

Alterszentrum
Suhrhard Buchs AG

Projektwettbewerb im offenen Verfahren

**für die Erweiterung und bauliche Anpassungen
des Alterszentrums Suhrhard in Buchs AG**

Wettbewerbsprogramm



Buchs, 19.10.2010



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

- 1.1 Ausgangslage
- 1.2 Wettbewerbsaufgabe

2. Allgemeine Bestimmungen

- 2.1 Veranstalter / Auftraggeber
- 2.2 Gegenstand des Wettbewerbes
- 2.3 Wettbewerbsart
- 2.4 Verfahrenssprache
- 2.5 Teilnahmeberechtigung
- 2.6 Preisgericht
- 2.7 Wettbewerbsbegleitung und Vorprüfung
- 2.8 Preissumme
- 2.9 Überarbeitung
- 2.10 Veröffentlichung
- 2.11 Urheberrecht

3. Wettbewerbsverfahren

- 3.1 Anmeldung und Versand der Wettbewerbsunterlagen
- 3.2 Wettbewerbsunterlagen
- 3.3 Besichtigung
- 3.4 Fragestellungen
- 3.5 Abgabe der Wettbewerbsprojekte
- 3.6 Einzureichende Unterlagen
- 3.7 Zuschlagskriterien (Beurteilungskriterien)
- 3.8 Vorgehen nach Abschluss des Wettbewerbs
- 3.9 Auftragsvorbehalte

4. Termine und Fristen

5. Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für die Projektierung

- 5.1 Allgemeine Zielsetzungen
- 5.2 Wettbewerbsareal / Standort / Wettbewerbsperimeter
- 5.3 Baurechtliche Ausgangslage
- 5.4 Verkehr und Erschliessung
- 5.5 Zukünftige Pflegestruktur
- 5.6 Umgang mit den bestehenden Gebäuden
- 5.7 Bauliche Voraussetzungen
- 5.8 Provisorien / Bauphasen

6. Vorgaben zum Raumprogramm

- 6.1 Wohn- und Pflegebereich
- 6.2 Demenzabteilung
- 6.3 Bestehendes Erdgeschoss (Gemeinschaftsbereiche)
- 6.4 Übriger Gemeinschaftsbereich
- 6.5 Ver- und Entsorgungsbereich

7. Raumprogramm

8. Rechtsmittelbelehrung

9. Genehmigungen

- 9.1 Programmgenehmigung durch den Auftraggeber
- 9.2 Programmgenehmigung durch das Preisgericht
- 9.3 Programmbegutachtung durch den SIA

Anhang: Raumprogramm



1. Einleitung

Der Verein für Alterswohnheime der Gemeinden Buchs und Rohr als Trägerschaft des Alterszentrums Suhrhard in Buchs AG (AZS) betreibt seit 1980 das ursprünglich für 65 betagte Personen 1978 – 1979 erbaute Gebäude.

Das Heim umfasste ursprünglich 65 Einzelzimmer. Beim Umbau des Personaltrakts im Jahr 1986 wurden 14 weitere Plätze in Einer- und Zweierzimmern geschaffen. Im Jahr 2003 wurden zur Verbesserung der Erträge 5 Einzelzimmer zu Zweierzimmern umgestaltet. Damit wurde die Bettenzahl auf 84 erhöht. Diese Betten verteilen sich auf 62 Einer- und 11 Zweier-Zimmer, also auf total 73 Zimmer.

In den 25 Jahren des Bestehens wurden folgende grössere Renovations-, Änderungs- und Erweiterungsbauten ausgeführt:

- Umbau Heimleiterwohnung in Pflegezimmer
- Anbau Restaurant
- Anbau Mehrzweckraum, Umbau Esssaal und Aufenthaltsraum
- Umbau Verwaltungstrakt und Küche
- Verschiedene Sanierungen

Auf demselben Areal war bereits 1974/1975 die Alterssiedlung mit 28 Einzelzimmer- und 15 Zweizimmerappartements erstellt worden.

1.1 Ausgangslage

Der Ausbau des Alterszentrums entspricht nicht mehr den heutigen betrieblichen und baulichen Anforderungen an ein Pflegeheim. Die Zimmer sind zu klein resp. für diese Grösse zu schmal, die einzelnen Nasszellen weisen keine Duschen auf und für 13 Zimmer pro Geschoss ist lediglich eine Etagedusche sowie ein Bad für das ganze Haus vorhanden.

Der Aufenthaltsbereich auf dem Geschoss ist im Gangbereich ohne Aussenbezug sehr unattraktiv gelegen. Immer mehr Bewohnende müssen ihre Mahlzeiten auf den Geschossen einnehmen. Dafür fehlen geeignete Räume. Die Korridore sind zu eng. Personalräume, Besprechungsräume sowie verschiedene Lager- und Wirtschaftsräume fehlen oder sind zu klein bemessen.

Mit 13 Betten pro Etage kann kein wirtschaftlicher Betrieb organisiert werden. Damit die betriebswirtschaftlichen Zahlen verbessert werden können, müssen diese Mängel korrigiert werden. Dies ist nur mit einer Gesamterneuerung und Erweiterung möglich.

Es ist deshalb vorgesehen, im Rahmen dieses Projektes die Anzahl der Pflegeplätze von heute 84 auf 93 – 100 zu erhöhen. Das entspricht der durchgeführten Bedürfnisabklärung und der aktuellen Pflegeheimkonzeption.

Diese baulichen Massnahmen sollen auch eine klare Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes beinhalten.

1.2 Wettbewerbsaufgabe

Mit dem Projektwettbewerb soll ein architektonisch, betrieblich und wirtschaftlich optimiertes Projekt für die Erweiterung des Alterszentrums Suhrhard für 93 - 100 stationär betreute Personen in Einerzimmer-Einheiten gefunden werden. Integriert in das Heim wird eine spezielle Station für 12 - 15 verhaltensveränderte (demente) Personen.

Die notwendigen, werterhaltenden Gebäudeunterhaltmassnahmen und Erneuerungen am bestehenden Bau sind nicht Gegenstand des Projektwettbewerbes. Es ist jedoch vorgesehen, die Planung und Leitung dieser Arbeiten den Verfassern des Siegerprojektes aus diesem Wettbewerb zu übertragen.



2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Veranstalter / Auftraggeber

Verein für Alterswohnheime der Gemeinden Buchs und Rohr
Rohrerstrasse 8
5033 Buchs AG

2.2 Gegenstand des Wettbewerbes

Es ist ein bewilligungsfähiger Projektvorschlag für die in diesem Programm näher beschriebene Bauaufgabe zu erarbeiten, der hohen architektonischen, betrieblichen, ökonomischen und ökologischen Ansprüchen genügt.

2.3 Wettbewerbsart

Der einstufige, anonyme Projektwettbewerb im offenen Verfahren wird nach dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Aargaus und der entsprechenden Verordnung durchgeführt. Die SIA Ordnung 142 für Architekturwettbewerbe (Ausgabe 2009) gilt subsidiär.

Mit der Abgabe eines Projektes anerkennen die Teilnehmenden diese rechtlichen Grundlagen, das vorliegende Wettbewerbsprogramm mit seinen Bestimmungen, die Fragenbeantwortung und den Entscheid des Preisgerichtes in Ermessensfragen.

2.4 Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

2.5 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Fachleute und Firmen aus dem Bereich Architektur mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz.

Die verantwortliche Person der teilnehmenden Firma (Schlüsselperson) muss zusätzlich folgende Teilnahmebedingungen erfüllen:

Diplomabschluss in Architektur einer staatlich anerkannten Hochschule/Fachhochschule oder einer höheren technischen Lehranstalt HTL oder Eintrag ins Register A oder B (CH) der Ingenieure und Architekten.

Ferner haben die Teilnehmenden alle Bedingungen der Selbstdeklaration zum Zeitpunkt der Ausschreibung zu erfüllen.

Bei Arbeitsgemeinschaften haben alle Partner, resp. deren Schlüsselpersonen die oben stehenden Teilnahmebedingungen zu erfüllen und nachzuweisen.

Weitere formelle Teilnahmebedingungen:

- schriftliche Anmeldung zur Teilnahme und Nachweis der Einzahlung der Depotgebühr CHF 300.00 (siehe dazu Pt. 3.1 hienach)
- keine Verwandtschaft oder geschäftliche Abhängigkeit zu einem Mitglied des Preisgerichtes (vergl. dazu auch die Wegleitung des SIA "Befangenheit und Ausstandsgründe bei Mitgliedern des Preisgerichtes und Teilnehmenden von Planungswettbewerben" (www.sia.ch). Die Einhaltung aller Teilnahmebedingungen liegt in der alleinigen Verantwortung des Teilnehmenden. Der Erhalt der Wettbewerbsunterlagen nach der Anmeldung ist keine Bestätigung der Teilnahmeberechtigung seitens des Auftraggebers. Das Nichteinhalten einer oder mehrerer obenstehender Bedingungen für die Teilnahme hat den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.



2.6 Preisgericht

2.6.1 Sachpreisrichter mit Stimmrecht (Vertreter des Auftraggebers):

Heinz Baur, Gemeindeammann Buchs, Mitglied PBK	Buchs
Michael Ganz, Vorstand Verein für Alterswohnheime, Stadtrat Aarau, Mitglied PBK	Aarau
Hans Rudolf Widmer, Präsident Verein für Alterswohnheime	Buchs

2.6.2 FachpreisrichterInnen mit Stimmrecht:

Jörg Kissling, Dipl. Architekt HTL (Vorsitz), Präsident Planungs- und Baukommission PBK, Vorstand AZS	Buchs
Michael Schmid, Dipl. Architekt ETH SIA	Bern
Monika Jauch, Dipl. Architektin ETH SIA	Luzern
Jürg Stäuble, Dipl. Architekt HTL BSA	Solothurn

2.6.3 Ersatz

Sachpreisrichter: René Scheurer, Zentrumsleiter AZS	AZS
Fachpreisrichter: Sigfried P. Schertenleib, Dipl. Architekt ETH SIA	Thun

2.6.4 Experten ohne Stimmrecht:

Dr. Fritz Weber, Arzt, Vorstand AZS	Buchs
Birgit Kunz, Leiterin Pflegedienst AZS	AZS

Weitere Experten können vom Preisgericht vor und während der Jurierung fallweise beigezogen werden (z.B. Kostenplaner, Energiefachperson etc.).

2.7 Wettbewerbsbegleitung und Vorprüfung

Sigfried P. Schertenleib, Dipl. Architekt ETH SIA Lanzrein+Partner Consulting AG Seestr. 57 3604 Thun	sigfried.schertenleib@bluewin.ch
--	--

2.8 Preissumme

Die Gesamtpreissumme beträgt CHF 120'000 (inkl. MWST) für ca. 6 – 8 Preise und allfällige Ankäufe in der Höhe von max. 40 % der Preissumme.

2.9 Überarbeitung von Wettbewerbsprojekten

Wenn keines der eingereichten Wettbewerbsprojekte ohne erhebliche Änderungen oder Anpassungen zur alleinigen Weiterbearbeitung empfohlen werden kann, behält sich das Preisgericht vor, gegebenenfalls dem Auftraggeber zu empfehlen, Projekte der engeren Wahl während des Verfahrens durch deren Verfasser anonym überarbeiten zu lassen. Erst nach der abschliessenden Beurteilung wird das Preisgericht dann ein Projekt zur alleinigen Weiterbearbeitung empfehlen.

2.10 Veröffentlichung

Nach Abschluss der Beurteilung und dem Entscheid des Auftraggebers werden die Teilnehmenden mit einer beschwerdefähigen Verfügung über die Ergebnisse des Wettbewerbes orientiert. Die Wettbewerbsprojekte werden anschliessend während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Die Resultate werden in der lokalen Tagespresse und in ausgewählten Fachzeitschriften publiziert.

2.11 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Teilnehmenden. Die Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Arbeiten gehen in das Eigentum des Auftraggebers über. Die nicht prämierten Arbeiten können nach Abschluss des Verfahrens durch die Teilnehmenden, nach entsprechender Avisierung, abgeholt werden.



3. Ablauf des Wettbewerbsverfahrens

3.1 Anmeldung und Versand der Wettbewerbsunterlagen

Die Publikation des Verfahrens erfolgt auf www.simap.ch und im Amtsblatt des Kantons Aargau. Das Wettbewerbsprogramm und das Anmeldeformular stehen als Download unter www.azsbuchs.ch/wettbewerb ab dem Datum der Publikation zur Verfügung. Es erfolgt kein postalischer Versand von Wettbewerbsunterlagen.

Die Anmeldung zur Teilnahme erfolgt ausschliesslich per Email mit dem ausgefüllten Anmeldeformular an folgende Adresse: wettbewerb@azsbuchs.ch **bis 23. November 2010**

Der Anmeldung sind als pdf beizulegen:

- Zahlungsnachweis der Depotgebühr von CHF 300.00 (dreihundert) auf folgende Postverbindung:

Konto Nr. PC 50-3741-8
IBAN CH57 0900 0000 5000 3741 8

lautend auf: Verein für Alterswohnheime
Alterszentrum Suhrhard
Rohrerstrasse 8
5033 Buchs

mit dem Vermerk "**Projektwettbewerb AZS**"

Die Verantwortung für die Erfüllung der Teilnahmebedingungen verbleibt beim Teilnehmenden und wird erst bei der Öffnung der Verfässercouverts definitiv überprüft.

Die vollständigen Wettbewerbsunterlagen stehen den gültig Angemeldeten ab dem 23. November 2010 als download unter www.azsbuchs.ch/wettbewerb zur Verfügung .

Die Rückzahlung des Depots erfolgt bei fristgerechter Abgabe eines vollständigen und beurteilungsfähigen Projektes nach Abschluss des Verfahrens.

3.2 Wettbewerbsunterlagen

Den Teilnehmenden werden folgende Unterlagen in digitaler Form als download unter www.alterszentrum-suhrhard.ch zur Verfügung stehen:

- 3.2.1 Übersichtsplan (Ortsplan) Mst. 1:5000
- 3.2.2 Situationsplan Mst. 1:500 mit Höhenangaben und eingetragenen Wettbewerbsperimeter
- 3.2.4 Definitives Wettbewerbsprogramm mit Anhang vom 19. Oktober 2010
- 3.2.5 Tabellen für die Flächenberechnungen Geschossflächen/Netto-Nutzflächen (SIA 416)
- 3.2.6 Verfasserformular (Vorlage)
- 3.2.7 Pläne der bestehenden Bauten (Grundrisse, Schnitte Ansichten) als dwg/dxf Dateien

Die Modellunterlage wird anlässlich der obligatorischen Besichtigung abgegeben (siehe Pt. 3.3 hienach).

Das Baureglement der Gemeinde Buchs steht unter www.buchs-aargau.ch als download unentgeltlich zur Verfügung.

3.3 Besichtigung / Abgabe der Modellunterlage

Es findet eine organisierte, obligatorische Besichtigung des Alterszentrums AZS für die angemeldeten Teilnehmer statt.

Datum: Dienstag **30. November 2010**

Zeit: 14.00 Uhr

Treffpunkt: Mehrzwecksaal Alterszentrum Suhrhard in Buchs

Anlässlich dieser Besichtigung wird den Teilnehmenden die Modellunterlage ausgehändigt. Das Modell hat eine Grösse von 53 x 53 x 15 cm. Gewicht: ca. 10 kg



Besichtigungen, insbesondere im Innern der Gebäude des AZS, ausserhalb dieser organisierten Führung für die angemeldeten Teilnehmer sind aus betrieblichen Gründen zu unterlassen.

3.4 Fragestellungen

Fragen zum Projektwettbewerb können per mail an folgende Adresse eingereicht werden:
wettbewerb@azsbuchs.ch

Frist: bis zum **10. Dezember 2010**

Die Weiterleitung der Fragen von der Relaisadresse an das Preisgericht garantiert die Einhaltung der Anonymität der Fragestellenden.

Alle eingegangenen Fragen und deren Beantwortung werden ab dem **22. Dezember 2010** als download unter www.azsbuchs.ch/wettbewerb zur Verfügung stehen.

3.5 Abgabe der Wettbewerbsprojekte

Sämtliche Unterlagen müssen fristgerecht (siehe dazu Pt. 4 Termine hienach) in einer festen Mappe an folgende Adresse (Abgabestelle) mit dem Vermerk "Projektwettbewerb AZS " eingereicht werden:

Alterszentrum Suhrhard
Rohrerstrasse 8
5033 Buchs

Abgabetermin: **18. März 2011 bis 16 Uhr**

Alle Pläne und Unterlagen müssen mit dem Titel "Projektwettbewerb Erweiterung Alterszentrum Suhrhard Buchs" und einem Kennwort (keine Zahl) versehen sein. Kennwort und Verpackung dürfen keinen Hinweis auf die Verfasser enthalten.

Projektvarianten sind nicht zugelassen. Nicht verlangte Unterlagen werden für die Beurteilung nicht berücksichtigt.

Verspätet eintreffende Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Die Unterlagen können bis **16.00 Uhr** des Abgabetales bei der Abgabestelle abgegeben werden. Bei Zustellung mittels Kurier liegt die Verantwortung für das fristgerechte Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich beim Teilnehmenden.

Bei Postzustellung (A-Post) gilt zur Fristwahrung der Poststempel oder der Strichcodebeleg einer offiziellen Poststelle. Firmenfrankaturen gelten nicht als Poststempel. Die Modelle sind im Falle von Post- oder Kurierzustellung geeignet zu verpacken. Die Verantwortung für beschädigt eintreffende Modelle liegt ausschliesslich beim Teilnehmenden (gemäss www.sia.ch/d/praxis/wettbewerb/information.cfm).

3.6 Einzureichende Unterlagen

3.6.1 Pläne

Darstellung: Situation und Erläuterungsbericht farbig erlaubt. Alle übrigen Pläne schwarz/weiss
Rückgebaute tragende Bauteile sind in den Plänen blau strichliert darzustellen.

Ausrichtung: Norden oben

Alle Pläne 2-fach, 1 x ungefaltet, 1 x gefaltet auf A4 (Vorprüfung Normalpapier)
(max. 4 Pläne Format A1 quer)

zusätzlich:

alle Pläne verkleinert auf A3 in Papierform und als pdf-Datei auf einer CD, die im Verfassercouvert abzugeben ist.



Folgende Pläne sind abzugeben:

- Situation Mst 1:500 mit dem Gebäude und den Erschliessungen, sowie den wichtigsten Elementen der Umgebung
- Erläuterungsbericht mit Aussagen zur Gestaltung, Materialisierung, Bauphasen mit der Angabe der Bettenzahl und Konstruktion der Gebäudehülle in Pläne integriert
- sämtliche Grundrisse Mst 1:200
- Die Räume sind entsprechend dem Raumprogramm mit Nr. und Funktion und Nettofläche zu bezeichnen (keine Legende, leserliche Schriftgrösse).
- Im Erdgeschossplan ist die Umgebungsgestaltung darzustellen.
- Sämtliche Fassadenansichten und die zum Verständnis notwendigen Schnitte Mst 1:200

3.6.2 Übrige Unterlagen

- Modell 1:500 in weisser Darstellung auf abgegebener Modellunterlage
- Flächenberechnungen GF/NF auf abgegebener Tabelle (SIA 416)
- Verfassercover als solches deklariert, enthaltend:
 - Verfasserformular (auf abgegebener Unterlage)
 - Einzahlungsschein (für die Auszahlung eines allfälligen Preises und die Rückerstattung der Depotgebühr)
 - Bestätigungen zur Selbstdeklaration gemäss Auflistung auf dem Formular
 - CD mit einer pdf-Datei der Projektpläne A3 (keine Einzeldateien der einzelnen Pläne)

3.7 Zuschlagskriterien (Beurteilungskriterien)

Für die Beurteilung der Projekte wird das Preisgericht folgende Kriterien anwenden (die Reihenfolge entspricht nicht der Gewichtung)

Konzept, Architektur und Gestaltung

- Gesamtkonzept, Volumetrie, ortsbauliche Aspekte (Landschafts-Schutzgebiet)
- Architektonische Idee
- Adäquates Umbauverhalten im bestehenden Bau, Umgang mit der bestehenden Bausubstanz
- Raumqualitäten innen und aussen, Wohnlichkeit, Übersichtlichkeit der Anlage
- Erschliessung
- Umgebungsgestaltung

Nutzung, Funktionalität, Flexibilität

- Organisation der Gesamtanlage, konzeptionelle Eignung
- innere Organisation der verschiedenen Funktionsbereiche, kurze Wege (Personal)

Oekonomie / Oekologie

- Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb
- Optimales Verhältnis zwischen Nettoflächen und beanspruchter Geschossfläche
- Bauphasen/Provisorien

3.8 Vorgehen nach Abschluss des Wettbewerbes

3.8.1 Grundsatz

Der Auftraggeber beabsichtigt, die Verfasser/Verfasserinnen des vom Preisgericht empfohlenen Wettbewerbsprojektes mit der Weiterbearbeitung der Bauaufgabe zu beauftragen (Vorbehalt: vergl. Pt. 2.9 hievori bei allfälliger Überarbeitung einzelner Projekte).

Das Preisgericht kann auch einen angekauften Wettbewerbsbeitrag in den 1. Rang setzen und ihn zur Weiterbearbeitung empfehlen, wenn der Preisgerichtsentscheid dazu mit einer Mehrheit von mind. drei Vierteln der Stimmen zustande kommt und alle Vertreter des Auftraggebers zustimmen.



3.8.2 Honorarfestlegungen

Für die vertraglichen Regelungen des Auftragsverhältnisses werden folgende Maximalwerte für die Honorarberechnung bei $q = 100\%$ Teilleistung festgelegt:

Baukategorie: V / Schwierigkeitsgrad $n = 1.1$

Teamfaktor: 1.0

Anpassungsfaktor: 1.0

Faktor für Sonderleistungen: 1.0

3.9 Auftragsvorbehalte

Grundsätzlich beabsichtigt der Auftraggeber, 100% Teilleistungen dem Siegerteam zu vergeben. Er behält sich aber vor, bei ungenügender Kapazität oder mangelnder Erfahrung Teilleistungen einem anderen Büro zu vergeben. Dies geschieht aber in jedem Fall mit Absprache des Siegerteams. In jedem Falle bleiben aber 58.5% Teilleistung (inkl. der gestalterischen Oberleitung) nach SIA 102/112 beim Wettbewerbssieger, resp. dem auf Grund des Wettbewerbsresultates beauftragten Architekten/Architektin.

Vorbehalten bleiben die Kreditbewilligungen der finanzkompetenten Organe der Auftraggebers.

Bei Abbruch des Projektes infolge abgelehnter Planungs- und Baukredite entsteht kein Anspruch auf weitere Entschädigungen (z.B. entgangener Gewinn oder dergl.).

4. Termine und Fristen

Publikation des Wettbewerbes auf www.simap.ch und Amtsblatt Kt. Aargau sia tec 21 ab	1. November 2010 5. November 2010
Frist für die Anmeldung zur Teilnahme bis zum	23. November 2010
alle Wettbewerbsunterlagen als download verfügbar ab	23. November 2010
Besichtigung / Bezug der Modellunterlage	30. November 2010 14 Uhr
Fragestellungen zum Wettbewerb (per mail) bis	10. Dezember 2010
Beantwortung der Fragen (download) ab	22. Dezember 2010
Abgabe des Wettbewerbprojekts (Pläne) Abgabe des Modelles	18. März 2011 6. April 2011
Beurteilung der Projekte und Antrag an den Auftraggeber	April / Mai 2011
Zuschlagsverfügung, Benachrichtigung der Teilnehmenden	im Anschluss
Ausstellung	im Anschluss

5. Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für die Projektierung

5.1 Allgemeine Zielsetzungen

Der Projektwettbewerb soll ein ortsbaulich, funktional und architektonisch überzeugendes Projekt hervorbringen, das zur Realisierung empfohlen werden kann.

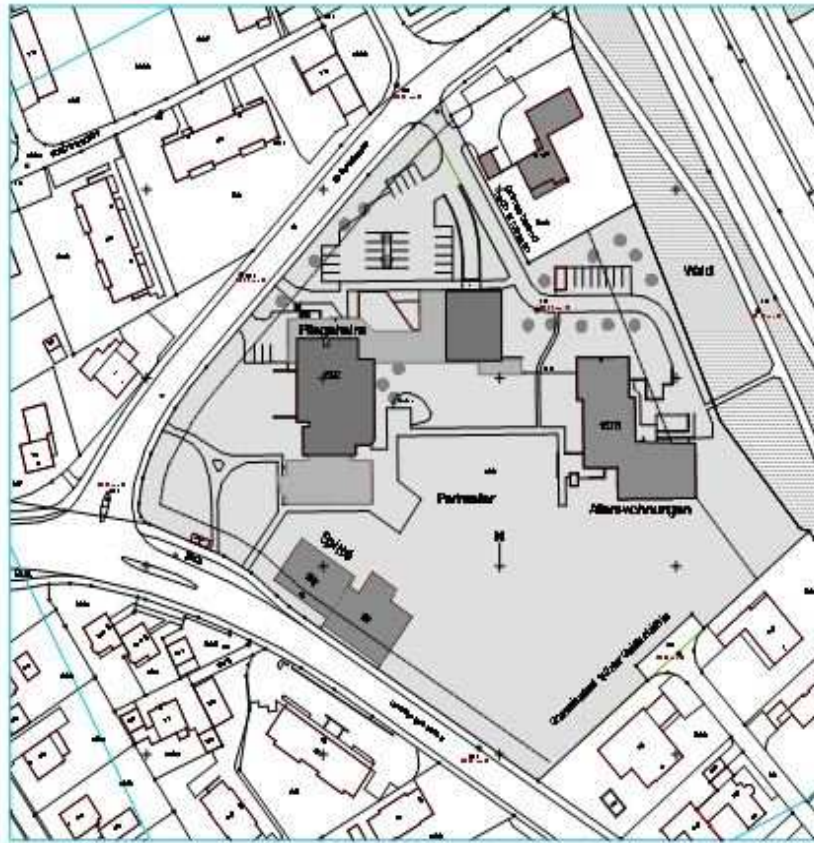
Die Wirtschaftlichkeit bezüglich Erstellungs- und Betriebskosten ist von sehr grosser Bedeutung. Das Wettbewerbsprojekt soll diesbezüglich deutliche Merkmale aufweisen, die die Erfüllung dieses Zieles auch in der Weiterbearbeitung erwarten lassen.

5.2 Wettbewerbsareal / Standort / Wettbewerbsperimeter

Ortsplan Buchs: Standort AZS Buchs



Situation: Perimeter für den Projektwettbewerb Erweiterung AZS



5.3 Baurechtliche Ausgangslage

Das Areal liegt in einer Zone für öffentliche Bauten. Die entsprechenden Vorschriften gemäss **BNO** (Baureglement) der Gemeinde Buchs sind einzuhalten, insbesondere auch die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken. Die Strassen- und Waldabstände sind im Situationsplan eingetragen.

5.4 Verkehr und Erschliessung

Die Erschliessung für Fahrverkehr und Anlieferung erfolgt über die Rohrerstrasse. Die Lage des Haupteinganges kann projektbezogen verändert werden. Das Parkplatzangebot ist entsprechend dem Raumprogramm zu erweitern.

5.5 Zukünftige Pflegestruktur

- Ziel ist es, neben der Demenzstation, 3 oder 4 Pflegestationen zu realisieren, wobei aus betrieblichen Gründen 3 Stationen bevorzugt werden.
- Bei 4 Pflegestationen sind je 22 Betten und eine Demenzstation mit 12 Betten zu planen (Total 100 Betten).
- Bei 3 Pflegestationen sind je 26 bis 28 Betten und in der Demenzabteilung 15 Betten einzuplanen (Total 93 – 99 Betten).

5.6 Umgang mit den bestehenden Gebäuden

Gebäude Nr. 692 Pflegeheim:

Umbauten und Umnutzungen mit Eingriff in die bestehende Bausubstanz sind mit grösster Sorgfalt und Zurückhaltung vorzusehen.

Die Vorgaben des Raumprogrammes (Netto-Flächenanforderungen) können dabei im Umbaubereich um $\pm 10\%$ verändert werden. Teilrückbauten sind möglich.



Gebäude Nr. 1676 Alterswohnungen:

Das Gebäude bleibt unverändert bestehen und steht für Nutzungen aus dem Raumprogramm des Wettbewerbes nicht zur Verfügung. Zum erweiterten Pflegeheim ist eine gedeckte, hindernisfreie Fussgängerverbindung im Erdgeschoss vorzusehen.

Gebäude Nr. 102 („Spittel“) an der Lenzburgerstrasse:

Es steht für Nutzungen aus dem Raumprogramm des Wettbewerbes nicht zur Verfügung. Die zukünftige Nutzung ist noch nicht festgelegt.

5.7 Bauliche Voraussetzungen

Statik:

Das bestehende Gebäude ist in einer Schottenbauweise erstellt. Die Schottenwände übernehmen im 1. Obergeschoss den Übergang zu den Stützen im Erdgeschoss als Überzug anstelle der fehlenden Unterzüge. In den Planbeilagen ist ersichtlich, auf welchen Geschossen welche Wände entfernt oder welche Wände z.B. mit Türen durchbrochen werden können.

Die einschlägigen Normen betreffend der Erdbebensicherheit sind einzuhalten.

Die statischen Vorgaben (Tragstruktur des best. Gebäudes) müssen eingehalten werden.

Minergie:

Das bestehende Gebäude soll nach der Sanierung Minergiestandard aufweisen.

Die Neubauteile der Erweiterung haben den Minergie-P Eco Standard zu erfüllen.

Brandschutz:

Das Brandschutzkonzept muss betreffend Brandabschnittsbildung und Fluchwegen den Anforderungen der Aargauischen Gebäudeversicherung, der Ambulanz und der Feuerwehr genügen.

Hindernisfreies Bauen:

Die Anlage ist behindertengerecht zu gestalten, es gilt die SIA-Norm 500.

5.8 Provisorien / Bauphasen

Aus Kostengründen (Investition und Betrieb) muss davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Pflegeplätze während der Bauphase nicht reduziert werden kann.

Es sind deshalb bauliche Erweiterungskonzepte anzustreben, die die notwendigen Auslagerungen von Pflegeplätzen in teure, externe Provisorien zeitlich und zahlenmässig minimal halten.

Im Erläuterungsbericht zum Wettbewerbsprojekt ist aufzuzeigen, wie in den verschiedenen Realisierungsphasen die Betriebszustände (Pflegeplätze und Infrastrukturen) sein können.

6. Vorgaben zum Raumprogramm

6.1 Wohn- und Pflegebereich

Wohnlichkeit und familiäres Ambiente in hellen Räumlichkeiten fördern das Wohlbefinden.

Bewohnerzimmer:

Jeweils zwei Bewohnerzimmer pro Pflegestation sind baulich so zu gestalten, dass sie bei Bedarf miteinander zu einem Ehepaarzimmer verbunden werden können (mind. im Neubau).

Die Bewohnerzimmer sind so zu konzipieren, dass eine flexible Bettenpositionierung möglich ist (mind. im Neubauteil).

Nasszellen:

Die Nasszellen sind mit Schiebetüren auszurüsten.

Balkone:

Es werden bewusst keine Balkone bei den Bewohnerzimmern gewünscht. Balkone sind im Allgemeinbereich zu platzieren und als Begegnungsorte auszubilden.



Korridore:

Die Verkehrsflächen sind hell und wohnlich zu gestalten (keine langen, steril wirkenden Gänge) und sollen Rundläufe ermöglichen.

Die Tür- und Korridorbreiten sind bettengängig zu bemessen.

Die Treppenzugänge müssen verschliessbar sein.

Verglasungen bis zum Boden sind ausschliesslich auf die Ausgänge zu den Aussenbereichen zu beschränken.

Pflegebad:

Das Pflegebad soll nahe dem Bettenlift in einer Station (nicht im Demenzbereich) liegen, damit die Wege kurz sind.

Stationen:

Die Personalräume (Stationszimmer, Stationsbüro) sind zentral zu platzieren, sodass kurze und gute Verbindungen zu den Aufenthaltszonen gewährleistet sind.

Essraum / Küche in den Stationen:

1 Essraum, unterteilbar in 2 Räume mit 1 Küche

Bei Stationen mit 22 Betten kann die Fläche von 80m² auf 60 m² reduziert werden.

Erwünscht ist die Nähe zum Warenlift.

Eine Orientierung nach innen ist möglich.

Wohnraum in den Stationen:

Eine Orientierung nach aussen und ein direkter Zugang auf die gemeinsame Terrasse ist erwünscht.

Eine Unterteilung des Wohnraums ist erwünscht.

Bei Stationen mit 22 Betten kann die Fläche des Wohnraumes von 70m² auf 60 m² reduziert werden.

6.2 Demenzstation

Die separate Demenzstation für 12 -15 demente Personen hat spezielle, räumliche Anforderungen zu erfüllen:

- Geschlossene Station: Die Türe zur Aussenwelt muss diskret liegen, damit die BewohnerInnen nicht mit der Wahrnehmung der geschlossenen Wohnsituation konfrontiert sind.
- Eine Gliederung in 2 Untergruppen mit je 6 bis 8 Zimmern ist erwünscht.
- Die Zimmereinheit ist analog derjenigen der Normalstation ausgestattet.
- Erdgeschosslage oder Obergeschosslage mit direktem Zugang aus den Aufenthaltsräumen in den ebenfalls geschützten und geschlossenen Spaziergarten oder Dachgarten, der die Sinne stimulieren soll.
- Uneingeschränkte Zirkulationsmöglichkeit durch den Wohn- und Erschliessungsbereich der Zimmer, unter Vermeidung von "Sackgasse"-Situationen.
- Lange, schmale Korridore sind zu vermeiden.
- Das gemeinsame Kochen und Essen im Gruppenaufenthaltsbereich fördert die sozialen Kontakte und regt die Sinne an.
- Die angepasste Gestaltung der Räume und eine sorgfältige Materialwahl schaffen eine beruhigende Atmosphäre ohne Reizüberflutung.
- Die Demenzstation soll flexibel sein und auch als normale Station funktionieren können. Jedes Einzelzimmer weist darum eine sep. Nasszelle auf. Ein Einzelzimmer soll jedoch auch als 2-er Zimmer nutzbar sein, oder 2 Einzelzimmer zusammen als 3-er bis 4-er Zimmer funktionieren.

Literaturhinweise zu Infrastruktur und Betreuung demenzkranker Personen:

- Christoph Held, Doris Ermini-Fünfschilling: Das demenzgerechte Heim, Karger 2004, speziell Seiten 130 ff: Mittelschwere bis schwere Demenz
- Sibylle Heeg, Katharina Bäuerle: Demenzwohngruppen und bauliches Milieu, Demenz Support Stuttgart 2006
- Gestaltung von Aussenräumen für Demenzkranke, herausg. vom Kanton Bern, Gesundheits- und Fürsorgedirektion, Alters- und Behindertenamt und Stadt Bern

6.3 Bestehendes Erdgeschoss (Gemeinschaftsbereiche)

Der Eingangsbereich ist heute klein. Im Zusammenhang mit der Erweiterungen und allfälligen neuen Erschliessungen (intern und extern) soll dieses Defizit behoben werden.

Eine Verlegung der bestehenden Cafeteria (z.B. in die Nähe der Küche) ist denkbar, wenn dabei eine attraktive Lage resp. zu den öffentlichen Bereichen, gewährleistet bleibt.

Ein teilweise gedeckter Aussenbereich und ein direkter Zugang zur Cafeteria sind vorzusehen.

Die beiden bestehenden Essräume werden aufgehoben. Die Mahlzeiten werden neu auf den Stationen eingenommen.



6.4 Übriger Gemeinschaftsbereich und Personalbereich

Körperpflege (Coiffeur, Fusspflege):

Eine Platzierung Im Erdgeschoss oder in den Obergeschossen ist möglich.

Therapie:

Eine Platzierung Im Erdgeschoss oder in den Obergeschossen ist möglich.

Personalaufenthalt

Lage im Erdgeschoss oder in den Obergeschossen möglich. Anforderungen: Gute Erreichbarkeit, Erholung, Ruhe, und eine Aussenfläche (z.B. Balkon) .

6.5 Ver- und Entsorgungsbereich

Küche:

Für die Küche besteht planerisch kein Handlungsbedarf. Sie wurde vor 7 Jahren erneuert. Das heutige Büro kann zur Unterbringung der zusätzlichen Servierwagen oder als Eingangserweiterung umfunktioniert werden.

Lager:

Die Lager müssen themenmässig zusammengefasst werden. Die Lager in der heutigen Tiefgarage, zumindest im östlichen Bereich, werden aufgehoben.

Wäscherei

Heute befindet sich die Wäscherei im Untergeschoss, die Räume liegen jedoch nicht alle nebeneinander, rund 20 m² fehlen. Eine Platzierung in den Obergeschossen ist denkbar.

Die Wäscherei wäre jedoch auch im Obergeschossbereich möglich, Der Wäscheabwurf kann evtl. trotzdem in Betrieb bleiben.

Lift:

Ein zusätzlicher Warenlift, der ausschliesslich dem Personal zur Verfügung steht, soll realisiert werden.

Haustechnik

Heizungszentrale:

Sie soll im Zuge der Erneuerungen ersetzt werden und alle Bauten des Zentrums versorgen. Vorgesehen ist eine Holzsznittelheizung. Möglich ist auch ein Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA. Diese Änderung ist nicht im Rahmen des Wettbewerbes zu planen.

Lüftung:

Die Lüftungszentrale kann am bestehenden Ort bleiben. Evtl. ist es jedoch technisch sinnvoll, diese im Obergeschoss neu zu platzieren.

Parkplätze

Die Tiefgarage wird heute hauptsächlich als Lager genutzt, lediglich das Betriebsauto ist darin untergebracht. Die Aussenplätze reichen oft nicht aus. Als Massnahme sind in der Tiefgarage für das Personal mehr Plätze zu schaffen und die Aussenparkierung für Besucher optimieren.

Veloparkplätze sind im Haupteingang und in der Tiefgarage (Personal) vorzusehen.

7. Raumprogramm

Separater Anhang zu diesem Programm

8. Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Wettbewerbsverfahren kann innert 10 Tagen nach erfolgter Publikation Beschwerde erhoben werden.

Die Beschwerde ist zu begründen, Beweismittel sind beizulegen. Alle Beschwerdeunterlagen sind im Doppel einzureichen.

Gerichtsstand ist Aarau



9. Genehmigungen

- 9.1 Programmgenehmigung durch den Auftraggeber am 19. Oktober 2010
- 9.2 Programmenehmigung durch das Preisgericht am 19. Oktober 2010
- 9.3 Programmbegutachtung durch den SIA ist erfolgt

Das Preisgericht:

Heinz Baur

Michael Ganz

Hans Rudolf Widmer

Jörg Kissling (Vorsitz)

Michael Schmid

Monika Jauch

Jürg Stäubli

Experten. Ersatzrichter:

René Scheurer

Sigfried P. Schertenleib

Fritz Weber

Birgit Kunz