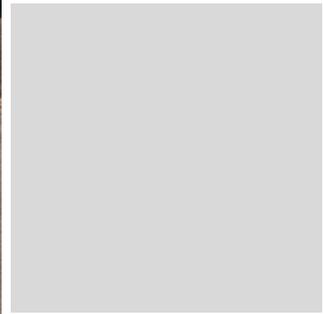


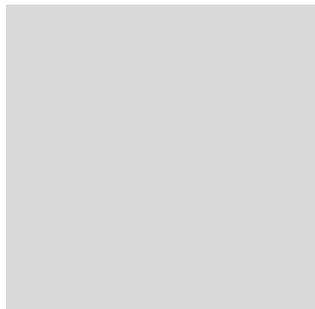
# Programm zur Präqualifikation

Projektwettbewerb «Alterszentrum Obigrueh»

## Ausschreibung



473-35  
16. Juni 2022



**R+K**

Die Raumplaner.

## Impressum

<b>Auftrag</b>	Projektentwicklung APH Obigrueh		
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinderat Schübelbach Grünhaldenstrasse 3 8862 Schübelbach		
<b>Auftragnehmer</b>	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
<b>Bearbeitung</b>	Michael Ruffner, René Ott		
<b>Titelbild</b>	R+K, März 2022		
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001		

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Anlass	7
1.3	Ziele	8
<b>2.</b>	<b>Verfahren &amp; Organisation</b>	<b>10</b>
2.1	Veranstalterin & Auftraggeberin	10
2.2	Wettbewerbssekretariat	10
2.3	Art und Verfahren des Wettbewerbs	10
2.3.1	Durchführung selektives Verfahren	11
2.4	Entschädigung und Preise	12
2.5	Weiterbearbeitung	12
2.5.1	Architekturgesamtleistungen	13
2.5.2	Landschaftsarchitekturgesamtleistungen	13
2.5.3	Weitere Fachleute	14
2.6	Streitfälle	14
2.7	Preisgericht	14
<b>3.</b>	<b>Programm zur Präqualifikation</b>	<b>16</b>
3.1	Auskünfte	16
3.2	Bezug der Unterlagen	16
3.3	Terminplan Präqualifikation	16
3.4	Abzugebende Unterlagen	17
3.5	Auswahlverfahren	18
3.6	Beurteilungskriterien	18
3.7	Orientierung über das Resultat	19
<b>4.</b>	<b>Programm zum Projektwettbewerb (Entwurf)</b>	<b>20</b>
4.1	Terminplan Projektwettbewerb (Entwurf)	20
4.2	Begehung	20
4.3	Fragestellung	20
4.4	Abgabe	21
4.5	Inhalt und Form der Arbeiten	21
4.5.1	Umfang der Arbeiten	21
4.5.2	Umfang der Unterlagen	22
4.6	Orientierung über das Resultat	23
4.7	Beurteilungskriterien Projektwettbewerb	23
4.8	Veröffentlichung & Präsentation	24

<b>5. Aufgabenstellung Projektwettbewerb (Entwurf)</b>	<b>25</b>
5.1 Umfang & Absichten	25
5.2 Rahmenbedingungen	28
5.2.1 Baurechtliche Anforderungen	28
5.3 Nutzungskonzept (inkl. Raumprogramm)	32
5.3.1 Verbindliche Vorgaben Nutzungskonzept	32
5.3.2 Raumprogramm (Zusammenfassung)	33
<b>6. Genehmigung Programm</b>	<b>34</b>
<b>Anhang – Raumprogramm</b>	<b>35</b>

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Gemeindesicht In der Gemeinde Schübelbach bestehen zwei Einrichtungen der Langzeitpflege. Das Alters- und Pflegeheim (APH) Obigrueh wird durch die Gemeinde betrieben, das Wohn- und Pflegezentrum (WPZ) Stockberg in Siebnen durch die Stiftung Alters- und Pflegeheim Siebnen. Für die Gemeinde mit rund 9'200 Einwohner (Stand 2019) stehen insgesamt 60 stationäre Langzeitpflegeplätze zur Verfügung.

Institution Stockberg, Siebnen Das WPZ Stockberg wurde umfassend renoviert und von ursprünglich 63 auf deren 83 stationären Pflegeplätze nach Vollendung der Bauarbeiten erweitert. Die Pflegeplätze des WPZ Stockberg verteilen sich dabei auf die Gemeinden Galgenen, Wangen, Innerthal, Vorderthal und Schübelbach. Für die Gemeinde Schübelbach stehen gemäss Leistungsvereinbarung 35 stationäre Pflegeplätze zur Verfügung. Eine Aufstockung der stationären Pflegeplätze im WPZ Stockberg ist für die Gemeinde Schübelbach nicht möglich.

### Übersicht

- ❶ Alters- und Pflegeheim Obigrueh
- ❷ Schule Dorf (geschützt)
- ❸ Pfarrkirche St. Konrad und Ulrich (geschützt)
- ❹ Pfarrhaus (geschützt)
- ❺ Parzelle Nr. 348
- ❻ Parzelle Nr. 506

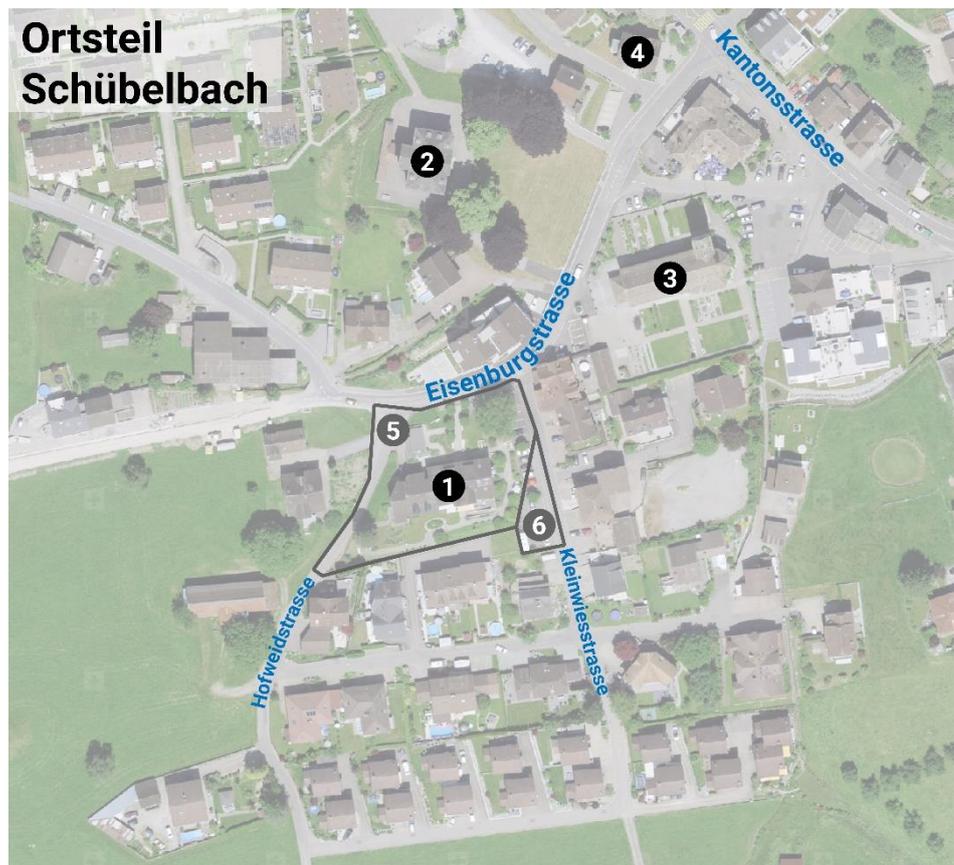


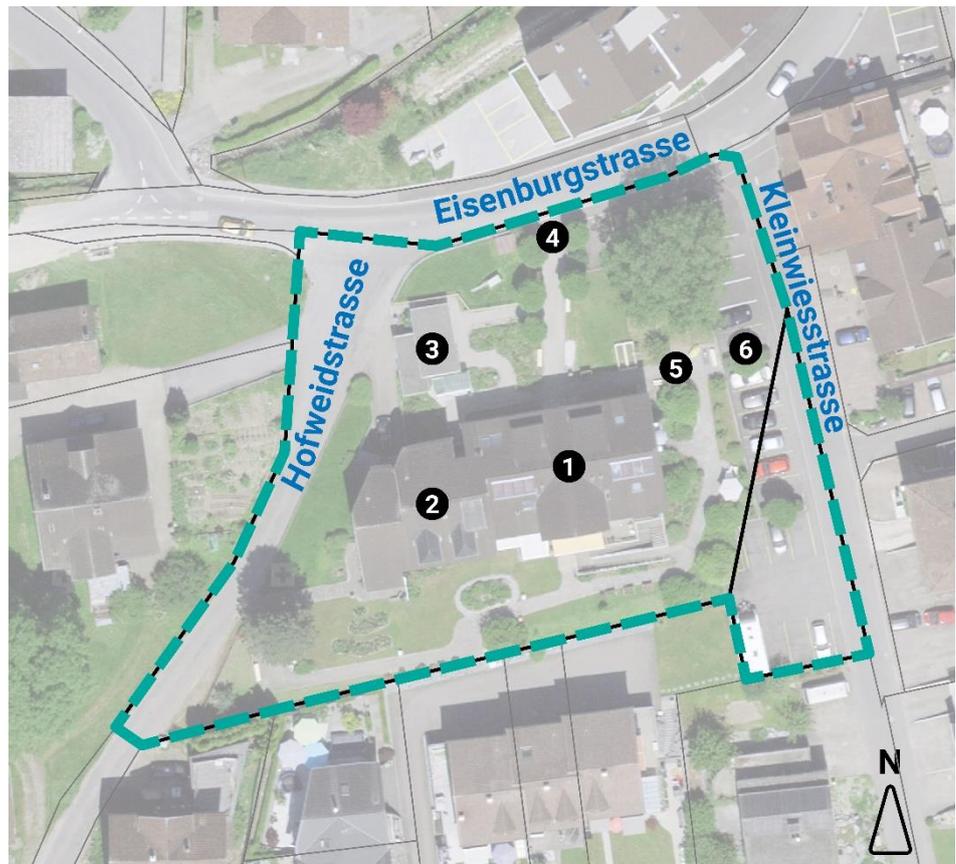
Abb. 1: Lage des Alters- und Pflegeheim Obigrueh im Ortsteil Schübelbach (eigene Darstellung mit Luftbild swisstopo)

Institution Obigrueh,  
Schübelbach

Das gemeindeeigene Alters- und Pflegeheim Obigrueh verfügt über 25 stationäre Pflegeplätze. Es löste 1958 das Bürger- und Armenhaus von 1850 durch einen Neubau ab – dem heutigen östlichen Teil des Alters- und Pflegeheims. 1981 wurde das Heim durch einen Westflügel erweitert und als klassisches Altersheim geführt. 2004/5 folgten eine umfangreiche Erweiterung und Sanierung des Westflügels (ursprünglicher Bau) mit Baukosten von rund CHF 2 Mio. Eine fachliche Professionalisierung ermöglichte es, dass 2017 die Bewilligung als Pflegeheim sowie die provisorische Betriebsbewilligung bis 2026 erteilt werden konnte.

### Übersicht

- 1 Ostflügel APH von 1958
- 2 Westflügel APH von 1981
- 3 Nebenbaute
- 4 Haupteingang Nord
- 5 Eingang Ost
- 6 Aussenparkplätze
- Bearbeitungsperimeter Projektwettbewerb



**Abb. 2:** Übersicht zum bestehenden Alters- und Pflegeheims Obigrueh im Ortsteil Schübelbach (eigene Darstellung mit Luftbild swisstopo)

Das Alters- und Pflegeheim ist mit dem entsprechenden Fachpersonal für komplexe Pflegesituationen bis zur höchsten BESA-Pflegestufe gerüstet (BESA-Stufen 1-12<sup>1</sup>). Aufgrund der Pflegeleistung und Qualität geniesst die Institution einen guten Ruf bei Ärzten, Spitälern und der Öffentlichkeit.

<sup>1</sup> «BESA» ist die Abkürzung für das «Bewohnerinnen-Einstufungs- und Abrechnungssystem». Mit diesem System werden die Pflegeleistungen erfasst, die nötig werden, wenn Bewohnerinnen und Bewohner infolge von gesundheitlichen Beeinträchtigungen Unterstützung benötigen. Die BESA-Einteilung zeigt den täglichen Pflegezeitaufwand je Stufe.



**Abb. 3:** Ortsteil Schübelbach mit der Institution Obigrueh ohne spätere Gebäudeerweiterung, um 1975 (Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Vogt, Jules / Com\_FC16-8862-001 / CC BY-SA 4.0)

Provisorische  
Betriebsbewilligung

Die Anforderungen des Kantons an die Bauweise des Pflegeheims sind vielfach nicht mehr erfüllt (Bausubstanz, räumliche Anforderungen und arbeitsrechtliche Situation). Die Erwartungen der künftigen Nutzer können zunehmend nicht mehr befriedigt werden, weshalb die kantonale Betriebsbewilligung nur noch provisorisch, bis 2026 erteilt werden konnte. Die Betriebsbewilligung kann bei einem vorliegenden Bauprojekt befristet nur noch bis 2028 verlängert werden.

## 1.2 Anlass

Nachgewiesener Bedarf

Der Bedarf an Langzeitpflegeplätzen steigt stetig. Die «Bedarfsplanung Langzeitpflege» des Kantons Schwyz macht für die Gemeinde Schübelbach bereits ab 2030 eine Unterversorgung an Langzeitpflegeplätzen aus. Die Betriebskommission hat sich deshalb mit dem Fortbestand des Alters- und Pflegeheims Obigrueh auseinandergesetzt.

Architektonische, betriebliche  
Defizite

Die Defizite am Gebäude sind vor allem architektonischer bzw. betrieblicher Art. So wurde das APH Obigrueh ursprünglich als Altersheim gebaut. Ein Altersheim setzt im Vergleich zu einem Pflegeheim jedoch eine deutlich höhere Autonomie der Bewohnerinnen voraus. Die notwendigen Infrastrukturen für die Erlangung des Pflegeheim-Status konnten 2017 nur behelfsmässig bereitgestellt werden. Die Anforderungen des Kantons an die Gestaltung eines Pflegeheims können an verschiedenen Stellen nicht erfüllt werden.

Neubau statt Weiterentwicklung Eine Weiterentwicklung des Bestandes kann deshalb aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt werden bzw. wäre mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden. Der Standort im Ortsteil Schübelbach an der Eisenburgstrasse eignet sich jedoch grundsätzlich für eine Pflegeeinrichtung. Es wird folglich ein Neubau am bestehenden Standort angestrebt.

### 1.3 Ziele

Alterszentrum Am bestehenden Standort soll ein Alterszentrum entstehen. Dieses vereint die verschiedenen Phasen des Lebens im Alter. Neben der Pflegeeinrichtung sollen zusätzliche Altersstudios und -wohnungen entstehen, welche helfen, die Dauer des selbstbestimmten Lebens zu verlängern und den Übergang in eine Pflegeeinrichtung zu vereinfachen. Mit den komplementären Angeboten wird ausserdem erreicht, dass die Pflegeinfrastruktur optimal und betriebswirtschaftlich effizient ausgelastet werden kann.

Angebot an Langzeitpflegeplätzen Das bestehende Angebot von 25 Langzeitpflegeplätzen soll auf insgesamt 40 ausgebaut werden. Mit den Altersstudios soll ein zusätzlicher Spielraum geschaffen werden, indem die Studios bei Bedarf zu Langzeitpflegeplätzen umgenutzt werden können.

Wandel der Einrichtung Das Alterszentrum soll einen neuen Abschnitt markieren, welcher auch in der Namensgebung der Einrichtungen vollzogen werden soll. In der neuen Einrichtung sollen die Bewohnende nicht mehr im Lebensabend zur Ruhe kommen (Obigrueh), sondern das Gebäude samt dem Pflegepersonal unterstützt die Bewohnenden in einer grösstmöglichen Selbstständigkeit sowie in einem positiven Selbstbild im letzten Lebensabschnitt. Eine neue zu bestimmende Bezeichnung der Einrichtung bringt dies zum Ausdruck. Die Einrichtung wandelt sich von der gewachsenen Struktur zwischen Alters-, Senioren- und Pflegeheim zu einem Alterszentrum mit vielfältigem Angebot zum Wohnen im Alter.

Gestaltung und Anordnung gemäss dem Lebensalltag Das neue Alterszentrum wird entsprechend der Bedürfnisse der zu Pflegenden sowie des Pflegepersonals geplant. Abweichungen vom Richtprogramm und in die Jahre gekommenen Raumanforderungen werden zugunsten der Anspruchsgruppen getroffen. Durch innovative Raumgestaltungen und -anordnungen verfügbar gewordene Flächen werden dort angeordnet, wo sie im Alltag aller tatsächlich benötigt werden.

Bedeutung des Alterszentrums Das neue Alterszentrum soll zu einem Zuhause für die Bewohnenden werden. Es bietet Platz für Kreativität, Rückzugsmöglichkeiten für jeden Einzelnen aber auch Lebensraum in der Gemeinschaft in gleichem Masse. Die Architektur

vermittelt den Bewohnenden Geborgenheit und Sicherheit, unterstützt eine optimale Selbstständigkeit und selbstbestimmte Altersgestaltung.

Arbeitsumfeld Die Betriebsräumlichkeiten ermöglichen einen effizienten Personaleinsatz sowie ein attraktives Arbeitsumfeld für das Pflegepersonal.

Identifikationspunkt im Quartier Das Alterszentrum soll für das Quartier ein prägendes Eingangstor und Identifikationspunkt zugleich sein. Der Neubau bezieht auch die umliegenden Strukturen geeignet mit ein. Dem einladenden Vor- und Aussenraum kommt auch im neuen Projekt eine prägende Rolle im Quartier zu.



2. Programm zum Projektwettbewerb «Alterszentrum Obigrueh»
3. SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2009)

Teilnahmeberechtigung	<p>Um die Teilnahme am Projektwettbewerb können sich Fachbüros mit Niederlassung oder Sitz in einem jener Länder, die das GATT/WTO-Übereinkommen bzw. das bilaterale Abkommen unterzeichnet haben, bewerben.</p> <p>Nicht teilnahmeberechtigt sind Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Preisgerichts oder einem Expertenmitglied angestellt sind, ein wirtschaftliches oder unmittelbar persönliches Verhältnis haben, sowie Personen, die mit einem Mitglied des Preisgerichts oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind. Es wird auf die Wegleitung Befangenheit und Ausstandsgründe SIA 142i-202d verwiesen. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Tag der Ausschreibung des Projektwettbewerbs.</p>
Einverständnis Bewerber	<p>Die Wettbewerbsteilnehmenden anerkennen mit der Einreichung der Unterlagen zur Präqualifikation die SIA Ordnung 142, das vorliegende Wettbewerbsprogramm, die Fragenbeantwortung und den Entscheid des Preisgerichtes in Ermessensfragen.</p>
Verfahrenssprache	<p>Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.</p>

### **2.3.1 Durchführung selektives Verfahren**

Präqualifikation	<p>Das selektive Verfahren im Projektwettbewerb wird als Präqualifikation durchgeführt. In der Präqualifikation findet die Auswahl von ca. 10 – 15 Teams bzw. Projektverfassenden statt. Die Teams haben aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur zu bestehen. Die Federführung innerhalb des Teams obliegt der Fachrichtung Architektur. Es ist vorgesehen, dass zwei bis drei von diesen Teams als Nachwuchsteams für den Projektwettbewerb qualifiziert werden können.</p> <p>Das Preisgericht beurteilt die Bewerbungen anhand des Leistungsausweises hinsichtlich der eingereichten Referenzprojekte, der Beschreibung, den ausgewiesenen Erfahrungen des Büros und der zuständigen Schlüsselpersonen sowie der Büroorganisation. Um die Vergleichbarkeit aller Bewerbenden sicherstellen zu können, findet die Beurteilung anhand von vordefinierten Formularenn statt.</p>
Wahl oder Nichtwahl	<p>Der Beschluss über die Wahl respektive Nichtwahl wird unter Angabe des Rechtsmittels allen Bewerberinnen und Bewerbern schriftlich zugestellt. Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.</p>

Teilnahme am Projektwettbewerb	Nur die aufgrund der Präqualifikation eingeladenen Teams nehmen am eigentlichen Projektwettbewerb teil. Dieser startet gemäss vorliegendem Programm nach Abschluss des Präqualifikationsverfahrens.
Mehrfachbewerbungen	Mehrfachbewerbungen der Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig und führen zum Ausschluss vom Verfahren.
Preisgericht	Sowohl für die Präqualifikation als auch für den Projektwettbewerb wird dasselbe Preisgericht eingesetzt.

## 2.4 Entschädigung und Preise

Gesamtpreissumme inkl. MwSt. CHF 150'000	Die Gesamtpreissumme für Auszeichnungen (Preise, allfällige Ankäufe und feste Entschädigung) beträgt inkl. MwSt. CHF 150'000. Diejenigen Teams, die nicht zum Projektwettbewerb eingeladen werden, erhalten für die Präqualifikation keine Entschädigung. Die Gesamtpreissumme wird für Preise und gegebenenfalls Ankäufe vergeben. Termingerech eingereichte, vollständige und vom Preisgericht zur Beurteilung zugelassene Projektvorschläge werden mit einer festen Entschädigung von CHF 3'000.– inkl. MwSt. vergütet.
Ankäufe	Das Preisgericht behält sich vor, ein angekauftes Projekt gemäss SIA-Norm 142, Art. 22.3, für die weitere Bearbeitung zu empfehlen.

## 2.5 Weiterbearbeitung

Antrag an Gemeinderat	Das Preisgericht unterbreitet nach der Beurteilung der Projekte des Projektwettbewerbs dem Gemeinderat Schübelbach eine Empfehlung über das weitere Vorgehen. Die Veranstalterin beabsichtigt, die Weiterbearbeitung der Bauaufgabe entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes durchführen zu lassen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung des Bauprojektes.
Überarbeitung	Das Preisgericht kann beim Projektwettbewerb eine Überarbeitung eines oder mehrerer Projekte verlangen. Sofern das Preisgericht eine Überarbeitung empfiehlt, dienen die Empfehlungen als Vorgabe für die Überarbeitung und werden separat entschädigt.
Urheberrecht / Eigentumsverhältnisse	Das Urheberrecht an den Beiträgen bleibt bei den teilnehmenden Teams. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Von der Auftraggeberin nicht benötigte Unterlagen können von den teilnehmenden Teams bis spätestens 30 Tage nach Ende der öffentlichen Ausstellung abgeholt werden.

### 2.5.1 Architekturgesamtleistungen

Umfang der Leistungen Die Veranstalterin behält sich vor, Teilleistungen z. B. Kostenvoranschlag, Bauleitung und Kostenkontrolle, Inbetriebnahme und Abschluss etc., in Anlehnung an die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen und der dazugehörenden Verordnung des Kantons Schwyz, anderweitig zu vergeben.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind die Architekturleistungen im Umfang von rund 58.5 % für die Projektierung des Alterszentrums (im Sinne der Wegleitung SIA 142i-101d Anhang D). Dies umfasst die Teilleistungen:

- Vorprojekt (9 %)
- Bauprojekt (21 %)
- Bewilligungsverfahren (2.5 %)
- Ausschreibungspläne (Phase Ausschreibung) (10 %)
- Ausführungspläne (Phase Ausführungsplanung) (15 %)
- Gestalterische Leitung (Phase Ausführung) (6 %)
- Dokumentation über das Bauwerk (Phase Inbetriebnahme) (1 %)

Die übrigen Teilleistungen sind Verhandlungssache und werden dannzumal vergeben. Wird auf die Realisierung vorläufig oder definitiv verzichtet, so entsteht kein Anspruch auf eine Entschädigung. Auch für die Vergabe von Teilleistungen (anstatt der 100 Teilleistungsprozente) entsteht kein Anspruch auf eine Entschädigung.

Mittlerer Stundenansatz Der mittlere Stundenansatz für die Entschädigung der Weiterbearbeitung durch das Architekturteam beträgt:  
CHF 135.00.– exkl. MwSt.

### 2.5.2 Landschaftsarchitekturgesamtleistungen

Umfang der Leistungen Aufgrund der hohen Anforderungen an die Aussenräume ist der Beizug von Fachplanenden der Richtung Landschaftsarchitektur zwingend. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind die Landschaftsarchitekturleistungen im Umfang von rund 64.5 % für die Projektierung des Alterszentrums (im Sinne der Wegleitung SIA 105):

- Vorprojekt (12 %)
- Bauprojekt (18 %)
- Bewilligungsverfahren (2.5 %)
- Ausschreibungspläne (Phase Ausschreibung) (10 %)
- Ausführungspläne (Phase Ausführungsplanung) (15 %)
- Gestalterische Leitung (Phase Ausführung) (6 %)
- Dokumentation über das Bauwerk (Phase Inbetriebnahme) (1 %)

Die übrigen Teilleistungen sind Verhandlungssache und werden dazumal vergeben. Wird auf die Realisierung vorläufig oder definitiv verzichtet, so entsteht kein Anspruch auf eine Entschädigung. Auch für die Vergabe von Teilleistungen (anstatt der 100 Teilleistungsprozente) entsteht kein Anspruch auf eine Entschädigung.

Mittlerer Stundenansatz Der durchschnittliche Stundenansatz für die Entschädigung der Weiterbearbeitung durch das Landschaftsarchitekturteam beträgt:  
CHF 135.00.– exkl. MwSt.

### 2.5.3 Weitere Fachleute

Beizug weiterer Fachleute Der Beizug von weiteren Fachleuten ist möglich und den Teilnehmenden freigestellt. Eine Auftragsvergabe wird nicht in Aussicht gestellt. Die Bauherrschaft empfiehlt, für den Planungsprozess eine Fachperson Pflege beratend beizuziehen.

## 2.6 Streitfälle

Für allfällige Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand in der Gemeinde Schübelbach als ausschliesslicher Gerichtsstand. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

## 2.7 Preisgericht

Für die Beurteilung der Präqualifikationsunterlagen sowie die Beurteilung der eingereichten Wettbewerbsprojekte wird folgendes Preisgericht eingesetzt.

### **Sachpreisrichter (Vertreter Auftraggeberin) mit Stimmrecht**

- Josef Bruhin, Gemeinderat, Präsident Betriebskommission APH
- Corinne Heck, Leitung Alters- und Pflegeheim Obigrueh
- Heinrich Züger, Säckelmeister Gemeinde Schübelbach
- Gudrun Kopp, Dipl. Pflegeexpertin, Vertreterin Fachrichtung Pflege

### **Fachpreisrichter (Experten Fachdisziplinen), mit Stimmrecht:**

- Janine Vogelsang, Dipl. Arch. ETH SIA, 720° Architekten, Pfäffikon SZ
- Pablo Horvath, Pablo Horvath Architekten, Chur
- Felix Bohn, Dipl. Arch. ETH, Dipl. Ergotherapeut HF, zert. Gerontologe INAG
- Markus Urbscheit, Dipl. Ing. FH Landschaftsarchitektur

Um die Beschlussfähigkeit zu sichern, behält sich das Preisgericht vor, bei Ausfall von Mitgliedern Ersatz für das Sach- resp. Fachpreisgericht nachzuminieren:

- Vertreter des Gemeinderats resp. Präsidentin oder Präsident der Betriebskommission Alters- und Pflegeheim
- Franz Ziegler, Bauleiter HF Hochbau, Schübelbach
- Annatina Gujan, Dipl. Pflegefachfrau HF

#### **Sachverständige ohne Stimmrecht**

Die Sachverständigen ohne Stimmrecht setzen sich unter anderem aus Mitgliedern der Planungskommission Alterszentrum Obigrueh sowie der Betriebskommission APH Obigrueh zusammen:

- Othmar Büeler, Gemeindepräsident Schübelbach
- Peter Krieg, Mitglied Planungskommission Alterszentrum Obigrueh
- Franz Ziegler, Mitglied Planungskommission Alterszentrum Obigrueh
- Annatina Gujan, Leitung Pflege APH Obigrueh
  
- Michael Ruffner, R+K, Büro für Raumplanung AG (Wettbewerbsbegleitung)
- René Ott R+K, Büro für Raumplanung AG (Wettbewerbsbegleitung)

Beurteilung Es wird keine öffentliche Beurteilung durchgeführt. Das Preisgericht behält sich vor, weitere Experten beizuziehen.

### 3. Programm zur Präqualifikation

**Selektion** In der Präqualifikation findet die Auswahl von ca. 10 – 15 Teams bzw. Projektverfassenden statt. Die Teams haben aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur zu bestehen. Die Federführung innerhalb des Teams obliegt der Fachrichtung Architektur. Es ist vorgesehen, dass zwei bis drei von diesen Teams als Nachwuchsteams für den Projektwettbewerb qualifiziert werden können. Die Beurteilung erfolgt gemäss Kapitel 3.6.

**Selektion Nachwuchsteams** Erfolgt die Bewerbung in der Kategorie Nachwuchs, ist dies beim Bewerbungsformular anzugeben. Voraussetzung dafür ist, dass die Bewerbenden nicht länger als 5 Jahre ein eigenes Büro betreiben und Jahrgang 1988 oder jünger aufweisen. Die Schlüsselpersonen müssen die Kriterien des Nachwuchses erfüllen. Dazu gehört auch die federführende Person.

#### 3.1 Auskünfte

Bei der Präqualifikation findet keine Fragerunde statt. Es werden weder mündliche noch schriftliche Fragen beantwortet oder Auskünfte zum Projektwettbewerb erteilt. Massgebend sind die abgegebenen Unterlagen.

#### 3.2 Bezug der Unterlagen

Die Unterlagen (Programm zur Präqualifikation & Bewerbungsformulare) können zwischen dem **24. Juni 2022** und dem **5. August 2022** bezogen werden:

- Per Download unter [www.rkplaner.ch/zum-download](http://www.rkplaner.ch/zum-download)

#### 3.3 Terminplan Präqualifikation

	<b>Wann</b>
Ausschreibung Amtsblatt Kanton Schwyz und auf <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a>	ab 24. Juni 2022
<b>Abgabe der Bewerbungen für die Präqualifikation</b>	<b>5. August 2022</b>
<b>Jurierung der Bewerbungen</b>	<b>Mitte August 2022</b>
Information Bewerbende zur Teilnahme am Wettbewerb	Mitte August 2022
Ablauf Beschwerdefrist (20 Tage ab Zustellung)	Mitte September 2022
Bestätigung der Teilnahme durch die Teilnehmenden	Mitte September 2022

### 3.4 Abzugebende Unterlagen

**Formulare** Für die Präqualifikation sind die vordefinierten Bewerbungsformulare vollständig abzugeben. Pro Team sind die Formulare 1 bis 4 sowie der Antrag für die Präqualifikation auszufüllen.

Formular	Format	Auszufüllen durch
- Antrag für die Präqualifikation	A4	Team
1 Organisationsstruktur und Kapazität Fachbereich Architektur	A4	1 x Architektur
2 Organisationsstruktur und Kapazität Fachbereich Landschaftsarchitektur	A4	1 x Landschaftsarchitektur
3 Beschreibung	A4	Team
4 Drei Referenzprojekte	A3 quer	2 x Projekte Architektur 1 x Projekt Landschaftsarchitektur

**Referenzprojekte** Im Formular 4 ist pro Referenz maximal ein A3-Querformat zulässig. Die Gestaltung des A3 ist den Bewerbenden frei gelassen, empfohlen wird die Vorlage des Formulars. Insgesamt sind 3 Referenzprojekte zu dokumentieren.

Erwartet werden Unterlagen, welche z. B. aufzeigen wie die Räume und Funktionen organisiert sind, wie sich die Referenzprojekte in die Umgebung materiell, baulich und funktional einfügen oder wie die Pflege- und Betreuungskonzepte in den Referenzprojekten umgesetzt werden. In den Referenzen sind folglich eher Grundrisse, Volumen, Einordnung in die Situation usw. zu zeigen. Auf technische Details ist eher zu verzichten.

**Abgabe schriftlich** Sämtliche Unterlagen sind bis **Freitag, 5. August 2022, 16 Uhr** (massgebend ist der Zeitpunkt des Eingangs bei R+K) an folgende Adresse zuzustellen:

- R+K, Büro für Raumplanung AG  
Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ

Mit dem Vermerk «Präqualifikation Alterszentrum Obigrueh, Name Bewerbende».

**zusätzliche digitale Abgabe** Zusätzlich ist mindestens das **Formular 4: Referenzprojekte** als **PDF** auf einem Datenträger, den Bewerbungsunterlagen beigelegt, oder per E-Mail bis **Freitag, 5. August 2022, 16 Uhr** (massgebend ist der Zeitpunkt des Eingangs bei R+K) zuzustellen an:

- rene.ott@rkplaner.ch (CC: info@rkplaner.ch)  
Vermerk «Präqualifikation Alterszentrum Obigrueh, Name Bewerbende»

Der Eingang der digitalen Abgabe wird per E-Mail innert einer Frist von 24 Stunden bestätigt. Ansonsten kann telefonisch Rücksprache genommen werden (055 415 00 15).

Weitere Unterlagen Weitere Unterlagen sind nicht Gegenstand der Präqualifikation und werden durch das Preisgericht nicht beurteilt. Die Formulare sind vollständig und wahrheitsgetreu einzureichen.

### 3.5 Auswahlverfahren

Die Vorprüfung aller Bewerbungen hinsichtlich Vollständigkeit und Einhaltung der Programmbestimmungen erfolgt durch das Wettbewerbssekretariat. Das Preisgericht nimmt die Auswahl der Teilnehmenden am Projektwettbewerb vor. Anbieter, welche die Teilnahmebedingungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen. Weitergehende Bestimmungen zu Art und Verfahren sind im Kapitel 2.3 enthalten.

### 3.6 Beurteilungskriterien

Die vorgesehene Auswahl an Teams für den Projektwettbewerb erfolgt anhand der eingereichten Unterlagen gemäss dem folgenden Bewertungsschema:

Kriterien	Gewichtung
<b>Organisationsstruktur und Kapazität Fachbereich Architektur</b> Bürogrösse, Büroorganisation, Qualifikation der Mitarbeitenden  Deklaration als Nachwuchsteam, falls die Kriterien erfüllt sind.	15 %
<b>Organisationsstruktur und Kapazität Fachbereich Landschaftsarchitektur</b> Bürogrösse, Büroorganisation, Qualifikation der Mitarbeitenden  Deklaration als Nachwuchsteam, falls die Kriterien erfüllt sind.	5 %
<b>Beschreibung</b>  - Welche Rolle soll das Bewohnerzimmer im Alltag der Bewohnenden einnehmen und welche Anforderungen ergeben sich daraus? Inwiefern gilt es die Räume des Alterszentrums im Vergleich zu anderen Gesundheitseinrichtungen (wie z. B. einem Spital) anzupassen? [max. 250 Worte]  - Wie soll sich das Alterszentrum baulich bzw. die Institution sozial im bestehenden Quartier einfügen? [max. 250 Worte]  - Welche massgeblichen Betriebsabläufe bzw. -ketten können identifiziert werden und wie sind diese zu optimieren? [max. 150 Worte]  Beschreibung behandelt die wichtigsten Themen umfassend oder Beschreibung behandelt die wichtigsten Themen nur kurz / weitere relevante Themen	30 %
<b>Erfahrung in Projektierung und Ausführung</b> von Bauvorhaben mit vergleichbarer Charakteristik	10 %
<b>Referenzprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur</b> Vergleichbarkeit und Qualität hinsichtlich der gestellten Aufgabe. Alter bzw. Aktualität der Referenzprojekte.	40 %

### **3.7 Orientierung über das Resultat**

Alle Bewerbenden werden schriftlich und ohne detaillierte Begründung über ihre Wahl oder Nichtwahl zur Teilnahme am eigentlichen Projektwettbewerb orientiert.

## 4. Programm zum Projektwettbewerb (Entwurf)

*Das definitive Wettbewerbsprogramm wird beim Bezug der Unterlagen für den eigentlichen Projektwettbewerb abgegeben.*

Die gelb markierten Bereiche werden bis zum Start des Projektwettbewerbs geklärt und im definitiven Wettbewerbsprogramm fixiert.

**Teilnahmeberechtigung** Teilnahmeberechtigt für den Projektwettbewerb sind nur diejenigen Projektverfassenden, die vom Preisgericht in der Präqualifikation zur Bearbeitung ausgewählt wurden. Der Beizug von weiteren Fachleuten ist den Teilnehmenden freigestellt.

### 4.1 Terminplan Projektwettbewerb (Entwurf)

	Wann
Versand Unterlagen des Projektwettbewerbs	September 2022
<b>Offizielle Begehung / Abgabe Grundlagenmodell</b>	<b>Oktober 2022</b>
<b>Fragestellung an Wettbewerbssekretariat</b>	<b>Oktober 2022</b>
Fragenbeantwortung durch Veranstalterin	Oktober 2022
<b>Abgabe der Wettbewerbsprojekte</b> (siehe. Kap. 4.4)	März 2023
Abgabe Modelle durch die Teilnehmenden	März 2023
<b>Jurierung Projektwettbewerb</b>	<b>März / April 2023</b>
Öffentliche Ausstellung	Mai 2023

### 4.2 Begehung

**Offizielle Besichtigung** Es findet am Tag, XX. September 2022 eine offizielle Begehung des bestehenden Alters- und Pflegeheims Obigrueh statt. An der Begehung wird auch ein Einblick in den Pflegealltag gewährt und auf die Herausforderungen der Aufgabe hingewiesen.

**Modelle** An der Begehung werden den Teilnehmenden die Modelle abgegeben.

### 4.3 Fragestellung

Fragen zum Wettbewerbsprogramm sind, versehen mit dem Vermerk «Fragestellung Alterszentrum Obigrueh», schriftlich bis am XX. Oktober 2022 um 16.00 Uhr dem Büro R+K zuzustellen. Die Fragen müssen ANONYM gestellt

werden. Die Beantwortung der Fragen erfolgt schriftlich bis **Oktober 2022** zuhanden aller Teilnehmenden durch das Büro R+K.

#### 4.4 Abgabe

Wettbewerbsprojekte Die Wettbewerbsprojekte sind, versehen mit dem «Kennwort» sowie dem Vermerk «Projektwettbewerb Alterszentrum Obigrueh», bis am **XX. März 2023 um 16:00 Uhr** dem Büro R+K zuzustellen. Die Wettbewerbsprojekte umfassen die geforderten Arbeiten und Unterlagen gemäss Kap. 4.5.

R+K, Büro für Raumplanung AG  
Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ

Tel. 055 / 415 00 15  
info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

Modelle Die Modelle zu den Wettbewerbsprojekten sind, versehen mit dem «Kennwort», bis am **XX. März 2023 um 16:00 Uhr** dem Büro R+K zuzustellen.

#### 4.5 Inhalt und Form der Arbeiten

Anonymität sicherstellen Sämtliche Dokumente sind **anonym** und mit einem **Kennwort** versehen abzugeben. Bei den digitalen Daten ist auf die Anonymität der Dateienbeschriftung sowie den Dokumenteigenschaften zu achten. Verstösse gegen die Anonymität werden mit Ausschluss geahndet.

Keine Varianten Pro Teilnehmende darf nur eine Arbeit abgeliefert werden. Varianten sind nicht zulässig.

##### 4.5.1 Umfang der Arbeiten

Von den teilnehmenden Teams sind folgende Arbeiten zu erbringen:

###### ■ Situationsplan 1:500

Mit genereller Nutzungsverteilung, Dachaufsichten, Verkehrsflächen, Freiraumgestaltung und Einbindung ins Quartier.

###### ■ Grundrisse 1:200

Es sind alle Geschossgrundrisse mit Ordnungsnummern und Raumbezeichnung gemäss Raumprogramm darzustellen. Die Nettoflächenangaben für die einzelnen Räume sind anzugeben, die Schnittlagen zu bezeichnen. Auf mindestens einem Plan (DIN A1) ist die komplette Freiraumgestaltung innerhalb des Bearbeitungsperimeters inkl. des dazugehörigen Geschosses darzustellen.

■ **Ansichten & Schnitte 1:200**

Es sind sämtliche Ansichten mit Anschluss an die bestehende Umgebung zu zeigen. Das gewachsene und das neugestaltete Terrain sind einzutragen. Die zum Verständnis nötigen Schnitte, mindestens jedoch zwei, sind darzustellen. Die Ansichten können mit den Schnitten kombiniert werden.

■ **Detailplan Zimmercluster der Pflegewohngruppe 1:50**

Darstellung eines Zimmerclusters aus mindestens zwei Bewohnerzimmer der Pflegewohngruppen mit dazugehörigem Sanitärraum sowie angrenzendem Korridorausschnitt. In den Bewohnerzimmern sind zwei Möblierungsvarianten aufzuzeigen.

■ **Detailplan typisches Altersstudio 1:50**

Darstellung von zwei Altersstudios, in welchen die beiden Varianten Nutzung als Altersstudio sowie Umnutzung zu einem regulären Pflegewohnzimmer aufgezeigt werden.

■ **Konstruktionsbeschreibung, Ausschnitt, Fassadenschnitt/Aussenansicht 1:50**

■ **Erläuterungsplan**

Die Darstellung ist frei und kann Text, Skizzen, Fotos und dergleichen enthalten. Es sind maximal 2 Visualisierungen erlaubt. Falls Visualisierungen erstellt werden, ist in mindestens einer Visualisierung das neue Alterszentrum von der Eisenburgstrasse her darzustellen. Der Standort der zweiten Visualisierung ist frei.

Die Erläuterungen können auch direkt den Plänen zugeordnet werden. Es werden genaue Erklärungen zur Grundidee, zum Betrieb, zur Gestaltung, zur Konstruktion, zur Materialwahl und zur Freiraumgestaltung erwartet.

■ **Berechnungen**

Kubische Berechnungen (Gebäudevolumen GV) nach SIA-Norm 416 und Geschossflächenberechnung (Geschossfläche GF) nach SIA-Norm 416, je mit nachprüfbareren Berechnungsschemas im Mst. 1:500.

■ **Modell**

Auf der abgegebenen Modellgrundlage ist die Architektur und die neue Freiraumgestaltung darzustellen. Darstellung in Weiss.

#### 4.5.2 Umfang der Unterlagen

Das Projekt ist wie folgt abzugeben:

■ **Plansatz ungefaltet**

Die Arbeiten sind auf weissem Papier, ungefaltet abzugeben. Die Pläne sind auf maximal 5 Blättern im Format 84 cm x 60 cm (DIN-A1-Querformat), Norden oben, einzureichen.

■ **Zweiter Plansatz**

Die Poster sind als zweiter Plansatz, gefaltet auf A4, für die technische Vorprüfung und detaillierte Kostenermittlung abzugeben;

■ **Berechnungsschemas**

Die kubische Berechnung und Geschossflächenberechnung ist im Format A3 abzugeben.

■ **Verfasserkouvert**

Die Angaben zu den Verfassenden sind in einem verschlossenen Kuvert mit der Aufschrift «Verfasserkouvert» sowie versehen mit dem «Kennwort» abzugeben.

■ **Digitaler Datenträger**

Eine CD oder ein anderer digitaler Datenträger mit den abgegebenen Plänen als PDF-Dateien für die Vorprüfung, die bauökonomische Beurteilung, den Wettbewerbsbericht und allfällige Publikationen. Die PDF-Dateien sowie die CD oder der Datenträger sind anonymisiert abzugeben. Die «CD oder der Datenträger» ist mit dem «Kennwort» zu beschriften.

Die PDF werden ausschliesslich für die Vorprüfung, die bauökonomische Beurteilung, den Bericht des Preisgerichts sowie die Öffentlichkeitsarbeit verwendet.

## 4.6 Orientierung über das Resultat

Nach Beendigung der Jurierung wird allen Teilnehmenden der Bericht des Preisgerichts über das gesamte Wettbewerbsverfahren zugestellt.

## 4.7 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

### Architektur/Städtebau/Freiraum

- Ortsbild;
- Übergeordnete Projektidee;
- Gesamtkonzept (räumliche und funktionelle Anforderungen),  
z. B. Zusammenspiel Gebäude/Freiraum;
- Architektonische Gestaltung;
- Freiraumgestaltung.

### **Verkehr**

- Gesamtkonzept;
- Erschliessung und Parkierung;
- Fussgängerbeziehungen, Zugänge.

### **Wohn- und Lebensqualität**

- Hohe Lebensqualität des Wohnens im Alter;
- Altersgerechte Gestaltung;
- Sicherheit & Selbstständigkeit;
- Rückzugsmöglichkeiten;
- Flexibilität der Nutzung.

### **Betrieb**

- Betriebsabläufe;
- Übersichtlichkeit und Orientierung/Überschaubarkeit;
- Unterhalt und Nachhaltigkeit.

### **Wirtschaftlichkeit**

- Gesamtkosten inkl. Unterhaltskosten;
- Verhältnis Bauvolumen zu Baukosten.

Gewichtung Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien enthält keine Gewichtung oder Bewertung. Das Preisgericht behält sich vor, Änderungen und Ergänzungen an der Kriterienliste vorzunehmen.

Bauökonomische Beurteilung Die bauökonomische Beurteilung der engeren Projektauswahl erfolgt durch ein spezialisiertes Büro für Bauökonomie.

## **4.8 Veröffentlichung & Präsentation**

Die Veranstalterin wird voraussichtlich nach dem Projektwettbewerb die Projekte in der Gemeinde ausstellen.

## 5. Aufgabenstellung Projektwettbewerb (Entwurf)

*Das definitive Wettbewerbsprogramm wird beim Bezug der Unterlagen für den eigentlichen Projektwettbewerb abgegeben.*

Die gelb markierten Bereiche werden bis zum Start des Projektwettbewerbs geklärt und im definitiven Wettbewerbsprogramm fixiert.

### 5.1 Umfang & Absichten

Ziel: Wohnatmosphäre Ein Fokus liegt auf der Wohnatmosphäre. Der Neubau muss ein Zuhause für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sein. Es braucht Raum für Kreativität, damit der Neubau von den Bewohnerinnen und Bewohnern als zuhause angeeignet und gestaltet werden kann. Rückzugsmöglichkeiten für jeden Einzelnen und Lebensraum für die Gemeinschaft sind gleich stark zu bewerten und an beide wird der Anspruch der Wohnlichkeit und Gemütlichkeit gestellt.

Die Architektur soll den Bewohnenden, Mitarbeitenden und Besuchenden Vertrautes aus der Region / Gemeinde zeigen sowie Geborgenheit und Sicherheit fördern. Das bauliche und gestalterische Umfeld soll den Bewohnenden eine grösstmögliche Selbstständigkeit und Unfallsicherheit gewährleisten, was ein positives Selbstbild und ein Gefühl der Selbstwirksamkeit fördern sollen. Der Bau ist folglich den Bedürfnissen der älteren, mehrfach erkrankten Menschen anzupassen. Durch geschickte Architektur sollen deren Einschränkungen möglichst kompensiert oder ihnen zumindest gerecht werden.

Ziel: Städtebau / Architektur Der Projektwettbewerb umfasst die Gestaltung eines kleinen Areals im Ortsteil Schübelbach, welches am Übergang zwischen dem kleinen Dorfkern, bestehend aus Schule und Kirche, sowie dem Landwirtschaftsgebiet liegt. Es wird ein überzeugendes Projekt erwartet, welches auf die dörfliche Lage reagiert und gut gestaltete Übergänge zu den Wohnzonen sowie der Landwirtschaftszone bildet. Die Gestaltung des Neubaus erzeugt Mehrwerte für das Dorfbild. Für die angrenzenden Wohnquartiere entsteht mit dem Alterszentrum ein neues Quartierzentrum, welches die öffentlichen Nutzungen der Schule und Kirche in der Nähe ergänzt.

Bearbeitungsperimeter und Baubereiche Der Bearbeitungsperimeter umfasst die gesamte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzellen Nr. 348 und 506. Die Baubereiche für Hauptbauten sowie Klein- und Anbauten ergeben sich anhand der vorgesehenen Projekte gemäss den Bestimmungen zu den Abständen (siehe Kap. 5.2.1 «Baurechtliche Anforderungen – Abstände»).

- Etappierung & Bauprovisorien Der Betrieb wird während der Bauphase andernorts untergebracht. Es ist folglich keine Etappierung notwendig, Flächen für Provisorien sind innerhalb des Bearbeitungsperimeters ebenfalls nicht vorzusehen.
- Umgang mit dem Bestand Der gesamte Bearbeitungsperimeter steht zur Disposition und kann neu geplant werden.
- Umgebungsflächen Die verhältnismässig kleine Parzelle verlangt nach effizienten Konzepten, damit genügend, attraktive Umgebungsflächen für das Alterszentrum verbleiben. Für diese Umgebungsflächen bestehen verschiedene Nutzungsansprüche, welche wie folgt zu planen sind:
1. Geschützte Fläche für die Pflegewohngruppe für Menschen mit Demenz
  2. Flächen für die Langzeitpflege
  3. Allgemeine Aufenthaltsflächen für die Altersstudios und -wohnungen sowie die Öffentlichkeit und Aussenflächen für die Cafeteria.
- Vorhandener Baumbestand Der vorhandene Baumbestand soll nach Möglichkeit in den Projektentwurf des neuen Alterszentrum integriert werden.



**Abb. 4:** Vorhandener Baumbestand an der Ecke Eisenburg- und Kleinwiesstrasse

- Parkierung Damit die Umgebungsflächen nicht durch Parkfelder beansprucht werden, ist eine unterirdische Parkieranlage vorzusehen. Die bestehenden Parkfelder auf dem Areal sind nach Möglichkeit vollständig in der unterirdischen Tiefgarage unterzubringen.

Der Bedarf an Abstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm und verteilt sich wie folgt auf die verschiedenen Nutzergruppen:

Nutzung	Anzahl PP Personal	Anzahl PP Besucher, Kunden und Bewohner
Langzeitpflege und Pflegewohngruppe für Menschen mit Demenz	10 – 16	6 – 10
Altersstudios	3 – 4	2 – 3
Alterswohnungen	–	2 – 8
Cafeteria	1 – 2	3 – 4
<b>Total</b>	<b>14 – 22</b>	<b>13 – 25</b>

Haustechnik Für den Neubau des Alterszentrums wird ein gutes Haustechnikkonzept erwartet. Basierend auf dem Konzept sind Räume für die Haustechnik zu definieren und gemäss Raumprogramm die Ordnungsnummern 8.15 bis 8.18 vorzusehen.

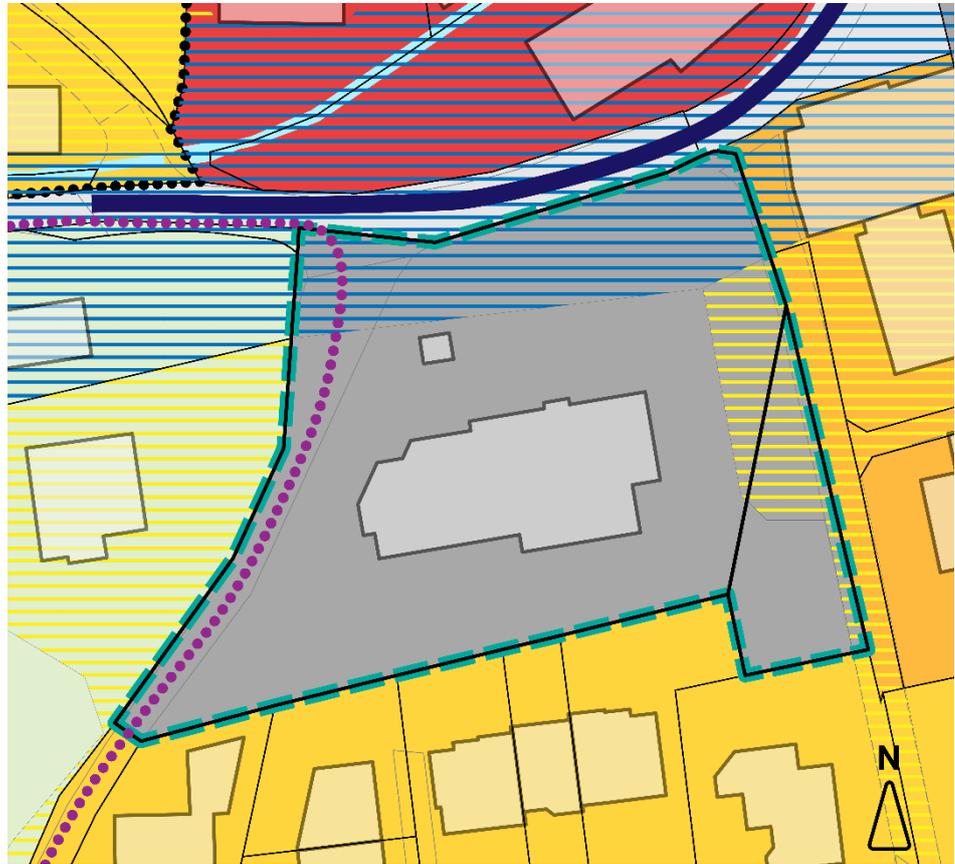
Mögliche Heizungslösungen im Rahmen des Vorprojekts sind Erdwärme- sowie Pellets- oder Schnitzelheizungen.

## 5.2 Rahmenbedingungen

### 5.2.1 Baurechtliche Anforderungen

#### Zonen- & Erschliessungsplan

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Wohnzone 2 Geschosse
- Wohnzone 3 Geschosse
- Wohnzone 4 Geschosse
- Gefahrenzone blau
- Gefahrenzone gelb
- Groberschliessungsstrasse
- Verbund „Energie March Netze AG“
- Parzellengrenzen
- Bearbeitungsperimeter Projektwettbewerb



**Abb. 5:** Rechtskräftige Festlegungen aus dem Zonen- und Erschliessungsplan der Gemeinde Schübelbach

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Der Bearbeitungsperimeter liegt vollständig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Folgende Festlegungen sind zur Zone im Baureglement festgelegt.

#### **Art. 35 BauR      Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt wie Kirchen, Friedhöfe, Schulhäuser, Spitäler, Anlagen öffentlicher Dienste, Gemeindezentren, Mehrzweckhallen, Sport- und Freizeitanlagen. Alterswohnungen sind zulässig, soweit diese zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben notwendig sind.

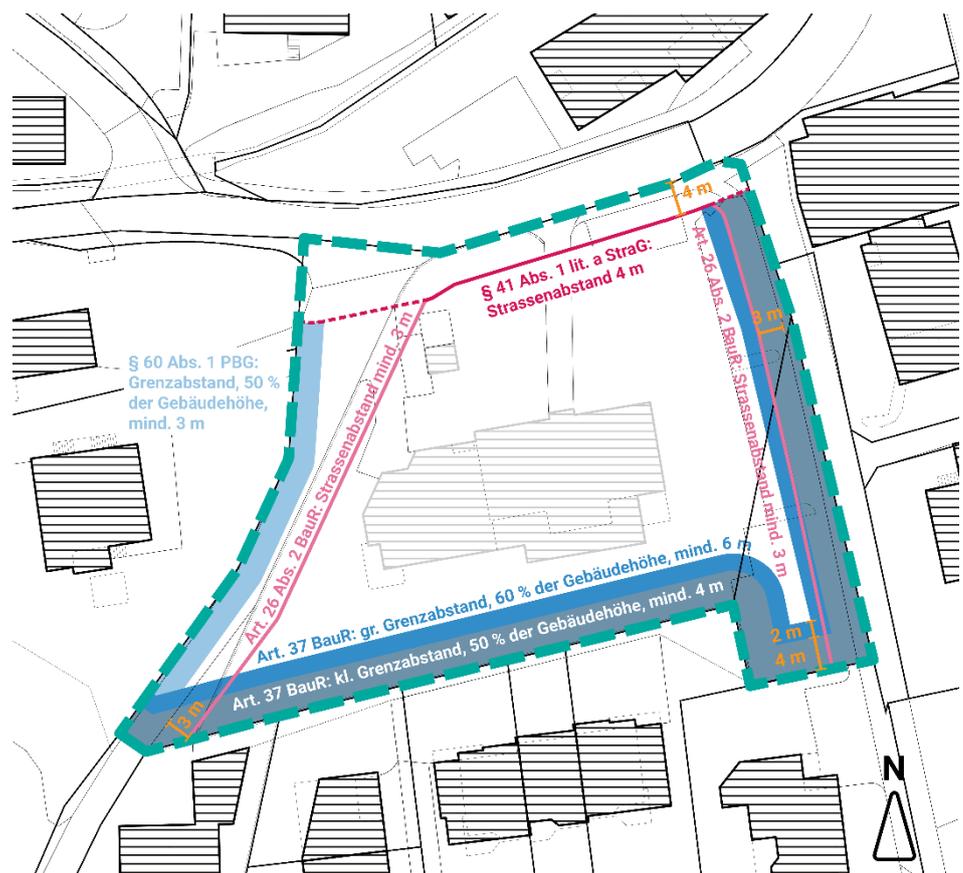
<sup>2</sup> Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

Über Art. 35 BauR hinaus gibt es keine weiteren Festlegungen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die mögliche Ausnützung, Bauweise, die Höhen- und Längenmasse sind grundsätzlich frei.

**Grenzabstände** Die Abstände berechnen sich für den Bearbeitungsperimeter vor allem über die nachbarlichen Zonen sowie den Strassenabstand. Da die Grenzabstände von der Gebäudehöhe abhängen, ergeben sich die Abstände nach den jeweiligen Projektentwürfen. Folgende Abstände sind zu den Zonen einzuhalten:

- **Landwirtschaftszone:** 50 % der Gebäudehöhe, mindestens 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG)
- **Wohnzone W2:** grosser Grenzabstand, 60 % der Gebäudehöhe, mindestens 6 m, kleiner Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens 4 m
- **Wohnzone W3:** grosser Grenzabstand, 60 % der Gebäudehöhe, mindestens 6 m, kleiner Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens 4 m

**Strassenabstand** Im nördlichen Bereich, an der Eisenburgstrasse, kommt der **Strassenabstand von 4 m** an Verbindungs- und Erschliessungsstrassen gemäss § 41 Abs. 1 lit. a StraG zur Anwendung. An der Hofweid- und Kleinwiesstrasse beträgt der Strassenabstand 3 m, es sei denn, die Grenzabstände übersteigen den Strassenabstand. In diesem Fall ist der grössere Abstand einzuhalten.



**Abb. 6:** Übersicht zu den Abstandsvorschriften im Bearbeitungsperimeter

**Gefahrenzonen** Im nördlichen Bereich wird der Perimeter durch die Gefahrenzone blau und im östlichen Bereich durch die Gefahrenzone gelb überlagert. Folgende Festlegungen sind im Baureglement festgelegt.

#### **Art. 41 BauR      Gefahrenzonen allgemein**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag und Lawinen eine Gefährdung aufweisen. Es wird unterschieden, zwischen der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung), der Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung). Die Gefahrenzonen sind den anderen Zonen überlagert. Die Bezeichnung der Gefahrenprozesse (z. B. W für Wildbäche) ist im Zonenplan eingetragen. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung. Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeveränderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern bewilligungspflichtig. Kleinere, nicht schadenpotenzialrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.

<sup>4</sup> Die Dimensionierung, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung von Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen verlangen. Er kann Ausnahmen von Bestimmungen bewilligen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

<sup>6</sup> Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tanks und dergleichen gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen. Insbesondere die Gebäudehülle, die Lüftung und Einfüllstutzen sind baulich ausreichend vor aussergewöhnlichen Ereignissen zu schützen.

<sup>7</sup> Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeveränderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

#### **Art. 43 BauR      Gefahrenzone «blau»**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone „blau“ bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Wahrscheinlichkeit und das Ausmass eines Schadens verhindert oder wenigstens minimiert werden kann. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

<sup>2</sup> Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.

<sup>3</sup> Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den Naturgefahren schadlos standhalten (insbesondere statischer und dynamischer Druck, Auftrieb durch Einstau oder Grundwasseranstieg, Auflast durch flüssige und feste Stoffe, Anprall von Einzelkomponenten, Unterkolkung, Rutschen des gesamten Geländes, partielle oder differentiale Rutschung).

<sup>4</sup> Bei wasserhaltigen Prozessen sind die Aussenwände bis zur seltenen Überschwemmungshöhe in dichter Bauweise auszuführen. Die Gebäudehülle ist so zu realisieren, dass sie durch den Wassereinstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen.

**Art. 44 BauR      Gefahrenzone «gelb»**

Die Gefahrenzone "gelb" bezeichnet die Gebiete mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. Da der Schutz meist mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung mit den Auflagen analog der Gefahrenzone blau zu eliminieren. Ein Nachweis ist nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen. Bei Sonderrisiken, insbesondere wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone "blau".

## 5.3 Nutzungskonzept (inkl. Raumprogramm)

**Gefahrenzonen** Das Nutzungskonzept (Dokument «PQ\_Alterszentrum\_Obigrueh\_Nutzungskonzept») widerspiegelt die Erwartungen und Anforderungen des bestehenden Alters- und Pflegeheims Obigrueh an den neuen Bau bzw. die neue Pflegeinstitution. Es wurde mit Vertreterinnen und Vertreter der Pflege des APH Obigrueh sowie Experten in den Bereichen Pflege und baulichen Anforderungen an Pflegebauten erarbeitet.

**Zweck** Im Nutzungskonzept werden vielfältige Anmerkungen, Hinweise und Anforderungen an den Bau formuliert. Es werden dabei Aussagen zu allen Phasen des Projekts gemacht, vom Vorprojekt über das Bauprojekt und die Ausführung bis zum Betrieb. Diese Richtschnur wird folglich für die verschiedenen Phasen beigezogen.

**Umgang im Projektwettbewerb** Im Projektwettbewerb ist das Nutzungskonzept wie folgt beizuziehen:

- **Verbindliche Vorgaben:** Aus den Kapiteln 1 – 6 werden die wichtigsten Anforderungen verbindlich festgelegt und müssen im Projektwettbewerb umgesetzt werden. Die weiteren Inhalte dieser Kapitel sind jedoch trotzdem beizuziehen und zeichnen ein qualitativ gutes Projekt aus.
- **Raumprogramm:** Das Raumprogramm im Kapitel 9 des Nutzungskonzepts ist verbindlich. Abweichungen zum kantonalen Richtraumprogramm sind bewusst gewählt und mit den zuständigen kantonalen Stellen koordiniert worden.
- **Weitere Vorgaben:** Das Nutzungskonzept in seiner Gesamtheit soll die Einstellung der Pflegeeinrichtung zum Neubau bzw. der neuen Pflegeinstitution zum Ausdruck bringen. Es ist folglich den Projektteams überlassen, wie sie mit den vielfältigen Anmerkungen, Hinweisen und Anforderungen in ihren Projektentwürfen reagieren.

### 5.3.1 Verbindliche Vorgaben Nutzungskonzept

Im Projektwettbewerb sind mindestens folgende Vorgaben aus dem Nutzungskonzept zwingend zu berücksichtigen:

- Zwischen den Pflegewohngruppen und den Alterswohnungen und -studios ist mindestens eine geschlossene Verbindung vorzusehen, sofern diese in verschiedenen Gebäuden angeordnet werden.
- Die Pflegewohngruppen sowie die Alterswohnungen und -studios benötigen beide eine eigenständige Adressierung.
- Es wird dringend empfohlen, die Pflegewohngruppe für Menschen mit Demenz im Erdgeschoss mit den dazugehörigen, geschützten Aussenbereichen vorzusehen.

- Aufenthaltsflächen und Korridorbreiten müssen so dimensioniert sein, dass Betten aus den Zimmern in die Aufenthaltsbereiche geschoben werden können (Bettdimensionen 1.10 m x 2.10m).
- Die Pflegewohngruppen müssen für den Isolationsfall teilautonom betrieben werden können.
- Es sind zwei Pflegewohngruppen à 14-15 Zimmer sowie eine Demenzpflegewohngruppe à 6 Zimmer resp. 10 Pflegeplätze vorgesehen werden.
- Die Verpflegung der Bewohnerinnen und Bewohnern erfolgt grundsätzlich in den jeweiligen Pflegewohngruppen, worauf die Gemeinschaftsbereiche ausgelegt sein müssen. Mobile Bewohnerinnen, Bewohner mit Besuch oder weitere Gäste werden aber auch in der Cafeteria verpflegt.

### 5.3.2 Raumprogramm (Zusammenfassung)

Folgendes Raumprogramm ist zusammenfassend für den Neubau des Alterszentrums Obigrueh vorgesehen. Massgebend sind die Flächenangaben der einzelnen Räume gemäss dem Nutzungskonzept, Kapitel 9 bzw. der Auflistung im Anhang dieses Programms.

	<b>Nutzung</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>
A	2 Pflegewohngruppen	mind. 1'010
B	1 Pflegewohngruppe für Menschen mit Demenz	360
C	Allgemeine Räume Bewohnerinnen und Bewohner	55
D	Nutzräume Mitarbeitende	110
E	Empfang / Büros	115
F	Küche	mind. 85
G	Cafeteria / Mehrzweckflächen	240
H	Nutzräume Untergeschoss	mind. 380
I	Alterswohnungen und -studios	mind. 675
	<b>Total</b>	<b>mind. 3'030</b>

## 6. Genehmigung Programm

Das vorliegende Programm zur Präqualifikation des Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren «Alterszentrum Obigrueh» wurde am **16. Juni 2022** vom Preisgericht genehmigt.

**Sachpreisgericht**

Josef Bruhin



---

Corinne Heck



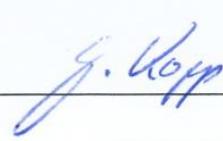
---

Heinrich Züger



---

Gudrun Kopp



---

**Fachpreisgericht**

Janine Vogelsang



---

Pablo Horvath



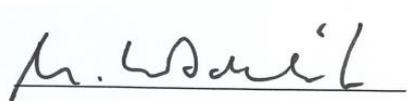
---

Felix Bohn



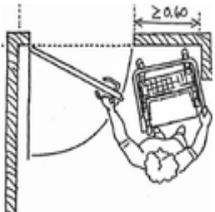
---

Markus Urbscheit



---

## Anhang – Raumprogramm

A 2 Pflegewohngruppen (Angaben beziehen sich auf 1 Wohngruppe)		mind. 505 m <sup>2</sup>		
Nr.	Raum / Funktion	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
1.1	<p><b>Bewohnerzimmer</b> (Nutzfläche ohne Sanitärraum)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Standardausrüstung: Pflegebett (2.10 x 1.10 m; Beistelltisch; mobiler, dreiflügliger Schrank)</li> <li>möglichst freie Möblierbarkeit (Bettposition)</li> <li>Raum für 1 -2 persönliche Möbelstücke (Sessel, Sekretär, kleiner Tisch u. a.)</li> <li>Türbreite 1.20 m (Türflügel 0.90 + Beistoss 0.30) erlaubt Durchfahrt mit Bett; die Raumgeometrie der Wohngruppe muss so ausgelegt sein, dass aus jedem Zimmer das Pflegebett (2.10 x 1.10 m) in den Gemeinschaftsraum und auf die Terrasse gefahren werden kann.</li> <li>Ein Freiraum von mind. 0.60 m auf der Öffnungsseite neben der Tür ermöglicht das Öffnen mit einer Gehhilfe; idealerweise sollten sich die Zimmertüren nach aussen öffnen, ohne Passanten zu gefährden.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Tiefe Fensterbrüstung auf 0.45 m (Sitzhöhe), welche z. B. als Sitzbank oder als Dekorationsbereich genutzt werden kann, gibt Sicherheit und Schutz. Auch bei kontrollierter Lüftung mindestens ein Lüftungsflügel vorsehen</li> </ul>	12-13	20 – 22 m <sup>2</sup>	240 – 286 m <sup>2</sup>
1.2	<p><b>Sanitärraum</b> für je zwei Bewohnerzimmer (1.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>siehe Zimmerkonzept (Nutzungskonzept, Abbildung 2)</li> <li>WC, Doppelwaschtisch, grosszügiger Duschbereich mind. 2.0 x 1.4 m, 2 Schrankelemente</li> </ul>	6	7.5 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
1.3	<p><b>Bewohnerzimmer gross</b> (als 2-Bett-Zimmer nutzbar)</p>	2	25 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
1.4	<p><b>Individueller Sanitärraum für Bewohnerzimmer gross</b></p>	2	7.5 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
1.5	<p><b>Ergänzende Bewohner-WC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Um Engpässe bei den von zwei Zimmern geteilten Sanitäräumen zu vermeiden, stehen pro Wohngruppe zusätzlich zwei rollstuhlgerechte WCs zur Verfügung</li> </ul>	2	3 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
1.6	<p><b>Wohn- und Essraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anforderung Küchenkombination: 7 Elemente (grosser Kühlschrank, Backofen / Steamer, Kochfeld mit 4 Kochstellen, Geschirrspüler, Schränke mit Auszugelementen, grosszügiger Arbeitsbereich); direkt angrenzend unterfahrbare Arbeitsfläche, mind. 0.90 x 1.80 m</li> <li>5 Tische (0.90 x 1.80 m) sollen in unterschiedlicher Kombination gestellt werden können (z. B. freistehend beim Essen, grosse Tischfläche 1.80 x 4.50 m für die Aktivierung). Die räumliche Konzeption des Essbereichs sollte verschiedene Tischsituationen zulassen. Eine flexible «Raumtrennung» ist wünschenswert.</li> </ul>	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>

1.7	<b>Bewohner- und Besucher-WC beim Gemeinschaftsbereich</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ In Sichtweite zum Gemeinschaftsraum</li> <li>■ Rollstuhlgerecht</li> <li>■ WC, Lavabo</li> </ul>	1	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
1.8	<b>Mitarbeiter-WC</b>	1	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
1.9	<b>2. Aufenthaltsbereich</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ruhigerer, aber nicht räumlich abgetrennter Gemeinschaftsbereich</li> <li>■ Anderer Ausblick als Hauptaufenthaltsraum</li> </ul>	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1.10	<b>Bewegungs- und Begegnungszonen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Abwechslungsreiche, räumliche Gestaltung</li> <li>■ Möglichst viel Tageslicht</li> <li>■ Zentrales, attraktives und offenes Treppenhaus</li> </ul>	Keine Vorgabe		
1.11	<b>Terrasse / Wintergarten</b>	1	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
1.12	<b>Stationszimmer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 4-5 Mitarbeitende</li> <li>■ 2 PC-Arbeitsplätze inkl. 1 Drucker, Arbeitsflächen höhenverstellbar)</li> <li>■ Besprechungstisch für 5 Personen</li> <li>■ Lavabo mit Spiegel, Schrank für Büromaterial, Medikamentenschrank mit abschliessbarem Abteil, Kühlschrank (Medikamente)</li> <li>■ Hell, nicht zwingend an der Fassade</li> <li>■ Direkter Blick auf Gemeinschaftsraum und Lift / Treppenhaus</li> </ul>	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1.13	<b>Aussuss / Schmutzwäsche / Reinigungsraum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Im Bereich der Bewohnerzimmer, nicht in der Nähe des Gemeinschaftsraums</li> <li>■ Steckbeckenspüler</li> <li>■ Handwaschbecken und separates Aussussbecken</li> <li>■ Wäscheabwurf oder Platz für 3 Schmutzwäschebehälter</li> <li>■ Abfallabwurf oder 2 Abfallbehälter</li> <li>■ 3 Schränke</li> </ul>	1	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
1.14	<b>Materialraum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hilfsmittel wie Duschstühle, Patientenheber, Lagerungskissen, Pflegematerial, Reserve Hände-Desinfektionsmittel, Seife für Seifenspender, Material Aktivierung und Kinästhetik u. a.</li> </ul>	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
1.15	<b>Schranknische Sauberwäsche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bettwäsche, Not-Ersatzkleider, Wandschränke in den Bewegungsbereichen (mind. 3 x 1.22 m x 0.64 m)</li> </ul>	1	2.5 m <sup>2</sup>	2.5 m <sup>2</sup>

B 1 Pflegewohngruppe für Menschen mit Demenz		mind. 360 m <sup>2</sup>		
Nr.	Raum / Funktion	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
2.1	<p><b>Zweibettzimmer</b> (Nutzfläche ohne Sanitärraum)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Standardausrüstung pro Bewohner: Pflegebett (2.10 x 1.10 m; Beistelltisch; mobiler, dreiflügliger Schrank</li> <li>■ möglichst freie Möblierbarkeit (Bettposition)</li> <li>■ Türbreite 1.20 m (Türflügel 0.90 + Beistoss 0.30) erlaubt Durchfahrt mit Bett; die Raumgeometrie der Wohngruppe muss so ausgelegt sein, dass aus jedem Zimmer das Pflegebett (2.10 x 1.10 m) in den Gemeinschaftsraum und auf die Terrasse gefahren werden kann.</li> <li>■ Ein Freiraum von mind. 0.60 m neben der Tür ermöglicht das Öffnen mit einer Gehhilfe; idealerweise sollten sich die Zimmertüren nach aussen öffnen</li> <li>■ Tiefe Fensterbrüstung auf 0.45 m (Sitzhöhe), welche z. B. als Sitzbank oder als Dekorationsbereich genutzt werden kann, gibt Sicherheit und Schutz. Auch bei kontrollierter Lüftung mindestens ein Lüftungsflügel vorsehen.</li> </ul>	4	21 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>
2.2	<p><b>Einbettzimmer</b> (Nutzfläche ohne Sanitärraum)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Siehe Anforderungen Zweibettzimmer (2.1)</li> </ul>	2	13 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
2.3	<p><b>Sanitärraum</b> für je ein Zweibettzimmer (2.1) oder zwei Einbettzimmer (2.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ WC, Doppelwaschtisch, grosszügiger Duschbereich mind. 2.0 x 1.4 m, 2 Schrankelemente</li> </ul>	5	7.5 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>
2.4	<p><b>Ergänzende Bewohner-WC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Um Engpässe bei den von zwei Zimmern geteilten Sanitärräumen zu vermeiden, stehen pro Wohngruppe zusätzlich zwei rollstuhlgerechte WCs zur Verfügung.</li> </ul>	2	3 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
2.5	<p><b>Gemeinschaftsraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Anforderung Küchenkombination: 7 Elemente (grosser Kühlschrank, Backofen / Steamer, Kochfeld mit 4 Kochstellen, Geschirrspüler, Schränke mit Auszugselementen, grosszügiger Arbeitsbereich); direkt angrenzend unterfahrbare Arbeitsfläche, mind. 0.90 x 1.80 m</li> <li>■ 4 Tische (0.90 x 1.80 m) sollen in unterschiedlicher Kombination gestellt werden können (z. B. freistehend beim Essen, grosse Tischfläche 1.80 x 3.60 m für die Aktivierung). Die räumliche Konzeption des Essbereichs sollte verschiedene Tischsituationen zulassen. Eine flexible «Raumtrennung» ist wünschenswert.</li> </ul>	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
2.6	<p><b>Bewohner- und Besucher-WC beim Gemeinschaftsbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ In Sichtweite zum Gemeinschaftsraum mit WC und Lavabo</li> <li>■ Rollstuhlgerecht</li> </ul>	1	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
2.7	<p><b>Mitarbeiter-WC</b></p>	1	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
2.8	<p><b>Weitere Aufenthaltsbereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ruhigere, aber nicht räumlich abgetrennte Gemeinschaftsbereiche</li> <li>■ Andere Ausblick als Hauptaufenthaltsraum</li> <li>■ Zusätzliche Bewegungsbereiche aufgrund der besonderen Bedürfnisse der Menschen mit Demenz und als «Kompensation» für die kleineren Zimmer</li> </ul>	Keine Vorgabe		150 m <sup>2</sup>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Zugang zum Tageslicht ist von besonderer Bedeutung (Taktung des Wach-/Schlafrythmus, zeitliche Orientierung)</li> </ul>		
2.9	<p><b>Geschützter Aussenbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>möglichst gross und abwechslungsreich</li> <li>Sinnesgarten</li> <li>Verschiedene Sitzgelegenheiten (teilweise beschattet)</li> <li>Verschiedene Einrichtungen (z. B. Kleintierstall und -gehege, Hochbeete, Wasserspiel usw.)</li> <li>Abgrenzung mind. 1.50 m hoch</li> </ul>	Keine Vorgabe	

C Allgemeine Räume Bewohnerinnen und Bewohner				ca. 55 m <sup>2</sup>
Nr.	Raum / Funktion	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
3.1	<p><b>Pflegebad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es wird ein Pflegebad für die gesamte Institution geplant.</li> <li>Ausreichend Platz rund um die Wanne für Transfers</li> <li>Schönes / einladendes Ambiente; «Wellnessbad»; Tageslicht wäre ein Plus</li> <li>Raum und Möblierung so gestalten, dass auch bei geöffneter Tür die Würde und Intimität gewahrt bleibt</li> <li>grosszügige Dusche, in der jemand auch liegend geduscht werden kann</li> <li>räumlich abgetrenntes WC</li> <li>sollte auch von der Spitex / von Bewohnerinnen der Alterswohnungen genutzt werden können</li> <li>Nähe zu Liftanlage; nicht in Demenzwohnbereich integriert</li> </ul>	1	24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
3.2	<p><b>Coiffeur und Pedicure</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Raum für kombinierte Nutzung durch Coiffeur und Pedicure (nicht gleichzeitig)</li> <li>Wasseranschluss und Waschbecken</li> <li>Zugang nicht über Wohngruppen</li> </ul>	1	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
3.3	<p><b>Raum für die Vorbereitung der Medikamentenabgabe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zum Lagern und zum Richten der Wochenmedikation;</li> <li>Wasser und Lavabo, abschliessbare Schränke, Kühlschrank; grosser, höhenverstellbarer Richttisch</li> <li>Kann im UG sein</li> </ul>	1	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
3.4	<p><b>Bettenlift</b> Nutzfläche 1.40 m x 2.40 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zentral angeordnet, nahe beim Eingang und der Cafeteria</li> </ul>	1	Keine Vorgabe	
3.5	<p><b>Personenlift</b> Nutzfläche 1.10 m x 1.40 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zentral angeordnet, nahe beim Eingang und der Cafeteria</li> </ul>	1	Keine Vorgabe	

D Nutzräume Mitarbeitende				ca. 110 m <sup>2</sup>
Nr.	Raum / Funktion	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
4.1	<b>Ruheraum Mitarbeitende</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rückzugsort</li> <li>■ Platz für 3-4 Personen</li> <li>■ ca. 8 verschiedene Berufsgruppen jeden Alters; unterschiedliche Dienst-/und Pausenzeiten und zum Teil auch geteilte Dienste</li> <li>■ Tageslicht</li> <li>■ Ruheliegen und Tisch zum Lernen</li> </ul>	1	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
4.2	<b>Garderobe Pflege / Hauswirtschaft Frauen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ausgelegt für 35 Personen (nicht gleichzeitig)</li> <li>■ Dusche (mind. 3) und WC getrennt, 2 Lavabo mit Spiegel</li> <li>■ Persönliche, abschliessbare Spinde</li> <li>■ Sitzgelegenheit</li> <li>■ Nische für Berufswäsche der Pflege und Hauswirtschaft</li> </ul>	1	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
4.3	<b>Garderobe Pflege / Hauswirtschaft Männer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ausgelegt für 5 Personen</li> <li>■ Dusche und WC getrennt, Lavabo mit Spiegel</li> <li>■ Sitzgelegenheit</li> <li>■ Schrank für Berufswäsche</li> </ul>	1	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
4.4	<b>Garderobe Küche Frauen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ausgelegt für 10 Personen</li> <li>■ Dusche und WC getrennt, Lavabo mit Spiegel</li> <li>■ Sitzgelegenheit</li> <li>■ Schrank für Berufswäsche</li> </ul>	1	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
4.5	<b>Garderobe Küche Männer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ausgelegt für 5 Personen</li> <li>■ Dusche und WC getrennt, Lavabo mit Spiegel</li> <li>■ Sitzgelegenheit</li> <li>■ Schrank für Berufswäsche</li> </ul>	1	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>

E Empfang / Büros				ca. 115 m <sup>2</sup>
Nr.	Raum / Funktion	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
5.1	<b>Windfang</b>	1	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
5.2	<b>Eingangsbereich / Empfang / Büros</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ kann offen wie in einem Hotel geplant werden</li> <li>■ Sitz- / Wartebereich in Nähe Windfang</li> <li>■ Aufgrund der Grösse des Hauses kann keine fixe Person für den Empfang angestellt werden; somit werden verschiedene Führungspersonen, während dem sie ihrer Bereichsaufgaben wahrnehmen, auch den Empfang und das Telefon bedienen</li> <li>■ Büroraum hinter Desk mit 2 Arbeitsplätzen</li> </ul>	1	38 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Küchenchef/in, Hauswirtschaftsleitung und technischer Dienst teilen sich mit der Leitung Administration den Büroraum im Empfangsbereich</li> <li>■ jede Führungsperson hat einen mobilen Arbeitsplatz mit Sicht auf den Empfang</li> <li>■ gedeckte Vorfahrt für Taxi und Sanität, Kurzzeitparkplatz</li> <li>■ Fumoir</li> </ul>			
5.3	<b>Einzelbüros</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einzelbüro für Heimleitung und Pflegedienstleitung</li> <li>■ 4 abschliessbare Schränke</li> <li>■ 4er-Tisch für Gespräche z. B. mit Angehörigen</li> </ul>	2	16 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
5.4	<b>Besprechungszimmer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tisch für 8-10 Personen</li> <li>■ Besprechungen und Weiterbildungen</li> </ul>	1	22 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
5.5	<b>Besucher-WC</b>	1	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
5.6	<b>Personal-WC</b>	1	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

F Küche <span style="float: right;">mind. 85 m<sup>2</sup></span>				
Nr.	Raum / Funktion	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
6.1	<b>Küche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ausgelegt für die Produktion von 80 Menus am Mittag (Wohngruppen, Gäste der Wohnungen, 20 Mitarbeitende und Gäste)</li> <li>■ Die Studio- und Wohnungsbewohner haben in ihrem Beherbergungsvertrag eine fixe Mahlzeit (Mittagessen) im Mietzins inbegriffen</li> <li>■ Evtl. Anpassung nach oben, falls die Belieferung eines Schülermittagstisches ein Thema wird</li> <li>■ Getrenntes Office für das Retourgeschirr, Platz für warme und kalte Küche.</li> <li>■ Kleine Büronische für Bestellungen, Rezepte etc.</li> <li>■ Es werden nicht Teller in der Küche vorbereitet, sondern Schüsseln im Wärmewagen auf die Wohngruppen gebracht, so dass dort am Tisch geschöpft werden kann.</li> </ul>	1	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
6.2	<b>Kühlraum / Trockenlager</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Begehbarer Kühlraum, Trockenlager für Lebensmittel</li> <li>■ Getränkelager</li> <li>■ Lager für Servietten und andere Utensilien</li> <li>■ Küchenreinigungsmittel etc.</li> </ul>	Abklärung mit Küchenplaner		
6.3	<b>Personal-WC Küche</b>	1	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

G Cafeteria / Mehrzweckflächen		ca. 240 m <sup>2</sup>		
Nr.	Raum / Funktion	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
7.1	<b>Cafeteria</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Multifunktionaler Raum für Konzerte, Feiern, Aktivitäten für Bewohnende, Begegnungsort</li> <li>■ Cafeteria muss leicht umgestaltet werden können, je nach Anlass und Nutzung halb öffentlich betrieben werden,</li> <li>■ Gäste können Mittagessen in der Cafeteria einnehmen ca. 40 - 50 Plätze;</li> <li>■ Manövrierraum für Rollatoren und Rollstühlen beachten</li> <li>■ Erweiterbarkeit mit benachbarten Bereichen (7.2 + 7.3) für grössere Anlässe</li> <li>■ Rollatoren-«Wagenpark» beim Eingang für 15 Rollatoren</li> <li>■ direkter Zugang zur dazugehörigen Terrasse / Aussensitzplatz</li> <li>■ Teil der Cafeteria als Wintergarten ausgebildet</li> </ul>	1	90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
7.2	<b>Verkaufsecke</b> Kleiner Laden mit frischen Brotwaren, Milch und andere Frischprodukte, Zeitungen; geöffnet auch für die Bevölkerung an 7 Tagen die Woche.	1	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
7.3	<b>Essbereich für Mitarbeitende / multifunktionaler Raum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tische für 20 Personen</li> <li>■ Küche mit 2 Kochfeldern, Kühlschrank, Mikrowelle, Steamer, Spüle</li> <li>■ 3 Schränke</li> <li>■ Auch als Sitzungszimmer oder zur Erweiterung der Cafeteria nutzbar</li> </ul>	1	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
7.4	<b>Mehrzweckraum</b> (Sitzungen, Weiterbildung oder Andachtsraum) <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Platz für 20 Personen</li> <li>■ Ausgerüstet mit leichten Seminartischen</li> <li>■ Durch eine Schiebetür mit dem Essbereich für Mitarbeitende und mit der Cafeteria verbunden</li> <li>■ Da es keine hausinterne Kapelle geben soll, soll dieses Sitzungszimmer ein stilvoller Raum werden, welcher auch für eine Andacht genutzt werden kann</li> <li>■ Nische für Mobiliar und Ziergegenstände Kapelle</li> </ul>	1	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
7.5	<b>Nebenraum Mehrzweckraum</b>	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
7.6	<b>Garderobe / Stellbereich Radiatoren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nahe zum Eingangsbereich.</li> </ul>	1	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
7.7	<b>WC-Anlage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Geschlechtergetrennt</li> <li>■ Je ein behindertengerechtes WC nach Norm SIA 500</li> <li>■ Für insgesamt 80 Gäste dimensioniert</li> </ul>	2	16 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
7.8	<b>Reinigungsraum</b>	1	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>

H Nutzräume Untergeschoss				mind. 380 m <sup>2</sup>
Nr.	Raum / Funktion	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
8.1	<b>Lingerie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Leibwäsche der Bewohner wird intern gewaschen, die Flach- und Berufswäsche wird extern vergeben</li> <li>■ Räumliche Trennung Sauber- und Schmutzbereich</li> <li>■ Arbeitsplätze mit Tageslicht</li> <li>■ Büro Leitung Hauswirtschaft im Empfangsbereich EG</li> <li>■ Waschmaschinenraum: 2 Grosswaschmaschinen, eine kleine Haushaltmaschine und 1 Tumbler, mit Verbindungstür zu einem Trocknungsraum mit Entfeuchter und Wäscheleinen</li> <li>■ Platz für die Wäschesortierung (grosser Tisch) und für fahrbaren Wäschezuber</li> <li>■ 2 Bügelstationen und eine Flickstation</li> <li>■ Tisch für die Bewohnenden, welche etwas mithelfen wollen</li> <li>■ Schränke für fahrbare Wäschewagen, Reserven Wäsche. Angelieferte Flachwäsche etc.</li> <li>■ Raum für die Wäschewagen, welche zu den BW gebracht werden.</li> <li>■ Waschröge</li> </ul>	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
8.2	<b>Raum Wäscheabwurf</b> nahe zu Lingerie (8.1)	1	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
8.3	<b>Raum Abfallabwurf</b> nahe zu Anlieferung (8.21)	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
8.4	<b>Lager Sauberwäsche Mitarbeitende</b> nahe zu Lingerie (8.1)	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
8.5	<b>Lager Reinigung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lagerung der Vorräte (Reinigungsmittel, WC-Haushaltpapier, Abfallgebinde etc.)</li> <li>■ Schrank für saubere Reinigungswäsche</li> <li>■ Gestell für neue Haushaltartikel: Badeteppiche, Duschvorhänge etc.</li> <li>■ Stellplätze für Reinigungswagen</li> <li>■ Stellplätze mit Ladestationen für Saug-Scheuermaschine, Wassersauger, Maschine für Bodenpflege</li> <li>■ Dosieranlage, fliessend Wasser, Waschtrog, Bodenablauf</li> </ul>	1	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
8.6	<b>Lager für Bewohnerinnen und Bewohner</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 40 Doppel-Schränke, z. B. für Wintersachen</li> </ul>	1	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
8.7	<b>Lager Aktivierung und Kinästhetik</b>	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
8.8	<b>Lager Pflegematerial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Grösserer Lagerraum für medizinisches Pflegematerial</li> <li>■ Zweiter Raum für die Lagerung der Hilfsmittel, ein Reservebett, neue Matratzen etc.</li> </ul>	2	12 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
8.9	<b>Lager Möbel</b>	1	24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
8.10	<b>Archiv</b>	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
8.11	<b>Lager Küche</b>	2	12 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kurze Wege zur Küche</li> </ul>			
8.12	<b>Werkstatt technischer Dienst</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Werkbank, Unterhaltsmaterial (Leuchtmittel etc.)</li> </ul>	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
8.13	<b>Lager Gartenmöbel</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mobiliar Aussenterrasse, Sonnenschirme etc.</li> </ul>	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
8.14	<b>Geräte Aussenraum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aufsitzrasenmäher, diverse Gartengeräte, Schneeräumung etc.</li> <li>■ Direkter Zugang nach aussen oder zur Tiefgarage</li> </ul>	1	24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
8.15	<b>Heizung</b>	Gemäss vorgeschlagenem Haustechnikkonzept		
8.16	<b>Elektroverteilung</b>	Gemäss vorgeschlagenem Haustechnikkonzept		
8.17	<b>Lüftung / Klima</b>	Gemäss vorgeschlagenem Haustechnikkonzept		
8.18	<b>Wasseraufbereitung</b>	Gemäss vorgeschlagenem Haustechnikkonzept		
8.19	<b>Sammelstelle Recycling</b> Direkt bei der Anlieferung.	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
8.20	<b>Lager Küchenabfälle</b> Direkt bei der Anlieferung. <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gekühlt</li> </ul>	1	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
8.21	<b>Vorraum Anlieferung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gedeckt</li> <li>■ Lärm und Abgase dürfen die Bewohnenden nicht beeinträchtigen</li> </ul>	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
8.22	<b>Verbindung Pflege – Alterswohnungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sichere, einladende gestaltete Fusswegverbindung</li> <li>■ Nachts sicher für Pflegende (nicht ungeschützter Weg durch Tiefgarage)</li> <li>■ Wettergeschützte Verbindung für Bewohnerinnen der Alterswohnungen, falls getrennte Gebäude geplant werden.</li> </ul>	Keine Vorgabe		
8.23	<b>Parkierung</b> Unterbringung in einer Tiefgarage <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Plätze für Besucher, Personal</li> <li>■ Platz für Heimbuss</li> </ul>	27 – 47 Parkplätze Konkreter Bedarf in Abklärung mit dem Bauamt Schübelbach		
8.24	<b>Schutzraum</b>	Abklärung mit dem Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz		

I Alterswohnungen und-studios				mind. 675 m <sup>2</sup>
Nr.	Raum / Funktion	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
A.1	<b>2 – 2.5-Zimmer-Wohnungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohnbereich mit Küchenzeile, mind. 22 m<sup>2</sup></li> <li>■ Schlafzimmer; mind. 17 m<sup>2</sup></li> <li>■ Sanitärraum mind. 5.5 m<sup>2</sup></li> <li>■ Türbreite Wohnungstür 1.20 m (Türflügel 0.90 + Beistoss 0.30)</li> <li>■ Ein Freiraum von mind. 0.60 m neben der Tür ermöglicht das Öffnen mit einer Gehhilfe</li> <li>■ Tiefe Fensterbrüstung auf 0.45 m (Sitzhöhe), welche z. B. als Sitzbank oder als Dekorationsbereich genutzt werden kann, gibt Sicherheit und Schutz</li> </ul>	5 – 7	50 m <sup>2</sup>	250 – 350 m <sup>2</sup>
A.2	<b>Altersstudios</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Räumlich zusammenhängender, aber optisch getrennte Tag- und Nachtbereiche, ein Bereich mind. 17 m<sup>2</sup></li> <li>■ Sanitärraum mind. 5.5 m<sup>2</sup></li> <li>■ Bei Bedarf muss es möglich sein, in den Studios und Kleinwohnungen eine umfassende Pflege bis zum Tod anzubieten. Dafür verlangt der Kanton eine Basis-Infrastruktur. Eines der Studios muss deshalb ohne grosse Umbauten in einen Pflegestützpunkt von 18 m<sup>2</sup> umgewandelt werden können. Auf demselben Geschoss wird dann die Waschküche in einen Ausguss umgewandelt. Der Gemeinschaftsraum dient in diesem Fall als Aufenthaltsbereich für die pflegebedürftigen Menschen.</li> </ul>	8 – 9	35 – 38 m <sup>2</sup>	280 – 342 m <sup>2</sup>
A.3	<b>Waschküche auf jedem Geschoss mit Alterswohnungen und -studios</b> Je mit Waschmaschine und Tumbler	Keine Vorgabe	8 m <sup>2</sup>	Keine Vorgabe
A.4	<b>Gemeinschaftsraum</b> mit Küchenzeile	1	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
A.5	<b>Bettenlift</b> (falls Lifte des Pflegegebäudes nicht mitgenutzt werden können) <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nutzfläche 1.40 m x 2.40 m</li> </ul>	1	Keine Vorgabe	
A.6	<b>Kellerabteile</b>	15	4 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>