



# Projektwettbewerb Zentrum Schachen Neubau Pflegezentrum und Alterswohnungen

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit Dossierselektion

## Programm Ausschreibung

16. Januar 2017

# Impressum

## **Auftraggeber**

Stadt Rapperswil-Jona  
Hochbau und Planung  
St.Gallerstrasse 40  
8645 Jona

Ortsgemeinde Rapperswil –Jona  
Fischmarktstrasse 16  
8640 Rapperswil

## **Kontaktperson**

Marcel Gämperli, Stadtbaumeister  
+41 55 225 70 20  
[marcel.gaemperli@rj.sg.ch](mailto:marcel.gaemperli@rj.sg.ch)

## **Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur  
[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Beat Aliesch  
+41 81 258 34 47  
[b.aliesch@stauffer-studach.ch](mailto:b.aliesch@stauffer-studach.ch)

## **Erstellung**

September - November 2016

## **Bearbeitungsstand**

16. Januar 2017

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage, Gegenstand, Ziele</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Anlass	1
1.2	Gegenstand und Ziele	2
<b>2</b>	<b>Verfahren, Organisation</b>	<b>3</b>
2.1	Auftraggeberin	3
2.2	Verfahren	3
2.3	Ausschreibung	3
2.4	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	3
2.5	Teilnahme	4
2.6	Entschädigung	5
2.7	Organe	5
2.8	Weiterbearbeitung und Auftrag	6
2.9	Rechte	7
2.10	Termine	8
2.11	Ablauf Phase 1 (Selektion)	8
2.12	Ausschlussgründe infolge formeller Mängel	10
2.13	Ablauf Phase 2 (Projektwettbewerb)	10
<b>3</b>	<b>Aufgabenstellung, Randbedingungen, Anforderungen</b>	<b>10</b>
3.1	Perimeter, Aufgabenstellung	10
3.2	Planungen der Gemeinde, bautechnische Voraussetzungen	11
3.3	Randbedingungen und Anforderungen Hochbauten allgemein	13
3.4	Grunddispositiv	15
3.5	Pflegezentrum	16
3.6	Alterswohnungen	18
3.7	Anforderungen an die Umgebung	19
3.8	Randbedingungen Erschliessung, Parkierung	19
3.9	Kosten / Wirtschaftlichkeit	21
<b>4</b>	<b>Dossierselektion</b>	<b>21</b>
4.1	Bewerbung um Teilnahme (Dossierselektion)	21
4.2	Einzureichende Unterlagen	21
4.3	Beurteilungskriterien Bewerbung	22
<b>5</b>	<b>Raumprogramm (prov.)</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Unterlagen Projektwettbewerb (prov.)</b>	<b>24</b>
6.1	Abgegebene Unterlagen	24
6.2	Einzureichende Unterlagen	24
<b>7</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>25</b>



## 1 Ausgangslage, Gegenstand, Ziele

### 1.1 Ausgangslage und Anlass

In Rapperswil-Jona steigt der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum sowie an Pflege- und Betreuungsangeboten sukzessive. Die Stadt hat 2012 ein Konzept zum Thema «Wohnen im Alter in Rapperswil-Jona» verabschiedet. Dieses umfasst die Bereiche «Pflege» und «Wohnen». Im Bereich der Pflege bestehen bereits heute Engpässe, die sich verschärfen werden. Hinzu kommt, dass die zwei bestehenden Pflegezentren an den Standorten Meienberg und Bürgerspital die Anforderungen an einen zeitgemässen Betrieb nur noch bedingt oder nicht mehr erfüllen. Aus diesem Grunde haben die Stadt und die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona beschlossen, gemeinsam und frühzeitig ein auf die Zukunft ausgerichtetes Infrastrukturangebot im Bereich der Pflege sowie altersgerechten Wohnraum zu planen und bereitzustellen.

### Koordinierte Gesamtplanung im Bereich Pflege

Nach Prüfung verschiedener Möglichkeiten und in Koordination mit der weiteren Angebotsplanung im Bereich der Pflege haben die Stadt und die Ortsgemeinde entschieden, am Standort Schachen ein neues Pflegezentrum zu realisieren. Das neue Pflegezentrum im Schachen umfasst 168 Pflegeplätze mit einer Erweiterungsoption für weitere 28 Pflegeplätze. Im Gegenzug werden die Pflegeeinrichtungen an den Standorten Meienberg und Bürgerspital aufgegeben. Mit dem neuen Zentrum am Standort Schachen erhöht sich das Angebot an stationären Pflegeplätzen um gesamthaft rund 70 Plätze. Betreiberin des neuen Pflegezentrums ist die Stiftung RajoVita, welche das Zentrum wie bereits weitere Einrichtungen im Auftrag der Stadt betreiben wird.

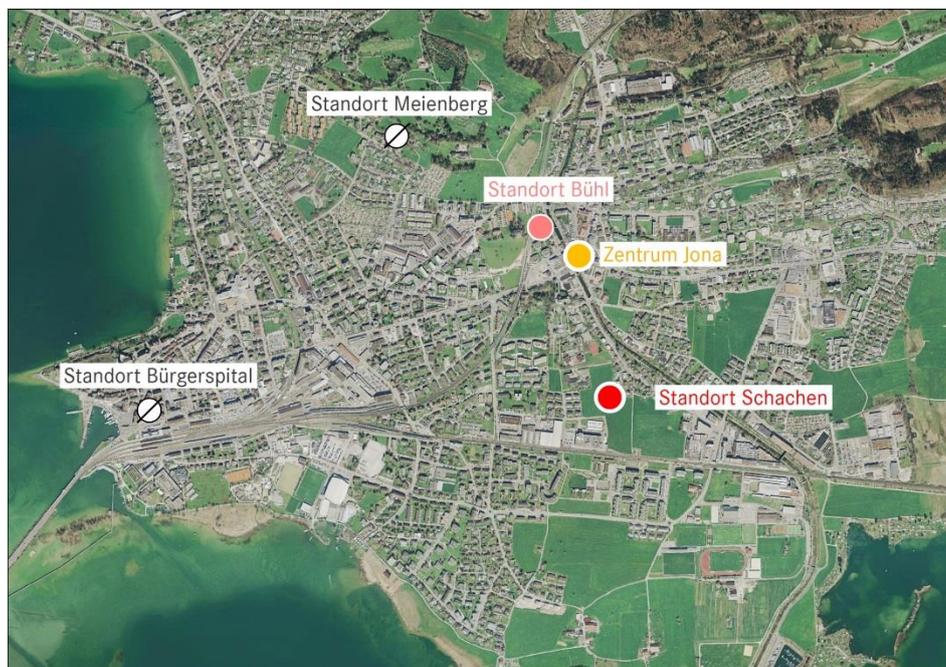


Abb. 1: Übersicht Zentrum Jona und Standort Schachen

## **Bereich Wohnen**

Das Konzept sieht im Bereich Wohnen ein Ausbau des Angebots im Bereich «Wohnen mit Service» von insgesamt zusätzlich 90 – 100 Wohnungen bis 2025 vor. Ergänzend zum neuen Pflegezentrum werden am Standort Schachen und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Pflegezentrum Alterswohnungen mit der Möglichkeit des Bezugs von Serviceleistungen realisiert. In einer ersten Etappe werde rund 60 Wohnungen erstellt, mit einer Erweiterungsoption um 20 Wohnungen. Zusammen mit weiteren neuen Angeboten in der Stadt kann mit dieser Überbauung so auch die Nachfrage nach Alterswohnungen mit Service gemäss Konzept «Wohnen im Alter in Rapperswil-Jona» gedeckt werden.

### **1.2 Gegenstand und Ziele**

Gegenstand des Verfahrens ist die Ausarbeitung eines Projektvorschlags für ein neues Pflegezentrum und für Alterswohnungen am Standort Schachen. Der Vergabegegenstand umfasst im Rahmen dieses Ausschreibungsverfahrens die Dienstleistungen für Architekten nach SIA 102 und Landschaftsarchitekten nach SIA 105 für:

- die Neubaute(n) des Pflegezentrums und der Alterswohnungen mit ergänzenden Einrichtungen (ohne Erweiterungsoption bzw. Wohnen 2. Etappe),
- die dazugehörige Parkierung und Erschliessung,
- die Neugestaltung der Umgebung im Zusammenhang mit dem Projektvorschlag.

### **Ziele**

An das Projekt werden folgende Erwartungen gestellt:

- A) Ein ortsbaulich überzeugendes Konzept, das dem Pflegezentrum und der Wohnüberbauung eigenständige Adressen gibt, gleichermassen als Gesamtanlage verständlich ist und durch die Einbindung ins Quartier die Quartierbildung positiv beeinflusst.
- B) Ein Projekt das im Bereich der Pflege und beim Wohnen funktional überzeugt, hinsichtlich aller Nutzungsanordnungen durchdacht ist und wo die Bedürfnisse der Bewohnenden und des Personals im Mittelpunkt stehen.
- C) Ein Pflegezentrum, das eine aktivierende und ressourcenorientierte Pflege ermöglicht, für die Bewohner ein ansprechendes Wohnumfeld schafft und auf die Schwerpunkte «Wohnen, betreuen, pflegen» ausgerichtet ist.
- D) Ein Projekt das architektonisch-gestalterisch erhöhten Ansprüchen genügt, Aussenräume aufweist die zum Aufenthalt einladen und auf die Bewegungsbedürfnisse und -möglichkeiten der Bewohner ausgerichtet sind.
- E) Sehr attraktive Wohnungsgrundrisse, welche eine flexible Möblierung zulassen.
- F) Eine funktionierende Erschliessung, eingebunden in eine, den Nutzungen entsprechenden stimmigen Aussenraumlösung.
- G) Ein in der Erstellung kostenbewusstes, im Betrieb rationelles und im Unterhalt wirtschaftliches Projekt.

## **2 Verfahren, Organisation**

### **2.1 Auftraggeberin**

Auftraggeberin ist die Stadt Rapperswil-Jona und die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona, vertreten durch den Stadtrat und den Ortsverwaltungsrat. Ausschreibende Stelle ist das Ressort Bau, Verkehr und Umwelt Abteilung Hochbau und Planung.

### **2.2 Verfahren**

Das Konkurrenzverfahren wird als Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit einer offenen Dossierpräqualifikation nach Art. 24 der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB) bzw. Art. 12 Ziff. b) der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (rIVöB) durchgeführt. Subsidiär gilt die SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2009).

Das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sind integrierender Bestandteil des Programms. Die Dossierpräqualifikation erfolgt unter Namensnennung. Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Das Verfahren und die spätere Geschäftsabwicklung erfolgt in deutscher Sprache. Die Veranstalterin kann den Wettbewerb, falls es notwendig wird, mit einer optionalen anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Die Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

### **2.3 Ausschreibung**

Der Wettbewerb wird in den folgenden Medien ausgeschrieben:

- Amtsblatt des Kantons St.Gallen (Publikationsorgan nach Art. 17 Abs. 1 VöB)
- [www.simap.ch](http://www.simap.ch)
- [www.rapperswil-jona.ch/de/verwaltung/aktuellesinformationen/](http://www.rapperswil-jona.ch/de/verwaltung/aktuellesinformationen/)
- Printmedien: tec21

### **2.4 Verbindlichkeit und Rechtsschutz**

Durch die Teilnahme am Wettbewerb bzw. an der Ausschreibung anerkennen die Teilnehmenden die Wettbewerbsbestimmungen, das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sowie Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Eine allfällige Beschwerde kann innerhalb von 10 Tagen seit Eröffnung der Verfügung schriftlich und begründet bei berechtigter Interessenslage beim Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen, Spisergasse 41, 9001 St.Gallen, eingereicht werden. Es gelten keine Gerichtsferien. Gegen Entscheide des Preisgerichtes in Ermessensfragen kann nicht rekuriert werden.

Art. 17.1, 17.2, Art. 22.3, Art. 27.1 lit. b) und Art. 27.3 der SIA-Ordnung 142 sowie das Reglement über das Beschwerdeverfahren für Architekturwettbewerbe gelangen aufgrund der Submissionsgesetzgebung nicht zur Anwendung.

## 2.5 Teilnahme

### 2.5.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Fachleute aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz und Ländern, die dem GATT/WTO-Übereinkommen beigetreten sind bzw. wo das Gegenrecht besteht (Stichtag 1. Januar 2017).

Die Bewerbung hat als Team zu erfolgen. Das Team muss die beiden Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur umfassen. Die beiden Bewerber können sich als Einzelbewerbungen im Team oder in Form einer Arbeitsgemeinschaft bewerben. Die Federführung liegt beim Bewerber aus dem Fachbereich Architektur. Die vom Teilnehmenden zu erbringenden Angaben sind im Dokument «Bewerbungsformular» enthalten. Diese formellen Angaben sind durch die Bewerber selbst zu deklarieren. Falsche oder irreführende Angaben sind Ausschlussgrund während des gesamten Verfahrens.

Ein Bewerber aus dem Bereich Architektur bzw. Landschaftsarchitektur kann sich nur in *einem* Team bewerben (als Einzelbewerber oder in Arbeitsgemeinschaft). Weitere beigezogene Fachplaner können bei mehreren Projektvorschlägen mitwirken. Es ist in diesem Fall Sache der Bewerber die Anonymität innerhalb des Planungsteams sicherzustellen.

Nicht teilnahmeberechtigt ist (vgl. SIA-Ordnung 142, Art. 12.2):

- Wer bei der Auftraggeberin, einem Preisrichter oder einem im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Experten angestellt ist.
- Wer mit einem Preisrichter oder einem im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Experten nahe verwandt ist, oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht.

An dieser Stelle wird ausdrücklich auf die präzisierenden und weitergehenden Ausführungen in der Wegleitung der SIA-Kommission «Befangenheit und Ausstandsgründe bei Mitgliedern des Preisgerichts und den Teilnehmenden von Planungswettbewerben» (August 2004) verwiesen. Gemäss der Wegleitung ist es beim offenen Wettbewerb Pflicht der *Teilnehmenden*, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Veranstalterin oder zu einem Jurymitglied auf eine Teilnahme zu verzichten. Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss vom Verfahren.

### 2.5.2 Teilnehmende

Aufgrund der Ausschreibung vom 16. Januar 2017 haben alle Teilnahmeberechtigten die Möglichkeit, sich um die Teilnahme am Projektwettbewerb zu bewerben. Es werden die ca. 12 bestqualifizierten Bewerbungen ausgewählt. Die Auswahl erfolgt durch das Preisgericht aufgrund der Kriterien der Ausschreibung.

Die Veranstalterin beabsichtigt von den ca. 12 qualifizierten Bewerbungen ca. 2 – 3 Nachwuchsbewerbungen zu selektionieren. Für diese gelten andere Kriterien.

## 2.6 Entschädigung

Die Aufwendungen für die Dossierpräqualifikation (Phase 1) werden nicht entschädigt. Für den Projektwettbewerb (Phase 2) stehen für Entschädigungen der Teilnehmenden, Preise und Ankäufe gesamthaft CHF 220'000 (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Die Gesamtsumme wird ausgerichtet. Jeder Teilnehmende erhält nach korrekter Abgabe eines Projektvorschlags und Erfüllung der Aufgabenstellung CHF 8'000.- (exkl. MwSt.) Pauschalentschädigung.

## 2.7 Organe

### 2.7.1 Preisgericht

Sachpreisgericht	Thomas Furrer, Stadtrat (Vorsitz) Matthias Mächler, Präsident Ortsgemeinde Christoph Künzli, Geschäftsführer Stiftung RajoVita
Fachpreisgericht	Andreas, Sonderegger, dipl. Arch. ETH/BSA Pool Architekten, Zürich Theres Aschwanden, dipl. Arch. ETH/SIA Aschwanden Schürer Architekten AG, Zürich Thomas von Ballmoos, dipl. Arch. ETH BSA SIA von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich Regula Hodel, Landschaftsarchitektin BSLA / SIA Hodel Architekten, Wetzikon
Ersatzpreisgericht	Marcel Gämperli, Stadtbaumeister (Fachpreisrichter) Christoph Sigrist, Geschäftsführer Ortsgemeinde, (Sachpreisrichter)
beratend	Brigitte Cadisch, Leitung Pflege RajoVita Gabriela Zanettin, Leitung Hotellerie RajoVita Bruno Langhans, Vertretung Anwohnerschaft

Die Veranstalterin behält sich vor, beratend weitere Fachpersonen (z. B. Wirtschaftlichkeit, Nachhaltiges Bauen SNBS) beizuziehen.

### 2.7.2 Sekretariat

Die Kontaktadresse für die Projektwettbewerb betreffenden Verfahrensteile ist das Sekretariat Stauffer & Studach AG Chur, vertreten durch Beat Aliesch, Alexanderstrasse 38 / 7000 Chur; Tel +41(0)81 / 258 34 44; Fax +41(0)81 / 258 34 40 / [sekretariat@stauffer-studach.ch](mailto:sekretariat@stauffer-studach.ch). Die administrativen Kontakte zur ausschreibenden Stelle sind im Programm abschliessend genannt.

## 2.8 Weiterbearbeitung und Auftrag

Die Veranstalterin beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Preisgerichtes den Verfasser des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes weiter zu beauftragen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, sofern es die Lösungsvorschläge erfordern und zulassen, und es vom Preisgericht explizit empfohlen wird, einzelne Weiterbearbeitungen festzulegen bzw. Beauftragungen vorzunehmen. (z. B. Einzelbeauftragung für die Weiterbearbeitungen des Pflegezentrums bzw. Alterswohnungen).

Anspruch auf eine weitere Beauftragung haben nur die Verfasser im engeren Sinne (Einzelbewerber bzw. Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft). Weitere im Projektwettbewerb beigezogene Fachplaner haben keinen direkten Anspruch auf eine weitere Auftragserteilung. Bei einem nachweislich erbrachten Beitrag zur Lösung der Wettbewerbsaufgabe kann der beigezogene Spezialist / Fachplaner im freihändigen Verfahren beauftragt werden.

Vorbehalten für die Projektbearbeitung bleibt die privatrechtliche Einigung über den Honorarvertrag sowie allfällige Kreditgenehmigungen durch die behördlichen und politischen Instanzen. Für die privatrechtliche Einigung über den Honorarvertrag gelten, soweit der Vertrag nicht anderes bestimmt, das Schweizer Recht.

### Leistungsumfang und Honorar

Die Verfasser des zur Realisierung kommenden Vorschlags werden mit der weiteren Bearbeitung für folgenden Teilleistungen beauftragt: Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibungspläne, Ausführungspläne und gestalterische Leitung (56.5% – 64.5% SIA 102, bzw. SIA 105 Ausgabe 2014<sup>1</sup>). Die Veranstalterin behält sich vor, Teilleistungen auch aus diesen SIA-Phasen anderweitig zu vergeben (z.B. Kostenberechnungen). Die Beauftragung mit weiteren Teilleistungen ist möglich.

Die Veranstalterin hält sich derzeit die Option offen, die Realisierung beider oder eines Teiles (Pflegezentrum oder Wohnungen) mit einem GU oder TU durchzuführen. Im Falle eines TU-Modells erfolgt die Überbindung der Architekturleistung, ebenfalls im Umfang der vorweg genannten Teilleistungsprozente. Die gestalterische Leitung verbleibt auch in diesem Fall bei den Verfassern.

Bei ungenügenden Kapazitäten des beauftragten Büros für die Gewährleistung einer erfolgreichen Planung und Ausführung kann die Veranstalterin Leistungsanteile anderweitig vergeben oder die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft verlangen.

Auftraggeberin für das Pflegezentrum ist die Stadt Rapperswil-Jona, Auftraggeberin für die Wohnüberbauung ist die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona. Die zwei Auftragge-

---

<sup>1</sup> Mit dem Vorliegen des Wettbewerbsbeitrages geht die Ausloberin davon aus, dass bereits eine Teilleistung der Arbeiten gemäss der Leistungstabelle 102 Punkt 4.31 Vorprojekt vorliegt und nicht mehr erbracht werden muss. Dieser Teil umfasst je nach Wettbewerbsergebnis zwischen 1.5 – 3% Leistungsprozente und wird nicht mehr vergütet.

berinnen beabsichtigen auf folgender Verhandlungsbasis einen Vertrag abzuschliessen (Beauftragung umfasst Dienstleistungen des Vergabegegenstands):

- Mittlerer Stundensatz h: CHF 130.-
- Teamfaktor i: 1.0
- Anpassungsfaktor r: Neubau 1.0
- Schwierigkeitsgrad Pflegezentrum (Baukategorie V): n: 1.1  
Schwierigkeitsgrad Wohnüberbauung (Baukategorie IV): n: 1.0  
Schwierigkeitsgrad Altersheim / Alterssiedlung (Freiraumkategorie III): n: 1.0

Besonders zu vereinbarende Leistungen werden nach Aufwand verrechnet.

## **2.9 Rechte**

### **2.9.1 Urheber- und Nutzungsrechte**

Mit dem Einreichen des Wettbewerbsbeitrages anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen und die Ausführungen im Rahmen der Fragenbeantwortung. Die Urheberrechte an den eingereichten Beiträgen verbleiben bei den Verfassern.

Mit der Abgabe der Arbeiten und Ausrichtung der Entschädigung (Preise / Ankäufe) geht das Projekt in das sachenrechtliche Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin und die Teilnehmenden besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Verfasser. Das Recht auf Veröffentlichung seitens der Teilnehmenden besteht erst nach Abschluss der Ausstellung bzw. Abschluss des Verfahrens.

Mit der Annahme des Weiterbearbeitungsauftrages verpflichtet sich der Projektverfasser, die Nutzungs-, Verwendungs-, Änderungs-, und Realisierungsrechte der Auftraggeberin zu übertragen. Vorbehalten bleiben die nicht abtretbaren Persönlichkeitsrechte wie das Recht auf Namensnennung.

### **2.9.2 Durchführung Verfahren**

Eine allfällige Beschwerde gegen eine ordnungswidrige Ausschreibung oder Durchführung des Verfahrens, insbesondere gegen einen ordnungswidrigen Entscheid des Preisgerichts, kann bei berechtigter Interessenslage auf der Grundlage von Art. 15 IVöB beim Verwaltungsgericht innerhalb von 10 Tagen eingereicht werden. Gegen Entscheidungen des Preisgerichts in Ermessensfragen kann nicht rekurriert werden. Art. 28 der SIA-Ordnung 142 sowie das Reglement über das Beschwerdeverfahren für Architekturwettbewerbe gelangen nicht zur Anwendung.

## 2.10 Termine

Datum	Schritt
<b>Phase 1 (Selektion)</b>	
Mo. 16. Jan. 2017	- Ausschreibung, Bezug Bewerbungsunterlagen
<b>Fr. 10. März 2017</b>	- Anmeldung und Einreichung Bewerbungsunterlagen
Do. 23. März 2017	- Präqualifikation und Beschluss Preisgericht - Schriftliche Mitteilung an die Bewerbenden
<b>Phase 2 (Projektwettbewerb)</b>	
KW 15	- Abgabe Unterlagen
Di. 18. April 2017	- Begehung, Abgabe Modell
Fr. 19. Mai 2017	- Frist Einreichung Fragen zum Programm (Eingang!)
Mo. 29. Mai 2017	- Fragenbeantwortung (E-Mail)
Fr. 25. August 2017	- Abgabe der Arbeiten
Fr. 8. Sept 2017	- Abgabe Modell
KW 37 2017	- Jurierung 1. Tag (Evaluation Projekte engere Wahl)
KW 39 2017	- Jurierung 2. Tag (Evaluation Siegerprojekt)
Ende Okt. 2017	- Entscheid und Mitteilung

## 2.11 Ablauf Phase 1 (Selektion)

### 2.11.1 Bezug Unterlagen

Die Bewerbungsunterlagen können wie folgt bezogen werden:

Ab Montag, **den 16. Januar 2017**, unter

[www.simap.ch](http://www.simap.ch)

und

[www.rapperswil-jona.ch/de/verwaltung/aktuellesinformationen/](http://www.rapperswil-jona.ch/de/verwaltung/aktuellesinformationen/)

Stichwort «Projektwettbewerb Zentrum Schachen»

### 2.11.2 Abgabe Bewerbungsdossier

Die Bewerbungsunterlagen für die Teilnahme sind wie folgt einzureichen:

- Einreichung: bis Freitag, den **10. März 2017** (Datum Poststempel A-Post)

- Einzureichende Unterlagen:

**A) Kategorie Nicht-Nachwuchs:**

- 1\_ Bewerberangaben mit Selbstdeklaration  
(Angaben gemäss Vorlage Bewerbungsformular)
- 2\_ Titelblatt mit Information zu Referenzprojekt A  
(Referenzprojekt ist mit max. 2 Seiten Format A3 zu dokumentieren)
- 3\_ Titelblatt mit Information zu Referenzprojekt B  
(Referenzprojekt ist mit max. 2 Seiten Format A3 zu dokumentieren)
- 4\_ Titelblatt mit Information zu Referenzprojekt C  
(Referenzprojekt ist mit max. 2 Seiten Format A3 zu dokumentieren)

**B) Kategorie Nachwuchs:**

- 1\_ Bewerberangaben mit Selbstdeklaration  
(Angaben gemäss Vorlage Bewerbungsformular)
- 2\_ Titelblatt mit Information zu Referenzprojekt A  
(Referenzprojekt ist mit max. 2 Seiten Format A3 zu dokumentieren)
- 3\_ Titelblatt mit Information zu Referenzprojekt B  
(Referenzprojekt ist mit max. 2 Seiten Format A3 zu dokumentieren)
- 4\_ Titelblatt mit Information zu Referenzprojekt C  
(Referenzprojekt ist mit max. 2 Seiten Format A3 zu dokumentieren)

Bei einer persönlichen Abgabe gilt das Abgabedatum. Bei einer Einreichung per Post das Datum des Poststempels oder des Auftragsbelegs. Das Aufgabedatum muss ersichtlich (Lesbarkeit des Poststempels bzw. Auftragsbelegs) sein. Hierfür sind die Bewerber verantwortlich. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen. Es wird ein Eingangsprotokoll geführt.

Die Bewerbungsunterlagen sind beim **Wettbewerbssekretariat** einzureichen:

- Stauffer & Studach Raumentwicklung  
«Projektwettbewerb Zentrum Schachen»  
Alexanderstrasse 38  
CH-7000 Chur

### **2.11.3 Beurteilung der Bewerbungen, Mitteilung**

Die eingereichten Bewerbungsunterlagen werden auf Vollständigkeit und Erfüllung der Anforderungen formell geprüft. Die Beurteilung und Rangierung erfolgt durch das Preisgericht gemäss den Kriterien Kap. 4.

Über die Zulassung zum Projektwettbewerb (Phase 2) werden die Bewerbenden schriftlich benachrichtigt. Falls einer oder mehrere für den Wettbewerb qualifizierte Bewerbungen nicht teilnimmt bzw. teilnehmen, kann das Preisgericht bis zum Zeitpunkt der Begehung die folgenden Bewerbungen in der Reihenfolge der Rangierung aus der Präqualifikation einladen.

### **2.12 Ausschlussgründe infolge formeller Mängel**

Ein Ausschlussgrund im Rahmen der Dossierpräqualifikation liegt explizit dann vor, wenn (Aufzählung ist nicht abschliessend):

- Das Bewerbungsformular der Dossierpräqualifikation nicht unterschrieben ist (bei einer Arbeitsgemeinschaft von allen Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft).
- Die Selbstdeklaration nicht unterschrieben ist, und die Fragen der Selbstdeklaration nicht mit „ja“ bzw. „nein“ (Frage 5) beantwortet werden können.

### **2.13 Ablauf Phase 2 (Projektwettbewerb)**

Der Ablauf Phase 2 wird zuhanden der Teilnehmenden detailliert ausgeführt. Die relevanten Termine können dem Kap. 2.10 entnommen werden.

## **3 Aufgabenstellung, Randbedingungen, Anforderungen**

### **3.1 Perimeter, Aufgabenstellung**

Der Perimeter umfasst die Parzellen Nr. 3704J (Eigentümerin Ortsgemeinde) und Nr. 164J (Eigentümerin Stadt Rapperswil-Jona).

Die Aufgabenstellung umfasst die Ausarbeitung eines Projektvorschlags für:

1. die Neubaute(n) des Pflegezentrums
2. die Neubauten der Alterswohnungen und den ergänzenden Einrichtungen
3. die dazugehörige Parkierung und Erschliessung
4. die Neugestaltung der Umgebung im Zusammenhang mit dem Projektvorschlag

Es ist selbstredend dass für die ortsbauliche Betrachtung und für die Frage der Quartiereinbindung ein grösserer Betrachtungsperimeter gilt.

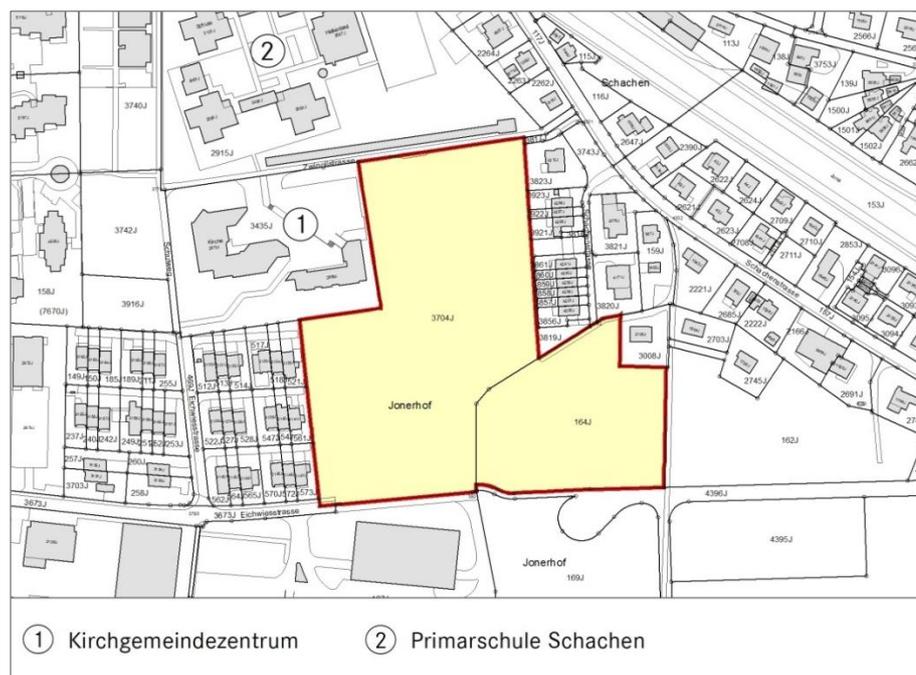


Abb. 2: Perimeter

### 3.2 Planungen der Gemeinde, bautechnische Voraussetzungen

#### 3.2.1 Nutzungsplanung

Die Parzelle Nr. 3704J ist heute zu Teilen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und der Wohnzone W3 zugewiesen, die Parzelle Nr. 164J der Wohnzone W3. Diese Zonierung wird auf der Basis des räumlichen Grunddispositivs (vgl. Abb. 4) angepasst. Der Bereich des Pflegezentrums wird der ZöBA zugewiesen, der Bereich des Freiraums und des Wohnens der Zone W3. Zuhanden des Projektwettbewerbs gilt sinngemäss eine Neuzonierung auf der Basis des räumlichen Grunddispositivs (vgl. Abb. 4). Die letztliche neue Zonengrenze ZöBA – Wohnzone W3 wird auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses festgelegt.

#### Grenzabstände (Baureglement Art. 8)

Die Grenzabstände in ZöBA betragen allseits 5.0 m. Die Grenzabstände in der Wohnzone W3 betragen 5.0 m (kleiner Grenzabstand) bzw. 7.5 m (grosser Grenzabstand). Diese Grenzabstände sind gegen aussen in jedem Fall einzuhalten. Die Grenzabstände sind im Grundsatz auch bei der neuen Zonierung einzuhalten. Sofern dies zu einer besseren Lösung führt, werden sich die Gemeinde und die Ortsgemeinde innerhalb des Perimeters aber Näherbaurechte einräumen.

#### Nutzungsmass

Für den Bereich der Wohnungen gilt eine AZ von max. 0.7. Auf der Basis des räumlichen Grunddispositivs (Abb. 4) wird eine Grundfläche von rund 14'800 m<sup>2</sup> der Wohnzone W3 zugewiesen (umfasst das Gebiet für das Wohnen wie auch ein Grosseil des Freihaltebereichs). Damit steht für die Realisierung des Raumprogrammes «Wohnen» inkl. Erweiterungsoption genügend Grundfläche zur Verfügung. Die Teilnehmer müssen dazu keinen Flächennachweis erbringen.

### Bauhöhe

Die Stadtbildkommission hat aufgrund der Volumenstudie (vgl. Grundlage Nr. 4\_1) die Höhenfrage im Bereich des Pflegezentrums (ZöBA) aus städtebaulicher Sicht beurteilt. Im Bereich der ZöBA ist eine Bauhöhe bis vier Vollgeschosse möglich. Im Sinne einer möglichen Modellierung der Dachlandschaft sind punktuell höhere Akzente nicht ausgeschlossen. Die Ausloberin legt Wert darauf, dass die Höhenabwicklung auf die benachbarten Quartiere abgestimmt wird.

Für den Bereich der Wohnüberbauung gelten die Bestimmungen gemäss Wohnzone W3 (VG: max. 3; GH max.: 10.5 m; FH max.: 14.5 m). Für den Bereich der Wohnzone wird abhängig vom Vorschlag voraussichtlich ein Sondernutzungsplan erlassen. Über diesen kann von der Regelbauweise abgewichen werden. In Bezug auf die Gebäudehöhe ist dann eine Viergeschossigkeit möglich. Wird eine solche vorgeschlagen, ist ein zusätzliches Attika nicht mehr möglich. Auch hier gilt die Forderung der Abstimmung mit den benachbarten Quartieren.

### 3.2.2 Weitere Vorhaben im Bereich Altersinfrastruktur

Basierend auf dem Konzept «Wohnen im Alter» werden in der weiteren Umgebung derzeit zwei Projekte realisiert: Beim Pflegezentrum Bühl (Zentrum Jona) werden 2017 mit dem Bühlpark 33 neue Alterswohnungen (Wohnen mit Service) in Betrieb genommen und im Gebiet Spitzacker ist derzeit die 3. Etappe der Alterssiedlung für betreutes Wohnen in Planung. Diese 3. Etappe umfasst rund 50 Wohnungen und zwei Pflegewohnungen mit rund 20 Betten.

### 3.2.3 Kommunalen Richtplan – Bereich Verkehr

Für das Gebiet Schachen gelten verschiedene Festlegungen gemäss kommunalem Richtplan. Mit dem Entscheid der Realisierung des Pflegezentrums Schachen und der Neuordnung der Wohnbauzone ist der Richtplan im Bereich Siedlung nicht mehr aktuell. Nach wie vor gültig sind indes die Festlegungen im Bereich Verkehr (siehe dazu Kap. 3.8 Erschliessung).

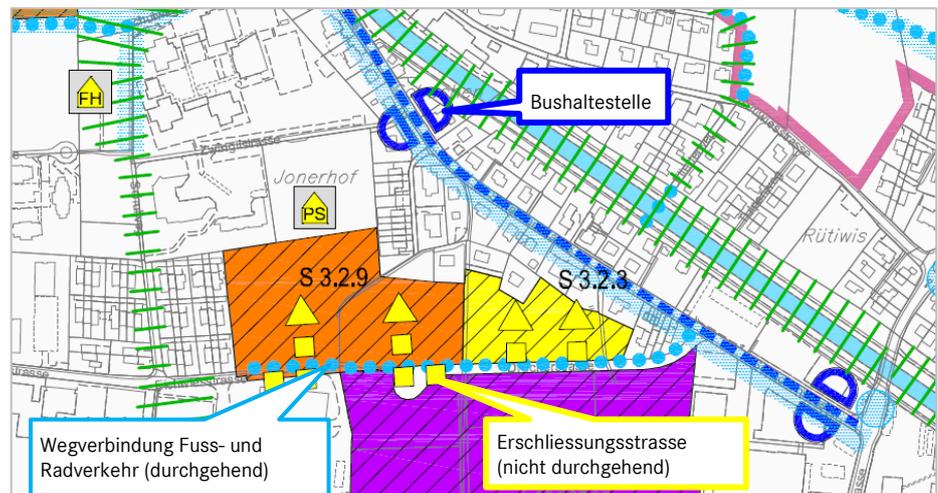


Abb. 3: Auszug kommunaler Richtplan

### **3.2.4 Grundwasser, Baugrund**

Die Situation zum Grundwasser und zum Baugrund ist in Abklärung. Zuhanden der Ausschreibung werden die Ergebnisse vorliegen.

### **3.2.5 Baurealisation**

Beabsichtigter Baubeginn ist Frühjahr 2019, geplanter Bezug ist 2021.

## **3.3 Randbedingungen und Anforderungen Hochbauten allgemein**

### **3.3.1 Anforderungen an altersgerechte Wohnbauten**

Bei altersgerechten Wohnbauten sind die spezifischen Anforderungen bereits auf einer konzeptionellen Ebene zu berücksichtigen. Eine nachträgliche Berücksichtigung solcher Anforderungen kann später nicht mehr oder nur mit grossem Aufwand erreicht werden. So haben beispielsweise die Anforderungen zum Treppenhaus (zentrale Lage, einladend mit natürlicher Belichtung, Zwischenpodest etc.) erhebliche Auswirkungen auf die Konzeption.

Die Fachstelle für behindertengerechtes Bauen hat für altersgerechte Wohnbauten eine Planungsrichtlinie herausgegeben (vgl. Grundlage 4\_2). Die Planungsrichtlinie wird abgegeben, sie ist wegleitend. Die minimalen Anforderungen (in der Richtlinie grün unterlegt und rot unterstrichen) sind einzuhalten, die erhöhten Anforderungen (in der Richtlinie grün unterlegt und blau unterstrichen) sind erwünscht, wenn sie räumlich machbar und kostenmässig vertretbar sind.

### **Hindernisfreies Bauen**

Mit der Einhaltung der minimalen Anforderungen gemäss der Planungsrichtlinie für altersgerechte Wohnbauten vom Juni 2014 sind auch die Vorgaben der Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten erfüllt. Beim Pflegeheim kommen die erhöhten Anforderungen für Sonderbauten zur Anwendung <http://www.hindernisfreibauen.ch/><sup>2</sup>.

### **3.3.2 Nutzungsflexibilität**

Die Nutzeransprüche werden sich auch künftig ändern. Die Auftraggeberin begrüsst, wenn die neuen Hochbaute(n) auf einem konstruktiven Grundkonzept basieren, mit welchem ganz generell oder zumindest im Eingangs- oder Erdgeschoss auf veränderte Nutzungsansprüche baulich und organisatorisch reagiert werden kann.

---

<sup>2</sup> Zuhanden des Wettbewerbs können die Teilnehmenden davon ausgehen, dass mit der Einhaltung der minimalen Anforderungen gemäss Planungsrichtlinie für altersgerechte Wohnbauten (Grundlage 4\_2) auch die Anforderungen gemäss Merkblatt «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» des Bundesamtes für Wohnungswesen betreffend der Anforderungen an die Rollstuhlgängigkeit bei Sonderbauten erfüllt sind. Das Merkblatt wird zwecks Information abgegeben (Grundlage 4\_3).

### **3.3.3 Energie**

Für Neubauten ist die Primäranforderung Minergie einzuhalten. Es wird den Verfassern überlassen, ob sie Konstruktionskonzepte einplanen, um über diesen Minergie-Standard hinaus weitergehende Anforderungen erfüllen zu können. Wird dies vorgeschlagen, ist dies im Erläuterungsplan zu erörtern, und aufgrund der eingereichten Unterlagen muss die Umsetzung des geschilderten Konzepts beurteilbar sein.

Weitergehende Informationen wie die Angabe der Energiebezugsfläche oder ein Energienachweis sind im Rahmen des Wettbewerbs nicht zu erbringen.

Das neue Pflegezentrum und die Wohnungen werden energetisch mit einer neuen Holzschnitzelheizung versorgt. An diese Anlage sollen weitere öffentliche Bauten im Zentrum Jona angeschlossen werden. Im Raumprogramm sind die hierfür erforderlichen Flächen vorgesehen.

Mit dem Einsatz einer Holzschnitzelheizung wird die Forderung nach dem Einsatz von erneuerbaren Energien für Heizung und Warmwasser gemäss Energieartikel der Stadt bereits erfüllt. Die Stadt und die Ortsgemeinde streben weiter eine autarke Stromproduktion durch den Einsatz von Photovoltaik an. Der mögliche Einsatz von Photovoltaik ist aufzuzeigen. Die Dachfläche ist nach Möglichkeit hierfür zu nutzen. Die soll aber nicht konzeptbestimmend sein.

### **3.3.4 Zertifizierung SNBS 2.0**

Das Bauen ist eine wichtige Komponente in der nachhaltigen Entwicklung. Die Stadt will sich beim Pflegezentrum am Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) orientieren und das Pflegezentrum nach diesem Standard planen und realisieren.

Mit dem SNBS wurde ein übergreifendes Konzept für das nachhaltige Bauen in der Schweiz geschaffen. Er umfasst das Gebäude an sich und den Standort im Kontext seines Umfeldes. Ziel ist es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb mit einzubeziehen.

### **3.3.5 Feuerpolizeiliche Bestimmungen**

Die Bestimmungen gemäss Brandschutzgesetz und Verordnung zum Brandschutzgesetz sowie die Richtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) sind einzuhalten.

### 3.4 Grunddispositiv

Im Rahmen der Vorabklärungen wurden Machbarkeitsnachweise und Volumenstudien erarbeitet. Diese Grundlage wird den Teilnehmenden abgegeben (Grundlage Nr. 4\_1). Aufgrund dieser Volumenstudie wurde durch die Stadtbildkommission und die Veranstalterin ein räumliches Grunddispositiv festgelegt. Das Grunddispositiv umfasst die drei Bereiche «Pflegezentrum», «Wohnen mit Service», «Freiraum» und einer Nord-Süd-Durchwegung und korrespondiert mit dem Grundsatzentscheid, die Adressbildung des «Pflegezentrums» von der Zwinglistrasse her zu schaffen (siehe Ausführungen unten).

Dieses Grunddispositiv ist nicht abschliessend verbindlich. Sofern die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen erfüllt werden, kann von diesem Grunddispositiv abgewichen werden. Massgebend ist eine städtebaulich und funktional überzeugende Lösung.

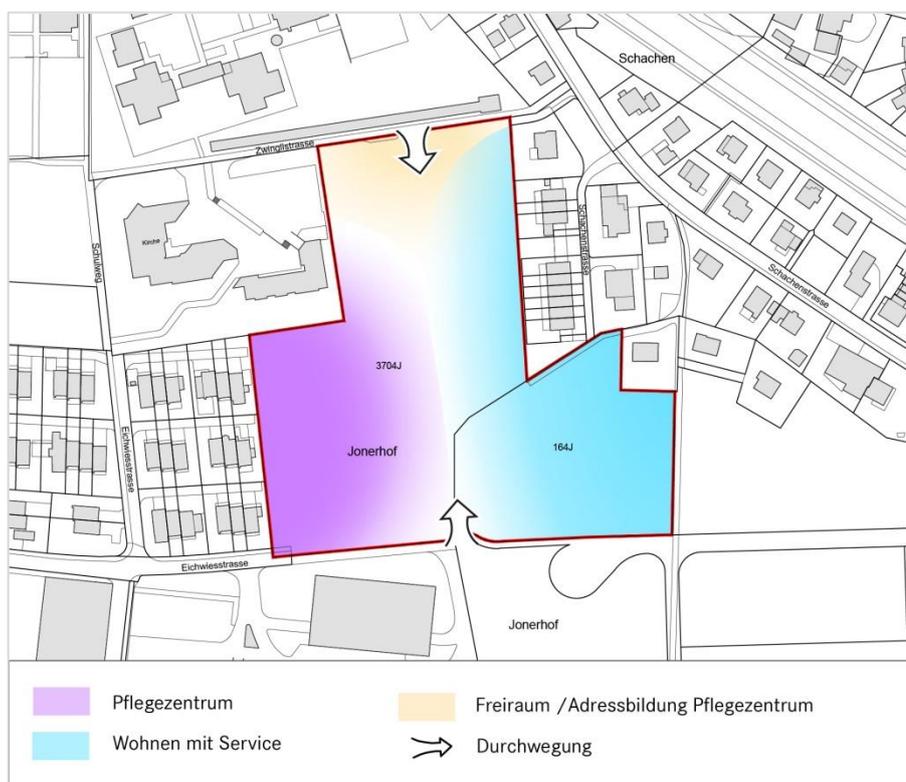


Abb. 4: Grunddispositiv Areal Schachen

#### Adressbildung

Der Veranstalterin ist es ausserordentlich wichtig, dass mit dem neuen Pflegezentrum und den neuen Wohnungen mit Service auch Adressen geschaffen werden. Beide Einrichtungen sollen über eine eigenständige Adresse verfügen. Aufgrund der bisherigen Studien ist die Ausloberin zum Schluss gekommen, dass die Adressbildung des Pflegezentrums von der Zwinglistrasse her zu erfolgen hat.

### **3.5 Pflegezentrum**

#### **3.5.1 Grundidee**

Das neue Pflegezentrum hat den Anspruch ein attraktives *Zuhause* für pflegebedürftige ältere Menschen und ein attraktiver Arbeitsort für die Mitarbeitenden zu sein. Über das Anbieten von Dienstleistungen, die auch den Quartierbewohnern dienen und zugänglich sind, soll das Zentrum in Kombination mit den Alterswohnungen so auch zu einem Treffpunkt für das umliegende Quartier werden und die Quartierbildung positiv beeinflussen.

#### **3.5.2 Betriebskonzept Pflege**

Das Betriebskonzept umfasst Wohngruppen zu 14 Bewohnende. Zwei Wohngruppen werden zu einer Pflegestation von 28 Bewohnenden zusammengefasst (=Pflegeabteilung). Diese zwei Wohngruppen teilen sich die gemeinsame Infrastruktur. Insgesamt sind 6 Pflegeabteilungen mit total 168 Pflegebetten zu planen. Von den 6 Abteilungen sind 5 reguläre Abteilungen und eine Abteilung ist für Demenzbetroffene (vgl. auch Kap. 3.5.3). Eine Erweiterungsoption um eine weitere Abteilung mit 28 Betten ist vorzusehen.

Für die 14 Bewohnenden pro Wohngruppe sind 12 Einzelzimmer und 1 Doppelzimmer vorzusehen. Die Doppelzimmer sind so zu planen, dass sie mit einem minimalen Aufwand in zwei Einzelzimmer mit gemeinsamem Bad umgewandelt werden können. Eine Station umfasst somit 24 Einzelzimmer und 2 Doppelzimmer.

#### **3.5.3 Abteilung für Demenzbetroffene**

Menschen mit schweren psychosozialen Behinderungen sollen segregativ, d.h. in einem geschützten Bereich betreut werden können. Im Pflegezentrum wird eine separate Abteilung für Demenzerkrankte geführt. Die Abteilung ist ebenfalls in zwei Wohngruppen organisiert und umfasst 14 Einzelzimmer und 7 Doppelzimmer. Die Doppelzimmer sind in etwa gleich auf die beiden Wohngruppen zu verteilen.

Die Bewohner einer Demenenzabteilung erfordern eine erhöhte Betreuung. Sie verbringen in aller Regel weniger Zeit in den Zimmern und mehr in den Gruppenwohnräumen und den Gängen. Die Aufenthaltsräumlichkeiten innerhalb der Station werden viel häufiger benützt, als nur für Mahlzeiten. Entsprechend sind auch grössere Flächen hierfür bereitzustellen.

In räumlicher Hinsicht bedeutet dies, dass das Bewegungsbedürfnis ungehindert und unabhängig von der Tages- und Jahreszeit ausgelebt werden kann, sowohl im Innern einer Wohngruppe, als auch in einem gegen Weglaufen geschützten Aussenbereich (Dementengarten). Korridore und Wege sollen einen "Endlosrundgang" ermöglichen und gut überwacht werden können. Sackgassen und uneinsehbare Winkel sind zu vermeiden.

Vom Innenbereich muss eine direkte, stufenfrei und ungehinderte Verbindung zum Dementengarten bestehen. Idealerweise grenzt der Aussenbereich der Demenzabteilung nicht an jenen der übrigen Bebauung oder er wird durch ein klares Hindernis wie Terrainsprung, Mauer, Hecke klar abgetrennt. Gefahrenquellen wie Stufen, Weiher etc. sind zu vermeiden, ebenso der Einfluss starker Reize.

#### **3.5.4 Tagesstätte**

Zielgruppe sind Menschen, die von ihren Angehörigen zuhause gepflegt und betreut werden. Die Tagesstätte ist ein Entlastungsangebot für pflegende Angehörige, das für einzelne Tage und oder Nächte in Anspruch genommen werden kann. Der Aufenthalt in der Tagesstätte soll den Gästen viel Raum für Aktivitäten wie Bewegen, Spielen, Singen, Diskussionen, Gedächtnistraining, Kochen etc. bieten. Der Erhalt der Selbständigkeit des Gastes wird gefördert, damit er möglichst lange zuhause leben kann. Die aktivierende Alltagsgestaltung findet in Einzel- und Gruppenbetreuung statt. Der Gast entscheidet, an welcher Aktivität er teilnehmen möchte.

Die Infrastruktur ist grosszügig und hell. Mit einer integrierten Wohnküche, Ruhe- und Rückzugsmöglichkeiten, Aktivierungsräume und einem geschützten Garten. Dies kann auch in Kombination mit der Demenzabteilung sein. Es ist hingegen zwingend, dass die Räumlichkeiten der Tagesstätte unmittelbar neben jenen einer Pflegewohngruppe sind. Das Pflgeteam betreut sowohl die Gäste der Tagesstätte als auch die Bewohnenden der Pflegewohngruppe.

#### **3.5.5 Verpflegungskonzept**

Im Pflegezentrum wird eine Grossküche betrieben, welche nebst dem Restaurant / Cafeteria und den Wohngruppen im Zentrum Schachen weitere Einrichtungen der Stadt versorgt und die Mahlzeiten für einen Mahlzeitendienst bereitstellt. Die Flächenanforderungen sind im Raumprogramm ausgewiesen. Ein Funktionsschema wird abgegeben.

#### **3.5.6 Restauration**

Das Restaurant / Cafeteria ist so zu planen, dass es für die Mitarbeitenden, die Bewohnenden, die Bewohner der angrenzenden Wohnungen sowie für weitere Besuchern attraktiv ist. Der Bereich des Restaurant / Cafeteria soll ein zentraler Begegnungsort sein. Die Flächenanforderungen sind im Raumprogramm ausgewiesen.

#### **3.5.7 Beziehungen einzelner Räume**

Zuhanden der Teilnehmenden wird ein Funktionsschema mit wichtigen Raumbeziehungen im Bereich des Pflegezentrums abgegeben.

#### **3.5.8 Erweiterungsoption**

Die Erweiterungsoption um eine Abteilung mit 28 Betten ist im Rahmen des Wettbewerbs aufzuzeigen (Plan 1:500 und im Modell).

### 3.6 Alterswohnungen

Generelle Anforderungen siehe Kap. 3.3.1.

#### 3.6.1 Angebot

In der ersten Etappe sind 60 Wohnungen zu planen. In einer zweiten Etappe sollen weitere 20 Wohnungen realisiert werden können. Im Rahmen des Wettbewerbs ist die 2. Etappe nur schematisch aufzuzeigen (Plan 1:500 und im Modell).

Die Bewohner halten sich vorwiegend lange in ihren «vier Wänden» auf. Der Behaglichkeit ist daher besondere Beachtung zu schenken. Aufgrund von Erfahrungen in anderen Standorten kann festgestellt werden, dass Erdgeschosswohnungen aus Sicherheitsgefühlen weniger gefragt sind. Gegenüber Wohnungen im Hochparterre haben Bewohner diese Sicherheitsbedenken bereits nicht mehr.

Es ist beabsichtigt, Wohnungen in der Ausstattung und dem Ausbau auch so zu gestalten, dass sie für Personen mit spezifischen Einschränkungen wie Sehbehinderungen oder demenzbedingten Einschränkungen geeignet sind.

#### 3.6.2 Preissegmente

Der Grossteil der Wohnungen soll sich an Personen mit mittlerer Kaufkraft richten. Die Wohnungen werden im Grundsatz als preiswerte Mietwohnungen angeboten. Die unterschiedlichen Lagen oder der Ausbaustandard werden zu einer differenzierten Preisbildung führen, sodass dennoch unterschiedliche Mietersegmente angesprochen werden können. Die Richt-Mietpreise (exkl. NK) liegen bei CHF 1'500.- für eine 2½-Zimmerwohnung und CHF 1'800.- für eine 3½-Zimmerwohnung; je nach Lage und Ausbaustandard mit Abweichungen nach oben und unten.

#### 3.6.3 Erdgeschossnutzungen Einrichtungen

Aufgrund der möglichen eingeschränkten Nachfrage bei Erdgeschosswohnungen (vgl. Kap. 3.6.1) sind im Erdgeschoss andere Nutzungen und andere Bewohnersegmente geplant. Die Flächenanforderungen sind im Raumprogramm festgelegt.

#### 3.6.4 Hausservice

In den Wohnungen können Serviceleistungen wie Mahlzeitendienst, Haushaltshilfe oder Gesundheitsdienstleistungen bezogen werden. Diese Dienstleistungen werden vom Pflegezentrum aus erbracht. Zu den einzelnen Wohnbauten ist ein witterungsgeschützter Zugang zur Erbringung dieser Dienstleistungen vorzusehen. Dieser Zugang, zum Beispiel über eine gemeinsame Tiefgarage, ist als *reiner Zugang für den Service* und *nicht* als Personenverbindung zwischen den Wohnungen und dem Pflegezentrum zu verstehen.

Die Bewohner der Wohnungen sollen nach Möglichkeit witterungsgeschützt das Pflegezentrum erreichen können. Dies soll nicht zulasten der Umgebungsgestaltung geschehen.

### **3.7 Anforderungen an die Umgebung**

Die Organisation und die Gestaltung der Aussenräume sind sehr wichtig. Zum einen umfasst dies die unmittelbaren Aussenräume der Bauten, zum anderen die Gestaltung der Umgebung insgesamt. Der frühe Miteinbezug der entsprechenden Fachplanung ist daher zwingend (vgl. Kap. 2.5.1).

Die Aussenbereiche und die Umgebung sind ein wichtiger Teil in der Gestaltung des Alltags der Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegezentrums und der Wohnungen. Nebst geeigneten Aufenthaltsbereichen ist dem Wegenetz und einer Abwechslung in den Stimmungen besondere Beachtung zu schenken. An geeigneten Orten sind beschattete Sitzplätze vorzusehen. Die Umgebungsgestaltung gesamthaft ist so zu planen, dass der Gedanke der Quartiereinbindung auch hier erkenn- und erlebbar ist. Spezifische Bereiche sind im Raumprogramm aufgeführt.

#### **Wegenetz**

Die Anlage ist als eine öffentlich zugängliche und durchlässige Anlage zu verstehen. Das Wegenetz insgesamt soll Durchlässigkeit gewähren, aber auch für die Bewohner zugewiesene Bereiche entstehen lassen. Bei der Anordnung der Wege ist grosses Augenmerk darauf zu legen, dass die Bewohner unterschiedliche Möglichkeiten haben einen bestimmten Ort zu erreichen. Stereotypen wie reine Rundgänge ohne Wegalternativen sind zu vermeiden.

Das Wegenetz ist rollstuhlgerecht zu planen und zu gestalten. Die Auftraggeberin weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein Wegenetz gefordert ist, welches den betagten Menschen in gewissen Bereichen ermöglicht sich auch mit ihren Gehhilfen selbständig bewegen zu können. Das bedingt eine maximale Steigung von 4% und keine Schrägneigungen.

### **3.8 Randbedingungen Erschliessung, Parkierung**

#### **3.8.1 Erschliessung, Strassenabstände**

Die Erschliessung des Gebietes Schachen erfolgt nordseitig über die Zwinglistrasse und im Süden über die Eichwies- und die Druckerstrasse (alles Gemeindestrassen 2. Klasse). Die Eichwies- und die Druckerstrasse sind gemäss kommunalem Richtplan für den MIV als nicht durchgängige Verbindungen geplant (vgl. Abb. 5). Für alle drei Strassen gilt der Strassenabstand für Gemeindestrasse 2. Klasse von 4.0 m.

#### **3.8.2 Hauptzutritt**

Der Hauptzutritt für Besucher und Bewohner die mit dem öffentlichen Verkehr, dem Zweirad oder zu Fuss kommen soll vom Zentrum bzw. über die Zwinglistrasse her erfolgen. Über diesen Zutritt erfolgen weiter auch ein Teil des Besucherverkehrs des Pflegezentrums mit dem PW sowie die Taxifahrten (vgl. Abb. 5).

### 3.8.3 Erschliessung MIV, Anlieferungen

Die Versorgung des Pflegezentrums erfolgt über die Eichwiesstrasse. Die Erschliessung der Wohnüberbauung, inklusive der Besucher der Wohnungen erfolgt über die neue Druckerstrasse. Über die Druckerstrasse soll auch ein Teil des Besucherverkehrs des Pflegezentrums erfolgen (vgl. Abb. 5).

Die Anlieferung für das Pflegezentrum muss LKW-tauglich sein. Die erforderliche Manövriertfläche ist innerhalb des Perimeters anzubieten. Die Anlieferung (inklusive Lieferungen für die Holzschnitzelheizung) ist für Fahrzeugtypen mit einem Wendecyclus bis 24 m vorzusehen (12 – 28 t). Diese Wendemöglichkeit muss nicht in Form eines Wendekreises vorgesehen sein.

### Notzufahrt

Die Notzufahrt für Feuerwehr und die Sanität muss für das Pflegezentrum wie auch für die Wohnungen gewährt sein.

### 3.8.4 Bus

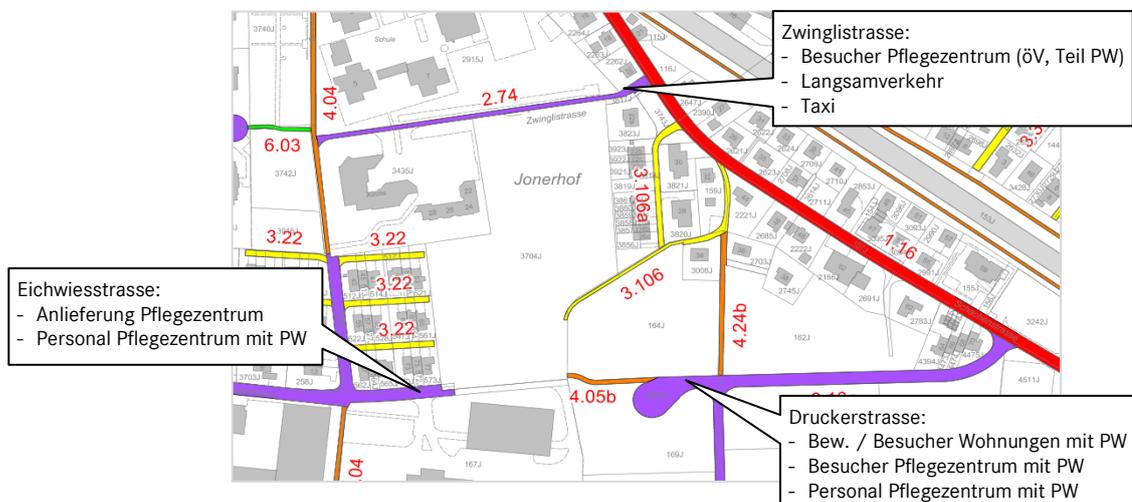
Die Buserschliessung erfolgt über die Haltestelle Schachenstrasse (vgl. Abb. 3).

### 3.8.5 Langsamverkehr

Die Eichwies- und die Druckerstrasse sind als durchgängige Langsamverkehrsverbindung zu planen. Es wird weiter auf die geforderte Nord-Süd-Durchwegung des Areals für den Langsamverkehr gemäss Grunddispositiv verwiesen (vgl. Abb. 4).

### 3.8.6 Übersicht Erschliessung, Druckerstrasse

Abbildung 5 zeigt in der Übersicht die einzelnen Zutritte zum Pflegezentrum und den Wohnungen. Die Druckerstrasse ist noch nicht realisiert. Die im Plan dargestellte Ausführung mit einem Wenderadius auf Höhe Mitte der Parzelle 109J ist nicht definitiv. Das definitive Projekt der Druckerstrasse wird auf den Lösungsvorschlag aus dem Projektwettbewerb abgestimmt.



### **3.8.7 Parkierung (prov.)**

Die Parkierung umfasst summarisch ca. 210 Plätze (oberirdisch und unterirdisch). Der Grossteil wird in einer Einstellhalle realisiert. Zuhanden der Teilnehmenden wird eine detaillierte Zusammenstellung abgegeben.

### **3.8.8 Werkleitungen**

Die Werkleitungen werden mit den Grundlagen abgegeben.

## **3.9 Kosten / Wirtschaftlichkeit**

Die Verfasser sind aufgefordert ein im Bau und im Betrieb wirtschaftliches und unterhaltsarmes Projekt vorzuschlagen. Die Kostenermittlung erfolgt durch einen externen Kostenplaner auf der Basis Baukostenplan Hochbau, SN 506 511. Nach heutigem Kenntnisstand betragen die Zielkosten (BKP 1- 9) für das Pflegezentrum CHF 65 – CHF 74 Mio. und für die Alterswohnungen CHF 24 – CHF 26 Mio. Es wird eine Vorlage abgegeben in der die Mengenangaben einzutragen sind.

## **4 Dossierselektion**

### **4.1 Bewerbung um Teilnahme (Dossierselektion)**

Aus den zugelassenen Bewerbungen werden die ca. 12 bestqualifizierten für den Projektwettbewerb bestimmt, davon ca. 2 - 3 in der Kategorie Nachwuchs.

Erfolgt die Bewerbung in der Kategorie Nachwuchs, ist das entsprechende Bewerbungsformular einzureichen. Voraussetzung dafür ist, dass der Bewerber mindestens 3 Jahre Berufserfahrung hat, nicht länger als seit 2011 ein eigenes (erstes) Büro betreibt und 35 Jahre oder jünger ist (Jg. 1982 oder jünger). Die entsprechenden Nachweise sind beizulegen. Bei einem Büro oder einer Bürogemeinschaft mit mehreren Partnern müssen alle Partner die Altersanforderung erfüllen.

Erfolgt eine Bewerbung in der Kategorie Nachwuchs und als Arbeitsgemeinschaft (ARGE) mit einem Teilnehmenden, der sich altersmässig nicht mehr in der Nachwuchskategorie bewerben kann, dann können als Referenzen nicht dessen Projekte eingereicht werden.

### **4.2 Einzureichende Unterlagen**

Zuhanden der Dossierselektion sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Kategorie Nicht-Nachwuchs: Siehe Kap. 2.11.2
- Kategorie Nachwuchs: Siehe Kap. 2.11.2

Die Beurteilung erfolgt nach den Kriterien gemäss Kap. 4.3. Die Referenzprojekte A - C sind mit je max. 2 Blätter Format A3 einseitig bedruckt zu dokumentieren und mit dem vorgegebenen und ausgefüllten Titelblatt «Referenzprojekt A», «Referenz-

projekt B» bzw. «Referenzprojekt C» einzureichen. Alle weiteren Angaben sind im Dokument «Bewerbungsformular» zu machen.

Die Veranstalterin weist darauf hin, dass die Referenzprojekte anhand des Inhaltes auf der eingereichten Dokumentation beurteilt werden. Entsprechend *aussagekräftige Darstellungen* werden erwartet.

### 4.3 Beurteilungskriterien Bewerbung

Kriterien		Gew.
1	<b>Referenzprojekt A</b> Beurteilte Aspekte: a) Nutzung / Architektur; b) Städtebau und c) Gesamtüberbauung mit unterschiedlichen Nutzungen. Gefragt ist eine Referenz mit Aussagekraft in Bezug zur Aufgabenstellung (Neubau Pflegezentrum oder Nutzung mit vergleichbarem Schwierigkeitsgrad), sowie mit Bezug zum vorliegenden städtebaulichen Kontext. Bei vergleichbarer Aussagekraft werden realisierte Projekte besser beurteilt als nicht realisierte.	30%
2	<b>Referenzprojekt B:</b> Siehe Referenzprojekt A.	30%
3	<b>Referenzprojekt C – Landschaftsarchitektur</b> Gefragt ist eine Referenz mit Aussagekraft in Bezug zur Aufgabenstellung (Umgebungsgestaltung für Personen mit besonderen Ansprüchen, Umgebung mit Bewegungs- / Aufenthaltsmöglichkeiten und unterschiedlichen Stimmungen.) Bei vergleichbarer Aussagekraft werden realisierte Projekte besser beurteilt als nicht realisierte.	30%
4	<b>Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit<sup>1)</sup>:</b> Siehe Bewerbungsformular	10%
<b>Kriterien Kategorie Nachwuchs</b>		
1	<b>*Referenzprojekt A:</b> Siehe Referenzprojekt A Nicht-Nachwuchs Die Schlüsselperson muss dabei mindestens die Funktion der Sachbearbeitung eingenommen haben. Die Funktion bei diesem Projekt ist <u>unmissverständlich</u> zu deklarieren.	30%
2	<b>*Referenzprojekt B - Eigenständigkeit</b> Aussagekraft in Bezug auf die Eigenständigkeit eines frei gewählten Projektes, welches die Schlüsselperson <u>selbst</u> entwickelt hat. Die Arbeit kann auch im Rahmen der Ausbildung erstellt worden sein. Im Vordergrund steht die Erkennbarkeit der Eigenständigkeit.	30%
3	<b>*Referenzprojekt C – Landschaftsarchitektur:</b> Siehe Ref. C Nicht-Nachwuchs. Kann keine eigene Referenz mit Bezug zur Aufgabenstellung eingereicht werden, ist eine eigene frei wählbare Referenz einzureichen.	30%
4	<b>Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit<sup>1)</sup>:</b> Siehe Bewerbungsformular	10%

1) Darunter fallen auch die Angaben der Selbstdeklaration. Können die Fragen nicht mit «ja» bzw. «nein» (Frage 5) beantwortet werden, ist die allgemeine Referenz ungenügend.

**\*Präzisierende Hinweise zu den Referenzprojekten A, B und C – Nachwuchs**

**Referenzprojekt A:**

*Es muss sich um einen Beitrag handeln, der im Rahmen einer konkreten Beauftragung im eigenen Büro oder an vorangehender Stelle erarbeitet worden ist. Die Schlüsselperson muss dabei mindestens die Funktion der Sachbearbeitung eingenommen haben. Die Funktion ist zu deklarieren.*

**Referenzprojekt B:**

*Es kann auch eine Referenz eingereicht werden, welche z. B. im Rahmen der Ausbildung erarbeitet worden ist. Massgeblich ist, dass sie selbst entwickelt wurde. Bei dieser Referenz wird vor allem die Eigenständigkeit der Nachwuchsbewerbung beurteilt.*

**Referenzprojekt C:**

*Es muss sich in jedem Fall um eine eigene Referenz handeln. Eine Referenz aus vorangehender Stelle ist nicht zulässig. Es kann auch eine Referenz eingereicht werden, welche z. B. im Rahmen der Ausbildung erarbeitet worden ist.*

## **5 Raumprogramm (prov.)**

Zuhanden der Teilnehmenden wird ein detailliertes Raumprogramm abgegeben. Summarisch umfasst dies:

### **A) Pflegezentrum**

- 5 Pflegeabteilungen à 28 Betten und einer Dementenabteilung, insgesamt 168 Betten und einer Tagesstätte für 10 Personen
- Restaurant / Cafeteria und weitere Gemeinschaftsräume
- Zentrale Küche
- Nebenräumlichkeiten und Verwaltung

### **B) Wohnungen**

- Total 60 Wohnungen (ca. 35 2½-Zimmerwohnungen und ca. 25 3½-Zimmerwohnungen)
- Grosswohnung für Wohngruppe
- Weitere Räumlichkeiten für Gesundheitsdienstleistungen
- Nebenräumlichkeiten

### **C) Einstellhalle**

- Gemeinsame Einstellhalle (vgl. Kap. 3.8.7)

## 6 Unterlagen Projektwettbewerb (prov.)

### 6.1 Abgegebene Unterlagen

Grundlage	Bezeichnung
1. Auftrag	1_1 Wettbewerbsprogramm (pdf)
2. Daten	2_1 Geodaten (Vermessung, Höhen, Werkleitungen) 2_2 Übersichtsplan Rapperswil und Umgebung 2_3 Orthofoto Rapperswil und Umgebung
3. Gemeinde	3_1 Baureglement Stadt Rapperswil-Jona (pdf) 3_2 Zonenplan (pdf) 3_3 Strassenplan (pdf)
4. Grundlagen	4_1 Volumenstudie Neubau Pflegezentrum und Alterswohnungen Schachen 17. Mai 2016 4_2 Planungsrichtlinie «Altersgerechte Wohnbauten», 2. Auflage Juni 2014 (pdf) 4_3 VSS-Norm SN 640 075 «Hindernisfreier Verkehrsraum» 4_4 Arbeitshilfe Brandschutz Beherbergungsbetriebe 4_5 Funktionsschema Gastro 4_6 Baugrunduntersuchung
5. Vorlage Kosten	5_1 Vorlage Formular Berechnungen (.xls)
6. Modell 1:500	6_1 Modell und Daten Modellbauer

### 6.2 Einzureichende Unterlagen

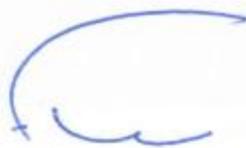
Stufengerecht sind folgende Unterlagen einzureichen (prov.):

- Plan Situation 1:500
- Plan Grundrisse, Gebäudeschnitte, Fassaden 1: 200
- Plan Grundriss Wohnung 1:100 (einer repräsentativen Wohnung)
- Plan Grundriss Pflegezimmer 1:50 (eines Zimmers)
- Fassadenschnitt / Konstruktionsdetail 1:50
- Erläuterungen (auf den Plänen frei platzierbar)
- Ausgefüllte Unterlagen Kostenplaner
- Visualisierung und Modell

## 7 Genehmigung

Mitglieder des Beurteilungsgremiums mit Stimmrecht

Thomas Furrer (Vorsitz)



Matthias Mächler



Christoph Künzli



Andreas Sonderegger



Theres Aschwanden



Thomas von Ballmoos



Regula Hodel

