



WOHN- UND PFLEGEZENTRUM ROSENGARTEN – KLEINANDELFINGEN

PLANERWAHLVERFAHREN

PROGRAMM – 28.05.2026, AKTUALISIERT: 31.08.26

IMPRESSUM

Herausgeberin:
Fürsorgezweckverband Andelfingen

Inhalt/Redaktion:
Britta Bökenkamp, planzeit GmbH
Sara Staudt, planzeit GmbH

Fotos:
planzeit GmbH

Zürich, 28.05.2026, aktualisiert: 31.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	5
2	AUSGANGSLAGE, ZIELE UND VORHABEN	7
2.1	Portrait Fürsorgezweckverband Andelfingen	7
2.2	Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten (WPZ)	7
2.3	Einordnung in übergeordnete Planungen	9
2.4	Potentialstudie zum Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten	10
2.5	Ziele und Bauvorhaben	10
2.6	Perimeter	14
2.7	Fotos Aussen	15
2.8	Fotos Innen	16
3	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM VERFAHREN	18
3.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens	18
3.2	Ausschreibende Stelle	18
3.3	Teilnahmeberechtigung	18
3.4	Teilnahmebedingungen	19
3.5	Grundlagen und Rechtsweg	19
3.6	Absichtserklärung und Weiterbearbeitung	19
3.7	Eigentums- und Urheberrechte	20
3.8	Bewertungsgremium	20
3.9	Bekanntmachung der Ergebnisse	20
3.10	Termine	21
4	BESTIMMUNGEN ZUM ANGEBOT (2. PHASE)	22
4.1	Teilnehmende Teams	22
4.2	Ablauf und Unterlagen	22
4.3	Zuschlagskriterien	24
5	ZUGANG ZUR AUFGABE UND HONORAROFFERTE	25
5.1	Zugang zur Aufgabe	25
5.2	Honorarofferte	27
6	RAHMENBEDINGUNGEN	28
6.1	Bestandspläne	28
6.2	Gebäudezustand	31
6.3	Schadstoffuntersuchung	32
6.4	Hindernisfreiheit	33

6.5	Grundbuch / Dienstbarkeiten.....	33
6.6	Baurecht.....	33
6.7	Ortsbild- und Denkmalschutz	34
6.8	Nicht untersuchte Themen / Projektrisiken	34
6.9	Tabellarisches Raumprogramm Bestand.....	35
7	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	37

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Bauherrschaft

Bauherrschaft ist der Fürsorgezweckverband Andelfingen mit Sitz in Kleinandelfingen.

Vorhaben

Der Fürsorgezweckverband Andelfingen ist Träger des Wohn- und Pflegezentrums Rosengarten, welches dringend sanierungsbedürftig ist. Dabei stehen vor allem grosse Ersatzinvestitionen im Bereich der haustechnischen Anlagen an (Heizung, Lüftung, Kühlung, Sanitär, Elektro). Gleichzeitig bestehen bei den Gebäuden räumliche Limitationen hinsichtlich der Nutzung und des Betriebs, welche durch gezielte Massnahmen soweit wie möglich behoben werden sollen. Die Sanierung soll im laufenden Betrieb stattfinden. Eines der Gebäude steht – wie auch der namensgebende Rosengarten – unter Denkmalschutz. Für die anstehenden Aufgaben sucht die Bauherrschaft ein geeignetes Generalplanerteam mit ausgewiesener Erfahrung im Bereich des Bauens im Bestand.

Verfahren

Für die Wahl eines geeigneten Generalplanerteams führt der Fürsorgezweckverband Andelfingen ein selektives Planerwahlverfahren mit 4 Teams durch. Jedes Team muss aus Fachleuten der Bereiche Architektur und Gebäudetechnik (HLKSE) bestehen. Ausserdem sind die Kompetenzen Baumanagement/Bauleitung und Generalplanung abzudecken. Weitere Fachplaner können optional je nach Bedarf hinzugezogen werden. Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es wird die Zwei-Couvert-Methode angewandt.

Perimeter

Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten, Schaffhauserstrasse 16, 8451 Kleinandelfingen
Parzelle Kat-Nr. 1878

Auftrag

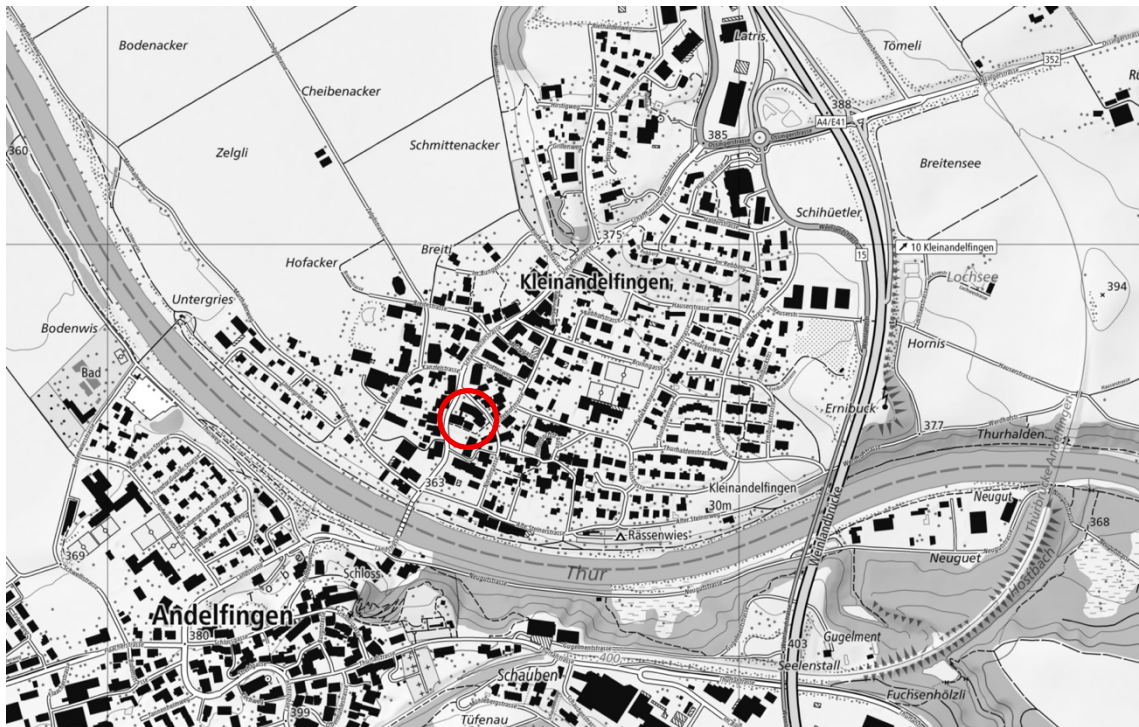
Der Auftrag umfasst die Planungsleistungen Phasen 3 bis 5 gemäss SIA (Vorprojekt bis und mit Realisierung). Es wird mit Gesamtkosten von rund CHF 4.3 Mio. BKP 1-9 inkl. MWST +/-25 % gerechnet.

Bewertungsgremium

- Kai von Massenbach, Präsident Ressort Heim (Vorsitz)
- Rolf Besser, Ressort Fürsorgefälle
- Esther Knöpfli-Moser, Ressort Finanzen
- Dani Riesen, Gemeinderat Kleinandelfingen
- Markus Tunkel, Gemeinderat Andelfingen
- Zsolti Sebek, Zentrumsleitung WPZ Rosengarten

Die wichtigsten Termine (alle Termine im Kapitel 3.10)

Bezeichnung	Datum	Zeit	Notiz
Ausschreibung simap	05.06.26		
Abgabe Bewerbungsunterlagen	09.07.26	16.00	<i>bei planzeit</i>
Bekanntmachung Auswahl PQ	13.08.26		<i>per Mail/verfügung an Federführung</i>
Ausgabe Unterlagen/Begehung	08.09.26	10.00	<i>WPZ Rosengarten, Kleinandelfingen</i>
Einreichung Fragen	25.09.26	16.00	<i>per Mail oder Post an planzeit</i>
Beantwortung Fragen	08.10.26		<i>per Mail an Federführung</i>
Abgabe Unterlagen	16.11.26	16.00	<i>bei planzeit</i>
Präsentation	03.12.26		<i>WPZ Rosengarten, Zeiten s. Kap. 4.2</i>
Bekanntmachung PW-Entscheid	Dez. 2026		<i>per Mail/verfügung an Federführung</i>



Schwarzplan mit Standort Perimeter, genordet, ohne Massstab



Situationsplan mit Standort Perimeter, genordet, ohne Massstab

2 AUSGANGSLAGE, ZIELE UND VORHABEN

2.1 Portrait Fürsorgezweckverband Andelfingen

Die politischen Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen bilden unter dem Namen «Fürsorgezweckverband Andelfingen» einen Zweckverband nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes. Dieser Zweckverband ist Träger des Wohn- und Pflegezentrums Rosengarten und hat seinen Sitz in Kleinandelfingen. Sein Aufgabengebiet umfasst folgende Tätigkeiten:

- Erbringung von stationären und ambulanten Dienstleistungen für betagte oder pflegebedürftige Personen, insbesondere der Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums Rosengarten
- Durchführung der gesetzlichen, wirtschaftlichen Sozialhilfe
- Betrieb einer Clearingstelle für die Heimkosten

2.2 Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten (WPZ)

Das Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten liegt zentral im Dorfkern der Gemeinde Kleinandelfingen. Es zeichnet sich durch seinen geborgenheitsvermittelnden Charakter aus, welcher ein Alleinstellungsmerkmal des Betriebs darstellt. Ursprung hat die Anlage im sogenannten «Doktorhaus», welches 1799 in Betrieb genommen wurde und heute im Kernzonenplan als formelles Schutzobjekt geführt wird. Im Laufe der Zeit wuchs das Pflegezentrum durch diverse Erweiterungen und Neubauten zu einem heterogenen Konglomerat von verschiedenen Gebäuden und Anbauten. Die vier Hauptgebäude sind alle auf unterschiedliche Art und Weise miteinander verbunden und wurden im Laufe der Jahre jeweils durch diverse, punktuelle Eingriffe saniert und modernisiert.



Blick von Süden (Schaffhauserstrasse) zum Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten

Den Kern der Anlage bildet das Haus C, das ursprüngliche «Doktorhaus». Heute beherbergt es eine Cafeteria im Erdgeschoss sowie 9 Pflegezimmer mit diversen Nebennutzungen. Mit dem Bau des Hauses B begann 1959 die Erweiterung des Pflegezentrums. Kopfseitig, Richtung Schaffhauserstrasse, befindet sich im Aussenraum der namensgebende Rosengarten, welcher ebenfalls als Schutzobjekt gilt. Das Haus B beherbergt aktuell die Administration und die Küche im Erdgeschoss, sowie 17 Pflegezimmer mit diversen Nebennutzungen. Zwischen beiden Gebäuden verläuft ein schmaler, zweigeschossiger Verbindungsbau, in dessen Erdgeschoss sich auch der Haupteingang des WPZ befindet. Dieser gläserne Trakt ist ein beliebter Aufenthaltsraum der Bewohnenden. Das Haus B wurde später rückwärtig durch einen Anbau ergänzt. Das Haus A, mit 9 Pflegezimmern und einem Mehrzweckraum, wurde 1988 in Betrieb genommen. Hier befindet sich heute auch die Tiefgarageneinfahrt. Zuletzt folgte der Neubau des Hauses D, welcher rückwärtig durch einen Verbindungsgang an das

«Doktorhaus» angeschlossen ist. Im Erdgeschoss beherbergt es den Speisesaal, in den Obergeschossen 7 Pflegezimmer. Alle Gebäude sind unterirdisch miteinander verbunden, jedoch nicht auf dem gleichen Niveau.

Insgesamt verfügt das WPZ heute über 47 Plätze, die auf insgesamt 42 Pflegezimmer (davon 5 Doppelzimmer) verteilt sind. Die Auslastung war in den letzten Jahren immer sehr gut. Die Nachfrage nach Pflegeplätzen aus den angeschlossenen Gemeinden überstieg das Angebot in der Regel um 15-20%.

Für das Zentrum stehen in den kommenden Jahren grosse Ersatzinvestitionen im Bereich haustechnischer Anlagen an (Heizung, Lüftung, Kühlung, Sanitär, Elektro). Gleichzeitig bestehen bei den Gebäuden räumliche Limitationen hinsichtlich der Nutzung und des Betriebs, welche die Bewohnenden einschränken und die Arbeit des Personals erheblich erschweren. Ein Grossteil der Limitationen ergibt sich durch den Gebäudebestand, welcher in vielerlei Hinsicht nicht den heutigen Anforderungen an Hindernisfreiheit, Wohnkomfort oder an die betrieblichen Abläufe entspricht und gleichzeitig räumlich stark einschränkend ist. Folgende Probleme wurden bislang identifiziert:

- 8 Zimmer mit stark einschränkenden Dachschrägen
- 8 weitere Zimmer mit Türschwellen und Nasszellen, die nicht barrierefrei sind
- zu enge Korridorabschnitte, um mit Betten in die Zimmer einfahren zu können
- Gangabschnitte mit erheblichem Gefälle
- allgemein lange Wege für die Pflege
- fehlender Aufenthaltsraum für besonders zuwendungsbedürftige Personen
- räumlich ungenügende und zu kleine Lager- und Bewirtschaftungsflächen
- Arbeitsplätze ohne Tageslicht (Wäscherei im Durchgang des Untergeschosses)
- grosse Entfernung zwischen Küche und Speisesaal
- zu kleine Küche und fehlende Kühlräume (Die haus eigene Küche produziert heute auch Mahlzeiten für den Mahlzeitendienst. Dieser liefert die Speisen an Personen, die zu Hause betreut werden.)
- starkes Gefälle des Vorplatzes am Haupteingang, so dass dieser nicht eigenständig mit Rollstühlen und Rollatoren befahren werden kann
- mangelnde Sicht- und Wegeverbindung von den Besucher-Parkplätzen entlang der Niedergasse zum Haupteingang, dadurch viel unerwünschter Publikumsverkehr durch den Personaleingang
- ungeeigneter Bodenbelag im Erdgeschoss, der zu Trittsicherheiten führt und das Befahren mit Speisewagen erschwert



Situationsplan, genordet, ohne Massstab

2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen

Pflegeheimbettenplanung - Versorgungsregion Weinland

Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Steuerung der Bettenkapazitäten gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung (KVG) erarbeitet das Amt für Gesundheit der Gesundheitsdirektion das Projekt Pflegeheimbettenplanung 2027. Mit seiner neuen Planung legt der Kanton Zürich eine neue Pflegeheimliste fest, welche vorgibt, welche Pflegeheime künftig zu Lasten der obligatorischen Krankenpflegeversicherung Leistungen erbringen können. Das WPZ Rosengarten wird einen Antrag zur Aufnahme auf die Pflegeheimliste stellen. Das Antragsverfahren wird voraussichtlich Anfang 2027 starten. Die neue Pflegeheimliste tritt voraussichtlich im Frühjahr 2028 in Kraft.

Um eine für alle Regionen im Kanton Zürich bedarfsgerechte stationäre Pflegeversorgung sicherzustellen, erfolgt die Planung der Pflegeheimbetten in funktionalen Räumen, den sogenannten Versorgungsregionen. Die Versorgungsregion Weinland umfasst heute 292 Betten in 5 verschiedenen Einrichtungen, darunter das WPZ Rosengarten in Kleinandelfingen, welches 16% der heute verfügbaren Plätze abdeckt. Der zukünftige, für die Region zu erwartende Bedarf liegt gemäss Prognose bei 355-373 Betten, was einem Zuwachs von 21-28% entspricht.



Bettenkapazität der Alterseinrichtungen der Versorgungsregion Weinland

Pflegeheimplanung - Bezirk Andelfingen

Für den Bezirk Andelfingen wurde vom Gesundheitsobservatorium im Auftrag der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich ein Grundlagenpapier «Statistische Grundlagen zur Pflegeheimplanung 2013–2035, Kanton Zürich» erstellt. Angesichts der Erwartung, dass künftig mehr ältere Personen länger in der eigenen Wohnung verbleiben können als heute, prognostiziert die Studie für das Jahr 2035 im Bezirk Andelfingen einen Mehrbedarf von rund 118 Pflegebetten gegenüber dem heutigen Angebot.

2.4 Potentialstudie zum Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der strategischen Versorgungsplanung für den Bezirk Andelfingen durch eine Arbeitsgruppe des Gemeindepräsidentenverbands wurde das Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten in einer umfassenden Studie untersucht. Dabei wurde das Potential des WPZ hinsichtlich seiner Bettenkapazität und der Bewohnerbedürfnisse für den Zeithorizont der nächsten 20 Jahre analysiert. Darüber hinaus wurde geprüft, ob weitere Massnahmen erforderlich und möglich sind, um das gesamte Nutzungspotential der Anlage auszuschöpfen. Es wurden Varianten zum Umbau, wie auch zum Teilersatz und zum vollständigen Neubau erstellt und auf wirtschaftlicher wie auch betrieblicher Ebene miteinander verglichen. Als Empfehlung ging letztendlich aus der Studie hervor, das WPZ Rosengarten einer umfassenden Sanierung der Gebäudetechnik zu unterziehen, kombiniert mit spezifischen Massnahmen, welche die bestehenden nutzungsbezogenen und betrieblichen Einschränkungen zumindest teilweise beheben sollen. Die Studie wird allen teilnehmenden Teams zur Verfügung gestellt. Die entsprechenden Massnahmen werden im folgenden Kapitel genauer erläutert.

2.5 Ziele und Bauvorhaben

Mit der Erneuerung des WPZ Rosengarten soll dem bestehenden Sanierungsstau begegnet und der Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums, unter Beibehaltung der heutigen Standortqualitäten, für die nächsten 20 Jahre gesichert werden. Es ist explizit keine Gesamtsanierung der Anlage geplant. Hingegen sollen punktuelle Eingriffe getätigt werden, um bestehende technische, betriebliche und nutzungsspezifische Mängel zu beheben. Die Sanierung der Gebäude soll im bewohnten Zustand mit einer möglichst geringen Beeinträchtigung der Bewohnenden erfolgen. Bei der Umsetzung wird Wert auf einfaches und ressourcenschonendes Bauen und eine kostenoptimierte und wirtschaftliche Realisierung gelegt. Die Gesamtkosten für die Sanierung werden auf rund CHF 4.3 Mio. BKP 1-9 inkl. MWST +/-25 % geschätzt (ohne Reserven für Erdbebensicherheit).

Die auszuführenden Massnahmen entsprechen der Variante «A.1.E – Umbau Basic» aus der Potentialstudie. Mit gezielten Eingriffen und der grundsätzlichen Beibehaltung der heutigen Betriebsabläufe kann eine teilweise Verbesserung der Situation erreicht werden. Die Eingriffe sind planerisch vertieft zu prüfen und erfordern Ausnahmegewilligungen unter Berufung auf den Bestandsschutz. Neben einer umfassenden Sanierung der Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Kühlung, Sanitär, Elektro) sollen konkret folgende Massnahmen ausgeführt werden:

- Barrierefreier Umbau der Bewohnerzimmer des denkmalgeschützten Hauses C, um einen angemessenen schwellenlosen Mindeststandard und bodenebene Duschen anbieten zu können:
 - Anhebung des Bodenbelags für Ausgleich Türschwellen, Erweiterung und Umbau Sanitärbereiche mit bodenebenen Duschen und Raumabmessungen gemäss SIA 500
-> dabei reduzieren sich die Deckenhöhen unter das gesetzliche Minimum: Ausnahmegewilligung erforderlich, technische Umsetzung muss detailliert geprüft werden
- Verbesserung der Zugangssituation im Bereich des Haupteingangs, um eine selbstständige Befahrbarkeit (mit Rollstühlen und Rollatoren) durch die Bewohnenden zu gewährleisten. Mit der Umgestaltung des Aussenraums soll ausserdem die Verbindung der Besucher-Parkplätze zum Haupteingang gestärkt werden. Die Besucher sollen künftig, wie vorgesehen, den Haupteingang nutzen, anstatt das Gebäude über den Personaleingang zu erschliessen.
 - Anpassungen des Aussenraums am Haupteingang mit Neugestaltung Rosengarten zur Reduktion des Gefälles und für eine verbesserte Verbindung der Besucher-PP zum Haupteingang
- Austausch des Bodenbelags im Eingangs-, Cafeteria- und Restaurantbereich zur Erhöhung der Trittsicherheit für die Bewohnenden und zur Verbesserung der Befahrbarkeit mit Speisewagen von der Küche zum Restaurant.
- Verbreiterung von 2 Zimmereingangstüren im Dachgeschoss von Haus B, sodass problemlos mit den Betten rangiert werden kann

- Mit einer Erweiterung der Küche kann die Kapazität der Speisenproduktion um 50 Mahlzeiten angehoben werden. Damit kann, mit Unterstützung der Spitex, die Zahl der Personen, die länger in ihren Wohnungen verbleiben können, erhöht werden. Die Erweiterung der Küche bleibt als Option vorbehalten. Die Nachfrage der Speisenproduktion war in den letzten Jahren rückläufig. Vor einer Entscheidung muss daher zunächst der langfristige Bedarf ermittelt werden.

«Szenario A.1.E – Umbau Basic» aus Potentialstudie
Grundrisse mit Darstellung der vorgesehenen Massnahmen



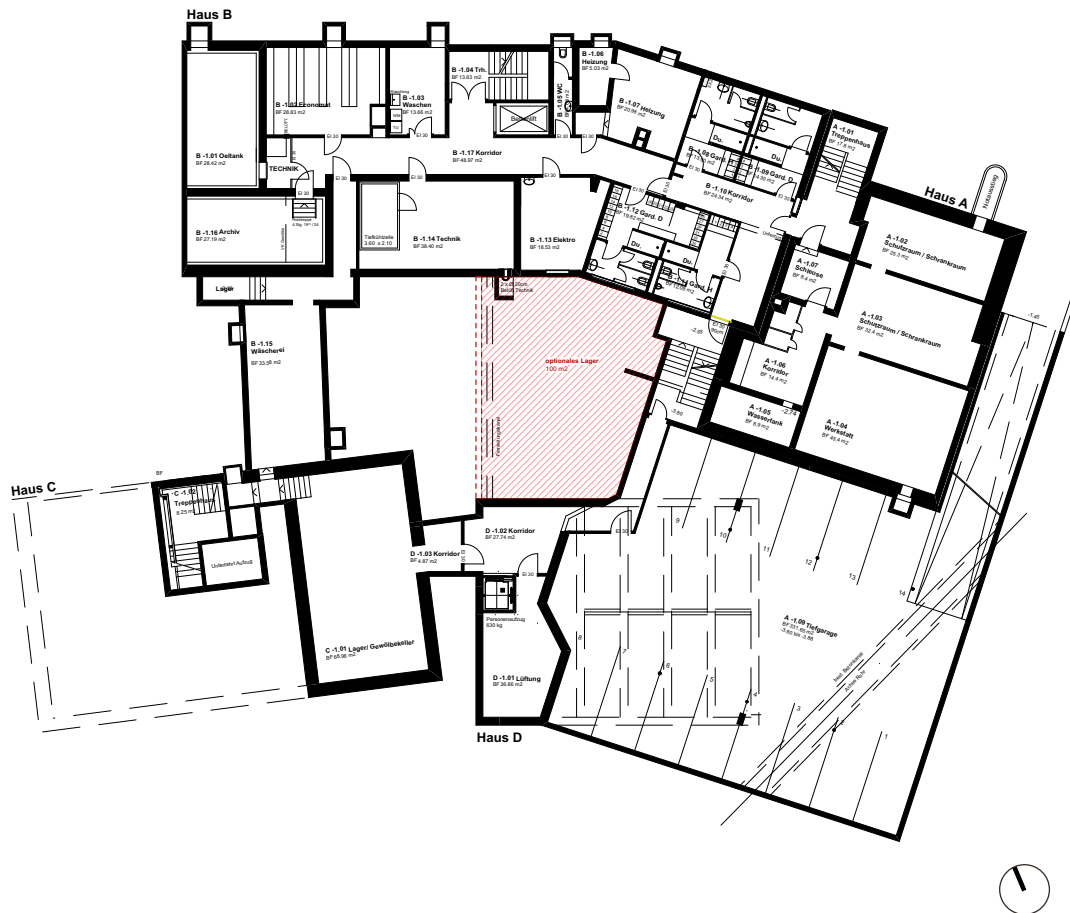
Situationsplan / Grundriss Erdgeschoss, ohne Massstab



Grundriss Obergeschoss, ohne Massstab



Grundriss Dachgeschoss, ohne Massstab



Grundriss Untergeschoss, ohne Massstab

2.6 Perimeter

Das Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten befindet sich an der Schaffhauserstrasse 16 in 8451 Kleinandelfingen. Die Parzelle mit der Kat-Nr. 1878 hat eine Fläche von 2'710 m².



Katasterplan GIS mit Standort Perimeter, genordnet, ohne Massstab



Orthofoto GIS mit Standort Perimeter, genordnet, ohne Massstab

2.7 Fotos Aussen



Haupteingang mit Vorplatz, Gefällesituation



Strassenansicht mit Rosengarten



Gartensitzplatz



Garten mit Rundlauf



Blick in den Innenhof



Blick von der Niedergasse



Personaleingang Niedergasse



Zufahrt Tiefgarage von der Niedergasse

2.8 Fotos Innen



Speiseraum



Mehrzweckraum



Bewohnerzimmer Dachgeschoss Haus B



Türschwelle Bewohnerzimmer Haus C



Dusche Bewohner – nicht schwellenlos



Pflegebad



Zu enge Korridorbereiche Dachgeschoss



Korridorbereich Dachgeschoss



Korridore UG – Abstellort Putzwagen



Stuhllager Gang Untergeschoss



Lagersituation Untergeschoss



Technikraum mit Lagernutzung



Lagersituation Untergeschoss



Aktenlager Untergeschoss



Gastroküche Erdgeschoss



Wäscherei im Untergeschoss ohne Tageslicht

3 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM VERFAHREN

3.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Der Fürsorgezweckverband Andelfingen sucht in einem selektiven Planerwahlverfahren das am besten geeignete Generalplanerteam bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Gebäudetechnik (HLKSE) mit dem qualitativ und wirtschaftlich vorteilhaftesten Angebot für die anstehende Planungsaufgabe. Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen und fällt in den Staatsvertragsbereich.

Aufgrund der Präqualifikation (Referenzprojekte und Selbstdeklaration) wurden 5 Teams zur Einreichung eines Angebots eingeladen. Nach der Absage eines Teams nehmen vier Teams am Planerwahlverfahren teil.

Aufgrund der eingereichten Abgaben (Zugang zur Aufgabe, Honorarofferte und Selbstdeklaration) wird das bestgeeignete Generalplanerteam mit dem vorteilhaftesten Angebot nach der Zwei-Couvert-Methode ermittelt. Der Zugang zur Aufgabe wird von den Teams präsentiert. Die Bewertung erfolgt in beiden Phasen durch ein Bewertungsgremium.

3.2 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag des Fürsorgezweckverbands Andelfingen:

planzeit GmbH

Sara Staudt

Ankerstrasse 24, 8004 Zürich

+41 44 201 37 76, sara.staudt@planzeit.ch, www.planzeit.ch

3.3 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Anbietende der oben genannten Fachbereiche mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt (der Stichtag für den Nachweis der Teilnahmeberechtigung ist das Abgabedatum der Bewerbungsunterlagen für die Präqualifikation). Die Anbietenden müssen die Arbeitsschutzbestimmungen, die Arbeitsbedingungen, die Lohnleichheit und das Umweltrecht gemäss Art. 12 IVöB einhalten.

Es werden Generalplanungsteams gesucht, die in der Lage sind, die anstehende Bauaufgabe mit hoher architektonischer, technischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen. Die Leistungen Baumanagement und Bauleitung müssen ebenfalls erbracht werden.

Vorgeschriebene Kompetenzen:

- Architektur
- Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Kühlung, Sanitär, Elektro)

Die Kompetenz Gebäudetechnik (HLKSE) muss nicht zwingend durch eine einzelne Firma abgedeckt werden. Es sind Zusammenschlüsse aus verschiedenen Firmen aus den Bereichen Elektroingenieurwesen, HLK-Ingenieurwesen und Sanitäringenieurwesen möglich.

Das Büro, welches die Federführung für dieses Verfahren übernimmt, muss klar bezeichnet werden.

Arbeitsgemeinschaften

Arbeitsgemeinschaften innerhalb des Fachbereichs Architektur sind ausgeschlossen.

Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften sind ausgeschlossen.

Mehrfachbewerbungen

Mehrfachbewerbungen im Fachbereich Architektur sind ausgeschlossen.

Beim Fachbereich Gebäudetechnik (HLKSE) und allen weiteren allfällig hinzugezogenen Fachdisziplinen sind sie zulässig. Die Teams sind selbst dafür verantwortlich, dass kein Ideentransfer entsteht.

Jedes Teammitglied muss sich als eigenständige Firma ausweisen. Firmen innerhalb einer Unternehmensgruppe oder Holding, welche wirtschaftlich und organisatorisch unabhängig sind (z. B. eigene Aktiengesellschaft), gelten als eigenständige Firma.

Befangenheit

Nicht zugelassen sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Bewertungsgremiums nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

Fortgeltung der Erklärungen aus der 1. Phase

Die in der 1. Phase abgegebenen Erklärungen der Teilnehmenden – insbesondere die SelbstdeklARATION sowie die Angaben zu Unabhängigkeit und Ausstand gegenüber dem Bewertungsgremium und der Auftraggeberin – gelten für die 2. Phase unverändert weiter. Massgebender Stichtag für die Einhaltung sämtlicher Teilnahmebestimmungen ist der Eingabetermin der 1. Phase. Wesentliche Änderungen der deklarierten Verhältnisse, die nach diesem Stichtag eintreten, sind der ausschreibenden Stelle unaufgefordert und unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

3.4 Teilnahmebedingungen

Damit die eingereichten Beiträge zur Beurteilung zugelassen werden, müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständige Einreichung der Unterlagen
- Rechtsgültig unterzeichnetes Teilnahmeformular

3.5 Grundlagen und Rechtsweg

Das Programm der ersten und zweiten Phase und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Bewertungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe eines Angebots anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen. Beschwerdeinstanz ist das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache und Sprache der späteren Geschäftsabwicklung ist Deutsch.

3.6 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung durch die Gemeinderäte und der Kreditgenehmigung, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Bewertungsgremiums zu vergeben.

Das WPZ Rosengarten wird einen Antrag zur Aufnahme auf die neue Pflegeheimliste des Kantons stellen. Die neue Pflegeheimliste tritt voraussichtlich im Frühjahr 2028 in Kraft. Sollte dem Antrag des

WPZ Rosengarten nicht stattgegeben werden, müsste die Projektbearbeitung auf unbestimmte Zeit sistiert werden. Es ist jedoch eher nicht davon auszugehen, dass dieser Fall eintritt.

Grobtermine und Meilensteine

Es ist vorgesehen, nach Abschluss des Verfahrens mit der Projektierung zu beginnen. Der Terminplan für die Projektphase erfolgt in Abstimmung mit dem Generalplanerteam. Provisorisch sind folgende Termine vorgesehen:

Projektstart / Beginn Vorprojekt/Bauprojekt	Januar/Februar 2027
Erstellung Abstimmungsunterlagen bis	Ende 2027
Abstimmung Objektkredit	19. März 2028
Start Ausführung	ab Ergebnis Abstimmung

3.7 Eigentums- und Urheberrechte

Sämtliche Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Planerwahlbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden.

3.8 Bewertungsgremium

- Kai von Massenbach, Präsident Ressort Heim (Vorsitz)
- Rolf Besser, Ressort Fürsorgefälle
- Esther Knöpfli-Moser, Ressort Finanzen
- Dani Riesen, Gemeinderat Kleinandelfingen
- Markus Tunkel, Gemeinderat Andelfingen
- Zsolti Sebek, Zentrumsleitung WPZ Rosengarten

Experten

Zur Behandlung von Spezialfragen können die Auftraggeberin oder das Bewertungsgremium jederzeit Experten beiziehen. Diese haben beratende Funktion.

Beratung, Vorprüfung und Sekretariat

- Britta Bökenkamp, planzeit GmbH
- Sara Staudt, planzeit GmbH

3.9 Bekanntmachung der Ergebnisse

Nach dem Entscheid des Bewertungsgremiums werden die Ergebnisse der Planerwahl den Teilnehmenden per Mail mitgeteilt – sie gelten vorbehältlich der Genehmigung in den Gemeinderäten. Der Versand der Verfügungen erfolgt im Anschluss. Den Teilnehmenden wird nach Abschluss der 2. Phase ein Kurzbericht des Bewertungsgremiums per Mail zugestellt.

3.10 Termine

Bezeichnung	Datum	Zeit	Notiz
Ausschreibung simap	05.06.26		
Abgabe Bewerbungsunterlagen	09.07.26	16.00	<i>bei planzeit</i>
Bekanntmachung Auswahl PQ	13.08.26		<i>per Mail / Verfügung an Federführung</i>
Ausgabe Unterlagen/Begehung	08.09.26	10.00	<i>WPZ Rosengarten, Kleinandelfingen</i>
Einreichung Fragen	25.09.26	16.00	<i>per Mail oder Post an planzeit</i>
Beantwortung Fragen	08.10.26		<i>per Mail an Federführung</i>
Abgabe Unterlagen	16.11.26	16.00	<i>bei planzeit</i>
Präsentation	03.12.26		<i>WPZ Rosengarten, Zeiten s. Kap. 4.2</i>
Bekanntmachung PW-Entscheid	Dez. 2026		<i>per Mail / Verfügung an Federführung</i>

4 BESTIMMUNGEN ZUM ANGEBOT (2. PHASE)

4.1 Teilnehmende Teams

Am 13. August 2026 hat das Bewertungsgremium fünf Teams zur Teilnahme ausgewählt. Nach der Absage eines Teams nehmen folgende vier Teams am Planerwahlverfahren teil:

- | | |
|--------|--|
| Team 1 | CBA Architekten AG, Zürich
Hoch3 Baumanagement AG, Stein am Rhein
Marquart Elektroplanung + Beratung AG, Winterthur
HL-Technik AG, Schaffhausen |
| Team 2 | Hinder Kalberer Architekten GmbH, Winterthur
Puls Baumanagement GmbH, Winterthur
Kurt Bachmann AG, Winterthur
Planforum AG, Winterthur |
| Team 3 | Relstab Huggler Partner AG, Neuhausen am Rheinfall
BK Engineering Partners AG, Adliswil
RMB Engineering AG, Zürich |
| Team 4 | RLC Architekten AG, Winterthur
NEGXT AG, Thalheim an der Thur
Planelement GmbH, Winterthur |

4.2 Ablauf und Unterlagen

Am **Dienstag, dem 8. September 2026, um 10.00 Uhr** findet für die ausgewählten Teams eine obligatorische Begehung vor Ort und die Ausgabe der Unterlagen zur 2. Phase statt. Treffpunkt ist der Vorplatz des WPZ Rosengarten in der Schaffhauserstrasse 16, in 8451 Kleinandelfingen.

Folgende Unterlagen werden den ausgewählten Teams zur Verfügung gestellt:

- o1 Programm Planerwahl (2. Phase), pdf
- o2 Teilnahmeformular, docx
- o3 Formular «Honorarofferte», xlsx
- o4 Formular «Einreichung digitale Daten», docx
- o5 Plangrundlage Perimeter «Zugang zur Aufgabe», pdf und dwg
- o6 Bestandspläne, dwg
- o7 Tabellarisches Raumprogramm, pdf und xlsx
- o8 Schadstoffuntersuchung, pdf
- o9 Feuerwehrpläne, pdf
- 10 Potentialstudie «Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten», pdf

Die Ausgabeunterlagen werden bei der Ausgabeveranstaltung per USB-Stick verteilt.

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Zur Beantwortung von Fragen in der Ausschreibungsphase wird eine Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind per E-Mail oder Post mit dem Betreff «Planerwahl WPZ Rosengarten» bis zum **Freitag, dem 25. September 2026** an die untenstehende E-Mail- oder Postadresse zu senden. Zu spät eingetroffene Fragen werden nicht berücksichtigt und nicht beantwortet. E-Mailadresse für Fragen: fragenbeantwortung@planzeit.ch

Die Fragenbeantwortung wird allen Teams bis spätestens am Donnerstag, dem 8. Oktober 2026, per Mail zugesandt. Die Antworten ergänzen das Programm zur Planerwahl und sind für die Auftraggeberin, das Bewertungsgremium und die Teilnehmenden verbindlich.

Abgabe der Unterlagen 2. Phase

Die Unterlagen zur Angebotseingabe sind bis am **Montag, dem 16. November 2026, um 16.00 Uhr** (Datum des Poststempels ist nicht massgebend!), mit der Aufschrift «Planerwahl WPZ Rosengarten» per Post oder direkt einzureichen bei:

planzeit GmbH	Öffnungszeiten am Abgabetag:
Sara Staudt	09.00 – 12.00 Uhr
Ankerstrasse 24 (3.OG)	13.00 – 16.00 Uhr
8004 Zürich	

Einzureichende Unterlagen

- 1-fach: Zugang zur Aufgabe auf max. 2 A3 Blättern, Hoch- oder Querformat, einseitig bedruckt und ungefaltet, Teamname auf jeder Unterlage vermerken
- Ausgefüllte und unterschriebene Honorarofferte separat in Couvert (Zwei-Couvert-Methode)
- Unterschriebenes Teilnahmeformular
- Sämtliche Unterlagen sind zusätzlich digital, mittels QR-Code, abzugeben. Dieser ist auf das beiliegende Formular «Einreichung digitale Daten» zu übertragen und ausgedruckt im Format A4 mit den übrigen Plänen abzugeben. (Detaillierte Hinweise zum Upload sind dem Formular «Einreichung digitale Daten» zu entnehmen.)

Präsentation Zugang zur Aufgabe

Es ist vorgesehen, dass die Schlüsselpersonen der jeweiligen Teams ihren Konzeptansatz und den Zugang zur Aufgabe dem Bewertungsgremium vorstellen. Für die Präsentation stehen 20 Min. zur Verfügung, anschliessend sind 10 Min. für Verständnisfragen aus dem Bewertungsgremium vorgesehen. Die abgegebenen Pläne werden auf einem Bildschirm an der Wand gezeigt. Die gedruckten Pläne sind ausserdem im Raum aufgehängt und stehen dort ebenfalls für die Präsentation zur Verfügung. Eine zusätzliche digitale Präsentation zu verwenden ist nicht zwingend nötig, aber möglich. Es ist aber zu beachten, dass neue Inhalte nicht zugelassen sind. Falls eine Präsentation verwendet wird, ist diese bis Dienstag, 1. Dezember 2026, 16.00 Uhr per Mail an sara.staudt@planzeit.ch zu senden.

Datum: Donnerstag, 3. Dezember 2026

Adresse: Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten, Schaffhauserstrasse 16, 8451 Kleinandelfingen
Präsentationszeiten: je 20 Min. Präsentation und 10 Min. Rückfragen aus dem Bewertungsgremium

8.30 – 9.00 Uhr	Team 1	CBA Architekten AG, Zürich
15 Minuten Teamwechsel		
9.15 – 9.45 Uhr	Team 2	Hinder Kalberer Architekten GmbH, Winterthur
15 Minuten Pause + 15 Minuten Teamwechsel		
10.15 – 10.45 Uhr	Team 3	Relbstab Huggler Partner AG, Neuhausen am Rheinfall
15 Minuten Teamwechsel		
11.00 – 11.30 Uhr	Team 4	RLC Architekten AG, Winterthur

4.3 Zuschlagskriterien

Qualität (Gewichtung 75%)

- Fachkompetenz Schlüsselperson
- Vorgesehene Projektorganisation
- Kommunikation und Präsentation
- Zugang zur Aufgabe:
 - Konzept des Lösungsansatzes und Aufgabenanalyse
 - Architektonische Qualität, Stimmung und Umgang mit Kontext
 - Betriebliche Umsetzbarkeit und Funktionalität

Preis/Honorarofferte (Gewichtung 25%)

- Offertvergleich: Höhe der angebotenen Honorarsumme sowie deren Plausibilität im Hinblick auf die Projektanforderungen
- Wirtschaftlichkeit (Kosten-Nutzenverhältnis): Das wirtschaftlich günstigste Angebot ist jenes, das bei angemessenem Preis eine hohe planerische und organisatorische Leistungsfähigkeit erwarten lässt

Das Bewertungsgremium wird aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbeurteilung vornehmen.

Die Bewertung erfolgt nach der Zwei-Couvert-Methode. Die qualitativ zu beurteilenden Aspekte des Angebots (Zugang zur Aufgabe) und die Honorarofferte werden je in getrennten, verschlossenen Couverts eingereicht. Mit diesem Vorgehen wird die freie Bewertung der qualitativen Aspekte gefördert.

5 ZUGANG ZUR AUFGABE UND HONORAROFFERTE

5.1 Zugang zur Aufgabe

Der «Zugang zur Aufgabe» besteht aus skizzenhaften Darstellungen, welche den konzeptionellen und entwerferischen Umgang mit der Aufgabe zeigen sollen. Die Beurteilung der Beiträge erfolgt anhand der genannten qualitativen Zuschlagskriterien. Es wird kein vollständig ausgearbeiteter Entwurf verlangt. Varianten sind nicht zugelassen. Abgabe auf maximal 2 A3, Hoch- oder Querformat. Wie die beiden Teilaufgaben auf die Blätter verteilt werden, ist den Teams freigestellt.

Der Zugang zur Aufgabe besteht aus zwei Teilaufgaben:

1. Etappierungskonzept

Es soll ein Vorschlag zur zeitlichen, räumlichen sowie technischen Etappierung der vorgesehenen Sanierungsarbeiten erarbeitet werden, in dem die geplante Vorgehensweise samt wesentlicher Meilensteine ersichtlich ist. Gefordert werden insbesondere Lösungsvorschläge zum Umgang mit den Arbeiten im bewohnten Zustand. Aus dem Konzept soll z. B. hervorgehen, welche Arbeiten in welcher Reihenfolge ausgeführt werden, ob eine Rochade von Bewohnerzimmern (Zimmerrochade) erforderlich ist und ob die Etappierung nach Gebäuden, nach Funktionen oder nach einem anderen Prinzip erfolgt. Eine übersichtliche, konzeptionelle Darstellung genügt; eine Detailplanung wird nicht erwartet. Das Konzept umfasst zusätzlich die folgenden beiden Aspekte:

Benötigte leerstehende Bewohnerzimmer:

Kurz aufzuzeigen ist, wie viele leerstehende Bewohnerzimmer das Etappierungskonzept voraussetzt und über welchen Zeitraum diese leer stehen müssen. Hintergrund: Die Zimmer sind dank ausreichender Nachfrage durchgehend voll belegt. Leerstehende Zimmer lassen sich daher nur schaffen, indem frei werdende Plätze vorübergehend nicht neu belegt werden. Jedes Leerzimmer führt über die Leerstandsdauer zu Ertragsausfällen, weshalb diese Angabe für die Bauherrschaft von hoher Relevanz ist.

Baustelleninstallation:

In groben Zügen sind erste Überlegungen zur Baustelleninstallation aufzuzeigen, wobei die beengten Platzverhältnisse auf der Parzelle zu beachten sind. Ein detaillierter Installationsplan oder ein ausgearbeitetes Sicherheitskonzept ist nicht verlangt. Im Fokus stehen:

- Baustellenlogistik (z. B. Materialanlieferung, Installationsplatz, Parkierung der Handwerker, Halte- und Wendebereiche für Lastwagen);
- Sicherheit der Bewohnenden (z. B. kein Kontakt mit gefährlichen Substanzen oder Maschinen, durchgehend sichere Begeh- und Befahrbarkeit der Innen- und Aussenräume).

Darstellung: frei wählbar (Terminplan, Piktogramme, Skizzen, Texte, etc.)

2. Konzept Umgestaltung Zugangsbereich

Für den bestehenden Zugangsbereich des WPZ (Vorplatz und Eingangsbereich) soll eine erste konzeptionelle Auseinandersetzung zur Neugestaltung erfolgen. Dabei geht es vor allem um die Umgestaltung des Vorplatzes, um künftig eine selbstständige Befahrbarkeit (mit Rollstühlen und Rollatoren) durch die Bewohnenden zu gewährleisten. Ausserdem soll die Verbindung der bestehenden Besucher-PP zum Haupteingang verbessert werden. In die Überlegungen ist, neben dem Rosengarten, auch der öffentliche Eingangsbereich des Verbindungstraktes einzubeziehen. Es sind Vorschläge zur Materialisierung des Bodenbelags, der Möblierung oder Ähnlichem möglich. Grössere bauliche Eingriffe im Verbindungstrakt sind jedoch nicht vorgesehen.

Die architektonische Handschrift soll ablesbar sein und die angedachte Atmosphäre/Stimmung soll vermittelt werden.

Darstellung: frei wählbar (Fotos, Skizzen, Texte, Pläne, etc.)



Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss und Umgebung mit «Perimeter Zugang zur Aufgabe», ohne Massstab

5.2 Honorarofferte

Honorarberechnung

Das Honorar wird nach den aufwandbestimmenden Baukosten ermittelt. Gemäss der Grobkostenschätzung aus der Potentialstudie ist mit Gesamtkosten für die Sanierung von rund CHF 4.3 Mio. BKP 1-9 inkl. MWST +/-25 % zu rechnen. Die für das tatsächliche Honorar massgebliche Grobkostenschätzung erfolgt im Rahmen der Projektierung.

Die Honorarofferte (Vorlage xlsx) ist für alle Disziplinen des Generalplanerteams auszufüllen und unterzeichnet abzugeben. Die Bewertung der Honorarofferten erfolgt im Total. Unternehmervarianten werden ausgeschlossen.

Unterteilung des Honorarangebots in Teilaufträge

Teilauftrag A: Vorprojekt/ Bauprojekt/ Bewilligungsverfahren	TL 32.5%
Teilauftrag B: Ausschreibung/ Realisierung	TL 67.5%

Enthaltene und nicht enthaltene Leistungen

Folgende Leistungen gelten grundsätzlich als im Auftrag enthalten:

- Koordinationsaufwand mit Fachplanenden und Unternehmern
- Bereitstellen von anschaulichen Unterlagen zur Kommunikation des Projekts vor den Gemeinderäten
- Erstellung der Abstimmungsunterlagen
- Schlussdokumentation nach Bauvollendung gem. Vorgaben der Gemeinden

Nebenkosten

Alle Nebenkosten (Druckaufträge, Reisekosten, Reisezeit, Spesen, etc.) müssen im Formular Honorarofferte in Prozent vom Honorar offeriert werden.

Vertragsgrundlagen

Es gelten die allgemeinen Vertragsbedingungen der aktuell gültigen KBOB.

Gültigkeit des Angebots

Da die Realisierung unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Objektkredits steht, bleiben die Angebote bis drei Monate nach der Abstimmung (voraussichtlich am 19. März 2028) verbindlich.

Entschädigung

Für die Teilnahme am Planerwahlverfahren wird keine Entschädigung entrichtet.

6 RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 Bestandspläne



Grundriss Untergeschoss mit Nutzungen, ohne Massstab

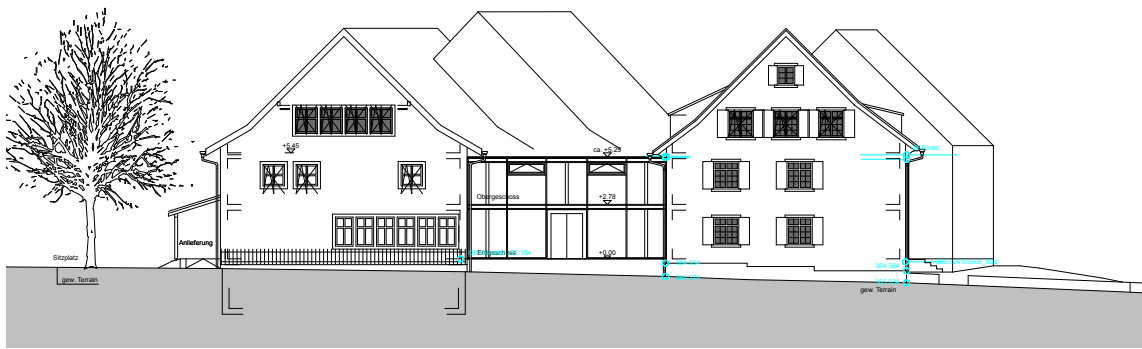


Grundriss Erdgeschoss mit Nutzungen, ohne Massstab

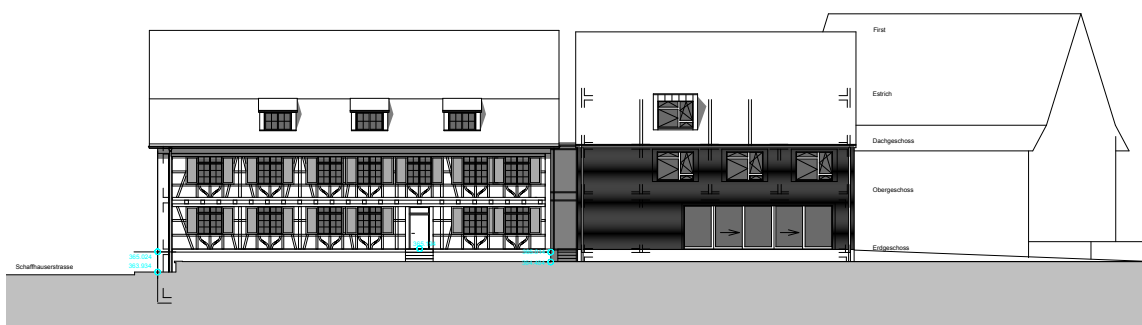


Grundriss Obergeschoss mit Nutzungen, ohne Massstab





Ansicht West/Schaffhauserstrasse mit Blick auf Haus B, Verbindungstrakt und Haus C (Doktorhaus), ohne Massstab



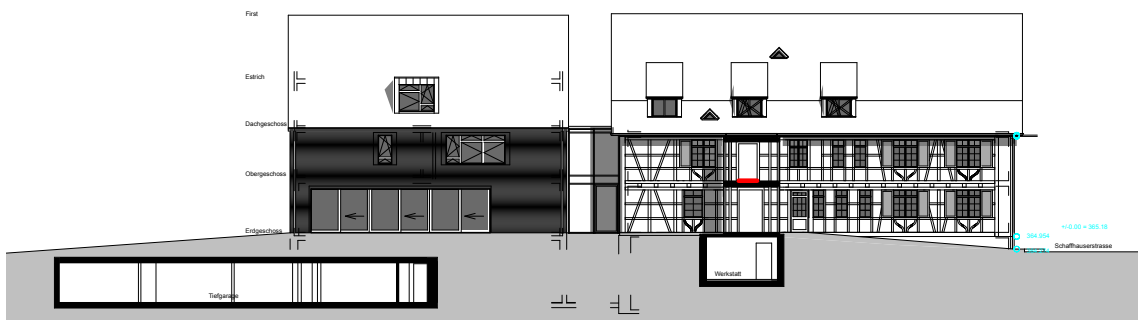
Ansicht Süd mit Blick auf Haus C (Doktorhaus) und Haus D, ohne Massstab



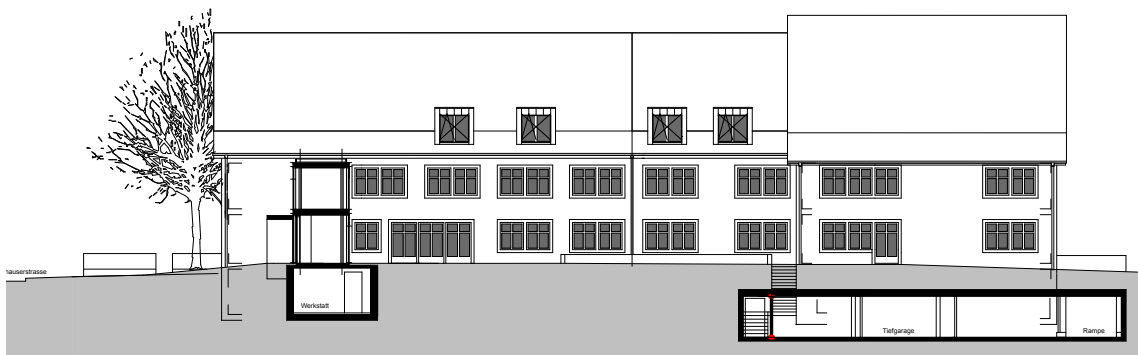
Ansicht Ost/Schnitt TG-Zufahrt mit Blick auf Haus D und Haus A, ohne Massstab



Ansicht Nord/Niedergasse mit Blick auf Haus A und Haus B, ohne Massstab



Schnitt Verbindungstrakt/Innenhof mit Blick auf Haus D und Haus C (Doktorhaus), ohne Massstab



Schnitt Verbindungstrakt/Innenhof mit Blick auf Haus B und Haus A, ohne Massstab

6.2 Gebäudezustand

Der Zustand des Gebäudes wurde 2018 durch die TGM GmbH in einer ausführlichen Zustandsanalyse untersucht. Diese bildet die Grundlage für die laufende Investitionsrechnung und ist auch in die Kostenberechnung eingeflossen. Das Gebäudealter und die einzelnen Sanierungs- und Erweiterungszeitpunkte wurden wie folgt festgehalten:

Haus A

Inbetriebnahme: 1988

Sanierungen / Erweiterungen:

2017/2018: Aussenhülle: Fenster- und Wetterschüttersatz (ausser DG). Innenausbau: 8 Bewohnerzimmer saniert und angepasst (neu mit Nasszellen), neue Nebenräume realisiert, Haustechnik weitgehend erneuert

Haus B

Inbetriebnahme: 1959

Sanierungen / Erweiterungen:

1986-1988: vermutlich Aussensanierung (anlässlich des Anbaus von Gebäude A) - Dacheindeckung, Fassade, Fenster, Sonnenschutz; vermutlich auch Innensanierung

2007/2008: UG: neue Personal-Nasszellen, EG: neue Passarelle zwischen B und C, neuer Eingangsbereich, neue Büros. Ganzes Haus: alle Bewohnerzimmer bis auf 2 Stück wurden saniert und wo nötig mit Nasszellen erweitert, im Dachgeschoss entstanden neue Bewohnerzimmer (inkl. neue Fenster); die meisten Allgemeinoberflächen wurden erneuert. Die Haustechnik wurde umfassend erneuert.

2013: EG: Erneuerung Produktionsküche mit Apparaten, Einrichtungen, Oberflächen und Aussenfenster

2018: EG: neuer Empfangsbereich, Umwandlung eines Pflegebades in eine Personalgarderobe; DG: Ausbau eines Dach-Bewohnerzimmers (inkl. Dachlukarne)

Haus C, «Doktorhaus»

Inbetriebnahme: 1799

Sanierungen / Erweiterungen:

2007/2008: Aussenhülle: neue Fenster und Eingangstüren; EG: Einbau eines Bettenliftes, Einbau von öffentlichen WCs, Erneuerung Cafeteria. Ganzes Haus: alle Bewohnerzimmer bis auf 1 Stück im DG wurden saniert und wo nötig mit Nasszellen erweitert; die meisten Allgemeinoberflächen wurden erneuert. Die Haustechnik wurde umfassend erneuert.

2018: DG: Ausbau eines Dach-Bewohnerzimmers (inkl. Dachlukarne)

Haus D

Inbetriebnahme: 2008

Die Wärmeerzeugung erfolgt in allen vier Gebäuden aktuell mittels Ölheizung.

6.3 Schadstoffuntersuchung

Im Rahmen der Studie wurde eine Schadstoffuntersuchung in Auftrag gegeben, um die aus verschiedenen Epochen bestehenden Gebäude auf das Vorhandensein von gängigen Gebäudeschadstoffen wie Asbest, polychlorierten Biphenylen und Chlorparaffinen (PCB / CP, in Fugen oder Anstrichen), Schlacke (in Zwischenböden) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, z. B. in Teerkorkplatten und Fugen) zu untersuchen und ein mögliches Entsorgungskonzept zu erstellen.

Die Untersuchung durch die FriedliPartner AG hat ergeben, dass das Gebäude erfreulich schadstoffarm ist. Lediglich der graue Anstrich des Bodenbelags im Untergeschoss und der Anstrich des Öltanks sind mit PCB (Polychlorierte Biphenyle) belastet. Die ermittelten maximalen Kosten von CHF 22'400.– für die fachgerechte Entsorgung dieser Schadstoffe sind in die Kostenberechnung eingeflossen.

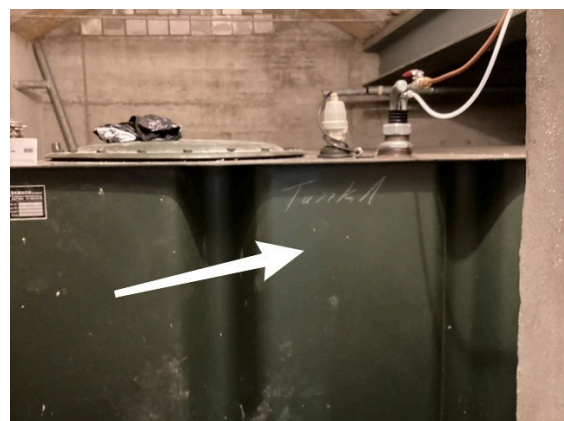
Der vollständige Bericht wird mit den Ausgabeunterlagen abgegeben.



Aufnahmedatum: 10.12.2024

Vorkommen Nr. 1

Fundort	Alters- und Pflegezentrum, UG, Korridor
Bauteil	Boden
Material	Farbanstrich
Merkmal	Grau
Klassierung	PCB - belastet



Aufnahmedatum: 10.12.2024

Vorkommen Nr. 2

Fundort	Alters- und Pflegezentrum, UG, Tankraum
Bauteil	Öltank
Material	Farbanstrich
Klassierung	PCB - Verdacht
Bemerkung	Kleintank <200'000 L

Auszug Bericht zur Schadstoffuntersuchung, FriedliPartner AG

6.4 Hindernisfreiheit

Das Gebäude weist gröbere Mängel bezüglich der Hindernisfreiheit auf. Insbesondere die Gefällesituation in den Verbindungsgängen, die Abmessungen einzelner Zimmer und der dazugehörigen Bäder, sowie diverse Türschwellen entsprechen aktuell nicht der SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten. Auch der Zugangsbereich im Aussenraum weist ein sehr starkes Gefälle zur Schaffhauserstrasse auf und ist für Rollstuhlfahrende nicht selbstständig befahrbar.

Eine Auflistung der problematischen Stellen findet sich im Kapitel 2.2 «Wohn- und Pflegezentrum Rosengarten» und im Kapitel 6.9 «Tabellarisches Raumprogramm». Die Anpassung einiger dieser Limitationen ist Teil des Bauvorhabens, welches vom ausgewählten Generalplanerteam ausgeführt werden soll.

6.5 Grundbuch / Dienstbarkeiten

Neben den üblichen Leitungsrechten ist eine Baubeschränkung und ein Abbruchverbot für Haus C im Grundbuch eingetragen. Dies bedeutet, dass der Eigentümer ohne Zustimmung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich keine baulichen Veränderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen darf, welche die äussere Wirkung des Gebäudes berühren.

6.6 Baurecht

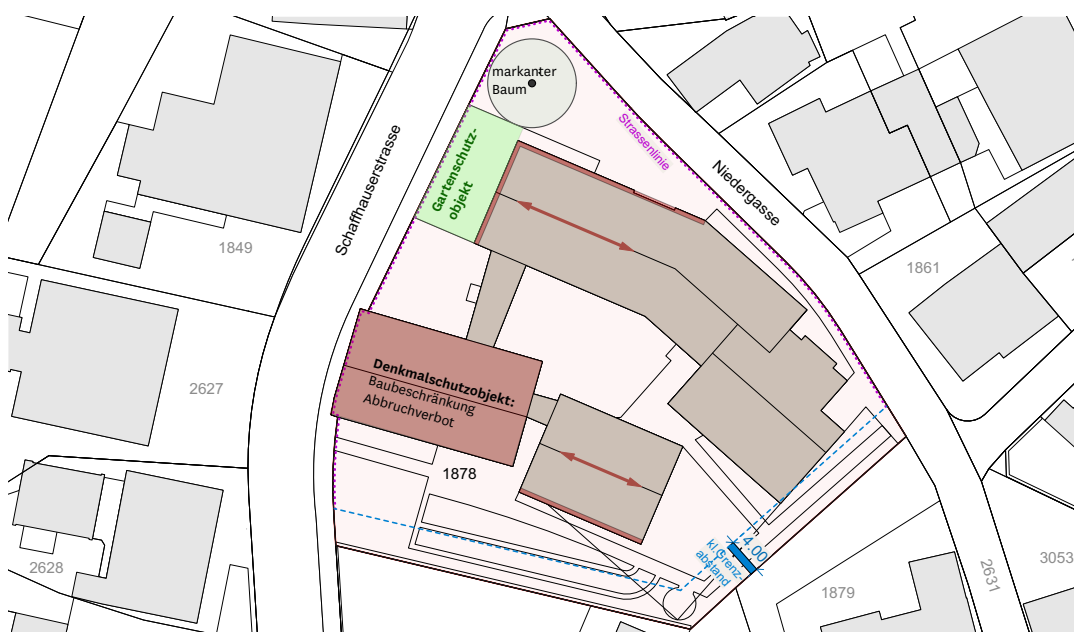
Das Grundstück befindet sich in der Kernzone A. Es gelten u.a. folgende Vorgaben:

Zweck

Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Dorfkerne und ihrer charakteristischen Umgebung.

Grundsatz

In den Kernzonen werden an die architektonische und Ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.



Baurechtsskizze, genordet, ohne Massstab

6.7 Ortsbild- und Denkmalschutz

Für das Grundstück in der Kernzone gelten gemäss Ortsbildschutz folgende Vorgaben:

Rot bezeichnete Bauten

Haus C muss erhalten bleiben. Es darf nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

Fassadenlinie

Bei Haus B und D sind Fassadenlinien festgelegt, deren bisherige Lage beizubehalten ist.

Hauptfirstrichtung

Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen von Haus B und D sind verbindlich. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

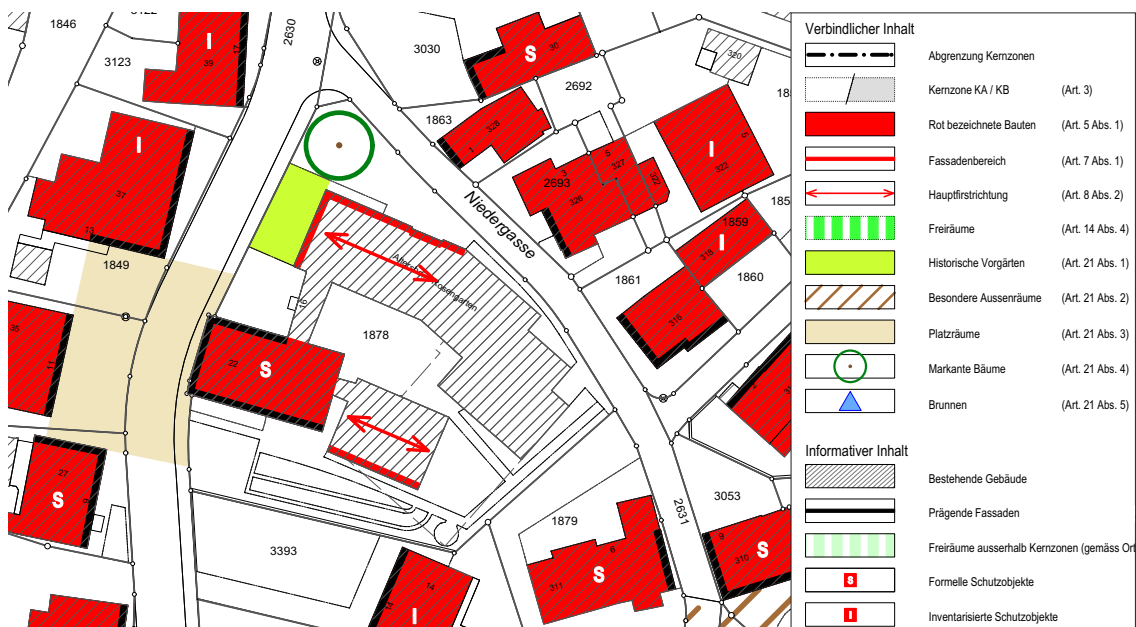
Markanter Baum

Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

Historischer Vorgarten

Die im Kernzonenplan bezeichneten historischen Vorgärten sind zu erhalten. Kleinbauten und Anbauten sowie Abstellplätze sind nicht zulässig.

Eine erste Anfrage bei dem zuständigen Amt für Raumentwicklung zur Anpassung des Vorgartens ergab gegenüber einem Eingriff eine grundsätzlich positive Haltung. Gemäss Aussage der zuständigen Stelle ist das Hauptziel der Einordnung als schützenswertes Objekt – neben dem Erhalt begrünter Flächen – die Bewahrung der Vorgartenstruktur als typisches Ortsmerkmal und nicht deren spezifische Gestaltung.



Kernzonenplan Gemeinde Kleinandelfingen, genordnet, ohne Massstab

6.8 Nicht untersuchte Themen / Projektrisiken

Erdbebensicherheit

Eine aktuelle Untersuchung zur Erdbebensicherheit hat bislang nicht stattgefunden. In den Kosten wurden keine Reserven dafür eingerechnet.

6.9 Tabellarisches Raumprogramm Bestand

Fl.	Raum Nr.	Bezeichnung	Anzahl Räume	HNF/ Raum	HNF Total	NNF/ Raum	NNF Total	Bemerkungen	Probleme
		Zugang							
VF		Eingangsbereich/Foyer/ Windfang mit Wartebereich	1					Begegnungszone mit Sitzgelegenheiten, 33 m2	
		Pflegeabteilung							
HNF		Zimmer Haus A	9	19	171				
HNF		Nasszelle Zimmer Haus A	9	4	36				
HNF		Zimmer Haus B	17	19	323				6x im DG (Dachschrägen zu flach + zu schmale Korridore)
HNF		Nasszelle Zimmer Haus B	17	4	68				1x nur über Korridor erreichbar
HNF		Zimmer Haus C	9	25	225				4x im DG (Dachschrägen zu flach), 7x mit Türschwelle
HNF		Nasszelle Zimmer Haus C	9	4	36				8x WC nicht IV-gerecht (Schwelle Du)
HNF		Zimmer Haus D	7	18	126				3x nicht mit Bettenlift zugänglich
HNF		Nasszelle Zimmer Haus D	7	4	28				
HNF	B 1.19	Aufenthalt Bewohner	1	30	30				im Korridorbereich, nicht ideal
HNF	B 1.18	Stationszimmer	1	16	16				
HNF	B 1.11	Medikamentenraum	1	15	15				
HNF		Etagenlager	2	5	10			Haus A - EG+OG	
NNF	A 1.02	IV-WC	1			3	3	Haus A	
NNF		Ausguss	5			5	25	3x Haus B, 1x Haus D, 1x Haus C	
		Total Pflegeabteilungen			1'084		28		
		Total Zimmer	42						
		Betriebsräume - Verwaltung							
HNF	B 0.17	Büro Zentrumsleitung	1	17	17				
HNF	B 0.20	Büro Administration	1	15	15				
HNF	B 0.14	Büro PDL	1	16	16				
HNF	B 0.21	Büro Stv. PDL	1	15	15				
HNF	B 0.10	Lernwerkstatt	1	15	15				
HNF	B 1.02	Büro AL Pflegedienst	1	14	14				
HNF	C 1.06	Multifunktionsraum / Sitzungszimmer (Stübli)	1	33	33				Raum mit Türschwelle
HNF	C 0.06	Nähzimmer	1	10	10				
NNF		WC Personal	4			2	8		
		Total Betriebsräume			135		8		
		Therapie- und Dienstleistungsbereich							
HNF		Büro Arztdienst / Ambulatorium							
HNF		Büro MPA							
HNF		Apotheke / Labor							
HNF		Aktivierungstherapie							
HNF	C 1.04	Coiffeur/Podologie	1	18	18				
HNF	A 2.03	Mehrzweckraum (Aula)	1	80	80			max. 50 Personen	
NNF	B 1.10	Pflegebad	1	13	13				
		Total Therapie- und DL			111		0		
		Diverse Betriebs- und Nebenräume							
HNF	C-1.01	Lagerfläche Gewölbekeller	1	69	100			TD, Hauswirtschaft, Therapie, Pflege, Büro	zu klein, schlecht zugänglich
HNF	B 2.04	Abstellraum zu Mehrzweckraum (Aula)	1	17	17				
HNF	C 2.02	Abstellraum Dachgeschoss	1	17	17				
HNF	B 2.05	Abstellraum Geräte, DG	1	10	10				
HNF	B 1.12	Abstellraum Geräte, OG	1	14	14				
HNF	B-1.16	Archiv / Lager	1	27	27			Bewohnerakten/-akten /RoGa) und Fürsorgeakten (FV)	
HNF	A-1.02/03	Schrankraum Bewohner	1	57	57			in Schutzraum angeordnet, 1 Raum	sehr schlecht zugänglich, mit Stufen
HNF		Entsorgung							im Aussenraum, beim Nebeneingang
HNF	B-1.15	Waschküche	1	34	34				zu klein, schlecht zugänglich
HNF	B-1.03	Wäschelager	1	14	14				zu klein
HNF	A 1.03	Aufenthalt Personal	1	27	27				
HNF		Ruhezimmer Personal							
HNF	B 0.11	Büro Hauswirtschaft / Technischer Dienst	1	14	14				
HNF	B-1.04	Werkstatt Technischer Dienst	1	45	45				

NNF		WC-Anlagen Eingangsbereich					Mitnutzung WC Gastrobereich	
NNF	A 2.05	WC Mehrzweckraum D / H	1			5	5	auch IV konform
NNF	B-1.05	WC Personal	1			5	5	
NNF	B-1.11	Garderobe mit Dusche Personal Herren	1			12	12	
NNF	B-1.12	Garderobe 1 mit Dusche Personal Damen	1			20	20	
NNF	B 0.09	Garderobe 2 mit Dusche Personal Damen	1			12	12	
NNF		Putzraum	2			7	14	Haus B - EG + OG
NNF	A-1.02/03	Schutzzräume	2				0	in Flächen Schrankraum Bewohner enthalten
NNF	A-1.09	Tiefgarage	1			331	331	14 Parkplätze
		Total Betriebsräume			376		399	
		Gastronomie						
HNF		Speisesaal	1	123	123			inkl. kleinem Office
HNF		Cafeteria	1	50	50			inkl. kleinem Office
HNF		Teeküche Bewohner	1	30	30			im Durchgang 1.OG Haus B
HNF	B 0.01	Küche	1	54	54			Inkl. Kühlraum + Economat
HNF	B 0.02	Abwasch	1	16	16			
HNF	B-1.02	Economat	1	30	30			im UG, mit Lift Haus B erreichbar
HNF		Büro Leitung Verpflegung			0			
HNF		Office	1	15	15			
NNF		WC-Anlagen Cafeteria/Restaurant	2			4	8	
NNF	D 0.04	Lager Office	1			3	3	
NNF	B-1.08	Garderobe mit Dusche Personal Herren	1	14	14			
NNF	B-1.09	Garderobe mit Dusche Personal Damen	1	14	14			
		Total Gastronomie			346		11	

		Total Alterszentrum			2'052		446	
--	--	----------------------------	--	--	--------------	--	------------	--

TECHNIKRÄUME

Fl.	Raum Nr.	Bezeichnung	Anzahl Räume	FF/ Raum	FF Total	VF/ Raum	VF Total	Anforderungen	
FF	B-1.07	Heizung	1	21	21				
FF	B-1.06	Heizung	1	21	21				
FF	B-1.01	Öltank	1	28	28				
FF	D-1.01	Lüftungszentrale	1	37	37				
FF	B 2.02	Lüftung DG	1	22	22				
FF	B-1.13	Elektro Hauptverteilung	1	19	19				
FF	B-1.14	Technik	1	38	38				
FF	A-1.05	Wassertank	1	7	7				
FF	C-1.03	Technikraum Obergeschoss	1	3	3				
FF		Steigschächte			0			nicht ermittelt, in der Regel 2% von	
FF		Aufzüge	1	2	2			Haus D	Bettenlift nötig (05/2026 modernisiert)
FF		Bettenaufzug	2	4	8			Haus B + C	
		Total FF Technikräume			206				

AUSSENBEREICHE

	Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Total Fläche			Bemerkungen	
AGF	Terrasse Cafeteria / Restaurant	1	130	130				
BUF	Parkanlage	1	53	53				
BUF	Anlieferung						via TG, Höhe max. 2m	
AGF	Therapiegarten	1	700	700				
BUF	Vorplatz / Eingang / Vorfahrt	1	115	115				
	Total Aussenbereich			998				

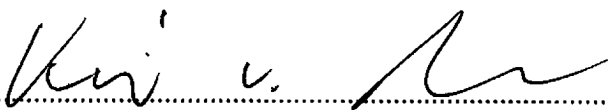
PARKPLÄTZE MIV

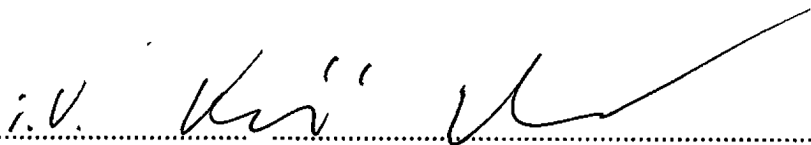
	Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Total Fläche				
BUF	PP Personal	14		0			in Tiefgarage	
BUF	PP BesucherInnen / IV	6		0			auf Nachbargrundstück, Pacht	
BUF	PP Betrieb	3		0			beim Nebeneingang	
	Total Parkplätze	23		0				

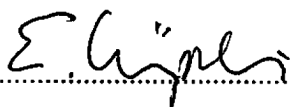
7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Dieses Programm zum Planerwahlverfahren wurde vom Bewertungsgremium genehmigt.

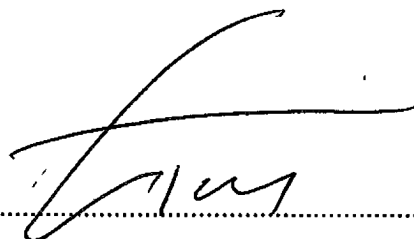
Kleinandelfingen, 28.05.2026, das Bewertungsgremium

Kai von Massenbach..... 

Rolf Besser 

Esther Knöpfli-Moser 

Dani Riesen..... 

Markus Tunkel..... 

Zsolti Sebel..... 