

Erweiterung Alters- und Gesundheitszentrum Giebeleich

Programm Präqualifikation Studienauftrag
für Planerteams mit Generalplaner



Alters- und Gesundheitszentrum Giebeleich, Opfikon

Zürich, den 29. Februar 2024

Impressum

Auftraggeber	Stadt Opfikon, Oberhauserstrasse 27, 8152 Glattbrugg, vertreten durch die Abteilung Finanzen und Liegenschaften
Externe Fachbegleitung	immoclass AG Oberdorfstrasse 2, Postfach 8024 Zürich Bearbeitung: Thomas Stocker & Jan Hofmann
Fotos	https://www.bing.com/maps
Dokument	2024-02-29_Pflichtenheft_idA.docx

INHALTSÜBERSICHT

Kurzfassung	4
1. Verfahren	5
1.1. Auftraggeberin / Veranstalterin	5
1.2. Organisation und Begleitung	5
1.3. Allgemeine Bestimmungen	5
1.4. Zusammensetzung Planerteam mit Generalplaner	6
1.5. Entschädigungen	6
1.6. Beurteilungsgremium	6
1.7. Weiterbearbeitung	7
1.8. Termine und Ablauf	9
1.9. Beurteilungskriterien	11
1.10. Abgegebene Unterlagen	12
1.11. Einzureichende Unterlagen	13
1.12. Weitere Bestimmungen	14
2. Präqualifikation	15
2.1. Unterlagen Präqualifikation	15
2.2. Einzureichende Unterlagen	15
2.3. Termine Präqualifikation	16
2.4. Bewertung der Bewerbungen	16
3. Ausgangslage und Aufgaben	19
3.1. Ausgangslage	19
3.2. Planungsgebiet	20
3.3. Aufgabe	21
3.4. Ziele	21
3.5. Raumprogramm	22
4. Rahmenbedingungen	28
4.1. Massgebende Bauvorschriften	28
4.2. Weitere Rahmenbedingungen	30
5. Rechtsmittelbelehrung	37
6. Genehmigung	38

Kurzfassung

AUFGABE

Die Stadt Opfikon plant auf der Parzelle des heutigen Alterszentrums Giebeleich KTN 8133 Glattbrugg einen Erweiterungsbau als Ersatzneubau mit 42 Pflegebetten. Die Gebäude A, B und C mit Alterswohnungen und weiteren 51 Pflegebetten bleiben bestehen und werden während der Bauzeit bewohnt. Ca. Ende 2029 soll das erweiterte Alters- und Gesundheitszentrum Giebeleich über insgesamt 37 Alterswohnungen, 93 Betten, ein Gesundheits- und ein Tageszentrum verfügen.

VERFAHREN

Der Studienauftrag wird im selektiven Verfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Für den Gewinner ist die freihändige Vergabe des Folgeauftrages gestützt auf Art. 21 Abs. 2 lit. i IVÖB vorgesehen. Für die Phase der Präqualifikation sind die Disziplinen Generalplanung, Architektur, Baumanagement und Landschaftsarchitektur vorgeschrieben. Für die Phase des Studienauftrags soll das Planerteam um die Disziplinen Bauingenieurwesen, HLKKS, Elektroingenieur und Brandschutz ergänzt werden. Es werden maximal 6 Teams zu Teilnahme am Studienauftrag zugelassen. Ein Platz ist für ein Jungbüro reserviert. Es ist geplant, das Siegerteam als Generalplaner zu beauftragen.

ZIELKOSTEN ERSTELLUNG (BKP 1–9)

CHF 45'880'000.- inkl. MwSt.

ENTSCHÄDIGUNG

CHF 180'000.- exkl. MwSt.

TERMINE

Ausschreibung Präqualifikation	01.03.2024
Eingabe Bewerbungen Präqualifikation	10.04.2024
Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation	22.04.2024
Ausgabe Studienauftrag	06.05.2024
Begehung (formeller Start)	13.05.2024
Einreichung Fragen	24.05.2024
Beantwortung Fragen	07.06.2024
Zwischenbesprechung	08.07.2024
Rückmeldung Zwischenbesprechung	19.07.2024
Abgabe Studienauftrag	16.09.2024
Abgabe Modell	27.09.2024
Beurteilung	KW 45-49
Mitteilung Entscheid Beurteilungsgremium	KW 50

1. Verfahren

1.1. Auftraggeberin / Veranstalterin

Stadt Opfikon

Oberhauserstrasse 27, 8152 Glattbrugg

vertreten durch die Abteilung Finanzen und Liegenschaften.

1.2. Organisation und Begleitung

Die Auskunftstelle, die Vorbereitung, die Organisation und die fachliche Begleitung des Verfahrens sowie die formelle Prüfung der einzureichenden Unterlagen erfolgen durch:

immoclass AG

Oberdorfstrasse 2, Postfach 460, 8024 Zürich

Tel. +41 (0) 44 307 79 00

Kontakte:

- Thomas Stocker, Projektleiter thomas.stocker@immoclass.ch
- Jan Hofmann, stellvertretender Projektleiter jan.hofmann@immoclass.ch

1.3. Allgemeine Bestimmungen

Die Stadt Opfikon führt einen Studienauftrag im selektiven Verfahren mit Folgeauftrag durch, um Projektvorschläge für die Erweiterung des Alters- und Gesundheitszentrums Giebeleich durch ein fachkompetentes Planerteam zu erhalten. Das Verfahren untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz, dem kantonalen Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (BeiG IVöB 2023) sowie der kantonalen Submissionsverordnung (SVO vom 28. Juni 2023). Die Ausschreibung wird als Studienauftrag im selektiven Verfahren gemäss Art. 22 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt. Subsidiär gilt die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009.

Im Präqualifikationsverfahren werden 6 Planerteams (Generalplanung, Architektur, Baumanagement und Landschaftsarchitektur) zur Teilnahme am Studienauftrag selektioniert. Die Vervollständigung der Planerteams mit den weiteren notwendigen Fachdisziplinen gemäss Kap. 1.4 erfolgt bis zum Start des Studienauftrags und wird am Tag der Begehung der Auftraggeberin angezeigt.

Das Programm, die Fragenbeantwortung und die Zwischenbesprechung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Einreichung eines Projekts erkennen alle Beteiligten diese Grundlagen an und respektieren die Entscheidungen des Beurteilungsgremiums, auch in Ermessensfragen. Nach Abschluss des Studienauftrags besteht gemäss SIA 143, Artikel 5.4, die Möglichkeit, das Verfahren mit einer optionalen, separat entschädigten Bereinigungsstufe zur Vertiefung und Weiterentwick-

lung zu verlängern. Der Gerichtsstand ist Bülach, und es gilt das Schweizerische Recht. Die Verfahrenssprache ist ausschliesslich Deutsch.

1.4. Zusammensetzung Planerteam mit Generalplaner

Das Planerteam mit Generalplaner muss folgende Disziplinen zwingend abdecken:

- Generalplanung
- Architektur / Städtebau
- Baumanagement
- Landschaftsarchitektur
- Bauingenieur*in
- HLKK-Ingenieur*in
- Sanitäringenieur*in
- Elektroingenieur*in
- Brandschutzspezialist*in

Eine Teambildung mit Fachleuten aus allen Bereichen gemäss der obigen Liste ist vorzunehmen, sofern ein Bewerber fachlich nicht alle Bereiche abdecken kann. Als Nachweis ist pro Teammitglied das Bewerbungsformular auszufüllen (vgl. Ziffer 1.10)

Mit Ausnahme des Brandschutzexperten dürfen Planer nicht mehreren Gemeinschaften angehören. Mehrfachnennungen führen zum Ausschluss vom Verfahren.

1.5. Entschädigungen

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt. Für den Studienauftrag steht dem Beurteilungsgremium eine Pauschalentschädigung von CHF 180'000 exkl. Mehrwertsteuer für Entschädigungen zur Verfügung.

Jedes Team erhält eine feste Entschädigung von CHF 30'000 exkl. MwSt. Besondere Auszeichnungen sind nicht vorgesehen. Die Pauschalentschädigungen werden ausgerichtet, wenn die Schlussabgabe termingerecht und vollständig erfolgt ist und die Projekte zur Beurteilung zugelassen werden.

1.6. Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

SACHPREISRICHTERINNEN UND -RICHTER MIT STIMMRECHT

- Mathias Zika, Stadtrat von Opfikon, Vorsteher Finanzen und Liegenschaften
- Jörg Mäder, Stadtrat von Opfikon, Vorsteher Ressort Gesellschaft
- Walter Bickel, Leitung Ressort Gesellschaft
- Patricia Meier, Leitung Bau und Infrastruktur
- Thomas Mettler, Leitung Finanzen und Liegenschaften (Ersatz)

FACHPREISRICHTERINNEN UND -RICHTER MIT STIMMRECHT

- Alain Roserens, Architekt ETH/SIA/BSA, Zürich (Jurypräsident)
- Raphael Schmid, Architekt FH/SIA, Zürich
- Ivo Moeschlin, Architekt ETH/SIA, Zürich
- Martina Wuest, Architektin ETH/SIA, Zürich
- Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich
- Luise Kister, Architektin RWTH/SIA, Zürich (Ersatz)

EXPERTINNEN UND EXPERTEN OHNE STIMMRECHT

- Gabriela Devigus Minder, H. Limacher Partner AG, Betriebs- und Bauplanung im Gesundheitswesen
- Brandschutzexpert*in, noch offen
- Nachhaltigkeitsexpert*in, noch offen
- Interim Leitung Alterszentrum, noch offen
- Folkert Reuwsaat, HSSP AG, Baukostenplaner
- Thomas Stocker, immoclass AG

VORPRÜFUNG BAUKOSTEN OHNE STIMMRECHT

- Folkert Reuwsaat, HSSP AG

Die Bauherrschaft behält sich den Beizug weiterer beratender Expert*innen ohne Stimmrecht ausdrücklich vor.

1.7. Weiterbearbeitung

Die Stadt Opfikon, vertreten durch die Abteilung Finanzen und Liegenschaften, beabsichtigt, der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen und das betreffende Planerteam mit der Projektierung und Ausführung des Projekts gestützt auf Art. 21 Abs. 2 lit i. IVöB zu beauftragen. Freiwillig beigezogene Fachplaner*innen oder Spezialist*innen, die wesentlich zum Erfolg des Verfahrens beigetragen haben, können unter der Voraussetzung guter Referenzen und eines konkurrenzfähigen Angebotes als Teil des Gewinnerteams direkt beauftragt werden. Die Weiterbearbeitung erfolgt unter Vorbehalt der Sprechung der notwendigen Kredite und der Erreichung einer rechtskräftigen Baubewilligung mit Baufreigabe. Die Auftraggeberin behält sich vor, für Teilleistungen, die spezielle Kenntnisse erfordern oder Fachkompetenzen betreffen, die im Team nicht oder nicht ausreichend vorhanden sind, über die genannten Fachplaner*innen/Spezialist*innen hinaus weitere auszuwechseln oder beizuziehen.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das Projekt mit Einzelunternehmerverträgen zu realisieren, schliesst jedoch nicht aus, nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens (SIA Teilphase 33) das Bauvorhaben in einem GU-Modell zu realisieren.

Der Auftrag zur Projektierungs- und zur Ausführungsplanung wird phasenweise und unter Vorbehalt der Kreditbewilligung durch die zuständige Instanz erteilt. Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Eine Fertigstellung des Erweiterungsneubaus ist für Ende 2029 geplant.

Im ausgeschriebenen Folgeauftrag sind die Planungsarbeiten für die vorgesehene Sanierung des Hochhauses (vgl. Beschrieb Ziffer 3.1) ausdrücklich als optionale Leistungen mit-enthalten. Es besteht jedoch keinen Anspruch auf die Vergabe dieser Leistungen an das selektionierte Planerteam. Die Stadt Opfikon behält sich vor, diesen Auftrag anderweitig zu vergeben bzw. auszuschreiben.

LEISTUNGS- UND HONORARBESTIMMUNGEN

Mit Einreichung des Studienauftrags erklären sich die einreichenden Teams für den Fall einer Beauftragung mit den nachfolgenden Leistungs- und Honorarbedingungen als Verhandlungsbasis einverstanden:

- Organisationsform: Generalplaner (Einzelunternehmen mit Subplaner*innen oder Planergemeinschaft). Der Generalplaner übernimmt die Federführung.
- Teambildung: Bis zum Vertragsabschluss vervollständigt der Generalplaner das Team mit den noch fehlenden, erforderlichen Fachplaner*innen und Spezialist*innen.
- Leistungsumfang: Beauftragung der Phasen 3, 4 und 5 gemäss Norm SIA 112 (Modell Bauplanung).
- Im Fall eines GU-Modells verbleiben min. 58,5 % Teilleistungen beim Planerteam und die Honorarkonditionen werden übernommen.

Die Verhandlungsbasis für die Honorierung definiert sich wie folgt:

Faktoren	Architektur inkl. Baumanagement	Landschafts- architektur	Bauingenieur	HLKKSE
Schwierigkeitsgrad n	1.1	1.1	0.85	*
Anpassungsfaktor r	1.02	1.02	1.02	1.02
Faktor für Umbau U	1.02	-	-	1.02
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	100	100	100	100
Stundenansatz CHF, h	137	137	137	137
Koeffizient Z1	0.062	0.062	0.075	0.066
Koeffizient Z2	10.58	10.58	7.23	11.28

* E 1.0 / HK 1.0 / LK 1.0 / S 1.1 / GA 1.0 / FK 1.0 gemäss SIA 108

Das Honorar des Generalplaners wird zusätzlich vergütet und beträgt max. 5 % der Grundleistungen des Gesamtauftrags (ohne Zusatzleistungen). Der Leistungsumfang und die Honorierung weiterer Spezialist*innen werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen geregelt. Sie gehören nicht zum Planerteam.

Die Kostengrobschätzung bildet die Basis für eine erste Kalkulation der aufwandsbestimmenden Baukosten. Die Berechnung des Honorars nach den Baukosten erfolgt aufgrund der Schlussabrechnung.

FOLGEAUFTRÄGE

Die Vergabestelle kann mögliche Folgeaufträge, welche sich direkt auf den Grundauftrag beziehen, unter Anwendung Art. 21 Abs. 2 lit. i IVöB freihändig an das Sieger-Team des Studienauftrags vergeben. Es besteht jedoch kein Anspruch auf allfällige Folgeaufträge. Die Stadt Opfikon behält sich vor, bei einer erneuten Beauftragung die Honorarparameter neu zu verhandeln.

1.8. Termine und Ablauf

Die Präqualifikation findet zwischen März und Mai 2024 statt (vgl. Ziffer 2. Präqualifikation). Der Studienauftrag wird von Mai bis September 2024 durchgeführt. Folgende Termine sind vorgesehen:

Versand Programm und Unterlagen Studienauftrag	06.05.2024
Obligatorische Begehung, Ausgabe Modell und Anzeige vollständiges Planerteam (formeller Start)	13.05.2024
Einreichung Fragen	24.05.2024
Beantwortung Fragen	07.06.2024
Zwischenbesprechung	08.07.2024
Rückmeldung Zwischenbesprechung	19.07.2024
Abgabe Planunterlagen, Verfassercover, Planverkleinerungen	16.09.2024
Abgabe Modell	27.09.2024
Beurteilung	KW 44-49
Mitteilung Entscheid Beurteilungsgremium	KW 50
Ausstellung	ca. KW 51
Ausarbeitung Vor- und Bauprojekt	Ab 2025
Realisierung	2027-2029

OBLIGATORISCHE BEGEHUNG UND AUSGABE MODELLGRUNDLAGE

Am 13. Mai 2024 von 13:30 bis 15:00 Uhr findet an der Talackerstrasse 70 in Opfikon die obligatorische Startveranstaltung mit Begehung des Areals statt. Der Treffpunkt ist beim Haupteingang des bestehenden Alterszentrums.

Es werden keine inhaltlichen Fragen zum Wettbewerb beantwortet, dazu dienen die Fragenbeantwortung und die Zwischenbesprechung.

AUSGABE UNTERLAGEN UND MODELL

Das Studienauftragsprogramm und die zugehörigen Unterlagen werden den Teams vorgängig digital zur Verfügung gestellt. Anlässlich der Startveranstaltung wird die Modellgrundlage abgegeben.

BEANTWORTUNG FRAGEN

Allfällige Fragen können bis am 24. Mai 2024 gestellt werden. Bei Fragen zum Programm ist die Kapitelnummer anzugeben. Die Fragestellung erfolgt per E-Mail an die immoclass AG:

jan.hofmann@immoclass.ch

Die Fragen werden anschliessend durch den Organisator anonymisiert.

Eine Zusammenstellung aller Fragen mit zugehörigen Antworten wird den Teilnehmenden bis am 7. Juni 2024 per E-Mail zugestellt. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des Verfahrens beziehen, werden nicht beantwortet. Die Fragenbeantwortung ist integrierender Bestandteil des vorliegenden Programms.

ZWISCHENBESPRECHUNG

Am 8. Juli 2024 findet eine kurze Zwischenbesprechung statt, bei der die teilnehmenden Planerteams anhand von Planunterlagen, Schemata und Skizzen individuell über betriebstechnische Themen diskutieren können. Die Klärung der funktionalen Schnittstellen zwischen Ersatzneubau und Bestand steht dabei im Vordergrund. Neben der Anbindung der Unter- und Obergeschosse sollen ebenso die Eingangs- und Empfangssituation im Erdgeschoss sowie die Wegführung und Adressierung im angrenzenden Aussenraum thematisiert und beurteilt werden. Die Sach- und Fachpreisrichter*innen stehen jedem Team 1h inkl. maximaler Präsentationszeit von 20min zur Verfügung. Für die Planerteams ist die Teilnahme obligatorisch.

ABGABE BEITRÄGE

Sämtliche Pläne und Modelle sind mit einem Kennwort (keine Nummern) und dem Vermerk «AGZ Giebeleich» versehen, an den folgenden Daten und Zeitfenstern einzureichen:

- Abgabe Pläne: bis spätestens am 16. September 2024, 16:30 Uhr
- Abgabe Modell: am 27. September 2024, 9:00 bis 14:00 Uhr

Die Abgabe der Pläne hat bis am 16. September 2024 bei der Stadt Opfikon, Oberhauserstrasse 27, 8152 Glattbrugg zu erfolgen. Den Teilnehmenden wird die Abgabe schriftlich bestätigt. Die Abgabe der Modelle am 27. September 2024 erfolgt ebenfalls bei der Stadt

Opfikon, Oberhauserstrasse 27, 8152 Glattbrugg. Die Abgabe wird schriftlich bestätigt. Die ausschreibende Stelle hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Bei Widersprüchen geht die Papierversion der Version auf dem digitalen Datenträger vor.

AUSSTELLUNG

Nach Abschluss der Beurteilung werden die zugelassenen Projekte mit Nennung aller Beteiligten öffentlich ausgestellt und die teilnehmenden Büros schriftlich über die Ausstellungsinformationen orientiert.

1.9. Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium nimmt unter Abwägung der folgenden Kriterien eine Gesamtwertung vor. Es gilt ein Optimum aller Faktoren zu erreichen. Die folgende Reihenfolge der Kriterien stellt keine Wertung dar.

STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR, AUSSENRAUM

- Einbindung in den städtebaulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Landschaftsarchitektonische Qualität der Aussenräume
- Erschliessung und Adressbildung der Gesamtanlage

FUNKTIONALITÄT

- Nutzungsqualität und Organisation Erdgeschoss
- Nutzungsqualität Gesundheitsszentrum, Tagesstruktur, Spitex und Administration
- Nutzungs- und Wohnqualität Pflegebereiche und Erschliessung
- Nutzungsqualität Aussenbereiche und Demenzgarten
- Zusammenspiel zwischen Bestands- und Neubau
- Einhaltung Raumprogramm und weiterer betrieblicher Anliegen
- Gebrauchswert der Anlage und Hindernisfreiheit

WIRTSCHAFTLICHKEIT

- Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Lebenszykluskosten
- Flächeneffizienz
- Effizienz Gebäudestruktur (Statik/Leitungsführung)
- Bauen während Betrieb

NACHHALTIGKEIT

- Energie- und CO₂-Bilanz für Erstellung und Betrieb
- Behaglichkeit der Innenräume und sommerlicher Wärmeschutz
- Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien
- Einfach strukturierte Gebäude, Systemtrennung

- Klimatische Ausgleichs-/Entlastungsflächen
- Ökologisch wertvoller Freiraum, hochwertige Dachflächen

AUSSCHLUSSKRITERIEN

Ein Projektbeitrag wird ausgeschlossen:

- von der Beurteilung, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unleserlich ist oder unlautere Absichten vermuten lässt;
- von der Preiserteilung, wenn von den Programmbestimmungen in wesentlichen Punkten abgewichen wurde.

1.10. Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden für die Bearbeitung digital abgegeben:

Programm Studienauftrag	.pdf
Raumprogramm	.pdf
Teilnahmeformular	.docx
Betriebskonzept	.pdf
Katasterplan	.dxf .pdf
Höhenaufnahmen	.dxf .pdf
Bestandspläne	.dxf .pdf
Gebäude Standard 2019.1	.pdf
Lärmgutachten (Strassenlärm)	.pdf
Statische Überprüfung Bestandsdach Gebäude C	.pdf
Datenblatt (Volumen- und Flächenberechnungen)	.xlsx
Machbarkeitsstudie	.pdf
Gipsmodell 1:500 (anlässlich der Begehung)	–

1.11. Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmenden des Studienauftrags reichen alle abzugebenden Unterlagen mit dem Kennwort und dem Vermerk «AGZ Giebeleich» ein.

Abzugeben sind maximal 6 Pläne A0 Querformat, auf festem weissem Papier. Eingaben nur auf Datenträger sind nicht erlaubt. Die geforderten Massstäbe sind einzuhalten. Alle Grundrisse sind nach den Bestandsbauten, Giebeleichstrasse parallel zum unteren Blattrand, auszurichten (Norden liegt auf 326°).

Jedes Team darf nur einen Projektvorschlag einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Nicht verlangte Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Bezüglich der Pläne gelten zudem folgende Vorgaben:

- 1 Satz Pläne, ungefaltet in Mappe oder gerollt
- 1 Satz Pläne, gefaltet für die Vorprüfung
- 1 Satz Pläne, verkleinert auf A3, mit graphischen Massstäbenx

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch die immoclass AG.

Pläne	A0	Maximal 6 Pläne A0 Querformat (118.9 x 84.1 cm) in zweifacher Ausführung mit folgendem Inhalt:
Situationsplan	1:500	Darstellung bestehender und projektierter Bauten in der Dachaufsicht mit übergeordnetem Konzept zu Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung. Bezeichnung der Eingänge sowie der Nutzung der Aussenräume mit den relevanten Höhenkoten.
Grundrisse	1:200	Beschriftung aller Räume mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen. Im Erdgeschoss ist die Gesamtanlage mit angrenzender Umgebung und relevanten Höhenkoten zu zeigen. Die Anbindung an den Bestand ist in sämtlichen Geschossen darzustellen.
Schnitte	1:200	Sämtliche für das Verständnis des Projekts erforderlichen Längs- und Querschnitte mit Bezeichnung des gewachsenen und projektierten Terrainverlaufs.
Fassaden	1:200	Sämtliche für das Verständnis des Projekts erforderlichen Fassaden mit Anbindung an den Bestand sowie Bezeichnung des gewachsenen und projektierten Terrainverlaufs.
Grundrissausschnitt	1:100	Darstellung exemplarischer Wohneinheit mit Möblierung
Zimmergrundriss	1:50	Darstellung eines oder mehrerer exemplarischer Zimmer mit Möblierungsvarianten (ohne konstruktiven Aufbau)
Fassadenschnitt mit Ansicht	1:50	Vom Untergeschoss bis zum Dach, mit Angaben über den konstruktiven Aufbau sowie zur Materialisierung. Aufbauten und Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.

Visualisierungen		Visualisierungen in frei gewählter Darstellung sind erlaubt aber nicht zwingend.
Erläuterungsbericht		Auf dem Plansatz abgebildet, mit Angaben zum städtebaulichen und architektonischen Konzept, zur Aussenraumgestaltung, zum Tragwerk, zur Gebäudetechnik, zur Nachhaltigkeit, zum Brandschutzkonzept etc. hinterlegt mit entsprechenden Darstellungen oder Schemata.
Modell	1:500	in weiss gehalten
Teilnahmeformular	.docx	Ausgefülltes Teilnahmeformular (Unterlage verwenden) sowie Einzahlungsschein in verschlossenem, mit Kennwort versehenen Briefumschlag, A4
Datenblatt	.xlsx	Ausgefülltes Datenblatt im Excel-Format (Unterlage verwenden) inkl. Schemata zu Flächenberechnungen A4
Datenträger		Kompletter Plansatz und Teilnahmeformular als .pdf sowie Datenblatt als .xlsx und .pdf inkl. Schemata zu Flächenberechnungen als .pdf. Die Daten sind auf einem Datenträger (USB-Stick, keine CD), max. 50 MB, abzugeben. Der Datenträger ist mit dem Kennwort zu bezeichnen.

1.12. Weitere Bestimmungen

URHEBERRECHT

Das Urheberrecht an den Projektbeiträgen verbleibt bei den Verfassenden. Die eingereichten Unterlagen der mit Pauschalentschädigung ausgezeichneten Beiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

ABSCHLUSS UND BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung der eingereichten Projekte erfolgt nach Abschluss des Studienauftrags unter Namensnennung aller Verfasser*innen. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden nach Erscheinen zugestellt. Bis zu diesem Termin sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere Informationen über den Schlussentscheid des Beurteilungsgremiums, vertraulich zu behandeln.

Die Projektunterlagen können von den Teilnehmenden nach Abschluss des Verfahrens innerhalb dreissig Tagen abgeholt werden. Abholort und Termin werden zu gegebener Zeit bekanntgegeben. Nicht abgeholte Projekte werden nach Ablauf der Abholfrist entsorgt.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Mit der Einreichung der Unterlagen erklären die Teilnehmer*innen sämtliche Bestimmungen des Programms als verbindlich. Das vorliegende Programm wurde von der Auftraggeberin und dem Beurteilungsgremium genehmigt.

2. Präqualifikation

2.1. Unterlagen Präqualifikation

Ab dem 1. März 2024 stehen auf www.simap.ch folgende Unterlagen zur Verfügung:

Programm Präqualifikation Studienauftrag	.pdf
Raumprogramm	.pdf
Teilnahmeformulare Präqualifikation (inkl. Selbstdeklaration, Referenzformulare und Referenzbewertungen)	.docx

2.2. Einzureichende Unterlagen

Für die Präqualifikation sind von den Bewerbenden nachfolgende Unterlagen vollständig und mit allen gewünschten Angaben einzureichen. Nicht verlangte Unterlagen werden von der Bewertung ausgeschlossen. Die Unterlagen sind wie folgt in Papierform und digital auf einem Datenträger einzureichen:

Teilnahmeformular und Selbstdeklaration Präqualifikation	ausgefüllte Unterlage
2 Referenzobjekte in Architektur * <ul style="list-style-type: none">- 1 ausgeführtes Projekt- 1 in Ausführungsplanung oder ebenfalls ausgeführt- beide Referenzobjekte nicht älter als 10 Jahre- ein Referenzobjekt in der Funktion als Generalplaner insofern das Architekturbüro die Generalplanungsfunktion im Planerteam übernimmt- ein Referenzobjekt in der Funktion Baumanagement insofern das Architekturbüro das Baumanagement im Planerteam übernimmt- mit Bezug zur Aufgabe **- Angaben zum Gebäudestandard- Projektinformationen und Aufgabenbeschrieb- Darstellungen in Plan und Bild	je Referenzobjekt / Disziplin <ul style="list-style-type: none">- ein A3, ungefaltet- Ausgefülltes Referenzformular, inkl. seitens Bauherrschaft/Bauherrenvertretung ausgefüllte Referenzbewertung
1 Referenzobjekt in Landschaftsarchitektur <ul style="list-style-type: none">- 1 ausgeführtes Projekt- nicht älter als 10 Jahre- mit Bezug zur Aufgabe **- Projektinformationen und Aufgabenbeschrieb- Darstellungen in Plan und Bild	je Referenzobjekt <ul style="list-style-type: none">- ein A3, ungefaltet- Ausgefülltes Referenzformular, inkl. seitens Bauherrschaft/Bauherrenvertretung ausgefüllte Referenzbewertung
Datenträger <ul style="list-style-type: none">- Teilnahmeformular, Selbstdeklaration und sämtliche A3-Referenzblätter als .pdf	sämtliche Unterlagen

* Wird die Generalplanung und/oder das Baumanagement nicht durch das Architekturbüro übernommen, ist ein zusätzliches Referenzobjekt (inkl. Referenzformulare und Referenzbewertungen) des Generalplaners und/oder des Baumanagements vorzulegen.

** Jungbüros können aufgrund guter Referenzen in anderen Aufgabenbereichen oder aufgrund von abgeschlossenen Studienauftrags- oder Wettbewerbsbeiträgen ausgewählt werden. Die Bewerbung junger Büros erfordert eine Teamzusammensetzung mit einem erfahrenen Generalplaner und Baumanagement.

2.3. Termine Präqualifikation

Ausschreibung Präqualifikation	01.03.2024
Eingabe Bewerbungen Präqualifikation	10.04.2024
Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation	22.04.2024

Die Bewerbungen sind bis zum 10. April 2024, 16:30 Uhr einzureichen bei:

Stadt Opfikon

Finanzen und Liegenschaften
Oberhauserstrasse 27
8152 Glattbrugg

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden. Die persönliche Abgabe ist möglich werktags während den Büroöffnungszeiten der Stadt Opfikon (Mittwoch: 08:00 bis 12:00 Uhr / 13:45 bis 16:30 Uhr). Die gedruckte Bewerbung ist in einem verschlossen Couvert mit der Aufschrift Bewerbung «Präqualifikation AGZ Giebeleich» einzureichen. Der digitale Datenträger enthält alle gedruckten Unterlagen und befindet sich im selben Couvert. Bei Widersprüchen geht die Papierversion der digitalen vor.

2.4. Bewertung der Bewerbungen

Die Bewerbungen werden vom Beurteilungsgremium beurteilt. Dieses bestimmt die für den Studienauftrag einzuladenden maximal 6 Planerteams. Bis zum unter Kapitel 2.3 genanntem Datum werden alle Teilnehmenden über den Entscheid und eine allfällige Zulassung zum Studienauftrag orientiert. Die Bewerbungsunterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über und werden nicht zurückgegeben. Die Auftraggeberin stellt in Aussicht, bei entsprechenden Bewerbungen und Qualifikationen, ein Jungbüro (Gründungsjahr nach 2018 und Alter der Inhaber*innen unter 40 Jahren) einzuladen (vgl. Ziffer. 2.2).

GENERELLER ABLAUF

Die Bewertung erfolgt nach den folgenden Schritten:

- Schritt 1: Formelle Prüfung anhand der Zulassungskriterien
- Schritt 2: Selektion anhand der Eignungskriterien

ZULASSUNGSKRITERIEN

- Termingerechte Einreichung der verlangten Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Unterzeichnete Selbstdeklaration
- Wohn- / Geschäftssitz Schweiz oder Vertragsstaaten des GATT-/WTO-Übereinkommens

EIGNUNGSKRITERIEN

Das Preisgericht bewertet die Eignung der Bewerbenden nach folgenden Kriterien:

Architektur/Städtebau (Gewichtung 50%)

- Aktuelle Referenzen: Objekte nicht älter als 10 Jahre, mindestens eines ausgeführt, maximal eines in Ausführung
- Vergleichbarkeit in Projektumfang (Bausumme/Grösse), Komplexität und Nutzung (vorzugsweise im Bereich Pflege und Wohnen im Alter)
- Qualitativ hochwertige architektonische Gestaltung und städtebauliche Einordnung vorzugsweise unter Berücksichtigung von Bestandsbauten
- Qualitativ hochwertige Nutzungs- und Raumkonzepte
- Nachhaltigkeit: Materialisierung, Konstruktion, Gebäudetechnik, Energieeffizienz, Ressourcenaufwand
- Kompetenz in Planung, Koordination und Ausführung vergleichbarer Bauaufgaben
- Fähigkeit zur wirtschaftlichen und termingerechten Umsetzung vergleichbarer Bauaufgaben
- Qualität Gesamtprojekt-/konzeption

Generalplanung (Gewichtung 10%)

- Aktuelle Referenz: Objekt nicht älter als 10 Jahre, ausgeführt
- Vergleichbarkeit in Projektumfang (Bausumme/Grösse), Komplexität und Nutzung (vorzugsweise im Bereich Pflege und Wohnen im Alter)
- Nachhaltigkeit: Materialisierung, Konstruktion, Gebäudetechnik, Energieeffizienz, Ressourcenaufwand
- Kompetenz in der Leitung und Koordination von Planerteams
- Fähigkeit zur wirtschaftlichen und termingerechten Umsetzung vergleichbarer Bauaufgaben
- Qualität Gesamtprojekt-/konzeption

Baumanagement (Gewichtung 10%)

- Aktuelle Referenz: Objekt nicht älter als 10 Jahre, ausgeführt
- Vergleichbarkeit in Projektumfang (Bausumme/Grösse), Komplexität und Nutzung (vorzugsweise im Bereich Pflege und Wohnen im Alter)
- Nachhaltigkeit: Materialisierung, Konstruktion, Gebäudetechnik, Energieeffizienz, Ressourcenaufwand
- Kompetenz in der Ausführung
- Fähigkeit zur wirtschaftlichen und termingerechten Umsetzung vergleichbarer Bauaufgaben
- Qualität Gesamtprojekt-/konzeption

Landschaftsarchitektur (Gewichtung 30%)

- Aktuelle Referenz: Objekt nicht älter als 10 Jahre, ausgeführt
- Vergleichbarkeit in Komplexität, Grösse und Bausumme, vorzugsweise im Bereich Pflege und Wohnen im Alter
- Qualitativ hochwertige landschaftsarchitektonische Gestaltung und städtebauliche Einordnung vorzugsweise unter Berücksichtigung von Bestandsbauten

- Qualitativ hochwertige Nutzungs- und Aussenraumkonzepte
- Nachhaltigkeit: Materialisierung, Konstruktion, Ressourcenaufwand
- Kompetenz in Planung und Ausführung vergleichbarer Bauaufgaben
- Fähigkeit zur wirtschaftlichen und termingerechten Umsetzung vergleichbarer Bauaufgaben
- Qualität Gesamtprojekt-/konzeption

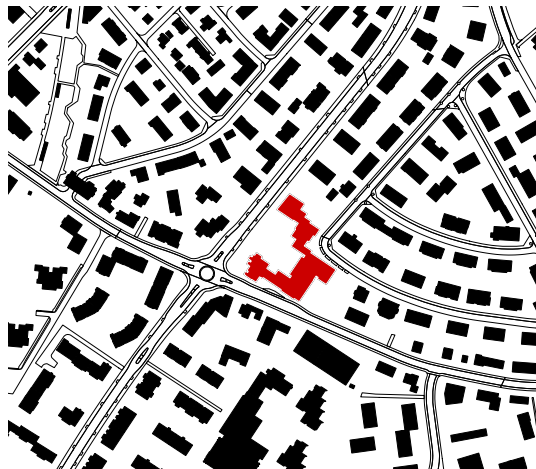
Die oben aufgeführten Eignungskriterien beziehen sich auf die Unterlagen des Teilnahmeformulars zur Präqualifikation (Selbstdeklaration, Referenzformulare und Referenzbewertungen) und die Referenzblätter (A3). Die Bewerbenden werden aufgefordert, Referenzobjekte gemäss den angegebenen Kriterien einzureichen und diese entsprechend den in Ziffer 2.2 verlangten Referenznachweisen und Formularen je einzeln pro Arbeitsgattung zu dokumentieren.

Jungbüros (vgl. Ziffer 2.4) haben wenn möglich ebenfalls Referenzobjekte (inkl. Referenzbewertung) aufgrund der oben aufgeführten Eignungskriterien einzureichen. Dies können auch abgeschlossenen Studienauftrags- oder Wettbewerbsbeiträge sein.

TEILNAHMEBEDINGUNG

Die Teilnahmebedingungen gemäss Teilnahmeformular und Selbstdeklaration Präqualifikation müssen zum Zeitpunkt der Abgabefrist der Bewerbung erfüllt sein. Alle Mitglieder des Teams müssen von den Mitgliedern des Beurteilungsteams unabhängig sein. Dazu sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung "Befangenheit und Ausstandgründe" massgebend. Die Verantwortung dafür, beim Vorliegen besonderer Beziehungen nicht teilzunehmen, liegt bei den Teilnehmer*innen. Mit der Einreichung des Antrags auf Teilnahme verpflichten sich die Bewerbenden, im Falle einer Auswahl zur Teilnahme am Projektwettbewerb, fristgerecht ein Projekt einzureichen.

3. Ausgangslage und Aufgaben



Das Alterszentrum Giebeleich befindet sich in der Nähe des Zentrums von Opfikon sowie der Bahnhöfe Opfikon und Glattbrugg. Hier befinden sich Pflegewohngruppen und Alterswohnungen in einer angenehmen Umgebung.

3.1. Ausgangslage

Die ursprünglich in den 60er-Jahren erstellte Alterssiedlung Giebeleich wurde 1969 in Betrieb genommen und bestand aus einem Altersheim sowie einem neungeschossigen Hochhaus mit 37 Alterswohnungen. Im Verlaufe der vergangenen 60 Jahren wurden verschiedene Sanierungen und Erweiterungen vorgenommen. Der ursprüngliche Trakt wurde sanft renoviert und teilweise umgenutzt. Gleichzeitig wurde das Hochhaus saniert und mit neuen Balkonen versehen.

Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften der Stadt Opfikon liess im Jahre 2014 durch die Firma Baltensberger & Homberger AG eine Bestandsaufnahme des Alterszentrum Giebeleich durchführen. Aufgrund der Bestandsaufnahme konnte aufgezeigt werden, dass in naher Zukunft diverse grössere Sanierungsarbeiten in der Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung sowie Sanitäre Anlagen) notwendig sind. Infolgedessen erteilte der Stadtrat der Betriebskommission den Auftrag, die Planung der Sanierung sowie Anpassung des Alterszentrums an die aktuellen Bedürfnisse an die Hand zu nehmen.

Die Betriebskommission beauftragte im Jahr 2017 die Curanovis GmbH mit der Ausarbeitung einer Strategieentwicklung, welche die aktuelle Transformation in der Altersversorgung berücksichtigt. Das Ziel der Strategieentwicklung bestand darin, ein Konzept zu erstellen, welches nachhaltig ist und die Altersversorgung in einem vollständigen Kontext darstellt.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dieser Strategieentwicklung sowie anschliessend durchgeführten Workshops hinsichtlich des Raumprogramms wurde das Architekturbüro idArchitekt.innen SIA AG mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Diese Machbarkeitsstudie, dat. 12.10.2023, bildet die Grundlage für den vorliegenden, durch die Stadt Opfikon ausgeschriebenen, Studienauftrag für die Erweiterung des Alters- und Gesundheitszentrums als Ersatzneubau. Nach Abschluss des Studienauftragsverfahrens soll in einem nächsten Schritt die Sanierung des Hochhauses durch das selektionierte Planerteam geplant und ausgeführt werden. Die gewünschten Sanierungsmassnahmen umfassen im Wesentlichen die Erneuerung der Gebäudehülle (Fassade und Fenster) sowie die Erneuerung der bestehenden Küchen und Nasszellen (inkl. Sanierung der Steigzonen). Die Massnahmen am Bestand werden separat entschädigt (Zielkosten CHF 8.95 Mio inkl. MwSt).

3.2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die weiss umrandete Parzelle KTN 8133 Glattbrugg.



Luftbild, Planungsgebiet, GIS.

3.3. Aufgabe

Das Alterszentrum Giebeleich ist ein sozialer Treffpunkt und hat als Quartierzentrum Ausstrahlung in die umliegende Wohnquartiere. Es verfügt über ein lokal beliebtes und bekanntes Restaurant.

Das Alterszentrum soll durch einen Ersatzneubau mit 42 Pflegebetten erweitert werden. Zusätzlich dazu sind im Ersatzneubau ein Gesundheitszentrum, ein Mehrzweckraum, eine Tagesstruktur, ein Spitex-Bereich und ein Administrationsbereich vorgesehen. In den oberen Geschossen sollen drei Pflegeabteilungen mit einer optimalen Bettenkapazität von jeweils 14 Betten geplant werden. Das Ziel ist es mit dem Erweiterungsbau eine Zusammensetzung verschiedener Nutzungen zu schaffen, die die internen Abläufe in der Einrichtung für ältere Menschen optimiert und den zukünftigen Flächenbedarf des Alters- und Gesundheitszentrums deckt. Die Teams sind aufgefordert, ein Projekt zu entwickeln, das eine effiziente Nutzung des vorhandenen Grundstücks ermöglicht. Dies schliesst die Integration des neuen Gebäudes in den Bestand in seiner programmatischen Gestaltung und physischen Verbindung auf allen Geschossen ein. Besonderes Augenmerk liegt auf einer neuen Gestaltung der Eingangs- und Empfangsbereiche des Alters- und Gesundheitszentrums, die für das gesamte Gelände kohärent sein soll. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Aufgabe ist die Entwicklung eines Bereichs für Menschen mit Demenz sowie eines dazugehörigen Gartens. Die Demenzabteilung soll integraler Bestandteil der Pflegeabteilung sein und gleichzeitig die Möglichkeit zur Unterteilbarkeit und Abschliessbarkeit bieten.

3.4. Ziele

Im vorliegenden Studienauftrag werden Projekte mit den folgenden Eigenschaften gesucht:

GESELLSCHAFT

Das Alterszentrum Giebeleich beabsichtigt die Realisierung eines zeitgemässen Alters- und Gesundheitszentrums entsprechend den derzeitigen und absehbaren Bedürfnissen älterer Menschen. Das Alterszentrum soll künftig verschiedene Wohnformen abdecken: von der niederschweligen Alterswohnung bis hin zum spezialisierten Pflegeplatz für Menschen mit Demenz und anderen altersbedingten Krankheitsbildern. Im Fokus steht dabei, die Eigenständigkeit der Bewohnenden entsprechend ihrer Lebenssituation und Unterstützungsbedürftigkeit zu fördern, wozu die Infrastruktur einen wesentlichen Beitrag liefert. Die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Wohnformen und deren adäquate Umsetzung durch die Planerteams sind zentrale Elemente dieses Studienauftrags. Ebenso wichtig sind Projekte, die angemessen auf die bestehenden Bauten und den stadträumlichen Kontext reagieren, durch ihren architektonischen Ausdruck und ihre Materialisierung zur Aufwertung des Quartiers beitragen und eine qualitativ hochwertige Aussengestaltung aufweisen.

WIRTSCHAFT

Ziel ist es, ein wirtschaftlich beispielhaftes Projekt zu entwickeln, welches niedrige Baukosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt erwarten lässt. Ein effizientes Verhältnis zwischen der Hauptnutzfläche (HNF) und der Grundfläche (GF) wird angestrebt.

UMWELT

Es werden ökologisch vorbildliche Projekte gesucht, deren Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb auf ein Minimum reduziert sind. Die Behaglichkeit in den Innenräumen wird mit architektonischen Mitteln gewährleistet. Es werden bauökologisch sinnvolle Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt. Die Aussenraumgestaltung leistet einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur Hitzeminderung. Weitere Anforderungen vgl. S. 31 Klima und Energie sowie Anhang Gebäude Standard 2019.1.

3.5. Raumprogramm

Mit dem Bezug soll zusammengefasst folgendes Raumangebot im Neubau zur Verfügung stehen. Das detaillierte Raumprogramm ist Bestandteil der ausgegebenen Unterlagen für die Präqualifikation (vgl. Ziffer 2. Präqualifikation). Im Folgenden werden die Grundsätze erläutert und die geforderten Bestandteile des Raumprogramms ausgeführt.

EMPFANG

Der Empfang ist die erste Anlaufstelle für Auskünfte jeglicher Art für Besuchende, Angehörige, Bewohnende und Externe und bildet den Übergang zwischen der Öffentlichkeit und dem Alters- und Gesundheitszentrum. Ein halböffentlicher Bereich beinhaltet einen Verkaufskiosk, einen Wartebereich, Toiletten usw. Eine transparente Besucherführung unterstützt die Orientierung im Alters- und Gesundheitszentrum. Die Anbindung der Pflegeabteilungen und der Gemeinschaftsräume (insbesondere Mehrzwecksaal und Restaurant) ist kundenfreundlich und attraktiv zu gestalten und soll den offenen Charakter des Alterszentrums unterstützen. Der funktionalen Beziehung zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Neubau ist in besonderem Masse Rechnung zu tragen. So ist es wichtig, dass die Erweiterung die Verkehrsflächen des bestehenden Gebäudes berücksichtigt.

Es gibt keine besonderen Wünsche bezüglich der Lage oder der Anzahl der Eingänge bzw. Empfangsbereiche - es liegt in der Verantwortung der Teilnehmenden, eine Lösung auszuarbeiten, die mit dem jeweiligen Entwurfsansatz und der bestehenden Umgebung harmonisiert. Die Erschliessungssituation des Bestands ist im Grundriss «Erschliessung EG» schematisch dargestellt.

GESUNDHEITZENTRUM

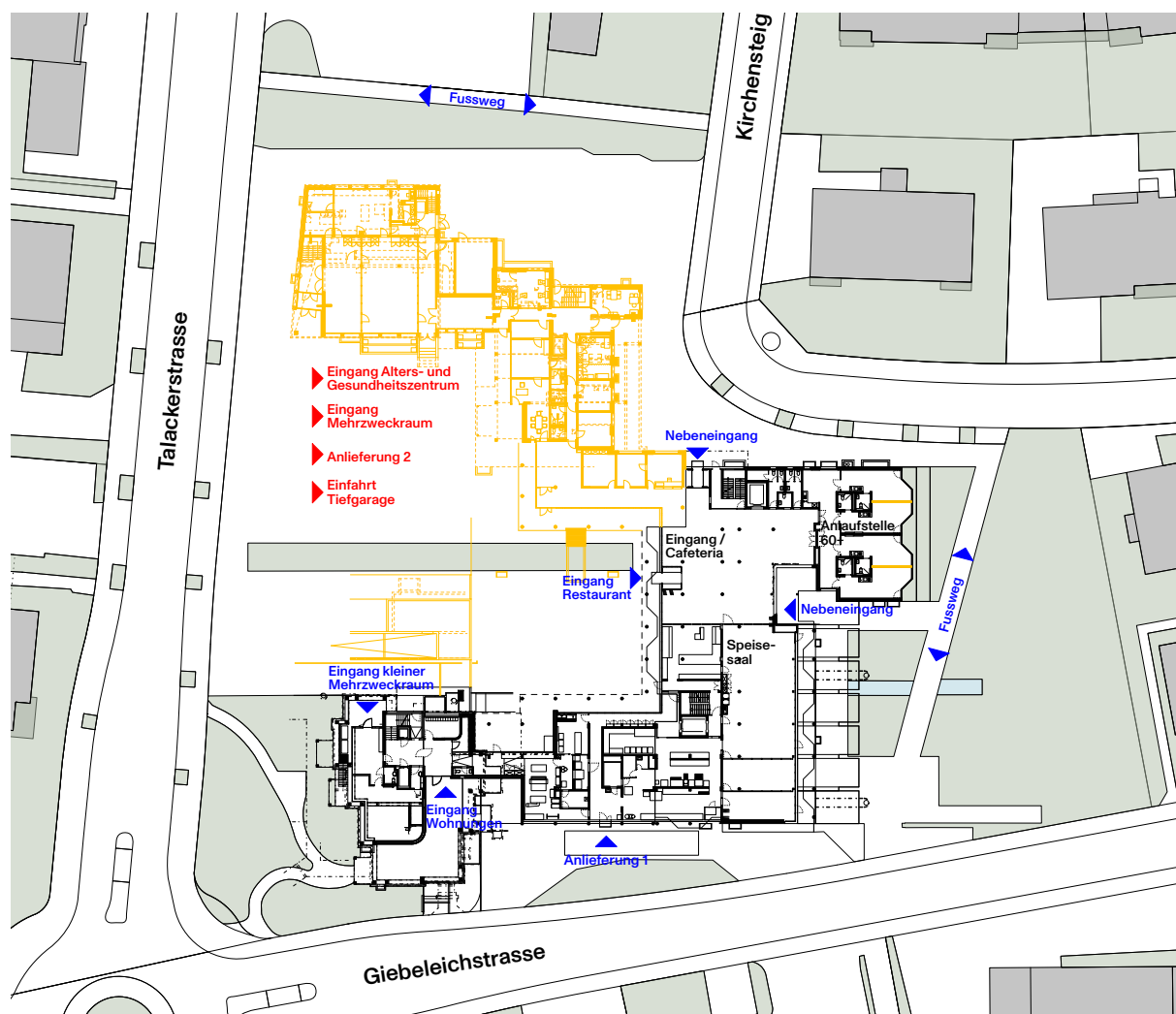
Das Gesundheitszentrum besteht aus mehreren Arzt- sowie Pflegepraxen, Physiotherapie, Coiffeur, Podologie und Zahnarzt und steht in direkten Verbindung zum Empfang. Die verschiedenen Praxisflächen können in ihrer Gesamtheit betrachtet werden, ohne dass eine innere Einteilung vorgeschlagen werden muss. Die Herausforderung besteht darin, ein effizientes Erdgeschoss zu gestalten, das das Wegenetz zwischen Neu- und Altbau sowie zwischen Gesundheitszentrum, Mehrzweckraum, Restaurant, Tagesstruktur und Aussenbereichen sinnvoll verbindet.

MEHRZWECKRAUM

Der Mehrzweckraum ist einerseits wichtiger Bestandteil des Alters- und Gesundheitszentrums, andererseits muss er physisch abtrennbar sein, um die Nutzungsfreiheit des Raumes zu maximieren. Sein offener und transparenter Charakter soll eine Nutzung durch das angrenzende Quartier ermöglichen und gleichzeitig die Identität des Ortes stützen.

ANLAUFSTELLE 60+

Im Zuge des Erweiterungsbaus als Ersatzneubau wird auch die bestehende Anlaufstelle neu positioniert. Die Beratungs- und Informationsdienstleistungen werden sowohl vom Bestands- als auch vom Neubau aus zentral angeboten. Die neue Lage der Anlaufstelle wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie definiert und erdgeschossig im Bestandsbau positioniert (vgl. Unterlage Machbarkeitsstudie).



Erschliessung, Erdgeschoss.

- neue Erschliessung
- bestehende Erschliessung

TAGESSTRUKTUR

Das Tageszentrum soll einen bedeutenden Beitrag dazu leisten, dass ältere Menschen möglichst lange zu Hause leben und pflegende Angehörige tagsüber entlastet werden können. Die Tagesstruktur bietet Tagesbetreuung, Verpflegung und Aktivierung an. Sie ist eine eigenständige Einheit im Alters- und Gesundheitszentrum.

Die Begegnungen im Tageszentrum mit anderen Menschen sollen dazu beitragen, krankheitsbedingte Einsamkeit besser zu bewältigen und Isolation abzufedern. Dies soll die Gesundheit stärken und die Lebensqualität fördern. Jeder ältere Mensch hat seine Stärken, seine besonderen Erfahrungen und seine Bedürfnisse. In einer Gruppe lernen sie wieder, miteinander umzugehen, anderen zu helfen, und selbst um Hilfe zu bitten - all das durch Spiele und verschiedene Aktivitäten. Das Tageszentrum sollte auf demente und nicht demente Tagesgäste ausgerichtet sein.

Die Aktivierung umfasst idealerweise einen direkten Zugang zu einem Gartenbereich mit Sitzgelegenheiten für einen geschützten Aufenthalt im Freien, sei es im Erdgeschoss oder auf einer Terrasse. Es ist jedoch wichtig, dass alle zur Tagesstruktur gehörenden Bereiche auf derselben Etage angeordnet werden.

SPITEX

Spitex Schweiz ist der nationale Dachverband von Spitex-Kantonalverbänden und weiteren Organisationen für professionelle Pflege und Unterstützung zu Hause. Für Personen mit einer tiefen Pflegeintensität steht auf dem Areal ein Wohnangebot mit Service zur Verfügung. Dabei unterstützt die Spitex individuell sowohl mit hauswirtschaftlichen wie auch mit pflegerischen Leistungen.

Die Mitarbeiter*innen der Spitex müssen regelmässig zu externen Patient*innen fahren. Der Bedarf an Parkplätzen und der Zugang zu diesen sind daher zentral für den reibungslosen Ablauf ihrer Tätigkeiten. Es sind 6 Parkplätze für das Personal und 1 Parkplatz für die Kunden zu berücksichtigen.

WOHNBEREICH MIT PFLEGEBEDARF

Die klassische Alterspflege findet in Form von Pflegewohngruppen statt. Dabei wohnen maximal 14 Menschen in Nachbarschaft mit gemeinsamen Aufenthalts- und Essbereichen (entspricht einer Wohngruppe). Das Leben der hier wohnenden Menschen findet mehrheitlich auf der eigenen oder der unmittelbar benachbarten Station statt. Die meisten Bewohnenden werden auf ihrer Wohngruppe gepflegt; es steht ihnen aber frei, sich bei entsprechender Eigenständigkeit im zentralen Restaurant-Betrieb zu verpflegen. Die Bewohnenden müssen im eigenen oder im unmittelbar benachbarten Wohnbereich ausreichende Abwechslung erleben können.

Der Wohn-/Essbereich bildet auf der Abteilung das Zentrum der Tagesaktivitäten. Er ist der Hauptaufenthaltsraum für die Bewohnenden und ist als eine Art Wohnküche anzusehen. In diesem Raum werden die Mahlzeiten serviert und gemeinsam gegessen. Zudem finden Aktivitäten in Form von gemeinschaftlichem Kochen, Spielen usw. statt. Ein weiterer Aufenthaltsraum für die Wohnerschaft dient als Wohnzimmer mit TV, für verschiedene (Gruppen-)Aktivitäten wie auch als Rückzugsort.

Das eigene Zimmer gilt als privater Rückzugsraum. Es soll einen wohnlichen Charakter aufweisen, daher ist ein besonderes Augenmerk auf die Materialisierung der Oberflächen und die Beleuchtung zu legen. Die Funktionalität muss bewegungseingeschränkte Men-

schen unterstützen und für die Pflegearbeit der Mitarbeitenden geeignet sein. Die Grundrissgestaltung ist so zu wählen, dass eine flexible Möblierung möglich ist. Hierzu ist besonders zu beachten, dass mehrere Positionen zur Anordnung des Bettes möglich sind und eine gewisse Privatsphäre ermöglicht wird, z. B. durch die Gestaltung der Eingangssituation.

Zusätzlich zu den genannten Anforderungen an die Gestaltung der Wohnbereiche und privaten Zimmer wird auch besonderes Augenmerk auf die Aufenthaltsqualität der Korridore gelegt. Diese sollen nicht nur funktionale Verbindungswege sein, sondern auch Räume, die zum Verweilen und sozialen Austausch einladen. Die Gestaltung der Korridore sollte daher eine angenehme Atmosphäre schaffen und die Möglichkeit bieten, sich dort kurzzeitig aufzuhalten und Gespräche zu führen. Dies trägt zur Förderung des sozialen Miteinanders und zur Steigerung der Lebensqualität der Bewohnenden bei.

Des Weiteren sind einfach erreichbare, witterungsgeschützte Aussenräume (Gemeinschaftsterrasse oder -loggien) zu planen. Um eine flexible Nutzung aller Pflegezimmer sowohl als Demenzzimmer als auch als normale Pflegezimmer zu ermöglichen, wird bewusst auf individuelle Zimmerbalkone verzichtet.

Sollten sich zwei Wohngruppen auf derselben Etage befinden, müssen die gemeinsamen Aufenthaltsbereiche an der Schnittstelle zwischen den beiden benachbarten Pflegegruppen angemessen abgetrennt und als Aufenthalts- und Essbereiche gestaltet werden.

WOHNBEREICH DEMENZ

Die Zimmer sind weiterhin privater Rückzugsraum, wobei die Trennschärfe zwischen Gemeinschaftsraum und Privatraum geringer ist als im klassischen Pflegebereich. Das Leben im Kollektiv ist im Demenzbereich ausgeprägt; die Menschen halten sich den überwiegenden Teil des Tages im Gemeinschaftsbereich auf, wo sie sich auch verpflegen (meist zu selber gewählten Zeitpunkten). Entsprechend ist mehr Gemeinschaftsfläche zur Verfügung zu stellen. Die Zimmer sollen möglichst direkt an die Allgemeinräumlichkeiten anschliessen.

Die Bewegungs- und Zirkulationsfläche muss durchgehend, hell und mit einfacher Orientierung angelegt sein. Sackgassen sind wenn möglich zu vermeiden. Die Demenzabteilung ist von den Pflegeabteilungen räumlich zu trennen (Zutrittssystem). Für Menschen mit Demenz ist in Verlängerung des Endloswegs der Zugang zum Aussenraum zu jeder Jahreszeit sehr wichtig. Mindestens ein Teilbereich des Demenzgartens sollte stufenlos und barrierefrei, idealerweise vom Hauptaufenthaltsbereich aus, erreicht werden.

DEMENZGARTEN

Für Menschen mit Demenz ist ein grosszügiger, geschützter Aussenbereich vorzusehen, den sie selbständig nutzen können. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an die Gestaltung. Die Aussenraum-Möblierung und Bepflanzung soll abwechslungsreich und aktivierend sein und alle Sinne ansprechen. Wie in der Wohneinheit soll auch der Garten dazu anregen, sich zu bewegen und aktiv zu sein, aber auch die Möglichkeit bieten, innezuhalten. Die notwendige Abgrenzung des Demenzgartens (min. 1.50m hoch) soll möglichst natürlich (z.B. mit einer Hecke oder begrüntem Zaun) gestaltet werden um das Gefühl des Eingeschlossenseins zu minimieren. Zudem muss bei der Wahl der Lage des Gartens berücksichtigt werden, dass sich die Menschen mit Demenz nicht ausgestellt fühlen.

Das Wegenetz ist hindernisfrei zu planen und zu gestalten. Es soll so aufgebaut sein, dass unterschiedliche Spazierstunden möglich sind. Rundgänge ohne Wegalternativen sind zu vermeiden, ebenso Gefahrenquellen wie Stufen, Teiche usw. sowie der Einfluss starker Rei-

ze. Es ist eine ausreichende Anzahl von Sitzgelegenheiten vorzusehen, von denen der grösste Teil im natürlichen oder künstlichen Schatten liegen soll. Ebenso soll ein Teil des Wegnetzes mit natürlichen Schattenspendern konzipiert werden, um die Nutzung des Gartens auch bei sommerlicher Hitze zu ermöglichen. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Erdgeschoss ist es möglich, den Demenzgarten als Dachgarten zu planen. Hierfür steht nebst den Dachflächen des Ersatzneubaus auch das Dach des Gebäude C zur Verfügung. Dieses kann unter Berücksichtigung der Lastableitungsbereiche mit höheren Lasten belastet werden (siehe Unterlage statische Überprüfung Dach Gebäude C): Belag bis zu 300 kg/m² | Nutzlast SIA 261 Kat. C3 qk=500 kg/m², Qk=400 kg.

PARKPLATZBEDARF

Es sind 20 Besucher*innen-Parkplätze sowie 40 Beschäftigten- und Bewohnenden- Parkplätze einzuplanen. Die Anzahl entspricht dem Parkplatzbedarf für das gesamte Alters- und Gesundheitszentrum (inkl. Spitex). Die 40 Beschäftigten- und Bewohnenden- Parkplätze sollen unterirdisch angeordnet werden. Zwecks der angestrebten Maximierung von entsiegelten Umgebungsflächen ist es denkbar, dass ein Teil der 20 Besucher*innen-Parkplätze ebenfalls in der Tiefgarage vorgesehen wird.

Bei der Planung des neuen Untergeschosses soll eine mögliche unterirdische Verbindung für den Zugang zu den Nachbargrundstücken (KTN 5739 und 7639) im Falle einer künftigen Erweiterung berücksichtigt werden.

Ebenfalls soll ein oberirdischer Stellplatz für den Rettungswagen vorgesehen werden. Der Standort muss in sinnvoller und praktischer Weise gewählt und ständig frei gehalten werden.

ANLIEFERUNG

Das Grundstück KTN 8133 soll in Zukunft für Anlieferung und Entsorgung über die Talaackerstrasse oder die Kirchensteig-Bettackerstrasse erschlossen werden.

Der heute getrennte Bereich der Anlieferung und der Entsorgung für die Küche (bei der Giebeleichstrasse) soll wie im Bestand bleiben. Dazu wird eine neue Anlieferung für Facility, Pflege und Spitex als Ergänzung geplant. Dieser Bereich ist auf Lastkraftwagen (LKW) mit 32 Tonnen, 10m Länge und 2.5m Breite auszulegen.

AUSSENRAUM

Mit der geplanten Erweiterung des Bestands zum als Alters- und Gesundheitszentrums soll auch die Umgebung des Areals ganzheitlich betrachtet und aufgewertet werden, um der angestrebten Nutzung des AGZs als sozialer Treffpunkt und Quartierzentrum gerecht zu werden. Die Grünräume und öffentlichen Aufenthaltsräume des Giebeleich sollen zu einer hohen Lebensqualität sowohl für Bewohner*innen und das Personal als auch für Besucher*innen und Anwohner*innen beitragen und durch vielfältige Wegbeziehungen die Vernetzung im Quartier fördern. So soll mitunter der Fussweg, der im Norden des Grundstücks KTN 8133 verläuft und von der gesamten Nachbarschaft genutzt wird, erhalten bleiben. Eine geringfügige Änderung der Lage des Wegs ist denkbar, wenn das Umgebungs-konzept dies erfordert und solange die Aufrechterhaltung seiner Funktion gewährleistet ist. Die Zufahrt zum Haupteingang mit Taxi, Kleinbus, Krankenwagen etc. muss gewährleistet werden. Nebst den funktionalen Anforderungen der Erschliessung und Zugänglichkeit sind klar erkennbare Eingangssituationen für das Alters- und Gesundheitszentrums, den Mehr-

zweckraum sowie für das bestehende, öffentliche Restaurant eine wichtige Massnahme für eine wirksame Verankerung im Quartier (vgl. S. 23 und Schema «Erschliessung EG».)

Die Adressbildung der Gesamtanlage soll sowohl architektonisch als auch in der Gestaltung der Aussenräume und Vorzonen repräsentativ und einladend ausformuliert werden.

Dank der Möglichkeit zur Aufhebung der bestehenden Tiefgarageneinfahrt kann der nordwestlich des Restaurants gelegene Aussenraum umgenutzt und aufgewertet werden. Es ist auf eine gute Durchgrünung, vielfältige Bepflanzung und den sparsamen Einsatz von versiegelter Fläche zu achten. Unterbaute Aussenräume sind möglichst zu vermeiden. Wo Unterbauungen unumgänglich sind, ist ein ausreichender Substrataufbau für Bepflanzungen vorzusehen.

Auf dem derzeitigen Vorplatz des Alters- und Gesundheitszentrums befindet sich ein Kunstwerk von Ruedi Mösch, das im Kontext von «Kunst am Bau» realisiert wurde. Das Kunstwerk «Rimanere» wurde teilweise verlegt: Die beiden Statuen von Mutter und Kind befinden sich derzeit im südöstlich des Restaurants gelegenen Garten und müssen an ihren ursprünglichen Standort zurückgebracht werden. Entsprechend sollten die zugehörigen Schatten am Boden des westseitigen Aussenraums in den Projektvorschlägen erhalten bleiben, so dass nach Fertigstellung des Ersatzneubaus das Kunstwerk wieder als Ganzes wirken kann.

Eine weitere Plastik «Helene», eine Frau aus Bronze des Künstlers Ernesto Hebeisen, steht im südostseitigen Garten des Alterszentrums und wird auf der Liste der relevanten Kunstwerke der Stadt Opfikon geführt.

ABBRUCH

Die Abbruchkante wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie festgelegt und soll entsprechend berücksichtigt werden. Des Weiteren ist es empfehlenswert, die Umnutzung oder den Abbruch der bestehenden Tiefgarage und ihrer Zufahrtsrampe in Betracht zu ziehen, um verschiedene Lösungsvorschläge hinsichtlich der Effizienz der Verkehrsführung und der Gestaltung hochwertiger Aussenbereiche zu ermöglichen.

4. Rahmenbedingungen

4.1. Massgebende Bauvorschriften

GELTENDES BAURECHT

Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG nach Harmonisierung) und dazugehörige Verordnungen:

- http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/OpenAttachment?Open&docid=0C4A8DE-B750DE51CC12589D60023796A&file=700.1_7.9.75_121.pdf
- <https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2284>
- <https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2285>
- <https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2286>

Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon (BZO) und dazugehörige Verordnungen:

- <https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=4026>
- https://www.opfikon.ch/_doc/3396919

Parkplatzreduktionsgebiet:

- <https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2516>

Sicherheitszonenplan:

- https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0038.pdf
- https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/Aenderung/108-D-0163.pdf

GRUNDSTÜCKSDATEN BZO OPFIKON

Grundstück Katasternummer	KTN 8133
Zone	OeB
Grundstücksfläche	8'580 m ²
Arealüberbauung	zulässig
Lärm-/Empfindlichkeitsstufe (Grundstück nicht lärmbelastet)	ES II

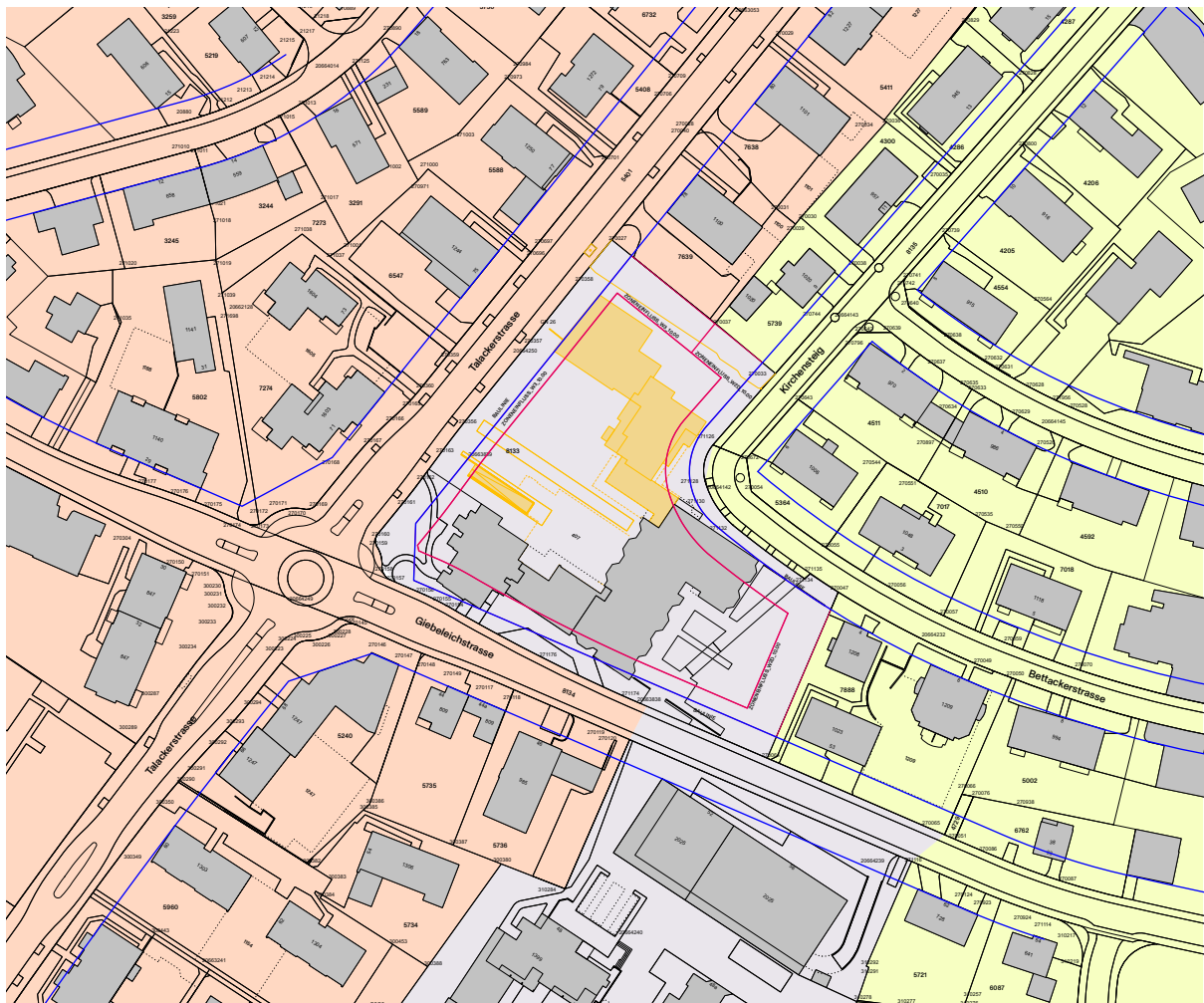
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

BZO Opfikon, 2.6 Zone OeB, Bauvorschriften Art. 33:

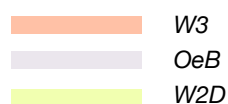
1. Für Gebäude in dieser Zone gelten ausschliesslich die Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetzes.
2. Gegenüber benachbarten Zonen gelten deren Massvorschriften auf einer Tiefe von 10 m.

ZONENEINFLUSSBEREICH UND VERKEHRSBAULINIEN

Für den Grenzabstand an den Stellen, an denen das Grundstück KTN 8133 an Strassen grenzt, sind ausschliesslich die Verkehrsbaulinien massgebend. Hinsichtlich der weiteren Bauvorschriften hingegen, wie Höhe, Geschossigkeit, Ausnützung etc., müssen innerhalb des 10 m breiten Zoneneinflussbereichs allseitig, d.h. auch gegenüber Strassen, die Vorschriften der angrenzenden Zone beachtet werden. Dies hat zur Folge, dass beispielsweise ein Neubau gegenüber der Talackerstrasse zwar direkt auf die Baulinie geplant werden darf, allerdings bis auf einen Abstand von 10 m, nur solange er die Massvorschriften, wie sie in der W3 gelten einhält.



Übersicht, Baurecht.



GRENZABSTAND UND VERZICHT AUF MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Gemäss PBG des Kantons Zürich (Stand nach Harmonisierung) gilt:

§ 271 Der Abstand zwischen Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, hat ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabstände zu entsprechen.

Im Hinblick auf die gemeinsame Grenze zu den benachbarten Parzellen KTN 5739 und KTN 7639, die sich ebenfalls im Besitz der Stadt Opfikon befinden, darf von der Gewährung eines Näherbaurechts ausgegangen werden, um auf den Mehrlängenzuschlag zu verzichten. Von einer Unterschreitung der Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen oder zwischen den Gebäuden ist hingegen zwingend abzusehen.

4.2. Weitere Rahmenbedingungen

HINDERNISFREIES BAUEN

Die Gebäude und Freiräume des Areals sind hindernisfrei und altersgerecht zu gestalten. Speziell gilt zu berücksichtigen, dass die Anforderungen der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» für die Planung von Pflegezentren zwingend zu beachten, jedoch nicht hinreichend sind. Pflegeheime müssen aufgrund des erhöhten Platzbedarfs für Betreuungspersonen nicht nur minimal, sondern optimal rollstuhlgerecht konzipiert sein. Ebenso müssen die Raumkonzeptionen auch sehbehinderte Menschen und Menschen mit Demenz im Alltag in ihrer Selbständigkeit und Sicherheit unterstützen.

Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich sind zu beziehen unter: <https://www.bkz.ch/bauberatung/gesetze-und-normen/>

Die Merkblätter der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur liefern wichtige Informationen: <https://hindernisfreie-architektur.ch/normen-publikationen/> (Merkblätter M7/10, M011, M026)

Die nachfolgenden Normen, Richtlinien und Planungshilfen sind einzuhalten:

- Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten», (erhöhte Anforderungen), Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur; zu nutzen als Gestaltungsvorgabe
- Richtlinien «Planung und Bestimmung visueller Kontraste», Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur; die Richtlinien dienen Planenden, Bauverantwortlichen und Bewilligungsbehörden als Hilfsmittel für die Umsetzung der Kontrastanforderungen, welche in den Schweizer Normen aufgeführt sind
- 2.103 BFU «Bauliche Massnahmen zur Sturzprävention in Alters- und Pflegeinstitutionen», bfu-Fachdokumentation (2013), Herausgegeben von der Beratungsstelle für Unfallverhütung, Bern

Zu beachtende Merkblätter:

- Merkblatt «Betriebsbewilligung für eine Pflegeinstitution» (Alters- und Pflegeheim, Pflegeheim, Pflegewohnung), Herausgegeben von der Gesundheitsdirektion Kanton Zürich

- M7/10 «Rollstuhlgängigkeit bei Sonderbauten», Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur
- M011 «Duschräume mit WC», Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur
- M026 «Treppen und Stufen», Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur
- SLG 104 «Alters- und sehbehindertengerechte Beleuchtung im Innenraum», Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur
- 2.032 BFU «Anforderungsliste Bodenbeläge», bfu-Fachdokumentation (2012), Herausgegeben von der Beratungsstelle für Unfallverhütung, Bern
- DIN 18041 «Hörsamkeit in Räumen» (2016), Herausgegeben vom Deutschen Institut für Normen; es gelten die Nutzungsarten A4 bzw. B5

NACHHALTIGKEIT

Klima und Energie

Zur Umsetzung von Massnahmen in den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbare Energien sowie zum gesunden Innenraumklima und zur Bauökologie ist der zum Zeitpunkt der Ausführung geltende Gebäudestandard des Schweizerischer Verbands für Kommunale Infrastruktur SVKI anzuwenden (zurzeit Gebäudestandard 2019.1). Folgende Massnahmen sind ausserdem zu berücksichtigen:

- Ressourcenaufwand minimieren durch sparsamen Materialeinsatz und Materialisierung mit niedriger CO₂-Bilanz
- Hohe Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien. Integration von Photovoltaikflächen auf dem Dach und an den Fassaden.
- Das Baumaterial ist möglichst frei von jeglichen für die Gesundheit und die Umwelt schädlichen Stoffen
- Holz stammt aus 100% legalen, nachhaltig bewirtschafteten Quellen. Wenn aus rechtlicher Sicht möglich, wird vorzugsweise Holz aus der Schweiz beschafft. Auf die Verwendung von Holz aus tropischen oder nordischen Urwäldern ist zu verzichten.
- Die SIA-Empfehlungen 112/1 „Nachhaltiges Bauen - Hochbau“ und 112/2 (Nachhaltiges Bauen - Tiefbau und Infrastrukturen“, die KBOB-Empfehlungen 2008/1:2017 „Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgern“ und der „Gebäudestandard 2019.1“ des Energiestadt-Labels werden eingehalten. Die Einhaltung dieser Empfehlungen gilt für externe Auftragnehmer.

Gesundheit und Behaglichkeit

Die Behaglichkeit für die Nutzenden ist in allen Belangen wie Temperatur, Raumluft, Licht, Akustik etc. durch konzeptionelle Massnahmen (geringe Technisierung und wenig Unterhalt) und eine dafür geeignete Konstruktion zu gewährleisten. Eine optimierte lichte Raumhöhe und ein sorgfältig dimensionierter Glasanteil sorgen für eine gute Tageslichtqualität und eine gute thermische Behaglichkeit in den Bewohnendenzimmern und Aufenthaltsbereichen. Eine wirksame Nachtauskühlung mittels natürlicher Luftzirkulation ist vorzusehen. Massnahmen zur Hitzeminderung sind, wo möglich und sinnvoll, anzuwenden, ebenso ist ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz mit architektonischen Mitteln vorzusehen.

Gefragt sind effiziente und suffiziente Grundrisse. Die Materialisierung und Detaillierung ist Teil des architektonischen Ausdrucks, soll nachvollziehbar sein und zu einem harmonisch ansprechenden Gesamtbild führen.

Biodiversität und Hitzeminderung

Folgende Vorgaben sind im Rahmen des Studienauftrags zu beachten:

- Eine ökologisch wertvolle, extensive Dachbegrünung ist vorzusehen; Synergien mit der Photovoltaikanlage sind zu nutzen
- Versiegelte und befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren
- Die Begrünung soll mit geeigneten, hitzebeständigen Neupflanzungen ergänzt werden
- Es sollen Fassaden und Dachmaterialien mit hoher Rückstrahlung verwendet werden

ENERGIE UND GEBÄUDETECHNIK

Energie und Gebäudetechnik

Der Energiebedarf der Gebäude ist durch Massnahmen an der Gebäudehülle und der Haustechnik zu reduzieren. Gebäudetechnische Lösungen sollen auf ein Minimum reduziert werden und nur dann zur Anwendung gelangen, wenn architektonische Lösungen ausgeschöpft sind oder wesentliche ökonomische Nachteile aufweisen. Die definitive Ausarbeitung des Energie- und Gebäudetechnikkonzeptes erfolgt im Vorprojekt und unter Berücksichtigung des Bestands. Mitunter soll im Rahmen des Vorprojekts der Standort des jetzigen Traforaums überdacht werden.

Wärme- und Kälteversorgung, Solarnutzung

Die Wärmeversorgung des Gesamtareals soll mit Erdwärmesonden/-pumpen geplant werden. Massnahmen zur aktiven Kühlung sind primär architektonisch zu lösen; falls notwendig, sind unterstützend technische Anlagen zur Kühlung einzuplanen und dabei auf ein Minimum zu reduzieren. Der sommerliche Wärmeschutz muss zwingend eingehalten werden. Auf dem Dach des Neubaus sind Photovoltaikflächen umzusetzen.

Raumklima, Lüftungsanlagen

Betagte Menschen können sich schlechter an Hitze, trockene Luft und Luftzugerscheinungen anpassen und bevorzugen höhere Raumtemperaturen als jüngere Menschen. Das Haustechnikkonzept ist so zu wählen, dass nicht nur die Behaglichkeitsgrenzen mit Luft- und Raumtemperatur sowie Feuchte, sondern auch die Zugluft und die Oberflächentemperaturen (Strahlungstemperatur) zu einem angenehmen Raumklima führen. Zugluft kann das Wohlbefinden beeinträchtigen. Alle Innenräume sind kontrolliert zu lüften. Gleichzeitig soll es möglich sein, bei Bedarf die Fenster zu öffnen. Für die mechanische Lüftung ist eine geeignete Lösung unter Berücksichtigung der niedrigen Geschosshöhen der Bestandsgehäusen zu finden. Ebenso sind die Immissionen durch Fluglärm bei der Wahl des Lüftungssystems zu berücksichtigen. Die stufenlose Anbindung an den Bestand ist zwingend zu gewährleisten.

Verteilung

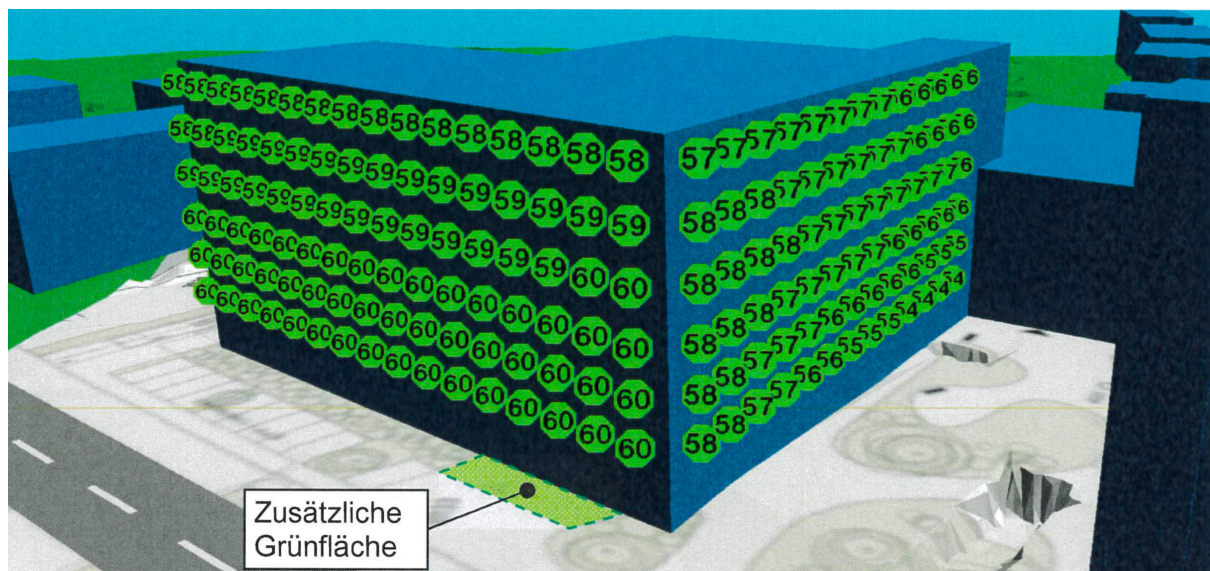
Die Horizontal- und Vertikalerschliessung muss klar gegliedert sein. Haupterschliessungen sind von der Feinverteilung zu trennen. Grosszügig dimensionierte, ohne bauliche Eingriffe gut zugängliche und über alle Geschosse durchgehende Steigschächte sind in den Plänen auszuweisen. Für die Horizontalerschliessung ist genügend Installationshöhe vorzusehen; in den Geschossdecken soll es keine Lüftungs-Einlagen geben.

LÄRMSCHUTZ

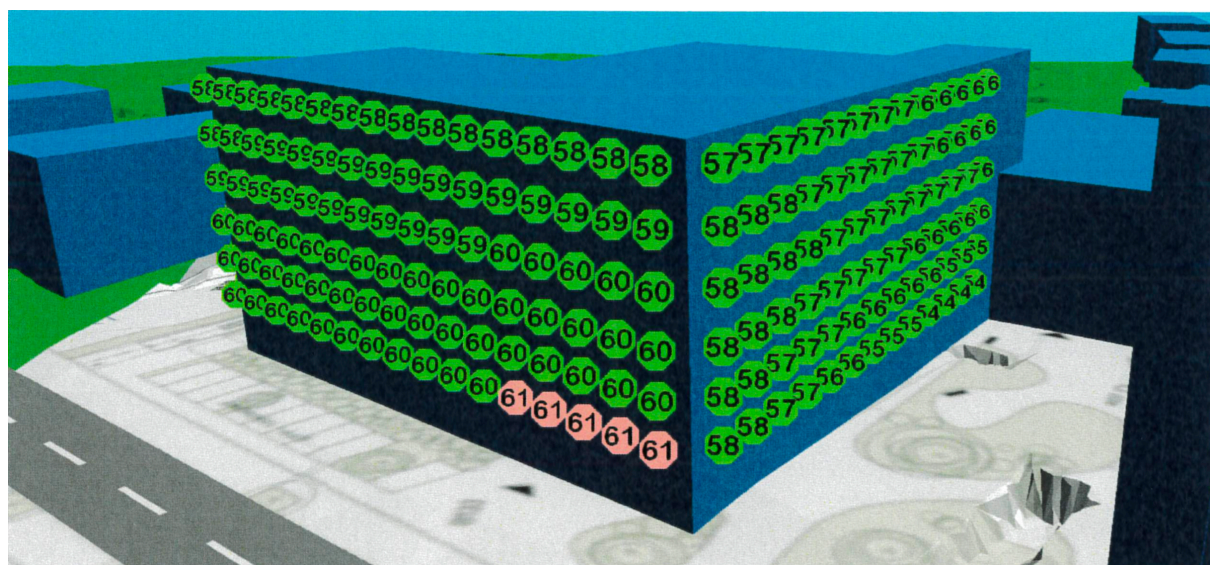
Der Perimeter des Erweiterungsneubaus ist durch Lärmimmissionen der Talackerstrasse betroffen. Das Areal liegt in der Bauzone für öffentliche Bauten mit der Empfindlichkeitsstufe ES II mit folgenden Grenzwerten: $L_r(\text{Tag}) = 60 \text{ dB(A)}$ | $L_r(\text{Nacht}) = 50 \text{ dB(A)}$

Hinsichtlich Einhaltung der Belastungsgrenzwerte ist in der vorliegenden Situation der Tag massgebend. Im Lärmgutachten der Firma Michael Wichser + Partner AG vom 09.10.2023 wurde die Beurteilung eines fiktiven Baukörpers vorgenommen. Dieser erstreckt sich parallel zur Talackerstrasse, entlang der durch den Zoneneinflussbereich gegebenen Mantellinie, von der Abbruchkante bis zum nordöstlichen Zoneneinflussbereich und weist in der Höhe sechs Obergeschosse auf. Das Lärmmodell zeigt minimale Überschreitungen nahe der Toleranzgrenze. Für die Lärmbelastung bzw. den von den Überschreitungen betroffenen Bereich ist die Bodendeckung zwischen Strasse und Strassenfassade massgebend.

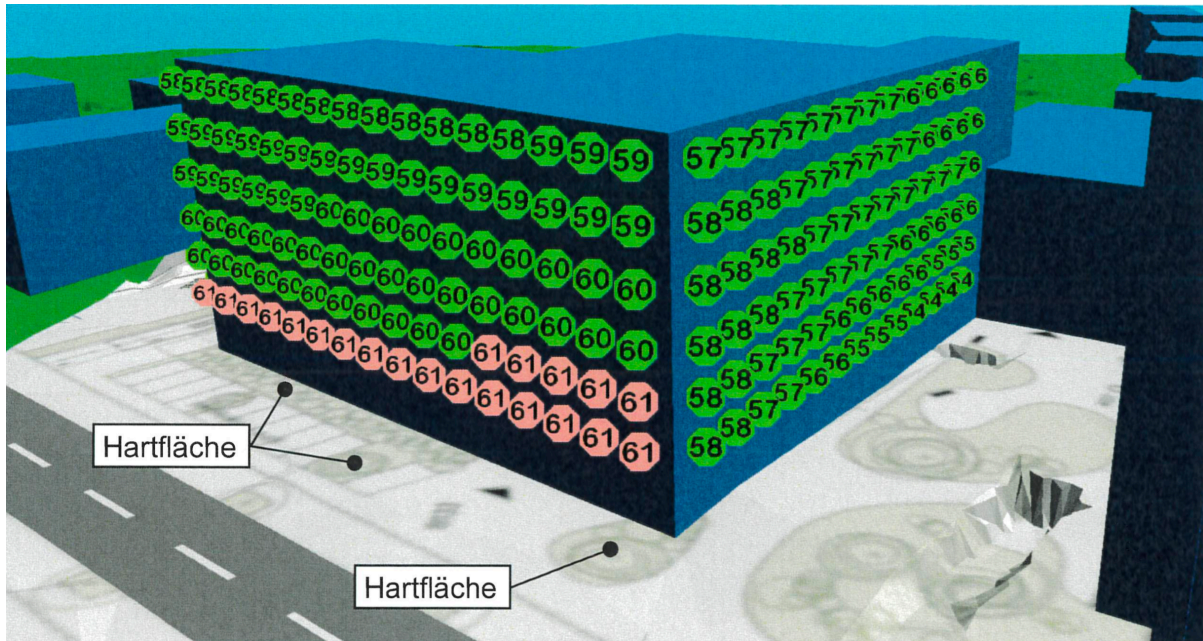
In den folgenden Abbildungen werden die Auswirkungen der Grünfläche zur Einhaltung der Grenzwerte, sowie die Überschreitung ohne Grünfläche zwischen Strasse und Strassenfassade aufgezeigt.



Ansicht von der Talackerstrasse mit durchgehendem Grünstreife



Ansicht von der Talackerstrasse mit Grünstreifen entsprechend der Machbarkeitsstudie



Ansicht von der Talackerstrasse mit Verzicht auf Grünstreifen

Mit einem durchgehenden Grünstreifen entlang der Talackerstrasse können die Grenzwerte für lärmempfindliche Räume bereits im ersten Obergeschoss eingehalten werden. Wird auf eine durchgehende Begrünung verzichtet, ergeben sich teilweise Überschreitungen im ersten Obergeschoss. Bei gänzlichem Verzicht auf eine Begrünung betreffen die Überschreitungen zusätzlich Bereiche des zweiten Obergeschosses. Im Erdgeschoss ist die Anordnung von lärmempfindlichen Wohnräumen ausgeschlossen. Für Betriebsräume ist die Lärmsituation unproblematisch, weshalb auf eine Beurteilung des EG verzichtet wurde. Die Lärmschutz-Verordnung (LSV) verlangt in Art. 31 Abs. 1, dass bei übermässigen Lärmbelastungen, d.h. bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW), Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die IGW eingehalten werden können. Umgebungsgestaltung, Raumanordnung und mögliche Gebäuderücksprünge bieten genügend Spielraum um die nötigen Lärmschutzmassnahmen umzusetzen mit denen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Eine Ausnahmegewilligung nach LSV Art. 31 Abs. 2 ist nicht anwendbar.

MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

Mobilität

Vor dem Alters- und Gesundheitszentrum befindet sich eine Bushaltestelle, «Glattbrugg, Giebeleichstrasse», an der Giebeleichstrasse. In der Nähe befinden sich im Westen der Bahnhof Opfikon an der Giebeleichstrasse und im Süden die Tramhaltestelle «Lindberghplatz» an der Talackerstrasse.

Parkplätze

Die Anordnung und Abmessung der Abstellplätze richten sich nach:

- VSs SN 640 291a Parkieren
- VSs SN 640 066 Leichter Zweiradverkehr

Der Bedarf an Parkplätzen wird ermittelt aufgrund:

- BZO Opfikon
- VSs SN 40 281 - Angebot an Parkfelder für Personenwagen

Veloabstellplätze

Die BZO Opfikon bezieht sich auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs vom Oktober 1997 des Kantons Zürich:

- https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/mobilitaet/mobilitaetsplanung/kommunale-verkehrsplanung/ktzh_bd_pp_wegleitung_1997.pdf

SCHUTZRÄUME

Die Anzahl von 39 Schutzplätzen für die Alterswohnungen (TWP) und 93 Schutzplätzen für das Alterszentrum (TWS) müssen nachgewiesen werden. Nach Abbruch befinden sich im Bestandsgebäude alle 39 TWP-Schutzplätze und 60 der insgesamt 93 notwendigen TWS-Schutzplätzen. Im Erweiterungsneubau soll ein Schutzraum mit den fehlenden 33 TWS-Schutzplätze erstellt werden.

Die Anordnung und Abmessung des TWS-Schutzraums richtet sich nach dem Dokument TWS 1982, Technische Weisungen für spezielle Schutzräume :

- https://www.babs.admin.ch/content/babs-internet/de/publikservice/downloads/schutzbauten/_jcr_content/contentPar/accordion/accordionItems/technische_weisungen/accordionPar/downloadlist_copy_1942141774/downloadItems/350_1462798134114.download/tws1982srspitaeler-de.pdf

BRANDSCHUTZ

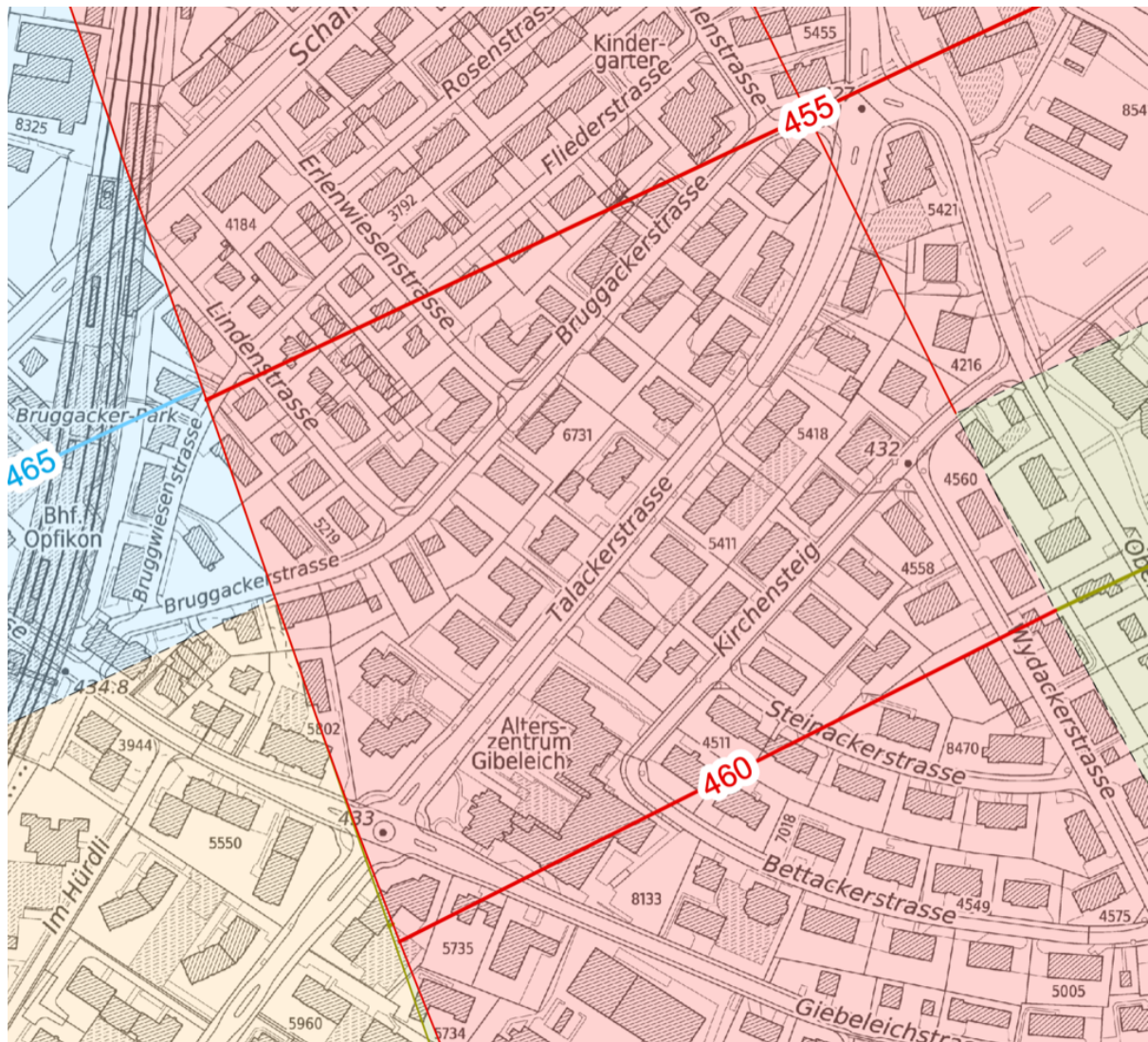
Die feuerpolizeilichen Auflagen (Vorgaben örtliche Feuerwehr, VKF und GVZ) sind zu erfüllen. Grundsätzlich gelten die «Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF», Ausgabe 2015. Weitere Informationen sind unter www.bsvonline.ch erhältlich. Besonders ist zu beachten, dass hochbetagte Personen meist nicht selber flüchten können. Dies ist in den Brandschutz- und Fluchtkonzepten zu berücksichtigen. Der Blitzschutz ist entsprechend den aktuell gültigen Vorschriften umzusetzen. Die Feuerpolizei steht während des Studienauftrags nicht für allgemeine Auskünfte zur Verfügung.

SICHERHEITZONENPLAN

Das Grundstück des Alters- und Gesundheitszentrums Giebeleich befindet sich in einem genehmigten Sicherheitszonenperimeter. Es liegt in der Abflugszone des Flughafens Zürich. Die Eigentümerin muss in den Fällen von Art. 63 VIL für die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen (einschliesslich Krane, Seilbahnen, Antennen, Kabel, Drähte, Kaminen und Hochspannungsleitungen) sowie Bepflanzungen eine Bewilligung des Bundesamtes für Zivilluftfahrt (BAZL) einholen. Es gelten die darin festgelegten Höhenbeschränkungen in der jeweils gültigen Fassung (vgl. Planausschnitt).

In der Abflugsfläche dürfen Gebäude, Baukräne und andere Hochbaugeräte den Sicherheitszonenplan (SiZo) vom Flughafen Zürich nicht durchstossen. Grössere Höhen sind nur Nachts ausserhalb Flugbetrieb zwischen 23:30 und 05:30 Uhr möglich.

Die Parzelle KTN 8133 befindet sich an der Grenze der 460 m.ü.M. Linie. Parallel zu den Höhenlinien darf die zulässige Gebäudehöhe linear interpoliert werden. Die Bauvorschriften gemäss PBG sind einzuhalten.



Sicherheitszonenplan Auszug, Parzelle KTN 8133.

- Abflug
- Anflug und seitliche Übergangsfläche
- Horizontalfläche (467m ü.M.) und konische Fläche (467 - 567m ü.M.)
- One-Engine-Out Takeoff

5. Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Entscheidungen der Auftraggeberin im Rahmen des Studienauftrags kann innert 20 Tagen nach Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen und hat die Begehren und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten.

6. Genehmigung

Das Programm wurde von den stimmberechtigten Mitgliedern des Beurteilungsgremiums am 05.02.2024 genehmigt.

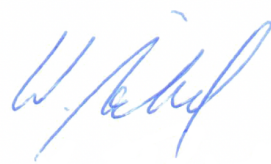
Mathias Zika



Jörg Mäder



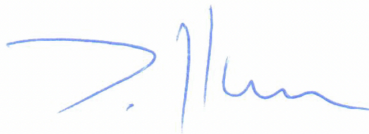
Walter Bickel



Patricia Meier



Thomas Mettler



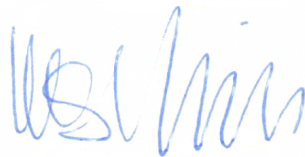
Alain Roserens



Raphael Schmid



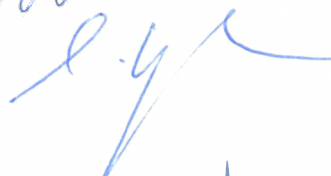
Ivo Moeschlin



Martina Wuest



Lukas Schweingruber



Luise Kister

