Eniwa Kraftwerk AG

Entwicklung Erlinsbacherstrasse, Aarau

Projektwettbewerb für Planer und Investoren

Ausschreibung Präqualifikation

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

8. Juni 2021

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Dominic Schuppli, MSc Geographie UBE, Raumplaner
Oliver Tschudin, Architekt FH SIA, NDS FH HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangslage und Zielsetzung**	**5**
2	**Perimeter und Aufgabenstellung**	**8**
2.1	Projekt- und Betrachtungsperimeter	8
2.2	Aufgabenstellung	8
3	**Bestimmungen zum Verfahren**	**12**
3.1	Veranstalterin und Organisation	12
3.2	Art des Verfahrens	12
3.3	Preisgericht und Experten	13
3.4	Teilnahmeberechtigung	13
3.5	Befangenheit und Ausstandgründe	14
3.6	Preise, Ankäufe und Entschädigungen	14
3.7	Weiterbearbeitung	14
3.8	Urheber-, Nutzungs- und Eigentumsrechte	15
3.9	Vertraulichkeit	15
3.10	Verbindlichkeit und Streitfälle	15
3.11	Verfahrenstermine	16
4	**Ablauf der Präqualifikation**	**17**
4.1	Publikation Ausschreibung	17
4.2	Fragenbeantwortung	17
4.3	Einreichen der Bewerbungsunterlagen	17
4.4	Vollständigkeit der Unterlagen und Bewerbungen	18
4.5	Eignungskriterien	18
4.6	Präqualifikationsentscheid	19
5	**Ablauf Projektwettbewerb für Planer und Investoren**	**20**
5.1	Versand der Unterlagen	20
5.2	Startveranstaltung und Begehung	21
5.3	Fragenbeantwortung	21
5.4	Abgabe der Projektdossiers	21
5.5	Vorprüfung	23
5.6	Beurteilung	23
5.7	Veröffentlichung	24
6	**Rahmenbedingungen**	**25**
6.1	Planungen im Umfeld	25
6.2	Baurechtliche Bestimmungen	28
6.3	Mobilität	30
6.4	Aussenräume	32
6.5	Wirtschaftlichkeit	33
6.6	Umwelt / Energie	33

6.7 Stadtklima 35
6.8 Lärm und Schallschutz 36
6.9 Weitere Rahmenbedingungen 36

7 Genehmigung 41

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Die Eniwa Kraftwerk AG ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 5319 an der Erlinsbacherstrasse in Aarau. Das rund 26'100 m^2 Grundstück liegt an attraktiver Lage zwischen dem ehemaligen Weinberg «Hungerberg» und dem Ufer der Aare (vgl. Abb. 1). Ein Teil des Areals ist heute mit teilweise bereits über 100-jährigen Wohngebäuden überbaut. Das Aareufer, welches das Areal auf südlicher Seite begrenzt und der daran entlang führende Uferweg sind heute als beliebte Freizeit- und Erholungsräume intensiv genutzt. Ebenso liegt westlich der Wohnbauten der öffentlich zugängliche Spielplatz «Alte Badeanstalt». Östlich des Areals betreibt die Eniwa ein Wasserkraftwerk, welches die Stadt Aarau mit Strom versorgt. Um die Stromversorgung langfristig (bis 2093) sicherzustellen, plant die Eniwa die Kompletterneuerung ihres Kraftwerks bis im Jahr 2029. Neben dem Ersatz des eigentlichen Kraftwerks, welches im Bereich des bestehenden Kraftwerks im Kanallauf der Aare zu liegen kommt, ist ein Neubau für das zugehörige Unterwerk im östlichen Bereich der Parzelle 5319 vorgesehen. Im Rahmen dieser umfangreichen Umbauarbeiten plant die Eniwa die bestehenden Wohngebäude auf dem Areal ebenfalls zurückzubauen und Teile der Parzelle einer Entwicklung zuzuführen.

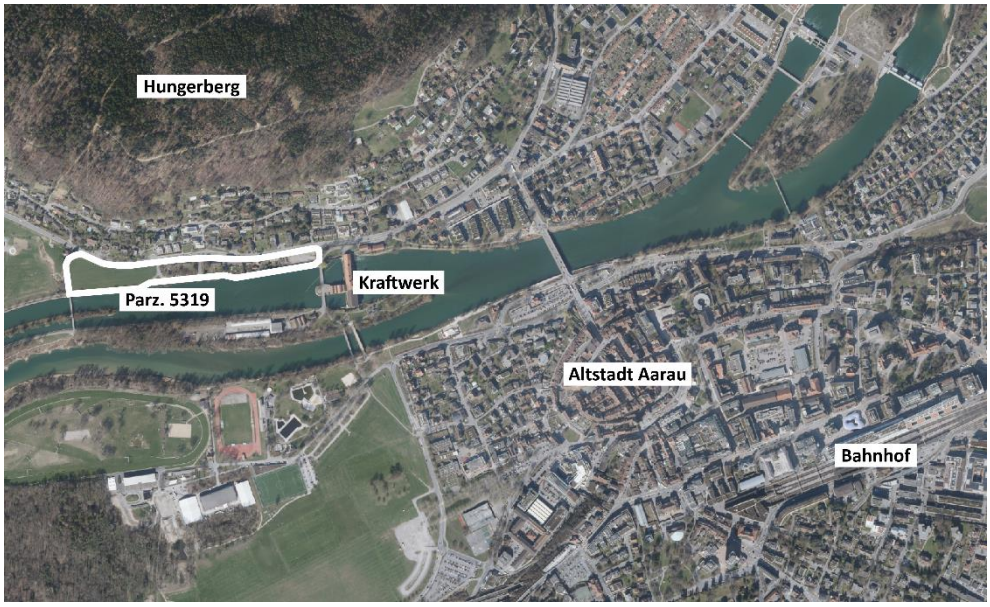


Abb. 1 – Übersicht und Parzelle Nr. 5319; Quelle Luftbild: AGIS, 2020.

Studienauftrag 2013

Mit dem Ziel ein qualitätsvolles Projekt für die geplanten Ersatzneubauten zu erlangen, führte die Eniwa bereits im Jahr 2013 einen Studienauftrag über die ganze Parzelle 5319 durch. Dabei wurde der Entwurf des Planungsteams rund um das Architekturbüro Aebi & Vincent Architekten AG, Bern, zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Projekt sah eine linienförmige Bebauung entlang der Erlinsbacherstrasse mit mehrheitlich drei- bis viergeschossigen Bauten und einem sechsgeschossigen Hochpunkt im Osten der Parzelle vor. Die Umsetzung des Entwurfs setzte eine Umzonung voraus. Das entsprechende Umzonungsbegehren wurde im Jahr 2013 bei der Stadt Aarau eingereicht. Aufgrund der damals in Kürze vorgesehenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Aarau entschied die Eniwa das Vorhaben vorerst zu sistieren und das Begehren im Rahmen der Gesamtrevision umzusetzen.

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung konnte Ende 2019 abgeschlossen werden. Dem Umzonungsbegehren der Eniwa wurde dabei nur teilweise entsprochen. Die Parzelle 5319 wurde neu mit drei unterschiedlichen Nutzungszonen überlagert, welche das Grundstück von West nach Ost in drei Teilbereiche unterteilen. Der mittlere Teilbereich wurde der «Zone Arbeiten und Wohnen dreigeschossig» (AW3) zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (vgl. Abb. 2). Der Pflichtgestaltungsplan «Erlinsbacherstrasse» bezweckt die Sicherstellung der Durchsehbarkeit und Durchgängigkeit zwischen der Erlinsbacherstrasse und dem Aareraum und legt für das Gebiet eine Ausnützungsziffer von 0.8 fest.

Parzelle Nr. 5319 im Eigentum der Eniwa Kraftwerk AG

Zone Arbeiten und Wohnen dreigeschossig (AW3)

Gestaltungsplanpflicht

Abb. 2 – Auszug Bauzonenplan Stadt Aarau 2019; bearbeitet durch PLANAR.

Zielsetzung

Aufgrund der veränderten Ausgangslage hat sich die Eniwa entschieden das Vorhaben neu zu lancieren und das rund 10'150 m^2 grosse Teilstück der Parzelle, welches in der AW3 liegt, im Baurecht abzutreten. Dabei ist es der Eniwa als Grundeigentümerin und Baurechtgeberin ein grosses Anliegen, dass auf dem Areal ein Projekt entsteht, welches hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz hervorsticht und somit eine Vorbildfunktion für die gesamte Region Aarau einnimmt. Neben der hohen ökologischen Nachhaltigkeit soll das Projekt qualitätsvollen Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen bieten.

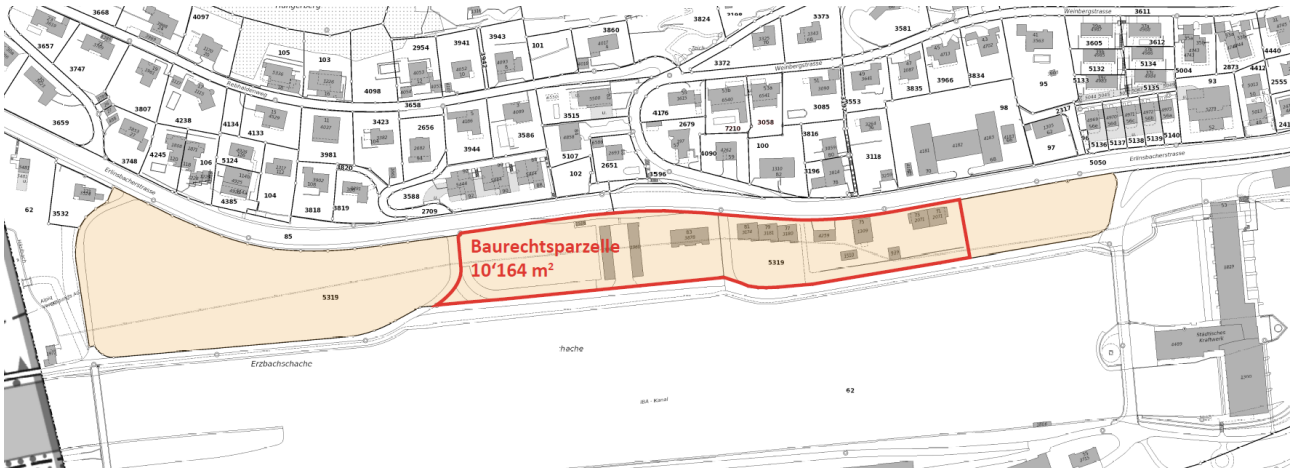
Projektwettbewerb für Planer und Investoren

Um die Entwicklung dahingehend zu steuern, entschied sich die Eniwa, das bestmögliche Projekt für die geplanten Ersatzneubauten sowie den geeigneten Bauträger / Baurechtnehmer für dessen Realisierung mittels eines Projektwettbewerbs für Planer und Investoren zu ermitteln. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Aarau.

Das siegreiche Projekt aus dem Verfahren bildet anschliessend die Grundlage für den Baurechtsvertrag und die Erarbeitung des Pflichtgestaltungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens.

Rahmenbedingungen für das Baurecht

Die Eniwa beabsichtigt, den **Arealteil in der Zone AW3** im Baurecht abzugeben. Der **neue Baurechtsperimeter** (vgl. Abb. 3, rot umrandet) umfasst somit einen Teilbereich der Parzelle Nr. 5319 mit einer Fläche von 10'164 m^2 und ist vollständig erschlossen. Die bestehenden Liegenschaften werden durch die Eigentümerin vollständig zurückgebaut.



Parzelle Nr. 5319 im Eigentum der Eniwa Kraftwerk AG (tot. 26'108 m^2)

neue Parzelle mit Baurecht zugunsten des Bauträgers/Baurechtnehmers (10'164 m^2)

Abb. 3 – Ausschnitt aus der amtlichen Vermessung mit der geplanten zukünftigen eigentumsrechtlichen Situation; Quelle AV-Daten: Kanton Aargau, AGIS.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, dem vom Preisgericht empfohlenen Bauträger ein selbstständiges und dauerndes Baurecht zu geben. Die detaillierten Verhandlungen zum Baurechtsvertrag erfolgen unmittelbar nach Abschluss des Projektwettbewerbs für Planer und Investoren. Grundlage für die Verhandlungen bilden die verbindliche Baurechtsofferte der Bietergemeinschaft und die Eckwerte des Baurechtsvertrags (Unterlage 1.2).

2 Perimeter und Aufgabenstellung

2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Projektperimeter

Der **Projektperimeter** (Abb. 4, rot ausgezogene Linie), in welchem die Überbauung realisiert werden soll, umfasst die **künftige Baurechtsparzelle** mit einer Fläche von gesamthaft 10'164 m². Er entspricht dem Perimeter des Pflichtgestaltungsplans «Erlinsbacherstrasse». Dabei gilt es zu beachten, dass der Bereich südlich der Gewässerabstandslinie (vgl. Abb. 4, blau gestrichelte Linie) mit der Schutzzone Gewässerraum überlagert ist, welche die Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen bezweckt und dem Gewässerschutzrecht unterliegt. Die bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des Projektperimeters werden vollumfänglich zurückgebaut. Der Projektperimeter ist zwingend einzuhalten.

Abb. 4 – Projektperimeter (rot ausgezogene Linie); Quelle Luftbild/AV-Daten: AGIS, 2020.

Betrachtungsperimeter

Der übergeordnete **Betrachtungsperimeter** umfasst je nach Fachbereich – bspw. Erschliessung, Vernetzung, Höhenentwicklung etc. – das Gebiet (Nahumgebung, Quartier, Stadt), welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabenstellung relevant ist.

2.2 Aufgabenstellung

Allgemeine Zielsetzung

An hervorragender Lage am Aareufer in Aarau soll eine **gemischt genutzte, städtebaulich und architektonisch hochstehende Überbauung** entstehen. Die gesuchten Lösungen sollen sich hinsichtlich Nachhaltigkeit auszeichnen und als **energetisches und stadtklimatisches Zukunftsareal** eine Vorbildfunktion mit regionaler Austrahlungskraft einnehmen. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt auf dem Wohnen. Dabei werden Lösungen gesucht, welche zeigemässen Mietwohnungsbau auf hohem Qualitätsniveau zu **erschwinglichen Mietpreisen** bieten. In untergeordnetem Mass und im Hinblick auf die Zielsetzungen eines 2000-Watt-Areals sind zudem nicht störende Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Diese sollen das Wohnen optimal ergänzen und zu einer Belebung des Areals beitragen.

Ausgehend von den nachfolgend festgehaltenen Zielsetzungen und Anforderungen der Ausloberin besteht ein grosser Spielraum für die konkrete Ausgestaltung des Nutzungs- und Betriebskonzepts. Innovative und ortsangepasste Konzepte, welche die Zielsetzungen der Ausloberin bestmöglich erfüllen, sind ausdrücklich erwünscht.

Energie / Nachhaltigkeit

Der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist der Ausloberin ein grosses Anliegen. Die neue Überbauung an der Erlinsbacherstrasse ist entsprechend als **2000-Watt-Areal** zu konzipieren und als solches zu zertifizieren (Erstellung und Betrieb). Weiter ist ein **Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)** vorzusehen. Um dem Ziel eines energetischen Zukunftsareals gerecht zu werden, sind die Grenzen des Machbaren im Verfahren gezielt auszuloten und aufzuzeigen. **Innovative Konzepte und Ansätze** sind dabei ausdrücklich erwünscht. Das Thema «Energie» soll spür- und erlebbar sein und das Projekt so zu einem energetischen Vorzeigeprojekt für die ganze Region Aarau werden. Letztlich sollen die gesuchten Projekte auch einen Beitrag an die städtische Zielsetzung leisten, die Treibhausgasemissionen bis 2050 auf Netto-Null zu senken (= behördenverbindliche Zielsetzung).

Stadtklima

Die zunehmende **Hitzebelastung in Siedlungsgebieten** hat negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohnenden. Um der Wärmebelastung entgegenzuwirken sind geeignete Massnahmen zur Verminderung des Hitzeinseleffekts zu ergreifen. Insbesondere sind vorhandene Kaltluftströme bei der städtebaulichen Setzung zu berücksichtigen. Aufenthalts- und Bewegungsoberflächen sind zu beschatten und begrünen. Die Bodenversiegelung ist zu minimieren und die Biodiversität zu maximieren.

Mobilität

Dem Thema **Mobilität** kommt im Zusammenhang mit den hohen Nachhaltigkeitszielen eine grosse Bedeutung zu. Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe zu Angeboten des öffentlichen Verkehrs. Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Altstadt von Aarau, welche fussläufig erreichbar ist. Eine quartier- und umweltverträgliche Mobilität ist mit gezielten Massnahmen im **Mobilitätsmanagement** und der **Förderung des Fuss- und Veloverkehrs und des öffentlichen Verkehrs** sowie der Bereitstellung von **Car-, Velo- und weiteren Sharing-Angeboten** sicherzustellen.

Wohnangebot

Um einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten, soll ein **differenziertes, nachfragegerechtes Wohnangebot** entstehen.[1] Dabei sind ausschliesslich **Mietwohnungen** zu planen. Angestrebt wird ein ausgewogenes Angebot an attraktiven **Klein- bis Grosswohnungen (von 1.5- bis zu 6.5-Zimmer)**, welche zeitgemässen Wohnraum für unterschiedliche Anspruchsgruppen (bspw. Singles, Paare, Familien, ältere Menschen etc.) bieten. Dabei ist die Ausloberin offen für **innovative, zukunftsfähige Wohnkonzepte** (bspw. Clusterwohnen, Room-Sharing etc.). Trotz der hervorragenden Lage sind Wohnungen im gehobenen Segment ausdrücklich nicht erwünscht. Vielmehr sollen Angebote geschaffen werden, welche auch für Menschen mit geringem Einkommen und Familien mit nur einem Einkommen (Alleinverdienende) erschwinglich sind.

Preisniveau / Mieten

Entsprechend soll das Wohnangebot zeitgemässen Komfort zu erschwinglichen Preisen bieten und insbesondere auch für Haushalte mit tieferem und mittlerem Einkommen zahlbar sein. Gesamthaft dürfen die **Mietpreise das 50% Quantil der Stadt Aarau um maximal**

[1] Hintergründe zum aktuellen Wohnungsbestand finden sich in der Unterlage 5.2 Wohnraumstrategie Aarau: Empirische Grundlage vom 10.02.2020.

10% überschreiten. Dies entspricht aktuell einer Nettomiete von maximal CHF 238.-/m^2 und Jahr.[2]

Areal- und Quartierbezogene Infrastruktur

Neben Wohnnutzungen sind ausreichend **Gemeinschaftsräume** für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner vorzusehen. Darüber hinaus sind **das Wohnen ergänzende Dienstleistungsnutzungen** vorzusehen. Die vorgesehenen Zusatznutzungen sollen das Wohnen bestmöglich ergänzen und einen Beitrag zu einem lebendigen, vielschichtigen Quartier leisten.

Aussenraum

Die **Aussenräume** stehen in einer engen Wechselbeziehung mit den Hochbauten und bestimmen massgeblich den Charakter und die Wohnqualität. Die Aussenräume sollen entsprechend im gestalterischen und funktionalen Zusammenhang mit den Neubauten entwickelt werden. Dabei sollen ergänzend zu den Gemeinschaftsräumen auch in der Umgebung gemeinschaftlich nutzbare Flächen angeboten werden. Weiter sind die Übergänge von öffentlichen zu privaten Aussenräumen und die Öffentlichkeitsgrade innerhalb des Areals sorgfältig zu differenzieren. Insbesondere ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum öffentlichen Naherholungsraum entlang der Aare gewohnt und gelebt wird. Der Aareuferraum soll durch den Städtebau und die Aussenraumgestaltung der neuen Arealüberbauung in seinen freiräumlichen Qualitäten sensibel einbezogen werden. Durch eine attraktive und hochwertige standortgerechte und biodiverse Bepflanzung sowie wenig versiegelter Fläche soll ein klimagerechter, einladender und offen gestalteter Aussenraum entworfen werden. Schon auf Stufe Wettbewerb sind Ansätze erwünscht, die eine übermässige Erhitzung vermeiden (Regenwassermanagement, optimierte mineralische Oberflächen etc.).

Städtebau

Die Erlinsbacherstrasse und die angrenzende Umgebung sind durch Ihre grosszügige Durchgrünung gekennzeichnet. Eine von Vorgärten umgebene lockere Wohnbaustruktur prägt das Quartier- und Strassenbild. Städtebaulich ist auf eine dem Ort und Quartier angemessene Setzung, Massstäblichkeit und Durchlässigkeit zu achten. Zwischen dem Strassenraum und dem rückwärtigen Flussraum sind eine angemessene Durchlässigkeit und Sichtbezüge sicherzustellen.

Besondere Bedürfnisse

Den besonderen Bedürfnissen von Kindern, Jugendlichen, älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen ist in den Aussen- wie auch den Innenräumen Rechnung zu tragen, so beispielsweise über reich strukturierte und gestaltbare Aussenräume, gut einsehbare Spielflächen für Kinder und qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche für Bewohnende verschiedener Altersgruppen.

Erschliessung und Parkierung

Das Innere des Areals ist **möglichst frei von motorisiertem Verkehr** zu halten. Vorbehalten sind die erforderlichen Zufahrten für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie Transporte (bspw. Umzugswagen). Weiter ist der Perimeter optimal in das bestehende Fuss- und Velowegnetz einzubinden und eine **gute Vernetzung und Durchlässigkeit** zwischen dem nördlich gelegenen Quartier, der Erlinsbacherstrasse und dem Aareraum sicherzustellen.

[2] 50% Quantil der Nettomieten für Mietwohnungen in der Stadt Aarau = CHF 216.-/m2 und Jahr (Quelle: Wüest Partner Standortinformation, Abfragedatum: 23. März 2021).

Die Teilnehmenden haben aufzuzeigen und zu erläutern, wie sie den formulierten Anforderungen der Ausloberin gerecht werden und diese in ihren Entwürfen bestmöglich umsetzen.

3 Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Veranstalterin und Organisation

Veranstalterin

Veranstalterin des Verfahrens ist die **Eniwa Kraftwerk AG**, in der Projektleitung vertreten durch Roman Bertsch (nachfolgend Ausloberin).

Verfahrensbegleitung

Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgen durch:

PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Kontaktperson: Dominic Schuppli
E-Mail: d.schuppli@planar.ch
T: 044 421 38 20

Die Verfahrensbegleitung ist zuständig für sämtliche technischen Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren. Inhaltliche Fragen zur Aufgabenstellung werden zu Beginn des Gesamtleistungswettbewerbes im Rahmen der Fragerunde beantwortet.

3.2 Art des Verfahrens

Art des Verfahrens

Es handelt sich um einen einstufigen **Projektwettbewerb für Planer und Investoren im selektiven Verfahren**. Die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) und die SIA-Wegleitung 142i-602d «Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren» gelten subsidiär.

Aufgrund einer offenen Präqualifikation werden **6-8 Teilnehmende** für die Teilnahme am Verfahren selektiert. Sollte die Anzahl der Bewerbenden oder deren fachlichen Qualifikationen ungenügend sein, behält sich die Ausloberin vor, das Verfahren abzubrechen.

Ziel des kombinierten Verfahrens für Planer und Investoren ist die Ermittlung des bestmöglichen Projektes für die geplanten Ersatzneubauten an der Erlinsbacherstrasse und des Bauträgers / Baurechtnehmers für dessen Realisierung. Das Preisgericht nimmt aufgrund der unter Kapitel 5.6 aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung im Rahmen seines Ermessens vor und empfiehlt der Ausloberin bzw. deren Entscheidungsgremium (Verwaltungsrat) ein Projekt zur Weiterbearbeitung und die Vergabe des Baurechts an den daran beteiligten Bauträger / Baurechtnehmer.

Optionale Bereinigungsstufe

Das Preisgericht behält sich vor, das Verfahren um eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe mit Beiträgen aus der engeren Wahl zu verlängern, falls es sich als notwendig erweisen sollte. Eine optionale Bereinigungsstufe würde separat entschädigt.

Beschaffungswesen

Das Verfahren untersteht weder dem öffentlichen Beschaffungswesen nach GATT/ WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Anonymität

Die Präqualifikation findet nicht anonym statt. Der anschliessende Projektwettbewerb für Planer und Investoren wird **anonym** (mit Kennwörtern) durchgeführt. Alle Beteiligten müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Beiträge, deren Verfasser gegen das Anonymitätsgebot verstossen haben, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Sprache

Das Verfahren wird in **deutscher Sprache** durchgeführt.

3.3 Preisgericht und Experten

Preisgericht (stimmberechtigt)

Sachpreisgericht (stimmberechtigt)

–	Roman Bertsch	Leiter Immobilien / FM, Eniwa AG (Vorsitz)
–	Sabine Sulzer Worlitschek	Prof. Dr., Institut für Innovation und Technologiemanagement, HSLU
–	Daniel Pfister	CFO / Mitglied GL, Eniwa AG

Fachpreisgericht (stimmberechtigt)

–	Jan Hlavica	Stadtbaumeister, Stadt Aarau
–	Peter Frei	Frei Architekten AG, Aarau
–	Michel Gübeli	Züst Gübeli Gambetti, Zürich
–	Christian Lenzin	Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Basel

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

–	Anna Borer	Leiterin Stadtentwicklung, Stadt Aarau
–	Reto Herwig	Fachspez. Energieeffizienz, Eniwa AG (Nachhaltigkeit)
–	Bruno Wehrli	Leiter Rechtsdienst, Eniwa AG (Baurecht)
–	Christoph Lippuner	EBP Schweiz AG, Zürich (Verkehr)
–	Marcel Schaub	Büro für Bauökonomie AG, Luzern (Bauökonomie)
–	Barbara Emmenegger	Barbara Emmenegger Soziologie & Raum (Soziologie)
–	Oliver Tschudin	PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)
–	Dominic Schuppli	PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)

Das Preisgericht behält sich vor, bei Bedarf weitere Expertinnen und Experten mit beratender Funktion beizuziehen.

3.4 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigung

Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen **Präqualifikation** werden **6-8 Bietergemeinschaften** zur Teilnahme am Projektwettbewerb für Planer und Investoren gemäss den Zulassungs- und Eignungskriterien (vgl. Kap. 4.5) ausgewählt.

Um eine Teilnahme bewerben dürfen sich alle Bietergemeinschaften mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz, die die geforderten Fachkompetenzen und die nötigen Kapazitäten aufweisen.

Teambildung

Die Bearbeitungsteams müssen zwingend folgende Fachrichtungen umfassen:

- Bauträger / Baurechtsnehmer (Federführung)
- Architektur / Städtebau
- Landschaftsarchitektur

Mehrfachbeteiligungen der vorgeschriebenen Teammitglieder sind ausgeschlossen.

Fakultative Teambildung

Den Teilnehmenden ist es freigestellt, weitere Fachplaner und Spezialisten (bspw. Fachperson Nachhaltigkeit/Energie, Mobilität, Ökologie, Soziologie etc.) zur Bearbeitung von spezifischen Fragenstellungen beizuziehen.

Ausschluss Vorbefassung

Büros und Fachplaner, welche im Zusammenhang mit dem vorliegenden Planungsgegenstand bereits Leistungen erbracht haben, gelten als nicht vorbefasst und sind teilnahmeberechtigt. Die bisherigen Planungsresultate werden allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

3.5 Befangenheit und Ausstandgründe

Befangenheit und Ausstandgründe

Sämtliche Bewerbende müssen vom Preisgericht und der Ausloberin unabhängig sein. Am Verfahren nicht teilnehmen dürfen Unternehmen und Personen, die bei einem Preisrichter/in oder einem der aufgeführten Experten angestellt oder nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen (vgl. Art. 12.2 der SIA-Ordnung 142, Ausgabe 2009).

Die Verantwortung für die Abklärung von allfälligen Befangenheitsgründen zwischen Bewerbenden und Mitgliedern des Preisgerichts / Expertengremiums liegt bei den Bewerbenden.

3.6 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Präqualifikation

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Gesamtpreissumme

Dem Preisgericht steht eine **Gesamtpreissumme** von **CHF 300’000.-** (exkl. MwSt.) für Preise, Ankäufe und fixe Entschädigungen zur Verfügung. Die Gesamtpreissumme wird voll ausgerichtet.

Fixe Entschädigung

Bei fristgerechter und vollständiger Abgabe sowie erfüllter Aufgabenstellung erhält jedes teilnehmende Bietergemeinschaft eine **fixe Entschädigung** von **CHF 25’000.-** (exkl. MwSt.).

Bereinigungsstufe

Eine allfällige, optionale Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

Preise und Ankäufe

Es ist vorgesehen, **mindestens drei Preise** zu vergeben. Hervorragende Wettbewerbsbeiträge, mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen können angekauft, rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Voraussetzung dazu ist, dass die Empfehlung durch das Preisgericht einstimmig erfolgt. Die Summe für allfällige Ankäufe beträgt max. 40% der nach Abzug der fixen Entschädigung übrigbleibenden Preissumme.

Auszahlung

Die Auszahlung erfolgt an das federführende Teammitglied (Bauträger / Baurechtsnehmer). Die Verteilung innerhalb des Planungsteams liegt in der Verantwortung der Teilnehmenden.

3.7 Weiterbearbeitung

Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Abgabe des Baurechts und die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung liegt allein bei der Ausloberin. Sie beabsichtigt den unter Kapitel 1 näher beschriebenen Teilbereich der Parzelle Nr. 5319 dem durch das Preisgericht empfohlenen Bauträger im Baurecht abzutreten. Vorbehalten bleiben die Zustimmung der zuständigen Entscheidungsgremien der Ausloberin (Verwaltungsrat) sowie die privatrechtliche Einigung über den Baurechtsvertrag und die kommunalen Planungsentscheide zum Gestaltungsplan.

Der Bauträger / Baurechtsnehmer, dessen Beitrag zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, verpflichtet sich, die planungsrechtliche Grundlage (Gestaltungsplan) auf Basis des ausgewählten Projekts zur erarbeiten und das ausgewählte Projekt in Zusammenarbeit mit den Planern seiner Bietergemeinschaft (Architekt, Landschaftsarchitekt) zur Baureife zu bringen und so rasch wie möglich zu realisieren. Nach dem Zuschlag übernimmt der Baurechtnehmer somit die Rolle des Auftraggebers und verpflichtet sich die Ansprüche der Planer gemäss Art. 27 der Ordnung SIA 142 zu erfüllen sowie die Planer seiner Bietergemeinschaft (Architekt und Landschaftsarchitekt) mit den Planerleistungen im Umfang von min. 58% Teilleistungen gemäss den Ordnung SIA 102 und 105 (Ausgaben 2014) zu beauftragen.

Um die Koordination mit den weiteren Bauprojekten der Ausloberin im Umfeld (insb. Kraftwerkserneuerung) sicherzustellen und allfällige Schnittstellen zu klären, behält sich die Ausloberin das Recht vor, bis und mit Bauende in geeigneter Form in die Planung miteinbezogen zu werden. Dabei beschränkt sich die Ausloberin auf ihre Rolle als Baurechtgeberin und Bauherrin des Kraftwerks und nimmt darüber hinaus keinen Einfluss auf das Vorhaben «Entwicklung Erlinsbacherstrasse» (insb. Vergabeentscheide etc.).

3.8 Urheber-, Nutzungs- und Eigentumsrechte

Urheberrechte und Eigentum

Die Teilnehmenden sichern mit der Abgabe zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere keinerlei Urheber- und Urhebernutzungsrechte Dritter, verletzt werden.

Das Urheberrecht verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen und Modelle gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Eine Publikation der Projekte durch die Veranstalterin erfolgt unter vollständiger Angabe der Verfassenden. Ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

3.9 Vertraulichkeit

Vertraulichkeit

Der Inhalt des Programms sowie sämtliche abgegebenen Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für das vorliegende Verfahren zu verwenden.

Kommunikation

Die Information der Öffentlichkeit (insbesondere Erstveröffentlichung) und Kommunikation gegenüber Behörden und Dritten während des gesamten Verfahrens ist ausschliesslich Sache der Veranstalterin / Ausloberin. Die Verfassenden sind nach Bekanntmachung durch die Ausloberin berechtigt ihr Projekt zu publizieren.

3.10 Verbindlichkeit und Streitfälle

Verbindlichkeit

Die vorliegende Ausschreibung, das Wettbewerbsprogramm sowie die Fragenbeantwortung sind verbindlich. Mit der Einreichung einer Bewerbung (Präqualifikation) und der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden die in der Ausschreibung, im Programm und der Fragenbeantwortung festgehaltenen Bestimmungen sowie die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Streitfälle

Für Streitfälle, die trotz Mediation nicht beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Aarau, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht. Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

3.11 Verfahrenstermine

Verfahrenstermine

Für die Präqualifikation und den anschliessenden Projektwettbewerb für Planer und Investoren sind die folgenden Termine und Fristen vorgesehen:

Präqualifikation:

Publikation Ausschreibung:	Mittwoch, 9. Juni 2021
Fragenstellung:	bis Mittwoch, 23. Juni 2021
Fragenbeantwortung:	bis Mittwoch, 7. Juli 2021
Einreichung der Bewerbungsunterlagen:	Freitag, 30. Juli 2021
Zustellung Präqualifikationsentscheid:	bis Freitag, 27. August 2021

Projektwettbewerb für Planer und Investoren (provisorisch):

Versand Programm und Unterlagen:	bis Montag, 30. August 2021
Startveranstaltung und Begehung:	Montag, 6. September 2021
Fragenstellung:	bis Freitag, 10. September 2021
Fragenbeantwortung:	bis Mittwoch, 22. September 2021
Abgabe der Wettbewerbsbeiträge:	Freitag, 17. Dezember 2021
Abgabe der Modelle:	Freitag, 14. Januar 2022
Bekanntgabe Resultat:	Februar / März 2022

Weiterer Terminplan (Grobtermine)

Nach Abschluss des Verfahrens sind zum Zeitpunkt der Ausschreibung die folgenden weiteren Grobtermine vorgesehen:

Vertragsverhandlungen (Vorvertrag):	April / Mai 2022
Gestaltungsplanverfahren:	Q1 2022 – Q2 2023
Vertragsverhandlungen Baurechtsvertrag:	Q2 2023
Erarbeitung Bauprojekt:	2023
Start Realisierung:	2024

4 Ablauf der Präqualifikation

4.1 Publikation Ausschreibung

Die Ausschreibung wird am **Mittwoch, 9. Juni 2021** auf www.simap.ch publiziert. Die folgenden Ausschreibungsunterlagen stehen ab diesem Zeitpunkt auf SIMAP zum Download zur Verfügung:

[1]	Ausschreibung Präqualifikation	PDF
[2]	Bewerbungsformulare	Word
[3]	Eckwerte Baurechtsvertrag	PDF
[4]	Plan Projektperimeter (Baurechtsparzelle)	PDF
[5]	BNO Aarau (Stand: 12.03.2020)	PDF
[6]	Wohnraumstrategie Aarau: Empirische Grundlagen (15.06.2021)	PDF

4.2 Fragenbeantwortung

Fragenstellung

Fragen zur Ausschreibung und den abgegebenen Unterlagen können bis zum **Mittwoch, 23. Juni 2021** schriftlich auf www.simap.ch gestellt werden. Die Fragen sind mit der Kapitelnummer bzw. der Unterlage, auf welche sie sich beziehen, zu versehen.

Fragenbeantwortung

Die eingegangenen Fragen werden bis am **Mittwoch, 7. Juli 2021** auf www.simap.ch beantwortet. Weitere Auskünfte werden nicht erteilt.

4.3 Einreichen der Bewerbungsunterlagen

Bewerbungsfrist

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen müssen bis zum **Freitag, 30. Juli 2021 um 16:00 Uhr** bei folgender Adresse eintreffen. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

PLANAR AG für Raumentwicklung
z. H. Dominic Schuppli
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Es besteht die Möglichkeit, die Bewerbungen bis zur Eingabefrist während den Büroöffnungszeiten (08:00-12:00 Uhr / 13:00-17:00 Uhr) bei der Eingabeadresse gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung abzugeben.

Einzureichende Unterlagen

Folgende Bewerbungsunterlagen sind einzureichen:

[1] **Bewerbungsformulare:** Vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Bewerbungsformulare.

[2] **Referenzen:** max. 2 Referenzprojekte pro Teammitglied gemäss Angaben im Bewerbungsformular, die einen Bezug zur Aufgabe erkennen lassen und den Nachweis der Erfüllung der Eignungskriterien erbringen; pro Referenz ist 1 Seite A3 quer, einseitig bedruckt in eigener Darstellung beizulegen.

[3] **Aufgabenanalyse / Motivationsschreiben:** Aussagen zur Auffassung und zum Verständnis der Aufgabenstellung sowie zur Motivation zur Teilnahme am Verfahren und Realisierung des Projektes; für die Aufgabenanalyse / Motivationsschreiben ist

max. 1 Seite A3 quer bzw. 2 Seiten A4 hoch in eigener Darstellung beizulegen (es werden keine planerischen Darstellungen verlangt).

[4] **Bonitätsnachweis:** Der Bauträger / Baurechtnehmer hat darzulegen, wie die Finanzierung des Bauprojektes geplant ist (EK/FK); die Darstellung ist frei (max. 2 Seiten A4 hoch). Weiter sind folgende Unterlagen / Nachweise einzureichen:
- Handelsregisterauszug des Bauträgers / Baurechtnehmers;
- Statuten oder Anlagerichtlinien des Bauträgers / Baurechtnehmers;
- Bericht / Bestätigung einer Bank / Revisionsstelle o.Ä., dass die Finanzierung des Bauprojektes realistisch ist.

[5] **Bestätigung Eckwerte Baurechtsvertrag:** Rechtsgültig unterzeichnetes Formular «Eckwerte Baurechtsvertrag».

Sämtliche Unterlagen sind **sowohl in Papierform als auch digital als PDF-Dateien** in einem verschlossenen Kuvert / Paket mit dem Vermerk «Entwicklung Erlinsbacherstrasse – Präqualifikation» einzureichen.

4.4 Vollständigkeit der Unterlagen und Bewerbungen

Vollständigkeit der Bewerbungen

Zur Präqualifikation zugelassen werden nur Bewerbungen, welche die folgenden Zulassungskriterien erfüllen:

- Fristgerechte Einreichung der Bewerbung
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Erbrachter Bonitätsnachweis
- Bestätigte und rechtsgültig unterzeichnete Eckwerte des Baurechtsvertrags
- Bestätigte Zusammenarbeit Bauträger und Planer über gesamte Projektdauer

Die Prüfung der Zulassungskriterien erfolgt durch die Verfahrensbegleitung. Bei Unklarheiten behalten sich die Auftraggeber vor, die Bewerbenden zu kontaktieren.

4.5 Eignungskriterien

Die Auswahl der Bietergemeinschaften erfolgt durch das Preisgericht unter Anwendung folgender Eignungskriterien:

Kriterien	Gewichtung
– **Aufgabenverständnis / Motivationsschreiben:** Auffassung der Aufgabe und Bekenntnis zur Umsetzung der umschriebenen Zielsetzungen in Bezug auf die angestrebte architektonische und freiräumliche Qualität, das angestrebte energetische Zukunftsareal und das Mietzinsniveau.	25%
– **Bauträger / Baurechtnehmer:** Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit; Qualität der Referenzprojekte und Erfahrungen in der Umsetzung von Projekten mit hohen energetischen Anforderungen (bspw. 2000-Watt-Areal), kostengünstiger Wohnraum; Vergleichbarkeit der Referenzprojekte mit der Aufgabenstellung (Umfang, Nutzung, Komplexität)	25%

– **Qualifikationen und Erfahrungen Architekturbüro:** Architektonische und städtebauliche Qualität der Referenzprojekte; Erfahrungen in der Umsetzung von Projekten mit hohen energetischen Anforderungen (bspw. 2000-Watt-Areal), kostengünstiger Wohnraum; Vergleichbarkeit der Referenzprojekte mit der Aufgabenstellung (Umfang, Nutzung, Komplexität)	25%
– **Qualifikationen und Erfahrungen Landschaftsarchitekturbüro:** Freiraumplanerische Qualität der Referenzprojekte (städtebauliche Qualität, Ökologie, Stadtklima, Nutzergerechtigkeit etc.); Vergleichbarkeit der Referenzprojekte mit der Aufgabenstellung (Umfang, Nutzung, Komplexität)	25%

4.6 Präqualifikationsentscheid

Der Präqualifikationsentscheid wird den Bewerbenden bis spätestens am **Freitag, 27. August 2021** schriftlich mitgeteilt.

5 Ablauf Projektwettbewerb für Planer und Investoren

5.1 Versand der Unterlagen

Programm und Unterlagen

Das **Wettbewerbsprogramm** wird bis am **Montag, 30. August 2021** per E-Mail an die Teilnehmenden versandt. Nachfolgend aufgeführte Unterlagen werden den Teilnehmenden ab diesem Zeitpunkt mittels Downloadlink zur Verfügung gestellt. Unterlagen mit rein informativem Charakter sind grau gehalten.

1	**Programm**		
	1.1	Wettbewerbsprogramm	PDF
	1.2	Eckwerte Baurechtsvertrag	PDF
2	**Plan- und Modellgrundlagen**		
	2.1	Grundlagenplan (amtliche Vermessung, Höhenkurven, Perimeter, Werkleitungen)	DWG
	2.2	Luftbild	PDF
	2.3	Modellgrundlage Mst. 1:500	Gips
3	**Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien**		
	3.1	Baugesetz Kanton Aargau (BauG)	PDF
	3.2	Bauverordnung Kanton Aargau (BauV)	PDF
	3.3	Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht Kanton Aargau	PDF
	3.4	Bau- und Nutzungsordnung Stadt Aarau (BNO)	PDF
	3.5	Bauzonen- und Kulturlandplan Nord Stadt Aarau (BZP)	PDF
	3.6	Klimastrategie Aarau 2020 (15.02.2021)	PDF
	3.7	Klimaanalyse- und Planhinweiskarten Stadt Aarau	PDF
	3.8	Bauen in lärmbelasteten Gebieten, Kanton Aargau (Vollzugshilfe)	PDF
	3.9	Bauten im Grundwasser, Kanton Aarau	PDF
	3.10	Grundbuchauszug Parz. 5319	PDF
4	**Formulare**		
	4.1	Verfasserblatt	Word
	4.2	Offertformular Baurechtszins	Excel
	4.3	Mengentabelle	Excel
	4.4	Quantitative Angaben 2000-Watt-Areal-Zertifizierung	Excel
5	**Beilagen**		
	5.1	Bericht Beurteilungsgremium Studienauftrag 2013	PDF
	5.2	Wohnraumstrategie Aarau: Empirische Grundlagen (15.06.2020)	PDF
	5.3	Plangrundlagen Neubau Kraftwerk (Stand: *dd.mm.jjjj*)	PDF
	5.4	Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen Kraftwerkneubau	PDF
	5.5	Nachweis techn. Machbarkeit, Erlinsbacherstrasse (Okt. 2020; vertraulich)	PDF
	5.6	Lärmgutachten, PLANAR AG (2021)	PDF
	5.7	Ingenieurgeologischer Bericht, Eberhard & Partner AG (2019)	PDF
	5.8	Wegleitung UFC für Hauskehricht, zeba (2019)	PDF
	5.9	Objektschutzgutachten Hochwasser/Oberflächenabfluss, Hunziker, Zarn & Partner (2020)	PDF

Modellgrundlage

Die **Modellgrundlage** (Gips, Grösse ca. *XX x XX cm*) wird den Teilnehmenden an der Startveranstaltung vom **Montag, 6. September 2021** abgegeben.

5.2 Startveranstaltung und Begehung

Startveranstaltung

Am **Montag, 6. September 2021 um 13:30 bis max. 16:30 Uhr** findet eine Startveranstaltung mit Vertretern des Preisgerichts und Experten statt. Die Veranstaltung dient der Erläuterung des Programms, der Aufgabenstellung, der Rahmenbedingungen und Anforderungen sowie Erwartungshaltung der Veranstalterin. Die Startveranstaltung findet in Aarau statt. Die genaue Ortsangabe folgt.

Begehung

Im Anschluss an die Veranstaltung findet eine geführte Begehung des Projektperimeters statt.

5.3 Fragenbeantwortung

Fragenstellung

Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen sind mit dem Vermerk «Entwicklung Erlinsbacherstrasse» und **unter Wahrung der Anonymität** schriftlich bis am **Freitag, 10. September 2021** (Datum Poststempel; priority) an das verfahrensbegleitende Büro (PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich) zu stellen. Die Fragen sind mit dem Programmpunkt bzw. der Unterlage, auf welchen sie sich beziehen, zu versehen.

Fragenbeantwortung

Sämtliche Fragen und Antworten werden den Teilnehmenden bis spätestens am **Mittwoch, 22. September 2021** als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt. Weitere Kontakte mit der Verfahrensbegleitung sind nicht zulässig.

5.4 Abgabe der Projektdossiers

Abgabe Projektdossier

Das vollständige und anonymisierte **Projektdossier** muss unter Wahrung der Anonymität bis am **Freitag, 17. Dezember 2021** bei der Verfahrensbegleitung (PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich) eingetroffen sein (der Poststempel ist nicht massgebend). Sämtliche Unterlagen sind mit dem Vermerk «Entwicklung Erlinsbacherstrasse» und dem Kennwort zu versehen.

Einzureichende Unterlagen

Nachfolgend aufgeführte Pläne, Erläuterungen und Unterlagen sind bis zur Abgabefrist einzureichen.

- **Schwarzplan (Mst. frei)**
  Einordnung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes in die umliegenden Quartiere.
- **Situations- und Umgebungsplan 1:500**
  Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes (Dachaufsicht) und Aussenraumkonzepts, Zugänge zu den Bauten und Anlagen, Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen, Fusswegverbindungen/Vernetzung sowie Erschliessung und Parkierung.
- **Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200**
  Darstellung aller zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden. Sämtliche Grundrisse sind mit dem Wohnungstyp und -grösse zu bezeichnen. Im Erdgeschossplan ist die Gestaltung der Aussenräume aufzuzeigen. In den Fassaden und

Schnitten sind das gewachsene und das projektierte Terrain (inkl. Höhenkoten) einzutragen. Sich wiederholende Geschosse oder Bauten können im Sinne von repräsentativen Typengrundrissen dargestellt und plausibilisiert werden.

- **Wohnungstypen 1:100**
  Darstellung der vorgeschlagenen Wohnungstypen inkl. Möblierungsvorschlag. Sämtliche Räume sind mit ihrer Zweckbestimmung und Raumgrösse zu bezeichnen.
- **Fassadenschnitt und -ansicht 1:50**
  Darstellung eines Fassadenschnittes mit Ansicht vom Untergeschoss bis zum Dachrand mit Aussagen zum konstruktiven Aufbau und Materialisierung sowie zum architektonischen Ausdruck.
- **Visualisierung einer Aussenansicht**
  Aussenansicht, welche Auskunft gibt über die angestrebte Qualität, die Gestaltung der Bauten und Umgebung und deren Zusammenspiel. Weitere Visualisierungen oder Referenzbilder sind zulässig, wenn sie zum Verständnis beitragen.
- **Erläuterungsbericht**
  Weiterführende Erläuterungen zum Projekt, städtebaulichen Konzept und der Leitidee sowie konzeptionelle Überlegungen (insb. Umgang mit Energie / Nachhaltigkeit, Mobilität, Wohnangebot / Dienstleistungsnutzung, Beitrag zur städtischen Zielsetzung Netto-Null, Ökologie, Stadtklima etc.) und geforderte Nachweise (insb. Einhaltung Anforderungen 2000-Watt-Areal) in geeigneter Form (Texte, Skizzen, Schemen). Der Erläuterungsbericht ist in die Pläne zu integrieren.
- **Flächen- und Volumennachweis SIA 416**
  Vollständig ausgefüllte Mengentabelle (Formular 4.3) sowie einfache, überprüfbare Grundriss- und Schnittschemata der abgefragten Flächen nach SIA 416 in DIN A3 als PDF und in Papierform sowie als DWG/DXF.
- **Quantitative Angaben 2000-Watt-Areal-Zertifizierung**
  Vollständig ausgefüllte Tabelle «Quantitative Angaben 2000-Watt-Areal» (Formular 4.4).
- **Schätzung der Anlagekosten**
- **Mietzinskalkulation**
- **Anonymisierte Baurechtsofferte**
  Anonymisierte Baurechtsofferte (Formular 4.2) mit verbindlichem Baurechtszinsangebot.
- **Verfassercouvert**
  Neutrales und verschlossenes Verfassercouvert mit vollständig ausgefülltem Verfasserblatt (Formular 4.1) und rechtsgültig unterzeichneter Baurechtsofferte (Formular 4.2).
- **Digitale Unterlagen (Datenträger)**
  Sämtliche Pläne und Unterlagen sind als PDF-Dateien, DWG/DXF (Flächennachweise) oder Excel-Dateien (Kennwerttabelle / Nachweis Raumprogramm) auf einem digitalen Datenträger einzureichen.

Sämtliche **Pläne** sind mit dem Kennwort und dem Vermerk «Entwicklung Erlinsbacherstrasse» zu versehen. Für die Darstellung der geforderten Pläne und Erläuterungen dürfen max. 6 Pläne im Format DIN A0 quer eingereicht werden. Die Pläne sind in 2-facher

Ausführung (min. 1 Satz auf 120g/m2-Papier, ungefaltet) und zusätzlich als Plansatz im Format DIN A3 (1-fach) einzureichen. Alle massstäblichen Darstellungen und Pläne sind mit dem Massstab und Nordpfeil zu versehen. Die Pläne sind mit dem gewünschten Hängeschema / Reihenfolge zu bezeichnen (Hängeschema: 2x3 Pläne).

Der **Flächen- und Volumennachweis SIA 416** ist anhand der abgegebenen Tabelle zu erbringen und in einem separaten Dokument im Format DIN A3 quer, 2-fach zusammen mit den geforderten überprüfbaren Grundriss- und Schnittschemata einzureichen.

Das **Verfassercouvert** mit Verfasserblatt, rechtsgültig unterzeichneter Baurechtsofferte und Einzahlungsschein ist verschlossen einzureichen. Es ist ein undurchsichtiges, neutrales Couvert zu verwenden. Das Couvert ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Verfassercouvert – nicht öffnen» zu versehen.

Die **digitalen Unterlagen** sind auf einem geeigneten Datenträger (USB-Stick / CD) einzureichen. Die abgegebenen Dateien sind soweit möglich zu anonymisieren und mögliche Angaben zum Verfasser in den Metadaten zu löschen. Die Veranstalterin lässt die Daten vor dem Versand an die Experten (Vorprüfung) durch eine neutrale Person anonymisieren.

Abgabe Modell

Die Modelle müssen ebenfalls unter Wahrung der Anonymität am **Freitag, 14. Januar 2022 bis 16:00 Uhr** abgegeben werden (Abgabeort folgt). Die Modelle sind mit dem Vermerk «Entwicklung Erlinsbacherstrasse» und dem Kennwort zu versehen. Die Entgegennahme der Modelle (gegen Quittung) erfolgt durch eine am Wettbewerb unbeteiligte Person.

Das **Modell** ist in der Originalkiste einzureichen und ebenfalls mit dem Kennwort und dem Vermerk «Entwicklung Erlinsbacherstrasse» zu versehen. Der **Modelleinsatz** der projektierten Bauten und allfälligen räumlich relevanten Eingriffen in die Topografie und Bepflanzungen ist in die abgegebene Gipsgrundlage zu integrieren und zu verspachteln. Das Modell ist in Weiss zu halten.

5.5 Vorprüfung

Vorprüfung

Die eingereichten Projektdossiers werden vor der Beurteilung einer **wertungsfreien Vorprüfung** unterzogen. Diese umfasst die Einhaltung der formellen (Fristen, Vollständigkeit, Lesbarkeit und Sprache) und materiellen Bestimmungen (Erfüllung der Aufgabenstellung und Einhaltung der inhaltlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen). Im Rahmen der Vorprüfung werden die eingereichten Projekte zudem hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit überprüft.

5.6 Beurteilung

Beurteilung

Die Beurteilung der Projekte erfolgt anhand nachfolgend aufgeführter Beurteilungskriterien. Die Beurteilungskriterien sind aus den Absichten und Zielen der Auftraggeberin sowie der im Programm beschriebenen Aufgabenstellung abgeleitet. Das Preisgericht nimmt aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung im Rahmen seines Ermessens vor. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

Beurteilungskriterien

Entwurfsidee und gestalterische Qualität:

- Städtebauliche Qualität des Projektvorschlages (Volumetrie / Körnigkeit, Massstäblichkeit, Durchlässigkeit)
- Entwurfsidee und Umgang mit dem Ort und den Vorgaben
- Qualität der Aussenräume auf dem Areal sowie Integration in Landschaftsraum
- Qualität der architektonischen Lösung (Gestaltung / Erscheinungsbild, Grundrisstypologien, Schnitte, Fassaden, Materialisierung)
- Identität und Ausstrahlung

Nutzung:

- Qualität und Innovation des vorgeschlagenen Nutzungskonzepts
- Qualität und Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen und Grundrisse
- Umsetzung der Ziele der Auftraggeberin hinsichtlich sozialer Durchmischung, Familientauglichkeit und Differenziertheit des Wohnungsangebots
- Art und Umfang der areal- und quartierbezogenen Infrastrukturen in Innen- und Aussenräumen
- Adressbildung und Auffindbarkeit, Zweckmässigkeit der Erschliessung
- Nutzbarkeit und Nutzergerechtigkeit der Aussenräume

Umwelt, Energie:

- Umsetzung der energetischen Anforderungen (insb. 2000-Watt-Kompatibilität in Erstellung, Betrieb und Mobilität)
- Effizienz in Bezug auf den Energie- und Bodenverbrauch (bspw. Tageslichtverhältnisse, Verhältnis unterirdische zu oberirdischen Bauten, Kompaktheit, graue Energie)
- Umgang mit dem Thema Mobilität
- Stellenwert und Umgang mit dem Thema Ökologie/Biodiversität und Stadtklima

Wirtschaftlichkeit:

- Nachvollziehbarkeit und Höhe des Baurechtszinsangebots[3]
- Plausibilität und Sicherstellung der angestrebten Wohnungsmieten

5.7 Veröffentlichung

Ausstellung und Bericht des Preisgerichts

Nach Abschluss des Verfahrens werden die Teilnehmenden über die Ergebnisse orientiert. Die Wettbewerbsbeiträge werden unter Nennung der Verfassenden (gem. Verfasserblatt) während mindestens zehn Tagen öffentlich ausgestellt. Der abschliessende Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden zum Zeitpunkt der Ausstellungseröffnung übergeben sowie der Presse zugestellt.

[3] In erster Linie werden städtebaulich und architektonisch hochstehende Projekte gesucht, welche den hohen Anforderungen der Ausloberin an die energetische Nachhaltigkeit und das Nutzungsprofil gerecht werden. Das Baurechtszinsangebot wird nachgeordnet und ausschliesslich bei den Projekten der engeren Wahl (max. 2-3 Projekte) in die Beurteilung miteinbezogen. Der Abgabe ist daher eine anonymisierte Baurechtsofferte mit verbindlichem Baurechtszinsangebot in einem separaten Umschlag beizulegen (vgl. Kap. 5.4). Die Plausibilisierung der Angebote durch den externen Kostenplaner erfolgt zwischen dem 1. und 2. Jurytag.

6 Rahmenbedingungen

Bei den nachfolgend aufgeführten und umschriebenen Rahmenbedingungen und Anforderungen handelt es sich um einen ausführlichen Vorabzug (Stand: Publikation Ausschreibung); Ergänzungen und Anpassungen bis zum Start des Projektwettbewerbs sind möglich.

6.1 Planungen im Umfeld

Im Umfeld des Projektperimeters befinden sich unterschiedliche Projekte in Planung, welche stufengerecht zu berücksichtigen sind:

Neubau Kraftwerk Eniwa

Die Eniwa Kraftwerk AG plant die Kompletterneuerung ihres Wasserkraftwerks östlich des Projektperimeters («Bereich Energie»). Vorgesehen ist ein Ersatz des bestehenden Kraftwerks (vgl. Abb. 5) sowie ein Neubau für das Unterwerk auf der unmittelbar westlich des Projektperimeters gelegenen Brache. Die Baueingaben für das Wasserkraftwerk und das Unterwerk sind erfolgt. Weitere Informationen zum Kraftwerkneubau sind unter der Adresse https://www.wasserkraft-aarau.ch/ zu finden.

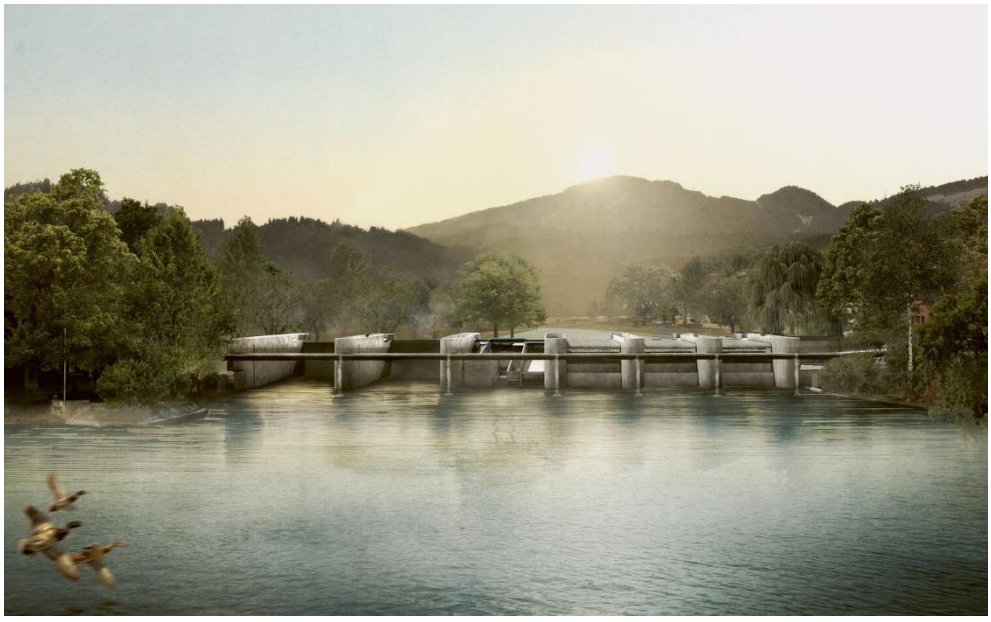


Abb. 5 – Visualisierung neues Kraftwerk (Quelle: Eniwa Kraftwerk AG, www.wasserkraft-aarau.ch, Zugriff: 18.01.2021)

Westlich des neuen Unterwerks, auf der Höhe des Wehrs, sollen rund 20 bis 25 öffentliche Parkplätze entstehen. Weiter soll das Unterwerk über einen Besucherraum sowie eine öffentlich zugängliche Aussenterrasse verfügen. Die Terrasse ist über eine Treppen- und Rampenanlage ab dem Uferweg erreichbar. Der Aussenraum des Unterwerks wird – überwiegend mit Kleinsträuchern – begrünt und aufgewertet. Die relevanten Plangrundlagen (Situationsplan, Schnitte / Ansichten, Stand öffentliche Auflage) liegen dem Wettbewerbsprogramm bei (Unterlage 5.3).

Der Neubau des Kraftwerks und des Unterwerks ist in die Entwurfsarbeit miteinzubeziehen. Insbesondere gilt es, ein möglicher Übergang und Anschluss an die projektierte Aussenraumgestaltung des Unterwerks aufzuzeigen.

Ausgleichs- und Ersatzmass-nahmen

Im Zuge des Kraftwerkneubaus werden eine Reihe von **Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen** in den Bereichen Technik, Umwelt/Ökologie, Nutzung und Hochwasserschutz umgesetzt. Eine Übersicht über die Massnahmen ist in Unterlage 5.4 Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen ersichtlich. Nachfolgend werden die für den Projektperimeter wesentlichen Massnahmen kurz erläutert:

- **Kiesweg bis Häsibrücke als Verbreiterung des heutigen Weges (Massnahme N7)**
  Ab dem Kraftwerk bis zur Häsibrücke östlich des Projektperimeters wird der bestehende Uferweg auf der nördlichen Seite um einen 1.50 m breiten Kiesstreifen verbreitert und damit die öffentliche Fuss- und Velowegverbindung auf dem Aaredamm attraktiviert.
- **Uferrückversetzung bei der alten Badi (U13)**
  Im Bereich der alten Badi (Uferbereich im westlichen Teil des Projektperimeters) wird das Aareufer ab dem bestehenden Uferweg abgeflacht und eine dem Damm vorgelagerte Flachwasserzone geschaffen. Zusammen mit der vorgesehenen Strukturierung des Ufers (Totholzeinbauten, Störsteine etc.) entstehen wertvolle Lebensräume für Jungfische und weitere Tierarten. Gleichzeitig ist das Flachufer geeignet als Wasserungsstelle für Kleinboote.
- **Neue Bootsrampe/Einwässerungsstelle bei der alten Badi (N8) sowie neue Ein- und Ausstiegshilfen für Schwimmerinnen und Schwimmer (N9)**
  Bei der Häsibrücke entsteht eine neue Einwässerungsstelle für Boote. Diese wird ergänzt mit Ein- und Ausstiegshilfen (Treppen) für Schwimmerinnen und Schwimmer nördlich und südlich des Aarelaufs; eine der Einstiegshilfen ist an der östlichsten Stelle des Projektperimeters vorgesehen.
- **Renaturierung Areal Netzbau (Aare-Insel) (U3)**
  Die südlich gegenüber des Projektperimeters gelegene Aare-Insel soll weitgehend renaturiert werden und neu beplant werden. Mit der Renaturierung ist ein Rückbau aller bestehenden Gebäude und Plätze (inkl. Sanierung allfälliger Altlasten) vorgesehen. Entstehen sollen typische Auenlebensräume zur Förderung von Amphibien und Insekten, Spiel- und Lernangebote (Naturbeobachtungsmöglichkeiten, «Lehrplatz Wasser») sowie diverse Spiel- und Aufenthaltsbereiche und ein Kiosk mit WC und Dusche (vgl. dazu auch N14, N15 und N16).

Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sind in die Überlegungen miteinzubeziehen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umgestaltung / Verbreiterung des Uferwegs und den weiteren öffentlichen Angeboten (Aufwertung Aareinsel, Einstiegshilfen für Schwimmer etc.) das **Aareufer als öffentlichem Naherholungsraum** künftig (noch) stärker frequentiert wird. Diesem Umstand ist bei der Gestaltung der Aussen- und Freiräume sowie der Anordnung der Erdgeschosswohnungen gebührend Rechnung zu tragen. **Für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind eine angemessene Privatheit und geeignete Rückzugsorte sicherzustellen. Die vorgesehenen Massnahmen zur Schaffung einer angemessenen Privatheit sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen und zu beschreiben.**

Sanierung Erlinsbacherstrasse

Gemäss dem Erhaltungsmanagement des Kantons Aargau steht bis ca. 2030 eine Sanierung der Kantonsstrausse Erlinsbacherstrasse (K243), welche den Projektperimeter auf der nördlichen Seite begrenzt, an. Im Rahmen einer Vorstudie aus dem Jahr 2020 wurden die verkehrs-, siedlungs- und landschaftsplanerischen Absichten entlang der betroffenen Strassenabschnitte erfasst und das betriebliche und gestalterische Grundgerüst für die Strassenzüge gelegt. Mit der Sanierung soll der «Innerortscharakter» der Strasse gestärkt werden.

Im Strassenabschnitt «Kraftwerk» (d.h. im Bereich des Projektperimeters) soll die Verkehrsachse künftig beidseitig ein Trottoir sowie einen Velostreifen aufweisen und talseitig durch offene Vorgärten mit lockerer Baumsetzung gefasst werden. Die technische Machbarkeit des Strassenausbaus wurde im Rahmen der Vorstudie überprüft. Es ist davon auszugehen, dass die Strasse mit dem künftigen Ausbau im Bereich des Projektperimeters südseitig rund 2 m breiter wird. Ein möglicher Ausbau der Strasse ist im beiliegenden Plan «Nachweis technische Machbarkeit» vom Oktober 2020 (Unterlage 5.5) ersichtlich. Dabei gilt es zu beachten, dass der Plan lediglich den Nachweis der technischen Machbarkeit erbringt, jedoch nicht die abschliessende Lösung darstellt. Der Plan dient den Teilnehmenden daher lediglich zur Information und Veranschaulichung eines möglichen Ausbaus. Er ist vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für das vorliegende Verfahren zu verwenden.

Weiter hält die Vorstudie fest, dass die Anschlüsse an die Erlinsbacherstrasse gebündelt erfolgen und die Tiefgarageneinfahrten innerhalb der Neubauten anstatt in den landschaftlich geprägten Zwischenräumen untergebracht werden sollen.

Die Bushaltestelle «Alte Badanstalt» soll künftig als Fahrbahnhaltestelle ausformuliert werden (stadteinwärts nicht überholbar) um eine Priorisierung des öffentlichen Verkehrs sicherzustellen.

Prinzipquerschnitt 4 - Kraftwerk

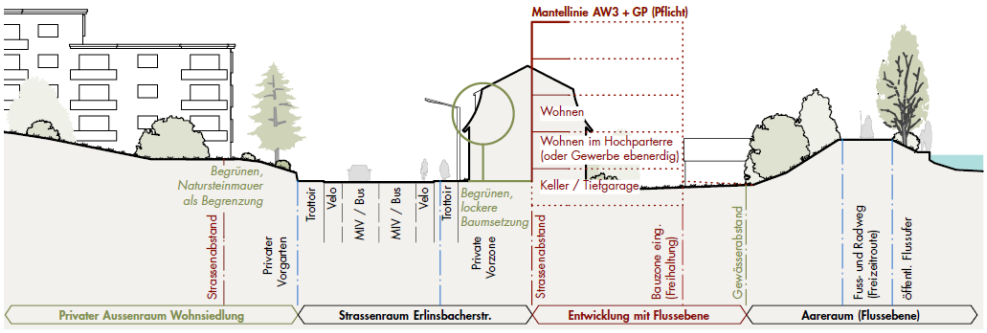


Abb. 6 – Prinzipquerschnitt Erlinsbacherstrasse im Abschnitt «Kraftwerk»; Quelle: Vorstudie Sanierung K243, Kanton Aargau, Stand: 06.04.2020)

Die absehbare Sanierung und Ausbau der Erlinsbacherstrasse sowie die in der Vorstudie festgehaltenen Gestaltungsprinzipien sind in der Entwurfsarbeit stufengerecht zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Zu- und Wegfahrten zum Areal gebündelt anzuordnen (vgl. dazu auch Kap. 6.3). **Die Möglichkeiten zur Umsetzung der in der Vorstudie festgehaltenen Gestaltungsprinzipen innerhalb des Projektperimeters sind zu prüfen.**

6.2 Baurechtliche Bestimmungen

Einführende Erläuterungen und Anforderungen Pflichtgestaltungsplan

Baurechtliche Grundordnung

Für die Stadt Aarau gilt die **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)** vom 27. August 2018 und der zugehörige **Bauzonen- und Kulturlandplan Nord (BZP)** im Massstab 1:5000. Der Projektperimeter liegt vollständig in der Zone Arbeiten und Wohnen dreigeschossig AW3.

Abb. 7 – Auszug aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan Nord vom 14. Mai 2020; Quelle: Stadt Aarau.

Gestaltungsplan-Pflicht

Der Projektperimeter ist zudem mit einer **Gestaltungsplan-Pflicht** belegt (vgl. BZP und § 5 Abs. 1 BNO). Areale mit Gestaltungsplan-Pflicht dürfen nur überbaut bzw. neu bebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Sofern die Gemeinden nichts anderes Festlegen können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen u.a. bezüglich Baumasse, Abstände und Parkfelderzahl, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird (§ 21 BauG und § 8 BauV).

Für den **Pflichtgestaltungsplan «Erlinsbacherstrasse»** (= Projektperimeter) sind die zulässigen Abweichungen im Anhang 2 der BNO wie folgt präzisiert bzw. eingeschränkt (vgl. dazu auch § 5 BNO):

- Ausnützungsziffer: max. 0.8
- Geschossigkeit: max. 4 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss

Der Pflichtgestaltungsplan «Erlinsbacherstrasse» bezweckt im Speziellen die Sicherstellung der **Durchsehbarkeit und Durchgängigkeit zwischen Erlinsbacherstrasse und Aareraum**.

Richtprojekt

Den Pflichtgestaltungsplänen muss in jedem Fall ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet worden ist, an welchem die Stadt Aarau mitgewirkt hat und aus dem sich eine besonders hohe architektonische und städtebauliche Qualität ergibt (§ 6 Abs. 2 BNO).

Rahmenbedingungen für den Projektwettbewerb

Rahmenbedingungen für den Wettbewerb:

Ausgehend von den vorgenannten Anforderungen und Erläuterungen wurden in Absprache mit der Stadt Aarau die folgenden Rahmenbedingungen für den Projektwettbewerb festgelegt, welche zwingend zu berücksichtigen und einzuhalten sind:

Durchsehbarkeit und Durchgängigkeit

Die Durchsehbarkeit und Durchgängigkeit zwischen dem nördlich gelegenen Quartier, der Erlinsbacherstrasse und dem Aareraum ist mit geeigneten städtebaulichen und planerischen Massnahmen (städtebauliche Setzung, Volumetrie, Durchwegung / Vernetzung) sicherzustellen.

Nutzweise

Für die Zone AW3 gilt ein **Wohnanteil von min. 25%** (§ 9 BNO bzw. Anhang 1 der BNO). Neben dem Wohnen sind mässig störende Betriebsnutzungen zulässig (§ 13 Abs. 2 und § 42 Abs. 3 BNO). Als Zusatznutzungen sind im Verfahren ausschliesslich areal- und quartierbezogene Nutzungen und Infrastrukturen vorzusehen. Diese sind auf nicht störende Nutzungen zu beschränken und sollen einen Beitrag zum Quartierleben leisten. Beispiele dafür sind Kosmetik- oder Gesundheitsdienstleistungen, niederschwellig zugängliche Räume für Quartiervereine, Eltern- oder Krabbelgruppen, Proberäume für Jugendliche oder Werkräume zur gemeinschaftlichen Nutzung etc. Darüber hinaus sind an geeigneter Lage **Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen** vorzusehen (§ 54 Abs. 2 BauG).

Ausnützung

Für den Projektperimeter gilt eine **Ausnützungsziffer (AZ)** von **max. 0.8** (Anhang 2 BNO). Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von 10’164.6 m^2 ist somit eine Ausnützung von **max. 8'131 m2 anrechenbarer Geschossfläche (aGF)**[4] zulässig.

Geschossigkeit

In der AW3 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig (Anhang 1 BNO). Zum Ausgleich der Höhendifferenz zwischen dem Niveau des Aaredammes und der Erlinsbacherstrasse kann die Geschosszahl im Rahmen des Gestaltungsplanes auf **max. 4 Vollgeschosse** erhöht werden (vgl. dazu auch BNO Planungsbericht, S. 62f). Werden die zulässigen 4 Vollgeschosse ausgeschöpft, ist kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss zulässig (Anhang 2 BNO).

Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Bauten mit einem **Flachdach** haben eine Gesamthöhe von max. 14 m einzuhalten. Wird ein **Firstdach** vorgesehen, gilt eine Gesamthöhe von max. 15 m und eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 12 m einzuhalten (Anhang 2 BNO). Zugunsten eines betrieblich bedingt überhöhten Erdgeschosses können die geltenden Fassaden- und Gesamthöhen um max. 1 m erhöht werden (vgl. § 48 Abs. 1 BNO).

Gebäudeabstand

Die Gebäudeabstände innerhalb des Projektperimeters können vorbehältlich der Einhaltung der feuerpolizeilichen Mindestabstände und angemessener wohnhygienischer Verhältnisse grundsätzlich frei gewählt werden. Sie sind jedoch so zu wählen, dass die angestrebte Durchsehbarkeit und Durchgängigkeit zwischen dem nördlich gelegenen Quartier, der Erlinsbacherstrasse und dem Aareraum gewährleistet ist.

Grenzabstand

Gegenüber den benachbarten Grundstücken sowie den angrenzenden Bauzonen ÖN / EN sind die **Grenzabstände** der AW3 von **min. 4.0 m** einzuhalten.

Strassenabstand

Bauten und Anlagen haben gegenüber der Erlinsbacherstrasse (Kantonsstrasse) den gesetzliche **Strassenabstand** von **6.0 m** einzuhalten. Für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm kann dieser auf 1.0 m reduziert werden, für Einfriedungen mit einer Höhe von > 80 cm

[4] Für die Definitionen der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) und anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) siehe § 45 BNO sowie § 32 der kantonalen Bauverordnung (BauV).

bis 180 cm sowie einzelne Bäume auf 2.0 m (§ 111 BauG). Einzelne Abweichungen bzw. Unterschreitungen des Strassenabstands gegenüber der Erlinsbacherstrasse sind im Rahmen des Gestaltungsplanes denkbar, sofern dadurch nachweislich ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird (vgl. § 21 Abs. 2 BauG). Dabei ist das Freihalteinteresse des Kantons für den absehbaren Ausbau der Erlinsbacherstrasse (min. 2.0 m in südl. Richtung) zwingend einzuhalten (vgl. dazu auch die Erläuterungen zur Sanierung Erlinsbacherstrasse unter Kap. 6.1). Allfällige Abweichungen sind im Erläuterungsbericht zu beschreiben und zu begründen.

Gewässerabstand

Bauten und Anlagen haben gegenüber der Aare einen **Gewässerabstand** von **min. 15 m** einzuhalten. Der Gewässerabstand entspricht der Breite der überlagernden Schutzzone **Zone Gewässerraum (üGR)** gemäss BZP, welche in Teilen auch den Projektperimeter überlagert. Die Schutzzone bezweckt die Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung (§ 27 BNO). Allfällige Umgebungsgestaltungen innerhalb des Gewässerraums haben sich nach den Anforderungen des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung zu richten. Innerhalb des Gewässerabstandsbereichs bzw. des Gewässerraums muss der natürliche Verlauf des Gewässers möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden. Der Gewässerraum ist so zu gestalten, dass er einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen kann und eine standortgerechte Ufervegetation gedeihen kann (vgl. dazu Art. 37 Abs. 2 GSchG).

Dachgestaltung

Es sind **alle Dachformen zulässig**, sofern sie sich ins Ortsbild einordnen. Soweit Flachdächer nicht begehbar sind, sind sie ökologisch wertvoll zu begrünen (§ 57 BNO). Bei PV-Anlagen auf dem Dach ist eine kombinierte Lösung mit Dachbegrünung (Energiegründach) vorzusehen.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Das **Terrain** darf **nicht unnötig verändert** werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen (§ 61 Abs. 1 BNO).

Übergeordnete Gesetze und Verordnungen:

Soweit in der BNO der Stadt Aarau nicht anderweitig geregelt, gelten die übergeordneten Grundlagen, Richtlinien und Normen auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde. Dabei sind insbesondere die folgenden übergeordneten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stufengerecht zu berücksichtigen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG)
- Bauverordnung (BauV)
- Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR)
- Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)

6.3 Mobilität

Übergeordnete Erschliessung

Der Projektperimeter ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die unmittelbar nördlich des Areals gelegene Erlinsbacherstrasse (K243) ist Teil des Aargauer Kantonsstrassennetzes und gleichzeitig der Zubringer für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Die ÖV-Haltestelle «Alte Badeanstalt» befindet sich direkt nördlich des Areals an der Erlinsbacherstrasse, was dem Projektperimeter eine ÖV-Güteklasse C verleiht. Auf der Erlinsbacherstrasse verläuft zudem die kantonale Radroute 706, wobei das Areal mit dem Fahrrad auch über den südlich, entlang der Aare verlaufenden Fuss- und Radweg erreicht werden kann, welcher Teil

des kommunalen Komfort-Veloroutennetzes ist. Über den Süffelsteg, welcher über den Kanal zur Aareinsel und Flusssüdseite führt, besteht eine attraktive Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr in Richtung Altstadt Aarau und Naherholungsgebiete (Aareufer, Sportanlagen und Schwimmbad im Schachen).

Ausgehend davon, wurden in Absprache mit der Stadt Aarau und dem Kanton Aargau die folgenden Rahmenbedingungen hinsichtlich Erschliessung und Parkierung festgelegt:

Motorisierter Verkehr

- Die **Erschliessung** (Zu- und Wegfahrt) des Projektperimeters für den motorisierten Verkehr hat gebündelt über die **Erlinsbacherstrasse** zu erfolgen. Neben der Nutzung des bestehenden Anschlusses westlich des Projektperimeters, ist die Erstellung einer zusätzlichen Zu- und Wegfahrt zulässig. Die Zu- und Wegfahrt darf nicht zu verkehrlichen / betrieblichen Konflikten mit dem Anschluss der Weinbergstrasse an die Erlinsbacherstrasse nördlich des Perimeters führen. Ebenso sind der Betrieb der bestehenden Bushaltestelle «Alte Badeanstalt» sowie die Möglichkeit zur Anordnung einer neuen Busbucht im Rahmen der Sanierung der Erlinsbacherstrasse (vgl. Kap. 6.1) sicherzustellen. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nicht zu einem Rückstau auf dem öffentlichen Strassennetz führen. Die Gestaltung und geometrische Anordnung der Ein- und Ausfahrt richtet sich nach den einschlägigen VSS-Normen.
- Das **Arealinnere** soll **möglichst frei von motorisiertem Verkehr** gehalten werden. Ausgenommen sind die erforderlichen Zufahrten für Notfahrzeuge, Behindertentransporte sowie Güterumschlag.
- Sämtliche erforderlichen **Abstellplätze** für Motorfahrzeuge müssen **innerhalb des Projektperimeters** untergebracht werden.
- An geeigneten Lagen im Aussenraum sind ein oder mehrere Standorte für den **CarSharing Anbieter E-Cargovia** (oder Nachfolgeorganisation) vorzusehen (Richtwert: 1 Fahrzeug pro 10 Wohnungen). Die Sharing-Stellplätze für Kleinwagen bis zu grossen Mittelklassewagen müssen 24/7 zugänglich sein und sind mit einer Ladestation (11 kW AC) auszustatten. Die Standorte sind im Situationsplan auszuweisen und besonders zu kennzeichnen.
- Die Berechnung der erforderlichen **Anzahl Abstellplätze für Personenwagen** richtet sich grundsätzlich nach der VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006 (§ 43 Abs. 1 BauV). Das danach errechnete Angebot ist in Abhängigkeit des Standorttyps im Minimum entsprechend den Reduktionsfaktoren in Anhang 8 BNO zu reduzieren. Der Projektperimeter ist dem Standorttyp B zugeteilt. Demnach sind **maximal die folgenden Parkplatzzahlen** nachzuweisen:

Standorttyp B (Anhang 8 BNO)	**Angebot nach VSS-Norm**	**Reduktionsfaktor nach BNO**	
		min.	max.
Bewohner/innen:	1 PP / 100 m2 aGF od. 1 PP / Wohnung	70%	100%
Besucher/innen:	zusätzlich 10% der Bewohner-Parkfelder	40%	50 %

Das Angebot von Parkfeldern kann – mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besucherinnen und Besucher – bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Voraussetzung dazu ist ein **Mobilitätskonzept** (vgl. § 67 und § 68 BNO). Das Konzept

zeigt auf, wie die Mobilität optimiert werden kann. Es enthält insbesondere (vgl. dazu § 67 BNO):

a) die Definition von Zielen
b) die Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele (bspw. CarSharing Angebote, Anreize zur Förderuung des OeV sowie des Fuss- und Veloverkehrs, Informationsmassnahmen etc.)

Vor dem Hintergrund gesetzten Nachhaltigkeitsziele geht die Ausloberin davon aus, dass von der Möglichkeit einer zusätzlichen Reduktion der Parkfelderzahl im Rahmen eines Mobilitätskonzepts Gebrauch gemacht wird. Autoarmes Wohnen wird seitens der Ausloberin angestrebt.

– Die **Anordnung und Abmessung der Einstellhalle und Abstellplätze** richtet sich nach § 44 Abs. 1 BauV. Mindestens ein Besucherparkplatz sowie ein Parkplatz pro 25 Stk. für Bewohnerinnen und Bewohner ist rollstuhlgerecht auszugestalten (vgl. dazu Ziff. 9.7.1, SIA 500). Mindestens 10% der Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Sämtliche Parkplätze müssen mit Ladestationen nachgerüstet werden können.

Fuss- und Veloverkehr

– Der Projektperimeter ist zweckmässig in das **örtliche Fuss- und Velowegnetz** einzubinden. Innerhalb des Projektperimeters ist eine **rollstuhlgerechte, übersichtliche Durchwegung** sicherzustellen. Ab der Erlinsbacherstrasse ist die **Durchgängigkeit zum Aareraum** sicherzustellen.
– Sämtliche erforderlichen Veloabstellplätze müssen innerhalb des Projektperimeters untergebracht werden. Dabei ist mindestens **1.5 Veloabstellplätze pro Zimmer** einer Wohnung nachzuweisen. Ein angemessener Anteil der Veloabstellplätze ist auf das Abstellen von Spezialfahrzeugen mit erhöhtem Platzbedarf (Velos mit Anhängern, Tandems, Cargobikes etc.) auszulegen.
– Für **Velos, Mofas, Kinderwagen und Spielgeräte** sind genügend grosse, gut zugängliche und **abschliessbare Abstellräume** bereitzustellen (§ 54 Abs. 1 BNO). Ein Teil der geforderten Veloabstellplätze (ca. 30%) ist an oberirdischer, leicht zugänglicher Lage in der Nähe der Hauseingänge (gedeckt) vorzusehen. An geeigneten Lagen sind ausreichend Lademöglichkeiten für Elektrovelos (Stromanschluss) vorzusehen.

Mit einem stufengerechten Mobilitätskonzept haben die Teilnehmenden aufzuzeigen, wie sie den gesetzten Rahmenbedingungen und Anforderungen gerecht werden. Weiter ist im Erläuterungsbericht aufzuzeigen, mit welchen konzeptionellen und organisatorischen Massnahmen eine angestrebte Reduktion der Abstellplätze ermöglicht werden kann.

6.4 Aussenräume

Die Aussenräume sind als integraler Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs zu verstehen und sollen im funktionalen und gestalterischen Zusammenhang mit dem angestrebten Nutzungsprofil und dem gewählten Bebauungskonzept entwickelt werden. Die folgenden Anforderungen sind zu berücksichtigen:

– Angestrebt werden eine gute **Adressbildung** und hohe **gestalterische und räumliche Qualität und Nutzbarkeit** der Aussenräume. Auf ein ausgewogenes Verhältnis und

eine klare Zuordnung der privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Bereiche ist zu achten.

- Das Wohnumfeld muss insgesamt jugend- und kinderfreundlich sein. Das heisst, es soll reich strukturierte Aussenräume mit unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Rückzugsorte (teils überdacht) für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersklassen aufweisen und eine hohe Durchlässigkeit ermöglichen. An geeigneter Lage sind **kindergerechte Spielplätze** in angemessenem Ausmass vorzusehen (§ 54 Abs. 1 BauG). Im Besonderen ist auf eine verkehrssichere Lage und gute Übersichtlichkeit zu achten. Lärmimmissionen für die Wohnnutzungen und die angrenzenden Quartiere sind mit geeigneten Massahmen so gering als möglich zu halten.
- Auf eine gute Einordnung der neu gestalteten Aussenräume in die umliegenden Quartiere und – soweit möglich – die Nutzung der vorhandenen Vegetation ist zu achten. Grünräume sind **ökologisch wertvoll zu gestalten** (§ 61 Abs. 2 BNO). Im Zuge der allgemeinen Klimadiskussion und im Bewusstsein um die künftigen Herausforderungen im Bereich des Mikro-/ Stadtklimas werden eine ausreichende **Durchgrünung** und standortgerechte Bepflanzung mit einheimischen Arten erwartet. Die unterbaute und **versiegelte Fläche** ist **auf das notwendige Minimum zu beschränken** (vgl. dazu auch § 61 Abs. 1 BNO).

In einem stufengerechten Aussenraumkonzept haben die Teilnehmenden die Lage und Organisation sowie de Gestaltungsprinzipien der Aussenräume darzustellen. Die erforderlichen Spielflächen nach § 54 BauG sind näherungsweise zu bestimmen und im Situationsplan auszuweisen.

6.5 Wirtschaftlichkeit

Die **Berechnung des Baurechtszinses** erfolgt anhand der in den **Eckwerten zum Baurechtsvertrag** vorgegebenen Berechnungsgrundlagen (vgl. Unterlage 1.2). Der daraus resultierende Mindestbaurechtszins entspricht dem Minimal erwarteten Baurechtszinsangebot und ist zwingend einzuhalten.

Vor dem Hintergrund des resultierenden Mindestbaurechtszins und des angestrebten Mietzinsniveaus, ist der Wirtschaftlichkeit der Projekte grundsätzlich grosses Gewicht beizumessen. Dabei ist der Ausloberin bewusst, dass die hohen energetischen Zielsetzungen und Anforderungen an das Nutzungsprofil eine Herausforderung darstellen.

Ausgehend von den Vorgaben zum Baurechtszins haben die Teilnehmenden optimales Verhältnis zwischen der bestmöglichen und kostenbewussten Erfüllung der Zielsetzungen und einem angemessenen Baurechtszinsangebot zu finden.

6.6 Umwelt / Energie

2000-Watt-Areal

Die neue Überbauung soll als 2000-Watt-Areal konzipiert und betrieben werden. Dabei ist eine Zertifizierung in Erstellung und Betrieb vorzusehen.

Die Beurteilung der quantitativen Zielsetzungen eines 2000-Watt-Areals erfolgt nach dem SIA-Effizienzpfad Energie. Entsprechend müssen die Neubauten entsprechend dem SIA-Effizienzpad Energie (SIA Merkblatt 2040) projektiert, erstellt und betrieben werden. Der SIA-

Effizienzpfad geht von einer ganzheitlichen Betrachtung des Energieverbrauchs und der erzeugten Treibhausgasemissionen eines Gebäudes in den Bereichen Erstellung (Graue Energie), Betrieb (Wärme, Lüftung/Klimatisierung, Beleuchtung, Geräte und Gebäudetechnik) und Mobilität (standortabhängige Alltagsmobilität inkl. Infrastruktur) aus. Der gesamte Bedarf erneuerbarer Primärenergie bzw. die Treibhausgasemissionen darf definierte Zielwerte nicht überschreiten. Diese ganzheitliche Betrachtung ermöglicht Kompensationen zwischen den Bereichen Erstellung, Betrieb und Mobilität und bietet damit Spielraum für projekt- und standortspezifische Lösungen.

Zur Erreichung der Zielwerte sind Baukörper mit guter Kompaktheit zu entwerfen. Die Kompaktheit wird an der tiefen Gebäudehüllzahl (Verhältnis der thermischen Gebäudehülle zur Energiebezugsfläche) gemessen. Aber auch eine tiefe Verhältniszahl der Geschossfläche zur Energiebezugsfläche ist eine wichtige Stellschraube. Ein weiterer Aspekt ist die optimierte passive Solarnutzung durch Berücksichtigung der Gebäudeausrichtung, ausgewogenem Fensteranteil, thermischer Speichermasse und einem wirksamen aussenliegenden Sonnenschutz. Ebenso gehört eine effiziente Tragstruktur mit geringen Spannweiten und schlanken Deckenkonstruktionen zu den Grundvoraussetzungen der Ressourcenschonung. Die gebäudetechnischen Anlagen sind hocheffizient auszulegen und bedürfen eines klar strukturierten und logisch disponierten Schachtkonzeptes.

Ein zentrales Thema für die 2000-Watt-Tauglichkeit ist die Ausrichtung der Erschliessung auf eine energieeffiziente Mobilität.

Energie- und Wärmeerzeugung

Gemäss dem kommunalen Energieplan der Stadt Aarau liegt der Projektperimeter im Eignungsgebiet für Erdwärmenutzung. In diesen Gebieten soll das Potenzial zur Erdwärmenutzung in Einzelanlagen wie auch in Kleinverbunden genutzt werden, ggf. mit Regeneration der Sonden im Sommer. Alternativ stehen Umgebungsluft, Solarthermie und Holz als Energiequellen zur Verfügung. Idealerweise werden Wärmepumpen mit PV-Anlagen ergänzt, um den Strombedarf (zumindest teilweise) über Eigenproduktion zu decken. Folgende Energieträger werden gemäss dem kommunalen Energieplan priorisiert:

1 Erdwärme, möglichst mit Regeneration der Erdsonden oder in Kombination mit PV-Anlagen
2 Umgebungsluft, Solarenergie und Photovoltaik
3 Holz / Pellets (insb. bei Bedarf hoher Vorlauftemperaturen)

Die Konzeptwahl für die Wärme- und Energieerzeugung bleibt grundsätzlich den teilnehmenden Bauträgern überlassen. Vor dem Hintergrund der hohen Nachhaltigkeitsziele soll die Energie- und Wärmeversorgung jedoch **möglichst vollständig auf erneuerbaren Energieträgern** basieren. Dazu sind im Minimum **PV-Anlagen** auf dem Dach und an mindestens einer Fassade vorzusehen. Ein **Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)** ist vorgesehen. Auf eine möglichst gute gestalterische Eingliederung der PV-Anlagen in das Projekt und die Umgebung ist zu achten.

Klimastrategie Stadt Aarau

Gemäss der **Klimastrategie Aarau 2020** (Unterlage 3.6) setzt sich die Stadt zum Ziel, die städtischen Treibhausgasemissionen bis 2050 auf Netto-Null zu senken. Als Zwischenziel sollen die Emissionen bis ins Jahr 2030 auf 4.5 Tonnen pro Einwohner und Jahr gesenkt werden. Neben dem Leitindikator Treibhausgase sollen auch Ziele für den Primärenergie-

verbrauch und den Anteil erneuerbarer Energien erreicht werden. Der Primärenergieverbrauch soll bis 2050 auf 2'000 Watt gesenkt werden und der Anteil erneuerbarer Energien am Primärenergieverbrauch auf 100% gesteigert werden. Die Klimastrategie ist behördenverbindlich. Die bisherigen Klima- und Energieziele sind in der Gemeindeordnung verankert. Die Verankerung der neuen Ziele in der Gemeindeordnung und/oder allenfalls die Schaffung eines Klimareglements wird ab 2021 geprüft.

Die Art der Energie- und Wärmeversorgung ist im Hinblick auf die Zielsetzungen eines 2000-Watt-Areals und energetischen Vorzeigeprojekts sowie der städtischen Zielsetzung Netto-Null Emissionen vorzuschlagen und im Erläuterungsbericht zu beschreiben. Die konzeptionellen, technischen und betrieblichen Überlegungen zur Erfüllung der Anforderungen an ein 2000-Watt-Areal sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen und zu beschreiben. Es werden keine Berechnungen verlangt.

Die Projekte werden im Rahmen der Vorprüfung hinsichtlich ihrer 2000-Watt-Tauglichkeit überprüft.

6.7 Stadtklima

Stadtklima

Dicht bebaute Gebiete erhitzen sich in den Sommertagen als sogenannte «Wärmeinseln» besonders stark. Diese Problematik wird sich mit dem fortschreitenden Klimawandel künftig weiter verschärfen. Um die Überwärmung von Siedlungsgebieten möglichst zu vermeiden sind Siedlungsgebiete gezielt zu entlasten und das bestehende Kaltluftsystem bestmöglich zu erhalten. Zur Erreichung dieser Ziele bieten sich folgende einfach umsetzbare Handlungsansätze an:

- Bestehende Kaltluftströme sind zu erhalten (bspw. Durchlässigkeit)
- Grünflächen sind klimaökologisch zu gestalten (bspw. Verwendung geeigneter Vegetationsstrukturen, Schaffung von Schattenplätzen und Verdunstungsflächen)
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume sind zu beschatten (bspw. Beschattung durch Bäume, Pergolen, Sonnenschutz)
- Aufenthalts- und Bewegungsoberflächen sind zu entsiegeln und wo möglich zu begrünen (bspw. chaussierte Flächen, Kiesrasen, Wiesen etc.)

Die möglichen Handlungsansätze zur Hitzeminderung im Siedlungsraum sind in der Entwurfsarbeit stufengerecht miteinzubeziehen. Insbesondere ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen im Aussenraum ein Beitrag zur Hitzeminderung geleistet werden kann. Weitere Informationen zu den Herausforderungen des Klimawandels im Siedlungsgebiet und der lokalklimatischen Situation finden sich in Unterlage 3.7 und auf der Homepage des Kantons Aargau.[5]

[5] https://www.ag.ch/de/verwaltung/bvu/umwelt_natur_landschaft/klimawandel/klimaanalyse/klimaanalyse.jsp

6.8 Lärm und Schallschutz

Lärmbelastung

Der Projektperimeter ist durch die Erlinsbacherstrasse mit Lärm vorbelastet. Für das Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (§ 9 Abs. 1 BNO). Für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten:

Nutzung	**IGW Tag (6h-22h)**	**IGW Nacht (22h-6h)**
Wohnen u. dgl.	65 dB(A)	55 dB(A)
Büro u. dgl.	70 dB(A)	-

Die lärmtechnischen Rahmenbedingungen auf dem Areal sind in einem Lärmgutachten festgehalten (vgl. Unterlage 5.6). Die Lärmberechnungen zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III am Tag auf der Baulinie (6 m Strassenabstand zur Erlinsbacherstrasse) eingehalten werden können. In der Nacht sind IGW-Überschreitungen von bis zu 2 dB zu erwarten. Die grössten Überschreitungen treten im 2. Obergeschoss auf. Weiter führt die intensive Freizeitnutzung entlang der Aare sowie auf der gegenüberliegenden Aareinsel vermehrt zu Lärmkonflikten.

In der Planung ist mit geeigneten planerischen, gestalterischen und baulichen Massnahmen auf die Lärmbelastung zu reagieren. Die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte ist konzeptionell nachzuweisen und der Umgang mit den zu erwartenden Emissionen der Freizeitnutzungen im Erläuterungsbericht zu beschreiben (es werden keine Berechnungen verlangt).

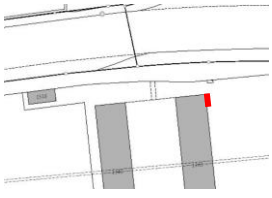
Weitere Informationen zur Praxis im Kanton Aargau können der Vollzugshilfe «Bauen in lärmbelasteten Gebieten» (Unterlage 3.8) entnommen werden.

6.9 Weitere Rahmenbedingungen

6.9.1 Dienstbarkeiten

Auf dem Areal bestehen diverse Dienstbarkeiten (ausschliesslich zu Lasten des Grundstücks, vgl. Unterlage 3.10 Grundbuchauszug). Eine Anpassung der Dienstbarkeiten ist nicht vorgesehen. Die nachfolgend näher beschriebenen Lasten sind stufengerecht zu berücksichtigen.

Verteilkabine Swisscom



Der Swisscom steht das Recht zu, innerhalb des Projektperimeter eine **Verteilkabine (Outdoor Cabinet) inkl. der dazu notwendigen Kabelanlagen** zu betreiben. Die Verteilkabine befindet sich im Bereich der bestehenden Carports (vgl. rote Markierung in Abb. links). Die genaue Lage der bestehenden Verteilkabine ist im beiliegenden Grundbuchauszug ersichtlich (Unterlage 3.10). Eine Umlegung der Verteilkabine (inkl. zugehöriger Kabelleitungen) ist möglich. Eine Lage möglichst im Bereich der heutigen Anlage wird bevorzugt.

Hochspannungsleitung Alpiq

Der Alpiq Versorgung AG steht das Recht zu, eine **Hochspannungsleitung** im Bereich des Projektperimeters zu erstellen und zu betreiben. Die Leitung muss zu Unterhaltszwecken jederzeit ungehindert zugänglich sein. Im Rahmen des Kraftwerkneubaus ist ein Neubau der Leitung innerhalb des Gewässerabstandsbereichs vorgesehen. Das direkte Umfeld der Leitung ist mit nicht ionisierender Strahlung (NIS) belastet. Die Lage des Kabels wurde je-

doch so ausgelegt, dass der NIS-Bereich vollständig innerhalb des Gewässerabstandsbereichs zu liegen kommt. D.h. die Problematik der NIS kann im Verfahren vernachlässigt werden.

6.9.2 Ver- und Entsorgung

Medienerschliessung / Werkleitungen

Das Areal ist vollständig erschlossen. Die bestehenden Werkleitungen und Medien sind in den abgegebenen Unterlagen ersichtlich (vgl. Unterlage 2.1).

Entwässerung / Versickerung

Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetztes ist nicht verschmutztes Abwasser grundsätzlich versickern zu lassen. Erlauben dies die örtlichen Verhältnisse nicht oder nicht vollständig, kann das überschüssige Wasser abgeleitet werden. Der Baugrund lässt eine Versickerung auf dem Areal nicht zu, weshalb anfallendes Meteorwasser abzuleiten ist (vgl. Unterlage 5.7 Ingenieurgeologischen Bericht, Eberhard & Partner AG). Die Problematik der schlechten Versickerungsfähigkeit ist mit geeigneten Rückhaltemassnahmen zu entschärfen. Eine Ableitung von nicht verschmutzen Abwasser in die Aare ist möglich.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind an geeigneter Lage innerhalb des Projektperimeters Unterflurcontainer (UFC) für Hauskehricht vorzusehen. Der Standort muss an Werktagen für einen LKW uneingeschränkt zugänglich sein. Folgende Anforderungen sind im Verfahren zu berücksichtigen:

- Anzahl: 1 UFC pro 60 Wohneinheiten ≤ 3.5 Zimmer bzw. 1 UFC pro 45 Wohneinheiten >3.5 Zimmer
- Flächenbedarf je UFC: ca. 2 x 2 m
- Tiefe ab Bodenkante: ca. 3 m
- Untergrund: Befestigt, Belastbarkeit min. 40 t

Weitere Informationen zum Aufbau sowie zur Zugänglichkeit der UFC sind in der Wegleitung Unterflurcontainer (UFC) für Hauskehricht zu finden (vgl. Unterlage 5.8). Im Verfahren sind insbesondere die Standorte der notwendigen Abfallentsorgungsinfrastrukturen vorzuschlagen und der notwendige Platzbedarf aufzuzeigen.

6.9.3 Baugrund, Altlasten und Grundwasser

Baugrund

Im Zuge der Planung zum neuen Unterwerk direkt angrenzend an den Projektperimeter wurde der Baugrund durch das Büro Eberhard & Partner AG, Aarau untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung können sinngemäss auf den Projektperimeter angewandt werden und sind im beiliegenden ingenieurgeologischen Bericht aus dem Jahr 2019 (Unterlage 5.7) dokumentiert. Im Perimeter ist von folgendem generellen Baugrundaufbau auszugehen:

	Mächtigkeit:
– Künstliche Auffüllung	2.2 - 3.2 m
– Stillwasserablagerungen (Auensedimente)	3.3 - 3.8 m
– Niederterrassenschotter	ab 5.7 m u.T.

Die künstliche Auffüllung sowie die Stillwasserablagerungen sind gemäss Eberhard & Partner AG als stark setzungsempfindlich und schlecht tragfähig anzusehen. Die darauffolgenden Niederterrassenschotter können als gut tragfähig und wenig setzungsempfindlich eingeschätzt werden.

Altlasten

Im **Kataster der belasteten Standorte** (KbS) ist das Areal **nicht eingetragen**. Ein ca. 10 m breiter, an die Erlinsbacherstrasse angrenzender Streifen der Parzelle ist im **Prüfperimeter Bodenaushub** innerhalb des Verdachtsbereiches «Strassen» verzeichnet, wo Belastungen des Bodens durch Treibstoffverbrennung, Abgasemission, Abrieb von Strassenbelag, Bremsbelag und Pneus nicht ausgeschlossen sind. Darüber hinaus befindet sich die Bauparzelle fast vollständig innerhalb einer Verdachtsfläche «Siedlungsgebiet mit Industrie- und Gewerbezonen». Für Böden in diesem Bereich besteht der Verdacht auf Emissionen von Gewerbe, Industrie und Hausfeuerungen sowie auf von Gartenhilfsstoffen verursachte Belastungen. Analyseergebnisse von Bodenproben auf dem Kraftwerkareal zeigen erhöhte Gehalte an Pb, Cu und PAK. Das Bodenaushubmaterial kann gemäss dem ingenieurgeologischen Bericht (Unterlage 5.7) vor Ort verwendet oder einer gleichwertig vorbelasteten Fläche zugeführt werden oder auf einer Inertstoffdeponie entsorgt werden. Weitere Informationen zur erwarteten Bodenbelastung finden sich in Unterlage 5.7.

Grundwasser

Das Areal liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Aargau vollständig im **Gewässerschutzbereich Au**. In diesem dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (vgl. dazu Unterlage 3.9 Bauten im Grundwasser). Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Aargau ist nur mit einer geringen Grundwassermächtigkeit (0-2 m) zu rechnen. In der Grundwasserkarte sind keine Angaben bezüglich des mittleren Grundwasserspiegels vorhanden. Ausgehend von dem unmittelbar südlich angrenzenden Grundwasserbereich kann jedoch im westlichen Bereich des Areals von einer Kote von ca. 365 m.ü.M. und im östlichen Bereich von ca. 364 m.ü.M. ausgegangen werden. Das gewachsene Terrain (OK Terrain) liegt im Westen bei ca. 372 m.ü.M. und sinkt in Richtung Osten leicht ab auf ca. 368 m.ü.M. Damit liegt der mittlere Grundwasserspiegel ca. 4 m unter Terrain.

6.9.4 Dammsicherheit

Damm

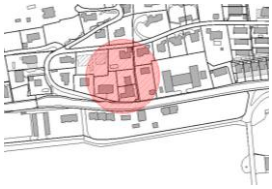
Die **luftseitige Böschung des heutigen, linksufrigen Damms des Oberwasserkanals** des Kraftwerks Aarau ist **sicherheitsrelevant**. Sie gewährleistet den Widerstand gegen den Wasserdruck bis zur Vollfüllung des Kanals sowie die Abtragung der Verkehrslasten auf dem Damm. Zudem werden im Dammbereich Werkleitungen geführt.

Sämtliche Bauten (Hoch- und Tiefbauten), Umgebungsgestaltungen (z.B. Aufschüttungen) und alle Bauhilfsmassnahmen (z.B. Baugruben, Dammanschnitte), die die Dammböschung tangieren, sind so auszubilden und zu bemessen, dass die **Sicherheit des Damms, des Oberwasserkanals und der Dammstrasse nicht beeinträchtigt** wird.

Sämtliche Lasten und Einwirkungen (inkl. dynamische Lasten) müssen mit der gleichen oder höheren Sicherheit wie heute abgetragen werden können und es dürfen auf der Dammkrone und an der wasserseitigen Böschung **keine unzulässigen Deformationen** entstehen. Weiter dürfen die Bauten und Bauhilfsmassnahmen nicht dazu führen, dass die **Sickerlinie** im heutigen Damm bzw. Uferbereich ungünstig beeinflusst wird und infolge der Bauten unzulässig ansteigt.

6.9.5 Archäologische Fundstelle

Archäologische Fundstelle



Am Südhang des Hungerberges befindet sich eine archäologische Fundstelle, welche den Projektperimeter leicht tangiert. Gemeinden sind verpflichtet, vor Beginn von Bauarbeiten und Bodeneingriffen, bei denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Werden solche bei Bau- und Grabungsarbeiten entdeckt, müssen die Arbeiten an der betreffenden Stelle sofort unterbrochen werden. Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmen sind verpflichtet, die Kantonsarchäologie unverzüglich zu benachrichtigen (vgl. § 39 Abs. 1 BNO und § 41 Kulturgesetz des Kantons Aargaus).[6]

6.9.6 Naturgefahren

Im Zuge der Projektierung des Unterwerks östlich des Projektperimeters wurde durch das Büro Hunziker, Zarn & Partner AG, Aarau ein Objektschutzgutachten Hochwasser und Oberflächenabfluss erstellt (vgl. Unterlage 5.9).

Hochwasser

Trotz der im in der Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons Aargau festgestellten geringen Gefährdung durch Hochwasser kommt das Gutachten zum Schluss, dass für die Parzelle 5319 **keine relevante Gefährdung durch Hochwasser** vorliegt.

Oberflächenabfluss

Gemäss der Gefährdungskarte «Oberflächenabfluss» des BAFU ist das Planungsgebiet auch durch Oberflächenabfluss gefährdet. Die Erlinsbacherstrasse weist im Bereich des Neubaus eine leichte Senkenlage auf. Das aus dem nördlichen Waldgebiet am Hungerberg ankommende **Oberflächenwasser** sammelt sich dort an und stellt eine **relevante Gefährdung** dar. Zum Schutz vor dem Oberflächenwasser sind neue Gebäude mit allen zugehörigen Öffnungen gegenüber dem Hauptfliessweg der Überflutung auf der Erlinsbacherstrasse erhöht anzuordnen. Der relevante Wasserspiegel am Auslauf der Senkenlage liegt auf einem Niveau von ca. 369.15 m ü.M. Die **Schutzkote** entlang der Erlinsbacherstrasse beträgt daher **369.25 m ü.M.** (vgl. dazu auch Unterlage 5.9).

6.9.7 Hindernisfreies Bauen

SIA-Norm 500

Gemäss § 53 BauG müssen neu erstellte Mehrfamilienhäuser für Menschen mit Behinderung zugänglich und benutzbar gestaltet werden. § 37 Abs. 1 BauV konkretisiert die Anforderung dahingehend, dass die SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009) anzuwenden ist. § 37 Abs. 2 BauV ermöglicht, dass bei Mehrfamilienhäusern mit weniger als neun Wohneinheiten nur ein Geschoss stufenlos erschlossen werden muss, sofern bei Bedarf eine nachträgliche, hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse gemäss der SIA-Norm 500 möglich ist.

Die Anforderungen an das hindernisfreie Bauen sind stufengerecht zu berücksichtigen. Die Umsetzung des hindernisfreien Bauens soll selbstverständlich erscheinen. Die Anforderungen der SIA-Norm 500 sind mit durchdachten, zurückhaltenden Details konsequent in die Architektur einzubringen.

---

[6] Hinweis: bei den bisherigen Abbrucharbeiten auf der Parzelle wurden keine archäologischen Funde entdeckt.

6.9.8 Brandschutz und Rettung

Brandschutz und Rettung

Die Anforderungen an den **baulichen und technischen Brandschutz** (bspw. Brandschutzabschnittsbildung, Sicherstellung Fluchtwege, Anordnung Treppenhäuser) sind stufengerecht zu berücksichtigen. Es gelten die Schweizerischen Brandschutzvorschriften (BSV 2015).

Zufahrt für Notfahrzeuge

Für den raschen und zweckmässigen **Einsatz von Notfahrzeugen** sind insbesondere die erforderlichen Zufahrtswege und Stellflächen sicherzustellen. Die geltenden Anforderungen an die Zugänglichkeit von Gebäuden können der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS entnommen werden. Die erforderlichen Bewegungs- und Stellflächen für Notfahrzeuge sind in den Plänen schematisch auszuweisen.

6.9.9 Schutzraumpflicht

Schutzraumpflicht

Für die geplante Überbauung besteht Schutzraumpflicht. Eine Ersatzabgabe ist nicht möglich. Pro 3 Zimmer einer Wohnung[7] sind 2 Schutzplätze zu erstellen. Die Ausstattung und Grösse der erforderlichen Schutzräume richtet sich nach der Technischen Weisung für den Pflichtschutzraumbau TWP84 (1 m^2 bzw. 2.5 m^3 pro Schutzplatz, vgl. TWP84). Eine detaillierte Planung im Verfahren wird nicht verlangt.

6.9.10 Leitung / Stollen

Leitung / Stollen

Zwischen dem Häsibach und dem bestehenden Kraftwerk besteht ein Stollen mit einer Sauberwasserleitung (vgl. Abb. 8). Der Stollen wird ab ca. 2023 durch die Grundeigentümerin umgelegt oder stillgelegt und zurückgebaut. Er kann im Verfahren vernachlässigt werden.

Abb. 8 – Verlauf Stollen zwischen Häsibach und Kraftwerk im Bereich des Projektperimeters (schwarz gestrichelte Linie); Quelle AV-Daten: Kanton Aargau, agis.ch.

[7] Es sind nur Wohn- und Schlafräume anzurechnen; Küche, Bad und allfällige weitere Nebenräume sind nicht einzurechnen.

7 Genehmigung

Die vorliegende Ausschreibung wurde am 28. Mai 2021 durch das Preisgericht genehmigt.

Roman Bertsch (Vorsitz) .....

Sabine Sulzer Worlitschek .....

Daniel Pfister .....

Jan Hlavica .....

Peter Frei .....

Michel Gübeli .....

Christian Lenzin .....