
Neubau Alterszentrum Würenlos, 5436 Würenlos

Text verbindlich bis Präqualifikation, Entwurf ab „Aufgabe Studienauftrag“

Studienauftrag für Planer-Teams im selektiven Verfahren

Pflichtenheft / Programm



5436 Würenlos, 5. Mai 2018

Veranstalter

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

AK Bautreuhand AG
Mittelstrasse 18
8008 Zürich

Telefon +41 44 210 40 55
E-Mail c.kratzer@ak-bautreuhand.ch
Internet www.ak-bautreuhand.ch

Auftraggeber: Alterszentrum Würenlos AG
c/o Forensis Treuhand AG
Grosszelgstrasse 34
5436 Würenlos

Bearbeitung: ak Bautreuhand AG
Mittelstrasse 18
8008 Zürich

Kontaktperson: Christoph Kratzer
c.kratzer@ak-bautreuhand.ch
076 572 82 82

Erstellung: 5. Mai 2018

Einleitung

Die Alterszentrum Würenlos AG als gemeinnützige Aktiengesellschaft im Alleinbesitz der Einwohnergemeinde Würenlos beabsichtigt auf der Zentrumswiese Würenlos (Parzellen 481, 3704, 4729, 4240 und 495) ein Alterszentrum bestehend aus 40 Wohnungen mit Dienstleistungen und 44 Pflegezimmern sowie diversen ergänzenden Nutzungen zu erstellen.

Seit Jahren fristet die Zentrumswiese in Würenlos ein dörfliches, aber hinsichtlich städtebaulicher Entwicklung wenig befriedigendes Dasein. Das starke Potenzial der effizienten Zentrumsentwicklung blieb bisher unausgeschöpft. Wirtschaftlich belebt ist die Zentrumswiese am südlichen Rand zur Landstrasse hin. Im Osten wird die Zentrumswiese durch den Bachlauf des Furtbachs begrenzt, während sie Richtung Norden nahtlos in die kleinzellig bebaute Wohnzone übergeht.

Der Alterszentrum-Neubau soll sich eigenständig und prägnant präsentieren und der Entwicklung des Dorfzentrums einen neuen Schub verleihen. Seine respektvolle gestalterische Antwort auf die heterogene Baustruktur der Nachbarschaft wird vorausgesetzt. Mit der präzisen Setzung im Terrain soll die städtebauliche Situation geklärt und die verschiedenen Nutzungszonen der Zentrumswiese, insbesondere des Zentrumsplatzes, definiert werden.

Die Aufgabe umfasst:

- den / die Neubau(ten) mit Wohnungen mit Dienstleistungen
- den Neubau von Pflegewohngruppen
- den Neubau eines Cafés als Drehscheibe und Adresse
- Ergänzende Nutzungen: Spitex, Ärztezentrum
- die Erschliessung des Alterszentrums für Bewohner, Mitarbeiter, Besucher und Anlieferung
- die Aussenraumgestaltung der Zentrumswiese mit Zentrumsplatz
- den Vorschlag für die Umsetzung des Hochwasserschutzes

Das nicht überbaute Grundstück liegt rechtskräftig in der Zone für öffentliche Bauten. Eine unbebaute Teilfläche innerhalb des Projektperimeters (im nordwestlichen Bereich) ist der Kernzone zugeteilt. Die Zentrumsscheune (Vogtschür) ist der Dorfzone zugewiesen. Die Gemeinde hat die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung in Angriff genommen, in deren Rahmen aufgrund der Ergebnisse des Studienauftrags eine Teilanpassung der Bau- und Nutzungsordnung und des Zonenplans möglich ist.

Der Gemeinderat Würenlos hat im Weiteren kürzlich als Planungsgrundlage den Masterplan PLUS „Zentrum Würenlos“ zu Handen einer öffentlichen Mitwirkung beschlossen. Die grundlegenden ortsplanerischen Vorlagen, Angaben zur Erschliessung sowie zu den Aussen- und Freiräumen sind im Masterplan PLUS „Zentrum Würenlos“ (Stand 19.02.2018) festgehalten. Die Grundsätze des im Entwurf vorliegenden Masterplans PLUS «Zentrum Würenlos» sind zu berücksichtigen und die Handlungsanweisungen sind in der Projektstudie zweckmässig umzusetzen.

Der Dorfkern von Würenlos besitzt ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) attestiert der Zentrumswiese als innerer Freiraum eine besondere Bedeutung und postuliert als Erhaltungsziel das „Erhalten der Beschaffenheit als Freifläche“. Das bedeutet nicht, dass an diesem Standort nicht gebaut werden darf. Die Bebauung ist jedoch so zu konzipieren, dass sie den Raum erstens nicht dominiert und zweitens genügend Freiflächen erhalten bleiben.

Zurzeit überarbeitet der Kanton das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Sanierung der Landstrasse. Die Arbeiten werden voraussichtlich 2019 / 2020 ausgeführt.

Die Auftraggeberin erwartet von den eingereichten Projektvorschlägen:

- einen Vorschlag der städtebaulich überzeugt, der architektonisch-gestalterisch erhöhten Ansprüchen genügt und zusammen mit einer klar definierten Aussenraumlösung ein verständliches Ganzes ergibt.
- einen Vorschlag, welcher unter Einbezug der Masterplan PLUS-Auflagen der Gesamtanlage eine Adresse gibt.
- einen Vorschlag der Freiraumgestaltung, welche den dörflichen Charakter weiterentwickelt und die Identität weiter prägt.
- einen Vorschlag der hinsichtlich der Nutzungsanordnungen von Alterswohnen und Pflege durchdacht ist, dessen Räumlichkeiten funktional überzeugen und die Bedürfnissen der Bewohner und des Personals in den Mittelpunkt stellen.
- einen Vorschlag mit attraktiven Wohnungsgrundrissen, welche auch eine flexible Möblierung zulassen.
- eine betriebliche Pflegeeinheit für Menschen in einem integrierten Umfeld.
- ein in der Erstellung kostenbewusstes und im Betrieb und Unterhalt wirtschaftliches Projekt.

Inhaltsverzeichnis

- 0. Vorbemerkung**
- 1. Allgemeine Bestimmungen**
 - 1.1 Veranstalterin
 - 1.2 Sekretariat
 - 1.3 Modalitäten und Durchführung
 - 1.4 Teilnahmeberechtigung
 - 1.5 Termine Studienauftrag
 - 1.6 Entschädigungen
 - 1.7 Beurteilungsgremium und Expertenteam
 - 1.8 Ansprüche aus dem Studienauftrag
- 2. Ablauf und Termine Phase 1 (Präqualifikation)**
 - 2.1 Selektion
 - 2.2 Abgegebene Unterlagen
 - 2.3 Einzureichende Bewerbungsunterlagen
 - 2.4 Abgabe der Bewerbungsunterlagen
 - 2.5 Allgemeines
- 3. Ablauf und Termine Phase 2**
 - 3.1 Bezug der Unterlagen
 - 3.2 Gemeinsame Begehung, Infoveranstaltung
 - 3.3 Fragenstellung
 - 3.4 Zwischenbesprechung
 - 3.5 Abgabe der Studienauftragsbeiträge
 - 3.6 Vorprüfung
 - 3.7 Schlussbesprechung
 - 3.8 Beurteilung
 - 3.9 Orientierung über den Entscheid des Beurteilungsgremiums
 - 3.10 Ausstellung und Beurteilungsbericht
- 4. Unterlagen Studienauftrag Phase 2**
 - 4.1 Verfügbare Unterlagen
 - 4.2 Einzureichende Unterlagen
- 5. Projektanforderungen**
 - 5.1 Flächen Raumprogramm
 - 5.2 Anforderungen Bau / Betrieb
 - 5.3 Freiraum Alterszentrum und Zentrumswiese
 - 5.4 Kosten
- 6. Randbedingungen**
 - 6.1 Perimeter
 - 6.2 Baurechtliche Vorgaben
 - 6.3 Parkplätze
 - 6.4 Grundwasser, Baugrund, Foundationen bisheriger Bauten
- 7. Bauliche und funktionale Anforderungen Hochbau**
 - 7.1 Anforderungen an altersgerechte Wohnbauten
 - 7.2 Hindernisfreies Bauen
 - 7.3 Gebäudetechnik
 - 7.4 Energie und Ökologie
 - 7.5 Nachhaltigkeit/ Ressourcenverbrauch
 - 7.6 Brandschutz
- 8. Organisatorisches**
 - 8.1 Termine, Realisierung
 - 8.2 Streitigkeiten
- 9. Programmgenehmigung**

Anhang 1 Raumprogramm (wird bei Phase 2 nachgereicht)

0. Vorbemerkung

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

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Veranstalterin

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

1.2 Sekretariat

Die Vorbereitung und Durchführung des Studienauftrags erfolgt durch:

Herr Christoph Kratzer
AK Bautreuhand AG
Mittelstrasse 18
8008 Zürich

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

1.3 Modalitäten der Durchführung

Der Studienauftrag untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen und damit den Regeln des GATT/WTO-Übereinkommens. Er wird einstufig im selektiven Verfahren mit 6 teilnehmenden Teams und zusätzlich einem Nachwuchsteam durchgeführt. Die Durchführung erfolgt offen (nicht anonym).

Das Beurteilungsgremium kann den Studienauftrag falls notwendig mit einer optionalen Bereinigungsstufe ergänzen. Eine allfällige Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. Die definitive Beurteilung findet erst nach einer allfälligen Bereinigungsstufe statt.

Als Grundlage für den Studienauftrag gilt dieses Programm, welches in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143, Ausgabe 2009, aufgebaut ist.

Zum und während des Verfahrens werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

1.4 Teilnahmeberechtigung

Um einen Studienauftrag bewerben können sich Teams aus den Fachdisziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur. Die Federführung liegt beim Architekturbüro. Es ist den teilnehmenden Teams empfohlen, weitere Fachspezialisten (z.B. aus dem Bereich Gerontologie) beizuziehen. Mehrfachbewerbungen der weiteren Fachspezialisten sind möglich.

1.5 Termine Studienauftrag

Präqualifikation	21. Mai 2018	Publikation Studienauftrag www.konkurado.ch / tec21/ simap / Amtsblatt des Kantons Aargau
	29. Juni 2018	Einreichung der Bewerbungsunterlagen
	Mi., 04. Juli 2018, 08.15 -17.00	Auswahl Teilnehmer und schriftliche Mitteilung Zuschlag
Studienauftrag	06. Juli 2018	Versand Programm und Studienauftragsunterlagen an Teilnehmer
	13. Juli 2018	Zurücksendung des unterschriebenen Programms (Adresse vgl. 1.2)
	Mi., 18. Juli 2018, 13:15 Uhr	Begehung Grundstück, Abgabe Modellgrundlage Vorstellung der Auflagen/Planungsinstrumente der Gemeinde, insbesondere des Masterplan PLUS
	15. August 2018	Schriftliche Fragestellung (Adresse vgl. 1.2)
	27. August 2018	Schriftliche Fragebeantwortung an alle Teilnehmer per E-Mail
	Fr., 28. September 2018	Zwischenpräsentation
	16. November 2018, 14:00 Uhr	Abgabe / Einreichen Studienarbeit
	30. November 2018	Abgabe Modell
	9. Dezember 2018	Formelle Prüfung und quantitative Vorprüfung (Experten)
	12. Dezember 2018	Schlusspräsentation und Beurteilung (Reservetag 14. Dez. 2018)
	Mitte Januar 2019	Beurteilungsbericht
	Mitte Januar 2019	Medienorientierung und Ausstellung der Arbeiten

1.6 Entschädigungen

Den teilnehmenden Teams wird bei Abgabe einer vollständigen und termingerecht eingereichten Studienarbeit eine fixe Entschädigung von je CHF 22'000.- (inkl. MwSt.) per Saldo aller Ansprüche entrichtet. Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

1.7 Beurteilungsgremium und Expertenteam

Folgendes Beurteilungsgremium wird die eingereichten Projekte beurteilen:

Fachbeauftragte (je 1 Stimme, insgesamt 4 Stimmen)

- Felix Fuchs, ehemaliger Stadtbaumeister Aarau
- Philipp Bürgler, Architekt Zürich
- Cornelia Pauletti, Architektin Zürich
- Brigitte Nyffenegger, Landschaftsarchitektin Zürich

Sachbeauftragte (je eine Stimme, insgesamt 4 Stimmen)

- Matthias Rufer, Vertreter Verwaltungsrat Alterszentrum Würenlos AG (Stichentscheid)
- Urs Aebischer, Vertreter Verwaltungsrat Alterszentrum Würenlos AG
- Felix Bohn, Fachberater für altersgerechtes Bauen, Zürich
- Felix Wirth, Berater Gesundheits- und Heimwesen

Experten (beratend, ohne Stimmrecht)

- Andrea Hofbauer, Architektin, Leiterin Hochbau Würenlos (Ersatzbeauftragte)
- Florian Meyerhans, Kostenplaner, AK Bautreuhand Luzern
- Thomas Belloli, Verkehrsplaner, Belloli Raum- und Verkehrsplanung

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere Expert/innen beizuziehen.

1.8 Ansprüche aus dem Studienauftrag

Absichtserklärung

Nach der Fertigstellung und Beurteilung der einzelnen Beiträge gilt der Auftrag für die teilnehmenden Teams grundsätzlich als abgeschlossen. Es ist jedoch beabsichtigt, das Verfassersteam des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes mit der weiteren Planung und Ausführung zu beauftragen. Dabei behält sich die Veranstalterin vor, die Kostenplanung und/oder Bauleitung allenfalls an Dritte zu vergeben oder im Ausnahmefall mit einem GU/TU zu realisieren.

Die Beauftragung der weiteren Planungsschritte erfolgt jeweils phasenweise. Als erster Schritt nach der Beurteilung soll auf der Basis eines Vorprojektes+ / Bauprojekt light (Architekt: Studium von Lösungsmöglichkeiten 3%, Vorprojekt mit Kostenschätzung 6%, Bauprojekt 6%, Detailstudien 2%, KV 1%; Landschaftsarchitekt komplettes Vorprojekt mit Kostenschätzung) das Baueingabeprojekt erarbeitet werden.

Für die von den Teams beigezogenen Fachingenieure gilt kein Anspruch auf einen weiteren Auftrag.

Die Fachplanerleistungen werden grundsätzlich von der Veranstalterin nach Rücksprache mit den Architekten beigezogen.

Vorbehalt bleibt in jedem Fall die Projekt- und Kreditgenehmigung durch die Auftraggeberin.

Honorarbedingungen Architekt

Für die Weiterbearbeitung gelten grundsätzlich die folgenden Honorarkonditionen:

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/2003
- Allgemeine Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen, Ausgabe 2017
- Besonders zu vereinbarende Leistungen gemäss SIA Ordnung 102 /2003 werden nach effektivem Zeitaufwand und mit einem mittleren Stundenansatz von CHF 130.00 exkl. MwSt. (Verhandlungsbasis) vergütet.

Die Honorierung wird nach den aufwandbestimmenden Baukosten ermittelt. Die aufwandbestimmenden Baukosten für den Architekten gelten wie folgt:

- Integration Fachingenieure HLKKSE: 80% des entsprechenden Anteils BKP 23/24/25
- Integration Bauingenieur: 50% der Kosten für Sicherungen, Provisorien und Baugrube
- Integration Fassadenplaner: 50% der betroffenen Elemente
- Integration Landschaftsarchitekt: 50% des entsprechenden Anteils an BKP 4
- Leuchten und Lampen: 30%
- Betriebseinrichtungen: 20%
- Mobiliar: 0% (nach Aufwand, falls nötig)

Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten die folgenden maximalen Faktoren:

- Koeffizient Z1/Z2 = Werte 2017 (Werte bleiben während Auftragsabwicklung fix)
- Leistungsanteil q wird definitiv mit dem Architekten vereinbart. $q = \min. 58.5\%$
- Schwierigkeitsfaktor $n = 1.0$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Stundenansatz h: Die Verhandlungsbasis beträgt CHF 130.00 exkl. MwSt.
- Die Planung und Ausführung für die Architekten umfasst im Minimum die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojektes, die Ausarbeitung des Baueingabeproyektes sowie die Ausführungsplanung und die gestalterische Leitung (58.5% Teilleistungen nach der Ordnung SIA 102/2003).

Für Nebenkosten wie Vervielfältigungen, Druck und Kopierkosten werden pauschal 4% des Honorars vergütet. Die Reisekosten sind inbegriffen.

Honorarbedingungen Landschaftsarchitekt

Für die Weiterbearbeitung gelten grundsätzlich die folgenden Honorarkonditionen:

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 105/2003
- Allgemeine Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen, Ausgabe 2017
- Besonders zu vereinbarende Leistungen gemäss Ordnung SIA Ordnung 105/2003 werden nach effektivem Zeitaufwand und mit einem mittleren Stundenansatz von CHF 130.00 exkl. MwSt. (Verhandlungsbasis) vergütet.
- Die Honorierung wird nach den aufwandbestimmenden Baukosten ermittelt. Stundenansatz h: Die Verhandlungsbasis beträgt CHF 130.00 exkl. MwSt.
- Leistungsanteil $q = \max. 64.5\%$ (exkl. Ausschreibung und Vergabe, Werkvertrag, Bauleitung und Kostenkontrolle).

Für Nebenkosten wie Vervielfältigungen, Druck und Kopierkosten werden pauschal 4% des Honorars vergütet. Die Reisekosten sind inbegriffen.

Urheberrecht und Rückgabe der Entwürfe

Das Urheberrecht an den Studienauftragsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmern. Die Veranstalterin hat allerdings unter Quellennennung das Recht zur Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung der Studienauftragsbeiträge.

Die Unterlagen der Studienauftragsbeiträge gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Die teilnehmenden Teams sind berechtigt, das von ihnen geschaffene Werk nach der Bekanntgabe des Ergebnisses zu veröffentlichen. Die eingereichten Pläne und Modelle verbleiben bei der Veranstalterin. Sie hat das Recht zur weiteren Verwendung. Die Verfasser/innen sind bei einer Verwendung stets zu nennen.

2. Ablauf und Termine Phase 1 (Präqualifikation)

2.1 Selektion

Es ist vorgesehen 6 Teams und zusätzlich 1 Nachwuchsteam zu berücksichtigen. Das Nachwuchsteam ist bei der Bewerbung als solches zu deklarieren. Das Alter aller geschäftsführenden Personen darf zum Zeitpunkt der Ausschreibungs publikation maximal 40 Jahre (Jahrgang 1978) betragen.

Die Auswahl der Teilnehmer erfolgt durch das Beurteilungsgremium anhand folgender Eignungskriterien:

- Qualifikation der verlangten Schlüsselpersonen
- Erfahrung der Firmen mit ähnlichen Aufgaben
- Teamzusammensetzung, Organisationsstruktur, Kapazität und Leistungsfähigkeit
- Städtebauliche, architektonische, funktionale und wirtschaftliche Qualität der Referenzprojekte

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 und Potential, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale und nachhaltige Bauten sowie kostengünstige Gebäude zu projektieren und auszuführen.

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

2.2 Abgegebene Unterlagen

Folgende Studienauftragsunterlagen sind Basis für die Phase 1 (Präqualifikation):

- Programm Studienauftrag PDF
- Eingabeformular Selbstdeklaration Word und PDF

Weitergehende Fachauskünfte werden nicht erteilt.

2.3 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Folgende Unterlagen sind zur Bewerbung um Teilnahme am Studienauftrag fristgerecht einzureichen:

- vollständig ausgefüllte Selbstdeklaration Architekt mit Angabe zu allen verlangten Teammitgliedern, Schlüsselpersonen und den verlangten Referenzprojekten
- vollständig ausgefüllte Selbstdeklaration Landschaftsarchitekt
- es sind pro Team vier Referenzen (drei Referenzen Architektur, eine Referenz Landschaftsarchitektur) einzureichen, die in den letzten 10 Jahren projektiert, resp. realisiert worden sind. Mindestens eine der Architektur-Referenzen muss ein realisiertes oder sich im Bau befindliches Projekt aus dem Alters- und Pflegebereich sein (Neubau oder umfassender Ausbau)

Die Referenzprojekte sind zur Beurteilung der ortsbaulichen, architektonischen sowie betrieblichen Qualitäten anhand von Text, Plänen und Fotos auf je 1 Blatt zu illustrieren (max. 1 Seite A3 einseitig pro Referenz). Nachwuchsteams haben ebenfalls Referenzobjekte einzureichen, wenn möglich im Bereich der oben genannten Referenzen. Dies können auch Master-, Diplom- oder Studienarbeiten sein (Das Nachwuchsteam ist dabei als solches zu deklarieren).

- Darstellung eines Bewohnerzimmers

2.4 Abgabe der Bewerbungsunterlagen

Die vollständige Bewerbung muss bis am Freitag, 29. Juni 2018, spätestens 16.00 Uhr mit der Anschrift «Neubau Alterszentrum, Würenlos» in 2-facher Ausführung beim Sekretariat (vgl. Ziffer 1.2) eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung liegt bei der teilnehmenden Firma. Gleichzeitig sind die Unterlagen digital direkt ans Sekretariat zu schicken.

2.5 Allgemeines

Die von den bewerbenden Firmen eingereichten Unterlagen und Angaben werden ausschliesslich für das hier beschriebene Verfahren verwendet und werden vertraulich behandelt. Die Unterlagen werden nicht zurückgegeben.

Mit der Einreichung des Antrages auf Teilnahme am Studienauftrag verpflichten sich die bewerbenden Firmen im Falle einer Auswahl zur Teilnahme am Studienauftrag fristgerecht einen Beitrag einzureichen.

3. Ablauf und Termine Phase 2

3.1 Bezug der Unterlagen

Die Studienauftragsunterlagen für die Phase 2 gemäss Kapitel 4.1. werden am Freitag 06. Juli 2018 den selektionierten Teams zugestellt.

Die selektionierten Teams erhalten je ein Gipsmodell (ca. 70*75 cm). Die Ausgabe des Modells findet am 18. Juli 2018, 13:15 Uhr anlässlich der obligatorischen Begehung statt.

3.2 Gemeinsame Begehung, Infoveranstaltung

Es findet eine gemeinsame, obligatorische Besichtigung des Grundstücks mit Referat zur Aufgabe statt. Sie erfolgt am Mittwoch, 18. Juli 2018, 13:15 Uhr. Der Treffpunkt wird den selektionierten Teams schriftlich mitgeteilt.

3.3 Fragenstellung

Fragen müssen bis 15. August 2018 mit dem Vermerk „Neubau Alterszentrum, Würenlos“ an das Sekretariat gemäss Ziffer 1.2 eingereicht werden.

Die eingegangenen Fragen und die Antworten werden allen Teilnehmenden bis 27. August 2018 per E-Mail zugestellt und werden somit integraler Bestandteil des Studienauftrags. Im Rahmen dieses Verfahrens werden sonst keine weiteren Fragen beantwortet.

3.4 Zwischenbesprechung

Es findet eine Zwischenbesprechung der Projekte am Freitag, 28. September 2018 statt. Der Treffpunkt und der Ablauf wird den selektionierten Teams schriftlich mitgeteilt. Die Präsentation hat entweder anhand von Plänen oder mittels Beamerpräsentation zu erfolgen. Ein Modell wird vor Ort sein, um allfällige Modelleinsätze einsetzen zu können.

An der Zwischenbesprechung stellen die teilnehmenden Teams ihre Zwischenergebnisse vor und besprechen diese mit dem Beurteilungsgremium. Es wird erwartet, dass zu folgenden Themen erste Lösungsansätze und Ideen präsentiert und noch zu lösende Problemstellungen und offene Fragen aufgezeigt werden:

- ortsbauliches Konzept
- Nutzungskonzept
- Aussen- bzw. Freiraumkonzept
- Erschliessungskonzept
- Konzept/Disposition Bewohnerzimmer Pflege inkl. Möblierungsvorschlag

Über die Zwischenpräsentation wird ein kurzes Protokoll verfasst. Erkenntnisse, die für alle Teilnehmer Gültigkeit haben, werden allen Teilnehmern zugestellt, die übrigen individuell.

3.5 Abgabe der Studienauftragsbeiträge

Die Projekte (Pläne, Berechnungen und Berichte) sind mit dem Vermerk «Neubau Alterszentrum, Würenlos» vollständig einzureichen und müssen **bis 16. November 2018, spätestens 14.00 Uhr** beim Sekretariat gemäss Ziffer 1.2 vorliegen. Sämtliche Unterlagen sind mit dem Vermerk «Neubau Alterszentrum, Würenlos» zu versehen.

Alle abzugebenden Unterlagen können per Post geschickt werden oder werktags von 08:00 – 11:30 Uhr und 14:00 – 16:30 Uhr beim Sekretariat gemäss Ziffer 1.2 abgegeben werden. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung liegt bei den teilnehmenden Architekten.

Die Modelle sind **bis 30. November 2018, spätestens 14.00 Uhr** bei der Bauverwaltung Würenlos mit dem Vermerk «Neubau Alterszentrum, Würenlos » abzugeben. Von einem Postversand der Modelle wird abgeraten.

3.6 Vorprüfung

Die unabhängige, technische Vorprüfung der eingereichten Ergebnisse der Studienauftragsbeiträge erfolgt durch ak Bautreuhand AG, welche zuhanden des Beurteilungsgremiums einen Vorprüfungsbericht erstattet. Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit wird durch ak Bautreuhand AG vorgenommen.

Die Projekte werden nach Eingang einer formellen Vorprüfung unterzogen:

- Einhaltung der Abgabetermine
- Vollständigkeit der abzuliefernden Arbeiten gem. Abschnitt 4.2.
- Einhaltung der Programmvorschriften
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben

3.7 Schlussbesprechung

Am Mittwoch, 12. Dezember 2018 findet vor der Beurteilung der Beiträge eine Schlusspräsentation statt. Die Teilnehmer stellen in Einzelgesprächen dem Beurteilungsgremium ihre Studienbeiträge vor. An der Schlusspräsentation wird erwartet, dass die Teilnehmer die Weiterbearbeitung seit der Zwischenbesprechung sowie die wichtigen Elemente des Konzepts aufzeigen und dem Beurteilungsgremium für Fragen zur Verfügung stehen. Die Präsentation hat mittels Beamerpräsentation zu erfolgen und dauert max. 20 Minuten. Die Schlusspräsentation darf keine neuen Inhalte, die über den Inhalt der abgegebenen Pläne hinausgehen, umfassen. Der genaue Zeitpunkt der Schlussbesprechung wird den einzelnen Teilnehmern vorgängig mitgeteilt.

3.8 Beurteilung

Die Projekte werden im Rahmen der Beurteilung nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Erfüllung Raumprogramm
- Betrieb und Funktionalität (Zweckmässigkeit der Grundrisse, innere Organisation, Betriebsabläufe, Sicherheit, Flexibilität)
- Architektonische Gestaltung (Äussere Erscheinung, innenräumliche Qualität, Materialisierung, Wohnatmosphäre und –qualität, Bezug von Innen- und Aussenraum)
- Städtebau (Räumliche Interpretation der Bauaufgabe, Nutzung des Standortes; Einbindung in das bestehende Quartier, Ortsbezug, Erschliessung und Parkierung, Entwicklungspotential)
- Aussenraumgestaltung (Gesamtkonzept, Qualität der Freiräume)
- Wirtschaftlichkeit (Investitions- und Betriebskosten)

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

3.9 Orientierung über den Entscheid des Beurteilungsgremiums

Der Entscheid des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmern unmittelbar nach Abschluss der Beurteilung mittels Verfügung schriftlich mitgeteilt.

3.10 Ausstellung und Beurteilungsbericht

Das Ergebnis der Beurteilung wird durch das Beurteilungsgremium in einem Bericht festgehalten und veröffentlicht. Der Beurteilungsbericht mit den Resultaten wird allen teilnehmenden Teams in zwei Exemplaren zugestellt. Die Auftraggeberin beabsichtigt, eine Ausstellung der Arbeiten durchzuführen. Der Termin für die Ausstellung wird später mitgeteilt.

4. Unterlagen Studienauftrag Phase 2

4.1 Verfügbare Unterlagen

Die Teilnehmer erhalten die folgenden Unterlagen:

- 4.1.1 Studienauftragsprogramm inkl. Anhänge als pdf
- 4.1.2 Katasterkopie 1:500 dwg und pdf
- 4.1.3 Geländeaufnahmen 1:500 dwg und pdf
- 4.1.4 Masterplan Plus als pdf (noch nicht in Kraft, Stand 19.02.2018)
(Der Masterplan Plus geht den Sondernutzungsplänen vor. Abweichungen sind daher möglich)
- 4.1.5 Bauzonenplan vom 05.03.2002, Stand Nov. 2016
- 4.1.6 Bau- und Nutzungsordnung vom 26.10.2000, Stand Jan. 2014
- 4.1.7 Modellunterlage im Massstab 1:500

Die Unterlagen 4.1.1 bis 4.1.4 werden in Papierform und/oder per Mail abgegeben. Die kommunalen Erlasse sind erhältlich unter www.wuerenlos.ch.

Die kantonalen Erlasse sind erhältlich unter www.ag.ch. Die Fachkarten wie Gewässerraum, Gefahrenkarte Hochwasser etc. sind im Geoportal des Kantons Aargau ebenfalls unter www.ag.ch erhältlich.

Auf der Dropox-Cloud werden folgende Unterlagen aufgeschaltet:

- Gestaltungsplan «Zentrum Würenlos», bew. 20.05.1998
- Erschliessungspläne «Kernzone Nord», bew. 10.01.2000 und «Vogtwiese Teil Süd», bew. 03.08.1994
- Ueberbauungsplan «Dorfstrasse», bew. 24.06.1955
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Landstrasse (in Bearbeitung, Stand 07.03.2018)
- Gestaltungsplan «Schützenwerte Bausubstanz», bew. 25.11.1998
- Unterlagen zum ISOS (Ortsbild mit regionaler Bedeutung)
- Planungsrichtlinien für Altersgerechte Wohnbauten, Stand 2014
- Kant. Reglement über die bauliche und betriebliche Infrastruktur in Pflegeeinrichtungen, Stand 01.01.2018

4.2 Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmenden haben folgende Unterlagen fristgerecht und vollständig abzugeben:

In Planformat max. 6 Blätter (Din A1, Breite 84cm, Höhe 60 cm; Nordrichtung nach oben; Kennwort oben-rechts):

- 1 Satz Pläne, ungefaltet in Mappe für die Beurteilung
- 1 Satz Pläne gefaltet für die Vorprüfung

- 4.2.1 Überbauungskonzept im Massstab 1:500 mit Darstellung der Baumassen in Dachaufsicht sowie der wesentlichen Elemente der Erschliessung und der Aussenraumgestaltung.
- 4.2.2 Erdgeschossgrundrisse im Massstab 1:200 mit Darstellung der wesentlichen Elemente der Erschliessung und der Aussenraumgestaltung.
- 4.2.3 Grundrisspläne sämtlicher Geschosse mit Beschriftung aller Räume gemäss Raumprogramm, m2-Angaben und Höhenkoten im Massstab 1:200.
- 4.2.4 Normalgeschossgrundriss Wohnungsgeschoss und Erdgeschoss möbliert im Massstab 1:200.
- 4.2.5 Konstruktionsschnitt durch den Bau inkl. Sockel und Dachbereich im Massstab 1:50.
- 4.2.6 Typische Wohnungsgrundrisse im Massstab 1:100, Grundriss Bewohnerzimmer im Massstab 1:50
- 4.2.7 Zum Verständnis notwendige Schnittpläne und Fassadenansichten im Massstab 1:200.
- 4.2.8 Textliche Erläuterungen auf den Plänen 4.2.1 bis 4.2.7 bzw. zu den einzelnen Bewertungskriterien, so u.a. zu Freiraumkonzept, Betriebsabläufen, etc.

In allen Fassadenplänen sind die massgebenden Terrainlinien gemäss Höhenkurvenplan einzutragen, im Weiteren sind die Fassadenhöhen zwischen massgebendem Boden und Schnittpunkt Dachfläche/Fassaden sauber zu vermessen. An folgenden Punkten sind die Höhenkoten anzugeben: Schnittpunkt des massgebenden Terrains/Fassade, Fassadenhöhe, Firsthöhe.

In Berichtform im Doppel, Format A3, oben-links geheftet:

- 4.2.9 Erläuterungsbericht mit Angaben zu den einzelnen Bewertungskriterien und zu den verlangten Angaben (analog 4.2.8).
- 4.2.10 Verkleinerungen der Pläne auf Format A3.
- 4.2.11 Nachvollziehbare Berechnung der Flächen und Volumen nach SIA 416 (GF/HNF), Berechnungen und Nachweis Raumprogramm Soll/Ist (Excel).

Separates Couvert, Format A4 beinhaltet:

- 4.2.12 Verfassercouvert enthaltend:
 - Verfasserblatt mit Angabe von Namen, Adresse und Tel.-Nr. der massgeblich Beteiligten.
 - Bankverbindung (Einzahlungsschein) für die Ausrichtung der Entschädigung sowie Angabe der MwSt.-Nr.
 - Honorarofferten der Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros
- 4.2.13 Verkleinerungen aller Pläne für den Beurteilungsbericht elektronisch auf CD als pdf-Datei.

Modell 1: 500 weiss auf Grundlage 4.1.7

5. Projektanforderungen

5.1 Flächen Raumprogramm

Die Raumprogramme für die Wohnungen mit Dienstleistungen, die Pflegewohngruppen und für die Nebennutzungen sind im Anhang 1 aufgeführt. Summarisch umfasst dies:

- A. Wohnungen mit Dienstleistungen
 - Total 40 Wohnungen (10 1½ - Zi.whg., 20 2½ - Zi.whg. und 10 3½ - Zi.whg.)
 - Weitere Räumlichkeiten für Gesundheitsdienstleistungen
 - Nebenräume
- B. Pflege / Pflegewohngruppen
 - 2 Pflegabteilungen mit je 2 Wohngruppen à 11 Betten (Total 44 Pflegebetten)
 - Nebenräume und Verwaltung
- C. Ergänzende Nutzungen
 - Ärztezentrum und Spitex
 - Restaurant/Cafeteria und weitere Gemeinschaftsräume
- D. Einstellhalle
 - Gemeinsame Einstellhalle

5.2 Anforderungen Bau / Betrieb

Da sich das Alterszentrum auf der Zentrumswiese von Würenlos befindet, muss sorgsam ein Ausgleich zwischen Privatsphäre der Bewohnenden und dem ebenfalls gewünschten öffentlichen Charakter gesucht werden. Die öffentlichen Bereiche des Alterszentrums wie die Cafeteria (Restaurant) sind einladend und gut sichtbar zu platzieren. Alle Bewohner sollen wählen können, ob sie am öffentlichen Leben teilhaben wollen oder sich in einem nichtöffentlichen Aussenbereich aufhalten wollen.

5.2.1 Wohnungen mit Dienstleistungen

Mit zunehmenden gesundheitlichen Einschränkungen gewinnt die Wohnung und das engere Wohnumfeld an Bedeutung. Der Wohnlichkeit, einer guten Besonnung und abwechslungsreichen Ausblicken ist daher besondere Beachtung zu schenken. Balkone/Loggien und tief liegende Fensterbrüstungen erlauben es den älteren Menschen auch sitzend am Geschehen draussen teilzuhaben. Bewohnerinnen und Bewohner sollen auch bei hohem Pflegebedarf in den Wohnungen verbleiben können. Die Räume sind deshalb so zu dimensionieren, dass in den grösseren Wohnungstypen in allen Räumen ein Pflegebett aufgestellt werden könnte. Der Sanitärbereich und insbesondere die Dusche müssen grosszügig genug dimensioniert sein, um die Pflege zu erleichtern. Trotzdem sollen diese Wohnungen aber keinen Heimcharakter aufweisen. Aufgrund der Erfahrungen im Betrieb von bestehenden Bauten kann festgestellt werden, dass Erdgeschosswohnungen aus Sicherheitsgründen wenig gefragt sind. Gegenüber Wohnungen im Hochparterre hat man diese Bedenken nicht mehr. Die Wohnungen mit Dienstleistungen sollen möglichst als eigene Adresse erkennbar sein.

Da es auch möglich sein soll, Bewohnende der Wohnungen mit Dienstleistungen intensiv pflegerisch zu betreuen, müssen die Wohnungen vom Pflegebereich her über kurze Wege erreichbar sein. Wenn sich diese Wohnungen nicht im selben Gebäude befinden, muss diese räumliche Beziehung durch eine oberirdische Verbindung sichergestellt werden. Zudem sind dann im Wohngebäude ein Stationszimmer und auf jedem Geschoss ein Materialraum einzuplanen.

Preissegment

Die Wohnungen müssen als preiswerte Mietwohnungen angeboten werden können. Die Mietpreise sollen auch mit Bundeshilfe zur Förderung von Wohnbauten preiswert ausgestaltet werden können. Für alle mit Bundeshilfe geförderten Wohnbauten gelten die Rahmenbedingungen und die Grundausstattung gemäss Wohnungs-Bewertungs-System WBS, „Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen“, Band 69 der Schriftenreihe Wohnungswesen.

Für die mit Bundeshilfe geförderten, altersgerecht geplanten Wohnbauten gelten die Anforderungen gemäss Kapitel 9 und 10 der Norm SIA 500, wobei auch die mit „vorzugsweise“ umschriebenen Anforderungen zwingend erfüllt werden müssen. Die Vorgaben aus dem Merkblatt zur «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» vom Bundesamt für Wohnungswesen sowie die Planungsrichtlinie «Altersgerechte Wohnbauten» (Ausgabe 2014) sind zu beachten.

5.2.2 Betriebskonzept Pflege / Pflegewohngruppen

Grundidee / Konzept

Eine wohnliche Atmosphäre und eine überschaubare Grösse sollen auch jenen Menschen geboten werden, 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 vorzusehen. Eine Wohngruppe ist ein teilautonomer Pflegebereich, in dem 11 Personen betreut werden. Jede Gruppe hat ihre eigenen Wohn- und Essbereiche. 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.

Die persönliche Wäsche der Bewohnenden wird im Alterszentrum gewaschen, wogegen die Flachwäsche extern gegeben wird.

Räumliches Konzept – Planungshinweise

Der in diesem Projekt vorgesehene Pflegebereich umfasst zwei überschaubare, hindernisfreie Pflegabteilungen mit je 2 Wohngruppen à 11 Betten. Es soll möglichst viel Wohncharakter erhalten bleiben, was bei der Dimensionierung/Ausgestaltung und der Materialwahl zu berücksichtigen ist. Die Korridore müssen breit genug sein, dass sich zwei Personen mit Gehhilfen gefahrlos begegnen können. Namentlich zu beachten ist dies bei Korridorlängen von über 5 Metern und generell im Bereich der zentralen Aufenthaltsbereiche. Aufgrund der körperlichen Einschränkungen der Bewohnenden ist davon auszugehen, dass sich ihr Bewegungsradius hauptsächlich auf die Pflegewohngruppe und den angeschlossenen Aussenraum beschränkt. Die Anforderungen an die räumliche Gestaltung sind deshalb ausserordentlich hoch. Die Bewegungszonen in den zwei Pflegabteilungen müssen abwechslungsreich sein, sowohl was die Ausblicke wie die räumliche Gestaltung angeht. Besondere Aufmerksamkeit ist auf eine gute, möglichst durchgehende Versorgung der Bewegungsräume mit Tageslicht zu legen.

5.2.3 Ergänzende Nutzungen

In Würenlos gibt es konkrete Interessenten (potentielle Nachfolger Ärztehaus) für ein Ärztezentrum. Konkrete Gespräche fanden statt. Detailliertere Bedürfnisse fehlen jedoch noch. Das Ärztezentrum ist auf 4 Ärzte auszulegen. Zusätzlich sind Räume für die Spitex vorzusehen (vgl. Raumprogramm). Sowohl das Ärztezentrum als auch die Spitex sind eigenständige Mieter mit eigenen Angestellten und Verträgen.

Das Restaurant / die Cafeteria dienen sowohl dem Alterszentrum als auch der Öffentlichkeit.

5.2.4 Nutzungsflexibilität

Die Nutzeransprüche werden sich sowohl im Bereich Wohnen mit Dienstleistungen wie auch im Bereich Pflege auch künftig weiter ändern. Die Veranstalterin begrüsst, wenn die neuen Hochbauten auf einem konstruktiven Grundkonzept basieren, mit welchem auf veränderte Nutzungsansprüche baulich und organisatorisch reagiert werden kann.

5.3 Freiraum Alterszentrum und Zentrumswiese

Die Anbindung, die Lage, die Organisation und die Gestaltung des Freiraumes sind wichtig. Der Neubau ist so zu konzipieren, dass eine zusammenhängende Freifläche für die öffentliche Nutzung der Zentrumswiese erhalten bleibt. Der frühe Miteinbezug entsprechender Fachpersonen ist daher zwingend.

Freiraum Alterszentrum

Der Freiraum des Alterszentrums dient der Erschliessung und dem Aufenthalt der Bewohnenden im Freien. Für sie ist ein gemeinschaftlicher Aussenbereich vorzusehen, in den sie sich mit Gästen des Zentrums zurückziehen können. Der gemeinschaftliche Aussenbereich ist in verschiedene Aufenthaltsbereiche zu gliedern. Ein wohnlicher Charakter prägt diesen Ort.

Der Freiraum des Alterszentrums soll abwechslungsreich sein und verschiedene Zonen mit unterschiedlichen Stimmungen enthalten. Eine Terrasse soll das öffentliche Restaurant ergänzen. Diese wird nach Möglichkeit von der Zentrumswiese aus erschlossen. Im BKP 4 sind SFr. 500'000.- für den Freiraum des Alterszentrums vorgesehen.

Zentrumswiese

Der dörfliche Charakter der Zentrumswiese ist dem Ort und der Aufgabe entsprechend weiterzuentwickeln. Die Eigenart des Ortes soll positiv gestärkt werden. Die Zentrumswiese soll öffentliche Anlage für alle werden und die Identität von Würenlos durch seine Gestalt sowie durch seine Nutzung prägen. Die im «Masterplan Plus» formulierten Grundsätze sind auf der Zentrumswiese umzusetzen und die vom Alterszentrum nicht beanspruchten Gebiete sollen als Erholungs-, Begegnungs- und Erlebnisraum konzipiert werden. Unter Einbezug des Furtbaches sollen zumindest Teilbereiche naturnah gestaltet werden.

Das Wegenetz der Zentrumswiese soll so ins Umfeld eingebunden werden, dass aus den umliegenden Quartieren die Zentrumswiese direkt erreichbar wird und auch als Durchgang genutzt werden kann. Das Wegenetz der Zentrumswiese hat auch eine starke Bedeutung für die Bewohnerinnen und Bewohner des Alterszentrums. Es ermöglicht ihnen, auch mit Gehbehinderung sich auf grössere und kleinere Rundgänge zu begeben, sich am Weg hinzusetzen, auszuruhen und zu beobachten. Das Wegenetz ist rollstuhlgängig auszubilden.

Eine freie Spiel- und Erholungsnutzung vor allem durch Kinder, aber auch Jugendliche und Erwachsene, ist zu gewährleisten und eine öffentlich zugängliche Spielwiese ist anzulegen. Ein Kleinkinderspielfeld ist ebenfalls vorzusehen und im Sichtbereich des Restaurants anzuordnen. Die Zentrumswiese soll auch in grösseren Bereichen nutzungs offen konzipiert werden, damit auch zukünftige Nutzungen aufgenommen werden können. Mitzudenken sind Mehrfachnutzungen einzelner Orte zu unterschiedlichen Tages- und Wochenzeiten.

Ein grösserer Platz ist bei der Zentrumsscheune vorzusehen. Diese wird als bedeutendes Kulturgut erhalten und später einer zentrums gerechten Nutzung, wie beispielsweise einer Kulturstätte, zugeführt werden. Im Rahmen des Studienauftrags sind keine Studien zur Zentrumsscheune zu erstellen. Der Platz bei der Scheune könnte für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden, sich zum Marktplatz entwickeln und Raum für Feste bieten. Er ist multifunktional zu halten, soll aber auch ausserhalb von besonderen Aktivitäten hochwertig nutzbar sein. Neben dem grösseren Platz sind kleinere Sitzplätze auf der Zentrumswiese vorzusehen.

Die Klimaerwärmung ist zu berücksichtigen und dem damit einhergehenden stärkeren Bedürfnis nach Schatten ist Rechnung zu stellen. Im Winter sollen auch sonnige Plätze vorhanden sein. Die Baum- und Pflanzenarten sind entsprechend zu wählen.

Die Kosten für die Erstellung und die Pflege der Zentrumswiese sind angemessen zu halten und haben in einem guten Verhältnis zur Nutzungs- und Gestaltqualität zu stehen.

5.4 Kosten

Die Verfasser sind aufgefordert, ein kostenbewusstes und im Betrieb wirtschaftliches Projekt vorzuschlagen. Die Kostenermittlung erfolgt durch einen externen Kostenplaner und auf der Basis der Elementkostengliederung (e-BKP H), SN 506 511.

Für das neue Alterszentrum, die vorgesehene Parkierung und den unmittelbaren Freiraum des Alterszentrums werden als Kostenziel für die Gesamtanlagenkosten exkl. Land (inkl. MwSt.) CHF 28 Mio. festgelegt. Die Kosten für die Gestaltung der Zentrumswiese sind darin nicht enthalten.

Das Kostenbewusstsein ist zentral und Voraussetzung für eine Drittunterstützung. Eine solche ist wiederum Voraussetzung, um das Projekt überhaupt realisieren zu können.

6 Randbedingungen

6.1 Perimeter

Der Perimeter umfasst vorläufig die folgenden Flächen:



Zum Bearbeitungsperimeter (rote Linie) gehören folgende vollständigen Grundstücke: 495, 3704, 4240, 4729 sowie Teilbereiche der Parzellen 481 (Rössliweg) 482, 494, 4715 (Poststrasse), 4716, 4621.

Der Betrachtungsperimeter ist beige eingefärbt. Es sind lediglich die Erschliessung und Zugänglichkeit sowie die Freiraumvernetzung aufzuzeigen (z.B. Anbindung der Zentrumswiese an die Landstrasse und an die Dorfstrasse)

6.2 Baurechtliche Vorgaben

Das bestehende Baureglement der Gemeinde Würenlos, die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 26.10.2000, Stand Januar 2014 sowie der Bauzonenplan vom 5. März 2002, Stand November 2016 sind in Revision. Es ist möglich, die neue BNO im Bereich des Projektperimeters auf ein überzeugendes Ergebnis des Studienauftrages auszurichten. Falls die Vorteile gegenüber einem Projekt überwiegen, das die rechtskräftige BNO einhält, würde der Gemeinderat eine zeitlich vorgezogene Teilrevision der BNO und des Zonenplans im Gebiet des Projektperimeters in Betracht ziehen.

Anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (aBAuV) vom 23. Februar 1995, wie sie im Anhang 3 der BauV aufgeführt sind, weiterhin (vgl. § 64 Abs. 1 BauV).

Im Übrigen ist der vom Gemeinderat im Februar 2018 zur öffentlichen Mitwirkung freigegebene Masterplan Plus «Zentrum Würenlos», datiert 19. Februar 2018, für die Studienaufträge begleitend.

6.3 Parkplätze

Für die Überbauung gilt die Bau- und Nutzungsordnung vom 26.10.2000, Stand Januar 2014 inkl. Anhang 1 resp. die Richtwerte der VSS-Norm 640 281.

Die Anzahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen Anzahl Parkfelder ist gemäss § 43ff der kantonalen Bauverordnung zwingend nach VSS Norm 640 281 zu ermitteln (massgebend ist die Ausgabe von 2006). Dies gilt ebenso für die Ermittlung der notwendigen Anzahl Abstellplätze für Velos und Mofas sowie deren Gestaltung (SN 640 065 und SN 640 066, beide Ausgabe 2011)

Standort	Massgebend ist die Güteklasse C (gemäss Geoportal Kanton Aargau)
Bewohner:	20 Parkfelder
Personal:	0.5 Parkfeld pro Bett
Besucher, Kunden:	0.3 Parkfeld pro Bett
	Inkl. Behindertengerechte Parkplätze gemäss SIA Norm 500

6.4 Grundwasser, Baugrund, Foundationen bisheriger Bauten

Grundwasser, massgebliches Terrain

Geologisches Gutachten folgt

Baugrund

Geologisches Gutachten folgt

Foundationen, Auftrieb

Geologisches Gutachten folgt

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz muss auch ohne Umsetzung des vorliegenden Hochwasserschutzprojekts sichergestellt sein. Das heisst, es sind Objektschutzmassnahmen notwendig, z.B. mit einer entsprechenden Geländemodulierung oder Gebäudegestaltung. (Hinweis / Einbezug Gefahrenkarte Hochwasser, Anforderungen bezüglich Hochwasserschutz für Gebäude und Park, erforderliche Höhen der Schutzmassnahmen, erforderlicher Querschnitt des Furtbaches)

Gewässerraum

Entgegen der Fachkarte Gewässerraum, welche von einem Gewässerraum von 29.5m ausgeht, wurde in Absprache mit der kantonalen Fachstelle, Abteilung Landschaft und Gewässer des Departements Bau, Verkehr und Umwelt der Gewässerraum auf 22m festgelegt (11m ab Achse Furtbach). Welche Anforderungen bezüglich Ökologie im Gewässerraum, welche Erholungsinfrastruktur wie Wege im Gewässerraum (gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung sind Wander- und Fusswege im Gewässerraum erlaubt) und welche Vorgaben zu deren Belagsoberflächen bestehen, werden noch nachgereicht.

7. Bauliche und funktionale Anforderungen Hochbau

7.1 Anforderungen an altersgerechte Wohnbauten

Die Erfahrung zeigt, dass bei altersgerechten Wohnbauten die spezifischen Anforderungen bereits auf einer konzeptionellen Ebene zu berücksichtigen sind. Eine nachträgliche Berücksichtigung solcher Anforderungen kann später nicht mehr oder nur mit grossem Aufwand erreicht werden. So haben beispielsweise die Anforderungen zum Treppenhaus (zentrale Lage, einladend mit natürlicher Belichtung, Zwischenpodest etc.) erhebliche Auswirkungen auf die Konzeption.

Die Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen hat für altersgerechte Wohnbauten eine Planungsrichtlinie herausgegeben. Die Planungsrichtlinie Stand 2014 ist wegleitend. Die minimalen Anforderungen (in der Richtlinie grün unterlegt und rot unterstrichen) sind einzuhalten, die erhöhten Anforderungen (in der Richtlinie grün unterlegt und blau unterstrichen) sind erwünscht, wenn sie räumlich machbar und kostenmässig vertretbar sind. Zusätzlich ist das Reglement für die bauliche und betriebliche Infrastruktur in Pflegeeinrichtungen, DGS Aargau, 2018 massgebend.

7.2 Hindernisfreies Bauen

Es gilt u.a.: VSS SN 640 075 Fussgängerkehr – Hindernisfreier Verkehrsraum. Erläuterungen, Anforderungen und Abmessungen.

7.3 Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik muss hohe Anforderungen erfüllen. Wo in den Normen des SIA Anforderungen festgelegt sind, gelten die Zielwerte als Mindestanforderung (SIA 380/4, SIA 382/1).

Die Gebäudetechnik stellt einen integralen Teil des Gesamtgebäudekonzeptes dar und darf nicht losgelöst als Spezialdisziplin betrachtet werden. Zuhanden der Aufgabenstellung werden Technikräume in zentraler Lage gefordert,

die räumlich so gelegen sind, dass eine Versorgung aller Bauten möglich wäre. Die vorzusehenden Flächen für Technik werden im Raumprogramm vorgegeben. Auf die Zugänglichkeit der Installationen für Wartung, Unterhalt und Nachinstallation wird besonders Wert gelegt. Die Horizontal- und Vertikalerschliessung muss klar gegliedert sein. Auf die Ausarbeitung eigentlicher Technikkonzepte kann verzichtet werden.

7.4 Energie und Ökologie

Die Bauherrschaft plant Bauten im Minergie-Standard, aber ohne Ersatzluftanlage zu realisieren. Im Bereich Zentrumsgrün ist keine Erdwärmesonde möglich. Eine Grundwassernutzung ist jedoch denkbar. Ein allfälliger Einsatz von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist aufzuzeigen. Weitergehende Informationen, wie die Angabe der Energiebezugsfläche oder ein Energienachweis sind im Rahmen des Studienauftrages nicht zu erbringen.

7.5 Nachhaltigkeit / Ressourcenverbrauch

Der sparsame Verbrauch von Ressourcen und überbauter Fläche ist anzustreben. Kompakte Gebäudeformen und ein niedriger Energieverbrauch sind durch konzeptionelle und technische Massnahmen in den Bereichen Tragwerk, Gebäudehülle und Haustechnik zu erreichen. Bauliche Massnahmen zum Schutz vor Sonne und Lärm sorgen für hohe Behaglichkeit.

7.6 Brandschutz

Die Anforderungen der Brandschutzrichtlinien VKF und der SIA 183 sind zu erfüllen. Die Brandschutz- und Fluchtwegkonzepte sind entsprechend im Projekt einfließen zu lassen.

8. Organisatorisches

8.1 Termine, Realisierung

Das geplante Bauprogramm soll auf folgenden übergeordneten Terminplan abgestimmt sein:

• Durchführung Studienauftrag	bis Ende 2018
• Genehmigung Projektierungskredit	Anfang 2019
• Projektierung	bis Ende 2019
• Genehmigung Baukredit	Ende 2019*
• Baueingabe (auf der Basis Vorprojekt+)	Ende 2019*
• Baugenehmigung	Frühling 2020
• Realisierung	ab Sommer 2020
• Bezugsbereitschaft	Sommer/Herbst 2022

*) Voraussetzung Teilzonenplanänderung rechtskräftig

8.2 Streitigkeiten

Allfällige Streitigkeiten aus dem Projekt werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist Würenlos.

9. Programmgenehmigung

Das vorliegende Programm ist von der Veranstalterin und dem Beurteilungsgremium genehmigt.

Felix Fuchs,
ehemaliger Stadtbaumeister Aarau, Aarau

F. Fuchs

Philipp Bürgler
Architekt Zürich

P. Bürgler

Cornelia Pauletti
Architektin Zürich

C. Pauletti

Brigitte Nyffenegger
Landschaftsarchitektin, Zürich

B. Nyffenegger

Matthias Rufer
Vertreter Verwaltungsrat Alterszentrum Würenlos AG

M. Rufer

Urs Aebischer
Vertreter Verwaltungsrat Alterszentrum Würenlos AG

U. Aebischer

Felix Bohn
Fachberater für altersgerechtes Bauen, Zürich

Felix Bohn

Felix Wirth
Berater Gesundheits- und Heimwesen

F. Wirth

Für das Hochbauamt:

Andrea Hofbauer
Hochbauvorsteherin Würenlos

A. Hofbauer

Würenlos, 5. Mai 2018

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Architektenteams das Programm als verbindlich, ebenso den Entscheid des Beurteilungsgremiums. In gleicher Weise ist es für die Veranstalterin bindend.

....., den

Für das Architektenteam:
(Stempel und Unterschrift)

.....