



STUDIENAUFTRAG IM SELEKTIVEN VERFAHREN

STUDIENAUFTRAGSPROGRAMM

Stiftung Alterszentrum Region Bülach

Erweiterung "Grampen 2"

Version 1.0

04.05.2022





Impressum

Auftraggeber

Stiftung Alterszentrum Region Bülach
Allmendstrasse 1
8180 Bülach

<https://stiftung-alterszentrum-region-buelach.ch/>

vertreten durch

Helbling Beratung + Bauplanung
Hohlstrasse 614
8048 Zürich

Verfasser

Stefan Nievergelt

Dateiname:

Studienauftragsprogramm_SARB_Im Grampen_2022-05-04.docx

Version	Datum	Bearbeiter
0.1	26.04.2022	Stefan Nievergelt
0.2	29.04.2022	Stefan Nievergelt
1.0	04.05.2022	Stefan Nievergelt



Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
1.1. Ausgangslage	3
1.2. Aufgabe	4
1.3. Studienauftragsprogramm	4
1.4. Ziel des Studienauftrags	5
2. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	6
2.1. Allgemeines	6
2.2. Beurteilungsgremium	7
2.3. Fachpersonen	7
2.4. Präqualifikation	8
2.5. Selektierte Büros (alphabetisch)	11
2.6. Beurteilung Studienauftragsresultate	11
2.7. Entschädigungen	12
2.8. Urheberrecht	12
2.9. Termine	12
2.10. Abgegebene Unterlagen	14
2.11. Anforderungen Abgabe	14
2.12. Art der Darstellung und Abgabevorgaben	15
2.13. Nicht öffentliche Projektpräsentation / Beurteilung	16
2.14. Veröffentlichung	16
2.15. Weiterbearbeitung	17
3. AUFGABENSTELLUNG	20
4. GRUNDLAGEN	21
4.1. Standort	21
4.2. Bestehendes Gebäude	21
5. RAHMENBEDINGUNGEN	23
5.1. Baurechtliche Vorgaben	23
5.2. Generelle Rahmenbedingungen	24
5.3. Erschliessung Gesamtareal	24
5.4. Rahmenbedingungen an den Neubau	24
6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	29

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach [SARB] betreibt im Raum Bülach an sechs verschiedenen Standorten Pflegeplätze mit verschiedenen Pflegestufen. Dazu kommen noch verschiedene Alterswohnungen. Rund 350 Angestellte arbeiten für die Stiftung. Die Trägergemeinden der SARB sind Bülach, Bachenbülach und Hochfelden.

Der Standort "Im Grampen" an der Allmendstrasse in Bülach wurde 2004 eröffnet. Diese Liegenschaft ist das einzige Gebäude im Eigentum der Stiftung, bietet 100 Bewohnern ein Zuhause und ist das Mutterhaus mit der administrativen Zentrale.

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach hat im Süden der Bestandesliegenschaft die Parzellen 1400 + 1401 bereits gekauft und konnte einen Teil der Parzelle 8417 und die Parzelle 8425 ebenfalls von der Stadt Bülach erwerben. In diesen Parzellenteilen soll der Neubau entstehen. Die Parzellen werden nach vorliegen des Projektes zusammengelegt und die nötige Fläche von Parzelle Nr. 8417 abgetrennt.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll im östlichen Teil der Parzelle 8417 entlang der Südstrasse ein Erweiterungsbau (mit voraussichtlich Alterswohnungen) entstehen können. Für den Studienauftrag soll der Bereich in der Umgebungsplanung berücksichtigt werden. Das öffentliche Parkplatzangebot auf der Teilparzelle 8417 soll dabei maximiert werden.

Die Bestandesliegenschaft wird an verschiedenen Stellen geringfügig saniert. Es werden mehr und modernere Büroräumlichkeiten erstellt. Diese Arbeiten sind jedoch nicht Bestandteil des Studienauftrages.

Perimeter

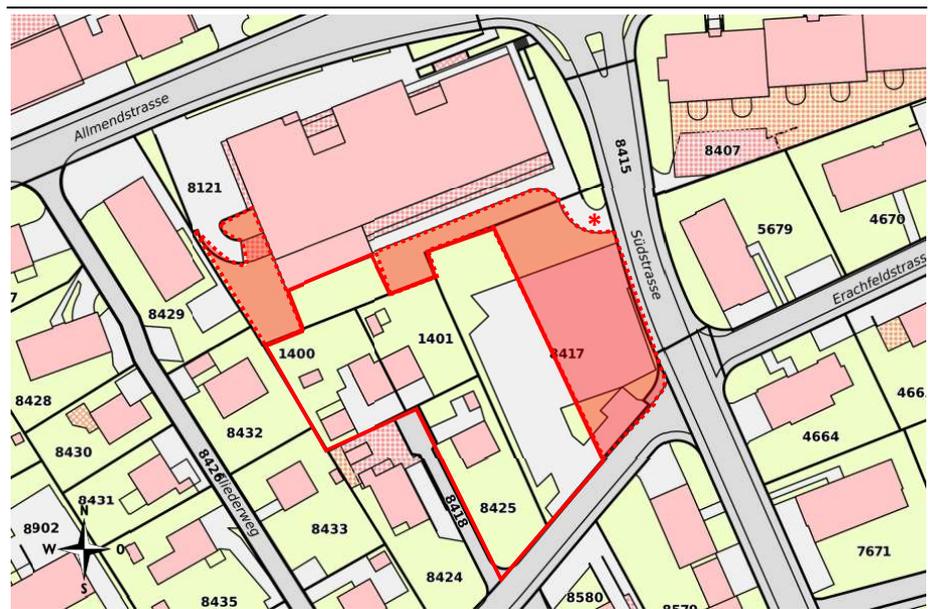


Abbildung 1: Planungsperimeter Bauwerk  Zusatzperimeter Umgebung 
* best. Feuerwehrzufahrt



1.2. Aufgabe

Mit der Ausschreibung des Studienauftrags soll ein Siegerprojekt und ein Architekt und Landschaftsarchitekt für die Phasen Projektierung und Ausführung (31 - 53 nach SIA) bestimmt werden.

Die Aufgabe des Studienauftrages sieht einen Neubau auf den Parzellen 1400, 1401, 8425 sowie dem westlichen Teil der Parzelle 8417 vor. Der Neubau soll mit dem Bestandsbau verbunden werden (EG und UG), dessen Attraktivität jedoch nicht schmälern. Die Parzellen 1400 und 1401 werden von W3 in die Zonen für öffentliche Bauten (OeB) umgezont.

Im Neubau sollen Räumlichkeiten für eine Pflegewohngruppe mit Menschen mit Demenz (18 – 20 Bewohner), Alterswohnungen, Räumlichkeiten für die Spitex und eine medizinische Betreuung entstehen. Die Einstellhalle soll 30 Parkplätze für die Spitex und weitere für die Alterswohnungen verfügen. Die Dementenstation ist von den anderen Räumlichkeiten betrieblich zu trennen und verfügt über einen Dementengarten im Außenbereich. Der Neubau ist mit einer wettergeschützten Verbindung im EG und UG an den Bestandsbau anzuschliessen (siehe Anschlussbereich Abbildung 3).

Für das Neubauprojekt werden aktuell Investitionen im Bereich von CHF 20 - 23 Mio. (BKP 2 und 4, inkl. MWST) angenommen. Zudem wird von einer zweijährigen Bauphase für den Neubau ausgegangen.

Der Studienauftrag wird öffentlich ausgeschrieben und mit einer Präqualifikation, nicht anonym durchgeführt.

Es sollen fünf Teams, bestehend aus einem Architekten, einem Landschaftsarchitekten und einem Baumanager am Verfahren teilnehmen.

1.3. Studienauftragsprogramm

Das vorliegende Studienauftragsprogramm bildet den Hauptbestandteil der Ausschreibungsunterlagen. Im Kapitel 2, "Allgemeine Bestimmungen" werden das Studienauftragsverfahren, die Organisation sowie die Termine umschrieben. Im Kapitel 3, "Aufgabenstellung" wird die Studienauftragsaufgabe beschrieben. Im Kapitel 4, "Grundlagen" wird Bezug zur Vorgeschichte und dem Areal genommen. Schliesslich sind im Kapitel 5, "Rahmenbedingungen" die zwingend zu beachtenden Punkte aufgelistet.



1.4. Ziel des Studienauftrags

Das Ziel des Studienauftrages orientiert sich an der Vision der SARB. Diese möchte den älteren und bedürftigen Menschen ein Dasein mit Selbstbestimmung und hoher Lebensqualität ermöglichen. Sie orientiert sich an den Bedürfnissen älterer Menschen und gestalten ihre Angebote in Form einer integrierten Versorgungskette.

Die Mitarbeitenden sind Teil der Stiftung und schätzen die SARB als attraktiven und verlässlichen Arbeitgeber in der Branche.

Die SARB streben eine erfolgreiche unternehmerische Entwicklung an und berücksichtigen dabei deren sozialen, gesellschaftlichen, kulturellen und ökologischen Werte. Dabei ist interdisziplinäre Zusammenarbeit und regionale Verantwortung eine Selbstverständlichkeit und stärken das gegenseitige Vertrauen.

In diesem Sinne soll die Erweiterung des Alterszentrums "Im Grampen" ein Neubau werden, der folgende Ziele erreicht:

- Ein Neubau mit hoher Wohnqualität für die pflegebedürftigen Bewohner.
- Ein Neubau mit zeitgemässen und optimalen Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden.
- Ein zukunftsweisendes Projekt bezüglich Städtebau, Architektur, Quartierverträglichkeit, Bautechnik und Aussenraum.
- Ein wirtschaftliches Projekt – die Rendite der Überbauung ist ein wesentlicher Bestandteil des Projektes, das Gesamtprojekt soll in sich nachhaltig wirtschaftlich sein.
- Ein ökologisch nachhaltiges Projekt in den Bereichen Umwelt, Bau, Betrieb und Unterhalt:
 - Nutzungs- und Raumflexibilität sollen eine Minimierung des Flächenbedarfs ermöglichen;
 - Die Wahl der Baumaterialien und technischen Ausstattung sind funktional (kein Luxus);
 - das Verhältnis zwischen Langlebigkeit und Unterhalt ist optimiert und ausgewogen.
- Die Wahl des bestgeeigneten Architekten, Landschaftsarchitekten und Baumanagers für die Projektierung, die Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauleitung bis zur Realisierung des Bauvorhabens.
- Ein Angemessener Einbezug aller relevanten Stakeholder im Interesse der Folgephasen und der anstehenden Entscheide.



2. Allgemeine Bestimmungen

2.1. Allgemeines

Auftraggeber und Art des Verfahrens

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach, Allmendstrasse 1, 8180 Bülach, beauftragt die Firma Helbling Beratung + Bauplanung AG mit der Durchführung eines nicht anonymen, einstufigen Studienauftrags im selektiven Verfahren, um Projektvorschläge für das Areal des Alterszentrums "Im Grampen", Bülach zu erhalten.

Der Studienauftrag Erweiterung "Grampen 2" wird nach folgendem Verfahren durchgeführt:

- Selektiv mit Präqualifikation
- In Anlehnung an SIA 143
- Nicht anonymer Studienauftrag
- Einstufig
- Mit Fragerunde in der Studienauftragsphase
- Mit Zwischenbesprechung in der Studienauftragsphase
- Mit Projektpräsentation durch die Projektteams

Der Auftraggeber wird anhand der Präqualifikation die Zahl der zur Angebotsabgabe eingeladenen Architekturbüros beschränken, um die Auftragsvergabe möglichst effizient abzuwickeln. Ein qualifizierter Wettbewerb wird gewährleistet.

Ausschreibende Stelle

Stiftung Alterszentrum Region Bülach "Im Grampen"
Allmendstrasse 1
8180 Bülach

Grundlagen und Rechtsweg

Der Studienauftrag untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) oder der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich.

Der Studienauftrag wird in Anlehnung an die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge 143 (Ausgabe 2009) ausgetragen.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für den Auftraggeber, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts erkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen an. Gerichtsstand ist Bülach, anwendbar ist schweizerisches Recht.

Verfahrenssprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur eingereichte Unterlagen in deutscher Sprache zum Studienauftrag zugelassen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.



2.2. Beurteilungsgremium

Das stimmberechtigte Preisgericht setzt sich aus Sachpreisrichter:innen und Fachpreisrichter:innen zusammen. Es sind dies:

<i>Sachpreisrichter:innen</i>	▪ Nermin Daki	Geschäftsleiter SARB
	▪ Daniela Müller	Stv. Geschäftsleiterin SARB
	▪ Claude R. Cornaz	Präsident Stiftungsrat SAR
	▪ Michael Biber	Stiftungsrat SARB
	▪ Andrea Spycher	Stiftungsrätin SARB
	▪ Simone Caneppele	Stiftungsrätin SARB
<i>Fachpreisrichter:innen</i>	▪ Madeleine Prévôt	Dipl. Architekt ETH / SIA / Stiftungsrätin SARB
	▪ Gabriel Lengen	Stiftungsrat SARB
	▪ Peter Senn	Leiter Planung und Bau, Stadt Bülach
	▪ David Kunz	Dipl. Architekt HTL
	▪ Martin von der Ropp	Dipl. Ing. Architekt TU
	▪ Anja Bandorf	Dipl. Landschaftsarchitektin BSLA

2.3. Fachpersonen

Fachpersonen Fachpersonen (ohne Stimmrecht) werden nach Bedarf für die Vorprüfung beigezogen.

Fachliche Begleitung und Vorprüfung Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens sowie die Vorprüfung unter Einbezug von möglichen Fachpersonen (ohne Stimmrecht) erfolgt durch:

Gian-Reto Peer, dipl. Arch. FH, Helbling Beratung + Bauplanung
Stefan Nievergelt dipl Bauing. ETH/SIA, Helbling Beratung + Bauplanung
Daniel Büchele, dipl. Ing. Geb.tech. FH, Helbling Beratung + Bauplanung

Vorbehalt Mutationen Der Veranstalter behält sich die Möglichkeit von Mutationen vor.



2.4. Präqualifikation

Teilnahmeberechtigung

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt das Preisgericht eine Selektion geeigneter Teams aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro vor. Es werden fünf Teams für eine Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt.

Ziel des Verfahrens ist die Evaluation eines überzeugenden Projektbeitrags und die Auftragsvergabe an ein kompetentes Architekturbüro, Landschaftsarchitekturbüro und Baumanagementbüro.

Zusätzliche Fachplaner und Spezialisten können den Architekten bei der Aufgabe unterstützen, diese sind bei der Abgabe namentlich zu benennen. Es besteht kein Anrecht auf eine weitere Beauftragung der Fachplaner.

Teamzusammensetzung

Für die Präqualifikation besteht ein Planerteam zwingend aus Fachleuten der folgenden Bereiche:

- Architektur
- Baumanagement inkl. Kostenplanung
- Landschaftsarchitektur

Mehrfachteilnahmen

Die Mehrfachbeteiligung von Architekten, Baumanagement und Landschaftsarchitekten in anderen Planerteams ist untersagt. Zusätzliche Fachplaner und Spezialisten dürfen in mehreren Planerteams vertreten sein. Es ist Sache der Teilnehmenden dafür zu sorgen, dass zwischen den Teams keine Informationen über die Projekte weitergegeben werden.

Architektur und Baumanagement kann durch die gleiche Unternehmung angeboten werden.

Im Falle einer Beauftragung behält sich die Auftraggeberin das Vetorecht gegen einzelne Subplaner (ausser den Gesamtleiter, den Architekten, das Baumanagement und den Landschaftsarchitekten) vor.

Nicht zur Teilnahme berechtigt sind:

- Personen, die beim Auftraggeber, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einer Fachperson angestellt sind;
- Personen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einer Fachperson nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

Ausgabe Präqualifikationsunterlagen

Ab Donnerstag, 05.05.2022, sind unter www.simap.ch oder bei der ausschreibenden Stelle die folgenden Unterlagen erhältlich:

Studienauftragsprogramm 04.05.2022 [1.1]

Planervertrag Architekt 04.05.2022 [1.4]

Planervertrag Landschaftsarchitekt 04.05.2022 [1.5]

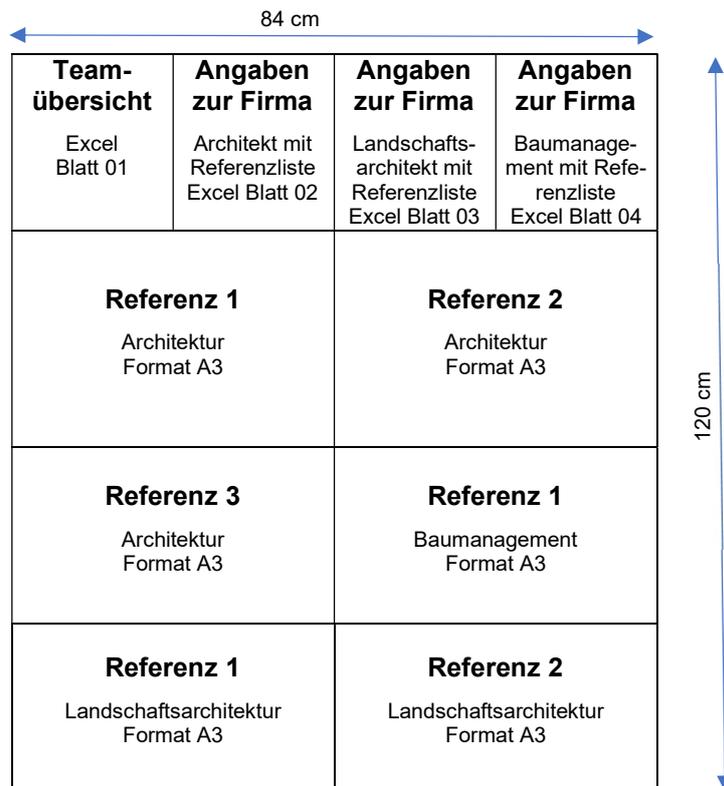
Präqualifikation Teilnahmeformular [4.1]



Inhalt Teilnahmeantrag

- Vollständig ausgefülltes Teilnahmeformular [4.1] inkl. Beilagen auf A4 ausgedruckt.
- **Referenzprojekte:** Es sind 3 Referenzen des Architekturbüros, 1 Referenz des Baumanagementbüros und 2 Referenzen des Landschaftsarchitekturbüros von Bauten bzw. Anlagen oder solchen, die in Realisierung sind (jeweils mind. 1 Referenz muss realisiert sein), vorzugsweise im ähnlichen Bereich betreffend Nutzung, Komplexität und Erstellungskosten BKP 1 - 9 \geq CHF 10 Mio. abzugeben.
- Es kann ein gleiches Referenzobjekte für Architekt und Baumanagement eingereicht werden, sofern die ausgeübte Funktion mehrere der erforderlichen Anforderungen abdeckt.

Es ist ein Plakat A0 (Grösse 84 / 120 cm) auf A3 gefaltet oder gerollt, mit untenstehender Aufteilung einzureichen. Es werden nur das vorgeschriebene Plakat und das Teilnahmeformular zur Beurteilung zugelassen. Die Unterlagen sind je 1x auf Papier (Plakat + Teilnahmeformular A4) sowie elektronischem Datenträger (Teilnahmeformular als PDF und Excel und Referenzen als PDF) einzureichen.



*Abgabe
Teilnahmeantrag*

Dienstag, 07.06. 2022, bis 16.00 Uhr

Die Präqualifikationsunterlagen müssen verschlossen mit dem Vermerk "SARB GRAMPEN 2: Studienauftrag" bei der untenstehenden Adresse eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die



Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen sämtlicher Unterlagen liegt ausschliesslich bei der Bewerberin.

Helbling Beratung + Bauplanung AG
Stefan Nievergelt
Hohlstrasse 614
8048 Zürich

Zulassungsvoraussetzung

In einem ersten Schritt wird geprüft, ob der Antrag auf Teilnahme rechtzeitig eingereicht worden ist und den formalen Vorgaben entspricht. Geprüft werden bezüglich der formalen Vorgaben:

- Fristgerechte Einreichung
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Selbstdeklaration (ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet, Bestandteil [4.1])
- Sprache (Deutsch)

Das Nichterfüllen von Zulassungsvoraussetzungen ebenso wie unvollständige oder fehlerhafte Eingaben können zum Ausschluss von der Präqualifikation führen.

Erst nach Erfüllung aller Zulassungsvoraussetzungen werden die Eignungskriterien in einem weiteren Schritt durch das Beurteilungsgremium eingehend geprüft.

*Selektionskriterien
Präqualifikation*

- Vergleichbarkeit (Komplexität / Umfang) der Referenzen mit der bestehenden Bauaufgabe
- Qualität der Referenzen bezüglich Städtebau und Architektur und Landschaftsarchitektur
- Fachkompetenz

Die Präqualifikation erfolgt gemäss den Eignungs- und Selektionskriterien durch das Preisgericht. Ein Team, das die Eignungskriterien erfüllt, wird anhand der Selektionskriterien bewertet. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Selektionskriterien eine Gesamtbewertung vornehmen und fünf Teams selektieren.

Entschädigung

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

*Benachrichtigung
Präqualifikation*

Alle Bewerber werden am Freitag, 17. 06. 2022 schriftlich über ihre Zulassung zur Teilnahme bzw. Nichtteilnahme am Studienauftrag orientiert.



2.5. Selektierte Büros (alphabetisch)

-
-
-
-
-

2.6. Beurteilung Studienauftragsresultate

Die Studienauftragsresultate werden gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

- Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur
 - Aufgabenverständnis
 - Ortsbauliche Qualität
 - Architektonische Qualität
 - Landschaftsgestalterische Qualität
 - Baurechtliche Umsetzbarkeit
- Wohn und Lebensqualität
 - Umsetzung des Raumprogramms
 - Erfüllung der betrieblichen Anforderungen
 - Hohe Flexibilität im Hinblick auf sich ändernde Nutzerbedürfnisse
 - Ermöglichen einer hohen Wohn- und Lebensqualität der zukünftigen Bewohnenden
- Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit
 - Umsetzbarkeit im vorgegebenen Kostenrahmen
 - Unterhalt- und Betriebsaufwand
 - Ökologische Bauweise

Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.



2.7. Entschädigungen

Eine Pauschalentschädigung von CHF 20'000.- (inkl. MWST) wird jedem selektiertem Team ausbezahlt, wenn die Schlussabgabe des Studienauftrages termingerecht und vollständig eingereicht und zur Beurteilung zugelassen wird.

2.8. Urheberrecht

Das Urheberrecht bleibt bei den Verfassenden. Die im Studienauftrag erstellten Projektunterlagen und das Modell gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Projekte mit Nennung der Verfasser zu veröffentlichen bzw. öffentlich auszustellen.

Die Teilnehmer verpflichten sich, die zur Verfügung gestellten Planunterlagen ausschliesslich für die Bearbeitung des Studienauftrages zu verwenden. Die Teilnehmer sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Urheberrechtsrechte, verletzt werden. Die Auftraggeberin lehnt jegliche Ansprüche aus Handlungen der Teilnehmer im Zusammenhang mit diesen Verfahren ab.

2.9. Termine

Ausgabe Präqualifikationsunterlagen

Donnerstag, 05.05.2022

Unter www.simap.ch oder bei der ausschreibenden Stelle sind die Unterlagen erhältlich.

Abgabe Teilnahmeanträge

Dienstag, 07.06.2022, bis 16.00 Uhr (Details siehe Ziffer [4.1])

Benachrichtigung Präqualifikation

Freitag, 17. 06. 2022

Infoveranstaltung und Ausgabe Studienauftragsunterlagen

Montag, 04.07.2022, 16:00 Uhr

Treffpunkt ist um 16.00 Uhr vor dem Haupteingang. Es findet eine Informationsveranstaltung und die Ausgabe der Unterlagen (Kap.2.10) inklusive Grundmodell statt. An der Informationsveranstaltung werden keine Fragen zum Inhalt des Studienauftragsprogrammes beantwortet. Gestellte Fragen werden jedoch aufgenommen, gesammelt und allen Beteiligten im Anschluss in schriftlicher Form beantwortet und zugestellt. Sämtliche Unterlagen werden dem Planerteam bei dieser Veranstaltung in elektronischer Form abgegeben. Die Teilnahme an der Informationsveranstaltung ist obligatorisch.

Fragenstellung Studienauftragsphase

Montag, 22.08.2022, 16:00 Uhr

Fragen zum Verfahren und Programm können bis zum genannten Datum, an Stefan Nievergelt (stefan.nievergelt@helbling.ch) per Mail eingereicht werden. Sämtliche Fragen und Antworten werden am Mittwoch, 31.08.2022, sämtlichen Projektbeteiligten per Mail zugestellt.



Zwischenbesprechung Dienstag, 20.09.2022

An dieser obligatorischen Besprechung stellen die teilnehmenden Büros ihre Zwischenergebnisse vor und besprechen diese mit dem Beurteilungsgremium. Es wird erwartet, dass zu folgenden Themen erste Lösungsansätze und Ideen präsentiert und noch zu lösende Problemstellungen und offene Fragen aufgezeigt werden:

- «Big-Points» der Projektidee
- Städtebauliche Einbettung
- Architektonisches Konzept
- Aussenraumgestaltung

Das Team stellt eine Variante vor. Es ist darauf zu achten, dass neben der Architektur auch die Landschaftsarchitektur über eine Bearbeitungstiefe verfügt, die weiterführende Erkenntnisse ermöglicht.

Die Darstellungen sollen skizzenhaft im "Werkstattcharakter" gehalten werden. Es werden keine abschliessenden Darstellungen erwartet. Das angedachte Gebäudevolumen ist als Modelleinsatz - beispielsweise aus Styropor - an die Zwischenpräsentation mitzubringen (ein Modell wird an der Präsentation vorhanden sein, um die Modelleinsätze hineinzusetzen). Die Präsentation kann mittels Beamerpräsentation (Laptop und Beamer / TV sind vorhanden) erfolgen. Die Präsentationsdauer beträgt max. 20 Minuten, anschliessend bleibt Zeit, um sich mit dem Beurteilungsgremium auszutauschen. Der genaue Zeitpunkt der Zwischenbesprechung wird den einzelnen Teilnehmern vorgängig mitgeteilt. Über die Zwischenbesprechung wird ein kurzes Protokoll verfasst. Erkenntnisse, die für alle Teilnehmer Gültigkeit haben, werden allen Teilnehmern am 28.09.2022 zugestellt.

*Abgabe der Pläne und
Unterlagen* Mittwoch, 07.12.2022, 16:00 Uhr

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit dem Vermerk "SARB GRAMPEN 2: Studienauftrag" versehen am genannten Datum an Helbling Beratung + Bauplanung AG; Stefan Nievergelt; Hohlstrasse 614; 8048 Zürich einzureichen.

Das Modell ist zur Projektpräsentation mitzubringen.

Projektpräsentation Dienstag, 10.01.2023

Die Büros stellen dem Beurteilungsgremium ihre Studienarbeiten vor. An der Schlusspräsentation wird erwartet, dass die Teilnehmer die Weiterbearbeitung seit der Zwischenbesprechung sowie die wichtigen Elemente des Konzepts aufzeigen. Die Präsentationsdauer beträgt max. 20 Minuten, anschliessend bleibt Zeit um dem Beurteilungsgremium für Fragen zur Verfügung zu stehen.

Die Präsentation hat anhand der Abgabepläne und / oder mittels Beamerpräsentation (Laptop und Beamer/TV sind vorhanden) zu erfolgen. Die Schlusspräsentation darf keine neuen Inhalte, die über den Inhalt der abgegebenen Pläne hinausgehen, umfassen. Der genaue Zeitpunkt der Schlussbesprechung wird den einzelnen Teilnehmern vorgängig mitgeteilt.



2.10. Abgegebene Unterlagen

Die seitens Bestellerin ausgegebenen Unterlagen sind folgende:

Dokumentenart	Beschreibung	Format
Allgemein	[1.1] Studienauftragsprogramm 04.05.2022	pdf
	[1.2] Raumprogramm 01.07.2022	pdf*
	[1.3] Präsentation Infoveranstaltung 01.07.2022	pdf*
	[1.4] Planervertrag Architekt 04.05.2022	pdf
	[1.5] Planervertrag Landschaftsarchitekt 04.05.2022	pdf
Plangrund-lagen	[2.1] Katasterplan 2D	pdf/dxf*
	[2.2] Pläne Bestandesliegenschaft DWG	dwg*
	[2.3] Pläne Bestandesliegenschaft PDF; Mst. 1:100	pdf*
Berichte	[3.1] SARB Angebotsbroschüre 2022	pdf
Formulare	[4.1] Präqualifikation Teilnahmeformular	xlsx
	[4.2] Vorlage Projektzusammenfassung	docx*
	[4.3] Vorlage Fragen	docx*
	[4.4] Raumprogramm SARB GRAMPEN 2 01.07.2022	xlsx*
	[4.5] Vorlage Flächen Volumen	xlsx*
Planungs-Hilfen	[5.1] Kanton Zürich; Merkblatt Pflegeinstitution 04_2021	pdf*
	[5.2] Altersgerechte Wohnbauten; Planungsrichtlinien	pdf*
	[5.3] Präzisierung altersgerechte Wohnbauten	pdf*
	[5.4] Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten	pdf*
	[5.5] Rollstuhlgängig. bei Sonderbauten	pdf*
	[5.6] Rollstuhlgerechte Möblierung mit Tischen	pdf*
	[5.7] Rollstuhlgerechte Duschräume und WCs	pdf*
	[5.8] Gestaltung von Aussenräumen für Demenzkranke - Empfehlungen für Institutionen und Bau-fachleute (Kt. Bern, Stadt Bern, 2006)	pdf*
	[5.9] Gestaltung von Innenräumen für Demenzkranke - Empfehlung für Institutionen und Bau-fachleute (Kt. Bern, Stadt Bern, 2009)	pdf*
	[5.10] Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime	pdf*
Baurecht	[6.1] Bau- und Zonenordnung (gen. 08.02.2021)	pdf*
	[6.2] Zonenplan Ausschnitt	pdf*
Modell	Grundmodell 1:500	pdf*

* Wird erst im Rahmen des Studienauftrages abgegeben

2.11. Anforderungen Abgabe

Pläne Es dürfen maximal 8 Pläne A1 quer abgegeben werden. Der Planinhalt ist wie folgt festgelegt:

- Blatt 1 - Städtebau 1:500 mit den projektierten Bauten (genordet), inkl. der übergeordneten Konzepte zu Quartiervernetzung sowie zu Freiraum und Erschliessung.
- Blatt 2 - Situationsplan 1:200 Erdgeschoss mit Umgebung (genordet). Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten zu enthalten. Die Arealgrenze, die bestehenden Bauten und das bestehende Strassen- und Wegenetz müssen zwingend ersichtlich sein.



Die Gestaltung der Blätter 3 - 6 ist grundsätzlich frei. Die Planinhalte sollen den Städtebau der Gesamtbebauung und die Architektur des Gebäudes überzeugend darstellen. Die Grundrisse, Schnitte und Fassaden sind im Mst. 1:200, ein möblierter Ausschnitt der Pflegewohngruppe und eine typische Alterswohnung im Mst. 1:50 darzustellen. Die Grundrisse und Schnitte sind in schwarz / weiss zu halten, die einzelnen Räume sind im Grundriss gemäss Raumprogramm zu kennzeichnen und mit der Nettofläche zu versehen.

Modell 1:500 Es ist das abgegebene Grundmodell zu verwenden. Die Modelle sind kubisch und weiss zu halten (kein Naturholz). Es ist der Endzustand (ohne bestehendes Alterszentrum) darzustellen.

- Weitere Unterlagen*
- Auszug der Flächen- und Volumen gem. SIA 416 (vgl. Beilage [4.5])
 - Darstellung der Flächen und Volumen in Schemen, Flächenfarbe analog Farbgebung SIA 416
 - Darstellung der anrechenbaren Geschossfläche in Schemen und Berechnung der AZ/aGF
 - Raumprogramm mit Soll (Raumprogramm) und Ist (Projektstand)
 - Projektzusammenfassung Architektur inkl. räumlicher und ökologischer Vernetzung mit dem Quartier und Aufwertung des Areals, Angaben zum Freiraum und Dementengarten.

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzliche Unterlagen sind nicht zugelassen und werden nicht bewertet.

2.12. Art der Darstellung und Abgabevorgaben

Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben.

Der Plan Satz ist 2-fach abzugeben. 1x ungefaltet für die Jurierung und Ausstellung auf schwerem Papier (z.B. 150 g / m²), 1x gefaltet für die Vorprüfung auf leichtem Papier (80 - 100 g / m²).

Zusätzlich ist für die Vorprüfung der komplette Plansatz 1-fach verkleinert mit Reproduktionsfaktor 71 % auf Papier (Grösse A2) einzureichen.

Die Projekte sind gut verpackt und in Mappen abzuliefern. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit dem Namen des Architekturbüros zu bezeichnen. Die Pläne dürfen nicht gerollt oder auf feste Materialien aufgezogen werden.

Zudem ist ein elektronischer Datenträger (USB-Stick) mit den PDF-Dateien die kompletten Projektunterlagen zur Dokumentation sowie mit der



Excel-Datei der Kalkulationen abzugeben. Die Dokumente sind wie folgt zu bezeichnen:

- Firmenname_00_Anschreiben (pdf)
- Firmenname_01_Pläne (pdf)
- Firmenname_02_Projektzusammenfassung (pdf, docx)
- Firmenname_03_Raumprogramm (pdf, xlsx)
- Firmenname_04_Flächen_Volumen_Berechnung (pdf, xlsx)
- Firmenname_04_Flächen_Volumen_Schemen (pdf)

2.13. Nicht öffentliche Projektpräsentation / Beurteilung

Die Projektpräsentationen sowie die Beurteilung durch das Beurteilungsgremium werden nicht öffentlich durchgeführt.

2.14. Veröffentlichung

Der Bericht des Preisgerichts wird allen Teilnehmenden zugestellt. Das Studienauftragsresultat wird der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt.



2.15. Weiterbearbeitung

Kreditgenehmigung für Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt beim Auftraggeber.

Der Auftraggeber beabsichtigt, dass mit dem Siegerbüro ein Architekturvertrag (in Anlehnung an KBOB) für die Planungsphase sowie für die Vorbereitung der Ausführung abgeschlossen wird. Er behält sich vor, dem Architekten für die Ausführung einen Generalunternehmer (GU) zur Seite zu stellen oder ihn einem Totalunternehmer (TU) zu unterstellen. Dem Team aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro werden 58.5 Teilleistungsprozente in Aussicht gestellt.

Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, bei Nichterreichen der Studienauftragsziele ein oder mehrere Projekte überarbeiten zu lassen. Die Überarbeitung wird gesondert vergütet.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, dem Gewinner den Auftrag für die weiteren Planungsleistungen zu erteilen. Dies jedoch vorbehaltlich der Genehmigung des erforderlichen Kredites. Der Zuschlag verschafft keinen Anspruch auf Abschluss des Architekturauftrages.

Architekturauftrag

Der Architekturvertrag wird mit der Präqualifikation an die Anbieter ausgehändigt. Mit Einreichung der Präqualifikation erkennt der Anbieter die Konditionen des Planervertrags an. Sämtliche Bedingungen und Anforderungen des beiliegenden Vertrages sind verbindlich.

Landschaftsarchitektur-Auftrag

Der Landschaftsarchitekturvertrag wird mit der Präqualifikation an die Anbieter ausgehändigt. Mit Einreichung der Präqualifikation erkennt der Anbieter die Konditionen des Planervertrags an. Sämtliche Bedingungen und Anforderungen des beiliegenden Vertrages sind verbindlich.

Konditionen

Es gelten die Leistungsbeschriebe sowie die Bestimmungen zu den Honorarberechnungen der SIA Ordnungen 102 Architektur, und 105 Landschaftsarchitektur (Ausgabe 2007).

Mit dem siegreichen Architekten bzw. Landschaftsarchitekten wird ein Planervertrag für die SIA-Phasen 31 bis 53 auf KBOB-Basis abgeschlossen. Die Phasen und Teilphasen sind Gegenstand des Vertrags und werden einzeln durch schriftliche Anzeige der Auftraggeberin freigegeben. Die aufwandbestimmenden Baukosten (B) werden für die Teilaufträge TA 1 (Phasen 31-33) + TA 2 (Phasen 41-53) aufgrund des genehmigten Kostenvoranschlages (ohne Berechnungsreserven) festgesetzt und pauschalisiert. Falls die aufwandbestimmenden Baukosten der Schlussabrechnung (exkl. Projektänderungen), gegenüber dem bereinigten und von Auftraggeberin genehmigten Kostenvoranschlag um mehr als $\pm 10\%$ abweichen, wird das Honorar um die Abweichung über oder unter $\pm 10\%$ angepasst. Bis zur Abweichung von $\pm 10\%$ bleibt das Honorar unverändert. Falls die Auftraggeberin eine Gliederung des Gesamtvorhabens nach mehreren Kostenstellen fordert, hat dies keinen Einfluss auf die Honorierung.



Auf das Jahr 2020 hat der SIA die Leistungs- und Honorarordnungen angepasst. Die Honorarberechnung nach den aufwandbestimmenden Baukosten ist in den aktuellen Ordnungen nicht mehr vorgesehen. Es steht den Bauherrschaften frei, eigene Honorarkonditionen vorzuschlagen. Die Honorarkonditionen für das vorliegende Projekt richten sich nach der Leistungs- und Honorarordnung des SIA von 2014. Für die Projektbearbeitung in den SIA-Phasen 31 bis 53 wird das Honorar nach Baukosten zu folgenden Faktoren berechnet:

Architekt Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung 102 / 2014

- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizienten $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$
 - Schwierigkeitsgrad $n = 1.1$
 - Anpassungsfaktor $r = 0.9$
 - Teamfaktor $i = 1.0$
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
 - Stundenansatz $h = \text{CHF } 132.00$ exkl. MWST
- Besonders zu erbringende Leistungen sind vor Leistungsbeginn gegenseitig zu vereinbaren. Die Entschädigung erfolgt zu einem Stundenansatz von CHF 132.00 exkl. MWST und nach effektivem Zeitaufwand.
- Aufwandbestimmende Bausummen gemäss Planervertrag Architekt [1.4] (Anteile in % pro BKP).
- Der allfällige Beizug der folgenden Spezialisten durch den Architekten liegt in dessen Verantwortung und erfolgt zulasten dessen Kosten:
 - Gesamtleitung, Bauleitung und Kostenplanung
 - Erschliessung durch Verkehrsanlagen und Werkleitungen
 - Kanalisation inkl. Entwässerung Umgebung und Retention
 - Abbrüche, Räumungen, Rückbau
 - Sicherung und Provisorien
 - Blitzschutzplanung (äusserer Blitzschutz)
 - Brandschutzplanung (bis QSS-Stufe 2)
 - Farbplanung
 - Fassadenplanung
 - Lichtplanung
 - Sicherheits- und Schliessplanung
 - Tür-Engineering
 - Signaletikplanung
 - Planungs- und baubegleitendes Facility Management (pbFM)
 - BIM-Planung / -Koordination
- Die Nebenkosten inkl. Fotokopien / Druck / Planplots werden als Pauschale mit 4 % der Honorarsumme (pro Phase) festgelegt und beinhalten alle Nebenkosten.



Landschaftsarchitekt Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung 105 / 2014

- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizienten $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$
 - Schwierigkeitsgrad $n = 1.1$
 - Anpassungsfaktor $r = 0.9$
 - Teamfaktor $i = 1.0$
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
 - Stundenansatz $h = \text{CHF } 132.00$ exkl. MWST
- Besonders zu erbringende Leistungen sind vor Leistungsbeginn gegenseitig zu vereinbaren. Die Entschädigung erfolgt zu einem Stundenansatz von CHF 132.00 exkl. MWST und nach effektivem Zeitaufwand.
- Aufwandbestimmende Bausummen gemäss Planervertrag Landschaftsarchitekt [1.5] (Anteile in % pro BKP).

Building Information Modelling (BIM)

Eine Planung im Sinne des Building Information Modellings (BIM) steht den Planenden frei. Es bestehen seitens Bauherrschaft weder Anforderungen noch Vorgaben. Eine zusätzliche Vergütung für die Planung nach der BIM-Methode ist nicht vorgesehen.

Projektmeilensteine

Für die Projektierung, Planung und Realisierung sind folgende Termine vorgesehen:

Vorprojekt	April 2023 – Oktober 2023
Bauprojekt	November 2023 – Juli 2024
Baugesuch	Juli 2024
Baubewilligung	Dezember 2024
Baubeginn	Q2 / 2025
Bauende	Q2 / 2027



3. Aufgabenstellung

*Pflegewohngruppen
(Demenz),
Alterswohnungen,
Spitex und
medizinische Betreuung*

Im Folgenden sind die übergeordnet zu beachtenden Punkte grob beschrieben, die detaillierten Rahmenbedingungen an die verschiedenen Bereiche sind dem Kapitel 5.4 zu entnehmen.

- Das Gebäude bietet den betagten, pflegebedürftigen Bewohnern eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Die Zimmer sollen eine gute Aussicht und Besonnung erhalten sowie vor Einblicken von aussen geschützt sein.
- Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden sind zentral und doch geschützt.
- Die Layouts und Konzepte sollen das vorgeschriebene Raumprogramm optimal umsetzen.
- Das Gebäude ist in einen wirtschaftlichen Gesamtrahmen zu stellen. Massgebliche Aspekte hierfür sind Erstellungskosten, der Betrieb und Unterhalt der Anlage und eine optimale Vermietbarkeit der Alterswohnungen durch eine attraktive Architektur.
- Die verschiedenen Bereiche sollen optimal miteinander verbunden und an den Bestand bestmöglich angeschlossen sein.
- Das Projekt soll ökologisch nachhaltig sein.

Raumprogramm

Es ist ein Neubau für 18 -20 pflegebedürftige Bewohner mit dementieller Erkrankung, Alterswohnungen sowie Flächen für eine medizinische Betreuung und den Spitexbetrieb der SARB zu planen.

Beim Pflegebereich für die 18 - 20 Menschen mit Demenz sind jeweils Einzelzimmer inkl. Nasszellen vorzusehen. Den Rahmenbedingungen und planerischen Besonderheiten, die an den Wohnbereich für Menschen mit Demenz geknüpft sind, muss dabei grösste Beachtung geschenkt werden. Dieser Wohnbereich soll im Erdgeschoss angeordnet werden. Eine zweigeschossige Anordnung der Räumlichkeiten der Pflegestation ist auch möglich. Falls das vorgeschlagene Projekt eine solche Verteilung über zwei Etagen vorsieht (EG und 1. OG), muss eine interne Verbindung der Wohngruppen über einen Lift und Treppe gewährleistet sein. Der Dementengarten muss ebenerdig an den dazugehörigen Wohnbereich angeschlossen sein (siehe Kapitel 5.4). Es ist darauf zu achten, dass zwischen der Wohnstation für Menschen mit Demenz und den Alterswohnungen keine Durchmischung der Personenflüsse stattfinden kann.

Es sind Alterswohnungen aufgeteilt in 2 ½ (ca. 60 %) bzw. 3 ½ (ca. 40 %) Zimmerwohnungen und zusätzlich zwei 4 ½ Zimmerwohnungen zu projektieren. Die Anzahl an Alterswohnungen soll städtebaulich verträglich maximiert werden, ohne dabei den Bestandesbau zu beeinträchtigen.

Einer guten Anbindung der Räumlichkeiten der Spitex und der medizinischen Betreuung an den Neubau ist besondere Beachtung zu schenken.

Im Erd- und Untergeschoss ist eine direkte und interne Verbindung vom Neubau zum Bestandesbau (Grampen 1) vorzusehen. Diese hat geschützt (geheizter Raum) zu erfolgen und ist Rollstuhlgängig auszubilden.

Mit dem Neubau soll der Aussenbereich der Anlage aufgewertet werden. Der Gestaltung vor dem bestehenden Restaurant ist dabei besondere Beachtung zu schenken.

Die Detailanforderungen an die Räume sind dem Raumprogramm in Unterlage [1.2] zu entnehmen.

4. Grundlagen

4.1. Standort

Die Stadt Bülach ist der Hauptort der gleichnamigen Gemeinde und des gleichnamigen Bezirks des Kantons Zürich. Sie liegt nordöstlich von der Stadt Zürich im Zentrum vom Zürcher Unterland.

Das 2004 eröffnete Alterszentrum befindet sich am Rande der Bülacher Altstadt an der Allmendstrasse 1 auf der Parzelle 8121. Die südlich davon liegenden und teilweise angrenzenden Parzellen bzw. Parzellenteile 1400, 1401, 8425 und 8471 sind für den Neubau vorgesehen und in der Abbildung 1 rot markiert. Die abparzellierte Teilparzelle 8471 misst zusammen mit der Parzelle 8425 (914 m²) max. 1'500 m². Sämtliche Parzellen bzw. Parzellenteile sind im Besitz der SARB und bilden zusammen den Perimeter der vorliegenden Aufgabe.



Abbildung 2: Perimeter mit Parzellen, Zusatzperimeter Umgebung 

4.2. Bestehendes Gebäude

Der Hauptzugang zum Alterszentrum "Im Grampen" erfolgt von der Allmendstrasse her zur zentral gelegenen erdgeschossigen Eingangshalle. Am Empfang vorbei gelangt man bereits in das übersichtlich und freundlich gestaltete Restaurant mit Blick auf den Gartenbereich der Anlage.

Vom Empfangsbereich sind die Infrastrukturräume des Alterszentrums gut erschlossen und die verschiedenen Stationen mit ihren Pflegezimmern gut erreichbar.

Die über die letzten Jahre gut instand gehaltene und den Bedürfnissen der Pflege immer wieder angepasste Anlage, zeigt ein viergeschossiger Bau, der den Massstab und den Charakter der angrenzenden Wohngebäude übernimmt. Die letzten grösseren Umbauten (2012) beinhalteten unter anderem die Attikageschossenerweiterung mit einer weiteren Pflegestation, Sitzungszimmern und Büros.

Geplant ist die Bestandesliegenschaft an verschiedenen Stellen geringfügig zu sanieren. Es sollen mehr und modernere Büroräumlichkeiten erstellt werden. Diese Arbeiten sind jedoch nicht Bestandteil des Studienauftrages.

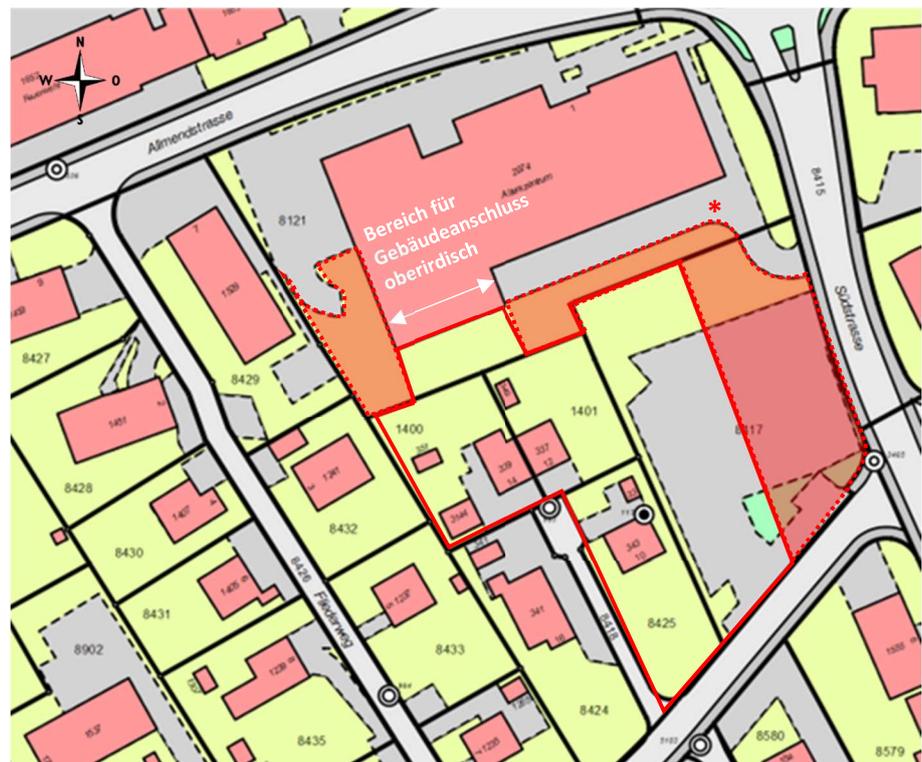


Abbildung 3: Ortsplan mit Bestand und Bauperimeter inkl. Gebäudeanschluss
Zusatzperimeter Umgebung  * best. Feuerwehrzufahrt

Der oberirdische Anschluss vom Bestandesbau an den Neubau soll über den Bereich gemäss Abbildung 3 erfolgen.

Der unterirdische Anschluss erfolgt gemäss UG Bestandespläne an geeignetster Stelle, mit der Möglichkeit, die Tiefgarage der Erweiterung an die bestehende Tiefgarage des Grampen 1 anzuschliessen.

5. Rahmenbedingungen

5.1. Baurechtliche Vorgaben

Anwendbares Recht Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und dazugehörige Verordnungen (www.zhlex.zh.ch) sowie die Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach [6.1].

Areal und Planungsperimeter Der Studienauftrags-Perimeter liegt innerhalb der folgenden Parzellen:

- Parzelle Nr. 1400 543 m²
- Parzelle Nr. 1401 452 m²
- Parzelle Nr. 8425 586 m²
- Teilparzelle Nr. 8417* 914 m²
- Teilparzelle Nr. 8121* 190 m² (Gebäudeanschluss)

Eine Erweiterung über die Parzellengrenzen ist nicht vorgesehen.

Die Parzellen bzw. Parzellenteile befinden sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet und gemäss Zonenordnung in der Zone für öffentliche Bauten OeB.

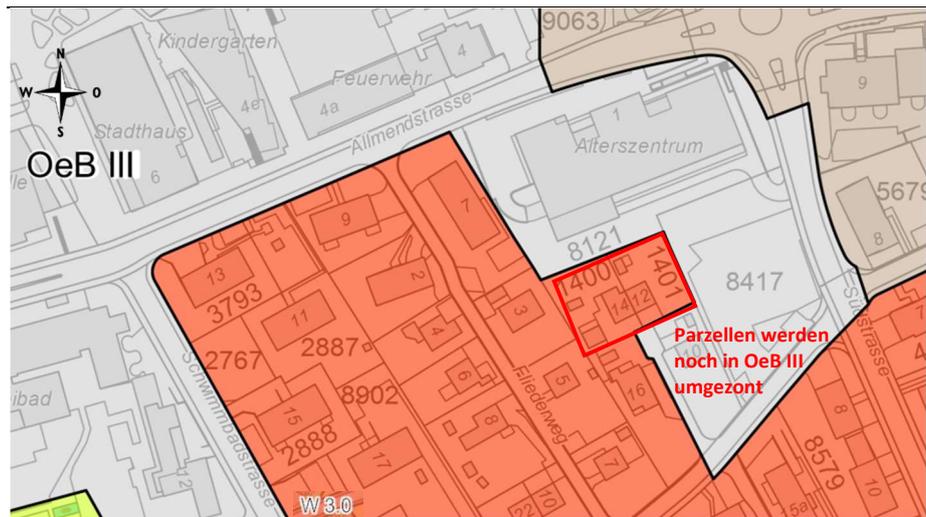


Abbildung 4: Auszug aus dem Zonenplan Bülach, Genehmigung 08.02.2021

Die Bewilligungsfähigkeit für weitere Bauvorhaben ist anhand des Bau- und Zonenordnung gegeben. Die Nachbarparzellen sind den Zonen für öffentliche Bauten, der Wohnzone W3 und der Kernzone (K) zugeordnet [6.1].

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au.

Zusammenfassung der wichtigsten baurechtlichen Vorgaben

Zone:	Zone für öffentliche Bauten
Vollgeschosse:	Frei
Ausnutzungsziffer (AZ):	Frei
Gebäudehöhe:	Frei
Gebäuelänge:	Frei
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III
Gestaltungsplan:	Nein



5.2. Generelle Rahmenbedingungen

Aufrechterhaltung des Betriebs

Das Neubauprojekt ist so zu konzipieren, dass der Betrieb des bestehenden Alterszentrums "Im Grampen" während der gesamten Bauphase ungestört aufrechterhalten werden kann. Für den Neubau sind keine Provisorien vorgesehen.

Erweiterung zur Südstrasse

Auf der restlichen Teilparzelle 8417* (1'215 m²) soll die Möglichkeit bestehen, zu einem späteren Zeitpunkt einen weiteren Bau entlang der Südstrasse erstellen zu können. Eine konkrete Nutzung ist noch nicht bekannt. Zurzeit ist die Wahrscheinlichkeit gross, dass weitere Alterswohnungen auf der Parzelle entstehen könnten.

Im Rahmen des Studienauftrages soll aufgezeigt werden, wie diese Erweiterung in einer nächsten Etappe städtebaulich aussehen und an den zu planenden Neubau angeschlossen werden könnte. Dabei sind auch die bestehenden Parkplätze der Stadt Bülach zu berücksichtigen.

Brandschutz

Die Brandschutznorm (Ausgabe 2015) und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF sind zu beachten.

5.3. Erschliessung Gesamtareal

Die Haupteerschliessung des Alterszentrums "Im Grampen" hat auch später, wie bisher, über den Zugang Allmendstrasse zu erfolgen. Ein zweiter Eingang zum Erweiterungsbau soll einen direkten Zugang zum Neubau ermöglichen. Dieser neue Zugang soll eine klare eigene Adresse erhalten (Erachfeldstrasse).

Die Feuerwehrezufahrt ist sowohl für den Bestandesbau wie auch für die Erweiterung gemäss Richtlinien sicherzustellen.

5.4. Rahmenbedingungen an den Neubau

Gestalterisch

Eine sehr gute Einordnung ins Quartier wird gefordert.

Pflegewohngruppen (Demenstation)

In der Demenstation werden Bewohner mit hirnganischen Krankheiten, die zu einem Verlust an geistigen Funktionen führen und Verhaltensauffälligkeiten zur Folge haben können, betreut. Die verloren gegangenen Funktionen werden, wenn möglich motorisch kompensiert, was sich in einem ausdauernden Bewegungsdrang äussern kann. Menschen mit schweren psychosozialen Behinderungen sollen segregativ, d.h. in einem räumlich abgetrennten Bereich betreut werden können. Ein dazu gehörender, natürlicher, räumlich ebenfalls abgetrennter Aussenbereich (Dementengarten, Loggia, Terrasse) muss direkt aus der Demenstation zugänglich sein.

Dementiell erkrankte Menschen halten sich nur selten in ihren Zimmern auf. Gemeinsame Bereiche hingegen werden sehr intensiv genutzt. Entsprechend sind die Zimmer (25 m²) kleiner zu halten. Dafür sind Bewegungsflächen sowie Aufenthaltsbereiche grosszügig, abwechslungsreich und in einer Art Rundlauf zu gestalten. Die Bewohner sollen sich in einer Endlosschleife frei bewegen können, Sackgassen sind deshalb zu vermeiden. Die Gänge sind breit und abwechslungsreich auszuführen. Zu lange Korridore sind unerwünscht. Die Demenentenzimmern dürfen keine direkten Ausgänge in die Aussenbereiche haben.



Wie bereits im Raumprogramm erläutert, soll die Dementenstation sicher im Erdgeschoss, kann aber auch über zwei Geschosse (EG und OG) angeordnet sein. Bei Zweigeschossigkeit sind die Pflegewohngruppen mit einem internen Treppenhaus und Lift zu verbinden. Auch im Obergeschoss ist ein geschützter Aussenbereich (Loggia, Terrasse) vorzusehen.

Bei einer eingeschossigen Anordnung der Dementenstation ist eine Aufteilung der Nutzung auf 2 Pflegewohngruppen (Wohngemeinschaften), mit je 9 bis 10 Bewohnern sinnvoll. Idealerweise können die Wohnbereiche gemeinsam oder unterteilt genutzt werden.

Bei der Dementenstation sollen die erhöhten Anforderungen gemäss den Planungsrichtlinien [5.2] gelten.

Tageslicht hat bei der Betreuung dementiell erkrankter Menschen eine besonders grosse Bedeutung. Bewegungsräume und Aufenthaltsbereiche sollten deshalb grosszügig mit Tageslicht versorgt sein.

Zweimal zwei Zimmer sind mit einer Verbindungstüre vorzusehen (für die Betreuung von Ehepaaren).

Das Pflegebad soll am Rande der Dementenstation geplant werden, damit dieses auch von den Bewohnern der Alterswohnungen genutzt werden kann.

Spitex Der Spitex-Bereich hat sich in den letzten Jahren um rund 6-8 % Leistungsvolumen pro Jahr vergrössert. Eine ähnliche Entwicklung wird auch für die nächsten Jahre erwartet. Aus diesem Grund sollen für die Spitex neue Räumlichkeiten geschaffen werden, die eine gute Flexibilität aufweisen, um die Veränderungen der Spitexstrukturen auch in Zukunft umsetzen zu können. Der Besprechungsraum kann im Sinne der flexiblen Nutzung Teil des Arbeitsraumes sein.

Medizinische Betreuung Für die medizinische Betreuung vor Ort sollen Räumlichkeiten im Sinne einer kleinen Arztpraxis eingeplant werden. Vorzusehen sind zwei kleine Behandlungszimmer und ein Vorraum mit Empfang und Wartezone.

Der Bereich der Spitex als auch die Räumlichkeiten für die medizinische Betreuung sollen über den Verbindungsgang zum Bestandesbau und dem Eingang zum Alterszentrum direkt zugänglich sein.

Alterswohnungen Die Anzahl an Alterswohnungen soll maximiert werden, ohne dabei den Bestandesbau zu beeinträchtigen. Der Neubau soll sich gleichzeitig städtebaulich in das umliegende Wohngebiet gut eingliedern. Als Richtgrösse gelten 22 Wohnungen.

Es ist ein Wohnungsmix von 60 % an 2 ½ bzw. 40 % an 3 ½ Zimmerwohnungen vorzusehen. Zudem sind zwei 4 ½ Zimmerwohnungen einzuplanen, die eventuell mittel bis langfristig mit verhältnismässigen Kosten in kleinere Wohnungen umgebaut werden könnten.

Die Wohnflächen sollen sowohl im Verhältnis Verkehrsfläche zu Nutzfläche als auch für das Verhältnis Gang zu Zimmer effizient sein. Sie sollen flexibel nutz- und gut möblierbar sein. Die Wohnungslayouts sind massstäblich und mit Standardmöbeln möbliert darzustellen.



Auf unnötige Verkehrsflächen ist weitmöglichst zu verzichten. Die Wohnungen sollen knapp geschnitten und effizient organisiert sein. Durchdachte Wohnungsgrundrisse sollen jedoch spannende Räume und Raumsituationen ermöglichen.

Alle Wohn- und Schlafräume weisen eine Minimalfläche von 12 m² und eine Minimalbreite von 3.00 m auf.

Mindestens ein Schlafzimmer je Wohneinheit weist eine Minimalfläche von 16 m² auf. Mindestens eine Nasszelle je Wohneinheit hat eine Minimalfläche von 3.80 m², wobei kein Raummass 1.70 m unterschreiten darf (Anforderungen an hindernisfreies Bauen).

Es ist einen grossen Wert auf Aussenräumen zu legen. Jede Wohneinheit verfügt über mindestens einen auf den Wohnungstyp angemessenen grossen privaten Aussenraum (Loggia, Terrasse, keine ungeschützte Balkone). Jeder private Aussenraum weist eine Minimaltiefe von 1.70 m (grosse Wohnungen 2.00 m) und eine Minimalfläche von 7 m² (grosse Wohnungen mind. 10 m²) auf.

Die 2 ½ Zimmerwohnungen sind mit einem Nasszellenbereich (Dusche/WC/Einzellavabo), die 3 ½ Zimmerwohnungen zusätzlich mit einer weiteren Nasszelle (Lavabo / WC) auszustatten. Die 4 ½ Zimmerwohnungen erhalten zwei Nasszellenbereiche. Dabei sind beide Nasszellen mit einer Dusche auszustatten. Den Mietern der Alterswohnungen wird der Zugang zum Pflegebad ermöglicht.

Bei den Alterswohnungen sollen die minimalen Anforderungen gemäss Planungsrichtlinien [5.2] gelten.

Pro Wohneinheit ist ein Waschturm entweder in der Nasszelle (mit Verkleidung: Schreinerarbeit, Glasabschluss o.ä.) oder im Reduit zu integrieren. Ein Reduit pro Wohneinheit wird gefordert.

Innerhalb der Wohnungen sollen keine Schiebetürlösungen zur Abtrennung von Wohn- oder Schlafräumen eingesetzt werden, jedoch können zur Verbesserung der architektonischen Qualität (Raumgefühl, Belichtung) raumhohe Türlösungen in Betracht gezogen werden. Schiebetüren sind nur bei Reduits oder Nasszellen erlaubt.

In den Wohnungen sind Stauflächen in Form von Einbauschränken einzuplanen. Jede Wohnung verfügt über eine Garderobe mit min. 1.5 Elementen (90 cm) + min. 1 Putzschrank (60 cm) in der Küche oder bei der Garderobe.

Jede Wohneinheit verfügt über einen einfach zugänglichen Abstellraum (vorzugsweise im Untergeschoss): Mindestgrösse bei Zweizimmerwohnung: 5 m², Mindestgrösse bei grösseren Wohnungen 7 m².

Freiraum Die Gestaltung der Freiräume (im Bereich der Bauparzelle, auf der nördlich angrenzenden Parzelle zur bestehenden Tiefgarageneinfahrt und auf der angrenzenden Parzelle zur Südstrasse) hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Das Areal ist als ganzes betrachtendes Konzept zu erarbeiten, das den heutigen Ansprüchen an ökologischer und klimatischer Wertigkeit entspricht und konsequent nachhaltig gedacht ist. Die entstehende hohe bauliche Dichte ist mit einem überzeugenden Freiraum- und strukturellen Grünkonzept aufzuwerten, das sich als Mehrwert in den Gesamtfreiraum integriert. Es soll eine gute Anbindung sowohl an den Neubau wie auch an den Bestand, seine Nutzungen gewährleisten und auch arealintern fließende Übergänge vorsehen. Für die Gestaltung der



Aussenräume ist die Richtlinie "Behindertengerechte Fusswegnetze" ("Strassen - Wege - Plätze") zu beachten. Diese kann bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen unter www.hindernisfrei-bauen.ch kostenlos bezogen werden. Tiere sind aus betrieblichen Gründen nicht erwünscht.

Dementengarten In Ergänzung zum allgemeinen Aussenraum ist ein Dementengarten von angemessener Grösse zu erstellen. Für an Demenz Erkrankte ist in der Bewegungs- / Unruhephase ein weglauf-gesicherter, geschützter Erlebnispark mit Endlosweg einzurichten. Der Dementengarten soll von der Dementenstation direkt erschlossen werden können. Idealerweise grenzt der Aussenbereich der Dementenstation nicht an denjenigen der restlichen Bewohner, oder er wird durch ein Hindernis wie Terrainsprung, Mauer oder Hecke klar abgetrennt. Der Dementengarten hat eine angemessene Grösse aufzuweisen.

Der Aussenbereich ist als Garten mit Sitzgelegenheiten, Nischen und Begrünung zu gestalten, dabei ist besonders auf die Sicherstellung der Barrierefreiheit und die Begehrbarkeit der Wege mit Gehhilfen und Rollstühlen zu achten. Rampen sollen mit einem Gefälle $\leq 6\%$ ausgeführt werden. Gefahrenquellen wie Stufen, Weiher, Bachläufe etc. sind zu vermeiden.

Verpflegung Die Verpflegung wird bei der Dementenstation zentral im Essraum eingenommen. Die Mahlzeiten werden in der Grossküche (Bestandesbau) zubereitet. Danach werden sie auf Speisewagen zur Dementenstation gebracht.

Der Essraum (bei Zweigeschossigkeit sind zwei Essräume vorzusehen) soll einen wohnlichen Charakter aufweisen. Weiter soll er über Tageslicht verfügen und den Bewohnern auch tagsüber als Aufenthaltsraum dienen können. Innerhalb des Essraumes soll eine kleine Küche mit Ausgabebetheke oder Durchreiche eingeplant werden.

Erschliessung (intern) Der Neubau soll über einen Bettenlift für die Alterswohnungen und ggf. auch für die Pflegewohngruppen verfügen. Die Liftanlage ist so anzuordnen und abzutrennen, dass die Bewohner der Dementenstation nicht aus Versehen die Anlagen betreten können.

Tiefgarage Anordnung und Abmessung von Abstellplätzen richten sich nach den VSS-Normen SN 40 291. Die neuen Parkplätze sind ausschliesslich in der neuen Einstellhalle vorzusehen. Für den Betrieb der Spitex sind 30 Parkplätze einzuplanen und für die Alterswohnungen jeweils 0.5 Parkplatz pro Wohnung. Oberirdische PW Parkplätze sind für den Neubau keine vorgesehen. Mehr- oder Einspurigkeit der Tiefgaragenzufahrt ist zu prüfen. Ebenso zu prüfen ist eine mögliche Erweiterung zur Restparzelle entlang der Südstrasse und eine Verbindung zur bestehenden Tiefgarage im Grampen 1. Die Anzahl an öffentlichen Parkplätzen soll maximiert werden.

Aussenparkplatz Für die wegfallenden Parkplätze der Stadt Bülach auf der Parzelle 8417 (52 PP) soll ein Ersatz aufgezeigt werden. Dazu soll die abparzellierte Teilfläche entlang der Südstrasse angrenzend an den Neubau in Anspruch genommen werden. Das Parkplatzangebot auf dieser Parzelle soll maximiert werden.

Motorräder, Roller und Velos Für Motorräder und Roller sind 5 Abstellplätze in der Einstellhalle und 5 weitere gedeckte Abstellplätze im Aussenbereich zu planen. Für Velos müssen 20 Kurzzeitparkplätze und 20 Langzeitparkplätze bereitgestellt



werden. 20 der Langzeitparkplätze sind in einem gesonderten, von der Einstellhalle aus begehbarem Raum oder im Erdgeschoss, unterzubringen. Die 20 Kurzzeitparkplätze sind in einem gedeckten Unterstand im Aussenbereich anzuordnen.

*ökologische
Nachhaltigkeit und
Gebäudetechnik*

Der Neubau soll nach nachhaltigen Grundsätzen entwickelt, realisiert und betrieben werden. Dies setzt eine ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien voraus. Für die Alterswohnungen ist eine kontrollierte Wohnungslüftung einzuplanen. Der Neubau hat dem Minergie-Standard zu entsprechen.

Das Gebäude kann voraussichtlich wie der Bestandesbau an die Fernwärme (Holzschnitzelanlage) angeschlossen werden.

Schutzraumbedarf

Pro Pflegebett ist ein Schutzplatz vorgeschrieben. Für den Neubau sind demzufolge Schutzräume für 18 -20 Personen plus Anzahl Personen der Alterswohnungen zu planen. Die Planung des Schutzraumes hat nach den technischen Weisungen für spezielle Schutzräume zu erfolgen. (TWS 1982, Kap. 4 revidiert Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime 1. Januar 2012, siehe Anhang [5.10]). Die Planung hat für einen "Vollausbau" zu erfolgen. Die Ausführung hingegen nur für den "Grundausbau". Es sind lediglich die Komponenten gemäss "Grundausbau" zu installieren. Der Schutzraum kann in Friedenszeiten als Lager genutzt werden und soll geeignete Funktionen aus dem Raumprogramm aufnehmen. Im Plan ist die Nutzung in Friedenszeiten darzustellen.



6. Schlussbestimmungen

Dieses Studienauftragsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt. Es entspricht mit wenigen Ausnahmen der Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.

Bülach, 04.05.2022, das Preisgericht:

Nermin Daki

Daniela Müller

Claude R. Cornaz

Michael Biber

Andrea Spycher

Simone Caneppele

Madeleine Prévôt

Gabriel Lengen

Peter Senn

David Kunz

Martin von der Ropp

Anja Bandorf