



Fragenbeantwortung zum Projektwettbewerb 21.12.2010

Situation

1. Ist ein bestimmter Gebäudeabstand gegenüber dem Spittel einzuhalten?
Ein öffentlich-rechtlicher Gebäudeabstand ist nicht festgelegt. Jedoch wurde beim eingeschossigen Anbau des Mehrzweckraumes seinerzeit ein Minimalabstand von 10.50 m als städtebaulich sinnvoll erachtet. Damit wurde auch der Umgebungsschutz des Spittels als erfüllt betrachtet. Diese Vorgaben werden auch bei weiteren Neubauten zu beachten sein. Bei allfällig mehrgeschossigen Bauten sind ortsbauliche Kriterien und der Umgebungsschutz des Spittels einzuhalten, resp. kann in diesen Fällen u.U. projektbezogen auch ein grösserer Abstand notwendig werden.
2. Kann das bestehende Haus in Alterswohnungen umfunktioniert werden?
Nein
3. Das Andocken eines Neubaus an das bestehende Haus bringt erhebliche betriebliche Nachteile auf lange Sicht. Wird ein totales Neubauprojekt von der Jurierung ausgeschlossen?
Kostenüberprüfungen im Vorfeld des Wettbewerbes haben eindeutig ergeben, dass ein totales Neubauprojekt ausserhalb der wirtschaftlichen Tragbarkeit liegt. Ein formeller Ausschluss von der Beurteilung nach SIA 142, Art. 19 behält sich das Preisgericht deshalb vor.

Innere Organisation

4. Ist es denkbar, dass eine Demenzabteilung auf zwei Geschosse verteilt wird?
Nein, das wäre betrieblich sehr ungünstig
5. Gibt es Bauteile, die zwingend zu erhalten sind? z.B. Küche Anbau etc?
Nein, aber ein Abbruch bestehender Bauteile muss zu klaren betrieblichen und wirtschaftlichen Vorteilen führen. Zu beachten ist, dass insbesondere in Cafeteria, Küche und Saalanbau im Erdgeschoss in den letzten 10 Jahren erheblich investiert wurde.
6. Ein neuer Warenlift soll fürs Personal vorgesehen werden. Was genau soll dieser Lift transportieren? Muss dieser auch die Stationen bedienen?
Dieser Lift soll als Bettenlift und Warenlift nutzbar sein und möglichst alle Stationen erschliessen (inkl. mind. 1. UG).
7. 5.3.4 Wie gross (Kabinengrösse) muss der zusätzliche Warenlift für das Personal sein? Ist dies ein Bettenlift?
Siehe Frage Nr 6

8. Sind die bestehenden Korridorbreiten genügend breit für den Bettentransport ?
Sie sind für den Bettentransport knapp genügend, jedoch zu schmal für Kreuzungen. In den Neubaubereichen müssen mindestens Kreuzungen von Betten mit Rollstühlen in den Korridorbereichen möglich sein.

Zimmer

9. Zimmer bestehend
Die Nettofläche beträgt gemäss abgegebener Plangrundlage ca. 22.5 m², in der Netto-Flächentabelle wird 26 m² angegeben. Wie sind die Flächenangaben zu verstehen?
Bei einem vertretbaren baulichen Aufwand können die bestehenden Zimmer evtl. auch auf 26 m² vergrössert werden. Ein Teil der best. Zimmer kann jedoch im Interesse einer wirtschaftlichen Lösung auch bei 22.5 m² belassen werden. Neue Zimmer sollen jedoch eine Gesamtfläche von ca. 30 m² aufweisen.
10. 1.1 Im Raumprogramm sind die bestehenden Einerzimmer inkl. Sanitärbereich mit 26.0m² beschrieben. In den Plänen betragen diese jedoch nur 22.8m². Was gilt nun? Oder bedeutet dies, dass sämtliche bestehenden Einzelzimmer zu klein sind und somit mind. 26.0m² betragen müssen?
Gemäss Antwort Nr. 10
11. Zimmer neu
In der Netto-Flächentabelle werden grosszügige 30 m² angegeben, diese inklusive Vorzone und Sanitärbereich. Was genau ist mit „Vorzone“ gemeint?
Unter Vorzone verstehen wir Eingangszone + Garderobe im Zimmer- resp. Privatbereich. Die 30 m² verstehen sich mit Innenwänden innerhalb dieser Gesamt-Zimmerfläche
12. 1.3 Was sind Tageszimmer? Sollen sie nebeneinander liegen? Wie sollen sie den Stationen zugeteilt werden?
Die Tageszimmer werden von Personen benutzt, die am Abend wieder nach Hause gehen und nur tagsüber betreut werden. Sie sollen nahe dem Aufenthaltsraum liegen und vorzugsweise zusammen platziert werden.

Verschiedene Räume

13. Soll der Wohnraum unmittelbar neben dem Essraum liegen?
Nein
15. Benötigt der Besprechungsraum Tageslicht?
Dies ist wünschenswert
16. Snozelenraum: Für was wird dieser Raum genutzt? Benötigt dieser Raum Tageslicht?
Ein Snozelenraum ist ein spezieller Aufenthaltsraum. In einer ruhigen, entspannten und stimmungsvollen Atmosphäre werden dort die primären Sinne durch Musik, Lichteffekte, leichte Vibrationen, taktile Stimulationen und angenehme Gerüche angesprochen. Sie fördern ein Gefühl von Wohlbefinden, Sicherheit und Entspannung, ohne irgendwelche intellektuellen Anforderungen zu stellen. Der Raum ist introvertiert und benötigt nicht zwingend Tageslicht.

17. Benötigt das Pflegebad Tageslicht?
Dies ist wünschenswert, nicht zwingend
18. Ist 5.3.3 der selbe Raum wie 7.3 und kann somit einer der beiden Räume aufgehoben werden?
Ja, das ist derselbe Raum und wird vorzugsweise zentral in einer der Stationen angeordnet.
19. 6.1.1 Soll der Andachtsraum neben dem Aufbahrungsraum liegen?
Ja,
20. 9.2 Können die Lager der Küche im UG sein?
Ja, die Lagerflächen die sich heute nicht schon im UG befinden können im UG platziert werden.
21. 10.4 Kann der Öltankraum aufgehoben resp. umgenutzt werden?
Nein, für eine neue Heizung soll die Möglichkeit einer Holzschneitzelheizung offenstehen, in diesem Fall soll der Platz für die Lagerung von Holzschneitzel zur Verfügung stehen.
22. Wird der bestehende Zivilschutzraum noch benötigt?
Ja
23. Aus welchem Grund sind Verglasungen bis zum Boden ausschliesslich auf die Ausgänge zu den Aussenbereichen zu beschränken?
Ältere Menschen fühlen sich bei Verglasungen, die bis an den Boden reichen und ein paar Meter über dem Erdreich liegen unsicher beim Laufen. Dies ist ein Hinweis und nicht als zwingende Vorgabe zu verstehen.
24. Welche zusätzlichen Anforderungen müssen die 2 Tageszimmer im Vergleich zu den übrigen Zimmern erfüllen (Lage, Zugang, Ausstattung etc.)?
Sie sollen als 2-er Zimmer nutzbar sein und in der Nähe des Aufenthaltsraumes liegen. Siehe auch Antwort auf Frage 12
25. Wie gross soll der Dach- oder Spaziergarten sein?
Im Minimum soll dieser 250 m² aufweisen.

Erschliessung

26. Sind in den Erschliessungsflächen der Stationen die Flächen für die Vertikalerschliessung (Treppen und Lifte) mit einzurechnen?
Nein
27. Die Erschliessungsflächen sind nur für die Wohnbereiche detailliert aufgeführt. In der Eingangszone ist die Erschliessung enthalten. Alle weiteren Erschliessungen (Administration, Ver- + Entsorgung, UG etc.) erscheinen nicht in der Tabelle. Müssen diese dann auch nicht ausgewiesen werden?
Die Erschliessungsflächen im EG und UG müssen in der Tabelle nicht sep. nachgewiesen werden, sie soll jedoch im EG Plan eingezeichnet sein.

Vorschriften, Vorgaben

28. Gibt es eine Ausnutzungsziffer für die Parzelle 689? Gibt es Vorgaben der Gemeinde betreffend des "baulichen Masses"?
- Die Parz. 689 liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ohne vorgeschriebene Ausnutzungsziffer. Ausnutzung und „bauliche Masse“ sind im gestalterischen Ermessen der Projektverfasser nach ortsbaulichen Kriterien auszulegen.*
29. Im Wettbewerbsprogramm unter 1.1 Ausgangslage steht, die neue Anzahl der Pflegeplätze (93-100) "entspricht der durchgeführten Bedürfniserklärung und der aktuellen Pflegeheimkonzeption". Was bedeutet dies im Detail? Gibt es einen Bericht zur aktuellen Pflegeheimkonzeption? Kann der Bericht, falls vorhanden, zur Verfügung gestellt werden?
- Die Pflegeheimkonzeption ist eine kantonale Konzeption für die Gesundheitsversorgung, Darin wird unter anderem geregelt, welche Regionen in Zukunft wieviele Pflegeplätze benötigen. Auf Grund dieser Analyse ist die neue Anzahl Pflegeplätze berechnet und beim Kanton angemeldet.*

Baurecht

30. Beträgt der Grenzabstand zur Rohrer- und Lenzburgerstrasse die im Plan eingezeichneten 6m (unabhängig von der Fassadenhöhe/Fassadenlänge)? Falls nein, wie gross ist er?
- Der Strassenabstand beträgt unabhängig von der Gebäudehöhe 6 m.*

Geologie / Statik

31. Im Bauzonenplan (Geoportal Aargau) ist der östliche Bereich der Parzelle 689 markiert (blau schraffiert), hier liegen "genehmigte Erschliessungspläne" vor. Um welche Erschliessungspläne handelt es sich dabei?
- Dies bezeichnet den Walderschliessungsplan Nr 4 der Gemeinde Buchs vom 27. Mai 2002. Er regelt u.a. den Waldabstand der im Situationsplan bereits eingezeichnet ist.*
32. Können die Bereiche mit unterschiedlichen Bodenbeschaffenheiten (z.B. ehemalige Kehrdeponie) und die zu ergreifenden Massnahmen in einem Situationsplan dargestellt werden?
- Die näheren Angaben sind im aufgeschalteten Situationsplan neu eingezeichnet. Das 2-geschossige Untergeschoss des Hauptbaues liegt auf der gewachsenen Sohle, Der 1-2 geschossige Anbau mit 1-geschossiger Unterkellerung (heutige Tiefgarage, Bürobereich Demenz, Cafeteria) wurde mit Rammpfählen fundiert.*
33. Gibt es Angaben zum Baugrund auf den unbebauten Bereichen des Areals?
- siehe Antwort 32*
34. Kann, falls vorhanden, der statische Untersuchungsbericht über das bestehende Alterszentrum (inklusive Parkgarage) zur Verfügung gestellt werden?
- Es gibt keinen schriftlichen Bericht, die Statische Analyse ist in die Planunterlagen eingeflossen.*
35. Welche bestehenden Dachflächen können als Dachgarten genutzt werden?
- alle*

36. Ist es von Statik und Baugrund / Foundationen aus gesehen möglich, den 1 bis 2 geschossigen Bereich der Cafeteria und der Demenzstation aufzustocken?
Die Foundation ist grundsätzlich auf die heutige Geschossigkeit ausgelegt. Mit einer Leichtbauweise sollte eine Aufstockung von 2 Geschossen ohne grosse Massnahmen möglich sein. Andere Arten von Aufstockungen sollten jedoch mit der Ergänzung von Mikropfählen möglich sein. Der darunterliegende Kiesboden ist sehr tragfähig.
37. Um wie viele Geschosse kann der zweigeschossige Bereich über der Einstellhalle aufgestockt werden?
siehe Antwort 36.

Kosten

38. Wie hoch sind die geschätzten / budgetierten Erstellungskosten (BKP 1- 5)
Es bestehen Kostenschätzungen der verschiedenen Variante der Machbarkeitsstudie. Diese schätzen die Erstellungskosten auf rund 24 Mio Franken.
39. Das Gebäude Nr. 102 steht für das Raumprogramm des Wettbewerbes nicht zur Verfügung. Kann man es während der Bauphasen als Provisorium zur Auslagerung von Pflegeplätzen nutzen?
Nein, das Gebäude weist keine Nasszellen auf, das Innere des Gebäudes muss komplett erneuert werden, dies geschieht voraussichtlich nicht bis zum Umbau des AZS.

Erschliessung / Parkplätze / Umgebung

40. Ist eine Neuerschliessung von der Lenzburgerstrasse möglich?
Der Spittel Geb. Nr. 102 weist heute eine Einfahrt auf die Lenzburgerstrasse auf. Eine Erschliessung des ganzen AZS über die Lenzburgerstrasse wurde bisher nicht geprüft, eine solche Änderung müsste grosse Vorteile gegenüber dem IST-Zustand aufweisen.
41. Müssen zwingend 25-28 PP in der Tiefgarage angeordnet werden? Dies würde eine grosse Vergrösserung der Tiefgarage bedeuten.
Die Möglichkeit des Vollausbauens von 25-28 Tiefgaragenplätzen soll aufgezeigt werden. Wenn dies projektbezogen nicht sinnvoll erscheint, sollen die fehlenden Parkplätze oberirdisch realisiert werden.
42. Gehören die 4 Parkplätze bei der Anlieferung sowie die 9 PP bei den Alterswohnungen zu den geforderten 29-32 Aussenparkplätzen
nein
oder müssen diese
zusätzlich erstellt werden?
Es stehen heute 26 oberirdische Parkplätze für das Pflegeheim zur Verfügung. Nach Raumprogramm sind neu 29-32 Parkplätze gefordert, dh es sind zusätzlich zum IST-Zustand 3 – 6 PP gefordert.

43. Sind gewisse Bäume schützenswert?

Nein,

Darstellung

44. Werden die 4 Pläne im Format A1 quer in einer Reihe gehängt oder in 2 Reihen übereinander? Oder ist es den Wettbewerbsteilnehmern freigestellt, die Anordnung selbst zu bestimmen?

Beide Varianten sind möglich. Die genaue Darstellung der Ausstellung vor Ort ist noch nicht bestimmt. Bitte die Reihenfolge auf den Plänen angeben.

45. Können die Pläne der bestehenden Bauten auch noch als PDF abgegeben werden? Gewisse Schraffuren gehen beim Import/Export von dxf/dwg Dateien verloren (Abbrüche/Durchbrüche).

Die Grundrisspläne sind im pdf-Format neu aufgeschaltet.

46. Müssen beim bestehenden Gebäude neue/abzubrechende Wände nicht rot/gelb dargestellt werden?

Nein, nur rückgebaute tragende Bauteile sind blau strichliert darzulegen, der Rest ist schwarz darzustellen. (Grund: Bessere Lesbarkeit der Projektidee)