Schällibaum AG
Ingenieure und Architekten
Bahnhofplatz 11
9100 Herisau
Tel 071 354 80 40
Fax 071 354 80 41

Filialen
Wattwil
Gommiswald
Jona
St. Gallen
Wigoltingen

Programm Studienauftrag Wohnen im Alter, Gaiserwald / 26. September 2013

Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald
Studienauftrag Wohnen im Alter

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3
1.1 Allgemeine Informationen ... 3
1.2 Aktuelle Ausgangslage ... 3
1.3 Absicht ... 4

2 Verfahren ... 5
2.1 **Allgemeines ... 5**
2.2 Phase 1: Präqualifikation für den Studienauftrag ... 5
2.2.1 Publikation Studienauftrag und Teilnehmer ... 5
2.2.2 Nicht zur Teilnahme berechtigt sind ... 5
2.2.3 Einzureichende Unterlagen zur Bewerbung ... 6
2.2.4 Termin zur Einreichung der Bewerbung ... 6
2.2.5 Zuschlagskriterien ... 6
2.2.6 Selektion ... 7
2.3 Phase 2: Studienauftrag ... 8
2.4 Erläuterungen zu Phase 2, Stufe 1 ... 9
2.4.1 Stufe 1: Ausgabe der Grundlagen für den Studienauftrag ... 9
2.4.2 Stufe 1: Obligatorische Arealbesichtigung ... 9
2.4.3 Stufe 1: Fragenstellung ... 9
2.4.4 Stufe 1: Bearbeitung ... 9
2.4.5 Stufe 1: Abgabe Konzepte und einzureichende Unterlagen ... 9
2.4.6 Stufe 1: Vorprüfung ... 10
2.4.7 Stufe 1: Beurteilung/Selektion der besten Konzepte ... 10
2.4.8 Stufe 1: Information über die Selektion der besten Konzepte ... 10
2.5 Erläuterungen zu Phase 2, Stufe 2 ... 11
2.5.1 Stufe 2: Startsitzung ... 11
2.5.2 Stufe 2: Zwischenbesprechung ... 11
2.5.3 Stufe 2: Abgabe der Studienaufträge ... 11
2.5.4 Stufe 2: Vorprüfung ... 12
2.5.5 Stufe 2: Präsentation ... 12
2.5.6 Stufe 2: Beurteilung ... 12
2.5.7 Stufe 2: Wahl der besten Projekte ... 13
2.6 Organisation und Entschädigung ... 14
2.6.1 Auftraggeberin ... 14
2.6.2 Beurteilungsgremium ... 14
2.6.3 Sprache ... 14
2.6.4 Entschädigung ... 15
2.6.5 Veröffentlichung ... 15
2.6.6 Urheberrechtliche Belange ... 15

3 Aufgabenstellung ... 16
3.1 Generelles ... 16
3.2 Rahmenbedingungen Raumplanung ... 16
3.2.1 Standort Abtwil ... 16
3.2.2 Standort Engelburg Parzelle Nr. 540 ... 17
3.3 Anforderungen an die Nutzung und den Betrieb ... 19
3.3.1 Generelles zur Nutzung Pflege und Alterswohnen ... 19
3.3.2 Nebennutzungen Standort Abtwil ... 20
3.3.3 Nebennutzung Standort Engelburg ... 21
3.4 Anforderungen an die Erweiterbarkeit ... 22
3.4.1 Standort Abtwil ... 22
3.4.2 Standort Engelburg ... 22
3.5 Erschliessung ... 23
3.5.1 Verkehrserschliessung Standort Abtwil ... 23
3.5.2 Verkehrserschliessung Standort Engelburg ... 23
3.6 Wirtschaftlichkeit ... 24
3.6.1 Allgemeines ... 24
3.6.2 Betriebskosten Pflegebetrieb ... 24
3.6.3 Betriebskosten Bau ... 24

4 Grundlagen ... 25

5 Schlussbestimmungen ... 26
5.1 Verfahren bei Streitfällen ... 26
5.2 Bestätigung Beurteilungsgremium ... 26

1 Allgemeines

1.1 Allgemeine Informationen

Die Gemeinde Gaiserwald ist eine Agglomerationsgemeinde nahe der Stadt St. Gallen. Auf dem Gemeindegebiet liegen die Dörfer Abtwil, St. Josefen und Engelburg. Ihnen fehlt ein öffentliches Angebot für das Wohnen im Alter. Die politischen Behörden und die Bürgerschaft wollen das ändern.

An der Volksabstimmung vom 19. Juni 2011 sagten die Stimmberechtigten ja zur Vorlage für ein neues Angebot in Abtwil und Engelburg für die Betreuung und Pflege von betagten oder pflegebedürftigen Menschen, namentlich der Gründung einer Stiftung und der Gewährung eines Kredits. Mit dem Aufbau dieses Angebots ist die Stiftung beauftragt. Sie sorgt als Bauherrin für die Erstellung der dafür notwendigen Anlagen.

Der Betrieb dieser Anlagen soll durch einen externen Dienstleister sichergestellt werden. Die Stiftung schliesst mit ihm einen Dienstleistungsvertrag ab. Die Bauherrschaft beabsichtigt, den vorgesehenen Betreiber für die Fachberatung der Projekte beizuziehen.

1.2 Aktuelle Ausgangslage

Die politische Gemeinde hat mit der Stiftung am 11. Januar 2013 eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Die Stiftung verpflichtet sich, in einer ersten Bauetappe mindestens folgendes Angebot zu schaffen und beizubehalten:

a) in Abtwil

ca. 48 - 57 Plätze für Pflege und Betreuung

ca. 8 - 10 Wohnungen für Pflege und Betreuung im Rahmen des betreuten Wohnens

b) in Engelburg

ca. 32 - 38 Plätze für Pflege und Betreuung in Engelburg

ca. 6 - 8 Wohnungen für Pflege und Betreuung im Rahmen des betreuten Wohnens in Engelburg

Dafür stellt die Gemeinde Gaiserwald ca. 6‘000 m^2 ab dem Grundstück Nr. 140, Wisental, in Abtwil (unüberbaut) im Baurecht zu Verfügung.

In Engelburg stellt die Gemeinde ca. 4‘000 m2 ab dem Grundstück Nr. 525, Oberhalden, in Engelburg der Stiftung im Baurecht zur Verfügung.

Die Stiftung hat zusammen mit der Senevita AG die bauliche und betriebliche Machbarkeit mit Projektstudien überprüft. Die wesentlichen Erkenntnisse aus diesen Studien sind fallweise als Grundlagen (z.B. Raumprogramm) und Randbedingungen für diesen Studienauftrag eingeflossen.

1.3 Absicht

Die Stiftung will für den Standort Abtwil und für den Standort Engelburg für den beabsichtigten Zweck geeignete und realisierungsfähige Projekte entwickeln lassen.

Diese sollen die Anforderungen hinsichtlich Betrieb, städtebaulicher Eingliederung, Gestaltung, Erweiterbarkeit und Kosten (Errichtung und Betrieb) aus Sicht der Stiftung, der Bewohner/innen und des Betreibers optimal erfüllen können. Die Anlagen sollen im Jahr 2016 in Betrieb genommen werden.

2 Verfahren

2.1 Allgemeines

Die Stiftung will die Projekte in Abtwil und Engelburg unter Wettbewerbsbedingungen über Studienaufträge entwickeln lassen.

Es ist folgendes Verfahren vorgesehen

Phase 1: Präqualifikation für den Studienauftrag

Phase 2: Durchführung des Studienauftrags, 2-stufig

Stufe 1: Erarbeitung Lösungsansätze/Konzepte
Verfahren**:** nicht anonym
Ziel: Selektion der besten Ansätze

Stufe 2: Weiterbearbeitung der selektierten Ansätze mit Nachweis der Machbarkeit/Lösung
Verfahren: nicht anonym, interaktiv
Ziel: Selektion der besten Projekte

2.2 Phase 1: Präqualifikation für den Studienauftrag

Die Präqualifikation erfolgt gemäss den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Das Vorgehen und die Termine sind in Ziff. 2.2.1 bis Ziff. 2.2.6 beschrieben.

2.2.1 Publikation Studienauftrag und Teilnehmer

Die Publikation des Studienauftrages erfolgt in der Kalenderwoche 41 in folgenden Organen:

- simap
- Amtsblatt des Kanton St. Gallen
-

Es können sich Architekten/Planungsbüros für die Teilnahme am Studienauftrag bewerben. Sofern Teams gebildet werden, ist in jedem Fall ein Teamverantwortlicher oder eine –verantwortliche zu bezeichnen.

2.2.2 Nicht zur Teilnahme berechtigt sind

- Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums
- oder einem Expertenmitglied angestellt sind;
- Personen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremium oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen;
- Personen und Unternehmen, die an der Vorbereitung der Ausschreibung oder der Ausschreibungsunterlagen so mitgewirkt haben, dass sie den Zuschlag zu ihren Gunsten beeinflussen können.

2.2.3 Einzureichende Unterlagen zur Bewerbung

Mit der Bewerbung sind folgende Angaben zu machen:

- Firmenangaben:
  Namen der Firma, Adressen, Website, Organisationsformen, Gründungsjahr, Tätigkeitsgebiete, QM-Zertifikate, Infrastrukturen, Personalangaben:
  Personalzusammensetzung der Planungsbüros, Ausbildungen des Personals;
  für den Auftrag vorgesehenes Schlüsselpersonal, Erfahrungen, Kernstärken und Referenzangaben
- Referenzen Firma:
  Referenzen des Schlüsselpersonals mit Angaben von Referenzpersonen, Telefonnummer
  Angaben von Referenzen, bei denen die Mitglieder einer Arbeitsgemeinschaft bereits erfolgreich zusammengearbeitet haben.
  Der Auftraggeber behält sich vor, einzelne Nachwuchsarchitekten auch ohne entsprechende Referenzen zur Beurteilung zuzulassen.
- Dokumentationen zu drei Referenzen:
  ausgeführte Objekte max. 10 Jahre alt,
  Angabe zu Baujahr, Bausummen, honorarberechtigter Bausumme, Spezialitäten, Informationen über Planungsspektrum (Planungsphasen); max. 1 Blatt im Format A3-quer pro Referenz
- Interessenlage Standort
  Angabe, für welchen der beiden Standorte (d.h. Abtwil oder Engelburg) sich der Bewerber bevorzugt für die Bearbeitung bewirbt oder ob er sich –falls er nachweislich über ausreichende Kapazitäten verfügt- für die zeitparallele Bearbeitung beider Standorte interessiert.

Die Angaben sind auf dem beigestellten Bewerbungsformular einzutragen und zusammen mit der zwingenden Selbstdeklaration einzureichen.

2.2.4 Termin zur Einreichung der Bewerbung

Die Bewerbungen sind bis spätestens **28.10.2013**

(Stempel A-Post) an folgende Adresse zu senden:

- Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald
  c/o Politische Gemeinde Gaiserwald
  Hauptstrasse 21
  9030 Abtwil
- Auf dem Couvert ist der Vermerk „Studienauftrag Wohnen im Alter“ anzubringen. Zu spät oder unvollständig eingetroffene Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden.

2.2.5 Zuschlagskriterien

- Art und Qualität der Referenzobjekte
- Erfahrung
- Leistungsfähigkeit
- Organisation
- Schlüsselpersonal

Reihenfolge in ihrer Bedeutung.

Die Beurteilung erfolgt durch das entsprechende Gremium. Der Auftraggeber behält sich im freien Ermessen vor, einen bis drei Nachwuchsar-

chitekten zu selektieren.

2.2.6 Selektion

Das Beurteilungsgremium wird für jeden Standort 4 bis 6 (gesamthaft 9 bis 12) geeignete Architekten/Planer selektieren und deren Beauftragung empfehlen.

Die Selektion erfolgt unter Berücksichtigung der Angabe zur „Interessenlage Standort“ gemäss Pkt. 2.2.3. Falls sich für einen Standort zu wenige Bewerbungen ergeben, kann für diesen Standort das Beurteilungsgremium aus dem Kreis aller geeigneten Bewerber eine Zuweisung der Bewerber im Losverfahren vornehmen

Der Stiftungsrat wird dann gemäss Pkt. 2.3 die Zuschläge an die ausgewählten Architekten/Planer erteilen.

Der Zuschlagsentscheid wird öffentlich publiziert. Nach Ablauf der ungenutzten Beschwerdefrist oder nach der Erledigung einer Einsprache erteilt die Stiftung die Freigabe für die Phase 2.

2.3 Phase 2: Studienauftrag

Die Phase 2 wird in zwei Stufen durchgeführt. Nach dem rechtskräftigen Zuschlag erhalten die Planer den Auftrag für die Bearbeitung der Stufe 1 der Phase 2 und der Auftraggeber gleichzeitig die Option, die aussichtsreichsten Konzepte, d.h. jene mit den besten Lösungsansätzen aus der Stufe 1 durch die jeweiligen Projektverfasser in der Stufe 2 weiter bearbeiten zu lassen.

Damit verpflichten sich die Auftragnehmer grundsätzlich zur Teilnahme am Studienauftrag bzw. zur Abgabe der Beiträge gemäss dem vorliegenden Programm.

Die Bearbeitung der Phase 2 bedingt die Freigabe durch die Stiftung. Mit der Teilnahme an der Präqualifikation anerkennen die teilnehmenden Planungsbüros das vorliegende Programm zum Studienauftrag sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Die nachstehende Liste zeigt die massgeblichen Termine gemäss Erläuterungen in Ziffern 2.4.1 bis 2.5.7.

Phase 2 – Stufe 1

Ausgabe aller Grundlagen für den Studienauftrag	10.12.2013
Obligatorische Arealbesichtigung	16.12.2013
Fragenstellung	16.12.2013 bis 30.12.2013
Fragenbeantwortung	13.01.2014
Bearbeitung Stufe 1	16.12.2013 bis 28.02.2014
Abgabe Konzepte und einzureichende Unterlagen	28.02.2014
Vorprüfung	03.03.2014 bis 14.03.2014
Beurteilung / Selektion der besten Konzepte	18.03.2014
Information über die Selektion der besten Konzepte	28.03.2014

Phase 2 – Stufe 2 (voraussichtliche Termine)

Startsitzung	04.04.2014
Zwischenbesprechung	Woche vom 27.04.2014
Abgabe des Studienaufträge	06.06.2014
Abgabe der Modelle	25.06.2014
Vorprüfung der Studienaufträge	09.06.2014 bis 23.06.2014
Präsentation	25.06.2014
Beurteilung durch Beurteilungsgremium	30.06.2014 und 01.07.2014
Wahl der besten Projekte	08.07.2014

2.4 Erläuterungen zu Phase 2, Stufe 1

2.4.1 Stufe 1: Ausgabe der Grundlagen für den Studienauftrag

Vorbemerkung:

Wo nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt ist, gelten alle nachfolgenden Ausführungen für den Standort Abtwil und für den Standort Engelburg.

Die Auftragnehmer erhalten das vorliegende Studienprogramm sowie die zugehörigen Grundlagen auf einer CD zugestellt.

2.4.2 Stufe 1: Obligatorische Arealbesichtigung

Es werden die Areale besichtigt und die Modellgrundlagen abgegeben. Die Arealbesichtigung wird am 16.12.2013 mit separater Einladung durch die Vertreter der Bauherrschaft/Fachexperten sowie der Fa. Schällibaum AG durchgeführt. Die Ausgabe der Modellgrundlage erfolgt anschliessend im Gemeindehaus in Abtwil.

2.4.3 Stufe 1: Fragenstellung

Fragen zum Studienauftrag können schriftlich oder per E-Mail bis zum 30.12.2013 eintreffend, an Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald c/o Politische Gemeinde Gaiserwald, Hauptstrasse 21, 9030 Abtwil gerichtet werden. Sie sind mit dem Vermerk „Wohnen im Alter“ zu versehen.

Die Fragen und Antworten werden allen Beteiligten bis zum 13.01.2014 schriftlich zugestellt. Die Antworten gelten sodann als integrierender Bestandteil des vorliegenden Programms.

2.4.4 Stufe 1: Bearbeitung

Jede Architektin/Planerin respektive jeder Architekt/Planer verpflichtet sich gemäss dem Zuschlag zur Bearbeitung der Aufgabenstellung

2.4.5 Stufe 1: Abgabe Konzepte und einzureichende Unterlagen

- Gesamtkonzept 1:500 mit Darstellung der Gebäudevolumen sowie der Umgebungsgestaltung und Verkehrserschliessung
- Grundrisse 1:500 mit nachvollziehbarer Darstellung aller Hauptfunktionen sowie der Zimmerorganisation als Funktionsschema
- je ein typischer Längs- und Querschnitt 1:500
- Nachweis über das Raumprogramm (exakt für Zimmer und Wohnungen)
- Konzept für die Erweiterung (2. Bauetappe) mit Flächennachweis
- Hinweise zu Optimierungen / Schwierigkeiten im Projekt (max. 1 Seite)
- massstabsfreie Planverkleinerung im A3-Format über alle Dokumente als pdf-Datei
- Modelleinsatz (Arbeitsmodell, weiss)

Alle abzugebenden Pläne und Unterlagen haben folgende Vermerke zu tragen:
- Projektverfasser
- Titel: „Studienauftrag Wohnen im Alter, Gaiserwald“
- Anlagenbezeichnung: Abtwil oder Engelburg

Für die Pläne gelten folgende Darstellungshinweise:
- Format A1, liegend, auf festes Papier
- Pläne nicht falten
- Pläne sind gemäss Situationsplan orthogonal zu orientieren (Nord oben)
- Bezeichnung der Geschosse und Schnitte

Die Planunterlagen sind in einer Planmappe an die Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald c/o Politische Gemeinde Gaiserwald, Hauptstrasse 21, 9030 Abtwil entweder per Post (Datum Poststempel) zu senden oder persönlich abzugeben. Sämtliche eingereichten Unterlagen sind in 2-facher Ausführung abzugeben.

Ein eingereichtes Projekt gilt nur dann als vollständig, wenn die Abgabefristen gewahrt und alle eingereichten Unterlagen gemäss Ziff. 2.4.5 vorliegen.

Zu spät eingereichte oder unvollständige Unterlagen werden nicht beurteilt und werden nicht entschädigt.

2.4.6 Stufe 1: Vorprüfung

Es wird eine Vorprüfung durchgeführt. Das Beurteilungsgremium entscheidet über die Zulassung und den Ausschluss. Zugelassene Konzepte werden beurteilt und gemäss dem Programm entschädigt.

2.4.7 Stufe 1: Beurteilung/Selektion der besten Konzepte

Das Beurteilungsgremium wird die zugelassenen Konzepte nach folgenden (Reihenfolge und Gewichtung frei) Kriterien beurteilen:

Funktionalität und Potenzial für rationelle Betriebsabläufe

städtebauliche und architektonische Konzeption

Erweiterungskonzept und Umgang mit Freiflächen

Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Gesamteindruck

2.4.8 Stufe 1: Information über die Selektion der besten Konzepte

Das Beurteilungsgremium empfiehlt dem Stiftungsrat, welche Konzepte in der Stufe 2 weiter bearbeitet werden sollen. Die Stiftung wird auf der Basis dieser Empfehlung entscheiden und alle Architekten/-innen und Planer/-innen über ihren Entscheid informieren. Beabsichtigt ist, dass pro Standort 3 Architekten ihre Konzepte gemäss Punkt 2.5 weiter bearbeiten.

Für die so Selektierten gilt diese Information als Auftragserteilung und Startpunkt zur Bearbeitung der Stufe 2.

2.5 Erläuterungen zu Phase 2, Stufe 2

2.5.1 Stufe 2: Startsitzung

- Die beauftragten Architekten/-innen respektive Planer/innen werden einzeln über die wesentlichen Beurteilungsergebnisse informiert. Die Vertreter des Beurteilungsgremiums geben Hinweise für die Projektbearbeitung. Sie achten auf die Einhaltung des Ideenschutzes.

2.5.2 Stufe 2: Zwischenbesprechung

- Zur Klärung von betrieblichen Fragen / Abläufen bietet die Auftraggeberin den Auftragnehmern eine Zwischenbesprechung an. An dieser wird mindestens ein Fachexperte für den Betrieb und des Beurteilungsgremiums anwesend sein.

2.5.3 Stufe 2: Abgabe der Studienaufträge

Es sind folgende Unterlagen abzugeben:

- bereinigtes Gesamtkonzept 1:500 mit Darstellung der Gebäudevolumen (Dachaufsichten) sowie der Umgebungsgestaltung und Verkehrserschliessung
- Grundrisse 1:200 mit Angabe der Raumnutzungen, Flächenmasse und Höhenkote
- Fassadenansichten 1:200
- massgebende Längs- und Querschnitte 1:200
- massgebende Konstruktionsschnitte durch Fassade mit Ansicht 1:50
- Nachweis für die Machbarkeit der Erweiterung (2. Bauetappe)
- Grundriss Standard-Pflegezimmer 1:50 (möbliert)
- Grundriss Standard-Wohnung 1:50 (möbliert)
- Erläuterungsbericht mit Konstruktions- und Materialüberlegungen
- Berechnung der Geschossflächen nach sia 416 (2003), Pos. 2 mit Schemaplänen
- Berechnung Gebäudevolumen nach sia 416 (2003), Pos. 5 mit Schemaplänen
- Formular „Nachweis Raumprogramm“
- massstabsfreie Planverkleinerung im A3-Format über alle Pläne als pdf-Datei.

Alle abzugebenden Pläne und Unterlagen haben folgende Vermerke zu tragen:
- Name des Projektverfassers
- Titel: „Studienauftrag Wohnen im Alter Gaiserwald“
- Anlagenbezeichnung: Abtwil oder Engelburg

Für die Pläne gelten folgende Darstellungshinweise:
- Format A1, liegend, auf festes Papier
- Pläne nicht falten
- Pläne sind gemäss dem Situationsplan zu orientieren (Nord oben)
- Bezeichnung der Geschosse und Schnitte

Die Planunterlagen sind in einer Planmappe an die Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald, c/o Politische Gemeinde Gaiserwald, Hauptstrasse

21, 9030 Abtwil, entweder per Post (Datum Poststempel) zu senden oder persönlich abzugeben. Sämtliche eingereichte Unterlagen sind in 2-facher Ausführung abzugeben.

Ein eingereichtes Projekt gilt nur dann als vollständig, wenn die Abgabefriste gewahrt ist und alle eingereichten Unterlagen gemäss Ziff. 2.5.3 vorliegen.

Zu spät eingereichte oder unvollständige Unterlagen werden nicht beurteilt und werden nicht entschädigt.

Das Modell ist am Empfang der Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse 21, 9030 Abtwil, am 25.6.2014 gegen Quittung abzugeben.

2.5.4 Stufe 2: Vorprüfung

- Es wird eine Vorprüfung durchgeführt. Zugelassene Projekte werden beurteilt und entschädigt.

2.5.5 Stufe 2: Präsentation

- Die Projektverfasser der zugelassenen Projekte präsentieren Ihre Ergebnisse vor dem Beurteilungsgremium.
- Vorgesehener Ablauf: ¼ h für die Präsentation
  ca. ½ h für Fragestellungen

2.5.6 Stufe 2: Beurteilung

Das Beurteilungsgremium wird die zugelassenen Projekte nach folgenden Kriterien (Reihenfolge und Gewichtung frei) beurteilen:

Funktionalität und Eignung für einen wirtschaftlichen Betrieb:
- Raumgestaltung, Orientierung für Bewohner/innen, Raumerlebnis
- Funktionalität und Optimierung der betrieblichen Abläufe
- konsequente Behindertengerechtigkeit

Städtebauliche und architektonische Konzeption:
- städtebauliche Integration im Kontext
- architektonischer Ausdruck

Erweiterungskonzept:
- Einfachheit der Erweiterung, Eingriffstiefe am Bestand
- Umgang mit den Landreserven
- Zugänglichkeit für Bewohner / Personal
- Massnahmen für den Sondernutzungsplan

Wirtschaftlichkeit:
- Flächeneffizienz Gebäude und Grundstücke
- wirtschaftlicher Betrieb und Unterhalt
- wirtschaftliche Erstellungskosten

Anmerkung:

Die Bauherrschaft wird aufgrund der abgegebenen Unterlagen die Erstellungskosten durch einen beauftragten Kostenplaner ermitteln lassen. Die Ergebnisse werden unter dem Titel Wirtschaftlichkeit mit einbezogen.

Erschliessungs- und Parkierungskonzept:
- zweckmässige Zufahrt für Mitarbeitende, Besucher, Zulieferer
- zweckmässige Parkierung

Gesamteindruck

2.5.7 Stufe 2: Wahl der besten Projekte

- Das Beurteilungsgremium wird nach der Beurteilung für den Standort Abtwil und für den Standort Engelburg je das beste Projekt auswählen und dem Stiftungsrat diese beiden Projekte zur weiteren Bearbeitung/Realisierung vorschlagen.

- Vorbehalten bleibt dem definitiven Entscheid eine allfällige Projektüberarbeitung. Diese würde auf privatrechtlicher Basis mit den jeweiligen Projektverfassern/-innen vereinbart.

2.6 Organisation und Entschädigung

2.6.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin:

Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald
c/o Politische Gemeinde Gaiserwald
Hauptstrasse 21
9030 Abtwil

Organisation / Vorprüfung:

- Schällibaum AG Ingenieure und Architekten
  Bahnhofplatz 11
  9100 Herisau

  Moderation / Organisation
  Daniel Gmür, dipl. Ing. HTL
  Florian Schällibaum, dipl. Arch. HTL

2.6.2 Beurteilungsgremium

- **Boris Tschirky** (Vorsitz)
  Gemeindepräsident Gaiserwald
  Präsident der Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald

- **Thomas Zünd**
  Mitglied der Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald
  ehem. Leiter Regionalstelle Gossau & St.Gallen Land
  der Pro Senectute

Fachexperten

- **Franziska Manetsch**, Architektin ETH SIA
  Manetsch Meyer Architekten AG, Zürich

- **Tobias Ammann**, Architekt BSA SIA
  Ammann Architekten, Zürich / Verscio

- **Daniel Eggenberger**, dipl. Architekt HTL - FH
  Göldi + Eggenberger AG, Altstätten

Experten mit beratender Stimme:

- **Thomas Meyer**
  Leiter Bauamt Gemeinde Gaiserwald
- **Rudolf Signer,** dipl. Ing. HTL
  Vertreter Gewoba, Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft
- **Werner Müller**
  Unternehmensentwicklung Senevita AG

2.6.3 Sprache

Der Studienauftrag wird in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle verlangten Unterlagen in deutscher Sprache abzugeben.

2.6.4 Entschädigung

Die Entschädigung für eine vollständige Abgabe der Unterlagen der Phase 2, Stufe 1 beträgt Fr. 7‘500.-- (exkl. MWST) pro bearbeiteten Standort.

Die Entschädigung für eine vollständige Abgabe der Unterlagen der Phase 2, Stufe 2 beträgt Fr. 15‘000.-- (exkl. MWST) pro bearbeiteten Standort.

Es werden keine zusätzlichen Preisgelder entrichtet, wobei jedoch das erstrangierte Team mit dem besten Projekt je Standort den Zuschlag für die weiterführende Planung erhalten soll.

Die Bauherrschaft behält sich das Recht vor, einzelne Teilleistungen (z.B. die Bauleitung, Kostenplanung) an Dritte zu vergeben und/oder einen Generalunternehmer mit der Realisierung zu beauftragen. Es verbleiben in jedem Fall aber mindestens 60% von 100% Teilleistungen nach SIA 102 beim Projektverfasser.

Auf die Einreichung einer Honorarofferte wird verzichtet. Die Basis für die Honorare sind die Honorarordnungen des sia mit folgenden Parametern:

Baukategorie:		IV
Schwierigkeitsgrad:	n	1.1
Teamfaktor:	i	1.0
Faktor für Sonderleistungen:	s	1.0
Stundenansatz:	h	Fr. 130.--/Std.
Teilleistungen ab Studienauftrag:	q	100% (mind. 60%)

Für die Weiterbearbeitung und Auftragsvergabe behält sich die Bauherrschaft auf Basis der vorgenannten Eckwerte eine privatrechtliche Einigung über den Honorarvertrag vor

2.6.5 Veröffentlichung

Nach Abschluss des Studienwettbewerbs werden alle Teilnehmenden über das Resultat schriftlich orientiert. Die Resultate werden der Tages- und Fachpresse zugestellt.

Die Studienaufträge sollen in einer Ausstellung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

2.6.6 Urheberrechtliche Belange

Die Pläne und Modelle der Studienarbeiten gehen ins Eigentum der Veranstalter über.
Bei einer Weiterbearbeitung durch das ausgewählte Büro behält sich die Bauherrschaft vor, Optimierungen am Projekt vorzunehmen, soweit diese zu einer wirtschaftlich sinnvollen Umsetzung des Projektes sowie zur Sicherung einer effizienten und qualitativ guten Pflege notwendig sind.

3 Aufgabenstellung

3.1 Generelles

Die Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald beabsichtigt, in Abtwil und Engelburg je eine Einrichtung für das „Wohnen im Alter“ (Pflegeplätze und betreutes Wohnen) zu erstellen.

Diese werden als „Anlagen“ bezeichnet. Eine Anlage umfasst das Grundstück inklusive Umgebungsgestaltung, Zufahrt, Gebäude und Betriebseinrichtungen. Als Betriebseinrichtung werden Lifte, Kücheneinrichtungen, Pflegebetten und weiteres mehr bezeichnet.

Es wird in zwei Bauetappen folgendes Angebot angestrebt:

Standort Abtwil

1. Bauetappe:	48 – 57 Pflegezimmer plus 8 -10 Wohnungen
2. Bauetappe:	zusätzlich ca. 1‘500 m2 GF für Pflegezimmer und Wohnungen

Standort Engelburg

1. Bauetappe:	32 – 38 Pflegezimmer plus 6 – 8 Wohnungen
2. Bauetappe:	zusätzlich ca. 1‘600 m2 GF für Pflegezimmer und Wohnungen

Die Grundstücke stellt die Gemeinde Gaiserwald der Stiftung im Baurecht zu Verfügung. Der Betrieb wird voraussichtlich durch eine externe Betriebsgesellschaft sicher gestellt.

3.2 Rahmenbedingungen Raumplanung

3.2.1 Standort Abtwil

Grundstück und Zonenplan:

Das noch zu erwerbende Grundstück liegt derzeit in der Landwirtschaftszone. Nach erfolgter Umzonung in die Zone WG 4 kann die Gemeinde Gaiserwald von den bisherigen Grundstückseigentümern einen ersten Grundstücksteil käuflich erwerben. Die entsprechenden Kaufrechtsverträge sind vorhanden.

Parzellenform, Parzellengrösse:

Die vorgesehene Grundstücksgrösse für die Projektierung nach dem ordentlichen Raumprogramm (1. Bauetappe) beträgt 6‘000 m^2. Die Stiftung ist bereit, bereits für die 1. Bauetappe bis zu 6‘600 m^2 bereit zu stellen, falls sich dadurch überzeugendere Lösungen - für die erste und zweite Bauetappe - ergeben. Die definitive Parzellierung wird somit erst nach Ende des Studienauftrags festgelegt. Fest definierte Grenzlinien sind rot markiert.

Geschossigkeit:

Die Einzonung in die Zone WG 4 ermöglicht grundsätzlich die Erstellung von vier Vollgeschossen. Das Beurteilungsgremium weist jedoch explizit darauf hin, dass es in der Beurteilung der eingereichten Arbeiten grossen Wert auf die Quartierverträglichkeit legen wird.

Mühlebach:

Am westlichen Ende der Parzelle fliesst der Mühlebach. Von ihm geht keine besondere Naturgefahr aus, hingegen sind die Gewässerabstände zu berücksichtigen.

Sondernutzungsplan:

Die Gemeinde Gaiserwald wird auf Basis des besten Projekts einen Sondernutzungsplan erarbeiten lassen.

Er dient nicht dazu, Verstösse gegen das Baureglement zu sanktionieren, sondern durch punktuelle Massnahmen die betriebliche und architektonische Qualität der Projekte zu steigern, ohne jedoch nachbarrechtliche Ansprüche zu negieren. Damit darf für den Studienauftrag auch von der Mehrausnutzung von bis zu 25% gemäss Art. 15 des Baureglements der Gemeinde Gaiserwald ausgegangen werden.

Einfügung in das Quartier und in die Landschaft:

Die Stiftung legt grossen Wert darauf, dass sich die Gesamtanlage sorgsam in das Quartier und an die angrenzende Landwirtschaftszone einfügt. Der Neubau und eine naturnahe Umgebungsgestaltung (Landwirtschaftszone angrenzend) müssen die entsprechenden Qualitäten vorweisen, die den Ansprüchen der Öffentlichkeit (Stimmbürger/-innen, Nachbarschaft) wie auch den Ansprüchen des Bauherrn und der Bewohner/-innen Rechnung trägt.

3.2.2 Standort Engelburg Parzelle Nr. 540

Grundstück und Zonenplan:

Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Gaiserwald. Es soll, falls notwendig, einheitlich in die Zone WG 3 eingezont werden. Für die Planung kann von der Zone WG 3 ausgegangen werden.

Parzellenform, Parzellengrösse:
Als Planungsperimeter gilt die gesamte Parzelle 540. Allerdings befindet sich auf der Parzelle ein Gebäude (Jugendtreff), das bis zur Realisierung der 2. Bauetappe bestehen bleibt. Diese Randbedingung ist dargestellt und ist zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Baufeldgrösse für die Projektierung nach dem ordentlichen Raumprogramm für die 1. Bauetappe beträgt ungefähr 4‘000 m^2. Die Projektverfasser weisen auf Basis ihrer Konzepte/Projekte und den Grenzabständen gemäss der Regelbauweise (Baureglement Gemeinde Gaiserwald) die so beanspruchte Baufeldgrösse nach.

Sondernutzungsplan:
Die Gemeinde Gaiserwald wird auf Basis des besten Projekts einen Sondernutzungsplan erarbeiten lassen. Er dient nicht dazu, Verstösse gegen das Baureglement zu sanktionieren, sondern durch punktuelle Massnahmen die betriebliche und architektonische Qualität der Projekte zu steigern, ohne jedoch nachbarrechtliche Ansprüche zu negieren. Damit darf für den Studienauftrag auch von der Mehrausnutzung von bis zu 25% gemäss Art. 15 des Baureglementes der Gemeinde Gaiserwald ausgegangen werden

Einfügung in das Quartier:

Die Stiftung legt grossen Wert darauf, dass sich die Gesamtanlage adäquat in das Quartierbild einfügt. Im Besonderen interessiert der Auftritt der Gebäudevolumen zur St. Gallerstrasse und zur Oberhaldenstrasse sowie der Umgang mit den Freiflächen.

3.3 Anforderungen an die Nutzung und den Betrieb

- Alle nachfolgenden Bemerkungen beziehen sich auf die 1. Bauetappe.
- Sie gelten sinngemäss auch für die 2. Bauetappe respektive für die Gesamtanlage.
- Grundsätzlich sind die Raumbeziehungen in der Konzeption der Anlagen gemäss dem Organigramm „Betreutes Wohnen und Pflege“, dat. 26.11.2012 auszurichten (vgl. Pkt. 4 Grundlagen).

3.3.1 Generelles zur Nutzung Pflege und Alterswohnen

Die künftigen Bewohner/innen setzen sich aus verschiedenen Pflegebedürfnissen und Altersschichten zusammen.

Pflegezimmer:
Auf Wunsch der Stiftung sollen ausschliesslich 1-Bett-Pflegezimmer errichtet werden. Zu einem späteren Zeitpunkt soll es jedoch möglich sein, mit geringen Massnahmen zwei 1-Bett-Pflegezimmer zu einem 2-Bett-Zimmer zusammen zu legen. Grundsätzlich sind Loggias oder Balkone für sämtliche Pflegezimmer vorzusehen.

Die in die Institution eintretenden Menschen werden bis ans Lebensende betreut und gepflegt. Auch in schwierigen Lebenssituationen verbleiben die Betreuten wenn immer möglich im Heim.

Pflegewohngruppen:

Eine Pflegewohngruppe umfasst 12 bis 19 BewohnerInnen. Pro Geschoss sind bei einer kleinen Pflegewohngruppe idealerweise jeweils zwei Pflegewohngruppen anzuordnen.

Die Mitarbeiterräume insbesondere das Stationszimmer pro Geschoss sind zentral zwischen den Pflegewohngruppen zu platzieren.

Die Grundrisse sollen nicht monoton sein, sondern logische Raumfolgen, familiäre Raumstrukturen und Raumfunktionen aufweisen.

Der Aufenthaltsraum pro Pflegewohngruppe soll für die Bereiche – Wohnen – Essen – und Gemeinschaftsteeküche unterschiedlich nutzbar/möblierbar sein. Die Flure sind abwechslungsreich zu zonieren mit Sitzbereichen, Tageslicht und verschiedener Raumabfolge aufzulockern.

Flure sind so zu gestalten, dass keine Sackgassen ohne Aussenbezug entstehen, falls keine Rundgänge möglich sind.

Wohnen im Alter:
Der/die typische Bewohner/in ist bei Eintritt in der Regel über 80 Jahre alt, eher betagt und lebt aber weitgehend selbständig. Er wünscht sich jedoch punktuelle Unterstützung in Alltags- respektive Haushaltaufgaben (u.a. Essservice, Wäscheservice, Reinigung etc.). Die Wohnungen sind grundsätzlich für einen 2-Personen Haushalt für das Wohnen im Alter auszulegen. Loggias oder Balkone sind zwingend.

Küche, Restaurationsbetrieb / Aufenthalt:

Vorgesehen ist, dass die Küche in Abtwil auch die Mahlzeiten (Mittag, Abend) für die Anlage in Engelburg zubereitet. Die Mahlzeiten werden mit Behältern über tägliche Transporte zur Anlage Engelburg gefahren und

dort regeneriert. Der Ausgabe/Entgegennahme der Transportbehälter soll rationell erfolgen können.

Es ist zwingend, dass der Küchenbereich sowie die Ess- oder Restaurationsräume im Erdgeschoss angeordnet sind. Allgemeinräume sollen attraktiv und fallweise multifunktional nutzbar sein. Die Zusammenfassung einzelner wenig genutzter Funktionsflächen zu Multifunktionsflächen ist möglich. Das soll jedoch so arrangierbar sein, dass Umnutzungen mit geringem Aufwand möglich werden.

Nebenfunktionen:
Nebenfunktionen, wie das Waschen, die Reinigung und dergleichen sind so anzuordnen, dass insbesondere tägliche oder allgemein häufige Arbeiten auf effizienten Wegen und mit effizienten Mitteln ausgeführt werden können. Flachwäsche wie Bettlaken etc. werden durch Dritte (wöchentlicher Abhol- und Bringservice zur Anlage) gewaschen. Die Wäsche der Bewohner wird vor Ort gewaschen, getrocknet und den Bewohner wieder auf ihr Zimmer gebracht.

Personen- und Gebäudesicherheit:
Die Anlage soll für alle Nutzer/innen sicher sein. Allfällige Erdgeschoss-Wohnungen oder -Pflegezimmer sind auf das Minimum zu beschränken oder es sind betreffend der Arealzugänglichkeit entsprechende Massnahmen zu treffen.

Vertikale Erschliessungen:

Jede Anlage/jeder Gebäudeteil muss mit Aufzügen ausgestattet sein.
Abtwil:
Warenlift: 1 Stk, Grösse 1.5 x 2.0 m
Bettenlift: 1 Stk, Grösse 1.4 x 2.5 m
Personenlift: 1 Stk, Grösse 1.2 x 1.5 m

Engelburg

Bettenlift: 1 Stk, Grösse 1.4 x 2.5 m
Personenlift: 1 Stk, Grösse 1.2 x 1.5 m

Die Massangaben beziehen sich auf die Kabineninnengrösse.

Betriebszeiten:

Der Pflegebetrieb erfolgt im 24-Stunden-Betrieb über 365 Tage pro Jahr. Das erfordert einen Mehrschichtenbetrieb in der Pflege und der Küche.

3.3.2 Nebennutzungen Standort Abtwil

Überblick zur gemischten Nutzung:
Die Anlage in Abtwil gewährleistet eine gemischte Nutzung. Neben der Hauptnutzung Pflege/Wohnen im Alter sind ein Spitex-Stützpunkt sowie Verwaltungseinheiten des Betreibers vorzusehen. Das zugehörige Raumprogramm über sämtliche Nutzungen liegt bei.

Verwaltungsräume für den künftigen Betreiber:
Die Verwaltungsräume sollen in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang der Anlage liegen.

Spitex:
Die Spitex arbeitet im 7-Tage-Betrieb. Der Spitex-Stützpunkt bedient die Dörfer Abtwil und Engelburg mit 2 bis 3 Fahrzeugen. Es ist sinnvoll, dass sich der Stützpunkt in der Nähe zu den oberirdischen Parkplätzen befindet. Der Spitex-Stützpunkt muss nicht zwingend in der Nähe der Verwaltungsräume des Betreibers liegen.

Anbindung GEWOBA:
Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft GEWOBA ist Eigentümerin der nördlichen Nachbarliegenschaft, worin hauptsächlich Alterswohnungen angeboten werden. Es ist Absicht der GEWOBA ein Maximum an Synergien mit der künftigen Anlage realisieren zu können: Spitex, gesellschaftliche Anlässe und Dienstleistungen, Versorgung, Entsorgung bis hin zu einem Übertritt in betreutes Wohnen oder Pflegen zu einem möglichst späten Zeitpunkt. Eine ebenerdige Anbindung (nicht überdacht) ist vorzuschlagen.

3.3.3 Nebennutzung Standort Engelburg

Eine Nebennutzung ist am Standort Engelburg nicht vorgesehen. Hingegen soll ermöglicht werden, dass der Restaurationsbereich über einen separaten Zugang während noch zu definierenden Tageszeiten öffentlich zugänglich gehalten werden soll. Der Zugang soll so gestaltet sein, dass eine gewisse Kontrolle/Übersicht möglich wird.

3.4 Anforderungen an die Erweiterbarkeit

3.4.1 Standort Abtwil

Die Anlage in Abtwil soll gemäss Pkt. 3.1 erweiterbar sein.
Dem Auftraggeber ist nachvollziehbar aufzuzeigen, mit welchen Erweiterungs- und/ oder Neubauten das geforderte Raumprogramm umgesetzt werden soll.

Für die Infrastrukturen (Küche, Reinigung, Waschen etc.) wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Infrastrukturen aus der 1. Bauetappe genügen. Davon ausgenommen ist die Fläche für das Restaurant für Pensionäre (vgl. Raumprogramm). Es muss einfach erweiterbar sein.

Es wird erwartet, dass die 1. Bauetappe eine gute und für den Pflegebetrieb logische und rationelle Anbindung an die 2. Bauetappe ermöglicht, vice versa.

3.4.2 Standort Engelburg

Die Anlage in Engelburg soll gemäss Pkt. 3.1 erweiterbar sein.
Es gelten dieselben Bemerkungen, wie unter 3.4.1 beschrieben, sinngemäss auch für den Standort Engelburg.

Als Besonderheit am Standort Engelburg ist zu berücksichtigen, dass für die Realisierung der 2. Bauetappe vom Abbruch des Gebäudes „Jugendtreff“ ausgegangen werden darf.

3.5 Erschliessung

3.5.1 Verkehrserschliessung Standort Abtwil

Rollender Verkehr:

Die Verkehrserschliessung für die Anlage am Standort Abtwil ist für den motorisierten und den Langsamverkehr dargestellt.

Der Erschliessung liegt die Vorstudie Vorprojekt Wisentalstrasse zugrunde. Die Zufahrt erfolgt einzig über die Rossweidstrasse.
Das Vorprojekt kann im Bereich der geplanten Anlage (1. und 2. Bauetappe) noch angepasst werden; die vorgesehene Fahrbahnbreite ist einzuhalten. Der nordseitige Strassenrand dieser Erschliessung gilt als fixiert und ist im Projektperimeter entsprechend gekennzeichnet.

Die neuen Anlagen (1. und 2. Bauetappe) müssen mit einem LKW erreichbar sein (Umzugswagen, Warenlieferungen etc.). Wendemanöver müssen bei oder vor der Anlage möglich sein. Rückwärtsfahrten zu Umschlagspunkten sind mit zumutbaren Distanzen möglich. Als Randbedingung gilt weiter, dass die Immissionen aus der Verkehrserschliessung gering zu halten sind und eine hohe Personensicherheit gewährleistet wird.

Ruhender Verkehr:

Es ist eine Tiefgarage vorgesehen. Deren Erschliessung soll so gestaltet sein, dass die Tiefgarage in der 2. Bauetappe mit vernünftigem Aufwand grundsätzlich erweiterbar wäre.

Für den ruhenden oberirdischen Verkehr liegt die Stiftung Wert darauf, dass ein vernünftiger Kompromiss zwischen Wegstrecken, Immissionen und späterer Erweiterbarkeit gefunden wird.

Der Auftraggeber verweist an dieser Stelle auf den beiliegenden Werkleistungsplan. Die bestehende Meteorleitung kann- falls notwendig- verlegt werden. Der Nutzen soll jedoch adäquat zu den Umlegungskosten sein.

Gewünscht sind insgesamt ca. 20 Parkplätze. Oberirdisch angelegte Parkplätze könnten für die 2. Bauetappe verlegt werden.

3.5.2 Verkehrserschliessung Standort Engelburg

Rollender Verkehr:

Die Verkehrserschliessung für die geplanten Anlagen ist einzig ab der Oberhaldenstrasse oder ab der Verbindungsstrasse zwischen Oberhaldenstrasse und St. Gallerstrasse möglich.

Ruhender Verkehr:

An der Ecke Gallusstrasse/St. Gallerstrasse besteht derzeit ein öffentlich zugänglicher Parkplatz für etwa 10 Personenwagen. Dieser Parkplatz kann aufgehoben werden. Es soll Ersatz bereitgestellt werden. Zusätzlich sollen ca. 15 - 18 ober- oder unterirdische Parkplätze für die Stiftung respektive für die neue Anlage geschaffen werden.

3.6 Wirtschaftlichkeit

3.6.1 Allgemeines

Die Anlagen sollen in der Erstellung und im Unterhalt wirtschaftlich sein und einen wirtschaftlichen Pflegebetrieb ermöglichen.

3.6.2 Betriebskosten Pflegebetrieb

Der Personalaufwand für die Pflege, Verpflegung, Reinigung und den Wäschedienst ist bedeutend. Er ergibt sich aus den zu erbringenden Leistungen.

Erfahrungen von Betreibern zeigen, dass für die Pflege die optimale Anzahl von Pflegezimmern / Pflegewohngruppe pro Stockwerk entscheidend ist.

3.6.3 Betriebskosten Bau

Die Betriebskosten Bau setzen sich aus verschiedenen Positionen zusammen. Absicht ist es, dem Gebäude so wenig wie möglich hochwertige Energie zuzuführen (Strom, fossile Brennstoffe) und die Möglichkeiten offen zu halten respektive zu ermöglichen, alternative Energien zu nutzen. Für die Anlage Engelburg ist von einem Fernwärmeanschluss auszugehen (keine Wärmeerzeugung für die Heizung).

Mit diesen Zielsetzungen will die Stiftung die künftige Energieeffizienz erreichen, ohne sich allfälligen nachteiligen Restriktionen eines Minergielabels zu unterwerfen. Der Standard „Minergie“ gilt als Stossrichtung.

Im Besonderen soll auch darauf geachtet werden, dass die Hülle des Gebäudes optimal gestaltet ist und der Schutz ausgesetzter Bauteile, wie Balkone, sowie der Fassade selbst, gewährleistet wird.

Der Aussenanlagenunterhalt soll derart ausgerichtet sein, dass die entsprechenden Unterhaltsarbeiten gering gehalten oder nach Möglichkeit automatisiert ausgeführt werden können. Der Schneeräumung kommt angesichts der Höhenlage besondere Bedeutung zu und diese soll möglichst maschinell erfolgen können.

4 Grundlagen

- Generelle Grundlagen
- Baureglement der Gemeinde Gaiserwald vom 20.12.1996
- Richtlinien 1996 für die bauliche Gestaltung von Betagtenheimen / Baudepartement und Departement des Innern des Kantons St. Gallen
- Organigramm „Betreutes Wohnen und Pflege“, dat. 26.11.2012
- Prinzip der räumlichen Aufteilung der Pflegewohngruppen dat. 16.04.2013
- Vorliegendes Programm

Spezifische Grundlagen für den Standort Abtwil

- Organigramm „Betreutes Wohnen und Pflege“, dat. 26.11.2012
- Prinzip der räumlichen Aufteilung der Pflegewohngruppen dat. 16.04.2013
- Raumprogramm
- Orthophoto
- Situationsplan 1:500 mit Höhenkurven und Projektperimeter
- Vorstudie Wisentalstrasse (derzeit vorhanden: Vorstudie)
- Zonenplan IST
- Naturgefahren - Gefahrenkarte
- Werkleitungsplan 1:1000
- Modelleinsatz 1:500

Spezifische Grundlagen für den Standort Engelburg

- Organigramm „Betreutes Wohnen und Pflege“, dat. 26.11.2012
- Prinzip der räumlichen Aufteilung der Pflegewohngruppen dat. 16.04.2013
- Raumprogramm
- Orthophoto
- Situationsplan 1:500 mit Höhenkurven und Projektperimeter
- Zonenplan IST
- Naturgefahren - Gefahrenkarte
- Werkleitungspläne
- Modelleinsatz 1:500

5 Schlussbestimmungen

5.1 Verfahren bei Streitfällen

Bei Streitfällen entscheiden die ordentlichen Gerichte. Der Gerichtsstand ist Gaiserwald.

5.2 Bestätigung Beurteilungsgremium

Das Programm zum Studienauftrag wurde vom Stiftungsrat verabschiedet und bildet die Grundlage für den Studienauftrag.

Für das Beurteilungsgremium:

Boris Tschirky
Präsident Stiftungsrat

Thomas Zünd
Mitglied Stiftungsrat

Franziska Manetsch
Fachexpertin

Tobias Ammann
Fachexperte

Daniel Eggenberger
Fachexperte