

Wohnen und Pflege Peteracker AG

Landstrasse 94

CH-8197 Rafz

www.peteracker.ch

Studienauftrag im selektiven Verfahren

Bericht des Beurteilungsgremiums

**Neubau Alters- und Pflegeheim (APH), Peteracker
GB. Nr. 7297 in 8197 Rafz (ZH)**



Bildquelle: Wohnen und Pflege Peteracker AG

Schaffhausen, 18. März 2024

Verfahrensleitung:



bthplus bautreuhand ag
Mühlentalsträsschen 9
8200 Schaffhausen

Tel. 0041 52 633 00 80
stefano.tissi@bthplus.ch
www.bthplus.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Präambel	4
1.2	Zusammenfassung	4
1.3	Ausgangslage	5
1.4	Aufgabenstellung & Zielsetzung	5
1.5	Bearbeitungsperimeter	6
2.	Verfahren	7
2.1	Auftraggeber und Organisation.....	7
2.2	Art des Verfahrens	7
2.3	Beurteilungsgremium	7
2.4	Entschädigung Studienauftrag	7
3.	Verfahrensablauf	8
3.1	Präqualifikation.....	8
3.2	Eingeladen Teilnehmer:innen	8
3.3	Studienauftrag.....	9
4.	Beurteilung.....	9
4.1	Allgemeine Vorprüfung.....	9
4.2	Datum der Beurteilung	9
4.3	Beurteilungskriterien	10
5.	Weiterbearbeitung.....	10
5.1	Vorbehalt.....	10
6.	Würdigung der Beiträge	11
7.	Empfehlung	21
7.1	Erkenntnis und Schlussfolgerung.....	21
7.2	Empfehlung zur Weiterbearbeitung.....	21
8.	Genehmigung	23

1. Einleitung

1.1 Präambel

Der vorliegende «Bericht des Beurteilungsgremium» schliesst das Studienauftragsverfahren formell ab. Er beschreibt in aller Knappheit die Ausgangslage, die zum Konkurrenzverfahren geführt hat. Er zählt kurz die vielfältigen Rahmenbedingungen auf und fasst die wichtigsten Leitgedanken und Ziele zusammen. Er beschreibt grob die Aufgabenstellung, den Prozess des Auswahlverfahrens und bezeichnet dabei die wichtigsten Akteure. Er benennt die Beurteilungs- und Erfolgskriterien und würdigt auf dieser Basis die einzelnen Beiträge. Schliesslich dient er der Nachvollziehbarkeit aller Einzelschritte und sichert damit die Qualitäten bezüglich Inhalt, Methode, Prozess und Ergebnis.

1.2 Zusammenfassung

Die **Wohnen und Pflege Peteracker AG** betreibt das zu beplanende Areal an peripherer Lage in der Gemeinde Rafz. Nach einer Reihe von Überlegungen zu Bebaubarkeit und Entwicklungsstrategie entschied sich die Ausloberin für eine gemischte Aufgabenstellung zwischen Bauaufgabe und Freiraumgestaltung mittels vorgeschalteter Präqualifikation und nachfolgendem Studienauftragsverfahren.

Nach der Ausgabe der Aufgabenstellung im Juni 2023 wurde am 17. August 2023 die Präqualifikation durchgeführt. Im Anschluss daran wurden durch das Gremium fünf Planungsteams, davon ein Nachwuchsbüro, zum Studienauftrag eingeladen. Am 02. November 2023 fand eine Zwischenpräsentation und am 24. Januar 2024 eine Schlusspräsentation durch die Verfasser:innen statt. Die abschliessende Beurteilung erfolgte am 06. Februar 2024 in den Räumen der Gemeindeverwaltung Rafz.

Die fünf Planungsteams haben im Rahmen des Studienauftrages alle Möglichkeiten ausgelotet, wie mit dem heutigen Areal zukünftig umgegangen- und wie der Neubau eines Alters- und Pflegeheims mit seinen spezifischen Anforderungen umgesetzt werden kann.

Am 06. Februar 2024 wurde durch das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt von **Lüdi & Müntener Architekten ETH SIA GmbH, Zürich, Construct Baumanagement GmbH, Amriswil und ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich** ausgewählt.

Der siegreiche Beitrag überzeugt unter anderem durch den städtebaulichen Ansatz, die Adressierung und Umsetzung der Nutzungsbedürfnisse. Die architektonische Ausdruckskraft des Beitrags, die volumetrische Gestaltung, die innen- und aussenräumliche Stimmung, landschaftsarchitektonische und erschliessungstechnische Ausgestaltungen, adäquate innenarchitektonische Materialien, sorgfältige Tektonik der Fassade und den fortgeschrittenen Überlegungen zu Nutzung und Betrieb waren ausschlaggebend für den Entscheid des Beurteilungsgremiums.

Ein grosser Dank richtet sich an alle beteiligten Projektverfasser:innen. Deren überzeugende Arbeitsergebnisse bildeten in der Summe einen grossen «Wert» und offerierten dem Beurteilungsgremium gleichzeitig eine sowohl ausserordentlich breite als auch bunte Auslegeordnung von Arbeitsergebnissen, die es erst möglich machten, einen breiten Diskurs zu führen, Erkenntnisse zu gewinnen und schliesslich eine qualitative Triage vorzunehmen.

Der Dank gilt auch dem gesamten Beurteilungsgremium und allen Experten und Expertinnen, die ihre grosse Erfahrung und ihr ganzes Wissen eingebracht haben, um in äusserst kollegialer und inspirierender Atmosphäre eine engagierte und zielführende Arbeit leisten zu können. Es war von Anfang an eines der hohen Ziele des Verfahrens, einen Projektentwurf zu finden, der in seiner Ausgewogenheit, Raffinesse und Kombination einen qualitativvollen Beitrag leistet; sowohl für die zukünftigen Bewohner:innen als auch für die Betreiber:innen.

Mit Abschluss der Studienauftragsphase konnte ein weiterer wichtiger Meilenstein in Richtung einer konsolidierten Projektentwicklung gesetzt werden. Es geht nun im Weiteren darum, den siegreichen Beitrag weiterzuentwickeln und sich zwischen Bestellerin und Projektverfassenden gegenseitig abzustimmen, um mit diesem Projektstand wiederum in die weiterführende Projektierung und Bewilligungsphase einzusteigen.

1.3 Ausgangslage

Das APH Peteracker bietet aktuell 42 Bewohnerinnen und Bewohnern Wohn- und Lebensraum mit einer qualitativ hochwertigen und bedarfsgerechten Betreuung und Pflege sowie eine Vielzahl weiterer Dienstleistungen und ist die einzige diesbezügliche Institution in der Gemeinde Rafz. Die «Wohnen und Pflege Peteracker AG» ist Betreiberin des Alters- und Pflegeheims und hat die Parzellen von der Gemeinde im Baurecht übernommen.

1.4 Aufgabenstellung & Zielsetzung

Im Rahmen des Studienauftragsverfahrens sollen die Teilnehmer:innen eine Projektstudie für einen Neubau eines Alters- und Pflegeheims mit 56 Pflegeplätzen inkl. einem speziellen Wohnbereich für Menschen mit Demenz auf der Parzelle GB. Nr. 7297 erarbeiten, die baurechtskonform ist sowie den Projektanforderungen entspricht. Es soll ein Vorschlag ausgearbeitet werden, der unter Gewährleistung der Programmziele und unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, städtebaulich, architektonisch, landschaftsarchitektonisch, organisatorisch, funktional und wirtschaftlich überzeugt.

Die bestehenden Bauten auf der Parzelle GB. Nr. 7296 gliedern sich in das Haus A, den Verbindungstrakt und das Haus B. Die Gebäude wurden über verschiedene Bauetappen realisiert und sollen nach der Erstellung des neuen Alters- und Pflegeheims einer neuen Nutzung zugeführt werden, welche allfällige Synergien zum neuen Alters- und Pflegeheim schaffen. Es war (sofern betrieblich sinnvoll) im Rahmen des Studienauftragsverfahrens möglich, geeignete Elemente aus dem Raumprogramm im Haus B unterzubringen. Es wurde zudem skizzenhaft aufgezeigt, wie im Haus A eine Nutzung für ein betreutes Wohnen umgesetzt werden kann.

Vision der Auftraggeberin:

Auf dem Areal Peteracker soll in Zukunft ein Wohn- und Lebensraum für Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarf entstehen. Menschen im hohen Alter sollen ihren Bedürfnissen entsprechend Unterstützung, Betreuung und Pflege erhalten. Der «Weilercharakter» des Areals soll weitergeführt und eine Vernetzung mit der Bevölkerung der Gemeinde Rafz durch das Nutzungsangebot gestärkt werden. Die ortsprägenden Ökonomiebauten (Nr. 92.1 / Nr. 92.2) sollen im Zuge der Neuentwicklung zurückgebaut werden- der ländliche Charakter des Areals soll aber bewusst bewahrt bleiben. Die ländliche- und familiäre Unternehmenskultur soll auch durch die geplante Weiterentwicklung gestärkt werden. Der Leitgedanke der «Wohnen und Pflege Peteracker AG» heisst; «Wir bieten ein familiäres Zuhause für betagte und pflegebedürftige Menschen – ein Ort, an dem es sich «guet lääbe loot»- dieser Leitgedanke soll zum gelebten Programm werden.

1.5 Bearbeitungsperimeter

Gesamtperimeter:

Die Gemeinde Rafz ist Eigentümerin der Grundstücke GB. Nr. 7297 mit einer Fläche von 5'616 m² und GB. Nr. 7296 mit einer Fläche von 3'796 m². Die Grundstücke liegen vollständig in der Zone für öffentliche Bauten (ÖB).

Neubauperimeter:

Der Neubau soll auf dem Grundstück GB. Nr. 7297 erstellt werden. Die bestehenden Ökonomiebauten Nr. 92.1 und Nr. 92.2 sind aktuell noch verpachtet und können im Zuge einer Realisierung zurückgebaut werden.

Umnutzungsperimeter:

Die Bestandesbauten auf dem Grundstück GB. Nr. 7296 sollen nach der Erstellung des neuen Alters- und Pflegeheims einer neuen Nutzung überführt werden.



2. Verfahren

2.1 Auftraggeber und Organisation

Auftraggeberin des Verfahrens war die «Wohnen und Pflege Peteracker AG» in Rafz. Für die Organisation und Durchführung (Verfahrensleitung) des Studienauftrages wurde die bthplus bautreuhand ag mandatiert.

2.2 Art des Verfahrens

Der Studienauftrag wurde im selektiven Verfahren im Staatsvertragsbereich, in Anwendung der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 2019) durchgeführt.

Der Studienauftrag orientierte sich an der Wegleitung zur Ordnung für Studienaufträge SIA 143 (Ausgabe 2009). Der Studienauftrag wurde nicht anonym, mit einer Fragerunde, einer Zwischenbesprechung und einer Schlusspräsentation durchgeführt.

2.3 Beurteilungsgremium

Folgende Personen wurden von der Auftraggeberin für das gesamte Verfahren eingesetzt:

Sachgremium: (je 1 Stimme, insgesamt 3 Stimmen)

Thomas Messmer	Präsident des Verwaltungsrates, Wohnen und Pflege Peteracker AG
Olaf Toggenburger	Geschäftsleiter, Wohnen und Pflege Peteracker AG
Kurt Altenburger	Vertreter der Gemeinde Rafz, VR- Mitglied

Fachgremium: (je 1 Stimme, insgesamt 3 Stimmen)

Mario Läubli	Alt-Kantonsbaumeister Schaffhausen (Vorsitz)
Kathrin Simmen	Dipl. Architektin ETH
Katja Albiez	Dipl. Architektin FH / MAS ETH in Landscape Architecture

Experten / Expertinnen (ohne Stimmrecht):

Das Beurteilungsgremium wurde unterstützt von nicht stimmberechtigten Experten. Diese berieten das Beurteilungsgremium während dem Verfahren.

Felix Bohn	Fachberater für altersgerechtes Bauen, Zürich
Ellen Binder	Leitung Pflege, Wohnen und Pflege Peteracker AG
Maria Montepeloso	Leitung Hotellerie, Wohnen und Pflege Peteracker AG

Es wurde eine Kostenüberprüfung durch die exact Kostenplanung AG durchgeführt.

2.4 Entschädigung Studienauftrag

Für den Studienauftrag wird jedem Planungsteam eine Entschädigung von CHF 20'000.- als Pauschalhonorar (inkl. Nebenkosten, inkl. MwSt.) bezahlt, vorausgesetzt, die Projektstudien wurden fristgerecht und vollständig abgegeben.

3. Verfahrensablauf

3.1 Präqualifikation

Der Wettbewerb wurde am 09. Juni 2023 auf www.simap.ch und www.konkurado.ch publiziert. Bis 14. Juli 2023 wurden fristgerecht 26 Bewerbungen eingereicht. Die Beurteilung der Bewerbungen fand am 17. August 2023 statt. Die entsprechenden Verfügungen (Zusagen / Absagen) wurden am 24. August 2023 an alle Bewerber versendet.

3.2 Eingeladen Teilnehmer:innen

Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wählte das Beurteilungsgremium folgende fünf Planungsteams aus.

Team 22

- **Architektur:** L3P Architekten ETH FH SIA AG, Regensberg
- **Kostenplanung/Baumanagement:** HSSP AG, Zürich
- **Landschaftsarchitektur:** Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Team 20

- **Architektur:** Gäumann Lüdi von der Ropp Architekten SIA, Zürich
- **Kostenplanung/Baumanagement:** Confirm AG, Zürich
- **Landschaftsarchitektur:** Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur, Zürich

Team 7

- **Architektur:** Itten+Brechbühl AG, Zürich
- **Kostenplanung/Baumanagement:** Itten+Brechbühl AG, Zürich
- **Landschaftsarchitektur:** Hofmann Landschaftsarchitekten AG, Bern

Team 23 (Nachwuchsbüro)

- **Architektur:** Lüdi & Müntener Architekten ETH SIA GmbH, Zürich
- **Kostenplanung/Baumanagement:** Construct Baumanagement GmbH, Amriswil
- **Landschaftsarchitektur:** ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Team 12

- **Architektur:** Meyer Stegemann Architekten AG, Schaffhausen
- **Kostenplanung/Baumanagement:** Meyer Stegemann Architekten AG, Schaffhausen
- **Landschaftsarchitektur:** Bösch Landschaftsarchitektur, Schaffhausen

3.3 Studienauftrag

Die 5 ausgewählten Teilnehmer:innen haben alle fristgerecht bis 08. September 2023 Ihre Teilnahme am Studienauftrag bestätigt.

Die Begehung mit Abgabe Modell fand am Freitag, 29. September 2023 / 10.30 Uhr statt. Alle Teilnehmenden nahmen an der Begehung teil.

Fragen zum Wettbewerb wurden bis zum 29. September 2023 eingereicht und die Antworten am 06. Oktober 2023 an alle Teilnehmer versendet.

Die Zwischenbesprechung fand am 02. November 2023 statt. An dieser Besprechung haben die Teilnehmenden ihre Zwischenergebnisse zu Lösungsansätze, Konzepte und Ideen einzeln vorgestellt und Fragen des Beurteilungsgremium beantwortet. Die Teilnehmenden haben am 03. November 2023 das Protokoll der Zwischenbesprechung mit den Erkenntnissen und Rückmeldung des Beurteilungsgremiums für die weitere Bearbeitung erhalten.

Am 22. Dezember 2023 wurden die Wettbewerbsbeiträge bei der Verfahrensleitung eingereicht.

Am 24. Januar. 2022 fanden die Projektpräsentationen der Teilnehmenden in Anwesenheit des Beurteilungsgremiums statt.

4. Beurteilung

4.1 Allgemeine Vorprüfung

Die erforderliche wertungsfreie Vorprüfung der eingereichten Studienbeiträge wurde durch die Verfahrensleitung durchgeführt. Alle 5 Beiträge wurden zur Beurteilung zugelassen. Die Entschädigung ist allen Teams auszurichten.

4.2 Datum der Beurteilung

Die abschliessende Beurteilung der Projektbeiträge fand am Dienstag, 06.02.2024 statt.



4.3 Beurteilungskriterien

Die Resultate wurden gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

Kriterien	
Städtebau, Aussenraum und Architektur	-Qualitäten Städtebau und Architektur -Qualität Aussenraum -Adressierung und Erschliessung -Baurechtliche Umsetzbarkeit
Nutzung	-Umsetzung Raumprogramm -Alters- und Demenzgerechtigkeit -Qualität Wohn- und Lebensraumraum -Erfüllung der betrieblichen Anforderungen -Funktionalität und Organisation
Wirtschaftlichkeit & Nachhaltigkeit	-Erstellungskosten -Energie und Ökologie -Konstruktion und Materialisierung -Unterhalt und Betrieb

Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium hat aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vorgenommen.

5. Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium spricht zuhanden der Auftraggeberin eine Empfehlung aus, nach der das Planungsteam der siegreichen Projektstudie mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden soll.

Die Empfehlung zur Weiterbearbeitung gilt für das siegreiche Planungsteam aus Architektur, Kostenplanung / Baumanagement und Landschaftsarchitektur. Alle weiteren notwendigen Fachplaner und Spezialisten werden zu einem späteren Zeitpunkt, nach erfolgter Honorar- Ausschreibung, in das Planungsteam integriert.

5.1 Vorbehalt

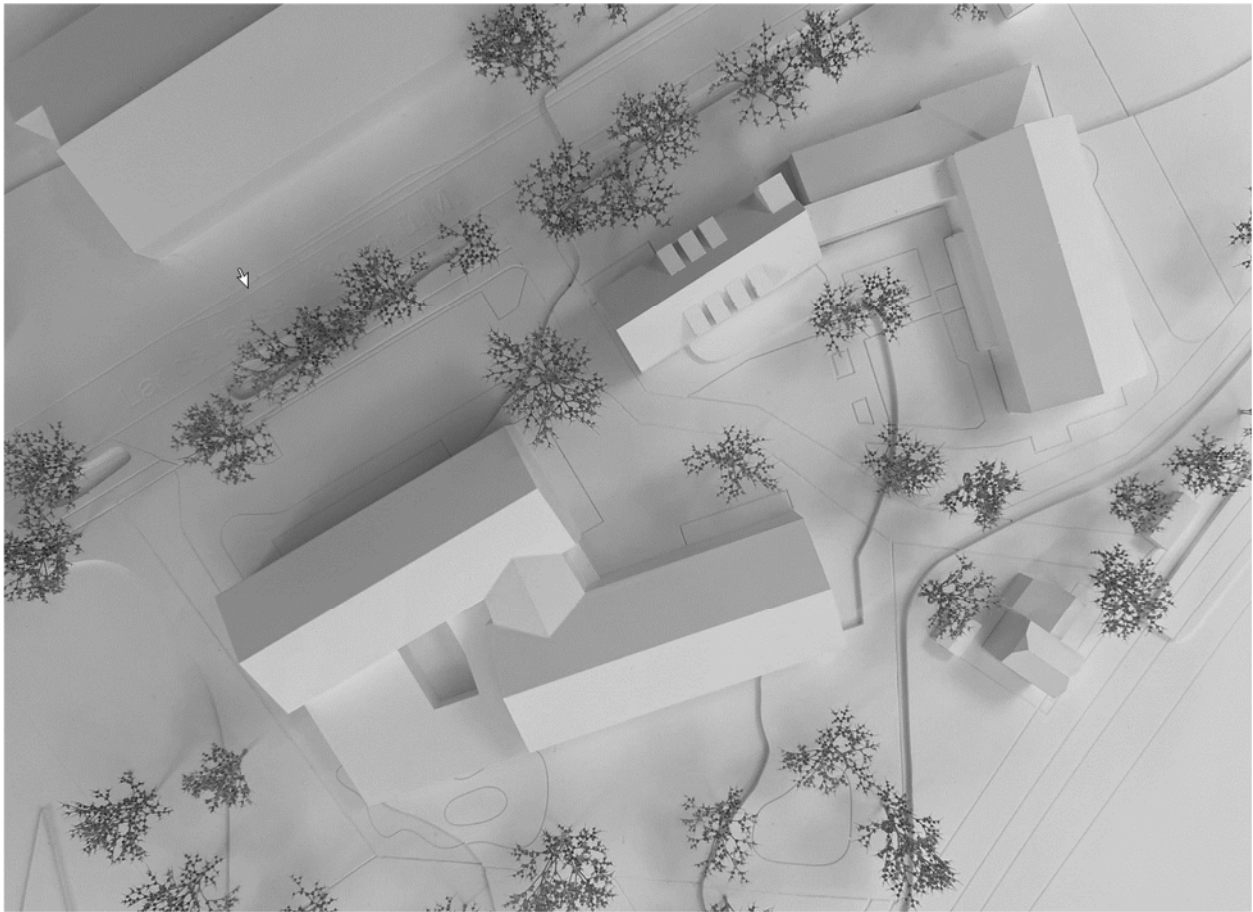
Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Der Zuschlag verschafft keinen Anspruch auf Abschluss des Planungsauftrages.

Die Auftragsvergabe steht unter dem Vorbehalt der Einigung über den Honorarvertrag und der Genehmigung der notwendigen Planungs- und Baukredite durch die «Wohnen und Pflege Peteracker AG».

6. Würdigung der Beiträge

Team 22

- **Architektur:** L3P Architekten ETH FH SIA AG, Regensburg
- **Kostenplanung/Baumanagement:** HSSP AG, Zürich
- **Landschaftsarchitektur:** Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich



Das Verfassersteam gliedert das geforderte Programm in zwei leicht voneinander abgewinkelte Längsbauten mit ost-westlicher Ausrichtung. Die innere Schnittstelle der beiden Volumen ist sinnvoll und einladend gegen den zentralen Hof und die Bestandesbauten ausgerichtet. Der weit ausgeschobene südliche Längsbau definiert den Hof und schliesst ihn städtebaulich ab. Im Erdgeschoss wird die Grundform der beiden Körper um einen eingeschossigen Bereich erweitert, welcher mit einem Innenhof versehen, die Demenzabteilung aufnimmt. Mit dieser Gliederung und Stellung der Volumen erreicht der Vorschlag eine städtebauliche Körnung im Rahmen des Bestandes mit der geforderten Integration in den Weiler. Die Setzung des Neubaus generiert einen schönen Hofraum, sowohl im Massstab als auch in der räumlichen Gestaltung. Dabei entsteht ein qualitätsvoller Ort der Begegnung und des Austauschs.

Der sich zum Haus hin verengende Eingangsbereich muss zu viele Aufgaben übernehmen und würde im Alltag nicht funktionieren. In der Grundrissgestaltung des Erdgeschosses entwickeln sich Cafeteria und Restaurant einerseits zum Hofraum, aber auch als durchgehende, öffentliche Zone zum südlichen Gartenraum hin. Ökonomische betriebliche Abläufe der Küche, welche den zentralen Raum des Hofes, einnimmt, sind aber nicht gewährleistet. Die geplante Anlieferung zur Küche durch den zentralen Innenhof würde dessen Gestaltung massiv einschränken und die Bewohnenden grossen Gefahren aussetzen. Die Raumfolge Restaurant, Cafeteria, Stübli und deren einzelne, resp. kombinierte Nutzung ist wenig ausgearbeitet und damit schwer beurteilbar.

In den beiden Wohngeschossen kommt die zugrundeliegende Gestaltungsidee der beiden Längstrakte klarer zum Ausdruck als im Erdgeschoss. Jeder Trakt beinhaltet eine Abteilung und ist über ein klar formuliertes Gelenk, welches auch die gemeinsame Vertikalverbindung ermöglicht, mit dem anderen verbunden. Die Gliederung der Zimmer auf den einzelnen Geschossen ermöglicht zwar natürlich belichtete Aufenthaltsbereiche, an den beiden Enden der Verkehrswege, resultiert aber aufgrund der grundsätzlich linearen Zimmeranordnung etwas schematische, monotone, spitalähnliche Strukturen. Die Zimmer selbst erinnern an einfache Hotelzimmer. Die Unterteilung in einen Tag- und Nachtbereich, ein zentrales Anliegen für eine hohe Wohnqualität, kann räumlich nicht überzeugen. Die Wege zwischen Wäscherei und Garderoben bzw. Wohngruppen sind zu lang.

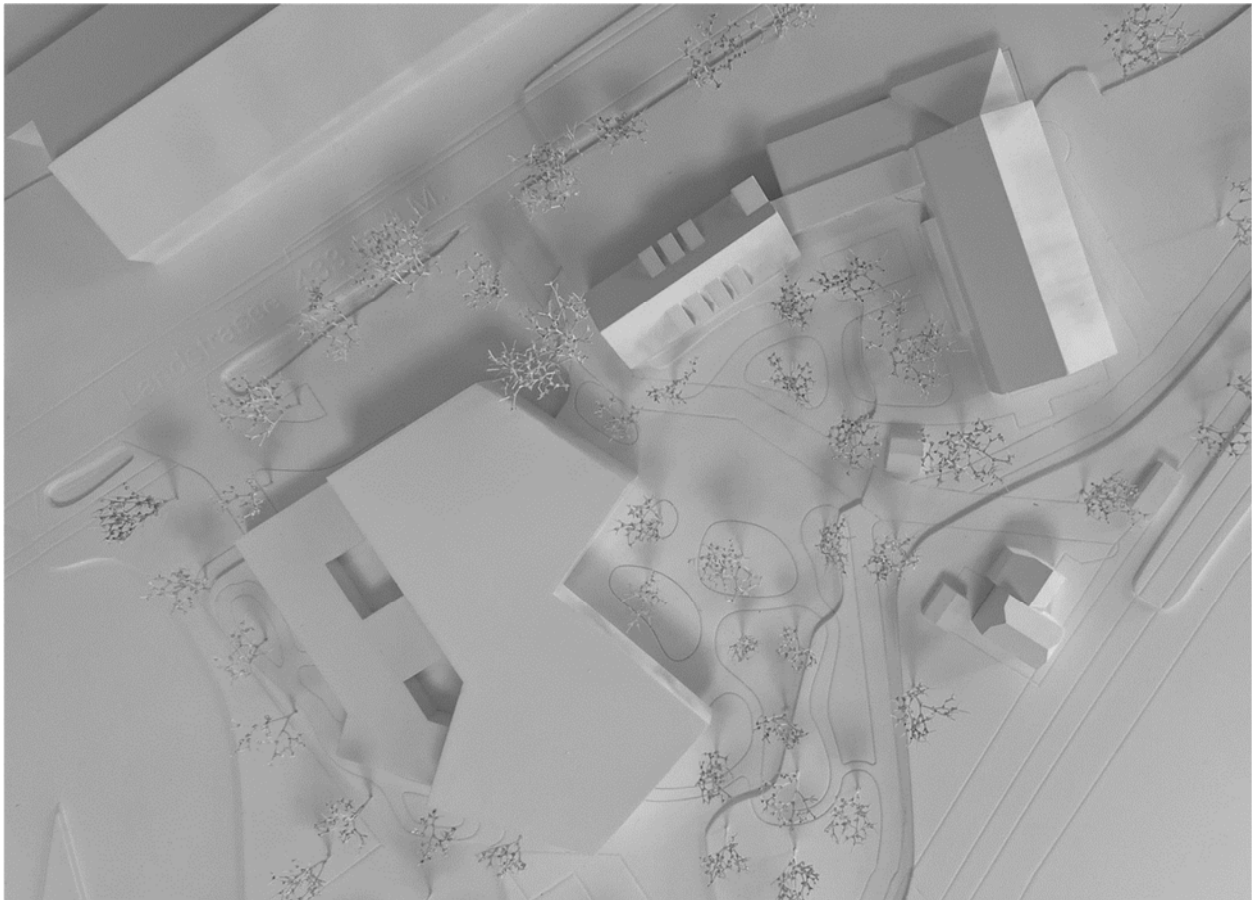
Zur Volumendisposition passend, schlägt L3P einen Massivbau mit Satteldach vor. Das Dachgeschoss kommt zwar den gemeinsamen Aufenthaltsräumen der oberen Stockwerke zugute, führt aber in den quer organisierten Zimmern zu eigenartigen Verhältnissen von Fläche zu Höhe.

Was sich im städtebaulichen Rahmen sehr sinnfällig entwickelt, findet leider keinen Dialog zur äusseren Erscheinung und zur inneren Organisation des Neubaus. Geschlossene Fassaden im Erdgeschoss, massive, geschlossene Gebäudesockel und die Anlieferung, welche den Hofraum durchquert wirken sich nachteilig auf die Qualitäten des gemeinsamen Aussenraums aus.



Team 20

- **Architektur:** Gäumann Lüdi von der Ropp Architekten SIA, Zürich
- **Kostenplanung/Baumanagement:** Confirm AG, Zürich
- **Landschaftsarchitektur:** Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur, Zürich



Das Verfassersteam schlägt eine zweiteilige, nord- süd- ausgerichtete Grossform vor, welche sich aus der Abteilungsorganisation der Zimmergeschosse ergibt. Dabei werden die zwei gegeneinander gedrehte, fünfeckige Gebäudeflügel mit einem knappen Gelenk verbunden. Im Erdgeschoss wird die zweiteilige Struktur um einen eingeschossigen Annex mit zwei Lichthöfen erweitert. Das dreigeschossige Volumen schliesst mit einem flachen Dach ab. Trotz Auflösung der Grossform in zwei abgewinkelte Trakte wird die städtebauliche Einpassung nicht erreicht. Das neue Volumen wirkt (v.A. in der Erdgeschossabwicklung) sehr massiv.

Zusammen mit den Altbauten bildet das neue Volumen einen nach Süden offenen Hofraum, auf welchen die öffentlichen Nutzungen des Erdgeschosses wie Empfang, Bistro und Speisesaal ausgerichtet sind. Die Mitte dieses Hofraums formt den Dorfplatz. Organische Pflanzflächen gliedern ihn und führen ihn in den Landschaftsraum über. Ein Motiv, das sinnvolle Orte ausformulieren könnte, wird im vorliegenden Entwurf jedoch zu wenig berücksichtigt. Die Pflanzflächen erscheinen zu willkürlich angeordnet. Die Bedeutung und die Adressierung des mittig angelegten Dorfplatzes sind nur schwer nachvollziehbar. Durch den grossen Gebäudefussabdruck und aufgrund des Platzbedarfs für die Verkehrsführung von Bus, Anlieferung und Parkierung werden die freiräumlichen Qualitäten des Demenzgartens beeinträchtigt.

Der Haupteingang führt in ein grosszügiges, helles Foyer. Während die Grundrissorganisation der Obergeschosse sich folgerichtig aus der zweiteiligen Abteilungsform ergeben, liest sich das um den westlichen Annex erweiterte Erdgeschoss recht komplex. Zwar werden alle geforderten Nutzungen sinnvoll und mit weitestgehender Funktionalität untergebracht, die Grossform verliert aber im Erdgeschoss mit dem Annex an organisatorischer Klarheit. Die Funktionskette Anlieferung- Küche- Restaurant wird sehr sinnvoll abgebildet, das wintergartenartige Restaurant und das Bistro sind wie gewünscht dem Dorfplatz zugewandt.

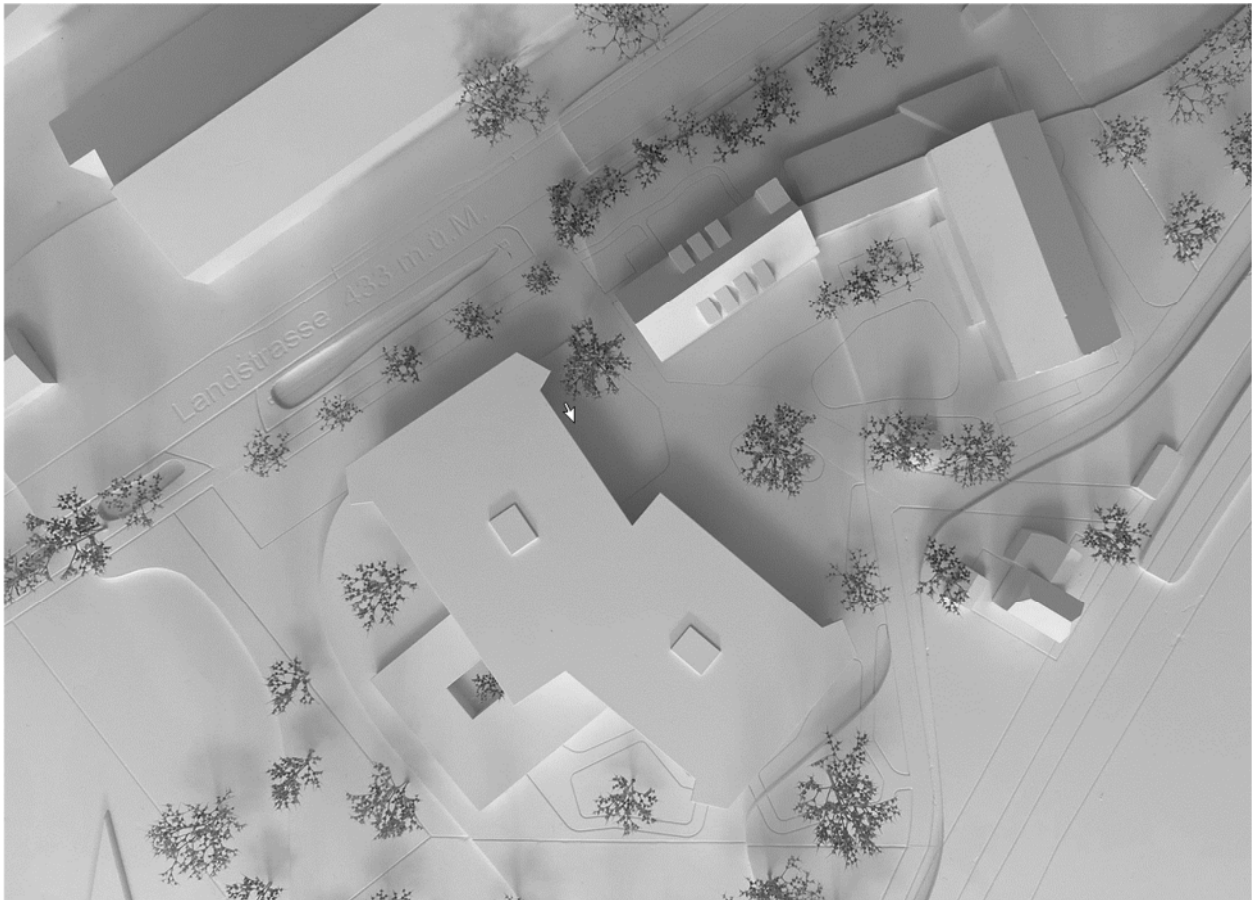
Der Wohnbereich für Menschen mit Demenz weist hohe Aufenthaltsqualitäten auf. Die beiden gut proportionierten Innenhöfe erleichtern die Orientierung und bringen Tageslicht in die Bewegungsbereiche. Geschützter Aussenraum und Wintergarten sind gut platziert. Die beiden Wohngeschosse sind in den beiden Flügeln entlang der Form einer Acht organisiert. Die Zimmer nehmen in Vierergruppen die Aussenfassaden ein, die etwas engen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen sind um zwei Kerne organisiert. Sie partizipieren zwar an Teilen der natürlich belichteten Fassaden, weisen aber insgesamt wenig Aufenthaltsqualität auf. Die Zimmer selbst erinnern an einfache Hotelzimmer. Die gewünschte Unterteilung in Tag- und Nachtbereich ist nicht möglich.

Für das Erdgeschoss wird eine Klinkerverkleidung vorgeschlagen, welche bei den öffentlichen Bereichen Restaurant, Bistro und Haupteingang raffiniert einspringt. Die Holzfassade, welche die Wohngeschosse abschliesst und vor die öffentlichen Bereiche des Erdgeschosses läuft, nimmt zwar Bezug auf den ländlichen Charakter des Weilers und der Bestandesbauten, wirkt in ihrer repetitiven und voluminösen Anwendung aber etwas streng und modulhaft.



Team 7

- **Architektur:** Itten+Brechbühl AG, Zürich
- **Kostenplanung/Baumanagement:** Itten+Brechbühl AG, Zürich
- **Landschaftsarchitektur:** Hofmann Landschaftsarchitekten AG, Bern



Ein zweiflügliger Baukörper mit leichter Ausdrehung, um sich vom Eisenbahnlärm abzuwenden, streckt sich vom Ankunftsplatz in die Tiefe der Parzelle. Das dreigeschossige Volumen mit Flachdach zeigt zur Strasse und Bushaltestelle seine Stirnseite, seine Längsseiten orientieren sich zum Bestand und zur Obstwiese. Im Westen ist ein eingeschossiges Volumen an die beiden Hauptkörper der Wohnbereiche für Menschen mit Demenz angebaut. Der bestehende Hof wird durch die Setzung des Neubaus räumlich gefasst. Ein stimmiger Ort der Begegnung und des Austauschs entsteht. Sinnfällig wird der Gastrobetrieb zum Hofraum ausgerichtet und unterstützt, neben dem Eingangsbereich, die Belebung des Hofes im Alltag. Zum offenen Landschaftsraum hin orientieren sich Demenz- und Spaziergarten und bilden die ruhigeren Orte der Anlage. Eine begrüßenswerte Differenzierung von unterschiedlichen Freiraumbereichen wird angeboten. Mischstauden- und Strauchbeete begleiten die Nutzungen im Freiraum und unterstreichen die Vielfalt. Anlieferung, Bus und Parkierung liegen grundsätzlich am richtigen Ort. Die Platzverhältnisse für den Bus und die Anlieferung bedingten jedoch mehr Raum. Insgesamt liegt ein schlüssiges Freiraumkonzept vor. Aufgrund des großen Gebäudefussabdrucks wirken die Nutzungen des Demenz- und Spaziergartens etwas gedrängt.

Als einziger Projektvorschlag ist es den Verfassenden gelungen, bei allen Fenstern die Vorgaben zum Lärmschutz einzuhalten. Sie bewerkstelligen dies geschickt durch die Ausdrehung des südlichen Volumens und setzen an die beiden kritischen Ecken gestalterisch prägende «Ohren», die als verglaste Balkone ausgebildet sind und so die Zimmer abschirmen. Die Geste wird zur Straße hin symmetrisch wiederholt, obwohl dies nicht zwingend erforderlich ist und das Beurteilungsgremium den damit verbundenen Nutzen nicht nachvollziehen kann.

Als Folge der eingehaltenen Immissionsgrenzwerte ist der gesamte Neubau zudem zu nah an der Bushaltestelle und Anlieferung positioniert. Deren Funktionalität im Alltag wird kritisch beurteilt. Die in Rottönen gestrichene Holzfassade ist im Ansatz und Farbigkeit interessant- auch in Kombination zum Bestand. Im Ausdruck erinnern die Fensterformate und die Gliederung allerdings etwas zu sehr an ein Schulgebäude statt an ein Wohnhaus.

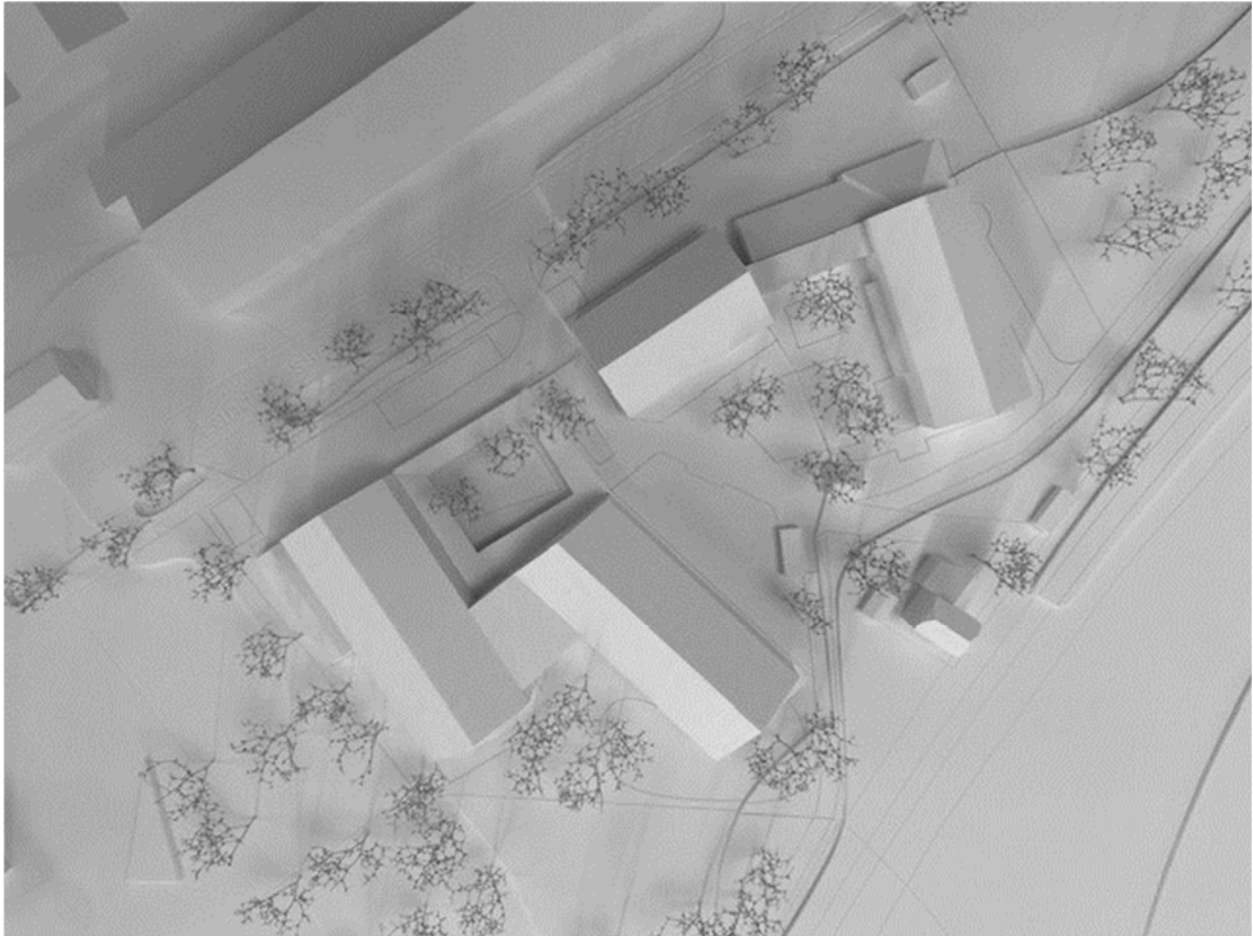
Der Haupteingang liegt stimmig im Scharnier zwischen den beiden Baukörpern und ist gut auffindbar. In der strukturellen Organisation des Erdgeschosses vermisst das Beurteilungsgremium die Klarheit der darüber liegenden Wohngruppen. Nur ein zentraler Aufzug führt in die Wohnbereiche. Weitere Personenaufzüge sind dezentral angeordnet und knüpfen ungünstig an die Administration/Wäscherei oder die Küche an. Es ist bedauerlich, dass das Stübli nicht wie gefordert räumlich separiert ist und stattdessen in den grossen, etwas unspezifischen Restaurationsraum integriert wird. Die direkte Verbindung von Küche und Restaurant ist zwar betrieblich günstig, allerdings bedingt diese Anordnung lange Wege zur Anlieferung. Der Wohnbereich für Menschen mit Demenz verfügt über einen schönen Innenhof und die Lage des geschützten Aussenbereichs ist sinnvoll. Leider sind die Bewegungszonen schlecht strukturiert mit wenig Aussenbezügen. Der monotone Rundlauf ohne Nischen bietet keine Wohnqualitäten. Die beiden Wohngruppen auf dem Regelgeschoss weisen ein gut gelöstes Scharnier zwischen den beiden Abteilungen auf, bestehend aus Ankunftsbereich, Wartezone und Stationszimmer. Die nahe beieinander liegenden Aufenthaltsbereiche können voneinander getrennt werden und bieten kurze Wege für die Essenslieferungen. Die Bewegungsbereiche fallen eher dunkel und monoton aus und bringen wenig Wohnqualität. Die Zimmer weisen einen konventionellen Hoteltyp-Grundriss mit zu grosser Vorzone auf. Die Vorschläge für gewünschte Unterteilung in einen Tag- und Nachtbereich überzeugen das Beurteilungsgremium nicht. Der Umbauvorschlag für das Haus A ist unzureichend ausgearbeitet. Für den geforderten Beherbergungsbetrieb A müsste ein zweites Treppenhaus implementiert werden. Die weiteren Nutzungen, die im Haus B untergebracht sind, sind dort nicht gewünscht und müssten in den Neubau integriert werden.

Der Projektvorschlag weist in vielen Punkten Qualitäten auf und ist solide ausgearbeitet. Es ist löblich, dass die Anforderungen an die Lärmimmissionen überall eingehalten wurden. Dies führte aber zu einigen schwierig lösbaren Problemstellungen und einer etwas steifen Grundhaltung für die Organisation der Grundrisse, insbesondere in den Wohngeschossen, wo räumliche, atmosphärische und funktionale Qualitäten für ein Zuhause von betagten Menschen vermisst werden.



Team 12

- **Architektur:** Meyer Stegemann Architekten AG, Schaffhausen
- **Kostenplanung/Baumanagement:** Meyer Stegemann Architekten AG, Schaffhausen
- **Landschaftsarchitektur:** Bösch Landschaftsarchitektur, Schaffhausen



Basierend auf einer sorgfältigen Analyse leiten die Projektverfassenden schlüssig ihre Idee vom Weiterbauen des Weilers Peteracker ab. Zwei zueinander versetzte, leicht abgedrehte, viergeschossige Baukörper mit Satteldach – verbunden über einen Zwischenbau - sind so gesetzt, dass sie zwei identitätsstiftende Aussenräume formen. Diese sind differenziert zueinander gestaltet und funktionieren als Ankunftsbereich und Gartenraum. Der bestehende Hofraum bleibt in seinem Charakter erhalten. Kolonnadenartig umfasst ein Dach den neu gestalteten Hof und formt einen gedeckten Ankunftsbereich von der Busstation bis zum Haupteingang. Der erwartete Dialog zwischen Erdgeschossnutzung und Kolonnade wird jedoch nur in geringem Masse mit der Aussennutzung des Cafés aufgezeigt. Die Qualitäten der dabei entstehenden offenen Mitte erscheinen eher städtisch und werden in der ländlichen Umgebung in Frage gestellt. Zum bestehenden Hofraum wendet sich der Neubau jedoch, mit den Pflegezimmern und das als Puffer angelegte Kleintiergehege, zu stark ab. In der Stringenz eines beinahe autark funktionierenden Neubaus werden die Freiraumnutzungen sinnfällig angeordnet. Der Betrieb des Neubaus wird als Ganzes betrachtet und es werden kurze Wegverbindungen zu den Freiraumnutzungen angestrebt. Es wird bedauert, dass es nicht gelingt, den Bestand und den Neubau zu einer Gesamtanlage zu vereinen.

Im äusseren Ausdruck spiegelt sich konsequent der Grundgedanke vom Bauen im landwirtschaftlichen Kontext. Die beiden Gebäudetrakte wirken mit der plastisch ausgestalteten, grün gestrichenen Holzfasade wie zu Wohnhäusern veredelte Ökonomiebauten. Die Plastizität wird begründet durch ein senkrecht zur Fassade gestelltes, schallabsorbierendes Element. Daraus resultiert eine interessante, allerdings auch aufwendige Konstruktion, deren Wirkung durch den beigezogenen Lärmexperten in Frage gestellt wird.

Gemäss Überprüfungen durch das Beurteilungsgremium liesse sich durch einen Abtausch von Nutzungen die Problematik der lärmbelasteten Zimmer auch ohne die Schutzflügel lösen.

Ankommend vom Kolonnadenhof erreicht man den Haupteingang, wo gut auffindbar die Lifte und der Empfang sowie das Restaurant situiert sind. Leider ist die Ausrichtung des Restaurants mehrheitlich vom Ankunftshof abgewandt und in Richtung Garten orientiert, was Begegnungsmöglichkeiten und das Beobachten vom Kommen und Gehen einschränkt. Es wird vermisst, dass das Stübli räumlich separiert ist und stattdessen in den grossen, etwas unspezifischen Restaurationsraum integriert wird.

Die Anlieferung und Einfahrt zur Tiefgarage sind grundsätzlich gut gelegen und erlauben die freie Zufahrt für den Bus. Die Ankunft von der Garage in eine grosszügige Vorzone vor den Aufzügen wird positiv bewertet. Nachteilig an der Anlieferung ist, dass nur die Küche direkt bedient werden kann. Bemängelt wird der fehlende Warenlift zur Versorgung der Lagerräume im Untergeschoss und der Wäscherei, die ungünstig im Dachgeschoss gelegen ist.

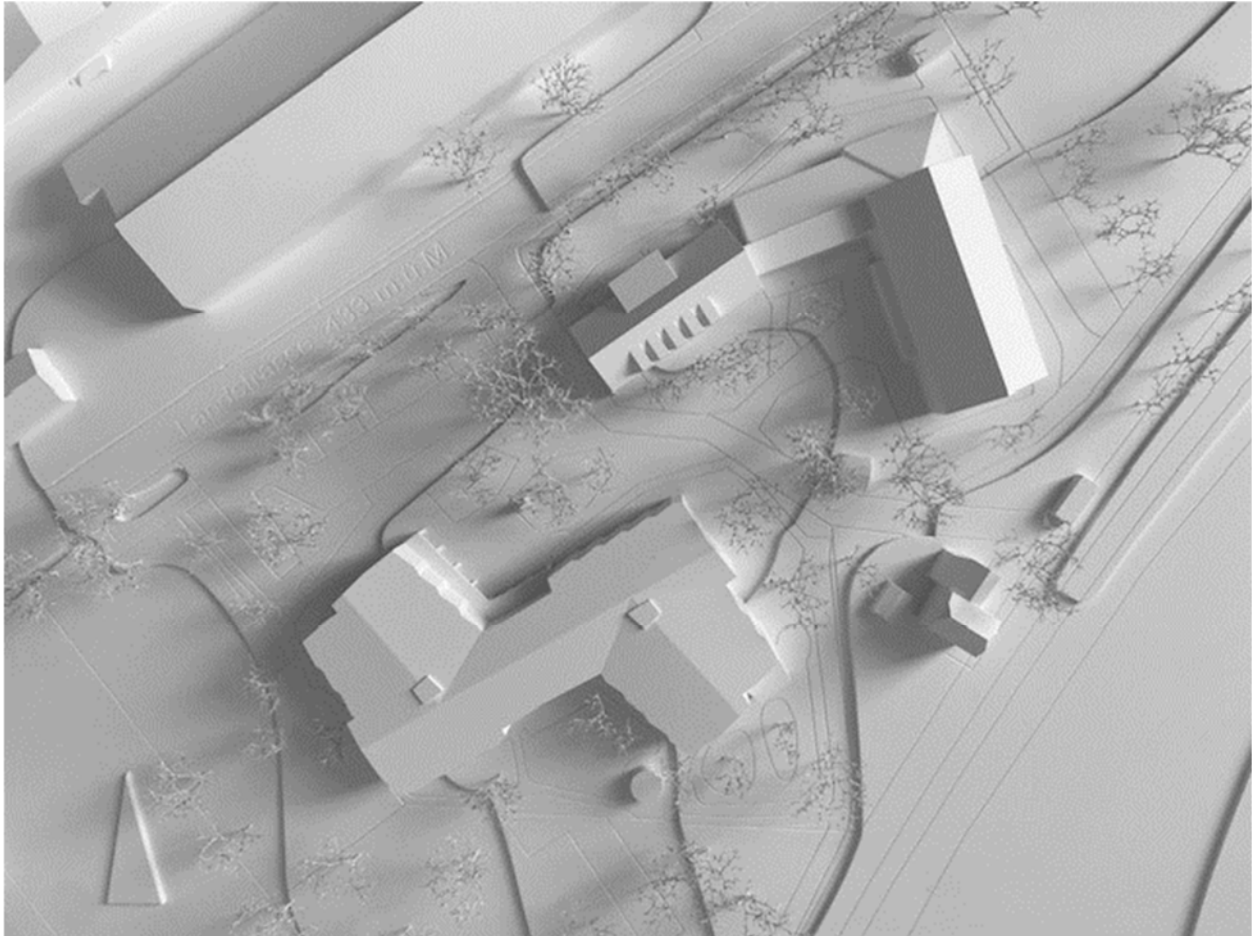
Der Wohnbereich für Menschen mit Demenz bietet abwechslungsreiche Bewegungsbereiche mit unterschiedlichen Aussichten und Nischen ohne Sackgassen. Der Wohn- und Essbereich ist über einen Wintergarten mit dem gut gelegenen und einsehbaren Aussenraum verbunden, was sehr geschätzt wird. Die zwei Wohngruppen auf dem Regelgeschoss sind gut organisiert, auch wenn die Anordnung der Essbereiche an den entgegengesetzten Gebäudeköpfen zu langen Wegen führt. Für die Bewohnenden bieten die Essbereiche zwei abwechslungsreiche Ausblicke ins Feld und zum nahen Hügelzug hinter der ehemaligen Ziegelei. Die Zimmer weisen einen konventionellen Hoteltyp- Charakter auf, der die gewünschte Unterteilung in einen Tag- und Nachtbereich räumlich nicht leisten kann.

Der sehr sorgfältig bearbeitete Projektbeitrag wurde basierend auf der Analyse konsequent und mit spürbarer Betriebserfahrung ausgearbeitet. Letztlich vermag der Beitrag das Beurteilungsgremium aufgrund der fehlenden aussenräumlichen Einbindung des Bestandes, des zu grossen Gebäudevolumens, den erheblichen betrieblichen Nachteilen der Nutzungen im Dachgeschoss und der aufwändigen Konstruktion in Tragstruktur und Fassade, nicht zu überzeugen. Anpassungen zu all diesen Punkten würden die Grundidee massgeblich verändert und zu einem neuen Entwurf führen.



Team 23

- **Architektur:** Lüdi & Müntener Architekten ETH SIA GmbH, Zürich
- **Kostenplanung/Baumanagement:** Construct Baumanagement GmbH, Amriswil
- **Landschaftsarchitektur:** ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich



Das Verfassersteam schlägt ein dreiteiliges Volumen mit einem zentralen Längsbau und mit trapezförmigen Gebäudeflügeln auf der Nord- und Südseite vor. Das ganze Volumen wird in seiner Erscheinung durch leichte Vorsprünge an den Flügelfassaden auf die ortsübliche Körnung heruntergebrochen. Der dreigeschossige Bau wird von der Landstrasse weitestmöglich ins Weilergelände positioniert und mit einem flachen Satteldach überdeckt. Die Öffnungen zwischen Längsbau und Flügeln werden im Erdgeschoss folgerichtig den öffentlichen Nutzungen zugewiesen. Im Norden befindet sich der gut auffindbare, grosszügige und helle Haupteingang mit dem kleinen Bistroteil, im Süden der grössere Aussenraum des Bistros. Der nördliche Öffnungswinkel bezieht sich volumetrisch zudem auf die Bestandesbauten und bildet mit ihnen ein Ensemble und einen zentralen Hof.

Mit der städtebaulichen Setzung des Neubaus entstehen drei Freiraumsequenzen: Ankunftsraum, Hof und Raum zur Landschaft. Stimmig nehmen die Sequenzen Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten des Weilers und verweben sich zu einem Gesamtensemble. Die bestehende Linde wird neu inszeniert und formt mit einer ergänzenden Bepflanzung den Ankunftsraum. Die Verkehrsregelung von Bus, Besucher-Parkplätzen, Anlieferung und Zufahrt zur Tiefgarage am Ankunftsraum entlasten den Hof positiv. Die Ausweitung des bestehenden Hofraums ermöglicht die gewünschten Sichtbezüge und wird mit Orten des Rückzugs und der Begegnung bespielt. Die Transparenz und die Gastronutzung im Scharnier des Neubaus ermöglichen eine sinnfällige Verbindung zwischen Hof und Landschaft. Das vorliegende Freiraumkonzept verbindet auf stimmige Art und Weise alt und neu.

In den Grundrissen liest sich das Volumen zweiteilig: Die beiden Flügel mit je drei Fassadenseiten sind durch ein Gelenk verbunden, welches auf jeder Etage die gemeinsamen Funktionen und die Haupteinschlüsse enthält.

Im östlichen Flügel befindet sich die der Wohnbereich für Menschen mit Demenz, welche rund 85 cm höher als das Erdgeschoss liegt und damit die geforderte Diskretion der untersten Bewohnerzimmer zum öffentlichen Hofraum berücksichtigt. Der geschützte Aussenbereich ist grosszügig und gut einsehbar. Die Raumfolge von Restaurant, Stübli und Bistro funktioniert sowohl einzeln als auch kombiniert, ebenfalls die Anlieferung und Entsorgung. Die doppelte oder flexible Ausrichtung des Bistros sowohl zur südlichen Aussenterrasse als auch zum Ankunftsbereich belebt das Foyer. Auf den beiden Zimmergeschossen erlaubt schafft die Trapezform der Flügel eine Gruppierung in den der Abteilungen in von jeweils 3 bis 5 interessante Zimmern. Die benachbarten Hauptaufenthaltsbereiche können sowohl getrennt wie kombiniert betrieben werden und sind aus der Küche über sehr kurze Wege belieferbar. In den Bewegungsbereichen wäre eine grössere räumliche Vielfalt eine Aufwertung. Die geschickte Anordnung und Form der Pflegezimmer zeigen eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema des "letzten Zuhauses" und bieten ein vielzahl von Möblierungsmöglichkeiten und eine klare Unterteilung in Tag- und Nachtbereiche.

Konstruktiv handelt es sich beim Projektvorschlag von Lüdi & Müntener um einen Massivbau mit einer Fassadenkonstruktion in Holz. Die Kombination von geknickter Fassade, zusammen mit den raumhohen Fenstern und den Ausstellmarkisen erzeugt ein freundliches, frisches und zum ländlichen Weiler passenden architektonischen Ausdruck.

In der Summe erfüllt der Projektbeitrag alle wesentlichen Anforderungen hinsichtlich Architektur, Nutzung und Betrieb.



7. Empfehlung

7.1 Erkenntnis und Schlussfolgerung

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teams für ihre Eingaben. Die tief bearbeiteten und anregenden Studienbeiträge haben die Basis für eine fundierte Diskussion für die zukünftige Arealentwicklung für Menschen mit Pflegebedarf gelegt.

Städtebaulich wurde vor allem die Einbindung auf das Areal diskutiert. Die betriebsgerechte Anordnung der Raumfolgen war sehr unterschiedlich und nicht bei allen Beiträgen zufriedenstellend. Die Pflegezimmer weisen bei allen Studien Qualitäten auf, wobei es im Detail durchaus grosse Unterschiede zu erkennen gibt. Wichtig war es, die Zimmer geschickt zu gruppieren und durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass sie gleichzeitig gut auffindbar, individualisierbar sind und hohe Wohnqualitäten aufweisen. Ein grosser Mehrwert konnte überall dort geschaffen werden, wo die Zonen der inneren Erschliessung zusätzliche Nischen für Aufenthalt, Kommunikation oder Austausch vorsahen.

Der Freiraum wurde je Team unterschiedlich bearbeitet. Ein grosser Mehrwert sind differenziert ausgestaltete Orte im Aussenbereich, die zum informellen Zusammenkommen einladen und gut erreichbar sind. Zudem ist die Positionierung der öffentlichen Orte und Nutzungen im Kontext zum Gesamtareal massgebend.

Sämtliche Teams haben mit den Fragen der Wirtschaftlichkeit gerungen. Die unabhängige Kostenüberprüfung zeigte auf, dass kein Projektteam die Zielkosten der Auftraggeberin von CHF 20-22. Mio. inkl. MwSt. erreichen konnte. Um das Projekt wirtschaftlich zu realisieren, sind koordinierte Optimierungen der Planenden sowie der Auftraggeberin notwendig

7.2 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig die Projektstudie von **Lüdi & Müntener Architekten ETH SIA GmbH, Zürich, Construct Baumanagement GmbH, Amriswil und ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich** zur Weiterbearbeitung unter anderem aus folgenden Gründen:

- Der Vorschlag verspricht eine zeitgenössische, aber auch wegweisende Interpretation der Aufgabenstellung. Die gute Präsenz der differenzierten Gebäudefigur auf dem Areal -die klare und logische Anordnung der Räume und Raumabfolgen bieten schlüssige und adäquate Antworten auf die gestellten Fragen.
- Der Beitrag weist flächeneffiziente, gut nutzbare, räumlich sehr attraktive Raumkonfigurationen mit starken Alleinstellungsmerkmalen auf.
- Die geschickte Anordnung und Form der Pflegezimmer bietet ein Vielzahl von Möblierungsmöglichkeiten und eine klare Unterteilung in Tag- und Nacht Bereiche.
- Der Vorschlag ist betriebsgerecht ausgerichtet und erfüllt die Vorgaben am besten.
- Die Projektstudie setzt auf eine wertige Materialisierung und dürfte in der Erstellung angemessene Kosten verursachen.

Bei der Weiterbearbeitung sind folgende Hinweise zu berücksichtigen (nicht abschliessend):

Städtebau/Bewilligungsfähigkeit:

- Das Projekt ist mit den zuständigen Behörden sorgfältig zu prüfen; namentlich die Bewilligungsfähigkeit in Hinblick auf Lärmschutz, Feuerwehrezufahrt, etc.
- Hinsichtlich der Lärmschutzproblematik ist eine leichte Drehung und eine leichte Verschiebung des gesamten Volumens in Richtung Norden zu prüfen.

Architektur / Nutzung:

- Der architektonische Ausdruck der Fassade wird als Absichtserklärung angesehen und ist weiter zu vertiefen/zu schärfen. Die geschossweise rundumlaufenden Friese sind in konstruktiver Hinsicht zu überdenken. Anstelle der vorgeschlagenen Fassade in Holzelementbauweise ist als Option eine hinterlüftete Fassadenkonstruktion in Massivbauweise zu prüfen.
- Nutzen des im Südflügel vorgeschlagenen geschlossenen Lichthofs sind vertieft zu prüfen.
- Die Raum- und Wohnqualität sowie der Tageslichteintrag in die Bewegungsbereiche auf den Regelgeschossen (Sackgasse) sind zu optimieren.
- Die Übersichtlichkeit der Bewegungsbereiche, ihre räumlichen Qualitäten, der Tageslichtanteil und die etwas engen Zugänge zu den Zimmern der Demenzabteilung sind zu optimieren.
- Nutzungen, welche allen zugänglich sein sollen (Therapien, Podologie u.a.) dürfen nicht innerhalb von Wohnbereichen platziert werden.
- Es ist eine Optimierung des Untergeschosses zu prüfen (Flächenreduktion und Reduktion Parkplätze, etc.).

Wirtschaftlichkeit:

- Die Wirtschaftlichkeit ist in der weiterführenden Planung zielgerecht zu optimieren. Dabei ist die Balance zwischen Erstellungs- und Bewirtschaftungskosten und der Wertigkeit des gesamten Neubaus (Architektur) auszuloten.

Organisation:

- Das Beurteilungsgremium schlägt vor, für die weitere Planungsphase einen Gestaltungsbeirat zu etablieren. Dieser könnte durch eine oder mehrere Fachpersonen aus dem Beurteilungsgremium gebildet werden.

Termine:

- Die weiterführende Planungs- und Realisierungsphase ist so zu koordinieren, dass für alle Beteiligte eine effiziente Projektarbeit möglich ist. Eine Inbetriebnahme und ein Bezug sind Ende 2028/anfangs 2029 vorgesehen.

8. Genehmigung

Das vorliegende Bericht wurde durch das Beurteilungsgremium erstellt, beraten und genehmigt.

Rafz, 18. März 2024

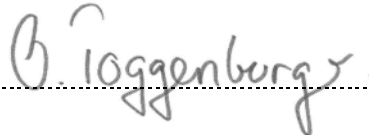
Sachbeurteilung

Thomas Messmer
Präsident des Verwaltungsrates, Wohnen und Pflege Peteracker AG



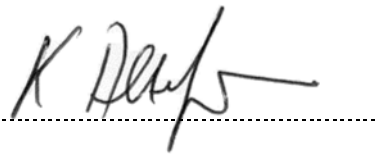
.....

Olaf Toggenburger
Geschäftsleiter, Wohnen und Pflege Peteracker AG



.....

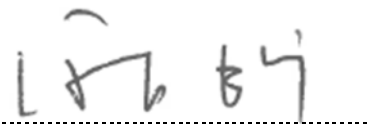
Kurt Altenburger
Vertreter der Gemeinde Rafz, VR- Mitglied



.....

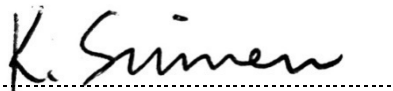
Fachbeurteilung

Mario Läubli
Alt-Kantonsbaumeister Schaffhausen (Vorsitz)



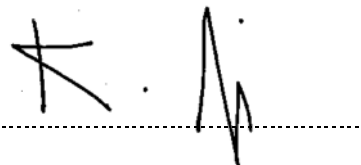
.....

Kathrin Simmen
Dipl. Architektin ETH



.....

Katja Albiez
Dipl. Architektin FH / MAS ETH in Landscape Architecture



.....