

EXA

EXA Baumanagement AG
Zentralstrasse 38A
CH-6003 Luzern

+41 41 227 01 70
info@exa-baumanagement.ch
exa-baumanagement.ch



Jurybericht

Ersatzneubau Demenzhaus Areal Rosenhügel, Hochdorf



BAU MANAGEMENT

Auftrag I 90468 - ROS

Ersatzneubau Demenzhaus Areal Rosenhügel, Hochdorf
Projektwettbewerb im offenen Verfahren

Datum

08.07.2025

Auftraggeberin

Residio AG
Hohenrainstrasse 2
6280 Hochdorf

Veranstalterin I Sekretariat Verfahren

EXA Bauamangement AG
Zentralstrasse 38A
6003 Luzern
041 227 01 70
info@exa-baumanagement.ch
www.exa-baumanagement.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Informationen zur Durchführung	4
	1.1. Auftraggeberin	4
	1.2. Verfahrensbegleitung / Sekretariat Wettbewerbsverfahren	4
	1.3. Öffentliches Beschaffungswesen	4
	1.4. Verfahrensart	4
	1.5. Juryzusammensetzung	4
	1.6. Beurteilungskriterien	5
<hr/>		
2.	Aufgabe	6
	2.1. Ausgangslage	6
	2.2. Aufgabenstellung	6
	2.3. Aussenraum	7
	2.4. Ökologie / Behaglichkeit	8
	2.5. Energie und Gebäudetechnik	8
	2.6. Wirtschaftlichkeit	9
<hr/>		
3.	Ablauf und Beurteilung der Projekte	10
	3.1. Abgabe der Projekte	10
	3.2. Vorprüfung	10
	3.3. Erster Jurytag	10
	3.4. Zweiter Jurytag	11
	3.5. Dritter Jurytag	12
	3.6. Finale Rangierung	12
	3.7. Empfehlung zur Weiterbearbeitung	13
	3.8. Aufhebung der Anonymität	13
	3.9. Dank und Würdigung	13
<hr/>		
4.	Genehmigung	14
<hr/>		
5.	Projekte	15
	5.1. Projekte der engeren Wahl	15
	5.2. Zweiter Rundgang	15
	5.3. Erster Rundgang	15

1. Informationen zur Durchführung

1.1. Auftraggeberin

Die Residio AG in Hochdorf erbringt in den beiden Häusern Rosenhügel und Sonnmatt sowie in den 82 Wohnungen «vallago wohnen plus» innovative ambulante und stationäre Dienstleistungen und ermöglicht eine persönliche Begleitung im Alltag. Die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner und die Attraktivität als Arbeitgeberin stehen dabei immer im Zentrum.

Residio AG
Hohenrainstrasse 2
6280 Hochdorf

1.2. Verfahrensbegleitung / Sekretariat Wettbewerbsverfahren

Die Organisation und Durchführung des Projektwettbewerbes, die formelle und inhaltliche Vorprüfung sowie die vergleichende Kostenschätzung der eingereichten Projekte erfolgten durch:

EXA Baumanagement AG
Zentralstrasse 38A
6003 Luzern
T 041 227 01 70
info@exa-baumanagement.ch
www.exa-baumanagement.ch

1.3. Öffentliches Beschaffungswesen

Das Verfahren unterstand dem Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GATT/WTO Abkommen) und den gesetzlichen Grundlagen des Kantons Luzern.

1.4. Verfahrensart

Es wurde ein offener, einstufiger und anonymer Projektwettbewerb, gemäss SIA-Ordnung SIA 142 (2009), durchgeführt. Für den Projektwettbewerb bildete das federführende Architekturbüro ein Team zusammen mit einem qualifizierten Landschaftsarchitekturbüro. Das Preisgericht behielt sich die Option vor, bei Bedarf mit Projekten der engeren Wahl eine Bereinigungsstufe durchzuführen.

1.5. Juryzusammensetzung

Das Preisgericht setzte sich aus 2 stimmberechtigten Sachpreisrichtern/innen und 3 stimmberechtigten Fachpreisrichtern/innen zusammen. Die folgenden Personen nahmen Einsitz im Preisgericht:

Sachpreisrichter/in (stimmberechtigte Mitglieder)

- Stefan Heggli, Mitglied des Verwaltungsrates Residio AG
- Erika Stutz, Geschäftsleiterin Residio AG

Fachpreisrichter/in (stimmberechtigte Mitglieder)

- Fabian Kaufmann, Dipl. Architekt ETH BSA, Büro Konstrukt, Luzern (Jurypräsident)
- Kathrin Simmen, Dipl. Architektin ETH SIA, kathrinsimmen Architekt:innen, Zürich
- Massimo Fontana, Dipl. Landschaftsarch. HTL/BSLA, Fontana Landschaftsarchitektur, Basel

Ersatz Sachpreisrichter

- Dorothea Zünd, Präsidentin des Verwaltungsrates Residio AG

Ersatz Fachpreisrichter

- Andreas Heierle, MAS Arch USI BSA SIA, ahaa, Luzern

Fachexperten (ohne Stimmrecht)

- Doris Diaz, Leiterin Wohngemeinschaft Süd Residio AG

- Barbara Felber, Geschäftsbereichsleiterin Betreuung und Pflege, Mitglied der GL Residio AG

- Dario Honauer, Leiter Technischer Dienst Residio AG

- Sibylle Kräuchi, Pflegeexpertin Residio AG

- Ursula Schüpbach, Bereichsleiterin Hauswirtschaft Residio AG

- Cornelia Casanova, EXA Baumanagement AG, Luzern, Verfahrensbegleitung / Ökonomie

1.6.**Beurteilungskriterien**

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Gestaltung des Baukörpers und architektonischer Ausdruck, Atmosphäre

Städtebauliches Einfügen des Baukörpers in die Umgebung

Aufenthaltsqualität, Qualitäten der Innenräume

Raumorganisation, Raumabfolge und Betriebslogistik

Nutzungsanforderungen

Anbindung an den Bestandesbau

Personenströme, interne Betriebsabläufe

Erfüllung der Nutzungsanforderungen

Funktionalität und Qualität des Raumangebotes

Freiräume

Gesamtkonzept, Orientierung und Adressbildung

Qualität der Aussenräume, Konzept Demenzgarten

Erschliessung und Wegführung

Ökologie / Ökonomie

Gebäudestruktur und Konstruktionsaufbau

Einsatz von ökologischen Materialien

Ökonomische Betrachtung

2. Aufgabe

2.1. Ausgangslage

Das Haus Rosenhügel mit seinen 93 Betten liegt auf einer leichten Anhöhe am südlichen Rand von Hochdorf in die Natur eingebettet. Im Jahr 2013 wurde der Ersatzneubau des Westflügels in Betrieb genommen, welcher von den blgp Architekten AG, Luzern geplant und realisiert wurde. Die modernen Aufenthaltszonen mit den grosszügigen Panoramafenstern, die Cafeteria im EG sowie der Innenhof laden zum Verweilen ein. Das prägende Element des neuen Westflügels ist die Fassade mit dem Sichtmauerwerk.

Aktuell bietet die Residio AG auf dem Areal Rosenhügel im Haus Süd 15 Plätze für an Demenz erkrankte Menschen an. Diese Zimmer befinden sich im Erdgeschoss des bestehenden Südtraktes und erfüllen die heutigen Anforderungen an eine Demenzabteilung bei weitem nicht mehr. Bei der Planung des neuen Demenzhauses ist zu berücksichtigen, dass eine zukünftige Erweiterung der Bettenkapazität auf dem Areal gewährleistet bleibt.

Übergeordnet wurden drei Ziele definiert, welche über allem stehen:

1. Hohe Lebensqualität für die Bewohnenden schaffen
2. Ein attraktives Arbeitsumfeld
3. Die Finanzierbarkeit muss gegeben sein

2.2. Aufgabenstellung

Im Ersatzneubau Süd waren 24 Zimmer auf einer Etage so zu konzipieren, dass zwei gleichwertige Wohngruppen entstanden, welche als separate Abteilungen mit je 12 Betten sowie gemeinsam betrieben werden können. Der Betrieb der 24 Zimmer über zwei Etagen wurde ausgeschlossen.

Anbindung an den Bestandesbau

Die Anbindung an den Bestandesbau wurde im Vorfeld intensiv diskutiert. Folgende Punkte waren neben der ortsbaulichen Setzung bei der Auseinandersetzung mit der Anbindung an den Bestandesbau zu berücksichtigen:

- Die Situierung und der Bauablauf waren so zu wählen, dass der bestehende Südflügel erst nach der Erstellung des Ersatzneubaus und der werterhaltenden Sanierung des Ostflügels rückgebaut wird, damit auf kostenintensive Provisorien verzichtet werden kann.
- Der Zugang zum Ersatzneubau Süd durfte im Erdgeschoss nicht über eine bestehende Abteilung des Haupthauses erfolgen.
- Mindestens eine unterirdische Verbindung zwischen dem Ersatzneubau und der bestehenden Abteilungen Ost und/oder West musste gegeben sein. Eine bauliche, oberirdische Verbindung ist von Vorteil, jedoch nicht zwingend.
- Der notwendige Landverbrauch war so gering wie möglich zu halten.
- Allen Rosenhügel-Bewohnenden soll im Endzustand möglichst viel Aussicht gewährt bleiben. Die ortsspezifischen Ausblicke in den Alpenraum sowie der Bezug zum Landschaftsraum werden sehr geschätzt und weisen hohe Qualitäten auf. Es sollten Freiräume entstehen, die zum Verweilen einladen.

Anforderungen an den Innenraum

Die oberste Regel bei der Raumgestaltung für Menschen mit Demenz (MmD) ist die übersichtliche und einfache Einrichtung des Wohnraums. Zu viel Sinneseindrücke überfordern Betroffene und erschweren die Orientierung im Raum.

Tageslicht, Beleuchtung und Nachtlicht

Menschen mit Demenz benötigen deutlich mehr Licht, um gut zu sehen. Um Ängste und Verwirrtheit zu vermeiden, sollten alle Räume, Ecken und Gänge gut ausgeleuchtet sein. Kaltweisses Licht, bzw. natürliches Sonnenlicht, ist besser zu sehen als warmweisses Tageslicht und dadurch zu bevorzugen. Beim nächtlichen Aufstehen helfen LED-Nachtlichter mit Bewegungsmelder, sich in der Dunkelheit zu orientieren und Stürze zu vermeiden. Lichtbänder wären auch eine Möglichkeit. Spiegelndes Licht, z.B. auf einem Boden mit glatter Oberfläche, sollten vermieden werden. Lichtreflexionen geben einen verwirrenden Eindruck von der Umwelt, dies kann auch für Spiegel gelten. Die Farbwahrnehmung bei Menschen mit Demenz verändert sich. Blau und Violett sind schlecht erkennbar. In blau und violett sollten daher keine wichtigen Dinge des Alltags gestaltet werden, weil es Menschen mit Demenz schwerfällt, dies zu erkennen. Gut erkennbar sind: Gelb, Orange und Rot. Farbakzente sollten behutsam und gezielt eingesetzt werden. Daher für grosse Flächen lieber freundliche und helle Farbtöne wählen. Dunkle Töne sind eher zu vermeiden, lösen sie negative Gefühle aus und können als «überwindbares Loch» im Boden wahrgenommen werden. Grossflächige Muster sind problematisch für Menschen mit Demenz, da sie sehr anstrengend auf sie wirken. Kontraste hingegen sind sehr wichtig, um Details schneller wahrzunehmen. Ein Tisch z.B. ist besser erkennbar, wenn der Rand eine kontrastierende Farbe zur Tischfläche hat. Abgerundete Tischkanten verringern zudem das Verletzungsrisiko. Auch sollte ein weisser Lichtschalter auf einer weissen Wand, sowie Spiegelungen, vermieden werden.

Grundmerkmale

Die horizontale Erschliessung mit einem graden Flur, eventuell mit Richtungsvektoren an den Flurenden, können Umlenkstellen mit ausreichendem Bewegungsraum und/oder Sitz- und Aufenthaltsnischen bieten. Eine aneinandergereihte Zimmeranordnung fördert Kontinuität und Erkennbarkeit. Bei einem Richtungswechsel sind gezielt Referenzpunkte (Fensteröffnungen, architektonische Elemente, Alltagsgegenstände) vorzusehen. Rundwege im Haus sind zwingend. Richtungswechsel erschweren den Orientierungsprozess, daher ist es optimal, wenn der Aufbau beider Wohngruppen spiegelverkehrt und gleich aufgebaut ist.

Demenzgarten

Für Menschen mit Demenz war ein geschützter Aussenbereich vorzusehen, den sie selbständig nutzen können. Entsprechend hoch waren die Anforderungen an die Gestaltung. Der Garten sollte dazu anregen, sich zu bewegen und aktiv zu sein, aber auch die Möglichkeit bieten, innezuhalten. Die notwendige Abgrenzung des Demenzgartens war möglichst naturnah zu gestalten, um das Gefühl des Eingeschlossenseins zu minimieren. Das Wegenetz war hindernisfrei zu planen. Es sollte so aufgebaut sein, dass unterschiedliche Spazierrunden möglich sind. Rundgänge ohne Wegalternativen waren zu vermeiden, ebenso Gefahrenquellen wie Stufen, Teiche usw. sowie der Einfluss starker Reize. Es war eine ausreichende Anzahl von Sitzgelegenheiten vorzusehen, von denen der grösste Teil im natürlichen oder künstlichen Schatten anzuordnen war.

2.3.

Aussenraum

Mit dem geplanten Ersatzneubau war auch die Umgebung des Areals ganzheitlich zu betrachten und aufzuwerten. Die Aussenräume sollten zu einer hohen Lebensqualität sowohl für Bewohnenden, das Personal wie auch für Angehörige und externe Gäste beitragen. Das gesamte Areal sollte ein Ort der Begegnung und ein schöner Erlebnis- und Lebensraum werden. Der Aussenraum sollte in seiner gesamten Ausdehnung nicht zu gross sein. Die Restfläche wird der Gemeinde wieder zurückgegeben und der entsprechende Baurechtzins wird auf der neuen Fläche ermittelt.

Der Aussenbereich der Cafeteria hat heute schon ein grosses Potential und muss nach dem Abbruch des Südflügels neu gestaltet werden. Es musste der Endzustand (nach Rückbau des bestehenden Südflügels) dargestellt werden.

Je nach Situierung des Ersatzneubaus hat der Aussenraum entsprechend auf die neue Situation zu reagieren und diesen in das Wegnetz einzubinden. Die Adressierung des Neubaus war zu klären und das Areal auf der Nordseite des Bestandesbaus mitzudenken.

Falls ein wesentlicher Mehrwert entstand, konnte die Eingangssituation des Bestandesbaus neu gedacht werden und die Parkplätze im Nord-Westen des Areals, neu im Nord-Osten des Areals angeordnet werden. Allfällige Anpassungen im Gebäudeinnern waren entsprechend darzustellen.

Eine Reduktion der Hitzebelastung in der Umgebung war durch geeignete Massnahmen in der Freiraumplanung anzustreben. Auf einen sparsamen Einsatz versiegelter Flächen und auf eine vielfältige, standortgerechte und hitzeresistente Bepflanzung war zu achten. Verschattungen mit geeigneter Bepflanzung (z.B. Laubbäume) waren einzuplanen. Stark wärmeabsorbierende und dunkle Oberflächen waren zu vermeiden. Die Aussenräume sollten, wo immer möglich, nicht unterbaut sein. Für Bepflanzungen über Gebäudeteilen war genügend Überdeckung und für Baumpflanzungen ein entsprechender Wurzelraum nachzuweisen. Die Gestaltung, Materialisierung und Möblierung des Freiraums hatten abgestimmt auf die Architektur und die Materialisierung der Hochbauten zu erfolgen.

Am Siedlungsrand war der Integration des Bauvorhabens und der neuen Umgebungsgestaltung entsprechend grosse Beachtung zu schenken. Eine Verzahnung und Vernetzung von Landschaft und Siedlungsrand war anzustreben. Harte räumliche und optische Grenzen waren zu vermeiden. Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen waren auf ein Minimum zu beschränken. Die bestehenden Spazierwege waren zu erhalten oder neu zu denken.

2.4.

Ökologie / Behaglichkeit

Es wurden ökologisch vorbildliche Projekte gesucht, deren Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb auf ein Minimum reduziert sind. Die Materialwahl sollte anerkannte gesundheitliche und ökologische Aspekte berücksichtigen.

Die Behaglichkeit für die Nutzenden war in allen Belangen wie Temperatur, Raumluft, Licht, Akustik etc. durch konzeptionelle Massnahmen und eine dafür geeignete Konstruktion zu gewährleisten. Eine optimierte lichte Raumhöhe und ein sorgfältig dimensionierter Glasanteil sorgen für eine gute Tageslichtqualität und eine gute thermische Behaglichkeit in den Bewohnendenzimmern und Aufenthaltsbereichen.

Massnahmen zur Hitzeminderung waren, wo möglich und sinnvoll, anzuwenden, ebenso ist ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz mit architektonischen Mitteln vorzusehen. Die Materialisierung und Detaillierung ist Teil des architektonischen Ausdrucks, sollte nachvollziehbar sein und zu einem harmonisch ansprechenden Gesamtbild führen.

2.5.

Energie und Gebäudetechnik

Die definitive Ausarbeitung des Energie- und Gebäudetechnikkonzeptes erfolgt im Nachgang des Wettbewerbsverfahrens und unter Berücksichtigung des Bestandsbaus. Der Minergiestandard ist zu erreichen.

Wärmeversorgung, Solarnutzung

Die Wärmeversorgung des Bestandesbaus erfolgt mittels einer Pelletheizung. Für den Ersatzneubau Süd ist aktuell angedacht, dass die Wärmeversorgung mittels Erdsonden erfolgen und Freecooling zum Einsatz kommen wird. Der sommerliche Wärmeschutz musste zwingend eingehalten werden. Auf dem Dach des Neubaus waren Photovoltaikflächen umzusetzen.

Raumklima, Lüftungsanlagen

Betagte Menschen können sich schlechter an Hitze, trockene Luft und Luftzugerscheinungen anpassen und bevorzugen höhere Raumtemperaturen als jüngere Menschen. Das Haustechnikkonzept war so zu wählen, dass nicht nur die Behaglichkeitsgrenzen mit Luft und Raumtemperatur sowie Feuchte, sondern auch die Zugluft und die Oberflächentemperaturen (Strahlungstemperatur) zu einem angenehmen Raumklima führen. Zugluft kann das Wohlbefinden beeinträchtigen. Alle Innenräume waren kontrolliert zu lüften. Gleichzeitig sollte es möglich sein, bei Bedarf die Fenster zu öffnen.

2.6.

Wirtschaftlichkeit

Der Ersatzneubau war in der Grösse und der Materialisierung kostenoptimiert zu planen. Die Auftraggeberin ging von Gesamtkosten BKP 1-9 in der Höhe von 12 Mio. (exkl. 8.1% MwSt.) aus.

3. Ablauf und Beurteilung der Projekte

3.1. Abgabe der Projekte

Es wurden bis am Freitag 04.10. 2024 fristgerecht 37 Projekte eingereicht. Die Eingabe erfolgte digital über die Plattform Konkurado wie auch physisch.

3.2. Vorprüfung

Im Vorfeld des 1. Jurytages wurde von Seiten EXA eine Vorprüfung der Projekte erarbeitet. Die Vorprüfung gliederte sich in folgende Themen:

- Erfüllung der formalen Anforderungen
- Einhaltung der Rahmenbedingungen
- Übersicht Mengendecklaration
- Erfüllung Raumprogramm

Die Vorprüfung wurde den Preisrichter/innen am 1. Jurytag erläutert.

3.3. Erster Jurytag

Das Preisgericht tagte am Montag, den 04.11.2024, in vollständiger Besetzung und war somit beschlussfähig. Zu Beginn des ersten Jurytages wurde die Vorprüfung vorgestellt. Das Preisgericht nahm das Ergebnis zur Kenntnis und beschloss, alle eingereichten Beiträge zur Beurteilung zuzulassen. Anschliessend wurden die Projekte zunächst in Gruppen betrachtet und einer ersten Bewertung anhand eines Ampelsystems (grün, orange, rot) unterzogen. Im Rahmen des ersten Rundgangs erfolgte die gegenseitige Vorstellung der Beiträge. Die Projekte wurden intensiv diskutiert. Auf dieser Grundlage legte das Gremium die Zuordnung zu den drei Kategorien fest.

Nach Abschluss des Rundgangs wurde entschieden, dass die folgenden Projekte, die der roten Kategorie zugeordnet wurden, nicht weiter in die engere Wahl einbezogen werden.

- Bellevue
- Fliege
- VIER-FARBIG
- bruno
- NEST
- Kakadu
- ROSENFALTER
- Zum Feld
- TETRIX
- SCHAFWEIDE
- PRUSIK
- EDELMUT
- Bergblick
- EIN TAG AM MEER
- -C-
- auf augenhöhe
- Beste / Freunde
- ROSALIE
- Für d'Lüüt
- ZweiHofHaus

Vor Beginn des zweiten Rundgangs wurde überprüft, ob die zuvor ausgeschiedenen Projekte korrekt bewertet worden waren. Nach Bestätigung dieser Einschätzung konnte der zweite Rundgang eröffnet werden, in dem noch 17 Projekte zur Auswahl standen.

Im Verlauf des zweiten Rundgangs wurden die verbliebenen Arbeiten eingehend und teilweise kontrovers diskutiert. Abschließend beschloss das Preisgericht einstimmig, dass die folgenden Projekte nicht weiter in die engere Auswahl einbezogen werden.

- VIER HÖFE
- LebensBaum
- MARRAKESCH
- ginko biloba
- Indian Summer
- Benjamin Button
- Drift
- Eternal Sunshine
- Beds of Roses

Somit verblieben folgenden Projekte für den 2. Jurytag in der engeren Wahl.

- STÖCKLI
- Sommervogel
- carpe diem
- GARTENZIMMER
- SMETTERLING
- midrose
- WERNER
- Kraftort

3.4.

Zweiter Jurytag

Zur Vorbereitung auf den zweiten Jurytag erstellte das Büro EXA Baumanagement AG eine vergleichende Kostenschätzung der verbleibenden acht Projekte in der engeren Wahl. Das Dokument wurde am zweiten Jurytag vorgestellt und allen Jurymitgliedern in Papierform zur Verfügung gestellt. Die Schätzung zeigte, dass sämtliche Projekte die im Programm vorgegebenen Gesamtkosten überschreiten (Bandbreite: 14,1 Mio. bis 15,9 Mio. CHF). Die Jury nahm diese Information zur Kenntnis. Im weiteren Verlauf lag der Fokus darauf, Einsparpotenziale sowie die jeweiligen Mehrwerte der Projekte zu erkennen.

Die Projektbeschreibungen wurden vor den Stellwänden vorgelesen und gemeinsam redigiert. Anschliessend erfolgte eine erneute Sichtung der zuvor ausgeschiedenen Projekte. Es wurden keine Rückkommensanträge gestellt. Im Anschluss besichtigten die Jurymitglieder nochmals gemeinsam das Projektareal, bevor die Beurteilung der verbleibenden Projekte in der engeren Wahl fortgesetzt wurde.

Die verbleibenden Projekte wurden im dritten Rundgang intensiv und teilweise kontrovers diskutiert. Nach eingehender Bewertung empfahl das Preisgericht das Projekt WERNER zur Weiterbearbeitung und legte die Rangfolge sowie die Preisverteilung fest.

Vor der Aufhebung der Anonymität bestätigten alle Jurymitglieder den getroffenen Entscheid durch ihre Unterschrift auf dem offiziellen Unterschriftenblatt. Anschliessend wurde das Verfassercouvert des Projekts WERNER (1. Rang) geöffnet. Das Projekt wurde vom Büro aljs Architektur GmbH, Zürich erarbeitet. Im Verfassercouvert fehlten jedoch Angaben zum Landschaftsarchitekturbüro. Gemäss dem Programm war die Bildung eines Teams aus einem federführenden Architekturbüro und einem qualifizierten Landschaftsarchitekturbüro zwingend vorgeschrieben.

Aufgrund der unklaren Konsequenzen eines unvollständig eingereichten Verfassercouverts entschied das Preisgericht, keine weiteren Verfassercouverts zu öffnen und die Jurierung zu unterbrechen. Die anschließende Prüfung durch den Rechtsdienst ergab, dass ein klarer Ausschlussgrund vorliegt, da das Projekt gegen die Verfahrensregeln verstossen hat. Infolgedessen wurde das Projekt WERNER von der Preisvergabe ausgeschlossen und die Rangfolge musste neu festgelegt werden.

Zur abschliessenden Bewertung wurde ein dritter Jurytag einberufen.

3.5.

Dritter Jurytag

Aufgrund der veränderten Ausgangslage sichtete das Preisgericht zur Vorbereitung auf den dritten Jurytag alle eingereichten Beiträge erneut. Zu Beginn des dritten Jurytags wurden Rückkommensanträge für die beiden Projekte Beds of Roses und Benjamin Button gestellt. Beide Anträge wurden vom Preisgericht einstimmig angenommen. Die betreffenden Projekte wurden somit in die weitere Beurteilung einbezogen.

Nach ausführlicher und intensiver Diskussion entschied das Preisgericht einstimmig, das Projekt midrose zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Zudem wurde die Rangreihenfolge festgelegt und die Preisgelder entsprechend vergeben.

1. Rang / 1. Preis	midrose	32'000 CHF exkl. MwSt.
2. Rang / 2. Preis	STÖCKLI	27'000 CHF exkl. MwSt.
3. Rang / 3. Preis	Kraftort	22'000 CHF exkl. MwSt.
4. Rang / 4. Preis	carpe diem	18'000 CHF exkl. MwSt.
5. Rang / 5. Preis	Beds of Roses	14'000 CHF exkl. MwSt.
6. Rang / 6. Preis	Benjamin Button	12'000 CHF exkl. MwSt.
7. Rang / 7. Preis	Sommervogel	10'000 CHF exkl. MwSt.
8. Rang / 8. Preis	SMETTERLING	5'000 CHF exkl. MwSt.

3.6.

Finale Rangierung

Gegen die erste Zuschlagsverfügung wurde eine Beschwerde eingereicht. Nach eingehender juristischer Prüfung entschied das Preisgericht, auch das Projekt Sommervogel von der Rang- und Preiserteilung auszuschliessen. Grund dafür war, dass sich das Architekturbüro sowohl als federführendes Architekturbüro als auch als Landschaftsarchitekturbüro nannte.

In der Folge erhielten alle teilnehmenden Teams eine neue Zuschlagsverfügung mit der entsprechend angepassten Rangfolge und Preiserteilung.

1. Rang / 1. Preis	midrose	33'000 CHF exkl. MwSt.
2. Rang / 2. Preis	STÖCKLI	29'000 CHF exkl. MwSt.
3. Rang / 3. Preis	Kraftort	24'000 CHF exkl. MwSt.
4. Rang / 4. Preis	carpe diem	20'000 CHF exkl. MwSt.
5. Rang / 5. Preis	Beds of Roses	15'000 CHF exkl. MwSt.
6. Rang / 6. Preis	Benjamin Button	13'000 CHF exkl. MwSt.
7. Rang / 8. Preis	SMETTERLING	6'000 CHF exkl. MwSt.

3.7. Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Im Anschluss wurden die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung besprochen.

- Die Adressierung an der nordöstlichen Ecke ist hinsichtlich der Gestaltung und den Fussgängerwegen zu optimieren.
- Die Qualitäten der beiden Wohn/Essbereiche muss bei getrennter Nutzung gleichwertig sein.
- Das Untergeschoss ist hinsichtlich der betrieblichen Abläufe zu optimieren.
- Der Projektvorschlag erfüllt die ökonomischen Rahmenbedingungen noch nicht. Es gilt auch hier, die betrieblichen Abläufe und Ansprüche zu überprüfen.
- Es ist zu prüfen, ob der Abstand zur östlichen Grenze vergrössert werden sollte.

Vor der Aufhebung der Anonymität bestätigten alle Jurymitglieder die getroffene Entscheidung durch ihre Unterschrift auf dem entsprechenden Unterschriftenblatt.

3.8. Aufhebung der Anonymität

1. Rang	midrose	Arch:	Kuyucu & Chau AG, Zürich
		LA:	Studio Bellesi Giuntoli, Florenz (Italien)
2. Rang	STÖCKLI	Arch:	Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau
		LA:	LAND SCHAFFT GmbH, Sursee
3. Rang	Kraftort	Arch:	Maxim Pravosoudov und Vlad Tudor, Piatra Neamt (Rumänien)
		LA:	Sara Rickenbacher, Landschaftsarchitektin BSA, Basel
4. Rang	carpe diem	Arch:	Ana Otero Architektur GmbH, Zürich
		LA:	Johannes von Pechmann Stadtlandschaft GmbH, Zürich
5. Rang	Beds of Roses	Arch:	mbb architekten, Zürich
		LA:	alsina fernandez landschaft architektur BSLA, Zürich
6. Rang	Benjamin Button	Arch:	Schneider Studer Primas GmbH, Zürich
		LA:	Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich
7. Rang	SMETTERLING	Arch:	ARGE Mauro Manco & Nirvan Karim, Oensingen / Zürich
		LA:	Corinne Kaufmann, Zürich

3.9. Dank und Würdigung

Das Preisgericht sowie die Auftraggeberin zeigten sich sehr erfreut über die Qualität und Vielfalt der eingereichten Beiträge. Die unterschiedlichen Herangehensweisen der Teams führten zu anregenden und konstruktiven Diskussionen innerhalb des Gremiums.

Allen Beteiligten wird für ihr Engagement, die sorgfältige Ausarbeitung und die wertvollen Beiträge herzlich gedankt. Für den weiteren beruflichen Weg wünschen das Preisgericht und die Auftraggeberin allen Teams viel Erfolg.

4.

Genehmigung

Vor der Aufhebung der Anonymität bestätigen die Mitglieder des Preisgerichts den Beschluss mit ihrer Unterschrift.

Hochdorf, 04.12.2024

Sachpreisrichter/in

Dorothea Zünd - Bienz

Erika Stutz

Handwritten signatures of Dorothea Zünd - Bienz and Erika Stutz. The signature of Dorothea Zünd - Bienz is written above a horizontal line, and the signature of Erika Stutz is written below a horizontal line.

Fachpreisrichter/in

Fabian Kaufmann

Kathrin Simmen

Massimo Fontana

Handwritten signature of Fabian Kaufmann written above a horizontal line.Handwritten signature of Kathrin Simmen written above a horizontal line.Handwritten signature of Massimo Fontana written above a horizontal line.

5. Projekte

5.1. Projekte der engeren Wahl

midrose	1. Rang / 1. Preis / Empfohlen zur Weiterbearbeitung
STÖCKLI	2. Rang / 2. Preis
Kraftort	3. Rang / 3. Preis
carpe diem	4. Rang / 4. Preis
Beds of Roses	5. Rang / 5. Preis
Benjamin Button	6. Rang / 6. Preis
SMETTERLING	7. Rang / 7. Preis

5.2. Zweiter Rundgang

VIER HÖFE
LebensBaum
MARRAKESCH
ginko biloba
Indian Summer
GARTENZIMMER
WERNER
Drift
Eternal Sunshine
Sommervogel

5.3. Erster Rundgang

Bellevue
Fliege
VIER-FARBIG
bruno
NEST
Kakadu
ROSENFALTER
Zum Feld
TETRIX
SCHAFWEIDE
PRUSIK
EDELMUT
Bergblick
EIN TAG AM MEER
-C-
auf augenhöhe
Beste / Freunde
ROSALIE
Für d'Lüt
ZeiHofHaus

midrose

1. Rang / 1. Preis (Empfohlen zur Weiterbearbeitung)



Architekturbüro
Kuyucu & Chau AG, Zürich

Landschaftsarchitekturbüro
Studio Bellesi Giuntoli, Florenz (Italien)

Projektbeschreibung Architektur

Der Projektbeitrag midrose übersetzt die Ausgangslage für den Neubau eines Demenzhauses auf dem Rosenhügel naheliegend. Mit einem eingeschossigen, kubisch gehaltenen Volumen wird der südöstliche Parzellenrand adressbildend besetzt. Damit wird die Mitte der Gesamtanlage freigespielt. An der Grenze des Grundstückes zeigt sich das Neubauvolumen so mit zwei zueinander versetzten Gebäudeteilen mit einer mittig aufragenden Oberlichtlaterne. Damit gelingt eine Massstäblichkeit in der Dachaufsicht. Mit der Grundrissfigur wird eine feine Verzahnung mit den bestehenden Freiräumen erzielt und nicht zuletzt eine räumliche Geste im Sinne einer Vorzone in Richtung Hauptzugang erzielt. Diese weisen in der gewählten Ortsbaulichkeit nicht dieselbe Priorisierung in Bezug auf die bestehende Wohn- und Betreuungsanlage auf. Mit dem ortsbaulichen Entscheid das Neubauvolumen am Parzellenrand zu situieren, wird den bestehenden Häusern die südliche Weitsicht über das angrenzende landwirtschaftlich geprägte Nutzgebiet weiterhin geschenkt. Durch die Setzung wird einerseits in Bezug auf den Ostflügel des Bestandes, andererseits mit Blick auf die Nachbarschaft eine räumliche Nähe aufgebaut, welche aus der Sicht des Gremiums nicht notwendig ist, und mit einem leichten Abrücken von der Nachbarschaft gut korrigiert werden kann.

Im Innern des Neubaus wird der volumetrische Versatz folgerichtig genutzt, um zwei unterteilbare Pflegeabteilungen zu etablieren. Funktional zeigt sich das Projekt durchdacht und zeigt keine nennenswerten Nachteile. Die Zirkulationskorridore können auch im betrieblich getrennten Zustand angeboten werden. Diese werden um eine räumlich besetzte Mitte geführt, welche jeweils einen begehbaren Patio beinhalten. Gemeinsam nutzbare Räume, wie Küche, Abteilungsbüro und Pflegebad werden in einer mittigen Schicht organisiert und mittels einer Oberlichtlaterne zenital belichtet. Dabei fällt auf, dass das Küchen Frontoffice bei einem getrennten Ess- und Wohnbereich nur einen Teilbereich bedienen kann. Der Küchenbereich bindet sich dabei mit einem eigenem Servicelift an die Ver- und Entsorgung an, welche über eine unterirdische Verbindung am Bestand angeschlossen ist. Im Kontext der Gesamtanlage wird die frei gespielte Mitte, mit einem eingeschossigen Pavillon besetzt. Dieser hängt ebenso wie das neue Demenzhaus an dem unterirdisch geführten Verbindungskorridor. Auf der mit ein paar wenigen Stufen vom Terrain abgehobenen quadratischen Grundrissfläche werden Räume für das Pflegepersonal angeboten. Eine sehr charmante Idee, vermag doch dieser kleine Bau räumlich zwischen Demenzhaus und den Bestandesbauten zu vermitteln und den grosszügigen Freiraum im Süden zusätzlich inhaltlich aufzuwerten. Ob das Pflegepersonal diese durchaus privilegierte Lage wirklich zu schätzen weiss oder ob nicht vielmehr die Türen des Pavillons für alle offen stehen müssten, gilt es in der Folge vertieft zu klären.

Die Konstruktionsart wird für beide Neubauten identisch vorgeschlagen. Der Wandaufbau zeigt sich hybrid. Decken, tragende Innenwände und Stützen bestehen aus Ort beton, wo möglich wird Recyclingbeton eingesetzt. Die Aussenwände werden aus tragenden Backsteinen aufgemauert, gedämmt und mit einer vorfabrizierten, hinterlüfteten Holzelementverkleidung geschützt. Diese soll sich feinmaschig zeigen, wobei rotfarbene Flächen und schlammgrüne Lisenen das Erscheinungsbild der Fassade prägen. Das vermittelte Bild, basierend auf der einfachen Grundform, trägt zu einer in sich abgestimmten und ruhigen Gesamterscheinung bei. Sicherlich ein Wert, welcher der kontextuellen Einbindung Vorschub leistet. Eine konsequentere konstruktive Durcharbeitung im Hochbau mittels Holzbauweise würde eine ökologischere Bauweise in Aussicht stellen. Beim präsentierten eingeschossigen Erscheinungsbild des Neubaus, mit den vorgeschlagenen, moderaten statischen Spannweiten wäre der konsequente Einsatz eines Holztragwerkes durchaus naheliegend.

Insgesamt handelt es sich um ein äusserst solid vorgetragenes Projekt, das bei genauer Betrachtung auf Basis seiner ortsbaulichen Grundannahme zur gelebten Qualität eines neuen Demenzhauses beisteuern kann. Dabei gelingt es, die Klarheit der Konzeption dank der gewählten ortsbaulichen Setzung und überzeugenden innen- und aussenräumlichen Qualitäten umzusetzen.

Projektbeschreibung Freiraum

Das Gebäudeensemble des Rosenhügels wird in einen «gärtnerischen Teppich» aus Gräser- und Staudenflächen gebettet und wird so in eine parkartige Anlage transformiert, die sich deutlich von den angrenzenden Wiesen- und Weideflächen unterscheidet, sich aber auch mit ihnen verwebt und dadurch einen stimmungsvollen Übergang schafft. Terrassen und Sitzplätze werden mit lockeren Baumgruppen akzentuiert und schaffen so eine zusätzliche Räumlichkeit und Atmosphäre. Der Demenzgarten ist auch Teil dieser Struktur und wird, trotz seiner exponierten Lage, auf selbstverständliche Art und Weise integriert. Der nördlich des Demenzhaus gelegene Zugang kann zu Fuss gut über den Park erreicht werden. Eine kurze Stichstrasse ermöglicht aber auch die Zufahrt für Taxi oder Lieferanten.

ERSATZNEUBAU DEMENZHAUS AREAL ROSENHÜGEL

midrose





ERSATZNEUBAU DEMENZHAUS AREAL ROSENHÜGEL



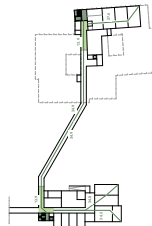
Ansicht Haupteingang M 1:50

BAUSUBSTANZ, BAUBAU UND ERWEITERUNG

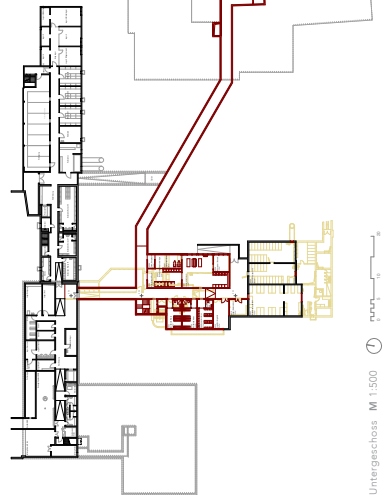
Der Ersatzneubau ist als einbauweise, zweigeschossige, für behinderte Personen geeignete Wohnanlage mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 m² geplant. Die Erweiterung des Bestandes soll unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse der Bewohner, die im Bestandsgebäude bereits vorhanden sind, erfolgen. Die Erweiterung ist so zu planen, um die bestehende Substanz zu erhalten und die Erweiterung zu integrieren. Die Erweiterung ist so zu planen, um die bestehende Substanz zu erhalten und die Erweiterung zu integrieren. Die Erweiterung ist so zu planen, um die bestehende Substanz zu erhalten und die Erweiterung zu integrieren.

BRANDSCHUTZ

Die Gebäudemasse mit einfachem Tragwerk aus Stahlbeton/Wahlsteinen und Betondecken ist als Stützsystem mit einer Feuerwiderstandsdauer von 90 Minuten ausgelegt. Die Erweiterung ist so zu planen, um die bestehende Substanz zu erhalten und die Erweiterung zu integrieren.



Schema Brandschutz UG M 1:1000



Schema Brandschutz EG M 1:1000

Grundriss Untergeschoss M 1:500

KONSTRUKTION UND MATERIALISIERUNG

Die Fassade ist als Stahlbeton-Fassade mit einer Gesamtdicke von ca. 30 cm geplant. Die Fassade ist als Stahlbeton-Fassade mit einer Gesamtdicke von ca. 30 cm geplant. Die Fassade ist als Stahlbeton-Fassade mit einer Gesamtdicke von ca. 30 cm geplant.

STATIK

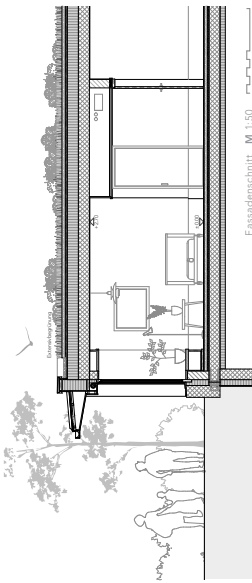
Die Gebäudemasse mit einfachem Tragwerk aus Stahlbeton/Wahlsteinen und Betondecken ist als Stützsystem mit einer Feuerwiderstandsdauer von 90 Minuten ausgelegt. Die Erweiterung ist so zu planen, um die bestehende Substanz zu erhalten und die Erweiterung zu integrieren.

ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT

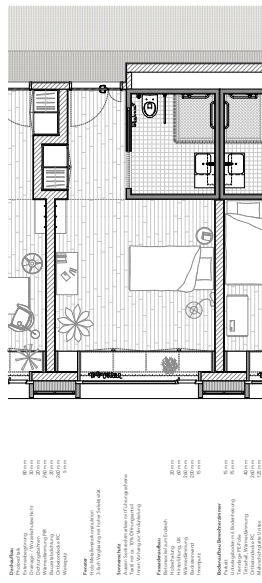
Die Nachhaltigkeit des Gebäudes wird durch die Nutzung erneuerbarer Energien, die Verwendung von nachhaltigen Materialien und die Optimierung der Energieeffizienz erreicht. Die Erweiterung ist so zu planen, um die bestehende Substanz zu erhalten und die Erweiterung zu integrieren.

GEBAUDETECHNIK

Die Gebäudemasse mit einfachem Tragwerk aus Stahlbeton/Wahlsteinen und Betondecken ist als Stützsystem mit einer Feuerwiderstandsdauer von 90 Minuten ausgelegt. Die Erweiterung ist so zu planen, um die bestehende Substanz zu erhalten und die Erweiterung zu integrieren.



Fassadenschnitt M 1:50

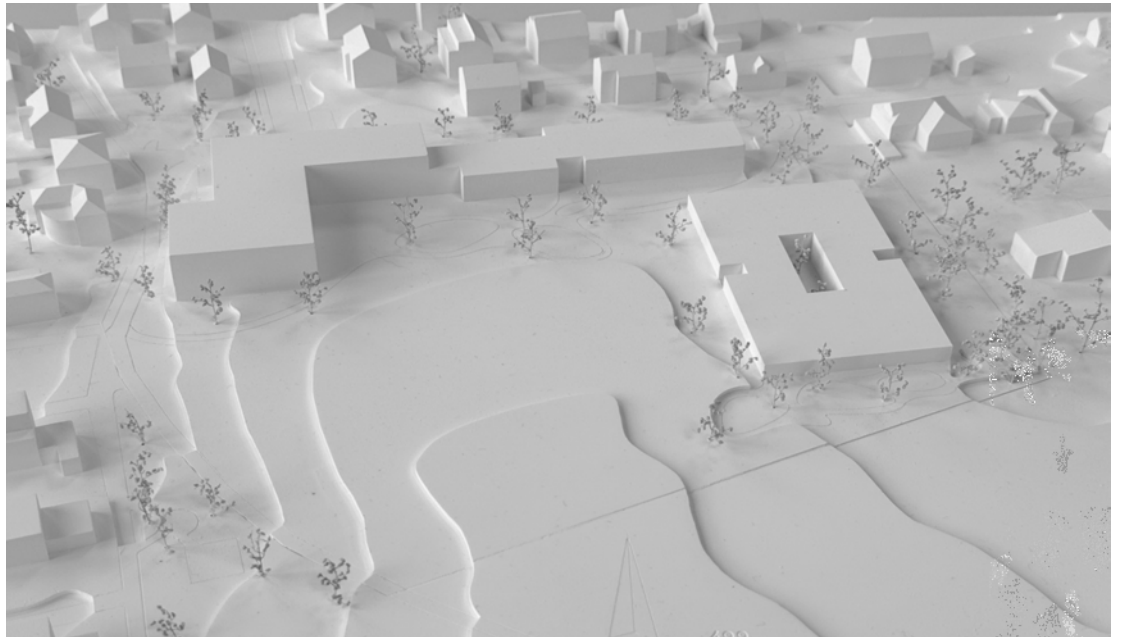


Grundriss Bewohnerzimmer M 1:50



STÖCKLI

2. Rang / 2. Preis



Architekturbüro

Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau

Landschaftsarchitekturbüro

LAND SCHAFFT GmbH, Sursee

Projektbeschreibung Architektur

Das STÖCKLI ist ein grosser rechteckiger Flachbau mit zentralem Hof, der in der südöstlichen Ecke des Perimeters situiert ist. Drei Zimmerachsen des Ostflügels werden überlagert, wobei der grosszügige Abstand keine grosse Beeinträchtigung darstellt. Der azentrisch am Gebäudekörper situierte Haupteingang an der Nordfassade ist leicht auffindbar, weil er sowohl vom Gartenausgang des Haupteingangs als auch von der nördlichen Vorzone her über gute Sichtbeziehungen auf direktem Weg erreichbar ist. Die präzise ortsbauliche Setzung des schlichten und kompakten Baukörpers und die klare Adressierung als Grundkonzept findet grossen Gefallen in der Jury.

Der vorgeschlagene konstruktive Holzbau ist strukturell stringent durchgearbeitet und sorgfältig gestaltet. Das weit auskragende Vordach schützt die unbehandelte Holzschalung und sorgt zudem für eine gute Beschattung der relativ grossen Fensterflächen.

Ein weit auskragendes Vordach prägt den architektonischen Ausdruck und erzeugt einen geduckten Pavillon, der sich stark mit der umliegenden Landschaft verbindet. Das Vordach spendet Schatten und führt das Regenwasser ab. Zudem schützt es die Holzfassade aus geschuppten Holzbändern. Diese verkleiden den konstruktiven Holzbau, der auf einer flach fundierten Betonplatte errichtet wird. Die Verwendung von natürlichen Materialien wie Holz, Lehmputz, gegossenen Böden in Anhydrit und Parkettboden in den Bewohnerzimmern soll für eine schlichte und wohnliche Stimmung der Innenräume sorgen.

Über einen räumlich eher knapp gehaltenen Vorraum können die beiden Wohngruppen erreicht werden. Sie sind achsialsymmetrisch strukturiert und an der Mittelachse des Baukörpers gespiegelt. Vom Haupteingang, der räumlich geweitet ist und eine gewisse Aufenthaltsqualität bietet, führen zwei lange Korridore entlang der fassadenseitig angeordneten Zimmer nach Süden zu den gut proportionierten Wohnbereichen mit seitlichen Terrassen. Die annähernd quadratische Zimmerproportion verspricht vielseitige Möblierungsmöglichkeiten und ein helles, wohnliches Zimmer.

Die Korridore sind ohne Tageslicht bis auf die in ungefährer Hälfte angelegten Raumentaschen, die aus einer fassadenseitigen eingezogenen Aufenthaltsnische und einem verglasten hofseitigen Multifunktionsraum bestehen. Das Momentum schafft einen angenehmen Ruhemoment mit hoher Qualität und Orientierungshilfe entlang der Erschliessung. Allerdings wird die gute Auffindbarkeit des eigenen Zimmers in der langen Reihe dennoch als schwierig eingeschätzt und die für demenziell erkrankte Menschen sehr wichtige Bewegungsvielfalt in einer Endlosschleife reduziert sich im Fall einer Trennung in zwei Wohnbereiche auf ein lineares Auf und Ab.

Die Anbindung an den Bestand und die vertikale Erschliessung, die direkt in die Servicezone bestehend aus der Gastroküche und Büroarbeitsplätzen mündet, ist sehr gut gelöst. Im Untergeschoss belichtet der grosse Hof die daran angelegte Wäscherei und die Personalräume, was dank der Proportionen und Nutzbarkeit des Hofes als Aussenraum ein vielversprechender Vorschlag ist. Zwei Aussentreppe, deren Lage als Einschnitte in der Volumetrie ablesbar ist, erlauben auf clevere Art das unabhängige Entfluchten des Untergeschosses ohne das Erdgeschoss durchdringen zu müssen. Das Brandschutzkonzept im Erdgeschoss hingegen weist noch Mängel auf, weil die horizontalen Fluchtwege durch möblierte Bereiche führen.

Den Projektverfassenden ist es gelungen, ein klares und sehr strukturiertes Konzept vorzuschlagen, dessen ortsbauliche, freiräumliche und atmosphärischen Qualitäten in hohem Mass überzeugen. Die sorgfältige Ausarbeitung manifestiert sich in einer sehr ansprechenden Darstellung der Abgabe. Allerdings führte die lineare, innere Erschliessung zu grossen Diskussionen innerhalb der Jury: Sie erfüllt die Anforderung an einen Endlosrundweg nur bedingt und die langen Korridore mit der Aufreihung der Zimmer sind räumlich wenig stimulierend und abwechslungsreich, was die Wohnqualität erheblich mindert und betrieblich als sehr ungeeignet eingeschätzt wird. Da dieser Mangel mit der strukturellen Grundkonzeption des Projekts in der Gebäudegeometrie verankert ist, konnte kein Potential für eine überzeugende Heilung eruiert werden.

Projektbeschreibung Freiraum

Im Übergang von Siedlung und Landschaft, sowie der Funktions- und Nutzungsverteilung in den Bauten wird das Areal Rosenhügel in unterschiedliche Bereiche eingeteilt und entsprechend differenziert gestaltet. Der Auftakt macht die nördlich gelegene Vorzone, die als Adresse für alle Bauten verstanden wird. Im nordöstlichen Bereich wird mit einer parkartigen Gestaltung ein attraktiver Einstieg in die Anlage geschaffen. Von dort aus, führen geschwungene Wege nicht nur zum Neubau, sondern auch in den Freiraum, südlich des Pflegeheims und bis zum westlich gelegenen Chäppeliweg. Mit dem Wissen um das Bedürfnis nach Privatsphäre der Bewohnenden werden die Wege von blütenreichen Staudenpflanzungen begleitet, die so einen stimmungsvollen Puffer bilden. Im Übergang zur offenen Landschaft wird die Anlage durch einen ökologisch wertvollen Saum räumlich gefasst. Somit wird viel Raum geschaffen, der wieder als Kulturland genutzt werden kann. Die parkartige Gestaltung und der Saum umschliessen den Neubau und den mit mehreren Rundwegen angelegten Demenzgarten. Eine vielfältige Gestaltung und Bepflanzung bieten ebenso viele Erlebnisse für die Bewohner und dessen Besucher. Das Freiraumkonzept überzeugt in hohem Masse durch eine klare Konzeption, einen ganzheitlichen Entwurfsansatz sowie einer hohen funktionalen, wie auch atmosphärischen Qualität.