



# **Projektwettbewerb Umbau Bürgerspital Rapperswil**

Einstufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren

## **Wettbewerbsprogramm**

14. Juni 2023

## Impressum

### **Auftraggeber**

Ortsgemeinde Rapperswil (Eigentümerin)  
Fischmarktstrasse 16  
8640 Rapperswil

### **Kontaktperson**

Christoph Sigrist, Geschäftsführer  
+41 55 225 79 01

### **Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur  
[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Garry Müntener  
+41 81 258 34 45

Beat Aliesch  
+41 81 258 34 47

### **Erstellung**

Juni 2023

### **Bearbeitungsstand**

14. Juni 2023

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Projektvorhaben	1
1.3 Gegenstand und Ziele	2
<b>2 Verfahren, Organisation</b>	<b>3</b>
2.1 Auftraggeberin	3
2.2 Verfahren	3
2.3 Ausschreibung	4
2.4 Verbindlichkeit und Rechtsschutz	4
2.5 Teilnahme	5
2.6 Preise und Ankäufe	5
2.7 Organe	5
2.8 Weiterbearbeitung und Auftrag	6
2.9 Ausschlussgründe infolge formeller Mängel	7
<b>3 Termine, Ablauf</b>	<b>8</b>
3.1 Begehung	8
3.2 Fragenstellung und -beantwortung	8
3.3 Einreichung der Arbeiten	9
3.4 Beurteilung	9
3.5 Veröffentlichung und Rückgabe	9
<b>4 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
4.1 Aufgabenstellungen	10
4.2 Perimeter	10
4.3 Grundidee, Gesamtkonzept	11
4.4 Nutzungen Erdgeschoss	11
4.5 Wohnnutzung Obergeschosse	14
4.6 Erschliessung	16
4.7 Konstruktion	16
4.8 Aussenräume	16
4.9 Kosten und Wirtschaftlichkeit Gesamtprojekt	17
4.10 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben, Randbedingungen Gebäude	17
<b>5 Abgegebene Unterlagen</b>	<b>20</b>
<b>6 Einzureichende Unterlagen</b>	<b>20</b>
6.1 Allgemeines	20
6.2 Pläne	20
6.3 Angaben Flächen / Kubatur	22
6.4 Verfassererklärung	22
<b>7 Beurteilungskriterien</b>	<b>23</b>
<b>8 Genehmigung</b>	<b>24</b>



## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Das 1845 erbaute Bürgerspital liegt an prominenter Lage am Fischmarktplatz in Rapperswil. Das Gebäude ist sowohl in der Geschichte der Stadt Rapperswil als auch architekturhistorisch bedeutend und steht unter Ortsbildschutz. Das ehemalige Spitalgebäude wird heute durch die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona als Alters- und Pflegeheim genutzt. Im Zuge der geplanten Eröffnung des neuen Pflegezentrums am Standort Schachen in Rapperswil-Jona (2026) wird der Altersheimbetrieb im Bürgerspital Ende 2025 / Anfang 2026 eingestellt. Das Bürgerspital soll in der Folge einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Bürgergemeinde möchte die Umnutzung unmittelbar nach der Einstellung des Betriebs realisieren. Auf der Grundlage verschiedener Abklärungen zur Nutzung und baulichen Aspekten hat die Ortsgemeinde die künftige Nutzung des Gebäudes festgelegt. Im Erdgeschoss soll eine öffentliche oder teils eine öffentliche Nutzung und in den Obergeschossen Wohnen realisiert werden.

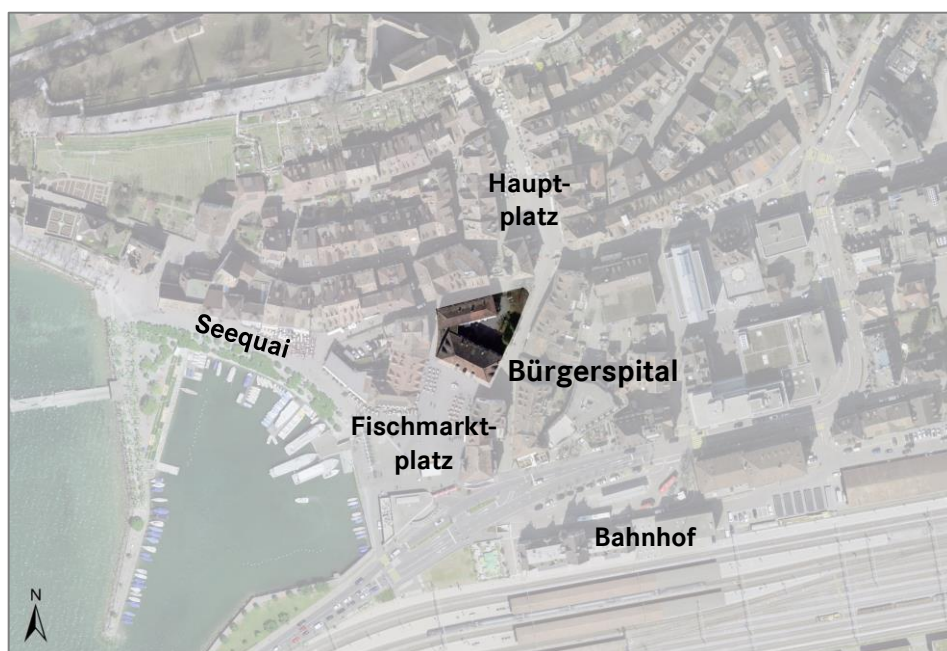


Abb. 1: Lage Bürgerspital mit Übersicht Perimeter

### 1.2 Projektvorhaben

Die Ortsgemeinde möchte mit dem Bürgerspital künftig ein offenes, einladendes und belebtes Haus inmitten der Altstadt von Rapperswil Jona anbieten. Das Nutzungsprogramm sieht vor, das Erdgeschoss einer publikumsorientierten Nutzung zuzuführen. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung mit einem breiten Wohnungsmix vorgesehen, welche eine vielfältige Mieterschaft ansprechen soll. Im Zusammenhang mit der neuen Nutzung im Erdgeschoss soll der Zugangsbereich attraktiv und behindertengerecht gestaltet werden.

Das Bürgerspital ist über einen Zwischentrakt mit dem – ebenfalls der Ortsge-  
meinde gehörenden – Gebäude Seestrasse 6 verbunden. Der Zwischentrakt ist Teil  
des Projektes der Neunutzung des Bürgerspitals. Das Gebäude Seestrasse 6 wurde  
vor Kurzem umgebaut und wird für Wohnen genutzt. Es wird bis ca. 2045 in der  
heutigen Form belassen ist nicht Gegenstand dieses Wettbewerbs.



Abb. 2: Übersicht Bürgerspital und Liegenschaft Seestrasse 6

### 1.3 Gegenstand und Ziele

Für den Umbau des Bürgerspitals wird ein einstufiger Projektwettbewerb im offe-  
nen Verfahren ausgeschrieben. Der Vergabegegenstand umfasst die Dienstleistun-  
gen für Architekten nach SIA 102 sowie die Dienstleistungen für Ingenieure nach  
SIA 103. Die Aufgabenstellung im Rahmen des Projektwettbewerbs umfasst den  
Umbau des Bürgerspitals mit einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung und  
Wohnen in den Obergeschossen (Kap. 4).

An den Lösungsvorschlag werden folgende Erwartungen gestellt (Zielsetzungen):

- Ein Vorschlag für ein Erdgeschoss, welches für öffentliche und teils öffentliche Nutzungen sehr geeignet ist und von aussen auch so wahrgenommen wird.
- Ein Vorschlag mit überzeugenden Wohnungsgrundrissen, die den Bedürfnissen der unterschiedlichen Mieter und Mieterinnen gerecht werden.
- Ein Vorschlag mit sorgfältigen Interventionen, der die denkmalpflegerischen Aspekte berücksichtigt und die Nutzungen widerspiegelt.
- Ein in der Erstellung kostenbewusstes und im Betrieb und Unterhalt wirtschaftliches Projekt.

Der Umbau oder Neubau des – ebenfalls der Ortsgemeinde gehörenden und über einen Zwischentrakt an das Bürgerspital angebauten – Gebäudes Seestrasse 6 ist erst ab 2045 vorgesehen und ist nicht Gegenstand dieses Wettbewerbs.



Abb. 3: Ansicht Bürgerspital vom Fischmarktplatz aus

## 2 Verfahren, Organisation

### 2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona, Fischmarktstrasse 16, 8640 Rapperswil-Jona, vertreten durch deren Geschäftsführung.

### 2.2 Verfahren

#### 2.2.1 Allgemein, Sprachenregelung

Das Konkurrenzverfahren wird als einstufiger, anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt. Die Jurierung ist nicht öffentlich. Das Verfahren und die spätere Geschäftsabwicklung erfolgen in Deutsch.

#### 2.2.2 Grundlage

Grundlage für die Ausschreibung sind das GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen, Art. 14 ff. der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB SG) bzw. Art. 18 und Art. 20 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Subsidiär zur Anwendung kommt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, soweit diese nicht den vergaberechtlichen Grundsätzen widerspricht.



### 2.2.3 Weitere Modalitäten

Aus wichtigen Gründen kann der Auftraggeber das Verfahren jederzeit abbrechen oder wiederholen lassen (Art. 43 IVöB). Die Veranstalterin kann den Wettbewerb, falls es notwendig wird, mit einer optionalen anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Die Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. Die Abgabe von Varianten ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss.

Das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sind integrierender Bestandteil des Programms.

## 2.3 Ausschreibung

Der Wettbewerb wird unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) und unter [www.ogrij.ch](http://www.ogrij.ch) ausgeschrieben.

## 2.4 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Durch die Teilnahme am Wettbewerb bzw. an der Ausschreibung anerkennen die Teilnehmenden die Wettbewerbsbestimmungen, das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sowie Entscheide der Jury in Ermessensfragen.

Eine allfällige Beschwerde kann innerhalb von 20 Tagen seit Eröffnung der Verfügung schriftlich und begründet bei berechtigter Interessenslage beim Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen, Spisergasse 41, 9001 St.Gallen, eingereicht werden. Es gelten keine Gerichtsferien. Gegen Entscheide der Jury in Ermessensfragen kann nicht rekuriert werden. Gerichtsstand ist St.Gallen, anwendbar ist schweizerisches Recht.

Sämtliche im Rahmen des Verfahrens eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Teilnehmer bleiben Inhaber der Urheberrechte, übertragen jedoch deren Verwendungsrechte, insbesondere zu Publikationszwecken unter Wahrung des Namensnennungsrechts, sowie das Vervielfältigungsrecht auf die Auftraggeberin, soweit dies der Zweck des Verfahrens erfordert.

Die Abtretung der übertragbaren Rechte (umfassend die Nutzungs-, Verwendungs-, Änderungs- und Realisierungsrechte) durch den Auftragnehmer an die Auftraggeberin erfolgt mit Annahme der Weiterbearbeitung und wird phasenweise geregelt. Die Teilnehmer stimmen dieser Bestimmung zu. Davon ausgenommen sind die nicht abtretbaren Persönlichkeitsrechte wie das Recht auf Namensnennung.

Kann der Gewinner aus nicht vorhersehbaren Gründen z.B. Krankheit, Unfall oder Kapazitätsgründen den Auftrag zur Weiterbearbeitung des Projekts nicht übernehmen oder verzichtet er freiwillig, verpflichtet er sich, die Nutzungs-, Verwendungs-, Änderungs- und Realisierungsrechte am Projekt ohne weitere Entschädigung abzutreten. In diesem Falle erfolgt eine Abgeltung gemäss Projektstand.

Die Auftraggeberin beabsichtigt einen Vertrag nach SIA oder KBOB auf Basis der Parameter unter Pkt. 2.8.3 abzuschliessen.



## 2.5 Teilnahme

### 2.5.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Bauingenieurwesen mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz und Ländern, die dem GATT/WTO-Übereinkommen beigetreten sind. Stichtag ist das Datum der Abgabe der Projektvorschlags. Die Teambildung aus Architektur und Bauingenieurwesen ist zwingend.

Nicht teilnahmeberechtigt ist, wer bei der Auftraggeberin, einem Mitglied der Jury oder einem im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Experten angestellt, nahe verwandt ist oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht. An dieser Stelle wird ausdrücklich auf die präzisierenden und weitergehenden Ausführungen in der Wegleitung der SIA-Kommission «Befangenheit und Ausstandsgründe (SIA-Wegleitung 142i-202d, Ausgabe 2013) verwiesen. Es ist die Pflicht der Teilnehmenden, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Auftraggeberin oder zu Mitgliedern der Jury oder Experten auf eine Teilnahme zu verzichten. Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss vom Verfahren.

Es ist den Bewerbern frei gestellt, sich mit weiteren Fachplanern zu verstärken. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist zulässig.

Das Büro BGS & Partner Architekten AG, welches eine erste Nutzungsstudie erstellt hat, ist zum Verfahren zugelassen. Die Studie wird abgegeben [Grundlage 4\_7].

## 2.6 Preise und Ankäufe

Für den Projektwettbewerb stehen für Preise und Ankäufe gesamthaft CHF 125'000 (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Die Gesamtsumme wird ausgerichtet. Es ist vorgesehen ca. 4 bis 6 Preise auszurichten.

## 2.7 Organe

### 2.7.1 Jury

Sachjury	Matthias Mächler, Präsident Ortsgemeinde (Vorsitz)
	Paolo Lendi, Ortsgemeinde, Vorsteher Ressort Immobilien, dipl. Arch. FH / SIA
	Michaela Sprotte, Ortsgemeinde, Vorsteherin Ressort Kultur
Fachjury	Andreas Hagmann, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA
	Lisa Ehrensperger, dipl. Arch. ETH / BSA
	Basil Vollenweider, Historiker, lic. phil.
	Urs Albrecht, dipl. Arch. ETH / Wirtschaftsingenieur FH
Ersatz	Christoph Sigrist, Geschäftsführer Ortsgemeinde (Sachjury)
beratend	Moritz Flury, Denkmalpflege Kanton St. Gallen

Die Veranstalterin behält sich vor, beratend weitere Fachpersonen beizuziehen.

## 2.7.2 Sekretariat

Die Kontaktadresse für die den Projektwettbewerb betreffenden Verfahrensteile ist das Sekretariat Stauffer & Studach AG Chur, vertreten durch Garry Müntener, Alexanderstrasse 38 / 7000 Chur; Tel +41 (0)81 258 34 45; [sekretariat@stauffer-studach.ch](mailto:sekretariat@stauffer-studach.ch). Die Kontakte zur ausschreibenden Stelle sind im Programm abschliessend genannt.

## 2.8 Weiterbearbeitung und Auftrag

### 2.8.1 Allgemein

Der Auftraggeber beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen der Jury das Verfassersteam (Architektur und Bauingenieurwesen) des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes im freihändigen Verfahren weiter zu beauftragen. Anspruch auf eine weitere Beauftragung haben nur die Verfasser im engeren Sinne (Einzelverfasser bzw. Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft).

Voraussetzung dazu bildet der Nachweis der Projektverfassenden, für die Erbringung der Teilleistungen gemäss SIA Ordnung 102 (Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten) und SIA Ordnung 103 (Leistungen und Honorare der Ingenieurinnen und Ingenieure) unter Berücksichtigung sämtlicher Projektparameter über die entsprechenden fachlichen und personellen Kapazitäten zu verfügen.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ist im Einvernehmen mit der Auftraggeberin und dessen schriftlicher Zustimmung zu den gewählten Partnern möglich.

Die Auftraggeberschaft behält sich vor, die Bauleitung und die Kostenplanung separat zu vergeben. Im diesem Fall wird die Bauleitung und Kostenplanung in gegenseitigem Einvernehmen zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmerin bestimmt. Die Zustimmung der Auftraggeberin bleibt vorbehalten. Im Falle einer Arbeitsgemeinschaft wird eine einfache Gesellschaft zwischen dem Architekturbüro, dem Bauingenieurbüro und der Bauleitung vorgeschrieben.

Weitere im Projektwettbewerb beigezogene Fachplaner haben keinen direkten Anspruch auf eine weitere Auftragserteilung. Bei einem nachweislich erbrachten Beitrag zur Lösung der Wettbewerbsaufgabe kann der beigezogene Spezialist / Fachplaner im freihändigen Verfahren beauftragt werden.

Die teilnehmenden Büros erklären sich bereit, im Falle einer Beauftragung im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren das Projekt entsprechend den Anliegen der Eigentümerschaft bezüglich Vermietbarkeit angemessen anzupassen.

Vorbehalten bleiben in allen Fällen die Projektgenehmigung und die Bereitstellung und Freigabe der erforderlichen Kredite durch die zuständigen Instanzen sowie die privatrechtliche Einigung über den Honorarvertrag.

### 2.8.2 Leistungsumfang

Die Verfasser des zur Realisierung kommenden Vorschlags werden mit einem Leistungsanteil  $q$  von mind. 58.5 – 62.4% nach SIA 102 (Ausgabe 2014) respektive 100% nach SIA 103 (Ausgabe 2014) beauftragt.

Eine Entschädigung bei einer Reduktion des Auftrags gemäss SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2009) Art. 27.1 Abs. 1 ist erst geschuldet, wenn die Gewinnerin oder der Gewinner mit weniger als 58.5 Teilleistungsprozenten gemäss SIA Honorarordnung beauftragt wird.

Überdies wird SIA-Ordnung 142 Art. 27.2 Abs. 5 nicht angewendet.

### 2.8.3 Honorar

Der Auftraggeber beabsichtigt einen Vertrag mit folgenden Faktoren abzuschliessen:

- Mittlerer Stundensatz  $h$ : CHF 138.-
- Teamfaktor  $i$ : 1.0
- Anpassungsfaktor  $r$  (über alles): Umbau 1.1
- Schwierigkeitsgrad (Baukategorie IV):  $n$ : 1.0
- Faktor für Sonderleistungen ( $s$ ): 1.0

## 2.9 Ausschlussgründe infolge formeller Mängel

Ein Ausschlussgrund liegt explizit dann vor, wenn (Aufzählung nicht abschliessend):

- Die Unterlagen gemäss Kap. 6 fehlen oder zu spät eingegangen sind.
- Aufgrund eines Hinweises bei den eingereichten Unterlagen zum Wettbewerb die Anonymität nachweislich nicht mehr gewährt ist.
- Ein Befangenheitsverhältnis gemäss SIA Wegleitung 142i-202d vorliegt.
- Projektvarianten abgegeben werden.

### 3 Termine, Ablauf

Datum	Schritt
Mo. 19. Juni 2023	– Publikation Wettbewerbsprogramm
Mi. 5. und Do. 6. Juli 2023	– Begehung (nur auf Anmeldung)
Mi. 16. Aug. 2023	– Frist Einreichung Fragen
Mi. 30. Aug. 2023	– Fragenbeantwortung
Fr. 1. Dez. 2023	– <b>Abgabe der Arbeiten</b> – Vorprüfung
Januar 2024	– Jurierung
Anfang Feb. 2024	– Bekanntgabe Resultat, Mitteilung an Teilnehmer

#### 3.1 Begehung

An folgenden zwei Tagen wird eine Begehung angeboten:

- Mittwoch, den **5. Juli** und Donnerstag, den **6. Juli 2023 vormittags**

Aus organisatorischen Gründen und dem Umstand, dass das Alters- und Pflegeheim noch in Betrieb ist, ist eine Anmeldung zur Begehung bis am Donnerstag 29. Juni 2023 an [sekretariat@stauffer-studach.ch](mailto:sekretariat@stauffer-studach.ch) zwingend.

Die Begehung findet aus Platzgründen in Gruppen statt. Der Zeitpunkt der Begehung wird den angemeldeten Personen vorgängig bekanntgegeben. An der Begehung werden keine Fragen beantwortet.

#### 3.2 Fragenstellung und -beantwortung

Fragen zum Programm sind schriftlich per Email an das Sekretariat ([sekretariat@stauffer-studach.ch](mailto:sekretariat@stauffer-studach.ch)) einzureichen bis:

- Mittwoch, den **16. August 2023**

Für das Einreichen der Fragen ist zwingend das abgegebene Formular zu verwenden (Word-Format). Alle eingegangenen Fragen werden gesamthaft und bis am Mittwoch, den 30. August 2023 beantwortet und auf [simap.ch](http://simap.ch) aufgeschaltet.

Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil des Wettbewerbsprogramms. Ausdrücklich untersagt ist die direkte Kontaktaufnahme mit der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona.

### 3.3 Einreichung der Arbeiten

Die Arbeiten sind wie folgt einzureichen:

- Sämtliche Abgabeunterlagen (Kap. 6): Freitag, den **1. Dezember 2023**

Bei einer persönlichen Abgabe gilt das Abgabedatum. Es sind die Öffnungszeiten zu beachten (Montag bis Freitag, 8.30 – 11.30 Uhr / 13.15 – 16.30 Uhr). Bei einer Einreichung per Post gilt das Datum des Poststempels oder des Auftragsbelegs. Das Aufgabedatum muss ersichtlich und nachweisbar (Lesbarkeit des Poststempels bzw. Auftragsbelegs) sein. Hierfür sind die Teilnehmenden verantwortlich.

Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen. Die Anonymität ist zwingend zu wahren.

Die Abgabeunterlagen sind an folgende Adresse abzugeben bzw. einzusenden:

- Ortsgemeinde Rapperswil-Jona  
«Projektwettbewerb Bürgerspital»  
Fischmarktstrasse 16  
8640 Rapperswil

### 3.4 Beurteilung

Die technische Vorprüfung erfolgt durch das Wettbewerbssekretariat, die Kostenprüfung durch einen Fachspezialisten. Die Ergebnisse der technischen Vorprüfungen und der Kostenprüfung werden schriftlich festgehalten und der Jury erörtert.

Die Beurteilung erfolgt durch die Jury. Bei Stimmengleichheit liegt der Stichentscheid beim Vorsitzenden. Über die Beurteilung wird ein Bericht verfasst. Dieser wird nach Bekanntgabe der Ergebnisse den Teilnehmenden zugestellt.

### 3.5 Veröffentlichung und Rückgabe

Es ist vorgesehen die Ergebnisse in geeigneter Weise zu veröffentlichen und die Arbeiten nach der Beurteilung auszustellen. Die Veranstalterin und die Teilnehmenden besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Verfasser und der Veranstalterin. Im unmittelbaren Nachgang zum Wettbewerb ist das Einverständnis der Veranstalterin erforderlich.

Die Wettbewerbsunterlagen der Projekte, die nicht in der engeren Wahl gestanden oder angekauft worden sind, können nach dem Abschluss der Wettbewerbsausstellung unter Voranmeldung bei der Veranstalterin abgeholt werden. Es erfolgt kein Versand der Unterlagen. Über Unterlagen, die bis Ende April 2024 nicht abgeholt werden, verfügt die Veranstalterin.

## 4 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

### 4.1 Aufgabenstellungen

Im Rahmen des Projektwettbewerbs ist ein Vorschlag für den Umbau des Bürgerspitals auszuarbeiten. Die Aufgabenstellung umfasst im Spezifischen:

- Einen Vorschlag für ein Gesamtkonzept, welches der historischen und aktuellen Bedeutung des Gebäudes gerecht wird (**Kap. 4.3**).
- Einen Vorschlag für einen sorgfältigen Umbau des Erdgeschosses, der unterschiedliche publikumsorientierte Nutzungen zulässt (**Kap. 4.4**).
- Einen Vorschlag mit unterschiedlichen Wohnungstypen und attraktiven Wohnungen in den Obergeschossen (**Kap. 4.5**).
- Einen Vorschlag für eine geeignete Erschliessung (**Kap. 4.6**) sowie konzeptionelle Angaben zu wesentlichen konstruktiven Fragen und Aufbauten (**Kap. 4.7**).

### 4.2 Perimeter

Der Wettbewerbsperimeter umfasst das Bürgerspital und den Zwischentrakt. Massnahmen im Zusammenhang mit der Erschliessung (z.B. Rampen) sind innerhalb des Bereichs für Erschliessung möglich. Dies gilt nicht als Verstoß.

Es ist selbstredend, dass die umgebenden Bauten und namentlich der Innenhof mit zu betrachten sind (siehe Kap. 4.8). Diese sind aber nicht Teil der Aufgabenstellung.

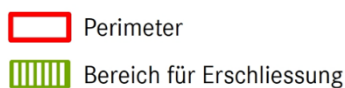


Abb. 4: Perimeter

## Restriktionen bestehende Bauten und Anlagen

Objekt	Restriktion
[1] Bürgerspital	– Siehe Kap. 4.10. Das Bürgerspital ist dem Altstadtsschutz unterstellt. Der Umgang mit der Substanz des Bürgerspitals ist eine zentrale Aufgabenstellung dieses Verfahrens
[2] Zwischentrakt	– Der Zwischentrakt kann umgenutzt und baulich verändert werden. Die baulichen Massnahmen im Zwischentrakt sind aus wirtschaftlicher Sicht auf ein minimales Mass zu beschränken. (Kap. 4.5.5)

## 4.3 Grundidee, Gesamtkonzept

### 4.3.1 Grundidee

Dem Umbauprojekt kommt aufgrund der Lage, aber auch der historischen und gesellschaftlichen Bedeutung des Bürgerspitals eine hohe Wichtigkeit zu. Der Ortsgemeinde als Eigentümerin ist es ein grosses Anliegen, dass die Bedeutung des Bürgerspitals als Haus mit öffentlicher Ausstrahlung auch mit dem künftigen Nutzungskonzept weiterhin zum Ausdruck kommt. Die karitative Tradition des Gebäudes (Bürgerspital) soll geeignet in die Überlegungen einfließen. Das Projekt soll den Werten der Ortsgemeinde entsprechen und zum sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Leben in Rapperswil-Jona und zur Lebendigkeit der Altstadt beitragen.

Ziel ist ein offenes, einladendes und belebtes Haus. Dies soll sowohl durch die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss als auch durch attraktive Zugangsbereiche gefördert werden. Ein differenzierter Wohnungsmix, der eine vielfältige Mieterschaft anspricht, soll zur Lebendigkeit des Hauses sowie zum Ziel der Schaffung von attraktivem Wohnraum in der Altstadt beitragen.

### 4.3.2 Nutzungsschema

BGS & Partner Architekten haben im Rahmen der Vorabklärungen eine frühe Grobkostenschätzung mit zugehörigen ersten Layoutüberlegungen erstellt. Die Unterlage wird abgegeben [Grundlage 4\_7]. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Hinblick auf den Wettbewerb zahlreiche Vorgaben geändert haben. Das Schema entspricht nicht den nun definierten Vorgaben und ist nicht verbindlich.

## 4.4 Nutzungen Erdgeschoss

### 4.4.1 Allgemeine Anforderungen, Nutzungsschema

Im Erdgeschoss sind Bereiche mit unterschiedlichem Öffentlichkeitsgrad und mit unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzern vorgesehen. Es ist eine Nutzungstrennung in einen publikumsorientierten (A; siehe Schema Folgeseite) und einen nur teilweise oder temporär publikumsorientierten bzw. öffentlichen Teil vorzusehen (B + C). Ein Teil des Erdgeschosses ist den Wohnungen als Nebennutzfläche zuzuweisen (D; Kellerräume, Waschraum, etc.). Die Nutzungen A bis C sind zwingend baulich von der



Wohnnebennutzung und vom zur Wohnnutzung gehörenden Treppenhaus und Lift zu trennen. Die Teilnehmenden sind aufgefordert, im Rahmen dieser Vorgaben eine atmosphärisch überzeugende Konzeption für das Erdgeschoss vorzuschlagen, in welcher die unterschiedlichen Nutzungen geschickt angeordnet und die räumlichen Qualitäten des historischen Baus weiterhin erlebbar sind.

Der Hauptzugang (Fischmarktplatz) soll als öffentlich in Erscheinung treten und Besucherinnen und Besucher willkommen heissen. Die Haupttüre soll zu den Betriebszeiten grundsätzlich geöffnet sein. Aus thermischen Gründen ist deshalb innenliegend zwingend ein Windfang oder eine vergleichbare Einrichtung vorzusehen.

Das historische Treppenhaus soll in den (teil-)öffentlichen Bereichen des Erdgeschosses in geeigneter Form in Erscheinung treten. Es ist jedoch funktional einzig der Wohnnutzung zugewiesen und ist in baulich geeigneter und denkmalpflegerisch angemessener Weise vom öffentlichen Bereich zu trennen. Diesem Aspekt kommt im Erdgeschoss eine wichtige Bedeutung zu.

Nutzungsschema Erdgeschoss (Nutzung A – E)

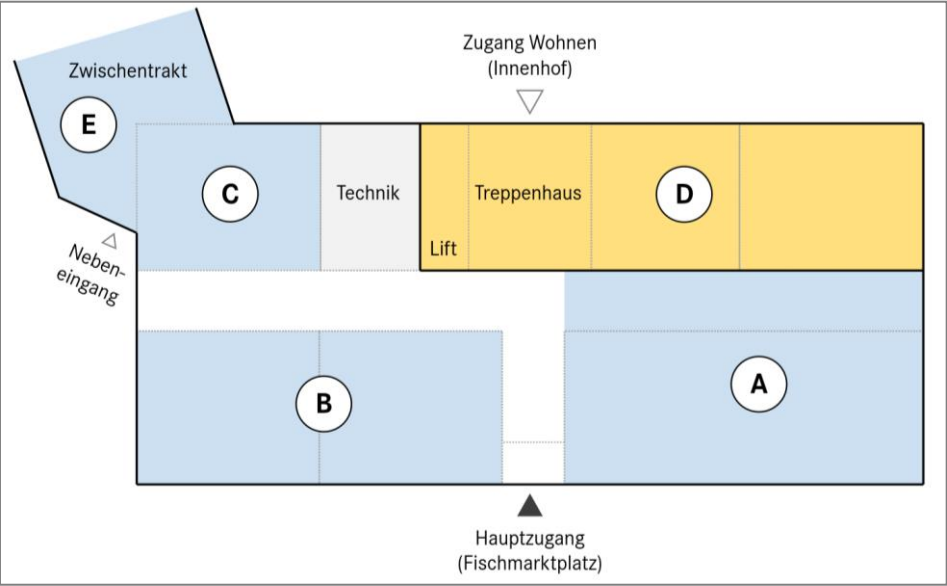


Abb. 5: Nutzungsschema Erdgeschoss

Beschreibung der Nutzungen		
Bereich / Raum gemäss Nutzungsschema		Beschreibung / Funktionen
A)	Publikumsorientierte Nutzung: Nicht-kommerziell orientierte Nutzung oder Geschäftsstelle	– Nicht-kommerziell orientierte publikumsorientierte Nutzung, die zur Bereicherung des Altstadtlebens beiträgt. Die Nutzung ist noch nicht definiert, es wird eine Nutzerausschreibung durchgeführt. Vorstellbare Nutzungen sind: Ausstellungsräumlichkeiten für Kunstschaffende, Treffpunkt Altstadt-Vereinigung, Kindertagesstätte.  oder

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Publikumsorientierte Geschäftsstelle mit Arbeitsplätzen, Besprechungsmöglichkeiten und Empfang bzw. Bereich für Besucher</li> <li>– Im Fall beider Nutzungsoptionen sind zusätzlich ein WC sowie geeignete Nebenräume vorzusehen (innerhalb des Bereichs A).</li> </ul>
<b>B)*</b>	Raum 1: Stadtarchiv <i>oder</i> Sitzungszimmer	– Ausstellungsraum für Stadtarchiv, zeitweise zugänglich <i>oder</i>
		– Sitzungszimmer für Geschäftsstelle (funktional zugehörig zu A)
	Raum 2: Büro <i>oder</i> multifunktionaler Raum	– Büro für publikumsorientierte Nutzung, zugehörig zu A) <i>oder</i>
		– multifunktionaler Raum / Treffpunkt (z.B. Nutzung durch Vereine), zeitweise zugänglich
<b>C)</b>	Lager / WC	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lager für die versch. Erdgeschossnutzungen</li> <li>– WC (nicht öffentlich) für Archiv und Nutzung B</li> <li>– Durchgang zu Erdgeschoss Seestrasse 6 (siehe 4.4.4)</li> </ul>
<b>D)</b>	Nebennutzflächen Wohnen	– Keller, Wasch-/Trocknungsraum, siehe 4.4.3
<b>E)</b>	Archiv	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Archiv und Arbeitsplatz für Archivar-/in (mit geringen baulichen Massnahmen vorzusehen)</li> <li>– Durchgang zu Erdgeschoss Seestrasse 6 (siehe 4.4.4)</li> </ul>

\* Die Räume im Bereich B sind bestehend und zu halten. Bei der Nutzungszuteilung ist dem vertikalen Versatz beim Eintritt in den linken Raum («Kapelle») Beachtung zu schenken.

#### 4.4.2 Grundstruktur, Nutzungsflexibilität

Im Erdgeschoss ist der konkrete Nutzer noch nicht festgelegt. Der Belegungsflexibilität im Erdgeschoss kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. Das Projekt soll unterschiedliche Nutzungen im Sinne der Ausführungen gemäss Kap. 4.4.1 ermöglichen. Beim Vorschlag ist einer geeigneten Funktionszuteilung und insbesondere dem Aspekt der Erschliessung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist anhand von zwei möglichen Nutzungsdispositiven die geforderte Nutzungsflexibilität im Erdgeschoss aufzuzeigen.

#### 4.4.3 Nebennutzflächen Wohnen

Im Erdgeschoss sind für die in den Obergeschossen liegenden Wohnungen folgende Nebennutzflächen vorzusehen (aufgrund fehlendem Untergeschoss):

- Keller- bzw. Abstellräume (1 Abstellraum pro Wohnung)
- 1 Wasch- und Trocknungsraum (für kleinere Wohnungen)

Die Wohnungen sind einzig über den Innenhof erschlossen.

#### **4.4.4 Verbindung Bürgerspital – Seestrasse 6 über Zwischentrakt**

Im Erdgeschoss des Gebäudes Seestrasse 6 werden eventuell Räumlichkeiten mit Bezug zum Bürgerspital untergebracht sein. Je nach Nutzung im Erdgeschoss des Bürgerspitals wird ein Durchgang über den Zwischentrakt zum Gebäude Seestrasse 6 betrieblich notwendig sein oder nicht.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist die Möglichkeit einer Verbindung vom Bürgerspital zur Liegenschaft Seestrasse 6 zwingend vorzusehen.

### **4.5 Wohnnutzung Obergeschosse**

#### **4.5.1 Allgemeine Anforderungen, Wohnungsmix**

In den Obergeschossen und im Dachgeschoss ist Wohnen vorgesehen. Der Auftraggeberschaft ist es ein Anliegen, attraktive Wohnungen im historischen Kontext anzubieten. Im Sinn der historischen Bedeutung des Bürgerspitals soll sich das Wohnen durch eine vielfältige Mischung aus unterschiedlichen Lebens- und Wohnformen sowie unterschiedlichen Generationen der Bewohner auszeichnen.

In Bezug auf die Wohnungen gelten die folgenden Vorgaben und Ziele:

- Zielgruppen sind Paare, Einzelpersonen und Familien, und hierbei auch explizit – aber nicht ausschliesslich – ältere Personen. Es ist eine Mischung bei der Bewohnerschaft anzustreben und entsprechend sind unterschiedliche Wohnungstypen und -grössen vorzusehen.
- Auf diese Zielgruppen ausgerichtet ist optimale Mischung verschiedener, attraktiver Wohnungstypen aufzuzeigen. Es werden minimal 12 und maximal 18 Wohneinheiten erwartet.
- Es sollen einzelne Kleinwohnungen / Studios für Einzelpersonen vorgesehen werden. Diese sollen soweit möglich über ein abtrennbares Zimmer oder mindestens einen räumlich teilweise abtrennbaren Schlafbereich verfügen.
- Aus Eigentümersicht sind die Grundrisse im 1. und im 2. Obergeschoss nach Möglichkeit gleich auszubilden.
- Das zweite Dachgeschoss (Kehlbodengeschoss) kann für die Wohnnutzung miteinbezogen werden (Haupt- oder Nebennutzflächen). Die Restriktionen aufgrund der sehr eingeschränkten Belichtung sind zu beachten (siehe Kap. . Eine Nutzung als Hauptnutzfläche ist nur dann vorzusehen, wenn diese unter ökonomischen Aspekten tatsächlich sinnvoll ist.

#### **4.5.2 Wohnungsgrössen und Ausstattung**

Bei allen Wohnungen ist auf eine flächeneffiziente und geschickte Grundrisskonzeption unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundrissstrukturen zu achten. Es ist von folgenden Wohnungsgrössen auszugehen (HNF):

- 1.5-Zimmer-Whg. (Kleinwohnungen): 15 – 25 m<sup>2</sup>, WC / Dusche
- 2- / 2.5-Zimmer-Whg.: 55 – 65 m<sup>2</sup>, WC / Dusche

- 3- / 3.5-Zimmer-Whg.: 70 – 80 m<sup>2</sup>, WC / Dusche und separates WC (nach Möglichkeit Platz für Wasch-/Trocknungsmaschine in Nasszelle vorzusehen)
- 4- / 4.5-Zimmer-Whg.: 95 – 110 m<sup>2</sup>, zwei vollständige Nasszellen, falls möglich Réduit und Waschturm

#### **4.5.3 Weitere Vorgaben**

Die Wohnungen sind idealerweise auf mindestens zwei Seiten hin orientiert.

Die Wohnungen sind grundsätzlich hindernisfrei gem. SIA 500 auszugestalten, ausgenommen das Kehlbodengeschoss sowie der Zwischentrakt.

Der Fischmarktplatz ist häufig mit Veranstaltungen bespielt und teilweise stark belebt. Den damit verbundenen Lärmemissionen ist Rechnung zu tragen.

Aus Vermietungssicht ist es erwünscht, dass möglichst alle Wohnungen in den Obergeschossen über einen von der Wohnung zugänglichen Aussenbereich verfügen (Balkon, Loggia oder ähnlich). Die Möglichkeit von Aussenbereichen ist unter Berücksichtigung der Erscheinung des historischen Gebäudes zu prüfen und aufzuzeigen. Aus denkmalpflegerischen Gründen ist dies auf die Seite des Innenhofs beschränkt. Dem Aspekt der Nutzungsqualität des Innenhofs (Zugangsbereich sowie gemeinschaftlicher Aussenraum für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer) ist Rechnung zu tragen. Diese soll weiterhin hoch sein.

Der Zwischentrakt ist in seinem heutigen Bestand als Aussenbereich der dortigen Wohnungen einzubeziehen (siehe Kap. 4.5.5).

#### **4.5.4 Umgang mit dem Bestand**

Abgesehen von der Erhaltung der Aussenerscheinung, der Erhaltung des denkmalgeschützten Treppenhauses sowie der strukturbestimmenden Mauern besteht in den Obergeschossen im Inneren eine relativ grosse Freiheit in der Eingriffstiefe. Dies eröffnet Möglichkeiten in Bezug auf das Schaffen attraktiver Wohnungen.

Die Vorgaben bezüglich der schützenswerten Teile im Inneren gemäss Kap. 4.9.2 bzw. der abgegebenen Grundlage 4\_6 sind zwingend zu beachten.

#### **4.5.5 Einbezug Zwischentrakt**

Der Zwischentrakt zum Gebäude Seestrasse 6 kann für die Wohnnutzung mit einbezogen werden (z.B. in Form von Loggien, Wintergärten). Die baulichen Massnahmen im Zwischentrakt sind auf ein minimales Mass zu beschränken und haben sich am Bestand zu orientieren. Der Raum ist als Kaltraum vorzusehen. Auf eine gewisse visuelle Abgrenzung zum Gebäude Seestrasse 6 (Aspekt der Einsicht) ist zu achten.

Es besteht ein markanter Niveauunterschied zwischen den Wohngeschossen und dem Zwischentrakt. Der Niveauübergang ist geeignet in den Wohnungsgrundriss einzugliedern. Der Übergang muss nicht hindernisfrei ausgebildet werden.

Für den Fall eines allfälligen Rückbaus des Zwischentrakts in einer späteren Baustappe (frühestens ab ca. 2045) ist die Möglichkeit vorzusehen, den Niveauübergang nachträglich zurückzubauen und einen mit der Wohnung niveaugleichen Aussenbereich auszubilden.

#### 4.6 Erschliessung

Der Zugang zu den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen erfolgt vom Haupteingang auf der Seite Fischmarktplatz. Er soll als solcher erkennbar sein. Im Bereich des Haupteingangs ist ein gut zugänglicher und behindertengerechter Eingang zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss vorzusehen.

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt ausschliesslich über den Innenhof. Er ist behindertengerecht auszugestalten. Der bestehende Eingangsbau kann belassen werden. Im Fall eines Abbruchs ist er nicht zu ersetzen. In diesem Fall ist ein geeigneter Witterungsschutz z.B. mittels Vordach vorzusehen.

Für die Vertikalerschliessung ist zusätzlich zur Erschliessung über die bestehende, geschützte Treppe eine behindertengerechte Erschliessung mittels Lift vorzusehen. Soweit möglich soll der bestehende Lift in seiner Lage belassen werden. Eine neue Lage für den Lift kann nur vorgesehen werden, sofern die Machbarkeit eines Umbaus im Bestand unter Beachtung der Denkmalschutzvorgaben nachgewiesen wird.

Sämtliche Hauptnutzungsbereiche im Erdgeschoss und auf den Wohngeschossen sind behindertengerecht zu erreichen.

#### 4.7 Konstruktion

Es ist im Rahmen der gesamten Umbaumassnahmen ein angemessener Umgang mit wesentlichen konstruktiven Bauteilen, wie der primären Trag- und Baustruktur von Dachgeschoss und Kehlboden, dem Aufbau des Daches samt Dämmebene, dem konstruktiven Aufbau der Zwischendecken und dgl. aufzuzeigen. Hierbei sind die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen ebenso wie die statischen und technischen Aspekte zu berücksichtigen.

#### 4.8 Aussenräume

Der Innenhof wird den Bewohnerinnen und Bewohnern des Bürgerspitals und der Seestrasse 6 als gemeinschaftlicher Aussenraum zur Verfügung stehen. Dazu werden bedarfsweise gestalterische Anpassungen vorgenommen werden. Es sind keine privaten Aussenbereiche im Innenhof (z.B. Sitzplätze, Terrassen) vorzusehen.

Die Gestaltung des Innenhofs ist nicht Teil der Aufgabenstellung und nicht Vergabebestandteil. Die Projektverfassenden können erläuternde Aussagen und punktuelle Vorschläge zur Aussenraumgestaltung machen, wenn dies dem Verständnis des Projekts dient und diese im Zusammenhang mit dem Projektvorschlag stehen. Der Standort der Veloparkierung im Innenhof bleibt bestehen.

## 4.9 Kosten und Wirtschaftlichkeit Gesamtprojekt

Es ist grosser Wert auf eine insgesamt ökonomische Konzeption und eine daraus resultierende sehr gute Vermietbarkeit der Wohnungen zu legen. Die Wohnungen sollen zu marktüblichen Preisen angeboten werden können.

Gemäss Grobkostenschätzung betragen die Bauwerkskosten inkl. Vorbereitung ca. CHF 4.75 – 5.25 Mio. (e-BKP-H B-G; exkl. MwSt.). Dieser Wert ist als Zielwert für den Wettbewerb zu verstehen.

Im Rahmen des Wettbewerbs erfolgt die Kostenermittlung für die im Wettbewerb vorzuschlagenden Teilprojekte. Die Ermittlung erfolgt durch einen Kostenplaner auf der Basis Baukostenplan eBKP-H, SN 506 511. Es wird eine Vorlage abgegeben in der die Mengenangaben (Flächen, Höhen, Volumen, Kennzahlen) einzutragen sind.

## 4.10 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben, Randbedingungen Gebäude

### 4.10.1 Grundordnung

Der Perimeter befindet sich in der Kernzone Altstadt (KA). Es gelten die Bestimmungen der Grundordnung.

- Perimeter
- KA Kernzone Altstadt
- Oe BA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Grünzone Erholung
- Verkehrsfläche in Bauzone

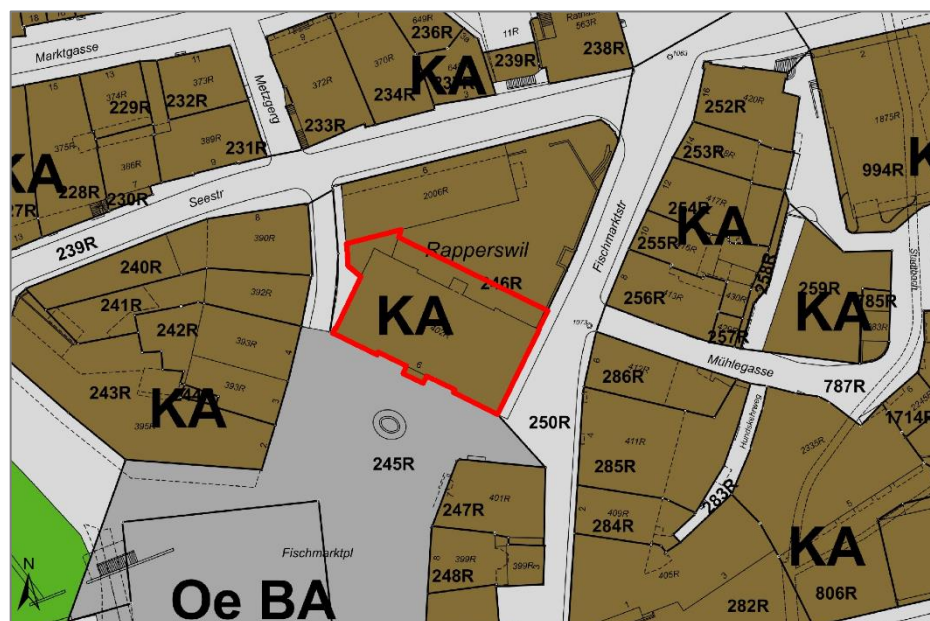


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan

### 4.10.2 Schutzaspekte

Der Perimeter liegt vollständig innerhalb des Ortsbildschutzgebiets Altstadt Rapperswil (Ortsbild A). Es gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement sowie die Schutzfestlegungen gemäss Altstadtschutz-Verordnung der Stadt Rapperswil-Jona. Hierbei ist unter anderem Art. 3 der Verordnung zu beachten, welcher Aussagen zur Erhaltung der historischen Eigenart, der baulichen Einheit, der Silhouette, der äusseren Erscheinung, der Massstäblichkeit und Typologie sowie zur Gliederung

und zum Dach- und Fassadenaufbau beinhaltet. Im Rahmen der Altstadtschutz-Verordnung ist auch das Gebäudeinnere gemäss der Grundlage 4\_6 geschützt.

Weiterhin befindet sich der Perimeter innerhalb des ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) Rapperswil sowie innerhalb des Archäologischen Schutzgebiets Altstadt. Hierbei gilt die Natur- und Denkmalschutzverordnung der Stadt Rapperswil-Jona.

Die Berücksichtigung der Schutzaspekte ist ein zentraler Faktor im Wettbewerb. Es liegt eine detaillierte baugeschichtliche Dokumentation [Grundlage 4\_2] vor. Diese Unterlage wird den Teilnehmenden als Grundlage abgegeben.

#### **4.10.3 Interventionsmöglichkeiten am Bau**

Die Hauptfassade des Bürgerspitals zum Fischmarktplatz hin ist von hohem historischem Wert und darf nicht verändert werden. Die Fassade soll im Ausdruck der heutigen Situation entsprechen. Sofern die Nutzung im Erdgeschoss dies mit einem öffentlichen Interesse verbindet, ist die Anbringung gestalterisch sehr zurückhaltender mobiler Elemente zur Kennzeichnung der Nutzung im Inneren sowie zur Markierung des Haupteingangs denkbar, beispielsweise in Form von mobilen Bändern, Fahnen oder vergleichbar. Die Teilnehmenden können hierzu Vorschläge machen. Die Anbringung der Elemente darf nicht über die Wohnungen erfolgen. Zwecks Erschliessung des publikumsorientierten Erdgeschosses für Personen mit Beeinträchtigungen können im Bereich des Haupteingangs einzelne Massnahmen wie z.B. Rampen vorgesehen werden.

Auf der Innenhofseite ist unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben ein Bereich für Aussenflächen der Wohnungen der Obergeschosse (Balkone, Loggien, o.ä.) zulässig. Diese haben sich gestalterisch sehr gut in die historische Bausubstanz einzufügen. Ebenfalls können zur Hofseite mit dem Ziel einer besseren Wohnqualität einzelne zusätzliche Lukarnen / Dachfenster (Gauben) vorgesehen werden. Im Umfang haben sich diese am Bestand auf der Seite Fischmarktplatz zu orientieren. Für das Kehlbodengeschoss kann nur eine minimale Belichtung im heutigen Umfang vorgesehen werden (zwei kleine Dachfenster oder gleichwertig).

Im Inneren sind u.a. die historischen Mauern, das gesamte Treppenhaus, der Terrazzobelag zum Treppenhaus, die Dachbalken im Dach- und Kehlbodengeschoss, die Wandtäfer im Erdgeschoss sowie gewisse Einzelelemente wie alte Ofenfenster geschützt. Die Vorgaben der Grundlage 4\_6 sind hier zu beachten.

#### **4.10.4 Statik**

Das Bürgerspital ist nicht unterkellert. Lediglich nordseits des Baus ist ein kellerartig eingetiefter Heizungsraum vorhanden. Dieser ist zu erhalten und soll als Technikraum weiter genutzt werden. Vom Einbau eines Untergeschosses ist aus statischen Gründen und wegen des Grundwasserstands zwingend abzusehen.



Eine Beurteilung zur bestehenden Konstruktion liegt vor [Grundlage 4\_1]. Die Unterlage wird als Grundlage abgegeben.

#### **4.10.5 Bautechnische Vorgaben**

##### **Hindernisfreies Bauen**

Hindernisfreies Bauen ist für Menschen mit Behinderungen sowie Bewegungseinschränkungen unabdingbar und gesetzlich vorgeschrieben. Die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten und Anlagen» ist zwingend einzuhalten. Ausgeschlossen ist das Kehlbodengeschoss sowie der Zwischentrakt.

##### **Brandschutz**

Die aktuellen Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) sind einzuhalten. Alle gemäss Brandschutzvorschriften notwendigen planerischen, baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen sind zu berücksichtigen.

#### **4.10.6 Energiestandard / Nachhaltigkeit**

Die Ortsgemeinde will energiebewusst bauen. Sie strebt indes kein spezifisches Energielabel an. Die Verfassenden sind angehalten sich Überlegungen zu machen, wie eine gute Energieeffizienz trotz zahlreicher Limitierungen aus denkmalpflegerischer Sicht erreicht werden kann. Eigentliche Nachweise sind im Rahmen des Wettbewerbs nicht zu erbringen.

#### **4.10.7 Energieversorgung, Werkleitungen**

Das Gebäude ist erschlossen. Es ist ein Anschluss an ein Fernwärmenetz vorzusehen (warme Fernwärme). Die heutigen Leitungspläne werden abgegeben.

#### **4.10.8 Baurealisation**

Beabsichtigter Baubeginn ist das 2. Halbjahr 2026, geplanter Bezug 2028. Die Teilnehmenden müssen zur zeitlichen Baurealisation keine Aussagen machen.

## 5 Abgegebene Unterlagen

Die folgenden Unterlagen werden den Teilnehmenden abgegeben:

Grundlage	Bezeichnung
1. Auftrag	1_1 Wettbewerbsprogramm 14. Juni 2023 (pdf) 1_2 Formular Fragenbeantwortung (doc)
2. Daten	2_1 Geodaten (Vermessung, Höhen, Werkleitungen) 2_2 Orthophoto
3. Pläne	3_1 Bestandespläne Gebäude (pdf und dxf/dwg) 3_2 Situationsplan Bestand (pdf und dxf/dwg)
4. Grundlagen	4_1 Beurteilung bestehende Konstruktion, Technischer Bericht 4_2 Baugeschichtliche Dokumentation, Bericht 4_3 Baureglement Stadt Rapperswil-Jona 4_4 Altstadt-Schutzverordnung 4_5 ISOS-Datenblatt Rapperswil 4_6 Übersicht geschützte Elemente Gebäudeinneres 4_7 Grobkosten- und Nutzungsschema BGS & Partner
5. Vorlage Kosten	5_1 Vorlage Formular Flächenkalkulation (xls)

## 6 Einzureichende Unterlagen

### 6.1 Allgemeines

Alle Projektbestandteile (inkl. Verfassererklärung) sind mit dem Kennwort zu kennzeichnen. Die Verpackung und die Bestandteile des Entwurfs dürfen keinerlei Hinweise bezüglich Projektverfasser aufweisen. Die Verpackung und die Projektbestandteile haben den Vermerk «Projektwettbewerb Bürgerspital» zu tragen.

### 6.2 Pläne

Die Pläne sind auf festem Papier ungefaltet und nicht aufgezogen zweifach abzugeben. Die Pläne sind gem. Kap. 6.1 zu kennzeichnen und im Format A0 hoch darzustellen. Es können max. 4 Pläne im Format A0 hoch abgegeben werden.

Planbezeichnung	Inhalt
<b>A) Situation und Grundriss Erdgeschoss 1:100</b> (zwei Nutzungsdispositive)	Darzustellen sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Darstellung Erdgeschoss mit Erschliessung (Zugänge) und Schnittstellen zum Aussenraum, Angabe wichtiger Höhenkoten.</li> <li>– Der Grundriss des Erdgeschosses ist mit dem Anschlussbereich an die Umgebung zusammen darzustellen (konzeptionelle Darstellung; nicht Bestandteil der Aufgabenstellung).</li> </ul>

Planbezeichnung	Inhalt
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Räume sind gemäss Nutzungsanforderungen zu beschriften und die Flächen anzugeben. Zusätzlich sind die Masse der weiteren Haupt-, Neben- und Verkehrsflächen in den Etagen anzugeben.</li> <li>Werden die Grundrisse nicht genordet dargestellt, dann ist die Nordrichtung in den Plänen anzugeben.</li> <li>Im Erdgeschoss sind <u>zwei mögliche Nutzungsdispositive</u> gem. Kap. 4.4.1/4.4.2 aufzuzeigen (inkl. Möblierung). Im zweiten Dispositiv muss die Umgebung nicht mit dargestellt werden.</li> </ul>
<b>B) Grundrisse aller Obergeschosse 1:100</b>	<p>Darzustellen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung aller Obergeschosse (inkl. Dachgeschoss; allenfalls inkl. Kehlbodengeschoss, sofern Anpassungen vorgesehen).</li> <li>Die Räume sind gemäss Nutzungsanforderungen zu beschriften und die Flächen anzugeben. Zusätzlich sind die Masse der weiteren Haupt-, Neben- und Verkehrsflächen in den Etagen anzugeben.</li> <li>Werden die Grundrisse nicht genordet dargestellt, dann ist die Nordrichtung in den Plänen anzugeben.</li> <li>Es ist eine Möblierung ist aufzuzeigen.</li> </ul>
<b>C) Gebäudeschnitte, Fassaden 1:100</b>	<p>Darzustellen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mind. 1 Längs- und 1 Querschnitt sowie allenfalls weitere für das Projektverständnis notwendige Schnitte.</li> <li>Relevante Ansichten mit den von aussen wahrnehmbaren Veränderungen (Fassaden).</li> <li>Angrenzende Bauten und Anschlussbereiche sind soweit sinnvoll auch darzustellen.</li> <li>Sofern für das Verständnis wichtig, können weitere Details in einem entsprechenden Massstab dargestellt werden.</li> </ul>
<b>D) Konstruktive Schnittdetails 1:50 oder 1:20</b>	<p>Darzustellen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für das Verständnis wichtige ausgewählte konstruktive Ausschnitte 1:50 oder 1:20, insbesondere zu Decken, Dachaufbau, Tragkonstruktion und Baustruktur.</li> <li>Die konstruktiven Aufbauten und Materialisierung sind zu beschreiben.</li> </ul>
<b>E) Erläuterungen</b>	<p>Es sind <u>auf den Plänen</u> prägnante und übersichtliche Aussagen zu machen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamtidee</li> <li>Architektonisches Konzept, Umgang mit dem Bestand</li> <li>Nutzungs- und Erschliessungskonzept Erdgeschoss</li> <li>Wohnungsspiegel</li> <li>Konstruktion, statisches Konzept und Materialisierung</li> <li>Erschliessung (Zugänge), Schnittstellen zum Aussenraum</li> </ul> <p>Weitere Anforderungen an die Abgabe (Pläne und Erläuterungen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es werden präzise Angaben zur konstruktiven Vorstellung und zur Materialisierung verlangt.</li> </ul>

Planbezeichnung	Inhalt
<b>F) Skizzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verfasser sind frei, die künftige Stimmung im Erdgeschoss und in den Wohnungen mit Perspektiven, Skizzen o. ä. zu dokumentieren.</li> <li>- Diese Darstellungen können frei auf den Plänen platziert werden.</li> <li>- Es ist zwingend je eine Skizze, Perspektive o.ä. abzugeben von: <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Eingangssituation im Erdgeschoss im Gebäudeinneren (Stimmung im publikumsorientierten Teil); darzustellen ist hier ein ausgewähltes Nutzungsdispositiv aus dem Bereich A des Nutzungsschemas auf Seite 12)</li> <li>- einer repräsentativen Wohnung.</li> </ul> </li> <li>- Fotorealistische Darstellungen sind weder notwendig noch erwünscht.</li> </ul>

Die Pläne sind **zusätzlich** als ausgedruckte, kopierfähige Verkleinerungen mit Maststabsangabe in A3 beizulegen.

### 6.3 Angaben Flächen / Kubatur

Flächenangaben und kubische Berechnung SIA 416	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenangaben (GF, HNF, NNF,VF) nach SIA 416/2003 mit nachvollziehbarem Berechnungsschema. Die Flächenzuweisung nach SIA 416/2003 ist einzuhalten.</li> <li>- Bearbeitete Umgebungsfläche (BUF)</li> </ul>
--	--

Eine Vorlage wird abgegeben [Grundlage 5\_1]. Diese ist zwingend zu verwenden und vollständig auszufüllen. Die Angaben sind als Datei im Excel-Format, als Print sowie im pdf-Format auf einem USB-Stick mit dem Kennwort versehen abzugeben.

Die Pläne sind ebenfalls im pdf-Format (mit Auflösung 300 dpi) auf einem USB-Stick abzugeben. Der Verfasser hat sicherzustellen, dass die Anonymität des Erstellers der Dateien gewahrt bleibt.

Der **USB-Stick** mit den Flächenangaben und den Plänen (pdf) ist frei beizulegen und **nicht Inhalt des Verfasserkuverts**.

### 6.4 Verfassererklärung

Die Verfassererklärung ist in einem verschlossenen mit dem **Kennwort** bezeichneten neutralen Kuvert (Verfasserkuvert), welches das Verfasserblatt mit Adressen und Telefonnummern der Verfasser und allenfalls beigezogenen Spezialisten beinhaltet. Im Weiteren ist im Verfasserkuvert ein Einzahlungsschein mit Angabe der Post- / Bankverbindung beizulegen.

## 7 Beurteilungskriterien

Die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung. Die Jury wird unter Abwägung aller Kriterien eine Gesamtbewertung vornehmen.

Architektur / Konstruktion / Umgang mit Bestand		
Wichtige Aspekte dazu sind:		
Betrachtungsebene	Architektur / Konstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtlösung, gestalterischer Ausdruck</li> <li>- Adressbildung und Visibilität der öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss (Eingangssituation)</li> <li>- Konstruktion</li> </ul>
	Interventionen im Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibilität im Umgang mit bestehender Struktur, Integration neue Elemente im Erdgeschoss und in den Obergeschossen</li> <li>- Berücksichtigung Schutzaspekte und Vorgaben</li> </ul>
	Erschliessung / Bezug Aussenräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauliche Integration Zutritte und Erschliessung Erdgeschoss und Wohnungen</li> <li>- Abstimmung / Bezugnahme zum Fischmarktplatz und zum Innenhof</li> </ul>
Funktionalität / Nutzungen		
Wichtige Aspekte dazu sind:		
Betrachtungsebene	Nutzung Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsflexibilität; Zonierung und Raumaufteilung</li> <li>- Zugänglichkeit, Besucherführung</li> <li>- Stimmungen und Atmosphäre</li> </ul>
	Attraktivität Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktivität Wohnungen, Stimmung, Behaglichkeit</li> <li>- Effizienz Flächen und Nutzung</li> <li>- Potenzial Möblierbarkeit</li> </ul>
Wirtschaftlichkeit		
Wichtige Aspekte dazu sind:		
Ebene	Kosten	- Einhaltung des Kostenrahmens Erstellung
	Vermietung	- Eignung für die Vermietung

## 8 Genehmigung

Mitglieder der Jury mit Stimmrecht

Matthias Mächler (Vorsitz)



Paolo Lendi



Michaela Sprotte



Andreas Hagmann



Lisa Ehrensperger



Basil Vollenweider



Urs Albrecht

