



Alterszentrum Würenlos, 5436 Würenlos

Ausschreibung Auswahl Betreiber Alterszentrum Würenlos

Pflichtenheft / Programm



5436 Würenlos, 19. Juni 2019

Veranstalter

Alterszentrum Würenlos AG
c/o Forensis Treuhand AG
Grosszelgstrasse 24
5436 Würenlos

Auftraggeber: Alterszentrum Würenlos AG
c/o Forensis Treuhand AG
Grosszelgstrasse 24
5436 Würenlos

Bearbeitung: ak Bautreuhand AG
Mittelstrasse 18
8008 Zürich

Kontaktperson: Christoph Kratzer
c.kratzer@ak-bautreuhand.ch
044 210 40 55

Erstellung: 19. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage**
- 2. Betreiberwahl**
 - 2.1 Vorbemerkung
 - 2.2 Veranstalterin
 - 2.3 Sekretariat
 - 2.4 Verfahren
 - 2.5 Modalität und Durchführung
 - 2.6 Entschädigung
 - 2.7 Beurteilungsgremium und Expertenteam
 - 2.8 Termine
 - 2.9 Beurteilungskriterien Präqualifikation
 - 2.10 Zuschlagskriterien Phase 2
 - 2.11 Grundlagen für die Ausschreibung
- 3. Einzureichende Unterlagen**
 - 3.1 Präqualifikation
 - 3.2 Offerphase
- 4. Information zum künftigen Alterszentrum**
 - 4.1 Zeitplan für Realisation
 - 4.2 Bauliche und betriebliche Vorstellungen

1. Ausgangslage

Die Alterszentrum Würenlos AG beabsichtigt auf der Zentrumswiese Würenlos ein Alterszentrum bestehend aus 40 Wohnungen mit Dienstleistungen und 44 Pflegezimmern sowie diversen ergänzenden Nutzungen zu erstellen.

Trotz jahrzehntelanger Bemühungen besitzt Würenlos kein Alterszentrum und nur wenige Pflegeplätze in einer privaten Institution (Pro Senio). Der Standortentscheid für die Zentrumswiese erfolgte durch die Gemeindeversammlung im Jahre 2013. Im Dezember 2016 beschloss die Gemeindeversammlung, den Bau des erwünschten Alterszentrums einer zu gründenden Aktiengesellschaft „Alterszentrum Würenlos“ zu übertragen. Alleinigiger Eigentümer der Aktiengesellschaft ist die Einwohnergemeinde Würenlos.

Die Alterszentrum Würenlos AG (AZWAG) hat nach ihrer Gründung im Oktober 2017 das Raumprogramm festgelegt und von Juni bis Dezember 2018 einen Studienauftrag durchgeführt, um das für die Realisierung bestgeeignete Projekt zu finden. Dem Beurteilungsgremium gehörten neben 2 Vertretern der AZWAG, 3 Architekten und einer Landschaftsarchitektin auch zwei Experten aus dem Bereich Wohnen und Pflege an. Sie berieten den Verwaltungsrat bereits bei der Finalisierung des Raumprogramms und des Programms des Studienauftrags.

Aus dem Studienauftrag ging das Projekt „Margerite“ von Fiechter & Salzmänn Architekten als Sieger hervor. Die Realisierungskosten werden aktuell mit ca. 28 - 29 Mio. CHF beziffert. Das Land ist in diesen Kosten nicht berücksichtigt, es wird der AZWAG von der Einwohnergemeinde im Baurecht zur Verfügung gestellt (ca. 6'495 m²). Die Liegenschaft bleibt im Besitz der AZWAG.

Die AZWAG wird das Alterszentrum nicht betreiben, sondern vermietet dieses an einen Betreiber, der anhand der vorliegenden Ausschreibungsinformationen gesucht wird.

2. Betreiberwahl

2.1 Vorbemerkung

Das vorliegende Programm regelt den Ablauf des gesamten Auswahlverfahrens und ist für die Phase 1 Präqualifikation verbindlich. Die Angaben in diesem Programm zur Phase 2 Auswahlverfahren haben provisorischen Charakter und können bis zum Start noch ergänzt werden.

2.2 Veranstalterin

Alterszentrum Würenlos AG
c/o Forensis Treuhand AG
Grosszelgstrasse 24
5436 Würenlos

2.3 Sekretariat

Die Vorbereitung und Durchführung des Auswahlverfahrens erfolgt durch:

Herr Christoph Kratzer
AK Bautreuhand AG
Mittelstrasse 18
8008 Zürich

Tel 044 210 40 55
Email c.kratzer@ak-bautreuhand

2.4 Verfahren

Die AZWAG will die Betreiberwahl in einem zweistufigen Verfahren durchführen, um für Würenlos die beste Institution auszuwählen.

In der ersten Stufe wird die Ausschreibung öffentlich erfolgen, wobei sich alle interessierten Institutionen melden können. Der Verwaltungsrat führt eine Präqualifikation durch, welche gemäss einem vorgegebenen Raster erfolgen soll.

In der zweiten Stufe sollen die Bewerber gemäss den Ausschreibungsunterlagen ihre Angebote machen. Nach der Sichtung der Vollständigkeit der Unterlagen werden alle Eingaben bewertet.

2.5 Modalitäten der Durchführung

Die Betreiberausschreibung untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen und damit den Regeln des GATT/WTO-Übereinkommens. Die Durchführung erfolgt offen (nicht anonym).

Als Grundlage für die Ausschreibung gilt dieses Programm.

Zum und während des Verfahrens werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch

2.6 Entschädigungen

Den teilnehmenden Institutionen wird keine Entschädigung entrichtet

2.7 Beurteilungsgremium und Expertenteam

Folgendes Beurteilungsgremium wird die eingereichten Projekte beurteilen:

- Verwaltungsrat Alterszentrum Würenlos AG
- Beizug von Experten

2.8 Termine

Es sind folgende Termine vorgesehen:

- | | |
|--|----------------------|
| • Ausschreibung Betreiberwahl | 27. Juni 2019 |
| • Eingang der Bewerbungen | 26. Juli 2019 |
| • Entscheid Ergebnis Präqualifikation | 30. Juli 2019 |
| • Zustellung der definitiven Grundlagen für die einzureichenden Offerten | 30. Juli 2019 |
| • Schriftliche Fragestellung | 09. August 2019 |
| • Zwischenbesprechung | 23. August 2019 |
| • Abgabe/Einreichen Offerten der Betreiber | 13. Sept. 2019 |
| • Präsentation | 20. Sept. 2019 |
| • Formelle Prüfung und quantitative Vorprüfung | Ende Sept. 2019 |
| • Entscheid Betreiber | Mitte Okt. 2019 (VR) |
| • Ausarbeitung Letter of Intent | Mitte Nov. 2019 |

2.9 Beurteilungskriterien Präqualifikation

Im Rahmen der Präqualifikation werden geprüft:

- Qualifikation und Erfahrung des Anbieters
- Referenzen von Institutionen des Betreibers
- Organisationsstruktur, Leistungsfähigkeit
- Auftragsanalyse

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtbewertung vornehmen. Eine Bewerbung wird ausgeschlossen, wenn die Unterlagen nicht vollständig eingereicht wurden. Bewertet werden Kompetenz, Qualifikation und Erfahrung im Betrieb eines Alterszentrums sowie die Erkenntnisse aus der Auftragsanalyse.

Alle sich bewerbenden Firmen werden nach der Selektion schriftlich mittels Verfügung über den Auswahlentscheid benachrichtigt.

2.10 Zuschlagskriterien Phase 2

Die Angebote der Phase 2 werden u.a. anhand folgender Kriterien beurteilt:

- Organisation
- Businessplan (Kosten/Preise)
- Konzeptvorstellungen
- Verträge

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtbewertung vornehmen.

2.11 Grundlagen für die Ausschreibung

Folgende Unterlagen werden abgegeben:

- Auszug aus dem Raumprogramm [aktueller Stand der Überarbeitung]
- Pläne des Siegerprojektes [aktueller Stand der Überarbeitung]
- Plan Baurechtsparzelle [aktueller Stand der Überarbeitung]
- Entwurf Leistungsvereinbarung Alterszentrum [erst für Phase 2]
- Entwurf Mietvertrag [erst für Phase 2]

3. Einzureichende Unterlagen

3.1 Präqualifikation

Zwingende Unterlagen zur Präqualifikation:

- Angaben zum Betreiber (Organisation, Leistungsfähigkeit, etc.)
- Leitbild des Betreibers (Werte, etc.)
- Referenzliste von Institutionen des Betreibers
- Kommentar/Beurteilung der aufgeführten Ziele und Strategien gemäss Abschnitt 4
- Kommentare zum Projekt Margerite, ggfs. Hinweise, wo Optimierungsbedarf besteht

3.2 Offertphase

Zwingende Unterlagen zur Offerteinreichung (zusätzlich zu 3.1):

- Organisation:
 - . Detaillierter Stellenplan
 - . Qualifikation der Mitarbeiter und der Geschäftsleitung
- Kosten/Preise:
 - . Mietzinsangebot für die ganze Institution auf der Zentrumsweise
 - . Preisliste für Bewohner der Pflegezimmer und der Wohnungen mit Dienstleistungen
- Aussagen/Angaben zu folgenden Angeboten/Konzepten:
 - . Pflegekonzept (Tag-/Nachtbetrieb; allfällige Pflege in „Wohnungen mit Dienstleistungen“)
 - . Konzept „Wohnen mit Dienstleistungen“ (inkludiertes Grundangebot, Zwangsdienstleistungen, etc.)
 - . Konzept / Preisstruktur für Nebennutzungen (Spitex, Coiffeure, Podologie, Physio)
 - . Verpflegungskonzept für die Institution
 - . Konzept des Technischen Dienstes
 - . Konzept zur Zusammenarbeit mit der Spitex Würenlos
 - . Konzept zur Umweltstrategie
 - . Konzept Wäscherei/Restauration
 - . Unterhaltungs-/Aktivierungskonzept
- Verträge:
 - . Kommentare zu Leistungsvereinbarung und zum Mietvertrag

4. Informationen zum künftigen Alterszentrum

4.1 Zeitplan für Realisierung (Stand 10. Mai 2019)

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| • Projektüberarbeitung | bis Mitte Juli 2019 |
| • Vorentscheid zum Baugesuch | bis Mitte Nov. 2019 |
| • Selektion Betreiber | bis Mitte Nov. 2019 |
| • Vorprojekt+ 1) | bis Ende April 2020 |
| • Baueingabe (auf Basis Vorprojekt+) | Ende Juni 2020 |
| • Baugenehmigung | Herbst 2020 |
| • Baubeginn | Herbst/Winter 2020 |
| • Bezugsbereit | Frühling 2023 |

- 1) Die AZWAG plant, das Vorprojekt+ unter Mitwirkung des Betreibers zu finalisieren. Das Raumprogramm kann, sofern es der Qualität des Alterszentrums dient, marginal angepasst werden.

4.2 Bauliche und betriebliche Vorstellungen

4.2.1 Bewohner

Das Alterszentrum Würenlos bietet flexible, den Bedürfnissen entsprechende Wohnmöglichkeiten und Dienstleistungen für Menschen an, die aufgrund ihres Alters, ihrer Lebensumstände oder einer körperlichen Behinderung auf entsprechend geeigneten Wohnraum und gegebenenfalls auch auf Betreuung und Pflege angewiesen sind.

Würenlos hat heute nur wenige Pflegeplätze in einer privaten Institution und kaum Alterswohnungen. Es fehlt ein Angebot für Einwohner, welche in ihren Häusern ausharren, mit der Hoffnung in eine Institution in Würenlos einziehen zu können. Zurzeit sind ca. 35 Personen in umliegenden Alterszentren untergebracht. Die demografische Zusammensetzung der Bevölkerung besteht aus 528 Personen über 75 Jahre, 285 Personen über 80 Jahre, 129 über 85 Jahre und 40 Personen über 90 Jahre.

Der Bewohner/Mieter verbringt sein Leben im Alterszentrum in Freiheit, Selbstbestimmung und Eigenverantwortung. Er kann davon ausgehen, dass er auch bei Krankheit und Gebrechlichkeit als Persönlichkeit ernst genommen wird und in einem würdigen Rahmen seinen Lebensabend verbringen kann. Wenn der Bewohner anfänglich mit wenig Unterstützung zurechtkommt, so kann er auch bei voranschreitenden Altersleiden in der Institution bleiben.

4.2.2 Wohnungen mit Dienstleistungen

Insgesamt sind 40 Wohnungen mit Dienstleistungen geplant. Das Angebot richtet sich an noch relativ rüstige Personen. Bewohnerinnen und Bewohner sollen aber auch bei hohem Pflegebedarf in den Wohnungen verbleiben und dort gepflegt werden können. Das Raumprogramm für den Studienauftrag wurde entsprechend vorgegeben (u.a. Türen, Sanitärbereich, betriebliche nötige Räume). Die Wohnungen werden aber keinen Heimcharakter aufweisen und innerhalb des Alterszentrums als eigene Adresse erkennbar sein.

Die Wohnungen müssen als preiswerte Mietwohnungen angeboten werden können.

4.2.3 Betriebskonzept Pflege

Eine wohnliche Atmosphäre und eine überschaubare Grösse werden jenen Menschen geboten, die in den konventionellen Pflegebereichen zu Hause sind. Deshalb wird im Alterszentrum Würenlos das Wohngruppenkonzept umgesetzt: Es sind 2 Pflegabteilungen mit je 2 Wohngruppen à 11 Betten vorgesehen. Eine Wohngruppe ist ein teilautonomer Pflegebereich, in dem 11 Personen betreut werden. Jede Wohngruppe hat ihren eigenen Aufenthalts- und Essbereich. Das Essen wird von extern geliefert und in den einzelnen Wohngruppen serviert. In den Wohngruppenküchen können ferner Zwischenverpflegungen, Kuchen und Gebäck zusammen mit den Bewohnenden zubereitet werden. Generell soll der Tagesablauf auf individuelle Gewohnheiten und Fähigkeiten abgestimmt werden. Die Förderung bzw. der Erhalt der Autonomie steht auf allen Ebenen im Zentrum. Organisatorisch werden 2 Wohngruppen (also eine Pflegeabteilung) von einem Stationszimmer aus bedient. Für demenzkranke Menschen ist kein eigener, geschützter Wohnbereich vorgesehen.

4.2.4 Leistungsvereinbarung / Organisation

Die Alterszentrum Würenlos AG vermietet die gesamten Bauten inkl. Umschwung an den Betreiber. Alle Räumlichkeiten werden vom Betreiber genutzt oder nach Rücksprache von der AG untervermietet (Spitex). Dies umfasst im Wesentlichen (vgl. Raumprogramm):

- Pflegebereich mit 44 Pflegebetten
- 40 Wohnungen mit Dienstleistung
- Bewohnerbereich
- Administrationsbereich
- Bereich Spitex
- Ver- und Entsorgungsbereich
- Personaleinrichtungen
- Technikbereich
- Parkierung
- Aussenbereich

Für die Führung des Alterszentrums ist eine zweckmässige und transparente Gliederung sowie eine klare personelle Zuständigkeit von zentraler Bedeutung.

Für den Betrieb des Alterszentrums schliesst die Gemeinde Würenlos eine Leistungsvereinbarung mit dem Betreiber ab. Die Überwachung der Leistungsvereinbarung erfolgt durch die Gemeinde Würenlos und den Kanton Aargau.

Die Leistungsvereinbarung mit der Spitex wird direkt zwischen der Gemeinde Würenlos und dem Verein Spitex Würenlos abgeschlossen.

4.2.5 Dienstleistungen

Die Dienstleistungen der Institution sind marktgerecht und qualitätsbewusst zu erbringen sowie den Bedürfnissen laufend anzupassen. Sie fördern und unterstützen die Lebensqualität der Bewohner/ Mieter und werden individuell beansprucht. Die Hilfestellungen basieren auf einem ganzheitlichen Betreuungs- und Pflegeverständnis und verstehen sich als Hilfe zur Selbsthilfe und nehmen auf die Lebensgewohnheiten des einzelnen Bewohners/Mieters Rücksicht.

4.2.6 Mitarbeiter

Die Mitarbeiter des Alterszentrums nehmen Handlungsspielräume, Eigenverantwortung und Kompetenzen in ihren Arbeitsbereichen wahr und klären in Beziehung mit den Bewohnern/Mietern ab, was diese in ihrer momentanen Situation benötigen. Jeder Mitarbeiter übt eine anspruchsvolle Tätigkeit aus, die persönlich, psychisch und fachlich fordert. Ständige Fortbildung und regelmässige Mitarbeitergespräche sind für das Wohlbefinden und das fachliche Können der Mitarbeiter notwendig. Vom Betreiber des Alterszentrums wird erwartet, dass dies ermöglicht und gefördert wird.

Wir legen bei der Auswahl eines Betreibers grossen Wert auf die Ausbildung von Lernenden sowie einen wertschätzenden Umgang mit den Mitarbeitern, der sich u.a. in einer geringen Fluktuationsrate des Personals widerspiegelt. Der Stellenplan muss aufzeigen, mit welchem Einsatz das Zentrum betrieben werden soll. Der Kanton Aargau hat Anforderungen an diesen Stellenplan, diese gelten aus unserer Sicht als Minimum.

4.2.7 Architektur/Gestaltung

Das Alterszentrum ist ein Ort, wo sich Bewohner/Mieter, Mitarbeiter sowie Besucher gleichermaßen wohl fühlen; es ist eine Stätte der sozialen und kulturellen Begegnung. Der Bewohner/Mieter beansprucht einen persönlichen, privaten Wohnbereich, in den er sich jederzeit zurückziehen kann.

Das Referenzprojekt für das Alterszentrum wurde in einem Studienauftragsverfahren von einem ausgewiesenen Beurteilungsgremium ausgewählt. Jedoch ist es der Alterszentrum Würenlos AG ein Anliegen, dass der künftige Betreiber in den weiteren Planungs- und Bauprozess eingebunden werden soll.

4.2.8 Raumprogramm

Raumprogramm gemäss separater Liste.

Eingeplant sind Räume für Podologie, Coiffeure, Physio, etc. Eine Arztpraxis ist nicht vorgesehen.

Das Raumprogramm wurde sorgfältig erstellt und war Grundlage für den Studienauftrag. Nach der Auswahl des Betreibers soll das Raumprogramm marginal angepasst werden können, sofern es der Qualität des Alterszentrums dient.

4.2.9 Wirtschaftlichkeit

Der sorgfältige und bewusste Umgang und Einsatz der finanziellen Ressourcen ist für den Betrieb und den Fortbestand des Alterszentrums von zentraler Bedeutung. Die Preisgestaltung orientiert sich an den regionalen Angeboten und muss für die Würenloser Bevölkerung resp. die Bewohner/Mieter zahlbar bleiben.

4.2.10 Umwelt

Das Alterszentrum ist sich seiner Stellung im Gemeinwesen bewusst und pflegt den Kontakt zu den Gemeinden der Region. Der Besucher wird ins Heimgeschehen als wichtige Verbindung zum gewachsenen sozialen Netz des Mitbewohners/Mieters miteinbezogen. Das Alterszentrum trägt als Grosshaushalt eine grosse Verantwortung am Erhalt einer ökologisch gesunden Umwelt und unterstützt alle diesbezüglichen Anstrengungen. Vom Betreiber wird ein Konzept zur Umweltstrategie erwartet.

4.2.11 Spitex

Im Raumprogramm ist die Einbindung der Spitex Würenlos vorgesehen. Als relativ kleine Organisation sollen die Spitex und der Betreiber des Alterszentrums zusammen ihre Ressourcen planen und im Wohnen mit Dienstleistung einbringen. Die Spitex Würenlos wird weiterhin ihre Klienten im Dorf mit ihren Dienstleistungen bedienen. Der Betreiber soll ein Untermietvertrag abschliessen.

4.2.12 Restaurant, Cafeteria

Das Restaurant und die Cafeteria sollen öffentlich zugänglich sein, der Mehrzweckraum kann für externe Anlässe vermietet werden.

Zur benachbarten Zentrumsscheune kann später eine Zusammenarbeit entstehen, welche Dienstleistungen vom Alterszentrum beziehen kann. Die Zentrumsscheune soll ein kultureller Treffpunkt werden, welcher im Innen- und Aussenbereich für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird.