

Gemeinde Niederwil  
Neubau Gemeindeverwaltung und Kultursaal



Studienauftrag im selektiven Verfahren  
Stufe 1 Präqualifikation

## Bewerbungsunterlagen Teil A

### Unterlagen für die Bewerber

---

#### 1. AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Niederwil benötigt ein neues Gemeindehaus mit Bibliothek und Kultursaal. Die Sanierung des bestehenden Gemeindehauses aus dem Jahre 1910 ist zu kostspielig und kann die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde nicht abdecken. Die Bevölkerung hat dem Rückbau des Gemeindehauses und der Erstellung eines Neubaus an der Gemeindeversammlung zugestimmt.

Die Gemeinde Niederwil verfügt an zentraler Lage über genügend Landreserven für den geplanten Neubau

Der **Planungspereimeter** umfasst die Parzelle 274/275/276 in der Dorfzone und grenzt an die denkmalgeschützte Kirche St. Martin.

Die Gemeinde Niederwil hat sich daher entschlossen, zur Lösung der Bauaufgabe einen **Studienauftrag im selektiven Verfahren** auszuschreiben.

Der Gewinner des Studienauftrages soll mit der Planung und Realisierung des Projektes beauftragt werden. Beim Nachwuchsteam behält sich die Bauherrschaft vor, für die Ausführung einvernehmlich mit den Verfassern ein regionales erfahrenes Bauleitungsbüro beizuziehen.

#### 2. ORGANISATORISCHE GRUNDLAGEN

##### a. Ausschreibende Stelle

Einwohnergemeinde Niederwil, vertreten durch den Gemeinderat.

##### b. Verfahren

Zweistufiges Verfahren

1. **Präqualifikation** aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen
2. Erteilung eines **Studienauftrages** an eine beschränkte Anzahl Teilnehmer.

Die beauftragten Planungsteams werden ein Wettbewerbsprojekt 1:200 mit einer Kostenschätzung +/-15% und einer Honorarofferte erarbeiten. Das Projekt soll nach der Jurierung in Zusammenarbeit mit der Baukommission weiterbearbeitet werden. Das Verfahren ist nicht anonym, die Projekte werden der Jury durch die ausgewählten Planerteams persönlich vorgestellt.

Die Durchführung einer Überarbeitung des Studienauftrages mit Entschädigung bleibt vorbehalten.

**c. Berechtigte Teilnehmer**

Das Verfahren untersteht nicht den GATT/WTO Vorschriften.

Um die Teilnahme bewerben können sich Planerteams aus ArchitektInnen und Landschaftsarchitektinnen mit **Sitz in der Schweiz**. Nach der Vorauswahl aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen werden voraussichtlich 6 Planerteams zur Teilnahme eingeladen.

Der Auftraggeber behält sich vor, neben bestausgewiesenen Teams **zwei Nachwuchsteams** zu berücksichtigen. Als Nachwuchsteam ist qualifiziert, wenn die Büroinhaber zum Zeitpunkt der Abgabe der Unterlagen maximal 40 Jahre alt sind.

**d. Einzureichende Unterlagen für die Präqualifikation**

**Der Teil B dieser Unterlagen ist zur Bewerbung vollständig ausgefüllt einzureichen.**

Die Bewerber sollen drei Objekte farbig dokumentiert und aussagekräftig auf je einer Seite A3 einreichen. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Objekte sollen möglichst stichhaltig sein, das heisst, so nahe wie möglich der gestellten Aufgabe entsprechen. Bei Nachwuchsteams wird überwiegend die Qualität von Referenzarbeiten bewertet.
- Die Verfasser der Referenzobjekte müssen persönlich identisch sein mit den unterzeichnenden federführenden Bewerbern. Bei Verstössen gegen diese Auflage werden die Bewerber vom Verfahren ausgeschlossen

**e. Entschädigung Studienauftrag**

Jedes eingeladene Team erhält für einen vollständig abgelieferten Entwurf der Stufe 2 eine feste Entschädigung von **Fr. 6'000.-** inkl. Mehrwertsteuer. Die eingereichten Pläne und Modelle gelangen in das Eigentum der Gemeinde Niederwil.

f. **Eignungskriterien für die Präqualifikation (gilt nicht für Jungteams)**

<b>Erfahrung mit ähnlichen Planungsaufgaben</b>	
Dokumentation mit Referenzobjekten und Auskunftspersonen	<b>30%</b>
<b>Bewertung der eingegebenen Referenzobjekte</b>	
bezüglich architektonischer Qualität, Stichhaltigkeit, Qualität der Ausführung	<b>40%</b>
<b>Fachliche Qualifikation der beteiligten Planer</b>	
Anzahl Mitarbeiter, fachliche Qualifikationen, Lehrlingsausbildung	<b>20%</b>
<b>Gesamteindruck der Bewerbung</b>	
Homogenität der Referenzobjekte, Ausgewogenheit des Planungsteams	<b>10%</b>

Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

Eine Verfeinerung der Beurteilung mittels präzisierenden Subkriterien bleibt vorbehalten.

g. **Beurteilungsgremium**

**Organisation und Begleitung:**

Daniel Zehnder, dipl. Architekt ETH/SIA

**Behördenvertreter:**

Norbert Ender Gemeindeammann, Ressortleiter Strategie und Planung

Cornelia Stutz Frau Vizeammann, Ressortleiterin Bildung Kultur und Freizeit, Vereine

Julianna Egger Finanzkommission

Christian Huber Verwaltungschef, Gemeindeschreiber

**Vertreter Nutzer:**

Susanne Maggisano Bibliothekarin

Sandro Oldani Vertreter Vereine / Kultur

**Fachexperte:**

Urs Jonas Kallenbach Dr. Ph.D. Architektur, Vertreter der Denkmalpflege des Kantons Aargau

Urs Müller dipl. Architekt HTL/SIA

Christian Stöckli dipl. Architekt FH

Stefan Zantop Landschaftsarchitekt FH/BSLA

### 3. AUFTRAG

Mit dem selektiven Studienauftragsverfahren soll ein architektonisch hochwertiges und wirtschaftlich überzeugendes Projekt für ein Gemeindehaus mit Bibliothek und Kultursaal erarbeitet werden. Den Anlagekosten ist grosse Aufmerksamkeit zu widmen. Richtwert für die Anlagekosten ist CHF 6.5 Mio (excl. Land / inkl. MWST.)

#### a) Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen 274, 275 und 276 in der Dorfzone, angrenzend an die denkmalgeschützte Kirche St. Martin.

#### b) Programm summarisch

Die Aufgabe umfasst die Projektierung folgender Nutzungen:

##### **Gemeindeverwaltung / Bibliothek / Kultursaal**

Im Programm für den Studienauftrag ist ein detailliertes Raumprogramm enthalten.

#### c) Anforderung Abgabe

Projekt 1:200, mit Beschrieb Materialisierung, Konstruktion, Kostenschätzung und Honorarofferte.

Es wird eine Präsentation vor dem Beurteilungsgremium durchgeführt.

### 4. TERMINKONZEPT

---

#### **Stufe 1: Präqualifikation**

Ausschreibung der Präqualifikation	20.02.24
Einreichung der Bewerbungen bis	22.03.24
Entscheid Teilnehmer	08.04.24

#### **Stufe 2: Studienauftrag**

Abgabe der Unterlagen, Besichtigung	09.07.24
Einreichung von Fragen bis	19.07.24
Ablieferung der Pläne bis	04.10.24
Ablieferung des Modells bis	18.10.24
Präsentation der Projekte durch Verfasser (8:00 bis 15:00)	30.10.24
Beurteilung der Entwürfe durch die Jury	31.10.24
Ausstellung der Arbeiten	in der Folge
Gemeindeversammlung Planungskredit	Sommergemeinde 25
Gemeindeversammlung Baukredit	Sommergemeinde 26

---

## **5. EINREICHUNGSORT DER UNTERLAGEN**

Die Unterlagen sind bis spätestens 22.3.24 bei der Gemeindekanzlei Niederwil einzureichen.  
Es gilt das Datum des Eingangs auf der Gemeindeverwaltung.

## **6. ABZUGEBENDE UNTERLAGEN PRÄQUALIFIKATION**

- **Dieser Teil A der Unterlagen**  
bleibt im Besitz der Bewerber.
- **Der Teil B der Unterlagen**  
ist mit den drei illustrierten Referenzprojekten im Format A3 zur Bewerbung einzureichen.

Gemeinde Niederwil, den 12.2.2024  
der Gemeinderat