

# Erweiterung Wohnen und Beschäftigung Seon

Programm Präqualifikation

Stiftung Satis, Seon

30. Oktober 2020



metron

## **Ausschreibende Stelle**

Stiftung Satis  
Oberdorfstrasse 52  
5703 Seon  
T 062 769 60 94  
www.satis-seon.ch

## **Bearbeitung**

Renate Haueter  
dipl. Architektin ETH/SIA/SWB  
Sandra Remund  
dipl. Architektin ETH

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2  
Postfach  
5201 Brugg  
T 056 460 91 11  
info@metron.ch  
www.metron.ch

Titelbild: Metron Raumentwicklung AG

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
<b>2</b>	<b>Verfahren und Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>5</b>
2.1	Veranstalterin, Gegenstand der Submission	5
2.2	Verfahrensbegleitung	5
2.3	Ziel des Verfahrens	5
2.4	Wettbewerbsart und Verfahren	5
2.5	Präqualifikation	6
2.6	Projektwettbewerb	6
2.7	Verfahrenssprache	6
2.8	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	6
2.9	Verfahrensausschluss	7
2.10	Preisgericht	7
2.11	Termine	8
2.12	Preissumme und Ankäufe	8
2.13	Weiterbearbeitung	8
2.14	Leistungsumfang und Honorarbedingungen	9
2.15	Verbindlichkeit / Urheberrecht	9
2.16	Vertraulichkeit und Kommunikation	10
2.17	Publikation und Ausstellung	10
2.18	Rechtsmittelbelehrung	10
<b>3</b>	<b>Präqualifikation</b>	<b>11</b>
3.1	Allgemeines	11
3.2	Zulassungs- und Eignungskriterien	11
3.3	Abgegebene Unterlagen	12
3.4	Einzureichende Unterlagen	12
3.5	Eingabe der Bewerbungsunterlagen	13
3.6	Vorprüfung	14
<b>4</b>	<b>Projektwettbewerb</b>	<b>15</b>
4.1	Termine	15
4.2	Ausschlusskriterien	15
4.3	Beurteilungskriterien	15
4.4	Wettbewerbsunterlagen	16
4.5	Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb	16
<b>5</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>18</b>
5.1	Vision, Mission und Zielsetzung	18
5.2	Rahmenbedingungen Situation Stiftung Satis	18
5.3	Perimeter und Erweiterung am Standort Seon	19
5.4	Bauordnung, Zonenplan, baurechtliche Rahmenbedingungen	21
5.5	Projektziele	23
5.6	Nutzergruppen und Raumkonzepte	23
5.7	Umgebungsgestaltung/ -nutzung	24
5.8	Parkierung / Erschliessung	25
5.9	Wirtschaftlichkeit	27
5.10	Grobterminplan Umsetzung Liegenschaftsstrategie (prov.)	27
<b>6</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>28</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stiftung Satis in Seon bietet Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen passenden Lebensraum, Gelegenheiten zur Teilhabe an der Gesellschaft und Perspektiven. Es bestehen unterschiedliche Wohnangebote mit einer 24 h-Betreuung. Zu jedem Wohnplatz wird ein geschützter Arbeits- oder Beschäftigungsplatz angeboten. Gemeinschaftlich genutzte Räume ergänzen das Angebot und dienen als Treffpunkt.

Die strategische Ausrichtung und das heute vorhandene Raumangebot der Stiftung Satis an der Oberdorfstrasse in Seon erfordern mittelfristig Anpassungen bei den Immobilien. Dazu hat die Metron Architektur AG im 2019 eine umfassende Liegenschaftstrategie erarbeitet. Im Zentrum des vorliegenden Konkurrenzverfahrens stehen die beiden Ersatzneubauten Säuberlihaus und Stöckli sowie die Aussenraumgestaltung des Areals der Stiftung Satis am Standort Seon. Die Wolke 7 wird ersatzlos abgebrochen. Zudem ist vorgesehen eine Wohngruppe in einem Mietobjekt unterzubringen. Zu einem späteren Zeitpunkt ist eine Erweiterung für Beschäftigungsplätze in Hallwil geplant (nicht Bestandteil dieses Konkurrenzverfahrens). An den beiden Standorten Seon und Hallwil sollen künftig gesamthaft für circa 100 Klienten Wohn- und Arbeitsplätze zur Verfügung stehen.

Mit der Neugestaltung des Areals und mit innovativen und bedürfnisgerechten Wohnkonzepten - welche sich von der Heimarchitektur lösen und das Wohnen ins Zentrum stellen - möchte die Stiftung Satis zu einer neuen Identität finden.



Abbildung 1: Luftbild Grundstücke und Gebäude Stiftung Satis (Quelle: googlemaps)

## 2 Verfahren und Allgemeine Bestimmungen

### 2.1 Veranstalterin, Gegenstand der Submission

Die Stiftung Satis in Seon veranstaltet ein einstufiges Wettbewerbsverfahren mit vorgeschalteter Präqualifikation (selektiver Projektwettbewerb) zur Erlangung je eines Projektes für den Ersatz des Säuberlihauses und des Stöcklis. .

Stiftung Satis  
Oberdorfstrasse 52  
5703 Seon  
T 062 769 60 94  
www.satis-seon.ch

### 2.2 Verfahrensbegleitung

Die Vorbereitung und Begleitung sowie die Vorprüfung der Präqualifikation und des Projektwettbewerbes erfolgen durch die Metron AG.

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2  
Postfach  
5201 Brugg  
T 056 460 91 11  
www.metron.ch  
satis@metron.ch

Ansprechpersonen: Renate Haueter und Sandra Remund

### 2.3 Ziel des Verfahrens

Ziel des Verfahrens ist die Erlangung eines gesamtheitlichen Lösungsvorschlags, der sowohl die Nutzerbedürfnisse optimal erfüllt, sich gut ins Ortsbild einfügt, eine hohe architektonische Qualität und eine hohe Freiraumqualität aufweist sowie eine gute Wirtschaftlichkeit erreicht. Neben der Selektion eines Siegerprojektes hat das Verfahren die Auswahl eines kompetenten Planerteams mit Generalplaner als Partner für die weiteren Projektierungsphasen zum Ziel.

### 2.4 Wettbewerbsart und Verfahren

Der Projektwettbewerb wird im selektiven Verfahren mit vorgängiger Präqualifikation ausgeschrieben. Das Vergabeverfahren untersteht dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz.

Die Auftragsvergabe für die Generalplanerleistungen erfolgt in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Bst. B und Abs. 3 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB) über einen Generalplaner-Projektwettbewerb im selektiven Verfahren. Die Auftraggeberin erklärt die Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009) subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen, als verbindlich.

## 2.5 Präqualifikation

Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation können sich interessierte Planerteams mit Generalplaner für die Teilnahme am Projektwettbewerb bewerben. Sie haben ihre gestalterische, technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit sowie ihre Erfahrung mit vergleichbaren Objekten darzulegen. Für die Selektion kommen die Zulassungs- und Eignungskriterien gemäss Kap. 3.2 zur Anwendung.

Im Präqualifikationsverfahren wählt das Preisgericht 8 Planungsteams aus, welche zur Teilnahme am anschliessenden Projektwettbewerb eingeladen werden.

Im Sinne der Nachwuchsförderung beabsichtigt das Preisgericht, 2 Teams mit jüngeren Architekturbüros zur Teilnahme am Projektwettbewerb einzuladen, welche über die Fachkompetenz, jedoch nicht über den geforderten umfassenden Leistungsnachweis verfügen (Bedingung für Nachwuchsförderung: sämtliche BüroinhaberInnen des Teammitgliedes Architektur mit Jahrgang 1980 oder jünger). Im Eingabeformular Präqualifikation (vgl. Kap. 3.4, Formular [B.o]) kann ein entsprechender Antrag gestellt werden.

## 2.6 Projektwettbewerb

Die zur Teilnahme eingeladenen Planungsteams haben Projektvorschläge für die beiden Ersatzneubauten Säuberlihaus und Stöckli der Stiftung Satis in Seon zu erarbeiten. Es sind Lösungsvorschläge für beide Objekte abzugeben, Teilabgaben sind nicht zulässig. Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt.

## 2.7 Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Unterlagen, die für die Präqualifikation sowie für den Projektwettbewerb eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache abgefasst werden. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt.

## 2.8 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren steht allen Planerteams mit Generalplaners mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt, offen.

Die Zusammensetzung der Planerteams mit Generalplanern hat zwingend aus Fachleuten der folgenden Bereiche zu bestehen:

- |                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| – Architektur (Gesamtverantwortung) | (keine Mehrfachteilnahme)   |
| – Landschaftsarchitektur            | (keine Mehrfachteilnahme)   |
| – Bauingenieurleistungen            | (Mehrfachteilnahme möglich) |
| – HLKKS-Ingenieurleistungen         | (Mehrfachteilnahme möglich) |
| – Elektroingenieurleistungen        | (Mehrfachteilnahme möglich) |

Weitere Spezialisten und Fachplaner werden nicht verpflichtend verlangt, können aber nach Bedarf der Teilnehmenden zusätzlich beigezogen werden. Diese sind im Eingabeformular (Kap. 3.4 Abgegebene Unterlagen B6-B8) aufzuführen und deren Selbstdeklaration ist beizulegen.

Doppel- und Mehrfachteilnahmen von einzelnen Teammitgliedern sind mit Ausnahme des federführenden Architekturbüros sowie des Landschaftsarchitekturbüros zulässig. Das federführende Architekturbüro muss aber über die Mehrfachteilnahme der Fachplaner unterrichtet sein. Die Gewährleistung der Anonymität und die Verantwortung allfälliger Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teilnehmenden selbst. Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen, wobei das Formular Selbstdeklaration von jeder Einzelfirma auszufüllen ist.

Um das geplante Bauvorhaben erfolgreich umzusetzen, setzt die Auftraggeberschaft eine entsprechende Erfahrung und Fachkompetenz als Team sowie die personellen Kapazitäten der teilnehmenden Teammitglieder, insbesondere des federführenden Architekturbüros, voraus.

Mit der Einreichung der Bewerbung wird die Auftraggeberschaft ermächtigt, die Richtigkeit der Angaben des Bewerbenden zu überprüfen und Auskünfte einzuholen.

## 2.9 Verfahrensausschluss

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 bei der Auftraggeberschaft oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. ExpertInnen) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen. (Wegleitung Befangenheit und Ausstandsgründe SIA 142i-202d). Die Abklärung von allfälligen Befangenheitsgründen zwischen Teilnehmenden und Mitgliedern des Preisgerichts ist bis zum Abschluss des Verfahrens Sache der teilnehmenden Teams.

## 2.10 Preisgericht

Zur Beurteilung der Präqualifikation sowie des Projektwettbewerbes setzt die Auftraggeberschaft folgendes Preisgericht ein:

### **Sachpreisgericht (stimmberechtigte Mitglieder)**

- Dr. Gerhard Ruff, Stiftungsrat Stiftung Satis, Präsident Baukommission
- Lucia Lanz, Geschäftsführung Stiftung Satis
- Heinz Bürki, Stiftungsrat Stiftung Satis, Vizepräsident Baukommission (Ersatz)

### **Fachpreisgericht (stimmberechtigte Mitglieder)**

- Rolf Meier, Architekt BSA, Baden
- Yvonne Rudolf, Dipl. Architektin ETH, BSA, Zürich
- Pascal Gysin, international Master of Landscape Architecture, Sissach
- Urs Deppeler, Metron Architektur AG, Baukommission Stiftung Satis (Ersatz)

### **ExpertInnen (beratend, ohne Stimmrecht)**

- Kurt Pfeuti, Bundesamt für Justiz BJ
- Pius Lang, Bauverwalter Seon
- Kerstin Meier, Stiftung Satis Bereichsleitung Wohnen
- Ivar Martin, Stiftung Satis Bereichsleitung Arbeit
- Christin Degenhardt, Stiftung Satis Bereichsleitung Justiz
- Daniel Gerber, Metron Architektur AG, Brugg (Baumanagement / Baukosten)
- Lorenz Juen, Aargauer Gebäudeversicherung AGV, Brandschutzexperte

Das Preisgericht behält sich den Beizug weiterer ExpertInnen vor. Jeder Beitrag vom interdisziplinären Team wird von einem entsprechenden Spezialisten beurteilt.

## 2.11 Termine

### Präqualifikation:

- Publikation auf SIMAP und im elektr. Kantonsblatt 30.10. 2020
- Bezug Unterlagen 30.10. 2020
- Eingabe Bewerbungsunterlagen 11.12. 2020
- Beurteilung Präqualifikation KW 2. 2021
- Bekanntgabe Resultate Präqualifikation Ende KW 2/3, 2021

### Projektwettbewerb:

- Abgabe der Unterlagen KW 6, 2021
- Begehung/Bezug Modell KW 6, 2021
- Fragenstellung Ende KW 8, 2021
- Fragenbeantwortung Ende KW 10, 2021
- Eingabe Unterlagen Projektwettbewerb KW 21, 2021
- Eingabe Modell Projektwettbewerb KW 22, 2021
- Beurteilung 1 Projektwettbewerb KW 24 od. 25, 2021
- Beurteilung 2 Projektwettbewerb KW27, 2021
- Publikation Ausstellung August 2021

## 2.12 Preissumme und Ankäufe

Für das Einreichen der Bewerbungsunterlagen im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Für den Projektwettbewerb stehen dem Preisgericht insgesamt CHF 180'000.- exkl. MwSt. als Preisgeld zur Verfügung. Allen Teams wird davon bei termingerechter und vollständiger Abgabe des Wettbewerbsbeitrages eine pauschale Entschädigung von je CHF 10'000 exkl. MwSt. ausbezahlt. Die restlichen CHF 100'000 exkl. MwSt. werden für Preise und Ankäufe verwendet. Es ist vorgesehen 3-4 Preise zu vergeben. Die Verteilung des Preisgeldes liegt im Ermessen des Preisgerichts. Die Gesamtpreissumme wird voll ausgerichtet. Der Anteil von allfälligen Ankäufen beträgt maximal 40%. Weitere Kosten für Fachingenieure, Spezialisten, Modelle, Plankopien usw. werden nicht separat vergütet.

## 2.13 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberschaft beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und der Empfehlungen des Preisgerichts, das Planerteam mit Generalplaner (federführendes Architekturbüro und die zwingend beizuziehenden Fachplaner, vgl. Kap.2.8) des vom Preisgericht zur Ausführung empfohlenen Projektes mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Darüber hinaus soll das Siegerteam mit den übrigen Umbauarbeiten und einer eventuellen Aufstockung der Weinhalde am Standort Seon betraut werden (nicht Teil des Wettbewerbs).

Vorbehalten bleiben die Kreditgenehmigungen und Bewilligungen übergeordneter Instanzen.

Das Preisgericht kann mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen des Fachpreisgerichtes und der Zustimmung aller SachpreisrichterInnen einen angekauften Wettbewerbsbeitrag zur Weiterbearbeitung oder zur Ausführung empfehlen.

Eine eventuelle entschädigte Überarbeitung mehrerer Projekte im Anschluss an den Projektwettbewerb (Bereinigungsstufe) bleibt vorbehalten.

## 2.14 Leistungsumfang und Honorarbedingungen

Für die Honorierung des Planerteams mit Generalplanern gelten folgende Konditionen:

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102, 103, 105 und 108/Ausgabe 2018 und den Empfehlungen KBOB.
- Es ist vorgesehen, dem siegreichen Planungsteam möglichst 100% der Teilleistungen nach Ordnung SIA 102 (2014) zu übertragen. In jedem Fall jedoch besteht der minimale Leistungsanspruch von 58.5% des ordentlichen Honorars.
- Für die übrigen Teilleistungen nach SIA 102 von 41.5 % (Kostenplanung, Bauleitung und Inbetriebnahme) behält sich die Auftraggeberin vor, diese allenfalls an ein fachlich entsprechend ausgewiesenes Baumanagementbüro zu vergeben.
- Die Federführung und Projektleitung verbleibt jedoch immer beim beauftragten Architekturbüro.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt (keine Einzelbausummen pro Gebäude)

Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:

Fachgebiet	Aufwandbestimmende Baukosten (ohne MWSt.)	Leistungsanteile q	Z-Werte	Schwierigkeitsgrad n	Anpassungsfaktor r	Sonderleistungen s	Teamfaktor i	Stundenansatz h
<b>Generalplaner</b>	pauschal 5 % des Architektenhonorars							
<b>Architekt inkl. Baumanagement und Kostenplanung</b>	BKP 2 zu 100% BKP 4 zu 50% BKP 9 zu 50%	q =mind. 58.5 %	gem. SIA	n = 1.1 (Heimstätten)	1.00	1.0	0.9	Fr. 135.--
<b>Landschaftsarchitektur</b>	BKP 4 zu 100%	q =mind. 58.5 %	gem. SIA	n = 1.1	1.0	1.0	0.9	Fr. 135.--
<b>Bauingenieur</b>	gem. SIA 103	q =mind. 58.5 %	gem. SIA	n = 0.8	1.0	1.0	0.9	Fr. 130.--
<b>Gebäudetechnik HLKSE</b>	BKP 23, 24, 25 <sup>(1)</sup> zu 100%	q =mind. 58.5 %	gem. SIA	n = 0.9	1.0	1.0	0.9	Fr. 130.--
<b>Spezialisten</b>	Richtpreis, Verrechnung nach effektivem Aufwand				Fr. 135.--			

<sup>(1)</sup> ebenso entsprechende Positionen aus BKP 1, 4

## 2.15 Verbindlichkeit / Urheberrecht

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberschaft, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Mit der Teilnahme an der Präqualifikation anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Das Urheberrecht an den eingereichten Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Projektverfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberschaft über. Auftraggeberschaft und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Auftraggeberschaft und der Pro-

jektverfassenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht auf Erstveröffentlichung, welches bei der Auftraggeberin liegt.

### **2.16 Vertraulichkeit und Kommunikation**

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden. Die Kommunikationshoheit liegt alleine bei der Veranstalterin, der Stiftung Satis. Die Information der Öffentlichkeit über die vorliegende Planungsaufgabe ist alleinige Sache der Veranstalterin.

### **2.17 Publikation und Ausstellung**

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle zur Beurteilung zugelassenen Projekte des Projektwettbewerbes unter Namensnennung der Verfassenden öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden im Rahmen der Zuschlagseröffnung sowie der Tages- und Fachpresse zur Publikation zur Verfügung gestellt.

### **2.18 Rechtsmittelbelehrung**

Gegen die Entscheidungen der Auftraggeberschaft im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens kann innert 10 Tagen seit Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat die Begehren und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten.

## 3 Präqualifikation

### 3.1 Allgemeines

Für die erfolgreiche Umsetzung des geplanten Bauvorhabens setzt die Auftraggeberin eine entsprechende Erfahrung und Fachkompetenz sowie die personellen Kapazitäten der teilnehmenden Teammitglieder, insbesondere des federführenden Architekturbüros, voraus.

Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wählt das Preisgericht anhand der im Kapitel 3.2 formulierten Zulassungs- und Eignungskriterien 8 Planungsteams, davon 2 Nachwuchsbüros (siehe Kap.2.5) für die Teilnahme am Projektwettbewerb aus.

### 3.2 Zulassungs- und Eignungskriterien

#### Zulassungskriterien

- Vollständigkeit der Unterlagen (gemäss Kap. 3.4)
- termingerechte Einreichung der Unterlagen (gemäss Kap. 3.5)
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat der GATT/WTO-Übereinkommen
- unterschriebene Selbstdeklaration **(von allen Teammitgliedern!)**

#### Eignungskriterien

Das Wettbewerbsverfahren richtet sich nicht ausschliesslich an Planungsbüros mit Erfahrung im Bau von Wohnheimen und sozialen Einrichtungen. Planende mit Erfahrungen im Bereich von vielfältigen Formen des Wohnens (Wohnbauten), die eine ähnliche Grössenordnung und Komplexität aufweisen und die unten aufgeführten Kriterien erfüllen, können ebenfalls für eine Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt werden.

Das Preisgericht bewertet die Eignung der Bewerbenden nach folgenden Kriterien:

#### *Teammitglied Fachbereich Architektur (Generalplaner)*

60%

- Organisationsstruktur und Kapazität des Architekturbüros (Grösse und Alter des Unternehmens, Bürostruktur)
- aktuelle Referenzen (nicht älter als 10 Jahre) über die Planung und Ausführung von vergleichbaren Objekten (Zweckbestimmung innovative Wohnbauten, Heimstätten/Wohnheime, Beschäftigung, Komplexität, Projektumfang, nachhaltiges und wirtschaftliches Bauen), Projekte und/oder Wettbewerbserfolge, mind. eines davon ausgeführt.
- Qualität der 2 Referenzprojekte: Gesamtkonzeption, architektonische und städtebauliche Qualität, Relevanz zur Aufgabenstellung (Umfang, Nutzung)

<i>Teammitglied Fachbereich Landschaftsarchitektur</i>	30%
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Organisationsstruktur und Kapazität des Architekturbüros (Grösse und Alter des Unternehmens, Bürostruktur)</li> <li>– aktuelle Referenz (nicht älter als 10 Jahre) über die Planung und Ausführung von vergleichbarem Objekt (Zweckbestimmung Wohnbauten/Heimstätten und Wohnheime, Komplexität, Projektumfang, Projekte und/oder Wettbewerbserfolg)</li> <li>– Qualität des Referenzprojekts: Gesamtkonzeption, landschaftsarchitektonische Qualität, Relevanz zur Aufgabenstellung (Umfang, Nutzung)</li> </ul>	
<i>Teamzusammensetzung</i>	10%
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erfahrung Architekturbüro als Generalplaner</li> <li>– Leistungsfähigkeit und Erfahrung der weiteren Teammitglieder (Bauingenieurwesen, HLKKS-Ingenieurwesen, Elektroingenieurwesen)</li> </ul>	

Die eingereichten Unterlagen verbleiben im Eigentum der Auftraggeberschaft.

### 3.3 Abgegebene Unterlagen

- [A] Programm Präqualifikation (PDF-Datei)
- [B] Eingabeformular Präqualifikation (Excel-Dokument)
  - [B.0] Deckblatt / Antrag auf Teilnahme inkl. Checkliste Unterlagen
  - [B.1] Firmenangaben, Referenzen Architektur (Generalplaner) und Selbstdeklaration
  - [B.2] Firmenangaben, Referenz Landschaftsarchitektur und Selbstdeklaration
  - [B.3] Firmenangaben, Referenz Bauingenieurwesen und Selbstdeklaration
  - [B.4] Firmenangaben, Referenz HLKKS-Ingenieurwesen und Selbstdeklaration
  - [B.5] Firmenangaben, Referenz Elektroingenieurwesen und Selbstdeklaration
  - [B.6] - [B.8] Firmenangaben, Referenz weiterer Teammitglieder und Selbstdeklaration
- [C] Situationsplan, 1:1000 (PDF-Datei)

Die Unterlagen können ab, Freitag 30. Oktober 2020 online bei folgender Homepage herunter geladen werden: <https://www.metron.ch/datentransfer/>

Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen. Im Falle von Problemen mit dem Herunterladen oder Öffnen der Dateien wenden Sie sich bitte per Mail an: [satis@metron.ch](mailto:satis@metron.ch)

### 3.4 Einzureichende Unterlagen

Eine Bewerbung hat die folgenden, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Eingabeformulare inkl. Beilagen zu enthalten:

- (1) Vollständig ausgefülltes Eingabeformular Präqualifikation [B], bestehend aus
  - [B.0] Deckblatt / Antrag auf Teilnahme (Federführendes Büro)
  - [B.1] Firmenangaben, Referenzen Architektur (Generalplaner) und Selbstdeklaration
  - [B.2] Firmenangaben, Referenz Landschaftsarchitektur und Selbstdeklaration
  - [B.3] Firmenangaben, Referenz Bauingenieurwesen und Selbstdeklaration
  - [B.4] Firmenangaben, Referenz HLKKS-Ingenieurwesen und Selbstdeklaration
  - [B.5] Firmenangaben, Referenz Elektroingenieurwesen und Selbstdeklaration

[B.6] - [B.8] Firmenangaben, Referenz weiterer Teammitglieder und Selbstdeklaration

in Papierform und digital als Excel-Datei (Angaben über Bürostruktur und Referenzen). Die Angaben aller Teammitglieder sind zwingend in einer einzigen Excel-Datei (vgl. Originaldatei) einzureichen.

Die in Papierform eingereichten Unterlagen, Deckblatt/Antrag auf Teilnahme [B.o] sowie die Selbstdeklarationen aller Teammitglieder [B.1 -B.8] müssen vollständig ausgefüllt und unterschrieben werden.

Bewirbt sich ein Architekturbüro als Arbeitsgemeinschaft (ARGE), sind auf dem Formular B1 beide ARGE-Mitglieder einzutragen. Auch in diesem Fall sind gesamthaft 2 Referenzprojekte aus dem Fachbereich Architektur einzureichen (siehe unten). Es ist der ARGE freigestellt, ob die 2 Referenzprojekte von je einem Büro der ARGE stammen oder nur vom federführenden Architekturbüro.

- (2) Dokumentation von 2 (im Eingabeformular aufgeführten) aktuellen Referenzobjekten des Architekturbüros (mindestens ein ausgeführtes Projekt, nicht älter als 10 Jahre) und eines (im Eingabeformular aufgeführten) aktuellen Referenzprojekts des Landschaftsarchitekturbüros (projektierte oder ausgeführte Projekte und/oder Wettbewerbe nicht älter als 10 Jahre), 1 A3-Blatt pro Referenz, einseitig bedruckt, Quer-Format, Papierstärke max. 200 g/m<sup>2</sup>

Die Objekte sind so darzustellen, dass deren Beurteilung hinsichtlich der aufgeführten Eignungskriterien möglich ist. Die Referenzdokumentationen sind mit einem Kurztitel und dem Namen der Bewerbenden zu bezeichnen. Texte haben sich auf den Nachweis der Erfüllung der Eignungskriterien zu beziehen und sind kurz zu halten.

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Die geforderten Unterlagen sind einzeln (nicht gebunden oder geheftet) zuzustellen.

### 3.5 Eingabe der Bewerbungsunterlagen

#### Abgabe in Papierform

Die verlangten Bewerbungsunterlagen (1) und (2) sind in Papierform (1 Exemplar) verschlossen und versehen mit dem Vermerk „Präqualifikation Erweiterung Stiftung Satis, Seon« an folgender Adresse einzureichen:

Metron Raumentwicklung AG  
Vermerk „Präqualifikation Erweiterung Stiftung Satis, Seon“  
Stahlrain 2  
Postfach 480  
5201 Brugg

Massgebend ist der Poststempel\* **Freitag, 11. Dezember 2020** oder die Abgabe am Empfang bis spätestens am 11. Dezember 2020 (Öffnungszeiten Mo-Do 8-12 und 13.30-17Uhr, Fr 8-12 und 13-30-16 Uhr)

\* Hinweis: Es gilt der Poststempel gemäss SIA Wegleitung 142i-301d\_Postversand: «Die Teilnehmer müssen den Verlauf der Sendung unter [www.post.ch](http://www.post.ch) unter «Track & Trace» verfolgen und, wenn sie das Eintreffen am Ankunftsort nach 5 Tagen noch nicht feststellen können, dies unverzüglich mitteilen ([satis@metron.ch](mailto:satis@metron.ch)). Unterlassen die Teilnehmer diese fristgerechte Rückmeldung, so können sie bei Nichteintreffen ihrer Eingabe keinerlei Rechte mehr geltend machen, auch wenn der Versand rechtzeitig

erfolgt ist. In jedem Fall ist das Aufbewahren einer Kopie der Quittung (mit dem Strichcode) von äusserster Wichtigkeit.»

### **Digitale Abgabe**

Die verlangten Bewerbungsunterlagen (1) und (2) müssen digital (im Originalformat Excel und PDF) abgegeben werden. Die digitalen Unterlagen müssen bis spätestens am **Freitag, 11. Dezember, 16.00 Uhr** als Datenupload gemäss den nachfolgenden Schritten abgegeben werden:

- a) Eine ZIP-Datei mit allen Bewerbungsunterlagen (im Originalformat Excel und PDF) erstellen
- b) Datentransfer über  
<http://fex.metron.ch/pup> an [annkatrin.hartmann@metron.ch](mailto:annkatrin.hartmann@metron.ch) (Empfänger), Absender eingeben
- c) Durchsuchen und ZIP-Ordner mit den Bewerbungsunterlagen auswählen, mit Upload-Button abschliessen
- d) Nach erfolgreichem Datentransfer erhalten Sie eine Bestätigung per Mail

Für den technischen Support steht folgender Kontakt zur Verfügung:  
[satis@metron.ch](mailto:satis@metron.ch) (nur schriftlich)

### **3.6 Vorprüfung**

Die Bewerbungen werden von der Metron Raumentwicklung AG hinsichtlich der Zulassungskriterien geprüft und die Eignungskriterien in einem nicht wertenden Bericht dokumentiert. Dieser steht dem Preisgericht als Entscheidungshilfe zur Verfügung.

## 4 Projektwettbewerb

Die zum Projektwettbewerb eingeladenen Teams erhalten zu Beginn des Projektwettbewerbes zusätzliche Unterlagen, insbesondere ein Programm (Programm Projektwettbewerb) mit einem detaillierten Aufgabenbeschrieb sowie alle für die Bearbeitung der Aufgabe notwendigen Grundlagen. Die nachfolgenden Angaben haben lediglich orientierenden Charakter, Änderungen bleiben vorbehalten.

### 4.1 Termine

Die definitiven Termine für den Projektwettbewerb werden zusammen mit den entsprechenden Unterlagen abgegeben. Die voraussichtlichen Termine sehen wie folgt aus:

#### Projektwettbewerb:

– Abgabe der Unterlagen	KW 6, 2021
– Begehung/Bezug Modell	KW 6, 2021
– Fragenstellung	Ende KW 8, 2021
– Fragenbeantwortung	Ende KW 10, 2021
– Eingabe Unterlagen Projektwettbewerb	KW 21, 2021
– Eingabe Modell Projektwettbewerb	KW 22, 2021
– Beurteilung 1 Projektwettbewerb	KW 24 od. 25, 2021
– Beurteilung 2 Projektwettbewerb	KW27, 2021
– Publikation Ausstellung	August 2021

### 4.2 Ausschlusskriterien

Bei Nichterfüllung folgender Kriterien werden die Wettbewerbsbeiträge von der Beurteilung ausgeschlossen:

- fristgerechte Abgabe der verlangten Unterlagen (Pläne und Modell)
- Vollständigkeit der verlangten Unterlagen
- Wahrung der Anonymität

### 4.3 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Wettbewerbseingaben erfolgt nach folgenden Kriterien (Reihenfolge ohne Gewichtung):

- Städtebau / Architektur
- Innovation Wohnangebot
- Freiraumgestaltung
- Funktionalität / Betrieb
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

Eine Präzisierung der Beurteilungskriterien wird im Rahmen des Wettbewerbsprogramms vorgenommen.

#### 4.4 Wettbewerbsunterlagen

Zusätzlich zu den Unterlagen der Präqualifikation werden die folgenden Unterlagen abgegeben (Die Liste ist unvollständig und wird im Zuge der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms ergänzt).

- Wettbewerbsprogramm
- Raumprogramm mit Erläuterungen
- Plangrundlagen (Katasterplan, Situationsplan, Höhenaufnahmen, Werkleuchtungspläne etc.)
- weitere Projektierungsgrundlagen (Mobilitätskonzept, Baugrundanalysen, etc.)
- Formulare (Teilnahmebestätigung, Verfassernachweis, Kenndaten, etc.)
- Modellgrundlage

#### 4.5 Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb

##### Pläne

- Situation (Dachaufsicht und Umgebung), M. 1:500
- Umgebung Ersatzneubauten mit Erdgeschossnutzungen im M.:1:200 (Perimeter Baubereiche)
- alle zum Verständnis des Projektes notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten, M. 1:200
- Ausschnitt Grundriss Beschäftigung Säuberlihaus (möbliert), M. 1:50
- Ausschnitt Grundriss Wohnen Stöckli (möbliert), M. 1:50
- konstruktive Vertiefung (Fassadenschnitt und -ansicht) beider Objekte M. 1:50

##### Erläuterungen

- städtebauliches und architektonisches Konzept
- Funktionalität und betriebliche Abläufe
- Gestaltung der Wohn- und Arbeitsräume (Raumstimmung/Raumbezüge)
- Gestaltung der Aussenräume, Erschliessungs- und Parkierungskonzept
- Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit
- Brandschutzkonzept (Fluchtwege und Brandabschnitte)
- Flexibilität der Gebäudestruktur (Systemtrennung)

##### Kenndaten / Berechnungen

- Schematische Darstellung Nutzungsverteilung/Nachweis Erfüllung Raumprogramm
- Flächen und Volumen gemäss der Grundlage (XX) und Norm SIA 416 mit entsprechenden Schemata digital und in Papierform (xlsx, pdf)

##### Modell

- Kubische Darstellung des Projektes im Modell Massstab 1:500, in weiss (Es ist die abgegebene Modellgrundlage zu verwenden).

##### Verfassercouvert

- vollständig ausgefülltes Formular Projektverfassende ist in geschlossenem mit Kennwort beschrifteten Briefumschlag (inkl. Angabe Bankverbindung für Auszahlung Preisgeld)

##### Planverkleinerungen

- Sämtliche Pläne massstäblich verkleinert, ausgedruckt auf DIN A3

**CD mit digitalen Daten**

- Sämtliche Pläne massstäblich verkleinert auf DIN A3 im PDF-Format sowie die Flächen- und Volumenkenndaten

## 5 Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung des Projektwettbewerbs wird im Wettbewerbsprogramm erläutert. Nachfolgende Ausführungen stellen lediglich erste Informationen dar und haben informellen Charakter.

### 5.1 Vision, Mission und Zielsetzung

Im Rahmen des Projektwettbewerbs werden je ein qualitativ hochstehender Projektvorschlag für den Ersatz des Säuberlihauses und des Stöcklis sowie der geeignetste und kompetenteste Partner für die Projektierung und Ausführung beider Projekte gesucht.

Im Zentrum dieser Erneuerung des Areals der Stiftung Satis steht der übergeordnete Wunsch der Stiftung, die Anlage zu einem Ort des Wohlfühlens zu entwickeln. Bei der Konzeption der Erweiterung/Erneuerung ist darum die Auseinandersetzung mit innovativen Wohnformen (welche sich klar vom Heimbau unterscheiden), mit bedürfnisgerechter Umgebungsgestaltung und mit Begegnungsorten mit viel Aufenthaltsqualität zentral.

Die Stiftung Satis versteht ihre Aufgabe folgendermassen (siehe dazu auch Kap. 5.5):

#### **Vision**

Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen weisen in ihrem Leben viele Brüche auf. Gescheiterte Beziehungen, Verlust von Arbeitsstellen und Wohnungen sind gleichwohl Merkmale wie auch soziale Kontaktarmut und gesellschaftlicher Rückzug. Der Ausgrenzung infolge sozial missverständlichem Verhalten setzt die Stiftung Satis mit ihrer Vision – ein besonderer Ort für besondere Menschen zu sein – ein wertschätzendes Zeichen verbunden mit einer respektvollen Haltung den Betroffenen gegenüber.

#### **Mission**

Über eine respektvolle, ehrliche und transparente Beziehungsgestaltung sind mittel- und langfristig Veränderungsprozesse anstossbar. Für diese Beziehungsgestaltung braucht es Raum und Zeit. Nicht zuletzt ist die Gestaltung von Infrastruktur ein wichtiger Faktor, welcher fördernd wenn durchdacht, aber auch verhindernd wenn nicht reflektiert, wirken kann. Der Ausgestaltung des Begleitprozesses wird gleichsam hohe Aufmerksamkeit zu bemessen, wobei der Konstanz des Beziehungsangebotes eine Schlüsselfunktion zusteht.

### 5.2 Rahmenbedingungen Situation Stiftung Satis

Aktuell hat die Stiftung Satis ihre Liegenschaften alle in Seon; auf dem Hauptareal das Willy-Wüthrich-Haus, die Weinhalde, das Stöckli und die Wolke 7, auf einem benachbarten Grundstück das Säuberlihaus. Zusätzlich ist die Auslagerung von Wohnplätzen in eine externe Liegenschaft (Mietobjekt) geplant. Abgestimmt auf die Betriebsstrategie wurde eine Liegenschaftsstrategie erarbeitet, welche als Grundlage für das vorliegende Konkurrenzverfahren dient.

Die strategische Ausrichtung und das heute vorhandene Raumangebot der Stiftung Satis an der Oberdorfstrasse in Seon erfordern mittelfristig Anpassungen bei den Immobilien. Einzelne Gebäude weisen einen aufgelaufenen Unterhaltsbedarf auf, bei anderen Gebäuden entsprechen die Grundrissstruktur und der Ausbaustandard nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Im architektonischen Ausdruck und bei der Rau-

atmosphäre bestehen weitere Defizite, die sich auf die Raumqualitäten auswirken. Untersuchungen der Bausubstanz und Gebäudeanalysen der Liegenschaften in Seon haben gezeigt, dass sich weitere Investitionen bei einzelnen Gebäuden wirtschaftlich nicht rechnen.

Mit dem Ziel einer räumlichen Trennung von Wohnen und Beschäftigung wurde zudem die Parzelle 1262 in der Mühlematt in Hallwil erworben. Dort bieten sich Möglichkeiten im Bereich der Beschäftigung. Die Umsetzung dieser Erweiterung findet zu einem späteren Zeitpunkt statt und ist nicht Teil des Wettbewerbs. In Seon und in Hallwil sollen zukünftig gesamthaft für 100 Klienten Wohn- und Arbeitsplätze zur Verfügung stehen und dem Anspruch einer individualisierten Betreuung in den Lebensbereichen Wohnen, Arbeit und Freizeit gerecht werden.

### **5.3 Perimeter und Erweiterung am Standort Seon**

Die Parzelle Nr. 1034 mit den Gebäuden Stöckli, dem Willy-Wüthrich-Haus und der Wolke 7 sowie die Parzelle Nr. 3627 bilden den Perimeter für den Ersatzneubau Stöckli (Bauperimeter). Zusammen mit der Parzelle Nr. 3626 bildet der Bauperimeter den Bearbeitungsperimeter, welcher im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu bearbeiten ist (Bearbeitungsperimeter Hauptareal). Für den Ersatzneubau Säuberlihaus auf der Parzelle Nr. 1012 ist der Bauperimeter identisch mit dem Bearbeitungsperimeter.

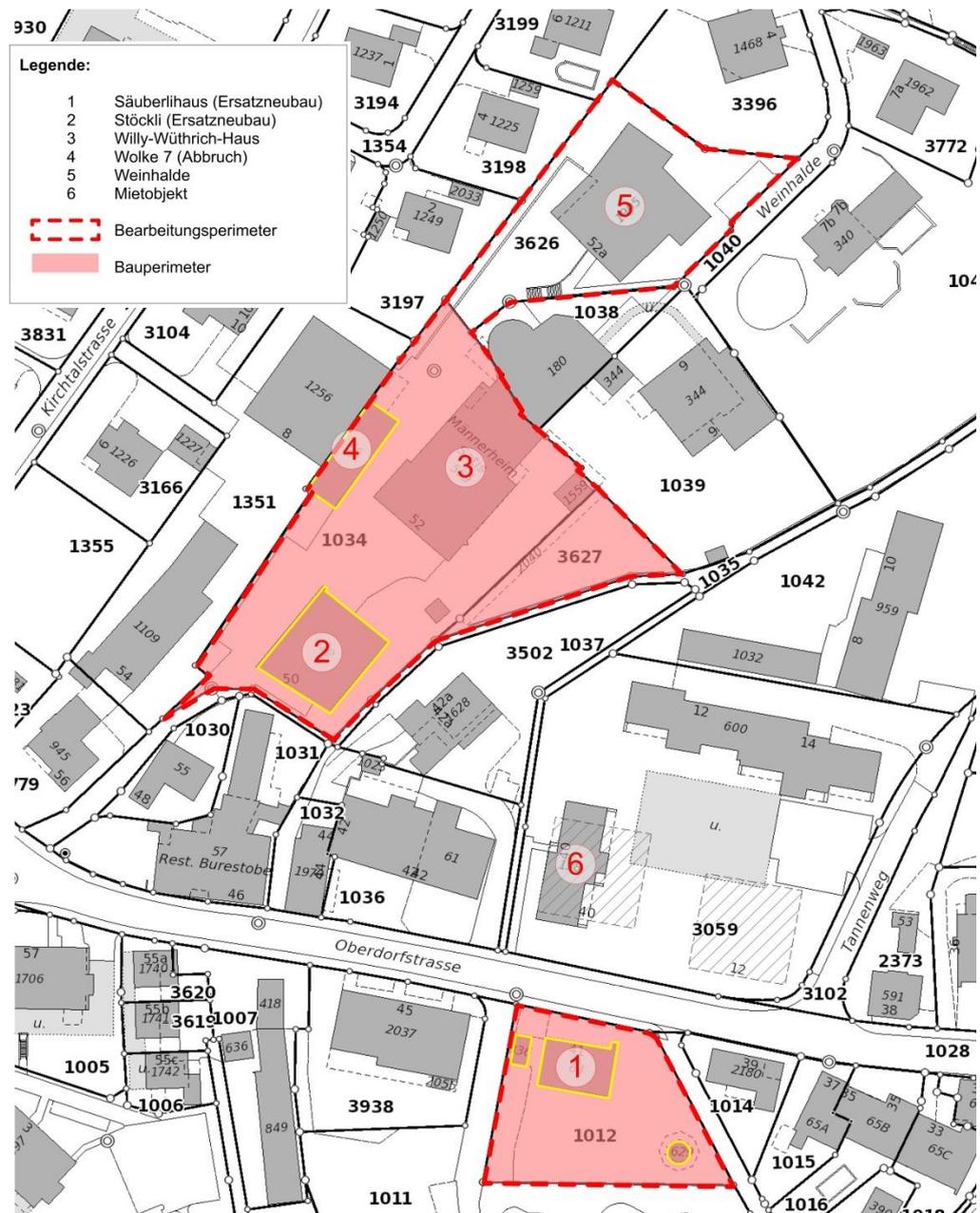


Abbildung 2: Situationsplan mit den beiden Bearbeitungsperimetern (Quelle: Geoportal Kt. Aargau)

Das Säuberlihaus und das Stöckli sollen durch zeitgemässe Neubauten ersetzt werden. Die Wolke 7 wird ersatzlos abgebrochen. Das Attika der Weinhalde soll zu einem Vollgeschoss erweitert und das Dachgeschoss des Willy-Wüthrich-Hauses ausgebaut werden. Ausserdem sind Umbauten im Bestand vorgesehen. Zusätzlich sollen Wohnplätze in ein Mietobjekt ausgelagert werden. Der Projektwettbewerb umfasst folgende Aufgaben:

- Ersatzneubau Stöckli
- Ersatzneubau Säuberlihaus
- Umgebungsgestaltung innerhalb der beiden Bearbeitungsperimeter

Die Auftraggeberschaft beabsichtigt, das siegreiche Generalpanerenteam ebenfalls mit den Aus- und Umbauarbeiten der übrigen Gebäude zu beauftragen.

## 5.4 Bauordnung, Zonenplan, baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Bau- und Nutzungsordnungen von Seon wurden überarbeitet und am 1.3.2019 durch die Gemeindeversammlung genehmigt. Neu sind alle Parzellen der Stiftung Satis ganz der Wohn- und Gewerbezone (WG3) zugeordnet. Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Die Gebäude sind nach Regelbauweise zu planen (keine Arealüberbauung und kein Gestaltungsplan)

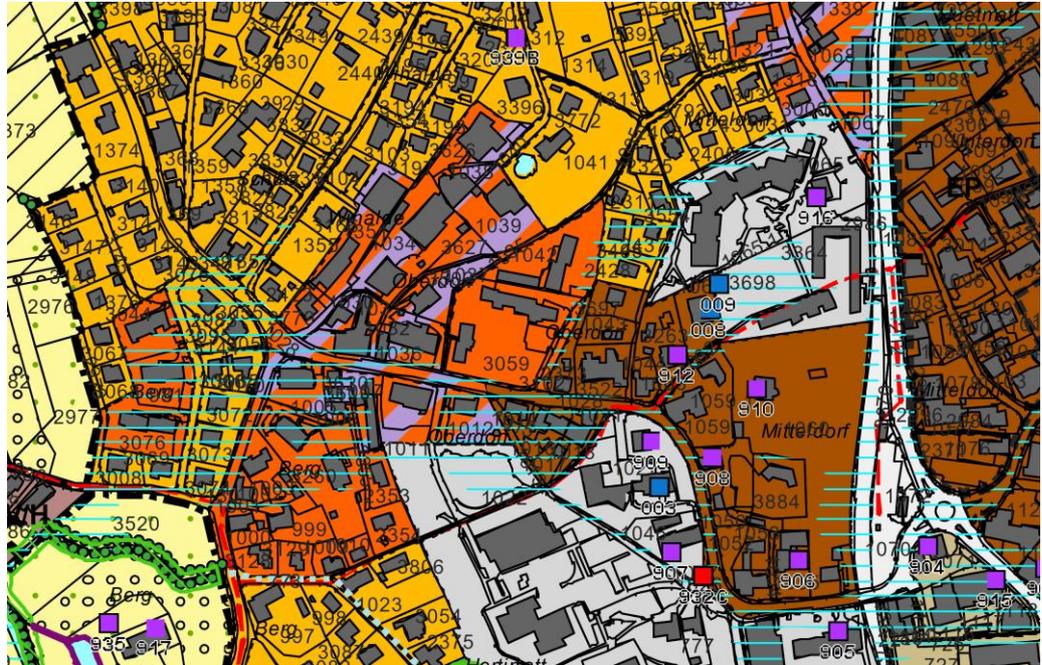


Abbildung 3: Auszug Zonenplan Gemeinde Seon

Es gelten folgende Rahmenbedingungen gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Seon:

Vollgeschosse max.	3
Ausnutzungsziffer <sup>1)</sup>	0.8 (total)
– für Wohnen	maximal 0.6
– für Gewerbe	maximal 0.6
– DG und UG	nicht anrechenbar
– aGF Stöckli <sup>2)</sup>	maximal 1'380m <sup>2</sup>
Gesamthöhe Schrägdachbauten	14m
Gesamthöhe Flachdachbauten	12m
Mehrlängenzuschlag bei Grenzabständen	ab 15m Gebäudelänge
Minimaler Grenzabstand	4.0m bei 2 VG (gemäss § 8 Absatz 8, BNO) 7.0m bei 3 VG
Lärmempfindlichkeitsstufe	III
Zonenvorschriften	§ 13

1) In der WG3 ist eine maximale AZ von 0.8 festgelegt. für reine Wohnbauten existiert eine max. AZ von 0.6 und für Gewerbebauten eine maximale AZ von 0.6. Die Stiftung Satis ist eine Institution mit gemischten Nutzungen Wohnen/Gewerbe (Wohnen: Heimplätze für Klienten / Gewerbe: Administration, Küche, Lingerie, Beschäftigung usw.). Es kann von der maximalen AZ von 0.8 ausgegangen werden. Ausnutzungsübertragungen zwischen den Parzellen 3626, 1034 und 3627 sind möglich. Im Rahmen

eines späteren Baugesuchs soll der Nachweis Wohnen/Gewerbe erbracht werden. Unter-, Dach- und Attikageschosse müssen nicht zur Ausnutzung gerechnet werden.

2) Die Ausnützung ist in der Gesamtbetrachtung des Hauptareals zu rechnen. Das Stöckli darf dabei die aGF von 1'380m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für das Säuberlihaus gilt die AZ gemäss Bau- und Nutzungsordnung.

### **Grenzabstände Ersatzneubau Stöckli**

Der Ersatzneubau Stöckli kann zur Wegparzelle 1035 (Einwohnergemeinde Seon) mit einem Strassenabstand von 4.00 m erstellt werden. Zur Parzelle 1351 (Kaminski) muss der kleine Grenzabstand von 7.00 m und ein entsprechender Mehrlängenzuschlag von einem Achtel der Mehrlänge eingehalten werden. Zum Willy-Wüthrich-Haus gelten die Abstände gemäss Brandschutzvorschriften.

### **Ersatzneubau Säuberlihaus**

Ein Ersatzneubau auf der Parzelle 1012 ist nach Regelbauweise möglich. Zur Oberdorfstrasse und zum Fussweg 1013 muss jeweils der Strassenabstand von 4.00 m (gilt auch für unterirdische Bauten) eingehalten werden. Zu den übrigen Grenzen müssen unterirdische Bauwerke einen minimalen Grenzabstand von 50 cm einhalten. Im Übrigen gilt der ordentliche Grenzabstand und die entsprechenden Mehrlängenzuschläge.

### **Gefahrenzone Areal Säuberlihaus**

Aktuell ist im Bereich der Parzelle 1012 noch eine Gefahrenzone ausgeschieden, da der Zufluss und das Einlaufwerk vom Bach «Holderngraben» im Eindolungsbereich noch Defizite aufweist. Das bedeutet, dass sich der Bach bei Extremereignissen über die Retterswiler- und die Oberdorfstrasse entwässern kann. Auf der Parzelle 1012 ist gemäss Fliesstiefenkarte ab einem EHQ mit Fliesstiefen von 0.01-0.25 m zu rechnen. Bis zur Realisierung des Hochwasserprojekts durch die Gemeinde muss bei einem Neubauprojekt bei den Öffnungen im Untergeschoss und der Einfahrt in eine allfällige Autoeinstellhalle reagiert werden.

### **Hindernisfreiheit**

Die Neubauten sowie der Aussenraum sind in allen Bereichen hindernisfrei auszubilden. Es gilt die Norm SIA 500 Behindertengerechtes Bauen. Es sind auch die beiden Merkblätter MB 065 «Spezialbauten» und MB 011 «Duschräume mit WC»/April 2018 (Bezug bei der Schweizer Fachstelle für Hindernisfreie Architektur) zu berücksichtigen. Neubauten sowie Umgebungsgestaltung sind zudem in Anlehnung an die Planungsrichtlinie «Altersgerechte Wohnbauten» von Felix Bohn (Bezug bei der Schweizer Fachstelle für Hindernisfreie Architektur) zu planen.

### **Energie und Haustechnik**

Die geplanten Baumassnahmen sollen in ökologischer und energieeffizienter Bauweise realisiert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass das Stöckli und das Säuberlihaus an die bestehenden Leitungen der Fernwärme angehängt werden können. Die Energie- und Wärmeerzeugung werden im Wettbewerb nicht speziell thematisiert. Das Siegerteam erhält nach Abschluss des Wettbewerbs den Auftrag, die entsprechenden Prüfungen vorzunehmen.

### **Brandschutz**

Es wird davon ausgegangen, dass die aktuellen Brandschutznormen und die feuerpolizeilichen Bestimmungen in der innenräumlichen Organisation eingehalten und bezüglich der Gebäudeabstände berücksichtigt werden. Es werden Konzept-Skizzen verlangt

zum Brandschutz (Mst. 1:500) mit Aussagen zu den Fluchtwegen (mit vermassten Hauptfluchtwegen) zu den räumlichen Abfolgen, zu Brandabschnitten und zum Aufenthaltskonzept.

### **Schutzraumplätze**

Gemäss Bauverwaltung Seon sind eventuell Schutzraumplätze im Zusammenhang mit Bauvorhaben gefordert. Im Raumprogramm des Wettbewerbs werden Schutzräume verlangt. In der weiteren Projektierung muss der genaue Bedarf noch geklärt werden.

## **5.5 Projektziele**

Das Infrastrukturangebot muss den Bedürfnissen der Klienten über 24 Stunden Rechnung tragen:

- **Die Infrastruktur berücksichtigt die zentralen räumlichen und sozialen Bedürfnisse von Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, insbesondere die Bedürfnisse nach stimulierender Architektur und Design, guter Akustik, sinnlichen Materialien und Texturen, Tageslicht und Frischluft, Aussicht, Zugang zu Gemeinschaftszonen und Naturerlebnissen, stressreduzierender Umgebung und Rückzugsmöglichkeit.**
- **Betreuen, Unterstützen, Begleiten und Beraten:** Diese vier Begleitmodelle in den Wohnwelten zeigen die unterschiedlichen Bedürfnisse des Betroffenen und die entsprechend angepassten Dienstleistungsmodelle der Stiftung Satis. Es braucht für alle Begleitmodelle Individualräume für Rückzugsbedarf sowie auch Kollektivräume zum Training der Sozialkompetenzen. Jeder Betroffene geht wochentags einer internen Arbeit oder Beschäftigung nach.
- Eine Liegenschaft sollte **entstigmatisierend** wirken, d. h. keinen Heimcharakter ausweisen, sondern vielmehr ein «Zuhause» darstellen. Das heisst beispielsweise, dass die Betroffenen in möglichst vielen Lebensbereichen mitwirken, mit- oder entscheiden können. Die Vielfalt in den Angeboten wird den individuellen Bedürfnissen der Betroffenen gerecht und kann insbesondere durch eine «besondere Architektur» oder «besondere Struktur» unterstützt werden. Eine praktische Zuordnung von Räumen oder gewählten Materialien ermöglichen effiziente Arbeitsabläufe.

## **5.6 Nutzergruppen und Raumkonzepte**

### **Beschrieb Nutzergruppen**

Die Wohn- und Arbeitsplätze sind für Menschen – erwachsene Frauen und Männer im Alter von ca. 25 – 65 plus Jahren - mit psychischen Beeinträchtigungen wie Schizophrenie, Depressionen, Angststörungen oder ähnliches ausgerichtet. Teilweise bestehen bei Klienten zusätzlich körperliche Beeinträchtigungen, welche das situative oder dauernde Nutzen eines Hilfsmittels wie bspw. einen Rollator oder Duschstuhl, notwendig machen. Die Betroffenen kommen aus einer psychiatrischen Klinik, aus einer anderen stationären Sozialeinrichtung oder aus dem eigenständigen Wohnen, welches sie nicht mehr aufrecht halten können. Das Ziel des Aufenthaltes ist, Betroffenen mittels den unterschiedlichen Progressionsangeboten im Wohn- und Arbeitsbereich wieder zu Selbständigkeit zu befähigen. Bei einigen Betroffenen geht es um den Erhalt ihrer Ressourcen, da sie aufgrund körperlichen oder psychischen Einschränkungen langfristig auf Betreuung angewiesen sind. Somit kann die Aufenthaltsdauer in der Stiftung Satis von einigen Monaten bis hin zu Jahrzehnten betragen. Sobald ein dau-

ernder und intensiver Pflegebedarf besteht, erfolgt ein Wechsel in eine Pflegeeinrichtung.

### **Beschrieb Raumkonzept Säuberlihaus**

Der Hauptempfang der Stiftung Satis ist im Erdgeschoss des Säuberlihauses unterzubringen. Als Visitenkarte der Stiftung soll der Auftritt stilvoll, aber nicht protzig sein. In diesem Gebäude befinden sich sonst hauptsächlich Beschäftigungsräume. Diese Tagesstrukturflächen, sollen möglichst flexibel gestaltbar sein, sodass je nach Befindlichkeit der Klienten der Raum unterschiedlich unterteilt werden kann. Ebenfalls in diesem Gebäude ist die Wohneinheit «Strukturgruppe» für 6 Wohnplätze und separierten Beschäftigungsräumen untergebracht. Diese Klientengruppe lebt und arbeitet zusammen (24h, 7 Tage) und ist in fortwährendem intensiven Austausch. Für diese Wohngruppe ist darum ganz besondere Sorgfalt in der Planung gefragt: sie ist wohnlich zu konzipieren sowohl betreffend Grundrisstypologie wie auch im Ausdruck, in der Ausstattung und der Materialisierung. Eine klassische Heimstruktur mit institutionellem Charakter ist nicht erwünscht. Der Zugang zu einem geschützten Aussenraum oder einer Terrasse als Lebensraum ist essentiell.

### **Beschrieb Raumkonzept Stöckli**

Im Eingangsgeschoss dieses Ersatzneubaus, welcher hauptsächlich durch Wohnen genutzt wird, sollen die Verwaltung und der Gemeinschaftsraum platziert werden. Ein grosszügiger gedeckter Eingangsbereich soll zum Verweilen einladen und Bezug zu den übrigen Bauten des Hauptareals nehmen. Die 18 Wohnplätze sind in 2 Wohngruppen à je 9 Plätze zu unterteilen. Gemäss den Zielen der Stiftung Satis (siehe Kap. 5.5) sind die Wohngruppen als gemütliches Zuhause der Klienten auszugestalten und entsprechend als Wohnung zu konzipieren; sowohl betreffend Grundrisstypologie wie auch im Ausdruck, in der Ausstattung und in der Materialisierung. Eine klassische Heimstruktur mit institutionellem Charakter ist auch hier nicht erwünscht.

### **Flexible Gebäudestruktur**

Die Strukturen der beiden Neubauten sind so zu planen, dass sie eine hohe Flexibilität aufweisen und spätere Anpassungen an neue Bedürfnisse einfach möglich sind.

## **5.7 Umgebungsgestaltung/ -nutzung**

### **Areal Säuberlihaus**

Das Säuberlihaus mit dem Hauptempfang ist die Visitenkarte der Stiftung Satis, welche vom Hauptareal hierher verlegt wird. Strassenseitig hat das Areal entsprechend einen eher öffentlichen Charakter. Jedoch soll auch auf diesem Areal ein Garten mit Erlebniswert, mit Begegnungs- und Rückzugsraum gestaltet werden. Es ist zudem Raum für Anlässe vorzusehen (z.B. kleiner Markt, Veranstaltungen). Für den Fussverkehr (Tag und Nacht) wird das Areal Säuberlihaus hindernisfrei mit dem Hauptareal verbunden (unter Einbezug der öffentlichen Erschliessung) (siehe dazu auch Kap. 5.8).

### **Hauptareal**

Das Hauptareal mit den Liegenschaften Stöckli, Willy-Wüthrich-Haus sowie Weinhalde wird hauptsächlich zum Wohnen genutzt. Im Gegensatz zur heutigen Situation soll darum auf diesem Areal möglichst wenig Individual- und Werkverkehr vorhanden sein (siehe auch Kap. 5.8). Mit dem Abbruch der Wolke 7 und mit der Reduktion der Anzahl Parkplätze auf dem Hauptareal (siehe Kap. 5.8) wird ermöglicht, die Erschliessung mit Parkierung neu zu überdenken und eine gesamtheitliche Lösung für den Aussenraum des Hauptareals vorzuschlagen. Die Umgebung kann nur in Etappen realisiert werden. (siehe Kap. 5.10). Die Erarbeitung eines Vorgehenskonzepts für die Umgebungsgestal-

tung im Zusammenhang mit der definitiven Etappierung ist Bestandteil der Aufgabe des siegreichen Planungsteams.

Die Umgebung soll vielseitig konzipiert sein und sich als Erlebniswelt zum Wahrnehmen mit allen sieben Sinnen und mit viel Aufenthaltsqualität anbieten. Die Topografie ermöglicht Weitsicht. Die Bedürfnisse nach Begegnung einerseits und nach Rückzug andererseits sind zu berücksichtigen. Ein intuitives und gut gekennzeichnetes und hindernisfreies Fusswegnetz führt Klienten und Besucher durch das Areal. Es ist eine Durchlässigkeit zwischen den Erdgeschossräumen und der Umgebung anzustreben.

Die nördlich gelegene Mauer, welche die Grundstücke 1034 und 3626 von den Grundstücken des EFH-Quartiers 3197 und 3198 trennt und 1.5m von der Grenze zurückversetzt ist, muss nicht zwingend stehen bleiben. Eine Abgrenzung zum EFH-Quartier wird gefordert, deren Form kann im Zusammenhang mit der Projektentwicklung mit den Eigentümern abgesprochen werden.

Die Mauer südlich vom Willy-Wüthrich-Haus, welche die Parzellen 3627 und 1034 voneinander trennt, kann entfernt werden. Die Neugestaltung dieser beiden topografisch anspruchsvollen Parzellen ist in Zusammenhang mit der öffentlichen Fusswegführung westlich des Areals zu entwickeln.

Im Untergeschoss der Weinhalde soll künftig ein Raum für die Igelstation genutzt werden. Die Auswilderungsstation (Aussengehege) für die Igel (10 Boxen à je 1.5 x 1.5m) ist daher möglichst in der Nähe anzuordnen.

## **5.8 Parkierung / Erschliessung**

### **Erschliessung Fussverkehr**

Die Verbindung vom Säuberlihaus zum Hauptareal kann entweder über den Zugang, welcher auch der motorisierte Verkehr nutzt (ab der Oberdorfstrasse über die Parzelle 1035) erfolgen, oder via Mattenweg. Dort, wo der Mattenweg (Parzelle 1037) auf den anderen öffentlichen Fussweg (Parzelle 1035) trifft, wäre der Ausgangspunkt um via Hangparzelle 3627 einen neuen attraktiven Zugang zum Hauptareal anzubieten. Der öffentliche Fussweg mit der Parzellen-Nr. 1035, welcher entlang der Parzellen 3627 und 1034 führt, ist von Seiten der Klienten möglichst nicht zu nutzen. Die Fusswegverbindung über die Privatgrundstücke 1036 und 1032 ist nicht zulässig (wird aktuell jedoch genutzt). Der aktuelle Zugang von der Parzelle Nr. 3627 zum Grundstück 1039 soll entfernt werden (Abgrenzung gewünscht).

### **Erschliessung motorisierter Verkehr**

Das Hauptareal wird wie bisher ab der Oberdorfstrasse über die Parzelle 1034 erschlossen. Für die Anlieferung und für die Zu- und Wegfahrt für Personenwagen ist diese Zufahrt relativ schmal. Beim Einmündungsbereich in die Oberdorfstrasse wird der geforderte Sichtbereich nicht eingehalten. Die Verkehrssicherheit wird heute mit einem Verkehrsspiegel gewährleistet. Die Erschliessung kann auch bei Umbauten, Aufstockungen und Ersatzneubauten in der heutigen Form belassen werden, sofern keine bedeutende Mehrbelastung beim Anschluss an die Oberdorfstrasse erfolgt. (Die Reduktion der Anzahl Parkplätze auf dem Hauptareal und die Verlagerung des Hauptempfangs der Stiftung Satis vom Hauptareal auf das Areal Säuberlihaus führt zu einer deutlichen Minderbelastung des Areals).

Die Parzelle 1012 wird von Westen über eine gemeindeeigene Parzelle erschlossen.

Die Anlieferung mit Kleinlastwagen (13t) muss beim Säuberlihaus sowie auf dem Hauptareal bis zum Haupteingang des Willy-Wüthrich-Hauses möglich sein. Die Zufahrt für die Ambulanz muss für alle Liegenschaften gewährleistet sein.

### Parkierung

Die Umgebung des Hauptareals wird aktuell zu einem grossen Teil für die Parkierung verwendet. Zur Zeit sind dort 24 Parkplätze (davon 3 für Busse) platziert, wobei 5 Plätze östlich der Weinhalde platziert sind und von Norden erschlossen werden (nicht via Hauptareal). Die Nutzung der Umgebung des Hauptareals als Begegnungs- und Erholungsraum wird durch die 19 Parkplätze stark eingeschränkt.

Für die Analyse der Situation in Bezug auf Parkierung und Erschliessung wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

*Insgesamt sollen 57 PP erstellt werden. Diese Zielgrösse wurde anhand der Parkplatzbedarfes und der Situationsanalyse mit der Stiftung Satis definiert. Der Raum für Parkplätze auf dem Areal der Stiftung Satis in Seon ist sehr begrenzt. Das Ziel soll sein, dass das Parkplatzangebot langfristig nicht überdimensioniert ist und trotzdem eine gute Erreichbarkeit gewährleistet ist. Damit auf dem Areal um das Haupthaus Spielraum für andere Nutzungen geschaffen werden kann, wird die Realisierung einer an das Minimum angelehnten PP-Anzahl angestrebt. Dafür muss gewährleistet werden, dass nur 80% der Mitarbeitenden mit dem Auto zur Arbeit kommen und somit einen Parkplatz benötigen.*

Gemäss Mobilitätskonzept sind folgende Parkplätze vorgesehen:

Standort	Art der PP	Anzahl PP
Realit (externes Mietobjekt)	Mitarbeiter-PP	14
Weinhalde (bestehend)	Mitarbeiter-PP	5
Willy Wüthrich-Haus	Mitarbeiter-PP	7
Willy Wüthrich-Haus	Besucher-PP	1
Willy Wüthrich-Haus	Ambulanz	1
Willy Wüthrich-Haus	Logistik (Anlieferung 3t)	1
Säuberlihaus Tiefgarage (neu)	Mitarbeiter-PP	20
Säuberlihaus oberirdisch (bestehend)	Betriebsfahrzeuge (PW, brauchen IV-PP)	2
Säuberlihaus oberirdisch (bestehend)	Transportbusse	2
Säuberlihaus oberirdisch (bestehend)	Besucher-PP	4
<b>Total</b>		<b>57</b>

Aus dem Mobilitätskonzept geht also hervor, dass zukünftig auf dem Hauptareal noch 15 Parkplätze vorgesehen sind (davon 2 für Ambulanz und Anlieferung), wobei mindestens 5 Parkplätze östlich der Weinhalde platziert werden können, welche von Norden erschlossen werden und nicht via Hauptareal. Die Parkplatzzahl auf dem Hauptareal selber wird damit auf maximal 10 Plätze reduziert (davon je 1 für Ambulanz und Anlieferung), was gegenüber der heutigen Anzahl (19Plätze) eine massive Reduktion bedeutet.

Im Säuberlihaus werden neu 20 Parkplätze in einer Tiefgarage untergebracht und 8 Parkplätze oberirdisch für Besucher und Betriebsfahrzeuge. 14 Parkplätze sind im Mietobjekt vorgesehen.

Gemäss Mobilitätskonzept sind folgende Veloabstellplätze vorgesehen:

*Die 20 Veloabstellplätze sollen möglichst nahe den Eingängen der Gebäude angeordnet werden. Sie sind überdacht und so gestaltet, dass das gleichzeitige Abschiessen*

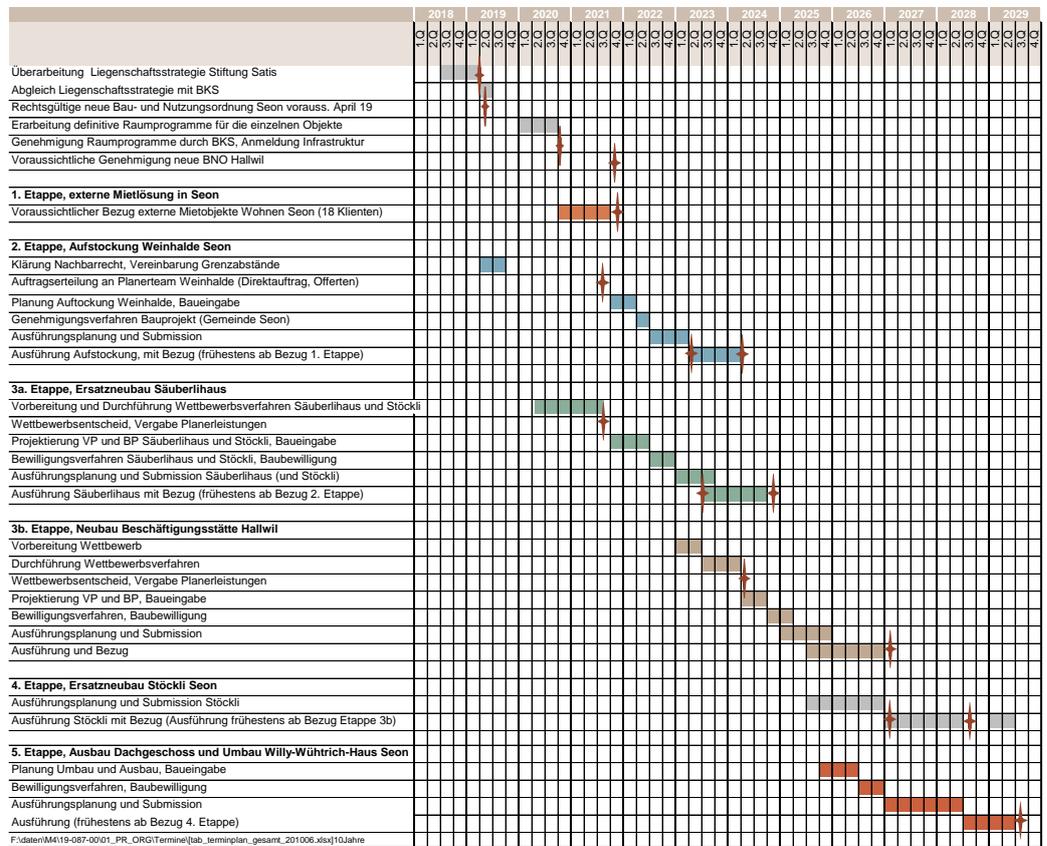
von Rad und Rahmen möglich ist. Die Veloabstellplätze im Aussenraum müssen beleuchtet und an übersichtlichen Orten erstellt werden. Gemäss Informationen der Stiftung Satis gibt es keinen Bedarf an Veloabstellplätze für Besuchende. Deshalb werden diese nicht separat ausgewiesen. Allfällige einzelne Besuchende können einen der 20 Veloabstellplätze benützen.

Auszug Mobilitätskonzept (Stand 28.08.2020)

### 5.9 Wirtschaftlichkeit

Aufgrund der Liegenschaftsstrategie von Juni 2020 werden die Anlagekosten für die beiden Ersatzneubauten Stöckli auf CHF 9,55 Mio. und diejenigen für den Neubau Säuberlihaus auf CHF 8,55 Mio. geschätzt. Total soll am Standort Seon, inkl. Umgebung, CHF 24 Mio. investiert werden.

### 5.10 Grobterminplan Umsetzung Liegenschaftsstrategie (prov.)



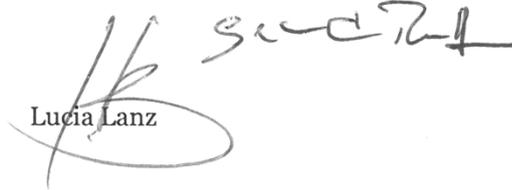
F:\daten\M419-067-00\01\_PR\_ORG\Termine\tab\_terminplan\_gesamt\_201006.xlsx\10Jahre

## 6 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Preisgericht am 20. Oktober 2020 genehmigt.

### SachpreisrichterInnen

Dr. Gerhard Ruff



Lucia Lanz

Heinz Bürki (Ersatz)



### FachpreisrichterInnen



Rolf Meier



Yvonne Rudolf



Pascal Gysin



Urs Deppeler (Ersatz)

**metron**

**Stahlrain 2  
Postfach**

**5201 Brugg  
Schweiz**

**info@metron.ch  
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11  
F +41 56 460 91 00**