



Anonymer einstufiger Projektwettbewerb für Planerteams mit Generalplaner im selektiven Verfahren
Programm Präqualifikation

Neues Wohnen «Im Brüel», Alterszentrum «Im Brüel», Aesch

17. April 2023



Änderungsnachweis

Version	Datum	Status/Änderung/Bemerkung	Name
2.0	17.04.23	Gültig	Stefan Knüsel

Verteiler dieser Version

Firma	Name	Anzahl/Form
Stiftung Alterszentrum im Brüel	Heiner Gammeter	pdf
Stiftung Alterszentrum im Brüel	Niklaus Wasem	pdf
Stiftung Alterszentrum im Brüel	Martin Vecchi	pdf
Bachelard Wagner Architekten AG	Anne Marie Wagner	pdf
Planconsult AG	Thorsten Zöbelin	pdf
Planconsult AG	Claudius Asal	pdf
Rapp AG	Thomas Stegmaier	pdf

Auftraggeberin

Name	Adresse
Stiftung Alterszentrum im Brüel	Pfeffingerstrasse 10, 4147 Aesch

Wettbewerbsorganisation

Name	E-Mail	Telefon
Rapp AG, Stefan Knüsel	Stefan.knuesel@rapp.ch	058 595 76 82

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	5
1.1	Beschaffungsform und Verfahrensart	5
1.2	Aufgabenstellung und Perimeter	5
1.3	Termine	7
1.4	Raumbedarf	7
2	Allgemeine Bestimmungen	7
2.1	Auftraggeberin	7
2.2	Organisatorin Wettbewerbsverfahren	7
2.3	Submissionsrechtliche Grundlagen	7
2.4	Verbindlichkeit	8
2.5	Ausschluss	8
2.6	Streitigkeiten	8
2.7	Art und Zweck des Verfahrens	8
2.8	Zusammensetzung Planerteam mit Generalplaner	9
2.9	Urheberrecht	9
2.10	Entschädigungen / Preise / Ankäufe	9
2.11	Preisgericht	10
2.12	Rechtsmittelbelehrung	10
3	Präqualifikation	10
3.1	Termine Präqualifikation	10
3.2	Zulassungskriterien	11
3.3	Eignungskriterien Präqualifikation	11
3.4	Abgegebene Unterlagen Präqualifikation	11
3.5	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	11
3.6	Eingabetermin der Bewerbungsunterlagen	12
3.7	Beurteilung Präqualifikation	12
4	Projektwettbewerb	13
4.1	Terminübersicht	13
4.2	Begehung / Ausgabe Modell	13
4.3	Fragenstellung und Fragenbeantwortung	13
4.4	Abgegebene Unterlagen	13
4.5	Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb	14
4.6	Beurteilungskriterien	15
4.7	Ausschlusskriterien	15
4.8	Weiterbearbeitung	15
4.9	Ausstellung	17
5	Aufgabenstellung	17
5.1	Alterszentrum im Brüel	17
5.2	Ziele	17
5.3	Raumprogramm	18
5.4	Wirtschaftlichkeit	18
5.5	Gesetze, Normen und Vorschriften	18
6	Schlussbestimmungen	19
7	Genehmigung	20

Beilagenverzeichnis

- Präqualifikationsformular
- Selbstdeklaration

1 Das Wichtigste in Kürze

1.1 Beschaffungsform und Verfahrensart

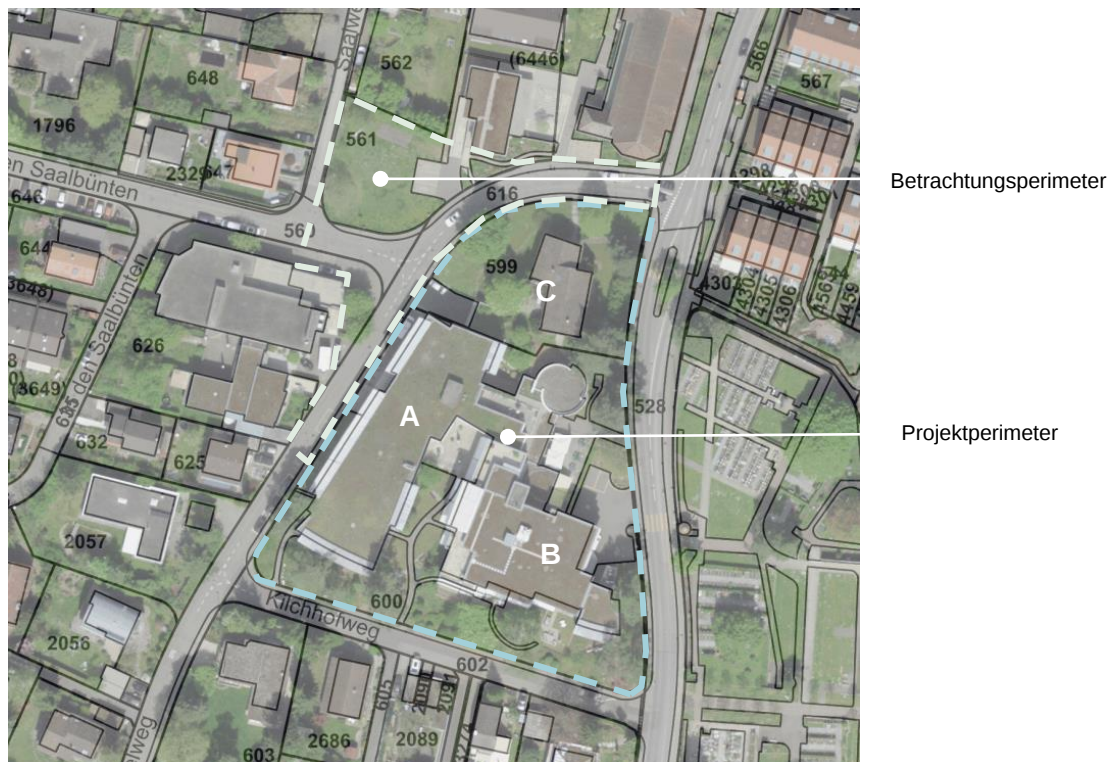
Objektbezeichnung des Wettbewerbs	Neues Wohnen «Im Brüel», Alterszentrum «Im Brüel», Aesch
Verfahrensart	Anonymer einstufiger Projektwettbewerb für Planerteams mit Generalplaner im selektiven Verfahren nach der Ordnung SIA 142
Fachgebiete	Generalplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur

1.2 Aufgabenstellung und Perimeter

Das Alterszentrum im Brüel leistet in Aesch einen grossen Beitrag zur Versorgung von Senioren mit pflegerischen, kulinarischen und kulturellen Dienstleistungen. Das Wohnangebot umfasst 100 Pflegebetten in Haus A (Allegra, Baujahr 1995) und B (Benjamin, Baujahr 1967) sowie 24 Betten im auf Demenzerkrankungen spezialisierten Haus Theresa.

Mit dem Neubau des Pfarrhauses der katholischen Kirche wurde talseitig vom Alterszentrum die direkt anschliessende Parzelle 599 mit 1'502 m² frei für neue Nutzungen. Die Parzelle soll an die Stiftung verkauft und mit der Parzelle 600 vereinigt werden (vorbehältlich Entscheid Stiftungsrat und Entscheid Gemeindeversammlung).

2021 hat die Stiftung mit den Gemeinden Aesch und Pfeffingen sowie der Römisch-katholischen Kirchgemeinde Aesch Basel-Landschaft ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Der Bericht Testplanung wird mit dem Wettbewerbsprogramm abgegeben. Die Testplanung hat aufgezeigt, dass die darin genannten Anforderungen etappenweise umsetzbar sind.



Im dargestellten Planausschnitt der Situation ist die Parzelle 599 und die Parzelle 600 als Bearbeitungsperimeter hellblau markiert. Der weiss markierte Betrachtungsperimeter (Begegnungszone Brüelweg / In den Saalbündten / Mätteli / Vorplatz Pfarreiheim) wurde in der Testplanung mitbearbeitet. Weil diese Grundstücke nicht der Stiftung, sondern der Einwohnergemeinde Aesch (Strassenparzellen) und der römisch-katholische Kirchgemeinde Aesch (Parzellen 561 und 626) gehören, ist hier im Wettbewerb keine Bearbeitung vorgesehen.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs müssen auf dem Projektperimeter (Parzelle 599 und 600 mit Haus A, Haus B und Neubau Haus C) folgende Hauptnutzungen, inkl. entsprechender Aussenbereiche, bereitgestellt werden:

- Mind. 35, idealerweise 40 Wohneinheiten für Wohnen mit Service (vernünftiger Mix aus 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, in Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit)
- 102 Pflegebetten in Einbettzimmern mit gemeinsamen Wohnbereichen (3-4 Zweibettzimmer sind möglich)
- Doppelkindergarten
- Weitere Nutzungen gemäss Raumprogramm (folgt im Wettbewerbsprogramm)

Die Nutzungsverteilung auf die verschiedenen Gebäude bleibt den Planerteams überlassen.

Das Haus A kann aufgestockt werden.

Grosse Umbauten werden im Haus B nicht empfohlen, denn das Gebäude dürfte in ca. 15 Jahren das Ende seiner Nutzungsdauer erreicht haben und könnte gemäss Testplanung einem künftigen grösseren Neubau mit deutlich mehr Potenzial weichen. Haus B, 1967 erbaut von Hans Peter Baur, weist jedoch samt der zugehörigen Kapelle architektonische Qualitäten auf. Aus dieser Hinsicht wäre eine Integration des Gebäudes B oder Teilen davon in den Projektvorschlag interessant. Es ist allerdings nicht im Inventar schützenswerter Bauten eingetragen. Es bleibt den Planerteams überlassen, auf Basis der Anforderungen eine zukunftsfähige, nachhaltige und wirtschaftliche Lösung für den Südostbereich des Areals zu erarbeiten.

Für den Neubau und die volumetrischen Änderungen der Bestandsbauten gelten die zonen- und baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Vorgaben zu Grenzabständen und Baulinien.

Bezüglich der Finanzierbarkeit ist es deutlich einfacher, die Hauptnutzung «Wohnen mit Service» im Neubau anzubieten. Wenn die Wirtschaftlichkeit aber gewährleistet wird, kann auch eine andere Nutzungsverteilung vorgeschlagen werden.

Es werden keine Nutzungen aus der Villa Theresa auf dem vorliegenden Projektperimeter integriert.

Die Umgebung ist sensibel und mit Augenmerk für die Aufenthaltsqualitäten zu gestalten. Auf dem Areal sollen differenzierte Freiräume mit hohem Identifikationspotenzial entstehen, die einerseits gemeinschaftliche und halböffentliche Bereiche zum Verweilen, sich Begegnen und Bewegen aufweisen und andererseits individuelle, private Aussenräume zur Erholung und Regeneration bieten. Im Rahmen der Aussen- und Freiraumgestaltung soll das Thema der Adressbildung berücksichtigt und qualitativ umgesetzt werden. Auf eine gute, barrierefreie Wegeführung und eine sinnvolle Verknüpfung der Nutzungen ist zu achten. Durch- und Zugänge sind gut zu proportionieren und klar zu fassen. Vegetation und Materialien sind so zu wählen, dass atmosphärische Freiräume entstehen, die auf integrale Art das Mikroklima positiv beeinflussen. Im Sinne der Einbettung bestehender Naturwerte und gestalterischer Qualitäten der Anlage in das Quartier ist auf einen sorgfältigen Umgang mit dem Baumbestand zu achten.

1.3 Termine

Ausschreibung Präqualifikation:	20.04.2023
Eingabe Bewerbungen Präqualifikation:	16.05.2023
Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation:	09.06.2023
Ausgabe Projektwettbewerb:	30.06.2023
Eingabe Projektwettbewerb:	01.11.2023

1.4 Raumbedarf

Mit dem Bezug soll zusammengefasst folgendes Raumangebot auf dem Areal (Projektperimeter) zur Verfügung stehen:

- Mind. 35, idealerweise 40 Wohneinheiten (1- bis 2-Zimmer-Wohnungen)
- 102 Pflegebetten in Einbettzimmern (3-4 Zweibettzimmer sind möglich) mit gemeinsamen Wohnbereichen
- Räume für öffentliche Bereiche, Verwaltung, Verpflegung, Aufenthalt, Nebenräume Pflege, Personalgarderoben
- Allgemeine Infrastruktur (Technik, Erschliessung, Lager)
- Dienstleistungsangebote Tageszentrum, Physiotherapie, Coiffeur, Podologie, Café/Lädeli, Aktivierung
- Saal, Kapelle, Foyer
- Doppelkindergarten mit Aussenraum
- Differenzierte und vielfältige Aussenräume für die Wohnnutzungen sowie das Pflegeheim
- Autoeinstellhalle

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Stiftung Alterszentrum «Im Brüel» Aesch-Pfeffingen
Pfeffingerstrasse 10
4147 Aesch BL

2.2 Organisatorin Wettbewerbsverfahren

Rapp AG
Freilager-Platz 4
4142 Münchenstein

Tel.: 058 595 76 82
E-Mail: stefan.knuesel@rapp.ch

2.3 Submissionsrechtliche Grundlagen

Gestützt auf § 20 des kantonalen Gesetzes über öffentliche Beschaffungen wird ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren, dem GPA (WTO–Agreement on Government Procurement GPA) unterstellt, für Planerteams durchgeführt. Die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009, gilt subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Die Sprache für das Verfahren und das Projekt ist Deutsch.

2.4 Verbindlichkeit

Als Grundlage für den Wettbewerb gilt dieses Programm zur Präqualifikation. Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Mit Einreichung der Unterlagen erklären die BewerberInnen die Dokumente zur Präqualifikation für sich als verbindlich. In gleicher Weise sind sie für die Auftraggeberin bindend.

Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

2.5 Ausschluss

Die an der Testplanung beteiligten Firmen sind für dieses Verfahren ausgeschlossen.

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Personen, die bei der Auftraggeberin oder bei einem Mitglied des Preisgerichts angestellt sind, zu einem Mitglied des Preisgerichts in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind oder an der Vorbereitung des Wettbewerbs beteiligt waren. Siehe dazu auch Wegleitung SIA 142i – 202d «Befangenheit und Ausstandsgründe zu den Ordnungen SIA 142 und SIA 143».

2.6 Streitigkeiten

Allfällige Streitigkeiten werden an ordentlichen Gerichten entschieden. Als Gerichtsstand gilt einzig und ausschliesslich Arlesheim.

2.7 Art und Zweck des Verfahrens

Der einstufige Projektwettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Das Verfahren ist selektiv und richtet sich an Planerteams mit Generalplaner (kurz «Planerteams»).

Teilnahmeberechtigt sind Planerteams mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz sowie in allen Vertragsstaaten des GATT-/WTO-Übereinkommens, soweit diese Gegenrecht gewähren. Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Stichtag für die Erfüllung der Teilnahmebedingungen ist der genannte Termin zur Anmeldung.

Das sich bewerbende Planerteam hat im Rahmen einer Präqualifikation seine Eignung für die Bearbeitung der Aufgabe nachzuweisen. Für die Selektion gelten die Eignungskriterien unter Kapitel 3.3.

Für die Präqualifikation muss nicht das gesamte Planerteam nachgewiesen werden.

Zum Projektwettbewerb sind max. 12 Teams, davon max. 3 Architektur-Nachwuchsbüros, zugelassen, welche durch das Preisgericht selektioniert werden. Für die Selektion gelten die Eignungskriterien unter Kapitel 3.3. Bei der Bewertung der Eignungskriterien gilt bei den Nachwuchsbüros aus dem Bereich Architektur folgendes: jüngeres Architekturbüro, das zwar über die Fachkompetenz, nicht aber über den geforderten umfassenden Leistungsnachweis verfügt. Dies ist bei der Bewerbung als Nachwuchsbüro zu deklarieren. Das Alter aller geschäftsführenden Personen der federführenden Architekturfirma darf zum Zeitpunkt der Ausschreibungspublication maximal je 40 Jahre (Jahrgang 1983) betragen. Für die weiteren Teammitglieder

gilt die Altersbeschränkung nicht. Nachwuchsteams dürfen auch Wettbewerbserfolge als Referenzen einreichen.

Erläuterung «Junge Büros» bei der Landschaftsarchitektur: junge Büros (alle Mitglieder der Geschäftsleitung je unter 40 Jahre alt und/oder Firmengründung vor max. 3 Jahren) dürfen sich auch mit noch unrealisierten Projekten oder Wettbewerbsbeiträgen bewerben.

Die selektionierten Planerteams werden eingeladen, einen Projektvorschlag gemäss dem Programm zum Projektwettbewerb auszuarbeiten und einzureichen. Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Erst mit Einreichung der Wettbewerbsbeiträge muss das Planerteam im Verfasserouvert sämtliche Fachdisziplinen als Subplaner nachweisen, welche für die Bewältigung der Bauaufgabe notwendig sind.

Das Preisgericht behält sich vor, mit Projekten der engeren Wahl eine optionale Bereinigungsstufe nach SIA 142 Art. 5.4 durchzuführen, welche zusätzlich entschädigt würde.

2.8 Zusammensetzung Planerteam mit Generalplaner

Das Planerteam muss für die Präqualifikation folgende Disziplinen zwingend abdecken:

- Generalplanung
- Architektur/Städtebau
- Landschaftsarchitektur

Doppelteilnahmen in verschiedenen Planerteams sind generell nicht erlaubt.

Die Disziplinen Generalplanung und Architektur können derselben Firma mit denselben Referenzprojekten angehören.

Im Projektwettbewerb muss das Planerteam sämtliche Fachdisziplinen vereinen, welche zur Bearbeitung des Projektwettbewerbs und nachfolgend zur Bewältigung der Bauaufgabe notwendig sind.

2.9 Urheberrecht

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

2.10 Entschädigungen / Preise / Ankäufe

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Für den Projektwettbewerb steht dem Preisgericht eine Gesamtpreisumme von CHF 170'000 exkl. Mehrwertsteuer für Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung. Dieser Betrag wird voll ausgerichtet. Es ist vorgesehen, eine fixe Entschädigung von CHF 8'000 für jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt auszus zahlen und min. 3 Preise zu vergeben.

Das Preisgericht kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Hierzu bedarf es eine Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder des Preisgerichts, wobei die Zustimmung aller VertreterInnen der Auftraggeberin vorliegen muss.

2.11 Preisgericht

4+1 FachpreisrichterInnen mit Stimmrecht

Anne Marie Wagner, Architektin, Jurypräsidium, Bachelard Wagner Architekten AG, Basel
Stephan Möhring, Architekt, BGM Architekten GmbH, Basel
Patric Allemann, Architekt, Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, Zürich
Sonja Müller, Landschaftsarchitektin, META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
Karin Bucher, Architektin, Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG Zürich, (Ersatz)

3+1 SachpreisrichterInnen mit Stimmrecht

Martin Vecchi, Geschäftsführer Alterszentrum im Brüel, Aesch
Niklaus Wasem, Stiftungsrat Alterszentrum im Brüel, Aesch
Sandro Zamengo, Direktor Alterszentrum am Bachgraben, Allschwil
Thorsten Zöbelin, Bauherrenvertreter Alterszentrum «Im Brüel», Aesch (Ersatz)

ExpertInnen ohne Stimmrecht

Heiner Gammeter, Stiftungsrat Alterszentrum im Brüel, Aesch
Roman Burkard, Technischer Leiter und Leiter Hotellerie Alterszentrum im Brüel, Aesch
Franziska Laich, Pflegedienstleiterin Alterszentrum im Brüel, Aesch
Horst Reher, Projektleiter Raumplanung, Aesch
Stefan Knüsel, Rapp AG, Basel (Vollständigkeit, Gesetzeskonformität, Funktionalität, Flächen, Etappierbarkeit)
Thomas Andre, Rapp AG, Basel (Brandschutz und Fluchtwege)
Bernd Lambrecht, Rapp AG, Basel (Tragwerk)
Experte Nachhaltigkeit, vakant
Experte Kosten, vakant

Weitere ExpertInnen werden nach Bedarf beigezogen.

2.12 Rechtsmittelbelehrung

Gestützt auf Art. 15 der IVÖB kann gegen diese Publikation innert 10 Tagen nach seiner Publikation im Amtsblatt beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Einer Beschwerde kommt nicht von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu. Die Beschwerdeschrift ist in vierfacher Ausfertigung einzureichen. Sie muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der Beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person enthalten. Die angefochtene Verfügung (Ausschreibung des Auftrags) ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, ist kostenpflichtig. Eine Anfechtung des Entscheids des Preisgerichts wird ausgeschlossen.

3 Präqualifikation

3.1 Termine Präqualifikation

Ausschreibung Präqualifikation auf Simap.ch:	20.04.2023
Eingabe Bewerbungen Präqualifikation:	16.05.2023
Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation:	09.06.2023

3.2 Zulassungskriterien

- Termingerechte Einreichung der verlangten Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Unterzeichnete Selbstdeklaration
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder Vertragsstaaten des GATT-/WTO-Übereinkommens

3.3 Eignungskriterien Präqualifikation

Das Preisgericht bewertet die Eignung der Bewerbenden nach folgenden Kriterien:

- **Qualität Generalplanung**
 - Erfahrung in der Leitung von Planerteams
 - Aktuelle Referenzen (nicht älter als 10 Jahre, eines davon ausgeführt, eines kann noch in Ausführung sein) über die Planung, Koordination und Ausführung von Bauaufgaben mit vergleichbarer Komplexität und Bausumme, vorzugsweise im Bereich Pflege und Wohnen im Alter
 - Wirtschaftliche Umsetzung von Bauprojekten
- **Qualität Architektur/Städtebau**
 - Aktuelle Referenzen (nicht älter als 10 Jahre, eines davon ausgeführt, eines kann noch in Ausführung sein) über die Planung, Koordination und Ausführung von Bauaufgaben mit vergleichbarer Komplexität und Bausumme, vorzugsweise im Bereich Pflege und Wohnen im Alter
 - Qualitativ hochstehende architektonische Gestaltung und städtebauliche Einordnung unter Berücksichtigung von Bestandsbauten
 - Wirtschaftliche Umsetzung von Bauprojekten
 - Nachhaltiges Bauen: Materialisierung / Konstruktion / Gebäudetechnik
 - Bestimmungen zu Nachwuchsbüros: s. Kap. 2.7
- **Qualität Landschaftsarchitektur**
 - Aktuelle Referenzen (nicht älter als 10 Jahre) über die Planung, Koordination und Ausführung von Aussenräumen mit vergleichbarer Aufgabenstellung
 - Bestimmungen zu «Junge Büros»: s. Kap. 2.7

3.4 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

- Programm Präqualifikation (vorliegendes Dokument)
- Eingabeformular Präqualifikation (Excel-Datei)
- Selbstdeklaration Präqualifikation (Word-Datei)

3.5 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

- **Eingabeformulare Präqualifikation** (ausgefüllte Excel-Datei)
- **Selbstdeklaration Präqualifikation** (ausgefüllte Word-Datei)
- **Referenzen Generalplanung (innerhalb eines GP-Teams)**
2 Referenzobjekte auf je 1 Blatt A3 (ungefaltet) von ausgeführten Projekten,

davon 1 der Schlüsselperson. Projektinformation mit Aufgabenbeschreibung, Angaben zum Gebäudestandard. Darstellung in Plan und Bild.

- **Referenzen Architektur**
2 Referenzobjekte auf je 1 Blatt A3 (ungefaltet) von ausgeführten Projekten, davon 1 der Schlüsselperson. Projektinformation mit Aufgabenbeschreibung, Angaben zum Gebäudestandard. Darstellung in Plan und Bild.
- **Referenz Landschaftsarchitektur**
2 Referenzobjekte auf je 1 Blatt A3 (ungefaltet) von ausgeführten Projekten, davon 1 der Schlüsselperson. Projektinformation mit Aufgabenbeschreibung. Darstellung in Plan und Bild
- **Datenträger**
mit allen Referenzblättern als pdf-Dateien sowie der erwähnten ausgefüllten Word- und Excel-Dateien

Die geforderten Referenzblätter A3 sind als Leporellos mit vorgegebener Anordnung zuzustellen und das Dokument «Eingabeformular Präqualifikation» (inkl. Selbstdeklaration) ist rechtsverbindlich von den verlangten Teammitgliedern zu unterschreiben. Die Signatur kann digital erfolgen. Auf allen Dokumenten ist der Name des Planerteams zu vermerken.

Weitere Unterlagen werden zur Beurteilung nicht zugelassen.

3.6 Eingabetermin der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungen sind vollständig ausgefüllt im verschlossenen Umschlag, versehen mit dem Vermerk "Präqualifikation Neues Wohnen "Im Brüel", einzureichen und müssen spätestens zur angegebenen Einreichungsfrist (Datum/Uhrzeit) vorliegen. Die Bewerbungen können per Post gesendet (Datum des Poststempels nicht massgebend) oder werktags während den Büroöffnungszeiten der Rapp AG (07:30 bis 12:00 Uhr / 13:00 bis 17:00 Uhr) abgegeben werden.

Die Bewerbungen müssen bis spätestens **15.05.2023, 16 Uhr** an folgender Adresse eingetroffen sein:

Rapp AG
Martin Berger
Freilager-Platz 4
4142 Münchenstein

3.7 Beurteilung Präqualifikation

Die Beurteilung der Bewerbungen erfolgt durch das Preisgericht aufgrund der genannten Eignungskriterien. Die Teilnehmerzahl für den Projektwettbewerb ist auf 12 begrenzt.

Bis zum unter Kapitel 3.1 genannten Datum werden alle Teilnehmenden über den Entscheid und eine allfällige Zulassung zum Projektwettbewerb orientiert.

Die Bewerbungsunterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über und werden nicht zurückgegeben.

4 Projektwettbewerb

4.1 Terminübersicht

Versand Programm und Projektwettbewerbsunterlagen	30.06.2023
Obligatorische Begehung und Ausgabe Modellgrundlage	07.07.2023, 14:00 Uhr
Fragenstellung per Mail an Sekretariat Rapp AG, (wird anschliessend durch den Organisator anonymisiert)	18.07.2023
Fragenbeantwortung an alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer	31.07.2023
Abgabetermin Planunterlagen, Verfasserkuvert und Planverkleinerungen Bei Rapp AG, Freilager-Platz 4, 4142 Münchenstein	01.11.2023 bis 11:00 Uhr
Abgabetermin Modell Im Alterszentrum «Im Brüel», Pfeffingerstrasse 10, 4147 Aesch	15.11.2023 bis 11:00 Uhr
Information Teilnehmer	21.12.2023
Zuschlagsverfügung	12.01.2024
Ausstellung	02.02.2024 – 08.02.2024
Ausarbeitung Vor- und Bauprojekt	2024
Realisierung	2025-2027

4.2 Begehung / Ausgabe Modell

Der Treffpunkt für die oben terminierte, obligatorische und geführte Begehung des Perimeters, mit Ausgabe Modellgrundlage, ist beim Haupteingang zum bestehenden Alterszentrum.

Es werden keine inhaltlichen Fragen zum Wettbewerb beantwortet, dazu dient die Fragenbeantwortung.

4.3 Fragenstellung und Fragenbeantwortung

Fragen zum Wettbewerbsprogramm, versehen mit dem jeweiligen Programmkapitel, sind per Mail an das Sekretariat Rapp AG (martin.berger@rapp.ch) bis zum oben genannten Datum zuzustellen (die Fragen werden anschliessend durch den Organisator anonymisiert):

Betreff: Fragen zum Wettbewerb Neues Wohnen «Im Brüel»

Sämtliche eingegangenen Fragen und die entsprechenden Antworten werden bis zum oben genannten Datum allen Teilnehmenden per E-Mail versendet. Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

4.4 Abgegebene Unterlagen

Es werden folgende Unterlagen als Grundlagen abgegeben:

- Programm Projektwettbewerb (PDF-Datei)
- Betriebskonzept (PDF-Datei)
- Raumprogramm (PDF-Datei)
- Bericht der Testplanung (PDF-Datei)
- Zonenreglement Aesch BL (PDF-Datei)
- Zonenplan Aesch BL (PDF-Datei)
- Grundbuchauszug (PDF-Datei)

- Katasterplan (DXF- und PDF-Datei)
- Höhenaufnahmen (DXF- und PDF-Datei)
- Bestandespläne Architektur und Tragwerk soweit vorhanden (DXF- und PDF-Dateien)
- Baumbestandesplan (DXF- und PDF-Datei)
- Gipsmodell (anlässlich der Begehung)
- Vorlage Ist-Soll Vergleich Raumprogramm (Excel-Datei)
- Vorlage Volumen- und Flächenberechnung (Excel-Datei)

4.5 Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb

Die Wettbewerbsteilnehmende haben alle abzugebenden Unterlagen anonymisiert, mit Kennwort und dem Vermerk «Neues Wohnen «Im Brüel»» abzugeben.

Abzugeben sind maximal 6 Blätter A0 Hochformat. Sämtliche Pläne sind auf festem weissem Papier und in den geforderten Massstäben einzureichen. Eingaben nur auf Datenträger sind nicht erlaubt. Alle Grundrisse sind nach der Situation, Norden nach oben, auszurichten. Maximal zwei Visualisierungen in frei gewählter Darstellung sind erlaubt.

Situationsplan	Darstellung des Projektvorschlages als Dachaufsicht 1:500 mit Angaben zu den projektierten Bauten. Die Erschliessung, die Bezeichnung der Eingänge, der Fusswege durch das Gelände sowie die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume mit Höhenkoten müssen ersichtlich sein.
Grundrisse	Grundrisse 1:200 mit Raumbezeichnung und Flächenangaben sowie bei erdberührenden Grundrissen die Darstellung der angrenzenden Umgebungsgestaltung.
Schnitte	Schnitte 1:200, Längs- und Querschnitte, soweit für das Verständnis des Projektes erforderlich, mit Terrainverlauf.
Fassaden	Fassaden 1:200, soweit für das Verständnis des Projektes erforderlich, mit Terrainverlauf.
Fassadenschnitt	Fassadenschnitt vertikal 1:50 mit der Darstellung und Beschriftung des Konstruktionskonzeptes (Materialien und Aufbau).
Grundrissausschnitt	exemplarische Wohnung 1:50 mit Möblierung
Modell	1:500 in Weiss gehalten
Erläuterungsbericht	Mit Angaben zum städtebaulichen und architektonischen Konzept, zur Aussenraumgestaltung, zur Etappierung, zu Statik, Materialisierung generell, Angaben zur Nachhaltigkeit, Brandschutzkonzept mit Schemata hinterlegt
Raumprogramm	Ausgefülltes Raumprogramm (Vorlage)
Datenträger	Sämtliche Daten sind auf einem Datenträger (USB-Stick, keine CD), max. 50 MB, anonymisiert gem. SIA 142i-302. Die Daten werden für die Vorprüfung verwendet.
Verfassercouvert	Ausgefüllte Vorlage mit sämtlichen zu ergänzenden SubplanerInnen, inkl. unterzeichneter Selbstdeklaration.

Bezüglich Pläne gelten zudem folgende Vorgaben:

- 1 Satz Pläne, ungefaltet in Mappe oder gerollt (in Kartonrolle)
- 1 Satz Pläne gefaltet, für die Vorprüfung
- 1 Satz Pläne, verkleinert auf A3

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch die Organisatorin Rapp AG sowie ExpertInnen ohne Stimmrecht.

4.6 Beurteilungskriterien

Zur Beurteilung der Wettbewerbseingaben werden nachfolgende Kriterien beigezogen:

- Städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept
- Aussenraumgestaltung, Aktivierung der Flächen, geschickte Anordnung der Zugänge, Adressierung
- Funktionalität und Aufenthaltsqualität
- Funktionales Zusammenspiel zwischen Bestand und Neubauten
- Effiziente Flächennutzung
- Wirtschaftlichkeit in Bau, Betrieb und Unterhalt
- Nachhaltigkeit
- Etappierbarkeit (Bauen und Betrieb)

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

4.7 Ausschlusskriterien

Ein Wettbewerbsbeitrag wird ausgeschlossen:

- von der Beurteilung, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unleserlich ist, unlautere Absichten vermuten lässt oder wenn sein Verfasser gegen das Anonymitätsgebot verstossen hat;
- von der Preiserteilung, wenn von den Programmbestimmungen in wesentlichen Punkten abgewichen wurde.

4.8 Weiterbearbeitung

Absichtserklärung

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Die Weiterbearbeitung durch die Gewinner des Wettbewerbs erfolgt unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch die Stiftung. Weiterhin behält sich die Auftraggeberin vor, vorerst nur den Teil Neubau (mit den bei Bedarf direkt notwendigen Anpassungen an den Schnittstellen zum Bestand) auszulösen und die eventuelle Sanierung / Aufstockung später auszulösen.

Die Freigabe der weiteren Planungsschritte erfolgt phasenweise. Die Auftraggeberin strebt an, das Planerteam für alle Phasen zu beauftragen. Die Generalplanung übernimmt die Federführung im Planerteam. Um die im Programm des Wettbewerbs festgelegten Ziele zu erreichen und insbesondere die Ausführungsqualität, Termine und Kosten zu garantieren, kann die Auftraggeberin von den Gewinnern verlangen, sich mit Partnern zu verstärken und entsprechende Vorschläge einzubringen. Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, frühzeitig einen nach SIA definierten unabhängigen Kostengarant (SIA-Kostengarantie-Vertrag 1018) beizuziehen.

Vertrags- und Honorarbestimmungen:

Mit Einreichung des Wettbewerbsprojekts erklären sich die einreichenden Teams für den Fall einer Beauftragung mit den nachfolgenden Vertrags- und Honorarbedingungen als Verhandlungsbasis einverstanden:

- Organisationsform: Generalplaner (als Unternehmen oder als Planergemeinschaft) mit SubplanerInnen. Die Generalplanung übernimmt die Federführung.
- Teambildung: Bis zum Vertragsabschluss vervollständigt der/die GeneralplanerIn das Team mit allen erforderlichen FachplanerInnen und SpezialistInnen. Die Auftraggeberin hat jeweils das Vetorecht.
- Leistungsumfang: Beauftragung der Phasen 3, 4 und 5 gemäss Norm SIA 112 (Modell Bauplanung).
- GU/TU: die Auftraggeberin beabsichtigt, das Projekt mit Einzelunternehmerverträgen zu realisieren, schliesst jedoch nicht aus, nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens (SIA Teilphase 33) das Bauvorhaben in einem GU-/TU-Modell zu realisieren. In diesem Fall verbleiben min. 58,5 % Teilleistungen beim Generalplaner und die Honorarkonditionen werden übernommen.
- Honorar: Das Generalplaner-Gesamthonorar für alle erforderlichen Leistungen wird für den Teil Neubau in Höhe von maximal 20% der geschätzten aufwandbestimmenden Baukosten (Neubau) entschädigt. Für eventuelle Aufstockungen/Sanierungen/Umbauten erhöht sich der Anteil für diese Leistungen entsprechend den Vorgaben der SIA. Das Generalplaner-Gesamthonorar wird nach aufwandbestimmenden Baukosten gem. SIA 102, 103, 105, 108 Art. 7 (Ausgabe 2014) auf Basis der Kostenschätzung des Experten zum Siegerprojekt ermittelt und dem Gewinnerteam offengelegt. Daraufhin wird das Honorar Vorprojekt fixiert und ausgelöst.
- Die Nebenkosten und die Vergütung für die Generalplanerfunktion sind im Pauschalhonorar einzurechnen.
- Es wird ein Pauschalhonorar vereinbart, das phasenweise angepasst wird,
 1. Pauschale: Vorprojekt auf Basis der Kostenermittlung Wettbewerbsentwurf
 2. Pauschale: Bauprojekt auf Basis Kostenermittlung Vorprojekt
 3. Pauschale: Ausführung auf Basis Kostenermittlung Bauprojekt
- Im Pauschalhonorar sind alle für die Auftragerfüllung notwendigen Leistungen enthalten: die Leistungen Architektur und Fachplanung gemäss SIA 102, 103, 105, 108, Ausgabe 2014, die Generalplanung, die räumliche und technische Fachkoordination, sowie die Leistungen der unten aufgeführten SpezialistInnen.

FachplanerInnen und SpezialistInnen

Die folgenden Planungsleistungen sind im beschriebenen Generalplanerhonorar (in Abhängigkeit von den honorarberechtigten Baukosten) enthalten und deren FachplanerInnen und SpezialistInnen Teil des Planerteams:

- Architektur
- Baumanagement
- Bauingenieur
- Landschaftsarchitektur
- Ingenieur Elektrotechnik
- Ingenieure Gebäudetechnik inkl. Koordination Gebäudetechnik
- Ingenieur Sanitär
- Haustechnikkoordination
- Gebäudeautomation
- Brandschutzplanung

Der Leistungsumfang und die Honorierung weiterer SpezialistInnen werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen geregelt. Sie gehören nicht zum Planerteam. Die fachliche Koordination Dritter ist im Generalplanerhonorar enthalten.

4.9 Ausstellung

Nach Abschluss der Jurierung ist vorgesehen, die zur Beurteilung zugelassenen Projekte unter Namensnennung aller Verfassenden öffentlich auszustellen. Die am Wettbewerb teilnehmenden Büros erhalten die Angaben zur Ausstellung schriftlich zugestellt.

5 Aufgabenstellung

5.1 Alterszentrum im Brüel

Das Alterszentrum «Im Brüel» leistet in Aesch einen grossen Beitrag zur Versorgung von Senioren mit pflegerischen, kulinarischen und kulturellen Dienstleistungen. Das Wohnangebot umfasst heute 124 Pflegeplätze und ein Tageszentrum. Das stationäre pflegerische Angebot verteilt sich auf 46 Betten im Haus A (Allegra, Baujahr 1995), 54 Betten im Haus B (Benjamin, Baujahr 1967) sowie 24 Betten im auf Demenzerkrankungen spezialisierten Haus Theresa, welches als Aussenstation betrieben wird.

Die Stiftung «Im Brüel» wird in absehbarer Zeit nicht mehr der einzige Anbieter von Pflegebetten sein, mit der die Gemeinde eine Leistungsvereinbarung haben wird. Damit bietet sich der Stiftung die Chance, ihr Angebot und ihre Ressourcen neu auszurichten. Viele Alterszentren im Kanton Basel-Landschaft konnten in den letzten zehn Jahre mit den kantonalen Subventionen sanieren respektive neu bauen. Mit dieser Erleichterung kann nicht mehr kalkuliert werden.

Anfangs 2021 unterzeichneten die Einwohnergemeinde Aesch, die Stiftung Alterszentrum «Im Brüel» Aesch-Pfeffingen und die römisch-katholische Kirchgemeinde Aesch Basel-Landschaft eine Absichtserklärung zur Zusammenarbeit in Form einer Testplanung, deren Resultat vorliegt. Darauf entschied die Stiftung 2022, in Anlehnung an die Testplanung einen Architekturwettbewerb auszuschreiben, um aus einer grossen Bandbreite an Lösungsvorschlägen das bestgeeignetste Konzept herauszuschälen.

Die Einwohnergemeinde Aesch strebt mit dem beabsichtigten Verkauf der Parzelle 599 an die Stiftung ein Angebot von altersgerechten Wohnungen und die Integration eines Doppelkindergarten an. Der Betrieb des Doppelkindergartens soll spätestens in 4-5 Jahren starten können.

Die bestehenden 24 Zweibett-Zimmer im Haus B stellen aktuell ein grosses Risiko für die Institution dar (Auslastung, Finanzen, Bedarf, Nachfrage generell). Das Alterszentrum Im Brüel hat zudem Sanierungsbedarf an der Gebäudeinfrastruktur. Es will eine zeitgemässe Infrastruktur für die BewohnerInnen und eine wirtschaftliche Betriebsführung sicherstellen.

Die Kirchgemeinde hat selber keine spezifischen Absichten, aber Möglichkeiten für die Weiterentwicklung eingebracht. Sie hält jedoch fest, dass der Freiraum auf der Parzelle 561 als „Mätteli“ bestehen bleiben muss und auch nicht für ein provisorisches Containerdorf genutzt werden darf.

Das zukünftige Angebot des Alterszentrums ist in Kapitel 1.2 beschrieben.

5.2 Ziele

Die Ziele sind wie folgt definiert:

- Angenehmes Wohnumfeld für die betagten Bewohnenden
- Projekt mit hohen städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten
- Optimale Layouts und Konzepte, die das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen.

- Wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten sowie kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet
- Ökologisch nachhaltiges Projekt
- Optimale Etappierung, Rochadenlösung und Weiterführbarkeit des Betriebs während der Bauzeit
- Optimale Ausgangslage für die Restnutzungsdauer Haus B mit anschliessendem Ersatzneubau mit noch offener Nutzung. Aufzeigen eines Szenarios zum langfristigen Erhalt des architektonisch wertvollen Hauses.

5.3 Raumprogramm

Die gesamten Raumbedürfnisse für den Neubau sind im Raumprogramm bei der Abgabe des Wettbewerbsprogramms ersichtlich.

5.4 Wirtschaftlichkeit

Der Bau muss wirtschaftlich geplant und erstellt werden. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Kostentreiber sind Umbauten, Provisorien, Rochaden, der Energieverbrauch im Betrieb, die Personalkosten und die Reinigung.

Vorgaben zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit (m², m³, Glasanteil, Materialinfos etc) folgen mit der Abgabe des Wettbewerbsprogramms. Die Kosten werden durch den von der Auftraggeberin beigezogenen Experten ermittelt. Genaue Informationen hierzu folgen im Wettbewerbsprogramm.

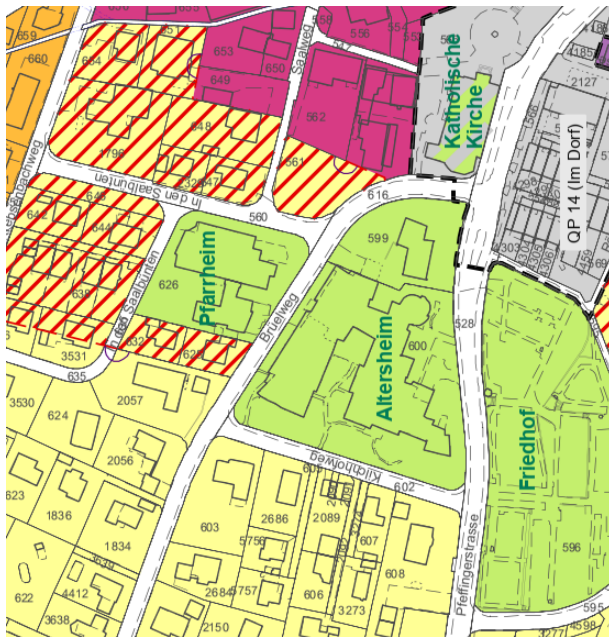
Der Betrieb muss während der Bauzeit aufrecht erhalten bleiben und bei Abschluss der Bauphase muss das Raumprogramm umgesetzt sein.

5.5 Gesetze, Normen und Vorschriften

Es sind alle einschlägigen Gesetze, Normen und Vorschriften einzuhalten. Im Besonderen wird auf folgende hingewiesen:

- Brandschutzvorschriften (<https://www.bsvonline.ch/de>)
- Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», Ausgabe 2009
- einschlägige Merkblätter zur Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten und Spezialbauten, z.B. der Schweizer Fachstelle Hindernisfreie Architektur
- Empfehlungen von *qualivista* *stationär*

Neben dem Zonenreglement Siedlung und Zonenplan Siedlung der Gemeinde Aesch (BL) gelten insbesondere das Raumplanungs- und Baugesetz (SGS 400) RBG des Kantons Basel-Landschaft mit den dazugehörigen Verordnungen.



Ausschnitt Zonenplan Aesch (BL)

Strassenbaulinie (rot), Friedhofbaulinie (grau)

Die Parzellen 599 und 600 liegen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A.
Das Mätteli (Teil der Parzelle 561) liegt in der Wohnzone W2b.

6 Schlussbestimmungen

Mit der Einreichung der Unterlagen erklären die Teilnehmer/innen sämtliche Bestimmungen des Programms als verbindlich. Das vorliegende Programm wurde von der Auftraggeberin und dem Preisgericht genehmigt.

7 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde von den stimmberechtigten Mitgliedern des Preisgerichts genehmigt. Es entspricht den Grundsätzen der Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe.

Anne Marie Wagner

Stephan Möhring

Patric Allemann

Sonja Müller

Karin Bucher

Martin Vecchi

Niklaus Wasem

Sandro Zamengo

Thorsten Zöbelin

