



Projektwettbewerb Betreutes Alterswohnen Wangensbach Küsnacht

Programm

Bauherrschaft / Auftraggeber

Gemeinde Küsnacht
Obere Dorfstrasse 32
8700 Küsnacht

arc Consulting
Binzstrasse 39
CH 8045 Zürich
Telefon 044 454 25 00
arc@arc-consulting.ch

Kathrin Schnellmann
Marlis Zwinggi



Inhalt

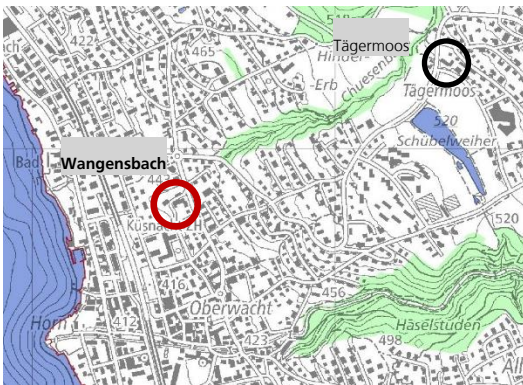
1	Kurzfassung	6
2	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	8
2.1	Auftraggeberin	8
2.2	Organisation und Begleitung	8
2.3	Art des Verfahrens	9
2.4	Grundlagen und Rechtsweg	9
2.5	Teilnahmeberechtigung	9
2.6	Preisgericht	10
2.7	Preise	11
2.8	Absichtserklärung Weiterbearbeitung	11
2.9	Honorarkonditionen	12
2.10	Vorbehalte	13
2.11	Urheberrecht	13
2.12	Termine Projektwettbewerb	14
2.13	Ausgegebene Unterlagen	15
2.14	Einzureichende Unterlagen	16
2.15	Beurteilungskriterien	18
2.16	Ausschlussgründe	19
2.17	Vorprüfung	19
2.18	Beurteilung	20
2.19	Publikation und Ausstellung	20
3	Planungsrelevante Rahmenbedingungen	21
3.1	Lage	21
3.2	Perimeter	22
3.3	Heutige Gebäude / Hinweise zum Rückbau / Buche	23
3.4	Bau- und Zonenordnung	24
3.5	Gewässerraum und Hochwasserschutz	26
3.6	Massgebendes Terrain und Terrainveränderungen	26
3.7	Grundbucheinträge, Dienstbarkeiten	27
3.8	Denkmalpflegerische Beurteilung	27
3.9	Fusswegverbindungen	29
3.10	Verkehrliche Arealerschliessung	30
3.11	Parkierung	32

3.12	Feuerwehrezufahrt	35
3.13	Brandschutzvorschriften	35
3.14	Lärm	37
3.15	Baugrund	38
3.16	Hindernisfreiheit, Altersgerechtes Bauen	38
3.17	Energie und Nachhaltigkeit	39
3.18	Wirtschaftlichkeit	40
3.19	Umsetzungs- und Instandsetzungskonzept	40
4	Nutzungsvorgaben	42
4.1	Allgemeine Infos	42
4.2	Nutzungskonzept Neubau	43
4.3	Wohnungen	43
4.4	Nebenräume Wohnen	45
4.5	Erschliessung	46
4.6	Bistro / Mehrzweckraum	47
4.7	Gesundheitsnetz Küsnacht Beratung	48
4.8	Gesundheitsnetz Küsnacht Spitexstützpunkt	48
4.9	Freiraum	48
4.10	Allgemeine Hinweise	49
4.11	Raumprogramm	51
5	Programmgenehmigung	52

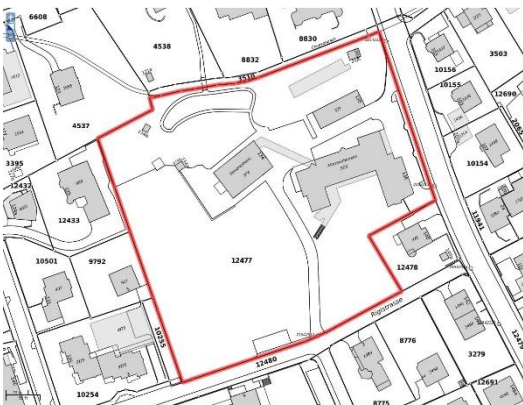


Luftbild Wangensbach, Quelle GIS

1 Kurzfassung



Situationsplan Wangensbach, Quelle GIS



Katasterplan Wangensbach, Quelle GIS

Ausgangslage

Die Gemeinde Küsnacht richtet ihre Versorgung für ältere Menschen vermehrt auf den Wunsch aus, länger selbständig wohnen zu können. Daher sollen ca. 70-80 neue, bezahlbare und altersgerechte Wohnungen mit bedarfsgerechtem Service- und Betreuungsangebot erstellt werden.

Das zentrumsnahe Areal mit dem historischen Gut Wangensbach und das Areal Tägermoos nahe beim Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde sind sozialräumlich ideale Standorte dafür.

Für die beiden Areale werden zwei zeitlich gestaffelte Wettbewerbsverfahren für betreutes Alterswohnen durchgeführt. Die Verfahren sind unabhängig voneinander und beinhalten unterschiedliche Anforderungen. Beide Wettbewerbe werden im offenen Verfahren und (abgesehen von der Kant. Denkmalpflege) mit dem gleichen Preisgericht durchgeführt. Die Teilnahme an beiden Wettbewerben ist möglich.

Aufgabe

Die Gemeinde Küsnacht plant, auf dem Areal Wangensbach anstelle des bestehenden Altersheims einen Neubau mit rund 20-25 betreuten Alterswohnungen, einem Bistro-/Aufenthaltsraum sowie Büroräumlichkeiten für das Gesundheitsnetz Küsnacht (Beratung und Spitztextstützpunkt) zu realisieren. Damit soll an attraktiver Lage ein Schwerpunkt für das Wohnen im Alter geschaffen werden, der im Austausch mit Parkanlage, naher Schule und dem Quartier einen wichtigen Beitrag zur Dorfentwicklung leisten kann.

Es werden Projektvorschläge mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität gesucht, die das ortsbauliche Umfeld sowie den denkmalpflegerischen Schutzbereich der Bestandsbauten und der Umgebung des Areals berücksichtigen.

Die geforderte Anzahl Wohnungen mit ergänzenden Nutzungen soll eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität aufweisen und grösstenteils sehr günstige Mieten erreichen, damit die Wohnungen auch für Personen mit sehr knappem Budget erschwinglich sind. Bei der Planung des Gebäudes ist daher eine hohe Wirtschaftlichkeit anzustreben.

Verfahren

Es wird ein einstufiger, anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt. Der Projektwettbewerb untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Das Verfahren ist SIA 142 geprüft. Die Honorarvorgaben dieses Programmes sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

Für den Projektwettbewerb sind Teams mit den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur (Mehrfachteilnahmen nicht zulässig) vorgeschrieben.

Ungefähre Erstellungskosten (BKP 1-9)

Ca. CHF 18.3 Mio. (Neubau ohne Instandsetzung der übrigen denkmalgeschützte Bauten auf dem Areal)

Preisgeld

CHF 130'000.-

Termine

Ausschreibung:	1. Juli 2022
Begehung:	23. Aug. 2022
Anmeldefrist*:	25. Aug. 2022
Ausgabe Modell:	8. Sept. 2022
Fragestellung:	15. Sept. 2022
Fragenbeantwortung	29. Sept. 2022
Abgabe Pläne:	21. März 2023
Abgabe Modelle:	4. April 2023

* Spätere Anmeldung/Depotzahlung: vgl. Kap. 2.12

Preisgericht

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Markus Ernst, Gemeindepräsident
Susanna Schubiger, Gemeinderätin Gesundheit
Matthias Höhener, Projektleiter Gemeinde Küsnacht
Daniel Dahinden, Leiter Planung / Hochbau
Anselm Töngi, Leiter Gesundheit Gemeinde Küsnacht (Ersatz)

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Sabina Hubacher, Architektin (Vorsitz)
Kornelia Gysel, Architektin
Stefan Creus, Architekt
Daniel Ganz, Landschaftsarchitekt
Roger Strub, Kantonale Denkmalpflege
Dominique Meier, Architektin (Ersatz)
Maja Held (Ersatz Kantonale Denkmalpflege)

2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Die Gemeinde plant, das Gesundheitsnetz Küsnacht aus der Verwaltung in eine eigenständige Organisationsform zu überführen. Als passende Organisationsform wurde die gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Aktiengesellschaft zu 100 % im Besitz der Gemeinde gewählt. Zu dieser Vorlage gibt es im Sommer eine Vernehmlassung, bevor die Stimmberechtigten im Frühling 2023 darüber abstimmen. Bei Annahme würde die Verselbständigung per 1.1.2024 umgesetzt.

Mehr Informationen unter www.gesundheitsnetz-kuesnacht.ch - News Gesundheitsnetz.

Gemeinde Küsnacht
Obere Dorfstrasse 32
8700 Küsnacht

2.2 Organisation und Begleitung

Die Begleitung des Projektwettbewerbsverfahrens sowie die Vorprüfung der Projektvorschläge erfolgt durch arc Consulting:

Arc Consulting
Binzstrasse 39
8045 Zürich
044 454 25 00
www.arc-consulting.ch

Ansprechperson:

Kathrin Schnellmann, 044 454 25 01, kathrin.schnellmann@arc-consulting.ch

Stv.: Marlis Zwinggi, 044 454 25 16, marlis.zwinggi@arc-consulting.ch

Digitaler Verfahrensraum Sekretario von Konkurado

Der Wettbewerb wird über den digitalen Verfahrensraum Sekretario von Konkurado durchgeführt: www.konkurado.ch

Bei Problemen und Fragen im Zusammenhang mit Konkurado wenden Sie sich bitte direkt an die Stiftung Forschung Planungswettbewerbe
Kontakt +41 79 631 41 04 / admin@konkurado.ch

2.3 Art des Verfahrens

Die Gemeinde Küsnacht hat arc Consulting beauftragt, einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren für Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur durchzuführen, um Projektvorschläge für die Neubauten Betreutes Wohnen für das Areal Wangensbach zu erhalten.

Das Preisgericht kann bei Nichterreichen der Wettbewerbsziele ein oder mehrere Projekte anonym überarbeiten lassen. Diese optionale Bereinigungsstufe wird zusätzlich entschädigt.

2.4 Grundlagen und Rechtsweg

Der Projektwettbewerb untersteht den Regeln der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich (Submission im Staatsvertragsbereichs (Art. 8 Abs.2, IVöB)). Subsidiär dazu gilt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009). Die Honorarvorgaben dieses Programmes sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach Ordnung SIA 142.

Die Bestimmungen dieses Programms und die Fragenbeantwortung im Rahmen des Projektwettbewerbs sind für die Veranstalterin, das Preisgericht sowie für die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen und über die Zulassung von Projekten zur Beurteilung.

Das gesamte Wettbewerbsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden entsprechend nur Unterlagen in deutscher Sprache zum Projektwettbewerb zugelassen.

Gerichtsstand ist Küsnacht, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

2.5 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Zulässig und gefordert sind Wettbewerbseingaben von Fachleuten aus den Bereichen Architektur (Federführung) und Landschaftsarchitektur (Mehrfachteilnahmen nicht zulässig).

Der Wohn- oder Geschäftssitz aller Teammitglieder muss in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit der Staat Gegenrecht gewährt, liegen mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem

Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen verpflichtet ist.

Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Es gilt die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen.

Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Wettbewerbsunterlagen.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die beim Auftraggeber oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten ohne Stimmrecht) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen. (vgl. hierzu die SIA Wegleitung "Befangenheit und Ausstandsgründe" vom November 2013)

Die Veranstalterin weist darauf hin, dass das Landschaftsplanungsbüro Umland GmbH das Gartendenkmalpflegerische Gutachten Wangensbach erarbeitet hat, das allen Wettbewerbsteams zur Verfügung gestellt wird. Die Kenntnisse von Umland GmbH führen nicht zu einer Vorbefassung. Das Landschaftsplanungsbüro darf am Verfahren teilnehmen.

Weitere Fachplaner können zur fachlichen Unterstützung hinzugezogen werden (Mehrfachteilnahmen zulässig). Insbesondere der Beizug von Lärm-, Verkehrs- und Brandschutzexperten wird sehr empfohlen.

2.6 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Markus Ernst, Gemeindepräsident

Susanna Schubiger, Gemeinderätin Gesundheit

Matthias Höhener, Projektleiter Gemeinde Küsnacht

Daniel Dahinden, Leiter Planung / Hochbau

Anselm Töngi, Leiter Gesundheit Gemeinde Küsnacht (Ersatz)

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Sabina Hubacher, Architektin (Vorsitz)

Kornelia Gysel, Architektin

Stefan Creus, Architekt

Daniel Ganz, Landschaftsarchitekt

Roger Strub, Kantonale Denkmalpflege

Dominique Meier, Architektin (Ersatz)

Maja Held (Ersatz Kt. Denkmalpflege)

Weitere Experten (ohne Stimmrecht)

Albi Thrier, Abteilungsleiter Liegenschaften

Fachexperten (ohne Stimmrecht, Vorprüfung)

- Experte Lärmschutz: Christoph Baumann, Gartenmann AG, Zürich
- Experte Verkehr: Janet Fasciati, IBV Hüsler, Zürich
- Experte Brandschutz: Ivan Brühwiler, B3 Kolb AG, Winterthur
- Expertin Energie/Nachhaltigkeit: Katrin Pfäffli, preisig:pfäffli, Zürich
- Experte Wirtschaftlichkeit: Bruno Wegmüller, Exact Kostenplanung AG, Worb

Das Preisgericht kann jederzeit weitere Expertinnen oder Experten zur Begutachtung beiziehen. Sollten diese nach der Ausschreibung nachnominiert werden, liegt die Verantwortung zum Prüfen auf Befangenheit bei der Ausloberin.

2.7 Preise

Die Gesamtsumme für Preise und Ankäufe beträgt CHF 130'000 (exkl. MwSt.).

Es ist vorgesehen, 5 bis 8 Preise und Ankäufe zu vergeben. Die Ankäufe betragen max. 40 % der Gesamtpreisumme.

Weitere Kosten für Fachingenieure, Spezialisten, Modell, Plankopien, 3-D-Visualisierungen etc. werden nicht separat vergütet.

2.8 Absichtserklärung Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts an das siegreiche Team zu vergeben. Die Absichtserklärung bezieht sich auf das Team bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten. Angekaufte Beiträge können durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Dazu ist eine Preisgerichtsentscheid mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen und die Zustimmung aller Vertreter des Auftraggebers notwendig.

Die Auftraggeberin sieht vor, den Auftrag als Einzelleistungsträger- oder Generalplanermandat zu vergeben. Sie behält sich vor, Einfluss auf die Zusammensetzung des Fachplanungsteams zu nehmen und die Kostenplanung, Ausschreibung und Bauleitung separat zu vergeben. Eine Realisierung mit GU oder TU-Modell wird von der Bauherrschaft nicht angestrebt.

Die Teambildung mit weiteren Fachplanern ist freiwillig. Stellt das Preisgericht einen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachplaners fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplaner des entsprechenden Teams auch bei freiwilliger Teambildung direkt be-

auftragt werden können. Diejenigen Fachplaner, die einen erkennbaren Beitrag am Wettbewerbsprojekt geleistet haben, können unter den Voraussetzungen „gute Referenzen“ bzgl. Projekten und Schlüsselpersonen und „konkurrenzfähiges Angebot“ beauftragt werden.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, nach dem Wettbewerb mit der Projektierung zu starten. Auf Basis des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes wird anschliessend ein Vorprojekt mit Kostenschätzung erarbeitet. Voraussichtlich 2024 folgt eine Urnenabstimmung über den Rahmenkredit für die weitere Projektierung und Ausführung. Bei optimalem Ablauf erfolgt die Realisierung bis ca. 2029. Die beiden Neubauten Tägermoos und Wangensbach sollen zeitlich versetzt ausgeführt werden, damit die Umsiedlung für die Bewohnenden sozialverträglich umgesetzt werden kann.

Die Instandsetzungen des Landhauses, des Ökonomiegebäudes und des übrigen Umschwungs sind nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Sie werden als eigene Lose definiert. Bei Eignung des Büros können sie Teil des späteren Auftrags werden. Die Vergabestelle kann diese Aufträge unter Anwendung §10 Abs. 1 lit. g der SVO freihändig an das Gewinner-Team des Wettbewerbs vergeben. Es besteht jedoch kein Anspruch auf allfällige Folgeaufträge.

Aus finanziellen, technischen oder rechtlichen Gründen können Unterbrüche und Verzögerungen nach jeder Projektphase eintreten. Dies berechtigt die Anbieter nicht zu finanziellen Nachforderungen. Bei einem Projektabbruch werden die effektiv anfallenden Aufwendungen dieser Phase bis zu diesem Zeitpunkt vergütet.

2.9 Honorarkonditionen

Mit der Teilnahme erklären sich die Projektverfassenden bereit, die Planung im Rahmen der Grundleistungen nach den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare auszuführen.

Die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Planungsteam richtet sich gemäss nachfolgender Verhandlungsbasis für die Honorarkonditionen (die Phasen werden einzeln freigegeben).

Allfällige besondere Vereinbarungen sind im Rahmen der Vertragsbereinigung zu vereinbaren.

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102 resp. SIA Ordnung 105 (Ausgabe 2014, überarbeitete 2. Auflage 2018)
- Vertragsbedingungen gemäss Planervertrag KBOB (Ausgabe 2020)
- Besonders zu vereinbarende Leistungen werden nach effektivem Zeitaufwand verrechnet (Honorierung von Planungsleistungen).
- Honorarberechnungen nach den aufwandbestimmenden Baukosten bei den beiden Fachbereichen Architektur/Gesamtleitung/Baumanagement und Landschaftsarchitektur.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten werden beim Architekten auf Grund des Einsatzes der Fachplaner wie folgt reduziert: Umgebungsarbeiten -50%.

- Zum Auftrag gehört auch die Leitung der Submissionsverfahren nach dem öffentlichen Beschaffungswesen.
- Die Bauherrschaft behält sich eine separate Vergabe des Baumanagements vor. In diesem Fall wird der Leistungsanteil vom Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro gemäss Teilphasen nach SIA 102 resp. 105 aufgeteilt.
- Falls ein Generalplanermodell gewählt wird, wird das Honorar des Generalplaners zusätzlich vergütet und beträgt max. 5% der Grundleistungen des Gesamtauftrags (ohne Zusatzleistungen).
- Zusatzleistungen werden nach den (nicht mehr gültigen) Empfehlungen der KBOB vergütet.
- Nebenkosten: 3% der Honorarkosten. Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet. Sitzungsort ist Küsnacht.

Für die Honorarberechnung gilt:

Schwierigkeitsgrad n	1.1
Anpassungsfaktor r	1.0*
Teamfaktor i	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0
Stundenansatz CHF/h	135
Koeffizient Z1	0.062
Koeffizient Z2	10.58

* Für die Honorarberechnung Landschaftsarchitektur gilt aufgrund der gartendenkmalpflegerischen Anforderungen ein Anpassungsfaktor von 1.1.

2.10 Vorbehalte

Die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung des Projektes gemäss Empfehlung des Preisgerichts sowie die Ausführung erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat sowie der Bewilligung des Ausführungskredits durch das zuständige Organ.

Die Gemeindeversammlung hat einer Kreditbewilligung für die Durchführung des Projektwettbewerbs mit anschliessender Planung des Vorprojekts inkl. Kostenschätzung bewilligt. Der anschliessende Ausführungs- und Baukredit erfordert eine weitere Beschlussfassung durch das zuständige Organ.

2.11 Urheberrecht

Urheberrecht

Mit der Abgabe eines Projekts erklären die Teilnehmenden, über die Urheberrechte des betreffenden Entwurfs zu verfügen.

Sämtliche prämierten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden.

2.12 Termine Projektwettbewerb

Anlass	Datum, Zeit	Bemerkung
Ausschreibung	Ab 1. Juli 2022	www.simap.ch , www.konkurado.ch www.konkurado.ch/wettbewerb/projektwettbewerb_betreutes_wohnen_wangensbach_kuesnacht
Begehung	23. Aug. 2022 08.30 – 11.30 Uhr	Besichtigung Landhaus inkl. Gewölbekeller und Verbindungsgang, Ökonomiegebäude, Erdgeschoss und Umschwung des Altersheims
Elektronische Anmeldung/ Zahlung Wettbewerbsdepot	bis 25. Aug. 2022*	www.konkurado.ch Die Anmeldung ist nur durch das federführende Architekturbüro auszufüllen. *Spätere Anmeldung/Depotzahlung: siehe nachfolgendes Kapitel
Modellausgabe	8. Sept. 2022 10.00 – 14.00 Uhr	Ort: Besucher Parkplatz Oerlikerhaus, Thurgauerstrasse 74, 8050 Zürich Gegen Vorweisen der Einzahlungsbestätigung
Fragestellung	Bis 15. Sept. 2022	Fragen einreichen unter: www.konkurado.ch/wettbewerb/projektwettbewerb_betreutes_wohnen_wangensbach_kuesnacht Es werden Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf das vorliegende Verfahren beziehen. Auskünfte per Telefon, Post oder E-Mail werden nicht erteilt.
Fragenbeantwortung	Ab 29. Sept. 2022	Beantwortete Fragen unter: www.konkurado.ch/wettbewerb/projektwettbewerb_betreutes_wohnen_wangensbach_kuesnacht
Abgaben Unterlagen (Papierform)	21. März 2023 11.00 – 16.00 Uhr	Sämtliche Unterlagen und Pläne sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummern) und dem Vermerk «Projektwettbewerb Wangensbach Küsnacht» versehen direkt beim Ausstellungssaal Heslihalle, Untere Heslibachstrasse 33, in 8700 Küsnacht abzugeben.
Abgabe Unterlagen (digital)	21. März 2023 Bis 24.00 Uhr	Digitale Pläne und Unterlagen über Konkurado einreichen unter: www.konkurado.ch/wettbewerb/projektwettbewerb_betreutes_wohnen_wangensbach_kuesnacht
Abgabe Modell	4. April 2023 11.00 – 16.00 Uhr	Die Modelle sind anonym, mit gleichem Kennwort und dem Vermerk «Projektwettbewerb Wangensbach Küsnacht» versehen direkt beim Ausstellungssaal Heslihalle, Untere Heslibachstrasse 33, in 8700 Küsnacht abzugeben.

Begehung

Für die teilnehmenden Teams findet am 23. August 2022, 8:30 – 11.30 eine Begehung statt. Um die Bewohnenden des heutigen Altersheims nicht kontinuierlich zu stören, sind die Gebäude und der Aussenraum des Altersheims nur an dieser Besichtigung zugänglich. Weitere individuelle Begehungen dieses Bereichs und der Gebäude sind aus Rücksicht auf die Bewohnenden nicht erwünscht. Der übrige, öffentliche Arealbereich kann jederzeit frei besichtigt werden. Vor Ort stehen keine Parkplätze zur Verfügung - es wird gebeten, mit dem ÖV anzureisen. An der Begehung werden keine Fragen beantwortet oder zusätzliche Informationen abgegeben.

Anmeldung und Depotzahlung

Bei einer Anmeldung und Einzahlung des Wettbewerbsdepots bis zum 25. Aug. 2022 ist die Ausgabe der Modellgrundlage am 8. Sept. 2022 garantiert.

Die Anmeldung erfolgt online über das Anmeldeformular auf Konkurado. Wichtig ist, dass Sie die Anmeldung inklusive Scan Einzahlungsbestätigung (Hochladen als Anhang) bereits für den Bezug der Modellgrundlage abschliessen, auch wenn noch nicht alle Angaben bekannt sind. Das Anmeldeformular kann bis zum Ende des Verfahrens ergänzt werden.

Nur bei rechtzeitiger Anmeldung mit Hochladen der Einzahlungsbestätigung bis am 25. Aug. 2022 kann das Modell am 8. Sept. 2022 gegen Vorweisen der Einzahlungsbestätigung abgeholt werden.

Bei späterer Anmeldung und Einzahlung des Wettbewerbsdepots muss mit einer Produktionsfrist für die Modellgrundlage von rund drei Wochen gerechnet werden.

Für die Schlussabgabe bitte das Formular vollständig ausfüllen und erneut abschliessen.

Wettbewerbsdepot für das Beziehen der Modellgrundlage

CHF 300.-, mit Vermerk: «Wettbewerb Wangensbach» auf das Konto 80-9097-6, Gemeinde Küsnacht Gemeindekasse, IBAN CH05 0900 0000 8000 9097 6.

Das Wettbewerbsdepot wird bei vollständiger Abgabe der eingeforderten Unterlagen zurückerstattet.

Termingerechte Abgabe

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Wettbewerbsunterlagen liegt bei den Teilnehmenden. Sie müssen sicherstellen, dass ihre Unterlagen und Modelle im Zeitfenster von 11.00 – 16.00 des Abgabetermins (Pläne 21.3.2023, Modell 04.04.2023) an der genannten Abgabestelle abgegeben werden. Die Abgaben werden vor Ort bei der Anlieferung Heslihalle an der Untere Heslibachstrasse 33 in Küsnacht quittiert.

Allfällige Plan- und Modellabgaben vor den genannten Abgabeterminen sind nicht in Küsnacht sondern bei der ausschreibenden Stelle nach vorgängiger Anmeldung (Tel 044 454 25 00) einzureichen:

Arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich.

Bitte die Modelle direkt vor Ort abgeben, da per Post versandte Modelle oft defekt eintreffen.

Bitte beachten Sie, dass das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst für die Unterlagen und Modelle nicht massgebend ist.

Bei der Abgabe der Unterlagen müssen die Wettbewerbsteilnehmenden um die Wahrung der Anonymität besorgt sein.



Abgabeort bei der Anlieferung Heslihalle

2.13 Ausgegebene Unterlagen

- A Wettbewerbsprogramm (pdf)
- B Perimeterplan (pdf/dwg)
- C Geometeraufnahmen (Höhenkurven, Umgebung) (pdf/dwg)
- D Bestandespläne Landhaus und Ökonomiegebäude (pdf/dwg)
- E Kommunale Planungsziele, 26. Juni 2019
- F Würdigung heutige Anlage, Denkmalpflege Kanton Zürich (mit Quellendokumenten), 5. April 2022
- G Gartendenkmalpflegerisches Gutachten Wangensbach, Umland GmbH, 15. März 2021
- H Lärmbeurteilung, Gartenmann Engineering AG, 15.03.22
- I Arealerschliessungen, LKW-Erschliessung, IBV Hüsler (pdf/dwg)
- J Baugrundbeschreibung Jäckli Geologie AG, 8. Dez. 2020
- K Anforderungen Bistroküche
- L Werkleitungsplan
- M Formular Nachweis zur Erfüllung des Raumprogramms (excel)
- N Formular Flächen-/ Volumenangaben Kostenschätzung/Nachhaltigkeitsbeurteilung (Excel)
- O Teilnahmeformular mit Selbstdeklaration (Word)

Die Machbarkeitsstudie Betreutes Wohnen Wangensbach und Tägermoos von arc Consulting (2021) wird den Wettbewerbsteams nicht zur Verfügung gestellt, weil diverse Rahmenbedingungen inzwischen präzisiert wurden. Alle relevanten Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie sind im vorliegenden Wettbewerbsprogramm enthalten.

P Modellgrundlage (Gipsabguss) im Massstab 1:500 (ca. 45x45) mit losen Höhenkurven im Bearbeitungsperimeter)

Die Katasterdaten (dwg/dxf) können unter <https://maps.zh.ch/> bezogen werden.

2.14 Einzureichende Unterlagen

1. Plansatz 1-fach (maximal 4 Pläne A0) mit:

Erster Plan:

- Schwarzplan genordet, M 1:2'500, mit farblich abgesetztem Projekt zur Darstellung der Einordnung in übergeordneten Kontext
- Situationsplan, genordet M 1:500, gesamte Parzelle sowie angrenzenden Nachbarparzellen, mit den projektierten Bauten und bestehenden Bauten (Dachaufsicht) sowie dem übergeordneten Konzept zu Quartiervernetzung, der Verkehrserschliessung und allen wesentlichen Elementen der Freiraumgestaltung sowie der zum Verständnis notwendigen Höhenkoten. Die Originalgrundlage muss weitgehend sichtbar sein. Die Rückbauten sind gepunktet einzuzichnen.

Übrige Pläne:

Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse M 1:200: Im Erdgeschossplan ist die gesamte Parzelle mit Grundrissen der Neu- und Bestandsbauten mit detaillierten Angaben zur Umgebungsgestaltung sowie sämtliche zum Verständnis notwendigen Höhenkoten darzustellen. Schematische Möblierung in den Haupträumen. Alle Räume und Aussenflächen sind mit den Bezeichnungen gemäss Raumprogramm (Position und Raumbezeichnung gemäss Raumprogramm, Raumgrösse m² NF) zu beschriften. Die Lage, Anzahl und Grösse der Steigzonen sowie deren Durchgängigkeit von Untergeschoss bis Dach müssen in den Plänen ersichtlich sein. Alle Grundrisse sind genordet und mit Massstabsleiste und einem Kontrollmass zu versehen.

- Alle zum Verständnis notwendigen Fassaden und Schnitte mit heutigem und projektiertem Terrain im M 1:200
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen M 1:100
- Aussagekräftiger Fassadenschnitt und Fassadenansicht M 1:50 vom Untergeschoss bis zum Dach (mindestens ein Normalgeschoss). Mit Auskunft über Dachabschluss, Balkon-Innenraum und Sockel, den konstruktiven Aufbau, die Materialisierung und das Dämmkonzept. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.

2. Modell 1:500

- Abgegebene Grundlage verwenden
- Kubische Darstellung des Projektvorschlags in weiss auf der abgegebenen Modellgrundlage
- Mit den wesentlichen Bepflanzungs- und Gestaltungselementen

Ausschnitt Schwarzplan 1:2'500 (ca. 30x30cm)

Mit See und Dorfkern



Katasterplan, Quelle GIS

3. Kompletter Plansatz Papier mit Reproduktionsfaktor

- Verkleinerung auf A3, ungefaltet

4. Ausgefüllte Datenblätter

- Ausgegebene Unterlagen als Grundlage verwenden.
- Formular Nachweis zur Erfüllung des Raumprogramms (excel/pdf/Papier): Ausgefülltes Formular mit den tatsächlich im Projekt vorgesehenen Raumgrössen.
- Formular Flächen-/ Volumenangaben für Kostenschätzung/Nachhaltigkeitsbeurteilung (Excel): Ausgefülltes Formular, inkl. Nachweis sämtlicher Flächen- und Volumenangaben mit grafischer und rechnerischer Darstellung mit nachvollziehbaren Schemaplänen (pdf/Papier).

5. Teilnahmeformular mit Selbstdeklaration

- Teilnahmeformular mit Selbstdeklaration (vgl. ausgegebene Unterlagen) ausfüllen, unterschreiben und Einzahlungsschein / QR-Code in neutralen Briefumschlag geben, verschliessen und mit Ihrem Kennwort und dem Vermerk «Verfassercouvert Projektwettbewerb Wangensbach» versehen.
- Wichtiger Hinweis: Das Teilnahmeformular darf nicht auf die Wettbewerbsplattform Konkurado hochgeladen werden!

Allgemein

- PDF-Dateien des kompletten Plansatzes A0 inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen sind auf die Wettbewerbs-Plattform Konkurado hochzuladen. Ebenso ist das Datenblatt Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit und das Raumprogramm als Excel-File und als PDF-File hochzuladen. Die Datenmenge der Pläne im pdf-Format darf 5 MB pro Plan nicht überschreiten.
- Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig.
- Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Wahrung der Anonymität:

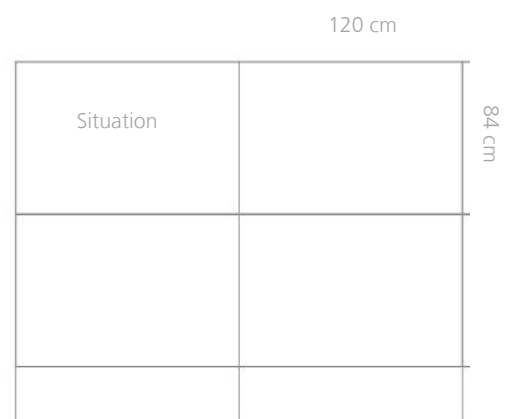
Versteckte Hinweise auf die Verfassenden in elektronischen Daten können vermieden werden, wenn die letzte Speicherung der Excel-Datei und Erstellung der PDF-Dokumente auf einem Computer vorgenommen wird, dessen Einstellungen nicht auf die Verfassenden schliessen lassen. Allgemein müssen die Wettbewerbsteilnehmenden um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren

Art der Darstellung

Für die Abgabe ist das Format A0 quer (84 x 120 cm) verbindlich. Die Pläne werden auf Tafeln von 120 cm Breite und 180 cm Höhe aufgehängt. Pro Projekt stehen zwei Tafeln zur Verfügung für 4 Pläne A0 quer). Die Hängeordnung ist auf den Plänen zu kennzeichnen. Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Die Grundrisse nach dem Situationsplan orientieren und beschriften (Norden oben). Schwarzweisse Strichtechnik auf weissem Grund, Farbe ist zurückhaltend einzusetzen.

Die Pläne sind wie folgt zu bezeichnen:

- „Projektwettbewerb Wangensbach “
- Selbstgewähltes Kennwort (oben links)



verfügbare Darstellungsfläche 4 x A0 liegend

- Planinhalt
- Massstab und ein Kontrollmass pro Plan (graphisch)
- Nordpfeil

Die Projekte sind in Mappen abzuliefern. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit einem Kennwort (keine Nummern) zu bezeichnen. Die Pläne bitte nicht rollen und nicht auf feste Materialien aufziehen.

Die Mappen sind wie folgt zu bezeichnen:

- „Projektwettbewerb Wangensbach“
- Selbstgewähltes Kennwort

Erläuterungen auf den Plänen in Skizzen- und Textform:

- Erläuterungstext zum architektonischen Konzept, mit ortsbaulichen Überlegungen, Hinweise zu Nutzungs-, Freiraum, Erschliessungskonzept, Umgang mit den geschützten Bauten und der Parkanlage, Brandschutz- und Tragwerkskonzept, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.
- Der Text kann zum besseren Verständnis mit Schemazeichnungen ergänzt werden (z.B. Konzept Brandschutz mit Fluchtwegschema etc.)
- Der Text ist gut lesbar (ausreichend grosse Schrift) auf den oberen Plänen anzuordnen, er ist kompakt, kurz und knapp zu halten.
- Installationsschächte sind in die Projektvorschläge zu integrieren
- Der Wohnungsmix (Gesamttotal und Anzahl pro Wohnungsgrösse mit Wohnfläche) ist auf den Plänen aufzuführen.

2.15 Beurteilungskriterien

Die Bewertung der Projektvorschläge erfolgt anhand der nachstehend aufgeführten Beurteilungskriterien. Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien enthält keine Gewichtung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Architektonisch-ortsbauliche Qualitäten

- Qualität des Gesamtkonzepts im ortsbaulichen Kontext: Massstäblichkeit, Körnung, sozialräumliche Einbettung ins Quartier etc.
- Besondere Rücksichtnahme auf die geschützten Bestandsbauten, die Umgebung und die Parkanlage
- Architektonisches Gesamtkonzept: Architektonisch qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten in Form eines überzeugenden Gesamtensembles mit identitätsstiftendem Charakter
- Hohe Qualität der Innenräume: einladend, freundlich, hell, ruhig
Der direkte Bezug zwischen Innen- und Aussenraum sowie die Ausblicke sind wichtig.
- Hohe Qualität der Freiräume: Es ist ein gut zusammenspielendes Freiraumsystem mit öffentlich zugänglichen, gemeinschaftlichen Freiräumen sowie privaten Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität zu etablieren.

Funktionalität / Betriebliche Aspekte

- Qualität der Erschliessungskonzepte und Nutzungsbeziehungen der Neubauten und deren Umgebung unter Beachtung von Besonnung, Ausblick und Gemeinschaft
- Optimale Umsetzung des Raumprogramms und der formulierten Anforderungen: Hohe Aufenthalts- und Wohnqualität, gute Belichtung und Besonnung, gute Möblierbarkeit
- Eignung für ältere Bewohnende (Hindernisfreiheit, Mobilität, Nutzungsmöglichkeiten, Begegnungsförderung)
- Optimale Tageslichtnutzung, gute Belüftung, schadstoffarme Bauweise
- Massnahmen zur äusseren Lärmreduktion

Wirtschaftlichkeit /Nachhaltigkeit

- Schaffung von möglichst viel preisgünstigem Wohnraum mit hoher Wohnqualität
- Tiefe Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nachhaltigkeit, Einfachheit und Beständigkeit der Systeme (Statik, Installationskonzepte, Konstruktion)
- Flächen- und volumeneffiziente Konzepte, Kompaktheit
- Passive Sonnenenergienutzung, Einsatz erneuerbarer Energien
- Sommerlicher Wärmeschutz, gute Dämmung
- Ressourcensparende Bauweise, Minimierung Bodenversiegelung, Förderung Biodiversität

2.16 Ausschlussgründe

Beiträge, welche für die Beurteilung nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert werden, bei denen unlauteres Handeln erwiesen ist oder die das Anonymitätsgebot verletzen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

2.17 Vorprüfung

Die fristgerecht eingegangenen Projektvorschläge werden im Rahmen einer technischen Vorprüfung auf Vollständigkeit, Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben, Erfüllung des Raumprogramms sowie Wirtschaftlichkeitskenndaten überprüft.

Im Rahmen der vertieften Vorprüfung erfolgt für die Projekte der engeren Wahl eine Überprüfung der Vorgaben gemäss Aufgabenstellung und planungsrelevanter Rahmenbedingungen sowie eine vergleichende Grobkostenschätzung und Nachhaltigkeitsprüfung.

2.18 Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt ca. Mai - Juni 2023. Das Preisgericht wählt aufgrund der Beurteilungskriterien den besten Beitrag aus und empfiehlt diesen zur Weiterbearbeitung.

2.19 Publikation und Ausstellung

Auftraggeberin und Projektverfassende besitzen das Recht zur Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung der Arbeiten unter gegenseitiger Namensnennung. Ausgenommen bleibt das Recht auf Erstveröffentlichung, das bei der Auftraggeberin liegt.

Die Projektvorschläge werden nach dem Entscheid des Preisgerichts und der Genehmigung des Gemeinderates unter Namensnennung aller Verfassenden während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Die Ausstellungsdaten und der Ausstellungsort werden später bekannt gegeben. Das Resultat des Projektwettbewerbs wird der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt.

arc Consulting | Zürich

3.3 Heutige Gebäude / Hinweise zum Rückbau / Buche

Heutige Gebäude

Landhaus, Alte Landstrasse 134, denkmalgeschützt

- Baujahr um 1630/40, letzter Umbau 1990
- 5 bedingt hindernisfreie Alterswohnungen, Stube, Gästezimmer, Büro, Fenner-Stube, Kellergewölbe, unterirdischer Verbindungsgang

Ökonomiegebäude, Alte Landstrasse 130, denkmalgeschützt

- Baujahr 1862
- 1 Büro mit WC, 1 Wohnung, Scheune, Lager, Werkstatt

Altersheim, Alte Landstrasse 136, Rückbau

- Baujahr 1959, letzter Umbau 1990
- 29 Altersheimzimmer, Cafeteria, Wirtschaftsräume, Schutzraum



Luftbild, Quelle: bing maps

Geschützte Gebäude Landhaus und Ökonomiegebäude

Das Landhaus mit Gewölbekeller und das ehemalige Ökonomiegebäude sind im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommener Bedeutung eingetragen und müssen erhalten bleiben. Vgl. Kap. 3.8 «Denkmalpflegerische Beurteilung».

Das Landhaus sowie das Ökonomiegebäude werden in der bisherigen Art weitergenutzt und sind nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Rückbau des Altersheims

Eine Machbarkeitsstudie im Jahr 2021 hat gezeigt, dass ein Umbau des Altersheims dem Ziel, zukünftig ausreichend betreute Alterswohnungen nahe dem Dorfkern anzubieten, nicht gerecht werden kann. Selbst mit einer Erweiterung resultieren deutlich weniger Wohnungen und es entsteht nicht die gewünschte Siedlungs- und Freiraumqualität. Zudem wäre der Umbau aufgrund der umfassend notwendigen Eingriffe im bereits intensiv umgestalteten Gebäude nicht adäquat und wirtschaftlich.

Die auf ein Altersheim ausgerichtete Baustruktur mit Einzelzimmern und zu kleinen Nasszellen, die verschiedenen Niveaus im Gebäude sowie mangelhafte Fluchtwege verunmöglichen einen verhältnismässigen Umbau zu zukunftsfähigen Alterswohnungen. Eine Erdbebenerstärkung sowie Aufstockung wäre nur mit umfassenden Anpassungen in der Rohbaustruktur möglich.

In Abstimmung mit den (garten-)denkmalpflegerischen Ansprüchen ist ein Ersatzneubau im Bereich des Altersheims mit Ausschöpfung des ortsbaulich verträglichen Mengengerüsts die einzige Möglichkeit, das gewünschte Raumprogramm zu erfüllen und eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität mit guter Adressierung zu schaffen.

Ein Erhalt ist betrieblich und im Sinne einer optimalen Landnutzung in der Gesamtsicht nicht sinnvoll. Wettbewerbsvorschläge mit Erhalt des Altersheims sind nicht zulässig.

Schutzwürdige Rotbuche

Die Bauherrschaft möchte die markante Rotbuche im Südwesten des Neubaubereichs erhalten. Auch wenn sie im historischen Kontext vor 1930 nur ein kleines Gehölz war, ist sie räumlich prägend und ökologisch von hohem Wert. Der Vitalitätszustand der Rotbuche wird als gut eingestuft. Bei der Positionierung des Neubaus ist zu beachten, dass das Wurzelwerk in der Regel mindestens dem Baumkronendurchmesser entspricht. Im Untergeschoss kann an die bestehende südliche Stützmauer des heutigen Schutzraumzugangs angeschlossen werden.

3.4 Bau- und Zonenordnung

*Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird in Küsnacht erst wirksam, wenn die Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert ist. Für den Projektwettbewerb gelten die am 28. Feb. 2017 geltenden Gesetzesfassungen des Planungs- und Baugesetz (PBG 700.1) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV 700.2)

Planungsrechtliche Grundlagen (Gemeinde/Kanton)

- Bau- und Zonenordnung Küsnacht (BZO), Stand Juli 2019
- Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung, Fassung gemäss Beschluss der Baukommission vom 16. Juli 2019
- Allgemeine Bauverordnung (vom 22. Juni 1977)*
- Planungs- und Baugesetz (PBG)48 (vom 7. Sept. 1975)*

Zonenplan

Das Areal liegt in der Zone für öffentliche Bauten OeB.

Es grenzt an folgende Zone:

- W2/1.50

Zone für öffentliche Bauten (OeB)

In der BZO finden sich für die OeB nur die folgenden zwei Vorgaben:

- Art. 29 Abs1 BZO: Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
- Art. 30 BZO: Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten, wobei unter Beachtung des Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlags ein Maximalmass von 9.0 m gilt.

Gebäudehöhe, Geschosszahl

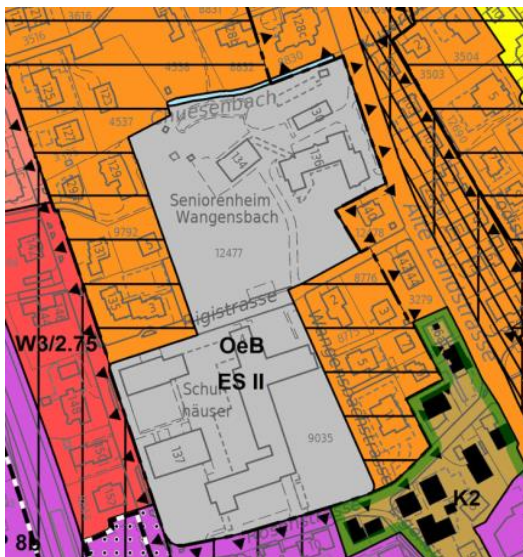
In der BZO steht keine Aussage zur maximalen Gebäudehöhe in der Zone für öffentliche Bauten. Seitens Gemeinde gibt es keine Vorgaben bezüglich Gebäudehöhe / Geschosszahl / Ausnützung.

Für die OeB gilt eine maximale Fassadenhöhe von 25.0 m (gemäss 279 Abs. 1 PBG).

Ein allfälliger Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag kommt bis zum maximalen Grenzabstand von 9.0 m zur Anwendung.

Strassenabstand

Sämtliche Strassenabstände im Wettbewerbsperimeter sind mit Baulinien verbindlich festgelegt.



Ausschnitt Zonenplan Küsnacht

Legende

W2/1.50	Wohnzone 2-geschossig, ES II
OeB	Zone für öffentliche Bauten, ES II/III*

Grenzabstand

Für den Grenzabstand in der Zone für öffentliche Bauten gilt Art. 30 BZO: «Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten, wobei unter Beachtung des Mehrlängen- und des Mehrhöhenzuschlags ein Maximalmass von 9.0 m gilt.»

Die angrenzenden Parzellen liegen in der W2/1.5. Gegenüber diesen gilt für oberirdische Gebäude der minimale Grundabstand von 7.0 m bzw. der max. Grenzabstand von 9.0 m (inklusive Mehrhöhen-/Mehrlängenzuschlag).

Für den Mehrlängenzuschlag gelten Art. 21a BZO «Misst eine Fassadenlänge mehr als 25.0 m, so ist der Grenzabstand, um einen Drittel der Mehrlänge bis auf das Maximalmass von 9.0 m zu vergrössern» sowie Art. 21a Abs. 3 BZO «Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 10.0 m unterschreitet, zusammengerechnet». Der Mehrlängenzuschlag ist für Gebäude anzuwenden, welche mehr als 0.5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.

Für den kommunalen Mehrhöhenzuschlag gilt §260 Abs 3 PBG «Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe überschreiten, sind Grenz- und Gebäudeabstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.» Der Mehrhöhenzuschlag gilt ab einer Gebäudehöhe von 7.5 m.

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt §269 PBG: «Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten, die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.»

Gemäss §2b. AVB gilt «Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.»

Gemäss §2c. AVB gilt: «Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.»

Für besondere Gebäude gilt BZO Art. 19, Abs. 3: «Besondere Gebäude haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.» Im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG und § 273 PBG dürfen besondere Gebäude nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sein und deren grösste Höhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht übersteigen.

Gebäudelänge

In der OeB ist kein Maximalmass für die Gebäudelänge einzuhalten.

Besonnung

Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein (§301 PBG).

3.5 Gewässerraum und Hochwasserschutz

Gewässerraum

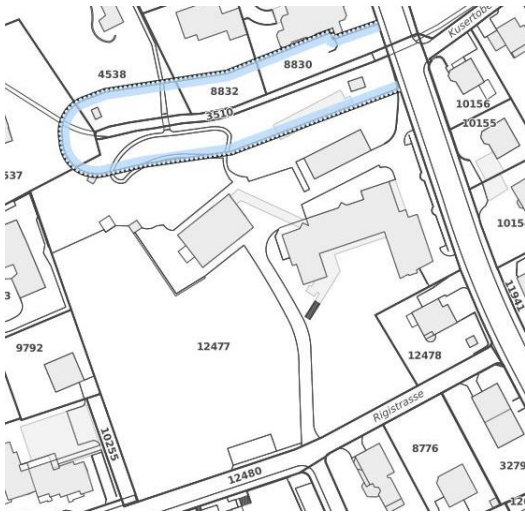
Es gelten die rechtskräftigen Gewässerabstandslinien für die Raumsicherung des Chuesenbachs.

Der Gewässerabstandsbereich darf nicht durch ober- oder unterirdische Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (darunter zählen u. a. auch Sitzplätze, Terrassen, Grill-, Container- und Kompostplätze, Stützmauern, Zäune, Parkplätze, Wege, Zufahrten, Beleuchtungskandelaber, Leitungen usw.) überstellt oder zur Ablagerung von irgendwelchen Materialien genutzt werden.

Bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Gärten innerhalb des Gewässerraums sind möglich.

Hochwasserschutz

Bei Bauvorhaben sind keine Auflagen für den Hochwasserschutz erforderlich.



Gewässerabstand, Oereb Kataster

3.6 Massgebendes Terrain und Terrainveränderungen

Massgebendes Terrain

Für die Festlegung des massgebenden Terrains ist § 5 ABV anzuwenden. Somit gilt für Neubauten der bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden. Das Niveau im Bereich der Bestandsbauten wird von Fassade zu Fassade interpoliert.

Abgrabungen

Art. 37 BZO erlaubt nur geringfügige Abgrabungen. Als geringfügig gilt eine Abgrabung von nicht mehr als 1.0 m Tiefe. Dabei muss eine natürlich erscheinende Terraingestaltung gewährleistet bleiben. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen (maximale Breite Doppelgarage).

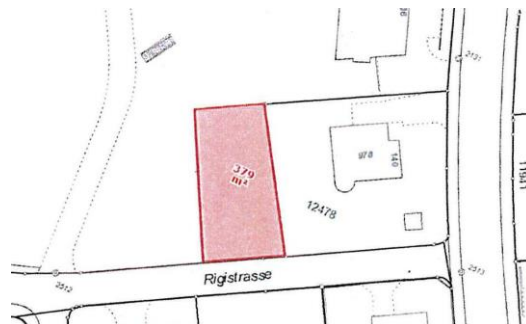


Terrainplan Wangensbach (vgl. Arbeitsunterlagen)

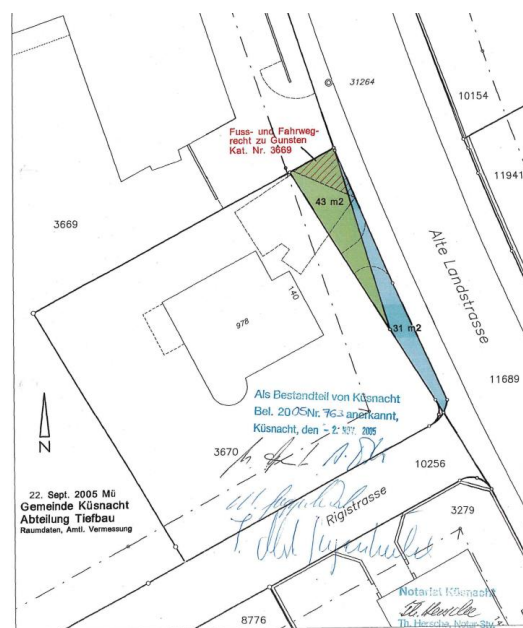
3.7 Grundbucheinträge, Dienstbarkeiten

Folgende Grundbucheinträge sind für den Projektwettbewerb relevant:

- Grunddienstbarkeit SP 923 (Partielles Bauverbot; siehe Plan nebenan): «Auf dem Grundstücksteil im Ausmass von 375 m² darf ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümers der berechtigten Liegenschaft (Anm: d.h. heutige Parzelle 12478) keinerlei Bauten errichtet werden.»
- Personaldienstbarkeit 522 (Baubeschränkung und Abbruchverbot Denkmalschutz; siehe nachfolgendes Kap. 3.8 Denkmalpflege)
- Grunddienstbarkeit Nr. 235 (Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat.Nr. 12478; siehe Plan nebenan): «Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes (heute Kat.Nr. 12478) gestattet dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes (heute Kat.Nr. 12477) ein Fuss- und Fahrwegrecht auf dem bestehenden Zufahrtsweg auf dem belasteten Grundstück. Die belastete Wegfläche ist auf dem Servitutsplan rot schraffiert eingezeichnet.»



Katasterplan aus dem Jahre 1928 zur Grunddienstbarkeit SP 923 (Partielles Bauverbot)



Grunddienstbarkeit Nr. 235 (Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat.Nr. 12478)

3.8 Denkmalpflegerische Beurteilung

Grundlagen

Das Ensemble Landsitz Wangensbach, bestehend aus dem Landhaus mit Gewölbekeller (Alte Landstrasse 134), dem ehemaligen Ökonomiegebäude (Alte Landstrasse 130) und der dazugehörigen Umgebung, ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Im Grundbuch ist ein Abbruchverbot vermerkt. Veränderungen an den zwei inventarisierten Gebäuden und dem Umschwung sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Würdigung

Die kantonale Denkmalpflege hat im Hinblick auf das Wettbewerbsverfahren für den Neubau betreutes Wohnen auf dem Areal Wangensbach eine Würdigung verfasst. (vgl. Arbeitsunterlagen). Im Anhang der Würdigung sind die relevanten Quellendokumente aufgeführt.

Schutzumfang

Alle Änderungen gegenüber dem formulierten Schutzzumfang sind zu begründen.

Die beiden Liegenschaften «Landhaus» und «Ökonomiegebäude» müssen erhalten bleiben und werden instandgesetzt. Das bestehende Altersheim kann rückgebaut werden.

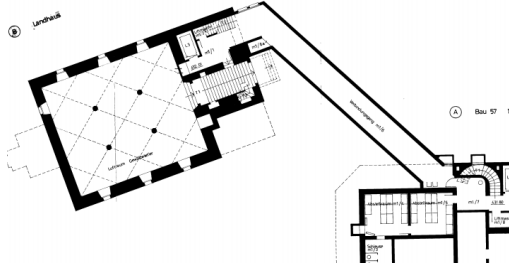
Der mögliche Baubereich für den geplanten Neubau wurde in engem Austausch mit der Denkmalpflege, basierend auf den Erhaltungszielen der Schutzobjekte und einem Gartendenkmalpflegerischen Gutachten

von Umland GmbH sowie der Machbarkeitsstudie von arc Consulting eruiert.

Landhaus mit Gewölbekeller

Die Instandstellung des denkmalgeschützten Landhauses mit unterirdischem Gewölbekeller (Raum für externe Anlässe) ist nicht Aufgabe des Wettbewerbsverfahrens.

Der bestehende unterirdische Verbindungsgang ist für die Bewohnenden des Landhauses weiterhin als witterungsgeschützte und hindernisfreie Anbindung an den Neubau aufrechtzuerhalten.



Grundriss Gewölbekeller mit Verbindungsgang

Ökonomiegebäude

Die Bauherrschaft hat beschlossen, das Ökonomiegebäude in der bisherigen Art weiter zu nutzen. Die Instandstellung ist nicht Aufgabe des Wettbewerbsverfahrens.

Seitens Denkmalpflege soll die Struktur und ursprüngliche Gestalt des Ökonomiegebäudes grösstmöglich beibehalten und die Ausdehnung nicht verändert werden.

Bereich für Neubau (rote Fläche im Perimeterplan Kap. 3.2)

Der Ersatzneubau des bestehenden Altersheims mit grösserem Volumen ist oberhalb des oberen Fusswegs von der Rigistrasse zum Landhaus zu platzieren. Der Neubau muss sich qualitativ einbinden und darf das Landhaus und das Ökonomiegebäude nicht konkurrenzieren. Die Gegebenheiten sind aufzunehmen und architektonisch zu interpretieren.

Parkanlage

Der übrige Umschwung ist aus (garten-) denkmalpflegerischer Sicht von Neubauten freizuhalten, da die Umgebung eine wichtige Funktion als noch bestehender unbebauter Aussenbereich der ursprünglich sehr weitläufigen Umgebung des Landsitzes Wangensbach übernimmt. Daher sollen die Wiesen im Westen und Süden freigehalten werden, damit die Umgebung in ihrer ursprünglichen Ausdehnung spürbar bleibt und die Fernwirkung des Landsitzes nicht durch Neubauten beeinträchtigt wird.

In der Umgebungsgestaltung sollen die Ursprungsqualitäten wiederhergestellt werden und mit den neu gestalteten Bereichen stimmig verbunden werden.

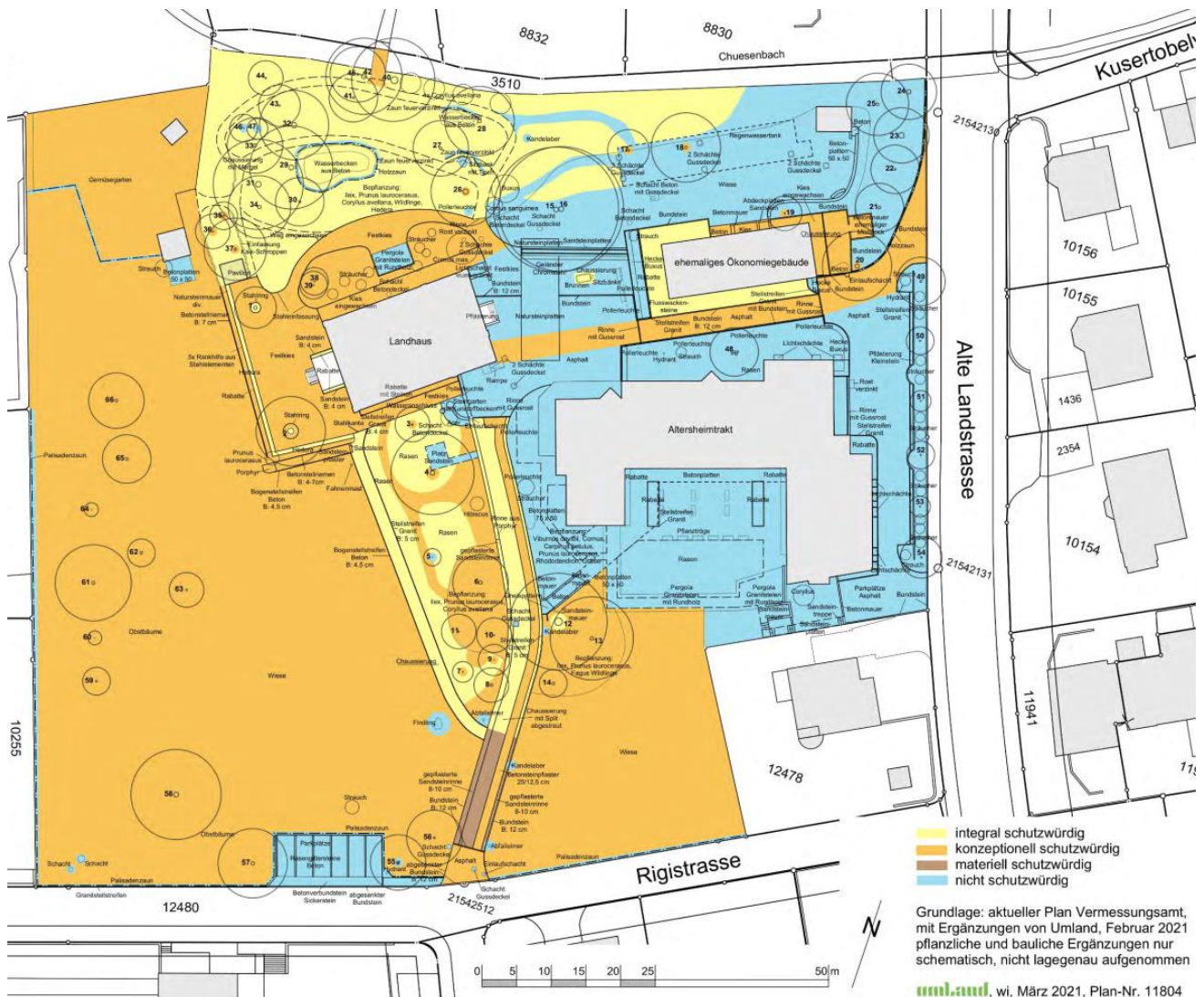
Der bestehende Fussweg, welcher von der Rigistrasse zum Landhaus führt, soll in Lage und Ausgestaltung unverändert bleiben.

Hinweise zum Gartendenkmalpflegerischen Gutachten

Das Gartendenkmalpflegerische Gutachten von Umland GmbH (vgl. Arbeitsunterlagen) stellt für das Wettbewerbsverfahren eine Grundlage dar, mit der sich die Planenden auseinanderzusetzen haben, beschreibt jedoch keinen abschliessend bindenden "Schutzzumfang". Von den Planenden wird die Auseinandersetzung mit den Aussagen des Gutachtens und - im Falle von allfälligen Abweichungen von den

im Gutachten formulierten Aussagen - eine stichhaltige und im entsprechenden, vorgeschlagenen Gesamtkonzept wurzelnde Begründung für diese Abweichung verlangt.

Schutzwürdige Substanz, Gartendenkmalpflegerisches Gutachten

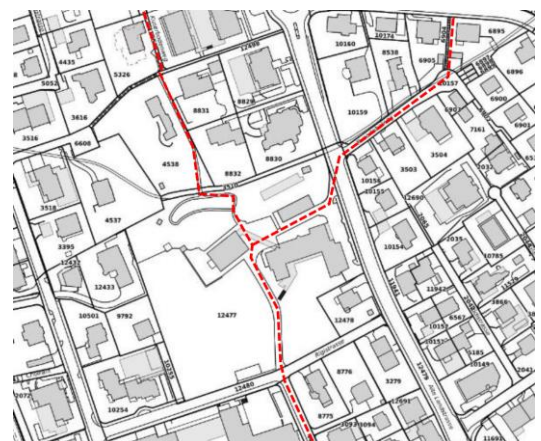


3.9 Fusswegverbindungen

Eine gute, direkte Anbindung für Zufussgehende zum Dorfkern sowie zur Bushaltestelle Schiedhaldenstrasse ist besonders wichtig. Die Fusswege stellen auch wichtige Schulwegverbindungen dar. Folgende Fusswegverbindungen sind auf dem Areal vorzusehen (vgl. Plan nebenan):

- vom Rigiweg (Verlängerung Wangensbachstrasse) zum Landhaus und von dort zur Fussgängerbrücke über den Chuesenbach im Norden des Landhauses (Fortsetzung Kuserbodenweg)
- vom Landhaus Richtung Osten zur Alten Landstrasse (Fortsetzung Kusertobelweg)

Die heutigen Fusswege auf dem Areal weisen mehrheitlich ca. 8-12 % Gefälle auf. Beim Neubau soll mindestens ein Gebäudezugang hinderisfrei gestaltet sein (max. 6% Gefälle).



Fusswege Wangensbach (Quelle: GIS, arc)

3.10 Verkehrliche Arealerschliessung

Heutige Situation

Die heutige verkehrliche Arealerschliessung erfolgt von der Alten Landstrasse (Kantonsstrasse) über eine ca. zwei Meter unterhalb der Alten Landstrasse liegende Durchfahrt mit Ein- und Ausfahrt auf die Alte Landstrasse.

Diese heute bestehende Arealerschliessung ist in Ihrer Lage für den Neubau nicht mehr zulässig, da die Durchfahrt teilweise im Baulinienbereich liegt. Zudem muss für die künftige Nutzung mindestens ein Gebäudezugang hindernisfrei gestaltet sein, was mit den aktuell steilen Zufahrten von 8-12% Steigung nicht gewährleistet ist.

Neue Arealerschliessung

Angesichts der diversen Einschränkungen und Herausforderungen auf dem Areal sowie den zusätzlich benötigten Parkplätzen und der Anlieferungsmöglichkeit für LKW's ist die Lösung der Arealerschliessung und Parkierung für den Neubau sehr anspruchsvoll.

In der Wettbewerbsvorbereitung wurden verschiedene Lösungen untersucht und ein Lösungsvorschlag für die Wettbewerbsunterlagen ausgearbeitet, der seitens Preisgericht und kantonaler Denkmalpflege, wie auch seitens kantonalem Tiefbauamt und Gemeinde als insgesamt bester Vorschlag gute Zustimmung findet.

Der Lösungsvorschlag sieht einen Verzicht auf eine Tiefgarage, 26 oberirdische Parkplätze entlang der Rigistrasse sowie eine Vorfahrt auf der Ebene der Alten Landstrasse mit fünf rollstuhlgängigen Parkplätzen und der Anlieferung für LKW's vor. Die Notzufahrten (Feuerwehr, Ambulanz) sowie die Zufahrt für das Pumpfahrzeug können weiterhin über die bestehende Zufahrt von der Alten Landstrasse (neu als Fussweg) resp. über den Fussweg von der Rigistrasse her erfolgen.

Auf eine Tiefgarage soll verzichtet werden, weil die Integration einer Rampenanlage mit Zufahrt von der Alten Landstrasse als gestalterisch schwierig erachtet wird und eine Tiefgaragenzufahrt von der Rigistrasse zum Neubau nicht möglich ist, weil seitens kantonaler Denkmalpflege der südliche Umschwung als Umgebungsfläche lesbar bleiben soll, und zudem in diesem Bereich teilweise ein Bauverbot und eine schutzwürdige Rotbuche bestehen. Zudem sprechen auch ökonomische und ökologische Gründe für einen Verzicht auf eine Tiefgarage. Andere, gestalterisch bessere Vorschläge seitens Wettbewerbsteams, welche diese schwierige Erschliessung und Parkierung weiter ausloten, sind unter Beachtung der nachfolgend formulierten Anforderungen aber willkommen.

Qualitative Anforderungen für Arealzufahrt Alte Landstrasse

Die neue Arealerschliessung soll von der Alten Landstrasse her erfolgen und eine gute Adressierung sowie einen hindernisfreien Zugang zum Neubau gewährleisten.

Sämtliche Erschliessungen sind sorgfältig in das abfallende Gelände zwischen Alter Landstrasse und Neubaubereich / Ökonomiegebäude einzubinden. Kleinere Anböschungen, Abgrabungen und Stützmauern

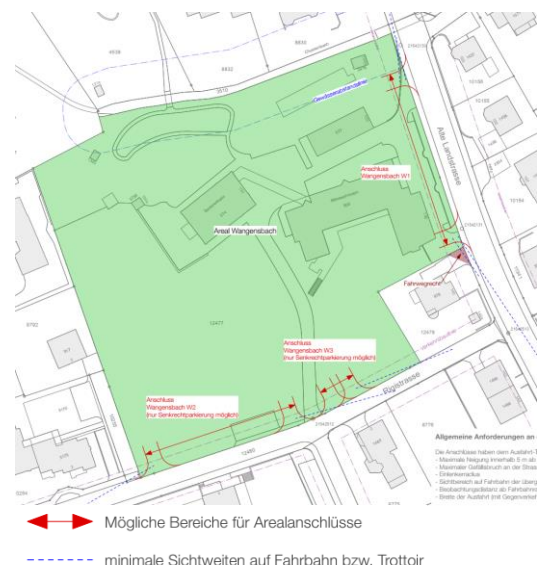
sind denkbar. Die ortsbildliche Bedeutung des Ökonomiegebäudes mit "Auftritt des historischen Gebäudes an der Alten Landstrasse" soll möglichst gestärkt werden. Das übrige Areal ist möglichst vom Verkehr freizuhalten. Falls entgegen der oben beschriebenen Erkenntnisse eine Tiefgarage vorgeschlagen wird, ist die Tiefgaragenrampe möglichst ins Gebäude integriert vorzusehen.

Ausnahmebewilligung für Zu-/Wegfahrt von der Kantonsstrasse

In der Regel wird seitens des Kantons eine sogenannt «rückwärtige» Erschliessung über eine Quartierstrasse verlangt. Beim Areal Wangensbach wäre dies nur von der Rigistrasse her möglich. Weil seitens Kantonsaler Denkmalpflege der südliche Umschwung als Umgebungsfläche lesbar bleiben soll, und zudem in diesem Bereich teilweise ein Bauverbot besteht, ist die Zufahrt zum Neubau von der Rigistrasse nicht möglich. Aufgrund der Interessensabwägung mit den denkmalpflegerischen Anliegen hat das Kantonale Tiefbauamt eine Ausnahmebewilligung für eine verkehrliche Arealerschliessung von der Alten Landstrasse (Kantonsstrasse) zugesichert.

Verkehrstechnische Anforderungen

- Die Zu- und Ausfahrt ist gemäss VEV LS700.4, Ausfahrtstyp B auszugestalten.
- Bei der Ein- und Ausfahrt dürfen Lastwagen die Gegenfahrbahn nicht tangieren.
- Sichtweite* auf Fahrbahn: 50 m
- Sichtweite* auf Gehweg: 15 m
- *Sichtendpunkt: Mitte Fahrbahn, Beobachtungspunkt: 2.5 m ab Fahrbahnrand Mitte Ausfahrt, Sichthöhe: 0.8 - 3.0 m ab Niveau Beobachtungspunkt
- Von der Alten Landstrasse muss vorwärts auf das Grundstück gefahren werden und es darf nur vorwärts auf die Kantonsstrasse gefahren werden.
- Eine Wendemöglichkeit oder zwingende Einbahndurchfahrt muss vollständig ausserhalb des Baulinienbereichs liegen und dauernd freigehalten werden. Die zwingende Durchfahrt muss eine lichte Höhe von 4.50 m aufweisen.
- Eine Einbahndurchfahrt (ähnlich wie heute bestehend, resp. neu gestaltet) ist zulässig, allerdings neu mit entsprechender Signalisation (Zufahrt nur von Zürich und Ausfahrt nur in Richtung Küssnacht). Die zwingende Einbahndurchfahrt (heute teilweise im Baulinienbereich) muss neu hinter die Baulinie versetzt sein.
- Theoretisch ist auch eine gebündelte Zu-/Ausfahrt gemäss den Anforderungen des Ausfahrtstyp B der Verkehrserschliessungsverordnung (VEV, LS700.4) möglich. Diese Variante wird aufgrund des steil abfallenden Terrains und des dabei notwendigen LKW-Wendehammers sehr kritisch eingestuft (vgl. Lösungsansätze für die Arealerschliessung).



Mögliche Bereiche für Arealerschliessung an der Alten Landstrasse, IBV Hüsler AG (Vgl. Arbeitsunterlagen)

Feuerwehr und Pumpfahrzeug

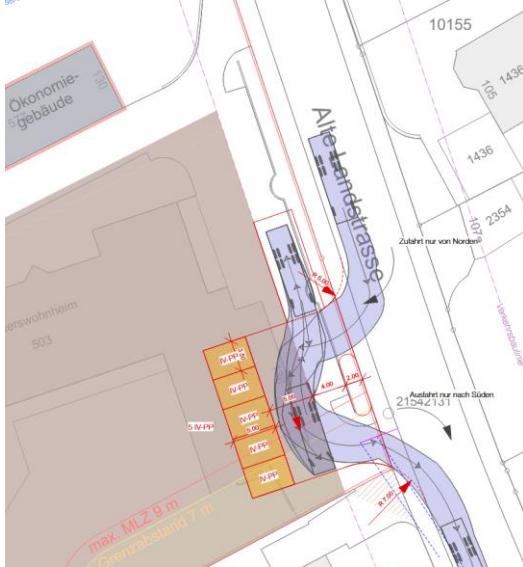
- Die Notzufahrt für die Feuerwehr und Ambulanz sowie für das Pumpfahrzeug kann über den Fussweg von der Rigistrasse resp. über die künftig voraussichtlich als Fussweg ausgestaltete Zufahrt von der Alten Landstrasse her erfolgen.
- Für die Notzufahrt (Feuerwehr und Ambulanz) muss eine Zufahrt zum Ökonomiegebäude, zum Landhaus und zum Neubau gewährleistet sein.
- Für das Pumpfahrzeug der Gemeinde (10 m Länge) muss eine Zufahrt zum Auspumpen des bestehenden, unterirdischen Reservoirs nördlich des Ökonomiegebäudes gewährleistet sein.

Lösungsansätze für die Arealerschliessung

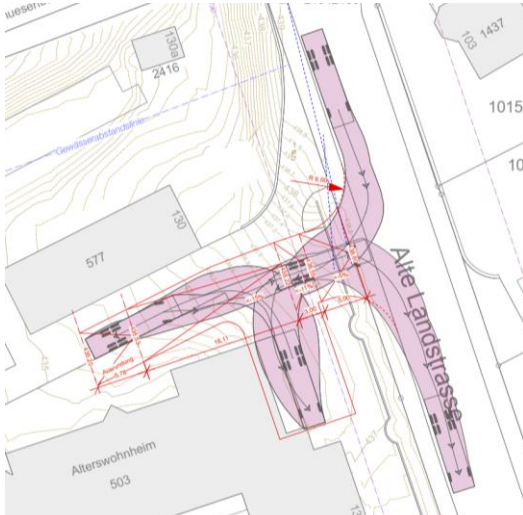
Eine Einbahndurchfahrt auf dem gleichen Niveau wie die Alte Landstrasse mit entsprechender Signalisation (Zufahrt nur von Zürich und Ausfahrt nur in Richtung Küsnacht) ermöglicht eine relativ schlanke, bewilligungsfähige und hindernisfreie Arealerschliessung. Es ist zu beachten, dass die zwingende Durchfahrt hinter der Staatsbaulinie durchführen muss (vgl. Plan nebenan). Die Parkplätze und der LKW-Abstellplatz hingegen können ganz oder teilweise im Staatsbaulinienbereich angeordnet werden (mit Beseitigungsrevers).

Die nebenan aufgezeigte Arealerschliessung mit Einbahndurchfahrt zeigt einen möglichen Lösungsansatz auf. Abweichende, gestalterisch bessere Vorschläge unter Beachtung der vorgängig formulierten Anforderungen sind zulässig. Beispielsweise kann die Ein- bzw. Ausfahrt auch weiter auseinanderliegen als in der Skizze, und die rollstuhlgängigen Parkplätze können ganz oder teilweise im Baulinienbereich angeordnet werden.

Zu-/Ausfahrt mit Einbahndurchfahrt



Zu-/Ausfahrt mit LKW-Wendehammer



Sehr kritisch wird ein Lösungsansatz mit gebündelter Zu-/Ausfahrt mit Wendehammer beurteilt. Mit dieser Variante resultiert aufgrund des steil abfallenden Terrains selbst bei einem maximal steilen Gefälle des Wendehammers eine bis zu 1.5 m hohe Stützmauer vor dem Ökonomiegebäude.

3.11 Parkierung

Parkplatzzahl

Da aus Erfahrung zukünftige Bewohnende im betreuten Alterswohnen tendenziell kein eigenes Auto mehr besitzen, werden im Hinblick auf einen kosteneffizienten Bau die Parkierungsmöglichkeiten reduziert. Es wird davon ausgegangen, dass das Durchschnittsalter der Bewohnenden zwischen 85 und 90 liegt, geringer bis mittlerer Betreuungs- und Pflegebedarf besteht und die geschätzte Mobilität mit dem Auto auf höchstens ca. 30% der Bewohnenden zutrifft. Daher wird gemäss den Empfehlungen des Bundesamts für Wohnungswesen 1 Parkplatz pro 3 Wohnungen vorgesehen.

Gesamthaft soll folgende Anzahl Parkplätze (PP) vorgesehen werden:

Areal Wangensbach	PP Bewohner**	PP Besucher	Total
Wohnen (30 Whg) *	6	4	10
Bistro/Mehrzweckraum	1	3	4
Gesundheitsnetz	5	1	6
Spitex	7	2	9
Total	19	10	29

*Wohnungszahl inklusive 5 bestehende Wohnungen im Landhaus. Bei einer Reduktion um 3 Wohnungen ist ein Parkplatz weniger vorzusehen.

** resp. Beschäftigte

Von den 29 Parkplätzen:

- 3 rollstuhlgerechte Parkplätze für Bewohnende möglichst nahe beim Treppenzugang
- 1-2 rollstuhlgerechte, gut auffindbare Besucherparkplätze für Besuchende in Eingangsnähe (auch Kurzzeitparkflächen fürs Ein- und Ausladen, Taxi etc.)
- Die 6 bestehenden Parkplätze an der Rigrasse unterhalb des Fusswegs können angerechnet werden.

Seniorenbus

- In Eingangsnähe: 4-5 x täglich eine Kurzzeitparkfläche für Seniorenbus (7.0 m Länge, 3.0 m Höhe). Die Parkfläche kann im LKW-Wendebereich liegen, weil der Chauffeur beim Bus bleibt.

Anlieferung

- Nahe Bistroküche: täglich Anlieferung/Entsorgung durch Küche Trägerhalde (Lieferwagen 6.0 m Länge)
- Nahe Lift: 2-3x wöchentlich (LKW max. 10.0 m Länge), morgens und abends Transport Wäsche (kleiner Lieferwagen 5.0 m Länge)

Entsorgung

- 2x wöchentlich Kehrrichtentsorgung (LKW 10.0 m Länge)
- 1-2x monatlich Wertstoffentsorgung (LKW 10.0 m Länge)

Pumpfahrzeug/Gärtner

- Mehrmals jährlich Pumpfahrzeug zum Auspumpen des Reservoirs (nördlich Ökonomiegebäude) mit ca. 20.0 m langem Schlauch (LKW 10.0 m Länge)
- Nach Bedarf: Gärtner (3.5 t LKW mit Anhänger), Handwerker (Lieferfahrzeuge)

Velo/kleine Elektromobile

- 15 Veloabstellplätze für Beschäftigte Spitex und Gesundheitsnetz (witterungsgeschützt, mit E-Anschluss)
- 10 Veloabstellplätze für Besuchende (im Freien nahe Hauseingang)
- 5-6 Abstellplätze für Strassenrollstühle und Elektroscooter für Bewohnende, in Abstellraum oder Abstellfläche, in Nähe Hauseingang, mit Steckdosen. Idealerweise auf gleichem Geschoss wie Hauseingang. Falls in Tiefgarage oder Untergeschoss: mit kurzen,

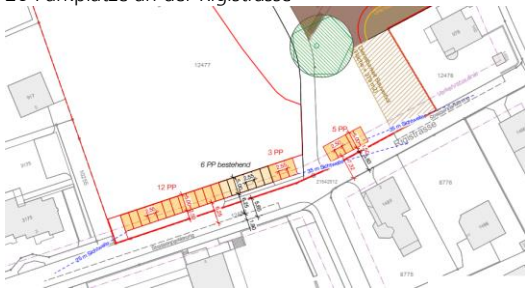
ebenen Verbindungswegen und nahe Lift. Pro 5 Wohnungen ein 1.1 m breiter und 1.4 m langer Abstellplatz, Zufahrtsbreite 1.2 m

Anordnung und Abmessung

- Für die Anordnung und Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen VSS-Normalien als Richtlinie.
- Die Parkplätze können in einer Tiefgarage und/oder oberirdisch und ungedeckt angeordnet werden.
- Parkplätze und LKW-Stellplätze können im Baulinienabstandsreich angeordnet werden (mit Beseitigungsrevers).

Oberirdische Parkierung an der Rigistrasse

26 Parkplätze an der Rigistrasse



Parkplätze an der Rigistrasse

Da beim Neubau eine hohe Wirtschaftlichkeit angestrebt wird und eine Tiefgaragenzufahrt von der Alten Landstrasse gestalterisch eine grosse Herausforderung darstellt, wird die Möglichkeit von oberirdischen Parkplätzen entlang der Rigistrasse mit Verzicht auf eine Tiefgarage im Neubau als gut mögliche Lösung gesehen.

Die Wiese entlang der Rigistrasse ist zwar im Inventar als erhaltenswerte Freifläche erwähnt. Eine Randreihe mit Parkplätzen entlang der Rigistrasse wird aber auch seitens kantonaler Denkmalpflege als verträglich erachtet, da damit die Grenze der Grünfläche nur geringfügig verschoben wird.

Entlang der Rigistrasse sind mit einer 90°-Anordnung maximal 26 Parkplätze möglich (vgl. Planskizze). Das Rückversetzen der Parkplätze ist notwendig, damit auf der anderen Strassenseite die bestehende Strassenparkierung bleiben kann.

Aufgrund des Strassengefälles von 7-13% sind hier keine rollstuhlge rechten Parkplätze möglich. Daher eignen sich diese Parkplätze primär für Beschäftigte und Besuchende sowie für die rüstigeren Bewohnenden.

Für die Spitex-Autos braucht es E-Ladestationen (diese können im Freien angeordnet werden).

Von den Parkplätzen ist ein möglichst direkter, stufenfreier Zugang zum Neubau vorzusehen.

Rollstuhlgerichte Parkplätze/ LKW-Abstellplatz an der Alten Landstrasse

Da die Parkplätze an der Rigistrasse nicht rollstuhlgerecht gestaltet werden können und zu weit entfernt vom Neubau liegen, sind bei der verkehrlichen Erschliessung des Neubaus an der Alten Landstrasse mindestens 4-5 rollstuhlgerichte Parkplätze für Besuchende und Bewohnende, die Vorfahrt für Taxi und Seniorenbus sowie die LKW-Anlieferung anzuordnen.

3.12 Feuerwehruzufahrt

Es gilt die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS vom Feb. 2015: docs.feukos.ch/richtlinie-feuerwehruzufahrten.

Für Stellflächen gelten u.a. folgende Anforderungen

(nur Auszug aus Richtlinien der FKS)

Für Gebäude mittlerer Höhe sind Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge und Stellflächen entlang einer Fassade zum Anleiten mit Hubrettungsfahrzeugen erforderlich.

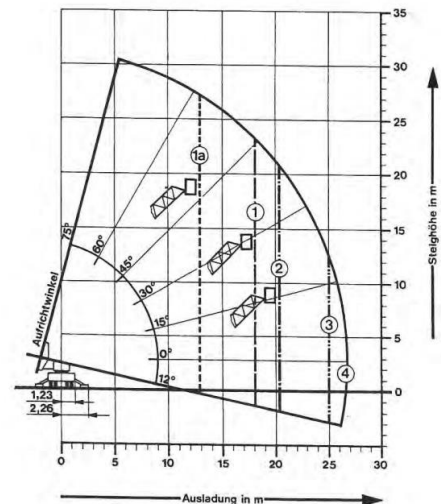
Stellflächen sind direkt oder über Feuerwehruzufahrten erreichbare, befestigte Flächen, die dem Aufstellen von Hubrettungsfahrzeugen, für den Rettungs- und Löscheinsatz dienen und jederzeit zugänglich sind. Sowohl im Bereich der Stellfläche als auch zwischen Stellfläche und Gebäude dürfen sich keine den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerende Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden. Fahrzeug-Parkflächen zählen nicht als Feuerwehruzufahrten oder als Bewegungs- und Stellflächen. Es ist sicherzustellen, dass ordnungsgemäss parkierte Fahrzeuge die Zufahrt, das Bewegen und das Stellen der Feuerwehrfahrzeuge nicht behindern können.

In Absprache mit dem kommunalen Brandschutzexperten gilt für Gebäude mittlerer Höhe zudem:

Stellflächen dürfen ganz oder teilweise im Strassenraum liegen.

Die Ausladung der Drehleiter ist abhängig vom Aufrichtwinkel und der «Beladung» im Rettungskorb. Für eine Evakuierung gilt Grenze 1, d.h. maximale Ausladung bei 18 m bis zu einem Aufrichtwinkel von 45° (vgl. nebenstehende Grafik).

Ausladungsweite Magirus-Drehleiter DLK 23-12 Vario CC mit RK 270 Vario/RK 270 Vario S



Grenze:	Abstützungen:	Belastungsmöglichkeiten
1	Auf breiter Basis abgestützt	3 Mann (270 kg) im Rettungskorb Leiter freistehend
1a	Innen abgestützt	

3.13 Brandschutzvorschriften

Es gelten die schweizerischen VKF-Brandschutzvorschriften 2015 (Stand 01.01.2019) sowie die kantonalen Weisungen der Gebäudeversicherung Zürich.

www.bsvonline.ch

www.gvz.ch/hauptnavigation/brandschutz/weisungen

Da ein wesentlicher Teil der Bewohnenden auf fremde Hilfe angewiesen sein wird (auch bettlägrige oder demente Personen, Pflegebetten), sind in allen Gebäuden die Anforderungen für **Beherbergungsbetriebe (a)** anzuwenden.

Die zentralen, nutzungsbezogenen und geometriebedingten Fragen des Brandschutzes müssen bei der Grundrisskonzeption stufengerecht berücksichtigt sowie dargestellt und/oder beschrieben werden.

Nachfolgend werden einige Vorgaben aus den Brandschutzvorschriften für die Nutzung Beherbergungsbetriebe (a) aufgeführt (nur Auszug):

2.4.2 Anzahl vertikale Fluchtwege (siehe Anhang)

1¹ Geschosse von Bauten und Anlagen ohne ausreichende, ebenerdig ins Freie führende Fluchtwege sind wie folgt mit vertikalen Fluchtwegen zu erschliessen:

- a bei einer Geschossfläche bis 900 m² mit mindestens einem vertikalen Fluchtweg;
- b bei einer Geschossfläche von mehr als 900 m² mit mindestens zwei vertikalen Fluchtwegen.

2¹ Räume mit einer Personenbelegung von mehr als 100 Personen sind durch mindestens zwei vertikale Fluchtwege zu erschliessen, sofern für die Personen nicht ausreichend, ebenerdig ins Freie führende Fluchtwege zur Verfügung stehen.

3 In Beherbergungsbetrieben [a] mit 3 oder mehr Geschossen sind die Bereiche, welche der horizontalen Evakuierung dienen mit mindestens je einem unabhängigen vertikalen Fluchtweg zu erschliessen.

2.4.3 Gesamtlänge von Fluchtwegen (siehe Anhang)

- 1 Führen Fluchtwege nur zu einem vertikalen Fluchtweg oder einem Ausgang an einen sicheren Ort im Freien, darf deren Gesamtlänge 35 m nicht übersteigen.
- 2 Führen sie zu mindestens zwei voneinander entfernten vertikalen Fluchtwegen oder Ausgängen an einen sicheren Ort im Freien, darf die Gesamtlänge des Fluchtwegs 50 m nicht übersteigen.

Beherbergungsbetriebe (siehe Anhang)

[a] Insbesondere Krankenhäuser, Alters- und Pflegeheime, in denen dauernd oder vorübergehend 20 oder mehr Personen aufgenommen werden, die auf fremde Hilfe angewiesen sind;

Beherbergungsbetriebe [a] (siehe Anhang)

1 In Bettengeschossen von Beherbergungsbetrieben, in denen dauernd oder vorübergehend kranke, pflegebedürftige oder auf fremde Hilfe angewiesene Personen untergebracht sind, müssen die horizontalen Fluchtwege so unterteilt werden, dass zusammen mit den Patientenzimmern mindestens zwei voneinander unabhängige Brandabschnitte entstehen damit eine horizontale Evakuierung möglich ist (Aufenthaltskonzept).

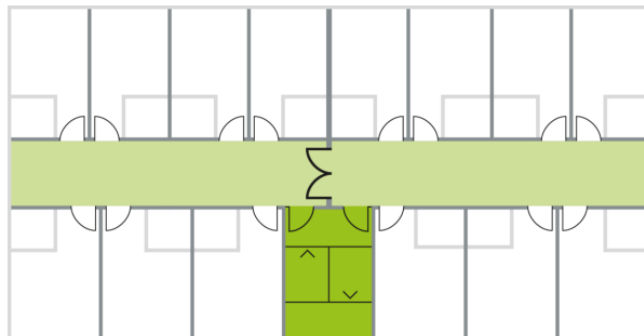
2 Bei Empfangsbüros, welche von den angrenzenden Räumen mit Feuerwiderstand EI 60 abgetrennt sind, genügt gegen vertikale Fluchtwege ein Abschluss mit Feuerwiderstand EI 30. Gegen horizontale Fluchtwege ist mindestens ein Abschluss aus Baustoffen der RF1 zu erstellen. Türen sind mit Selbstschliessern auszurüsten.

3 Zu einer Wohneinheit zusammengefasste Zimmer sind möglich, sofern die Fluchtwege über eine gemeinsam genutzte Vorzone führen und die maximale Fluchtweglänge bis in einen horizontalen oder vertikalen Fluchtweg 20 m beträgt.

zu Ziffer 3.6.1 Beherbergungsbetriebe [a]

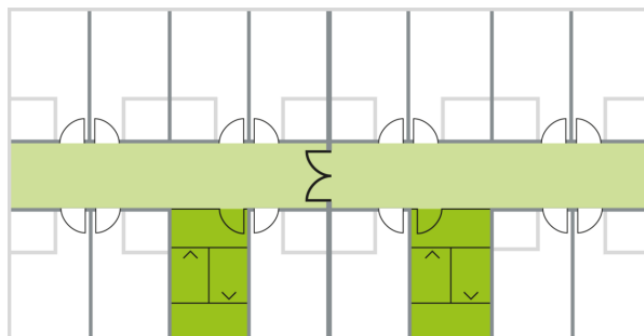
Aufenthaltskonzept für Bauten und Anlagen, in denen dauernd oder vorübergehend kranke, pflegebedürftige oder auf fremde Hilfe angewiesene Personen untergebracht sind.

Nicht mehr als 2 Geschosse und maximal 900 m² Geschossfläche



- Möglichkeit zur horizontalen Evakuierung durch Bildung von zwei Brandabschnitten.

3 oder mehr Geschosse oder mehr als 900 m² Geschossfläche



- Mehr als ein vertikaler Fluchtweg erforderlich. Bildung eines Brandabschnittes pro vertikalem Fluchtweg.

3.14 Lärm

Ausgangslage

Ein aktuelles Lärmgutachten der Firma Gartenmann (vgl. Arbeitsunterlagen) zeigt auf, dass die Bebaubarkeit des Areals aufgrund von Strassenlärm entlang der Alten Landstrasse eingeschränkt wird. Bei der Projektierung ist dem äusseren Lärmschutz grosse Beachtung zu schenken.

Für die Beurteilung ist die Lärmsituation in der Nacht ausschlaggebend. Die Immissionsgrenzwerte werden an der Alten Landstrasse auf der Baulinie bis zu 8.5 dB überschritten und die Überschreitung reicht weit ins Areal hinein. Der Strassenlärm schränkt die Bebaubarkeit des Areals insofern ein, dass zur Alten Landstrasse ohne weitere Massnahmen keine Wohn- oder Schlafzimmerfenster gesetzt werden können, ohne eine Ausnahmegewilligung zu benötigen.

Mit lärmoptimierter Stellung und Form der Gebäudekörper sowie einer geschickten Grundrissorganisation soll jedoch eine Lösung ohne Ausnahmegewilligung angestrebt werden.

Vorgabe Projektwettbewerb

Es ist ein Projekt anzustreben, welches lärmoptimiert ist und ohne Ausnahmegewilligung auskommt. Als rot bezeichnete Räume (siehe «Ampelsystem») werden im Projekt nicht akzeptiert. Wir empfehlen, ein Akustikbüro für die Beurteilung der Lärmsituation beizuziehen.

Bewilligungspraxis

In Folge neuer Gerichtsurteile darf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nur noch als «ultima ratio» erteilt werden. Neubauten, bei denen die IGW nicht eingehalten werden, können nur bewilligt werden, wenn sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft wurden. Der entsprechende Nachweis muss von der Bauherrschaft im Rahmen eines Gutachtens erbracht werden.

Lärmempfindlichkeit von Räumen

- Lärmempfindliche Räume (z. B. Wohn-, Ess-, Schlafzimmer, Wohnküchen) müssen entweder auf die dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten angeordnet oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen vom Lärm abgeschirmt sein.
- Nicht lärmempfindlich sind Korridore, kleine Abstellräume, Sanitärräume sowie Arbeitsküchen (bauliche separiert mit Türe, max. 10 m²).
- Bei Essküchen sind nur die Grenzwerte der Tagperiode massgeblich (Anforderungen Essküchen: Geschlossene Küchen, baulich separiert mit Türe, mit Platz für einen Esstisch, Nutzung zu Schlafzwecken ausgeschlossen).
- Betriebsräume: Betriebsräume haben einen um 5 dB höheren Grenzwert, zudem muss nur der Grenzwert am Tag eingehalten werden. Bei Betriebsräumen mit IGW-Überschreitung entfällt eine



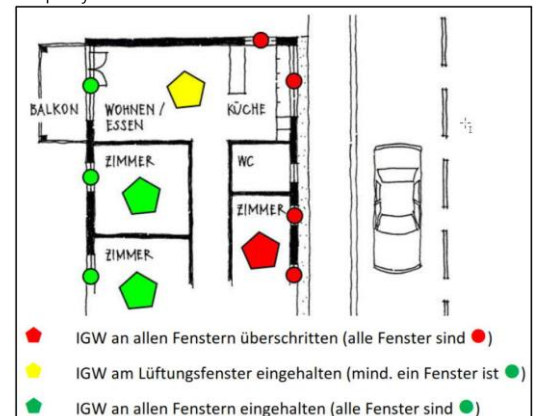
Immissionswerte

Höchste Werte: Nacht 7.5 m ü.T.

Die Immissionspunktrasterdarstellungen sind wie folgt zu interpretieren: Die erste rote Linie, die an den grünen Bereich grenzt, entspricht dem Immissionsgrenzwert (IGW). Dieser beträgt 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Jede weitere Linie entspricht einem Pegelanstieg zw. einer Pegelabnahme von 0.5 dB.

Weitere Pläne mit IGW auf anderen Geschosshöhen finden sich im Lärmgutachten der Firma Gartenmann.

Ampelsystem



Ausnahmebewilligung, wenn Lüftungsfenster mit Belastungen unter dem massgeblichen Grenzwert (Tag) ausgewiesen werden oder die betroffenen Räume über eine mechanische Belüftung verfügen. Als Betriebsräume gelten Büroräume und Bistro.

- Ein Mehrzweck- oder Gemeinschaftsraum gilt nicht als Betriebsraum, jedoch gilt nur der Grenzwert am Tag.

Bauliche Massnahmen

Im ortsbaulichen Kontext handelt es sich bei baulichen Massnahmen eher um vorgelagerte Gebäude, Nebengebäude oder integrierte Lärmschutzbauten.

Der Bau einer Lärmschutzwand entlang der Alten Landstrasse ist aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds darf Aussichtslogen oder Dorfkerne nicht zu sehr strapazieren. Die Baukommission der Gemeinde lehnt Lärmschutzwände generell ab.

Lärmarme Beläge und Tempo 30

Die Alte Landstrasse ist eine Kantonsstrasse und damit in der abschliessenden Zuständigkeit des Kantons. Weder die Gemeinde hegt Absichten, auf Hauptstrassen Temporeduktionen ins Auge zu fassen, noch der Kanton hatte in den letzten Jahren entsprechende Absichten.

In den nächsten Jahren ist nicht von einer Temporeduktion oder einem lärmarmen Belag und somit nicht von einer Lärmreduktion auszugehen.

Zufahrt von Parkierungsanlage

Die Zufahrten und Einfahrten von Parkierungsanlagen resp. Tiefgaragen oder Anlieferungen sind da zu platzieren, wo sie nicht stören, am besten nahe zur ohnehin schon lärmigen Strasse.

Weitere Informationen

Weitere Informationen zu sämtlichen lärmrelevanten Themen im Kanton ZH können auf www.bauenim-laerm.ch aufgerufen werden.

Die Website www.baukultur-laerm.ch bietet interessante Ideen und Anregungen für Architekten und Bauherren, die Gebäude in lärmbelasteten Gebieten planen.

3.15 Baugrund

Informationen zum Baugrund sind in der Arbeitsunterlage «Generelle Beurteilung der geologisch-geotechnischen und hydrogeologischen Verhältnisse, Jäckli Geologie AG, 08.12.20» aufgeführt.

3.16 Hindernisfreiheit, Altersgerechtes Bauen

Die SIA Norm 500 «Hindernisfrei Bauen» ist bei Neubauten zwingend zu beachten.

Zudem sind folgende Broschüren und Merkblätter der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (<https://hindernisfreie-architektur.ch/normen-publikationen>) zu beachten:

- Broschüre «Altersgerechte Wohnbauten» (minimale Anforderungen)
- das Merkblatt «MB 065 Spezialbauten»
- das Merkblatt «Duschräume mit WC»

3.17 Energie und Nachhaltigkeit

Die Gemeinde Küsnacht verfolgt klar formulierte Leitziele in den Themen Klima, Energie und Grünraum und setzt sich aktiv für deren Umsetzung ein. Für Neubauten ist der Gebäudestandard 2019.1 von energie schweiz definiert:

Betrieb

Gefordert ist ein tiefer Energiebedarf und dessen Deckung mit erneuerbarer Energie und einem hohen Anteil Eigenproduktion.

- Für Neubauten gilt Minergie-A oder Minergie-P mit Zertifizierung oder SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040;2017)
- Die Wärmeerzeugung erfolgt zu 100% fossilfrei. Wärmepumpen mit Erdsonden sind auf dem Areal möglich. Für die Bestandsbauten ist allenfalls eine zusätzliche Spitzendeckung anzudenken.
- Mindestens 20% des jährlichen Strombedarfs werden an den Gebäuden produziert (Richtwert mindestens 250 m² PV-Fläche). Es ist ein möglichst hoher Anteil Photovoltaik-Fläche unter Beachtung gestalterischer und klimatischer Anforderungen in die Planung zu integrieren.
- Es ist zwingend eine kontrollierte Wohnungslüftung vorzusehen. Für die erforderliche, einfache Lüftungsanlage mit minimierter Horizontalverteilung sind die entsprechenden, durchgängigen, ausreichend dimensionierten und zugänglichen Schächte und Technikräume vorzusehen.

Erstellung

Die Graue Energie und Grauen Treibhausgasemissionen sind durch bauliche Massnahmen und eine ressourcenschonende Materialwahl zu minimieren.

- Einhaltung der Eco-Grenzwerte bzw. die Einhaltung der Anforderungen nach SIA-Effizienzpfad Energie
- Für Neubauten sind kompakte Volumen mit einem guten Oberflächen-/Volumenverhältnis gefragt.
- Einfache und durchgängige Tragkonzepte erlauben schlanke Konstruktionen.
- Ein angemessener Fensteranteil wirkt sich auch auf den Betrieb positiv aus.
- Ressourcenschonende, beständige und robuste Materialisierung. Konstruktionen mit konsequenter Systemtrennung

Hitzeminderung / Grünraum

Die bestehenden Grünflächen auf dem gesamten Areal haben eine hohe bis sehr hohe klimatische Bedeutung. Einer Überhitzung ist zu vermeiden und es sind ökologisch wertvolle Grünräume zu schaffen.

- Durch die Konzeption von Gebäuden mit einem möglichst kleinen Fussabdruck, d.h. wenig unter- und überbauten Flächen wird der notwendige Freiraum für eine Begrünung und schattenspendende Bäume geschaffen bzw. erhalten.
- Geschickt gestellte Baukörper gewährleisten weiterhin die Durchlüftung des Areals und regeln lokal vorhandene Luftströme nicht ab.

Im Rahmen der Vorprüfung wird eine Nachhaltigkeitsbeurteilung durchgeführt.

Mehr Hinweise zu den Luftströmen sind abrufbar unter:
<https://maps.zh.ch/>, GIS Kanton Zürich, Klimamodell: Planungshinweise, Hauptströmungsrichtung der Kaltluft

3.18 Wirtschaftlichkeit

Allgemeines

Bei der Planung des Gebäudes ist eine hohe Wirtschaftlichkeit anzustreben, damit die angestrebten tiefen Mietzinsen für Ergänzungsleistungenbezügerinnen und -bezüger erreicht werden können. Dabei sind insbesondere folgende Punkte wesentlich:

- Optimales Verhältnis zwischen Hauptnutz- und Erschliessungsfläche
- Einfache Gebäudestruktur, nachhaltige Konstruktion/Materialisierung, kosteneffiziente und nachhaltige Bewirtschaftung (Unterhalt, Reinigung etc.)
- Im Sinne einer ökonomischen Nachhaltigkeit sind auch räumlich-architektonische Qualitäten, flexible Nutzungskonzepte, gute Möblierbarkeit, Belichtung, Aussicht und Umgebung mitentscheidend.

Im Rahmen der Vorprüfung wird eine separate Kostenermittlung durch einen externen Kostenplaner auf der Grundlage der Flächen- und Volumenkenndaten durchgeführt.

Zielvorgaben Mietzinsen

Mit wenigen Ausnahmen werden für die Alterswohnungen Mieten angestrebt, die auch Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen tragen können. Diese Wohnungsmieten können nur mit einer schlanken Raumstruktur erreicht werden.

Ein kleiner Teil der Wohnungen soll etwas grosszügiger sein, d.h. für Bewohnende mit AHV/BVG und kleinem bis mittlerem Vermögen bezahlbar sein.

3.19 Umsetzungs- und Instandsetzungskonzept

Umsetzungskonzept

Die sozialen Aspekte werden bei der Umsiedlung berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohnenden während der Umsetzung in anderen Altersangeboten in Küsnacht untergebracht werden.

Daher sind keine etapierten Umsetzungskonzepte innerhalb des Areals vorzusehen.

Instandsetzung Landhaus und Ökonomiegebäude

Die Instandsetzung des Landhauses, der Ökonomiegebäudes und des übrigen Parkumschwungs Wangensbach erfolgt voraussichtlich zusammen mit der Erstellung des Neubaus unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen. Die letzte Sanierung des Landhauses liegt 30 Jahre zurück.

4 Nutzungsvorgaben

4.1 Allgemeine Infos

Dienstleistungen im Neubau Wangensbach:

Beratung	Gesundheitsnetz Küsnacht Kontaktpersonen
Ambulante Pflege	365 Tage /24 Stunden Pflegekapazität vor Ort möglich, erbracht durch den Spitexstützpunkt sowie mit Unterstützung des Alters- und Gesundheitszentrums Tägerhalde (AGZ), damit können Mieter länger oder bis zum Ende in den Wohnungen verbleiben.
Gastro- nomie/ Ver- pflegung	Cafeteria/Restaurant als Treffpunkt, Mittagstisch für externe Senioren, Verpflegungspakete: VP/HP/FR/Individuell. Lieferung in Wohnungen möglich.
Hauswirt- schaftliche Leistungen	Reinigungsangebote durch AGZ oder externen Dienstleister. Wäscheangebote durch Unternehmen oder externen Dienstleister.
Betreuung / Aktivierung	2-3x aktivierende Angebote, z.B.: Turnen, gemeinsames Kochen, Spiele, Gedächtnistraining etc. Shuttleservice zu Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde für weitere Angebote.

Einbettung in Gesamtstrategie Küsnacht

Mit der Erstellung von zwei Neubauten mit gesamthaft ca. 70 bis 80 betreuten Alterswohnungen auf den Arealen «Wangensbach» und «Tägermoos» soll der aus dem Altersleitbild Küsnacht ermittelte Bedarf an betreuten Alterswohnungen für die Küsnachter Bevölkerung gedeckt werden.

Der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu verbleiben, wird immer grösser. Die demografische Entwicklung in Küsnacht steigert zunehmend die Nachfrage nach bezahlbaren altersgerechten Wohnungen mit bedarfsgerechtem Service- und Betreuungsangebot. Ein Ausbau der stationären Pflegeplätze soll verhindert und somit der Kostenanstieg der Pflegekosten gebremst werden.

Mittels Machbarkeitsstudie wurde geprüft, wie viele Wohnungen auf den Arealen Wangensbach und Tägermoos realisiert werden können. Beide Areale werden bereits heute für einen ähnlichen Zweck genutzt und weisen zudem Synergien zu bestehenden Infrastrukturen der Altersversorgung auf. Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass die angestrebte Anzahl an Alterswohnungen realisierbar ist.

Ziele Areal Wangensbach

Das Areal Wangensbach liegt in Zentrumsnähe und profitiert von gut zu erreichenden Infrastrukturen des täglichen Bedarfs sowie Anschlüssen an Bus und Bahn in Gehdistanz (300m).

Daher sollen hier möglichst viele Wohnungen für ältere Bewohnende angeboten werden, damit diese am Dorfleben teilnehmen können. Infrastrukturen zur Betreuung und Begleitung der Bewohnenden sollen ein möglichst langes Verbleiben in der Wohnung auch bei Pflege- und Betreuungsbedarf ermöglichen.

Zudem ist die zentrale Lage gut geeignet für ein Bistro mit Mehrzweckraum als Treffpunkt / Quartiertreff für Bewohnende und externe Gäste. Räumlichkeiten und Aussenräume sollen den sozialen Austausch fördern.

Aufgrund der dornahen Lage soll auch die Beratung des Gesundheitsnetzes Küsnacht und der Spitexstützpunkt hier untergebracht werden. Das Gesundheitsnetz Küsnacht ist die zentrale Adresse der Gemeinde für alle Fragen zu den Angeboten, Dienstleistungen und Dienstleistern

rund um das Alter und die Gesundheit in Küsnacht. Pflegebedürftige, Angehörige, Zuweisende und auch Dienstleister erhalten mit dem Gesundheitsnetz Küsnacht eine zentrale Anlaufstelle und werden hier beraten.

Die Zugänglichkeit und Nutzung des Areals sind von grossem öffentlichem Interesse. Folgende generationenübergreifenden Nutzungen auf dem Areal sollen von der gesamten Bevölkerung genutzt werden und einer Öffnung und Belebung des Areals dienen:

- Öffentlich zugängliches Bistro mit Mehrzweckraum (im Neubau zu integrieren)
- Begegnungsplatz mit Bezug zum Bistro und Mehrzweckraum
- Gewölbekeller im Landhaus (Veranstaltungsraum für externe Anlässe, nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe*)
- Aussenbereich mit generationenübergreifenden, gemeinschaftlichen Nutzungen, z.B. Hochbeete, Kräutergarten, Hühner etc.

*Der Gewölbekeller im Landhaus wurde kürzlich als Veranstaltungsraum für max. 100 Personen hergerichtet. Die Wettbewerbsbeiträge sollen im Umschwung eine gute Zugänglichkeit des Gewölbekellers berücksichtigen. Die Besuchenden des Gewölbekellers benutzen die WC-Anlagen im Neubau.

Wichtig sind zudem die Nachhaltigkeit und der haushälterische Umgang mit dem Land.

4.2 Nutzungskonzept Neubau

Das Areal Wangensbach wird zu einem zentrumsnahen Begegnungs- und Wohnzentrum für betreutes Alterswohnen entwickelt:

- 20-25 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen im Neubau und 5 bestehende Zweizimmerwohnungen im Landhaus
- Wirtschaftsräume für Pflege und Hausdienst auf den Wohngeschossen
- Bistro mit Mehrzweckraum für Veranstaltungen, Angebote und Feiern als Treffpunkt / Quartiertreff für Bewohnende und Externe Gäste
- Gesundheitsnetz Küsnacht Beratung (GNK)
- Gesundheitsnetz Küsnacht Spitexstützpunkt

Der Desk/Info der GNK ist möglichst eng mit dem Bürobereich des Gesundheitsnetzes, dem Bistro, dem Mehrzweckraum und der Spitex verbunden. Auch der Aussenraum soll möglichst zur Vernetzung beitragen.

4.3 Wohnungen

Wohnungstypen

Im Neubau sind voraussichtlich 20-25 Wohnungen möglich. Die ortsbaulich verträgliche Anzahl ist auszuloten. Die Bauherrschaft wünscht aus betrieblichen Gründen eine möglichst hohe Anzahl Wohnungen. Es werden mehrheitlich Einzelpersonen in den Wohnungen wohnen, daher sind mehrheitlich 2- bis 2.5-Zimmerwohnungen vorzusehen.

Auch bei schlanken Wohnflächen ist eine hohe Wohnqualität nachzuweisen.

Die Wohnungen sollen bei Bedarf auch von Menschen mit MS / Sehbehinderungen genutzt werden können.

* Geringfügige Flächenabweichungen sind im Sinne einer besseren Grundrissanordnung möglich.

Wohnungsmix Neubau

Wohnungsgrösse	Hauptnutzfläche*	Anteil	Anzahl
2 Zi.-Whg.	50 m ²	38%	10
2.5 Zi.-Whg.	60 m ²	44%	11
3-3.5 Zi.-Whg.	70 - 80 m ²	14%	3
4-4.5 Zi.-Whg.	90 -100 m ²	4%	1
Total		100%	25

Für Einpersonenhaushalte sind schlanke 2-Zimmerwohnungen mit separatem Schlafbereich und Küche-Ess-Wohnbereich mit insgesamt knapp 50 m² Hauptnutzfläche als günstiges Segment vorzusehen. Der abtrennbare Schlafbereich kann relativ klein gehalten werden (Schlafnische mit 10-11 m², möglichst quadratisch), weil in diesen Wohnungen nur eine Person wohnen wird und im Pflegefall das Bett auch im Wohnbereich aufgestellt werden kann.

Die 2.5-Zimmerwohnungen mit 60 m² Hauptnutzfläche sollen, wenn möglich, mit 2 abschliessbaren Individualzimmern und einem Wohn-Ess-Küchenbereich organisiert sein, damit bei Krankheit oder Schlafstörungen für Paare zwei Schlafbereiche bestehen. Bei den 2.5-Zimmerwohnungen ist immer ein Zimmer mit mind. 14 m² vorzusehen. Der zweite abtrennbare Schlafbereich kann relativ klein gehalten werden (Schlafnische mit 10-11 m², möglichst quadratisch).

Zudem sollen einige grosszügigere Wohnungen mit höherem Standard vorgesehen werden. Diese bieten ein Angebot für finanziell gutgestellte Personen, welche aber gut betreut sein möchten. So wird zudem ein sozial durchmisches Wohnen für alle ermöglicht.

Ausstattung der Wohnungen

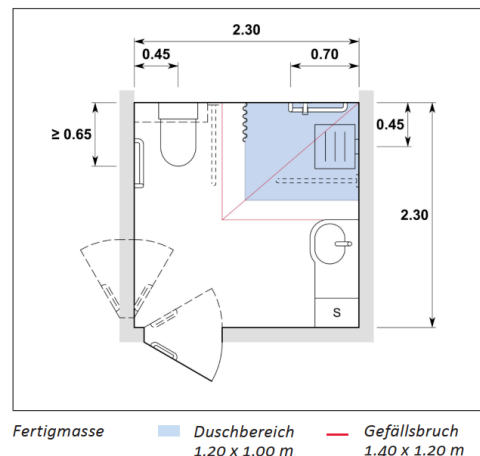
- Wohnungstürbreite 1m
- Breiter Eingangsbereich (mindestens 1.40 m) mit Einbauschränk oder Reduit, mit Nische für Rollator und Waschturm
- Die optimale Zimmerbreite beträgt 3.60 m (minimal: 3.00 m). Das Pflegebett (2.1 x 1.1 m) muss so gestellt werden können, dass es von 3 Seiten bedienbar ist.
- Die **Küchen** sind als attraktive und gut nutzbare Arbeitsplätze bzw. -flächen zu konzipieren. Pro Küche sind sechs Küchenelemente vorzusehen. Geschirrspüler, Backofen auf Augenhöhe Rollstuhlfahrer, Herd mit Drehknöpfen, Oberschränke gut zugänglich, Möglichkeit für unterfahrbare Arbeitsfläche für Rollstühle.

- **Nasszelle** mit WC/Dusche/Lavabo. In sämtlichen Wohnungen ist eine Nasszelle mit Innenmasse 2.3 m x 2.3 m vorzusehen (Grundriss procap Typ B-2 gemäss Merkblatt «Duschräume mit WC»).
- **Balkone** oder Loggien: Die Zielgrösse für die Balkone beträgt 4 - 8 m². Die Balkontiefe soll mindestens 1.80 m betragen. Auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung der dahinterliegenden Räume muss geachtet werden. Die Balkone sind schwellenlos zugänglich und witterungsgeschützt (gedeckt und teilweise seitlich geschützt) zu konzipieren.

Bezug zum Aussenraum

Grundsätzlich sind ebenerdige Wohnungen, die auf öffentliche resp. ungeschützte Flächen gehen, bei älteren Menschen unbeliebt und zu vermeiden.

Typ B-2
Bevorzugter Grundriss
bei hohen Anforderungen
 Raumgrösse 2.30 x 2.30 m



Quelle: Merkblatt «Duschräume mit WC», procap

4.4 Nebenräume Wohnen

Gästezimmer

Es ist ein Gästezimmer (mit hindernisfreier Du/WC) vorzusehen.

Pflegebad

Es ist ein Pflegebad (mit dreiseitig freistehender Wanne, WC und Wohlgefühlcharakter) in Wohnungsnähe vorzusehen.

Entsorgungsräume, Material- und Wäschelager

Für die Pflege sind zentral gelegene Entsorgungs-, Ausguss- und Putzräume (kombiniert) sowie Räume für Material- und Wäschelager vorzusehen:

Je ein Raum pro Geschoss oder Liftstrang resp. ein Raum pro 10-15 Wohnungen.

Fitness/Werkräume

Es soll ein disponibler Raum vorgesehen werden, der für (private) Fitnessgeräte genutzt werden kann (im UG, minimales Tageslicht, mit 1 WC/Lavabo).

Zudem ist ein gemeinschaftlicher Bastel-/Werkstatttraum vorzusehen (im UG mit minimalem Tageslicht).

Trockenräume

Es ist ein Trockenraum pro 12 Wohnungen in Liftnähe und nahe bei den Wohnungen vorzusehen.

Hauswart / Entsorgung

- Containerraum mit Müllabwurf auf den Geschossen erwünscht
- Hauptreinigungsraum mit Bodenausguss im UG
- Hauswartraum mit wenig Tageslicht (im Ökonomiegebäude)
- Abstellraum für Gartengeräte (im Ökonomiegebäude)

Pflichtabstellräume

Die Abstellräume können im Untergeschoss oder nahe der Wohnungen angeordnet werden.

Folgende Grössen sind vorzusehen:

- 5 m² für 2 Zi-Whg
- 8 m² ab 3 Zi-Whg.

Schutzraum

Aufgrund des lokalen Schutzraumdefizits ist im Neubau für die 30 Wohnungen (ca. 60 Zimmer) ein Schutzraum mit 40 Plätzen und rund 43 m² Hauptnutzfläche zu erstellen.

Der Schutzraum muss unterirdisch liegen und kann z.B. für Kellerabteile genutzt werden.

Technikräume

Für Lüftung, Heizung, Elektro, Wasser sind ca. 120 m² vorzusehen.

4.5 Erschliessung

Ein nachbarschaftsförderndes Erschliessungssystem ist sehr erwünscht.

Hauptzugang

Der Hauptzugang soll einladend gestaltet sein und als Begegnungszone dienen. Es sind Sitzgelegenheiten, ein Info/Anschlagbrett und Postfächer vorzusehen, welche für Rollstuhlfahrende bedienbar sein müssen.

- Lounge im Eingangsbereich als Treffpunkt, evtl. verbunden mit Mehrzweckraum, geeignet für Lesen, Spiele (Leseraum/Lesecke mit Bibliothek/Zeitung mit Regalen)
- Sammelstelle beim Eingangsbereich für Wäsche, Pakete, Mahlzeitenboxen etc.

Korridore

Die Korridore sind attraktiv, hell, breit genug für das Kreuzen von Rollator und Rollstuhl (Breite mind. 1.50 m), mit Aufenthaltsqualität und spezifischen Ausblicken zu konzipieren.

Sämtliche Korridore und Erschliessungen (bis zu den Schlafzimmern in den Wohnungen) sind breit genug und mit entsprechender Manövrierfläche für das Befahren mit einer rollbaren Nottrage 1.9 m x 0.55 m vorzusehen. Falls Bewohnende ein Pflegebett benötigen, werden diese vertikal gekippt in die Schlafzimmer transportiert.

Laubengänge müssen verglast sein resp. Innenraumklima aufweisen. Wichtig ist, dass man von den Wohnungen gedeckt im Innenraumklima bis zum Bistro resp. Mehrzweckraum gelangen kann.

Der bestehende unterirdische Verbindungsgang vom Landhaus zum Neubau soll auch in Zukunft einen witterungsgeschützten Zugang für die Bewohnenden des Landhauses ermöglichen.

Wesentlich sind zudem möglichst kurze Wege für das Personal, auch zu Nebenräumen wie Ausgang oder Material. Die Anordnung der Wohnungen ist dementsprechend zu gestalten. Die Nebenräume sollen, wenn möglich, zentral angeordnet werden.

Vertikalerschliessung

Für die Erschliessung sollen alle Geschosse je mit einem Bettenlift (Kabineninnenmass 1.4 m x 2.4 m) und einem Normallift (Kabineninnenmass 1.1 m x 1.4 m) erreichbar sein, damit auch im Revisions- resp. Störfall eine Lifterschliessung zur Verfügung steht. Für die Kosteneffizienz sind möglichst viele Wohnungen an einer Vertikalerschliessung anzubinden, um die Anzahl Lifte tief zu halten.

Mindestens ein Treppenhaus ist bewohnerfreundlich zu gestalten: Treppenlaufen ist für Bewohnende in den Alltag integrierte Fitness, d.h. zentraler Zugang, direkte Verbindung zu den Geschossen, beidseitiger Handlauf, Sitzmöglichkeiten auf Zwischenpodesten, attraktive Ausblicke, Belichtung und Farbgestaltung. Stufenhöhe maximal 17.5 cm, Auftritt mindestens 28 cm. Zwischenpodest mit einer Tiefe von mindestens 1.2 m bei mehr als 10 Stufen.

4.6 Bistro / Mehrzweckraum

Allgemein

- Bistro und Mehrzweckraum sind als Begegnungsorte für Bewohnende, Gäste und Nachbarschaft zu gestalten (begegnungsfördernde Lage, witterungsgeschützt erreichbar, möglichst in Nähe des Haupteingangs positionieren).
- Erweiterungsmöglichkeit resp. «durchlässige Trennung» zum Entree
- Unterteilbarkeit von Bistro resp. Mehrzweckraum (Nischen resp. Abtrennbarkeit für separate Feiern, Familienessen, Personal)
- Wohnliche und familiäre Atmosphäre
- Viele Bewohnende benutzen einen Rollator. Die Räume sind so zu dimensionieren, dass genügend Stellraum für Rollatoren resp. für rollstuhlgängige Tische vorhanden ist.
- Stauraum für Stühle/Tische/Flipchart etc., WC, Garderobe, Nebenräume siehe Raumprogramm
- Für das Bistro und den Mehrzweckraum ist eine teilweise gedeckte Aussenterrasse mit hohem Begegnungspotential, guter Besonnung und schönem Ausblick vorzusehen.

Bistro/Cafeteria

- 25 Personen Normalbestuhlung, 40-50 Personen Bankettbestuhlung
- Bistroküche angrenzend zum Bistro/Mehrzweckraum mit direktem Zugang (mit Buffet, Aufbereitungs- und Abwaschbereich, Ausstattung und Anforderungen siehe Raumprogramm sowie Arbeitsunterlage «Anforderungen Bistroküche»). Es ist keine vollwertige

Gastronomieküche, sondern eine Zubereitungsküche vorgesehen, welche vom Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde beliefert wird. Eine gute Anlieferungsmöglichkeit ist vorzusehen.

Mehrzweckraum

- 30-40 m²
- Unterteilbar für Sitzungen
- Öffnung zur Gesamtnutzung mit Bistro für Grossanlässe muss möglich sein

4.7 Gesundheitsnetz Küsnacht Beratung

- Der Empfangsbereich des Gesundheitsnetzes mit Desk soll durchlässig allen Nutzungen zur Verfügung stehen und an zentraler Lage, aber etwas zurückversetzt, liegen.
- Weitere Hinweise zu Büros (Raumgrössen, Lage sowie Nutzungsbezüge) im Raumprogramm.
- Als Sitzungszimmer wird der (unterteilbare) Mehrzweckraum genutzt.

4.8 Gesundheitsnetz Küsnacht Spitexstützpunkt

- Büro-, Ruhe-, Garderoben-, Lagerräume gemäss Raumprogramm
- Raum für Sprechstunde / Ambulatorium: nahe Haupteingang, gut auffindbare Lage für Externe
- Als Sitzungszimmer wird der (unterteilbare) Mehrzweckraum genutzt.
- Gute Anbindung an Autoabstellplätze und Abstellraum mit E-Bikes

4.9 Freiraum

Allgemein

Da die Mobilität der Bewohnenden mit zunehmendem Alter abnimmt, ist ein hoher Wohnwert der ganzen Anlage anzustreben. Ältere Menschen verbringen grosse Teile des Tages in ihrer Wohnung, auf ihrem Balkon oder in der nächsten Umgebung. Das Sicherheitsbedürfnis vieler ältere Menschen bedingt geschützte Orte im Aussenbereich, die für die Aussenstehenden kaum zugänglich sind. Andere Begegnungsflächen haben die Aufgabe, spontane Begegnungen zu fördern.

Da der Park im Areal Wangensbach auch öffentlich genutzt wird, sind nebst gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräumen auch intimere Rückzugsorte zu berücksichtigen, welche geschütztere, halböffentliche Bereiche für die Bewohnenden vorsehen und dem Ruhebedürfnis der älteren Bewohnenden gerecht werden. Die Umgebung soll so gestaltet

werden, dass sie den verschiedensten Bedürfnissen gerecht wird und eine hohe Aufenthalts- und Begegnungsqualität bieten kann.

Die Anbindung an die bestehende Aussenraumgestaltung und übergeordneten Wegenetze ist schlüssig sicherzustellen. Eine Herausforderung bildet die Hangsituation. Es soll eine neue Bebauung entstehen, welche die Hanglage respektiert und als Potential erkennt. Speziell unter Berücksichtigung der Hindernisfreiheit bildet dies eine Herausforderung, aber gleichzeitig auch eine Chance zur Ausarbeitung eines ortsgebundenen Konzepts. Der Aussenraum ist hindernisfrei zu gestalten. Bei der Umgebungsgestaltung sind besonders die Barrierefreiheit und die Begehbarkeit der Wege mit Gehhilfen und Rollstühlen zu beachten. Der Aussenbereich ist mit attraktiven und teilweise schattigen Sitzgelegenheiten zu gestalten. Die Aussenterrasse des Bistros soll ein hohes Begegnungspotential, gute Besonnung und einen schönen Ausblick ausweisen.

Zur Begegnungsförderung, Belebung und Öffnung des Areals ist in Abstimmung mit den gartendenkmalpflegerischen Ansprüchen ein Aussenbereich mit generationenübergreifenden, gemeinschaftlichen Nutzungen, z.B. mit Hochbeeten, Kräutergarten, Hühnern etc., aufzuzeigen.

Erwünscht wird ein Vegetationskonzept mit wohltuender Wirkung für die Bewohner. Mit der Bepflanzung ist eine angenehme Atmosphäre zu schaffen, welche die Sinne der Nutzer anspricht und auch Lebensraum bietet für eine vielfältige Flora und Fauna. Die Oberflächen sollen möglichst mineralisch und porös gestaltet werden.

Dachflächen sowie Fassaden können einen wertvollen Beitrag zum Freiraumangebot, zur Begrünung und zur Biodiversität leisten.

4.10 Allgemeine Hinweise

Wohnqualität

Da die Mobilität der Bewohnenden mit zunehmendem Alter abnimmt, ist ein hoher Wohnwert der ganzen Anlage anzustreben. Dies soll sich in einer guten Belichtung und Besonnung der Wohnungen bis hin zur architektonisch-räumlichen Qualität der Wohnungen, Erschliessungs-, Gemeinschafts- und Aussenräume erstrecken.

Einfache Struktur

Bei der Planung von Bauten für ältere Menschen ist einer einfachen, übersichtlichen Struktur mit markanten architektonischen Orientierungspunkten den Vorzug zu geben. Dies erleichtert die Orientierung im Gebäude, erhöht das Sicherheitsgefühl und ist ein typisches Beispiel einer Massnahme, die Menschen mit eingeschränkter räumlicher Orientierungsfähigkeit oder mit einer Sehbehinderung eine optimale Umgebung und dadurch eine optimierte Selbständigkeit bietet, von der aber alle anderen Bewohnerinnen und Bewohner und vor allem Besucherinnen und Besucher genauso profitieren.

Zwei-Sinne-Prinzip

Bedienungselemente und Informationen müssen über mindestens zwei der drei Sinne Sehen, Hören und Ertasten zugänglich bzw. abrufbar sein. Dies ermöglicht Menschen mit einer Sinnesbehinderung die Orientierung über einen alternativen, intakten Sinn. Ein Beispiel für dieses Prinzip ist ein Lift, dessen Stockwerkswahltasten mit grosser Reliefschrift bezeichnet sind, was das Ablesen erleichtert und das Abtasten ermöglicht, und bei dem das gewählte Stockwerk sowohl optisch angezeigt wie akustisch angesagt wird.

Sehbehinderung

Ältere Menschen sehen grundsätzlich weniger gut als jüngere normal sehende Menschen. Die Zahl der Personen mit einer eigentlichen Sehbehinderung ist bei betagten Menschen besonders gross. Ältere Menschen sind daher auf gute Verkehrswege mit Markierungen in einem guten Kontrast, auf eine Beleuchtung mit höherer Beleuchtungsstärke und besserer Qualität sowie Beschriftungen in gutem Kontrast und genügender Grösse angewiesen.

Hören

Viele ältere Menschen sind in unterschiedlichem Ausmass von einer Hörbehinderung betroffen und auf eine gute Raumakustik und die Visualisierung von akustischen Informationen (Gegensprechanlage, Notruf- und Alarmsysteme etc.) angewiesen. Schallschutzmassnahmen gegen Aussenlärm erleichtern das Sprachverständnis. Generell sind durch geeignete Massnahmen im gesamten Gebäude kurze Nachhallzeiten anzustreben und störende Nebengeräusche zu minimieren.

Sommerlicher Wärmeschutz

Für den sommerlichen Wärmeschutz sind vor allem ein ausgewogener Fensteranteil, die Sonnenschutzeinrichtungen und die innere Speicher-masse entscheidend. Der Sonnenschutz muss der Windklasse 5 entsprechen. Bevorzugt wird eine Lösung mit Lamellenstoren.

Raumklima, Behaglichkeit

Der Behaglichkeit wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Es soll eine grösstmögliche Behaglichkeit mit vertretbarem Aufwand erreicht werden. Zum Beispiel bei hohen Glasflächen (speziell in den Eckräumen) oder bei sehr hohen Bauteilen ist dem Problem des Kaltluftabfalls mit geeigneten Massnahmen zu begegnen.

4.11 Raumprogramm

Das nachfolgende Raumprogramm zeigt die erforderlichen Räume mit Nutzflächen sowie deren Anforderungen.

Raumprogramm Projektwettbewerb

Position	Raum	Neubau			Landhaus			Ökonomiegebäude			Bemerkungen (Lage, Bezug etc.)
		Anzahl	NF (m ²)	Total NF (m ²)	Anzahl	NF (m ²)	Total NF (m ²)	Anzahl	NF (m ²)	Total NF (m ²)	
	Betreutes Wohnen			1'926			300			30	
W	Wohnungen	25		1'490	5		300	0		0	
W1	2 Zi-Whg schlank (38%)	9	50	450							
W2	2.5-Zi-Whg (44%)	11	60	660							
W3	3-Zi-Whg (16-18%)	4	70	280							
W4	3.5-4 - Zi-Whg (4%)	1	100	100							
W5	Bestehende Wohnungen Landhaus				5	60	300				
P	Pflege und Hauswirtschaft betr. Wohnen			67			0			0	
P1	Gästezimmer	1	20	20							
P2	Pflegebad	1	15	15							
P3	Entsorgungs-/Putzraum mit Ausguss	2	8	16							
P4	Material-/Wäschelager	2	8	16							
N	Nebenträume Wohnen			239			0			0	
N1	Trockenraum	2	8	16							
N2	Werkraum gemeinschaftlich	1	15	15							
N3	Fitnessraum gemeinschaftlich	1	15	15							
N4	Pflichtabstellräume Bewohner	25	6	150	5						
N5	Schutzraum	1	43	43							
H	Hauswart / Technik / Entsorgung			130			0			30	
H1	Arbeitsraum							1	15	15	
H2	Geräteraum							1	15	15	
H3	Technikräume			120							
H4	Entsorgung Allgemein	1	10	10							
	Bistro, Büros			660			30			92	
M	Bistro / Mehrzweckraum			323			0			0	
M1	Bistro / Cafeteria	1	125	125							
M2	Mehrzweck-/Veranstaltungsraum	1	40	40							
M3	Zubereitungsküche	1	60	60							
M4	Nebenträume Küche	2	10	20							
M5	Entsorgung Küche	1	10	10							
M6	Personalräume Küche	2	10	20							
M7	Lageraum neben Bistro/Mehrzweckraum	1	10	10							
M8	Garderobe Gäste	1	10	10							
M9	Toiletten Gäste	2	12	24							
M10	Behinderten-WC	1	4	4							
G	Gesundheitsnetz Küsnacht Beratung GNK			113			30			92	
G1	Desk	1	14	14							
G2	Büros	6	14	84							
G3	Nebenträume, Archiv	1	15	15							
G4	Bürräume verselbständigte GNK							4		92	
G5	Leitung GNK Beratung				2	15	30				
S	Spitexstützpunkt			224			0			0	
S1	Büro Leitung	1	14	14							
S2	Büro Koordination/ Tourenplanung	1	14	14							
S3	Teambüros 9 AP / Berufsbildung	3	20	60							
S4	Büro Teamleitungen	1	20	20							
S5	Büro zentrale Dienste 2 AP	1	16	16							
S6	Ruheraum	1	12	12							
S7	Raum für Sprechstunde / Ambulatorium	1	18	18							
S8	Lager	1	25	25							
S9	Garderoben/Duschen/WC Spitex	2	15	30							
S10	Archiv	1	15	15							
	Aussenraum										
	Aussenterrasse Bistro/Aufenthaltsraum										
	Generationenübergreifender, gemeinschaftlicher Aussenbereich										

5 Programmgenehmigung

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm wurde am 6. Mai 2022 vom Preisgericht genehmigt:

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Markus Ernst

Susanna Schubiger

Matthias Höhener

Daniel Dahinden

Ersatz: Anselm Töngi

The block contains five handwritten signatures in blue ink, each positioned above a horizontal dotted line. The signatures are: Markus Ernst (top), Susanna Schubiger, Matthias Höhener, Daniel Dahinden, and Anselm Töngi (bottom).

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Sabina Hubacher

Kornelia Gysel

Stefan Creus

Daniel Ganz

Roger Strub (Denkmalpflege)

Ersatz: Dominique Meier

Ersatz Denkmalpflege: Maja Held

The block contains seven handwritten signatures in blue ink, each positioned above a horizontal dotted line. The signatures are: Sabina Hubacher (top), Kornelia Gysel, Stefan Creus, Daniel Ganz, Roger Strub (Denkmalpflege), Dominique Meier, and Maja Held (bottom).

