

Neubau Mehrfamilienhaus für Jung und Alt

Gesamtleistungswettbewerb

Programm Präqualifikation

Aussagen, die über die Präqualifikation hinaus gehen, sind nur Informationsinhalt



Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

1	ZIELSETZUNGEN	5
1.1	Auftraggeberin	5
1.2	Art des Auftrages	5
1.3	Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs	5
1.4	Grundlagen	5
2	AUFTRAGNEHMER	6
3	GESAMTPREISSUMME	6
4	UMSCHREIBUNG DER AUFGABE	7
4.1	Einleitung	7
4.2	Umfang	7
5	PRÄQUALIFIKATION	8
5.1	Fragen	8
5.2	Fragenbeantwortung	8
5.3	Abgabetermin der Präqualifikationsunterlagen	8
5.4	Eignungs- und Zulassungskriterien Präqualifikation	9
5.5	Vorprüfung	10
6	BEURTEILUNG	11
6.1	Preisgericht	11
6.2	Bekanntgabe der Ergebnisse der Präqualifikation	11
7	1. STUFE (PROJEKT)	12
7.1	Ausgewählte Teams Totalunternehmer / Architekt	12
7.2	Ausgabe Programm	12
7.3	Besichtigung und Ausgabe der Modellgrundlage	12
7.4	Fragen	12
7.5	Fragenbeantwortung	12
7.6	Abgabetermine	12
7.7	Einzureichende Unterlagen	13

7.8	Vorprüfung	14
7.9	Beurteilungskriterien	15
7.10	Ergebnis	15
8	2. STUFE (OFFERTE)	16
8.1	Ausgewählte Teams Totalunternehmer / Architekt	16
8.2	Ausgabe Programm und Modellgrundlage sowie Besichtigung des Wettbewerbsareals	16
8.3	Fragen	16
8.4	Fragenbeantwortung	16
8.5	Abgabetermin	16
8.6	Einzureichende Unterlagen	17
8.7	Beurteilungs- und Zuschlagskriterien	20
8.8	Vorprüfung	20
8.9	Optionale Bereinigungsstufe	21
8.10	Öffentliche Ausstellung	21
8.11	Rückgabe der Arbeiten	21
9	UNTERLAGEN	21
9.1	Programm	21
9.2	Eingabeformular und Selbstdeklaration	21
9.3	Informationsplan	21
9.4	Programm 1. Stufe	21
9.5	Definitiver Informationsplan	21
9.6	Baugesetz des Kantons Aargau (BauG), Bauverordnung (BauV) und Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	22
9.7	Geologie	22
9.8	Programm 2. Stufe	22
9.9	Entwurf des Werkvertrags	22
10	ERLÄUTERUNGEN UND PROJEKTIERUNGSHINWEISE	23
10.1	Voraussichtliche Termine für die Realisierung	23
10.2	Allgemeines	23

10.3	Verbindliche Grundlage	23
10.4	Ortsbild / Erscheinungsform	23
10.5	Perimeter	23
10.6	BNO- Bestimmungen	23
10.7	Rücksicht auf die Nachbarschaft	24
10.8	Wirtschaftlichkeit	24
10.9	Erschliessung und Parkierung	24
10.10	Umgebungsgestaltung	24
10.11	Energie / Gebäudetechnik / Heizung	24
10.12	Ökologie	24
10.13	Gewässerschutz, Grundwasser, Versickerung	25
10.14	Hochwasserschutz	25
10.15	Geologie / Erdbebensicherheit	26
10.16	Weitere Infrastrukturen	26
11	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27
	ANHANG I: PROVISORISCHES RAUMPROGRAMM	28
	ANHANG II: DARSTELLUNGSHINWEISE	30

1 Zielsetzungen

1.1 Auftraggeberin

Veranstalterin des Gesamtleistungswettbewerbes ist die Ortsbürgergemeinde Staufen, vertreten durch den Gemeinderat, 5603 Staufen.

1.2 Art des Auftrages

Es handelt sich um einen zweistufigen Gesamtleistungswettbewerb mit vorgängiger Präqualifikation (SIA 142) im selektiven Verfahren nach Submissionsdekret (SubmD) des Kantons Aargau für einen Bauauftrag mit offener Abrechnung und Kostendach (§ 7 Abs. 2 SubmD). Die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009, gilt subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Die Zulassung zur

- 1. Stufe (Projekt) erfolgt an 5 - 7 Teams TU / Architekt
- 2. Stufe (Offerte) erfolgt an mind. 3 Teams TU / Architekt

1.3 Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs

Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs ist es,

- ein Team aus Totalunternehmer / Architekt zu finden, mit welchem das Bauvorhaben Neubau Mehrfamilienhaus für Jung und Alt weiterverfolgt werden soll und welches sich gegenüber dem Gemeinderat Staufen gesamthaft verantwortlich zeichnet.
- ein Konzept für eine baulich und architektonisch überzeugende, organisatorisch, wirtschaftlich und ökologisch optimale Lösung zu finden.

1.4 Grundlagen

Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes gelten:

- Das vorliegende Programm
- Das Submissionsdekret des Kantons Aargau vom 26.11.1996 (Stand 01.01.2011) sowie die zusätzlichen Bestimmungen für den Anwendungsbereich des GATT/WTO-Übereinkommens und des Abkommens zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Europäischen Gemeinschaft über bestimmte Aspekte des öffentlichen Beschaffungswesens.
- Die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009
- Das Baugesetz des Kantons Aargau vom 19.01.1993 (Stand 01.05.2017) mit Bauverordnung (Stand 01.01.2018)
- Die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Zonenplan der Gemeinde Staufen
- Die Brandschutzrichtlinien BSR 2015 der VKF
- Die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten. Die in der Norm mit „unumgänglich“ bezeichneten Massnahmen für öffentliche Bauten sind zu berücksichtigen
- Die Energievorschriften von Bund und Kanton
- einschlägige Gesetze, Verordnungen und Vorschriften

- Raumakustik und Schallschutz gemäss den Vorschriften von Bund und Kanton
- Die SIA-Normen, soweit sie im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben relevant sind
- Altersgerechte Wohnbauten, Planungsrichtlinien der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen
 - Präzisierungen zu den Planungsrichtlinien vom Februar 2019
 - Checkliste altersgerechte Wohnbauten

Die Auftraggeberin erklärt diese Grundlagen für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes für sich und die Teilnehmer als rechtsverbindlich.

2 Auftragnehmer

Teilnahmeberechtigt an der Präqualifikation sind alle Totalunternehmer / Architekten mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz und der Europäischen Gemeinschaft. Die teilnehmenden Teams haben den Nachweis über Erfahrung in der Projektierung und Realisierung von Mehrfamilienhaus zu erbringen. Beim Gesamtleistungswettbewerb ist eine Mehrfachteilnahme der Totalunternehmer und Architekten nicht zulässig. Der Einbezug eines Statikers ist vorteilhaft.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die beim Auftraggeber oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

3 Gesamtpreissumme

Die Gesamtpreissumme für Preise und allfällige Ankäufe und Entschädigungen wird auf Fr. 65'000 inkl. MwSt. festgelegt. Die Baukosten für den Neubau des Mehrfamilienhauses für Jung und Alt werden auf ca. Fr. 4.5 Mio. geschätzt. Gemäss Honorarberechnung für das Jahr 2018 ergibt dies für das Vorprojekt ohne Kostenschätzung (6%) bei einem Stundenaufwand von 325 Std. und einem Stundenansatz von Fr. 130.00 ein Honorar von Fr. 42'500. Für den Gesamtleistungswettbewerb macht das 1.5-fache Honorar die Gesamtpreissumme von Fr. 65'000 inkl. MwSt. aus.

Alle Teilnehmer der 1. Stufe (Projekt) werden bei rechtzeitiger und vollständiger Ablieferung aller verlangten Unterlagen inkl. Zusatzleistungen mit einer Pauschale von Fr. 5'000.- inkl. MwSt. entschädigt.

Die Restsumme wird nach dem Entscheid der 2. Stufe (Offerte) auf mind. 2 Preise und Ankäufe verteilt.

Angekaufte Beiträge können durch das Preisgericht rangiert werden und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Dem siegreichen Team wird der Auftrag für die Projektierung und Realisation der Bauten in Aussicht gestellt unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung respektive Urnenabstimmung.

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum des Auftraggebers über.

4 Umschreibung der Aufgabe

4.1 Einleitung

Die Ortsbürgergemeinde Staufen will auf ihrem Grundstück am Juraweg (Parz. Nr. 493) ein Mehrfamilienhaus für Jung und Alt erstellen. In einem Haus unter einem Dach, für Jung und Alt, leben Menschen, die etwas miteinander zu tun haben. Die Nachbarn unterstützen sich gegenseitig, sei das im Haushalt oder bei administrativen Angelegenheiten.

Der Neubau soll den Anforderungen eines modernen Gebäudes gerecht werden und sämtliche Funktionen für Jung und Alt gewährleisten. Der Nachhaltigkeitsaspekt bezüglich Bau und Betrieb ist von besonderer Bedeutung. Es soll sowohl eine gestalterisch, als auch wirtschaftlich gute Lösung gefunden werden.

4.2 Umfang

Die Ortsbürgergemeinde Staufen ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 493 mit einer Fläche von 1'549 m² in der Wohnzone 3 mit einer AZ von 0.6 ergibt eine zulässige Geschossfläche von 929 m².

Die Grösse des Dach- oder Attikageschosses richtet sich nach §§ 24 und 25 BauV und wird ca. 165 m² gross. Gemäss § 31 BNO sind das Dach-, Attika- und Untergeschoss bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht zu berücksichtigen.

Diese Ausgangslage mit 929 m² und ca. 165 m² oder einer gesamten Geschossfläche von 1094 m² erlaubt ca. 15 1.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen zu erstellen.

5 Präqualifikation

5.1 Fragen

Fragen, welche die Präqualifikation betreffen, sind schriftlich oder per E-Mail bis spätestens Mi. 18.09.2019 (Stempel A-Post! auf Di. 17.09.2019), mit Bezug auf die jeweilige Ziffer im Programm, an die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen oder info@kohli-partner.ch zu richten.

5.2 Fragenbeantwortung

Fragen und Antworten werden ab Mi. 25.09.2019 als verbindliche Ergänzung zum Programm Präqualifikation auf www.kohli-partner.ch unter Aktuell veröffentlicht.

5.3 Abgabetermin der Präqualifikationsunterlagen

Für das Präqualifikationsverfahren haben die Bewerber folgende Unterlagen einzureichen:

- Referenzobjekte gemäss Ziffer 5.4 A.
- Angaben zum projektbezogenen Management gemäss Ziffer 5.4 B.
- Angaben zur wirtschaftlichen und rechtlichen Situation der Unternehmungen gemäss Ziffer 5.4 C.
- Nachweise und Selbstdeklarationen gemäss Ziffer 5.4 D.

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Die geforderten Unterlagen sind einzeln, Pläne nicht gebunden, gefaltet oder geheftet zuzustellen.

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen verschlossen und versehen mit dem Vermerk „Präqualifikation Neubau Mehrfamilienhaus für Jung und Alt Ortsbürgergemeinde Staufen“ bis spätestens am

Freitag 11.10.2019, 16.00 Uhr

an folgender Adresse eintreffen:

Kohli + Partner
Kommunalplan AG
Gewerbering 12
5610 Wohlen

Bei Postversand muss der Poststempel auf spätestens **Mittwoch 09.10.2019 (A-Post)** ausgestellt sein.

Eine elektronische Zustellung ist nicht zugelassen.

5.4 Eignungs- und Zulassungskriterien Präqualifikation

Die Bewerbungen werden anhand folgender einzureichender Präqualifikationsunterlagen beurteilt:

A. Referenzobjekte (Gewicht 50%)

Die Totalunternehmer (TU) und Architekten haben je mindestens 3 realisierte Referenzobjekte einzureichen, welche mit der Aufgabenstellung vergleichbar sind (namentlich Alterswohnungen, Mehrgenerationenhaus sowie Mehrfamilienhäuser). Die Referenzobjekte dürfen nicht älter als 10 Jahre sein (ein A3-Blatt pro Referenz, einseitig bedruckt Querformat, nicht gefaltet).

B. Projektbezogenes Management (Gewicht 25%)

- Nennen sie die Zusammensetzung, Ausbildung und Erfahrung der für das Projekt vorgesehenen Schlüsselpersonen anhand des Eingabeformulars.
- Die Totalunternehmer und Architekten sollen schwergewichtig über eine erfolgreiche Zusammenarbeit berichten.
- Ist ein objektspezifisches Qualitätssicherungssystem vorgesehen?
- Projektbezogenes Management im öffentlichen Bau (Beispiel aus jüngster Vergangenheit) und weitere projektbezogene Qualitätsmerkmale des Unternehmens.

C. Wirtschaftliche und rechtliche Situation (Gewicht 25%)

Totalunternehmer haben nachstehende Fragen anhand des Eingabeformulars und der Selbstdeklaration zu beantworten:

- Name, Adresse und Sitz des Unternehmens
- Gründungsdatum
- Rechtsform des Unternehmens
- Auszug aus dem Betreibungsregister 2015 bis heute
- Organisation des Unternehmens
- Haupttätigkeit, Nebentätigkeit, Mitgliedschaften Beruf-/ Fachverbände
- Sind die fälligen Steuern bezahlt?
- Sind die fälligen Sozialbeiträge bezahlt?
- Ist der Totalunternehmer einem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt?

D. Nachweise und Selbstdeklaration (Ausschlusskriterien)

TU:

- Selbstdeklaration
- Kopie der aktuellen Haftpflichtversicherungspolice (Deckungssumme min. Fr. 5 Mio. sowie Angaben bzgl. Selbstbehalt)
- Aktueller Handelsregisterauszug

Bewertung:

Die Prozentsätze entsprechen Punkten. Punkte

A. Referenzobjekte 50%

- | | |
|-----------------------------------------------------------------|--------|
| 1. Runde ausgeschieden: bedingt vergleichbare Referenzobjekte | 20 |
| 2. Runde ausgeschieden: teilweise vergleichbare Referenzobjekte | bis 30 |
| 3. Engere Wahl : vergleichbare Referenzobjekte | bis 50 |

B. Projektbezogenes Management 25%

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------|
| 1. Ausbildung und Erfahrung Schlüsselpersonen | bis 15 |
| 2. Zusammenarbeit TU/Architekt | bis 5 |
| 3. Projektbezogenes Management und weitere Qualitätsmerkmale | bis 5 |

C. Wirtschaftliche und rechtliche Situation 25%

- | | |
|---------------|--------|
| AG Gründung | bis 5 |
| Aktienkapital | bis 10 |
| Betreibungen | bis 10 |

Ausschlusskriterien

Bewerbungen, welche eines der folgenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen:

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Korrektheit aller Angaben

Die eingereichten Unterlagen verbleiben im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Staufen.

5.5 Vorprüfung

Die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Wohlen unterzieht die zur Beurteilung eingereichten Präqualifikationsunterlagen einer Vorprüfung. Sie legt dem Preisgericht einen neutralen Vorprüfungsbericht zur Beurteilung vor.

6 Beurteilung

6.1 Preisgericht

Das Preisgericht beurteilt die Präqualifikation sowie den Gesamleistungswettbewerb 1. und 2. Stufe und setzt sich folgendermassen zusammen:

Fachpreisrichter:

- Josef G. Zangger, dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Sempach
- Beat Kämpfen, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich
- Alfred Kohli, Ingenieur und Raumplaner FSU/SIA, Wohlen
- Philipp Kühne, dipl. Ing. ETH/SIA, Raumplaner FSU, Wohlen (Ersatz)

Sachpreisrichter

- Otto Moser, Gemeindeammann Staufen
- Urs Welti, Gemeinderat Staufen
- Christoph Sandmeier, Präsident Ortsbürgerkommission, Staufen

Experten

- Susanne Sandmeier, Ortsbürgerin, Staufen
- René Rohr, Ortsbürger, Staufen
- Ueli Furter, Ortsbürger, Staufen
- Herbert Furter, Präsident Ortsbürger-Finanzkommission, Staufen

Das Preisgericht ist ermächtigt, weitere nicht stimmberechtigte Experten (z.B. Ortsbild) zuzuziehen.

6.2 Bekanntgabe der Ergebnisse der Präqualifikation

Nach Abschluss der Beurteilung der Präqualifikation wird den Bewerbern der Gemeinderatsentscheid über die Zulassung, mit einer 10-tägigen Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht, eröffnet.

7 1. Stufe (Projekt)

7.1 Ausgewählte Teams Totalunternehmer / Architekt

Diese werden mit dem Präqualifikationsverfahren bestimmt.

7.2 Ausgabe Programm

Das Programm für die 1. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs wird den ausgewählten Teams bis spätestens Di. **XX.XX.2019** zugestellt.

7.3 Besichtigung des Wettbewerbsareals

Die Besichtigung des Wettbewerbsareals und die Ausgabe der Modellgrundlage erfolgt am Mi. **XX.XX.2019** um 16 Uhr. Treffpunkt: Jurastrasse.

7.4 Fragen

Fragen, welche die 1. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs betreffen, sind schriftlich und unter Wahrung der Anonymität bis spätestens Mo. **XX.XX.2019** (Stempel A-Post! auf Fr. **XX.XX.2019**) mit Bezug auf die jeweilige Ziffer im Programm, an die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen zu richten.

7.5 Fragenbeantwortung

Die Fragenbeantwortung wird den Teilnehmern bis Mi. **XX.XX.2019** als verbindliche Ergänzung zum Programm Gesamtleistungswettbewerb zugestellt.

7.6 Abgabetermine

Plansätze

Datum: Freitag **XX.XX.2019** bis 16 Uhr

Ort: Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12,
5610 Wohlen

per Post: Poststempel auf Mittwoch **XX.XX.2019** (A-Post)

Verfassercouvert und USB-Stick

Datum: Freitag **XX.XX.2019** bis 16 Uhr

Ort: FSP Notar AG, z.H. Notar Markus Klöti, Bahnhofplatz 13,
Postfach 256, 5200 Brugg

per Post: Poststempel auf Mittwoch **XX.XX.2019** (A-Post)

Möglich ist ebenfalls die Postaufgabe: siehe Wegleitung Dokument „sia_142i-301d_postversand“ unter www.sia.ch → Dienstleistungen → Wettbewerbe → Wegleitungen.

7.7 Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmer haben folgende Unterlagen anonym mit einem Kennwort bezeichnet zur Beurteilung einzureichen:

Bei der Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen:

- 1 Plansatz A1 auf festem Papier für die Beurteilung
- 1 Plansatz A1 auf normalem Papier für die Vorprüfung
- 1 Plansatz A3

Situation 1:500

auf Grundlage von Kapitel 9.3 dieses Programms, inkl. Aussenraumgestaltung.

Grundrisse 1:100 mit Möblierung (bitte festes und bewegliches Mobiliar unterschiedlich darstellen)

mit Detaillierungsgrad entsprechend 1:100. Der Erdgeschoss-Grundriss ist mit der angrenzenden Umgebungsgestaltung zu ergänzen.

Fassaden und Schnitte 1:100

Alle Ansichten und die zum Verständnis notwendigen Schnitte 1:100, mind. ein Längs- und Querschnitt mit Angabe des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie sämtlicher Koten.

Perspektivische Darstellungen des Projektes

Konstruktion

Regelquerschnitt und Ansicht 1:20 oder detaillierter 1:50 Massstab mit Sockel- und Dachranddetail unter Angabe der Materialien und der Konstruktion.

Projekterläuterungen in Planform mit Angaben zu:

- Projektidee
- Statisches Konzept und Konstruktion
- Aussagen zur Materialisierung und grobes Farbkonzept

Brandschutzkonzeptpläne

mit Schutzabständen, Brandabschnitten und Fluchtwegen mit schematischen Zeichnungen in gängigem Massstab (siehe BSR 10-15 Begriffe und Definitionen).

Berechnung nach SIA 416 mit massstäblichem Schema

- Geschossflächen
- Hauptnutzflächen
- Gebäudevolumen

Grobkostenschätzung

Weitere Unterlagen

Unterlagen, die im Programm nicht ausdrücklich gefordert oder zugelassen sind, sind nicht zulässig.

Darstellung

Darstellungshinweise siehe Anhang III.

Bei FSP Notare AG, z.H. Notar Markus Klöti, Bahnhofplatz 13, Postfach 256, 5200 Brugg:

- ein Verfassercover mit untenstehendem Inhalt:
 - Name und Adresse der Projektverfasser und deren massgeblich beteiligten Mitglieder sowie die verbindliche Zustelladresse und Kontaktperson.
 - 1 Einzahlungsschein mit Angabe der Adresse des Projektverfassers für die Auszahlung des Preisgeldes resp. Ankaufs.
 - 1 anonymisierter USB-Stick mit Situationsplan, Grundrisse und Visualisierungen als JPEG-Dateien. Der USB-Stick darf insbesondere keine Angaben über den Verfasser respektive dessen Firma sowie entsprechende Hinweise enthalten. Dies ist in jeder Datei unter Eigenschaften zu überprüfen und allenfalls zu löschen.
 - Bestätigung, dass sich die Totalunternehmer und Architekten nur an einem Projekt und Offerte des vorliegenden Gesamtleistungswettbewerbs beteiligen.
 - Das Verfassercover ist verschlossen mit Kennwort und dem Vermerk „Gesamtleistungswettbewerb Neubau Mehrfamilienhaus für Jung und Alt Staufeu“ zu versehen.

7.8 Vorprüfung

Die Kohli + Partner Kommunalplan AG Wohlen unterzieht die zur Beurteilung eingereichten Unterlagen einer Vorprüfung. Sie legt dem Preisgericht neutrale Vorprüfungsberichte zur Beurteilung vor.

7.9 Beurteilungskriterien

Die eingehenden Projekte Mehrfamilienhaus für Jung und Alt werden vom Preisgericht nach folgenden Kriterien beurteilt:

1. Projektidee (Gewicht 40 %)	• Konzept	[15 %]
	• Einpassung ins Ortsbild und architektonischer Ausdruck	[15 %]
	• Gestaltung Aussenraum	[10 %]
2. Funktionalität (Gewicht 30 %)	• Grundrissorganisation	[15 %]
	• Funktionelle Eignung der Anlagen (Verkehr, Erschliessung und Freiflächen)	[15 %]
3. Wirtschaftlichkeit (Gewicht 20 %)	• Erstellungskosten	[10 %]
	• Unterhaltskosten	[10 %]
4. Konstruktion (Gewicht 10 %)	• Konstruktionskonzept	[5 %]
	• Materialisierung	[5 %]

Auswertung:

Alle mit einer prozentualen Gewichtung versehenen Teilkriterien [] werden durch lineare Interpolation mit min. 1 bis max. 6 ganzen Punkten bewertet.

Unvollständige Eingaben können von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Unkorrekte Angaben und grobe Verstösse gegen das Programm sowie nicht termingerecht eingereichte Unterlagen haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

7.10 Ergebnis

Die Beurteilung erfolgt in der Woche XX-2019. Nach der Beurteilung der 1. Stufe wird den Teams der Gemeinderatsentscheid über die Zulassung zur 2. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs mit einer 10-tägigen Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht durch FSP Notare AG unter Wahrung der Anonymität an die verbindliche Zustelladresse und Kontaktperson gemäss Verfasserouvert eröffnet.

8 2. Stufe (Offerte)

8.1 Ausgewählte Teams Totalunternehmer / Architekt

Diese werden mit der Beurteilung der 1. Stufe (Projekt) bestimmt.

8.2 Ausgabe Programm und Modellgrundlage sowie Berücksichtigung des Wettbewerbsareals

Das Programm für die 2. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs wird den ausgewählten Teams bis spätestens Do. **XX.XX.2019** zugestellt.

8.3 Fragen

Fragen, welche die 2. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs betreffen, sind schriftlich und unter Wahrung der Anonymität bis spätestens Fr. **XX.XX.2019** (Stempel A-Post! auf Mi. **XX.XX.2019**) mit Bezug auf die jeweilige Ziffer im Programm, an die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen zu richten. Die Abteilung Brandschutz der aargauischen Gebäudeversicherung AGV steht nicht für direkte Fragenbeantwortungen zur Verfügung.

8.4 Fragenbeantwortung

Die Fragenbeantwortung wird den Teilnehmern bis Do. **XX.XX.2019** als verbindliche Ergänzung zum Programm Gesamtleistungswettbewerb zugestellt.

8.5 Abgabetermin

Plansätze und Projektberichte

Datum: Donnerstag **XX.XX.2019** bis 16 Uhr
Ort: Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12,
5610 Wohlen
per Post: Poststempel auf Dienstag **XX.XX.2019** (A-Post)

USB-Stick

Datum: Donnerstag **XX.XX.2019** bis 16 Uhr
Ort: FSP Notar AG, z.H. Notar Markus Klöti, Bahnhofplatz 13,
Postfach 256, 5200 Brugg
per Post: Poststempel auf Dienstag **XX.XX.2019** (A-Post)

Die Unterlagen sind mit dem Kennwort wie in der 1. Stufe (Projekt) zu bezeichnen.

Möglich ist ebenfalls die Postaufgabe: siehe Wegleitung Dokument „sia_142i-301d_postversand“ unter www.sia.ch → Dienstleistungen → Wettbewerbe → Wegleitungen.

8.6 Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmer haben folgende Unterlagen anonym mit einem Kennwort bezeichnet zur Beurteilung einzureichen:

Bei FSP Notare AG, z.H. Notar Markus Klöti, Bahnhofplatz 13, Postfach 256, 5200 Brugg:

- 1 anonymisierter USB-Stick mit Situationsplan, Grundrisse und Visualisierungen als JPEG-Dateien. Der USB-Stick darf insbesondere keine Angaben über den Verfasser respektive dessen Firma sowie entsprechende Hinweise enthalten. Dies ist in jeder Datei unter Eigenschaften zu überprüfen und allenfalls zu löschen.

Bei der Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen:

- 1 Plansatz A1 auf festem Papier für die Beurteilung
- 1 Plansatz A1 auf normalem Papier für die Vorprüfung
- 1 Plansatz A3

Situation 1:500

auf Grundlage von Kapitel 9.3 dieses Programms, inkl. Aussenraumgestaltung.

Grundrisse 1:100 mit Möblierung (bitte festes und bewegliches Mobiliar unterschiedlich darstellen)

mit Detaillierungsgrad entsprechend 1:100. Der Erdgeschoss-Grundriss ist mit der angrenzenden Umgebungsgestaltung zu ergänzen.

Fassaden und Schnitte 1:100

Alle Ansichten und die zum Verständnis notwendigen Schnitte 1:100, mind. ein Längs- und Querschnitt mit Angabe des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie sämtlicher Koten.

Perspektivische Darstellungen des Projektes

Konstruktion

Regelquerschnitt und Ansicht 1:20 oder detaillierter 1:50 Massstab mit Sockel- und Dachranddetail unter Angabe der Materialien und der Konstruktion.

Projektbericht im Doppel mit Angaben zu:

- statisches Konzept und Erfüllung Erdbebbensicherheit
- Konstruktion
- technische Gebäudeausrüstung mit Skizzen M 1:100 für Elektro, Heizung, Sanitär und Netzwerk
- Oberflächen Gebäudehülle
- grobes Farbkonzept
- **Brandschutzkonzeptpläne**
mit Schutzabständen, Brandabschnitten und Fluchtwegen mit schematischen Zeichnungen M 1:100 (siehe BSR 10-15 Begriffe und Definitionen)
- **Berechnungen nach SIA 416 mit massstäblichem Schema**
 - Geschossflächen
 - Hauptnutzflächen
 - Gebäudevolumen

- **Materialkonzept**

Detaillierte Aufstellung der in der Offerte kalkulierten Materialien und deren Qualitäten (z.B. Sichtbetonklasse, Schalungstyp, Oberflächenbehandlung) für alle geplanten Bauteile wie Fassade, Böden, Sockel, Wände, Decken, Treppen/Podeste, Einbaumöbel, etc.

- **Energie**

Im Bericht sind die Konzepte für den Neubau Mehrfamilienhaus für Jung und Alt gemäss Ziffer 10.11 aufzuzeigen und der Heizwärmebedarf für die Baute auszuweisen.

- Ergänzter Entwurf Werkvertrag für Totalunternehmer
- Zahlungsplan
- Bauprogramm sowie erläuternder Bericht zum Vorgehen
- Konzept der Qualitätssicherung
- Offerte / Kostenzusammenstellung zum Werkpreis (BKP in 3- stelligem Detaillierungsgrad)

Bemerkungen zur Offerte

Hier hält der Submittent allfällige Vorbehalte fest, sofern die Fragenbeantwortung keine Klärung brachte. Nicht aber Erläuterungen und bautechnische Hinweise zum Projekt oder Vorbehalte bezüglich Entwurf Werkvertrag für Totalunternehmer.

Vollständigkeit des Angebots / Optimierungsvorschläge

Das Angebot muss die Erstellung des vollständigen und betriebsbereiten Bauwerks umfassen, auch wenn gewisse Angaben in der Ausschreibung nach Auffassung des Totalunternehmers unvollständig sind. Der Totalunternehmer hat sich bei Bedarf selbst ein Bild über die zur Ausführung kommenden Ausmasse zu machen.

Allfällige Unklarheiten aus der Sicht des Totalunternehmers sind im Leistungsverzeichnis vor Abgabe der Offerte zu klären (Ziffer 8.3 Fragen zum Gesamtleistungswettbewerb sowie Ziffer 8.6 Bemerkungen zur Offerte).

Der Totalunternehmer hat sich ebenfalls über die Raum- und Platzverhältnisse vollständig zu orientieren.

Sofern die vorgesehenen Aspekte wie Ausführung, Werkstoffe, Betriebseigenschaften, usw. dem Totalunternehmer als nicht geeignet erscheinen, um die gestellte Aufgabe betriebssicher und wirtschaftlich zu lösen, sind schriftlich begründete Hinweise zu machen bzw. Optimierungsvorschläge anzubieten. Der Totalunternehmer kann im Falle der Auftragserteilung nicht die Einrede geltend machen, dass das Bauwerk durch die Ausschreibung genau vorgeschrieben und Abänderungen nicht möglich gewesen wären.

Werkpreis bei offener Abrechnung mit Höchstpreis für:

Neubau Mehrfamilienhaus für Jung und Alt

Werkpreis inkl. MwSt., Garantie- und Risikoübernahme sowie kompletter Totalunternehmerentschädigung. Verbindlichkeit der Offerte bis 31. Dezember 2023. Für die Realisierung nach 31. Dezember 2023 gilt der Baupreisindex Nordwestschweiz von April 2019 für Neubauten mit 99.8 (Basis Oktober 2015 = 100).

Gesamtkosten in Fr. bestehend aus:	Neubau Mehrfamilienhaus
• Projektierung
- Architekt
- Bauingenieur
- HLKKS- Ingenieur
- Elektroingenieur
- weitere Fachplaner
• Bauausführung
• Umgebungsarbeiten	-
• Entschädigung von ...% für die Bauleitung
• Entschädigung von ...% für die Garantie- und Risikoübernahme
• Mehrwertsteuer 7.7 %
Höchstpreis, inkl. MwSt. sowie Garantie- und Risikoübernahme:
• Option Photovoltaikanlage / Eigenverbrauchsgemeinschaft

Weitere Unterlagen

Unterlagen, die im Programm nicht ausdrücklich gefordert sind, sind nicht zulässig.

Darstellung

Darstellungshinweise siehe Anhang II.

8.7 Beurteilungs- und Zuschlagskriterien

Die Eingaben Neubau Mehrfamilienhaus für Jung und Alt werden vom Preisgericht nach folgenden Kriterien beurteilt:

1. Architektur (Gewicht 45 %)	• Gestaltung der Bauten	[20 %]
	• Funktionalität der Anlage	[15 %]
	• Einordnung in die Situation	[10 %]

Zur Veranschaulichung dieser Kriterien können exemplarisch folgende Inhalte genannt werden:

Gestaltung der Bauten (20 %)

- Architektonische Qualität
- Räumliche und innenarchitektonische Qualität: Eingangssituation, Wirkung der Erschliessungen
- Materialisierung und Farbigkeit hinsichtlich der daraus resultierenden Stimmung
- Aussenräume

Funktionalität der Anlage (15 %)

- Funktionale Beziehung der Räume untereinander
- Klarheit und Einfachheit
- Proportionen der Räume
- Flexibilität der Nutzung der Räume

Einordnung in die Situation (10 %)

- Gebäude-Geometrie
- Ausrichtung des Baus, Zugehörigkeit zur Gesamtanlage
- Zugänglichkeit / Eingang
- Farbigkeit

2. Kosten und Werkvertrag (Gewicht 40 %)	• Erstellungskosten	[20 %]
	• Werkvertrag	[10 %]
	• Unterhaltsaufwand	[10 %]
3. Konstruktion (Gewicht 15 %)	• Konstruktionskonzept	[5 %]
	• Materialisierung	[5 %]
	• Installationskonzept	[5 %]

Auswertung:

Alle mit einer prozentualen Gewichtung versehenen Teilkriterien [] werden durch lineare Interpolation mit min. 1 bis max. 6 ganzen Punkten bewertet.

Unvollständige Angebote können von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Unkorrekte Angaben und Grobe Verstösse gegen das Programm sowie nicht termingerecht eingereichte Unterlagen haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

8.8 Vorprüfung

Die Kohli + Partner Kommunalplan AG Wohlen unterzieht die zur Beurteilung eingereichten Unterlagen einer Vorprüfung. Sie legt dem Preisgericht neutrale Vorprüfungsberichte zur Beurteilung vor.

8.9 Optionale Bereinigungsstufe

Falls sich eine Vertiefung oder Weiterentwicklung als notwendig erweisen sollte, behält sich die Auftraggeberin eine separat zu entschädigende Bereinigungsstufe vor.

8.10 Öffentliche Ausstellung

Sämtliche Arbeiten werden nach der Beurteilung des Gesamtleistungswettbewerbes öffentlich ausgestellt und publiziert. Die Ausstellungsdaten und der Ausstellungsort werden später bekannt gegeben.

8.11 Rückgabe der Arbeiten

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum des Auftraggebers über. Nach Abschluss der Ausstellung können die nicht ausgewählten Projekte und Unterlagen von den Verfassern innert 30 Tagen abgeholt werden. Nicht abgeholte Arbeiten werden nach Ablauf dieser Frist entsorgt. Der Abholort wird den Teilnehmern rechtzeitig mitgeteilt.

9 Unterlagen

Die folgenden Unterlagen werden seitens des Veranstalters zur Verfügung gestellt und können grösstenteils unter www.kohli-partner.ch heruntergeladen werden.

Für die Präqualifikation

9.1 Programm

Programm Präqualifikation.

9.2 Eingabeformular und Selbstdeklaration

Eingabeformular und Selbstdeklaration als Word- Dokumente.

9.3 Informationsplan

Informationsplan A3

Für 1. Stufe Gesamtleistungswettbewerb nach Abschluss Präqualifikation:

9.4 Programm 1. Stufe

Programm 1. Stufe Gesamtleistungswettbewerb (wird per E-Mail zugestellt).

9.5 Definitiver Informationsplan

Digitaler Informationsplan (DWG-File) mit bezeichnetem Planungsgebiet, Strassenabstände oder Baulinienabstand Juraweg und Werkleitungen (alle Layer einblenden) und Höhenkoten.

9.6 Baugesetz des Kantons Aargau (BauG), Bauverordnung (BauV) und Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

9.7 Geologie

- Geologie Parz. 493 siehe Ziffer 10.15

9.8 Programm 2. Stufe

Programm 2. Stufe Gesamtleistungswettbewerb (wird per E-Mail zugestellt).

9.9 Entwurf des Werkvertrags

Entwurf des Totalunternehmer- Werkvertrages (wird per E-Mail zugestellt).
Dieser ist nur rot ersichtlich zu ergänzen.

10 Erläuterungen und Projektierungshinweise

10.1 Voraussichtliche Termine für die Realisierung

Vorgesehener zeitlicher Ablauf unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Souverän und Baubewilligung:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| • GV-Beschluss Baukredit | November / Dezember 2020 |
| • Auftragsvergabe und Projektierung | Frühling 2021 |
| • Baustart | Sommer / Herbst 2021 |
| • Bezug | Herbst 2022 |

10.2 Allgemeines

In den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen werden die Bedingungen für die Angebotsabgabe formuliert. Sie haben Gültigkeit und sind integrierender Bestandteil des Angebotes. Im Bestellungsfall bilden diese Bedingungen auch Bestandteil des Werkvertrages. Mit der Angebotseinreichung anerkennt der Totalunternehmer diese Angebotsbedingungen.

10.3 Verbindliche Grundlage

Das Programm Gesamtleistungswettbewerb, dessen Bestandteile und die Fragenbeantwortung gelten als verbindliche Grundlage.

10.4 Ortsbild / Erscheinungsform

Der Neubau des Mehrfamilienhauses für Jung und Alt soll als Einheit mit den bestehenden Bauten wahrgenommen werden. Es wird eine hohe räumliche und architektonische Qualität erwartet.

10.5 Perimeter

Der Planungsperimeter ist im Informationsplan bezeichnet und einzuhalten.

10.6 BNO- Bestimmungen

Die Parzelle Nr. 493 liegt gemäss Bauzonenplan in der Wohnzone 3. Es sind die geltenden bau- und nutzungsrechtlichen Vorschriften gemäss BNO und BauV einzuhalten.

Strassenabstände

- 4 m zum Juraweg

Brandschutzabstände

- Diese sind gemäss Brandschutzrichtlinie BSR 15-15 zu bestimmen und einzuhalten.

Dachgestaltung

Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und Farbe auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

10.7 Rücksicht auf die Nachbarschaft

Das Mehrfamilienhaus hat auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen und darf die Wohnsituation nicht verschlechtern.

10.8 Wirtschaftlichkeit

Die Ortsbürgergemeinde Staufen wünscht neben einer gestalterisch guten auch eine in Erstellung, Betrieb und Unterhalt wirtschaftliche Lösung. Im Finanzplan sind für den Neubau Mehrfamilienhaus für Jung und Alt inkl. Umgebungsgestaltung und Einrichtungen Fr. 4.5 Mio. vorgesehen.

10.9 Erschliessung und Parkierung

Besucherparkplätze

Für das Mehrfamilienhaus sind oberirdisch 3 Besucherparkfelder und 2 Behindertenparkfelder bereitzustellen.

Veloabstellplätze

Beim Eingangsbereich ausserhalb des Gebäudes ist ein unbeheizter Veloabstellraum von 30 m² bereitzustellen.

Zugang Mehrfamilienhaus

Die Zugänge zum Mehrfamilienhaus müssen rollstuhlgängig befahrbar gemacht werden.

10.10 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist mit einheimischen Hochstammbäumen und Sträuchern zu gestalten.

10.11 Energie / Gebäudetechnik / Heizung

Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus ist nach Minergie Standard zu erstellen. Der sommerliche Wärmeschutz ist nach SIA 382/1 nachzuweisen. Es ist eine kontrollierte Lüftung verlangt und eine natürliche Belüftung mittels Fensteröffnen zu gewährleisten.

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 26 m unter der Oberfläche und eignet sich für die Aufbereitung von Heizungs- und Warmwasser.

Eine Photovoltaikanlage ist als Option in den Kosten separat auszuweisen. Ziel ist, die Energieversorgung in einer Eigenverbrauchsgemeinschaft zu verwalten. Die Elektrizität soll den einzelnen Wohneinheiten und den Heimpladestationen für Elektroautos dienen. Die für die Photovoltaikanlage nötigen Vorkehrungen (Leerrohre, Befestigungspunkte, etc.) sind in jedem Fall für sämtliche Parkplätze einzukalkulieren und vorzunehmen, damit die Anlage nach Bedarf ergänzt werden kann.

10.12 Ökologie

Mit einer hohen Nutzungsintensität sind der Landverbrauch sowie der Ressourcenaufwand für Bau und Betrieb des Gebäudes zu minimieren. Kompakte Gebäudeformen und niedriger Energieverbrauch sind weitere

Voraussetzungen für ressourcenschonendes Bauen. Daneben ist auch auf eine beständige Wetterhaut zu achten.

Konzeptionelle und technische Massnahmen im Bereich der Tageslichtnutzung, dem Sonnenschutz und der Lüftung haben optimale Voraussetzung für Behaglichkeit und Komfort der zukünftigen Gebäudenutzer zu schaffen. Auf eine ökologisch unbedenkliche Bauausführung wird Wert gelegt. Generell sollen rezyklierbare Materialien oder wo sinnvoll Rezyklate verwendet werden.

Bei Material- und Systementscheiden sind die Belastungen für Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Luft und Wasser über den ganzen Zyklus, d.h. von der Herstellung über die Nutzungsdauer bis zur Verwertung oder Entsorgung von Baumaterialien, Haustechnikanlagen, Mobiliar und Betriebseinrichtungen, mit zu berücksichtigen.

Zu beachten ist insbesondere:

- keine Verwendung von Montageschäumen / PU-Schäumen
- keine PVC-Bodenbeläge oder Leitungsmaterialien
- keine PVC-/halogenhaltige Isolationen für Elektrokabel
- es dürfen nur zertifizierte Tropenhölzer eingesetzt werden
- es sind mineralische Putze zu verwenden (Kunststoffbindemittelanteil <5%)
- Spanplatten nur entsprechend der Norm LIGNUM CH-6
- Anstrichstoffe: Grossflächen auf Holz: wasserverdünnbare Farben; Grossflächen auf mineralischen Untergründen: Organosilikatfarben
- generell ist der Einsatz von Lösungsmittel auf die spezielle Situation abzustimmen

10.13 Gewässerschutz, Grundwasser, Versickerung

Gewässerschutz

Die Parzelle Nr. 493 liegt im Gewässerschutzbereich Au (= nutzbare unterirdische Gewässer).

Versickerung

Gemäss Versickerungskarte liegen auf der Parzelle Nr. 493 gute Versickerungsmöglichkeiten vor.

10.14 Hochwasserschutz

Die Parzelle Nr. 493 im Wettbewerbsperimeter liegen ausserhalb einer Hochwassergefährdung. Es besteht kein Schutzdefizit.

10.15 Geologie / Erdbebensicherheit

Der Baugrund auf der Parzelle Nr. 493 wird im generellen Entwässerungsplan (GEP) folgendermassen beschrieben:

Der Ober- und Unterboden hat eine Mächtigkeit von 1,8 – 2 m.

In der Hinweiskarte der seismischen Baugrundklassen wird die Parzelle Nr. 493 mit der Baugrundklasse C nach der Baunorm SIA 261 spezifiziert (C: Ablagerungen von normal konsolidiertem und unzementiertem Kies und Sand und/oder Moränenmaterial mit einer Mächtigkeit über 30 m).

Für die Neubauten wird die Erdbebensicherheit gemäss den Erdbebenbestimmungen der SIA Norm verlangt.

10.16 Weitere Infrastrukturen

Die Höhenkoten der bestehenden Werkleitungen sind zu beachten (alle Layer im Informationsplan einblenden).

11 Schlussbestimmungen

Mit der Teilnahme am zweistufigen Gesamtleistungswettbewerb mit vorgängiger Präqualifikation unterziehen sich die Auftragnehmer den Bestimmungen dieses Programmes und den SIA Ordnungen Nr. 142 und 102 und anerkennen den Entscheid des Preisgerichts und des Gemeinderates Staufen.

GEMEINDERAT STAUFEN

Gemeindeammann

Otto Moser

Anhang I

Anhang II

Gemeineschreiber

Mike Barth

Provisorisches Raumprogramm

Darstellungshinweise

Anhang I: Provisorisches Raumprogramm

Stk.	Raum	m ²	Bemerkung	m ² *
Wohnungen für Jung und Alt, EG und OG				
Wahlweise				
Var. 1	Var. 2			
2	2	1.5-Zimmer-Wohnungen	44	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Zimmer, (freie Fläche 3.2 m x 3.2 m) 20 • Küche, offen, 5 ½ Elemente 7 • DU/WC inkl. Platz für Kleinwaschmaschine 6 • Reduit, 3 Schränke 4 • Balkon, min. 2 m breit 5
7	11	2.5-Zimmer-Wohnungen (klein)	58	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer, (freie Fläche 3.2 m x 3.2 m) 20 • Schlafzimmer möbliert mit 1 oder 2 Betten 16 • Küche, offen, 7 ½ Elemente 7 • DU/WC inkl. Platz für Kleinwaschmaschine 6 • Reduit, 3 Schränke 4 • Balkon, min. 2 m breit 5-8
6	-	2.5-Zimmer-Wohnungen (gross)	68	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer, (freie Fläche 3.2 m x 3.2) m 22 • Schlafzimmer möbliert mit 1 oder 2 Betten 18 • Küche, offen, 7 ½ Elemente 8 • DU/WC mit Bad inkl. Platz für Kleinwaschmaschine 10 • Reduit, 3 Schränke 4 • Balkon, min. 2 m breit 5-8
-	2	3.5-Zimmer-Wohnungen	82	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer (freie Fläche 3.2 m x 3.2 m) 22 • Schlafzimmer möbliert mit 1 oder 2 Betten 18 • Zimmer (freie Fläche 3.2 m x 3.2 m) 14 • Küche, offen, 7 ½ Elemente 8 • DU/WC mit Bad inkl. Platz für Kleinwaschmaschine 10 • Reduit, 3 Schränke 4 • Balkon, min. 2 m breit 5-8
Gemeinschaftsbereich, EG				
		Eingangsbereich	20	mit Windfang, Wartebereich mit Sitzgelegenheit, Rollator, Briefkasten, Anschlagbrett
1		Lift / Erschliessung / Treppe	20	2 Lifte (Grösse 1.4 m x 2.4 m)
		Abstellraum für Velo, Strassenrollstühle usw.	30	nicht beheizt neben Eingangsbereich mit gedeckter und windgeschützter Sitzgelegenheit
Nebenträume, UG				
2		Waschküche / Tumbler	5	
2		Trockenräume	10	
2		Bastelräume	15	
1		Haustechnik	20	
14		Wohnungskeller	5	pro Wohnung, Breite min. 1.2 m
		Lift Erschliessung		
1		Lager	20	
11		Parkplätze		in unterirdischer Einstellhalle
3		Behindertenparkplätze		in unterirdischer Einstellhalle

Umgebung

3	Besucherparkplätze	oberirdisch
2	Behindertenparkplätze	oberirdisch
2	Containerstandplätze	am Juraweg
	ansprechende Umgebungsgestalt mit Sitzplatz und Cheminée	

* Richtgrösse

Anhang II: Darstellungshinweise

1. Situationsplan

- Darstellung der Umgebungsgestaltung mit Fuss- und Erschliessungswegen
- Markierung der Eingänge
- Beschriftung der einzelnen Baukörper
- Angabe der wichtigen Höhenkoten und Grenzabstände
- Darstellung als Dachaufsicht, ohne Schlagschatten
- Orientierung genordet (Norden oben)

2. Grundrisse und Schnitte

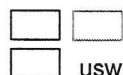
- Darstellung der Aussenanlagen (Wege und unmittelbare Umgebung der Bauten) in den Erdgeschossgrundrissen
- Geschnittene Mauerflächen in Grundrissen und Schnitten sollen dunkel hervorgehoben werden
- Im Bestand: Abbruch gelb, Neu rot
- Lesbare Beschreibung der Räume und Bereiche ausgeschrieben oder mit verständlichen Abkürzungen (keine Legende)
- Alle Räume sind in Grösse und Nutzung zu bezeichnen.
- Angabe der Höhenkoten in den Grundrissen
- Einzeichnen des natürlichen (gewachsenen) Terrains in den Schnitten mit gestrichelten Linien, Darstellung des gestalteten Terrains mit kräftigen schwarzen Strichen
- Die Gebäudegrundrisse sind analog dem Situationsplan (Norden oben) zu orientieren

3. Kubische Berechnung

- Die Berechnung hat der Norm SIA 416 (2003) mit effektiven Raumhöhen zu entsprechen. Für den Neubau Mehrfamilienhaus ist gemäss § 40 BNO eine minimale Raumhöhe von 2.3 m vorzusehen.

4. Allgemein

- Die abgegebenen Unterlagen (Situation) dürfen nicht verändert werden.
- Alle Pläne sind mit einem graphischen Massstab zu versehen
- Das Planformat ist A1 quer
- Anzahl Pläne: So wenig wie möglich und so viel wie nötig.
- Anordnung für die Ausstellung: jeweils 2 Pläne übereinander



- Die Pläne sind ungefaltet in einer Mappe abzuliefern.