

Studienauftrag Arealentwicklung Nidelbad Rüschlikon

Stiftung St. Stephanus

Programmvorabzug Präqualifikation
Zürich, 31. März 2025



Auftraggeber	Stiftung St. Stephanus Eggrainweg 3 8803 Rüschtikon Schweiz
Verfahrensbegleitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Kontakt	Patrick Arnold patrick.arnold@wuestpartner.com +41 44 289 84 10
Zeitraum	März – November 2025

Vorwort der Stiftung St. Stephanus

Die Arealentwicklung Nidelbad in Rüsclikon ist hinsichtlich Infrastruktur das **Herzstück der strategischen Neuausrichtung** der Stiftung St. Stephanus in diesem Jahrzehnt. Auf diesem Areal wollen wir einen **Lebensraum** schaffen, der vielen Menschen eine Heimat gibt, der aber auch Menschen in herausfordernden Lebensabschnitten eine neue Perspektive öffnet und Lebensfreude entfacht.

Wie Sie aus dem Abschnitt 1. Ausgangslage entnehmen können, ist die Stiftung relativ jung, aber hat von ihren beiden Stiftern eine lange Tradition geerbt, die wir nun den Bedürfnissen der heutigen Zeit entsprechend und gemäss folgenden **Stiftungszweck** fortsetzen wollen:

Die Stiftung bezweckt Tätigkeiten, welche die Liebe und Barmherzigkeit Gottes für Menschen erlebbar machen, indem sie als Sozialunternehmen unterstützungsbedürftigen Menschen (namentlich psychisch und/oder körperlich Leidende oder Heimatlose) sowie deren Angehörigen engagiert und ganzheitlich hilft, resp. zur Verhinderung oder Linderung von entsprechenden Notlagen beiträgt. Sie schafft durch solidarisches und helfendes Handeln für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen und mit verschiedenen Lebensauffassungen ein menschenwürdiges Zuhause, das geprägt ist durch Einbezug, Entwicklung und Lebensqualität.

Wir verstehen uns als **christliche Sozialunternehmung**, welche Menschen in schwierigen Lebenssituationen dient und dazu beiträgt, dass soziale Lücken in der Gesellschaft geschlossen werden. Dazu gehört Beratung, Gemeinschaft und lebenspraktische Hilfe. Mit unseren sozialen Dienstleistungen wollen wir im Verbund mit bestehenden Angeboten der öffentlichen Hand wie auch in Zusammenarbeit mit anderen privaten Trägerschaften das soziale Netz im Kanton Zürich, insbesondere Zimmerberg-Region, und schwergewichtig für Kinder, Jugend und Familien in Krisen stärken.

In Namen des Stiftungsrates danke ich Ihnen für Ihre Teilnahme an diesem Studienauftrag bestens!

John R. Decker, lic. oec. HSG
Präsident des Stiftungsrates

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	In Kürze	5
1.2	Auftraggeberschaft	5
1.3	Stiftungsschwerpunkt «Caring Community»	5
1.4	Stiftungsschwerpunkt Kinder, Jugend, Familie	6
1.5	Zusammenfassung Geschichte Areal Nidelbad	7
1.6	Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	7
1.7	Entwicklungsleitbild	8
2	Allgemeine Bestimmungen	10
2.1	Verfahrensart	10
2.2	Bestimmungen Präqualifikation	10
2.3	Teilnahmeberechtigung und Teamzusammenstellung	10
2.4	Beurteilungsgremium und Begleitgremium	11
2.5	Programmpräzisierungen	12
2.6	Entschädigung und Urheberrecht	12
2.7	Termine	12
2.8	Weiterbearbeitung	12
2.9	Abgegebene Unterlagen	13
2.10	Einzureichende Unterlagen	13
3	Aufgabenstellung, Auszug Präqualifikation	16
3.1	Übersicht Areal und bisherige Planung	16
3.2	Umgang mit den Bestandsgebäuden	16
3.3	Anforderungen Städtebau und Dichte	17
3.4	Anforderungen Architektur und Aussenraum	18
	Schlussbestimmungen	19

1 Ausgangslage

1.1 In Kürze

Im Rahmen eines zweistufigen Studienauftragverfahrens sucht die Stiftung St. Stephanus (<https://www.nidelbad.ch>) ein städtebaulich und architektonisch hochstehendes Projekt für ihr Areal Nidelbad in Rüschtikon und ein Planungsteam zur gemeinsamen Realisierung. Das Areal soll in den nächsten Jahren zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsort weiterentwickelt werden, wobei ein Teil der Bestandsgebäude umgenutzt und ein anderer Teil durch Wohnneubauten ersetzt wird. Die sozialräumliche Gestaltung und die hohe Qualität des Aussenraums sind ebenso zentrale Anliegen wie die Integration des Bestehenden und die Ausformulierung eines neuen Ensembles, das die Werte der Stiftung reflektiert. Dabei soll der Fokus des Verfahrens zwar auf den Neubauten liegen, der mittel- bis langfristige Umgang mit den Bestandsgebäuden sowie die Gestaltung des gesamten Aussenraumes aber integral mitgedacht werden.

Beim vorliegenden Programmauszug handelt es sich um eine Vorabinformation, die als Grundlage für die Bewerbung im Rahmen der Präqualifikation dient. Sie wird bis zur Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen Anfang Juni 2025 ergänzt und präzisiert.

1.2 Auftraggeberschaft

Die gemeinnützige Stiftung St. Stephanus ist die Nachfolgeorganisation des Vereins Diakonie Nidelbad und wurde im Oktober 2020 rückwirkend auf den 1. Januar 2020 gegründet. Mitstifter ist der Schweizerische Diakonieverein. Die Stiftung St. Stephanus führt damit die Betriebe des Vereins Diakonie Nidelbad weiter, namentlich die Kinderkrippe Nidelbad, verpachtet den Bauernhof Längimoos und übernimmt die Verantwortung für aktuelle und zukünftige diakonische Projekte und für die Bewirtschaftung sämtlicher in ihrem Besitz befindlichen Liegenschaften an verschiedenen Standorten.

Der Namensgeber der Stiftung, St. Stephanus, war einer der ersten sieben Diakone der Jerusalemer Urgemeinde. Tief geprägt von dem, was er mit Jesus Christus erlebt hatte, kümmerte er sich engagiert um die Versorgung der Bedürftigen und wurde so zum Vorbild für christlich motivierte soziale Tätigkeit. In dieser Tradition leistete unsere Vorgängerorganisation mit dem Aufbau und dem Betrieb von Pflegezentren und Institutionen zur Kinderbetreuung einen pionierhaften Beitrag zur sozialen Versorgung unserer Gesellschaft.

Diesem Pioniergeist fühlen wir uns als Stiftung St. Stephanus weiterhin verpflichtet und wollen deshalb auch in Zukunft einen Beitrag dafür leisten, dass die heute bestehenden sozialen Lücken erkannt und geschlossen werden.

1.3 Stiftungsschwerpunkt «Caring Community»

Gut 120 Jahre lang hat die Diakonische Gemeinschaft im Nidelbad eine solidarische und gemeinschaftliche Quartier-Kultur geprägt und vorgelebt. Heute nennen wir das «Caring Community», Im Zentrum stehen die beiden Begriffe «Sorge» (im

Sinne von «vorausschauender teilnehmender Verantwortungsübernahme») und «Gemeinschaft» (im Sinne eines offenen, vielfältigen und tragfähigen Beziehungsgeflechts weit über das eigentliche Nidelbadareal hinaus). Die Caring Community Nidelbad ist eine lebendige, solidarische, blühende und wachsende Gemeinschaft, in die sich jede(r) freiwillig mit seinen Fähigkeiten helfend und mitgestaltend einbringen kann. Die Mission der Community ist es, durch praktisches Handeln und durch positive Beziehungserlebnisse die Fähigkeit ihrer Mitglieder zur empathischen Hilfe zu fördern.

Bottom Up: Gemeinschaft muss sich (von unten her) entwickeln, sie kann nicht (von oben herab) «gemacht» werden.

Eher Ereignis als Institution: Caring Community geschieht, «passiert», keine eigentlichen räumlichen Abgrenzungen, keine eigentliche institutionelle Abgrenzung (Mieter, Mitarbeitende, Vereinsmitglied, Freiwillige Helfende usw.).

Über hundert freiwillige Helferinnen und Helfer setzen sich unter anderem ein für: Frauenkleidertausch, Kinderkleidertausch, «Von Frauen für Frauen», Velofahrschule für MigrantInnen, Café International, Flickstube, Repair-Café, Kinderkleidertörse (EVR), Adventskalender, Spielabende, Kirchenjahr auf dem Areal, Raclette- und Suppen-Plausche, Grillabende, Freiluft-Kino, Gemüsegarten, Gemeinschaftswerkstatt.

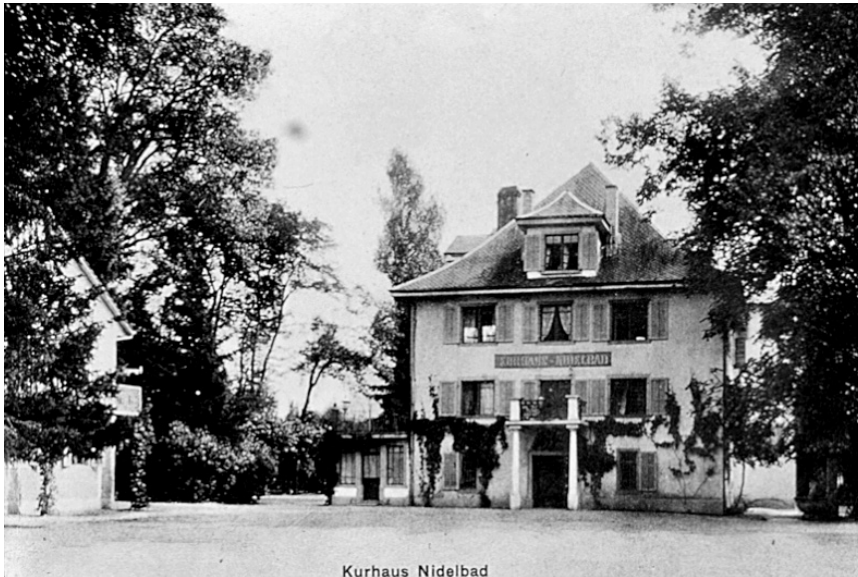
Laufend entstehen mehr von der Gemeinschaft organisierte Projekte wie Früchteverarbeitungsgruppen, Gesprächsgruppen, gemeinsames Kochen, kreatives Werken, usw.

1.4 **Stiftungsschwerpunkt Kinder, Jugend, Familie**

Seit Jahrzehnten betreibt die Stiftung erfolgreich eine Kinderkrippe im Süden des Areals. Heute können 36 Plätze für Kinder von drei Monaten bis zum Kindergartenereintritt angeboten werden. Auf diesem Fundament soll das Schwerpunktthema «Kinder, Jugend, Familie» aufgebaut werden. Mit den Leitprinzipien «Entlastung», «Unterstützung», «Inklusion» (nicht-stigmatisierend), «Barrierefreiheit» und «Caring Community» möchte die Stiftung ihr Angebot in Zukunft spezifisch für die Entlastung und Unterstützung von Familien in Krisen ausbauen. Im Vordergrund stehen dabei niederschwellige Angebote für Eltern und Kinder im mittleren Alter. Sie sollen Gelegenheiten für Austausch, Teilhabe und Vernetzung schaffen. Damit verbunden sind die Vernetzung mit dem vielfältigen Unterstützungsangebot für Familien in der Region und die Möglichkeit, sich unbürokratisch und freibleibend mit Fachpersonen auszutauschen.

Ein attraktives, möglichst analoges Indoor-/Outdoorangebot auf dem Areal und rund herum für Kinder von vier bis 12 Jahren soll dabei Türöffner für unser Beziehungsangebot sein und Schwellenängste abbauen. Je nach Bedarfsentwicklung sind künftig auch Angebote wie Beratungs- oder Selbsthilfe- und Therapieangebote, rechtliche oder gezielte finanzielle Unterstützung, praktische Unterstützung im Alltag, Schutz und Soforthilfe, Seelsorge und spirituelle Begleitung sowie Bildungs- und Informationsangebote denkbar.

1.5 Zusammenfassung Geschichte Areal Nidelbad



Historische Aufnahme Kurhaus Nidelbad

Das Areal der Stiftung St. Stephanus in Rüschtikon hat eine lange Geschichte, die bis ins 16. Jahrhundert zurückreicht, als die Quelle entdeckt und als Heilwasser eingesetzt wurde. Im 18. und 19. Jahrhundert entwickelte sich das Gelände weiter, wobei verschiedene Gebäude errichtet wurden, darunter das heutige Wohnhaus mit Kapelle, das sogenannte „Rössli“, und das Kurhaus selbst, heute als «Diakonenhaus» bezeichnet. 1867 wurde die Scheune an der Säumerstrasse 32 erbaut, die zunächst landwirtschaftlichen Zwecken diente. Anfang des 20. Jahrhunderts kam es zur entscheidenden Wende, als das gesamte Bad- und Kurhaus 1908 von der Diakonie St. Stephanus erworben wurde, die es in ein Zentrum für soziale Dienste, Pflege und geistliche Betreuung umwandelte. In den folgenden Jahrzehnten wurde das Areal weiterentwickelt, mit Erweiterungen wie dem Bau des Bettenhauses (1965–1967) und der Gartenhalle (1959/60). 2019 wurde das Areal durch einen Schutzvertrag zwischen der Gemeinde Rüschtikon und der Diakonie Nidelbad unter Denkmalschutz gestellt. Dieser sichert den Erhalt wichtiger historischer Gebäude, ihrer architektonischen Merkmale sowie der landschaftlichen Gestaltung.

1.6 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Das Nidelbad-Areal in Rüschtikon spannt sich auf zwischen dem Eggrainweg im Norden und dem Moosgartenweg im Süden. Östlich wird es durch die Säumerstrasse und westlich vom Quellenweg begrenzt. Der Bearbeitungsperimeter im nördlichen Teil des Areals beinhaltet die Parzellen Kat.-Nr. 4224 und 5816 mit einer Gesamtfläche von rund 16'750m². Im Süden schliesst die Parzelle Kat.-Nr. 5817 an, alle drei Grundstücke gemeinsam bilden den Betrachtungsperimeter mit einer Gesamtfläche von rund 31'600 m². Das im Rahmen dieses Studienauftrags geforderte Raumprogramm ist innerhalb des Bearbeitungsperimeters abzubilden, wobei insbesondere der Aussenraum über den gesamten Betrachtungsperimeter zu denken sind und hier ein Gesamtkonzept für das ganze Areal erarbeitet werden soll.



Übersicht Gesamtareal Nidelbad

- 1 – Areal Nord
(Bearbeitungsperimeter)
- 2 – Areal Mitte & Süd
(Betrachtungsperimeter)

- A – Scheune
- B – Rössli
- C – Gartenhalle
- D – Diakonenhaus
- E – Gesamtkomplex
Pflegezentrum (Abbruch)
- F – Wohnen Mitte
(Neubauprojekt)

Quelle: Orthofoto GIS-ZH
Darstellung: Wüest Partner

Die Bestandsgebäude A, B, C und D sollen im Rahmen des denkmalpflegerischen Schutzzumfanges erhalten und mittel- bis langfristig saniert werden. Der Gebäudekomplex des Pflegezentrums E wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie auf seine Potenziale hinsichtlich Erhalts und Umnutzung untersucht. Aufgrund der herausfordernden Gebäudetiefe und -typologie sowie der Einschränkungen durch die Lärmmissionen der Autobahn wurde dieses Potenzial allerdings als gering eingeschätzt. Es ist anzunehmen, dass die gewünschte Wohnnutzung in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität und mit einer quartierverträglichen hohen Dichte nur durch einen Neubau zu realisieren ist und diese Bestandsgebäude deshalb rückgebaut werden müssen.

Für die Neubauten ist ein Wohnungsmix mit Klein- bis Grosswohnungen und einigen Clusterwohnungen sowie eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen vorgesehen. In den Bestandsgebäuden sind Gemeinschafts- und Beratungsräume, Büroräume sowie die Verwaltung der Stiftung unterzubringen. Die vollständigen Angaben zum Programm finden sich in Kapitel 3.

1.7 Entwicklungsleitbild

Das Leitbild wurde im Rahmen eines Workshops mit Vertreter:innen der Stiftung erarbeitet und fasst die wichtigsten qualitativen Grundsätze zusammen:

«Die Entwicklung des Areals Nidelbad der Stiftung St. Stephanus baut auf der bereits bestehenden **sozialen Gemeinschaft** und der **starken Identität des Ortes** auf. Sie sieht vor, ein lebendiges, vielfältiges und nachhaltiges Quartier zu schaffen, das diese Qualitäten gemäss dem Stiftungszweck bewahrt und weiterentwickelt. Dieser spiegelt sich in den beiden Fokusthemen «Caring Community» und «Kinder, Jugend und Familien» wider und zieht sich als roter Faden durch das Projekt. Dabei wird ein harmonisches Zusammenspiel von Wohn- und

Gewerbenutzungen, einer **sorgfältigen Freiraumgestaltung** sowie sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitsansprüchen angestrebt.

Die Bestandsgebäude (A, B, C, D) spielen eine zentrale Rolle in diesem Konzept und sind Ausgangspunkt der Entwicklung. Als sichtbares **Aushängeschild der Stiftung** repräsentieren sie deren Werte nach aussen und bieten durch ihre Nutzung als „Labor“ die Möglichkeit, **niederschwellige und flexible Nutzungskonzepte** zu erproben. Dieser Ansatz erlaubt es, auch Angebote zu entwickeln, die wirtschaftlich weniger rentabel sind, aber **gesellschaftliche und kulturelle Mehrwerte** schaffen.

Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten und Grössen sollen dazu dienen, eine breite **Durchmischung der Bewohnerschaft** zu gewährleisten. Kompakte und flexible Grundrisse bieten eine hohe Adaptierbarkeit und ermöglichen es, auf **unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse** einzugehen. Besondere Beachtung findet der Fokus auf Mehrpersonen- und Familienwohnungen, die gemeinsam mit einem durchmischten Angebot von kleinen bis hin zu gemeinschaftlichen Wohnformen eine **hohe Diversität** fördern sollen.

Das Areal Nord wird in den nächsten Jahren vollständig entwickelt, während das Areal Süd als potenzielle, **zukünftige Reserve** in die Überlegungen einbezogen wird. Dadurch entsteht ein kohärentes und übergreifendes **städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept** über beide Teile, das sowohl die aktuellen Bedürfnisse adressiert als auch Potenziale für zukünftige Entwicklungen berücksichtigt.

Das Flächenangebot soll auf veränderte gesellschaftliche Anforderungen und **zukünftige Bedürfnisse der Stiftung** reagieren können. Gleichzeitig soll das Quartier das soziale Miteinander fördern, indem es Räume für ein Gemeinschaftsangebot bereitstellt, das Menschen motiviert, sich zu engagieren, ohne sie dazu zu verpflichten. Das Diakonenhaus als „**Haus der Gemeinschaft**“ kann hier als ein erster Ankerpunkt dienen, der soziale Interaktion und Austausch ermöglicht.

Die **Freiräume** weisen eine hohe Relevanz auf. Die Zwischenräume der Gebäude werden als **Möglichkeitsräume** verstanden, die nicht nur funktional, sondern auch gestalterisch eine grosse Rolle spielen. Diese Räume sollen Aufenthaltsqualität bieten, gleichzeitig ökologische Funktionen wie die Förderung von **Biodiversität** übernehmen und im Sinne der **Klimaanpassung** gestaltet sein.

Durch eine **hochwertige, nachhaltige und langlebige Bauweise** soll ein zeitloses und robustes Quartier entstehen. Flächeneffiziente Wohnungen und kompakte Bauweisen erzeugen eine **hohe Nutzungsdichte** und helfen somit, den **Ressourcenverbrauch** zu minimieren.»

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Verfahrensart

Das Konkurrenzverfahren wird als zweistufiger, nichtanonymer Studienauftrag mit Zwischen- und Schlusspräsentation durchgeführt. Im Voraus wird eine offen ausgeschriebene Präqualifikation durchgeführt um 8 teilnehmenden Teams zu eruiieren. Es ist vorgesehen, die Anzahl der Teams nach der Zwischenbesprechung von 8 auf 6 zu reduzieren. Ziel des Verfahrens ist es, ein qualitativ hochstehendes, nachhaltiges und wirtschaftliches Projekt zu eruiieren, das als Grundlage für einen privaten Gestaltungsplan dient und nach Genehmigung dessen mit dem beim Verfahren zur Weiterbearbeitung empfohlenen Team realisiert wird.

2.2 Bestimmungen Präqualifikation

Die Präqualifikation wird vom 1. April bis 30. April online auf den beiden Plattformen Espazium und Konkurado publiziert. Spätester Abgabetermin für die Bewerbungsunterlagen ist der 30. April 2025 um 16:00 Uhr. Später eintreffende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Die Unterlagen sind digital per E-Mail (patrick.arnold@wuestpartner.com) und persönlich oder per Post an die Adresse der Verfahrensbegleitung in gedruckter Form im Doppel abzugeben (siehe Kapitel 2.10). Als Abgabezeitpunkt gilt das effektive Eintreffen der Unterlagen, der Poststempel ist nicht massgeblich.

2.3 Teilnahmeberechtigung und Teamzusammenstellung

Teilnahmeberechtigung sind Teams bestehend aus Architektur und Landschaftsarchitektur. Es ist den teilnehmenden Teams freigestellt, weitere Fachpersonen beizuziehen. Von den 8 teilnehmenden Teams werden 1 – 2 Nachwuchsteams zum Verfahren zugelassen. Nachwuchsteams zeichnen sich dadurch aus, dass ihre Inhaber:innen jünger als 37 Jahre sind. Nachwuchsbüros dürfen sich auch mit Projekten aus Wettbewerben oder Studienaufträgen bewerben und können auch ohne spezifische Vorerfahrung bei der Realisierung ähnlicher Bauaufgaben zum Verfahren zugelassen werden. Von den Nachwuchsteams wird die Bereitschaft erwartet, sich im Falle der späteren Beauftragung mit einem erfahrenen Planungs- bzw. Baumanagementbüro zusammenzuschliessen.

Eine Mehrfachteilnahme ist im Bereich Architektur und Landschaftsarchitektur nicht zulässig. Für alle anderen Leistungen ist eine Mehrfachteilnahme bei mehreren Teams erlaubt. Die Teams sind selbst dafür verantwortlich, dass kein Ideentransfer entsteht.

Mehrfachteilnahme

Zu Gunsten eines fairen Verfahrens sind die Teams dazu angehalten, zum einen persönliche oder geschäftliche Beziehungen zwischen Teilnehmenden und Jurymitgliedern anzuzeigen. Darüber hinaus ist die Kommunikation zwischen den teilnehmenden Teams zu dem Verfahren und dem Projekt zu unterlassen. Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten) angestellt sind sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

Befangenheit und Ausstandsgründe

2.4 Beurteilungsgremium und Begleitgremium

Die Beurteilung erfolgt durch ein Gremium von insgesamt 8 Fachpersonen (mit Stimmrecht) und einem Begleitgremium (ohne Stimmrecht) und setzte sich wie folgend zusammen:

Sachbeurteilung (mit Stimmrecht)

- **John Decker**
Stiftungsratspräsident Stiftung St. Stephanus
- **Pascal Gregor**
Stiftungsratsmitglied Stiftung St. Stephanus
- **Moritz Gautschi**
Geschäftsführer Stiftung St. Stephanus
- **Joachim Kult**
Leiter Immobilien und Infrastruktur bei Stiftung St. Stephanus

Fachbeurteilung (mit Stimmrecht)

- **Maria Conen**
Dipl. Architektin MAS gta ETH
Conen Sigl Architekt:innen, Professorin ETH
- **Barbara Wiskemann**
Dipl. Architektin ETH BSA SIA
Neon Deiss Architektinnen
- **Cyrill Bischof**
Dipl. Architekt ETH SIA
Bischof Partner Architektur, Stiftung St. Stephanus
- **Katja Albiez**
Dipl. Architektin FH, MAS ETH in Landscape Architecture
Albiez de Tomasi Architekten und Landschaftsarchitekten

Begleitgremium (ohne Stimmrecht)

Das Verfahren wird von einem Gremium begleitet, das aus Vertreter:innen der Stiftung St. Stephanus und Gemeinde Rüschtikon sowie weiteren Fachpersonen aus den Bereichen Denkmalpflege, Nachhaltigkeit, Lärmschutz, Verkehrsplanung, Wirtschaftlichkeit und Sozialraum besteht. Die genaue Besetzung wird mit dem Wettbewerbsprogramm definitiv bekannt gegeben, zum Zeitpunkt der Präqualifikation sind folgende Fachpersonen vorgesehen:

- **Stiftung St. Stephanus:** Jürg Kronenberg, Cécile Hanhart
- **Nachhaltigkeit:** Jörg Lamster (Durable)
- **Sozialraum:** Anne-Lise Diserens (architektour), Julia Neuenschwander (Fachstelle Gemeinschaft) und Gabriela Muri Koller (ZHAW)
- **Gemeindevertretung Rüschtikon:** Elena Michel (Gemeinderätin Infrastruktur und Sicherheit), Simon Egli (Gemeinderat Liegenschaften / 1. Vizepräsident)
- **Verkehrsplanung:** Urs Ambühl (SNZ)
- **Denkmalpflege:** Christiane Thomas (Denkmalwerkstatt)
- **Wirtschaftlichkeit:** Patrick Arnold (Wüest Partner)
- **Vorprüfung Lärmschutz:** Andreas Suter (Ingenieurbüro Andreas Suter)

2.5 Programmpräzisierungen

Die Veranstaltenden behalten sich vor, zwischen der Präqualifikationsphase, der Ausgabe des Programms, zwischen den Verfahrensstufen sowie bei einer allfälligen optionalen Bereinigungsstufe Präzisierungen des Programmes vorzunehmen.

2.6 Entschädigung und Urheberrecht

Für die vollständige und termingerechte Abgabe aller geforderten Unterlagen wird für die erste Stufe des Verfahrens eine pauschale Entschädigung von CHF 10'000 inkl. MwSt. und für die zweite Stufe des Verfahren CHF 30'000 inkl. MwSt. für jedes zur Teilnahme zugelassene Team ausgerichtet. Die Aufwände der von den Architekturbüros beigezogenen, weiteren Fachpersonen werden von der Ausloberin nicht separat entschädigt. Die Honorarrechnung ist zusammen mit der Abgabe aller Unterlagen einzureichen und auf die Auftraggeberschaft zu adressieren.

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren und das Einreichen der Bewerbungsunterlagen wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Entschädigung Präqualifikationsverfahren

Das Urheberrecht an den Projektvorschlägen verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Urheberrecht

2.7 Termine

ab Dienstag, 1. April 2025	Ausschreibung Präqualifikation
Mittwoch, 30. April 2025	Abgabe Bewerbungsunterlagen
Montag, 5. Mai 2025	Beurteilung Eingaben
Montag, 12. Mai 2025	Teilnahmebestätigung an Teams
Montag, 2. Juni 2025	Wettbewerbsausgabe, Begehung
Freitag, 13. Juni 2025	Eingabe Fragen
Freitag, 27. Juni 2025	Beantwortung Fragen
Freitag, 22. August 2025	Abgabe Unterlagen Stufe 1
27. und 28. August 2025	1. Zwischenpräsentation
bis Freitag, 12. September 2025	Rückmeldung Zwischenpräsentation
6. und 7. November 2025	Schlusspräsentation

2.8 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberinnen beabsichtigen, die Verfasser des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes (Team aus Architektur und Landschaftsarchitektur) mit der Projektierung zu beauftragen. Ein Rechtsanspruch auf die Weiterbearbeitung besteht nicht und die Einigung über einen schriftlich abzuschliessenden Auftrag bleibt vorbehalten. Aufgrund der Arealgrösse und der Komplexität der Aufgabe sieht die Auftraggeberin vor, auf Grundlage des siegreichen Projektes ein privates Gestaltungsplanverfahren anzustreben. Die Projektierung und Realisierung sollen im Anschluss vorbehaltlich der Genehmigung durchgeführt werden.

Eine Beauftragung der von den Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros beigezogenen, weiteren Fachplaner:innen kann bei Leistung eines massgeblichen Beitrags und vorbehaltlich einer marktkonformen Offerte in Aussicht gestellt werden. Die Bauherrschaft behält sich vor, diese Marktkonformität durch das

Einholen von Konkurrenzofferten zur prüfen. Für die Landschaftsarchitektur- wie auch Architekturbüros gelten dieselben Honorarkonditionen.

Aus finanziellen, technischen, rechtlichen und/oder politischen Gründen können Unterbrüche oder Verzögerungen nach jeder Projektphase auftreten und die nächste auszulösende Projektphase beeinflussen. Dies berechtigt die Beauftragten zu keinen finanziellen Nachforderungen.

Unterbrüche und Verzögerungen

Honorarkonditionen für die Weiterbearbeitung

Grundlage für die Vergütung bilden die Ordnungen für Leistungen und Honorare für Architekt:innen und Landschaftsarchitekt:innen gemäss SIA 102 und 105. Als Verhandlungsgrundlage werden folgende Konditionen festgehalten:

- Stundensatz CHF 135/h
- Schwierigkeitsgrad 1.0 (Neubau) 1.1 (Bestandsumbau)
- Teamfaktor 1.0
- Anpassungsfaktor 0.95
- Ein allfälliges GP- Mandat wird pauschal mit einem Honorarzuschlag von 3% auf die Fachplanerhonorare entschädigt (zzgl. Kosten für Versicherung des Generalplaners).
- Nebenkosten pauschal 2% des Honorars (zzgl. MwSt., zzgl. Baustellenpläne)

Die Bauherrschaft plant eine konventionelle Realisierung.

2.9 Abgegebene Unterlagen

Die ausgegebenen Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nur im Rahmen dieses Studienauftrages verwendet werden.

Vertraulichkeit

Präqualifikation

Für die Stufe Präqualifikation werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Programmauszug Studienauftrag
- Vorlage Bewerbungsformular
- Fotografische Dokumentation Bestandsbauten (inkl. Luftaufnahmen)
- Orthofoto
- Katasterplan (pdf/dwg)

Die Unterlagen können unter folgendem Link digital bezogen werden:

<https://www.wuestcloud.com/index.php/s/VzT3EqNVObjxHzi>

Studienauftrag

Die zur Bearbeitung zugelassenen Teams erhalten für die 1. und 2. Stufe des Studienauftragverfahrens zusätzlich folgende Unterlagen:

- Modellgrundlage 1:500
- Pläne Bestandsbauten
- ... (wird ergänzt)

2.10 Einzureichende Unterlagen

Sämtliche Unterlagen sind bis spätestens am jeweiligen Abgabetag um 16.00 Uhr digital per Mail und im Doppel (Exemplar für die Vorprüfung und Exemplar Beurteilung) per Post oder persönlich an die Verfahrensbegleitung einzureichen:

Patrick Arnold
Wüest Partner AG
Alte Börse, Bleicherweg 5
8001 Zürich
patrick.arnold@wuestpartner.com

Die Unterlagen (Druck und digitale Dateien) müssen mit dem Namen des jeweiligen Teams gekennzeichnet werden. Bei Übergrösse sind die Dateien entsprechend zu verkleinern, sodass ein Versand per Mail-Anhang vorgenommen werden kann. Es werden keine Download-Links (z.B. WeTransfer) akzeptiert. Für die Abgaben der Zwischen- und Schlussbesprechung wird den zugelassenen Teams ein Upload-Link zur Verfügung gestellt.

Präqualifikation

Für die Präqualifikation sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Zugang zur Aufgabe, Themenschwerpunkt, Idee (1 DIN A3 Querformat, s.u.)
- Referenzprojekte Architektur (2 DIN A3 Querformat)
- Referenzprojekte Landschaft (1 DIN A3 Querformat)
- Ausgefülltes Teilnahmeformular

Neben den maximal drei DIN A3 mit Referenzprojekten Architektur und Landschaftsarchitektur werden die Bewerber:innen gebeten, zusätzlich einen ersten Zugang zur Aufgabe auf einem zusätzlichen DIN A3 zu skizzieren. Hierbei können Interpretationen der Aufgabenstellung, Themenschwerpunkte für die Bearbeitung oder auch erste Ideen für die Zukunft des Areals aufgezeigt werden. Die Darstellung ist frei. Weitere Unterlagen (zusätzliche Blätter, Modelle) werden nicht akzeptiert. Die Pläne dürfen nicht auf feste Materialien aufgezo-

Zugang zur Aufgabe

gen werden. Bei den Referenzen sind folgende Angaben direkt auf den jeweiligen Abgabeblättern auszuweisen:

- Projektname
- Nutzung
- Ort
- Auftraggeberschaft
- Bearbeitungszeitraum (Bearbeitungsstart – Fertigstellung)
- Baukosten BKP 1-5

Zwischenbesprechung

Für die Zwischenbesprechung sind folgende Unterlagen einzureichen (vorbehaltlich Präzisierung im Rahmen der Programmausgabe):

- Einsatzmodell 1:500 für das abgegebene Gipsmodell
- Folienpräsentation Zwischenbesprechung (optional)
- Abgabepläne max. 6 A0 Querformat mit folgenden Inhalten:
 - Dachaufsicht 1:500
 - Grundrisse aller Geschosse 1:500
 - Schematische Schnitte und Ansichten 1:500
 - Situationsplan mit Erdgeschoss Grundriss 1:200
 - Darstellung relevanter Wohnungstypologien 1:200

- Konzeptbeschriebe, insbesondere Städtebau, Aussenraum, Dichte, Lärm-schutz, Sozialraum und Nachhaltigkeit
- Schemata zur baulichen Dichte und dem Umgang mit dem Bestand
- Visualisierungen (Anzahl frei)
- Flächenschemen nach SIA 416 (PDF)
- Flächenspiegel und Kennzahlen auf Vorlage (.xlsx)
- Rechnung für die Entschädigung, adressiert auf die Auftraggeberschaft

Schlussabgabe

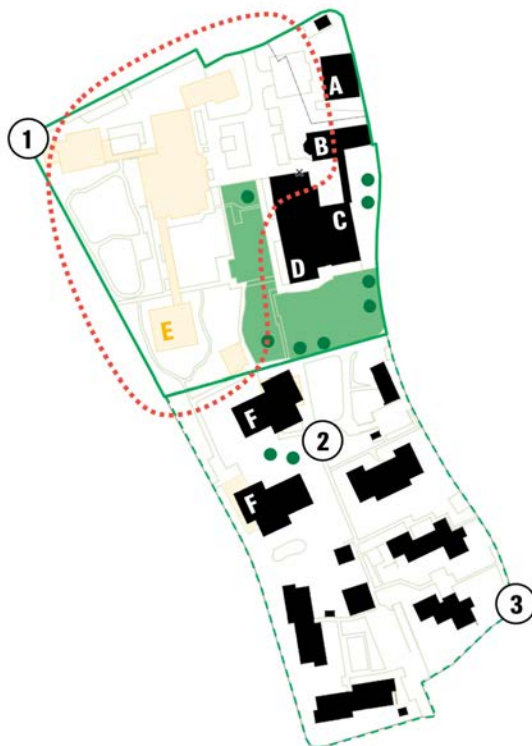
Für die Schlussbesprechung sind folgende Unterlagen einzureichen (vorbehaltlich Präzisierung im Rahmen der Programmausgabe):

- Gipsmodell mit fest eingebautem Einsatz auf ausgegebener Grundlage
- Folienpräsentation Schlussbesprechung (optional)
- Abgabepläne max. 6 A0 Querformat mit folgenden Inhalten:
 - Dachaufsicht 1:500
 - Situationsplan mit Erdgeschoss Grundriss 1:200
 - Grundrisse aller Geschosse 1:200
 - Relevante Schnitte und Ansichten 1:200
 - Darstellung relevanter Wohnungstypologien 1:100
 - Konstruktionsschnitt Fassade 1:50
 - Konzeptbeschriebe, insbesondere Städtebau, Aussenraum, Dichte, Lärm-schutz, Sozialraum und Nachhaltigkeit
 - Schemata zur baulichen Dichte und dem Umgang mit dem Bestand
 - Visualisierungen (Anzahl frei)
- Flächenschemen nach SIA 416 (PDF)
- Flächenspiegel und Kennzahlen auf Vorlage (.xlsx)
- Rechnung für die Entschädigung, adressiert auf die Auftraggeberschaft

3 Aufgabenstellung, Auszug Präqualifikation

Bei den folgenden Erläuterungen handelt es sich um einen Auszug der Aufgabenstellung. Die vollständigen Informationen und Grundlagen werden den zur Bearbeitung eingeladenen Teams im Rahmen des Programms zur Verfügung gestellt.

3.1 Übersicht Areal und bisherige Planung



Übersicht Gesamtareal Nidelbad

- 1 – Areal Nord
(Bearbeitungsperimeter)
- 2 – Areal Mitte
(Betrachtungsperimeter)
- 3 – Areal Süd
(Betrachtungsperimeter)

- A – Scheune
- B – Rössli
- C – Gartenhalle
- D – Diakonenhaus
- E – Gesamtkomplex
Pflegezentrum (Abbruch)
- F – Wohnen Mitte
(Neubauprojekt)

Rote Umrandung: Primäres
Baufeld Studienauftrag

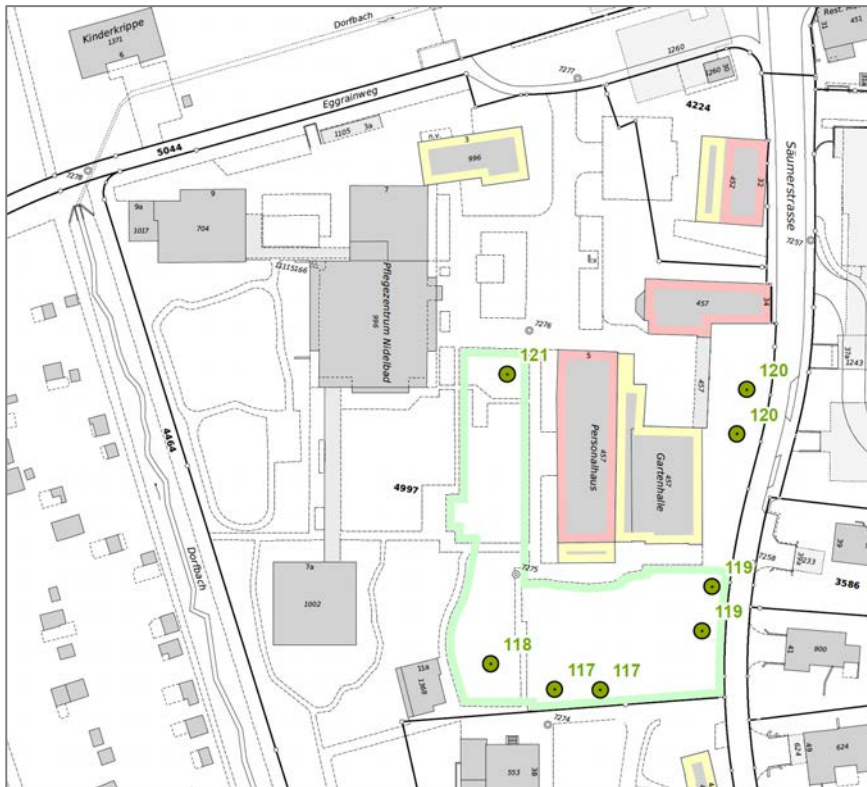
Das Gesamtareal Nidelbad teilt sich auf in die Bereiche Nord, Mitte und Süd. Die Gebäude im Bereich Süd sind zu erhalten, bei den Gebäuden im Bereich Mitte (F) handelt es sich um ein Neubauprojekt des Architekturbüros Allemann Bauer Eigenmann, das sich aktuell in der Bewilligungsphase befindet. Der Bearbeitungsperimeter dieses Verfahrens ist das Areal Nord, das aktuell bereits mit mehreren Gebäuden aus verschiedenen historischen Etappen bebaut ist.

Die Bestandsgebäude A, B, C und D sind denkmalgeschützt und können unter Auflagen umgebaut und saniert werden. Der Komplex des ehemaligen Pflegezentrums E soll rückgebaut und durch einen Ersatzneubau ersetzt werden.

3.2 Umgang mit den Bestandsgebäuden

Ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Baustruktur ist ein Kernthema des Verfahrens. Die im Jahr 2018 angefertigten Gutachten sowie der 2019 ausgestellte Schutzvertrag werden als Grundlagen zu diesem Studienauftrag ausgegeben. Die Auftraggeberschaft hat zudem im Jahr 2024 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit dem Architekturbüro Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG aus Zürich verschiedene Bebauungsvarianten des Areals überprüft und dabei

insbesondere untersuchen lassen, ob die lärmtechnischen und qualitativen Anforderungen an eine zukünftige Bebauung bei Erhalt des Bettenhauses umsetzbar sind. Die Studie hat ergeben, dass dies nicht der Fall ist, weshalb davon ausgegangen wird, dass der Gebäudekomplex rückgebaut und ersetzt wird.



Auszug aus dem Schutzvertrag (siehe Unterlagen)

- Geschützte Bäume
- Entlassene Gebäude(teile)
- Geschützte Gebäude(teile)
- Geschützte Umgebung

Die restlichen Bestandsgebäude sollen als identitätsstiftende Zeitzeugen erhalten und für die Zwecke der Stiftung weitergenutzt werden. Das vorgesehene Raumprogramm umfasst diverse Gemeinschafts- und Beratungsräume, die Verwaltung der Stiftung sowie einzelne begleitete Wohngruppen.

3.3 Anforderungen Städtebau und Dichte

Die Auftraggeberschaft beabsichtigt, den Bearbeitungsperimeter mit einem privaten Gestaltungsplan zu bebauen. Von den geltenden baugesetzlichen Vorgaben der Wohnzone W3 kann aus diesem Grund bei begründetem Bedarf abgewichen werden. Es ist zu erwarten, dass diese Möglichkeit den Umgang mit der lärmexponierten Lage sowie den Bestandsgebäuden erleichtert und unter diesen Umständen zu einer höherwertigen Bebauung führen kann. Gleichzeitig ermöglicht der Gestaltungsplan auch eine Überschreitung der bauzonenspezifischen Ausnützung. Im Rahmen des Studienauftragverfahrens soll deshalb die orts- und quartierverträgliche Dichte respektive maximale Ausnützung eruiert werden. Die Teams sind angehalten, hierzu im Rahmen der ersten Stufe eine Aussage zu machen und aufzuzeigen, wie auf dem Areal eine dichte Bebauung ohne Verlust von Aussenraumqualitäten realisierbar ist. Auf die Angabe einer Ziel-Flächenvorgabe wird deshalb bewusst verzichtet, es wird aber mit der Realisierung von 100 -150 Wohnungen gerechnet.

3.4 Anforderungen Architektur und Aussenraum

Für die Entwicklung des Areals Nidelbad Rüschtikon wird eine Architektur gesucht, die Offenheit, Gemeinschaft und soziale Verantwortung ausstrahlt. Ziel ist ein stimmiges Gesamterlebnis, das die Werte und Aufgaben der Stiftung St. Stephanus räumlich übersetzt und vielfältige Nutzungen ermöglicht – von Betreuung und Beratung über Wohnen bis hin zu öffentlichen Begegnungsorten.

Die baulichen Eingriffe sollen eine hohe räumliche Flexibilität bieten und sich sensibel in den Bestand einfügen. Bestehende Gebäude wie das Diakonenhaus und die Scheune sind mit zurückhaltender Eingriffstiefe weiterzunutzen und funktional zu optimieren. Neue Bauten sollen diese Haltung aufnehmen und einen offenen, durchlässigen Charakter vermitteln – etwa durch gezielte Sichtbeziehungen, transparente Erschliessungen und unabhängig nutzbare Raumkonzepte. Dabei ist auf Alltagstauglichkeit, Barrierefreiheit und einfache Umnutzbarkeit ebenso zu achten wie auf architektonische Qualität. Eine hohe Wirtschaftlichkeit und der effiziente Einsatz von Ressourcen sind von hoher Bedeutung. Die Stiftung möchte einen wesentlichen Beitrag zum Wohnungsangebot in Rüschtikon leisten und sucht hierfür ein Projekt mit hohem Nutzwert, einer quartierverträglich hohen Dichte und angemessenen Erstellungskosten. Die Teams sind deshalb angehalten, die Realisierbarkeit dieser Voraussetzungen in ihren Projekten aufzuzeigen.

Besonderes Augenmerk gilt dem Aussenraum, der als gestalteter Aneignungs- und Begegnungsraum einen zentralen Stellenwert einnimmt. Er ist so zu zonieren, dass er den unterschiedlichen Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen gerecht wird – von Kindern über ältere Menschen bis zu Beratungssituationen mit Rückzugsbedürfnis. Der Aussenraum soll durch eine Abfolge charakteristischer Orte, sogenannte Inseln oder Pocketparks, erlebbar gemacht werden. Diese "Perlenkette" ist gestalterisch zu betonen und funktional flexibel zu halten – durch mobile Ausstattung, temporäre Nutzungen und adaptierbare Elemente. Übergänge von öffentlichen, halb-öffentlichen zu halb-privaten und privaten Bereichen sind klar zu gestalten und bieten gleichzeitig Schutz vor Lärm und unerwünschten Einblicken.

Die Aussenraumgestaltung soll darüber hinaus die Vernetzung mit der Umgebung fördern – insbesondere mit dem benachbarten Schulhaus und über den Quellenweg als öffentliche Erschliessungsachse. Der Einbezug partizipativer Prozesse im weiteren Planungsverlauf ist erwünscht; die Offenheit für zukünftige Entwicklungen und Mitwirkung soll auch in der räumlichen Konzeption ablesbar sein.

Schlussbestimmungen

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für die am Verfahren teilnehmenden Teams bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.