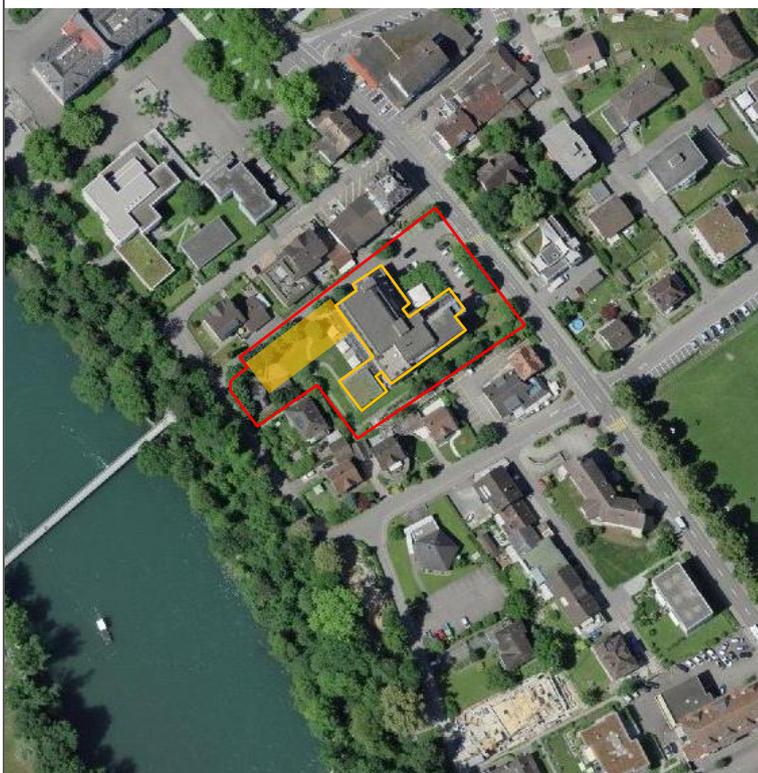


# Sanierung und Erweiterung Alterszentrum Bärenmatt Bremgarten

Programm Präqualifikation  
Submission für Architekturleistungen  
(Planerwahlverfahren) im selektiven  
Verfahren

## Auftraggeber

Gemeindeverband Regionale Alterszentren  
Bremgarten, Mutschellen, Kelleramt  
Zugerstrasse 6  
5620 Bremgarten AG



Gemeindeverband  
Regionale Alterszentren



Zürich, 09.03.2021

arc Consulting  
Binzstrasse 39  
CH 8045 Zürich  
Telefon 044 454 25 00  
[arc@arc-consulting.ch](mailto:arc@arc-consulting.ch)  
[www.arc-consulting.ch](http://www.arc-consulting.ch)

Rita Naidu  
Dieter Grab

---

# Einleitung

Der Gemeindeverband „Regionale Alterszentren Bremgarten, Mutschellen, Kellerarmt“, welchem neun Gemeinden angeschlossen sind, betreibt zwei Alterszentren: Zum einen das Alterszentrum Burkertsmatt in Widen, zum anderen das Alterszentrum Bärenmatt in Bremgarten. Letzteres entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein Alterszentrum. Aspekte wie beengte Platzverhältnisse, eine aus heutiger Sicht ungeeignete Struktur, infrastrukturelle Mängel und die sanierungsbedürftige Haustechnik erschweren den Bewohnenden und den Mitarbeitenden den Alltag.

Im Rahmen von mehreren Machbarkeitsstudien mit Grobkostenschätzungen wurden mehrere Varianten für die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Alterszentrums geprüft, dabei wurde schliesslich eine optimale Lösung gefunden, welche von den Abgeordneten der Verbandsgemeinden sowie den zuständigen Gemeindeversammlungen genehmigt wurde.

Der Gemeindeverband hat entschieden, dass mittels eines Planerwahlverfahrens mit Präqualifikation ein geeignetes Generalplanerteam für die Projektierung und Realisierung dieses Bauvorhabens gefunden werden soll.

Die Grundstrukturen der angestrebten Lösung sind in den Vorphasen schon weitgehend entwickelt worden. Das gesuchte Umsetzungsteam soll aufbauend darauf das Projekt weiter optimieren und entwickeln.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>7</b>
1.1	Auftraggeberin / Veranstalterin	7
1.2	Verfahrensbegleitung und Organisation	7
1.3	Objektadresse	7
1.4	Verfahren	8
1.5	Ziel des Planerwahlverfahrens	8
1.6	Zusammensetzung Planerwahlgremium	9
1.7	Preise, Entschädigungen	9
1.8	Verbindlichkeit	9
1.9	Teilnahmeberechtigung	9
1.10	Weiterbearbeitung	11
1.11	Leistungsumfang Architektur	11
1.12	Urheberrecht	12
1.13	Verfügung und Rechtsmittel	12
1.14	Grobterminplan	13
<b>2</b>	<b>Verfahrensablauf Präqualifikation</b>	<b>14</b>
2.1	Termine Präqualifikationsverfahren	14
2.2	Publikation und Bezug der Ausschreibungsunterlagen	14
2.3	Einzureichende Unterlagen	15
2.4	Benachrichtigung	16
<b>3</b>	<b>Bestimmungen für die Phase Planerwahlverfahren</b>	<b>17</b>
3.1	Allgemeines	17
3.2	Termine Planerwahlverfahren	17
3.3	Teilnahmebestätigung	18
3.4	Planungsgrundlagen	18
3.5	Fragestellung / -beantwortung	18
3.6	Abgabetermine	19
3.7	Zugang zur Aufgabe / Einzureichende Unterlagen	19
3.8	Persönliche Präsentation	22
3.9	Vorprüfung	22
3.10	Zuschlagskriterien (Beurteilung)	23
3.11	Bewertung, Beurteilung und Veröffentlichung	23

<b>4</b>	<b>Aufgabenstellung und Projektbeschrieb</b>	<b>25</b>
4.1	Allgemein	25
4.2	Ausgangslage	25
4.3	Perimeter	26
4.4	Gebäudebestand	27
4.5	Projektbeschrieb gemäss Machbarkeitsstudie	27
4.6	Energetische Sanierung / Nachhaltigkeit	30
4.7	Etappierung, Realisierung unter Betrieb	30
4.8	Wirtschaftlichkeit und ökonomische Nachhaltigkeit	30
4.9	Planungsrechtliche Vorgaben	31
<b>5</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>33</b>



# 1 Allgemeine Bestimmungen

## 1.1 Auftraggeberin / Veranstalterin

Gemeindeverband Regionale Alterszentren  
Bremgarten, Mutschellen, Kelleramt  
Zugerstrasse 6  
6520 Bremgarten AG

## 1.2 Verfahrensbegleitung und Organisation

Die Organisation des Planerwahlverfahrens und die Koordination der Vorprüfung der Präqualifikationsunterlagen und des anschliessenden Planerwahlverfahrens erfolgt durch arc Consulting:

arc Consulting  
Binzsstrasse 39  
8045 Zürich  
[www.arc-consulting.ch](http://www.arc-consulting.ch)

Projektverantwortliche:  
Dieter Grab dipl. Architekt ETH SIA  
Tel.: 044 454 25 15  
[dieter.grab@arc-consulting.ch](mailto:dieter.grab@arc-consulting.ch)

Rita Naidu BA Architektur FHZ

## 1.3 Objektadresse

Alterszentrum Bärenmatt  
Zugerstrasse 6  
5620 Bremgarten

## 1.4 Verfahren

Das Planerwahlverfahren wird im selektiven Verfahren gemäss den gesetzlichen Grundlagen über das öffentliche Beschaffungswesen (GATT/WTO und Submissionsdekret Kt. Aargau) ausgeschrieben. Subsidiär gilt sinngemäss die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143 und die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142/2009, mit Ausnahme von Art. 27 der Norm. Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt. Zur Bewerbung zugelassen sind Generalplanerteams gemäss Teilnahmeberechtigung (Kap. 1.9).

Als Nachwuchsteams gelten:

- Bürogründung (max. 5 Jahre) 2016 und jünger
- Jahrgänge Inhaber (max. 40 Jahre) 1981 und jünger

Über eine Referenzen-Präqualifikation werden durch das Planerwahlgremium maximal sechs Teams für die Teilnahme am Planerwahlverfahren ausgewählt. Davon kann 1 Nachwuchsteam zur Teilnahme zugelassen werden. Die Bewerbenden haben den Nachweis über Erfahrung in der Projektierung und Realisierung bzw. Sanierung von Alterszentren zu erbringen (Details Kap. 2.3). Das Planerwahlverfahren wird einstufig und nicht anonym durchgeführt. Das Planerwahlgremium kann mit allen oder einzelnen selektionierten Projekten eine optionale, separat zu entschädigende Bereinigungsstufe durchführen. Falls eine Bereinigungsstufe durchgeführt wird, wird die Rangierung der Projekte erst im Anschluss vorgenommen.

## 1.5 Ziel des Planerwahlverfahrens

Mit dem vorliegenden Planerwahlverfahren soll das bestgeeignete Generalplanerteam für die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung des Bauvorhabens gefunden werden. Die Bauherrschaft beabsichtigt, den Planungs- und Realisierungsprozess zügig anzugehen.

### **Ziele für das Projekt**

Es soll ein qualitativ hochstehendes, wirtschaftliches Projekt hervorgehen, welches folgende Kriterien erfüllt:

- Architektonisch und konstruktiv angemessene Lösung basierend auf der vom Gemeindeverband genehmigten Machbarkeitsstudie
- Qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung
- Qualitativ und architektonisch hochwertige Fassadengestaltung
- Qualitativ hochwertige Optimierungsvorschläge
- Wirtschaftlicher und effizienter Betrieb des Alterszentrums
- Nachhaltigkeit und Materialwahl
- Einhaltung der Gesamtzielkosten von CHF 23.5 Mio (inkl. MwSt.).

### **Ziele für das Planerwahlverfahren**

- Es soll das bestgeeignete GP-Team gefunden werden.
- Die Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens müssen eingehalten werden.
- Der Aufwand für das Planerwahlverfahren soll sich in einem angemessenen Rahmen bewegen.

## 1.6 Zusammensetzung Planerwahlgremium

### **Mitglieder Sachgremium**

- Christian Baumann, Gemeindeammann Zufikon
- Roger Cébe, Direktor Gemeindeverband Regionale Alterszentren
- Gebriela Devigus Minder, Vorsitz Baukommission
- Theo Rau, Stadtrat Bremgarten
- Brigitte Weibel, Leiterin Pflege und Betreuung / Stv. Direktorin Gemeindeverband Regionale Alterszentren (Ersatz)

### **Mitglieder Fachgremium**

- Beat Klaus, Architekt
- Stefan Schrämmli, Landschaftsarchitekt
- Maja Stoos, Architektin (Vorsitz)
- Cécile Treier, Architektin
- Kathrin Simmen, Architektin (Ersatz)

Bei Bedarf können zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens Expert\*Innen (ohne Stimmrecht) zugezogen werden.

## 1.7 Preise, Entschädigungen

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wird nicht entschädigt. Für das Planerwahlverfahren sieht der Auftraggeber für die Pauschalentschädigung der selektionierten Teilnehmenden je CHF 8'000.- (exkl. MwSt.) vor. Die Pauschalentschädigung wird ausgerichtet, wenn die Schlussabgabe termingerecht und vollständig erfolgt ist und das Projekt zur Beurteilung zugelassen wird.

## 1.8 Verbindlichkeit

Die Bestimmungen dieses Programms und des Planerwahlverfahrens sowie die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalterin, das Planerwahlgremium sowie für die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens sowie die Entscheide des Planerwahlgremiums auch in Ermessensfragen. Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar, es gilt der Gerichtsstand Aarau.

## 1.9 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Generalplanerteams bestehend aus Planungsfachleuten (Architektur, Landschaftsarchitektur, Ingenieurwesen, usw.) mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Es gilt die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen.

## Generalplanerteam

Die zum Planerwahlverfahren zugelassenen Architekturbüros müssen Generalplanerteams mit den Kernkompetenzen Architektur, Baumanagement, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik/Akustik, Brandschutz (QSS3), Sicherheitsplanung (Tüengineering) und Verkehrsplaner bilden. Die Gesamtverantwortung liegt beim Architekturbüro. Die Fachkompetenz Baumanagement und Realisation kann durch das Architekturbüro selbst, durch eines der involvierten Fachplanerbüros oder ein weiteres Büro abgedeckt werden. Übernimmt das federführende Architekturbüro das Baumanagement nicht selbst, muss es das dafür verantwortliche Büro in der Bewerbung ausweisen. Die oben aufgeführten Teammitglieder müssen zwingend im Generalplanerteam vertreten sein. Die Generalplanerteams können weitere Planer und Spezialisten zuziehen, auch zu einem späteren Zeitpunkt.

## Teambildung Phase 1

Phase Präqualifikation: Bewerbung des federführenden Architekturbüros (inkl. Baumanagement) und Landschaftsarchitekturbüros mit Referenzen. Mehrfachnennungen von Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro sind nicht erlaubt.

## Teambildung Phase 2

Phase Planerwahlverfahren: Das federführende Architekturbüro muss sich definitiv mit Fachplanern aus den Bereichen Baumanagement, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKSE), Bauphysik/Akustik, Brandschutz (QSS3) und Sicherheitsplanung (Tüengineering) und Verkehrsplanung zu einem Generalplanerteam zusammenschliessen. Sollten sich unter den für die Phase 2 ausgewählten Generalplanerteams Mehrfachteilnahmen ergeben, müssen die jeweiligen Gesamtleitungen für die betreffende Fachsparte gleichwertigen Ersatz durch den Beizug anderer Fachfirmen gewährleisten. Die Wahl der neu im Team mitwirkenden Fachfirmen unterliegt der Zustimmung der Veranstalterin in Absprache mit der Auftraggeberin. Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind zum Verfahren zugelassen.

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

Die Vergabebehörde schliesst Anbietende unter anderem bei Vorliegen einer untersagten Vorbefassung vom Verfahren aus (§ 28 Abs. 1 lit. h SubmD). Die Veranstalterin weist darauf hin, dass die Planungsbüros: Severin Andermatt, FSP Architekten AG und Beeler Bauplaner AG, die vorangegangenen Machbarkeitsstudien erarbeitet haben. Ihre Kenntnisse führen nicht zu einer untersagten Vorbefassung. Sie dürfen sich im Rahmen der vorliegenden Präqualifikation auf die Teilnahme am Verfahren bewerben. Das Studienergebnis von Severin Andermatt bildet die Grundlage für das vorliegende Verfahren und wird allen Teams abgegeben. Falls das Büro FSP Architekten AG und / oder das Büro Beeler Bauplaner AG aufgrund der eingereichten Bewerbung für die Phase 2 des Planerwahlverfahrens ausgewählt werden, werden die entsprechenden Studien (Beeler Bauplaner AG 2012 bzw. FSP Architekten AG 2016 / 2017) auf Verlangen hin ebenfalls abgegeben. Beide Studien haben für das vorliegende Planerwahlverfahren und für das Projekt keine Relevanz mehr.

## 1.10 Weiterbearbeitung

Nach Abschluss des Planerwahlverfahrens werden die Teilnehmenden schriftlich über das Ergebnis orientiert. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Das Planerwahlgremium gibt dem Vorstand eine Empfehlung für den Zuschlag ab.

Die mit dem Angebot im Rahmen des Planerwahlverfahrens einzureichenden Unterlagen bilden eine Grundlage des Vertrags. Sie werden vorgängig zu einem Vertragsabschluss noch eingehend aufgrund des dannzumaligen Projektstandes überprüft und allenfalls bereinigt und ergänzt. Bezüglich Ansprüche aus dem Planerwahlverfahren wird Art. 27, insbesondere Abs. 3 der Ordnung SIA 142/2009, ausdrücklich wegbedungen. Der Zuschlag verschafft keinen Anspruch auf Abschluss des Generalplanervertrages.

## 1.11 Leistungsumfang Architektur

Die ausgeschriebenen Leistungen gliedern sich nach der SIA Ordnung SIA 102:

Teilauftrag 3.1:	Vorprojekt, Kostenschätzung +/-15%
Teilauftrag 3.2 / 3.3:	Bauprojekt / Bewilligungsverfahren mit KV +/- 10%
Teilauftrag 4:	Ausschreibung
Teilauftrag 5:	Realisierung

Es ist vorgesehen, die ausgewählten Planer mit den beschriebenen Teilaufträgen zu beauftragen. Vorbehalten bleiben die notwendigen Projektgenehmigungen und die Beschlüsse durch die finanzkompetenten Organe des Auftraggebers. Es besteht seitens der Auftragnehmer kein Anspruch auf eine Mindestanzahl an Stunden. Falls das Bauvorhaben nicht oder nur teilweise ausgeführt werden sollte, wird der Auftrag gemäss dem Stand der Arbeiten abgerechnet. Ein darüber hinaus gehender Vergütungsanspruch besteht nicht. Die Auftraggeberin behält sich vor, die Realisierung mit einem Generalunternehmer durchzuführen. Bei einer möglichen Ausführung durch eine Generalunternehmung reduziert sich das Honorar analog zu den nicht zu erbringenden Teilleistungen. Dabei hat das Architekturteam Erfahrungsgemäss einen Leistungsanteil von mindestens 58.5%. Die Beauftragung einer Generalunternehmung berechtigt nicht zu einer Honorarnachforderung des Architekturbüros oder des federführenden Planungsbüros.

Für die Weiterbearbeitung gelten als Verhandlungsbasis die Honorarkonditionen gemäss nachfolgender Tabelle:

	Architektur Landschaftsarchitektur Baumanagement	HLKSE-Ingenieur Bauingenieur Bauphysiker Brandschutzplaner Sicherheitsplanung Verkehrsplanung
Schwierigkeitsfaktor	x	x
Anpassungsfaktor r	x	x
Teamfaktor i	x	x
Sonderleistungen s	x	x
Teilleistungen %, q	x	x
Ansatz max. CHF/h	130	130

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102, 103, 105, 108 etc.
- allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet
- zur Berechnung der Honorarkonditionen werden die dannzumaligen Z-Werte (Koeffizient Z1 und Z2) gemäss SIA beigezogen
- Bei ungenügender Erfahrung oder Kapazität behält sich die Auftraggeberin vor, Teilleistungen an ein geeigneteres Unternehmen zu vergeben.

### 1.12 Urheberrecht

Die Teilnehmenden erklären mit der Abgabe eines Projektes, über die Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Mit Bezahlung der Entschädigung gemäss Kap. 1.7 gehen sämtliche eingereichten Unterlagen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Das nicht abtretbare Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden; vorbehalten bleiben das Publikations- und das Ausstellungsrecht der Auftraggeberin gemäss dem vorliegenden Ausschreibungsbescheid. Die Angebote und Bewerbungsunterlagen werden vertraulich behandelt. Mit Abgabe des Bauwerks geht die sachengerechte Verfügungsfreiheit an die Auftraggeberin über. Das ausgeführte Bauwerk darf somit von der Eigentümerin verändert werden (Art. 12 Abs. 3 URG).

### 1.13 Verfügung und Rechtsmittel

Die Auftraggeberin teilt im Rahmen des Beschaffungsverfahrens den Entscheid über die Auswahl der Anbietenden (Präqualifikationsentscheid) sowie den Zuschlag mit einer Verfügung schriftlich mit. Gegen die vorliegende Ausschreibung sowie sämtliche Verfügungen in diesem Verfahren kann mit einem Antrag innerhalb von zehn Tagen nach Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau schriftlich, begründet und mit rechtsgültiger Unterschrift Beschwerde erhoben werden (§ 24 f. SubmD). Es sind greifbare Beweismittel beizulegen.

## 1.14 Grobterminplan

Planerwahlverfahren	März – November 2021
Auftrag Planerteam	November 2021
Projektierung	Mai 2022
Bewilligung	Nov. 2022 – März 2023
Ausführung	April 2023
Inbetriebnahme / Bezug Erweiterung	April 2025
Inbetriebnahme / Bezug Umbau	Ab 2026

## 2 Verfahrensablauf Präqualifikation

### 2.1 Termine Präqualifikationsverfahren

Publikation Präqualifikationsverfahren (SIMAP)	12.03.2021
Publikation Amtsblatt Kt. Aargau	KW10 / KW11
Publikation TEC 21	12.03.2021
Konkurado	12.03.2021
Amtlicher Anzeiger	18.03.2021
Bremgarter Bezirks-Anzeiger	12.03.2021
Wochenfalter Oberwil-Lieli	19.03.2021
Einreichung Bewerbungen	08.04.2021
Auswahl Teams (Sitzung Planerwahlgremium)	KW16
Verfügung an Teams	KW17

### 2.2 Publikation und Bezug der Ausschreibungsunterlagen

Die Publikation des Verfahrens erfolgt in den offiziellen amtlichen Publikationsorganen gemäss obenstehender Liste ab dem 12.03.2021 bzw. in der Kalenderwoche 10, auf den Internetportalen SIMAP ([www.simap.ch](http://www.simap.ch)) und Konkurado ([www.konkurado.ch](http://www.konkurado.ch)) sowie in der Zeitschrift tec21 am 12.03.2021. Sie wird im kantonalen Amtsblatt angezeigt (§ 12 Abs. 1 SubmD).

Die Ausschreibungsunterlagen können ab dem 12.03.2021 auf SIMAP unentgeltlich bezogen werden. Ein Versand der Unterlagen ist ausgeschlossen.

Die Ausschreibung enthält folgende Dokumente:

- Wettbewerbsprogramm
- Bewerbungsformular / Selbstdeklaration

## 2.3 Einzureichende Unterlagen

Das vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Bewerbungsformular sowie die verlangten Unterlagen müssen in einem verschlossenen Couvert mit dem Vermerk „Bewerbung Planerwahlverfahren Alterszentrum Bärenmatt“ bis spätestens am Donnerstag, 08. April 2021 um 16.00 Uhr bei arc Consulting (Binzstrasse 39, 8045 Zürich) eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Bewerbenden haben in jedem Fall den Beweis der fristgerechten Bewerbung sicherzustellen. Verspätete oder unvollständige Bewerbungen werden nicht berücksichtigt und sind vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Die Bewerbungen werden anhand folgender einzureichender Präqualifikationsunterlagen beurteilt:

### **A Bewerbungsformular inkl. Selbstdeklaration**

Das Bewerbungsformular und die Selbstdeklaration können am PC oder handschriftlich ausgefüllt werden. Bewerbungen, in denen der Vorlagetext geändert wurde, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

### **B Referenzobjekte (Gewicht 70%)**

Das Architekturbüro hat zwei Referenzobjekte einzureichen. Eines davon in Betrieb genommen mit vorliegender Schlussrechnung ein weiteres kann sich in der Realisierung befinden. Mindestens ein Projekt muss ein Neu- oder Erweiterungsbau für ein Alters- und Pflegezentrum oder ein Bau für das Wohnen im Alter sein. Aus den eingereichten Referenzen darf ein Projekt von einer beliebigen Aufgabenstellung mit vergleichbarer Komplexität sein. Die Objekte dürfen nicht älter als zehn Jahre alt sein. (ein A3-Blatt pro Referenz, einseitig bedruckt, Querformat, nicht gefaltet).

Das vom Architekturbüro beigezogene Landschaftsarchitekturbüro hat ebenfalls zwei Referenzen einzureichen. Eines davon abgeschlossen und mit vorliegender Schlussrechnung ein weiteres kann sich in der Realisierung befinden. Idealerweise stellt eine der eingereichten Referenzen die Umgebungsgestaltung eines Alters- und Pflegezentrums oder den Aussenraum für das Wohnen im Alter dar. Beide eingereichten Referenzen haben zumindest einer Aufgabenstellung vergleichbarer Komplexität zu entsprechen.

Bewerbende Nachwuchsbüros haben ebenfalls zwei Referenzen einzureichen, welche jedoch nicht den oben genannten Anforderungen entsprechen müssen. Die Referenzen sind so zu wählen, dass sie idealerweise die Herangehensweise einer vergleichbaren Aufgabe überzeugend darstellen. Mögliche Referenzen können Erweiterungen, Sanierungen, Wettbewerbsbeiträge und Studien (ev. im Pflegebereich / Bereich Alterswohnen) und selbstverständlich sämtliche realisierten Projekte sein.

Referenzen, die eine Herangehensweise mit kostenoptimierten Lösungen ausweisen werden in der Beurteilung positiv bewertet.

Nr. und Bezeichnung Referenzprojekt	Verfassende
Bewerbung Planerwahlverfahren Alterszentrum Bärenmatt	

Beschriftung der Referenzblätter A3

### **C Projektbezogenes Management (Gewicht 30%)**

- Zusammensetzung, Ausbildung und Erfahrung der für das Projekt vorgesehenen Schlüsselpersonen (vgl. Eingabeformular).
- Projektorganisation, Organigramm.

#### **Datenträger**

Sämtliche geforderten Dokumente sind zusätzlich in digitaler Form auf einem Datenträger einzureichen.

Die digitale Abgabe muss zusammen mit den ausgedruckten Präqualifikationsunterlagen eingereicht werden. Übermittlungen via E-Mail o.dgl. werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

#### **Ausschlusskriterien**

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

- Erfüllung der formellen Anforderungen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Korrektheit aller Angaben

Die eingereichten Unterlagen verbleiben im Eigentum des Gemeindeverband Regionale Alterszentren Bremgarten, Mutschellen, Kelleramt.

#### **Vorprüfung**

arc Consulting unterzieht die zur Beurteilung eingereichten Präqualifikationsunterlagen einer Vorprüfung. Sie legt dem Planerwahlgermium einen neutralen Vorprüfungsbericht zur Beurteilung vor. Die Einsichtnahme Dritter in den Bericht ist nicht vorgesehen.

## **2.4 Benachrichtigung**

Die Benachrichtigung der Teilnehmenden über das Ergebnis des Präqualifikationsverfahrens erfolgt mit einer schriftlichen Verfügung in der Kalenderwoche 17.

## 3 Bestimmungen für die Phase Planerwahlverfahren

### 3.1 Allgemeines

Die Bestimmungen des Planerwahlverfahrens in diesem Kapitel Ziff. 3 können in Bezug auf Termine, Raumprogramm etc. noch Änderungen erfahren, die bis zum Beginn des Planerwahlverfahrens (Ausschreibung) definitiv beschlossen werden.

Als Gegenstand des Planerwahlverfahrens sind, basierend auf der Machbarkeitsstudie von Severin Andermatt, eine Aussage zur Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie Optimierungsvorschläge zur Machbarkeitsstudie einzureichen. Des Weiteren wird eine Einschätzung des eingereichten Beitrags zu den Zielkosten erwartet. Die Erarbeitung der Idee bzw. des Beitrags hat sich nach den vorgegebenen Zielkosten von CHF 23.5 Mio. (inkl. MwSt, exkl. Reserven, Balkone, 2. UG) zu richten. Der Beitrag ist zusammen mit einer verbindlichen Honorarofferte einzureichen.

### 3.2 Termine Planerwahlverfahren

Publikation PQ-Verfahren auf SIMAP	12.03.2021
Eingabe Bewerbungen Präqualifikation	08.04.2021
Auswahl Teams (Planerwahlgremium)	April 2021, KW16
Benachrichtigung Teams	April 2021, KW 17
Ausgabe Unterlagen Phase 2	KW23
Begehung (falls möglich)	KW23
Fragestellung	21.06.2021, KW25
Fragebeantwortung	02.07.2021, KW26
Abgabe Unterlagen Phase 2	26.08.2021
Präsentation	22.09.2021
Benachrichtigung Teams	KW39 / KW 40
Auftrag an Planerteam	November 2021

### 3.3 Teilnahmebestätigung

Die selektionierten Teams bestätigen ihre definitive Teilnahme am Planerwahlverfahren bis spätestens am 03.05.2021 per E-Mail an den Wettbewerbsbegleiter (dieter.grab@arc-consulting.ch) und reichen diese mit rechtsgültig unterzeichnetem Brief an den Wettbewerbsbegleiter (arc Consulting, Dieter Grab, Binzstrasse 39, 8045 Zürich) nach. Die Bestätigung bedeutet gleichzeitig die verbindliche Erklärung des Teams, einen Projektvorschlag abzugeben.

### 3.4 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen werden den präqualifizierten Teams zu Beginn der Phase 2 zur Verfügung gestellt:

- Programm Planerwahlverfahren
- Verfasserblatt
- Machbarkeitsstudie Severin Andermatt mit Baubeschrieb, und Plänen Mst. 1:200 (pdf, dxf)
- Grobkostenschätzung (Severin Andermatt)
- Raumprogramm (orientierend)
- Katasterplan Mst. 1:500 (dwg)
- Bauzonenplan
- Formular Einschätzung Gesamtkosten
- Erdbebenüberprüfung
- Bericht statische Anforderungen
- Bau- und Nutzungsordnung Stadt Bremgarten
- Honorartabelle Formular
- Geologische Gutachten
- Höhenaufnahmen
- Schadstoffuntersuchung

#### **Modell**

Für das Planerwahlverfahren wird kein Modell zur Verfügung gestellt.

### 3.5 Fragestellung / -beantwortung

Fragen zum Programm sind bis am Mo, 21.06.2021 an dieter.grab@arc-consulting.ch zu stellen. Zu spät eingehende Fragen können nicht beantwortet werden. Die Fragen sind soweit möglich entsprechend dem vorliegenden Programm zu strukturieren (Angabe Kapitel). Die Fragen werden vom Planerwahlgremium beantwortet und in einer Gesamtzusammenstellung den Teams zur Verfügung gestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum Programm und ist für alle Teilnehmenden verbindlich. Direkt an den Auftraggeber oder die Verfahrensbegleitung (mündlich oder schriftlich) gerichtete Fragen werden nicht beantwortet.

## 3.6 Abgabetermine

### Plansätze

Die Plansätze sind bis am Do, 26.08.2021 bis 16.00 Uhr bei arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich einzureichen. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Bewerbenden tragen den Beweis der fristgerechten Eingabe bzw. Ablieferung. Eine verspätete Eingabe oder Ablieferung führt zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.

## 3.7 Zugang zur Aufgabe / Einzureichende Unterlagen

Für die Beurteilung nach qualitativen Aspekten ist ein planerischer Lösungsansatz – ein Zugang zur Aufgabe – erforderlich. Dieser besteht aus Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, welche den Umgang mit der Projektgrundlage, der Fassaden- und der Umgebungsgestaltung aufzeigen sollen. Zudem sollen die Teams eine Einschätzung des eingereichten Beitrags zu den vorgegebenen Zielkosten abgeben.

Pro Team ist nur eine Lösung einzureichen. Varianten oder Teilleistungen sind nicht zulässig. Alle eingereichten Unterlagen (Pläne, Formulare, usw.) sind mit dem Vermerk Planerwahlverfahren Alterszentrum Bärenmatt zu versehen. Durch die Teams sind im Rahmen des Planerwahlverfahrens die nachfolgenden Unterlagen einzureichen:

### Fassade

Ziel ist es, konkrete Vorschläge für die Fassadengestaltung des Neu- und Erweiterungsbaus zu erhalten. Gefragt sind herausragende Konzepte, welche im Kontext hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine überzeugende Gesamtwirkung erzielen. Eine verputzte Aussenwärmedämmung als Fassadenkonstruktion wird nicht angestrebt. Falls trotzdem eine Kompaktfassade als Teil der Fassadengestaltung vorgeschlagen wird, wird ein hochwertiger Aufbau mit einem Dickputz-Dämmsystem und einer Isolation mit Mineralwolle vorgegeben. Die Dämmung muss zusätzlich mit Thermodübeln mechanisch befestigt werden. Abzugeben sind sämtliche Fassadenansichten im Massstab 1:200 des Bestandes- und Erweiterungsbaus inkl. Darstellung der Nachbargebäude sowie eine Aussenperspektive. Die zum Verständnis notwendigen Höhenkoten und Terrainveränderungen müssen sichtbar sein. Erläuterungen in Skizzen- und Textform zum Materialisierungs- und Farbkonzept der Fassadengestaltung sind direkt auf den Plänen festzuhalten. Arbeitsmodelle sind zulässig.

Alle Fassadenansichten 1:200

Ergänzend sollen Detailschnitte im Massstab 1:20 mit Aussagen zu Sockelbereich, Anschluss Geschossdecke-Aussenwand, Übergang Aussenwand-Dach, Übergang Bestandsbau-Erweiterungsbau und Fensteranschlüssen Auskunft über den konstruktiven Aufbau und die Materialisierung des Fassadenvorschlages geben.

Detailschnitte 1:20

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens wird zudem ein Vorschlag zur Ausführung von Balkonen in den südöstlich gelegenen Alterswohnungen vom 1. – 4. Obergeschoss gewünscht. Dabei sollen die privaten Aussenräume schwellenlos zugänglich sein und mit einer Tiefe von mind. 1.8 Meter eine Möblierung mit einem 2er-Tisch gewährleisten. Diese 12 – 16 Balkone sind als architektonische Elemente zu verstehen und somit als Teil der Fassadenabwicklung in die Abgabe zu integrieren. Zum Verständnis der heutigen Trag- und Fassadenstruktur liegt ein statischer Bericht vor.

Des Weiteren wird ein Anschlussdetail der Balkone im Massstab 1:20 erwartet, das den Übergang des Bestands auf den Aussenraum sowie die Tragkonstruktion zeigt.

Balkondetail 1:20

### **Umgebungsgestaltung**

Mit dem dringenden Ausbau und der damit verbundenen Erweiterung des Alterszentrums Bärenmatt reduziert sich der heutige Aussenraum massgeblich. Vor dem Restaurant entsteht eine dreiseitig gefasste Hofsituation, die als lauschiger Innenhof mit Aussensitzplätzen zu gestalten ist. Der Vorplatz ist trotz maximaler Belegung mit Aussenparkplätzen freundlich zu gestalten, so dass eine klare Adressierung für das Alterszentrum entsteht. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Bepflanzung, die Bodengestaltung und die Fussweggestaltung zu legen. Gleiches gilt für die schmale Aussenraumfläche südlich der Parzelle. Als zusätzlicher Aussenraum für die gesamte Bewohnerschaft ist auf dem Dach des Erweiterungsbaus ein Dachgarten mit Zugang aus dem 3. OG geplant. Um verschiedene Aufenthaltsbereiche zu schaffen, ist eine passende Bepflanzung vorzusehen, welche die Terrasse zoniert. Zudem ist auf ausreichende Beschattung während der Sommermonate zu achten.

Erdgeschoss mit Umgebungsplan 1:200

Aus dem Umgebungsplan im Massstab 1:200 sollen die generelle Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervorgehen.

Bleibende oder zu entfernende Elemente, Ausstattungen, Bäume und raumbestimmende Bepflanzungen sind farblich unterschiedlich darzustellen (bleibende – schwarz, neue – rot, zu entfernende – gelb). Sämtliche zum Verständnis notwendigen Höhenkoten des Gebäudes, des gewachsenen und des gestalteten Terrains müssen sichtbar sein. Der Umgebungsplan mit Erläuterungsteil ist genordet darzustellen. Die Anforderungen an die Parkierung sind im Raumprogramm festgehalten.

Sämtliche Grundrisse 1:200

Alle zum Verständnis relevanten Schnitte 1:200

### **Optimierungspotenzial**

Basierend auf den Zielkosten, sollen die teilnehmenden Teams Vorschläge zu einem möglichen Optimierungspotenzial der vorliegenden Machbarkeitsstudie einbringen. Dabei können volumetrische und innenraumspezifische Vorschläge eingebracht werden. Die Raumorganisationen, die für die baulichen und die betrieblichen Abläufe massgebend sind, dürfen nicht verändert werden (z.B. Lage / Höhe Anbau, Lage und mind. Anzahl der Alterswohnungen, Lage und mind. Anzahl der Pflegezimmer). Erlaubt und gewünscht sind hingegen Optimierungen, die innerhalb der gegebenen Gebäudestruktur einen Mehrwert gegenüber der vorliegenden Machbarkeitsstudie bringen. Dazu gehören: Veränderungen der Wohnungs- und Zimmergrundrisse, Lage einzelner

Räume, Organisation Pflegegruppen, Zugänge, etc. Die Optimierungsvorschläge haben sich nach dem Raumprogramm und den baulichen Möglichkeiten zu richten. Nachstehend sind mögliche Optimierungen aufgelistet:

Im Erweiterungsbau bietet sich die Möglichkeit die Ausformulierung der Volumetrie zuhanden der städtebaulichen Erscheinung und der Aussenraumgestaltung in Wechselwirkung zur inneren Organisation der Pflegegruppen zu optimieren. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen sind dabei einzuhalten und die Geschossigkeit gemäss Machbarkeitsstudie zu übernehmen. Zudem ist der Dachgarten als fester Bestandteil der Erweiterung beizubehalten.

Die Ausformulierung der Zugänge sowie der horizontalen und vertikalen Erschliessung dürfen im Rahmen des Machbaren verändert werden. Die feuerpolizeilichen Richtlinien müssen dabei eingehalten werden.

Die Vorgaben für die Pflegeabteilung sind im Raumprogramm festgehalten. Die Organisation und Grundrissausformulierung können optimiert werden. Die Lage der Pflegeabteilung im Erweiterungsbau, ist insbesondere aufgrund des Bauablaufs wie vorgesehen zu belassen. So wird sichergestellt, dass eine etappierte Realisierung ohne Provisorien möglich ist.

Die Alterswohnungen im Alterszentrum Bärenmatt werden neu geschaffen und im Rahmen der Sanierung nach Erstellung des Erweiterungsbaus realisiert. Vorgesehen sind mind. 26 2-Zimmer-Wohnungen. Ziel ist es, einen wohnlichen und privaten Gebäudetrakt zu schaffen, der sich in der Atmosphäre vom Pflegeheim differenziert und den Bewohnenden ein komfortables Zuhause bietet sowie ein eigenständiges Leben ermöglicht. Grundrisse, Anordnung, Erschliessung, dienende Räume, etc. können demnach gemäss den Zielen der Alterswohnungen und der vorliegenden Ausschreibung optimiert werden. Unverändert zu belassen sind die Lage der Alterswohnungen im Bestand sowie die von der Pflegeabteilung unabhängige Zugangssituation und Erschliessung.

Nutzungsorganisation Mitarbeitende, Gemeinschaftsräume – Alle Veränderungen, die reibungslose Abläufe zwischen den Pflegegruppen und den Dienstleitungen für die Alterswohnungen gewährleisten, können optimiert werden. Gleiches gilt für die Organisation der Gemeinschaftsräume.

### **Kostenoptimiertes Bauen & Einschätzung Kostenberechnung**

Gewünscht werden innovative Herangehensweisen, die den Umgang mit Kostenoptimiertem Bauen darlegen. Hierzu ist auf den Abgabep länen in Textform eine kurze Erläuterung zu formulieren.

Mit dem eingereichten Beitrag ist eine Einschätzung der Kosten den Zielkosten gegenüberzustellen. Einsparpotenziale und kritisch bewertete Kostenpositionen sind zu benennen und zu erläutern. Das Formular zur Erfassung der Kosten liegt den Unterlagen bei. Die Grundlagendaten sind nach BKP (2-Stellig) aufgeführt. Vergleichende Einschätzungen können in einer Kommentarspalte erfasst werden.

Erläuterungstext kostenoptimiertes Bauen

### **Honorarofferte**

Die ausgefüllte und rechtsgültig unterzeichnete Honorarofferte ist mittels der zur Verfügung gestellten Honorartabelle in einem verschlossenen, separaten Briefumschlag abzugeben. Der Briefumschlag ist mit Büronamen und dem Vermerk "Honorarofferte Planerwahlverfahren Alterszentrum Bärenmatt" zu versehen.

### **Angaben zum Generalplanerteam**

Mit der Abgabe sind Angaben zum Generalplanerteam gemäss Formular mit Abgabe einer Rechnung inkl. Einzahlungsschein für die Vergütung der Entschädigung aus dem Planerwahlverfahren über CHF 8'000.- (exkl. MWST) einzureichen (Rechnungsadresse: Gemeindeverband Regionale Alterszentren / Bremgarten, Mutschellen, Kelleramt / Zugerstrasse 6 / 5620 Bremgarten AG). Sämtliche Unterlagen sind sowohl auf Papier wie auch digital auf einem Datenträger abzugeben. Pläne: zweifach, ungefaltet, maximal zwei Pläne im Format A0, Querformat, Situation genordet, Grundrisse mit Nordpfeil. Sämtliche Arbeiten sind in deutscher Sprache zu verfassen. Zusätzliche Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

## **3.8 Persönliche Präsentation**

Die Autoren werden gebeten, ihre Ideen dem Planerwahlgremium am 22.09.2021 zu präsentieren und sich im Rahmen einer kurzen nachfolgenden Diskussion allfälligen Fragen zu stellen. Die Termine für die Präsentation werden zu Beginn der Phase 2 festgelegt und den präqualifizierten Teilnehmer-teams mitgeteilt. Anlässlich des Präsentationstermins dürfen keine Unterlagen an das Planerwahlgremium abgegeben werden. Die Präsentation hat anhand der Unterlagen zu erfolgen, die fristgerecht eingereicht wurden. Pro Teilnehmer-teams dürfen maximal vier Personen an der Präsentation teilnehmen.

## **3.9 Vorprüfung**

Die Vorprüfung umfasst die Prüfung der Beiträge hinsichtlich:

- Einhaltung der formellen Programmbestimmungen
- Erfüllung der Anforderungen bezüglich Funktionalität, Raumprogramm und Betrieb
- Vorgaben bezüglich Baurecht, Brandschutz, Hindernisfreiheit

arc Consulting legt dem Planerwahlgremium einen neutralen Vorprüfungsbericht zur Beurteilung vor. Es ist nicht vorgesehen, Dritten Einsicht in den Vorprüfungsbericht zu geben.

### 3.10 Zuschlagskriterien (Beurteilung)

Die Auswahl (aus den Präqualifizierten) des mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Architekturbüros wird aufgrund der nachfolgenden Zuschlagskriterien getroffen:

#### 1. Zugang zur Aufgabe (Gewicht 50%)

- Funktionalität
- Architektur / Landschaftsarchitektur

#### 2. Honorarofferte (Gewicht 30%)

#### 3. Generalplanerteam (Gewicht 20%)

Die Zusammenstellung des Generalplanerteams wird auf seine organisatorische Eignung hin geprüft.

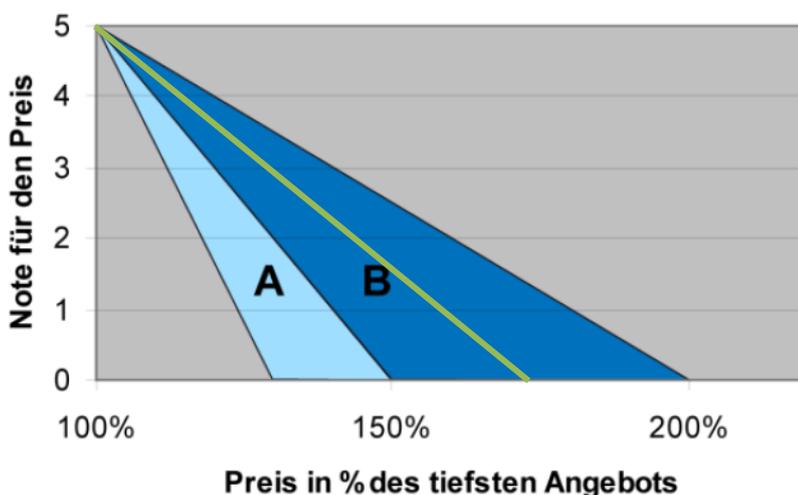
### 3.11 Bewertung, Beurteilung und Veröffentlichung

#### Bewertung

Der Zuschlag erfolgt aufgrund einer Gesamtbeurteilung der Qualitätskriterien (Zugang zur Aufgabe, Generalplanerteam) und des Honorarangebots. Die Honorarangebote werden durch die vorprüfende Stelle vorgängig rechnerisch geprüft. Die Bewertung der Zuschlagskriterien wird nach der Empfehlung KBOB „Leitfaden zur Beschaffung von Planerleistungen“ vorgenommen.

Die Preiskurve liegt im Bereich B bei 175%. Das heisst, das tiefste gültige Honorarangebot wird mit der Maximalnote 5 bewertet. An Honorarangebote, welche das tiefste gültige Angebot um den Faktor zwei (175%) übersteigen, wird die Note 0 vergeben. Dazwischen erfolgt die Notenermittlung linear.

Bewertung Honorarofferte:



Richtwert für die Festlegung des Nullpunkts der Preiskurve:

■ Bereich A: 130 – 150 % für einfache Beschaffungsgegenstände für Ausschreibungen mit Stundenvorgabe

■ Bereich B: 150 – 200%: für komplexe Beschaffungsgegenstände für Ausschreibungen ohne Stundenvorgabe

— Aufgabenstellung AZ Bärenmatt: 175%

Bewertung der Qualitätskriterien (Zugang zur Aufgabe / Generalplanerteam):

<b>Note</b>	<b>Erfüllung der Kriterien</b>	<b>Qualität der Angaben</b>
0	Nicht beurteilbar	Keine Angaben
1	Sehr schlechte Erfüllung	Ungenügende, unvollständige Angaben
2	Schlechte Erfüllung	Angaben ohne ausreichenden Bezug zum Projekt
3	Durchschnittliche Erfüllung	Durchschnittliche Qualität, den Anforderungen der Ausschreibung entsprechend
4	Gute Erfüllung	Qualitativ sehr gut
5	Sehr gute Erfüllung	Qualitativ ausgezeichnet, sehr grosser Beitrag zur Zielerreichung

Auswertung mit der Nutzwertmethode

Für die Zusammenfassung der Zuschlagskriterien wird nachstehendes Rechengeschema angewendet (Beispiel Maximalbenotung):

<b>Zuschlagskriterien</b>	<b>Note</b>	<b>Gewicht</b>	<b>Nutzwertpunkte</b>
Zugang zur Aufgabe*	5	50%	250
Honorarangebot	5	30%	150
Generalplanerteam	5	20%	100
Summe		100%	500

\*Beim Zugang zur Aufgabe wird ein Notenschnitt basierend auf die Teilbereiche Funktionalität und Architektur / Landschaftsarchitektur ermittelt.

### **Beurteilung und Veröffentlichung**

Die Beurteilung erfolgt voraussichtlich Ende September. Das Planerwahlgremium stellt den Antrag an den Vorstand, dem erstplatzierten Generalplanerteam den Auftrag zu erteilen.

Das Ergebnis des Planerwahlverfahrens wird unter Namensnennung öffentlich publiziert und der Tages- und Fachpresse zur Verfügung gestellt.

## 4 Aufgabenstellung und Projektbeschreibung

### 4.1 Allgemein

Die Bestimmungen des Planerwahlverfahrens in diesem Kapitel Ziff. 4 können in Bezug auf Termine, Raumprogramm etc. noch Änderungen erfahren, die bis zum Beginn des Planerwahlverfahrens (Ausschreibung) definitiv beschlossen werden.

### 4.2 Ausgangslage

Die beiden Alterszentren Bärenmatt in Bremgarten und Burkertsmatt in Widen werden vom Gemeindeverband Regionale Alterszentren Bremgarten, Mutschellen, Kelleramt betrieben, welchem folgende neun Verbandsgemeinden angehören: Berikon, Bremgarten, Eggenwil, Jonen, Oberlunkhofen, Oberwil-Lieli, Rudolfstetten-Friedlisberg, Unterlunkhofen, Widen und Zufikon. Sie sind politisch und konfessionell neutral und bieten Einzelpersonen und Ehepaaren ein neues Zuhause in vertrauter Umgebung oder Feriengästen ein Umfeld für Kurzaufenthalte mit ergänzenden Dienstleistungen. Ein wichtiger Bestandteil der Dienstleistungen bildet auch der Betrieb eines geschützten Wohnbereiches für an Demenz erkrankte Menschen.

Das Alterszentrum Bärenmatt entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein Alterszentrum. Aspekte wie beengte Platzverhältnisse, eine aus heutiger Sicht ungeeignete Struktur, infrastrukturelle Mängel und die sanierungsbedürftige Haustechnik erschweren den Bewohnenden und den Mitarbeitenden den Alltag.

Um sich Klarheit über den Zustand des Regionalen Alterszentrums Bärenmatt einerseits und die Weiterentwicklungsmöglichkeiten andererseits zu verschaffen, wurden im Jahr 2012 eine Zustandsanalyse und im Jahr 2015 eine Potenzialstudie in Auftrag gegeben. Beide kamen zum Schluss, dass Handlungsbedarf besteht.

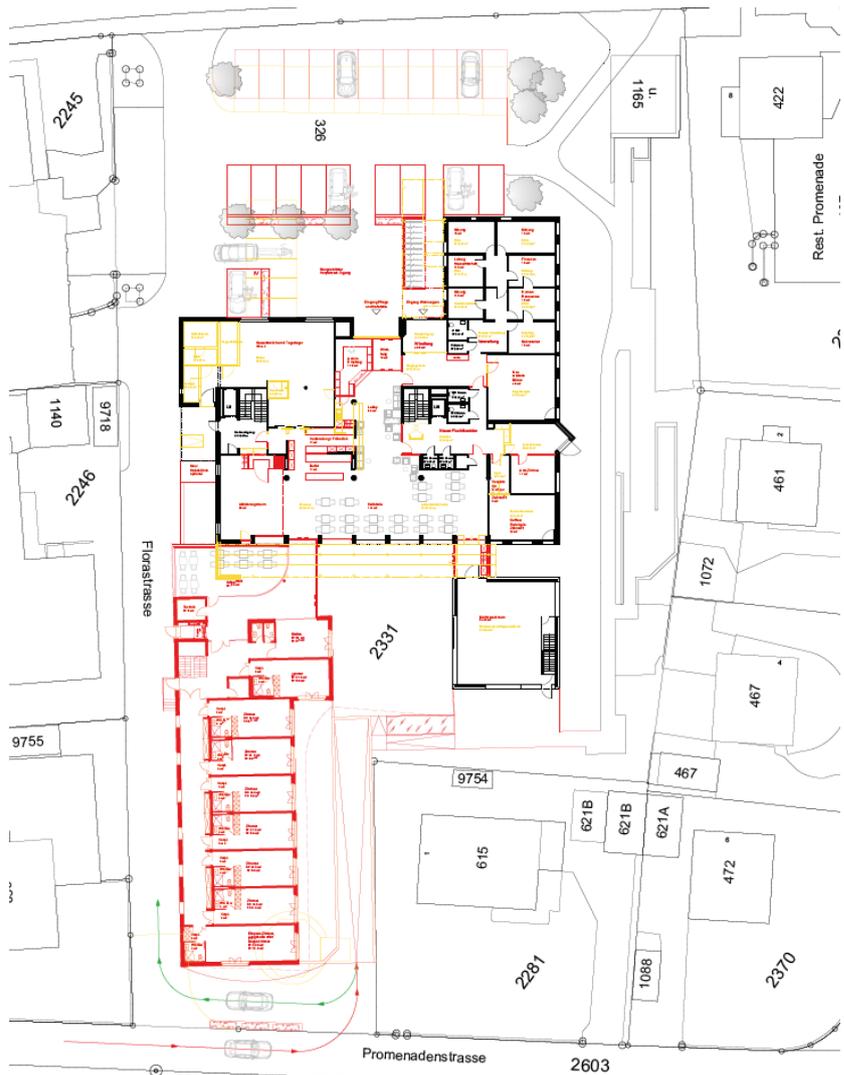
In den letzten Jahren wurden im Rahmen von Machbarkeitsstudien mit Grobkostenschätzungen mehrere Varianten für die Sanierung und die Erweiterung des bestehenden Alterszentrums geprüft. Vor rund einem Jahr (2019/2020)

schliesslich, war die optimale Lösung für diese herausfordernde Aufgabenstellung gefunden und wurde von den Abgeordneten zuhanden der verschiedenen Gemeindeversammlungen genehmigt. Per Ende Dezember 2020 haben alle Gemeindeversammlungen dem Projekt zugestimmt.

Im Rahmen des vorliegenden selektiven Planerwahlverfahrens soll ein geeignetes Generalplanerteam für die Projektierung und Realisierung des Bauvorhabens gefunden werden.

### 4.3 Perimeter

Machbarkeitsstudie AZ Bärenmatt, Erdgeschoss



Das Gebäude des Alters- und Pflegeheims Bärenmatt befindet sich auf einem 4'974 m<sup>2</sup> grossen Areal (Grundstück-Nr. 2331) zwischen der Zugerstrasse und der Promenadenstrasse in Bremgarten. Im oben dargestellten Plan ist der Bestandsbau **schwarz** dargestellt, die zu realisierende Erweiterung sowie die vorgesehenen Umbaumaassnahmen im Erdgeschoss **rot** und Abbrüche **gelb** gekennzeichnet. Die Pfeile an der Promenadenstrasse signalisieren die Ein- bzw. Ausfahrt der zu planenden den Tiefgarage. Das Areal liegt in der Zone für öffentliche Bauten.

## 4.4 Gebäudebestand

Das Alters- und Pflegeheim Bärenmatt bietet ein vielfältiges Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebot für Senioren und Seniorinnen an, die vorwiegend aus Bremgarten und der umliegenden Region sind. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden kompetent, zeitnah sowie ganzheitlich unterstützt. Es werden Pflegeplätze auch für Demenzpatienten angeboten. Demenz soll nicht ausgegrenzt, sondern in den Alltag der Hochbetagten eingebunden werden. Das Alterszentrum Bärenmatt mit aktuell 71 Pflegeplätzen wurde 1984 erbaut und bis heute laufend den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Die letzte grosse Renovation fand im August 2004 ihren Abschluss. Bei diesem Umbau wurden ein grosszügiger Mehrzweckraum angebaut und das Restaurant neugestaltet. Laufend wurden die Aufenthaltsräume auf den Stockwerken renoviert und neu eingerichtet. Neben dem neu zu erstellenden Ergänzungsbau sind am Bestand bauliche Massnahmen von unterschiedlicher Eingriffstiefe vorzunehmen.

## 4.5 Projektbeschreibung gemäss Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie von Severin Andermatt, die als verbindliche Grundlage für das vorliegende Planerwahlverfahren gilt, setzt sich insgesamt aus den gegebenen räumlichen Strukturen, den Betriebsabläufen und den baulichen Möglichkeiten zwischen Bestand und Erweiterungspotenzial zusammen. In Übereinstimmung mit dem vorgegebenen Kostenrahmen lässt sich die Projektgrundlage wie folgt beschreiben:

### **Städtebau**

Das bestehende Alterszentrum Bärenmatt liegt wenig ausserhalb der Bremgartner Altstadt in der öffentlichen Bauzone mit direktem Zugang zur Flusspromenade. Neben der nahe gelegenen Bezirksschule liegt das Alterszentrum eingebettet von Wohnhäusern, die sich zwischen den Wohnzonen W2, W3 und der Wohn- und Gewerbezone WG4 befinden. Das heterogene Umfeld zeigt sich auch in der Lage zwischen der stark befahrenen Zugerstrasse und der Waldgrenze hin zur Reuss.

Aufgrund betrieblicher, baulicher und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen wird der Erweiterungsbau im Westen der Parzelle angesiedelt. Mitunter massgebend für die Platzierung der Erweiterung auf jenem Grundstücksteil ist zudem der Bauablauf, der so eine längere Bauphase in bewohntem Zustand ermöglicht. Das viergeschossige Volumen erstreckt sich entlang der Parzellengrenze in Richtung Promenade. So verweist bereits die äussere Volumetrie auf die innere Organisation, die sich in die Pflegeabteilung, das betriebliche Zentrum und die Alterswohnungen zoniert.

### **Geschossigkeit**

Der Erweiterungsbau ist gemäss dem geforderten Raumprogramm in vier Geschosse (Erdgeschoss + drei Obergeschosse) gegliedert mit Zugang zum Dachgarten aus dem dritten Obergeschoss. Dieser ist so zu gestalten, dass er auch

mit einem Pflegebett zugänglich ist. Der Bestandsbau bleibt unverändert viergeschossig plus Attikageschoss. In der Machbarkeitsstudie ist für den Erweiterungsbau die Übernahme der bestehenden Geschosshöhen (OK – OK 2.7 m) vorgesehen. So kann sichergestellt werden, dass eine hindernisfreie Erschliessung vom Bestandsbau zum Erweiterungsbau ermöglicht wird. Die Herausforderung mit den niedrigen Geschosshöhen ist sowohl bei der Sanierung des Bestands als auch bei der räumlichen und konstruktiven Gestaltung der Erweiterung von zentraler Bedeutung.

### **Erschliessung Alterszentrum**

Das Alterszentrum Bärenmatt ist vierseitig über die Zugerstrasse, die Florastrasse, die Promenadenstrasse und den Fliederweg sowohl zu Fuss als auch mit dem motorisierten Privatverkehr erschlossen. Die heute vor dem Haupteingang an der Nord-Ostseite angelegten Aussenparkplätze sind im zukünftigen Projekt zu erhalten. Der grosszügige Vorplatz führt zum Haupteingang des Alterszentrums sowie zum eigenständigen Zugang für die Alterswohnungen. Wenn auch die beiden Gebäudeerschliessungen nebeneinander liegen, sind die Zugänge bewusst voneinander getrennt und leicht versetzt. Dies ist für die Differenzierung zwischen dem Leben im Alterszentrum und dem Leben in einer Alterswohnung wohnpsychologisch massgebend.

Die Anlieferung und Entsorgung ist wie im Bestand an der Florastrasse zu belassen. Mit der Erweiterung erhält das Alterszentrum eine Tiefgarage, deren Erschliessung über die Promenadenstrasse erfolgt.

### **Erschliessungsstruktur Gebäude**

Sowohl die vertikale Erschliessung als auch Korridore und Fluchtwege bleiben im Bestand unverändert. Den beiden Treppenhäusern im bestehenden Bau werden wie zuvor unterschiedliche Funktionen zugeschrieben. Das eine Treppenhaus, nahe der Anlieferung, dient vornehmlich den Mitarbeitenden und der Logistik zwischen Küche und Wäscherei. Das andere Treppenhaus, bei den Hauseingängen für die Bewohnerschaft und die Besuchenden gelegen, ist zukünftig insbesondere für die Erschliessung der Alterswohnungen vorgesehen. Der Erweiterungsbau erhält ein eigenständiges Treppenhaus, das für die Bewohnenden in den Pflegegruppen die neue Haupteerschliessung darstellt. Ebenso wie bei den Gebäudezugängen ist diese systematische Trennung zwischen Pflege, Wohnraum und Betrieb von hoher Bedeutung.

### **Pflegeabteilungen**

Die zukünftige Wohnstruktur des Alterszentrums Bärenmatt bietet Platz für drei Wohngruppen à 9 – 12 Personen. Die Pflegezimmer sind mehrheitlich im neuen Erweiterungsbau, entsprechend der neusten Richtlinien mit genügend Raum für Pflege und Betreuung, vorgesehen. Vereinzelt sind im bestehenden Bau untergebracht, wobei auch jene mit der vorgesehenen Sanierung eine hohe Aufwertung für die Betreuenden und die Bewohnenden erfahren werden. Das Stationszimmer, der Essbereich, allgemeine Aufenthaltsräume und die Erschliessung befinden sich aneinander angrenzend sowohl im Bestandsbau als auch im Erweiterungsbau. Rundläufe und Nischen bilden so, zusammen mit der Möblierung ein wohnliches Zuhause für Pflegebedürftige. Die vier Pflegezimmer im Bestandsbau im 3. OG sind sowohl als Ferienzimmer, Zimmer für die Übergangspflege oder Palliativpflege vorgesehen.

## **Alterswohnungen**

Das bisherige Alterszentrum wurde ausschliesslich als Pflegezentrum genutzt. Mit der Sanierung, Erweiterung und Umstrukturierung werden nun auch Alterswohnungen geschaffen, welche ein eigenständiges Wohnen ermöglichen. Dabei hat die Bewohnerschaft die Möglichkeit, gemäss individuellen Bedürfnissen und Wünschen einzelne Leistungen des Pflegezentrums in Anspruch zu nehmen. Die Alterswohnungen funktionieren trotz direkter Anbindung an die Pflegeabteilung fast komplett autonom. Die Wohnungen sind durchgehend als Zweizimmerwohnungen konzipiert. Dies beruht insbesondere auf dem Kosten-Nutzenverhältnis und der vorgegebenen Gebäudestruktur, die beispielsweise keine Differenzierung der Wohnungstypen und Zimmerdimensionierung zulässt. Die Lagen von Einbauküchen und Nasszellen richten sich analog dazu nach den gegebenen Strukturen von Sanitärinstallationen und Leitungsschächten. Zudem lässt der vorliegende Vorschlag eine Flexibilität für spätere Nutzungen zu. Ohne grösseren Aufwand könnten so bei veränderten Bedürfnissen an Pflegebetten die heute geplanten Kleinwohnungen wieder in Pflegezimmer umgewandelt werden.

## **Nutzungsorganisation Mitarbeitende**

Sämtliche Verwaltungsräume vom Sekretariat über Büros, Sitzungszimmer, etc. befinden sich im Erdgeschoss. Die Organisation der Mitarbeitenden für das operative Tagesgeschäft verteilt sich geschossweise auf die jeweiligen Pflegegruppen. Für kurze Wege und zur vereinfachten Kommunikation befinden sich die allgemeinen Räume für die effiziente Bewältigung des Tagesgeschäfts, wie Stationszimmer, Aktivierung, Ausguss, Lagerräume und weitere, auf allen Etagen jeweils im räumlichen Übergang von Bestandsbau und Erweiterungsbau. So entsteht im zukünftigen Projekt ein neues Zentrum, das als Scharnier der Bewirtschaftung zwischen Pflege und Wohnen interpretiert werden kann.

## **Gemeinschaftsräume**

Die allgemeinen Räume wie Restaurant, Küche, Fitness, Pflegebad, Coiffeur, Podologie, Mehrzweckraum, etc., die im Alltag mehrheitlich für die Pflegebedürftigen, aber jederzeit auch für die Bewohnerschaft der Alterswohnungen ein interessantes Nutzungsangebot darstellen, befinden sich ausschliesslich im Erdgeschoss.

## **Freiraum- und Umgebungsgestaltung**

Um genügend Parkplätze für das Alterszentrum zu erhalten, sieht die Machbarkeitsstudie den Erhalt der Aussenparkplätze auf Seite der Zugerstrasse vor. Mit dem dringenden Ausbau und der damit verbundenen Erweiterung des Alterszentrums Bärenmatt reduziert sich der heutige Aussenraum massgeblich. Vor dem Restaurant entsteht eine dreiseitig gefasste Hofsituation. Die Studie fokussiert sich insbesondere auf die bauliche und innere Organisation des Alterszentrums Bärenmatt. Die Gestaltung der Umgebung stellt demnach einen wesentlichen Teil der Aufgabenstellung für die vorliegende Ausschreibung dar.

## 4.6 Energetische Sanierung / Nachhaltigkeit

Aufgrund der gegebenen Gebäude- und Fassadenstruktur wird nur bei Einzelbauteilen eine Verbesserung der Gebäudehülle angestrebt. Dementsprechend sind alle Fenster, Brüstungen und das Dach gemäss den aktuellen Vorschriften aufzurüsten. Wenn möglich ist eine Sanierung der heutigen Gebäudehülle mit vorgefertigten Betonelementen anzustreben.

Neue Gebäudeteile wie die um die heutigen Loggien ergänzte Wohnfläche der zukünftigen Alterswohnungen sowie der Erweiterungsbau haben den heutigen Anforderungen zu entsprechen.

Des Weiteren ist eine umfängliche Erneuerung der Heizung vorgesehen. Am Standort des AZ Bärenmatt ist gemäss Katasterauskunft eine Grundwasserpumpe als Wärmeerzeugung möglich.

## 4.7 Etappierung, Realisierung unter Betrieb

Der Betrieb des Alterszentrums wird während der Realisierung aufrechterhalten. Der ordentliche Pflegebetrieb muss während allen Phasen der Baurealisierung gewährleistet sein und darf höchsten minimale Einschränkungen erfahren. Die Bauphasen und allfällige Etappierungen sind mit dem laufenden Pflegebetrieb und dem Kalender des Alterszentrums Bärenmatt abzustimmen. Dementsprechend ist in einer ersten Bauetappe der Erweiterungsbau mit den neuen Pflegezimmern zu erstellen. Nach dem Umzug der Pflegegruppen in den Neubau wird in einer zweiten Bauetappe die Sanierung des Bestands vorgenommen. Besondere Beachtung ist dabei der Organisation und den Bauabläufen für die Sanierung der allgemeinen Räume und der betrieblichen Räume zu schenken.

Die Sicherheit von Bewohnenden, Angestellten und Dritten muss während der ganzen Baurealisierung jederzeit ohne Einschränkung gewährleistet sein. Die gesamte Realisierung muss ohne Provisoriumslösungen umgesetzt werden können.

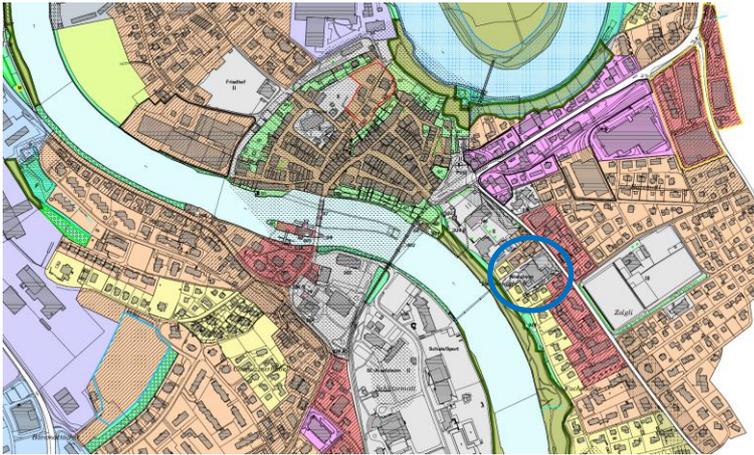
## 4.8 Wirtschaftlichkeit und ökonomische Nachhaltigkeit

Das Projekt ist hinsichtlich Investitionskosten, Betriebs- und Unterhaltskosten zu optimieren. Bereits auf der Stufe des Vorprojekts soll dem Kriterium der Kosten (Bau- und Betriebskosten) durch Einhaltung der Flächenvorgaben des Raumprogramms innerhalb der vorgegebenen Bearbeitungsperimeter und durch einfache konstruktive Grundstrukturen Rechnung getragen werden. Die Eingriffstiefe im Bestandsbau wird insbesondere in der Tragstruktur aus ökonomischen Gründen so gering wie möglich gehalten. Die Lage und grundlegende Organisation des Ergänzungsbaus wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie von Severin Andermatt festgelegt und vom Gemeindeverband genehmigt.

## Investitionskosten

Für die Realisierung des Umbaus und der Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Bärenmatt hat der Gemeindeverband CHF 23.5 Mio. (inkl. MwSt, exkl. Reserven, Balkone, 2. UG). als fixen Zielwert vorgegeben. Basis für dieses Budget ist die vorangegangene Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung +/- 25%. Baugrundrisiken und eine allfällige Altlastensanierung sind nicht eingerechnet.

## 4.9 Planungsrechtliche Vorgaben



### Bau- und Nutzungsordnung (2012)

Das Areal befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind mindestens deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Es sind folgende planerischen Vorgaben zu befolgen:

### Gebäudehöhe/Grenzabstände

Grundsätzlich ist die Gebäudehöhe in der Zone für öffentliche Bauten nicht beschränkt.

Gegenüber der angrenzenden 'Wohnzone 2' ist mindestens der kleine Grenzabstand von 4 Metern, gegenüber der 'Wohnzone 3' ist mindestens der kleine Grenzabstand von 5 Meter (bei einer Gebäudehöhe von Mehr als 7 Meter) und bei der Wohn- und Gewerbezone 4' der ebenfalls kleine Grenzabstand von 6 Meter einzuhalten.

Die neue Version des Zonenplans und der Bau- und Nutzungsordnung kann unter dem Link [https://www.bremgarten.ch/docn/954115/Bau-und-Nutzungsordnung\\_23.5.2012.pdf](https://www.bremgarten.ch/docn/954115/Bau-und-Nutzungsordnung_23.5.2012.pdf) heruntergeladen werde.

Die BNO basiert auf dem Baugesetz des Kantons Aargau und der kantonalen Bauverordnung. Die Einhaltung sämtlicher planungsrechtlicher Grundlagen wird vorausgesetzt.

### Lärmschutz

Für die Parzelle 2331 gilt die Empfindlichkeitsstufe II, wobei Nord- Ostseitig parallel zur Zugerstrasse die Empfindlichkeitsstufen ES III gilt.

### **Mehrlängenzuschlag**

Wird die Fassendenlänge von 20 Meter bei Gebäuden mit drei und mehr Geschossen überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4 Meter.

### **Parkierung**

Anforderungen und Angaben für Alterswohnungen Pflegeabteilung bzw. Personal und Besucher.

### **Brandschutz**

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens ist das Projekt hinsichtlich Brandschutz zu prüfen und entsprechend auszubilden. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist gemäss Vorgaben der Aargauischen Gebäudeversicherung und der Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen von der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS CSSP CSP) zu erstellen.

### **Hindernisfreiheit**

Sowohl der Zugang wie auch das Innere des neuen Gebäudes ist nach den Anforderungen der Norm SIA 500 (Ausgabe 2009) für hindernisfreie Bauten und den Richtlinien von Procap zu konzipieren.

### **Baugrund, Altlasten, Schadstoffe**

Das Areal liegt gemäss GIS nicht im Kataster der belasteten Standorte.

### **Grundwasser**

Das Grundstück liegt in einem Gebiet mit grosser Grundwassermächtigkeit (10 – 20 Meter).



## 5 Genehmigung

Die Auftraggeberin und das Planerwahlgremium haben die vorliegenden Ausschreibung zum Planerwahlverfahren geprüft und gutgeheissen, was sie mit der nachfolgenden Unterschrift bestätigen:

Bremgarten, den 09. März 2021

OOChristian Baumann  
Mitglied Baukommission, Gemeindeammann Zufikon



.....

Roger Cébe  
Mitglied Baukommission, Direktor Gemeindeverband Regionale Alterszentren



.....

Gabriela Devigus Minder  
Vorsitz Baukommission, Geschäftsführerin H. Limacher Partner AG



.....

Beat Klaus  
Dipl. Architekt HTL, Architheke AG



.....

Theo Rau  
Mitglied Baukommission, Stadtrat Bremgarten



.....

Stefan Schrämmli  
BLA Bachelor of Landscape Architecture, Schrämmli Landschaftsarchitektur GmbH



.....

Kathrin Simmen (Ersatz)  
Dipl. Architektin ETH, kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH



.....

Maja Stoos,  
Dipl. Arch ETH SIA, Stoos Architekten AG



.....

Cécile Treier  
Architektin FH, Cécile Treier Architektin FH



.....

Brigitte Weibel  
Mitglied Baukommission, Leiterin Pflege und Betreuung / Stv. Direktorin



.....