

VitaFutura AG
In der Au 4
8604 Volketswil

Pflegezentrum «In der Au» Volketswil

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren
Programm Präqualifikation
22.09.2016



Orthophoto Pflegezentrum Volketswil

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	4
1.1	Beschaffungsform und Verfahrensart.....	4
1.2	Termine und Adressen.....	4
1.3	Raumbedarf Neubau Pflegeheim	4
1.4	Perimeter	5
2	Allgemeine Bestimmungen	6
2.1	Veranstalterin	6
2.2	Grundlagen	6
2.3	Verbindlichkeit.....	6
2.4	Art und Zweck des Verfahrens.....	6
2.5	Eignungskriterien Präqualifikation.....	7
2.6	Arbeitsgemeinschaften.....	7
2.7	Preisgericht	7
2.8	Beurteilungskriterien	7
2.9	Organisator Wettbewerbsverfahren	7
2.10	Vorprüfung	8
2.11	Preise / Ankäufe / Entschädigungen	8
2.12	Eigentumsverhältnisse	8
2.13	Weiterbearbeitung.....	8
2.14	Honorarkonditionen Architektur und Landschaftsarchitektur.....	9
3	Präqualifikation	10
3.1	Terminübersicht	10
3.2	Publikation	10
3.3	Unterlagen zur Präqualifikation	10
3.4	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	10
3.5	Eingabe Bewerbungsunterlagen	11
3.6	Entschädigung Präqualifikation	11
3.7	Allgemeines Präqualifikation	11
4	Projektwettbewerb	11
4.1	Terminübersicht	11
4.2	Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb	12
4.3	Anonymität	12
5	Angebotskonzept und betriebliche Grundsätze für VitaFutura AG	13
5.1	Angebotskonzept und betriebliche Grundsätze.....	13
5.2	Trägerschaft.....	13
5.3	Zielgruppe	13
5.4	Bedarfsermittlung.....	14
5.5	Grundsätze	14
5.6	Kernangebot	15
5.7	Mengengerüst Pflegezentrum im Raumprogramm.....	15

6	Aufgabenstellung.....	16
6.1	Ziele Bauprojekt	16
6.2	Raumprogramm	16
6.3	Wettbewerbsperimeter	16
6.4	Betrieb während der Bauzeit.....	16
6.5	Konstruktion, Materialisierung und Nachhaltigkeit	16
6.6	Altes Sekundarschulhaus (Arbeitsschulhaus)	16
6.7	Bereitstellungsanlage Zivilschutz	16
6.8	Gesetze, Normen und Vorschriften	16
7	Schlussbestimmungen.....	17

1 Das Wichtigste in Kürze

1.1 Beschaffungsform und Verfahrensart

Objektbezeichnung Wettbewerb	Pflegezentrum «In der Au» Volketswil
Art des Wettbewerbs	Projektwettbewerb
Verfahrensart	Selektives Verfahren mit 10 Teams
Fachgebiete	Architektur und Landschaftsarchitektur

1.2 Termine und Adressen

Anmeldefrist

Bis Freitag, 11. November 2016, 16.00 Uhr

Eingabeadresse

Keller Partner Bauberater AG, Brunnenstrasse 21, 8610 Uster

1.3 Raumbedarf Neubau Pflegeheim

Der Neubau für 136 Bewohner umfasst folgenden Raumbedarf:

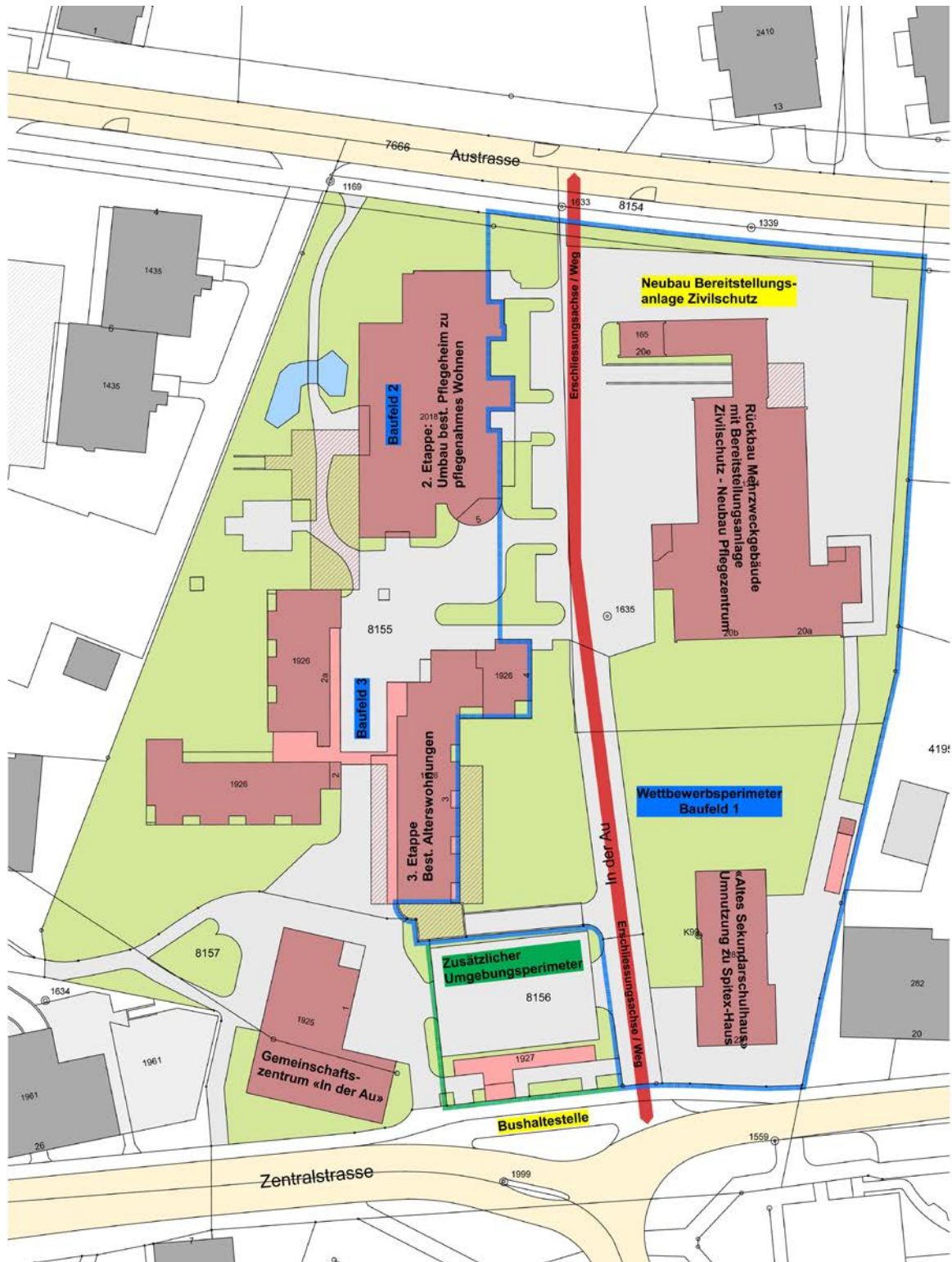
- 4 «Quartiere» / Stationen mit 4 x 30 Bewohner (siehe Punkt 5.6)
- Geschützter Bereich mit 16 Bewohner
- Räume für Aktivierung, Physiotherapie / Gymnastik, Öffentliche Bereiche, Verpflegung, Verwaltung und allgemeine Infrastruktur
- Attraktiver Aussenraum

Die Investitionssumme für BKP 1–9 liegt in der Grössenordnung von ca. CHF 50 Mio.

1.4 Perimeter

Auf dem Areal der VitaFutura AG in Volketswil soll ein Neubau für ein Pflegeheim realisiert werden.

Für die Realisierung des Neubaus vorgesehen ist der nordöstliche Teil der Parzelle Nr. 8155 (12'212 m²), an der Zentralstrasse in Volketswil. Das Baufeld 1 umfasst das bestehende Mehrzweckgebäude (Rückbau) und das umgenutzte «Alte Sekundarschulhaus».



Übersichtsplan mit Wettbewerbsparzelle

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin für das Verfahren ist die VitaFutura AG, In der Au 5, 8604 Volketswil.

2.2 Grundlagen

Der ausgeschriebene Projektwettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Die Ausschreibung unterliegt dem GATT-/WTO-Übereinkommen (WTO–Agreement on Government Procurement GPA).

Die Sprache für das Verfahren und das Projekt ist Deutsch.

2.3 Verbindlichkeit

Als Grundlage für den Wettbewerb gelten dieses Programm zur Präqualifikation und das Programm zum Projektwettbewerb mit allfälligen Ergänzungen, welche sich an die SIA-Ordnung 142 anlehnen. Mit Einreichung der Unterlagen erklären die Bewerber die Dokumente zur Präqualifikation und zum Projektwettbewerb des Verfahrens, mit allfälligen Ergänzungen, für sich als verbindlich. In gleicher Weise ist es für die Veranstalterin bindend.

Ebenfalls bestätigen die Bewerber, dass kein Abhängigkeitsverhältnis zum Veranstalter oder zu Mitgliedern des Preisgerichtes besteht (siehe SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe»). Ein Verstoß gegen diese Bedingungen führt zum Ausschluss.

Die Teilnehmer akzeptieren die Entscheide des Preisgerichtes, auch jene in Ermessensfragen.

Es gilt das schweizerische Recht und die ordentlichen Gerichtsstände. Allfällige Streitigkeiten werden an ordentlichen Gerichten entschieden.

2.4 Art und Zweck des Verfahrens

Teilnahmeberechtigt sind Planungsteams mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz sowie in allen Vertragsstaaten des WTO-Übereinkommens, soweit diese Gegenrecht gewähren. Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).

Teilnehmen können Planungsteams aus den Fachdisziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur.

Die Verfahrensart ist ein selektives Verfahren mit vorgängiger öffentlicher Ausschreibung zur Präqualifikation und dem anschliessenden Projektwettbewerb unter 10 Teilnehmern (davon 2 Nachwuchsteam).

Als Nachwuchsbüro gelten Architekturbüros, die 2011 oder später gegründet wurden. Die Bürogründung des Landschaftsarchitekten ist nicht relevant.

Doppelbewerbungen von Landschaftsarchitekten sind erlaubt.

Die Durchführung des Projektwettbewerbs erfolgt anonym.

2.5 Eignungskriterien Präqualifikation

Die zum Projektwettbewerb zugelassenen Teilnehmer werden aufgrund folgender Eignungskriterien ausgewählt:

- Projektierungskompetenz/-potenzial und Ausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzprojekte). Bewertet werden Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität, hohe Qualität für Bewohner und Bewohnerinnen, funktionale und nachhaltige Bauten sowie wirtschaftliche Gebäude zu projektieren und auszuführen.
- Organisatorische Eignung/Projektmanagement (Grundlage Selbstdeklaration) Vorausgesetzt wird ein qualitativvolles Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

Die Präselektion erfolgt gemäss diesen Eignungskriterien durch das Preisgericht.

2.6 Arbeitsgemeinschaften

Die Bewerbung als Arbeitsgemeinschaft ist erlaubt.

2.7 Preisgericht

Sachpreisrichter/innen mit Stimmrecht

Walter Eicher, Verwaltungsratspräsident VitaFutura AG

Beat Fellmann, Verwaltungsrat VitaFutura AG

Olaf Toggenburger, Geschäftsführer VitaFutura AG

Fachpreisrichter/innen mit Stimmrecht

Martin Eicher, asa Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur, Rapperswil (Moderation)

Christoph Kaech, fsp Architekten AG, Spreitenbach

Felix Bohn, Beratung für alters- und demenzgerechtes Bauen und Wohnen im Alter, Zürich

Urs Solèr, werkteam architekten ag, Volketswil

N.N., Landschaftsarchitektin

Experten ohne Stimmrecht

Verena Schaufelberger, Pflegeexpertin, Volketswil

Hans-Peter Bärtsch, BKG Architekten AG, Zürich

Philipp Bleichenbacher, Keller Partner Bauberater AG, Uster

Weitere Expertinnen und Experten werden nach Bedarf beigezogen.

2.8 Beurteilungskriterien

Zur Beurteilung der Wettbewerbseingaben werden nachfolgende Kriterien beigezogen:

- Städtebau und Architektur / Landschaftsarchitektur
- Aufenthaltsqualität – Funktionalität
- Investitionskosten / Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

2.9 Organisator Wettbewerbsverfahren

Keller Partner Bauberater AG

Philipp Bleichenbacher

Brunnenstrasse 21, 8610 Uster

Tel. 043 399 29 92, E-Mail: bleichenbacher@keller-partner.com

2.10 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch Keller Partner Bauberater AG sowie Experten.

2.11 Preise / Ankäufe / Entschädigungen

Die Gesamtsumme für Preise und allfällige Ankäufe im Rahmen des Projektwettbewerbes beträgt CHF 150'000.00 inkl. MWST. Die Aufteilung erfolgt anlässlich der Beurteilung.

Gemäss Submissionsverordnung des Kantons Zürich ist es unzulässig einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

2.12 Eigentumsverhältnisse

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Verfassenden. Die eingereichten Unterlagen der Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

2.13 Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt, das vom Preisgericht ausgewählte Verfasserteam aus dem Projektwettbewerb für die Ausarbeitung der Baueingabe, des Bauprojektes, der Werkplanung, der Detailstudien und mit der gestalterischen Leitung zu beauftragen. Dabei behält sich die Veranstalterin vor, die Kostenplanung und Bauleitung an Dritte zu vergeben oder mit einem GU zu realisieren.

Die durch die Architektenteams für die Ausarbeitung des Projektwettbewerbskonzeptes beigezogenen Fachplaner, haben für die Weiterbearbeitung kein Anrecht auf eine Beauftragung, es sei denn, dass ein für die Qualität des Projektes wesentlicher Beitrag geleistet wurde und als solcher auch eindeutig erkennbar ist.

Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Projekt- und Kreditgenehmigung durch die Bauherrschaft, sowie die behördlichen und politischen Instanzen.

2.14 Honorarkonditionen Architektur und Landschaftsarchitektur

Für die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Team werden die nachfolgenden Honorarkonditionen wie folgt definiert. Die Projektphasen werden einzeln freigegeben. Es werden keine Reisekosten und Spesen vergütet. Der Sitzungsort ist Volketswil.

Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 102/2014 und 105/2014

- Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizient $Z1 / Z2$ = aktuelle SIA-Werte bei Vertragsabschluss. Die vereinbarten Koeffizienten gelten für die gesamte Dauer der Planung und Realisierung.
 - Schwierigkeitsgrad $n = 1.1$
 - Anpassungsfaktor $r = 1.0$
 - Teamfaktor $i = 1.0$
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
 - Teilleistungen q = Der Leistungsanteil ist abhängig vom Ausführungsmodell. Die Bauherrschaft behält sich die separate Vergabe des Baumanagements vor.
 - Stundenansatz $h = 130.00$ exkl. MWST.
- Für Nebenkosten wie Vervielfältigungen, Druck- und Kopierkosten werden als Prozentsatz des Honorars vergütet.
- Die Reisekosten sind inbegriffen.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten sind projektspezifisch festzulegen. Die aufwandbestimmenden Baukosten des Architekten werden bei Beizug von Fachplanern und Spezialisten reduziert, falls damit der Architekt von seinen Grundleistungen entlastet wird.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen werden nach effektivem Zeitaufwand und mit dem mittleren Stundenansatz vergütet.

3 Präqualifikation

3.1 Terminübersicht

Ausschreibung der Präqualifikation	23. September 2016
Einreichung der Präqualifikationsunterlagen	11. November 2016
Auswahl Bewerber und Mitteilung Zuschlag	Dezember 2016

3.2 Publikation

Die öffentliche Ausschreibung erfolgt im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie auf der Internetseite www.simap.ch.

3.3 Unterlagen zur Präqualifikation

Sämtliche Unterlagen können ab dem Zeitpunkt der Ausschreibung unter www.simap.ch heruntergeladen werden.

- Programm Präqualifikation (PDF-Datei)
- Präqualifikationsformular «Selbstdeklaration» (Excel-Datei)

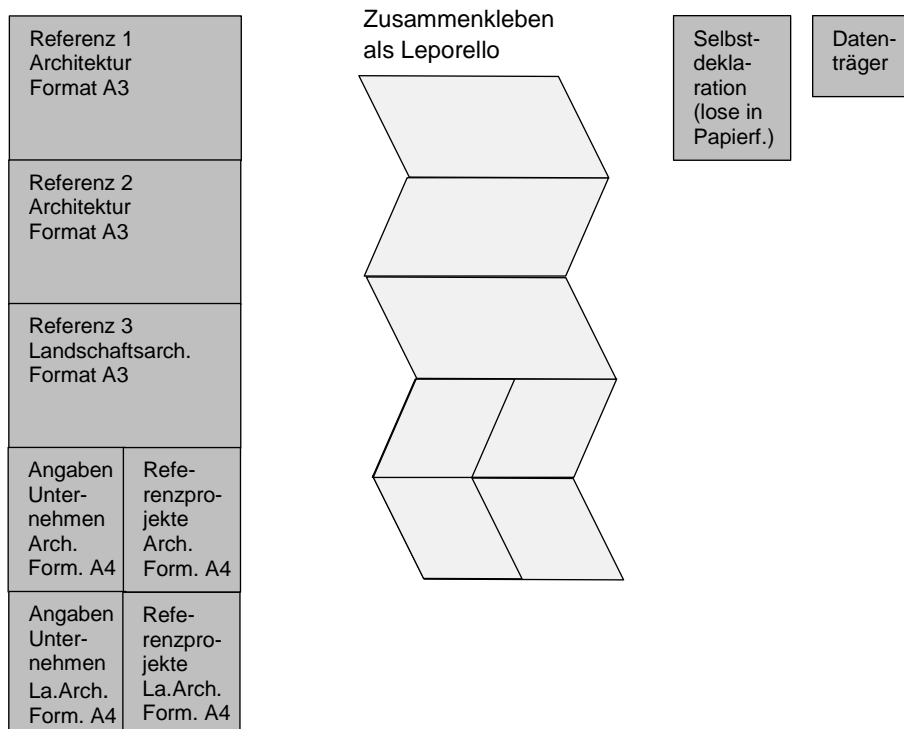
3.4 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

Die Bewerber haben folgende Unterlagen einzureichen in Papierform und zusätzlich als digitale Dokumente (Selbstdeklaration als Excel-Datei, Referenzobjekte als PDF-Datei):

- Vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Präqualifikationsformular «Selbstdeklaration»
- Dokumentationen zu den Referenzobjekten, dargestellt pro Referenz auf je einem A3 Querformat (einseitig bedruckt)

Wird das Baumanagement / die Bauleitung durch ein externes Büro erbracht, hat dieses ein eigenes Selbstdeklarationsformular auszufüllen, aber die Referenzen sind nicht zu dokumentieren.

Die Unterlagen sind wie folgt einzureichen:



3.5 Eingabe Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen müssen bis Freitag, 11. November 2016, 16.00 Uhr mit der Aufschrift «PZ Volketswil» beim Organisator (Keller Partner Bauberater AG, Brunnenstrasse 21, 8610 Uster) eingetroffen sein. Massgebend für die Rechtzeitigkeit der Eingabe ist der Eingang bei der Eingabestelle und nicht das Datum des Poststempels. Verspätet eintreffende Bewerbungen werden nicht angenommen.

3.6 Entschädigung Präqualifikation

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wird keine Entschädigung ausgerichtet.

3.7 Allgemeines Präqualifikation

Die vom Anbieter eingereichten Unterlagen und Angaben werden ausschliesslich für das hier beschriebene Verfahren verwendet und werden vertraulich behandelt. Die Unterlagen werden den Teilnehmenden nicht zurückgegeben.

4 Projektwettbewerb

Dieses Kapitel ist orientierend.

4.1 Terminübersicht

Versand Programm und Projektwettbewerbsunterlagen	KW 3 - 2017
Abgabe Modellgrundlage	KW 5 - 2017
Fragenstellung anonym (Poststempel, A-Post)	17. Februar 2017
Fragenbeantwortung an alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer	bis 10. März 2017
Abgabetermin Planunterlagen, Verfasserkuvert und Planverkleinerungen	15. Mai 2017
Abgabetermin Modell	2. Juni 2017
Bericht und Information Teilnehmer	August 2017
Ausstellung	August 2017
Ausarbeitung Vor- und Bauprojekt	2017-2018
Realisierung	2019-2021

4.2 Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb

Die Wettbewerbsteilnehmer/innen haben folgende Unterlagen einzureichen:

- 1 Satz Pläne, ungefaltet in Mappe oder gerollt (in Kartonrolle)
- 1 Satz Pläne gefaltet, für die Vorprüfung

Abzugeben sind maximal 6 Blätter A1 (Querformat 84/60cm). Sämtliche Pläne sind auf festem weissem Papier und in den geforderten Massstäben einzureichen. Eingaben nur auf Datenträger sind nicht erlaubt. Alle Grundrisse sind nach der Situation, Norden nach oben, auszurichten. Visualisierungen sind nicht zulässig.

Situationsplan	Darstellung des Projektvorschlages als Dachaufsicht 1:500 mit Angaben zu den projektierten Bauten. Die Erschliessung, die Bezeichnung der Eingänge, der Fussweg durch das Gelände sowie die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume mit Höhenkoten müssen ersichtlich sein.
Grundrisse	Grundrisse 1:200 mit Raumbezeichnung und Flächenangaben sowie bei erdberührenden Grundrissen die Darstellung der angrenzenden Umgebungsgestaltung.
Fassaden / Schnitte	Fassaden 1:200 / Schnitte 1:200, Längs- und Querschnitte soweit für das Verständnis des Projektes erforderlich, mit Terrainverlauf.
Fassadenschnitt	Fassadenschnitt vertikal 1:50 mit der Darstellung und Beschriftung des Konstruktionskonzeptes (Materialien und Aufbau).
Grundrissausschnitt	Grundriss Bewohnerzimmer 1:50 mit Möblierungsvarianten (1-Bett Zimmer und zwei 1-Bett Zimmer mit gemeinsamer Vorzone)
Modell	1:500 in Weiss gehalten
Modell Bewohnerzimmer	Arbeitsmodell Bewohnerzimmer 1:20 (zwei 1-Bett Zimmer mit gemeinsamer Vorzone und Nasszelle), verschiebbare Möbel
Erläuterungsbericht	Materialisierung, Brandschutzkonzept
Raumprogramm	Ausgefülltes Raumprogramm (Vorlage)
Flächen- und Volumenberechnung	Ausgefülltes Formular Flächen- und Volumenberechnung mit Schema (Vorlage)
Verfasserkuvert	Verfasserblatt mit allen Mitarbeiter/innen, und Einzahlungsschein zur Überweisung der Entschädigung.
Daten-CD	A4-Verkleinerungen im PDF-Format auf CD in separatem Couvert mit Kennwort
Verkleinerungen	Auf A3 in Papierform, in möglichst lesbarer Form

4.3 Anonymität

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Entwürfe, bei welchen die Anonymität verletzt ist, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

5 Angebotskonzept und betriebliche Grundsätze für VitaFutura AG

Dieses Kapitel ist orientierend.

5.1 Angebotskonzept und betriebliche Grundsätze

Das Angebotskonzept und die betrieblichen Grundsätze sind Planungsgrundlage für die Realisierung des Neubaus der VitaFutura AG. Es beschreibt die verschiedenen Angebotsmodule, definiert das Mengengerüst und legt die betriebspezifischen Grundsätze fest. Wo nötig verweist es auf die mitgeltenden Konzepte und Berechnungsgrundlagen.

5.2 Trägerschaft

Die VitaFutura AG wird seit 01.01.2015 als Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Zweck nach Massgabe des Obligationenrechts geführt. Einzige Aktionärin ist die Gemeinde Volketswil.

VitaFutura AG ist ein eigenständiges Unternehmen; sie erbringt die Leistungen grundsätzlich auf eigene Rechnung und eigener Risiko. Kernaufgabe ist die Versorgung der betagten Bevölkerung der Gemeinde Volketswil. Hierfür arbeitet sie im Rahmen einer Leistungsvereinbarung im Auftrag der Gemeinde Volketswil.

Im Auftrag der Gemeinde Volketswil stellt VitaFutura AG in erster Linie die Standardangebote des Pflegegesetzes und der Verordnung über die Pflegeversorgung sicher. Zentral sind dies stationäre und ambulante Dienstleistungen im Bereich Alterswohnen und Pflege. Hierfür betreibt sie zweckmässige eigene Alters- und Pflegezentren sowie andere alterstaugliche Wohnangebote, unterhält eine Spitex-Organisation und erbringt weitere Dienstleistungen, welche dem Unternehmenszweck entsprechen. Dazu gehören auch Leistungen an Personen mit demenziellen Erkrankungen, psychiatrischen Diagnosen sowie palliative Versorgung.

Massgebend für die Erfüllung der Zweckbestimmung sind die gesetzlichen Vorgaben des Kantons Zürich, der Leistungsauftrag der Gemeinde Volketswil sowie die Aufgaben gemäss Statuten der VitaFutura AG.

5.3 Zielgruppe

VitaFutura AG hat den politischen Auftrag, die stationäre und ambulante Altersversorgung von Volketswil sicher zu stellen. Entsprechend richtet sich das Angebot der VitaFutura AG primär an die Bedürfnisse aller in Volketswil lebenden Menschen im AHV-Alter mit Bedarf nach ambulanter und stationäre pflegerische und/oder betreuerische Unterstützung, unabhängig vom Grad der Pflege- und Betreuungsbedürftigkeit sowie von Einkommen und Vermögen.

Im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit und des statutarischen Zwecks steht es VitaFutura AG frei, Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebote für eine breitere Zielgruppe anzubieten. Namentlich stehen pflegebedürftige Menschen vor dem Pensionsalter oder Menschen mit Pflegebedarf von ausserhalb Volketswil zur Diskussion.

Im Neubau des Pflegezentrums «In der Au» soll primär die stationäre pflegerischer und/oder betreuerischer Unterstützung angeboten werden.

5.4 Bedarfsermittlung

Bei der Bedarfsplanung orientiert sich VitaFutura AG an den Bevölkerungsprognose für die Region, welche von offiziellen statistischen Ämtern zur Verfügung gestellt werden sowie an den Erkenntnissen aus der aktuellen Pflegeheimplanung für den Kanton Zürich und seiner Regionen («statistische Grundlage zur Pflegeheimplanung 2013 – 2035»). Dabei wird davon ausgegangen, dass der Pflegebedarf in Relation zur künftigen Anzahl Menschen im AHV-Alter steht (Pflegequote). Hiervon nutzt ein Teil der Bevölkerung ambulante Angebote (Spitexquote), ein weiterer Teil wird institutionell betreut (Pflegeheimquote).

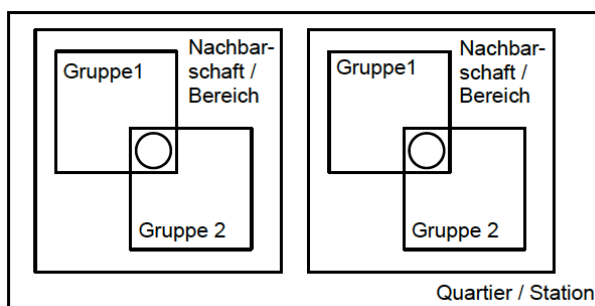
Aus all den Erkenntnissen, Erfahrungen und Berechnungen resultiert für das Jahr 2035 ein Platzbedarf von rund 149 Pflegeplätze für Menschen mit Anspruch und Bedarf nach stationärer Pflege und Betreuung (mittlerer bis schwerer Pflegebedarf) und nach leichter Pflege im stationären Umfeld (inkl. Entlassungsangebot). Die zusätzlich wachsende Zahl an Menschen mit nur leichtem Pflegebedarf und Anspruch nach hauswirtschaftlicher Unterstützung bzw. sozialer Integration und Handreichungen im Alltag wird durch pflegenahes Wohnen und Spitex abgedeckt.

5.5 Grundsätze

VitaFutura AG betreut und pflegt Menschen aller Pflegestufen so, dass die Selbständigkeit und Eigenverantwortung gefördert, erhalten und unterstützt wird. Stationäre Aufenthalte werden möglichst vermieden oder hinausgezögert, und Pflegeheimaustritte nach Hause werden unterstützt. Die Qualität der Pflege- und Betreuungsversorgung richtet sich nach anerkannten Regeln der Berufsausübung. Massgebend sind das geltende Pflege- und Betreuungskonzept sowie die geltenden Pflegerichtlinien.

VitaFutura AG biete primär «klassische Alterspflege» an. Die Pflege und Betreuung von demenziell Erkrankten ist in dieses Konzept integriert. Ebenso werden Leistungen der palliativen Versorgung sowie der Akut- und Übergangspflege angeboten. VitaFutura AG biete darüber hinaus ein besonders geeignetes Umfeld an für demenziell Erkrankte sowie für Menschen mit gerontopsychiatrischen Diagnosen, die besondere Pflege und Betreuung erfordern.

Im gesamten Pflegezentrum soll eine Kleinteiligkeit gelebt werden. Die Aufteilung in «Gruppen» (à 6 bis 8 Personen), wovon jeweils zwei in «Nachbarschaften» (= Bereiche; Lebensgemeinschaften) und diese wiederum in zu jeweils zweien in «Quartiere» (= Station; = Organisationseinheit) zusammengefasst werden, hat den Zweck, den Bewohnenden eine individuelle Pflege und Betreuung durch das Bezugspersonensystem zu ermöglichen und trotzdem rationelle Arbeitsabläufe, insbesondere an Randzeiten und nachts zu gewährleisten.



Normalität im Wohnumfelds bedeutet, dass bezüglich Wohnlichkeit und Gemütlichkeit eine Atmosphäre geschaffen wird, in der pflegebedürftigen alten Menschen, auch solchen mit kognitiven Defiziten und Einschränkungen der Sinneswahrnehmung, Sicherheit und Geborgenheit vermittelt werden kann. Bezüglich räumlicher Strukturen wird auf das Dokument «Zuhause im Wohnangebot von VitaFutura AG» verwiesen. (Beilage wird später abgegeben)

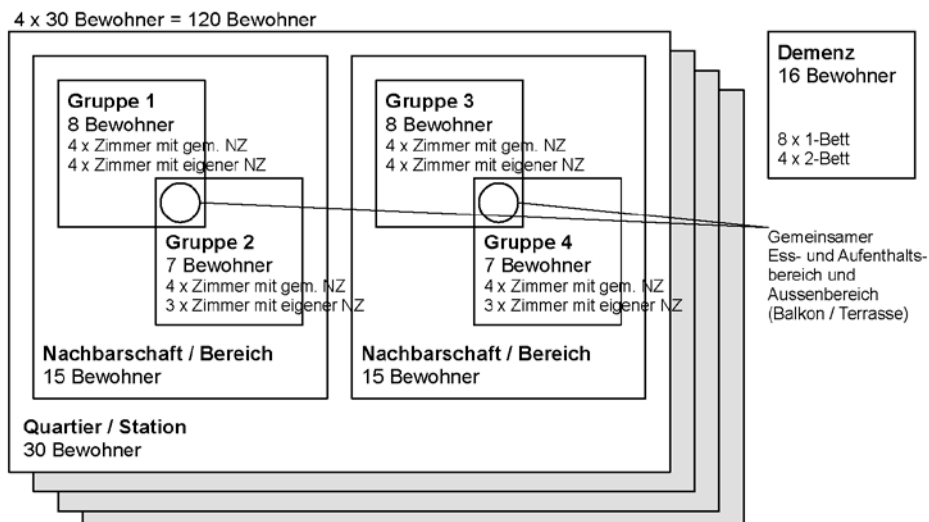
5.6 Kernangebot

1. Klassisches stationäres Pflegeangebot für betagte und hochbetagte Menschen mit mittlerem bis hohem Pflegebedarf.
2. Spezialisiertes stationäres Angebot für Menschen mit gerontopsychiatrischen Auffälligkeiten, namentlich Demenz. Spezialisierte stationäre Angebote, die über die Möglichkeiten des eigenen Betriebs hinausgehen, können in Kooperation mit Dritten erbracht werden (Betreuung von Menschen mit schwerer Demenz, gerontopsychiatrische Patienten).
3. Entlastungsangebote für pflegende Angehörige (Tages- und Nachtstrukturen; Ferienangebot). Dieses Angebot ist in den klassischen Pflegebereich zu integrieren.
4. Angebot für Akut- und Übergangspflege. Dieses Angebot ist in den klassischen Pflegebereich zu integrieren.
5. Angebot für palliative Versorgung. Dieses Angebot ist in den klassischen Pflegebereich zu integrieren.
6. Notwendigen Leistungen für Unterkunft, Verpflegung und Betreuung (Pension)
7. Angebot an pflegenahes Wohnen für Menschen mit geringem oder keinem Pflegebedarf und der Möglichkeit für autonomes Wohnen im Umfeld eines Pflegeheims.
8. Ambulante Pflege und Betreuung (Spitex). Spitex-Leistungen, die über die gesetzliche Standardversorgung hinausgehen (24-Stunden-Versorgung, Onko-Spitex, Kinder-Spitex) können allein oder mit Dritten im Zusammenhang mit der quartierbezogenen Versorgung angeboten werden.
9. Notwendige Leistungen im hauswirtschaftlichen und betruerischen Bereiche für Personen, die wegen Krankheit, Mutterschaft, Unfall oder Behinderung nicht in der Lage sind, ihren Haushalt selbständig führen zu können.
10. Weitere Dienstleistungen zur Unterstützung der eigenständigen Lebensführung älterer Menschen ausserhalb des stationären Pflegebetriebs (Mahlzeitendienst, Transportdienst, Mittagstisch etc.)

5.7 Mengengerüst Pflegezentrum im Raumprogramm

	Total Menschen (min.)
Pflege	108
Entlastungsangebote	12
Total (ohne PW Gries)	120
Demenz	16
Total inkl. Demenz	136

Die Abweichung von den oben genannten Anzahl Menschen kann auf max. 140 (Plus 4) erhöht werden. Abweichung nach unten ist nicht gewünscht.



6 Aufgabenstellung

Dieses Kapitel ist orientierend.

6.1 Ziele Bauprojekt

Das Ziel für das Bauprojekt ist:

- Abwechslungsreiche Wohnatmosphäre für die betagten pflegebedürftigen Bewohnenden
- Angenehmer Arbeitsplatz für Mitarbeitende
- Städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Bauten
- Optimale Layouts und Konzepte, die das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen.
- Wirtschaftlich vorbildlich (niedrige Erstellungskosten, kostengünstiger Betrieb und Unterhalt)
- Ökologisch nachhaltig (MINERGIE Standard erreichen)

6.2 Raumprogramm

Die gesamten Raumbedürfnisse für den Neubau sind im Raumprogramm und Funktionsdiagramm ersichtlich.

6.3 Wettbewerbsperimeter

Der Projektperimeter umfasst das Baufeld 1 auf der Parzelle Nr. 8155. Der Umgebungsperimeter umfasst die Gesamte Parzelle und zusätzlich den Parkplatz des Gemeinschaftszentrums. (Siehe Beilage Wettbewerbsperimeter)

6.4 Betrieb während der Bauzeit

Das Pflegeheim im bestehenden Gebäude wird während der Bauzeit weiterbetrieben. Nach der Fertigstellung des Neubaus werden die Bewohner umziehen in das neue Pflegezentrum.

6.5 Konstruktion, Materialisierung und Nachhaltigkeit

Es wird eine energetisch sehr gute Gebäudehülle angestrebt. Die Bauherrschaft beabsichtigt das Gebäude MINERGIE zertifizieren zu lassen.

6.6 Altes Sekundarschulhaus (Arbeitsschulhaus)

Das Alte Sekundarschulhaus an der Zentralstrasse 22 (Arbeitsschulhaus) ist im kommunalen Inventar. Das Gebäude soll für die neue Nutzung als Spitexstützpunkt sanft saniert werden.

6.7 Bereitstellungsanlage Zivilschutz

Unter dem bestehenden Mehrzweckgebäude ist eine Bereitstellungsanlage des Zivilschutzes. Die Anlage wird zurückgebaut und muss wieder erstellt werden.

6.8 Gesetze, Normen und Vorschriften

Es sind alle einschlägigen Gesetze, Normen und Vorschriften einzuhalten. Im Besonderen wird auf folgende hingewiesen:

- Brandschutzvorschriften (<http://bsvonline.vkf.ch>)

7 Schlussbestimmungen

Mit der Einreichung der Unterlagen zur Präqualifikation erklären die Teilnehmer/innen sämtliche Bestimmungen des Programms als verbindlich.