
Programm

3. Mai 2016

Studienauftrag Neubau Alters- und Pflegezentrum



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Widnau

Studienauftrag Neubau Alters- und Pflegezentrum

Programm

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Projektentwicklung	5
2 Aufgabenstellung	7
2.1 Zielsetzung	7
2.2 Bearbeitungsgebiet	7
2.3 Rechtliche Vorgaben	8
2.4 Projektierungshinweise	9
2.5 Raumprogramm	12
3 Angaben zum Alters- und Pflegezentrum	13
3.1 Leitbild	13
3.2 Betriebs- und Pflegekonzept	13
3.3 Testplanung	14
4 Allgemeine Bestimmungen	15
4.1 Verantwortung	15
4.2 Verfahren	15
4.3 Verbindlichkeit und Rechtsschutz	16
4.4 Teilnehmende Teams	16
4.5 Beurteilungsgremium	16
4.6 Entschädigung	17
4.7 Termine	17
4.8 Weiterbearbeitung	18
4.9 Abschluss	18
4.10 Publikation und Ausstellung	19
5 Präqualifikation	20
5.1 Teilnahme	20
5.2 Einzureichende Unterlagen	20
5.3 Termine	21
6 Verfahrensablauf Studienauftrag	22
6.1 Prinzip	22
6.2 Fragestellung	22
6.3 Phase I - Startveranstaltung	22
6.4 Phase II – Zwischenbesprechung	23
6.5 Phase III - Schlusspräsentation	23
6.6 Zur Verfügung stehende Unterlagen	24

7	Beurteilung	25
7.1	Abgabe der Unterlagen	25
7.2	Vorprüfung	26
7.3	Beurteilung der Projektstudien	26
8	Schlussbestimmungen	27
8.1	Genehmigung	27
8.2	Verbindlichkeit	29
8.3	Rechtsmittelbelehrung	29
	Beilage	30
	Impressum	31

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage



1.1.1 Bestehendes Alters- und Pflegezentrum

Die Gemeinde Widnau verfügt heute mit dem Zentrum Augiessen über ein Alters- und Pflegezentrum mit 46 stationären Betten. Der Betrieb bietet umfassende Dienstleistungen für Gesundheit im Alter für Einwohnerinnen und Einwohner von Widnau. Darunter fallen stationäre Pflege sowie ambulante Pflege, Betreuung und Haushilfe (Spitex).

Diese Angebote sind in zwei Häusern aus den 50er- und 70er Jahren untergebracht, welche sanierungsbedürftig sind. Fachplaner empfehlen aufgrund einer Analyse des jetzigen Bestandes den Bau eines neuen Alters- und Pflegezentrums. Die vorhandenen Raumverhältnisse eignen sich nicht mehr für die heutigen Wohn- und Pflegeformen und den zukünftigen Anspruch im Pflegebereich. Aus baulichen und betriebswirtschaftlichen Gründen wird somit von einer Sanierung und Erweiterung des heutigen Alters- und Pflegezentrums abgeraten.

1.1.2 Standortevaluation

Unter Berücksichtigung der momentanen und zukünftigen Nachfrage an stationären Pflegeplätzen sowie aufgrund der kantonalen Richtwerte, erachtet der Gemeinderat einen Neubau mit 108 Plätzen an einem neuen Standort als sachgerecht.

Die Architekten Marco Köppel, Widnau, und Bernhard Eberle, Widnau, haben eine umfassende Standortevaluation durchgeführt. Dabei weist der Standort an der Zehntfeldstrasse die meisten Vorteile auf. Hier lassen sich die heutigen und künftigen Bedürfnisse grundsätzlich erfüllen.

Der neue Standort ist ein weitgehend freies und zentrales Grundstück, einzig die bestehenden zwei (Alt)Bauten an der Strasse müssen abgebrochen werden.

1.1.3 Arbeitsgruppe für betriebliche Anforderungen

In einer fachlich gezielt zusammengesetzten Arbeitsgruppe wurden die spezifischen Anforderungen an ein neues Alters- und Pflegezentrum ausgearbeitet. Dabei wurden auch das bestehende Leitbild und Betriebskonzept überprüft. Die Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen älterer Menschen führte zu klaren Vorstellungen, wie der zukünftige Betrieb organisiert und geführt werden soll. Die neutrale Unternehmensberatung, OBT AG, wurde beigezogen, um die Finanzierbarkeit abzuklären.

1.1.4 Testplanung mit Funktionendiagramm

Auf der Basis eines Raumprogramms und eines Funktionendiagramms wurde die Machbarkeit eines neuen Alters- und Pflegezentrums auf dem Areal

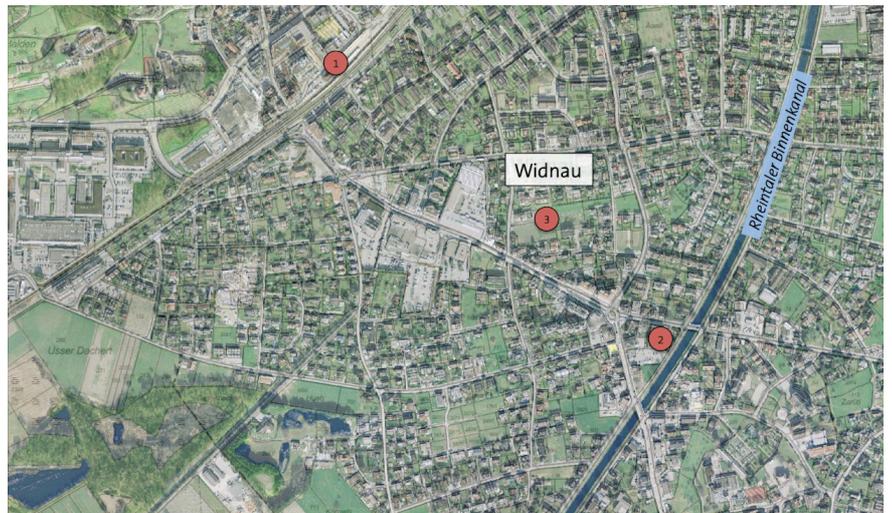
Zehntfeldstrasse durch den erwähnten Architekt Marco Köppel in Form einer Testplanung überprüft. Diese zeigt, dass die Bedürfnisse auf dem Plangebiet grundsätzlich umsetzbar sind und für die konkrete Projektentwicklung auch den nötigen Spielraum offen lassen.

Im Funktionendiagramm werden auch die Räumlichkeiten gemäss Raumprogramm so angeordnet, dass möglichst effiziente Abläufe und Prozesse möglich sind. Dabei bilden die allgemeinen Räume wie Eingang, Gastronomie und Dienstleistungen den Kern des Zentrums. Die Wohneinheiten und Nebenräume werden auf diese zentralen Einheiten bezogen.

Gemäss der kubischen Kostenberechnungen auf der Basis der Testplanung wird mit voraussichtlichen Baukosten (BKP 2) von rund 39 Mio. CHF gerechnet.

Abb. 1 Situationsausschnitt Widnau
Legende:

- 1 Bahnhof Heerbrugg
- 2 Bearbeitungsgebiet neuer Standort Alters- und Pflegezentrum
- 3 Gemeindehaus



1.2 Projektentwicklung

1.2.1 Vergabeverfahren

Der Neubau des Alters- und Pflegezentrums untersteht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Aufgrund der mutmasslichen Bausumme kommt dafür nur das offene oder selektive Verfahren in Frage.

Dem Gemeinderat Widnau, als Bauherrschaft und Betreiberin, ist bei der Projektentwicklung sehr wichtig, dass nebst den architektonischen Qualitäten die betrieblichen und betriebswirtschaftlichen Aspekte berücksichtigt werden. Der Neubau muss Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnenden mit optimalen betrieblichen Abläufen verbinden. Das Planungsareal gibt keine besonderen städtebaulichen Randbedingungen vor, so dass in Bezug auf die architektonische Gestaltung ein verhältnismässig grosser Spielraum besteht. Deshalb muss ein Verfahren gewählt werden, welches geeignet ist, die Vor-

gaben und Rahmenbedingungen für effiziente betriebliche Abläufe im Planungsprozess zu berücksichtigen.

1.2.2 Projektentwicklung über Studienauftrag

Aufgrund der starken Gewichtung der betrieblichen Vorgaben eignet sich für die Projektentwicklung der «Studienauftrag im Dialog» nach SIA - Ordnung 143 unter mehreren geeigneten Architekten am besten. Der Gemeinderat Widnau hat sich deshalb entschieden, den Studienauftrag im selektiven Verfahren auszuschreiben.

1.2.3 Umfang Studienauftrag

Beim Studienauftrag im Dialog ist nebst der Startveranstaltung und der Schlusspräsentation eine Zwischenbesprechung geplant. Die Zwischenbesprechung gibt der Bauherrschaft die Möglichkeit, bei der Projektentwicklung Einfluss zu nehmen. Die Zusammenarbeit im Dialog gibt allen Beteiligten eine grössere Sicherheit für ein zufriedenstellendes, bedürfnisgerechtes Ergebnis.

Anlässlich der Zwischenbesprechung werden einerseits die städtebauliche und architektonische Konzeption und andererseits die betrieblichen Abläufe und Vorstellungen in einem Zwischenstadium beurteilt. Erfahrungsgemäss findet in solchen Planungsprozessen ein guter Wissensaustausch zwischen Projektteams und den Auftraggebern statt, was zu einer erfolgreichen Projektentwicklung führt.

Zur Teilnahme am Studienauftrag werden vier bis acht Architekturbüros auf der Basis der Präqualifikation eingeladen.

2 Aufgabenstellung

2.1 Zielsetzung

Die Alterung der Bevölkerung hat auch Auswirkungen auf den Bedarf an stationären Pflegeplätzen. Um den Pflegestandard auf hohem Niveau und die Kosten im Griff zu halten, sind moderne Infrastrukturen nötig, die effiziente und gut funktionierende Betriebsabläufe ermöglichen und den Bewohnenden sowie dem Pflegepersonal den Alltag erleichtern.

Im bestehenden Zentrum Augiessen werden ambulante, semiambulante und stationäre Dienstleistungen in Pflege und Betreuung «aus einer Hand» angeboten. Dieses Konzept soll im neuen Zentrum weitergeführt und verfeinert werden.

Der ausgewählte Standort an zentraler Lage in der Gemeinde bietet für ältere Personen eine hohe Qualität. Er ist sehr gut fussläufig zu erreichen und zudem bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die sehr gute Erschliessungsqualität dient auch den Besuchern und dem Personal.

2.2 Bearbeitungsgebiet

Das Grundstück wird von der Ortsgemeinde Widnau der Politischen Gemeinde Widnau als Eigentümerin und Betreiberin des Alters- und Pflegezentrums im Baurecht zur Verfügung gestellt. Das Studienprojekt ist innerhalb des Bearbeitungsgebiets auf den Parzellen Nr. 857, 935 und 867 zu platzieren.

Abb. 2 Bearbeitungsgebiet an der Zehntfeldstrasse und der Bahnhofstrasse



2.3 Rechtliche Vorgaben

Zonenplan und Baureglement

Die Grundstücke sind nach rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Widnau der Kernzone K3 resp. der Wohnzone W3 zugewiesen. Für den Bau des Alters- und Pflegezentrums ist eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe angezeigt. Deshalb wurde bereits ein entsprechender Teilzonenplan ausgearbeitet. Gleichzeitig wird die östliche angrenzende Fläche der Parzelle Nr. 856, welche nicht für den Neubau des Alters- und Pflegezentrums zur Verfügung steht, vollständig in die Wohnzone W2b umgezont. Dadurch wird verhindert, dass die noch unüberbaute Fläche durch eine Zonengrenze durchschnitten wird.

Der Teilzonenplan wurde dem AREG und den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung eingereicht. Die Beurteilung der geplanten Zonenänderung vom 22.09.2015 ist positiv. Das Umzonungsverfahren endet Mitte Mai 2016 (Ab-
lauf fakultatives Referendum).

Abb. 3 Ausschnitt Entwurf Teilzonenplan

Bauzonen	
	W2b Wohnzone
	Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Bauvorschriften Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Nach den Vorschriften der Regelbauweise gelten die folgenden Massvorschriften:

- allseitiger Grenzabstand: 5 m
- Empfindlichkeitsstufe II

Strassenabstand

Zur Zehntfeldstrasse gilt ein Strassenabstand von 3 m.

2.4 Projektierungshinweise

2.4.1 Bebauung

Lage

Die unmittelbare Nähe zum Zentrum und den entsprechen öffentlichen Anlagen sowie der Übergang zu den umgebenden Wohnüberbauungen erfordert eine sensible Situierung und Ausgestaltung der Neubauten.

Bauliche Anforderungen

Die gesamte Bebauung ist rollstuhlgängig nach den Vorgaben der SIA – Norm 500 zu realisieren. Entsprechend sind sämtliche Wege hindernisfrei zu gestalten.

Demenz

Es ist davon auszugehen, dass ein Grossteil der Bewohnenden dementielle Symptome aufweist. Damit ist die Anlage (Gebäude und Aussenräume) dementengerecht zu konzipieren.

2.4.2 Nutzung

Haupteingang und Lobby

Dem Eingangsbereich mit Foyer und Empfang ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Diese bilden das Herz des Zentrums. Daran sind alle wichtigen Nebeneinrichtungen inkl. Gastronomie anzubinden.

Gastronomie

Die Gastronomie besteht aus dem Speisesaal für die Bewohnenden und einem öffentlich zugänglichen Tagescafé. Diese Räume sollen so ausgestaltet sein, dass sie auch von externen Gästen gerne genutzt und damit zu einer wichtigen und attraktiven Institution in Widnau werden.

Dienstleistungen

Es sollen Mietflächen für ergänzende Nutzungen wie Coiffeur, Podologie (Stuhlmiete) und Physiotherapie angeboten werden. Die Mieträumlichkeiten (Wunschmieter Physiotherapie) müssen eigenständig durch externe Betreiber geführt werden können. Der Zugang muss aber über den Haupteingang und die Lobby erfolgen. Damit soll das Zentrum geöffnet und zusätzlich belebt werden.

2.4.3 Verkehrserschliessung

Zu- und Wegfahrten

Sämtliche Zu- und Wegfahrten zum Alters- und Pflegezentrum haben ab der Zehntfeldstrasse zu erfolgen.

Parkierung in Tiefgarage

Die Tiefgarage ist als öffentliche Garage vorzusehen. Sie soll so gross wie möglich geplant werden, aber im Minimum 80 Autoabstellplätze umfassen. Darin sind auch die Autoabstellplätze für Personal, Spitex, Ärzte unterzubringen. Es ist ein effizienter Zugang ab der Garage zum Zentrum vorzusehen.

Besucherabstellplätze

Besucherabstellplätze stehen nur in der öffentlich zugänglichen Tiefgarage zur Verfügung.

Oberirdische Verkehrserschliessung

Mit Ausnahme der nachstehenden Spezialaufgaben sind keine oberirdischen Verkehrsanlagen zulässig:

- Vorfahrt für Krankentransporte
- Ein- und Ausstieg von Angehörigen
- erforderliche Notfallzufahren für Rettungsdienste
- Anlieferung von Zentrum und Gastronomie mit LKWs
- wenige Kurzzeit-Parkplätze
- Fahrrad-Parkierung (80 Plätze)

2.4.4 Umgebungsgestaltung

Allgemeine Ansprüche

Alle nicht bebauten Flächen sind möglichst natürlich und unversiegelt zu gestalten. Für die Bewohnenden soll ein attraktiver und zweckmässiger Freiraum geschaffen werden, der für einen kurzen Spaziergang einlädt.

Fusswege

Das Areal des Alters- und Pflegezentrums soll mit Fusswegen mit den bestehenden Strassen und Wege im Quartier verbunden sein. Der kommunale Richtplan sieht dabei eine Fusswegverbindung in Ost-West- und Süd-Nordrichtung durchs Areal vor.

Für einen direkten und sicheren Zugang ab der Bahnhofstrasse ist auch auf der rechten Seite der Zehntfeldstrasse ein Trottoir von mindestens 2 m vorzusehen.

Garten

Der Garten/Aussenraum ist so zu gestalten, dass er den älteren sowie demenzten Personen einen angenehmen Aufenthalt bieten kann.

2.4.5 Technische Bereiche

Energie

Der Neubau hat den MINERGIE-Standard (keine Zertifizierung) zu erfüllen. Es wird ein nachhaltiger Neubau mit hoher Energieeffizienz erwartet. Energiewärme wird mittels Erdsonden und Solaranlagen (Strom) gewonnen.

Akustik

In allen öffentlichen Zonen des Gebäudes hat die Akustik den Ansprüchen von älteren und demenzten Personen zu genügen.

Beleuchtung | Signaletik | Farbkonzept

Die Ausstattung der Räume mit Leuchten, die Anschrift und die interne Besucherlenkung sowie die Farbgebung hat sich an den Anforderungen für ältere und demenzte Personen zu orientieren.

Bodenbeschaffenheit

Der Baugrund und Bodenaufbau sollte aufgrund von Kenntnissen benachbarter Bauten keine Probleme bieten. Genauere Untersuchungen sind nicht vorhanden.

2.5 Raumprogramm

Grundsatz

Nach Möglichkeit sind sämtliche öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss anzuordnen. Sofern ein Betrieb sich über zwei Geschosse erstreckt, ist zu sichern, dass dieser über kurze Wege erschlossen ist.

Das Raumprogramm wird als Beilage abgegeben.

3 Angaben zum Alters- und Pflegezentrum

3.1 Leitbild

Grundsatz

Das bestehende Zentrum Augiessen bietet rund 45 stationäre Pflegeplätze und ist Stützpunkt für alle ambulanten Dienste.

Die hohen qualitativen Ansprüche sowie der Kostendruck verlangen sachgerechte und effiziente Strukturen. Mit dem Konzept «alles aus einer Hand» bzw. dem Zusammenschluss von stationären und ambulanten Diensten werden vor allem in Führung, Administration, Personaleinsatz, Ausbildung, Haushilfe / Hotellerie und Küche Synergien genutzt.

Leitsätze

Die Leitsätze zum Leistungsauftrag, Führung und Organisation und den betrieblichen Ansprüchen können dem beiliegenden Leitbild Alters- und Pflegezentrum Widnau entnommen werden.

3.2 Betriebs- und Pflegekonzept

3.2.1 Kennzahlen

Einleitung

Das neue Alters- und Pflegezentrum ist nicht nur ein Ort mit attraktiven und vielfältigen Angeboten für Seniorinnen und Senioren, es ist auch ein mittelgrosses Dienstleistungsunternehmen innerhalb der Gemeinde.

Alle wesentlichen Hinweise zum Betrieb können dem beigelegten Betriebs- und Pflegekonzept vom 26. April 2016 entnommen werden. Nachfolgend sind einige Daten zu den Grössenverhältnissen des Betriebs wiedergegeben.

Bewohnerschaft

Insgesamt soll das neue Alters- und Pflegezentrum auf stationäre Pflegeplätze von 108 Betten (Appartements) dimensioniert werden. Es werden ausschliesslich Einer-Appartements angeboten.

Das Zentrum wird in Wohneinheiten von 18 Appartements gegliedert, so dass eine wohnliche, private Atmosphäre entstehen kann. Zwei Wohneinheiten bilden eine Etage; diverse Räumlichkeiten können so von zwei Wohneinheiten gemeinsam genutzt werden (Etageninfrastruktur).

Mitarbeitende

Im neuen Alters- und Pflegezentrum werden über 150 Mitarbeitende beschäftigt sein, wobei zahlreiche Personen Teilzeit arbeiten. Rund 19 Personen arbeiten im ambulanten Spitex-Bereich und rund 50 in der stationären Pflege, in der Hotellerie und in der Gastronomie. Im Durchschnitt werden zehn Lernende in Pflegeberufen sowie in Hotellerie und Gastronomie ausgebildet.

3.3 Testplanung

3.2.2 Betriebliche Abläufe

Der Neubau soll architektonisch und betrieblich so gegliedert sein, dass 18 Appartements je eine Wohneinheit bilden. Zwei Wohneinheiten bilden eine Etage mit gemeinsamer Infrastruktur.

Die Etagen sind verständlich mit den zentralen, allgemeinen Infrastruktureinrichtungen wie Eingang – Empfang – Versorgung, Aufenthalt – Gastronomie, Küche, Gesundheitsangebote verbunden.

Das beiliegende Funktionsdiagramm bzw. die durchdachte An- und Zuordnung der Räume soll zu einer hohen Effizienz der betrieblichen Abläufe führen. Dieser Aspekt hat bei der Projektierung hohe Priorität.

3.3.1 Machbarkeitsnachweis

Die Testplanung von Marco Köppel, Widnau, vom April 2016 zeigt, dass das vorstehende Raumprogramm auf dem für den Bau des Alters- und Pflegeheim zur Verfügung stehenden Areal erstellt werden kann. Zudem wird ersichtlich, dass das Bearbeitungsgebiet genügend Gestaltungsspielraum für attraktive architektonische und gestalterische Lösungen offen lässt.

3.3.2 Spezielle Erkenntnisse

Der neue Standort des Alters- und Pflegezentrums wurde bewusst im urbaneren Raum des Dorfes gewählt. Es darf als öffentliches Gebäude in Erscheinung treten und soll auch von der neu gestalteten Zentrumsachse der Bahnhofstrasse aus sichtbar sein. Der Massstabssprung vom Zentrumsneubau zur bestehenden südlichen Bebauung (EFH) ist aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht an diesem Standort durchaus akzeptabel. Auch eine Viergeschossigkeit des Neubaus wird als vertretbar erachtet.

Eine optimale Erschliessung (inkl. Anlieferung) ist eine zentrale Herausforderung der Aufgabenstellung, insbesondere aufgrund der Ost-West-Ausdehnung der Parzelle.

Die Zimmer (Appartements) sollten so ausgestaltet sein, dass verschiedene Möblierungsarten möglich sind (Individualisierung). Eine nördliche Ausrichtung der Appartements wird als wenig attraktiv eingestuft. Die Anordnung der Räume in einer Wohneinheit soll übersichtlich sein und die Orientierung und damit die selbständige Mobilität auch dementiell erkrankter Bewohner unterstützen.

Das Erdgeschoss soll offen wirken und frei begehbar sein. Die Funktionen im EG sollen ähnlich einer Mall als Raum im Raum erlebbar sein.

4 Allgemeine Bestimmungen

4.1 Verantwortung

Veranstalterin

Veranstalterin des Studienauftrags ist die Politische Gemeinde Widnau. Sie gilt als öffentlich-rechtliche Körperschaft und unterliegt somit dem öffentlichen Vergaberecht.

Organisation

Die Organisation und Administration des Studienauftrags, die allgemeine Vorprüfung der eingereichten Projekte sowie die gesamte Begleitung liegen beim nachfolgenden Planungsbüro:

Strittmatter Partner AG
Raumplanung & Entwicklung
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen
Tel 071 222 43 43 | Fax 071 222 26 09
info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

4.2 Verfahren

Verfahrensart

Die Aufgabenstellung wird mit einem «Studienauftrag im Dialog» mit Präqualifikation in Anwendung:

- von Art. 12 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB, sGS 841.32);
- des Einführungsgesetzes zur Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 2. April 1998 (sGS 841.1);
- der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 21. April 1998 (VöB, sGS 841.11)

durchgeführt.

Die SIA - Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009, des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins gilt subsidiär. Das Verfahren untersteht dem Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (SR0.632.231.422: GATT-WTO Abkommen).

Sprache

Der Studienauftrag sowie die Zwischenbesprechung werden in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle Studienarbeiten in deutscher Sprache abzugeben.

4.3 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die teilnehmenden Architekturbüros die Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung, das Protokoll der Zwischenbesprechung sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

4.4 Teilnehmende Teams

Die folgenden Architekturbüros sind aufgrund der Präqualifikation zur Teilnahme ausgewählt worden:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

4.5 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium wählt die teilnehmenden Architekturbüros gemäss den Eignungskriterien aus, diskutiert die einzelnen Projektschritte, legt die jeweiligen Korrekturvorgaben fest und beurteilt die abgegebenen Arbeiten. Es unterbreitet einen Vorschlag für die weitere Planung.

Sachexperten

- Dr. Christa Köppel, Gemeindepräsidentin Widnau (Vorsitz)
- Marlen Hasler, Gemeinderätin Widnau
- Marco Köppel, Gemeinderat Widnau (Ersatz)

Fachexperten (3)

- Helmut Dietrich, Architekt Dipl. Ing., Bregenz*
- Lisa Ehrensperger, Architektin ETH SIA, Zürich*
- Dr. Ing. Gesine Marquardt, Architektin und Professorin TU Dresden*
- Hanspeter Woodtli, Dipl. Ing. FH, Raumplaner SIA FSU, St.Gallen (Ersatz)*

Mitglieder mit beratender Stimme

- Ruth Köppel, Dr. oec HSG, Orgavisit, Rikon
- Werner Meier, Leiter Alters- und Pflegeheim Hächleren, Thal
- Yvonne Naef, Leiterin Zentrum Augiessen, Widnau
- Judith Spirig, Ortsgemeinde Widnau
- Miriam Stoffel, Liegenschaftsverwaltung Widnau

Begleitung / Moderation

- Christian Svec, BSc FH in Raumplanung
Raumplaner, St.Gallen
* Fachpreisrichter nach SIA 143

4.6 Entschädigung

Die eingeladenen Architekturbüros erhalten für ihre Teilnahme und ihre vollständigen Arbeiten je eine pauschale Entschädigung von CHF 25'000.– exkl. Mehrwertsteuer. Diese Summe wird nach Abschluss des Studienauftrags ausbezahlt. Die Kosten für die beigezogenen Spezialisten und die aus ihren Arbeiten entstehenden Nebenkosten tragen die Architekturbüros selber.

4.7 Termine

Übersicht

Der Studienauftrag wird in den nachstehenden Schritten mit Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation durchgeführt:

Tätigkeiten	Termine
Startveranstaltung mit Ausgabe der Unterlagen	17. August 2016 / 14.00 Uhr
Fragestellung zur Aufgabe	26. August 2016 / 17.00 Uhr
Fragenbeantwortung	5. September 2016
Zwischenbesprechung	17. Oktober 2016
Abgabe Studienarbeiten (Pläne)	20. Januar 2017 / 17.00 Uhr
Abgabe Modell	10. Februar 2017 / 17.00 Uhr
Vorprüfung der eingereichten Projekte	KW 7 – 8
Schlusspräsentation / Beurteilung	1. März 2017
Eröffnung Zuschlagsentscheid	KW 11
Presseinformation	Mitte März 2017
Öffentliche Ausstellung	Mitte März 2017

4.8 Weiterbearbeitung

Auftragsbedingungen

Die Gemeinde Widnau beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, die Verfasser des zur Ausführung empfohlenen Projektes mit den weiteren Architekturleistungen zu beauftragen. Vorbehalten bleibt der Ausweis einer genügenden fachlichen und technischen Leistungsfähigkeit.

Konditionen

Die Honorare für die erbrachten Architekturleistungen werden gemäss SIA 102 (Ordnung für Leistungen und Honorare der Architekten) nach folgenden Parametern berechnet:

- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt.
- $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$
- Schwierigkeitsgrad (n) = 1.0
- Anpassungsfaktor (r) = 1.0
- Teamfaktor (i) = 1.0
- Sonderfaktor = 1.0
- Stundenansatz (h) = CHF 120.–

Leistungsanteile

Hinsichtlich der Leistungsanteile im Rahmen der Weiterbearbeitung gelten folgende Regelungen:

- Der Leistungsanteil q wird mit dem Architekturbüro vereinbart. Die Bauherrschaft behält sich für die Ausführung eine GU-Vergabe oder den Bezug einer Bauleitungsfirma vor, die für diese Phasen auch die Funktion des Baumanagements zu übernehmen hätte. In einem derart gelagerten Auftragsverhältnis beträgt der Leistungsanteil des Architekturbüros erfahrungsgemäss etwa 58.5 bis 65 %. Die Phasen werden einzeln freigegeben.
- Für die von Fachplanern (HLKS) bearbeiteten Gewerke können für die aufwandbestimmenden Baukosten zur Berechnung des Architekturhonorars 75 % der effektiven Kosten eingesetzt werden. Für Möblierung, Ausstattung und Beleuchtungskörper können 50% der aufwandbestimmenden Kosten eingesetzt werden.

4.9 Abschluss

Das Ergebnis des Studienauftrags wird in einer Schlussdokumentation festgehalten. Diese wird auch den teilnehmenden Teams ausgehändigt. Die Pläne und Modelle der Schlussabgabe gehen ins Eigentum der Veranstalter.

4.10 Publikation und Ausstellung

Information / Ausstellung

Die allgemeine Information über die Ergebnisse des Studienauftrages erfolgt durch eine öffentliche Ausstellung der Arbeiten voraussichtlich Mitte März 2017. Zur Eröffnung der Ausstellung werden die Medien eingeladen. Die Information erfolgt ausschliesslich durch die Veranstalter.

5 Präqualifikation

Gemeinde Widnau

Studienauftrag Neubau Alters- und Pflegezentrum

Programm

5.1 Teilnahme

Eignungskriterien

Am Studienauftrag können Architekten oder Architekturbüros teilnehmen. Alle beigezogenen Spezialisten sind auf dem Verfasserblatt namentlich aufzuführen. Voraussetzungen sind:

- Alle namentlich erwähnten Projektverantwortlichen müssen ihren Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz nachweisen. Standorte in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen gelten, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.
- Das Architekturbüro muss alle Kriterien der Eignungsprüfung gemäss Formular «Antrag zur Teilnahme» (Bewerbungsformular) erfüllen.

Nicht zur Teilnahme berechtigt sind: ¹

- Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied angestellt sind;
- Personen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

¹ siehe auch Wegleitung 143i – 202d der SIA-Kommission «Befangenheit und Ausstandsgründe»

Beurteilungskriterien

Die Bewerbungen werden aufgrund der nachfolgenden Kriterien ausgewählt.

1. Qualität der Referenzprojekte, Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe bezüglich Art und Umfang, Gestaltung und Nachhaltigkeit
2. Leistungsfähigkeit, Qualifikation und Erfahrung der für die Bearbeitung des Projektes vorgesehenen Projektleiter
3. Gesamteindruck der Bewerbung

Unter gleichwertigen Bewerbungen entscheidet das Los.

5.2 Einzureichende Unterlagen

Umfang

Alle sich bewerbenden Architekturbüros haben folgende Grundlagen einzureichen:

1. Bewerbungsformular (Selbstdeklaration) vollständig ausgefüllt.
2. Maximal 3 Blätter DIN A3 (quer) einseitig bedruckt mit Illustrationen für je ein Projekt gemäss Beurteilungskriterien 1 bis 3. Die Projekte sind so darzustellen und zu beschreiben, dass eine Beurteilung der eingeforderten Qualitäten für die vorhandene Aufgabenstellung möglich ist.
3. Personalliste des Unternehmens inkl. Angaben über Personalien (Name, Vorname, Jahrgang), Ausbildung (Abschluss, Jahr) und Praxis (seit Abschluss / im Unternehmen), insbesondere Erfahrungswert des vorgesehenen Projektleiters.

5.3 Termine

Anforderungen

Die Vorstellungsblätter sind ungefaltet / nicht gebunden auf einem festen Papier einzureichen. Unterlagen auf Datenträger oder per E-Mail werden nicht berücksichtigt. Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt.

Zeitlicher Ablauf

Für die Auftragsbearbeitung sind folgende Fixpunkte vorgesehen:

Tätigkeiten	Termine
Ausschreibung	17. Mai 2016
Bewerbung für Präqualifikation	27. Juni 2016
Eröffnung Teilnahmeentscheid mit Beschwerdefrist	4. Juli 2016

Bezug Bewerbungsunterlagen

Der Studienauftrag wird ab 17. Mai 2016 in folgenden Medien ausgeschrieben:

- Amtsblatt des Kantons St. Gallen (Kantonales Amtsblatt)
- SIMAP (elektronische Plattform für öffentliche Ausschreibungen inkl. Amtsblatt)
- tec21 (Publikationsorgan des SIA)

Die Unterlagen für die Präqualifikation können wie folgt bezogen werden:

- www.strittmatter-partner.ch -> home -> downloads

Einreichung Bewerbung

Die Bewerbungen sind bis spätestens bis am 27. Juni 2016 / 17.00 Uhr bei der Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, entweder per Post oder per Bote während den Bürozeiten (8.00 – 12.00 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr) abzugeben. Später eintreffende Unterlagen werden nicht zugelassen.

Entscheid über Teilnahme

Das Beurteilungsgremium entscheidet über die Teilnahme am Studienauftrag. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Alle Bewerbenden werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich benachrichtigt.

6 Verfahrensablauf

Studienauftrag

6.1 Prinzip

Für das Dialogverfahren sind drei Veranstaltungen vorgesehen. Diese setzen sich zusammen aus der Startveranstaltung, einer Zwischenbesprechung und der Schlusspräsentation.

An der Zwischenbesprechung werden Schwerpunktthemen gesetzt, die präsentiert werden müssen. Die Form der Präsentation ist den Teilnehmenden freigestellt. Sie soll auf eine nachvollziehbare und auf die Anforderungen abgestimmte Art erfolgen.

Alle Veranstaltungen werden in Widnau stattfinden. Der jeweilige Sitzungsort sowie die dort zur Verfügung stehende Infrastruktur werden mit den Einladungen zu den einzelnen Veranstaltungen bekannt gegeben.

Es sind keine Varianten zulässig.

6.2 Fragestellung

Eingaben

Fragen zur Projektaufgabe können schriftlich an das Planungsbüro Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen oder per E-Mail an info@strittmatter-partner.ch (Vermerk «Fragestellung SA Alters- und Pflegezentrum Widnau») gerichtet werden (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 4.7).

Antworten

Die Antworten werden allen Beteiligten zugestellt (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 4.7). Sie sind Bestandteil des Programms.

6.3 Phase I - Startveranstaltung

Inhalt

Anlässlich der Startveranstaltung werden das Verfahren sowie die Aufgabenstellung erläutert und das Bearbeitungsgebiet mit allen Beteiligten besichtigt. Die folgenden Inhalte sind Bestandteil:

- Vorstellung der Architekturbüros
- Orientierung der Architekturbüros über die Zielsetzung, Methodik, Aufgabenstellung und Ablauf des Verfahrens
- Information über Vorhaben und Vorarbeiten
- Arealbesichtigung
- Beantwortung von Verständnisfragen
- Abgabe der Modelle

Ziele

- Umfassende Information sowie Klärung der Aufgabe.

6.4 Phase II – Zwischenbesprechung

Inhalt

Die Architekturbüros präsentieren dem Beurteilungsgremium einzeln ihre Leitidee, städtebauliche und betriebliche Konzeption und grundsätzlichen Überlegungen, namentlich anhand der Modellgrundlage und Konzeptskizzen. Schwerpunkt der Zwischenbesprechung werden die konzeptionellen Überlegungen sein.

Sie können Fragen zur Aufgabenstellung und zu den Vorgaben und Grundlagen stellen. Die folgenden Bestandteile der Aufgabe müssen vorhanden sein:

- Analyse der Aufgabe
- Konzeptionelle Überlegungen: Gebäudesetzung, Volumetrie und Freiräume
- klar erkennbare architektonische Projektidee
- Prinzip der Erschliessung und Parkierung
- Interne Abläufe und Raumanordnungen in Pflege, Hotellerie und Gastronomie
- Spezifische Fragestellungen
- städtebauliches Arbeitsmodell als Einsatz im Grundlagenmodell 1:500
- Pläne nach Ziffer 7.1 im Massstab 1:500 (ohne Schnitte)

Unterlagen

Es sind alle für die Weiterentwicklung der Planung wichtigen Unterlagen in einem Exemplar abzugeben. Die Modellgrundlagen werden wieder zugestellt.

Ergebnis

Das Beurteilungsgremium diskutiert die verschiedenen Konzepte, prüft sie mit der Aufgabenstellung und legt ergänzende Bearbeitungsschwerpunkte fest. Diese werden schriftlich festgehalten, mittels einem allgemeinen Teil und separaten Hinweisen pro Projekt. Die Bemerkungen werden den Architekturbüros zugestellt.

Ziele

Klar definierte und möglichst präzise Projektidee zu Städtebau, Zimmertypologien, Wirtschaftlichkeit, Betrieb, Organisation, den internen Abläufen, Erschliessung und Freiraumgestaltung für eine möglichst präzise Beurteilung und als Basis der Weiterbearbeitung.

6.5 Phase III - Schlusspräsentation

Inhalt

Die Architekturbüros präsentieren ihre bereinigten Projektstudien dem Beurteilungsgremium einzeln und zeigen, wie sie die Vorgaben aus der Phase II

umgesetzt haben. Die Form der Präsentation ist den Architekturbüros freigestellt. Die abzugebenden Unterlagen sind in Kapitel 7.1 aufgeführt. Das Beurteilungsgremium kann Rückfragen aus der Vorprüfung der Projekte stellen.

6.6 Zur Verfügung stehende Unterlagen

Den Architekturbüros werden die nachfolgend aufgeführten Informations- und Arbeitsunterlagen für die Aufgabenlösung in pdf-Formaten abgegeben.

Grundlagen

- Programm
- Dokument Präqualifikation mit Formulare
- Baureglement
- Teilzonenplan / Zonenplan
- Informationsplan
- Leitbild Zentrum
- Betriebs- und Pflegekonzept Zentrum
- Raumprogramm
- Funktionendiagramm
- Verordnung über die qualitativen Mindestanforderungen an Pflege und Betreuung in stationären Einrichtungen für Betagte

Arbeitsunterlagen

- Plangrundlagen inkl. Höhenaufnahmen in digitaler Form (AV93)
- Orthofoto
- Modellgrundlage M 1:500

Ausser dem Modell werden alle Daten elektronisch über den FTP-Server des Büros Strittmatter Partner AG zur Verfügung gestellt:

- Link: <http://ftpzugang.strittmatter-partner.ch>
- Benutzername: 408.701
- Kennwort: P3hpf7HK

Die Architekturbüros erteilen mit dem Bezug der Unterlagen ihre stillschweigende Zustimmung, die abgegebenen Planungsgrundlagen aus lizenzrechtlichen Gründen ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Studienauftrag zu verwenden. Jede darüber hinausgehende, kommerzielle Nutzung der Planungsgrundlagen ist untersagt.

Ausgabe Modellgrundlage

Die Modellgrundlage (ca. 55 x 45 cm) wird an der Startbegehung abgegeben.

7 Beurteilung

Gemeinde Widnau

Studienauftrag Neubau Alters- und Pflegezentrum

Programm

7.1 Abgabe der Unterlagen

Termin

Die Projekte sind vorgängig zur Schlusspräsentation termingerecht (vgl. Termine Kap. 4.7) bis 17:00 Uhr mit dem Vermerk «Neubau APH Widnau» abzugeben bei der Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen.

Umfang

Die Projekte haben die nachfolgenden Unterlagen zu umfassen:

- Situationsplan 1:500 mit städtebaulichem Konzept und Freiraumgestaltung
- Grundriss Erdgeschoss 1:200 mit Erschliessung (Fahrverkehr und Fusswege) und Freiraumgestaltung
- Alle weiteren Grundrisse 1:200
- Ansichten und Schnitte 1:200
- Berechnung Geschossflächen nach SIA-Norm 416
- Berechnung Gebäudevolumen nach SIA-Norm 416
- Erläuterungen in Plan-, Textform und/oder Schematas mit Aussagen zu Konstruktion und Materialisierung / Etappierung
- Liste Raumprogramm mit Angaben
- Illustrationen und Ansichtsskizzen
- A3-Verkleinerungen sämtlicher Pläne
- Sämtliche Unterlagen als PDF-Daten auf CD (2-fach)

Darstellung

Als Abgabeformat der Pläne gilt für alle Pläne DIN-A1 quer als lose Blätter. Alle Pläne sind zu norden. Das Modell ist in weiss auszuführen. Die Berechnungen sind im Excel-Format auszuführen.

Modell

Das Modell 1:500 mit Darstellung der Überbauungs- und Erschliessungsidee muss termingerecht (vgl. Termine Kap. 4.7) während den Bürozeiten der Strittmatter Partner AG, Raumplanung & Entwicklung, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, abgegeben werden.

7.2 Vorprüfung

Allgemein

Die Arbeiten werden in Bezug auf folgende Parameter bis zur Schlusspräsentation vorgeprüft:

- Kontrolle der formellen Vorgaben
- Erfüllung der Aufgabenstellung und des Raumprogramms
- Kontrolle der Gebäudedaten
- Kostenplaner
- Feuerschutzexperte

7.3 Beurteilung der Projektstudien

Beurteilungskriterien

Die Projekte werden vom Beurteilungsgremium namentlich hinsichtlich der nachstehenden Gesichtspunkte beurteilt, wobei die Reihenfolge weder einer Hierarchie noch einer Gewichtung in der Bewertung entspricht.

Städtebauliche und freiräumliche Qualität

- Integration Neubauten in die städtebauliche Situation
- Umgebungsgestaltung

Architektonische und funktionale Qualität

- Architektonischer Ausdruck
- Räumliche Konzeption
- Innere Organisation

Wirtschaftlichkeit

- Nutzungskonzept
- Kosten- / Nutzenverhältnis
- Wirtschaftliche – Nachhaltige Bauweise / Unterhalt

8 Schlussbestimmungen

8.1 Genehmigung

Das Programm über den Studienauftrag wurde von der Veranstalterin beschlossen sowie vom Beurteilungsgremiums genehmigt.

Widnau, 3. Mai 2016

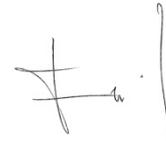
Dr. Christa Köppel



Marlen Hasler



Marco Köppel



Helmut Dietrich



Lisa Ehrensperger



Dr. Ing. Gesine Marquardt

Hanspeter Woodtli

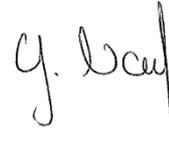


Dr. Ruth Köppel



Werner Meier

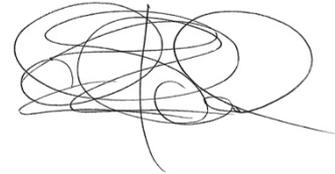
Yvonne Naef



Judith Spirig



Miriam Stoffel



8.2 Verbindlichkeit

Die eingeladenen Büros anerkennen dieses Programm mit den entsprechenden Grundlagen, das gewählte Verfahren und die Entscheide des Begleitgremiums.

...

.....

...

.....

...

.....

...

.....

8.3 Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Ausschreibung und das Programm kann innert 10 Tagen seit der Veröffentlichung im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde muss einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhalts sowie eine Begründung enthalten. Diese Ausschreibung ist beizulegen. Es bestehen keine Gerichtsferien.

Beilage

Gemeinde Widnau

Studienauftrag Neubau Alters- und Pflegezentrum

Programm

-
- B1 Betriebs- und Pflegekonzept
 - B2 Raumprogramm
 - B3 Funktionsdiagramm

Impressum

Gemeinde Widnau

Studienauftrag Neubau Alters- und Pflegezentrum

Programm

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Mitglied der Geschäftsleitung

Christian Svec

BSc in Raumplanung FH

408:701:300:Programm:SA_160503.docx