



Kaiserstuhl

Studienauftrag *Blöleboden*

Programm zur Präqualifikation



Titelblatt: Luftaufnahme Kaiserstuhl, Quelle Internet (Autor unbekannt)

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Veranstalter

Einwohnergemeinde Kaiserstuhl
vertreten durch den
Stadtrat Kaiserstuhl,
Alte Dorfstrasse 1
5332 Rekingen

Studienauftrag

arcoplan klg
Renato Costamagna
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
T +41 56 203 40 20
rc@arcoplan.ch

Verfasser

Renato Costamagna, Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Anlass für den Studienauftrag	1
2.	Verfahren	2
2.1	Veranstalterin	2
2.2	Gegenstand und Ziel	2
2.3	Auftragsart / Verfahren / Rechtsschutz	3
2.4	Teilnahmebedingungen	3
2.5	Terminprogramm	3
2.6	Organisation	4
3	Präqualifikation	5
3.1	Ausschreibung	5
3.2	Teilnahmeberechtigung und -bedingungen	5
3.3	Entschädigung auf Präqualifikationsstufe	5
3.4	Zur Verfügung gestellte Unterlagen für die Präqualifikation	5
3.5	Einzureichende Unterlagen	6
3.6	Einreichungsort / Abgabefrist Antrag	6
3.7	Kriterien der Teamauswahl	6
3.8	Verbindlichkeit	6
4	Studienauftrag	7
4.1	Verfahren und Ablauf	7
4.2	Aufgabenstellung und Randbedingungen	7
4.3	Projektvorgaben	9
4.4	Entschädigung	10
4.5	Weiterbearbeitung	10
4.6	Urheberrechte und Eigentumsverhältnisse	11
4.7	Vertraulichkeit / Veröffentlichung	11
4.8	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	11
5	Unterlagen	12
5.1	Zur Verfügung gestellte Unterlagen	12
5.2	Einzureichende Unterlagen	12
6	Genehmigung	14

1. Ausgangslage und Anlass für den Studienauftrag

Seit Sommer 2016 steht das Schulhaus *Blöleboden* leer. Die Kinder aus Kaiserstuhl und Fisi- bach besuchen seither den Kindergarten in Fisi- bach und die Primarschule im zürcherischen Weiach. Infolge dieser Entwicklung haben sich für das in Gemeindebesitz befindliche Areal *Blöleboden* Fragen zu den langfristigen Nutzungsperspektiven der bestehenden Bauten und Aussenanlagen ergeben. Während die Nutzung der Parkierungsanlage weiterhin gegeben ist, besteht für die anderen Bauten kein entsprechender Bedarf mehr. Im Rahmen eines breit abge- stützten Varianzverfahrens soll nun das Entwicklungspotential des Areals anhand bestimmter Nutzungsvorstellungen ausgelotet und die Rahmenbedingungen bestimmt werden.

Zurzeit wird die allgemeine Nutzungsplanung von Kaiserstuhl überarbeitet. Im Zuge dieser Ge- samtrevision wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbei- tet, das eine räumlich-strategische Vorstellung davon vermittelt, wie sich die Gemeinde gesamt- haft in den verschiedenen Siedlungsteilen in den nächsten 25 Jahren entwickeln soll. Für das Areal *Blöleboden* sieht die Strategie vor, die Parkierungsnutzung zu erhalten und das übrige Grundstück vor allem für das Wohnen zu nutzen. Beim Angebot soll der Fokus auf bestimmte Zielgruppen gelegt werden. Die bestehenden, auf Fisibacher Boden liegenden Sportanlagen soll im Grundsatz erhalten und sinnvoll ergänzt werden.



Flugaufnahme des Areals *Blöleboden* westlich der historischen Altstadt von Kaiserstuhl AG

Der Stadtrat Kaiserstuhl hat zur Erreichung der gesteckten Ziele die Durchführung eines Studi- enauftrags beschlossen. Der Studienauftrag richtet sich an interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur. Der Wettbe- werbsbeitrag besteht aus dem Lösungsvorschlag für eine den nachstehenden Zielsetzungen gerecht werdende Überbauung.

2. Verfahren

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin des Studienauftrages ist die Einwohnergemeinde Kaiserstuhl. Die Federführung liegt beim Stadtrat Kaiserstuhl.

2.2 Gegenstand und Ziel

Das zentral gelegene Areal, das der Einwohnergemeinde Kaiserstuhl gehört, soll gesamtheitlich und auf die übergeordneten Planungen und Konzepte abgestimmt entwickelt werden.

In unmittelbarer Nähe zur mittelalterlichen Altstadt von Kaiserstuhl und des Rheins sollen auf dem Areal *Blöleboden* genossenschaftlich organisierte Wohnnutzungen mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität entstehen. Die bestehende Parkierungsanlage soll vergrössert werden. Es besteht ein Bedarf an öffentlichen Räumen und Anlagen, die auf dem Areal angeordnet werden sollen.

Zur Klärung der vielschichtigen Rahmenbedingungen an die Gebietsentwicklung soll ein Studienauftragsverfahren mit drei interdisziplinär zusammengesetzten Planungsteams durchgeführt werden. Die Bearbeitung der Aufgabenstellung erfolgt im Rahmen eines nicht anonymen Konkurrenzverfahrens. Dadurch wird gewährleistet, dass ein breites Lösungsspektrum abgedeckt werden kann. Es wird zudem eine Auseinandersetzung auf verschiedenen Massstabsebenen - Übersicht, Konzept und Vertiefung - gefordert. Der Bearbeitungsprozess erfolgt in zwei Durchgängen, in denen die Bandbreite möglicher Konzepte eingegrenzt und die Lösungsansätze konkretisiert werden können.

Das Ziel dieses Vorgehens ist die Erarbeitung von tragfähigen Vorgaben für die nachfolgenden Planungs- und Konkretisierungsebenen hinsichtlich Art, Mass und Anordnung der Nutzungen sowie der verkehrstechnischen Erschliessung des Gebietes. Im weiteren Fokus der Beurteilung stehen Fragen einer allfälligen Etappierung der Bauten und Anlagen sowie die Beurteilung der wirtschaftlichen Machbarkeit der vorgeschlagenen Entwicklung. Durch den gesamtheitlichen Entwicklungsansatz der Planung soll ein stimmiges Gesamtbild, attraktive öffentliche Räume und somit für die Bevölkerung langfristige Mehrwerte geschaffen werden. Zudem werden Entwicklungspotentiale aufgezeigt und damit auch eine Planungssicherheit geschaffen.

Mit den Studienaufträgen sollen die städtebaulichen Prinzipien für die Arealentwicklung ausgelotet und definiert werden. Im Rahmen des Verfahrens soll insbesondere die nachstehenden Aspekte näher untersucht werden, um entsprechende Potentiale zu erkennen und deren Chancen und Risiken auszuloten:

- Orts- und städtebauliche Disposition
- Dichte / kubische Gestaltung / Massstäblichkeit und Körnigkeit
- Freiraumkonzept, Hierarchisierung der Aussen- und Freiräume
- Verkehrserschliessung und Durchwegung
- Entwicklungsphasen / Etappierung
- Gebäudetypologien
- Nutzungsdisposition

Ziel des Verfahrens ist es, eine robuste Arealentwicklungsstrategie zu finden, die es ermöglicht, den hohen qualitativen und öffentlichen Ansprüchen, die an das Areal *Blöleboden* gestellt werden, gerecht zu werden. Diese sollen als Grundlage für die Ausarbeitung entsprechender Bauprojekte dienen. Da im Rahmen des Verfahrens kein eigentliches Siegerprojekt erkoren wird

und seitens der Einwohnergemeinde im Anschluss an das Varianzverfahren entsprechende Grundsatzentscheide zu fällen sein werden, kann kein direkter Folgeauftrag in Aussicht gestellt werden.

2.3 Auftragsart / Verfahren / Rechtsschutz

Durchgeführt wird ein Studienauftrag im selektiven Verfahren (Phase 1: Präqualifikation anhand von Referenzprojekten, Phase 2: Studienauftrag).

Mittels Präqualifikation (Phase 1) bestimmt ein vom Stadtrat beauftragtes Beurteilungsgremium, gestützt auf das Submissionsdekret (SubmD) des Kantons Aargau im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im selektiven Verfahren drei Planungsteams zur Teilnahme am Studienauftrag. Die Veranstalterin behält sich das Recht vor, die Ausschreibung (Präqualifikation) je nach Ergebnis zu wiederholen (eventuell mit geänderten Bedingungen).

Der Studienauftrag (Phase 2) wird nicht anonym durchgeführt. Der Studienauftrag untersteht den Gesetzgebungen und Richtlinien des öffentlichen Beschaffungswesens, nicht aber den Regeln des GATT/WTO-Übereinkommens (Überschreitung Schwellenwerte). Das Verfahren ist für die teilnehmenden Teams mit der Abgabe ihres Beitrages abgeschlossen; es werden keine Folgeaufträge in Aussicht gestellt. Das definitive Programm und weitere Arbeitsunterlagen werden den ausgewählten Planungsteams anlässlich der Startveranstaltung abgegeben. Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt. Mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

Mit dem Einreichen einer Bewerbung und der Abgabe eines Beitrages anerkennen die Teilnehmenden die Rahmenbedingungen sowie die Entscheide des Veranstalters.

2.4 Teilnahmebedingungen

Zur Teilnahme berechtigt sind Planungsteams, die zwingend mindestens aus Architekt und Landschaftsarchitekt bestehen. Beim Antrag für die Teilnahme am Wettbewerb müssen die Arbeitsgemeinschaften vollständig benannt sein. Die Federführung liegt beim Architekten. Die Korrespondenz im Verfahren wird nur über den Architekten geführt. Der Beizug weiterer Fachpersonen ist zulässig. Die Beteiligung von Landschaftsarchitekten und hinzugezogener Fachpersonen in verschiedenen Teams ist nicht zulässig.

2.5 Terminprogramm

Präqualifikation	
- Start Präqualifikation mittels Ausschreibung und Direktanfragen	Anfang April 2018
- Einreichung der Bewerbungen	11. Mai 2018
- Auswahl Planungsteams	17. Mai 2018
- Startveranstaltung in Kaiserstuhl mit Begehung	27. August 2018
- Schriftliche Fragestellung	5. September 2018
- Zwischenpräsentation	20. November 2018
- Schlusspräsentation	16. Januar 2019
- Schlussbericht durch Beurteilungsgremium	Ende Februar 2019

2.6 Organisation

Für die Organisation und Durchführung des Studienauftrages hat der Stadtrat eine Steuerungsgruppe eingesetzt. In dieser haben Einsitz:

Steuerungsgruppe	
Ruedi Weiss, Stadtammann Kaiserstuhl	Vorsitz
Daniel Hersche, Vizeammann Kaiserstuhl	Vize Vorsitz
Renato Costamagna, arco-plan, Ennetbaden	Projektleitung Studienauftrag
Sabrina Camelin, Stadt Kaiserstuhl	Stadtschreiberin

Für die Beurteilung der Planungsbeiträge aus dem Studienauftragsverfahren wird ein Beurteilungsgremium benannt. Dieses nimmt an den Präsentationen teil. Es diskutiert die einzelnen Projektschritte, legt die Vertiefungsvorgaben für die weitere Arbeit fest, begutachtet die abschliessenden Konzeptvorschläge der Teams und bestimmt die wichtigen Empfehlungen für das weitere Vorgehen. Das Beurteilungsgremium setzt sich aus den Mitgliedern der Steuerungsgruppe sowie folgenden Personen zusammen:

Beurteilungsgremium	
Mitglieder Steuerungsgruppe	
Philipp Husistein, Husistein & Partner AG	Fachberater Architektur/Städtebau
Stefan Zantop, Arcoplan, Ennetbaden	Fachberater Landschaft/Freiräume
Thomas Belloli, Belloli Raum- und Verkehrsplanung	Fachberater Verkehr/Mobilität
Mike Töpfer	Beisitz, Bewohner Kaiserstuhl
Marina Kern	Beisitz, Bewohnerin Kaiserstuhl
Ruedi Steiner	Beisitz, Bewohner Kaiserstuhl

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf zusätzliche Experten beizuziehen. Bei Ausfall eines Mitgliedes der Steuerungsgruppe oder des Beurteilungsgremiums ist die Steuerungsgruppe ermächtigt, ein Ersatzmitglied zu bestimmen.

Die Vorbereitung und Begleitung des Studienauftrages erfolgt durch: arco-plan, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden, Tel. 056 203 40 20, E-Mail rc@arcoplan.ch, Ansprechperson ist Renato Costamagna.

3 Präqualifikation

3.1 Ausschreibung

Die Präqualifikation für den Wettbewerb wird öffentlich ausgeschrieben. Die Publikation erfolgt in den folgenden Medien:

- www.simap.ch
- Amtsblatt des Kantons Aargau
- Webseite der Gemeinde Kaiserstuhl (www.Kaiserstuhl.ch)

3.2 Teilnahmeberechtigung und -bedingungen

Um am Studienauftrag teilnehmen zu können, ist die Bewerbung von Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur erforderlich.

Für die Präqualifikation werden vollständige Angaben zur Firma sowie zu Referenzprojekten verlangt. Dabei sind auch die im Projekt eingesetzten Fachleute zu benennen. Die Federführung im Planungsteam hat durch die Fachrichtung Architektur zu erfolgen. Der Beizug weiterer Fachdisziplinen, z.B. aus dem Bereich Verkehrsplanung / Mobilität, ist fakultativ und obliegt dem Ermessen des Teams. Diese Fachpersonen dürfen nicht in mehreren Teams mitarbeiten.

Alle Mitglieder eines Teams müssen von den Personen des Beurteilungsgremiums unabhängig sein. Dies gilt auch für die fakultativen Fachpersonen. Ausgeschlossen von der Teilnahme sind Fachpersonen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums in einem beruflichen Abhängigkeits- beziehungsweise Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind. Die Verantwortung dafür, beim Vorliegen einer der oben genannten Abhängigkeiten nicht teilzunehmen, liegt bei den Teilnehmern.

Eingaben mit unvollständigen Angaben sind ungültig. Unkorrekte oder nicht termingerecht eingereichte Bewerbungen haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

3.3 Entschädigung auf Präqualifikationsstufe

Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

3.4 Zur Verfügung gestellte Unterlagen für die Präqualifikation

Den Bewerbern steht folgende Unterlage zur Verfügung:

- Programm zur Präqualifikation

Die Unterlage für die Präqualifikation steht ab Anfangs April 2018 unter www.Kaiserstuhl.ch zum Download bereit.

3.5 Einzureichende Unterlagen

Vom sich bewerbenden Planungsteam wird als Bewerbungsunterlage eine Übersicht über vergleichbare Referenzprojekte sowie Angaben zur Qualifikation und Erfahrung der Schlüsselpersonen verlangt. Die Darstellung muss auf maximal zwei A3-Seiten (Querformat) erfolgen.

Die Referenzprojekte sind mit Angaben über die relevanten Projektdaten und über die Bauherrschaft zu versehen. Mit Einreichung eines Antrags auf Teilnahme am Wettbewerb stimmen die Antragssteller zu, dass Auskunftseinholungen zu den angegebenen Referenzen gestattet sind.

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information für das Beurteilungsgremium und werden vertraulich behandelt. Sie gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Nicht verlangte Unterlagen und Firmendokumentationen werden bei der Präqualifikation nicht berücksichtigt.

Die Bewerbungsunterlagen sind in Papierform und zusätzlich als pdf-Datei auf einem digitalen Datenträger einzureichen.

3.6 Einreichungsort / Abgabefrist Antrag

Der vollständige Antrag auf Teilnahme muss bis am 11. Mai 2018, 16.00 Uhr an der nachstehend angegebenen Adresse eintreffen:

Stadtrat Kaiserstuhl
„Präqualifikation Studienauftrag Blöleboden“
Alte Dorfstrasse 1
5332 Rekingen

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung liegt bei den Bewerbern.

3.7 Kriterien der Teamauswahl

Die Bewerber haben ihre Eignung für die Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur auf Grund folgender Kriterien nachzuweisen:

- Beurteilungskriterium 1
Bewertung der eingereichten Referenzprojekte hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe (Gewichtung 50%)
- Beurteilungskriterium 2
Qualifikation und Erfahrung der im Projekt vorgesehenen Schlüsselpersonen (Gewichtung 50%)

Sämtliche Bewerber werden bis Ende Mai 2018 schriftlich über die Auswahl der Teilnehmer benachrichtigt.

3.8 Verbindlichkeit

Mit der Einreichung eines Antrags zur Teilnahme am Studienauftrag verpflichten sich die Bewerber im Fall ihrer Auswahl zur Teilnahme am Studienauftrag und zur fristgerechten Abgabe eines Lösungsvorschlags.

4 Studienauftrag

4.1 Verfahren und Ablauf

Das Studienauftragsverfahren gliedert sich in folgende Schritte:

Startveranstaltung

Die beauftragten Planungsteams werden anlässlich einer Startveranstaltung am 27. August 2018, 14.00 – 16.00 Uhr, über die Aufgabe orientiert, das Areal wird besichtigt und die Unterlagen werden abgegeben. Diese Eröffnung gewährleistet einen optimalen Informationsaustausch zwischen allen Beteiligten und dient der Klärung von Verständnisfragen bezüglich der Aufgabenstellung und des Verfahrens.

Fragerunde

Die Planungsteams erhalten die Gelegenheit, bis am 5. September 2018 schriftlich Fragen zur Aufgabe und zu den Randbedingungen einzureichen. Die Antworten werden zeitnah an alle am Verfahren Beteiligten verteilt.

Zwischenpräsentation

Die Planungsteams präsentieren am 20. November 2018, 08.00 – 12.00 Uhr, getrennt ihre Analysen, die in Betracht gezogenen Strategien und Ansätze, sowie den favorisierten Lösungsvorschlag. Das Beurteilungsgremium diskutiert die jeweiligen Ansätze und formuliert generelle und projektspezifische Folgerungen für die Weiterbearbeitung.

Schlusspräsentation

Die Planungsteams präsentieren am 16. Januar 2019, 08.00 – 12.00 Uhr, ihre Konzeptabgabe und geben ihre Arbeiten gemäss den Anforderungen ab. Das Beurteilungsgremium hat Gelegenheit, Fragen zu stellen. Wichtige Aspekte der Vorprüfung und der Schlussberatung werden festgelegt.

Beurteilung und allgemeine Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium berät am 16. Januar 2019, 14.00 – 17.00 Uhr, die Konzepte und legt die Empfehlungen für den Stadtrat zum weiteren Vorgehen fest.

4.2 Aufgabenstellung und Randbedingungen

Die nachstehend formulierten Randbedingungen zur Aufgabenstellung werden hinsichtlich des Raumprogramms zurzeit noch konkretisiert. Der erreichte Detaillierungsgrad der Ausführungen genügt aber für die Aufgabenerfassung und damit für eine Bewerbung im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens.

4.2.1 Engerer und erweiterter Planungssperimeter

Der engere Planungssperimeter umfasst eine im nachstehenden Übersichtsplan innerhalb der violetten Bandierung liegende Gesamtfläche von etwas mehr als 87 Aren. Alle auf diesem Areal

gelegenen Bauten und Anlagen können im Grundsatz vollumfänglich zurückgebaut werden; für die bestehende Parkierungsanlage besteht aber weiterhin Bedarf (siehe Kap. 4.3.2); sie müsste bei einem Abbruch zwingend neu erstellt werden.

Das auf Fisibacher Gemeindegebiet liegende, grün bandierte Areal mit einer Fläche von rund 96 Aren soll nach wie vor der Öffentlichkeit für Sport und Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen. Zusätzlich können hier entsprechende neue Bedarfsflächen plaziert werden.



Areal Blöleboden mit engerem Bearbeitungsperimeter für Hochbauten (violette Bandierung) und erweitertem Bearbeitungsperimeter für Aussen- und Sportanlagen (grüne Bandierung).

4.2.2 Zonenplan, Bau- und Nutzungsordnung

Das aktuell der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) zugeordnete Grundstück N° 161 (violette Bandierung) soll im Zuge einer Teiländerung des Nutzungsplanes ganz oder in Teilen einer geeigneten Wohn- oder Mischzone zugeschlagen werden. Das auf Fisibacher Gemeindegebiet liegende, westliche Teilareal (grüne Bandierung) wird planungsrechtlich nicht tangiert; die heutige Zonierung OE bleibt bestehen.

Es ist Inhalt und Aufgabe des Studienauftrages, eine für das Areal adäquate Baumasse zu bestimmen. Daher werden keine verbindlichen Grundmasse und Baubestimmungen vorgegeben. Als Basis der Überlegungen zur Nutzungsdichte mögen die Bestimmungen der rechtsgültigen Bau- und Nutzungsordnung zur Wohn- und Gewerbezone (WG) dienen. Abweichungen, die im Rahmen eines Gestaltungsplanes von den baurechtlichen Bestimmungen zur Regelbauweise möglich sind, finden sich in § 21 des kantonalen Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 respektive § 5ff der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011.

4.2.3 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung ist auf die Kantonsstrasse K430 (Neustrasse / Vorstadt) auszurichten. Die konkrete Verkehrsanbindung der Neuüberbauung sowie der bestehenden Nutzungen ist unter Berücksichtigung der verkehrs- und sicherheitstechnischen Anforderungen an einen Kantonsstrassenanschluss zu bewerkstelligen. Inwiefern die bestehenden Verkehrswege in die Erschliessung miteinbezogen werden können, ist im Rahmen des Studienauftrages zu überprüfen und zu beantworten. Zu beachten ist, dass die in westlicher Richtung gelegene landwirtschaftliche Siedlung auf Fisibacher Boden über den Lindenweg erschlossen ist.

Grundsätzlich gilt, dass die im Rahmen der Neuüberbauung zu erstellenden Pflichtparkplätze unterirdisch anzuordnen sind. Einige wenige Besucherparkplätze können - in Verbindung mit den unter Kap. 4.3 genannten öffentlichen Parkplätzen - oberirdisch angeordnet werden.

4.2.4 Aussenraum und Freiflächengestaltung

Die Aussenräume und Freiflächen haben eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuweisen und sind entsprechend den Bedürfnissen der verschiedenen Benutzergruppen zu gestalten. Die bestehenden Freiflächenutzungen auf Fisibacher Gemeindegebiet sind dabei im Grundsatz zu erhalten, können bei Bedarf aber umgestaltet, an anderer Stelle angeordnet oder mit zusätzlichen unter 4.3 Projektvorgaben genannten (und in der OE-Zone zulässigen) Anlagen ergänzt werden.

Das bestehende Naturobjekt (Feuchtstandort F01) südlich der Turnhalle kann bei Bedarf an anderer Stelle neu errichtet werden.

4.2.5 Ökologie und Energie

Es ist eine energetisch zukunftsorientierte und umweltschonende Überbauung zu planen, die mindestens dem Minergie-Standard oder einer energetisch gleichwertigen Lösung entspricht.

Es sind die flächenrelevanten Voraussetzungen für einen Wärmeverbund für die zu heizenden Bauten und Anlagen im Areal Blöleboden / Schulhausweg / Englisch Hag zu schaffen. Entsprechende Flächen für die Wärmeerzeugung sind vorzusehen respektive nachzuweisen.

4.3 Projektvorgaben

4.3.1 Zielgruppen und Nutzer

Im Planungsgebiet ist eine Wohnüberbauung ohne eigentliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zu planen. Im Fokus der Zielgruppenüberlegungen stehen grundsätzlich alle Altersgruppen, wobei der demographischen Entwicklung folgend, ein spezifischer Bedarf an Wohnungen für Klein- und Single-Haushalte für die 20-35-jährigen sowie für Personen, die sich im 3. Lebensabschnitt befinden (65+), besteht. Hiervon ausgehend, sollte der Wohnungsmix Wohneinheiten in einer guten Durchmischung von 1 ½ - bis 4 ½ -Zimmer abdecken. Das Wohnungs- und Gemeinschaftsflächenangebot ist grundsätzlich auf ein genossenschaftlich orientiertes Publikum auszurichten.

4.3.2 Öffentliche Räume und Flächen

Der Bedarf an öffentliche Räumen und Flächen, die im engeren und / oder erweiterten Bearbeitungsperimeter anzuordnen sind, umfasst:

- Eine im Erdgeschoss liegende, separat zugängliche Kinderkrippe, die auch als Wohnung nutzbar ist (ca. 75 m²)
- Ein Raum inkl. Küche und sanitäre Anlagen (WC / Dusche) für öffentliche Veranstaltungen wie Gemeindeversammlung, Seniorenweihnacht, Vereinsanlässe, Kinderchor, Seniorenturnen, Yoga, Proberaum Musikgesellschaft, etc. (ca. 150 m²)
- Ein Mehrzweckraum (ca. 40 m²)
- Ein Gemeindearchiv (ca. 20 m²)
- Ein Lagerraum für Vereine (ca. 100 m², allenfalls in Tiefgarage)
- frei zugängliche, nicht gendergetrennte, aber IV-gerechte Toilettenanlage
- Ein Aussengeräterraum für Rasentraktor, etc. (ca. 40 m²)
- Kinderspielplatz inkl. Sitzgelegenheiten und Tisch
- Spielwiese (Fussball, Boccia, etc.), welche gleichzeitig als Mehrzweckwiese für öffentliche Veranstaltungen wie z.B. Fischessen (Strom-, Wasseranschluss nötig) dient.
- Die vorhandene Parkierungsanlage kann entweder belassen oder in ihrem Bestand gesamthaft ersetzt werden
- zusätzlich 20 unterirdische Parkplätze
- oberirdische Parkierungsanlage in der Grösse der bestehenden Anlage
- zusätzlich 20 oberirdische Parkplätze
- Bushaltestelle für Kleinbus
- Entsorgungsstelle (3-4 Unterflur-Container)

4.3.3 Etappierung

Mögliche Etappierungen des Projektvorschlages sind aufzuzeigen.

4.4 Entschädigung

Für die vollständige und termingerechte Ablieferung einer dem Programm entsprechenden Arbeit sowie der Teilnahme an der Startveranstaltung, der Zwischen- und der Schlusspräsentation erhält jedes Planungsteam eine pauschale Entschädigung von CHF 22'000.- inkl. MwSt. Sämtliche Spesen (Reisespesen, Druckkosten, Modelle) sind im Pauschalbetrag enthalten und werden nicht separat vergütet.

4.5 Weiterbearbeitung

Mit der Abgabe der einzureichenden Arbeiten ist das Studienauftragsverfahren abgeschlossen. Es wird kein Folgeauftrag in Aussicht gestellt. Es liegt im Ermessen der Auftraggeberin, die Planungsteams in der Folge mit einzelnen zusätzlichen Leistungen gegen Entschädigung zu beauftragen.

4.6 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Mit der Zahlung der jeweiligen Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen und Nutzungsrechte in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht bezüglich der eingereichten Arbeiten verbleibt bei den Verfassern. Die Auftraggeberin erhält jedoch das Recht, die Arbeiten als Grundlage für allfällige Vertiefungsarbeiten uneingeschränkt weiter zu verwenden, zu vervielfältigen und zu veröffentlichen sowie späteren, anderen Teilnehmenden allfälliger Folgeverfahren für die Weiterbearbeitung zur Verfügung zu stellen. Mit der Entschädigung nach Ziffer 4.4 gelten diese Nutzungs- und Änderungsrechte als abgegolten.

4.7 Vertraulichkeit / Veröffentlichung

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Arbeit zu verwenden. Die Information der Öffentlichkeit über die vorliegende Planung ist alleinige Sache der Veranstalterin.

Die Arbeiten werden nach Abschluss des Verfahrens in geeigneter Form öffentlich gemacht. Eine Publikation der Projekte durch die Veranstalterin erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich. Die eingereichten Unterlagen und das Modell gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

4.8 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Das Programm und die Fragebeantwortung sind für die Veranstalterin, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich, die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Für Streitfälle, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Bad Zurzach, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

5 Unterlagen

5.1 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Den Teilnehmenden wird anlässlich der obligatorischen Begehung ein digitaler Datenträger mit folgenden Unterlagen (pdf) abgegeben:

- Programm Studienauftrag
- Bauzonenplan
- Bau- und Nutzungsordnung
- Bestehende Tiefgarage: Statischer Bericht zu Nutzungsänderung, Bänziger Partner AG, 17.08.2017 inkl. Pläne Ausführungsprojekt 2001
- Pläne Schulhaus und Turnhalle
- Datengrundlage der amtlichen Vermessung (pdf, dxf) inkl. Datenschutzvereinbarung
- Situationsplan mit Höhenlinien und -koten im gesamten Perimeter
- Leitungskataster mit relevanten Leitungen

Modellgrundlage im Massstab 1:500 *

*: Es wird eine Modellgrundlage im Massstab 1:500 mit Einsatz des engeren Planungsperrimeters zur Verfügung gestellt.

5.2 Einzureichende Unterlagen

Grundsätzlich gilt, dass die eingereichten Unterlagen dem Beurteilungsgremium ermöglichen müssen, das Projekt bezüglich seiner qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Varianten sind zulässig. Auf den Plänen sind maximal 2 Visualisierungen erwünscht. Die Pläne und Erläuterungen haben alle für das Verständnis des Vorschlages erforderlichen Angaben zu enthalten.

5.2.1 Zwischenpräsentation

Das Konzept muss klar ersichtlich, jedoch noch nicht detailliert ausgearbeitet sein. Insbesondere soll die durch das Planungsteam favorisierte Konzeption mit Angabe von Art und Mass der Nutzungen inkl. Angaben zum Wohnungs- beziehungsweise Flächenmix sowie zur jeweiligen Erschliessung der Baukörper erkennbar sein.

Folgende Unterlagen müssen an der Zwischenbesprechung vorliegen:

- Übersichtsplan mit städtebaulichem Konzept
- Situationsplan mit den relevanten Elementen des Bebauungskonzeptes und der Freiraumgestaltung sowie der Erschliessung
- für das Verständnis des Konzeptvorschlages notwendige Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Modelleinsatz als Arbeitsmodell

5.2.2 Verlangte Dokumente für Schlussabgabe:

Gesamtkonzept – M 1:500 (A1 quer)

- Schwarzplan, M 1:500
- Der Situations- und Umgebungsplan des Projekts im Massstab 1:500 mit den geplanten Ge-

bäuden, die auf der offiziellen, vom Organisator abgegebenen Grundlage zu zeichnen sind und für die Hauptfunktionen, die Gebäudeeingänge, die Zugänge zu den Gebäuden und Parkierungsanlagen, der Standort der Gebäude, die Grundrisse der Tiefgarage und der Erdgeschosses, die äussere und innere Erschliessung (Fussgänger, Zweiräder, Autos usw.) anzugeben sind. Der Situations- und Umgebungsplan hat die Umgebungsgestaltung detailliert aufzuzeigen (Zugänge, Vorplätze, Grünräume und Aussenanlagen sowie öffentliche Räume) und ist mit den wichtigsten Kartenpunkten in Bezug auf die Grundstücksgrenzen, die Nachbarschaft sowie den wichtigsten Höhenangaben zu versehen.

- Erklärungen zu den städtebaulichen, architektonischen und landschaftlichen Vorzügen des Projekts (freier Text).

Grundrisse Geschosse – M 1:200 und Wohnungen – M 1:100 (1-2 Pläne A1 quer)

- Die Grundrisse aller Geschosse (bei den Obergeschossen fallweise Standardgrundriss) im Massstab 1:200

- sämtliche Wohnungsgrundrisse im Massstab 1:100 inkl. Möblierung und Aufzeigen der Flexibilität

- Umgebungsgestaltung in den hierfür geeigneten Geschossen

Fassadenschnitte und Ansichten – M 1:200 (A1 quer)

- Querschnitte und Ansichten im Massstab 1:200, die für das Projekt bezeichnend und für dessen Verständnis nötig sind

Volumetrisches Modell 1:500 (Ausgangsmodell mit Einsätzen und Bepflanzung, weiss)

Erläuterungsbericht im A4-Format, gebunden, inklusive:

- Anhang mit den Angaben zum Wohnungsspiegel
- Anhang mit den Flächen und Volumen
- Parkplatznachweis mit Zuordnungsschema
- Verkleinerungen aller A1-Pläne auf Format A3

Datenträger mit digitalen Daten (pdf) der vorstehend genannten Dokumente

5.2.3 Darstellung

Das Beurteilungsgremium wünscht sich klare und verständliche Beiträge. Für die visuelle Darstellung des Projekts dürfen einzig die unter 5.2.1 (Verlangte Dokumente für Schlussabgabe) erwähnten Pläne und Dokumente eingereicht werden. Neben den erwähnten Dokumenten sind keine weiteren Berichte erwünscht.

Alle Pläne haben ein A1-Querformat aufzuweisen und sind derart darzustellen, dass sie gut reproduzierbar sind. Die Pläne sind zudem ungefaltet abzuliefern und mit einem grafischen Massstab und einem Nordpfeil zu versehen. Situation und Grundrisse sind gleich ausgerichtet darzustellen.

Die Pläne im Querformat A1 sind 2-fach einzureichen. Alle Pläne sind zudem 1-fach auf A3 verkleinert auf Papier und als PDF-Datei auf einem digitalen Datenträger abzugeben. Der Erläuterungsbericht (A4) ist ebenfalls als PDF-Datei einzureichen.

6. Genehmigung

Vom Stadtrat Kaiserstuhl am 19. März 2018 genehmigt.

Ruedi Weiss
Stadtammann

Sabrina Camelin
Stadtschreiberin