

Neubau Seniorenwohnungen Herosé

# PROGRAMM PRÄQUALIFIKATION

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

341117 - 15.12.2022

Inhalt

<b>DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE</b>	<b>4</b>
<b>1 AUSGANGSLAGE</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass	5
1.2 Situation	6
<b>2 AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>8</b>
<b>3 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN VERFAHREN</b>	<b>10</b>
3.1 Ausloberin	10
3.2 Verfahrensleitung	10
3.3 Verfahren	10
3.4 Ausschreibung	11
3.5 Teilnehmende Teams	11
3.6 Preisgericht	12
3.7 Preise / Entschädigungen	13
3.8 Programmverstösse	13
3.9 Weiterbearbeitung	14
3.10 Anerkennung	15
3.11 Rechtsgrundlage	16
<b>4 TERMINE</b>	<b>17</b>
<b>5 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION</b>	<b>18</b>
5.1 Unterlagen für die Präqualifikation	18
5.2 Einzureichende Unterlagen	18
5.3 Zulassungskriterien	19
5.4 Teilnahmebedingungen	20
5.5 Eignungskriterien	20
5.6 Auswahl der Teams	21
5.7 Eingabe der Bewerbungsunterlagen	21
<b>6 BEURTEILUNG</b>	<b>22</b>
6.1 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb	22
6.2 Vorgehen	23
6.3 Öffentlichkeitsarbeit	24
<b>7 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>25</b>
7.1 Perimeter	25
7.2 Historischer Hintergrund	26
7.3 Richtplanung	27
7.4 Nutzungsplanung	27
7.5 Technische Vorgaben	30
7.6 Inventare	31
7.7 Grundbucheinträge	33
7.8 Erschliessung	33
7.9 Umwelt	34

<b>8</b>	<b>PROJEKTANFORDERUNGEN</b>	<b>36</b>
8.1	Integrale Planung	36
8.2	Altersgerechtes Bauen	36
8.3	Betriebs- und Nutzungskonzept	36
8.4	Raumprogramm	37
8.5	Aussenraum	38
8.6	Schnittstellen zu anderen Projekten	39
8.7	Gebäudestandards	40
8.8	Wirtschaftlichkeit	42
<b>9</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>43</b>

**Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Aarau  
Stadtbauamt, Sektion Hochbau  
Rathausgasse 1  
5000 Aarau

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Zina Lindemann  
Dominic Fierz

**Titelbild**

Luftbild mit Betrachtungsperimeter (Quelle Grundlage: GIS Kanton Aargau)

## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

<b>Neubau Seniorenwohnungen</b>	Die Stadt Aarau beabsichtigt den Neubau von 40 Seniorenwohnungen und einer Tiefgarage auf dem Herosé-Areal.
<b>Anlass</b>	Das Neubauvorhaben für den Ersatz der bestehenden Alterssiedlung auf dem Herosé-Areal ist Teil einer umfangreichen baulichen Erneuerung der Altersinfrastruktur der Stadt Aarau. Der Ersatzneubau des Pflegeheims steht kurz vor der Realisierung.
<b>Auftraggeberin</b>	Auftraggeberin ist die Einwohnergemeinde Aarau, vertreten durch die Sektion Hochbau des Stadtbauamts.
<b>Art des Verfahrens</b>	Der Projektwettbewerb im selektiven Verfahren wird öffentlich ausgeschrieben und ist SIA-konform. Das Verfahren untersteht dem Staatsvertragsbereich und der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt.
<b>Bewerber</b>	Es werden voraussichtlich 8–12 Generalplaner mit einem Planerteam bestehend aus den Fachbereichen Architektur (Gesamtleitung), Bauingenieurwesen und HLKSE-Ingenieurwesen gesucht.
<b>Entschädigung</b>	Für den Projektwettbewerb steht eine Gesamtpreissumme von CHF 170'000 exkl. MwSt. zur Verfügung.
<b>Weiterbearbeitung</b>	Es ist beabsichtigt, den siegreichen Generalplaner mit der Projektierung und Realisierung der Seniorenwohnungen zu beauftragen.
<b>Verfahrensleitung / Eingabeort</b>	Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG Kontaktpersonen: Zina Lindemann (zina.lindemann@skw.ch) Dominic Fierz (dominic.fierz@skw.ch)
<b>Wichtige Termine</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausschreibung Präqualifikation 16.12.2022</li><li>• Eingabe Bewerbungen 20.01.2023</li><li>• Auswahl Generalplaner 13.03.2023</li><li>• Abgabe Unterlagen Projektwettbewerb/ Begehung 17.04.2023</li><li>• Fragerunde 28.04.2023</li><li>• Eingabe Pläne Projektwettbewerb 14.07.2023</li><li>• Eingabe Modell Projektwettbewerb 25.08.2023</li><li>• Jurierung Projektwettbewerb September 2023</li></ul>

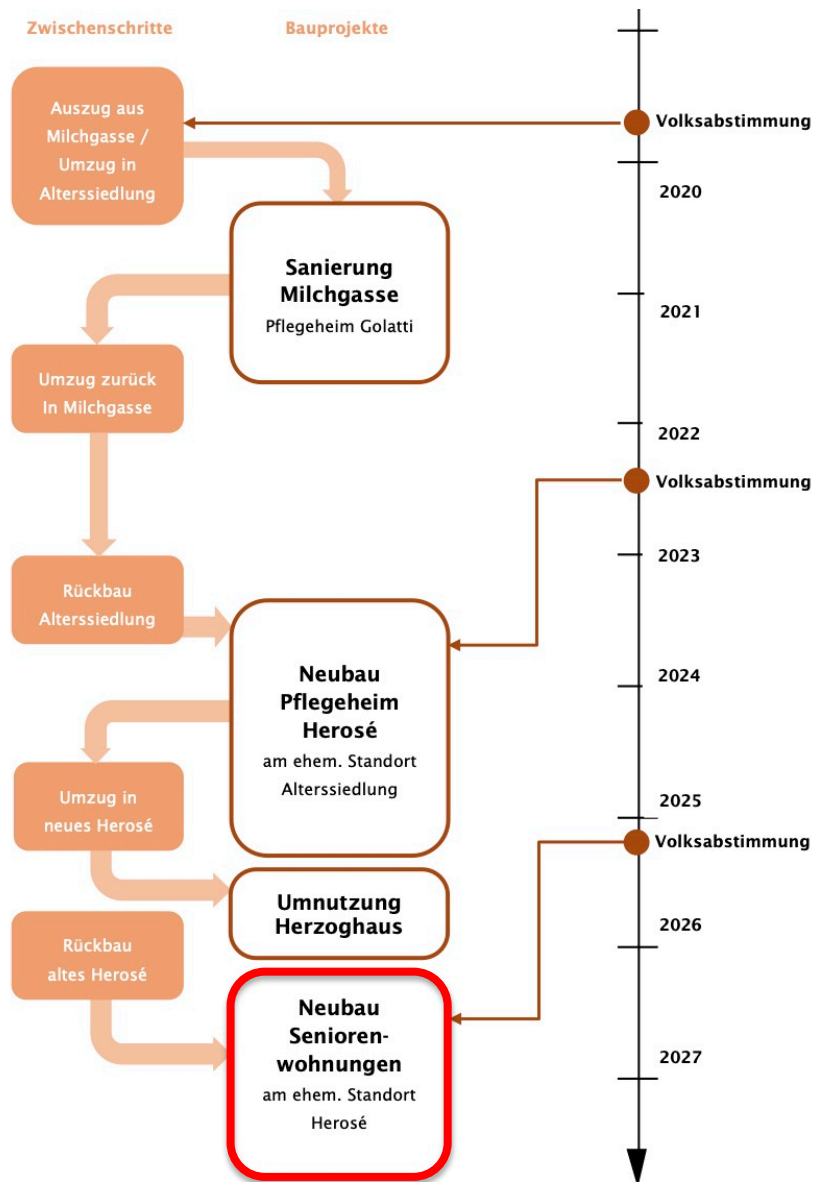
# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 Anlass

### Umfassende Erneuerung Altersinfrastruktur Aarau

Das Vorhaben für den Neubau der Seniorenwohnungen auf dem Herosé-Areal ist Teil einer umfangreichen baulichen Erneuerung der Altersinfrastruktur der Stadt Aarau, welche zudem die Sanierung der Station Milchgasse des Pflegeheims Golatti, den Neubau des Pflegeheims Herosé sowie die Umnutzung und Sanierung des denkmalgeschützten, ebenfalls auf dem Herosé-Areal befindlichen Herzoghauses (Herosé-Stift) beinhaltet.

Ablaufprogramm Bauprojekte



Betriebliche Abhängigkeiten

Die Umsetzungen der verschiedenen Bauvorhaben sind zeitlich und betrieblich aneinandergelockt, damit jederzeit genügend Zimmer und Betten angeboten werden können. Die Sanierung der Station Milchgasse des Pflegeheims Golatti ist bereits abgeschlossen.

## Neubau von Seniorenwohnungen

Die Stadt Aarau betreibt in Form eines spezialfinanzierten Eigenwirtschaftsbetriebs zwei Pflegeheime und Seniorenwohnungen. Die rund 50 Jahre alten Bauten des Pflegeheimes und der Alterssiedlung (Alterswohnungen) sollen mit Neubauten ersetzt werden.

Der Projektwettbewerb für den Neubau des Pflegeheims Herosé wurde 2020 erfolgreich abgeschlossen, und das Projekt befindet sich aktuell in der Realisierungsphase.

Gegenstand des vorliegenden Konkurrenzverfahrens ist es, ein städtebaulich und architektonisch qualitativvolles und nachhaltiges Konzept für die Seniorenwohnungen zu erlangen.

Ebenfalls auf dem Herosé-Areal befindet sich das Herzoghaus, welches zukünftig nicht mehr zu Pflegezwecken benötigt wird und einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Das Gebäudeensemble ist in eine historische Parkanlage mit altem Baumbestand und Teichanlage eingebettet. Die Parkanlage ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und im kommunalen Inventar der historischen Gärten und Anlagen als erhaltenswert aufgeführt.

Für die Anbindung und Einbettung des Neubaus in die Parkanlage werden einzig Ideenvorschläge erwartet. Das Landschaftsarchitekturbüro für die Freiraumplanung für das Herosé-Areal wurde bereits im Rahmen des Projektwettbewerbs für das neue Pflegeheim bestimmt.

## Städtebauliche Machbarkeit

Im Rahmen des Projektwettbewerbs für den Neubau des Pflegeheims Herosé wurde der Nachweis der städtebaulichen Machbarkeit unter Berücksichtigung der Etappierung, Erschliessung und Einordnung in die Parkanlage für den Neubau der Seniorenwohnungen Herosé erbracht. Die Ergebnisse des Wettbewerbs zeigten, dass städtebauliche Konzepte möglich sind, mit welchen eine attraktive Gesamtanlage aus dem zu erhaltenden Herzoghaus mit Parkanlage und den Neubauten für das Pflegeheim und den Seniorenwohnungen entstehen kann.

## 1.2 Situation

### Lage

Das Herosé-Areal befindet sich südlich des Zentrums von Aarau und umfasst rund 1.6 Hektaren. Das Areal mit der Kat. Nr. 1193 ist im Besitz der Stadt Aarau.

Der nördlich gelegene Bahnhof ist über die Bahnhofunterführung in rund fünf Minuten erreichbar. Im Spannungsfeld zwischen den grossmasstäblichen Gewerbe- und Dienstleistungsbauten im Norden – mit dem anschliessenden Bahnareal und den kleinmasstäblichen Gartenstadtquartieren im südlichen Bereich – liegt das Herosé-Areal als grosse verbindende Grünfläche. Östlich befindet sich die schützenswerte Wohnkolonie Herzoggut.

Lage des Areals in der Stadt Aarau



Gegen Westen wird das Areal durch den Effingerweg begrenzt, gegen Süden und Osten durch die Bachstrasse. Die östliche Bachstrasse wird heute über die Parkanlage bis zur Alterssiedlung weitergeführt. Ein durchgehender alter Baumbestand säumt das Areal entlang der Bachstrasse. Eingebettet in den umfassenden Park liegen das Herzoghaus, im nördlichen Bereich das heutige Pflegeheim und im östlichen Bereich das Wohnhaus des ehemaligen Heimleiters und die heutige Alterssiedlung.

Am Standort der heutigen Alterssiedlung und der Hauswartwohnung entsteht der Neubau für das Pflegeheim Herosé. Sobald das neue Pflegeheim gebaut ist, tritt an dessen ehemaligen Standort der Neubau für die Seniorenwohnungen.

Situationsplan Herosé-Areal

rot = Bearbeitungsperimeter  
blau = Neubau Pflegeheim  
weiss = Betrachtungsperimeter



## 2 AUFGABENSTELLUNG

### Bedarf nach Seniorenwohnungen

Dank ambulanter Unterstützung durch Spitex-Organisationen in der Pflege und im Haushalt und aufgrund längerer körperlicher und geistiger Fitness erfolgt ein Heimeintritt sehr häufig erst als hochbetagte Person mit mittlerem bis hohem Pflegebedarf. Dadurch besteht beim Wohnungsangebot im Segment der Seniorinnen und Senioren eine Lücke für jene Menschen, die trotz bestehender Rüstigkeit nicht mehr alle alltäglichen Aufgaben erledigen können oder keine sozialen Kontakte mehr haben.

### Ersatzneubau

Im Rahmen der Vorstudien für die Neubebauung des Herosé-Areals wurde die Sanierung bzw. der Umbau des jetzigen Gebäudes geprüft. Es zeigte sich, dass der Einbau von Seniorenwohnungen in die unflexible Gebäudestruktur des Bestands nur mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand möglich wäre und eine nicht vertretbare Eingriffstiefe erfordert hätte. Dementsprechend fiel die Kosten-Nutzen-Analyse zu Gunsten eines neuen Gebäudes aus. Des Weiteren bewertet man die heutige ortsbauliche Situation mit dem Bestand im geschützten Park als klar verbesserungsfähig. Deshalb wurde entschieden, den heutigen Bestandsbau für den Wettbewerb zum Rückbau frei zu geben.

### Selbstbestimmtes Wohnen

Mit dem Neubau der Seniorenwohnungen soll ein bezahlbares Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren geschaffen werden, das ein selbstbestimmtes und selbstständiges Wohnen im Alter erlaubt und gleichzeitig den Mieterinnen und Mietern ermöglicht, nach Wunsch und Bedarf auf die Hotellerie- und Pflegedienstleistungen des benachbarten Pflegeheims zurückgreifen zu können.

### Autoeinstellhalle

Zusammen mit dem Neubau der Seniorenwohnungen soll eine Autoeinstellhalle für das gesamte Herosé-Areal (Neubau Pflegeheim, Seniorenwohnungen und Herzoghaus) geschaffen werden.

### Ziele

Die Ausloberin erwartet Projektvorschläge:

- die städtebaulich überzeugen, adressbildend wirken, sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie den historischen Kontext einfügen;
- die architektonisch-gestalterisch hohen Ansprüchen genügen;
- die sich mit dem Bestand der Parkanlage und dem neuen Pflegeheim eingehend auseinandersetzen und den Neubau gezielt darauf abstimmen, so dass ein Gesamtensemble von hoher Qualität erreicht werden kann;
- die hinsichtlich der Nutzungsanordnungen durchdacht sind, deren Räumlichkeiten funktional überzeugen und die Bedürfnisse der Bewohnenden in den Mittelpunkt stellen, dabei sind die

einschlägigen Richtlinien und Normen für altersgerechtes Bauen zu beachten;

- welche die sozialen Kontakte unter den Mieterinnen und Mietern begünstigen;
- mit innovativen, attraktiven Wohnungsgrundrissen, welche eine flexible Möblierung zulassen;
- die eine kostengünstige Erstellung gewährleisten und ein im Betrieb und Unterhalt wirtschaftliches Projekt ergeben;
- die eine hohe Energieeffizienz aufweisen, in ressourcensparender, bedarfsgerechter und gesunder Bauweise erstellt werden und erneuerbare Energien einsetzen;
- die dem Einsatz eines möglichst hohen Anteils an nachwachsenden Baustoffen sowie der Minimierung der grauen Energie und der Bauzeit besondere Beachtung schenken;
- die einen positiven Beitrag zur Biodiversität und zum Stadtklima leisten.

## **3 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN VERFAHREN**

### **3.1 Ausloberin**

#### **Einwohnergemeinde Aarau**

Ausloberin des Projektwettbewerbs ist die Einwohnergemeinde Aarau, vertreten durch die Sektion Hochbau des Stadtbauamts.

Einwohnergemeinde Aarau  
Stadtbauamt, Sektion Hochbau  
Rathausgasse 1  
5000 Aarau

#### Projektleitung

Sebastian Busse, Leiter Sektion Hochbau, Stadtbauamt Aarau  
sebastian.busse@aarau.ch

### **3.2 Verfahrensleitung**

#### **Organisation**

Die fachliche Vorbereitung, Begleitung und Moderation des Verfahrens sowie die Durchführung und Koordination der Vorprüfung und Beurteilung erfolgen durch:

Suter · von Känel · Wild  
Planer und Architekten AG  
Förrlibuckstrasse 30  
8005 Zürich

#### Kontaktpersonen

Zina Lindemann, zina.lindemann@skw.ch  
Dominic Fierz, dominic.fierz@skw.ch

### **3.3 Verfahren**

#### **Öffentliche Beschaffung im Staatsvertragsbereich**

Die Vergabe der Planerleistungen durch die Einwohnergemeinde Aarau für den Neubau der Seniorenwohnungen Herosé untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, vom 15.11.2019, Stand: 1.7.2021) und dem kantonalen Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB, vom 23.3.2021, Stand: 1.7.2021). Aufgrund der voraussichtlichen Höhe des Auftragswerts hat sich die Vergabe nach den Bestimmungen des Staatsvertragsbereichs zu richten.

Die Ordnung SIA 142 für Architektur und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) gilt subsidiär zu den gesetzlichen Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens.

### **Selektiver Projektwettbewerb**

Es wird ein selektives Verfahren gemäss Art. 19 IVöB in Form eines einstufigen und anonymen Projektwettbewerbs in Anwendung der Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) durchgeführt.

Mit einer dem Projektwettbewerb vorgelagerten Präqualifikation werden voraussichtlich 8–12 Generalplaner mit einem Planerteam im Sinne der Besteignung – gemessen an den Eignungskriterien – für die Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt.

### **Sprache**

Das Verfahren und die spätere Projektbearbeitung werden in deutscher Sprache durchgeführt. Die verlangten Unterlagen sind in deutscher Sprache einzugeben.

## **3.4 Ausschreibung**

### **Publikation Verfahren**

Der Projektwettbewerb wird öffentlich ausgeschrieben. Die Publikation erfolgt in den folgenden Medien:

- Ausschreibungsplattform simap.ch (<https://www.simap.ch>)
- Fachzeitschrift TEC21 / espazium competitions (<https://competitions.espazium.ch>)

## **3.5 Teilnehmende Teams**

### **Generalplaner**

Es wird ein Generalplaner gesucht, welcher die Begleitung des geplanten Bauvorhabens in hoher Kompetenz fach- und sachkundig, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und terminlichen Rahmenbedingungen bearbeitet und die Erfahrung in der Projektierung und Realisierung von Wohnbauten – vorzugsweise von Seniorenwohnungen – ausweisen kann.

Die Aufgabe ist integral von einem Generalplaner zu bearbeiten, bei dem folgende Fachdisziplinen zwingend vertreten sind:

- Architektur (Gesamtleitung) inkl. Bauleitung
- Bauingenieurwesen
- HLKSE-Ingenieurwesen

### **Weitere Spezialisten**

Bei Bedarf können weitere Spezialisten beigezogen werden. Für diese zusätzlich beigezogenen Spezialisten besteht indes kein Anspruch auf eine Beauftragung.

### **Mehrfachbewerbungen**

Die Mehrfachbewerbung von Teammitgliedern der Fachbereiche Architektur (Gesamtleitung) und Bauleitung ist nicht zulässig.

Die Mehrfachbewerbung von Teammitgliedern der Fachbereiche Bauingenieurwesen und HLKSE-Ingenieurwesen ist zulässig. Die Gesamtleitung muss über eine allfällige Mehrfachbewerbung informiert werden. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachbewerbung von Fachplanern tragen die Verfahrensteilnehmenden.

### **Federführung und ARGE**

Die Gesamtleitung liegt beim Fachbereich Architektur. Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus maximal zwei Architekturbüros ist zulässig. Es ist dabei ein federführendes Mitglied zu benennen.

### **Nachwuchsteams**

Im Sinne der Nachwuchsförderung sollen im Rahmen der Präqualifikation mindestens zwei Nachwuchsteams (federführende Büroleiter (Architekten)) mit Jahrgang 1987 und jünger berücksichtigt werden.

## **3.6 Preisgericht**

### **Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter**

- Angelica Cavegn Leitner, Stadträtin Ressorts Soziales, Gesundheit und Alter (Vorsitz)
- Martina Niggli, Einwohnerrätin
- Susanne Knörr, Einwohnerrätin
- Rupert Studer, Leiter Abteilung Pflegeheime
- Marco Palmieri, Leiter Portfoliomanagement
- Christoph Grathwohl, Vertreter Alterskommission (Ersatz-Sachpreisrichter)

### **Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter**

- Stephan Popp, dipl. Arch. HTL SIA BSA, Kila Popp Architekten AG BSA SIA
- Vanessa Hull, dipl. Arch. ETH SIA, Hull Inoue Radlinsky Architekten ETH GmbH
- Antti Rüegg, dipl. Arch. ETH SIA, Metron AG
- Maja Stoos, dipl. Arch. ETH SIA, Stoos Architekten AG
- Iris Tijssen, dipl. Ing. Larch. FHO, atelier tp landschaftsarchitekten
- Jan Hlavica, dipl. Arch ETH SIA, Stadtbaumeister Stadt Aarau
- Sebastian Busse, Dipl.-Ing. Arch TU SIA, Leiter Sektion Hochbau, Stadtbauamt Aarau (Ersatz-Fachpreisrichter)

### **Beratende Experten/Expertinnen**

- Reto Nussbaumer, Kantonaler Denkmalpfleger
- Lemon Consult AG (Nachhaltigkeit)
- Petr Michalek, Fanzun AG (Bauökonomie)
- Eugen Eckermann, BIQS Basel AG (Brandschutz)

Bei Bedarf können weitere Experten beigezogen werden.

### 3.7 Preise / Entschädigungen

#### Präqualifikation

Für die Teilnahme an der Präqualifikation wird keine Entschädigung ausgerichtet.

#### Projektwettbewerb

Dem Preisgericht steht für vollständige, termingerecht eingereichte und zur Beurteilung zugelassene Wettbewerbsbeiträge eine Gesamtpreissumme (Preise, Entschädigungen und Ankäufe) von insgesamt CHF 170'000 exkl. MwSt. zur Verfügung.

#### Pauschalentschädigung

Für vollständige, termingerecht eingereichte und zur Beurteilung zugelassene Wettbewerbsbeiträge wird jeder Generalplaner mit Planerteam mit CHF 6'000 exkl. MwSt. pauschal entschädigt.

#### Anzahl Preise

Demzufolge stehen in Abhängigkeit von der Anzahl der teilnehmenden Teams CHF 98'000–122'000 exkl. MwSt. für Preise bzw. Ankäufe zur Verfügung. Voraussichtlich werden 3–5 Preise vergeben.

### 3.8 Programmverstösse

#### Beurteilungsausschluss

Beiträge, welche nicht termingerecht oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert werden, unleserlich sind, unlautere Absichten vermuten lassen oder die Verfasser gegen das Anonymitätsgebot verstossen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

#### Wahrung der Anonymität

Die Auftraggeberin, das Preisgericht, die Wettbewerbsteilnehmer/-innen und die beteiligten Fachleute sichern die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge. Insbesondere stellen die Teilnehmer/-innen sicher, dass digitale wie auch analoge Datenträger nur mit dem Kennwort der Abgabe versehen sind und äusserlich keine Hinweise auf die Verfasser/-innen enthalten. Digitale Projektdaten können versteckte Hinweise auf die Autorenschaft enthalten (z.B. Metadaten, Speicherpfade etc.). Sie sollen daher im Dateinamen und – soweit möglich – in den Dokumenteinstellungen bzw. -eigenschaften frei von Hinweisen auf die Urheberschaft sein.

#### Ankauf

Hervorragende Beiträge mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen können angekauft werden.

Angekaufte Beiträge können vom Preisgericht rangiert und der Beitrag im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Hierfür notwendig ist die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der Stimmberechtigten des Preisgerichts und die Zustimmung aller Vertreter/-innen der Auftraggeberin.

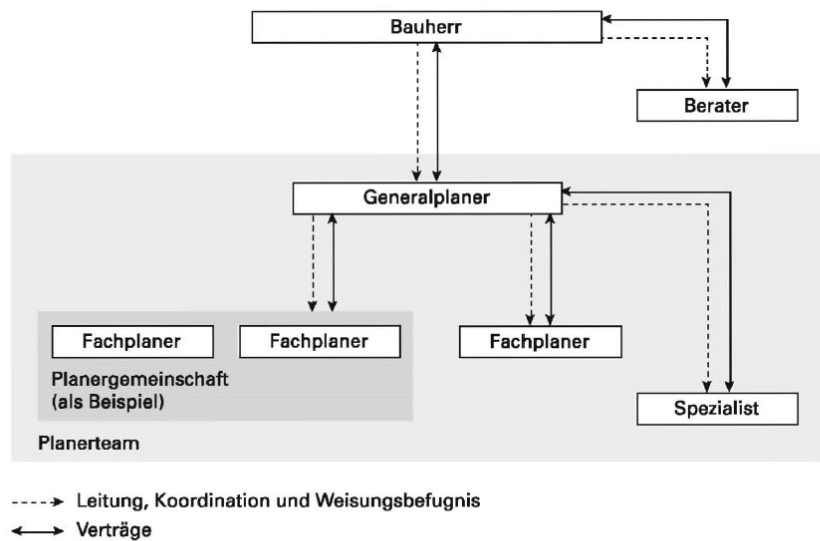
### 3.9 Weiterbearbeitung

#### Generalplanervertrag

Die Einwohnergemeinde Aarau als Ausloberin beabsichtigt, den Generalplaner mit Planerteam des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Siegerprojekts mit den weiteren Planungsaufgaben für die Projektierung und Realisierung im Bearbeitungsperimeter (Neubau Seniorenwohnungen) zu beauftragen.

Die weiteren für die Planung notwendigen Planer und Spezialisten (z.B. Bauphysik, Brandschutz etc.) sollen durch den Generalplaner separat beschafft werden.

Projektorganisation gemäss  
SIA-Norm 112:2014 Modell Bauplanung  
(Bauherr = Stadt Aarau)



#### Beauftragung

Hochbau

Folgende Leistungen werden in Aussicht gestellt:

- Allfällige Bereinigung bzw. Weiterentwicklung des Wettbewerbsprojekts;
- Sämtliche Teilleistungen für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung.

Der Umfang der Leistungen für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung richtet sich nach den Ordnungen SIA 102, 103 und 108 (Ausgabe 2020).

Freiraumplanung

Die Leistungen für die Freiraumplanung werden nicht vergeben. Das Landschaftsarchitekturbüro *vetschpartner Landschaftsarchitekten AG* aus dem Siegerteam für den Neubau des Pflegeheims wird auch mit der Planung der übrigen Teile im Herosé Areal beauftragt. Dies ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

#### Ausführung in Zusammenarbeit möglich

Bei der Ausführung des Projekts oder Teilen davon bleibt – für die Teilphasen Ausschreibung und Realisierung – die Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Baumanagementbüro ausdrücklich vorbehalten.

### **Phasenweise Weiterbearbeitung**

Der Auftrag wird gemäss der Norm SIA 112:2014 Modell Bauplanung in Teilphasen gegliedert. Die Leistungen werden phasenweise freigegeben und stehen unter dem Vorbehalt der Erteilung aller für das Bauvorhaben erforderlichen Bewilligungen, der Kreditgenehmigung entsprechender Organe und der Entscheide der Ausloberin.

Im Falle eines Projektabbruchs innerhalb einer Phase können nur die bereits erbrachten Leistungen und die von der Bauherrschaft verlangten Abschlussarbeiten für die Phase entschädigt werden. Nicht zur Ausführung kommende Positionen und die Reduktion der Bestellung berechtigen den Anbieter zu keinen Forderungen.

### **Leistungsmodell Ausführung**

Die Realisierung soll auf Seiten Ausführung voraussichtlich im Einzelleistungsmodell erfolgen.

### **Honorarkonditionen**

Die Entschädigung der dem Projektwettbewerb nachfolgenden Generalplanerleistungen basiert auf den Honorarordnungen SIA 102, 103 und 108 (Ausgabe 2020). Die Stadt Aarau beabsichtigt sämtliche Teilleistungen an den siegreichen Generalplaner mit Planerteam zu vergeben.

- Honorarberechnung nach mittlerem Stundenansatz von CHF 135.00 exkl. MwSt.
- Generalplanerzuschlag: 5 % (auf Architekturhonorar)
- Koordinationszuschlag für Haustechnik: 5 % (auf Haustechnikhonorare)
- Phase 3 Projektierung: nach Offerte des Generalplaners
- Phasen 4 Ausschreibung und Phase 5 Realisierung: nach Offerte des Generalplaners

Die Stadt Aarau zieht heute in Betracht, das Generalplaner-Honorar pro SIA Phase 3 resp. 4+5 zu pauschalisieren.

## **3.10 Anerkennung**

### **Verbindlichkeitserklärung**

Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb verpflichten sich die Teams, das Preisgericht und die Ausloberin zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Vorgaben des Programms, der Fragenbeantwortung sowie der Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen. Die Teams gewährleisten, dass sie die Kapazität und das Fachwissen für die allfällige Weiterbearbeitung der Projektierung – entsprechend den inhaltlichen Vorgaben des Berichts des Preisgerichts und der Ausloberin – haben und die in diesem Programm festgehaltenen Termine bei rechtzeitiger Auftragserteilung einhalten können.

### **3.11 Rechtsgrundlage**

**Anwendbares Recht**

Anwendbar ist schweizerisches Recht, sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abzuschliessenden Vertrag.

**Vertraulichkeit**

Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Auftraggeberin. Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur für das vorliegende Verfahren verwendet. Die Teilnehmer ermächtigen die Ausloberin, die Angaben zu prüfen.

**Rechtsschutz**

Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 51 ff. IVöB und § 4 DöB.

**Eigentums- und Urheberrechte**

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

**Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Aarau.

## 4 TERMINE

<b>Präqualifikation</b>	Ausschreibung Präqualifikation	16.12.2022
	Eingabe Bewerbungsunterlagen mit dem Vermerk "Bewerbung Projektwettbewerb Seniorenwohnungen Herosé" bei der Verfahrensleitung. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.	20.01.2023
	Beurteilung der Bewerbungen durch das Preisgericht	10.02.2023
	Zustellung der Teilnahmeverfügung für den Projektwettbewerb	13.03.2023
	Ablauf Rekursfrist der Teilnahmeverfügung (20 Tage)	02.04.2023
	Teilnahmebestätigung der qualifizierten Teams	03.04.2023
	<b>Projektwettbewerb</b>	Ausgabe Unterlagen Projektwettbewerb (inkl. Modell) und obligatorische Begehung vor Ort. Die Einladung mit den Detailangaben erfolgt separat per E-Mail.
Eingabe Fragen (anonym) per Post an die Eingabeadresse.		28.04.2023
Ausgabe der Fragenbeantwortung		12.05.2023
Eingabe der Pläne (anonym) mit dem Vermerk "Projektwettbewerb Seniorenwohnungen Herosé" und dem Kennwort per Post/Kurier oder beim Empfang der Verfahrensleitung. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.		14.07.2023 bis 16:00 Uhr
Eingabe des Modells (anonym) mit dem Vermerk "Projektwettbewerb Seniorenwohnungen Herosé" und dem Kennwort per Post/Kurier oder beim Empfang der Verfahrensleitung. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.		25.08.2023 bis 16:00 Uhr
Vorprüfung		Aug. 2023
Jurierung durch das Preisgericht		Sept. 2023
Vorstellung Resultat und Zuschlagsverfügung durch den Stadtrat		Nov. 2023

## 5 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION

### 5.1 Unterlagen für die Präqualifikation

#### Dokumente

Folgende Unterlagen können auf <https://simap.ch> und <https://www.skw.ch> – unter der Rubrik Downloads – bezogen werden:

1. Teilnahmeantrag (.docx / .pdf)
2. Selbstdeklaration (.docx / .pdf)
3. Selbstdeklaration Art. 29c Ukraine-Verordnung (.pdf)
4. Programm Präqualifikation (.pdf)
5. Raumprogramm, tabellarisch (.pdf)

### 5.2 Einzureichende Unterlagen

#### Dokumente

Die einzureichenden Unterlagen für die Bewerbenden umfassen die vorgegebenen Formulare (Teilnahmeantrag und Selbstdeklarationen), die Darstellung von Referenzprojekten sowie die Abgabe eines Motivationsschreibens:

#### Teilnahmeantrag

- Der Teilnahmeantrag ist von allen Beteiligten des Generalplanerteams vollständig auszufüllen und zu unterzeichnen.
- Angabe von drei Referenzen mit vergleichbarer Komplexität des federführenden Architekturbüros. Mindestens zwei Referenzen müssen realisiert sein oder sich in der Realisierungsphase befinden (Baubewilligung liegt vor). Die Referenzen dürfen nicht älter als 15 Jahre sein (gemessen ab Inbetriebnahme). Die Referenzprojekte sollen die Eignung der Bewerbenden aufzeigen und sind entsprechend zu beschreiben und zu dokumentieren. Von den weiteren Fachplanern sind jeweils zwei realisierte Referenzprojekte nur auf dem Teilnahmeantrag zu beschreiben (die separate Dokumentation ist nicht verlangt).

#### Selbstdeklarationen

- Die Selbstdeklaration und die Selbstdeklaration gemäss Art. 29c der Verordnung über Massnahmen im Zusammenhang mit der Situation in der Ukraine, sind von allen Beteiligten des Generalplanerteams vollständig auszufüllen und zu unterzeichnen.

#### Dokumentation Referenzobjekte

- Die Referenzprojekte des Architekturbüros sind auf drei separaten Dokumenten im Format A3 quer (einseitig bedruckt) gut leserlich und nachvollziehbar zu dokumentieren. Jedes Dokument ist mit Name und Adresse des Büros zu versehen.

#### Motivationsschreiben

- Der Generalplaner ist aufgefordert, auf einer A4-Seite eine Einschätzung der Projektherausforderung im Sinne eines kurzen und prägnanten Motivationsschreibens zu formulieren.

#### **Referenzen Nachwuchsbüros**

Können Nachwuchsbüros im Bereich Architektur die geforderten Erfolgsnachweise in realisierten Bauten nicht erbringen, können sie Referenzen geplanter Projekte (z.B. Wettbewerbsbeiträge) vorlegen.

#### **Formale Bedingungen**

Sämtliche Unterlagen sind auf weissem Papier und als lose Blattsammlung – nicht gebunden, nicht geheftet, nicht gefaltet und nicht gerollt – im Doppel sowie digital im Format .pdf auf einem elektronischen Datenträger einzureichen.

Zusätzlich eingereichte Unterlagen, wie Firmendokumentationen, weitere Referenzobjekte etc. sind nicht zugelassen und werden bei der Beurteilung der Bewerbungen nicht berücksichtigt.

### **5.3 Zulassungskriterien**

#### **Firmen- und Wohnsitz**

Die Vergabe der Planerleistungen untersteht dem Staatsvertragsbereich. Daher sind Teilnehmer aus der Schweiz zum Verfahren zugelassen, sowie Teilnehmer aus Staaten, denen gegenüber sich die Schweiz vertraglich zur Gewährung des Marktzutritts verpflichtet hat. Letzteres im Rahmen der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen (Art. 6 Abs. 1 IVöB).

#### **Ausschluss**

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen werden Fachleute, die gegen Bedingungen der IVöB verstossen bzw. Ausschlussgründe gemäss Art. 44 IVöB vorliegen oder – gemäss der Ordnung SIA 142 – eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts oder der Ausloberin besteht (vgl. hierzu die SIA Wegleitung "Befangenheit und Ausstandsgründe", März 2008).

#### **Vorbefassung**

Die Verfassenden der Projektvorschläge des Projektwettbewerbs "Neubau Pflegeheim Areal Herosé" sind nicht von der Teilnahme am Projektwettbewerb ausgeschlossen. Ebenfalls nicht ausgeschlossen sind die Verfassenden der Machbarkeitsstudie, welche dem Projektwettbewerb "Neubau Pflegeheim Areal Herosé" als Grundlage diente.

Die Machbarkeitsstudie und die Ergebnisse des Projektwettbewerbs "Neubau Pflegeheim Areal Herosé" liegen den Arbeitsunterlagen bei.

## 5.4 Teilnahmebedingungen

### Selbstdeklaration

Die Einhaltung der Anforderungen gemäss den Selbstdeklarationen wird vorausgesetzt. Es gelten folgende Teilnahmebedingungen:

- Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen, der Arbeitsbedingungen, der Lohngleichheit und des Umweltrechts (Art. 12 IVöB), mit unterschriebener Bestätigung, gemäss Unterlage 2 "Selbstdeklaration"
- Bezahlung von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen sowie Verzicht auf unzulässige Wettbewerbsabreden (Art. 26 IVöB), mit unterschriebener Bestätigung, gemäss Unterlage 2 "Selbstdeklaration"
- Die Teilnahmebedingungen müssen zwingend erfüllt werden (Stichtag ist der Publikationstermin). Die Nicht-Erfüllung von einer oder mehreren Bedingungen hat den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

## 5.5 Eignungskriterien

### E1 Erfahrung Architektur

#### Projektreferenzen Architektur Gewichtung 60 %

- Architekturbüros: Drei Referenzprojekte mit vergleichbarer Komplexität und Nutzung in hoher architektonischer und bautechnischer Qualität (nicht älter als 15 Jahre, ab Inbetriebnahme). Nachwuchsbüros können anstatt von ausgeführten Bauten geplante Projekte (z.B. Wettbewerbsbeiträge) vorlegen. Die nachhaltige Bauweise wird positiv gewertet.

### E2 Methodik

#### Motivationsschreiben Gewichtung 20 %

- Nachvollziehbarkeit der Beurteilung und Einschätzung der Aufgabenstellung bezüglich Projektherausforderungen:
  - "Wo sehen Sie die grössten Chancen und Risiken?"
  - "Was interessiert Sie fachlich und persönlich an der Aufgabenstellung?"

### E3 Kapazität der Bewerber

#### Organisatorische Leistungsfähigkeit Gewichtung 20 %

- Die Bewerbenden verfügen über eine angemessene Unternehmensgrösse mit dem notwendigen Fachpersonal für eine fach- und termingerechte Bearbeitung der Aufgabe (Nachwuchsbüros sind davon ausgenommen).

## 5.6 Auswahl der Teams

### Beurteilung Bewerbungen

Die Bewerbungen werden durch das Preisgericht gemäss den obgenannten Kriterien einheitlich bewertet und fachlich beurteilt.

### Voraussichtlich 8 bis 12 Generalplaner

Das Preisgericht wählt unter den fristgerecht eingegangenen und zur Auswahl zugelassenen Bewerbungen voraussichtlich 8–12 Generalplaner mit Planerteam aus. Sind gemäss den aufgeführten Eignungskriterien mehr als 8–12 Generalplaner mit Planerteam für die Aufgabenstellung geeignet, wird das Mass der Eignung beurteilt. Die Teilnehmer werden aufgrund der besten Erfüllung der genannten Eignungskriterien ausgewählt.

### Nachrückende Teams

Für den Fall von Absagen werden zusätzliche Generalplaner mit Planerteam, wie auch Nachwuchsbüros als nachrückende Teams nominiert.

### Beauftragung und Mitteilung

Die Einwohnergemeinde Aarau, vertreten durch den Stadtrat, beauftragt die vom Preisgericht vorgeschlagenen Teams mit der Teilnahme am Projektwettbewerb.

Alle Bewerber werden schriftlich über die Teilnahme oder Nichtteilnahme am Projektwettbewerb an die in der Bewerbung angegebene Adresse des federführenden Architekturbüros benachrichtigt.

## 5.7 Eingabe der Bewerbungsunterlagen

### Eingabetermin

Die verlangten Bewerbungsunterlagen sind verschlossen und mit dem Vermerk "Bewerbung Projektwettbewerb Seniorenwohnungen Herosé" bis spätestens am 20. Januar 2023, 16:00 Uhr bei der Verfahrensleitung einzureichen.

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden.

## 6 BEURTEILUNG

### 6.1 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

#### Ganzheitliche Beurteilung

Die eingereichten Projekte werden einer gesamtheitlichen Beurteilung unterzogen. Die nachfolgende Liste bildet die Schwerpunkte der Beurteilung ab. Die Beurteilungskriterien werden gleichwertig betrachtet.

#### Städtebau, Architektur

- Einordnung ins Ortsbild bezüglich:
  - städtebaulicher Struktur
  - Freiraumgestaltung (Erweiterung, Anbindung und Integration an die Parkanlage des Herosé-Areals, Terraingestaltung, Zugänge)
  - Volumetrie (Stellung, Form, Staffelung, Gliederung)
  - Dachgestaltung
  - Fassadengliederung und -materialisierung
- Gestaltungsqualität und Identität:
  - Grundrisskonzept, insbesondere der Wohnungen (Zuschnitt, Möblierbarkeit, Orientierung)
  - Umgang mit dem Thema Wohnen im Erdgeschoss in einer öffentlichen Parkanlage
  - Adressbildung
  - Konstruktion und Detailausbildung der Fassade

#### Funktionalität des Konzepts

- Einhaltung des Raumprogramms
- Zweckmässigkeit der inneren Grundrissorganisation
- Flexibilität und Anpassbarkeit der Gebäudestruktur
- Zu- und Wegfahrt (inkl. Anbindung Neubau Pflegeheim), Verkehrssicherheit

#### Wirtschaftlichkeit

- Flächen- und Volumeneffizienz, hohe Kompaktheit
  - Minimierung Energiebezugsfläche
  - Minimierung der inneren Erschliessungsflächen
- Gebäudestruktur / Durchgängigkeit der Statik und des vertikalen Installationskonzepts (Steig- und Nasszonen)
- Grad der Bauteiltrennung (Primär-, Sekundär- und Tertiärsystem)
- Berücksichtigung der Erstellungskosten gemäss Kostenschätzung

#### Ökologische Nachhaltigkeit

- Klimaangepasste Umgebungsgestaltung:
  - Hitzeminderung durch Baumpflanzungen
  - Einsatz standortgerechter und hitzeresistenter Pflanzen
- Passive Sonnenenergienutzung
- Gut wärmedämmende Gebäudehülle mit hoher Luftdichtigkeit und minimierten Wärmebrücken
- Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere von Photovoltaik-Anlagen
- Ressourcensparende Bauweise:
  - Minimierung Anteil an grauer Energie

- Förderung der Biodiversität in der Umgebungsgestaltung
- Rücksichtnahme auf den bestehenden Baumbestand
- Minimierung der Bodenversiegelung und -unterbauung

#### **Gesundheit / Wohnkomfort**

- Berücksichtigung der Anforderungen für ein gesundes Innenraumklima:
  - Optimale Tageslichtnutzung
  - Sommerlicher Wärmeschutz
  - Gute Belüftung der Räume (Minimierung von CO<sub>2</sub>- und Geruchsbelastung)
  - Schadstoffarme Bauweise (Minimierung chemischer und biologischer Einflussfaktoren / Staubbelastung)
  - Massnahmen zur Lärmreduktion (innen und aussen)
- Berücksichtigung der Anforderung "Wohnen im Alter":
  - Optimale Erschliessung (rollstuhlgängig)
  - Belichtung, Begrenzung der Blendung
  - Ergonomie

## **6.2 Vorgehen**

#### **Ablauf**

Nach formeller und erster materieller Vorprüfung werden an der ersten Jurysitzung die Projektvorschläge beurteilt und bewertet.

Die Projekte der engeren Wahl werden einer detaillierteren Vorprüfung, insbesondere bezüglich der Kostenziele und der ökologischen Nachhaltigkeit, unterzogen.

An der zweiten Jurysitzung wird das Siegerprojekt festgelegt. Anschliessend werden die Verfassernachweise geöffnet und die Anonymität aufgehoben.

#### **Optionale Bereinigungsstufe**

Sollte es sich als notwendig erweisen, kann das Preisgericht – mit Projekten der engeren Wahl – den Wettbewerb mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Die Rangierung findet erst nach erfolgreichem Abschluss der Bereinigungsstufe statt. Die Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

### **Bericht zum Projektwettbewerb und Ausstellung**

## **6.3 Öffentlichkeitsarbeit**

Das Ergebnis des Projektwettbewerbs wird – unter Namensnennung aller Verfassenden – während mindestens zehn Tagen öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichung obliegt der Ausloberin. Bis zum Termin der Veröffentlichung sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere die Informationen über den Schlussscheid des Preisgerichts, vertraulich zu behandeln. Bis zum Termin der Veröffentlichung ist es den Generalplanern nicht gestattet, ihre Arbeitsergebnisse auf ihrer Website, Fachpresse etc. selbstständig zu veröffentlichen.

Der Bericht des Preisgerichts wird allen beteiligten Generalplanern zugestellt und der Öffentlichkeit in geeigneter Weise zur Verfügung gestellt. Der Ausstellungsort und die Termine werden mit der Orientierung über das Wettbewerbsergebnis bekannt gegeben.

## 7 RAHMENBEDINGUNGEN

### 7.1 Perimeter

#### Herosé-Areal

Im Rahmen des Projektwettbewerbs wird das Herosé-Areal (Grundstück Kat. Nr. 1193) in einen Bearbeitungsperimeter und einen Betrachtungsperimeter unterteilt. Der Bearbeitungsperimeter umfasst rund 3'500 m<sup>2</sup> und der Betrachtungsperimeter rund 16'000 m<sup>2</sup>.

#### Bearbeitungsperimeter

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters befindet sich das heutige Pflegeheim, welches für den Neubau der Seniorenwohnungen Herosé rückgebaut wird.

Das Wettbewerbsprojekt hat sich auf den Bearbeitungsperimeter zu beschränken.

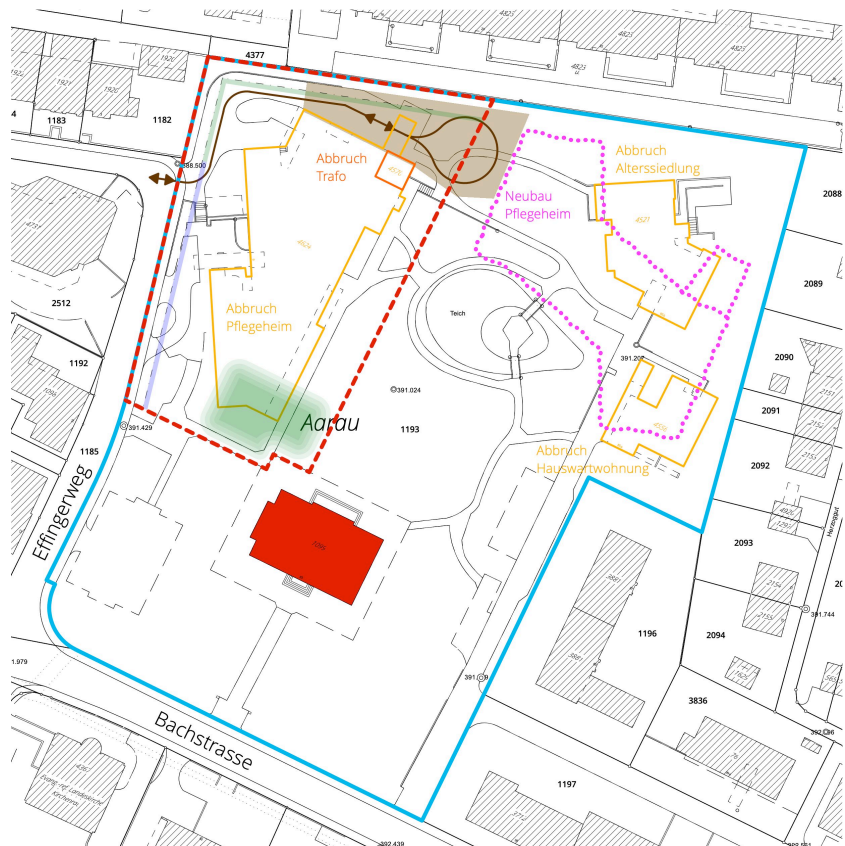
#### Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter beinhaltet das sich kurz vor der Realisierung befindliche neue Pflegeheim, das Schutzobjekt Herzoghaus und die grosszügige Parkanlage.

Die Anschlussbereiche zwischen Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter sind im Wettbewerbsprojekt zu berücksichtigen.

#### Ausschnitt Grundlagenplan

-  Bearbeitungsperimeter
-  Betrachtungsperimeter
-  Schutzobjekt (kantonal)
-  Lage Pflegeheim
-  Perimeter Projekt Kunst und Bau
-  Anlieferung Pflegeheim
-  Abbruch Gebäude
-  Abbruch Trafo
-  min. Strassenabstand (4 m)
-  min. Grenzabstand (4 m)



## 7.2 Historischer Hintergrund

### Herzoghaus

Das Herzoggut wurde zwischen 1816 und 1819 mit Wohnhaus und Park von Hans Caspar Escher für Johannes Herzog von Effingen angelegt. Der Bauherr Johannes Herzog war Kleinrat (Regierungsrat) und zeitweise Amtsbürgermeister (Landammann) des Kantons Aargau sowie Industrieller. Angrenzend zum Herzoghaus entstand die erste mechanische Baumwollspinnerei im Kanton Aargau.

Im Jahr 1917 übernahm die Stadt Aarau das Gut und liess das Wohnhaus zu einem Altersheim umbauen; zur Erinnerung an Friedrich Frey-Herosé, aus dessen Stiftung das Haus erworben wurde, trägt das Herzoghaus auch den Namen "Herosé-Stift".

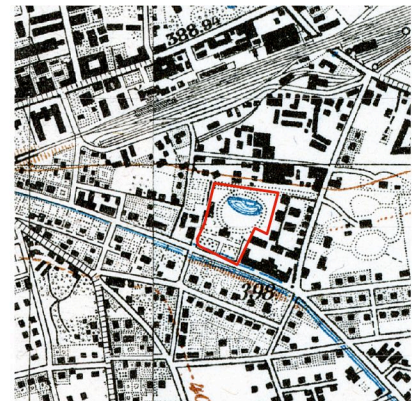
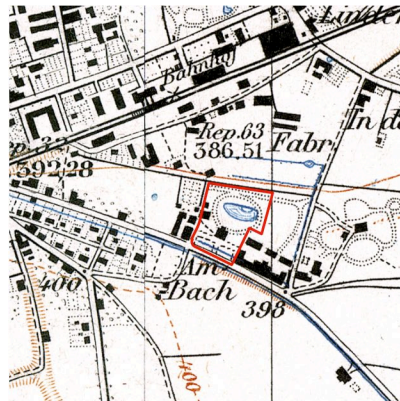
### Siedlung Herzoggut

Der östliche Teil des Guts wurde 1919 an die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft weiterverkauft, welche auf dem Areal eine Gartensiedlung entwickelte. Die Siedlung wurde 1920 bis 1922 vom Architekten Otto Tschumper realisiert. Sie bildet die einzige Gartensiedlung der 1920er-Jahre in Aarau und orientiert sich an den städtebaulichen Vorstellungen der englischen Gartenstadtidee.

### Pflegeheim und Alterssiedlung

Ab 1950 wurden die übrigen Bereiche des Areals abgebrochen und neu genutzt. Innerhalb der Parkanlage und damit rückwärtig zum Herzoghaus folgte 1975 der Bau des Pflegeheims und 1977 der Bau der Alterssiedlung.

Links: Siegfriedkarte 1878  
Rechts: Siegfriedkarte 1931



Links: Landeskarte 1976  
Rechts: Landeskarte 2018












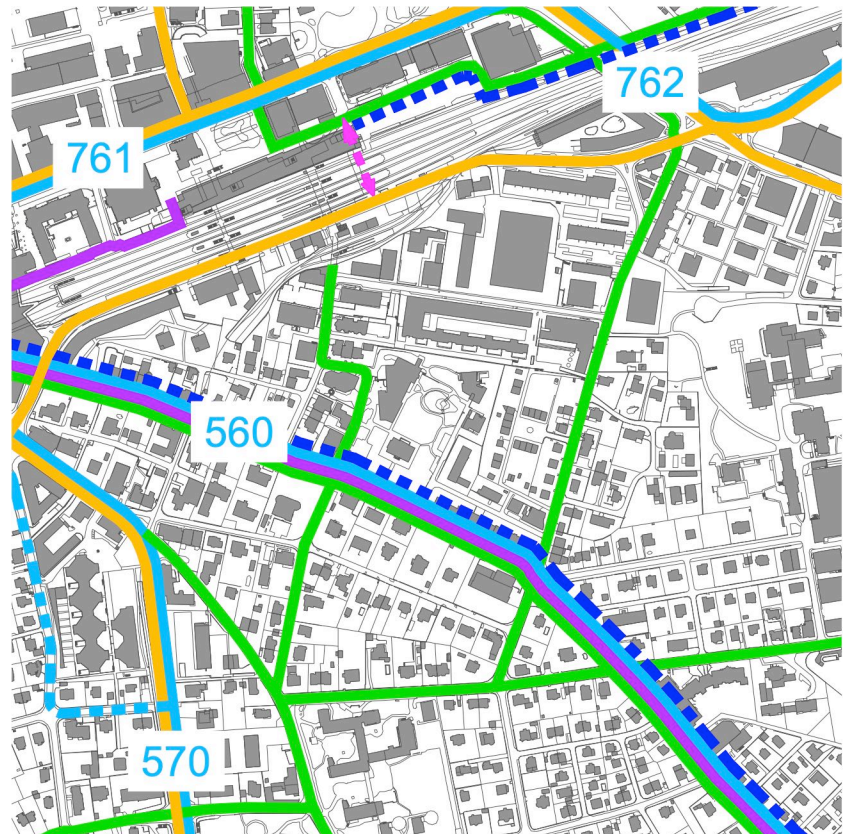
## 7.3 Richtplanung

### Kommunaler Gesamtplan Verkehr

Gemäss dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) der Stadt Aarau führt entlang des Effingerwegs, welcher an den Bearbeitungsperimeter grenzt, eine kommunale Radroute. Die Radroute ist dem Verbindungsnetz zugeordnet. Für das Verbindungsnetz fordert der KGV für den Strassenraum eine starke Ausrichtung auf den Radverkehr. Diese Anforderung ist bei der Anordnung der Grundstückszufahrt(en) zu berücksichtigen.

#### Ausschnitt Basisplan Radverkehr

-  Basisnetz auf Hauptachsen
-  Verbindungsnetz
-  mögliche Veloachsen (Routenführung noch nicht definiert)
-  Veloweg in Planung
-  Netzlücken
-  Kantonale Radroute (inkl. Nummerierung)
-  Kantonale Ersatzroute (inkl. Nummerierung)
-  SchweizMobil-Route (Veloland)
-  wichtiger Radweg ausserhalb der Stadt



## 7.4 Nutzungsplanung

### Massgebende Bauvorschriften

Bezüglich der Bauvorschriften sind folgende kantonale und kommunale Erlasse massgebend:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Juli 2022)
- Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau vom 27. August 2018 (Stand 12. März 2020)

Hinweis Umsetzung IVHB

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau ist an die Begriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Demnach ist der Anhang 3 der BauV nicht erheblich.





## Zonierung

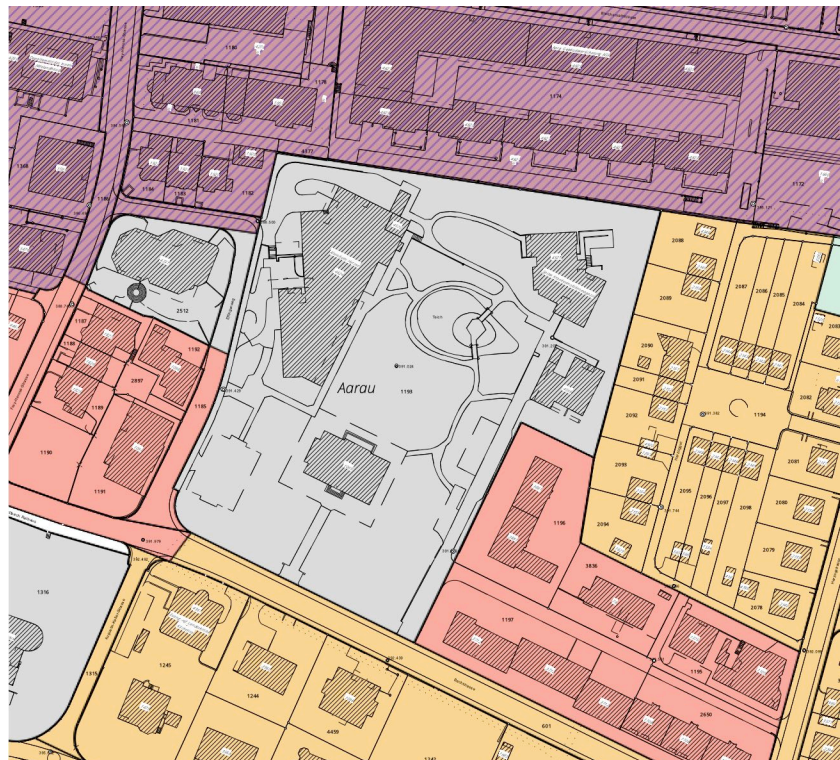
Der Bearbeitungsperimeter befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks Kat. Nr. 1193, welches der Zone Öffentliche Nutzung (ÖN) zugewiesen ist.

Im Norden grenzt der Bearbeitungsperimeter direkt an die Zone Arbeiten und Wohnen, fünfgeschossig (AW5); im Westen an den Effingerweg, welcher im nördlichen Teil der ÖN und im südlichen Teil der Zone Wohnen, dreigeschossig (WO3) zugewiesen ist.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Ausschnitt Zonenplan Aarau

-  Zone Arbeiten und Wohnen fünfgeschossig
-  Zone Öffentliche Nutzung
-  Zone Wohnen dreigeschossig
-  Zone Gartenstadt dreigeschossig



## Baumasse ÖN

Die BNO legt für die ÖN keine bauliche Ausnützung fest. Gemäss § 15 Abs. 3 Satz 1 BNO wird die Baumasse vom Stadtrat im Einzelfall unter Abwägung der wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

## Grenzabstände

Gegenüber der nördlich angrenzenden Zone AW5 ist ein Mindestgrenzabstand von 4 m einzuhalten (§ 15 Abs. 3 Satz 2 BNO). Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen müssen einen Grenzabstand von wenigstens 50 cm einhalten (§ 20 Abs. 2 BauV).

## Baulinien, Strassenabstand

Der Effingerweg ist eine kommunale Quartierschliessungsstrasse. Entlang dieser ist keine Baulinie festgelegt. Demnach gilt für Bauten und Anlagen gemäss § 111 BauG gegenüber der Strassengrenze der Strassenabstand von 4 m.

## Hinweise zur BNO

Im Folgenden wird auf wichtige Bauvorschriften der BNO hingewiesen:

Gebäudeabstand  
(§ 50 Abs. 2 BNO)

Der gesetzliche Gebäudeabstand kann bei Mehrfamilienhäusern nicht reduziert werden, auch nicht bei Mehrfamilienhäusern auf dem gleichen Grundstück.

Abgrabung von Untergeschossen  
(§ 50 BNO)

Bei übereck aneinander stossenden Fassaden dürfen Abgrabungen des Untergeschosses an beiden Fassaden nicht aneinander stossen, es sei denn, die Abgrabungen betragen höchstens einen Drittel bei der Fassaden.

Raummasse, Fenstergrössen  
(§ 53 Abs. 1 BNO)

Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind folgende Mindestmasse einzuhalten:

- a) lichte Höhe Vollgeschoss 2.4 m;
- b) lichte Höhe Dachgeschoss 2.4 m auf mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche;
- c) Fensterfläche je Raum 10 % der Bodenfläche; die Fenster müssen direkt ins Freie führen;
- d) Dachfensterfläche je Raum 7 % der Bodenfläche

Dach- und Fassadengestaltung  
(§ 57 BNO)

Es sind alle Dachformen zulässig, soweit sie sich ins Ortsbild einordnen; vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen für einzelne Zonen und für Schutzobjekte.

Soweit Flachdächer nicht begehbar sind, sind sie - wenn Solaranlagen dies sinnvoll zulassen - ökologisch wertvoll zu begrünen; massgebend sind allgemein anerkannte Richtlinien von Fachverbänden.

Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grosser Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.

Umgebungsgestaltung  
(§ 61 BNO)

Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken

Grünräume sind ökologisch wertvoll zu gestalten.

## Projektierungsspielraum

Im Rahmen des Wettbewerbs wird neben obgenannten Hinweisen sowie den Bestimmungen gemäss BauG, BauV und BNO nur die Geschossigkeit vorgegeben:

- Maximale Anzahl Vollgeschosse: 5
- Dach- oder Attikageschosse sollen nicht vorgesehen werden.

Zusätzliche Baumasse (bauliche Ausnützung, Fassadenhöhe, Gesamthöhe etc.) werden nicht vorgegeben. Die Generalplaner sind diesbezüglich frei in der Gestaltung, sofern die städtebauliche Einordnung gegeben ist.

## 7.5 Technische Vorgaben

### Brandschutz

Es gelten die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) sowie die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) (§ 1 Brandschutzverordnung (BSV) des Kantons Aargau).

### Hindernisfreies Bauen

Beim Bauvorhaben handelt es sich ein Mehrfamilienhaus mit mehr als acht Wohneinheiten. Es ist für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar zu gestalten (§ 37 BauV i.V.m § 53 BauG). Massgebend sind die Bestimmungen der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten", Ausgabe 2009 (inkl. Korrigenda).

Mit der Berücksichtigung der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" sind die minimalen gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Für Bauten mit erhöhten Anforderungen – wie Alterswohnungen – sind die Anforderungen der Norm teilweise unzureichend. Daher sind zusätzlich mindestens folgende Merkblätter einzuhalten:

- Merkblatt 065 "Spezialbauten" (Rollstuhlgängigkeit) (siehe Arbeitsunterlage 19)
- Merkblatt "Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten" (BWO) (siehe Arbeitsunterlage 20)

### Zivilschutzräume

Das Projekt Seniorenwohnungen Herosé untersteht der Schutzraumbaupflicht, da mehr als 38 Zimmer erstellt werden sollen (vgl. dazu Art. 70 Zivilschutzverordnung (ZSV)). Die Leistung einer Ersatzabgabe ist für Grundeigentümer in Aarau nicht möglich, da der Deckungsgrad an vollwertigen Schutzräumen zu gering ist.

#### Berechnung Anzahl Schutzplätze

Pro 3 Zimmer sind 2 Schutzplätze zu erstellen. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt (Art. 70 Abs. 1 und 2 ZSV).

#### Flächenbedarf und Dimensionierung

Der Flächenbedarf pro Schutzplatz und die Bauteildimensionierung sind den Technischen Weisungen für private- und öffentliche Schutzräume zu entnehmen:

- TWP 1984 – Technische Weisung für den Pflicht-Schutzraumbau
- TWK 2017 – Technische Weisung für die Konstruktion und Bemessung von Schutzbauten

#### Friedensnutzung

Die zivilschutzfremde Nutzung (als Keller, Lager etc.) ist möglich, sofern die Betriebsbereitschaft innert fünf Tagen nach Aufforderung erstellt werden kann und die Durchführung periodischer Kontrollen nicht beeinträchtigt wird.

## 7.6 Inventare

### ISOS

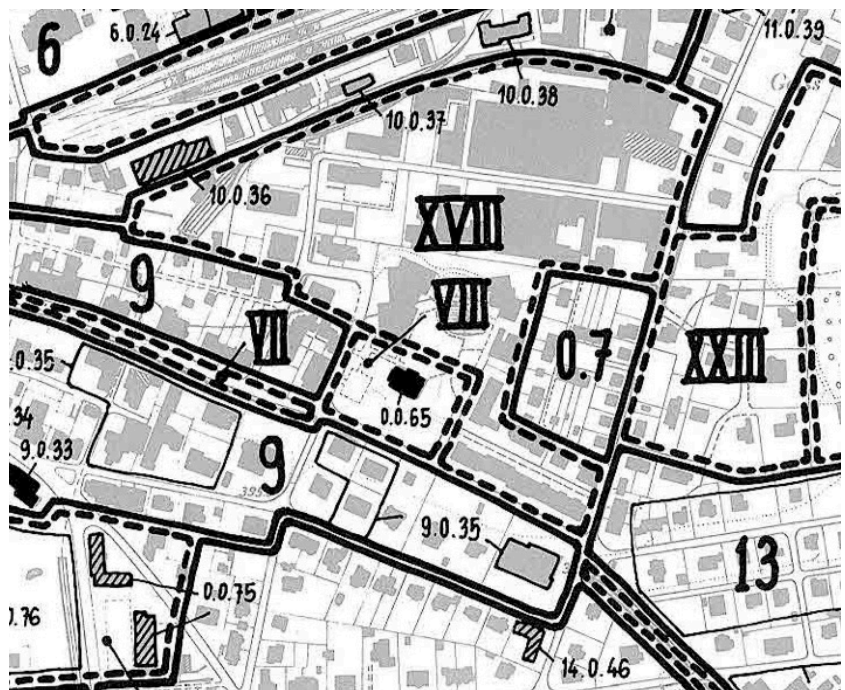
Die Stadt Aarau ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Das Herosé-Areal wird im Inventar in zwei Teile geteilt.

Der nördliche Teil mit den abzubrechenden Bauten ist der Umgebungszone XVIII mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften, die für angrenzende Ortsbildteile wesentlich sind) zugewiesen. Demnach ist der nördliche Teil des Herosé-Areals vor einer überdimensionierten Bebauung zu schützen, um den südlichen Teil des Areals nicht übermässig zu beeinträchtigen.

Der südliche Teil mit dem Herzoghaus ist der Umgebungszone VIII mit dem Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit der Freifläche und Beseitigung störender Veränderungen) zugewiesen.

Das Herzoghaus ist als Einzelelement mit Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz und Beseitigung störender Eingriffe) aufgeführt.

Ausschnitt Inventarplan ISOS



### Schutzobjekt Herzoghaus (kantonal)

In den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts nahm Aarau im politischen und geistigen Leben der Eidgenossenschaft eine führende Stellung ein und die Bevölkerungszahl verdoppelte sich bis um 1850 auf beinahe 5'000 Einwohner. Im Zusammenhang mit den Stadterweiterungen wurden grosse Teile der alten Stadtbefestigung abgetragen und der Stadtgraben zugeschüttet. Gewissermassen als Vorbotten der kommenden extensiven Bautätigkeit im 19. und 20. Jahrhundert entstanden vorerst einzelne Bürgerhäuser in der freien Landschaft. Das Herzoggut ist eines von drei Gebäuden in Aarau, welches diese Epoche repräsentiert.

Ansicht Schutzobjekt von Süden  
(Quelle: SKW)



#### Schutzumfang

Das Herzoghaus ist ein kantonales Denkmalschutzobjekt und gemäss § 27 Kulturgesetz (KG) geschützt.

Die Parkanlage im südlichen Bereich muss ungeschmälert, d.h. ohne Bebauung erhalten bleiben, damit das Schutzobjekt Herzoghaus in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt wird. Die mögliche Bebauung im nördlichen Bereich darf aus Gründen des Umgebungsschutzes das Herzoghaus ebenso wenig beeinträchtigen (vgl. dazu § 32 KG).

#### **Inventarobjekt Garten Herosé-Areal**

Die Parkanlage des Herosé-Areals ist im kommunalen Inventar unter der Kategorie "Besondere Gärten und Anlagen" aufgenommen. Im Inventar werden der alte Baumbestand und die historischen Teile der Einfriedung als erhaltenswert bezeichnet.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs für das neue Pflegeheim wurde ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten (inkl. Baumgutachten) erstellt (siehe Arbeitsunterlage 17). Darin wird festgehalten, welche Teile der Gartenanlage aus denkmalpflegerischer Sicht schützenswert sind.

Der Neubau und die angrenzende Umgebungsgestaltung sollen sich in die bestehende Gartenanlage integrieren und diese ergänzen.

Auszug Gartenkmalpflegerisches Gutachten: Schutzwürdigkeit



**Umgang mit Baumbestand**

Die detaillierte Zustandsanalyse der einzelnen Bäume kann dem Anhang des gartenkmalpflegerischen Gutachtens entnommen werden (siehe Arbeitsunterlage 17).

Bei der Projektierung des Neubaus ist auf den Baumbestand Rücksicht zu nehmen und dieser ist möglichst zu erhalten (insbesondere bei schutzwürdigen Bäumen). Die Aussenkante der Baugrube darf maximal bis an die Baumkronen reichen (Faustregel: Kronendurchmesser = Wurzeldurchmesser).

**7.7 Grundbucheinträge**

**Personal- und Grunddienstbarkeiten**

Folgende bestehenden Dienstbarkeiten, Grundlasten und Anmerkungen sind für den Projektwettbewerb relevant:

- Durchleitungsrecht für Fernwärme und Datenübertragung im Nordosten des Areals
- Unbefristetes Baurecht für Transformatorenstation
- Fuss- und Fahrwegrecht vom Effingerweg zur Transformatorenstation
- Kabel-Durchleitungsrecht für Transformatorenstation
- Bundesschutz Herzoghaus

**7.8 Erschliessung**

**Zufahrt**

Die Zufahrt für die Anlieferung und Parkierung erfolgt über den Effingerweg, der als kommunale Radroute dient und auch der Anlieferung für das neue Pflegeheim dient.

## Werkleitungen

Entlang der westlichen Grenze des Bearbeitungsperimeters führt eine Fernwärmeleitung der Eniwa AG, woran der Neubau für die Seniorenwohnungen als auch der Neubau des Pflegeheims angeschlossen werden. Der Neubau des Pflegeheims wird im Bereich der heutigen und zukünftigen Anlieferung angeschlossen. Die Lage der Leitungen ist zwingend zu erhalten. Die Planunterlagen zur Fernwärmeleitung und weiteren Werkleitungen sind der Arbeitsunterlage 08 zu entnehmen.

Lage Fernwärmeleitung (Bestand)



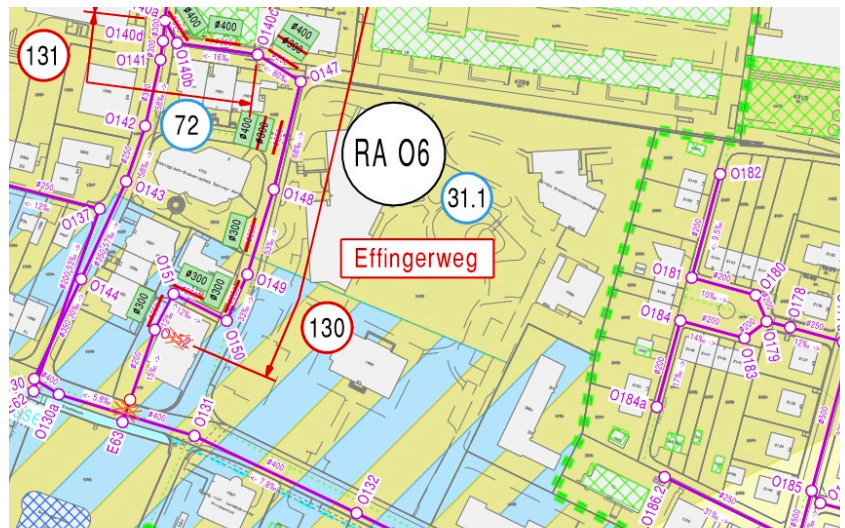
## Genereller Entwässerungsplan

Der generelle Entwässerungsplan sieht im Bearbeitungsperimeter das Teil-Trennsystem vor. Die Versickerungsmöglichkeiten sind begrenzt.

Auszug Genereller Entwässerungsplan  
Aarau

### Entwässerungsarten (Stand August 2005)

Bestehend	
	Mischsystem
	Versickerung (Dachwasser)
	Direkteinleitung (Dachwasser)
	Direkteinleitung (Strassenwasser)
Projektiert	
	Teil-Trennsystem mit Versickerungsmöglichkeit
	Teil-Trennsystem mit begrenzter Versickerungsmöglichkeit
	Teil-Trennsystem mit Versickerung bzw. Ableitung in Gewässer
	Teil-Trennsystem mit Ableitung in Gewässer bzw. Mischsystem
	Teil-Trennsystem mit Ableitung in Gewässer
	Mischsystem (ohne Versickerungsmöglichkeit)



## 7.9 Umwelt

### Lärm

Gemäss Modellrechnung sonBASE des BAFU liegen die Immissionswerte (Strassen- und Bahnlärm) im Herosé-Areal deutlich unterhalb der relevanten Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III von 65 dB (Tag) bzw. 55 dB (Nacht). Daher sind keine besonderen Vorkehrungen für den Lärmschutz zu treffen.

## Baugrundbeurteilung

Die Randbedingungen bezüglich des Baugrunds können dem geologischen Gutachten, welches für den Neubau des Pflegeheims erstellt wurde, entnommen werden (siehe Arbeitsunterlage 16).

## Gewässerschutz und Grundwasser

Das Herosé-Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Bereich dürfen gemäss Gewässerschutzverordnung keine Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel erstellt werden. Gemäss Grundwasserkarte wird eine mittlere Grundwassermächtigkeit vermutet bei einem mittleren Grundwasserspiegel bei rund 383 m ü. M., also ca. 8 m unterhalb des Terrains.

Demnach sind bis zu zwei Untergeschosse möglich. Ist für ein Projekt eine grössere Bautiefe erforderlich, sind Ausnahmen möglich. Gemäss kantonalem Merkblatt "Bauten im Grundwasser" werden diese nur zurückhaltend erteilt und es besteht kein Anspruch darauf.

## Gefahrenkarte Hochwasser

Der westliche Teil des Bearbeitungsperimeters ist gemäss kantonaler Gefahrenkarte Hochwasser ein Bereich mit Restgefährdung.

Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- ▨ Restgefährdung
- nach derz. Kenntnisstand keine Gefährdung



Wasserabfluss vom Gebäude wegführend planen

Es empfiehlt sich das Terrain derart zu gestalten, dass oberflächlich abfliessendes Wasser vom Gebäude ferngehalten wird und auf sickerfähige Grünflächen geleitet wird, wo das Wasser verlaufen und diffus versickern kann.

Zugänge und Öffnungen schützen

Es empfiehlt sich Lichtschächte und Entrauchungsöffnungen für das Untergeschoss bzw. die Tiefgarage sowie die Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrt gegen einlaufendes Wasser zu schützen.

## 8 PROJEKTANFORDERUNGEN

### 8.1 Integrale Planung

#### Grundsatz

Die Projektentwicklung berücksichtigt die Zielsetzung, dass "ökologisch vorbildliche, auf die Bedürfnisse abgestimmte und wirtschaftliche Lösungen" realisiert werden sollen. Hierbei gilt der Grundsatz:

**"Bauliche Lösungen sind technischen Lösungen vorzuziehen"**

### 8.2 Altersgerechtes Bauen

#### Altersgerechtes Bauen

Für den Projektwettbewerb ist eine Auseinandersetzung mit dem Thema "Wohnen im Alter" zentral. Es werden innovative Vorschläge auf konzeptioneller Ebene – unter Berücksichtigung der gängigen Standards – zum Thema erwartet.

Den teilnehmenden Generalplanern wird empfohlen, die Hinweise der Planungsrichtlinie "Altersgerechte Wohnbauten" inkl. der Präzisierungen (Herausgeberin: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, siehe Arbeitsunterlage 21) in die Projektvorschläge aufzunehmen.

### 8.3 Betriebs- und Nutzungskonzept

#### Alterswohnungen mit freiwilligen Zusatzdienstleistungen

Mit dem Neubau der Seniorenwohnungen Herosé soll preisgünstiger Wohnraum zur Kostenmiete für Einzelpersonen und Paare im Alter von 70 und älter geschaffen werden. Das Zielpublikum sind Seniorinnen und Senioren ohne oder mit kleinem Pflegebedarf. Die Selbstbestimmung und Selbstständigkeit der Mieter/-innen steht im Vordergrund. Die Alterswohnungen ermöglichen das selbstständige Bewältigen des Alltags mit der Möglichkeit, auf Wunsch Servicedienstleistungen (Hotellerie und Pflege) des benachbarten Pflegeheims zu beziehen.

Im Neubau der Seniorenwohnungen steht die individuelle Wohnnutzung im Vordergrund. Es werden keine Gemeinschaftsräume realisiert. Für gemeinschaftliche Aktivitäten besteht das Angebot und die Möglichkeit, die öffentlichen Räume des Pflegeheims zu nutzen.

## 8.4 Raumprogramm

### Seniorenwohnungen und Parkierungsanlage

Mit dem Neubau der Seniorenwohnungen sollen innerhalb des Bearbeitungsperrimeters 40 Seniorenwohnungen (gemäss nachfolgender Tabelle) und eine Parkierungsanlage für das gesamte Areal geschaffen werden.

Wohnungsspiegel

Anzahl Wohnungen	Wohnungstyp	Hauptnutzfläche (HNF)
24	2.5-Zimmer	50 m <sup>2</sup>
16	3.5 Zimmer	65 m <sup>2</sup>

Tabellarisches Raumprogramm

Das detaillierte Raumprogramm ist der Arbeitsunterlage 02 zu entnehmen. Bei Abweichungen von Anforderungen bezüglich hindernisfreiem Bauen gehen die Angaben im Raumprogramm vor.

### Wohnen im Erdgeschoss

Dem Wohnen im Erdgeschoss ist besondere Beachtung zu schenken. Parkseitig grenzen die Wohnungen an einen öffentlich zugänglichen Park. Private erdgeschossige Gärten sind nicht erwünscht.

### Flexible Erdgeschossnutzung

Im Sinne einer Option ist zu prüfen, ob und wie sich die Erdgeschosswohnungen für die Verwaltungsräumlichkeiten der städtischen Abteilung Pflegeheime umnutzen lassen. Die Flächenanforderungen für die Verwaltungsräume sind der Arbeitsunterlage 02 zu entnehmen.

### Anbindung Pflegeheim

Die Mieter/-innen der Seniorenwohnungen können bei Bedarf Angebote des Pflegeheims nutzen. Eine attraktive oberirdische Verbindung zum Pflegeheim stellt den Zugang sicher. Ein Witterungsschutz für die Verbindung ist nicht erforderlich.

### Parkplätze

Die im Raumprogramm angegebene Anzahl von 44 Parkplätzen richtet sich nach dem Pflichtparkplatzbedarf gemäss VSS-Normen. Die Anzahl der Parkplätze deckt den Bedarf für das neue Pflegeheim, die Seniorenwohnungen und das Herzoghaus. Der Zugang zur Tiefgarage für die Nutzer/-innen des Pflegeheims ist im Gebäudekonzept zu berücksichtigen.

Mobilitätskonzept

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens soll – im Verlauf der weiteren Projektierung – ein detailliertes Mobilitätskonzept erarbeitet werden, um die definitive Anzahl Parkplätze zu bestimmen.

Altersgerechte Parkplätze

Die Anforderungen an die Parkplätze sind dem Merkblatt "Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten" und der Planungsrichtlinie "Altersgerechte Wohnbauten" zu entnehmen (Arbeitsunterlagen 20 und 21). Insbesondere sind genügend rollstuhlgerechte Parkplätze (Behinderterparkplätze) anzubieten: pro 10 Wohnungen 1 rollstuhlgerechter Parkplatz.

Bus mit Überhöhe

Das Pflegeheim verfügt über einen Bus mit Überhöhe (2.5 m). Hierfür ist ein oberirdischer gedeckter Parkplatz vorzusehen.

### Veloabstellplätze

Gemäss kommunaler Richtlinie über den Bedarf an Pflichtparkplätzen ergibt sich die Anzahl der Veloabstellplätze gemäss VSS-Norm 40 065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" (vgl. nachfolgende Tabelle).

	Mieter/-innen	Besucher/-innen
Veloabstellplätze pro Zimmer	1	
Anzahl Velo-PP	96	
Reduzierte Anzahl aufgrund Nutzergruppe (- 25 %)	72	
Aufteilung Mieter/-innen und Besucher/-innen	70 %	30 %
<b>Anzahl Velo-PP</b>	<b>50</b>	<b>22</b>

Anforderung Veloabstellplätze

Für die Anordnung der Veloabstellplätze sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- 20 Mieter-Abstellplätze sind im Untergeschoss in der Fahrzeughalle an gut zugänglicher Lage vorzusehen.
- Die übrigen Veloabstellplätze sind oberirdisch, gedeckt und im Aussenraum anzuordnen.
- Doppelparker-Systeme (zweigeschossige Parkierung) sind für die vorgesehene Mieterschaft nicht geeignet.

### Anforderungen Hauseingang

Der Hauseingang bzw. -vorplatz ist ausreichend gross zu bemessen, so dass Umzugswagen weder Strasse noch Trottoir blockieren.

## 8.5 Aussenraum

### Anbindung Park

Der Bearbeitungsperimeter für den Neubau der Seniorenwohnungen grenzt an die Aussenräume des Herzoghauses und des neuen Pflegeheims. Die Aussenräume für die Seniorenwohnungen nehmen Bezug zur historischen – und im Rahmen des Pflegeheimneubaus weiterentwickelten – Parkanlage.

### Ideenvorschläge

Die Vorschläge für die Freiraumgestaltung und Anbindung an die Parkanlage werden im Rahmen des Projektwettbewerbs als Ideenbeiträge verstanden und nicht bewertet.

## Anforderungen

Die Aussenraumgestaltung kombiniert die Bedürfnisse der Nutzenden mit den Anliegen ökologisch hochwertiger Umgebungsflächen als Beitrag an die Biodiversität.

Es sind gute Bedingungen für ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen (z. B. durchlässige Bodenschichten, Blumenwiesen statt Zierrasen, Hecken von 3–5 m Breite, Trockenmauern, Begrünung von Zäunen und Mauern, etc.).

Soweit möglich, sind bestehende Bäume zu erhalten und standortgerechte Neupflanzungen vorzusehen.

Grossflächige Bodenbeläge sind möglichst versickerungsfähig zu planen. Der Anteil an versiegelten Flächen ist zu minimieren. Dies betrifft auch den Gebäudefussabdruck inkl. Untergeschoss(e). Grossflächige Unterbauungen des Aussenraums (Untergeschosse ausserhalb des Gebäudefussabdrucks) sind zu vermeiden. Die Dimensionierung einer allfälligen Überdeckung ist auf die Bepflanzung abzustimmen.

## 8.6 Schnittstellen zu anderen Projekten

### Anlieferung Pflegeheim Herosé (Neubau)

Die Zufahrt der Anlieferung für das neue Pflegeheim Herosé führt über den Bearbeitungsperimeter entlang der nördlichen Grenze. Die Zufahrt für das neue Pflegeheim muss im Projekt für die Seniorenwohnungen berücksichtigt werden und ist auch während der Bauzeit sicherzustellen.

### Trafostation Eniwa

Am Standort des abzubrechenden Pflegeheims befindet sich eine Trafostation des kommunalen Infrastrukturunternehmens Eniwa. Sie ist innerhalb des Bearbeitungsperimeters, gemäss den Anforderungen (siehe Arbeitsunterlage 23) von Eniwa, wieder zu erstellen.

### Kunst und Bau

Anschliessend an den Projektwettbewerb Neubau Pflegeheim Herosé wurde ein selektiver Wettbewerb für eine künstlerische Intervention im oder um den Neubau des Pflegeheims durchgeführt.

Das Projekt "Findling" der Künstlerin Sonja Kretz konnte den Wettbewerb für sich entscheiden und wurde zur Realisation empfohlen (siehe Arbeitsunterlage 24).

Modell Kunstprojekt  
(Stand: Wettbewerb)



Als Standort für das Kunstprojekt ist der südöstliche Bereich des Bearbeitungsperimeters vorgesehen (siehe Arbeitsunterlage 11, Grundlagenplan). Die exakte Lage für das Kunstprojekt ist noch nicht fixiert. Es besteht daher noch Anordnungsspielraum, jedoch ist der Perimeter für das Kunstprojekt von oberirdischen Bauten freizuhalten.

## 8.7 Gebäudestandards

### Bauteiltrennung

Die gebäudetechnischen Installationen sollen einer flexiblen Nutzung des Gebäudes Rechnung tragen und differenzierte Erneuerungszyklen aufgrund der unterschiedlichen Lebensdauer der verschiedenen Bauteile, Anlagen und Installationen zulassen. Dies erfordert eine möglichst konsequente Trennung der technischen Installationen von der Primärstruktur des Gebäudes.

### Konstruktion

Für die Reduktion des Anteils an grauer Energie ist der Holzanteil an Gebäude- und Fassadenkonstruktion – sofern wirtschaftlich – zu maximieren/optimieren. Massnahmen zur Optimierung der Bauzeit (z.B. durch den Einsatz von vorgefertigten Bauelementen) werden begrüsst.

### Anforderung Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnikräume und die Installationswege sind für deren Erschliessung so anzuordnen und zu dimensionieren, dass

- möglichst kurze Wege resultieren
- grosszügige Leitungsquerschnitte möglich sind
- die gute Zugänglichkeit aller Anlagen und Installationen gewährleistet ist.

Sämtliche gebäudetechnischen Geräte und Apparate müssen ersetzt werden können, ohne dass Gebäudeteile oder andere Installationen abgebrochen werden müssen. Die Ein- und Ausbringewege für nicht zerlegbare Apparate müssen genügend gross dimensioniert sein.

	<p>Die Zugänglichkeit für sämtliche gebäudetechnischen Anlagen, Apparate und Installationen, die des Unterhalts bedürfen, muss – ohne Demontage fest installierter Bauteile – gewährleistet sein.</p>
Gebäudeautomation	<p>Bei der Gebäudeautomation sind technisch einfache und wirtschaftliche Lösungen zu realisieren.</p>
<b>Gebäudestandard 2019 Energistadt</b>	<p>Für Neubauten der Stadt Aarau ist der Gebäudestandard 2019 für öffentliche Gebäude (Herausgeber: Energie Schweiz und Schweizerischer Verband Kommunale Infrastruktur) einzuhalten.</p>
Minergie-A-ECO/-P-ECO	<p>Gefordert ist die Erreichung des MINERGIE-A-ECO- oder des MINERGIE-P-ECO-Standards (inkl. Zertifizierung).</p>
PV-Anlage	<p>Die Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlage soll maximiert werden, insbesondere auf der Dachfläche. Wo technisch und gestalterisch sinnvoll, ist die Integration von Photovoltaikerelementen in der Fassade zu prüfen. Es sind mindestens 20 % des jahresbilanzierten Strombedarfs im, am oder auf dem Gebäude zu produzieren.</p>
<b>Wärmeerzeugung</b>	<p>Der Neubau wird an das Fernwärmenetz der Eniwa angeschlossen.</p>
<b>Gutes Innenraumklima</b>	<p>Zentral für den Wohnkomfort ist ein gesundes Innenraumklima. Dies umfasst unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Vermeidung von Materialien und Baustoffen, welche Formaldehyd enthalten oder mit Lösemitteln oder mit Bioziden behandelt wurden</li><li>• die Reduktion von Innen- und Aussenlärm</li><li>• eine gute Raumakustik</li><li>• die Berücksichtigung klimatischer Faktoren (Luftwechsel, Luftfeuchtigkeit, sommerlicher Wärmeschutz)</li></ul>
Sommerlicher Wärmeschutz	<p>Der sommerliche Wärmeschutz ist besonders zu beachten. Die Anforderungen an ein angenehmes Temperaturniveau sind primär durch bauliche Massnahmen (robuster und windresistenter Sonnenschutz, Minimierung interner Lasten, wirksame Nachtauskühlung, thermische aktive Speichermasse) sicherzustellen. Auf aktives Kühlen ist zu verzichten. Das Lüftungssystem soll die Nachtauskühlung ohne zusätzlichen Energieaufwand unterstützen (Freecooling).</p>
<b>Fensteranteil</b>	<p>Der Glasanteil der Gebäudehülle ist sorgfältig zu dimensionieren, um die Tageslichtnutzung sowie thermische Gewinne und Verluste zu optimieren.</p>

## 8.8 Wirtschaftlichkeit

### Kostenschätzung

Für den Neubau der Seniorenwohnungen Herosé und die Autoeinstellhalle wurde eine Grobkostenschätzung (Genauigkeit: +/- 25 %) für das Projekt vorgenommen. Als Berechnungsbasis diente die Machbarkeitsstudie für den Projektwettbewerb für den Neubau des Pflegeheims und Raumprogrammanpassungen im Nachgang zu jenem Projektwettbewerb.

Es wird von total CHF 18'750'000 (inkl. 7.7 % MwSt.) Investitionskosten (Projektierung und Realisierung) ausgegangen. Die detaillierte Auflistung der Kosten nach BKP (einstellig) liegt dem Programm bei (Arbeitsunterunterlage 25).

Kostenstand: Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Oktober 2021 = 105.4 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)

### Kompaktheit

Die Gebäudekompaktheit ist eine wesentliche Stellschraube, um das Kostenziel zu erreichen. Die Gebäudekompaktheit ist unter diesem Aspekt zu optimieren, insbesondere durch die Minimierung der inneren Erschliessungsflächen.

## 9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Genehmigung Preisgericht

Das vorliegende Programm wurde vom Preisgericht am 25.11.2022 genehmigt.

### Sachmitglieder mit Stimmrecht

Angelica Cavegn Leitner  
Vorsitz



Martina Niggli



Susanne Knörr



Rupert Studer



Marco Palmieri

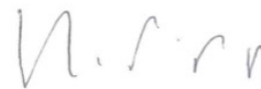


Christoph Grathwohl  
Ersatz-Sachpreisrichter



### Fachmitglieder mit Stimmrecht

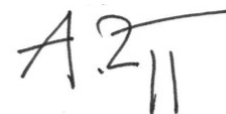
Stephan Popp



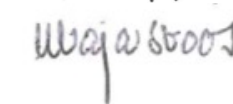
Vanessa Hull



Antti Rüegg



Maja Stoos



Iris Tijssen



Jan Hlavica



Sebastian Busse  
Ersatz-Fachpreisrichter



**SIA-Konformität**

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Die Honorarvorgaben dieses Programmes sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Ausschreibung und die spätere Vergabe kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 20 Tagen seit Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Diese muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und die Beweismittel sind anzugeben. Fehlen diese, wird auf die Beschwerde nicht eingetreten.