



Erweiterung und Umbau Pflegeheim

Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach SIA 142 – Ausgabe 2025



Inhaltsverzeichnis

1	IMPRESSUM.....	- 3 -
1.1	AUFTRAGGEBERIN	- 3 -
1.2	ORGANISATION.....	- 3 -
1.3	INDEX ÄNDERUNGEN.....	- 3 -
2	DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE.....	- 4 -
2.1	ABSICHT	- 4 -
2.2	VERFAHREN, TERMINE	- 4 -
3	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	- 5 -
3.1	AUFTRAGGEBERIN	- 5 -
3.2	VERFAHREN	- 5 -
3.3	TEILNAHMEBERECHTIGUNG.....	- 5 -
3.4	PREISE UND ANKÄUFE	- 5 -
3.5	WETTBEWERBSJURY.....	- 6 -
3.6	WEITERBEARBEITUNG	- 6 -
3.7	HONORIERUNG BEI WEITERBEARBEITUNG	- 6 -
3.8	TERMINE ORGANISATION.....	- 7 -
3.9	ABGEGEBENE UNTERLAGEN	- 8 -
3.10	EINZUREICHENDE UNTERLAGEN.....	- 9 -
4	AUFGABENSTELLUNG, BEURTEILUNGSKRITERIEN.....	- 10 -
4.1	AUSGANGSLAGE	- 10 -
4.2	MACHBARKEITSSTUDIE.....	- 10 -
4.3	AUFGABENSTELLUNG.....	- 10 -
4.4	BETRACHTUNGSGEBIET.....	- 11 -
4.5	BEURTEILUNGSKRITERIEN	- 13 -
5	GRUNDLAGEN	- 13 -
5.1	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	- 13 -
5.2	BETRIEBLICHE GRUNDLAGEN.....	- 14 -
5.3	BAULICHE- UND TECHNISCHE GRUNDLAGEN	- 14 -
5.4	WEITERE VORSCHRIFTEN, EMPFEHLUNGEN	- 15 -
6	PROJEKTIERUNGSHINWEISE.....	- 16 -
6.1	BESTANDSBAUTEN UND AUSSENBEREICHE.....	- 16 -
6.2	ETAPPIERUNGEN	- 17 -
7	RAUMPROGRAMM	- 17 -
7.1	RÄUMLICHE ERWEITERUNGEN	- 17 -
7.2	ERSCHLIESSUNG, ANPASSUNG INFRASTRUKTUR.....	- 18 -
7.3	STATISTISCHE WERTE	- 19 -

7.4	NACHHALTIGKEIT, WIRTSCHAFTLICHKEIT	- 20 -
8	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	- 20 -
8.1	TEILNAHME, ORIENTIERUNG	- 20 -
8.2	URHEBERRECHT	- 20 -
8.3	VERÖFFENTLICHUNG, AUSSTELLUNG	- 20 -
8.4	GELTENDES RECHT	- 20 -
9	GENEHMIGUNG, UNTERSCHRIFTEN	- 21 -
9.1	GENEHMIGUNG, UNTERSCHRIFTEN	- 21 -

1 Impressum

1.1 Auftraggeberin

Genossenschaft Alterszentrum Kreuzlingen
 Bärenstrasse 27, 8280 Kreuzlingen
www.azk.ch

1.2 Organisation

Grosjean Architekten AG, dipl. Arch. ETH SIA, REG A
 Sandbreitestr. 12, CH 8280 Kreuzlingen
www.mmarc.ch

Bearbeitung:
 Marc Grosjean, dipl. Arch. ETH/SIA
 Lale Geyer, M.A. Arch./MAS ETH

1.3 Index Änderungen

- 06.07.26: Kap. 3.7 Honorierung bei Weiterbearbeitung; Anpassung Stundensatz
 Ingenieurleistungen und Landschaftsarchitekt CHF 135.-

2 Das Wichtigste in Kürze

2.1 Absicht

Die Genossenschaft Alterszentrum Kreuzlingen (GAZK) betreibt seit 50 Jahren ein Alters- und Pflegeheim in Kreuzlingen. Die Anlage wird durch den Gebäudekomplex der Architekturbüros Antoniol & Huber und seit 2024 von Berrel Kräutler geprägt. Weitere Bauten wurden über die Jahre saniert und umgebaut. Die Entwicklung zeigt das kontinuierliche Wachstum und die Anpassungsfähigkeit der Einrichtung. Aktuell ergibt sich die Notwendigkeit, den Bestand an Pflegeplätzen um 60 Pflegebetten zu erweitern. Zusammen mit der geplanten Erweiterung sollen notwendige Anpassungen an den Bestandesbauten vorgenommen werden. Es wird mit Baukosten, BKP 1, 2 und 4, von ca. CHF 45 Mio. für Neu- und Umbauten gerechnet.

2.2 Verfahren, Termine

Da die Bauherrschaft auch jüngeren Architekturbüros die Möglichkeit zur Wettbewerbsteilnahme ermöglichen und eine breite Auswahl von Projektvorschlägen erhalten möchte, wird der Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach öffentlichem Beschaffungswesen unter Anwendung der Norm SIA 142 (2025) ausgeschrieben. Der Umfang der verlangten Arbeiten wird auf die wesentlichen, zur Beurteilung notwendigen Pläne und Erläuterungen beschränkt. Für Preise und Ankäufe stehen CHF 240'000.– exkl. MwSt. zur Verfügung.

▪ Publikation Simap	19.6.2026
▪ Begehung Wettbewerbsareal	9.7.2026
▪ Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	16.10.2026
▪ Abgabe der Modelle	29.10.2026
▪ Zuschlagsentscheid (geplant)	3.12.2026
▪ Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge	12.1.2027

3 Allgemeine Bestimmungen

3.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin	Genossenschaft Alterszentrum Kreuzlingen GAZK Bärenstrasse 27, 8280 Kreuzlingen
Organisation	Grosjean Architekten AG, dipl. Arch. ETH SIA, REG A Sandbreitestr. 12, CH 8280 Kreuzlingen

3.2 Verfahren

Der anonyme einstufige Projektwettbewerb wird im offenen Verfahren durchgeführt. Falls notwendig, kann das Preisgericht, mit Projekten aus der engeren Wahl eine separat entschädigte und ebenfalls eine anonyme optionale Bereinigungsstufe gemäss Art. 5.4 der Ordnung SIA 142, durchführen. Die Höhe der Entschädigung wird vor Beginn der Bereinigungsstufe festgelegt.

Das Verfahren untersteht der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen, VöB Stand 01.09.2023, der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB, RB 720.1 Stand 01.04.2022, dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen, GöB, RB 720.2 Stand 01.04.2022, und der dazugehörenden VöB, RB 720.21 Stand 01.05.2014. Die Ordnung SIA 142 für Wettbewerbe, Ausgabe 2025, gilt subsidiär zu den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens. Der Zuschlag an die Wettbewerbsgewinner erfolgt gestützt auf die Beurteilung durch die Jury und die Bauherrschaft im freihändigen Verfahren, Art. 21 Abs. 1 lit. I IVöB.

3.3 Teilnahmeberechtigung

Am Wettbewerb teilnehmen können Architekten oder Architekturbüros. Der Beizug eines Landschaftsarchitektur- und Bauingenieurbüros ist zwingend. Der Beizug weiterer Fachplaner ist möglich. Beigezogene Fachplaner dürfen in mehreren Teams mitwirken, müssen dies aber den jeweiligen Teams offenlegen. Eine Mehrfachteilnahme von Landschaftsplaner ist aus Gründen der Wichtigkeit der Umgebungsplanung nicht gestattet; die von weiteren Fachplanern ist nur dann gestattet, wenn diese keinen erheblichen gestalterischen Beitrag zur Lösungsfindung leisten und deren Beiträge unwesentlich für das Verständnis des Projektes sind.

Nicht zur Teilnahme berechtigt sind Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Preisgerichtes oder einem Expertenmitglied angestellt sind sowie Personen, die mit einem Mitglied des Preisgerichtes oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen. Grundlage hierzu ist: SIA Wegleitung „Befangenheit und Ausstandsgründe 142i-202d“.

Die Gewährleistung der Anonymität ist Sache der Teams.

3.4 Preise und Ankäufe

Für die Prämierung von mindestens vier Beiträgen und Ankäufen steht eine Preissumme von CHF 240'000.-, exkl. MwSt., zur Verfügung. Angekaufte Beiträge können durch die Jury rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Dafür ist ein Juryentscheid mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen sowie die Zustimmung aller Vertreterinnen und Vertreter der Auftraggeberin notwendig.

3.5 Wettbewerbsjury

3.5.1 Sachpreisrichter, stimmberechtigt

- Sylvère Mérillat, Präsident GAZK, Kreuzlingen
- Cyrill Huber, Mitglied Vorstand GAZK, Kreuzlingen
- Ernst Zülle, Stadtrat, Kreuzlingen
- Urs Haubensak, ehemaliger Präsident GAZK (Ersatz)

3.5.2 Fachpreisrichter, stimmberechtigt

- Ueli Wepfer, Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Kreuzlingen (Vorsitz)
- Raphael Kräutler, Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Zürich
- Beat Consoni, Arch. SIA/BSA, St. Gallen
- Florian Seibold, Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Zürich
- Jaime Rodriguez, MSc. Arch., Winterthur (Ersatz)

3.5.3 Experten mit beratender Stimme

- | | |
|-----------------|--|
| ▪ Denkmalpflege | Roger Strub, Leiter Amt für Denkmalpflege Kanton Thurgau |
| ▪ Betrieb | Marco Styner, Geschäftsleitung GAZK |
| ▪ Bauverwaltung | Michael Schmidt, Leiter Bauverwaltung Kreuzlingen |
| ▪ Tragwerk | Tobias Schärli, Schärli + Oetli AG |
| ▪ Haustechnik | Dennis Reichart, Die Gebäudetechnik Experten GmbH |
| ▪ Brandschutz | Andreas Rohrer, Krattiger Engineering AG |
| ▪ Bauökonomie | Mirjana Kokic, Perita AG |

3.6 Weiterbearbeitung

Die GAZK beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Preisgerichts, die Verfasser des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes mit den weiteren Architekturleistungen zu beauftragen. Beigezogene Fachplaner können ebenfalls mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden, wenn sie für das Wettbewerbsprojekt einen erkennbaren Anteil erbracht haben.

Vorbehältlich der Kreditgenehmigungen beabsichtigt die Auftraggeberin, die weitere Projektbearbeitung freihändig entsprechend der Empfehlung der Jury an das Siegerteam zu vergeben.

Die Bauherrschaft behält sich vor die Leistungsanteile gemäss Norm SIA 102, Ausgabe 2020, folgender Teilphasen separat zu vergeben:

- Teilphase 4.32 - Kostenvoranschlag
- Teilphase 4.41 - Ausschreibung und Vergabe
- Teilphase 4.51 - Werkverträge
- Teilphase 4.52 - Bauleitung, Kostenkontrolle
- Teilphase 4.53 - Inbetriebsetzung, Leitung Garantierarbeiten, Schlussabrechnung

3.7 Honorierung bei Weiterbearbeitung

Die Honorierung ist nach Baukosten vorgesehen. Die aufwandbestimmenden Baukosten werden beim Vorliegen des Bauprojekts festgelegt. Als Grundlage für die Vertragsverhandlungen gelten

die Ordnungen SIA 102, 103 und 105 für Leistungen und Honorare, Ausgaben 2020, sowie den folgenden Konditionen:

- Architekturleistungen mittlerer Stundensatz: h = CHF 135.- exkl. MwSt.
- Ingenieurleistungen mittlerer Stundensatz: h= CHF 135.- exkl. MwSt.
- Landschaftsarchitekt mittlerer Stundensatz: h= CHF 135.- exkl. MwSt.
- Ein Umbaufaktor wird projektspezifisch festgelegt
- Nebenkosten gemäss KBOB 2026, 3% pauschal

3.8 Termine Organisation

3.8.1 Übersicht der Termine

▪ Publikation Simap	19.6.2026
▪ Anmeldung zur Teilnahme und Depotzahlung	19.6.2026
▪ Bezug der Wettbewerbsunterlagen (ohne Modell)	19.6.2026
▪ Begehung Wettbewerbsareal	9.7.2026
▪ Modellbezug (nach Depotzahlung)	9.7.2026
▪ Eingang der Fragen der Teilnehmer	17.7.2026
▪ Beantwortung der Fragen bis	31.7.2026
▪ Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	16.10.2026
▪ Abgabe der Modelle	29.10.2026
▪ Sitzungen Wettbewerbsjury	6.11.2026, 23.11.2026
▪ Zuschlagsentscheid (geplant)	3.12.2026
▪ Information Öffentlichkeit / Ausstellung	12.1.2027

3.8.2 Publikation, Anmeldung, Bezug der Unterlagen

Per 19.6.2026 wird der Projektwettbewerb auf der Plattform www.simap.ch veröffentlicht. Die gesamte Organisation des Wettbewerbs läuft über die Plattform. Nach der Anmeldung können die vollständigen Unterlagen abgerufen werden.

3.8.3 Depotzahlung

Für den Modellbezug ist ein Depot von CHF 400.- auf folgendes Konto einzuzahlen:

- Genossenschaft Alterszentrum Kreuzlingen
- Bank: UBS Switzerland AG, Kreuzlingen
- IBAN: CH14 0021 7217 M 2105 8461
- Vermerk: „Projektwettbewerb Erweiterung und Umbau Pflegeheim“

Bei vollständiger und rechtzeitiger Abgabe der verlangten Unterlagen wird das Depot nach Abschluss des Wettbewerbs zurückerstattet.

3.8.4 Modellunterlage

Das Gipsmodell kann an der Begehung vor Ort gegen Vorweisung des Zahlungsbelegs für die Depotzahlung, bezogen werden oder mit Voranmeldung bei nachfolgend genannter Adresse abgeholt werden:

- A&I Modellbau AG, Walzmühlestrasse 53, CH 8500 Frauenfeld, T +4152 722 1515

3.8.5 Begehung

Am 9.7.2026 um 14:00 Uhr findet eine geführte Begehung des Wettbewerbsareals mit Besichtigung der bestehenden Gebäude statt. Während des Wettbewerbsverfahrens ist der Zutritt in die Gebäude der GAZK nur in den öffentlich zugänglichen Bereichen möglich.

3.8.6 Fragestellung, Beantwortung der Fragen

Fragen sind bis zum 17.7.2026 unter Verwendung der in den abgegebenen Unterlagen zu findenden Excel-Tabelle „Formular Fragen“ per Mail zu senden an: gazk-bau@mmarc.ch. Die Anonymität ist seitens des Auslobers gewährt. Die Fragen sind den Kapitelnummern des Wettbewerbsprogramms, bzw. den Raumnummern des Raumprogramms zuzuordnen. Die Rückmeldungen zu den Fragen sind ab 31.7.2026, auf der Beschaffungsplattform zugänglich. Die Beantwortung der Fragen ist Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

3.8.7 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die Planunterlagen sind bis spätestens 16.10.2026, das Modell bis spätestens 29.10.2026, unter Wahrung der Anonymität und mit dem Vermerk „Alterszentrum Kreuzlingen, Projektwettbewerb Erweiterung und Umbau Pflegeheim“ während den Öffnungszeiten des Empfangs der GAZK, Bärenstrasse 27, 8280 Kreuzlingen, abzugeben.

Öffnungszeiten Empfang GAZK:

- Mo bis Do: 08:00 bis 12:00; 13:30 bis 16:30 Uhr
- Fr: 08:00 bis 12:00; 13:30 bis 16:00 Uhr

Beim Versand der Wettbewerbsarbeiten per Post oder Kurier muss der Zeitpunkt der Aufgabe ersichtlich und eindeutig sein. Für den Nachweis von Poststempel bzw. Auftragsbeleg sind die Teilnehmenden verantwortlich. Unterlagen per Versand sind anonymisiert, ohne Angaben zu den Projektverfassenden, einzureichen und dürfen maximal fünf Kalendertage nach dem Abgabetermin eintreffen. Später eintreffende Unterlagen können vom Preisgericht von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Eine Zustellung des Modells per Post wird nicht empfohlen, das Modell zum Projekt wird beurteilt, wie abgegeben.

3.9 Abgegebene Unterlagen

1. Programm
 - PDF: WB-Programm, Raumprogramm
2. Denkmalpflege
 - PDF: Perimeter Kulturobjekt, Auszug Schutzinventar, Beschluss Unterschutzstellung Stadtrat Kreuzlingen
3. Plangrundlagen
 - PDF und DWG: Situationsplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten, Geländemodell
4. Feuerwehr
 - PDF: Zufahrten Feuerwehr
5. Masterplan Freiraum, Bericht Martin Klauser 2019
 - PDF: Masterplan Freiraum, Bericht Martin Klauser 2019
6. Tragwerk
 - PDF: Bericht Statik Bestand Haus 2000 und Haus B
7. Formulare

- .xlsx: Raumprogramm mit Nachweis, Gebäudekennwerte nach SIA 416, Formular Fragestellung
8. Modell 1:500

3.10 Einzureichende Unterlagen

Von den Teilnehmenden sind alle zum Projektverständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte, Fassaden und folgende Unterlagen einzureichen:

Pläne

- Situationsplan 1:500 genordet, Projektpläne 1:200
- Grundrisse mit Raumnummer, Raumbezeichnung und Flächenangabe
- Darstellung der baulichen Änderungen bei Umbauten, Pläne 1:500 mit Abbruch in Gelb und Neubauteile in Rot
- Die nähere Umgebung, Grenzabstände sowie die angrenzenden Bauten sind darzustellen resp. zu vermessen.
- Erläuterungsbericht auf Plan mit Überlegungen zu Städtebau, Architektur und den Konzepten von Erschliessung, Tragwerk, Haustechnik und Brandschutz
- Konstruktiver Aufbau und Materialisierung 1:50
- Schema Etappierung, Etappen eins bis drei
- Formular «Raumprogramm mit Nachweis, Gebäudekennwerte nach SIA 416», mit nachvollziehbaren Berechnungen von Geschossfläche (GF) und Gebäudevolumen (GV), ohne die Werte von Etappe 3, Gliederung in: Erweiterung und Umbau. Grundlage ist Norm SIA 416, 2003
- Verfassercover mit Kennwort verschlossen, mit Angaben zu den Verfassenden und QR-Code für Depotrückzahlung und Preisgeld
- Digitale Daten für Vorprüfung: USB-Stick mit Kennwort, Daten anonymisiert, keine Hinweise auf die Projektverfassenden, Pläne im A3-Format PDF, max. 5 MB pro Plan. Formular «Raumprogramm mit Nachweis, Gebäudekennwerte» im Format PDF und Format .xlsx
- Gipsmodell 1:500 mit Darstellung des Projektvorschlags, ohne Etappe drei, mit der wesentlichen Bepflanzung, Erweiterungsbauten hellgrau, Bestandsbauten weiss.

Hinweise

- Sämtliche Unterlagen sind mit dem Kennwort zu versehen
- Plandarstellung mit Nordpfeil und grafischem Massstab
- max. 4 Pläne im Format A1, Querformat 84 x 60 cm, auf festem Papier
- 2 Stück Plansätze ungefaltet im Format A1 für Jurierung und Vorprüfung
- 1 Stück Plansatz verkleinert im Format A3, für Vorprüfung
- Projektvarianten sind nicht zulässig
- Farbverwendungen sind zur besseren Lesbarkeit zulässig
- Visualisierungen und Isometrien sind nicht zulässig, diese werden abgedeckt und nicht gewertet

4 Aufgabenstellung, Beurteilungskriterien

4.1 Ausgangslage

Die GAZK betreibt seit über 50 Jahren ein Alters- und Pflegeheim in Kreuzlingen. Die Anlage in der parkähnlichen Umgebung wurde durch den Gebäudekomplex des Architekturbüros Antonioli & Huber, Frauenfeld, wesentlich geprägt. Mit Beschluss des Stadtrates Kreuzlingen vom 13.08.2019 wurde dieser Bau im Sinne von §10 NHG TG, unter Schutz gestellt. Von 2000 bis 2024 wurde die Anlage mehrfach saniert, erweitert oder Teile davon komplett durch Neubauten ersetzt. Die von den Architekten Berrel Kräutler AG, Zürich, gestaltete Neubaute mit 63 Alterswohnungen wurde im Herbst 2024 fertiggestellt und ergänzt das Ensemble exemplarisch. Die baulichen Massnahmen der letzten Jahre haben die Anlage schrittweise den heutigen betrieblichen und qualitativen Anforderungen angepasst. Aktuell besteht die Notwendigkeit, den Bestand an Pflegeplätzen um 60 Pflegebetten zu erweitern. Dies soll durch einen Erweiterungsbau mit möglichem Einbezug des Haus 2000 erfolgen. Zusammen mit dem Erweiterungsbau sollen notwendige Anpassungen an den Bestandesbauten vorgenommen werden.

4.2 Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie vom Frühjahr 2025, Verfasser Kräutler Architekten Zürich, nicht zum Wettbewerb zugelassen, zeigt auf, wie die notwendige Erweiterungen der GAZK in den kommenden Jahrzehnten umgesetzt werden können und wie die Anforderungen des Betriebs, des Denkmalschutzes, der energetischen Sanierungen, der baurechtlichen Anforderungen und der Architektur in den möglichen Erweiterungs- und Umbauszenarien miteinander vereinbart werden können. Darüber hinaus belegt die Studie, dass die Erweiterungen durch Ersetzen, Verdichten, Schliessen von Lücken oder Aufstockungen im Areal der GAZK realisierbar sind. Die Machbarkeitsstudie wird nicht abgegeben, da deren Grundlagen vom vorliegenden Raumprogramm zu stark abweichen.

4.3 Aufgabenstellung

Das mittelfristige Ziel der GAZK ist, die Zahl der Betten um rund 60 Einbett-Zimmer zu erweitern sowie die dafür erforderlichen Gemeinschafts-, Infrastruktur- und Erschliessungsbereiche den neuen Gegebenheiten anzupassen. Langfristig soll eine weitere Einheit mit 20 Einbett-Zimmer möglich sein. Eine Wohngruppe umfasst idealerweise 20 Bewohnende.

Diese Erweiterungen und Anpassungen, 60 Einbett-Zimmer, sollen im Rahmen der Regelbauweise erfolgen. Für die Umsetzung des langfristigen Ziels, eine weitere Wohngruppe mit 20 Einbett-Zimmer, kann das Instrument des Gestaltungsplans beansprucht werden. Die bauliche Umsetzung erfolgt unter laufendem Betrieb und ist so zu organisieren, dass sie baulich und betrieblich in sich geschlossen funktioniert und die Beeinträchtigung der Bewohnenden möglichst gering gehalten wird. Bei einem Rückbau von Haus 2000 müssen die dort bestehenden 36 Betten vorgängig innerhalb der Anlage ersetzt werden, um die betriebliche Rochade sicherzustellen.

Die Vergrösserung des Betriebs hat direkte und indirekte Auswirkungen auf Personal, Küche und betriebliche Abläufe. Das Pflegeheim wird mittelfristig insgesamt 260, langfristig 280, Bewohnende beherbergen. Gemäss Planung der GAZK steigt die Zahl der Mitarbeitenden von

heute 250 auf künftig rund 350 resp 380. Gemeinsam mit der ersten Erweiterung sollen deshalb auch das Erdgeschoss mit Zugängen, Sälen, Küche und die horizontale und vertikale Erschliessung neu strukturiert und optimiert werden.

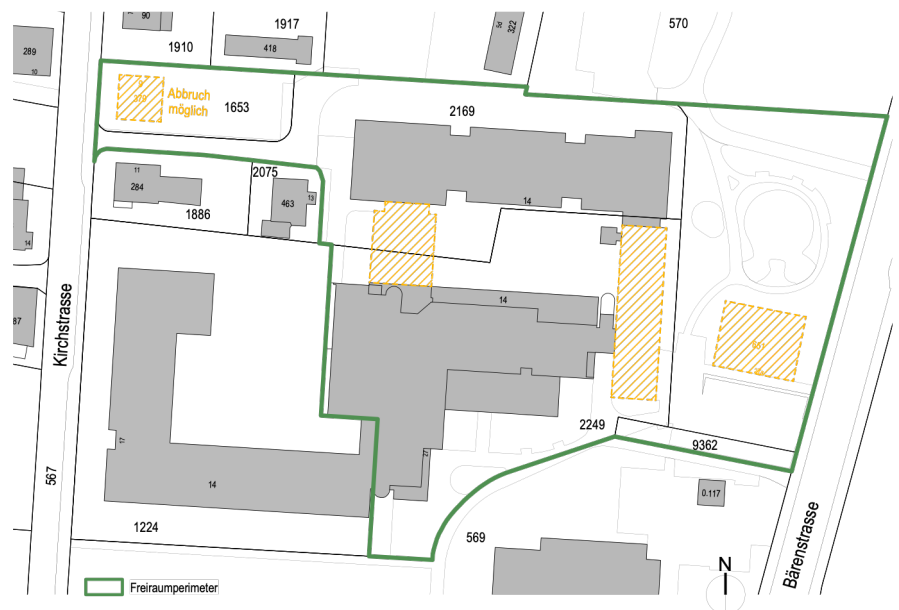
4.4 Betrachtungsgebiet

Das Areal der GAZK liegt in einem durchgrüntem Geviert zwischen der Bärenstrasse und der Kirchstrasse. Südlich liegt das Gelände der Evangelischen Kirchgemeinde mit dem geschützten Kirchgemeindehaus der Architekten Kohlbrunner Hotz, dem Pfarrhaus, der Kirche und dem Friedhof. Das Gebiet nördlich der GAZK umfasst heute ältere Wohn- und Gewerbebauten sowie das Areal des Sallmanschen Hauses, wo ein Teil der Stadtverwaltung untergebracht ist.

4.4.1 Kulturobjekt-Perimeter



4.4.3 Freiraumperimeter



4.4.4 Perimeter pro Etage

- Seite. - 12 -

4.5 Beurteilungskriterien

Die Lösungsvorschläge werden hinsichtlich nachfolgender Gesichtspunkte beurteilt. Die Reihenfolge entspricht nicht der Gewichtung:

Städtebau

- ortsbauliches und architektonisches Konzept
- Zugänge und städtebauliche Umgebung

Architektur, Freiraum

- gestalterische Weiterentwicklung der Anlage im architektonischen Ausdruck der Bauten und der Qualität der Aussenanlagen
- Umgang mit den geschützten Bestandsbauten
- Funktionalität und Nutzungsflexibilität
- logische Führung der Personenströme

Betrieb, Nachhaltigkeit

- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Bauten
- sommerlicher Wärmeschutz
- Entflechtung der öffentlichen und betrieblichen Erschliessung
- Ver- und Entsorgung der vergrösserten Küchenanlage
- Aufrechterhaltung des Betriebs während aller Bauphasen

5 Grundlagen

5.1 Gesetzliche Grundlagen

5.1.1 Kanton Thurgau

- Kt. TG Sammlung Gesetze: [PBG, PBV](#)
- Kt. TG Amt für Gesundheit: [Weisungen des Departementes für Finanzen und Soziales](#)
- Kt. TG Amt für Denkmalpflege: [Auszug: Bärenstrasse 27, Kreuzlingen](#)
- Kt. TG Amt für Energie: [Energierrecht](#)

5.1.2 Gemeinde Kreuzlingen

- Stadt Kreuzlingen: [Baureglement](#)
- Baurechtlich sind Aufstockungen möglich
- Stadt Kreuzlingen: [Zonenplan](#)
- Parzellen Nr. 2249 und 570 befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Parzelle 1224 liegt heute in der Wohnzone W90. Die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist beantragt. Massgebend für die Projektierung ist das gültige Baureglement der Stadt Kreuzlingen. Ortsbaulich oder architektonisch begründete Abweichungen sind grundsätzlich möglich, solange sich die Abweichungen im Rahmen eines Gestaltungsplanes regeln lassen. Die Priorität von Seiten der Bauherrschaft liegt – im Sinne eines schlanken Verfahrens – bei einer Lösung im Rahmen der Regelbauweise.
- Auf Parzelle 570 sind Hochbauten bis zur Baulinie möglich. Eine unterirdischen Einstellhalle bin hin zur Bärenstrasse ist durch ein Unterbaurecht, das die Stadt Kreuzlingen der GAZK gewährt, möglich.

5.2 Betriebliche Grundlagen

5.2.1 Betriebskonzept

Im Daueraufenthalt leben die Bewohnenden in Einer- und Zweierzimmern und werden ganzjährig rund um die Uhr betreut. Neben Daueraufenthalt sind auch ein Entlastungs- und Tagesaufenthalt sowie eine Übergangspflege möglich. Ein Wohnbereich umfasst etwa 20 Bewohnende und verfügt über einen gemeinsamen Wohn- und Essbereich, einen Aktivierungsraum, ein Stationsbüro, ein Arbeitszimmer, ein Lager für Frischwäsche, Räume für Ausguss, Entsorgung und Schmutzwäsche, ein Materiallager und einen Medikamentenraum. Das Stationsbüro ist die Drehscheibe jedes Wohnbereichs und ist rund um die Uhr besetzt. Alle Mahlzeiten werden im jeweiligen Wohn- und Essbereich eingenommen. Die Speisen werden in der Küche im Erdgeschoss zubereitet, in Essenswagen aufgewärmt und anschliessend in die Essbereiche gebracht. Die Zimmer sind mit Bett, Nachttisch und Wandschrank teilmöbliert, wobei die Bewohnenden eigene Einrichtungsgegenstände mitbringen dürfen.

Die Bewohnenden können sich selbstständig im gesamten Gebäude sowie in den Aussenanlagen bewegen. Ein Grossteil von ihnen ist auf eine Gehhilfe angewiesen, was zu einer hohen Frequentierung der Lifts führt. Viele der Bewohnenden benötigen Unterstützung bei der Körperpflege, die im Bett, im eigenen Bad oder im Pflegebad durchgeführt wird. Die persönliche Wäsche wird von der hauseigenen Wäscherei gereinigt.

Die Bewohnenden haben die Möglichkeit, eine Vielzahl an Aktivierungs- und Freizeitangeboten frei zu nutzen. Je nach ärztlicher Verordnung nehmen sie zudem an Physio- und Ergotherapie im Haus teil. Im Erdgeschoss befindet sich das „Senio-Fit“, ein Gym, das allen Bewohnenden für Kraft- und Balancetraining offensteht. Für externen Besuch sowie zur öffentlichen Nutzung gibt es das Restaurant im Erdgeschoss.

Den Mitarbeitenden stehen ein eigener Bereich, ein Ruhe- sowie ein Yogaraum zur Verfügung. Mahlzeiten können sie über die Küche im Erdgeschoss direkt beziehen und im Mitarbeiterbereich einnehmen.

5.3 Bauliche- und technische Grundlagen

5.3.1 Tragwerk Haus B, Zwischenbau und Innenhof

Die vorhandenen Tragreserven von Haus B reichen für ein zusätzliches Geschoss aus. Für zwei zusätzliche Geschosse sind hingegen Verstärkungen der Tragstruktur und Foundationen erforderlich. Im Balkonbereich müssen dazu zusätzliche Stützen erstellt werden. Aufgrund unzureichender Tragreserven kann der Zwischenbau nicht aufgestockt werden, für eine Erweiterung wäre deshalb ein Ersatzneubau erforderlich. Der Bereich Innenhof kann mehrstöckig überbaut werden. Ebenso ist ein Teilrückbau des bestehenden Untergeschosses von Haus B entlang der Südfassade bis zum Korridor hin vorstellbar.

5.3.2 Tragwerk Haus 2000

Das Gutachten über das Tragwerk von Haus 2000 stellt fest, dass dieses bei einer Aufstockung in hohem Mass ertüchtigt werden muss, ebenso ist mit einem Austausch wesentlicher Teile des Tragwerks zu rechnen. Aufgrund des hohen baulichen und finanziellen Aufwands in Kombination

mit den ohnehin notwendigen Gesamtsanierungen erscheint eine Aufstockung wirtschaftlich nicht sinnvoll. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Tragkonstruktion nicht für eine Aufstockung geeignet ist und deshalb ein Rückbau des Gebäudes als sinnvolle Lösung betrachtet wird.

5.3.3 Tragwerk Haus A-Ost

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es bedarf nach Rückbau auf den Rohbau, einer kompletten Ertüchtigung des Tragwerks. Eine Aufstockung um eine Etage ist nicht möglich. Im Bereich der Säle ist der Rückbau der Stahlkonstruktion und der Bodenplatte möglich.

5.3.4 Haustechnik

Die gebäudetechnischen Massnahmen für die Erweiterung des Alterszentrums sind als einfaches, robustes und betrieblich nachhaltiges Gesamtkonzept zu entwickeln. Sofern eine Erweiterung durch Aufstockung erfolgt, ist die Gebäudetechnik auf den bestehenden Anlagenbestand abzustimmen. Bei Ersatzneubauten ist ein eigenständiges Versorgungskonzept zu prüfen. Bestand, Erweiterbarkeit, Zugänglichkeit und betriebliche Umsetzbarkeit sind angemessen zu berücksichtigen um einen energieeffizienten, unterhaltsfreundlichen Betrieb zu gewährleisten. Eine mechanische Lüftung ist nur für gefangene Räume und betrieblich zwingend erforderliche Bereiche vorzusehen. Für die übrigen Räume ist keine allgemeine Komfortlüftung vorgesehen. Architektonische und konstruktive Massnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz sind angemessen zu berücksichtigen.

5.4 Weitere Vorschriften, Empfehlungen

5.4.1 Denkmalpflege

Der Schutzzumfang von Haus A durch den Stadtrat Kreuzlingen ist den abgegebenen Unterlagen zu entnehmen.

5.4.2 Brandschutz

Schweizerische Brandschutzvorschriften, [VKF Ausgabe 2015](#). Die bestehenden Feuerwehruzufahrten sind den abgegebenen Unterlagen zu entnehmen.

5.4.3 Hindernisfreies Bauen

Es gilt die Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“.

5.4.4 Ergänzungsleistungen

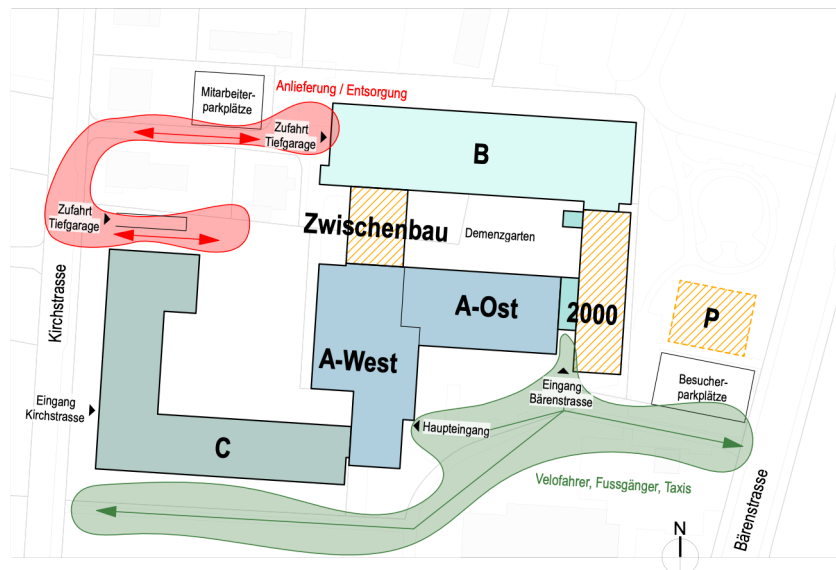
Wenn Renten und Einkommen die minimalen Lebenskosten nicht decken, helfen die Ergänzungsleistungen (EL). Sie sichern zusammen mit AHV oder IV das Existenzminimum.

- [Sozialversicherungszentrum Kanton Thurgau \(SVZ\)](#)
- [Pro Senectute](#)

6 Projektierungshinweise

6.1 Bestandsbauten und Aussenbereiche

6.1.1 Übersicht



6.1.2 Haus A Ost und A West (Hauptbau)

Im Jahr 1976 wurde der L-förmige Hauptbau, bestehend aus Hausteil A-West und A-Ost, errichtet. Dieser steht seit 2019 unter Denkmalschutz. Hausteil A-Ost wurde im Jahr 2000 durch einen Anbau im Osten, Haus 2000, und eine über 3.00m tiefe, über die gesamte Länge der Nordfassade von Haus A-Ost erstreckende Schicht, ergänzt und die Innenräume aufgewertet. Bei der kompletten Sanierung von Haus A-West von 2017 bis 2018 wurde die Baute auf den Rohbau zurückgebaut und Tragwerk, Gebäudehülle, Haustechnik und Innenausbau, soweit machbar, neu aufgebaut, um den aktuellen gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Die Komplettsanierung von Gebäudeteil Haus A-Ost erfolgt nach Fertigstellung der Erweiterung, damit während der Bauzeit ausreichende Ausweichflächen und Bettenkapazitäten zur Verfügung stehen.

6.1.3 Haus 2000

Im Jahr 2000 wurde die Anlage im Osten um 36 Betten erweitert. Die drei Pflegeabteilungen nutzen auf den jeweiligen Etagen den Aufenthalts- und Essraum im Osten von Haus A-Ost.

6.1.4 Haus B

Im Norden wurde die Anlage 2015 um 57 Pflegezimmer und einen eingeschossigen Zwischenbau mit Administration erweitert. Der Sichtbetonbau bildet gemeinsam mit dem Hauptbau einen Hof, in dem sich der Demenzgarten befindet. Auf dem Flachdach befindet sich eine Solaranlage. Tragwerk, Energie und Haustechnik sind auf dem aktuellen Stand.

6.1.5 Haus C

Der bestehende Trakt mit Alterswohnungen aus den 1970er Jahren wurde 2024 durch einen Neubau mit 65 Wohnungen ersetzt. Der Neubau schliesst im Osten an das Haus A-West an. Unter dem Innenhof liegt die Einstellhalle.

6.1.6 Haus P

Haus P, das Provisorium, wird zeitnah zurückgebaut.

6.1.7 Kirchstrasse 9

Kirchstrasse 9 auf Parzelle 1653 kann abgebrochen werden.

6.1.8 Freiraum

Die Freiräume sind ein prägender Bestandteil des Alltags im Alterszentrum. Vom geschützten, halbprivaten Hof bis zum lebendigen, grünen Vorplatz im öffentlichen Raum sind differenzierte Aufenthaltsorte mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, die Verweilen, Austausch und Rückzug gleichermassen ermöglichen und den Alltag bereichern. Im Zuge der Umgestaltung und Erweiterung sind die Freiräume gezielt weiterzuentwickeln und konsequent auf die Bedürfnisse der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Besuchenden auszurichten. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Ausbildung eines angenehmen Mikroklimas zu legen: Die Verschattung durch Vegetation ist zu stärken und das anfallende Regenwasser ist standortgerecht zu nutzen. Biodiversität, Hitzebeständigkeit sowie ein angemessener Pflegeaufwand der Freiflächen sind dabei in Einklang zu bringen. Die bestehenden Bäume im Bereich des Freiraumperimeters stehen nicht unter Schutz.

6.1.9 Parkplätze

Aktuell sind genügend Mitarbeiter- und Besucherparkplätze vorhanden:

▪ Mitarbeitende vor und in Einstellhalle Haus B	47 PP
▪ Besucher Haupteingang auf Parzelle 570	19 PP
▪ Bewohner Alterswohnungen Einstellhalle Haus C	56 PP

6.2 Etappierungen

Die Machbarkeitsstudie hat folgende sinnvolle Etappierung aufgezeigt:

- Erste Etappe: Erweiterung um mindestens 36 Einzelzimmer, Anpassungen im Erdgeschoss mit Zugängen und Erschliessung. Umzug der 36 Betten von Haus 2000.
- Zweite Etappe: Ersatzneubau Haus 2000 mit ca. 60 Betten.
- Dritte Etappe: langfristige Erweiterung um weitere 20 Betten.

7 Raumprogramm

7.1 Räumliche Erweiterungen

7.1.1 Individualbereich

Der Fokus der räumlichen Erweiterung richtet sich auf Zimmer für Bezüger von Ergänzungsleistungen (EL). Die Zimmer, mit einem Bett, sollen gut und intelligent möblierbar sein. Jedes

Zimmer soll nach Möglichkeit über einen privaten Aussenbezug verfügen, vorzugsweise in Form eines Balkons oder einer Loggia.

7.1.2 Bereich Gemeinschaft

Der Bereich Gemeinschaft ist Zentrum der Wohngruppe. Dazu gehören der Ess- und Wohnbereich und ein Aktivierungsraum. Zusätzlich ist eine Teeküche vorzusehen, die der Vorbereitung und dem Aufwärmen von Mahlzeiten dient.

7.1.3 Infrastruktur Wohnbereich

Pro Wohnbereich ist ein Stationsbüro mit angefügtem Arbeitszimmer sowie getrennte Räumlichkeiten für ein Pflegebad, Frisch- und Gebrauchtwäsche mit Ausguss, Lager für Material und für Medikamente vorzusehen.

7.1.4 Zentrum für Gesundheit

Ein Zentrum für Gesundheit bestehend aus, zwei getrennten Arztpraxen ergänzt die Leistungen der GAZK. Das Zentrum soll im Erd- oder im ersten Obergeschoss untergebracht und intern wie extern gut erreichbar sein. Zur langfristigen Anpassungsfähigkeit des Gebäudes soll eine spätere Umnutzung zu Individualbereichen (Pt. 7.1.1) möglich sein. Empfang, Wartebereich und Toilettenanlage teilen sich die beiden Praxen.

7.1.5 Aussenbereiche

Gemeinsame und individuelle und gut beschattete Aussenbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen und Terrassen für die Bewohnenden und das Personal sind erwünscht. Diese richten sich nach dem vorgeschlagenem Projekt.

Der Fitnessbereich „Fit-21“ und ein geplanter Spielplatz – im Bereich nach Rückbau Haus P – sind zwingend nachzuweisen; die genaue Lage kann projektabhängig angepasst werden.

7.1.6 Parkplätze, Veloabstellplätze

Durch die Erweiterung müssen zusätzliche Parkplätze erstellt werden:

▪ Mitarbeitende	12 PP
▪ Besucher	15 PP
▪ Velos	30 PP

7.2 Erschliessung, Anpassung Infrastruktur

7.2.1 Haupteingang, Eingang Bärenstrasse

Der Zugang zum Alterszentrum Kreuzlingen erfolgt sowohl von der Bärenstrasse im Osten wie auch von der Kirchstrasse im Westen. Die Zufahrten zu den Einstellhallen und die Entsorgung erfolgen heute über die Zufahrten von der Kirchstrasse.

Die heutige Situation am Haupteingang mit Empfang ist von der Auffindbarkeit und der Arbeitsorganisation her unbefriedigend. Die heutigen knapp bemessenen Räumlichkeiten müssen sich Empfang und Backoffice teilen. Wünschenswert wäre ein grösserer, einladender Bereich für den Empfang sowie im dazugehörenden Aussenbereich Abstellplätze für Velos der Besucher. Die

Nutzung des Eingangsbereiches an der Bärenstrasse ist heute durch die Anlieferung der Lebensmittel und der Ausgabe der Mahlzeiten, Essen auf Rädern, unbefriedigend.

Bei einer Verlegung des Haupteingangs in den Erweiterungsbau an der Bärenstrasse ist der Umgang mit dem markant ausformulierten heutigen Haupteingang beim geschützten Ursprungsbau aus denkmalpflegerischer Sicht relevant. Es wird eine Antwort auf die neue Hierarchisierung der Zugänge erwartet.

7.2.2 Säle

Die Säle im Erdgeschoss erfordern einen grossen betrieblichen Unterhalt, vor allem die Dachpartien aus Glas. Ebenso ist die Behaglichkeit dieser Räume unbefriedigend, im Sommer überhitzen diese und müssen gekühlt werden, im Winter sind sie zu kalt. Diese können im Rahmen der Umgestaltung des Erdgeschosses verlegt werden. Verbleiben diese am Ort, muss eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität aufgezeigt werden.

7.2.3 Küche, Anlieferung

Die Küche wurde 2017 neu erstellt und ist für eine Kapazität von ca. 300 Mahlzeiten ausgelegt. Heute ist die Grenze ihrer Kapazität erreicht und muss im Zuge der Erweiterung um ca. 30% vergrössert werden. Ebenso ist die heutige Anlieferung unbefriedigend. Diese erfolgt über den Eingang an der Bärenstrasse und über die dahinterliegende Erschliessung in die Küche. Last- und Lieferwagen müssen dazu rückwärts vor dem Eingang parken. Die Situation birgt eine hohe Gefahr von Unfällen. Die Entsorgung erfolgt über die Kirchstrasse durch Untergeschoss und Einstellhalle von Haus B. Die Arbeitsplätze in der Küche müssen Tageslicht aufweisen, Lager- und Kühlräume können im Untergeschoss sein. Ein Warenlift ist notwendig.

7.2.4 Interne Erschliessung

Die Häuser A, B und 2000 verfügen insgesamt über sechs Lifte und sieben Treppenhäuser. Die Treppenhäuser werden hauptsächlich vom Personal genutzt. Die Lifte sind unterschiedlich frequentiert. Während die beiden Lifte im Norden von Haus A-West, Zugang zum Restaurant, sowie der Lift am Eingang Bärenstrasse stark frequentiert werden, werden andere Lifte, wie der südliche Lift in Haus A-West, wegen schlechter Auffindbarkeit, besonders durch Lage und Zugänglichkeit, kaum genutzt. Dies führt in den Stosszeiten zu längeren Wartezeiten vor den anderen Liften. Die vertikale Erschliessung muss dem zukünftigen höheren Personenaufkommen gerecht werden. Neue Lifte sollen die Masse von Bettenliften aufweisen.

7.2.5 Demenzgarten

Der Demenzgarten schliesst direkt an die geschlossene Demenzabteilung im Erdgeschoss von Haus B an. Eine Verschiebung ist möglich, sofern die direkte und ebenerdige Anbindung an die Demenzabteilung gewährleistet bleibt.

7.3 Statistische Werte

Die Geschossfläche sowie das Raumvolumen gemäss SIA 416 sind getrennt nach Umbau und Erweiterung auszuweisen. Die Werte der Etappe 3 sind nicht Gegenstand der Berechnungen.

7.4 Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

Die Nutzeransprüche werden sich auch künftig ändern. Die Neu- und Umbauten sind von der Struktur her so zu planen, dass baulich und organisatorisch auf die veränderten Ansprüche ohne grosse Eingriffe in die Tragstruktur und Haustechnik reagiert werden kann. Die Veranstalterin erwartet wirtschaftlich realisierbare Projektvorschläge, die kostengünstig betrieben und unterhalten werden können.

8 Schlussbestimmungen

8.1 Teilnahme, Orientierung

Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie Entscheide des Preisgerichtes in Ermessensfragen. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden alle Teilnehmenden schriftlich über das Ergebnis der Jurierung bzw. den Zuschlag informiert.

8.2 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Entwürfen verbleibt bei den Projektverfassern. Die Pläne und Modelle der prämierten oder angekauften Wettbewerbsarbeiten gehen nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die übrigen Arbeiten können von den jeweiligen Verfassern nach Abschluss des Verfahrens zurückverlangt werden.

8.3 Veröffentlichung, Ausstellung

Auftraggeber und Teilnehmer besitzen, das gegenseitige Einverständnis vorausgesetzt, das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge. Auftraggeber und Projektverfasser sind stets zu nennen. Der Auftraggeber kann bei wichtigen Gründen die Veröffentlichung des Beitrags bis zur Bauvollendung untersagen. Die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten werden nach dem Entscheid des Preisgerichtes und erfolgtem Zuschlag unter Namensnennung der Projektverfasser während drei Tagen öffentlich ausgestellt.

8.4 Geltendes Recht

Bei Streitfällen wird das Gericht angerufen. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist am Sitz der Bauherrschaft, zuständig ist das ordentliche Gericht.

9 Genehmigung, Unterschriften

9.1 Genehmigung, Unterschriften

9.1.1 Genehmigung

Das Programm wurde von den Mitglieder der Jury am 31.5.2026 genehmigt . Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Wettbewerbe (Architektur, Ingenieurwesen und Freiraum) SIA 142, 2025. Die Honorarangaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung.

9.1.2 Unterschriften Sachpreisrichter

Sylvère Merillat, Präsident GAZK



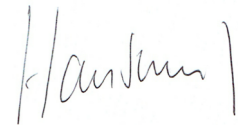
Cyrill Huber, BauKo GAZK



Ernst Zülle, Stadtrat Kreuzlingen, Bauverwaltung



Urs Haubensak, Präsident GAZK (Ersatz)



9.1.3 Unterschriften Fachpreisrichter

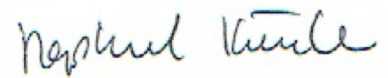
Ueli Wepfer, dipl. Arch. ETH BSA SIA (Vorsitz)



Beat Consoni, dipl.Arch. BSA SIA



Raphael Kräutler, dipl. Arch. ETH BSA SIA



Florian Seibold, dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA



Jaime Rodriguez, MSC Arch, ETSAM, Winterthur (Ersatz)

