



Gemeinde Steinen

Erweiterung Alters- und Pflegezentrum Au Studienauftrag im selektiven Verfahren

Programm zur Präqualifikation
Zürich, 26. Juni 2024

Impressum

Auftraggeberin
Alters- und Pflegezentrum Au AG
Aazopfweg 17
6422 Steinen

Weitere Beteiligte
Felix Bohn – Wohnen im Alter GmbH
Fachberatung für alters- und demenzgerechtes Bauen
Fabrikstrasse 31, 8005 Zürich

Ausschreibende Stelle
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Fotos
Juliet Haller, Alters- und Pflegezentrum Au, Planwerkstadt AG
Dokument
240626_Programm_APZ_Au_240626.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4	4	Aufgabenstellung	25
1.1	Anlass und Ausgangslage	4	4.1	Einleitung	25
1.2	Aufgabe	6	4.2	Ziele	25
1.3	Lage und Perimeter Studienauftrag	6	4.3	Raumprogramm	26
			4.4	Nachhaltigkeit	30
2	Allgemeine Bestimmungen	9	4.5	Verkehr (Parkierung / Anlieferung)	32
2.1	Auftraggeberschaft	9	5	Rahmenbedingungen	33
2.2	Verfahrensart	9	4.6	Lage	33
2.3	Beurteilungsgremium	10	4.7	Planungs- und Baurecht	34
2.4	Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht	10	4.8	Umwelt	39
2.5	Organisation und Begleitung	11	6	Genehmigung	41
2.6	Teilnahmeberechtigung	11			
2.7	Entschädigung	12			
2.8	Weiterbearbeitung	12			
2.9	Urheberrechte und Veröffentlichung	13			
2.10	Abschluss und Bekanntmachung	13			
2.11	Termine und Ablauf Studienauftrag	14			
2.12	Beurteilung Studienauftrag	16			
2.13	Abgegebene Unterlagen	17			
2.14	Einzureichende Unterlagen Zwischenbesprechung	18			
2.15	Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe	19			
3	Präqualifikation	22			
3.1	Unterlagen Präqualifikation	22			
3.2	Einzureichende Unterlagen	22			
3.3	Termin	23			
3.4	Bewertung der Bewerbungen	23			
3.5	Weitere Bestimmungen	24			

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ausgangslage

Das am Lauerzersee in der Gemeinde Steinen gelegene Alters- und Pflegezentrum Au (APZ Au) muss das Raumangebot anpassen und erweitern, um die künftigen Aufgaben und Bedürfnisse erfüllen zu können. Heute ist das Zentrum in den Häusern Rigi (Denkmalschutzobjekt), Mythen und Stöckli untergebracht.

Das Alters- und Pflegezentrum Au in Steinen liegt an einem geschichtsträchtigen Ort. Im 13. Jahrhundert befand sich hier ein mittelalterliches Zisterzienserinnenkloster. Die Zisterzienser suchten sich stets wunderschöne, abgeschiedene Orte aus, nahe an Gewässern. Im 17. Jahrhundert verfielen die Klostergebäulichkeiten, heute erinnert nur noch die Kapelle der Schmerzhafte Muttergottes an die einstige Klosterkirche. Der Perimeter liegt ausserdem im Landschaftsraum Lauerzersee, welcher im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) kartiert ist. Eine Entwicklung in diesem sensiblen Raum muss unter Berücksichtigung dieser unterschiedlichen archäologischen, denkmalpflegerischen und landschaftlichen Werte und Qualitäten erfolgen.

Aufgrund dieser Ausgangslage wurde bereits vor der Durchführung des Studienauftrags ein Gutachten bei der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) eingeholt. Die darin formulierten Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Alters- und Pflegezentrums sind in vorliegendes Programm eingeflossen. Die Einhaltung dieser ist auch Voraussetzung dafür, dass die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Alters- und Pflegezentrums Au auf die konkretisierten archäologischen und denkmalpflegerischen Schutzziele sowie auf die Schutzziele des BLN dann zumal potentiell als gering einzustufen wären.

Mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass sich das Sollraumprogramm nicht im Rahmen des heute rechtsgültigen Gestaltungsplans realisieren lässt. Die Auftraggeberin beabsichtigt deshalb, den Gestaltungsplan im Anschluss an das Verfahren anzupassen. Mit vorliegendem Studienauftrag sucht die APZ Au AG ein Projekt und ein Planungsteam für die Planung und Realisierung der Erweiterung.

Abb. 1
Ansicht von Süden
mit Denkmalschutz-
objekt links im Bild





Abb. 2
Übersichtsplan
mit Planungs-
perimeter (rot)
(WebGIS SZ).

Ausschreibende Stelle

Alters- und Pflegezentrum Au AG
Aazopfweg 17
6422 Stein

Verfahren

Studienauftrag mit Präqualifikation

Fachdisziplinen

Architektur
Baumanagement
Landschaftsarchitektur

Entschädigung

CHF 30'000.- (inkl. Nebenkosten, exkl. MwSt.) pro selektioniertem Planungsteam.

Investitionsvolumen

CHF 22 Mio.

Termine

Publikation der Ausschreibung: 28. Juni 2024
Einreichung der Bewerbung: 21. August 2024
Ausgabe Unterlagen: 25. September 2024
Startveranstaltung, Ausgabe Modell: 3. Oktober 2024
Zwischenbesprechung: 10. Dezember 2024 / 11. Dezember 2024 (Reserve)
Schlussabgabe: 13. März 2025
Schlusspräsentation: 15. April 2025 / 16. April 2025 (Reserve)
Beurteilung: 20. Mai 2025 / 21. Mai 2025 (Reserve)

1.2 Aufgabe

Die Alters- und Pflegezentrum Au AG bezweckt als gemeinnützige Gesellschaft, die Versorgung der Bevölkerung von Steinen und seinen Vertragspartnern hinsichtlich stationärer Pflege, Behandlung und Betreuung. Die Gemeinde Steinen ist zu 100% Besitzerin der Aktien der Alters- und Pflegezentrum Au AG.

Das Zentrum bietet betagten Menschen Wohn- und Lebensraum. Dabei wird insbesondere auf die Selbstbestimmung und auf die Privatsphäre der Bewohnenden geachtet. Es wird grossen Wert auf eine offene, gepflegte und wohnliche Atmosphäre gelegt. Für Menschen mit fortgeschrittener demenzieller Erkrankung oder einem gerontopsychiatrischen Krankheitsbild, welche spezielle Betreuungsbedürfnisse aufweisen, soll im Erdgeschoss des Neubaus eine geschützte Wohngruppe mit zugeordnetem Aussenraum entstehen. Im Fokus steht die Eigenständigkeit der Bewohnenden entsprechend ihrer Lebenssituation und Unterstützungsbedürftigkeit. Dazu liefert die Infrastruktur einen wesentlichen Beitrag. Das Soll-Raumprogramm bildet die zentrale Planungsgrundlage für die Realisierung des Projekts. Es beinhaltet das gesamte künftige Raumangebot. Zur Erlangung eines optimalen Projekts, können auch bestehenden Räume in den Häusern Rigi und Mythen umgenutzt und angepasst werden.

Die Aufgabe ist demnach die optimale Umsetzung des Raumprogramms unter Einhaltung der formulierten Rahmenbedingungen. Der sensiblen denkmalpflegerischen und landschaftlichen Ausgangslage ist in hohem Masse Rechnung zu tragen.

1.3 Lage und Perimeter Studienauftrag

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Lauerzersees in der Gemeinde Steinen im Kanton Schwyz. Die Gemeinde Steinen liegt zwischen den Gemeinden Arth, Steinerberg, Lauerz, Sattel und Schwyz. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke GS-Nrn. 1412 und einen Teil von 1048 auf Steiner Gemeindegebiet.

Für den Studienauftrag gelten zwei Perimeter (siehe Abbildung 3):

- Im Perimeter Erweiterung sind An- und Neubauten möglich. Die bestehenden Bauten und Anlagen können abgebrochen oder verschoben werden.
- Im Perimeter Umbau kann die innere Organisation der bestehenden Bauten optimiert und angepasst werden.

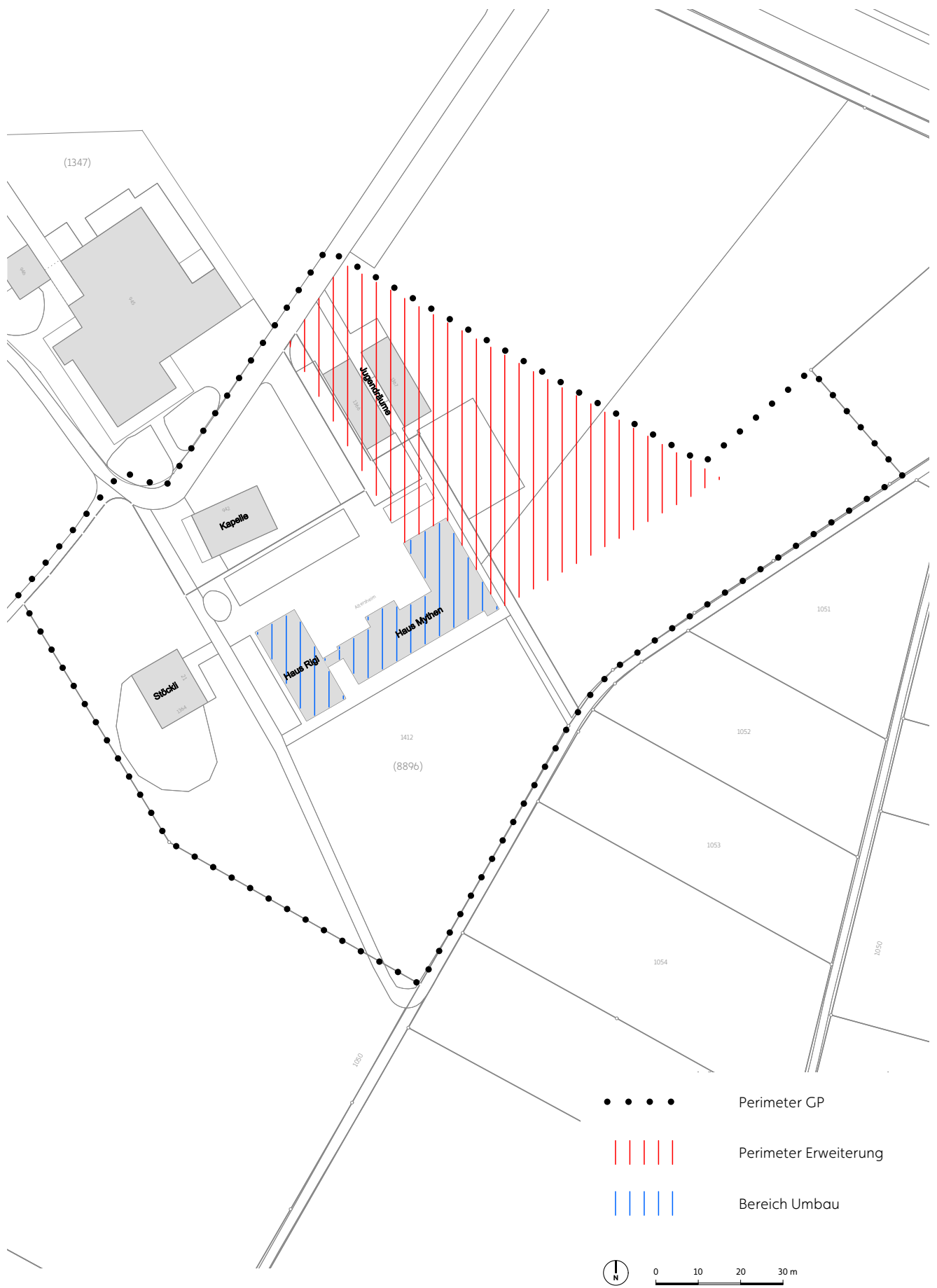


Abb. 3
Gebäude Übersicht mit Perimeter
Erweiterung (rot)



Abb. 4
Orthofoto
(Quelle Swisstopo)

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberschaft

Auftraggeberin ist die Alters- und Pflegezentrum Au AG, vertreten durch den Verwaltungsrat und die Geschäftsführung.

Anschrift

Alters- und Pflegezentrum Au AG
Aazopfweg 17
6422 Steinen

2.2 Verfahrensart

Für die Erlangung eines Projektes für die Erweiterung des Alters- und Pflegezentrums Au wird ein Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Die Auftraggeberin untersteht als Trägerin von kommunalen Aufgaben zwar der Submissionsverordnung, ist gemäss Art. 8 Abs. 2 IVöB aber nicht dem Staatsvertragsbereich unterstellt. Es wird gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) ein Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Subsidiär gilt die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009.

Im Präqualifikationsverfahren werden maximal sechs Planungsteams zur Teilnahme am Studienauftrag selektioniert. Die Auftraggeberin stellt bei entsprechenden Bewerbungen und Qualifikationen, die Selektion eines Nachwuchsteams (Jahrgang der Inhaber des federführenden Architekturbüros 1984 oder jünger) in Aussicht.

Die anschliessend im Rahmen des Studienauftrags erarbeiteten Projekte werden von den teilnehmenden Planungsteams an einer Zwischenbesprechung sowie vor der Schlussbeurteilung einzeln präsentiert. Nach der Zwischenbesprechung besteht die Möglichkeit, das Programm in Teilen zu präzisieren und zu ergänzen.

Das Programm, die Fragenbeantwortung sowie das Protokoll der Zwischenbesprechung sind für die Auftraggeberschaft, die teilnehmenden Planungsteams sowie das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Schwyz, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist ausschliesslich Deutsch.

2.3 Beurteilungsgremium

Für die Beurteilung der Präqualifikation und des Studienauftrages sind folgende Personen zuständig:

Sachgremium mit Stimmrecht	
Marie-Therese Sommerhalder	Geschäftsführerin Alters- und Pflegezentrum Au
Erwin Schnüriger	Verwaltungsratspräsident APZ Au
Markus Marty	Verwaltungsrat «Bauliches» APZ Au (Ersatz)
Patrick Gick	Gemeinderat Steinen, Ressort Bauen

Fachgremium mit Stimmrecht	
Felix Bohn	Architektur (Vorsitz)
Elisabeth Boesch	Architektur
Lucas Steiner	Architektur (Ersatz)
Rita Illien	Landschaftsarchitektur

Die Empfehlung zur Weiterbearbeitung erfolgt einstimmig oder wenn eine Mehrheit der Personen mit Stimmrecht gefunden wird. Bei jeder Abstimmung des Beurteilungsgremiums muss das gleichmässige Stimmverhältnis zwischen Sach- und Fachgremium gewahrt werden. Die Ersatzpersonen sind bei Vollzähligkeit ebenfalls stimmberechtigt.

2.4 Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht

Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht	
Monika Twerenbold	Denkmalpflegerin, Kanton Schwyz
Andreas Suter	Lärmschutz (Suter Ingenieurbüro)
Roger Stocker	Kostenplanung (HSSP AG)
Mikko Lange	Nachhaltigkeit / Energie (iccon AG)
Ursula Arn	Verwaltungsrätin «Pflege und Betreuung» APZ Au
Isabell Liewald	Betrieb Leitung Pflege APZ - ab 1.8.24 Zlata Klaric

Roland Jutzi	Betrieb Leitung Gastronomie APZ
Marcel Schürmann	Betrieb Leitung Unterhalt APZ
Ruth Schmidig	Betrieb Leitung Administration APZ
Bettina Weber	Organisation, Koordination Vorprüfung; Planwerkstadt AG

Die Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht führen die formelle und technische Vorprüfung durch und beraten das Beurteilungsgericht in fachlicher und technischer Hinsicht. Der Beizug weiterer Fachpersonen ohne Stimmrecht durch das Beurteilungsgericht bleibt vorbehalten.

2.5 Organisation und Begleitung

Die Organisation, Begleitung und Vorprüfung des Studienauftrags erfolgt durch:

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

- Bettina Weber, dipl. geogr. / MAS ETH in Raumentwicklung

2.6 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Planungsteams bestehend aus folgenden Fachdisziplinen:

- Architektur (Federführung)
- Baumanagement (falls nicht durch das Architekturbüro abgedeckt)
- Landschaftsarchitektur

Mehrfachbeteiligungen bei den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig. Arbeitsgemeinschaften (Architektur/Architektur) sind zulässig, wobei das federführende Büro zu bezeichnen ist. Der Beizug einer Fachperson aus dem Bereich Gerontologie / Pflege wird dringend empfohlen. Zudem sollte eine Fachperson zum Thema Brandschutz konsultiert werden. Weitere Fachpersonen, wie zum Beispiel eine Fachperson Verkehrsplanung, können nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden zusätzlich beigezogen werden. Das federführende Büro muss über eine allfällige Mehrfachteilnahme informiert werden.

Voraussetzung für alle Teammitglieder ist ein Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz. Ausgeschlossen sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Experten in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind.

2.7 Entschädigung

Für die termingerechte Abgabe einer zur Beurteilung zugelassenen Arbeit im Rahmen des Studienauftrags wird den Verfassenden je eine pauschale Entschädigung von CHF 30'000.- (inkl. Nebenkosten, exkl. MwSt.) vergütet. Die federführende Unternehmung ist verantwortlich für die Aufteilung des Honorars innerhalb des entsprechenden Planungsteams.

2.8 Weiterbearbeitung

Die Alters- und Pflegezentrum Au AG, vertreten durch den Verwaltungsrat, beabsichtigt, das Planungsteam des vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts mit der Ausarbeitung eines Richtprojekts für den Gestaltungsplan und der weiteren Projektierung, Ausschreibung und Realisierung (Phasen 3 bis 5 gemäss SIA) zu beauftragen.

Das Realisierungsmodell ist noch offen. In jedem Fall verbleiben mindestens 60 Teilleistungsprozente bei der Architektur und 80 Teilleistungsprozente bei der Landschaftsarchitektur. Die übrigen Teilleistungsprozente können, müssen jedoch nicht dem siegreichen Planungsteam vergeben werden.

Die Planung und Realisierung erfolgt unter Vorbehalt der Sprechung der notwendigen Kredite und des Erreichens einer rechtsgültigen Baubewilligung nach entsprechender Genehmigung des Gestaltungsplans APZ Au und der zugehörigen Baufreigabe. Die Auftraggeberin behält sich vor, für Teilleistungen, welche spezielle Kenntnisse erfordern oder Fachkompetenzen betreffen, die nach Ansicht der Auftraggeberin im Team nicht oder unzureichend vorhanden sind, Fachpersonen in Absprache mit dem ausgewählten Planungsteam auszuwechseln oder weitere beizuziehen.

Leistungs- und Honorarbedingungen

Der Auftrag für die Projektierung der Gebäude und Freiräume richtet sich nach den folgenden Konditionen und wird durch die Auftraggeberin schriftlich und phasenweise gemäss den entsprechenden SIA-Ordnungen ausgelöst. Die vereinbarten Honorare gelten für alle Etappen.

- Grundleistungen gemäss SIA-Ordnungen (2014)
- Teilleistungen: mind. 60% Architektur / mind. 80% Landschaftsarchitektur
- Für die Honorarberechnung nach den aufwandbestimmenden Baukosten gelten die folgenden Faktoren:

	Architektur SIA 102	Landschaftsarchitektur SIA 105
Schwierigkeitsgrad (n)	1.1	1.1
Anpassungsfaktor (r)	1.0	1.0
Teamfaktor (i)	1.0	1.0

	Architektur SIA 102	Landschaftsarchitektur SIA 105
Sonderleistungen (s)	1.0	1.0
Stundenansatz (h)	CHF 135.-	CHF 135.-

- Abzug Landschaftsarchitektur: 50 % Abzug an den entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten für die Architekturleistungen.
- Weitere beigezogene Fachpersonen können aus ihrer Beteiligung am Studienauftrag keinen Anspruch auf eine Beauftragung ableiten. Stellt das Beurteilungsgremium jedoch einen Beitrag von herausragender Qualität von freiwillig beigezogenen Fachpersonen, Beratern oder Spezialisten fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplaner des Siegerteams auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden könnten.

2.9 Urheberrechte und Veröffentlichung

Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassenden. Mit der Bezahlung der Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen ins Eigentum der Auftraggeberschaft über. Ab Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung gehen, mit Zahlung der jeweiligen Projektphasen (z.B. Richtprojekt, Vorprojekt, Bauprojekt etc.), schrittweise die jeweiligen Nutzungsrechte an den ausgewählten Projekten ins Eigentum der Auftraggeberschaft über.

Die Verfassenden sind nach Bekanntmachung durch die Auftraggeberschaft berechtigt, ihre Projektstudie zu publizieren.

2.10 Abschluss und Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der eingereichten Projekte erfolgt nach Abschluss des Studienauftrages unter Namensnennung aller Verfassenden. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden nach Erscheinen zugestellt. Bis zu diesem Termin sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere Informationen über den Schlussscheid des Beurteilungsgremiums, vertraulich zu behandeln. Die Projektunterlagen können von den Teilnehmenden nach Abschluss des Verfahrens abgeholt werden. Abholort und Termin werden zu gegebener Zeit bekanntgegeben. Nicht abgeholte Projekte werden nach Ablauf einer Abholfrist (wird den Teams bekannt gegeben) entsorgt.

2.11 Termine und Ablauf Studienauftrag

Die Präqualifikation findet zwischen 28. Juni 2024 und 21. August 2024 statt. Der Studienauftrag wird vom 3. Oktober 2024 bis 21. Mai 2025 durchgeführt.

Die nachfolgende Auflistung gibt einen Überblick über den Ablauf und die Termine des Studienauftrages bis zur Vergabe der Planungsleistungen.

25. September 2024	Ausgabe Unterlagen Die Unterlagen zur Bearbeitung werden den selektionierten Teams abgegeben (Download-Link).
3. Oktober 2024	Ausgabe Modell Die Modelle zur Bearbeitung werden an der Startveranstaltung den selektionierten Teams abgegeben. Es obliegt den Teams, die Modelle nach der Abgabe mitzunehmen.
3. Oktober 2024	Startveranstaltung (obligatorisch) Die Planungsteams werden an einer Startveranstaltung durch die Auftraggeberschaft und die Verfahrensbegleitung in das Verfahren eingeführt (Dauer von 13.00 bis 17.00 Uhr).
bis 11. Oktober 2024	Fragerunde und Antworten Fragen zum Verfahren sind bis zum genannten Datum (23.00 Uhr) per E-Mail an die Verfahrensbegleitung (b.weber@planwerkstadt.ch) einzureichen. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des Studienauftragsverfahrens beziehen, werden von der Auftraggeberschaft nicht beantwortet. Bei Fragen zum Programm ist die Kapitelnummer anzugeben.
ab 28. Oktober 2024	Fragenbeantwortung Die Antworten inkl. der anonymisierten Fragen werden den teilnehmenden Büros per E-Mail zugestellt.
10. Dezember 2024 (ganztags) 11. Dezember 2024 (Reserve halbtags)	Zwischenbesprechung An der Zwischenbesprechung werden Arbeitsansätze und Ideen von den Büros einzeln präsentiert und im Beurteilungsgremium diskutiert (Papierpläne und Modell). Es wird eine Beamer-Präsentation erwartet. Die Planungsteams erhalten ca. 2 Wochen nach der Zwischenbesprechung eine schriftliche Rückmeldung. Diese besteht aus einem projektspezifischen (jeweils nur für das jeweilige Team) und einem allgemeinen Teil mit allfälligen Ergänzungen zum Programm und der Beantwortung allgemeiner Fragen.

13. März 2025
bis 16 Uhr

Abgabe der Arbeiten

Die Arbeiten sind (in Papierform und elektronisch in einem Umschlag), am 13. März 2025 ab 8.00 Uhr bis spätestens 16.00 Uhr bei Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich abzugeben oder per Postweg eingetroffen sein (Poststempel A-Post vom 12. März 2025)

Abgaben vor diesem Datum sind möglich

- an Werktagen zwischen 8.30 und 17.00 Uhr bei Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
- per Post oder Kurierdienst an Planwerkstadt AG.

Die Arbeitsmodelle sind am 20. März 2025 ab 8.00 Uhr bis spätestens 14.00 Uhr bei **xx** abzugeben.

Abgaben vor diesem Datum sind möglich

- an Werktagen zwischen 8.30 und 17.00 Uhr bei **xx**
- per Post oder Kurierdienst an **xx**.

Die ausschreibende Stelle hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende, ausschliesslich per E-Mail resp. elektronisch oder unvollständig eingereichte Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Bei Widersprüchen geht die Papierversion der Version auf dem digitalen Datenträger vor. Pro Planungsteam darf nur ein Projektvorschlag eingereicht werden, Varianten sind nicht zulässig.

15. April 2025
(ganztags)
16. April 2025
(Reserve halbtags)

Schlusspräsentation

Die Arbeiten werden durch die Teilnehmenden einzeln zwischen 09.00 und 17.00 Uhr präsentiert. Der genaue Ablauf wird im Vorfeld bekannt gegeben. Es wird eine Beamer-Präsentation erwartet.

20. Mai 2025
(ganztags)
21. Mai 2025
(Reserve halbtags)

Schlussbeurteilung

2.12 Beurteilung Studienauftrag

Die eingereichten Arbeiten werden nach folgenden Kriterien beurteilt. Insgesamt gilt es, ein Optimum aller Faktoren zu erreichen. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Beurteilungsgremium wird für die eingereichten Vorschläge eine Gesamtbewertung abgeben.

Städtebau, Architektur, Freiraum

- Einbindung in den ortsbaulichen Kontext (Denkmalschutzobjekte)
- Berücksichtigung des naturräumlichen Kontextes (BLN Gebiet)
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Landschaftsarchitektonische Qualität der Freiräume
- Erschliessung und Adressbildung

Funktionalität

- Nutzungs- und Wohnqualität der Pflegebereiche und Zimmer
- Nutzungs- und Lebensqualität der Aussenbereiche
- Effizienz der betrieblichen Logistik
- Gebrauchswert der Anlage
- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen

Wirtschaftlichkeit

- Kostengünstige Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Geordnete, effiziente Gebäudelayouts (Statik/Leitungsführung/Technik)

Nachhaltigkeit

- Umsetzung Nachhaltigkeitsanforderungen

2.13 Abgegebene Unterlagen

A	Programm, Projektierungsunterlagen	
A01	Programm Studienauftrag	.pdf
B	Plangrundlagen	
B01	Perimeter SA, Höhenkurven 1m Äquidistanz,	.dxf / .dwg
B02	Werkleitungen	.pdf
B03	Daten der amtlichen Vermessung	.dwg
C	Planungsrechtliche Grundlagen	
C01	Auszug ÖREB-Kataster	.pdf
C02	Baureglement der Gemeinde Steinen	.pdf
C03	Planungs- und Baugesetz	.pdf
C04	Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz	.pdf
C05	Rechtskräftiger Gestaltungsplan APZ	.pdf
C06	Kantonaler Richtplan	.pdf
C07	Kommunaler Richtplan	.pdf
C08	BLN 1604 Lauerzersee	.pdf
C09	Richtprogramm für Alters- und Pflegeheime, Anhang 1, 2012	.pdf
D	Weitere planungsrelevante Unterlagen	
D01	Bestandespläne	.pdf
D02	Gutachten ENHK / EKD (12. Juli 2023)	.pdf
D03	Lärmgutachten (9. Januar 2023)	.pdf
D04	Baugrunduntersuchung (21. Juli 1997)	.pdf
D05	Merkblatt Kt. SZ Bauten im Grundwasser	.pdf
D06	Technische Weisung für Schutzräume (TWS 1982) SZ	.pdf
D07	Überprüfung der Erdbebensicherheit APZ, Steinen (19. September 2018)	.pdf
E	Formulare	
E01	Verfasserblatt	.docx
E02	Kennzahlentabelle Nachhaltigkeit	.xlsx
E03	Tabelle Raumprogramm	.xlsx

2.14 Einzureichende Unterlagen Zwischenbesprechung

An der Zwischenbesprechung wird der Arbeitsstand der Studie präsentiert. Sämtliche eingereichten Dokumente sind mit dem Namen des Planungsteams und dem Vermerk «Studienauftrag Alters- und Pflegezentrum Au» zu versehen. Die Pläne sind zur Zwischenbesprechung mitzubringen und haben folgenden Mindestinhalt aufzuweisen:

Pläne	
	Maximal 4 Blätter A0 im Querformat in zweifacher Ausführung mit folgendem Inhalt:
Situationsplan 1:500	Darstellung des Projektvorschlages (genordet) in der Dachaufsicht der bestehenden und projektierten Bauten. Die Erschliessung, die Bezeichnung der Eingänge, das Wegnetz sowie die Gestaltung und Nutzung der Freiräume müssen ersichtlich sein. Die bestehenden Parzellengrenzen, der Perimeter und die zur Beurteilung notwendigen Höhenkoten sind einzutragen. Für einen allfällig späteren Ausbau der Pflegeplätze (2. Etappe) kann das Erweiterungspotential skizzenhaft dargestellt werden. Erste Gedanken zu den Bewohnerzimmern in Skizzenform 1:50
Grundrisse, Schnitte	Grundrisse, Ansichten und Schnitte mit ersten Überlegungen in einem geeigneten Massstab.
Erläuterungen	Erläuterungen auf den Plänen zu Idee- und Gesamtkonzept.
Modell	
1:500	Arbeitsmodell in einfacher, kubischer Darstellung und in Weiss gehalten. Die abgegebene Modellgrundlage ist zu verwenden.
Digitale Daten	
Datenträger	Datenträger mit dem Plansatz, Stand Zwischenbesprechung im pdf-Format in einem Briefumschlag. Die Pläne sind einzeln, in Originalgrösse mit je maximal 20 MB zu sichern. Der Briefumschlag ist mit dem Namen des Planungsteams und dem Vermerk «Studienauftrag Alters- und Pflegezentrum Au» zu versehen.

2.15 Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe

Plansatz gemäss untenstehenden Anforderungen. Die Pläne sind zu nummerieren, die Situationen genordet anzuordnen zu beschriften und mit dem Namen des Planungsteams und dem Vermerk «Studienauftrag Alters- und Pflegezentrum Au» zu versehen.

Pläne	Maximal 6 Blätter A0 im Querformat in zweifacher Ausführung mit folgendem Inhalt:
<p>Die Pläne sind in Papierform in doppelter Auflage in Originalgrösse (ungefaltet, nicht gerollt und nicht aufgezogen) in einer Planmappe einzureichen. Für die Abgabe ist das Blattformat DIN A0 im Querformat verbindlich. Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben. Die Pläne sind mit einem Nordpfeil zu versehen. Zusätzliche Pläne werden von der Beurteilung ausgeschlossen, nicht geforderte Angaben werden abgedeckt. Fotorealistische Darstellungen sind nicht erwünscht.</p>	
<p>Situationsplan 1:500</p>	<p>Darstellung des Projektvorschlages in der Dachaufsicht. Die Erschliessung, die Bezeichnung der Eingänge, das Wegenetz sowie die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume mit Höhenkoten müssen ersichtlich sein.</p>
<p>Grundrisse, Schnitte, Fassaden 1:200</p>	<p>Alle zum Verständnis und zur baurechtlichen Prüfung notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden (neu rot / Abbruch gelb). Das Erdgeschoss ist mit Höhenkoten als Umgebungsplan darzustellen. Alle Räume inkl. Aussenräume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen (HNF/NF gemäss SIA 416) zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen. In den Schnitten ist die Gebäudehöhe anzugeben.</p>
<p>Fassadenschnitt-/ansicht 1:50</p>	<p>Fassadenschnitt/-ansicht vom Untergeschoss bis zum Dach mit der Darstellung und Beschriftung des Konstruktionskonzeptes (Materialien und Aufbau).</p>
<p>Grundrissausschnitt 1:50</p>	<p>Exemplarische möblierte Grundrisse einer Zimmergruppe / Möblierungsvarianten eines Zimmers.</p>
<p>Erläuterungen</p>	<p>Erläuterungen auf den Plänen zu Idee- und Gesamtkonzept (inkl. Freiraum), Konstruktion und Materialisierung, Gebäudetechnik-Grobkonzept, Energiekonzept, Parkplätze (MIV + Velo) und Anlieferung, Bauakustik, Brandschutz.</p>
Modell	
<p>1:500</p>	<p>In Weiss gehalten</p>

Nachweise	
Kennzahlentabelle	Ausgefülltes Formular (Unterlage [E02] verwenden) mit Schemata zur Nachvollziehbarkeit der Berechnung
Raumprogramm	Ausgefülltes Formular (Unterlage [E03] verwenden)
Weitere Unterlagen	
Verfassercouvert	Angaben zu den Verfassenden (genaue Teamzusammensetzung mit Adressen bei Beizug von Spezialistinnen und Spezialisten) sowie eine Rechnung mit Einzahlungsschein mit dem Vermerk «Studienauftrag Alters- und Pflegezentrum Au». Das Verfassercouvert ist mit dem Namen des federführenden Planungsteams und dem Vermerk «Studienauftrag Alters- und Pflegezentrum Au» zu versehen.
Digitale Abgabe	Datenträger mit sämtlichen abzugebenden Unterlagen (ohne Verfasserblatt) als pdf in einem Briefumschlag. Die Kennzahlentabelle und das Raumprogramm sind zudem als Excel-Datei abzugeben. Die Pläne sind einzeln, in Originalgrösse mit je max. 20 MB zu sichern. Der Briefumschlag ist mit dem Namen des federführenden Planungsteams und dem Vermerk «Studienauftrag Alters- und Pflegezentrum Au» zu versehen.

Abb. 5
Blick von
Aazopfweg
Richtung APZ





Abb. 6
Ansicht von Norden
mit Sicht auf
die Rigi



Abb. 7
Platz beim
Chöliweg

3 Präqualifikation

3.1 Unterlagen Präqualifikation

Ab dem 28. Juni 2024 stehen auf www.simap.ch folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Programm Präqualifikation
- Bewerbungsformular Präqualifikation

3.2 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:

Referenzobjekte	1 A3-Seite pro Referenz (Querformat, einseitig bedruckt)	Illustration zu den Firmenreferenzen <ul style="list-style-type: none">• 3 x Architektur (mit Plänen)• 2 x Landschaftsarchitektur• 1 x Baumanagement (ohne A3, nur Formular)
Formular Referenzobjekte	Vollständig ausgefüllt und unterschrieben	Angaben zu den Referenzobjekten
Formular Firmenangaben	Vollständig ausgefüllt und unterschrieben	Angaben zu den Firmen
Formular Selbstdeklaration	Vollständig ausgefüllt und unterschrieben	von jeder Firma auszufüllen
Zugang zur Aufgabe	Max. 1 A4-Seite (Hochformat, einseitig bedruckt)	Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und Bekundung des Interesses an deren Bearbeitung.

3.3 Termin

Die Bewerbungen sind am **21. August 2024, 9.00 bis 16.00 Uhr** einzureichen bei:

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden. Die persönliche Abgabe ist möglich. Zusätzlich ist die Bewerbung auf einem digitalen Datenträger einzureichen. Bei Widersprüchen geht die Papierversion der Version auf dem digitalen Datenträger vor.

3.4 Bewertung der Bewerbungen

Die Bewerbungen werden vom Beurteilungsgremium beurteilt. Dieses bestimmt die für den Studienauftrag einzuladenden maximal 6 Planungsteams. Die Auftraggeberschaft prüft, bei entsprechenden Bewerbungen, die Selektion eines Nachwuchsteams (Jahrgang der Inhaberinnen/Inhaber des federführenden Architekturbüros 1984 oder jünger).

Das Beurteilungsgremium beurteilt die Bewerbungen im Rahmen der Präqualifikation basierend auf den nachfolgend definierten Kriterien.

Genereller Ablauf

Die Bewertung erfolgt nach den folgenden Schritten:

- Schritt 1: Formelle Prüfung
- Schritt 2: Prüfung der Eignungskriterien
- Schritt 3: Selektion anhand der Eignungskriterien

Formelle Prüfung

Die Bewerbenden haben ein vollständiges Bewerbungsdossier einzureichen. Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte oder nicht handschriftlich und rechtsgültig unterzeichnete Angebote werden bei der Selektion nicht berücksichtigt. Das Gleiche gilt, wenn Nachweise, Beilagen oder verlangte Angaben fehlen oder wenn Änderungen am Ausschreibungstext vorgenommen werden.

Eignungskriterien

Die Angebote, welche die formelle Vollständigkeitsprüfung bestanden haben, werden auf ihre Eignung zur möglichen Erfüllung des Auftrages geprüft. Anbietende, welche die Eignungskriterien (EK) nicht oder nur teilweise erfüllen, werden in der Regel vom Verfahren ausgeschlossen.

Eignungskriterien (EK)

EK 1 (60%) Erfahrung	<p>Realisierte Bauten (mind. 1) oder Wettbewerbserfolge, aus denen sich die Kompetenz der Bewerbenden für die vorliegende Aufgabenstellung ableiten lässt (Planung und Ausführung von Alters- und Pflegeheimen / Alterszentren oder öffentliche / gemeinschaftliche Bauten im Umfeld von Denkmalschutz und / oder Landschaftsschutz, vergleichbare Investitionsgrösse; nicht alle Referenzen müssen die Kriterien erfüllen; die Referenzen müssen insgesamt den Nachweis der geforderten Kompetenzen erbringen). Jungteams können aufgrund guter Referenzen der Schlüsselpersonen in anderen Aufgabenbereichen ausgewählt werden.</p> <p>Nachweise:</p> <ul style="list-style-type: none">• fünf Referenzprojekte• Angaben zu den Referenzprojekten
EK 2 (40%) Motivation	<p>Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und Bekundung des Interesses an deren Bearbeitung.</p> <p>Nachweise:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zugang zur Aufgabe

Erfüllen mehr als sechs Anbietende die Eignungskriterien, werden die am besten geeigneten Planungsteams für den Studienauftrag selektioniert. Am besten geeignet sind die Planungsteams mit der höchsten Summe der Bewertung der einzelnen Eignungskriterien.

3.5 Weitere Bestimmungen

Das Resultat der Präqualifikation mit der Liste der am Studienauftrag eingeladenen Planungsteams wird allen Bewerbenden schriftlich mitgeteilt. Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

4 Aufgabenstellung

Entwurf für die Präqualifikation, dieses Kapitel kann noch Änderungen erfahren.

4.1 Einleitung

Im Alters- und Pflegezentrum Au (APZ) sollen ältere Menschen bedürfnisgerechten, qualitativ hochwertigen Wohn- und Lebensraum erwarten können sowie ein individuell abgestimmtes Pflegeangebot. Die künftigen Bewohnenden sollen sich im APZ wohl und sicher fühlen, während die Mitarbeitenden ein angenehmes Arbeitsumfeld erwarten dürfen. Die Architektur darf keinesfalls Spitalcharakter aufweisen, sondern muss den spezifischen Anforderungen an die Infrastruktur ebenso Rechnung tragen, wie dem Bedürfnis von älteren Menschen nach hellen, offenen, stufen- und schwellenlosen Räumen sowie viel Bewegungsfreiheit in einer sicheren Umgebung.

Die Aufgabe der Teilnehmenden besteht darin, das SOLL-Raumprogramm (Unterlage E03) auf dem Grundstück möglichst optimal abzubilden, bei Abweichungen gilt die Unterlage E03. Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass dies möglich ist. Auf die Abgabe der Studie wird verzichtet.

Gesucht werden Projekte mit hohen räumlichen und gestalterischen Qualitäten, mit optimal hindernisfreier Konzeption sowie einer bedürfnisgerechten, attraktiven Umgebungsgestaltung. Die Studienauftragsbeiträge sollen nicht nur die ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Ansprüche respektieren, sondern ebenso bauliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten in hohem Masse gewährleisten sowie einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. Der Minergie-Standard sowie die unter Kapitel 4.4 aufgeführten Nachhaltigkeitsanforderungen sind zu erfüllen.

4.2 Ziele

Die Teilnehmenden des Studienauftrags haben bei der Entwicklung ihres Projektbeitrags die folgenden Zielvorgaben zu berücksichtigen:

Nutzung

- Im Alters- und Pflegezentrum Au stehen die Bedürfnisse der Bewohnenden seit jeher an erster Stelle. Sicherheit und individuell abgestimmte Pflege müssen auch künftig gewährleistet sein.
- Baustruktur und Installationen müssen ein hohes Mass an Flexibilität zulassen, sodass jederzeit und ohne kostenintensive Eingriffe neue Entwicklungen aufgenommen und Erkenntnisse umgesetzt werden können. Eine allfällige künftige Erweiterung soll bereits heute mitgedacht, bzw. ohne grosse Veränderungen am Bestand weiterentwickelt werden können.
- Gebäude und Haustechnik sind unterhaltsfreundlich und die Einrichtungen funktional zu planen.
- Die betrieblichen Abläufe und die Logistik sind effizient zu gestalten. Dazu gehören insbesondere die Erschliessung, die Anlieferung, die Warenverteilung im Haus sowie die Versorgung der einzelnen Wohnbereiche.
- Die Rollstuhlgängigkeit ist im gesamten Gebäudekomplex und auf den Hauptverbindungen im Aussenraum zu gewährleisten.

- Es ist auf gute, einfache Orientierung zu achten – speziell für Menschen mit eingeschränkter Sehkraft und kognitiven Einschränkungen.
- Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der Bewohnenden entspricht. Das heisst, die Gebäudezugänge sind ebenerdig, ohne Niveauunterschied und rollstuhlgerecht zu gestalten. Natürliche Schattenspenden sind ebenso vorzusehen, wie Spazierwege und Sitzgelegenheiten. Im Erdgeschoss des Neubaus soll eine geschützte Wohngruppe für Menschen mit demenziellen und anderen gerontopsychiatrischen Erkrankungen mit einem direkt zugeordneten, geschützten Aussenbereich, entstehen.

Wirtschaftlichkeit

- Das Projekt soll so angelegt sein, dass die Bau- sowie künftige Betriebs- und Unterhaltskosten möglichst tief gehalten werden können. Für den Neubau, die dadurch notwendigen Anpassungen und die Instandsetzung des Bestands stehen max. CHF 22 Mio. (BKP 1-8, inkl. MwSt.) zur Verfügung.
- Um zu beurteilen, ob dieser Kostenrahmen für den Neubau des APZ eingehalten werden kann, wird für die Studienauftragsbeiträge jeweils eine Grobkostenschätzung durch einen externen Kostenplaner erstellt (basierend auf den eingereichten Projekten und den vorgeprüften Mengenangaben).

Nachhaltigkeit

- Angestrebt werden Bauten, welche mit einer bedürfnisgerechten Gestaltung, einem guten Innenraumklima und einer ressourcenschonenden Erstellung dazu beitragen, dass sich die Bewohnenden wohl fühlen und die natürlichen Ressourcen möglichst geschont werden.

4.3 Raumprogramm

Allgemeines:

Wohn- und Lebensqualität

Die Bewohnerinnen und Bewohner von Pflegezentren haben in der Regel krankheits- oder behinderungsbedingt einen sehr eingeschränkten Bewegungsradius. Viele können das Alters- und Pflegezentrum nicht oder nur mit fremder Hilfe verlassen. Ihre Welt schrumpft auf den kleinen Bereich ihres Wohnbereiches, des Geschosses oder des Zentrums. Das Gebäude soll deshalb eine abwechslungsreiche Struktur aufweisen, verschiedene Ausblicke ermöglichen, belebte und weniger belebte Zonen aufweisen. Ausblicke erleichtern auch die Orientierung im Gebäude. Eine familienähnliche, überschaubare Wohngruppengrösse schafft einerseits mehr Wohnlichkeit und weniger Anonymität, erlaubt es dem Betrieb aber auch bei Bedarf, Menschen mit bestimmten betreuenden Herausforderungen die für sie ideale Umgebung in einer Wohngruppe zu schaffen oder eine Wohngruppe bei Ausbruch einer Viruserkrankung vorübergehend zu isolieren, um die anderen Bewohnenden zu schützen. In der Regel werden die Mahlzeiten in den Wohn- und Essbereichen der Wohngruppen und nicht in einem «Speisesaal» eingenommen. Das Alters- und Pflegezentrum Au soll weiterhin ein für Interne und Externe einladendes Restaurant aufweisen.

Demenzgerechtes Bauen

Gemäss zwei von der Schweizerischen Alzheimervereinigung in Auftrag gegebenen Studien sind rund zwei Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner eines Pflegeheims von einer Demenz betroffen. Dies trifft auf alle Bewohnenden zu, nicht nur auf diejenigen, die im geschützten Wohnbereich leben werden. Aufgrund des hohen Anteils an Menschen mit Demenz müssen Innen- wie Aussenräume generell demenzfreundlich gestaltet werden. Das Thema Demenz und die entsprechenden baulichen Vorgaben sind deshalb grundsätzlich auf dem gesamten Areal umzusetzen. Menschen mit Demenz können im Alltag bauseitig mit klaren Strukturen, leicht auffindbaren Orientierungspunkten und einer reduzierten und einprägsamen Signaletik in ihrer Selbständigkeit unterstützt werden. Räumliche Orientierungspunkte können Gemeinschaftsräume, vertikale Verbindungen oder abwechslungsreiche Bewegungszonen mit Aussenbezügen statt monotoner Korridore sein. Mit geeigneten Mitteln sollen die Auffindbarkeit und das Erkennen des eigenen Stockwerks und Zimmers unterstützt werden. Gewisse Menschen mit Demenz sind über den ganzen Tag in Bewegung. Sie brauchen deshalb eine möglichst uneingeschränkte Bewegungsfreiheit. Geschlossene Türen am Ende von Korridoren und Sackgassen sind zu vermeiden. Diese Prinzipien sollen mit einem Konzept für die drei Bauten Haus Rigi, Haus Mythen und Neubau aufgenommen werden.

Flexibles Raster für zwei Grundriss-Typen

Die Raumbedürfnisse von Bewohnerinnen und Bewohnern von Pflegeabteilungen und Menschen mit Demenz unterscheiden sich grundlegend. Während erstere geräumige Zimmer wünschen, halten sich letztere in der Regel eher selten in den Zimmern auf. Dafür brauchen sie mehr halbprivate Bewegungsräume als andere pflegebedürftige Menschen, weil viele Menschen mit Demenz ihren Wohnbereich nicht allein verlassen können. Da die Wohngruppe für Menschen mit Demenz zwingend im Erdgeschoss geplant werden muss, ist die anspruchsvolle Herausforderung zu lösen, für diese zwei unterschiedlichen Anforderungen an den Geschossgrundriss ein rationelles Raster zu entwickeln, das eine einfache Tragkonstruktion und durchgehende Schächte erlaubt. Auf derselben Grundfläche müssen für Menschen mit Demenz eher kleine Zimmer, dafür besonders grosszügige Bewegungsbereiche geschaffen werden, für die anderen Bewohnerinnen und Bewohner dagegen grosszügigere Zimmer bei einer kleineren Allgemeinfläche.

Bewohnenden-Zimmer

Das Bewohnenden-Zimmer hat aus zwei Gründen eine herausragende Bedeutung. Es ist zum einen der Rückzugsort der Bewohnerinnen und Bewohner: ein kleiner Ort, den sie wenigstens in begrenztem Mass noch selbst gestalten können, wo sie die Tür hinter sich schliessen können, um ungestört einen Teil des Tages selbst zu gestalten. Für das Wohlbefinden, die Identifikation und das Gefühl der Selbstbestimmung ist dieser Ort deshalb von zentraler Bedeutung. Dies stellt ausserordentlich hohe Anforderungen an die Gestaltung dieses multifunktionalen Raums. Zum anderen ist das Bewohnenden-Zimmer aber auch das wichtigste architektonische Element. Weil es der mit Abstand am häufigsten vorkommende Raum ist, definiert es das Raster der Tragstruktur, die Lage von Leitungsschächten bis hin zum äusseren Erscheinungsbild des Gebäudes. Der Planung und Gestaltung des Bewohnenden-Zimmers sind deshalb von Anfang an grösste Aufmerksamkeit zu schenken. Stichworte sind unter anderem eine hohe Flexibilität bei der Möblierung oder die Möglich-

keit, trotz beschränkten Raumverhältnissen einen Schlaf- und einen Wohnbereich zu unterscheiden. Auf fest eingebautes Mobiliar (z.B. Kleiderschränke) sowie auf Balkone ist zu verzichten. Neben der Zimmertür muss auf der Öffnungsseite ein Freiraum von mindestens 60 cm vorgesehen werden, damit Menschen mit Gehhilfen die Tür gefahrlos öffnen können (Abb. 8).

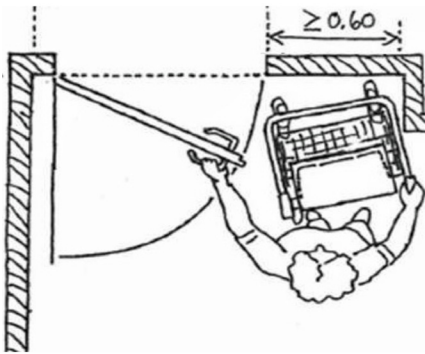


Abb. 8

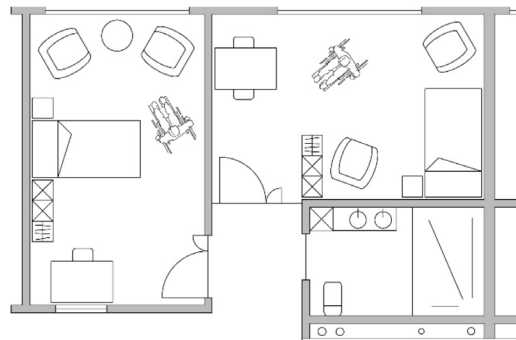


Abb. 9

Kombi-Zimmer

Bei Kombi-Zimmern teilen zwei Zimmer einen grosszügigen Sanitärraum. Abbildung 9 zeigt (nur erläuternd) eine mögliche Anordnung der Räume. Dies bringt mehrere Vorteile mit sich:

- Wie von zu Hause gewohnt ist der Sanitärraum ausserhalb des Zimmers, aber trotzdem leicht erreichbar, angeordnet (ein direkter Zugang von beiden Zimmern ist nicht erwünscht)
- Durch die grosszügige Fläche des Sanitärraums können auch stark pflegebedürftige Menschen würdevoll und effizient gepflegt werden, zum Beispiel auch liegend in der Dusche
- Weil der Sanitärraum ausserhalb des Zimmers liegt und deshalb kein Entrée entsteht, kann die Zimmerfläche von den Bewohnenden voll genutzt werden
- Bei einem sich zukünftig ändernden Bedarf kann eine solche Raumkombination mit wenigen baulichen Eingriffen in ein Studio umgewandelt werden

Sanitärraum der konventionellen Zimmer

Die minimale Nutzfläche eines individuellen Sanitärraums beträgt 7 m². Raumbreite und -tiefe müssen dabei mindestens 1.80 m betragen. Die übliche Raumgeometrie des Zimmertyps «Hotelzimmer» soll mit einer innovativen Setzung des Sanitärraums verhindert werden. Auch bei den konventionellen Einzelzimmern soll möglichst kein Raum für ein wenig nutzbares Entrée verloren gehen und muss die Türsituation gemäss Abbildung 8 gewährleistet werden.

Tageslicht / Aussenraum für Menschen mit Demenz

Die nicht-visuelle Wirkung von Tageslicht ist für alle Menschen von zentraler Bedeutung. Das Sonnenlicht taktet beispielsweise unseren Schlaf-Wach-Rhythmus, beeinflusst unsere Stimmung und ist ein unverzichtbares Element bei der Vitamin D-Produktion im Körper. Der tagelange Aufenthalt im Gebäude, der für viele pflegebedürftige Menschen eine Realität ist, hat negative Auswirkungen auf das Schlaf-Wach-Verhalten und die Psyche. Das gilt in besonderem Masse für Menschen in geschützten Wohnbereichen, die auch bei vorhandener Mobilität diesen Bereich nicht selbständig verlassen können. Deshalb sind Tageslichtbereiche im Gebäude (Oberlichter, Wintergarten u.a.) und direkt einsehbare, autonom zugängliche Aussenbereiche für Menschen mit Demenz von besonderer Bedeutung.

Der Aufenthalt in der Natur kann Erinnerungen wecken, zu Aktivitäten anregen und spricht alle Sinne an. Der Wind im Gesicht, das raschelnde Laub unter den Füßen, der Kräuterduft in der Nase, das feuchte Blatt zwischen den Fingern, die weiche Wiese und der harte Gehbelag, lachende Kinder und zwitschernde Vögel: seit der Kindheit vertraut, mit Erinnerungen und Emotionen verbunden, anregend und abwechslungsreich. Im Vergleich zu den mit fortschreitendem Krankheitsverlauf zunehmend schwierigen oder verwirrenden manuellen, intellektuellen und sozialen Herausforderungen sind der Aufenthalt in der Natur und der Kontakt mit ihr für die meisten Menschen eine grosse Bereicherung und ein Ort ohne ständige Überforderung und Konfrontation mit dem «Nicht mehr können». Eine grosszügige Aussenfläche erlaubt auch das Aussuchen und Aufsuchen von Lieblingsorten und Erholung von der Betriebsamkeit des Wohnbereichs. Ein vom Wohnbereich nicht direkt einsehbarer Aussenraum ist zu vermeiden. Er ist einerseits nicht anziehend für die Bewohnenden, weil er nicht sichtbar ist (und oft nicht erinnert wird). Andererseits ist dem Personal keine Sichtkontrolle möglich, so dass eigentlich unnötige Kontrollgänge Ressourcen brauchen.

Bezug zum Soll-Raumprogramm:

1 - Psychogeriatric Erdgeschoss

Text folgt

2 und 3 - Pflege 1. und 2. Obergeschoss

Text folgt

4 - Betriebsräume

Text folgt

Ein separater Bau für das öffentliche WC, Lagerung von Gartengeräten und -möbeln gemäss Soll-Raumprogramm kann in Betracht gezogen werden.

5 - Infrastrukturräume

Text folgt

4.4 Nachhaltigkeit

Anforderungen Nachhaltigkeit

Angestrebt werden Bauten, welche mit einer bedürfnisgerechten Gestaltung, einem guten Innenraumklima und einer ressourcenschonenden Erstellung dazu beitragen, dass sich die Bewohnenden wohl fühlen und die natürlichen Ressourcen möglichst geschont werden. Die «Kennzahlen Nachhaltigkeit» (Beilage E02) sind abzugeben. Für den Studienauftrag werden die vier Schwerpunktfelder im Bereich des nachhaltigen Bauens definiert:

- Innenraumqualität
- Lebenszyklusbetrachtung
- PV Anforderungen
- Nachhaltige Umgebungsgestaltung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz schreibt zudem im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens eine Zertifizierung nach Minergie für den Neubauteil vor. Die bestehenden Liegenschaften sind an das Fernwärmenetz der Agro Energie Schwyz angeschlossen, welches Wärme mit einem Holzkraftwerk und einer Biogasanlage erzeugt. Nachfolgend werden die Ziele und Anforderungen der Schwerpunktfelder näher erläutert.

In BLN-Gebieten hat der Abstand zum Dachrand bei aufgesetzten (dachparallelen) PV-Anlagen mindestens das Doppelte der Konstruktionshöhe zu betragen. Wird eine Indachanlage geplant, kann die gesamte Dachfläche in Anspruch genommen werden. Gemäss kantonomer Praxis werden in BLN-Gebieten keine Solaranlagen an Fassaden bewilligt.

Innenraumqualität

Im Bereich Innenraumqualität sind folgende Themen relevant für den Studienauftrag:

- Luftqualität:
 - Eine hohe Raumluftqualität ist wichtig für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bewohnenden. Die hohe Raumluftqualität soll möglichst unabhängig vom Lüftungsverhalten der Bewohnenden, bzw. des Personals erreicht werden. Dafür ist der Einsatz einer mechanischen Lüftungsanlage (Minergie kompatibles Lüftungskonzept) in den Bewohnerzimmern vorzusehen. In einer späteren Bauphase sollen auch die Emissionen der Baumaterialien beachtet werden.
 - Nachweis: Das Lüftungskonzept mit Angaben zur Horizontal- und Vertikalverteilung und Lage der Lüftungszentralen ist zu beschreiben und konzeptionell darzustellen.
- Sommerlicher Wärmeschutz:
 - Ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz ist besonders in einem Pflegeheim wichtig, um die Hitzebelastung im Sommer zu reduzieren. Mit einem aussenliegenden Sonnenschutz, einer gut gedämmten Gebäudehülle, einem angemessenen Glasanteil sowie einer Nachtauskühlung (witterungs- und einstiegsgeschützt) und aktivierbaren Speichermassen kann die Hitzebelastung im Gebäudeinnern reduziert werden. Beim Sonnenschutz ist speziell darauf zu achten, dass dieser auch bei heruntergelassenem Sonnenschutz noch Ausblicke ins Freie ermöglicht.
 - Nachweis: Die Massnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz sind zu beschreiben und im 1:50 Schnitt darzustellen.

Lebenszyklusbetrachtung

- Systemtrennung:
 - Die Trennung von Bauteilen unterschiedlicher Lebensdauer sowie eine gute Zugänglichkeit der Installationen ermöglichen später einfachere Instandsetzungsarbeiten sowie Anpassungen an sich verändernde Nutzerbedürfnisse. Zudem wird die Rückbaufähigkeit des Gebäudes erhöht.
 - Nachweis: Es sind Überlegungen zur Systemtrennung und Rückbaubarkeit des Gebäudes im Beschrieb zu erläutern.
- Langlebige Konstruktionen
 - Bei der Materialisierung ist auf langlebige und robuste Konstruktionen und Materialien zu achten, welche im Aussenbereich einen guten konstruktiven Witterungsschutz aufweisen.
 - Nachweis: Das Materialisierungskonzept ist zu beschreiben und im Konstruktionschnitt 1:50 darzustellen.
- Energie und Treibhausgase
 - Ein grosser Teil des Gesamtenergiebedarfs während des Lebenszyklus' eines Gebäudes umfasst die graue Energie, die für die Erstellung und den Rückbau des Gebäudes benötigt wird. Bei sinkendem Anteil der Betriebsenergie an der gesamten Umweltbelastung eines Gebäudes steigt der relative Anteil der Energie der Erstellungsphase. Die graue Energie (bzw. die Treibhausgasemissionen Erstellung) wird durch die Kompaktheit der Gebäude sowie durch eine optimierte Tragstruktur mit geringen Spannweiten und direkter Lastabtragung positiv beeinflusst. Eine in Bezug auf graue Energie optimierte Bauweise und Materialwahl sind wichtig, um die Treibhausgasemissionen Erstellung tief zu halten.
 - Nachweis: Das Konzept zur Optimierung der Treibhausgasemissionen Erstellung ist im Beschrieb zu erläutern und das Materialisierungskonzept im Konstruktionschnitt 1:50 darzustellen.

Photovoltaik Anforderungen

- Die freistehenden Gebäude weisen eine geringe Verschattung durch umliegende Gebäude auf und bieten daher ein hohes Potenzial für den Einsatz von Photovoltaik. Mit einem möglichst hohen Anteil an Photovoltaik-Flächen soll ein hoher Autarkiegrad erreicht werden. Auf eine PV-Anlage auf den Schutzobjekten ist jedoch zu verzichten. Aus landschaftlichen aber auch ortsbaulichen Gründen gelten sehr hohe Anforderungen an PV-Anlagen. Auf PV-Module an den Fassaden ist zu verzichten.
- Im Studienauftrag sollen Flächen für die Eigenstromerzeugung mind. 20W/m² EBF ausgewiesen werden. Das Schrägdach auf dem bestehenden Haus Mythen eignet sich auch gut für den Einsatz einer Photovoltaik Anlage, diese ist jedoch nicht Teil des Studienauftrags.
- Nachweis: Die PV-Flächen auf dem Dach des Erweiterungsbaus sind im Rahmen des Studienauftrags auszuweisen.

Umgebungsgestaltung

- Biodiversität
 - Zur Förderung der Biodiversität sind einheimische und klimaangepasste Arten bei der Pflanzenwahl nach Möglichkeit zu bevorzugen. Der bestehende Baumbestand ist so weit es das Konzept erlaubt zu erhalten. Die Umgebungsflächen sollen naturnah und ökologisch wertvoll ausgebildet sein. Im geschützten Aussenbereich dürfen keine Blumen und Sträucher mit giftigen Pflanzenteilen vorgesehen werden.
 - Nachweis: Im Umgebungsplan sind die Beschaffenheit der Bodenmaterialien (Relevanz aus Sicht der Biodiversität und der Klimaanpassung) sowie die Bepflanzung darzustellen.
- Versickerung und Retention
 - Das Regenwasser soll unter Berücksichtigung der geologischen Rahmenbedingungen möglichst vor Ort oberflächlich versickern oder verdunsten können oder einer Retentionsfläche zugeführt werden. Es ist zu prüfen, inwieweit Regenwasserinfrastrukturen einen positiven Beitrag für die Umgebungsgestaltung leisten können durch die Schaffung von Wasserelementen an der Oberfläche. Wasserführende Flächen haben eine positive Wirkung bezüglich Kühlung im Kontext der Klimaanpassung.
 - Nachweis: Die Flächen für die Versickerung und Retention sind im Umgebungs- und Dachplan nachweisen.

4.5 Verkehr (Parkierung / Anlieferung)

Bezüglich Parkplätze für den MIV besteht gemäss Grundbuchauszug ein Mitbenützungsrecht an den Parkplätzen auf Parzelle Nr. 1048 die zum Sportplatz gehören. Die bestehenden Parkplätze (15 PP) auf dem Areal sind zu erhalten, eine Neuordnung kann in Betracht gezogen werden.

Die Anlieferung (Ver- und Entsorgung) für 28-Tonnen-Fahrzeuge ist zu gewährleisten, ohne dass eine Beeinträchtigung des Eingangsbereichs erfolgt. Der Flächenverbrauch für die Zufahrt soll möglichst minimiert werden.

Betreffend Veloabstellplätze sind mindestens 20 Abstellplätzen einzuplanen, wovon mindestens die Hälfte gedeckt sein soll. Ausserdem sind 5 Motorrad-Abstellplätze einzuplanen.

4.7 Planungs- und Baurecht

Kantonales Planungs- und Baurecht

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Schwyz ist anzuwenden (siehe abgegebene Unterlage C03).

Kantonale und kommunale Richtplanung

Die Vorgaben des kantonalen und des kommunalen Richtplans sind zu berücksichtigen. (siehe abgegebene Unterlagen C06 und C07). Insbesondere der kommunale Richtplan bezeichnet diverse Langsamverkehrsverbindungen entlang und durch den Perimeter.

Bauordnung Gemeinde Steinen

Für die Gemeinde Steinen gilt das Baureglement mit Stand 1990 mit Nachträgen bis 24. August 2021 sowie der Zonenplan mit Nachführungen bis 17. September 2013 (Beilage C02). Gemäss kantonalem Online-Kartendienst (aufgerufen am 18. Juni 2024) liegt das Grundstück GS-Nr. 1412 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA mit Gestaltungsplanpflicht und das Grundstück GS-Nr. 1048 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA, der Intensiverholungszone und der Landwirtschaftszone.

Gestaltungsplan Au

Der Perimeter unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht. Der entsprechende Gestaltungsplan Au wurde 1998 vom Gemeinderat genehmigt (vgl. Beilage C05). Er stellt keine verbindliche Grundlage für den Studienauftrag dar, sondern hat orientierenden Charakter. Der rechtskräftige Gestaltungsplan wird aufgrund des Ergebnisses dieses Studienauftrages überarbeitet.

Grundbuch

Text folgt

Denkmalschutz

Sowohl das alte Hauptgebäude am südwestlichen Rand des Ensembles wie auch die «Kapelle an der Au» befinden sich im kantonalen Schutzinventar (KSI). Die Kapelle KSI 05.038 ist von nationaler Bedeutung, das Alters- und Pflegezentrum Au KSI 05.043 von lokaler Bedeutung. Nach § 8 Abs. 1 der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie vom 10. Dezember 2019 (SRSZ 720.111, DSV) ist es untersagt, Schutzobjekte zu verunstalten, in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen, der Allgemeinheit zu entziehen oder ohne Bewilligung des Regierungsrates zu beseitigen.

Die Auseinandersetzung mit dem Ort (Geschichte, Lage, Umgebung) ist von zentraler Bedeutung. Entscheidend für die Integration von Neubauten ist in erster Linie eine sorgfältige Standortwahl, die weder die sensiblen Bereiche über den archäologischen Fundstellen oder die Nahumgebung der Denkmäler Kapelle und Haus Rigi beeinträchtigen darf.

Eine bauseitige Erweiterung hat im Norden bzw. Nordosten der bestehenden Baugruppe zu erfolgen. Neubauten haben sich möglichst qualitativ in die bestehende Bebauungsstruktur zu integrieren. Der Umgang mit dem Aussenraum und die Verzahnung der Baugruppe mit der Landschaft sind von höchster Bedeutung. Für sämtliche Neubauten gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.

Es ist ein schonender Abbruch respektive Rückbau des Stöckli zu prüfen und auf einen Ersatzneubau an dieser Stelle möglichst zu verzichten. Die hier im Boden konservierten archäologischen Strukturen (Mauern und Böden) dürfen auch bei einem Abbruch nicht noch weiter zerstört werden. Falls ein Ersatzbau ortsbaulich sehr gut begründet werden kann, muss sich dieser zwingend auf die heutige Grundfläche und Fundamenttiefe des Stöcklis beschränken. Ein Ersatzneubau muss sich zurückhaltend in die Baugruppe integrieren und von höchster gestalterischer Qualität sein.



Abb. 11
Klosterkapelle

Archäologie

Das Gutachten der eidgenössischen Kommissionen für Natur- und Heimatschutz und für Denkmalpflege (ENHK/EKD) vom 12. Juli 2023 bezieht zur Voranfrage zum Perimeter Alters- und Pflegezentrum Au Stellung für den archäologischen Wert und Schutz (vgl. Beilage D02).

Die 1976/1977 durchgeführten archäologischen Grabungen haben eine grosszügige Klosteranlage der Zisterzienserinnen aus dem dritten Viertel des 13. Jh. dokumentiert, die in ihren Grundmauern bis heute weitgehend überliefert ist. Die späteren Veränderungen haben den Grundriss nicht wesentlich verändert, und auch der Kreuzgang muss in seiner Anlage auf die Anfänge des Klosterbaus zurückgehen. Die späteren baulichen Interventionen, die das Klosterviereck schlossen, zeigen nicht mehr die handwerkliche Qualität des Erstbaues. Erst der Bau des Stöckli hat die archäologischen Befunde teilweise zerstört. Die Klosteranlage ist folgerichtig aus archäologischer Sicht als A-Objekt im KGS-Inventar des Bundes aufgeführt und im kantonalen Richtplan als archäologisches Gebiet ausgedelimitiert (WebGIS Kanton Schwyz, Layer archäologische Gebiete, generalisiert).

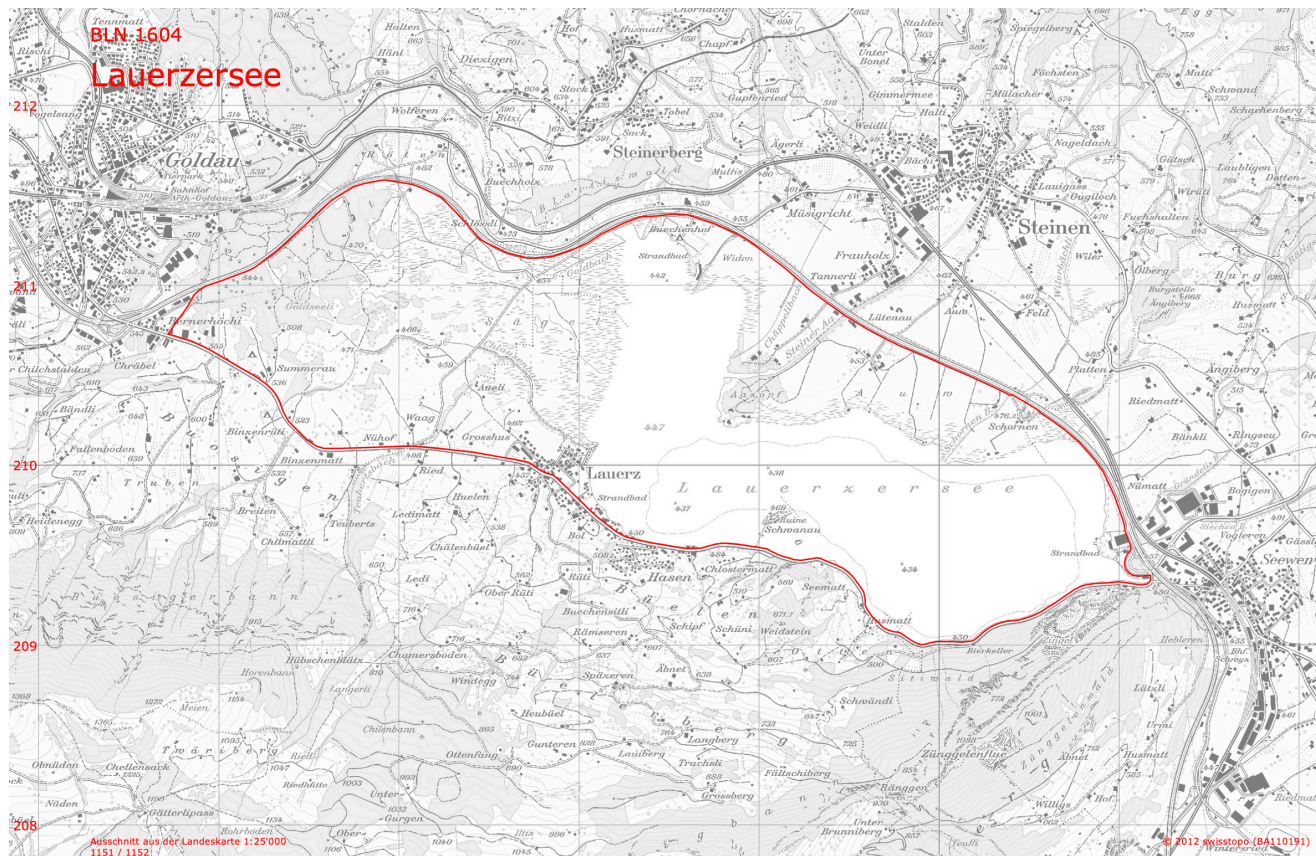
Gemäss dieser Analyse ergeben sich die archäologischen Schutzziele und Rahmenbedingungen:

- Die heute bekannten archäologischen Strukturen des mittelalterlichen Zisterzienserinnenklosters dürfen auf keinen Fall weiter beeinträchtigt werden.
- Es ist ein schonender Abbruch respektive Rückbau des Stöckli zu prüfen und auf einen Ersatzneubau an dieser Stelle ist zu verzichten. Die hier im Boden konservierten archäologischen Strukturen (Mauern und Böden) dürfen auch bei einem Abbruch nicht noch weiter zerstört werden. Allfällige Rückbauarbeiten sind archäologisch zu begleiten.
- Eine bauseitige Erweiterung hat im Norden, bzw. Nordosten der bestehenden Baugruppe zu erfolgen.
- Dieses Gelände im Norden, bzw. Nordosten der bestehenden Baugruppe ist vor einem Bodeneingriff archäologisch zu sondieren und bei positiven Befunden namentlich von prähistorischen Überresten einer Seeufersiedlung und mittelalterlichen Strukturen zu erhalten, zu dokumentieren, zu erforschen und zu publizieren.

BLN-Gebiet

Der Perimeter liegt im BLN Gebiet Nr. 1604 «Lauerzersee» von nationaler Bedeutung (Anhang C08), welches sich über den ganzen Lauerzersee inklusive seiner Uferpartien erstreckt. Die Begründung der nationalen Bedeutung sowie die Schutzziele können aus der Beilage C08 entnommen werden. Massgeblich ist das Schutzziel Nr. 3.1 «Die vielfältige Seelandschaft mit der Insel Schwanau, ihren naturnahen Uferbereichen und der bergsturzgeprägten Morphologie in ihrem Charakter erhalten».

Abb. 12
Ausschnitt BLN
Gebiet Lauerzersee (swisstopo)



Gemäss Art. 5 Abs. 1 der Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (SR 451.11, VBLN) sind BLN-Objekte in ihrer natur- und kulturlandschaftlichen Eigenart und mit ihren prägenden Elementen ungeschmälert zu erhalten. In diesem Sinne haben Bauten und Anlagen in BLN-Gebieten erhöhten Anforderungen an die landschaftliche Einpassung zu genügen.

Dem objektspezifischen Schutzziel Nr. 3.1 für das BLN-Gebiet sowie den Zielen des Landschaftsschutzes nach VBLN wird grösstmöglich Rechnung getragen, wenn die von der ENHK und EDK genannten Punkte auf Seite 10 des ENHK/EDK Gutachtens vom 12. Juli 2023 berücksichtigt werden.

Moorlandschaft Sägel / Lauerzersee

Der Perimeter liegt direkt am Rande der Moorlandschaft Sägel / Lauerzersee, welche im «Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung» inventarisiert wurde (ML 235 Sägel / Lauerzersee). Die Moorlandschaft Sägel / Lauerzersee besteht aus zwei charakteristischen Teilen: dem Bergsturzgebiet von Goldau und dem Sägel mit dem Lauerzersee, wobei insbesondere die kleinteilige Lebensraumvielfalt und Diversität von grosser Bedeutung sind. Die Kombination von Flachmooren, Verlandungszone, See und Bergsturzgebiet mit einer Vielzahl von Kleingewässern ist in dieser Ausdehnung und Art für die Schweiz einmalig.

Naturschutzgebiet Lauerzersee Sägel Schutt

Das beinahe gesamte nördliche Ufer des Lauerzersees befindet sich in einer Naturschutzzone. Laut der Verordnung zum Schutze der Gebiete Sägel und Schutt sowie des Lauerzersees bezweckt die Naturschutzzone die Erhaltung der Ried- und Schilfgebiete, sowie die teilweise Rückführung intensiv bewirtschafteter Flächen in den ursprünglichen Zustand. Die Liegenschaft des Alters- und Pflegeheims Steinen liegt ausserhalb der Naturschutzzone. Der Weg, welcher vom Aazopfweg zum Seeufer führt, darf in der Zeit vom 1. Juni bis zur ordnungsgemässen Mahd nicht begangen werden.

Wohnhygiene

In Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan ist im Kanton Schwyz eine gute wohnhygienische und architektonische Qualität einzufordern.

Hindernisfreies Bauen

Massgebend für die Planung der Wohnbereiche und des Aussenraums sind das Richtprogramm für Alters- und Pflegeheime des Kantons Schwyz, Stand 17. Januar 2012, sowie die Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten, Ausgabe 2014 und die Präzisierungen von 2019 (vgl. Beilage C09). In den Pflegbereichen in den Gemeinschaftsbereichen im Erdgeschoss und den Aussenzonen sind die erhöhten Anforderungen zu berücksichtigen. Flure und Begegnungsbereiche sind so zu gestalten, dass zwei Personen mit Gehhilfe problemlos kreuzen können (mind. 1.80 m Breite im Licht). Die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» kann für die Planung als Grundlage beigezogen werden. Ihre Anforderungen sind aber für den Bau von Pflegeeinrichtungen nicht hinreichend.

Den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen ist Rechnung zu tragen. Dazu sind folgende Dokumente und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG), -verordnung (BehiV)
- Bestimmungen des Kantonalen Rechts (§ 36 PBV, § 57 PBG)
- SIA Norm 500 «Hindernisfreie Bauten»
- VSS-Norm 540 075 «Fussgängerverkehr - Hindernisfreier Verkehrsraum»

Folgende raumbeeinflussende Anforderungen im Aussenbereich sind im Rahmen des Studienauftrags zu beachten:

- Erschliessung stufenlos, Niveauunterschiede mit Rampen oder Aufzügen überwinden;
- Rollstuhlgerechte Parkplätze;
- Anforderungen zu Gebäudezugang und Umgebung
- Wege: Breite Hauptwege mind. 1.80 m, Nebenwege mind. 1.20 m
- Rampen: Steigung max. 4 %, Breite mind. 1.20 m
- Alle dem sozialen Kontakt dienenden Einrichtungen (z. B. Sitzgelegenheiten, Spielplatzeinrichtungen) müssen für Personen mit Mobilitätsbehinderung zugänglich sein.

Brandschutz und Feuerwehrezufahrt

Für das Bauvorhaben wird die Qualitätssicherungsstufe (QSS) 2 festgelegt. Bezüglich Feuerwehrezufahrten sind die Vorgaben der Feuerwehr des Kantons Schwyz zu beachten (v. a. Zugangsnormen und FKS-Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen). Die Anleiterbarkeit von Fassaden in Abhängigkeit der Gebäudehöhe ist zu gewährleisten.

Es gelten die Brandschutznorm und -vorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) in ihrer aktuellen Fassung sowie die Weisungen der Innerschweizer Brandschutzbehörden. Ein nachhaltiges Brandschutzkonzept ist anzustreben. Darin ist auch der Betrieb und die Wartung brandschutztechnischer Anlagen zu berücksichtigen. Die Feuerwehrezufahrten sind gemäss der Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehrkoordination Schweiz FKS auszubilden.

Energieversorgung

Die bestehenden Gebäude im Perimeter sind ans Fernwärmenetz angeschlossen. Auch die Erweiterung soll mit Fernwärme beheizt werden.

Schutzraumbau

Gemäss kantonalem Kartendienst besteht auf dem Areal eine Pflicht zur Erstellung von Schutzräumen. Es ist ein bestehender Schutzraum (Objektnummer 04.0057) vorhanden. Im Rahmen des Studienauftrags müssen die vom Gesetz vorgeschriebenen Pflichtschutzräume geplant werden.

Die Anforderungen und Planungsgrundlagen für Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime sind in den technischen Weisungen für spezielle Schutzräume TWS 1982 (Kapitel 4; 1750.00/6d; gültig ab 1.1.2012) definiert (vgl. Beilage D06). Pro Schutzplatz sind 1.8 m² vorzusehen. Dazu kommt ein Pflegearbeitsplatz, Toiletten, eine Küche, Platz für den Wasser-Notvorrat und eine Schleuse.

Der Schutzraum soll weitgehend unter Terrain liegen und möglichst in der Gebäudeecke angeordnet werden. Er kann auch als Keller, Lager usw. genutzt werden.

Mobilität

Der Perimeter ist in keiner ÖV-Gütekategorie und somit sehr schlecht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die nächste ÖV-Station ist der Bahnhof Steinen, welcher sich 1.2 Kilometer entfernt befindet und in 14 Gehminuten erreichbar ist. Das Grundstück befindet sich an der Autobahn A4, doch die nächste Auffahrt ist 2.5 Kilometer und sieben Fahrminuten entfernt in Schwyz. Durch die Lage unmittelbar bei der Autobahn ergibt sich eine entsprechende Lärmbelastung. Es führt ein Wanderweg auf dem Aazopfweg direkt durch den Perimeter. Beim Aazopf führt dieser durch einen kleinen Wald mit Grillstelle etc. und ist somit gut an das Naherholungsgebiet angebunden. Ebenfalls durch den Perimeter führt ein Objekt des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von lokaler Bedeutung. Ein historischer Verlauf führt von Steinen her über Au auf dem Aazopfweg. Des Weiteren führt ein historischer Verlauf mit Substanz vom Aazopfweg zum Choliweg direkt durch den Perimeter.

4.8 Umwelt

Lärmschutz

Das Areal gilt als eingezont und erschlossen. Es gelten die Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV)).

Der Perimeter befindet sich gemäss aktuellem Zonenplan der Gemeinde Steinen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA (grau), in welcher die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II, gelb) gilt. Ein Lärmgutachten liegt vor (vgl. Beilage D03).

Der Kanton Schyz erteilt Ausnahmegewilligung sofern alle möglichen Massnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen ausgeschöpft sind und ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Das überwiegende öffentliche Interesse ist für die Erweiterung des Alters- und Pflegezentrums grundsätzlich gegeben.

Hochwasserschutz

Bezüglich Hochwasser und anderen Naturgefahren ist gemäss Naturgefahrenkarte lediglich eine Restgefährdung zu erwarten. Da es sich jedoch bei einem Alters- und Pflegeheim um ein «sensibles Objekt» handelt, sind Objektschutzmassnahmen bereits frühzeitig zu berücksichtigen (z.B. Erhöhung Lichtschächte).

Weitere Informationen finden sich auch auf der kantonalen Website sowie in den darauf verwiesenen SIA Wegleitungen.

<https://www.sz.ch/behoerden/umwelt-natur-landschaft/naturgefahren/bauen-und-naturgefahren.html/72-416-397-395-4058>

Retention und Entwässerung

Nach Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) muss nicht verschmutztes Regenwasser versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, so kann nicht verschmutztes Regenwasser in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden; dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann. 1997 gab es im Perimeter eine Baugrunduntersuchung von der Schenker Korner und Partner GmbH (Beilage D04). Gemäss dieser Untersuchung sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Areal Alters- und Pflegezentrum Au nicht ein-

fach. Trotzdem sei die konzentrierte Wasserabgabe in den Boden möglich und auch sinnvoll. Vor Erarbeitung der Dimensionierungsgrundlagen sollten die Spiegelschwankungen in Abhängigkeit zu den Niederschlägen genau bekannt sein und eventuell werden Retentionsmassnahmen benötigt.

Für den Studienauftrag sind die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002, update 2008), die «Vollzugshilfe Siedlungsentwässerung» des Kantons Schwyz sowie das «Reglement über die Siedlungsentwässerung (Abwasserreglement)» der Gemeinde Steinen wegleitend.

Gewässerschutz und Grundwasser

Der Bearbeitungsperimeter wird gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Schwyz dem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Grundwasserspiegel liegt gemäss geologischem Gutachten ca. 1.5 m unter Terrain und weist eine Mächtigkeit von 10-15 m auf.

Die «10%-Regel», d.h. dass die Durchflusskapazität des Grundwasserleiters um höchstens 10% vermindert werden darf, damit eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, ist einzuhalten. Aus diesem Grund ist nur eine teilweise Unterkellerung möglich (ca. 1/2 der Grundfläche, die Erweiterung ist für sich zu betrachten, die Stellung der Baute hat keinen Einfluss). Aus Sicht Genehmigung muss der Durchflussnachweis erbracht werden, damit eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann (vgl. Beilage D05: Merkblatt Kt. SZ Bauten im Grundwasser). Es ist zu beachten, dass der Durchfluss nicht in allen Kantonen gleich berechnet wird, da die Referenzbreite nicht in allen Kantonen gleich angenommen wird (vgl. Merkblatt).

Valentino Weber vom Amt für Umwelt und Energie, Abt. Grundwasserschutz des Kantons Schwyz steht bei weiteren Fragen zur Verfügung (041 819 20 35).

Baugrund / Geologie

Die Baugrunduntersuchung vom 21. Juli 1997, welche in Zusammenhang mit dem Bau des Haus Mythen erstellt wurde, wird zur Verfügung gestellt (Beilage D04).

6 Genehmigung

Das Programm für die Präqualifikation wurde am 25. Juni 2024 durch das Beurteilungsgremium verabschiedet:

Fachexpertinnen und -experten mit Stimmrecht

Felix Bohn

Dipl. Architekt ETH, zert. Gerontologe INAG (Vorsitz)



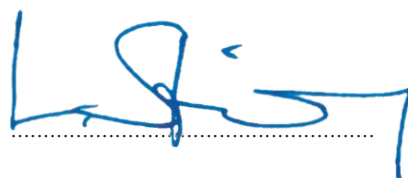
Elisabeth Boesch

Dipl. Architektin ETH/SIA/BSA, Zürich



Lucas Steiner

Dipl. Architekt ETH/SIA



Rita Illien

Landschaftsarchitektin BSLA



Sachexpertinnen und -experten mit Stimmrecht

Marie-Therese Sommerhalder

Geschäftsführerin APZ



Erwin Schnüriger

Verwaltungsratspräsident APZ



Markus Marty

Verwaltungsrat APZ



Patrick Gick

Ressortvorsteher Bau, Gemeinde Steinen

