

Pflegeheim Berntor AG

SUNNEPARK GRENCHEN
WOHNEN UND PFLEGE

Selektiver Wettbewerb
Wettbewerbsprogramm

*Vom Preisgericht genehmigt am 24.08.2009
Fassung vom 31.08.2009*

INHALT

1. DIE AUFGABE	2
1.1. Ausgangslage	2
1.2. Wettbewerbsgebiet	2
1.3. Planungsziel	3
2. ORGANISATION UND VERFAHREN.....	4
2.1. Veranstalter und Federführung.....	4
2.2. Verfahren	4
2.3. Verbindlichkeit.....	4
2.4. Ausschreibung und Teilnahmeberechtigung.....	4
2.5. Selektion	5
2.6. Beurteilung.....	6
2.7. Rangierung und Preise	7
2.8. Weiterbearbeitung.....	7
2.9. Verschiedenes	7
3. TERMINE	8
3.1. Übersicht.....	8
3.2. Im Detail.....	8
3.3. Vollständige und rechtzeitige Abgabe	9
4. ANFORDERUNGEN	10
4.1. Zur Verfügung gestellte Unterlagen	10
4.2. Abzugebene Unterlagen	10
4.3. Darstellung.....	11
5. HINWEISE ZUR AUFGABE.....	12
5.1. Allgemeine Anforderungen	12
5.2. Pflegestationen	13
5.3. Demenzabteilung	14
5.4. Gemeinschaftsbereich, Tagesstätte und Spitex.....	16
5.5. Dienst- und Servicebereich Pflegeheim.....	17
5.6. Schnitzelheizung.....	18
5.7. Alterswohnungen	19
5.8. Bau- und Planungsrecht	21
5.9. Verschiedenes	22
6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	24
6.1. Streitfälle	24
6.2. Genehmigung	24
ANHANG	25
• VERFASSENBLATT	25
• BEWERBUNG ZUR SELEKTION	25

1. DIE AUFGABE

1.1. Ausgangslage

Die Pflegeheim Berntor AG (kurz Berntor AG) betreibt in Thun und in Seftigen zwei Pflegeheime. Sie hat das Baurecht über den nördlichen Teil des Spitalareals in Grenchen erworben mit den nicht mehr für das Spital benötigten Altbauten Bettenhaus und Schwesternhaus.

Die Berntor AG beabsichtigt, im Areal des alten Spitals Wohnungen für Seniorinnen und Senioren und ein modernes Pflegezentrum mit einem umfassenden Pflege- und Betreuungsangebot zu errichten. Das Angebot umfasst die stationäre Langzeitpflege, eine Dementenstation, Entlastungsbetten, Ferienplätze, Pflegeplätze für Notfälle und für die Übergangspflege.

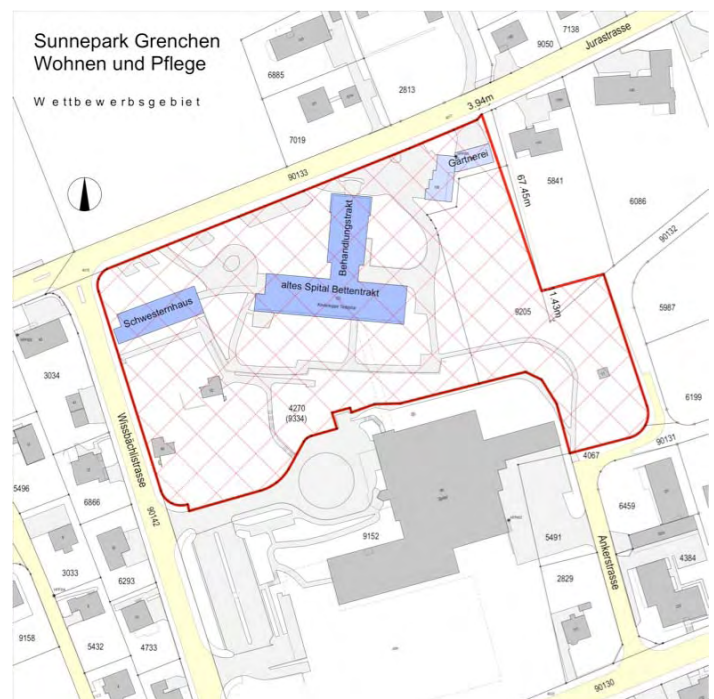
Im Interesse einer städtebaulich, architektonisch, betrieblich und wirtschaftlich optimalen Lösung führt die Berntor AG als Veranstalterin einen selektiven Wettbewerb durch.

1.2. Wettbewerbsgebiet

Gegenstand des Wettbewerbs ist das Grundstück GB Grenchen N° 4270 umfassend 11'282 m², mit dem alten Spitalgebäude, dem Schwesternhaus und der Gärtnerei. Ebenfalls Teil des Wettbewerbs ist die östlich angrenzende, heute als Spitalpark genutzte Parzelle GB N° 9205 mit 3'649 m², die unüberbaut ist.

Die im Wettbewerbsgebiet vorhandenen Altbauten können umgenutzt, umgebaut und erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden.

Aufgrund eines Baurechtsvertrags muss der Planungssperimeter zwingend eingehalten werden. Das Areal und die Gebäude des Stadtspitals Grenchen liegen ausserhalb des Planungssperimeters und sind nicht veränderbar. Insbesondere sind die Grenz- und Gebäudeabstände und die Niveaus der Wege, Plätze und Grünanlagen zu respektieren.



Es besteht die Absicht, ca. 40 Alterswohnungen mit 2 ½ bis 4 ½ Zimmern, mehrheitlich 2 ½ und 3 ½-Zimmern sowie ein Pflegezentrum mit ca. 72 Pflegeplätzen zu erstellen. Die Alterswohnungen bleiben im Eigentum der Bauträgerschaft und werden vermietet. Im Pflegezentrum sind Wohngruppen à je ca. 12 Plätzen geplant, wovon 2 Wohngruppen speziell für demente Pflegebedürftige zugeschnitten sind. Die Anzahl Pflegeplätze gilt als Richtwert, der im Interesse einer betrieblich und wirtschaftlich besonders guten Lösung leicht angepasst werden kann.

Das Angebot wird ergänzt durch einen möglichst flexibel nutzbaren Gemeinschaftsbereich mit Cafeteria, Essraum, Aufenthaltsraum sowie einem Veranstaltungsraum, der für Anlässe, Schulung, Aktivierung und Ergotherapie genutzt wird. Vorgesehen ist ferner eine Tagesstätte für Seniorinnen und Senioren mit eigener Wohnung, ein Spitex-Filialbetrieb, ein Dienst- und Servicebereich mit Verwaltungsräumen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Personalräumen sowie eine Kinderkrippe oder Arztpraxis und kommerzielle Nutzungen wie Coiffeur, Fusspflege, Physiotherapie etc.

2. ORGANISATION UND VERFAHREN

2.1. Veranstalter und Federführung

2.1.1. Veranstalter

Veranstalter des Wettbewerbs ist die Pflegeheim Berntor AG, Bernstrasse 4, 3600 Thun.

2.1.2. Sekretariat

Die Pflegeheim Berntor AG betraut mit der Durchführung des Wettbewerbs als Treuhänder Heinrich Schachenmann, Büro für Raumplanung, 4581 Küttigkofen, dessen Adresse für sämtliche Kontakte gilt:

Wettbewerb Pflegeheim Sunnepark Grenchen
p.A. Heinrich Schachenmann
Büro für Raumplanung
4581 Küttigkofen
T 032 677 01 11, F 032 677 01 12
h.schachenmann@gawnet.ch

2.2. Verfahren

Durchgeführt wird ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach der Ordnung 142 des SIA sowie angelehnt an § 13 und § 18 des Kantonalen Submissionsgesetzes bzw. §§ 30-39 der Kantonalen Submissionsverordnung. Die kantonalen Reglemente gelten sinngemäss, die Ordnung SIA 142 gilt subsidiär zu den Festlegungen dieses Programms.

Der Wettbewerb wird anonym durchgeführt. Die Sprache für das ganze Verfahren ist deutsch. Das Verfahren ist dem GATT/WTO-Übereinkommen nicht unterstellt.

2.3. Verbindlichkeit

Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Der Entscheid des Preisgerichts gilt als Antrag an den Veranstalter für die weitere Bearbeitung der Bauaufgabe.

2.4. Ausschreibung und Teilnahmeberechtigung

Der Planungswettbewerb wird im tec21 öffentlich ausgeschrieben sowie unter dem Stichwort „Wettbewerb Sunnepark Grenchen Wohnen und Pflege“ auf den Homepages der Pflegeheim Berntor AG www.berntor.ch und deren Muttergesellschaft Solviva AG www.solviva.ch/htm/betriebe_und_projekte.htm sowie des SIA www.sia.ch → Wettbewerbe publiziert.

Zur Teilnahme berechtigt sind Architekturbüros, deren für die Wettbewerbseingabe verantwortliche Fachperson kumulativ die nachfolgenden Kriterien erfüllt.

- a) Abgeschlossene Ausbildung als Architekt (in der Schweiz Hochschuldiplom oder Fachhochschuldiplom bzw. HTL-Diplom oder Eintrag im Reg A oder B). Bewerbende aus dem

Ausland haben sich über eine gleichwertige Ausbildung auszuweisen und den entsprechenden Beleg bei der Anmeldung beizulegen.

- b) Projektierungs- und Bau Erfahrung im Zusammenhang mit Bauten im Sozial- und Gesundheitsbereich (Alters- und Pflegeheime, Spitäler, Behindertenheime, Sonderschulen) von öffentlich-rechtlichen und insbesondere von privaten Bauträgern.
- c) Kein Abhängigkeitsverhältnis zum Veranstalter oder zu Mitgliedern des Preisgerichts (siehe www.sia.ch → Praxis → Wettbewerbe → Wegleitungen → Befangenheit und Ausstandsgründe). Diese Voraussetzung gilt für alle am Wettbewerb mitwirkenden Personen. Die diesbezügliche schriftliche Unbefangenheitserklärung im Anmeldeformular (siehe Anhang) gilt als zwingende Voraussetzung der Teilnahmeberechtigung.

Die Verantwortung für die Einhaltung dieser Teilnahmebedingungen liegt bei den Teilnehmenden.

Zusätzliche Teilnahmebedingung nach dem Selektionsentscheid ist die Leistung einer Kautions für den Bezug der Unterlagen. Diese Kautions wird nach der Abgabe eines zur Beurteilung zugelassenen Projektes zurückerstattet.

Personen, die frühere Abklärungen oder Studien im Zusammenhang mit der vorliegenden Planungsaufgabe erarbeitet sind zur Teilnahme zugelassen. Die entsprechenden Dokumente werden allen Teilnehmenden mit der Start-CD zugänglich gemacht. Sie entsprechen aber nicht der gegenwärtigen Aufgabenstellung.

Der Veranstalter erwartet von den Teilnehmenden, dass diese als Gesamtverantwortliche in der Lage sind, die Realisierung der Bauaufgabe zu gewährleisten.

2.5. Selektion

Das Preisgericht selektioniert mindestens 8, maximal 15 Architekturbüros und stellt Antrag an den Veranstalter, der den Selektionsentscheid trifft.

Gleichwertige Selektionskriterien (Eignungskriterien) sind:

- a) Erfolgreiche Realisation mindestens eines ähnlich anspruchsvollen Neu- oder Umbaus aus dem Sozial- und Gesundheitsbereich, insbesondere von Pflegezentren und betreutem Wohnen privater oder öffentlich-rechtlicher Trägerschaften.
- b) Personelle Leistungsfähigkeit, Ressourcen und fachliche Kompetenzen (Selbstdeklaration).
- c) Ökologisch-energetische Baukompetenz.

Die Beurteilung erfolgt auf Grund von Projektpreferenzen der letzten 10 Jahre unter Nennung der Bauträger und der zugehörigen Auskunftspersonen. Für die Bewerbung zur Selektion ist das Formular im Anhang zu verwenden. Inklusiv diesem dürfen maximal 6 Seiten A4, einseitig bedruckt, eingereicht werden. Standort, Nutzungszweck, Erstellungsjahr, Umbaujahr und ungefähre Bausumme des Umbaus sind anzugeben.

2.6.1. Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus den nachfolgenden Personen zusammen:

Sachpreisrichter:

- Willi Gyger, Präsident Berntor AG, Bäch SZ
- Ruth Lichtensteiger, Geschäftsleiterin Solviva AG

Fachpreisrichter:

- Monika Jauch-Stolz, Architektin, Luzern
- Giovanni Cerfeda, Architekt, Winterthur
- Claude Barbey, Architekt, Stadtbaumeister, Grenchen
- Guido Keune, Architekt, Kant. Hochbauamt, Solothurn

Ersatz Sachpreisrichter

- Thomas Fedrizzi, VR Berntor AG, Winterthur
- Klaus Andrist, Direktor Pflegeheim Berntor AG, Thun

Ersatz Fachpreisrichter

- Heinrich Schachenmann, Architekt, Küttigkofen

Beratend:

- Bruno Wegmüller, Kostenplaner, Worb
- Ehrfried Kölz, Bauingenieur, Gipf-Oberfrick

2.6.2. Vorprüfung

- Bruno Wegmüller, Kostenplaner, Worb
- Heinrich Schachenmann, Architekt, Küttigkofen

Dem Preisgericht steht es frei, für die Beurteilung oder die Vorprüfung weitere Fachpersonen ohne Stimmrecht beizuziehen.

2.6.3. Beurteilungskriterien

Kriterien für die Beurteilung sind:

a) Nutzen

- Funktionsnutzen (Zweckmässigkeit der Grundrisse. Innere Organisation. Optimale Betriebsabläufe).
- Sicherheit (für Bewohner, Personal, Besucher, Öffentlichkeit; konsequente Behindertengerechtigkeit).
- Variabilität, Flexibilität, Erweiterbarkeit.

b) Gestaltung

- Einbettung in den baulichen und landschaftlichen Kontext.
- Konzept, Identität und Ausstrahlung des Gesamtbauwerks.
- Formale Qualität der Bauten, Anlagen und Aussenräume; Wohnlichkeit.

c) Ökonomie, Ökologie und Nachhaltigkeit

- Voraussetzungen für ökologisches und nachhaltiges Bauen.
- Betriebs- und Unterhaltskosten.
- Investitionskosten und Etappierbarkeit.

Die drei Hauptkriterien sind gleichwertig. Die Unterkriterien sind nur im Verbund zu bewerten und daher nicht einzeln gewichtet.

2.7. Rangierung und Preise

2.7.1. Preise

Dem Preisgericht steht für Preise und Ankäufe inkl. MwSt die Summe von Fr. 150'000.– zur Verfügung, die voll ausgerichtet wird.

2.7.2. Ankäufe

Das Preisgericht kann auch Wettbewerbsarbeiten rangieren, die von den Programmbestimmungen abweichen wenn es dies einstimmig beschliesst. Solche Arbeiten erhalten keinen Preis, können aber angekauft werden. Für Ankäufe stehen maximal 20% der Summe für Preise und Ankäufe zur Verfügung.

2.8. Weiterbearbeitung

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden alle Teilnehmenden über das Resultat des Wettbewerbes schriftlich orientiert. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

Bei Einstimmigkeit kann das Preisgericht auch einen Ankauf zur Weiterbearbeitung empfehlen.

Kann das Preisgericht nach dem Projektwettbewerb kein Projekt direkt zur Weiterbearbeitung empfehlen, so behält der Veranstalter sich vor, eine vom Preisgericht bestimmte Auswahl in einer weiteren Stufe anonym und gegen Entschädigung überarbeiten zu lassen.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Preisgerichts die Verfasser/innen des vom Preisgericht zur Ausführung empfohlenen Projektes (Architekt und sofern im Team auch Landschaftsarchitekt) mit weiteren Architekturleistungen zu beauftragen. Sie behält sich vor, einzelne Teilleistungen gemäss SIA 102 (KV, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung, Kostenkontrolle, Abschlussarbeiten) anderweitig (z.B. an eine Generalunternehmung) zu vergeben, sichert aber dem Wettbewerbsgewinner einen Mindestanteil an den Planerleistungen von 53 % zu. Die gestalterische Leitung bleibt in jedem Fall beim Wettbewerbsgewinner.

Vorbehalten bleiben die Genehmigung der Projektierungs- und Baukredite sowie die Einigung über den Honorarvertrag.

2.9. Verschiedenes

2.9.1. Veröffentlichung

Die Resultate des Wettbewerbs werden in der Tages- und Fachpresse publiziert. Die Teilnehmenden erhalten eine CD-ROM mit den Plänen aller Projekte. Es wird eine öffentliche Ausstellung durchgeführt.

2.9.2. Urheberrecht

Das Urheberrecht am geistigen und künstlerischen Inhalt der eingereichten Projekte bleibt bei den Verfassenden. Eine Projektbearbeitung durch Dritte im Rahmen der gemäss 2.8. nicht fest zugesicherten Leistung ist ausdrücklich erlaubt. Die Pläne und Modelle aller Projekte gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

3. TERMINE

3.1. Übersicht

Download des Wettbewerbsprogramms inkl. Selektionsunterlagen	ab 7.9.2009
Bewerbung zur Selektion	bis 2.10.2009
Selektionsentscheid	bis ca. 23.10.2009
Teilnahmebestätigung / Einzahlung Kautions	bis 30.10.2009
Besichtigung und Unterlagenabgabe	am 4.11.2009
Einreichung schriftlicher Fragen	bis 27.11.2009
Fragenbeantwortung schriftlich	bis ca. 18.12.2009
Abgabe der Pläne	bis 5.3.2010
Abgabe des Modells	bis 19.3.2010
Beurteilung	bis Mitte April 2010
Ausstellung	anschliessend

3.2. Im Detail

3.2.1. Ausschreibung und Download des Wettbewerbsprogramms

Ab Montag, 7. September 2009

Die Ausschreibung erfolgt gemäss den Angaben in Kapitel 2.4. Das Wettbewerbsprogramm und die Bewerbungsunterlagen zur Selektion können auf der Homepage des Pflegeheimes Berntor AG → www.berntor.ch und der Solviva AG heruntergeladen werden → www.solviva.ch/html/betriebe_und_projekte.htm.

3.2.2. Bewerbung zur Selektion

Bis Freitag, 2. Oktober 2009 (Datum Poststempel)

Die Bewerbung hat schriftlich (per Post) an das Wettbewerbssekretariat zu erfolgen. Es sollen die ausgefüllten Original-Formulare verwendet werden. Projektreferenzen sollen sowohl in Papierform wie auch als Acrobat-Datei (pdf) vorliegen. Zusätzlich zum ausgefüllten Formular dürfen maximal 5 einseitig bedruckte Seiten A4 abgegeben werden. Die Unterlagen und Datenträger werden nicht retourniert. Verhandlungen oder Korrespondenz werden nicht geführt. Der Selektionsentscheid wird schriftlich eröffnet.

3.2.3. Teilnahmebestätigung / Einzahlung Kautions

Bis Freitag, 30. Oktober 2009 (Datum Poststempel)

Die Teilnahmebestätigung erfolgt durch die Einzahlung der Kautions von Fr. 300.– für den Bezug der Unterlagen auf das Konto „Coop Bank Thun; KK 493 480.29.00.30-6; Pflegeheim Berntor AG“ mit dem Vermerk „Kautions Wettbewerb Sunnepark“. Die Kautions wird bei Abgabe eines zur Beurteilung zugelassenen Projektes zurückerstattet.

3.2.4. Besichtigung, Erläuterungen und Unterlagenabgabe

Am Mittwoch, 4. November 2009, 14:00 bis 16:00 Uhr

Das alte Spital und das Schwesternhaus können nur gemeinsam und organisiert besichtigt werden. Treffpunkt ist das Rondell vor dem Haupteingang des neuen Spitals. Fahrzeuge können auf den Besucherparkplätzen des Spitals abgestellt werden.

Es wird eine Modellgrundlage im Format 50 x 50 cm abgegeben.

3.2.5. Fragen

Bis Freitag, 27. November 2009 (Datum Poststempel)

Fragen zur Wettbewerbsaufgabe können schriftlich und anonym an das Wettbewerbssekretariat gestellt werden.

Sämtliche Fragen und deren Beantwortung werden allen Teilnehmenden bis 18.12.2009 zugestellt.

3.2.6. Abgabe der Pläne

Bis Freitag, 5. März 2010

Postaufgabe der gerollten oder in Mappen verpackten Pläne bis spätestens Freitag, 5. März 2010 (Poststempel) mit eingeschriebener A-Post an das Wettbewerbssekretariat unter strikter Wahrung der Anonymität.

3.2.7. Abgabe des Modells

In der Woche vom 15. bis Freitag, 19. März 2010 17:00 Uhr

Modellabgabe an der Reception des Spitals Grenchen, Wissbächlistrasse 48, 2540 Grenchen bis spätestens Freitag, 19. März 2010 17:00 Uhr unter strikter Wahrung der Anonymität. Abgabezeiten: 08:00 bis 17:00 Uhr.

3.2.8. Beurteilung und Entscheid

Bis Ende April 2010

Die Beurteilung erfolgt raschmöglichst. Die Teilnehmenden werden nach der Genehmigung des Berichts des Preisgerichts schriftlich orientiert.

3.2.9. Ausstellung

Mit der Eröffnung des Zuschlags werden Teilnehmende, Behörden und die Öffentlichkeit anlässlich der Eröffnung der Wettbewerbsausstellung über den Ausgang des Wettbewerbs informiert. Das Datum der Ausstellung wird allen Interessierten rechtzeitig bekannt gegeben.

3.3. Vollständige und rechtzeitige Abgabe

Ein eingereichtes Projekt gilt dann als vollständig, wenn die Abgabefristen gewahrt und alle geforderten Unterlagen gemäss Kap. 4.2 vorliegen. Unvollständige und zu spät abgegebene Unterlagen werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Die Pläne gelten als rechtzeitig abgegeben, wenn sie spätestens innert 7 Tagen ab dem respektierten Abgabetermin beim Empfänger eintreffen. Für die rechtzeitige Zustellung sind die Teilnehmenden selber verantwortlich. Siehe auch Hinweise des SIA "Postversand von Wettbewerbseingaben", herunterladbar unter <http://www.sia.ch/d/praxis/wettbewerb/information.cfm>

4. ANFORDERUNGEN

4.1. Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Den Teilnehmenden werden zur Verfügung gestellt:

- Programm für den Wettbewerb
- Zonenplan und Baureglement der Stadt Grenchen
- Situationsplan mit Höhenangaben
- Plangrundlage als dxf auf Datenträger
- Grundrisse als dxf auf Datenträger
- Schnitte, Fassaden als dxf auf Datenträger
- Detailpläne der Altbauten in div. Massstäben als tiff
- Gutachten Risk&Safety AG zur Erdbebensicherheit
- Formular "Nachweis Raumprogramm"
- Wichtige Ausstattungselemente als dxf
- Luftbild (Auflösung 25 cm) als tiff
- Gipsmodell 1:500
- Machbarkeitsstudie ssm (Umnutzung altes Spital)
- Machbarkeitsstudie Swisscontracting (Schnitzelheizung)

4.2. Abzugebene Unterlagen

Abzugeben sind im Doppel:

- Gesamtkonzept M 1:500 mit Darstellung der Gebäudevolumen (Dachaufsichten) mit Bezeichnung der Neubauten, allfälliger Anbauten und Aufstockungen, sowie der Umgebungsgestaltung (Nutzungsbereiche, Anlieferung, Zugänge und Zufahrten, Vorplätze, inkl. Materialisierung der Beläge, Gestaltung, Ausstattung und Bepflanzung).
- Alle Grundrisse und Ansichten M 1:200 mit Angabe der Raumnutzungen, Flächenmasse und Höhenkoten; im ebenerdigen Geschossen ist die Umgebungsgestaltung mit einzubeziehen und mit Höhenkoten zu versehen, soweit dies zum Verständnis notwendig ist. Die Grundrisse sind zu möblieren. Der Dementengarten, der Cafeteria-Aussenbereich und die Aussenbereiche zur Tages-/Nachtstätte und zur Kinderkrippe sind hinreichend detailliert darzustellen.
- Mindestens 2 Schnitte durch jedes Gebäude. Weitere Schnitte und Details, soweit sie zum Verständnis des Projektes notwendig sind.
- Massstabsfreie Planverkleinerungen in A3-Format aller Pläne für die Vorprüfung und die Abfassung der Projektbeschriebe.
- Konstruktions- und Materialüberlegungen insbesondere zur allfälligen Sanierung von Altbaufassaden.
- Flächenberechnung nach SIA-Norm 416 mit nachvollziehbarem Schema.
- Ausgefülltes Formular "Nachweis Raumprogramm" mit den Raumgrössen gemäss Projekt.

In einem Exemplar:

- Modellgrundlage mit schematischen Baukörpern und den Grundsätzen der Umgebungsgestaltung. Alles in weiss ohne Darstellung von Fenstern etc.

Im verschlossenen Verfasserkuvert:

- Verfasserblatt mit Adresse, Telefonnummer und Einzahlungskonto für die Entschädigung; mit den Namen der beteiligten Mitarbeiter und den zugezogenen Spezialisten.
- CD-ROM mit pdf-Dateien der Planverkleinerungen.

4.3. Darstellung

Es darf nur ein Vorschlag eingereicht werden. Varianten sind unzulässig.

Alle Pläne sind mit "Sunnepark Grenchen, Wohnen und Pflege" und einer eindeutigen Projektbezeichnung (Kennwort) zu kennzeichnen.

Für die Darstellung der Pläne gilt:

- möglichst wenig Pläne; Format A1 liegend, ungefaltet.
- Orientierung Norden senkrecht oben.
- Bezeichnung der Ebenen analog zu den abgegebenen Plänen.

5. HINWEISE ZUR AUFGABE

5.1. Allgemeine Anforderungen

5.1.1. Klare Unterscheidung der Hauptnutzungen

Die Wohnungen und der Bereich Pflegezentrum sind sowohl betrieblich als auch optisch klar zu trennen. Erwünscht sind erleichterte funktionale Bezüge der Wohnungen zu den öffentlichen und kommerziellen Angeboten des Pflegebereichs wie z.B. Cafeteria, Essraum, Veranstaltungsraum, Fusspflege und Physiotherapie. Zu vermeiden ist aber der Eindruck, die Wohnungen seien Teil eines Alterszentrums.

5.1.2. Raumprogramm

Für die Projektierung massgebend ist die Tabelle "Nachweis Raumprogramm" auf der Start-CD. Abweichungen von den Flächenvorgaben und Projektierungshinweisen sind zulässig, wenn dadurch die Funktionalität der Räume nicht beeinträchtigt wird. Gesamthaft soll nicht mehr als 5% von der Flächenvorgabe abgewichen werden.

5.1.3. Pflegezimmer

Die Pflegezimmer sind so anzulegen, dass alle Betten dreiseitig zugänglich gestellt werden können, jedoch auch andere Möblierungsvarianten möglich sind.

5.1.4. Energie und Nachhaltigkeit

Alle Bauten haben den Anforderungen gemäss Standard Minergie-P-Eco zu entsprechen, für den Pflegebereich gemäss VII Spitalstandard, für den Wohnbereich (Alterswohnungen) gemäss I Wohnstandard.

Für den Wettbewerb ist davon auszugehen, dass Wärme und Warmwasser in einer neuen umweltgerechten Energiezentrale auf der Basis einer Holzschnitzelheizung erzeugt wird, die gemeinsam mit dem Spital Grenchen auf dem Areal der Berntor AG erstellt wird.

Grundsätzlich strebt die Bauträgerschaft an, erneuerbare Energiequellen in möglichst grossem Ausmass zu nutzen: Holzschnitzel; passive Sonnenenergienutzung durch die Grundrissgestaltung und Befensterung; Photovoltaik und Warmwasseraufbereitung mit Sonnenenergie. Entsprechende Projektansätze und Potentiale sind in der Erläuterungsspalte direkt in den Plänen darzulegen.

5.1.5. Wirtschaftlichkeit

Eine wirtschaftliche Lösung wird vorausgesetzt, nicht nur hinsichtlich der Baukosten, sondern auch betrieblich und im Unterhalt. Erwartet werden:

- Klares Grundrisskonzept
- Kostengünstiges Konstruktionsprinzip
- Gutes Verhältnis Nutz-/Verkehrsflächen
- Etappierbarkeit (Alterswohnungen)
- Synergien unter verwandten Nutzungen
- Schlanke Betriebsabläufe

Bei Weiterverwendung bestehender Bauten:

- Möglichst geringe Eingriffe in die Tragstruktur (best. Bauten)

5.1.6. Behindertengerechtigkeit

Zu beachten sind die Richtlinien des Schweizerischen Invalidenverbandes "Hindernisfreie Bauten" Norm SN 521.500. Beim Pflegeheim kommen die erhöhten Anforderungen für Sonderbauten zur Anwendung → <http://www.hindernisfrei-bauen.ch>.
Siehe auch diverse Richtlinien "Behinderte/Procap" auf der abgegebenen CD.

Im Pflegebereich sind Bettenlifte mit den Mindestinnenmassen 140 x 240 cm, im Wohnbereich (Alterswohnungen) 120 x 210 cm einzuplanen.

5.1.7. Literatur und Internet zum Thema

- Norm SN 521.500 Behindertengerechtes Bauen
- www.hindernisfrei-bauen.ch Schweiz. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.
- www.minergie.ch, insbesondere die Publikationen zu Minergie-P-Eco.

5.2. Pflegestationen

5.2.1. Grundsätze

Das Pflegeheim soll den aktuellen Erkenntnissen der Alterspflege entsprechen, insbesondere eine aktivierende Pflege ermöglichen und ein ansprechendes "Wohnumfeld" schaffen.

Es soll keinen "Spitalcharakter" haben, sondern auf die Schwerpunkte "Wohnen, betreuen, pflegen" ausgerichtet sein. Die Stationen sollen möglichst wohnlich sein, trotzdem einen möglichst rationellen Betrieb ermöglichen.

5.2.2. Raumprogramm

Ausgehend von ca. 48 Pflegeplätzen sieht aus betriebswirtschaftlicher Sicht die ideale Aufteilung wie folgt aus:

		m2 NF
A1	Pflegestation (Nutzfläche innen)	350
A1.1	12 Pflegezimmer à 20 m2 + Nasszellen à 4-5 m2	294
A1.2	1 Aufenthaltsraum mit Kleinküche, Esstisch, Sitzgruppe (Einbezug Korridorzone ist möglich)	40
A1.3	1 Aufenthaltsraum (Einbezug Korridorzone ist möglich)	16
A2	Pflegestation analog A1	350
A3	Gemeinsame Einrichtungen Pflegestation A1+A2	130
A3.1	1 Stationszimmer (Büro für 4 EDV-Arbeitsplätze, Medis)	24
A3.2	1 Pflegebad (Hebebadewanne, Dusche, WC, Lavabo)	20
A3.3	1 Putzraum	10
A3.4	1 Unreiner Raum (mit Steckbeckenautomat, Ausguss, Schmutzwäschewagen)	16
A3.5	1 Reiner Arbeitsraum (Pflegetmaterial, Bettwäsche, Sanitätsartikel)	16
A3.6	1 Mehrzweckraum (Besprechung, Aktivierung, Aufenthalt, Teeküche)	20
A3.7	1 Geräteraum (Rollstühle, Gehhilfen, Bettengitter etc.; (Einbezug Korridorzone ist möglich)	20
A3.8	1 Personal-WC	2
A3.9	1 Besucher-WC	2
A3.10	Gedeckter Aussenbereich	50

A4	Pflegestation analog A1	350
A5	Pflegestation analog A1	350
A6	Gemeinsame Einrichtungen analog A3	130

Für den Nachtbetrieb und zur Vermeidung unnötiger Kosten sollen 2 Pflegestation gemeinsam betreut werden können, was benachbarte Lage auf gleichem Niveau voraussetzt. Falls dies nicht möglich ist, so müssen die gemeinsamen Einrichtungen auf jeder Station eingerichtet werden. Pro Station gilt dann: Das Stationszimmer kann auf 16 m², der Putzraum auf 6 m², der unreine und der reine Raum auf 10 m², der Mehrzweckraum und der Geräte- raum auf 15 m², der gedeckte Aussenbereich auf 2 x 30 m² reduziert werden.

Die Hälfte der Pflegezimmer sollen so angelegt werden, dass sie mit einfachen Mitteln zu einer Wohn- und Pflegeeinheit für zwei Bewohner umgewandelt werden können (je 2 Zimmer z.B. verbunden mit einer ausreichend grossen Verbindungstüre).

Bei den Pflegezimmern sind keine Balkone vorzusehen.

5.2.3. Multifunktionalität und Umnutzungsmöglichkeit

Zwei der vier Pflegestationen und der zugehörige Gemeinschaftsbereich sollen in Grundriss, Lage und Erschliessung so konzipiert sein, dass ein möglichst grosser Teil der verfügbaren Fläche durch verhältnismässige bauliche Anpassungen auch als 2-Zimmer-Seniorenwohnungen nutzbar gemacht werden kann.

5.3. Demenzabteilung

5.3.1. Raumprogramm

Ausgehend von ca. 24 Pflegeplätzen für Demente sind einzuplanen:

		m2 NF
B1	Demenzstation 1	366
B1.1	12 Pflegezimmer à 20 m2 + Nasszellen à 4-5 m2	294
B1.2	1 Aufenthaltsraum mit Kleinküche, Esstisch, Sitzgruppe (Einbezug Korridorzone ist möglich)	40
B1.3	1 Aufenthaltsraum (Einbezug Korridorzone ist möglich)	16
B1.4	Stationszimmer (Büro für 3 EDV-Arbeitsplätze, Medis)	16
B2	Demenzstation 2 analog Demenzstation 1	366
B3	Gemeinsame Einrichtungen Demenzstation	106
B3.1	1 Pflegebad (Hebebadewanne, Dusche, WC, Lavabo)	20
B3.2	1 Putzraum	10
B3.3	1 Unreiner Raum (mit Steckbeckenautomat, Ausguss, Schmutzwäschewagen)	16
B1.4	1 Reiner Arbeitsraum (Pfleagematerial, Bettwäsche, Sanitätsartikel)	16
B3.5	1 Mehrzweckraum (Besprechung, Aktivierung, Aufenthalt, Teeküche)	20
B3.6	1 Geräteraum (Rollstühle, Gehhilfen, Bettengitter etc.; (Einbezug Korridorzone ist möglich)	20
B3.7	1 Personal-WC	2
B3.8	1 Besucher-WC	2
B3.8	Gedeckter Aussenbereich	50
B3.9	Garten für Demenzpatienten	± 500

Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen sollen die beiden

Demenzstationen auf gleicher Ebene mit direktem schwellenlosem Zugang zum gedeckten Aussenbereich und zum Garten für Demenzpatienten angelegt werden. Falls sie auf verschiedenen Ebenen oder nicht benachbart liegen, so müssen die gemeinsamen Einrichtungen auf jeder Station eingerichtet werden. Pro Station gilt dann: Der Putzraum kann auf 6 m², der reine und unreine Arbeitsraum auf je 10 m², der Mehrzweck- und der Geräte- raum auf je 16 m², der gedeckte Aussenbereich auf je 30 m² reduziert werden.

Die Hälfte der Demenzzimmer sollen so angelegt werden, dass sie mit einfachen Mitteln zu einer Wohn-/Pflegeeinheit für zwei demente Bewohner umgewandelt werden können (je 2 Zimmer z.B. verbunden mit einer ausreichend grossen Verbindungstüre).

Der Gangbereich (Verkehrsfläche) soll so angelegt werden, dass im geheizten Gebäudeinnern analog zum „Dementengarten“ ein gefahrloser Rundgang ohne „Sackgassen“ möglich wird. Um dies zu ermöglichen ist es erlaubt, die Demenzzimmer auf minimal 16 m² zu verkleinern um mit der gewonnenen Fläche eine grössere und als Rundgang besser nutzbare Verkehrsfläche anzulegen.

Grundsätzlich soll die Demenzenabteilung jedoch so konzipiert sein, dass sie auch als Pflegeabteilung genutzt werden kann.

5.3.2. Was bedeutet Demenz?

Demenzen sind hirnormale Krankheiten, die zu einem Verlust an geistigen Funktionen führen und Verhaltensauffälligkeiten zur Folge haben. Beeinträchtigt werden Grundfunktionen des menschlichen Seins wie Gedächtnis, Orientierung, Sprache, Urteilsfähigkeit, Selbstkontrolle und zielgerichtetes Handeln.

Ausdruck der Überforderung sind Verletzlichkeit, Angst, Agitation, Aggression, Ruhelosigkeit, Depression, Argwohn, zum Teil auch Halluzinationen und Wahnvorstellungen. Die verlorenen Funktionen werden wenn möglich motorisch kompensiert, was sich in einem ausdauernden Bewegungsdrang äussert.

5.3.3. Anforderungen an die Demenzabteilung

Menschen mit schweren psychosozialen Behinderungen sollen segregativ, d.h. in einem geschlossenen Bereich betreut werden können.

In architektonischer 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.

Korridore und Wege sollen einen "Endlosrundgang" ermöglichen und gut überwacht werden können. Sackgassen und uneinsehbare Winkel sind zu vermeiden. 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, Weiler etc. sind zu vermeiden, ebenso der Einfluss starker Reize.

Die Demenzabteilung soll ebenerdig angelegt werden, so dass direkte und ungehinderte Verbindung zum Dementengarten besteht. Eine Verbindung via Lift oder Rampe ist zu vermeiden, eine solche über Stufen unzulässig.

5.3.4. Literatur und Internet zum Thema

- Norm SN 521.500 Hindernisfreie Bauten
- Das demenzgerechte Heim
Christoph Held/Doris Ermini-Fünfschilling Karger Verlag 2004
- Demenzkranke Menschen pflegen
Sven Lind Hans Huber Verlag 2003
- Welter, Rudolf; Hürlimann, Matthias; Hürlimann-Siebke, Katharina: Gestaltung von Betreuungseinrichtungen für Menschen mit Demenzerkrankungen Demenzplus 2007
- „Gestaltung von Innenräumen für Demenzkranke“ und „Gestaltung von Aussenräumen für Demenzkranke“
www.gef.be.ch/site/gef_alba_alter_demenz
- www.hindernisfrei-bauen.ch
Schweiz. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.

5.4. Gemeinschaftsbereich, Tagesstätte und Spitex

5.4.1. Raumprogramm

Der Gemeinschaftsbereich dient allen Bereichen des Pflegeheims inkl. Demenzabteilung und kann auch von den Bewohnern der Seniorenwohnungen sowie von Personen aus dem Quartier etc. genutzt werden. Er umfasst:

m2 NF

C1	Bereich Eingang, Verpflegung; mit guter Beziehung zu Empfang, Garderobe, Briefkastenanlage	260
C1.1	Eingang mit Cafeteria/Personalesraum ca. 50 Plätze, inkl. Kiosk, mit Aussenbereich	100
C1.2	Essraum ca. 60 Personen, kombinier-/abtrennbar mit Veranstaltungsraum	120
C1.3	Office zur Cafeteria und Essraum	20
C1.4	Getränke- und Leergutlager, soweit nötig	20
C1.5	Aussenbereich zu Cafeteria und Essraum, ca. 40 Plätze	80
C2	Bereich Aufenthalt, Aktivität	210
C2.1	Veranstaltungsraum, Schulungsraum, kombinier-/abtrennbar mit Essraum C1.2	80
C2.2	Kleiner Veranstaltungsraum, Schulungsraum	40
C2.3	Andachtsraum	15
C2.4	Mehrzweckraum (Aktivierung, Ergotherapie, etc.)	60
C2.5	Kleiner Therapieraum	15
C2.6	Pflanzgarten (Aussenbereich), stufenlos erreichbar	100
C2.7	Streichelzoo mit kleinem Stall, stufenlos erreichbar	100
C3	Tages-/Nachtstätte für SeniorInnen (ca. 8-10 Pers.)	120
C3.1	Werkraum	20
C3.2	Geräteraum zu Werkraum (evtl. Teil des Werkraums)	10
C3.3	Gemeinschaftsraum mit Kleinküche	45
C3.4	Ruheraum	45
C3.5	Eigener Gartensitzplatz oder Dachterrasse	
C4	Spitex-Angebot	50
C4.1	Büro 2-3 EDV-Arbeitsplätze + Medis	25
C4.2	Wundbehandlung, Raum mit 2 Betten	25
C5	Kommerzielle Angebote	248
C5.1	Fusspflege	20
C5.2	Coiffeur	20
C5.3	Physiotherapie Behandlungsraum	20

C5.4	Physio Lagerraum	10
C5.5	Reserve-Atelier	20
C5.6	Multifunktionaler Bereich für Kinderkrippe oder Arztpraxis, Atelier etc. (mit individ. Aussenbereich ca. 80 m2)	150
C5.7	WC für kommerzielle Angebote, soweit nötig (M+F)	8
C6	Nebenräume	70
C6.1	WC-Anlage, soweit nötig (3 D, 1 H, 2 Pissoir, 1 Beh-WC)	25
C6.2	Putzraum mit Ausguss	10
C6.3	Stuhl-/Tischmagazin zu Bereiche C1 - C3 Möbiliar, Turngeräte, Projektionsgeräte etc.	20
C6.4	Aufbahrungsraum (Nähe zu Zufahrt)	15

Da die Vernetzung mit der Stadt und dem Quartier angestrebt wird, sollen die Bereiche C1 bis C5 so angelegt und erschlossen werden, dass sie ohne Störung des übrigen Betriebs auch von Quartierbewohnern und anderen Interessierten genutzt werden können.

5.5. Dienst- und Servicebereich Pflegeheim

5.5.1. Raumprogramm

Der Dienst- und Servicebereich dient allen Bereichen des Pflegeheims inkl. Demenzabteilung.

		m2 NF
D1	Verwaltung	190
D1.1	Büro Empfang, Sekretariat	15
D1.2	Büro Heimleitung	25
D1.3	Büro Leitung Administration	15
D1.4	Büro Pflegedienstleitung	25
D1.5	Büro 3 AP (Buchhaltung, Ökonomie, Reserve)	25
D1.6	Büro für Ausbildungsverantwortliche	15
D1.7	Reservebüro 2 AP	20
D1.8	Infrastrukturraum und Bibliothek (Kopierer, Fax, Büromaterial, Server)	15
D1.9	Handarchiv (Nähe zu Sekretariat, Heimleitung)	10
D1.10	Sitzungszimmer	20
D1.11	WC für Verwaltung	5
D2	Küche	170
D2.1	Produktionsküche mit Economat, Abwaschen, 1/3 Warmküche und 2/3 Kalkküche.	90
D2.2	Büro Küchenchef	10
D2.3	Kühlraum	15
D2.4	Tiefkühlraum	15
D2.5	Lagerraum	20
D2.6	Getränke Leergut	10
D2.7	Küchenabfälle	10
D3	Waschen	60
D3.1	Waschküche	20
D3.2	Tröckneraum	20
D3.3	Bügel-/Flickraum und Wäscheausgabe (mit zentralem Wäschelager)	20
D4	Zentrallager und Schutzräume	243
D4.1	Lager Medikamente und Sterilisation (Gas)	20
D4.2	Zentraler Putzraum (Putzmaterial, Reinigungsgeräte)	25
D4.3	Aussengeräteraum (evtl. mehrere Räume-Niveaus)	40
D4.4	Zentralarchiv	25

D4.5	Schutzplätze für 72 Personen nach TWS enthaltend Lager Pflegeutensilien (20), Pflegemobiliar (20), Hygieneartikel (20) und Betriebsmöbel (30)	115
D4.6	Schutzraumschleuse	5
D4.7	Wasserreservoir 4 Tanks à 2'000 L (2.10 x 0,75 x 1.50m)	10
D4.8	3 Schutzraum-Toiletten	3

Der oder die Räume für die Schutzplätze können dann als Lager genutzt werden, wenn sie schwellen- und stufenlos erreichbar sind und innert 24 Stunden für die Verwendung als Schutzraum aktiviert werden können. Eine Nutzung als Lagerraum ist nur bei betrieblicher Eignung sinnvoll (Erreichbarkeit, Handling).

		m2 NF
D5	Hauswartung/Haustechnik nach Bedarf	170
D5.1	Werkstatt Hauswart mit Büroarbeitsplatz	20
D5.2	Remise Hauswart	20
D5.3	Containerraum (natürlich belüftet, Zufahrt LKW)	25
D5.4	Trafostation (5.80 x 4.20m; LH 2.50 m, darunter Kabelkeller LH 1.10m; Türe 1.25 x 2.30m; stufenlos erreichbar.	25
D5.5	Haupt-Elektroverteilung	10
D5.6	Heizungsverteilung	10
D5.7	Lüftungszentrale(n) nach Bedarf, ca.	50
D5.8	Wasseraufbereitung	10

Falls die Trafostation im bestehenden Gärtnereigebäude entfernt wird, muss sie durch eine Neuanlage nach den Angaben D5.4 ersetzt werden. Sie dient auch dem Spital und einem Teil des nordöstlich angrenzenden Wohnquartiers. Die Verbindungsleitung zum Spital liegt in der Personenverbindung zum alten Spital.

Eine Anordnung unmittelbar angrenzend an bewohnte Räume oder dauernd benutzte Arbeitsräume soll vermieden werden. Es gilt die Verordnung über nichtionisierende Strahlen (NIS-VO), welche die zulässige Strahlung auf 1 µT beschränkt, entsprechend etwa 0.80 m seitlichem Abstand. Siehe Angaben auf der Start-CD.

Der Traforaum muss für den Unterhalt mit Transporteinrichtungen für schwere Lasten angefahren werden können (Hubwagen).

D6	Personal	80
D6.1	Personal-Garderoben (1 M, 2F, mit WC u. Dusche)	60
D6.2	Pers-Garderobe Küche (1M, 1F, WC-D) Nähe zu Küche	20
D7	Parkierung innen	800
D7.1	Personal-Parking (wenn mögl. in Tiefgarage/gedeckt) 30 Stk	750
D7.2	Ein-/Unterstellmöglichkeit Heimbuss (H=2.50, B=2.20, L=5.50)	25
D7.3	Parkplätze für Scooter, Behindertenfahrzeuge, gedeckt	25
D8	Parkierung aussen	400
D8.1	Besucher-Parking (wenn mögl. offen) 15 Stk	375
D8.2	Veloabstellplätze gedeckt, Nähe Eingang 25 Stk.	25

5.6. Schnitzelheizung

5.6.1. Allgemeines

Es ist geplant, die Versorgung des vorliegenden Bauvorhabens und des bestehenden Spitals Grenchen mit Heizwärme und mit

Warmwasser mittels einer neuen Schnitzelheizung mit Abgasreinigung auf dem Areal der Berntor AG zu lösen.

Das Spital benötigt eine Energieleistung von rund 2,4 Mio kWh/a, die idealerweise in der Energiezentrale im 3. Untergeschoss des Spitals bzw. im Bereich des bestehenden Verbindungsgangs übergeben wird. Der Wärmeenergiebedarf der geplanten Neubauten der Berntor AG ist mit rund 600'000 kWh/a vergleichsweise gering.

Die nötigen 3 Mio kWh/a erfordern als Brennstoff rund 3'650 m³ Holzschnitzel pro Jahr beim regionstypischen Laubholzanteil von 70%. Das Schnitzellager mit einem Nutzinhalt von 270 m³ wird bei Spitzenbedarf wöchentlich aufgefüllt und muss mit LKW (Satelaufliieger) beliefert werden können (im Ø 2-5 Lieferungen pro Woche). Eine Behinderung des Verkehrs auf der Wissbächli- oder der Jurastrasse oder der Notfallzufahrt des Spitals darf nicht erfolgen.

Das Kamin muss über das Dach des höchsten umgebenden Gebäudes geführt werden und sollte nicht auffallen.

Im Detail sind die Anforderungen an die Heizenergiezentrale in der Machbarkeitsstudie der Swisscontracting zusammengestellt. Siehe Angaben auf der Start-CD.

5.6.2. Raumprogramm Heizzentrale

E6	Holzschnitzelheizung	220
E6.1	Schnitzelbunker 270 m ³ mit Zufahrt für LKW L x B x H = 17 x 6 x 5 m (inkl. Förderschacht 2 x 6 m)	110
E6.2	Heizzentrale mit Kessel und Rauchgasreinigung L x B x H = 11 x 10 x 9 m	110

Die Zufahrt zum Schnitzelbunker soll gefahrlos möglich sein. Für das Einfüllen sind 3 Silodeckel à ca. 2 x 4 m nötig.

Zur Heizzentrale muss ein direkter Personenzugang gebaut werden (Fluchtmöglichkeit). Der Zugang zum Schnitzelbunker kann über die Heizzentrale erfolgen. Der Aschenbehälter muss stufenlos zum Containerstandplatz gerollt werden können.

5.7. Alterswohnungen

5.7.1. Raumprogramm

Im Wettbewerbsgebiet sind so viele Alterswohnungen einzuplanen, wie unter Respektierung der Wohnqualität, der erhaltenswerten baulichen und landschaftlichen Umgebung und einer wirtschaftlichen Lösung sinnvollerweise möglich sind. Im nachfolgenden Raumprogramm wird von rund 40 Wohnungen im Mix von 2 ½ bis 4 ½ Zimmer ausgegangen. Der Wohnungsmix soll grundsätzlich respektiert, die Zahl der Wohnungen einer qualitatvollen und kostengünstigen Lösung untergeordnet werden.

Geplant sind Mietwohnungen im unteren bis mittleren Preissegment.

Es ist geplant, die Wohnungen gemeinsam mit dem Pflegebereich zu erstellen, doch soll auch eine Etappierung in der Abfolge Pflege – Wohnen möglich sein. Es wäre vorteilhaft, wird aber nicht verlangt, dass die Alterswohnungen bei Bedarf in zwei Etappen gebaut werden können, jeweils mit ähnlichem Wohnungsmix.

F1	Wohnen mit Service	2900
F1.1	2 ½ Zimmer-Wohnungen, ca. 24 Stk. à 60 m2 Innenraum, enthaltend (Richtwerte): - Zimmer 15 m2 - Wohnen/Essen 28 m2 - Küche 6 m2 - Dusche/WC rollstuhlgängig * 6 m2 - Reduit innen * 4 m2 - Balkon gedeckt 10 m2 <i>* mit Platz für Waschmaschine-Tumbler (Nasszelle oder Reduit)</i>	1440
F1.2	3 ½ Zimmer-Wohnungen, ca. 12 Stk. à 75 m2 Innenraum, enthaltend (Richtwerte): - Zimmer 2 x 15 m2 - Wohnen/Essen 28 m2 - Küche 6 m2 - Dusche/WC rollstuhlgängig * 6 m2 - Reduit innen * 4 m2 - Balkon gedeckt 12 m2 <i>* mit Platz für Waschmaschine-Tumbler (Nasszelle oder Reduit)</i>	900
F1.3	4 ½ Zimmer-Wohnungen, ca. 3 Stk. à 100 m2 Innenraum, enthaltend (Richtwerte): - Zimmer 3 x 15 m2 - Wohnen/Essen 32 m2 - Küche 8 m2 - Bad/WC 5 m2 - Dusche/WC rollstuhlgängig * 6 m2 - Reduit innen * 4 m2 - Balkon gedeckt 12 m2 <i>* mit Platz für Waschmaschine-Tumbler (Nasszelle oder Reduit)</i>	300
F1.4	Kellerabteile zu 2 ½ Zi-Wo, ca. 24 Stk. à 6 m2, soweit möglich unterzubringen im Schutzraum nach TWP	80
F1.5	Kellerabteile zu 3 ½ Zi-Wo, ca. 12 Stk. à 8 m2	96
F1.6	Kellerabteile zu 4 ½ Zi-Wo, ca. 2 Stk. à 10 m2	20
F1.7	2 Waschräume gemeinsam nutzbar à 12 m2	24
F1.8	2 Trockenräume gemeinsam nutzbar à 20 m2	40
F1.9	Technik/Lift nach Bedarf (Personenlift 110 x 140 cm)	
F1.10	66 Schutzplätze nach TWP 1 m2/Platz + Schleuse 4 m2 soweit möglich genutzt mit Kellerabteilen	70
F1.11	Verbindung zu Pflegeheim gedeckt, nach Bedarf	var.
F2	Parkierung innen	1000
F2.1	Einstellhalle 1 P / Wohnung, 40 Stk. à Ø 25 m2	1000
F3	Parkierung aussen	150
F3.1	Besucher-P oberirdisch 6 Stk. à Ø 25 m2	150

5.7.2. Anliegen und Zielgruppe

Selbständig in den eigenen Wänden alt werden und wenn nötig auf professionelle Unterstützung zurückgreifen zu können, ist das Anliegen der Planung und Erstellung von Alterswohnungen.

Die Mieter und Mieterinnen sind bei ihrem Einzug in der Lage, einen Haushalt selbständig zu führen. Ihre anfänglich oft hohe Mobilität nimmt mit zunehmendem Alter ab bis sich die Aktivitäten eher innerhalb der Siedlung abspielen. Daher sind ein hoher Wohnwert, gute Belichtung und Besonnung sowie Kontaktmöglichkeiten mit anderen Menschen wichtig, ebenso die Möglichkeit, unkompliziert unterstützende Dienstleistungen beanspruchen zu können (Essen, Betreuung, Hilfe, Pflege, Wellness). Um betreutes Wohnen anbieten zu können, ist eine betrieblich gute Innenraumverbindung zwischen Wohnbereich und Pflegebereich nötig, ohne dass diese zu einer augenfälligen Verbindung beider Bereiche führt.

5.7.3. Literatur und Internet zum Thema

- Höpflinger, François
Traditionelles und neues Wohnen im Alter. Seismo 2004
- Giessler, Joachim F.
Planen und Bauen für das Wohnen im Alter. Ratgeber für
Neubau und Renovierung. E. Blottner 2005
- <http://www.wohnform50plus.ch> Pro Senectute Schweiz

5.8. Bau- und Planungsrecht

5.8.1. Nutzungsplanung Grenchen

Das Wettbewerbsareal befindet sich gegenwärtig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) und im Bereich eines rechtskräftigen Gestaltungsplans. Es sind bis sechsgeschossige Bauten mit einer Höhe von maximal 19.50 m zugelassen.

Es ist geplant, auf der Grundlage des siegreichen Projekts eine massgeschneiderte Nutzungsplanung (Gestaltungsplan, evtl. neuer Teilzonenplan) zu erlassen.

5.8.2. Erhaltenswerte Bauten

Das alte Spital und das Schwesternhaus gelten gemäss Bauklassenplan Grenchen als "Erhaltenswerte Kulturobjekte".

§ 33 Abs. 4 ZR Grenchen:

Als erhaltenswert eingestufte Objekte sind charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle von Umbau oder Abbruch und Neubau sind die für das Gesamtbild wesentlichen Elemente in einer zeitgemässen Architektursprache umzusetzen.

In Anbetracht des beträchtlichen Sanierungsbedarfs der Altbauten und des Raumprogramms, welches das bestehende Flächenangebot weit übertrifft, wurde mit der Stadt Grenchen und dem Kanton (als Baurechtsgeber) vereinbart, dass auch ein Abbruch der Altbauten in Frage kommt. Dies kann vor allem dann erwogen werden, wenn die Neubaulösung in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht sehr hohe Qualität aufweist und dem bestehenden Ensemble aus Gebäuden und Park mindestens ebenbürtig ist.

5.8.3. Gestaltungsplanung

Es ist geplant, den rechtskräftigen Gestaltungsplan aus dem Jahre 1975 im Gebiet des Wettbewerbs mit einem neuen Plan zu überlagern, d.h. in diesem Bereich zu ersetzen.

Nach Solothurnischem Recht und gemäss ständiger Praxis können Gestaltungspläne Abweichungen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen zulassen, insbesondere von der Geschosszahl, der Gebäudehöhe, den planinternen Gebäudeabständen und den Nutzungs- und Flächenziffern. Grenz- und Gebäudeabstände zu Nachbargrundstücken sind jedoch zu respektieren.

5.8.4. Emissionen und Immissionen

Für das Planungsgebiet und seine Umgebung gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II. Zulässig ist darin eine Lärmbelastung (Immissionsgrenzwert) von tagsüber 60 und nachts 50 dB(A).

5.8.5. Gehölze

Die z.T. grösseren Gehölze im Planungsgebiet und auf den Nachbargrundstücken gelten nicht als Wald oder Naturhecke und sind rechtlich unbeachtlich. Der parkartige Charakter des Areals sollte aber erhalten bleiben, auch in der Absicht, Einsprachen aus der Nachbarschaft zu vermeiden.

5.8.6. Brandschutz

Zu beachten sind die Brandschutzvorschriften, insbesondere jene bezüglich Brandabschnitten, Fluchtwegen und Treppenanlagen. Siehe auch Richtlinien der VKF auf der abgegebenen CD.

5.9. Verschiedenes

5.9.1. Erschliessung

Die Fahrverkehrrerschliessung (Zufahrt für Parking, Ver- und Entsorgung, Notfalldienste) kann ab den angrenzenden öffentlichen Strassen Jurastrasse, Ankerstrasse und Wissbächlistrasse erfolgen. Die Zufahrt ab Wissbächlistrasse ist wegen ihrer relativ hohen Verkehrsbelastung, mehreren Einmündungen ab Spital und der Bedeutung des Spitalparks eher weniger geeignet. Die Zufahrt ab Ankerstrasse ist besonders geeignet für die Erschliessung unterirdischer Parkierungsebenen und die Ver- und Entsorgung.

Eine Zufahrt ab Spitalareal ist im Baurechtsvertrag nicht vorgesehen und müsste privatrechtlich neu geregelt werden.

Für die Fussgängererschliessung bestehen keine Einschränkungen. Es ist selbstverständlich, dass alle Zugangswege behindertengängig auszuführen sind und auch mit Mobilitätshilfen wie Rollator, Rollstuhl, Scooter etc. befahrbar sein müssen.

5.9.2. Hinweise zu den Altbauten

Das alte Spital und das Schwesternhaus stammen von 1952. Das Spital diente bis Ende 2008 verschiedenen Abteilungen des Spitals und wurde entsprechend unterhalten. Das Schwesternhaus diente in den vergangenen Jahren als Wohnheim für Studenten des Zeitentrums (Uhrmacherschule). Diese Zwischenutzung läuft aus.

Die Aussenhaut beider Bauten ist sanierungsbedürftig. Eine Totalerneuerung von Fassade und Dach wäre nötig.

Nötig wäre auch der Ersatz des Heizsystems (heute Deckenheizung) und die Einrichtung einer Zwangsentlüftung. Die sanitären Anlagen (Rohrsysteme) sind veraltet.

Eine im März 2009 durchgeführte Grob beurteilung der Erdbebensicherheit ergab, dass die gemäss SIA 2018 für Neubauten geforderte Erdbebensicherheit bei den Altbauten bei weitem nicht erfüllt ist. Massnahmen zur Verbesserung der Erdbebensicherheit sind auf jeden Fall dann nötig, wenn die Stabilität der bestehenden Konstruktion durch den Umbau verringert wird, also

z.B. bei einer Aufstockung oder bei Eingriffen in tragende Zwischen- oder Aussenwände.

Die Erdbebensicherheit des Schwesternhauses entspricht möglicherweise nicht einmal der Mindestanforderung nach SIA 2018 (Erfüllungsfaktor 0,25), was bedeutet, dass Zusatzmassnahmen zur Stabilisierung des Gebäudes vor allem in Querrichtung beim Erhalt des Gebäudes in jedem Fall umzusetzen wären.

5.9.3. Ökologie und Nachhaltigkeit

Umbau und Erweiterung sollen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Wichtig sind Materialwahl, Betriebskonzept und Umgang mit Energie. Energie- und materialtechnische Überlegungen und Hinweise zu ihrer architektonischen Umsetzung sind im Erläuterungsbericht erwünscht.

5.9.4. Etappierung

Es ist geplant, das Pflegeheim und die Demenzabteilung mit allen nötigen Zusatzeinrichtungen in einem Zug zu erstellen.

Auch bei den Alterswohnungen wird ein Neubau in einem Zug und gemeinsam mit dem Bau des Pflegebereichs angestrebt. Ein etappierter Baufortschritt in der Abfolge Pflegeheim - Wohnungen soll aber möglich sein. Die Realisierung der Wohnungen in zwei Etappen wird nicht verlangt, wird aber positiv beurteilt.

5.9.5. Erweiterung

Es ist denkbar, dass später Erweiterungsbedarf im Pflegebereich oder im Wohnbereich entsteht. Deshalb sind Hinweise zum Potential möglicher Erweiterungen erwünscht, aber nicht Bedingung.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1. Streitfälle

Der Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen ist endgültig und nicht anfechtbar. Art. 28 SIA 142 ist nicht anwendbar. Darüber hinaus entscheiden bei Streitfällen die ordentlichen Gerichte. Gerichtsstand ist Grenchen.

6.2. Genehmigung

6.2.1. Veranstalterin

Das vorliegende Programm ist von der veranstaltenden Pflegeheim Berntor AG genehmigt worden.

6.2.2. Preisgericht

Das Programm wurde von den Mitgliedern des Preisgerichts am 24.08.2009 verabschiedet.

Für das Preisgericht

Namen

Unterschrift

Willi Gyger

Ruth Lichtensteiger

Monika Jauch-Stolz

Giovanni Cerfeda

Claude Barbey

Guido Keune

Thomas Fedrizzi

Klaus Andrist

Heinrich Schachenmann

- VERFASSERBLATT
- BEWERBUNG ZUR SELEKTION

VERFASSERBLATT, MIT KENNWORT/KENNZIFFER:

(Dem Verfasserkuvert beilegen)

PROJEKTWETTBEWERB SUNNEPARK GRENCHEN, WOHNEN UND PFLEGE

TEILNAHMEBERECHTIGUNG / VERFASSERSCHAFT

Dieses Dokument bezweckt die vollständige Angabe aller am Projekt massgeblich mitwirkenden Personen und die Einhaltung der Bestimmungen über die Teilnahmeberechtigung nach Punkt 2.4 des Wettbewerbsprogramms. Mit der Unterschrift bestätigt der bzw. die Unterzeichnete, alle Teilnahmebestimmungen zu erfüllen.

Verantwortliche Verfasserin, verantwortlicher Verfasser:

Weitere an der Planung massgeblich Beteiligte (ständige Mitarbeiter/-innen, beigezogene nichtständige Mitarbeiter/-innen, weitere Team-Mitglieder, beigezogene Büros, Spezialisten, etc.):

Postcheckkonto oder Bankverbindung:

Telefonnummer

Büro:

Privat:

In Kenntnis des Wettbewerbsprogramms und der Kant. Submissionsverordnung:

Ort, Datum:

Stempel:

Unterschrift:

BEWERBUNG ZUR SELEKTION

**PROJEKTWETTBEWERB SUNNEPARK
GRENCHEN, WOHNEN UND PFLEGE**

Firma: Hauptsitz in:
 Branche: Kanton:
 Adresse: Im Handelsregister eingetragen seit:
 PLZ/Ort: Bemerkungen:
 Tel. Nr.: Sachbearbeiter/in:
 Fax Nr.: Mail:

Belegschaft der Firma zur Zeit der Bewerbung:	Belegschaft ohne Lernende:	Lernende:	Total Belegschaft inkl. Lernende:
Anzahl MitarbeiterInnen

Versicherungen:

Das bewerbende Unternehmen erklärt, durch eine Haftpflichtversicherung ausreichend geschützt zu sein. Es sind dies für

- a) Personenschäden pro Person Fr.
 pro Ereignis Fr.
- b) Sachschäden pro Ereignis Fr.

Versicherungsgesellschaft
 Police N°

Die Unterzeichnenden bestätigen:

- Die Richtigkeit der obigen Angaben
- Ihr Einverständnis mit dem Wettbewerbsprogramm
- Ihre Unbefangenheit gegenüber dem Veranstalter und gegenüber Mitgliedern des Preisgerichtes inkl. Experten (siehe Wettbewerbsprogramm 2.4 lit. c und subsidiär www.sia.ch → Praxis → Wettbewerbe → Wegleitungen)
- Nicht in einem Konkursverfahren zu stehen und mindestens ein Jahr nicht gepfändet worden zu sein

Die Unterzeichnenden nehmen zur Kenntnis, dass der Veranstalter bei Falschangaben den Zuschlag widerrufen und den Vertrag aus wichtigen Gründen auflösen kann.

Datum: Stempel und Unterschrift:.....

Projektreferenzen gemäss Kapitel 2.5 (max. 5 A4):

Projekt (Bezeichnung)	Baujahr	Bausumme	Referenzperson (Bauherr/Betreiber)	Tel
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				