



Wohnbauten Hans Hässig-Strasse 29/31 und 33/35/37, Aarau

Anonymer einstufiger Projektwettbewerb für Generalplaner im selektiven Verfahren (Eignungsschwelle)



A1_ Pflichtenheft Präqualifikation

Impressum

Auftraggeberin:

Aargauische Gebäudeversicherung AGV, Bleichemattstrasse 12/14, 5001 Aarau

Organisation:

Kuno Schumacher Architekten AG, Reitergasse 11, 8004 Zürich

05.07.2023 / ks

Titelbild:

Luftbild Wohnbauten Hans Hässig-Strasse, Aarau

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	1
1.1	Verfahren	1
1.2	Termine	1
1.3	Gegenstand des Projektwettbewerbs	1
1.4	Ort des Objekts	1
2	Angaben zum Verfahren	2
2.1	Auftraggeberin und Organisatorin	2
2.2	Ausschreibung	2
2.3	Verfahren	2
2.4	Submissionsvorschriften	2
2.5	Teilnahmeberechtigung	3
2.6	Entschädigung / Gesamtpreissumme	3
2.7	Ausstellung	4
2.8	Weiterbearbeitung	4
2.9	Verbindlichkeit und Urheberrecht	4
2.10	Rechtsmittel	5
2.11	Preisgericht	5
3	Präqualifikation 1. Phase	6
3.1	Termine Präqualifikation	6
3.2	Zulassungskriterien	6
3.3	Eignungskriterien Präqualifikation	6
3.4	Abgegebene Unterlagen Präqualifikation	7
3.5	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	7
3.6	Eingabetermin der Bewerbungsunterlagen	7
3.7	Beurteilung und Selektion	8
4	Wettbewerbsverfahren 2. Phase (PROVISORISCH)	9
4.1	Termine Wettbewerb	9
4.2	Begehung / Ausgabe Modell	9
4.3	Fragenstellung und Fragenbeantwortung	9
4.4	Ausschlusskriterien	9
4.5	Beurteilungskriterien Projektwettbewerb	10
4.6	Zur Verfügung gestellte Unterlagen	10
4.7	Einzureichende Unterlagen / Modell	11
4.8	Eingabetermin / Eingabestelle	12
4.9	Rückgabe der Projekte	12
5	Aufgabenbeschrieb (PROVISORISCH)	13
5.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	13
5.2	Bestandesbauten und Objektstrategien	13
5.3	Projektperimeter	14
5.4	Standort- und Marktanalyse	15
5.5	Nutzungskonzeption	16
5.6	Wohnungsschlüssel und Raumprogramm	16

5.7	Anforderungen Aussenraum und Umgebung.....	16
5.8	Mobilität und Parkierung.....	17
5.9	Wirtschaftlichkeit.....	17
5.10	Nachhaltiges Bauen	18
5.11	Termine	18
6	Rahmenbedingungen	19
6.1	Bau- und Planungsrecht.....	19
6.2	Brandschutz.....	20
6.3	Hindernisfreies Bauen	20
6.4	Erschliessung	20
6.5	Lärmsituation	20
6.6	Weitere bauliche Rahmenbedingungen	20
7	Genehmigung	21

1 Das Wichtigste in Kürze

1.1 Verfahren

Objektbezeichnung:	Wohnbauten Hans Hässig-Strasse, Aarau
Art des Wettbewerbs:	Projektwettbewerb für Generalplaner nach der Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009)
Anzahl Stufen:	einstufiger Projektwettbewerb
Verfahrensart:	selektiv mit Eignungsschwelle, anonym

1.2 Termine

Ausschreibung Präqualifikation:	Dienstag, 11. Juli 2023
Eingabe Bewerbungen Präqualifikation:	Donnerstag, 24. August 2023, 17.00 Uhr
Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation:	September 2023
Ausgabe Projektwettbewerb	Dienstag, 17. Oktober 2023, 14.00 Uhr
Eingabe Projektwettbewerb:	Donnerstag, 22. Februar 2024

1.3 Gegenstand des Projektwettbewerbs

Die Aargauische Gebäudeversicherung (AGV) ist Eigentümerin der beiden Liegenschaften an der Hans Hässig-Strasse 29/31 und 33/35/37 in Aarau, Parzellen Nrn. 3573 und 3574, GB Aarau. Die Gebäude wurden in den Jahren 1950/51 erstellt und beinhalten insgesamt 19 Wohnungen. Aufgrund des Gebäudealters sollen die Liegenschaften mit Neubauten ersetzt werden, welche attraktiven und zeitgemässen Wohnraum für junge Familien und agile «golden Agers» anbieten. Dabei soll untersucht werden, ob allenfalls die Liegenschaft auf Parzelle Nr. 3574 anstelle eines Abbruchs und Ersatzwohnbaus, mit geeigneten Massnahmen und Substanzerhalt in einen weiteren Nutzungszyklus von rund 20-30 Jahren ökologisch und ökonomisch nachhaltig überführt werden kann.

Mit dem ausgeschriebenen Projektwettbewerb will die Auftraggeberin das beste Projekt innerhalb des Bearbeitungsperimeters evaluieren und den geeignetsten Generalplaner für die Weiterbearbeitung der Bauaufgabe ermitteln.

1.4 Ort des Objekts

Areal «Binzenhof», Parzellen Nrn. 3573 und 3574, GB Aarau



2 Angaben zum Verfahren

2.1 Auftraggeberin und Organisatorin

Auftraggeberin

Aargauische Gebäudeversicherung AGV
Bleichemattstrasse 12/14
5001 Aarau

Organisatorin

Kuno Schumacher Architekten AG
Reitergasse 11
8004 Zürich
Ansprechperson:
Kuno Schumacher, 079 624 26 67
ks@kunoschumacher.ch

2.2 Ausschreibung

- www.simap.ch
- tec 21 online

2.3 Verfahren

Der einstufige Projektwettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (IVöB; SAR 150.960) sowie dem Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen vom 23. März 2021 (DöB; SAR 150.920). Das Verfahren ist selektiv, mit Eignungsschwelle, und richtet sich an Generalplaner.

In der 1. Phase haben die sich bewerbenden Generalplaner im Rahmen einer Präqualifikation ihre Eignung für die Bewältigung der Aufgabe nachzuweisen. Sie haben insbesondere ihre herausragende Qualifikation in den Bereichen Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur, Baumanagement, Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit sowie ihre technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit und ihre Erfahrungen im zukunftsfähigen und marktgängigen Wohnungsbau für mehrere Zielgruppen darzulegen.

Für die Selektion kommen die Eignungskriterien gemäss Ziffer 3.3 zur Anwendung.

Zum Projektwettbewerb in der 2. Phase des Submissionsverfahrens sind diejenigen Teams zugelassen, welche die Minimalpunktzahl von 70 Punkten erreichen.

Bei der Bewertung der Nachwuchsbüros aus dem Bereich Architektur werden die Eignungskriterien anders gewichtet (Ziffer 2.5).

Die selektionierten Generalplaner sollen einen Projektvorschlag gemäss Pflichtenheft Projektwettbewerb ausarbeiten und einreichen. Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt.

Das Preisgericht behält sich vor, mit Projekten der engeren Wahl eine optionale Bereinigungsstufe nach SIA 142 (Ausgabe 2009) Art. 5.4 durchzuführen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

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

2.4 Submissionsvorschriften

Im vorliegenden Submissionsverfahren gelangen folgende Grundlagen zur Anwendung:

- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (IVöB; SAR 150.960)
- Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen vom 23. März 2021 (DöB; SAR 150.920)
- Es gilt die Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009) subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen

2.5 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahme am Projektwettbewerb steht allen Generalplanern mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das Beschaffungswesen – soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt – offen.

Stichtag für die Erfüllung der Teilnahmebedingungen ist der Eingabetermin der Bewerbung gemäss Ziffer 3.6.

Der Generalplaner muss sämtliche für die Bauaufgabe notwendigen Kompetenzen abdecken und im Organigramm bezeichnen. In der Phase der Selektion zum Projektwettbewerb sind jedoch zwingend nur folgende Fachdisziplinen zu benennen:

- Architektur
- Baumanagement

Das Generalplanermandat kann auch durch den Architekten bzw. durch das Baumanagement oder einer Arbeitsgemeinschaft derselben angeboten werden. Das Baumanagement kann auch durch das Architekturbüro vertreten sein.

Im Planerteam ist die Erfahrung in der Planung und Ausführung von analogen Bauaufgaben mit vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität vorhanden. Weiter hat der Generalplaner eine ausgeprägte Erfahrung in der Bearbeitung der Themen zum nachhaltigen Bauen gemäss SIA 112/1 (2017) auszuweisen.

Beurteilung der „Nachwuchsbüros“ in der Präqualifikationsphase:

Junge Architekturbüros (Inhaber ab Jahrgang 1983) werden nach einer separaten Bewertung qualifiziert. Sie dürfen in der Projektdokumentation auch Wettbewerbe, Studienbeiträge und Projekte mit einer vergleichbaren Komplexität darstellen, wenn sie noch keine realisierten Referenzprojekte vorweisen können.

Der Beizug von weiteren Fachplanern erfolgt nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden.

Doppelt- oder Mehrfachteilnahmen von einzelnen Fachspezialisten sind mit Ausnahme des federführenden Architekturbüros zulässig. Allfällige Konflikte liegen in der Verantwortung der Teilnehmer.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss Ordnung SIA 142 (2009), Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Die Kim Strebel Architekten GmbH aus Aarau hat über die zu bebauenden Parzellen eine Potentialstudie erstellt, welche allen Teilnehmenden offengelegt wird (Kapitel 4.6 Unterlage 09: Potentialstudie Kim Strebel Architekten GmbH, Aarau, 23. Juni 2021). Das Büro ist deswegen am vorliegenden Verfahren nicht ausgeschlossen.

Mit Eingabe ihrer Bewerbung ermächtigen die Teilnehmenden die Auftraggeberin, die Richtigkeit der Angaben der Bewerbenden zu überprüfen und hierzu auch Auskünfte Dritter einzuholen.

Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden die Bestimmungen des Pflichtenhefts und den Entscheid des Preisgerichts.

2.6 Entschädigung / Gesamtpreisumme

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Für den Projektwettbewerb steht dem Preisgericht eine Gesamtpreisumme von CHF 140'000.00 (exkl. Mehrwertsteuer) für Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung. Dieser Betrag wird voll ausgerichtet. Es ist vorgesehen, 5 bis 8 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 und Vertreter der Auftraggeberin vorliegen muss.

2.7 Ausstellung

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

Ort und Zeitraum der Ausstellung wird in den Medien veröffentlicht.

2.8 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das empfohlene Wettbewerbsprojekt dem Generalplaner mit seinem Planerteam vollumfänglich mit der Bearbeitung der Bauaufgabe auf der Parzelle Nr. 3573 zu beauftragen, unabhängig der Strategie auch auf der Parzelle Nr. 3574. Die ersten Teilleistungen der Vorprojektphase sind bereits genehmigt und werden auch unmittelbar nach dem Wettbewerb beauftragt. Dazu wird ein KBOB- oder SIA-Vertrag für Planerleistungen abgeschlossen.

Die Arbeiten können nur phasenweise freigegeben werden. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der entsprechenden Kredite (Projektierungskredit und Baukredit) durch die zuständigen Organe. Eine Teilbeauftragung ist gesichert. Bei Nichtgenehmigung der weiterführenden Kredite oder terminlichen Verzögerungen hat die Gewinnerin keinen Anspruch auf eine weitere Abgeltung und Auftragsausführung.

Die Auftraggeberin behält sich vor, in Absprache mit dem Generalplaner, das Team durch weitere Spezialisten zu ergänzen, beispielsweise mit einer örtlichen Bauleitung. Dies hat keinen Einfluss auf die zu erbringenden Teilleistungen gemäss SIA 102 (Ausgabe 2014). Die Bauherrschaft behält sich vor, gewisse Teilleistungen nicht durch den siegreichen Generalplaner ausführen zu lassen. Dies führt zu keinen Abgeltungsansprüchen. Sollte das Ausführungsmodell mit einem Generalunternehmer angewendet werden, was zum heutigen Zeitpunkt nicht vorgesehen ist, so werden dem Generalplaner für die Leistungen gemäss SIA 102 (Ausgabe 2014) mindestens 59.5% der Teilleistungen bei der Weiterbearbeitung der Bauaufgabe zugesichert. Die zugesicherten Teilleistungen setzen sich wie folgt zusammen: Vorprojekt (9%), Bauprojekt (13%), Detailstudien (4%), Bewilligungsverfahren (2.5%), Ausschreibungspläne (10%), Ausführungspläne (15%), Gestalterische Leitung (6%).

Für die Auswahl der weiteren Fachplaner als Subplaner gelten die unter Ziffer 3.3 formulierten Eignungskriterien. Die Bauherrschaft behält sich das Mitspracherecht vor. Leistet ein Fachplaner im Wettbewerbsverfahren einen substanziellen Beitrag, so gilt er als gesetzt, sofern er die Zulassungs- und Eignungskriterien unter Ziffer 3.2 und 3.3 erfüllt.

Honoraransätze

Die nachstehenden Honoraransätze dienen der Bauherrschaft als Grundlage für die Honorierung der für die Bauaufgabe notwendigen Leistungen:

	Architekt / GP	Bauing.	HLKKSE + GA, FK	Nachhaltigkeit	Landschaft
Schwierigkeitsgrad n	1.0	0.9	0.8	0.8	1.0
Anpassungsfaktor	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Teamfaktor	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Generalplanerzuschlag	4%				
Stundenansatz exkl. MwSt. (Zeitmitteltarif)	135.-	130.-	125.-	130.-	135.-

Die Nebenkosten werden mit einem Zuschlag von 3% entschädigt.

2.9 Verbindlichkeit und Urheberrecht

Das vorliegende Pflichtenheft der Präqualifikation, das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sind für die Generalplaner, das Preisgericht und die Auftraggeberin verbindlich. Die Teilnehmenden anerkennen die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen und Abläufe sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Das Urheberrecht an den eingereichten Dokumenten verbleibt bei den Verfassenden. Die Unterlagen der prämierten Projekte gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

2.10 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 20 Tagen seit der Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Laurenzenvorstadt 11, 5001 Aarau schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung mit Angaben der Beweismittel enthalten.

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

2.11 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus den folgenden stimmberechtigten Personen zusammen:

Sachpreisrichter

- Lukas Keller, Vorsitzender Immobilienausschuss, Vizepräsident AGV (Vorsitz)
- Damian Keller, Präsident Verwaltungsrat AGV
- Roger Erdin, Mitglied des Verwaltungsrats AGV
- Niklaus Bamert, Leiter Finanzen CFO, AGV (Ersatz)

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

- Maja Stoops, Dipl. Architektin ETH SIA, Brugg
- Sonja Müller, Dipl. Landschaftsarchitektin FH, Basel
- David Leuthold, Dipl. Architekt HTL BSA SIA, Zürich
- Beat Schneider, Dipl. Architekt ETH SIA BSA, Aarau
- Jan Hlavica, Dipl. Architekt ETH SIA, Stadtbaumeister, Aarau (Ersatz)

Zudem werden für die fachliche Prüfung der Wettbewerbseingaben nach Bedarf folgende nicht stimmberechtigte Expertinnen und Experten beigezogen:

- Fabienne Humbel, Fachspezialistin Immobilien, AGV (Immobilien Treuhand)
- Peter Frischknecht, PBK, Zürich (Kosten/Wirtschaftlichkeit)
- Severin Lenel, Nachhaltiges Bauen, Basler & Hofmann AG, St. Gallen (Nachhaltigkeit)
- Kuno Schumacher, Dipl. Architekt ETH SIA, Zürich (Verfahrensbegleitung)
- Weitere Fachkompetenzen wie Gebäudetechnik und Brandschutz werden nach der Präqualifikation durch unabhängige Fachpersonen im Expertengremium ergänzt.

Das Preisgericht behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten ohne Stimmrecht beizuziehen. Vorbehalten bleibt die Ausstandspflicht im Falle einer Befangenheit.

3 Präqualifikation 1. Phase

3.1 Termine Präqualifikation

Ausschreibung Präqualifikation SIMAP:	Dienstag, 11. Juli 2023
Tec21 online:	Dienstag, 11. Juli 2023
Eingabe Präqualifikation: (Poststempel massgebend)	Donnerstag, 24. August 2023, 17.00 Uhr
Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation:	Ende September 2023
Start Projektwettbewerb (Ortsbegehung)	Dienstag, 17. Oktober 2023, 14.00 Uhr

3.2 Zulassungskriterien

Gemäss Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen sind die nachfolgenden Zulassungskriterien der Präqualifikation einzuhalten. Werden diese Kriterien nicht eingehalten, wird die Bewerbung im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt:

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Vollständiger und unterzeichneter Nachweis über die Einhaltung der Sozialgesetzgebung und Zahlpflichten (Selbstdeklaration) gemäss Formular A2.
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens

3.3 Eignungskriterien Präqualifikation

Das Preisgericht bewertet die Eignung der Bewerbenden anhand der einzureichenden Unterlagen nach den folgenden Kriterien:

Qualität des Generalplaners (30%)

- Erfahrung als Generalplaner
- Ein ausgeführtes Referenzprojekt, nicht älter als 10 Jahre seit Fertigstellung
- Organisationsstruktur und Kapazität der einzelnen Teammitglieder

Qualität des Architekturbüros (50%)

- Zwei aktuelle Referenzen (nicht älter als 10 Jahre seit Fertigstellung) über die Planung, Koordination und Ausführung von Objekten mit vergleichbarer Aufgabenstellung
- qualitativ hochstehende architektonische Gestaltung und städtebauliche Einordnung
- Innovationsgehalt der eingereichten Referenzprojekte
- Nachhaltiges Bauen: Materialisierung / Konstruktion / Gebäudetechnik

Qualität des Baumanagements (20%)

- Eine aktuelle Referenz (nicht älter als 10 Jahre seit Fertigstellung) über die Kostenplanung und das Baumanagement von Objekten mit vergleichbarer Aufgabenstellung. Wird das Baumanagement durch das Architekturbüro wahrgenommen, ist durch dieses eine aktuelle Referenz (nicht älter als 10 Jahre seit Fertigstellung) über die Kostenplanung und das Baumanagement von Objekten mit vergleichbarer Aufgabenstellung beizubringen.

3.4 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

A1_Pflichtenheft Präqualifikation

A2_Eingabeformular (inkl. Selbstdeklaration)

3.5 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

A A2_Eingabeformular (inkl. Selbstdeklaration) mit vollständigen Angaben zu allen Teammitgliedern und von allen aufgeführten Firmen unterzeichnet	Vorlage A4, doppelseitig, geheftet PDF-Datei
B Erfahrung als Generalplaner und Organigramm Projektorganisation inkl. Zuordnung der Funktionen (in A2_Eingabeformular integriert) 1 Referenzobjekt mit Erläuterungen gem. C	Vorlage A4, geheftet PDF-Datei Papier, 1 A3, Querformat, ungefalted, einseitig PDF-Datei
C Referenzblätter Architektur 2 Referenzen - Projektinformation / -Beschrieb, Gebäudestandard - Darstellung von ähnlichen Bauaufgaben - Visualisierungen (Bilder, Pläne) - Kosten BKP 2 und Erstellungskosten (EK, BKP 1 - 5) - Benchmark EK pro m2 Geschossfläche (GF)	Papier, 2 A3, Querformat, ungefalted, einseitig PDF-Datei
D Referenzblatt Baumanagement 1 Referenz - Projektinformation / -Beschrieb - Visualisierungen (Bilder, Pläne) - Kosten BKP 2 und Erstellungskosten (BKP 1 - 5)	Papier, 1 A3, Querformat, ungefalted, einseitig PDF-Datei
H Datenträger mit PDF-Dateien	Memory Stick, keine DVD

Die geforderten Referenzblätter A3 sind einzeln (nicht gebunden oder geheftet) zuzustellen.

Das Dokument A2_Eingabeformular (inkl. Selbstdeklaration) ist rechtsverbindlich von allen Teammitgliedern zu unterschreiben. Die Signatur kann digital erfolgen. Auf allen Dokumenten ist der Name des Generalplaners zu vermerken.

Weitere Unterlagen werden zur Beurteilung nicht zugelassen.

3.6 Eingabetermin der Bewerbungsunterlagen

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen verschlossen bis spätestens am **Donnerstag, 24. August 2023, 17.00 Uhr** an folgender Adresse eingereicht werden:

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Fabienne Humbel

Bleichemattstrasse 12/14

5001 Aarau

Vermerk: Präqualifikation Wohnbauten Hans Hässig-Strasse

Das Datum des Poststempels ist massgebend. Persönliche Abgaben sind während den Büroöffnungszeiten möglich:

Montag bis Freitag, 7:30 bis 11:45 Uhr und 13:15 Uhr bis 17:00 Uhr

3.7 Beurteilung und Selektion

Die Beurteilung der Bewerbungen erfolgt durch das Preisgericht. Die Teilnehmerzahl der Bewerber für die 2. Phase (Projektwettbewerb) ist nicht begrenzt. Sämtliche Bewerbungen, welche die Eignungsschwelle aufgrund der gewichteten Eignungskriterien unter Kapitel 3.3 von mindestens 70 Punkten erreichen, sind für den Projektwettbewerb zugelassen.

Ende September 2023 werden alle Teilnehmenden über den Entscheid und eine allfällige Zulassung für die 2. Phase des Projektwettbewerbs orientiert.

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

4 Wettbewerbsverfahren 2. Phase (PROVISORISCH)

4.1 Termine Wettbewerb

Begehung / Ausgabe Wettbewerbsunterlagen Modellausgabe	Dienstag, 17. Oktober 2023, 14.00 Uhr
Fragenstellung	Dienstag, 31. Oktober 2023
Fragenbeantwortung	Freitag, 10. November 2023
Eingabe Wettbewerb	Donnerstag, 22. Februar 2024
Eingabe Modell	Donnerstag, 07. März 2024
Vorprüfung, Beurteilung und Empfehlung	Februar/März 2024
Vergabeentscheid: Versand Verfügung und Bericht des Preisgerichts	Mai 2024
Öffentliche Ausstellung	Juni 2024
Projektoptimierung mit Siegerteam	Juni/Juli 2024

4.2 Begehung / Ausgabe Modell

Am Dienstag, 17. Oktober 2023, 14.00 Uhr findet eine geführte Begehung des Perimeters statt. Der Treffpunkt wird den selektionierten Teams bekannt gegeben. Es werden keine inhaltlichen Fragen zum Wettbewerb beantwortet.

Das Modell kann ab dem 17. Oktober 2023 an der Adresse des Modellbauers abgeholt werden, welche mit der Einladung zur Begehung bekannt gegeben wird.

4.3 Fragenstellung und Fragenbeantwortung

Fragen zum Wettbewerbsprogramm sind schriftlich und **anonym** per **A-Post** bis **Dienstag, 31. Oktober 2023** an folgende Adresse zuzustellen:

Kuno Schumacher Architekten AG
Reitergasse 11
8004 Zürich

Vermerk: Fragen Projektwettbewerb Wohnbauten Hans Hässig-Strasse

Das Datum des Poststempels ist massgebend.

Die Fragen sind jeweils mit dem betreffenden Programmpunkt zu versehen.

Sämtliche eingegangenen Fragen und die entsprechenden Antworten werden bis Freitag, 10. November 2023 allen Teilnehmern per E-Mail versendet. Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

4.4 Ausschlusskriterien

- Nicht fristgerechte Abgabe der verlangten Unterlagen (Pläne und Modell)
- Verstoss gegen die Wahrung der Anonymität
- Unvollständigkeit der verlangten Unterlagen in wesentlichen Bestandteilen

4.5 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge werden nach den folgenden Kriterien beurteilt:

Städtebau / Architektur

- Gesamtkonzept
- Städtebauliche und architektonische Qualität, Einordnung ins Quartier
- Qualität der Wohnungsgrundrisse
- Beziehung zwischen Innen- und Aussenraum
- Lärmschutzmassnahmen

Landschaftsarchitektur

- Gesamtkonzept
- Qualität der Freiräume bezüglich Nutzbarkeit und Aneignbarkeit
- Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen
- Umgang mit dem Bestand, Einbindung in den bestehenden Grünraum und Vernetzung mit dem Quartier
- Ökologische Qualitäten: Vegetation, Materialisierung, Regenwassermanagement
- Anordnung der Parkierung

Betrieb / Tragstruktur

- Äussere und innere Erschliessung, Zugänglichkeiten
- Umsetzung des Raumprogramms
- Betriebliche Abläufe und Nutzung von Synergien
- Nutzungsflexibilität der Trag- und Raumstruktur
- Effizienz Tragstruktur

Nachhaltigkeit / Gebäudetechnik

- Wirtschaftlichkeit: Einhaltung Kostenziel, tiefe Lebenszykluskosten für Bauten und Anlagen aufgrund von optimierten Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten
- Optimiertes Gebäudetechnikkonzept
- Hohe Energie- und Ressourceneffizienz (gemäss SIA Merkblatt 2040)
- Materialökologie, Graue Energie

Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung. Das Preisgericht wird aufgrund der Kriterien eine Gesamtbewertung vornehmen.

4.6 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- 01: Programm Projektwettbewerb
 - 02: Eingabeformular mit Selbstdeklaration (docx, pdf)
 - 03: Modellausschnitt Mst 1:500
 - 04: Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau
 - 05: Zonenplan der Stadt Aarau
 - 06: Binzenhof (Gestaltungsplan und Technischer Bericht)
 - 07: AV Daten (Katasterplan, Werkleitungen, Höhenlinien)
 - 08: Zustandsanalyse Bestandesbauten (Grobdiagnose)
 - 09: Baumgutachten
 - 10: Geologische Baugrunduntersuchung
 - 11: Lärmgutachten
 - 12: Potentialstudie Kim Strebel Architekten GmbH, Aarau, 23. Juni 2021
 - 13: Nutzungskonzeption Primus Property AG, Aarau
- Zusätzlich zu den abgegebenen Unterlagen gelten alle einschlägigen gültigen Normen.

4.7 Einzureichende Unterlagen / Modell

Es sind zwei Sätze (Vorprüfung / Jurierung) sämtlicher Pläne und Tabellen auf Papier abzugeben. Alle Dokumente sind mit der Bezeichnung «Projektwettbewerb Ersatzwohnbauten Hans Hässig-Strasse» und einem **Kennwort** zu versehen.

Es dürfen maximal 4 Pläne im Format A0 quer (zwingend quer) abgegeben werden. Die Plangrafiken sind gut lesbar auf weissem Hintergrund darzustellen. Die Pläne sind ungefaltet in einer Mappe einzureichen.

A Pläne A0 quer, im Doppel (Vorprüfung leichtes Papier / Jurierung schweres Papier)

Schwarzplan 1:5'000

Situationsplan 1:500, genordet

- Grundstücksgrenzen
- Wichtige Höhenkoten (insbesondere bei Zufahrten / Gebäudeeingängen)
- Dachaufsicht der projektierten Bauten
- Unterirdische Bauteile
- Erschliessung
- Umgebungsgestaltung (Anlagen und Geräte, Bepflanzung)

Grundrisse 1:200

- Zweckbezeichnung gemäss Raumprogramm
- Angabe zur Nutzfläche NF in m²
- Erdgeschoss mit Umgebung und Höhenangaben
- die Grundrisse sind einheitlich auszurichten

Relevante Fassaden und Schnitte 1:200

- Bestehendes Terrain / neues Terrain
- Benachbarte Bauten, sofern relevant
- Höhenkoten

Detailschnitt 1:50

- Angaben zum Fassadenaufbau (Schnitt und Ansicht)
- Materialisierung
- Fenster und Sonnenschutz

Grundriss 1:50

- Grundrisstypologie mit Möblierungsvorschlag

Erläuterungen auf Plänen

- Städtebauliches Konzept
- Konzept Aussenraum
- Nutzungsschema und Erschliessung
- Konzept Tragstruktur
- Nachweis der Flucht- und Rettungswege
- Kurzbeschreibung zu folgenden Themen:
 - Materialisierung und Konstruktion
 - Energie- und Gebäudetechnikkonzept
 - Wirtschaftlichkeit

Renderings werden nicht erwartet, einfache Visualisierungen sind möglich

B Tabellen, im Doppel A4 Querformat einseitig bedruckt

- Raumprogramm
- Kennwerte für Wirtschaftlichkeitsprüfung mit Planschemata

C Gipsmodell 1:500, weiss

D Verkleinerungen der A0-Pläne im Format A3

E Datenträger (Memory Stick, **keine** DVD), **max. 50 MB**, anonymisiert gem. SIA 142i-302

- A0-Pläne
 - A3-Pläne
 - Tabellen
-

F Verschlossenes Kuvert mit Kennwort versehen:

- Verfasserblatt
 - Selbstdeklaration von allen Planern unterschrieben
 - Einzahlungsschein
 - Mehrwertsteuer Nummer
-

Zusätzlich eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt

Es sind nur die Unterlagen, welche in Papierform eingereicht werden, für die Beurteilung entscheidend.

4.8 Eingabetermin / Eingabestelle

Die Wettbewerbsbeiträge (Pläne, Beilagen, Formulare) sind am **Donnerstag, 22. Februar 2024 bis 17 Uhr** an folgender Adresse abzugeben:

Kuno Schumacher Architekten AG
Reitergasse 11
8004 Zürich

Vermerk: Projektwettbewerb Wohnbauten Hans Hässig-Strasse

Die Abgabe hat anonym zu erfolgen.

Bei Postversand ist die Wegleitung SIA 142i-301d zu berücksichtigen.

Nicht termingerechte und unvollständige Abgaben werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Das Modell ist bis **Donnerstag, 07. März 2024** einzureichen.

Eingabestelle Modell

Der Eingabeort wird beim Start des 2. Phase bekannt gegeben.

4.9 Rückgabe der Projekte

Gleichzeitig mit der Bekanntgabe des Entscheides des Preisgerichts werden die Modalitäten für die Rückgabe der nicht prämierten, bzw. nicht angekauften Eingaben geregelt.

Nicht abgeholte Arbeiten werden nicht aufbewahrt.

5 Aufgabenbeschrieb (PROVISORISCH)

5.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Aargauische Gebäudeversicherung (AGV) ist Eigentümerin der beiden Liegenschaften an der Hans Hässig-Strasse 29/31 und 33/35/37 in Aarau, Parzellen Nrn. 3573 und 3574, GB Aarau. Die Gebäude wurden in den Jahre 1950/51 erstellt. Aufgrund des Gebäudealters sollen die Liegenschaften mit Neubauten ersetzt werden, damit zeitgemässer und attraktiver Wohnraum an guter Lage entstehen kann.

Die Wohnbauten richten sich primär an junge Familien und Kleinfamilien sowie an agile «golden Ager» Personen im Alter von 65+, die das Wohnen in der Stadt schätzen und trotzdem die Nähe zur Natur suchen.

Mit dem Projektwettbewerb sollen folgende Projektziele schlüssig beantwortet werden:

- Evaluation der besten Lösung, wie die Wohnbauten innerhalb der Baufelder des Gestaltungsplanes ressourcenschonend und quartierverträglich eingefügt werden können.
- Klärung der Frage, ob die Bestandesbauten auf Parzelle Nr. 3574 erhalten werden sollen.
- Optimale wirtschaftliche Ausnutzung des Areals unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben.
- Die Wohnbauten sollen auf die Marktbedürfnisse und eine nachhaltige Vermietbarkeit ausgerichtet sein.
- Die Pflege eines guten Images als Vermieterin und Investorin am Immobilienmarkt soll sichergestellt werden.
- Qualitativ hochstehender Wohnungsbau mit hoher Wohn- und Lebensqualität unter Berücksichtigung der Lärmemissionen.
- Zielgruppenorientierte Wohnungsbauten von zukunftsweisenden Lebenswelten, aber trotzdem «nutzungsflexibel» (Adaptionsfähigkeit) und ausgerichtet auf den Klimawandel (sommerlicher Wärmeschutz, Kühlung etc.).
- Einsatz von erneuerbaren Energien (Anschluss Fernwärmenetz) und deren effizienten Nutzung.
- Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft und schonendem Umgang mit den Ressourcen.
- Optimierte Betriebs- und Unterhaltskosten: Fokus Lebenszyklus (langfristige Wirtschaftlichkeit und Lebensdauer).
- Soziale Aspekte von «Nachbarschaft Leben».
- Adäquate Aussenraumgestaltung, welche die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzungsbereiche ideal erfüllen kann (Aussenraumqualität der Individual- und Gemeinschaftsbereiche).
- Die zeitgemässen Gebäudestandards wie SNBS oder Minergie-P-Eco sollen als Vorgabe dienen.
- Auswahl des geeignetsten Generalplaners für die Weiterbearbeitung der Bauaufgabe.

Mit dem Wettbewerbsverfahren sollen zudem folgende weiteren Aspekte geklärt werden:

- Hindernisfreie Erschliessung der Gebäude gemäss SIA 500
- Klärung der Ver- und Entsorgung der Wohnbauten

5.2 Bestandesbauten und Objektstrategien

Ist-Situation der heutigen Bebauung

Auf der Parzelle Nr. 3574 steht ein dreigeschossiges Wohngebäude, dasjenige auf der Parzelle Nr. 3573 ist hingegen nur zweigeschossig. Gesamthaft weist der Bestand folgende Kennwerte auf:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| - anrechenbare Geschossfläche (aGF) | 1'890 m ² |
| - Nutzfläche (NF) | 1'498 m ² |




Die Zustandsanalyse der Bestandesbauten (Grobdiagnose) hat ergeben, dass die Qualität der Liegenschaften aufgrund der Bausubstanz durchaus einen weiteren Nutzungszyklus zulassen würden. Jedoch führt die Qualität der Grundrisse, die fehlende hindernisfreie Erschliessung wie auch das Potential, an einer attraktiven Lage zeitgemässen Wohnraum anbieten zu können, zu einer differenzierten Betrachtung der beiden Häuserzeilen. So sollen die zweigeschossigen Gebäude auf der Parzelle Nr. 3573 abgebrochen und durch dreigeschossige Neubauten, die das Baufeld optimal ausnutzen, ersetzt werden. Hingegen nutzt die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 3574 das Baufeld und die zulässige Geschossigkeit grossmehrheitlich bereits aus. Diese Liegenschaft könnte auch anstelle eines Abbruchs und Ersatzwohnbaus mit Instandhaltungsmassnahmen in einen weiteren Nutzungszyklus überführt werden. Ein Ersatzwohnbau würde sich dadurch erst in 20 bis 30 Jahren aufdrängen. Die Objektstrategien wurden daher wie folgt festgelegt:

- Liegenschaft Parzelle 3573: Abbruch und Ersatzneubau
- Liegenschaft Parzelle 3574: Abbruch und Ersatzneubau oder Instandhaltung für einen weiteren Nutzungszyklus mit minimalen Anpassungen, sofern sich durch die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe zeigen sollte, dass durch die Instandhaltung die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Ziele besser verfolgen lassen.

5.3 Projektperimeter

Areal «Binzenhof», Parzellen Nrn. 3573 und 3574, Aarau



-  Betrachtungsbereich Areal Binzenhof
-  Projektperimeter Wohnbauten
-  Bereich für mögliche offene Parkierung

5.4 Standort- und Marktanalyse

Makrolage

Aarau zählte Ende 2021 rund 21'770 Einwohner und damit ist die Kantonshauptstadt die bevölkerungsreichste Gemeinde des Aargaus. Die Stadt bietet perfekte Verkehrsanbindungen für Pendler/innen. Der Hauptpendlerstrom fliesst dabei nach Zürich, wobei der Hauptbahnhof Zürichs in lediglich 25 Minuten erreicht werden kann.

Aarau ist mit einem Steuerfuss von 97% steuertechnisch attraktiv und liegt klar unter dem kantonalen Durchschnitt von 106.2%. Das Einkommen pro Steuerpflichtigen liegt im oberen Bereich des Kantons und die Bewohner sind leicht jünger als die Schweizer Durchschnittsbevölkerung. Unterhalb des Schweizer Durchschnitts ist mit 2.01 Personen auch die Haushaltsgrösse.

Für Aarau wird in den kommenden zehn Jahren ein Bevölkerungswachstum zwischen 5 und 10% prognostiziert. Gemäss Standort- und Markttrating von Wüest Partner AG gilt Aarau als Ort mit sehr guter Standortqualität für Mietwohnungen (4.5 Punkte) (auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]).

Mikrolage

Das Quartier Binzenhof wurde nach einem im Jahre 1949 erlassenen Bebauungsplan mit Sondernutzungsvorschriften erstellt und ist von einer durchgrünten Bebauungsstruktur aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern geprägt.

Die Parzellen Kat. Nr. 3573 und 3574, mit einer Fläche von insgesamt 4'896 m², steigen nach Süden leicht an und zeichnen sich durch attraktive Grünflächen und eine gute Besonnung aus. Östlich grenzen die Parzellen an die leicht erhöht verlaufende Entfelderstrasse sowie an das AVA-Bahntrasse. Im Westen befindet sich der Quartierkindergarten mit grossen Grünflächen. Die Lage ist auch aufgrund der Nähe zum Quartierschulhaus Gönhard besonders bei Familien sehr gefragt und obwohl die Parzellen nicht im Zentrum Aaraus liegen, sind der Bahnhof, die Altstadt oder die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten mit dem öffentlichen Verkehr oder mit dem Velo innert wenigen Minuten zu erreichen.

Gemäss dem Bundesamt für Statistik liegt die Lärmbelastung auf den Parzellen leicht unterhalb des Grenzwerts. Die beiden Lärmquellen Entfelderstrasse und AVA-Bahntrasse verlaufen rund 5 m oberhalb der Parzellen und werden durch eine Lärmschutzwand gedämpft. Die Planung der Ersatzwohnbauten muss auf die Lärmthematik reagieren.

Aktuelle Marktsituation

Die Leerwohnungsziffer von Aarau liegt momentan bei äusserst geringen 0.75%. Es handelt sich dabei bei fast 100% um Altbauten. Sämtliche Neubauten wurden in der Vergangenheit sehr gut vom Markt absorbiert. Per 7. April 2022 waren 122 Mietwohnungen in den Onlineportalen publiziert, davon lediglich eine Neubauwohnung. Die durchschnittlichen Mietzinse sämtlicher aktuell inserierten und mit Grössen und Preis versehenen Wohnungen liegen unter dem 70% Quantil der Angebotspreise von Wüest Partner AG. Dabei handelt es sich fast ausschliesslich um Wohnungen älteren Erstellungsdatums.

Aarau verfügt über praktisch keine Baulandreserven. Es befinden sich jedoch zahlreiche zentral gelegene Projektentwicklungen in der Pipeline, welche kompakte Stadtwohnungen für ein junges (und jung gebliebenes), urbanes Publikum bereitstellen. Das Neubauangebot stösst auf eine anhaltend hohe Nachfrage, welche wahrscheinlich auch zukünftig nicht ausreichend befriedigt werden kann.

Fazit

Die meisten Neubauprojekte sind aufgrund der Standortlage auf urbanes, kompaktes Wohnen ausgerichtet und sprechen junge und jung gebliebene Zielgruppen an. Der Ersatzneubau an der Hans-Hässig-Strasse bietet hierzu einen idealen Kontrast und spricht aufgrund der beinahe ländlichen Lage und der Nähe zum Kindergarten eher junge Familien an, die zwar die Vorteile der Stadt zu schätzen wissen, aber dennoch eine grüne, naturnahe Umgebung suchen.

5.5 Nutzungskonzeption

Positionierung

Der Ersatzneubau an der Hans Hässig-Strasse soll zeitgemässes und komfortables Wohnen an grüner Lage in der Stadt ermöglichen. Mit einem attraktiven Wohnungsmix und hoher Nutzungsflexibilität der Wohnungen sollen nachhaltig unterschiedlichste Bedürfnisse erfüllt werden.

Zielgruppendefinition

Als Primärzielgruppe sind gemäss der Standort- und Marktanalyse junge Familien mit ein bis zwei Kindern zu nennen. Die Sekundärzielgruppe bilden agile «golden Agers», welche das Wohnen in der Stadt schätzen und trotzdem die Nähe zur Natur wie auch die Koexistenz von privaten Aussenräumen und gemeinschaftlichen Begegnungsflächen suchen. Diese aktiven Personen sind über 65 Jahre alt und suchen das Zusammenleben mit jungen Familien, um im Bedarfsfall einen gesellschaftlichen Beitrag an der Gemeinschaft leisten zu können.

5.6 Wohnungsschlüssel und Raumprogramm

Wohnungsmix

Wohnungstyp	HNF inkl. Reduit	Anteil
2.5 Zimmer	60 – 70 m ²	ca. 20 %
3.5 Zimmer Flex	ca. 75 m ²	ca. 10 %
3.5 Zimmer	80 - 85 m ²	ca. 30 %
4.5 Zimmer Flex	ca. 95 m ²	ca. 20 %
4.5 Zimmer	100 – 105 m ²	ca. 20 %

Die Wohnungen sollen folgende Kriterien auszeichnen:

- gut geschnittene, kompakte 2- bis 4 ½ Zimmerwohnungen mit attraktiven Aussenflächen, spezifisch ausgerichtet auf die Zielgruppen.
- zusätzlich nutzungsflexible Flex-Wohnungstypologie, mit einem Wohnraum welcher z. B. über einen beweglichen Raumteiler durch die Bewohner in zwei Räume unterteilt und allfälligen neuen Wohnbedürfnissen angepasst werden kann.
- Erdgeschosswohnungen mit privat nutzbarem Gartenbereich mit genügend Privatsphäre.
- Genügend gross konzipierte Küchen
- Nutzungsneutrale Räume
- Ausreichend Stauraum in den Wohnungen
- Überbauung mit stimmungsvollem, identitätsstiftendem Erscheinungsbild
- grosszügig angelegte und vielseitig ausgestaltete Freiräume, die ein attraktives Miteinander von gemeinschaftlichen und privaten Aussenräumen ermöglichen und zum Verweilen einladen.
- Parkierungsanlage
- Bequem zugänglicher Fahrradraum

5.7 Anforderungen Aussenraum und Umgebung

Es besteht der Anspruch auf Funktionalität und gestalterische Qualität des Aussenraums, dies unter Berücksichtigung der sozialen Aspekte wie Nachbarschaft und Gemeinschaft. Die Gestaltung der Aussenräume soll attraktive Begegnungs-, Aufenthalts- und Rückzugsmöglichkeiten bieten und soll Rücksicht auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner-Gruppen nehmen. Im Erdgeschoss der neuen Überbauung wird gewohnt. Ein direkter Zugang zu einem jeweils privat

nutzbaren Gartenbereich macht diese Wohnungen zu eigentlichen Gartenwohnungen. Dem Übergang zwischen privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereichen sowie entsprechenden Anbaumöglichkeiten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die Aussenraumgestaltung soll den Austausch unter den Bewohnenden fördern, um einer funktionierenden Nachbarschaft zu dienen. Gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. Spielangebote, Sitzecken, Gärten) sind mit Bedacht an dafür geeigneten Lagen und in ausreichender Grösse vorzusehen. Dabei sind die vorhandenen Angebote der angrenzenden öffentlichen Spielflächen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind keine Bäume nutzungsrechtlich geschützt. Im Sinne der Einbettung bestehender Naturwerte und gestalterischer Qualitäten der Anlage in das Quartier ist auf einen sorgfältigen Umgang mit dem Baumbestand zu achten. Insbesondere die Grossbäume sind so weit wie möglich zu erhalten und mit Neupflanzungen zu ergänzen. Wo ein Erhalt der bestehenden Bäume nicht möglich ist oder aufgrund von Abwägungen davon abgesehen wird, ist ein adäquater Ersatz vorzusehen. Grundsätzlich ist auf genügend Wurzelraum zu achten. Für einen alterungsfähigen Baumbestand sind Neupflanzungen auf nicht unterbautem Terrain vorzusehen oder mit ausreichender Überdeckung (mind. 1.5m). Das vorliegende Baumgutachten gibt Aufschluss über die Wertigkeit der einzelnen Bestandsbäume.

Die Entwässerung ist integral nach dem Prinzip der «Schwammstadt» zu planen. Neben der Abflussverringerung (durchlässige Flächengestaltung, Verdunstung, Retention auf Dachflächen, Regenwassernutzung, etc.) steht dabei die oberflächliche Versickerung von nicht nutzbarem, abfließendem Niederschlagswasser im Vordergrund. Eine Flächenversiegelung innerhalb der Wohnüberbauung soll nur soweit notwendig (z.B. für den sicheren Zugang zu den Hauseingängen) vorgesehen werden.

Die Erschliessungswege und -plätze sollen barrierefrei und übersichtlich gestaltet werden und eine klare Adressierung schaffen. Zudem werden Aussagen zur Parkierung, Entsorgung sowie zu Rettungszufahrten erwartet.

Eine gute Umgebungsgestaltung, die die formulierten Anforderungen bestmöglich abdeckt, generiert einen Mehrwert. Erstellungskosten und folgende Unterhaltskosten über die Lebensdauer sind zu beachten. Entsprechend sind Materialien gezielt und haushälterisch einzusetzen.

5.8 Mobilität und Parkierung

Das Areal soll, wie bereits heute, durch ein reduziertes Mobilitätsangebot erschlossen werden. Dazu kann der Leitfaden „Mobilitätskonzept für autoarme Nutzung“ der Stadt Aarau dienen. Mit dem Projektwettbewerb soll aufgezeigt werden, welches Parkplatzangebot wirtschaftlich und ökologisch auf dem Areal realisiert werden kann. Dabei steht die Realisierung einer Tiefgarage nicht im Vordergrund. Mit einem Mobilitätskonzept und den definierten Massnahmen wird in der Projektierungsphase der Nachweis für die Entlastung der Verkehrsinfrastruktur aufgezeigt.

Das Angebot an Fahrradabstellplätze inkl. Lastenvelos wird im Raumprogramm der 2. Phase ebenfalls umschrieben.

5.9 Wirtschaftlichkeit

Die Auftraggeberin hat für das Bauvorhaben keine Kostenvorgabe definiert. Aufgrund des Zielpublikums wird von Erstellungskosten ausgegangen, welche den Benchmark von vergleichbaren Objekten mit einem durchschnittlichen Ausbaustandard einhalten. Die Investition steht dabei in Abhängigkeit des möglichen Ertrages. Die Wirtschaftlichkeit muss nachgewiesen sein.

Die Auftraggeberin geht auch davon aus, dass durch die gewählten Objektstrategien dieses Kriterium erfüllt wird, insbesondere auch bei einem Lösungsvorschlag mit Instandhaltung der Liegenschaft Parzelle 3574. Im Rahmen des Projektwettbewerbs soll diese These bestätigt oder widerlegt werden.

5.10 Nachhaltiges Bauen

Die AGV verpflichtet sich in ihrer Immobilienstrategie, bei eigenen Um- und Neubauten sowie Erneuerungen, soweit wirtschaftlich vertretbar, den Einsatz von ökologischen und nachhaltigen Baustandards zu fördern. Die Wohnbauten an der Hans Hässig-Strasse sollen demnach den Minergie-P-Eco Standard, den SNBS-Gold oder einen vergleichbaren Standard erfüllen.

Weiter sollen folgende Ziele angestrebt werden:

Gesellschaft

Die Wohnbauten sollen die Ansprüche an flexiblen Wohnraum erfüllen. Das hindernisfreie Bauen stellt dabei eine Selbstverständlichkeit dar (SIA 500). Die Förderung der Nachbarschaft ist dabei ein wichtiger Faktor, um den sozialen Zusammenhalt der Gemeinschaft zu stärken. Gemeinschaftsbereiche, informelle Begegnungsflächen (Erschliessung) und der Aussenraum sollen daher eine hohe Aufenthaltsqualität für die verschiedenen Zielgruppen erhalten. Trotzdem soll Raum für Individualität und private Bereiche, speziell bei den Erdgeschosswohnungen, angeboten werden.

Umwelt

Es soll ein ökologisch nachhaltiges Projekt mit einem niedrigen Energiebedarf in Erstellung sowie Betrieb und Unterhalt entstehen, wobei erneuerbare Energieträger und bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt werden sollen, welche keine umweltbelastenden Schadstoffe ausstossen. Die Wohnbauten an der Hans Hässig-Strasse werden deshalb am Fernwärmenetz der Eniwa AG angeschlossen. Der Anschlussvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Wirtschaft

Die Betriebskosten eines Minergie-Standard Gebäudes sind optimiert, da sich Heiz- und Energiekosten stark reduzieren. Die Gebäudehülle soll so konstruiert werden, dass das Gebäude die passive Sonnenenergie bestmöglich nutzen kann und der sommerliche Wärmeschutz das Gebäude im Sommer nicht zu stark aufheizen wird.

Durch eine rationelle Bauweise soll ein in der Erstellung wirtschaftliches Projekt entstehen. Ebenso soll mit einer intelligenten Gebäudestruktur auf eine hohe Nutzungsflexibilität geachtet werden, damit die Adaptionfähigkeit an künftige Bedürfnisse und Konzepte gegeben ist. Durch einen tiefen Energieverbrauch und eine qualitätsvolle Materialisierung ist ein kostengünstiger Betrieb und Unterhalt zu erwarten. Dies wird durch eine konsequente Systemtrennung von verschiedenen alternden Bauteilen unterstützt, damit jederzeit eine Instandsetzung oder Nachrüstung ohne massive bauliche Eingriffe möglich sein wird. Der Fokus soll auf die Lebenszykluskosten ausgerichtet sein, da die Betriebskosten über die Lebensdauer eines Bauwerks die Erstellungskosten um ein Vielfaches übersteigen. Auch soll ein schonender Umgang mit der Ressource Boden angestrebt werden.

5.11 Termine

Nach dem Wettbewerbsentscheid wird mit dem siegreichen Generalplaner unmittelbar mit der Projektoptimierung gestartet, damit die Erkenntnisse aus dem Wettbewerbsverfahren in das Projekt einfließen können und eine solide Grundlage für den Antrag des Projektierungskredits vorliegt. Die weiteren Meilensteine sind wie folgt vorgesehen:

- Projektierungsphase September 2024 bis Juni 2025
- Ausschreibung Herbst 2025
- Realisierung Januar 2026 bis Juni 2027

6 Rahmenbedingungen

6.1 Bau- und Planungsrecht

Gestaltungsplan

Die beiden Liegenschaften (Parzellen Nrn. 3573 und 3574) sind nach rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Aarau der dreigeschossigen Wohnzone (WO3) zugewiesen und liegen im Perimeter des rechtsgültigen Gestaltungsplans «Binzenhof» (am 18. Oktober 1995 durch den Regierungsrat genehmigt) mit einer AZ von 0.6.

Der Gestaltungsplan «Binzenhof» regelt im Wesentlichen die Baubereiche und die zulässige Geschossigkeit. Damit ergibt sich die maximal mögliche Überbauung. Zudem hält er die erforderliche Qualität wie folgt fest (Art. 2 der Sondernutzungsvorschriften):

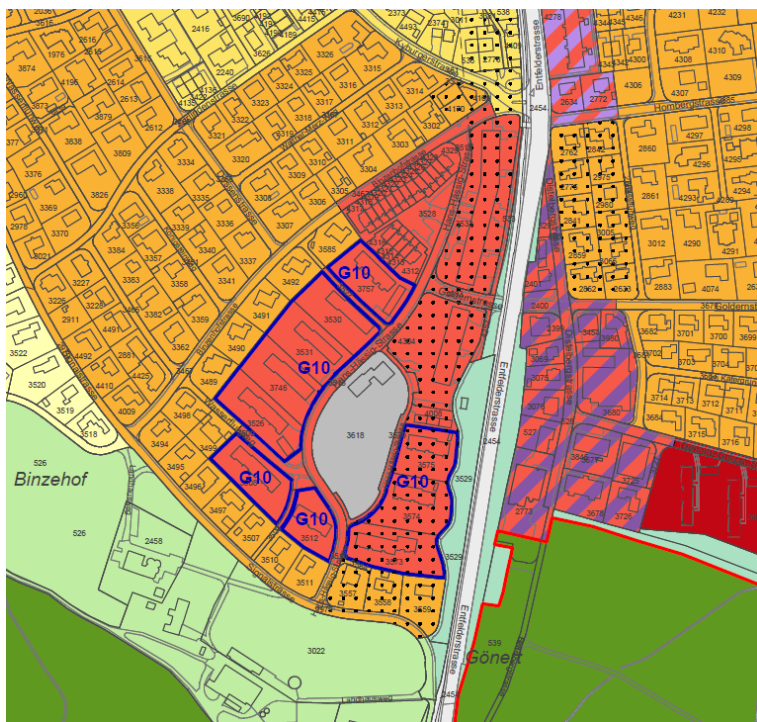
Der Charakter der bestehenden Siedlung muss bewahrt und unterstützt werden. Die Einheitlichkeit des Quartieres muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

BNO

Soweit mit den Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen aufgestellt werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau (BNO; vgl. auch Art. 1 der Sondernutzungsvorschriften) wie folgt:

- Grenzabstände
 - Kleiner Grenzabstand 5.00 m
 - Grosser Grenzabstand 8.00 m
- Gebäudehöhe
 - Traufe 12.00 m
 - First 15.00 m
 - Flachdach 14.00 m
- Mindestwohnanteil 0.60
- Anzahl Vollgeschosse 3
- Empfindlichkeitsstufe ES III

Abbildung 3 Auszug aus dem Zonenplan der Stadt Aarau



6.2 Brandschutz

Die Brandschutzvorschriften (Brandschutznorm und Brandschutzrichtlinie) der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF, Ausgabe 2015, sind zu beachten.

6.3 Hindernisfreies Bauen

Dem Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz [BehiG]; SR 151.3) und der Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung [BehiV]; SR 151.31) sowie § 53 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz [BauG]; SAR 713.100) i.V.m. § 37 der Bauverordnung ([BauV]; SAR 713.121) sowie der Norm SIA 500 (Ausgabe 2009) „Hindernisfreie Bauten“ ist in allen Bereichen (Innen- und Aussenraum) besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

6.4 Erschliessung

Für sämtliche Medien, inkl. Fernwärme der Eniwa AG, ist der Anschluss bis zur Parzellengrenze vorhanden.

6.5 Lärmsituation

In der 2. Phase des Projektwettbewerbs wird den teilnehmenden Generalplanern eine Beurteilung der Lärmsituation zur Verfügung gestellt.

6.6 Weitere bauliche Rahmenbedingungen

- Optimale wirtschaftliche und ortsverträgliche Ausnützung des Areals
- Realisierung 3-geschossige Gebäude
- Hohe Funktionalität der Gebäude, welche mit einfachen, technischen Systemen erstellt, betrieben und unterhalten werden können.
- Ressourcen- und klimaschonendes Projekt, welches sich an einer gesamtenergetischen Betrachtung orientiert oder die SNBS-Gold Anforderungen erfüllt.
- Geringes unterirdisches Volumen
- Parkierung mit E-Mobilität ausrüsten

7 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Verwaltungsrat der Aargauischen Gebäudeversicherung und den stimmberechtigten Mitgliedern des Preisgerichts genehmigt. Es entspricht den Grundsätzen der Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009) für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe.

Lukas Keller



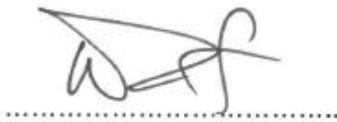
Damian Keller



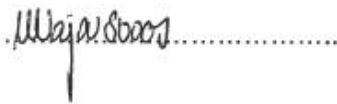
Roger Erdin



Niklaus Bamert



Maja Stoos



Sonja Müller



David Leuthold



Beat Schneider



Jan Hlavica

