

Impressum
Regionalwerke AG Baden
Haselstrasse 15
5401 Baden
www.regionalwerke.ch

Organisation und Begleitung
Conarenco AG
Projektmanagement & Consulting
Streulistrasse 28, Postfach
CH-8032 Zürich
www.conarenco.ch

Bild/Plan
Ausschnitt Zonenplan GIS 2022, Parzelle GB 2491

Dokument
Programm Planerwahlverfahren RWB-Gebäude, Baden

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	6
1.1	Ziel des Verfahrens	6
1.2	Verfahren	6
1.3	Ausschreibungsbeschreibung	6
2	Allgemeines.....	7
2.1	Vorgeschichte	7
2.2	Ortsbauliche Situation	7
2.3	Ausgangslage und Ziele	8
2.4	Projektstand.....	9
2.5	Ziele für das Projekt.....	10
2.6	Ziele des Planerwahlverfahrens	11
2.7	Entwicklung im Umfeld	11
3	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	14
3.1	Veranstalter / Vergabestelle	14
3.2	Organisation des Verfahrens.....	14
3.3	Rechtsgrundlage.....	14
3.4	Teilnahmeberechtigung	14
3.5	Zusammensetzung Beurteilungsgremium	14
3.6	Planerwahlgremium	15
3.7	Leistungsumfang Architekt	15
3.8	Fachplaner / Spezialisten	15
3.9	Kostenrahmen / Budget.....	15
3.10	Termine des Verfahrens	15
4	Bestimmungen für die Phase 1 «Präqualifikation»	16
4.1	Bezug der Unterlagen.....	16
4.2	Einzureichende Unterlagen	16
4.3	Abgabe der Bewerbung.....	17
4.4	Vollständigkeit und Fristgerechtigkeit	17
4.5	Eignungskriterien.....	17
4.6	Zuschlagskriterien.....	17
4.7	Vorprüfung und Auswahl	18
4.8	Benachrichtigung	18
4.9	Hinweis	18
5	Bestimmungen für die Phase 2 «Zuschlagsentscheid»	19
5.1	Grundlegenden dokumente für Phase 2 (provisorisch).....	19
5.2	Besichtigung Ist-Zustand	19
5.3	Fragebeantwortung	19
5.4	Einzureichende Bewerbungsunterlagen.....	19
5.4.1	Zugang zur Aufgabe	19
5.5	Abgabe der Bewerbungsunterlagen	20
5.6	Persönliche Präsentation.....	20
5.7	Entschädigung	21
5.8	Verfahrensablauf	21
5.9	Verbindlichkeit	21
5.10	Verfahrensabbruch	21
6	Auswahl und Zuschlag	22
6.1	Ablauf.....	22
6.2	Zuschlagskriterien.....	22
6.3	Zuschlagserteilung	22
6.4	Benachrichtigung.....	22
7	Betriebskonzept.....	23
7.1	Einleitung	23
7.2	Ausgangslage	23

7.3	Anforderungen und Bedürfnisse.....	23
7.4	Verwaltungsgebäude (Bestand)	24
8	Raumprogramm	25
8.1	Allgemeines	25
8.2	Raumprogramm Werkstattflügel mit Aufstockung	25
8.3	Untergeschoss (Werkstattflügel Bestand)	27
8.4	Erdgeschossnutzung (Werkstattflügel Bestand)	27
8.5	Zwischengeschoss (Werkstattflügel Bestand).....	27
8.6	1. Obergeschoss (Neubau Aufstockung)	27
8.7	2. Obergeschoss (Neubau Aufstockung)	27
8.8	3. Obergeschoss (Neubau Aufstockung)	27
8.9	Planungsvorgaben Konstruktion und Haustechnik.....	28
9	Schlussbestimmungen	28
10	Genehmigung des Beurteilungsgremiums	29

2 Allgemeines

2.1 Vorgeschichte

1931 fand ein Wettbewerb für ein neues Verwaltungsgebäude mit Werkhof für die städtische Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) statt. Das Siegerprojekt mit dem Kennwort „sonnige Arbeitsräume“ von Robert Lang wurde 1934 zusammen mit dem zweitplatzierten Architekten Hans Loeple ausgeführt. Das für damalige Verhältnisse spektakulär Gebäude im Stil des „Neuen Bauens“ wurde mit modernsten, lichtdurchfluteten Arbeitsräumen, gemäss den neusten Erkenntnissen funktional organisiert und ausgestattet.

Das Hauptvolumen bildet der sechsgeschossige Verwaltungs- und Wohntrakt, dem der viergeschossige Trakt mit Ladenlokal im Parterre voransteht. Entlang der Güterstrasse schliesst der zweigeschossige, geschwungene Werkstatttrakt an, der den Innenhof umschliesst. Das Treppenhaus und die Schalterhalle mit den geschwungenen Wänden sind von graziler Eleganz.

Das Gebäude ist das bedeutendste Beispiel des Neuen Bauens in Baden und Umgebung. Ausgewogene Volumen sowie die Wahl von hochwertigen Materialien im Innenausbau verleihen dem Bau überregionale Bedeutung als Baudenkmal (kommunales Denkmal). Die 1987 / 88 erfolgte sehr sorgfältige und aufwendige Sanierung von Eppler/Maraini wurde 1989 mit dem Heimatschutz- und dem Betonpreis ausgezeichnet.



RWB-Gebäude, Bestand Strassenseite Haselstrasse 15



RWB-Gebäude, Bestand Strassenseite Güterstrasse

2.2 Ortsbauliche Situation

Die Regionalwerke befanden sich zur Entstehungszeit hinter dem Bahnhof, gegenüber dem Hauptportal der ehemaligen Maschinenfabrik Brown, Boveri & Cie. und damit der Stadt abgewandt. Die dreiteilige Gliederung mit Hauptgebäude, mit dem Vorbau an der Haselstrasse und dem charakteristisch geschwungenen Werkstattflügel ist exemplarisch für die damalige Zeit. Die Baukuben sind scharf geschnitten und präzise gesetzt. Der architektonische Ausdruck mit einem skelettartigen Raster in Beton bei den Bürotrakten und glatten, aussenbündigen Fassadenfenstern bei den Treppenhäusern ist prägnant und bezeichnend für die Bauzeit.

In neuerer Zeit fand eine Umkehrung der städtebaulichen Situation statt. Der ehemalige „Portier 1“ der BBC existiert nicht mehr. Der vormalige Güterumschlagsplatz hinter dem Bahnhof wurde mit neuen, grossmassstäblichen Bauten wie dem Langhaus, dem Nordhaus und dem aktuell im Bau befindlichen Gebäuden des Müllerbräu-Areals zu einem urbanen Ort aufgewertet. Siehe dazu Kap. 2.7 Entwicklung im Umfeld.

Erweiterungsoptionen für das Verwaltungshauptgebäude mit einer Aufstockung des Werkstattflügels sollen mehr Platz schaffen und die Zukunft der RWB an diesem Ort sichern. Mit einem zweiten Eingang, einem neuen Gesicht zum Bahnhof hin, soll dieser Entwicklung Rechnung getragen werden.

2.3 Ausgangslage und Ziele

Die Entwicklungen im Bereich der Energieversorgung und der damit verbundene Anstieg der Anzahl Mitarbeitende erfordert von den RWB einen Ausbau Ihres Gebäudes an der Haselstrasse 15.

Der zweigeschossige Trakt an der Güterstrasse mit den Werkstätten soll um drei Vollgeschosse für Büro- und Aufenthaltsbereiche aufgestockt werden und einen neuen, gegen den Bahnhof gerichteten Haupteingang erhalten. Zudem wird unter dem Innenhof ein neues Parkgeschoss für zusätzliche Betriebsfahrzeuge benötigt.

Der Gebäudetrakt an der Haselstrasse soll nach 30 Jahren erneut saniert werden. Die Sanierungstiefe und die betrieblichen Anforderungen sind noch nicht abschliessend festgelegt. Im Altbau wurden bisher technische Wartungs-, Unterhaltsarbeiten sowie Sanierungen regelmässig durchgeführt. Trotzdem sollen einzelne Anlagen im Zuge der Erneuerungen auf einen zeitgemässen Stand gebracht und ersetzt werden.

Die Sanierung bietet die Chance, die bestehenden klassischen Einzel- und Grossraumbüros an eine neuzeitliche Arbeitswelt anzupassen, wobei die Innenarchitektur des geschützten Gebäudes nicht beliebig verändert, umgebaut oder abgebrochen werden dürfen. Von Schoop De Santis wurde im April 2022 eine Analyse verfasst, die aufzeigt, wie bei zukünftigen Neueinrichtungen oder Umbauten im Innern mit der schützenswerten Bausubstanz umgegangen werden kann. Die Analyse zeigt auf, welche Gebäudeteile unbedingt erhaltenswert, welche allenfalls rückgebaut und welche ersetzt werden können.

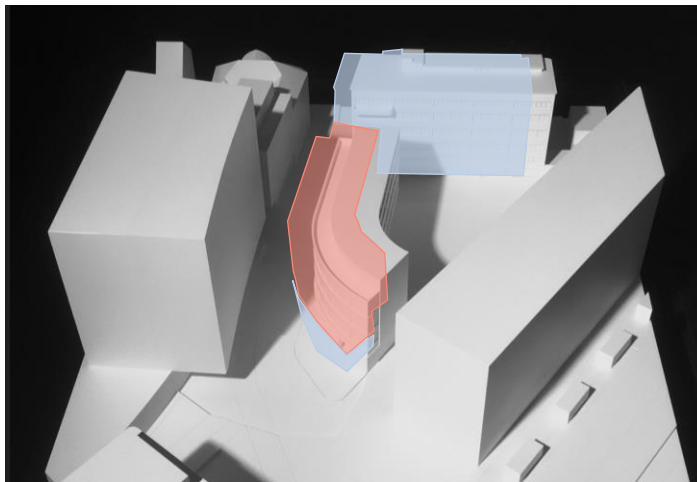
Die Zeitachse für die bauliche Umsetzung der Aufstockung und Sanierung ist aktuell noch nicht definiert und muss in Abstimmung mit der Bauherrschaft unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen gemeinsam entwickelt und festgelegt werden.

Der Planungsschritt mit der Aufstockung als erster Schritt soll den Bedarf an Arbeitsplätzen für die nächsten Jahre abdecken, was kurzfristig dazu führt, dass allenfalls einzelne Bereiche im Alt- und /oder Neubau temporär fremdvermietet werden können.

Die Regionalwerke Holding AG Baden befindet sich zu 100% im Besitz der Einwohnergemeinde Baden. Die Vergabe von Planungsleistungen untersteht damit dem öffentlichen Beschaffungswesen.



Visualisierung Südfassade mit neuer Eingangssituation und Aufstockung des Werkstattflügels – Blick in die Güterstrasse von Süden



Geplante Aufstockung des Werkstattflügels um drei Vollgeschosse
Bestandes Gebäude, Baujahr 1931 – wichtiger Zeuge Bauhausarchitektur in Baden

Wichtiger Hinweis

Die angefügte Darstellung entspricht **nicht dem Stadtratsentscheid vom 7. März 2022**. Gemäss dem Entscheid darf eine Aufstockung des Werkstattflügels 3 Vollgeschosse aufweisen. Auf ein zusätzliches Attikageschoss ist zu verzichten.

2.4 Projektstand

Im Auftrag der RWB wurden die möglichen Entwicklungsspielräume in einem mehrjährigen Prozess in Abstimmung mit der Stadtbildkommission der Stadt Baden und der kantonalen Denkmalpflege entwickelt und überprüft. Als Ergebnis aus diesem Prozess hat das Architekturbüro Schoop De Santis Architekten AG eine Machbarkeitsstudie für eine dreigeschossige Aufstockung des Werkstattflügels erarbeitet und ein Vorentscheidsgesuch bei der Stadt Baden um drei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss eingereicht.

Die Genehmigung erfolgte jedoch nur für die drei Vollgeschosse. Das Attika wurde nicht genehmigt. Der Entscheid basiert auf der sorgfältigen Austarierung der Bauvolumen im Ensemble, sowie seiner Beziehung zum Bestand. Möglichst viel von der originalen Bausubstanz soll erhalten bleiben.

Die nachfolgenden Planungsarbeiten für das «reduziertes Vorprojekt» wurden ebenfalls durch Schoop De Santis Architekten AG erbracht und stellen die Grundlage für das Planerwahlverfahren dar.

Die RWB beabsichtigt, zur Findung einer Bestvariante und Vergabe der Planungsleistungen für die Aufstockung und die Sanierung des Altbaus ein selektives Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Das Architekturbüro Schoop De Santis Baden wird zur Teilnahme am Planerwahlverfahren zugelassen. Die wesentlichen Projektunterlagen mit den wichtigsten Studienschritten von Schoop De Santis werde allen Teams zur Verfügung gestellt.



Wichtiger Hinweis
Die angefügte Darstellung entspricht **nicht dem Stadt-ratsentscheid vom 7. März 2022**. Gemäss dem Entscheid darf eine Aufstockung des Werkstattflügels 3 Vollgeschosse aufweisen. Auf ein zusätzliches Attikageschoss ist zu verzichten.

Katasterplan Machbarkeitsstudie mit projektierte Aufstockung auf dem Werkstattflügel

2.5 Ziele für das Projekt

Architektur und Städtebau

- Städtebaulich und architektonisch hochwertiger Beitrag
- Respektvoller Umgang mit dem Bestand (Baudenkmal)
- Schaffung eines hochwertigen Aussenbereichs gegen den Innenhof im EG oder alternativ in Form einer Balkonerie / Terrasse auf Ebene des 1. OG des Werkstattflügels. Evtl. Nutzung der Zwischenfläche zwischen Alt- und Neubau als Aussenterrasse
- Realisierbares und bewilligungsfähiges Projekt für den Neubau

Funktionalität und Betrieb

- Einhaltung der genehmigten Bauvolumen aus dem Vorentscheid
- Schaffung von modernen Arbeitsplätzen mit zeitgemäßem Arbeitsumfeld in den 5 Geschossen des Werkstattflügels, welche die Zusammenarbeit zwischen den Teams und den Mitarbeitenden optimal unterstützt
- Umsetzung des geforderten Raumprogramms

Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlicher und organisatorisch optimaler Betrieb des RWB
- Kostenrahmen ca. Total CHF 13 Mio. für den Neubau (Aufstockung) und die Tiefgarage (BKP 1-5, inkl. MWST) gemäss Grobkostenschätzung von Schoop De Santis, exkl. der Sanierungskosten des Altbaus

Nachhaltigkeit

- Standard Minergie ECO ist anzustreben (ohne Zertifizierung)
- Konstruktiver Holzbau mit Holz aus der Schweiz
- Nicht begehbare Dachflächen sind ökologisch wertvoll zu begrünen und retentionswirksam auszugestalten.
- Das Flachdach ist mind. 60% energetisch zu nutzen, unter Berücksichtigung des Schattenwurfs der benachbarten Gebäude.
- Hitzeminderung: Entlastungsmassnahmen (zBsp. Baumpflanzung, Dach-/Fassadenbegrünung, Zugang zum Wasser, Grünflächen, Entsiegelung, Beschattung) vorsehen.
- Graue Energie: Einhaltung des aktuellen oberen Grenzwertes für THGE gemäss ECO-Standard

2.6 Ziele des Planerwahlverfahrens

Mit einem selektiven Konkurrenzverfahren soll auf der Basis des bewilligten Vorentscheidsgesuchs das bestgeeignete Generalplanerteam für die Sanierung des Altbaus und den Neubau gefunden werden.

- Aus der Präqualifikation sollen die 6 geeignetsten Teams gewählt werden, die die Planungsaufgabe bearbeiten und Ihren Vorschlag dem Beurteilungsgremium präsentieren.
- Mit der Aufgabenstellung «Zugang zur Aufgabe» soll einerseits ein Vorschlag für die innere Struktur insbesondere ein zeitgemässes Büro-Arbeitsumfeld (Open-Space) mit Bezug zwischen den Geschossen aufgezeigt werden. Andererseits gilt es anhand eines Fassadenschnitts und Ansicht mit Material- und Detailvorschlägen den Übergang vom Neubau auf den Bestand und den Umgang mit dem Baudenkmal aufzuzeigen.
- Mit dem gewählten Team sollen die oben genannten Projektziele erreicht werden

2.7 Entwicklung im Umfeld

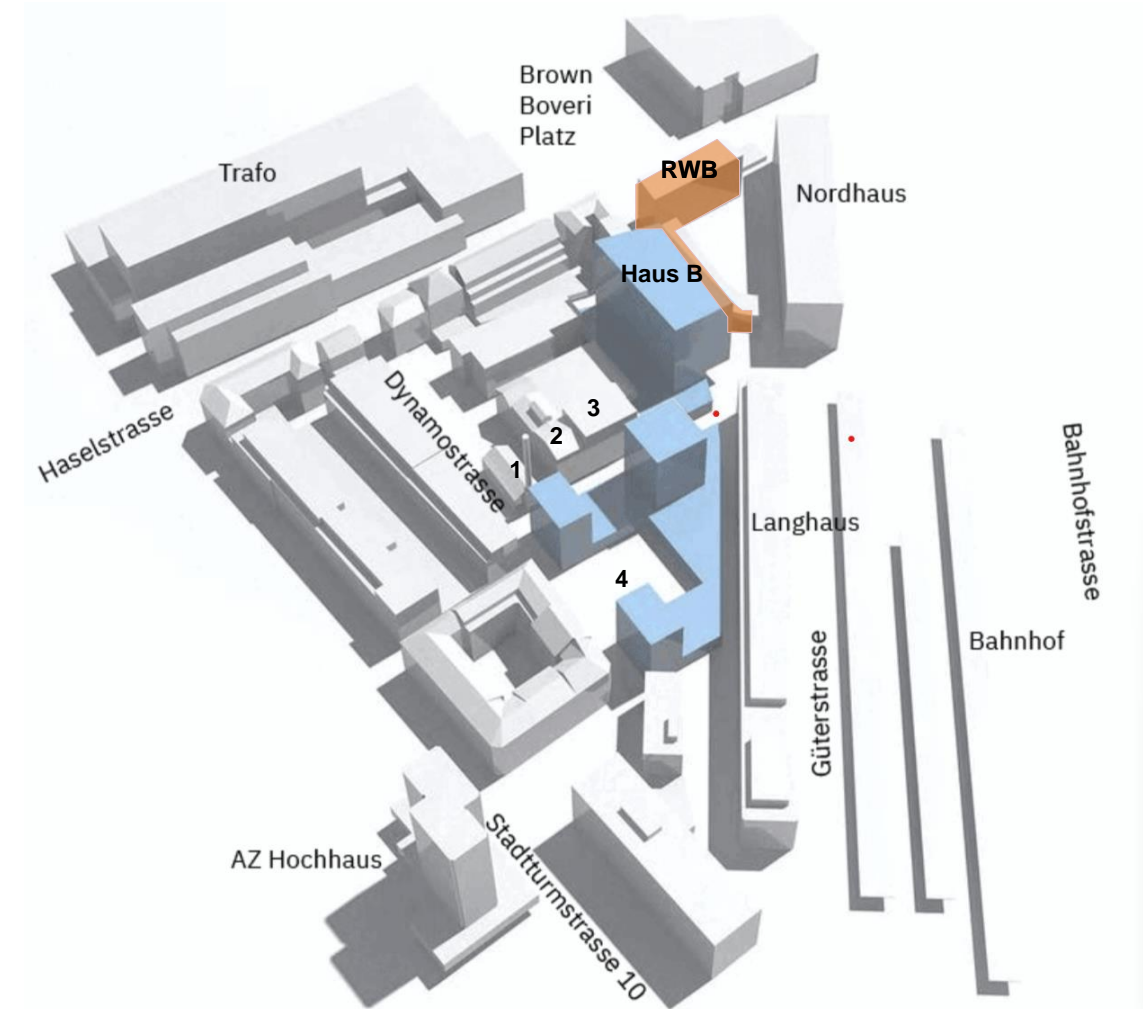
In unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude der Regionalwerke entwickelt sich im Badener Stadtzentrum ein neuer Quartierteil. Auf dem Areal der Bierbrauerei Müller entstehen 136 neue Wohnungen sowie Gewerbeflächen für Retail, Büros und Praxen. Auf dem 8'000 m² grossen Grundstück wächst bis 2027 ein neuer attraktiver Stadtteil. Auch zukünftig werden auf dem [Müllerbräu-Areal](#) verschiedene eigenständige Spezial-Biersorten gebraut und im denkmalgeschützten Biergarten (4) ausgeschenkt.

Neben den kommunal geschützten Gebäuden des Sudhauses (2), des Kesselhauses (1) mit Hochkamin und dem Malz-Silo (3) mit Fassadenschriftzug sowie dem Eisenzaun und den Bäumen beim alten Biergarten entstehen vier Neubauten.

Das höchste Gebäude des Ensembles, das Haus B, zwischen dem Blue City-Hotel und dem Langhaus und als direktes gegenüber der Regionalwerke AG Baden, wird mit 37 m Höhe und

11 Stockwerken das Projekt des Architekturbüros «Studio Gugger» aus Basel sein. Der Baustart für die Neubauten erfolgte im April 2024.

Für das Planerwahlverfahren wesentliche Unterlagen zum Haus B werden allen Teams zur Verfügung gestellt.



- Müllerbräu-Areal
- RWB- Hauptgebäude
- Schutzobjekte:
- 1 Kesselhaus
- 2 Sudhaus
- 3 Malzsilo
- 4 Biergarten

Übersicht Neubau Müllerbräu-Areal



Bildmitte: Müllerbräu-Areal Haus B von Studio Gugger - links: Langhaus, rechts Nordhaus



Mitte rechts: Müllerbräu-Areal Haus B von Studio Gugger – links RWB-Werkstattflügel, Mitte Langhaus, rechts Blue City-Hotel

3 Verfahren und allgemeine Bestimmungen

3.1 Veranstalter / Vergabestelle

Regionalwerke AG Baden
Haselstrasse 15
5401 Baden

3.2 Organisation des Verfahrens

Conarenco AG
Hägelerstrasse 51
5400 Baden
Sabine.scheurer@conarenco.ch
Tel : 079 293 24 90

3.3 Rechtsgrundlage

Das Planerwahlverfahren wird als selektives Verfahren (Präqualifikation) gemäss Art. 19. Abs.1 - 3 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt. Das Verfahren ist dem Staatsvertragsbereich unterstellt (Art. 16 Abs.3 IVöB). Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch. Gerichtsstand ist das Bezirksgericht Baden. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

3.4 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahmeberechtigung zur Präqualifikation richtet sich nach Art. 9 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Teilnahmeberechtigt sind Generalplanerteams bestehend aus einem Architekturbüro, Bauingenieur / Holzbauingenieur und Haustechnikplanungsbüro mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Staat, der durch einen Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen verpflichtet ist. Diesen ist es freigestellt, weitere Planer oder Spezialisten in ihr Team aufzunehmen.

3.5 Zusammensetzung Beurteilungsgremium

Das Planerwahlgremium setzt sich aus 6 stimmberechtigten Mitgliedern zusammen:

3 Fachpreisrichter:

- Ivo Moeschlin, Dipl. Arch. ETH/SIA (Vorsitz)
- Marion Steiger, Dr. sc. ETH, Dipl. Arch. ETH/SIA
- Andrea Grolimund, Dipl. Arch. ETH/SIA; MSc Real Estate

3 Sachpreisrichter

- Dr. Brigitta Kratz, VR-Mitglied Regionalwerke AG Baden (RWB)
- Michael Sarbach Geschäftsführer Regionalwerke AG Baden (RWB)
- Andreas Doessegger Leiter Betrieb und Kraftwerke (RWB)

3 Experten:

Experte Denkmalschutz

- Stadt Baden, Hugo Aerni, PL-Rechtsetzung und Bewilligung

Experte Fassadenkonstruktion

- Büro Feroplan Engineering AG, Marc Bischoff

Experte Betrieb RWB

- Wenzel Ries PL Immobilien der Regionalwerke AG Baden

Der Beizug weiterer Experten bleibt vorbehalten

Experten, die an der Sitzung teilnehmen, haben kein Stimmrecht, sondern beratende Funktion.

3.6 Planerwahlgremium

Die Teilnehmer bestätigen mit der Abgabe des Angebotes, dass sie von den Mitgliedern des Planerwahlgremiums unabhängig sind. Wer mit Mitgliedern des Planerwahlgremiums nahe verwandt ist oder in einem beruflichen bzw. wirtschaftlichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht, darf am Verfahren nicht teilnehmen.

3.7 Leistungsumfang Architekt

Die ausgeschriebenen Leistungen gliedern sich nach der SIA-Ordnung SIA 102, 103, 105, 106. Die Auslösung der Teilaufträge erfolgt unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung.

- Teilauftrag 3.1: Vorprojekt, Baueingabereifer Planungsstand mit Kostenschätzung (+/- 15 %)
- Teilauftrag 3.2 / 3.3 Bauprojekt, Bewilligungsverfahren
- Teilauftrag 4: Ausschreibung
- Teilauftrag 5: Realisierung

Es ist vorgesehen, das ausgewählte Generalplanerteam mit den beschriebenen Teilaufträgen zu beauftragen. Der Auftrag wird dabei phasenweise ausgelöst. Sollte das Bauvorhaben wider Erwarten nicht, nur zum Teil oder in späteren Phasen mit anderen Planern ausgeführt werden, so wird der Auftrag gemäss dem Stand der Arbeiten abgerechnet, ohne dass ein darüberhinausgehender Vergütungsanspruch besteht.

3.8 Fachplaner / Spezialisten

Fachplaner und Spezialisten sind, wenn zur Lösung der Aufgabenstellung erforderlich, bereits im Rahmen des Planerwahlverfahrens auf eigene Kosten beizuziehen.

3.9 Kostenrahmen / Budget

- Aufgrund der Grobkostenschätzung der Vorstudie geht die Auftraggeberin von einem Kostenrahmen von ca. Total CHF 13 Mio. für den Neubau der Aufstockung und der Tiefgarage aus (BKP 1 - 5, inkl. Honoraren, inkl. 8.1 % MWST, ohne Mobiliar, ohne Reserven). Für die Sanierungsarbeiten des Altbaus ist aktuell noch kein Kostenrahmen festgelegt.

3.10 Termine des Verfahrens

- | | |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| • Öffentliche Ausschreibung | 01. Mai 2024 |
| • Eingabe 1. Phase (4½ Wochen) | 05. Juni 2024, Zeit: 15:00 Uhr |
| • Präqualifikation | 14. Juni 2024 |
| • Start 2. Phase mit Besichtigung | 28. Juni 2024, Zeit: 10.00 Uhr |
| • Fragenstellung | 08. Juli 2024 |
| • Fragebeantwortung | 19. Juli 2024 |
| • Eingabefrist 2. Phase (8 Wochen) | 29. August 2024, Zeit: 15:00 Uhr |
| • Präsentation Angebote und Beurteilung | 16. + 18. September 2024 |
| • Auswahl Generalplanerteam | Ende September 2024 |
| • Projektstart | Oktober 2024 |

4 Bestimmungen für die Phase 1 «Präqualifikation»

Aufgrund der komplexen und anspruchsvollen Aufgabenstellung eignen sich Planungsteams, die Erfahrungen als Generalplaner mitbringen, Schutzobjekte saniert sowie Büro- oder Dienstleistungsgebäuden realisiert haben. Ausserdem wird erwartet, dass Erfahrungen mit öffentlichen Bauaufgaben und dem Beschaffungswesen bestehen.

4.1 Bezug der Unterlagen

Der Ausschreibungsbeschrieb und das Formular zur Selbstdeklaration können ab dem 01. Mai 2024 unter simap.ch, und competitions.espazium.ch heruntergeladen werden.

4.2 Einzureichende Unterlagen

- Ausgefülltes und unterzeichnetes Bewerbungsformular (das abgegebene Formular ist zu verwenden). Arbeitsgemeinschaften (Architekturbüro-Architekturbüro) sind zugelassen. Das federführende Büro ist zu bezeichnen.
- 4 realisierte Referenzobjekte A – D mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext mit den geforderten Angaben. Pro Referenz ist ein A3-Blatt, einseitig bedruckt abzugeben.

Auf den Referenzblättern sind die Objektbezeichnung, die Adresse, die Bauherrschaft, das verantwortliche Architekturbüro und die Schlüsselperson sowie die erbrachten Teilleistungsphasen (SIA 31 – 53, mit Phase und %-Angabe), das Baujahr und die Bausumme BKP 1 - 4 inkl. MwSt. anzugeben.

Die Referenzen dürfen in max. drei Kategorien (A-D) verwendet werden. Weitere Referenzobjekte, Firmenbroschüren oder andere Dokumente sind nicht zulässig und werden nicht berücksichtigt.

A: Generalplanung

1 Referenzobjekt: Erfahrung des Architekturbüros **als Generalplaner** in einer frei wählbaren Gebäudekategorie, ausgeführt innerhalb der letzten 15 Jahre mit mind. 10 Mio. Bausumme (inkl. MwSt.).

B: Schutzobjekt

1 Referenzobjekt Erfahrung des Architekturbüros aus dem Bereich **Sanierung von Schutzobjekten** (kommunales oder kantonales Denkmalschutzobjekt) ausgeführt innerhalb der letzten 15 Jahre mit mind. 1 Mio. Bausumme (inkl. MwSt.).

C: Bürogebäude, Dienstleistungsgebäude

1 Referenzobjekt: Erfahrung des Architekturbüros aus der **Gebäudekategorie Bürobau** oder Dienstleistungsgebäude, ausgeführt innerhalb der letzten 15 Jahre mit mind. 1 Mio. Bausumme (inkl. MwSt.) mit Angabe der verantwortlichen Projektleitung des Architekturbüros.

D: Bauen für die öffentliche Hand

1 Referenzobjekt Erfahrung des Architekturbüros aus dem Bereich **öffentliche Bauten und Anlagen**, ausgeführt innerhalb der letzten 15 Jahre mit mind. 2 Mio. Bausumme (inkl. MwSt.).

Hinweise zu den Referenzobjekten

Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die in den letzten fünfzehn Jahren fertig gestellt worden sind und einen Bezug zur Aufgabe haben.

- Aktueller Betreibungsregisterauszug des federführenden Architekturbüros

4.3 Abgabe der Bewerbung

Die vollständige Bewerbung (Papier, nicht gebunden) sind in dreifacher Ausführung sowie als pdf-Dateien spätestens zum **Eingabetermin gemäss Ziffer 3.10** an die Eingabestelle einzureichen. Massgebend ist das Eintreffen bei der Eingabestelle und nicht der Poststempel. Das Couvert muss deutlich mit dem Betreff **«Planerwahlverfahren Aufstockung und Sanierung Verwaltungsgebäude und Erweiterung Tiefgarage»** versehen sein.

Eingabestelle:
Regionalwerke AG Baden
Haselstrasse 15
5401 Baden

Alternativ zur Zustellung per Post kann das Angebot auch direkt beim Empfang der Regionalwerke AG Baden, Haselstrasse 15, 5401 Baden abgegeben werden. Hierfür sind folgende Öffnungszeiten zu beachten:

Montag bis Freitag (werktags) 08:00 – 11:45 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr

4.4 Vollständigkeit und Fristgerechtigkeit

Die Bewerbung muss schriftlich, vollständig, fristgerecht und mit rechtskräftiger Unterschrift an die bezeichnete Stelle eingereicht werden. Die eingereichten Dokumente dienen ausschliesslich für dieses Auswahlverfahren und werden vertraulich behandelt. Alle Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Nicht termingerecht eingereichte Bewerbungen, welche unleserlich sind oder sonst in einer Art und Weise nicht beurteilbar sind oder in wesentlichem Masse gegen die vorgegebenen Rahmenbedingungen verstossen, können durch die Auftraggeberin von der Beurteilung ausgeschlossen werden.

4.5 Eignungskriterien

- Ausgefülltes und rechtskräftig unterzeichnetes **Bewerbungsformular**
- Die **vier Referenzblätter** mit den geforderten Angaben
- Aktueller **Betreibungsregisterauszug** des federführenden Architekturbüros

4.6 Zuschlagskriterien

Übersteigt die Anzahl geeigneter Bewerbungen zur Präqualifikation die zugelassene Teilnehmerzahl von 6 Teilnehmerinnen für die Phase 2, werden die obgenannten Referenzen qualitativ, auf das Mass der Eignung, als Zuschlagskriterien bewertet. Die Auswahl wird aufgrund der nachfolgenden Kriterien getroffen (Rangordnung nach Reihenfolge).

- **Erfahrung und Umgang mit Sanierung von Schutzobjekten** (kommunales oder kantonales Denkmalschutzobjekt), wenn möglich von 1930 bis 1950, mit vorbildlicher Umsetzung.
- **Erfahrung mit Bürobau** oder Dienstleistungsgebäude mit vorbildlicher Umsetzung.
- **Projektierungs- und Ausführungskompetenz:**
 - (Grundlage Referenzprojekte) Bewertet werden Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Projekte zu entwickeln und auszuführen.
 - (Grundlage Referenzprojekt A)
Nachweis Erfahrung des federführenden Architekturbüros **als Generalplaner**.

- (Grundlage Referenz)
Nachweis Erfahrung des federführenden Architekturbüros **mit Bauvorhaben der öffentlichen Hand** mit vorbildlicher Umsetzung

4.7 Vorprüfung und Auswahl

Die eingereichten Unterlagen werden auf ihre Vollständigkeit überprüft. Das Planerwahlgremium wählt anhand der Eignungskriterien 6 Generalplanerteams aus.

4.8 Benachrichtigung

Die Benachrichtigung erfolgt mittels eingeschriebener Verfügung voraussichtlich ab zweit Hälfte Juni 2024 durch die Auftraggeberschaft.

4.9 Hinweis

Die Einreichung einer Bewerbung wird nicht vergütet.

5 Bestimmungen für die Phase 2 «Zuschlagsentscheid»

5.1 Grundlegendokumente für Phase 2 (provisorisch)

Die präqualifizierten Generalplanerteams erhalten zu Beginn der Phase 2 folgende Ausschreibungsunterlagen:

- Vorliegender Ausschreibungsbeschrieb
- Katasterplan Grundstück Kat. Nr. 2491 (Anlage 1)
- Verzeichnis Baudenkmäler Stadt Baden, Stand Mai 2022, inkl. Auszug RWB (Anlage 2.1)
- Aktennotiz Kant. Denkmalpflege vom 4. Dezember 2020 (Anlage 2.2)
- Aktennotiz Aargauischer Heimatschutz vom 19. Okt. 2020 (Anlage 2.3)
- Machbarkeitsstudie/Vorprojekt Schoop De Santis vom 19. Mai 2021 und 05. Dezember 2023 mit den wesentlichen Studienschritten
- Stadtratsentscheid vom 07. März 2022 (Anlage 3)
- Bestandespläne bestehendes Gebäude gemäss digitaler Gebäudeaufnahmen (Format DWG) (Anlage 4)
- Zustandsbeurteilung Tragwerk und Foundation, Prüfung von Sanierungsvarianten und Differenzkostenbetrachtung Sanierung und Ersatzbau, Schoop De Santis. (Anlage 5)
- Feststellungsbericht – kommunale Denkmalpflege (Anlage 6)
- Formular Honorarberechnung (Anlage 7)
- Karten Geoportal (Luftbild, Strassenlärm, Gebäudebrüter) (Anlage 8)
- Pflichtenheft Infrastruktur Krisenstab (Anlage 9)
- Plan-Unterlagen Müllerbräu-Areal Haus B (Format PDF und DWG) (Anlage 10)

5.2 Besichtigung Ist-Zustand

Eine Besichtigung des Gebäudes von aussen ist jederzeit möglich. Mit allen Teams findet zudem eine Besichtigung des Gebäudeinneren gemäss den **Terminangaben in Ziffer. 3.10** statt. Die Teilnahme ist obligatorisch.

5.3 Fragebeantwortung

Es werden keine telefonischen oder mündlichen Auskünfte erteilt. Direkte Abklärungen mit den Behörden der Stadt Baden sind nicht zulässig.

Für die Einreichung allfälliger Fragen gelten die **Terminangaben in Ziffer. 3.10**. Bei Fragen zum Programm ist die Kapitelnummer anzugeben. Die Fragen sind schriftlich direkt und ausschliesslich an die an die Organisatorin per E-Mail an sabine.scheurer@conarenco.ch einzureichen.

Die Ausloberin wird eine Zusammenstellung aller schriftlichen Fragen einschliesslich Antworten allen Teilnehmenden gemäss den **Terminangaben in Ziffer. 3.10** zustellen. Die Fragebeantwortung gilt als Ergänzung zu den Bestimmungen zum Studienauftrag.

5.4 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

5.4.1 Zugang zur Aufgabe

- Die Aufgabenstellung gliedert sich in die drei Aufgabenfelder A-C.
- Für die Abgabe der Aufgabenfelder A und B sind max. 2 – 4 A0 Blätter (einseitig bedruckt) und zwei A4-Blätter für die Kostenberechnung der Kostenkennwerte zulässig. Zusätzliche Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

A. Gestaltung Fassade / Dach

Fassadenansicht M 1:100 / Schnitt und Ausschnitt M 1:20

- Mit dieser gestalterischen Aufgabe soll anhand einer Fassadenansicht sowie einem Fassadenschnitt aufgezeigt werden, mit welchem Lösungsansatz (architektonisches Konzept, Materialisierung, Farbgestaltung, Fensterausgestaltung usw.) die Fassade und der

Übergang zum Bestand im Sockelbereich dem Dach ausgebildet werden soll. Die Fassadengestaltung berücksichtig in geeigneter Weise das geschützte Bestandesgebäude.

- Hierzu werden Fassadenansichten M. 1:100 der Westfassade, Visualisierungen oder repräsentative Fotos, ein Fassadenschnitt mit Fassadenausschnitt M. 1:20 sowie ausgewählte Fassadendetails 1:5 erwartet, aus welchen die vorgesehene Konstruktion, das verwendete Material (alte / neue Bausubstanz) sowie die Farbgebung ersichtlich sind und erläutert werden. Dabei soll auch der Umgang mit der Umgebung sowie dem Ortsbild dargelegt werden.
- Zusätzlich sind Kostenkennwerte pro m² für die Fassade mit einer nachvollziehbaren Berechnung abzugeben.

B. Raumeinteilung Neubau

Grundrisse M 1:100

- Mit dieser organisatorischen Aufgabe soll eine mögliche Raum- und Stockwerksaufteilung der vorgesehenen Nutzungen im Neubau vorgeschlagen werden. Zur Darstellung werden die Grundrisse der Geschosse mit schematischer Raumaufteilung und einem Möblierungsvorschlag für die Bürozone in geeignetem Massstab erwartet. Das vorgeschlagene Layout soll mit Text erläutert werden.

C. Generalplanerteam

Angaben zum Generalplanerteam gemäss Formular.

D. Honorar

Honorarofferte gemäss abgegebenem Formular in verschlossenem Couvert.

5.5 Abgabe der Bewerbungsunterlagen

Die schriftlichen Angebotsunterlagen (Papier, nicht gebunden) sind in dreifacher Ausführung sowie als pdf-Dateien spätestens zum **Eingabetermin gemäss Ziffer 3.10** an die Eingabestelle einzureichen. Massgebend ist das Eintreffen bei der Eingabestelle und nicht der Poststempel.

Das Couvert muss deutlich mit dem Betreff **«Planerwahlverfahren Aufstockung und Sanierung Verwaltungsgebäude und Erweiterung Tiefgarage»** versehen sein. Das Honorarangebot (Formular Anlage 6) ist in einem geschlossenen Umschlag beizulegen. Es gilt die 2-Couvert-Methode.

Eingabestelle:

Regionalwerke AG Baden
Haselstrasse 15
5401 Baden

Alternativ zur Zustellung per Post kann das Angebot auch direkt beim Empfang der Regionalwerke AG Baden, Haselstrasse 15, 5400 Baden abgegeben werden. Hierfür sind folgende Öffnungszeiten zu beachten:

Montag bis Freitag (werktags) 08:00 – 11:45 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr

5.6 Persönliche Präsentation

Die Teilnehmer werden gebeten, ihr Angebot dem Planerwahlgremium kurz zu präsentieren und sich allfälligen Fragen zu stellen. Aus der Präsentation soll hervorgehen, wie die Teilnehmenden die Aufgabe lösen möchten und auf was sie dabei besonderen Wert legen. Zum Präsentationstermin dürfen keine weiteren Unterlagen an das Planerwahlgremium abgegeben werden. Die Präsentation hat anhand der Unterlagen zu erfolgen, die fristgerecht eingereicht worden sind. Der Termin für die Präsentation geht aus der Ziffer 3.10 hervor. Die Teilnehmer werden gebeten, vorerst den ganzen Tag zu reservieren. Eine Einladung mit Zeit- und Ortsangabe erfolgt nach der Angebotseingabe.

Für die Präsentation stehen max. 30 Minuten zur Verfügung. Anschliessend sind für Fragen max. 15 Minuten vorgesehen. Von den Verfasser team sind maximal fünf Personen zugelassen.

5.7 Entschädigung

Die Einreichung der Honorarofferte wird nicht vergütet. Für die Erarbeitung des Zugangs zur Aufgabe erhält jedes präqualifizierte Architektenteam, das eine vollständige Arbeit einreicht, eine feste Entschädigung von CHF 10'000.- inkl. MWST. (Bitte Einzahlungsschein beilegen).

5.8 Verfahrensablauf

Die eingereichten Angebote werden hinsichtlich der Erfüllung der Zuschlagskriterien geprüft. Alle Teilnehmer erhalten die Gelegenheit, Ihr Angebot dem Beurteilungsgremium zu präsentieren.

Die endgültige Auswahl erfolgt durch das Beurteilungsgremium nach Ermessen der Zuschlagskriterien.

5.9 Verbindlichkeit

Mit der Teilnahme (Bezug der Ausschreibungsunterlagen) anerkennt die Teilnehmerin die Ausschreibungsbestimmungen, Fragebeantwortungen sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

5.10 Verfahrensabbruch

Die Regionalwerke AG Baden behält sich vor, das Verfahren abzubrechen und keinen Zuschlag zu erteilen, sofern keine befriedigenden Angebote eingehen sollten.

6 Auswahl und Zuschlag

6.1 Ablauf

Die Beurteilung der eingereichten Beiträge (aus den Präqualifizierten) erfolgt durch das Planerwahlgremium anhand der unten aufgeführten Zuschlagskriterien. In einer ersten Beurteilungsphase wird der Zugang zur Aufgabe beurteilt. Anschliessend werden die Couverts mit den Honorarofferten geöffnet und verglichen (2-Couvert-Methode).

6.2 Zuschlagskriterien

Die Auswahl des mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Generalplanerteam wird aufgrund der Bewertung folgender Zuschlagskriterien durch das Planerwahlgremium getroffen.

<i>Zuschlagskriterium</i>	<i>Gewichtung</i>
1. Zugang zur Aufgabe gemäss Aufgabenstellung Ziffer 5.3.1	60%
- Einordnung neuer Elemente ins Stadtbild	
- Anschluss und Umgang mit denkmalgeschütztem Gebäude	
- Innovation in der Grundriss- und Arbeitsplatzgestaltung mit betrieblich optimaler Lösung bezüglich Funktionalität und Förderung der Zusammenarbeit unter den Teams und Mitarbeitenden	
- Wirtschaftlichkeit	
2. Generalplanerteam	
Die Zusammensetzung des Generalplanerteam wird auf seine organisatorische Eignung geprüft.	5%
3. Honorarofferte	20%
Angebotenes Gesamthonorar	
4. Präsentation und Gesamteindruck	15%
6.2.1 Erläuterungen zum Angebot, Fragebeantwortung	

6.3 Zuschlagserteilung

Den Zuschlag erhält das Angebot, welches die Zuschlagskriterien am besten erfüllt. Das Planerwahlgremium stellt den Antrag an die Geschäftsleitung der RWB, dem erstplatzierten Generalplanerteam den Auftrag zu erteilen. Diese erteilt den Zuschlag in schriftlicher Form.

6.4 Benachrichtigung

Die Benachrichtigung über den Zuschlag erfolgt mittels eingeschriebener Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung voraussichtlich ca. Ende September 2024.

7 Betriebskonzept

7.1 Einleitung

Die Regionalwerke AG Baden (RWB) ist ein modernes und qualitätsorientiertes Energieunternehmen, welches seine Kundinnen und Kunden zuverlässig mit Energie und Wasser versorgt. Vorausschauend plant, baut und betreibt sie Anlagen und Netze und engagiert sich für eine nachhaltige Energiezukunft. Das Verwaltungsgebäude an der Haselstrasse 15 in Baden ist der Hauptsitz der RWB. Daneben verfügt die RWB über weitere Betriebs- und Bürostandorte im «Roggebode 1» (Werkhof), im «Roggebode 19» (Kraftwerk Kappelerhof) sowie in den verschiedenen Energiezentralen der Stadt Baden.

Sie beschäftigen 136 motivierte Mitarbeitende aus 71 Tätigkeitsfeldern und bildet junge Erwachsene in den Berufen Kaufmann/Kauffrau oder Netzelektriker/In aus.

7.2 Ausgangslage

Für das Gebäudevolumen des Aufstockungs-Neubaus liegt ein bewilligtes Vorentscheidsgesuch vom 07. März 2022 vor. Das bewilligte Baugesuch bildet die verbindliche Vorgabe für das Planerwahlverfahren.

7.3 Anforderungen und Bedürfnisse

Mit dem Neubau soll eine attraktive Arbeitsumgebung mit zeitgemäßem, mittlerem Ausbaustandard für die RWB realisiert werden. Auf Grund der vorhandenen Platzverhältnisse im Neubau ist eine weitere Nutzung von Teilen des Altbaus weiterhin vorgesehen. Die detaillierten Anforderungen sind im Rahmen der Projektierung zu spezifizieren. Übergeordnet können die Bedürfnisse wie folgt zusammengefasst werden:

- Entwicklung eines Baukörpers als Aufstockung des bestehenden Werkstattsockels, der dem wichtigen Standort und den Schutzinteressen formal Rechnung trägt innerhalb der Vorgaben der Stadtbildkommission und des Vorentscheidsgesuchs vom 7. März 2022
- Aktuell arbeiten 106 Personen im Verwaltungsgebäude (exkl. Werkstattflügel, welcher aktuell im EG vermietet und im 1.OG leerstehend ist). Das bestehende Verwaltungsgebäude bietet Platz für max. ca. 115 Personen. Mit der Aufstockung des Werkstattflügels und der Eigennutzung der bisher vermieteten Flächen im EG und 1. OG des Werkstattflügels sollen gesamthaft Platz für ca. 180 Arbeitsplätze geschaffen werden.
- Mit der Aufstockung soll der Bedarf an Arbeitsplätzen für die nächsten Jahre abgedeckt werden, was kurzfristig dazu führt, dass allenfalls einzelne Bereiche im Altbau und/oder Neubau temporär fremdvermietet werden können. Die Fremdvermietung von Räumen soll in klar abgegrenzten Bereichen mit eigener Erschliessung stattfinden.
- Schaffung von Büroraum mit der Organisationsform «Open-Space» (Arbeitsplätze, kleine Meetingpoints) mit optimaler Durchgängigkeit zwischen den Stockwerken. Zukunftsgerichtete Vorschläge sind willkommen.
- Schaffung von 4 -5 Sitzungszimmern / Besprechungsräumen im 1 OG in Kombination mit Begegnungszonen. 1 Sitzungszimmer multifunktional inkl. Krisenstabsraum, Begegnungszone
- Erweiterung der bestehenden Cafeteria im 1. OG als Begegnungszone für den Alt- und den Neubau
- Neuer Kundenempfangsbereich im EG Ausrichtung Bahnhof Baden
- Schaffung geeigneter Aussenfläche für Begegnung, Erholung mit einer pflegeleichten Begrünung im Innenhof sowie wenn möglich als Balkon / Terrassenvorbau im 1. OG sowie als Dachterrasse auf dem 3. OG
- Parkplätze für ca. 24 Betriebsfahrzeuge in der erweiterten Tiefgarage

- 8 – 10 Besucherparkplätze sowie Parkplätze für den Warenumsschlag im Innenhof

7.4 Verwaltungsgebäude (Bestand)

Das Raumprogramm des Verwaltungsgebäudes im aktuellen Bestand präsentiert sich gemäss Anhang 1 Raumprogramm Altbau und Neubau

8 Raumprogramm

8.1 Allgemeines

Für den Entwurf sind ergänzend zum Raumprogramm die Hinweise aus dem Kapitel 7 Betriebskonzept zu berücksichtigen.

- Aktenintensive Teams, vertrauliche Nutzungen, Einzelbüro nutzungen bleiben im Altbau.

8.2 Raumprogramm Werkstattflügel mit Aufstockung

Raumbezeichnung	Anzahl	Haupt-Nutzfläche Einzel (m2)	Haupt-Nutzfläche Total (m2)	Beschrieb
Lagerraum (UG)				Multifunktionaler Lagerraum im UG, Flexibel abtrennbar
Garderobe (UG) (Mitarbeitende)	2	x	x	Garderobe mit WC und Duschmöglichkeit gemäss Arbeitsgesetz für ca. 180 Mitarbeitende. Es wird ein zeitgemässer, gesetzeskonformer Vorschlag erwartet. Integration von ca. 50 Garderobenkasten mit vorgelagerter Sitzbank. Weiterverwendung des bestehenden Trocknungsschranks für nasse Kleider. Lage im Untergeschoss unter der Aufstockung
Neuer Hauptzugang (EG) (Publikumsbereich)	1			Neuer Haupteingang gegen den Bahnhof mit Zugang zum Empfangsbereich Hinweis: Die Güterstrasse ist stark mit Bussen, LKW etc. verkehrsbelastet. Die aktuelle Situation für den Langsamverkehr ist unübersichtlich und unattraktiv.
Mitarbeiterzugang (optional)	1			Zusätzlicher attraktiver und sicherer Mitarbeiter-Zugang ab Bahnhof Baden via Durchgang zwischen Nordhaus / Innenhof RWB und via Balkonerie / Terrasse in den Neubau
Empfangsbereich (EG) Im Süd-Ost Bereich des Neubaus (Publikumsbereich)				Empfangsbereich / Reception mit WC sowie kleiner Besprechungsmöglichkeit
Raum für Entsorgung (EG)				Entsorgungsraum für Papier, Karton, PET, Altmetall
Technikraum (EG)				Multifunktional (Gebäudeautomation und Haustechnik, BMA)
Veloraum (EG)				Raum für ca. 40 Velos / Kleinmotorräder
Cafeteria Begegnungszone/Loungebereich	1	150	150	Sanierung der bestehenden Cafeteria an der Schnittstelle zwischen Alt- und Neubau im Zwischengeschoss. Die Cafeteria ist unbedient und soll über folgende Mindest-Ausstattung verfügen: -Kaffeetheke mit Kaffeemaschine System Nespresso / Frischmilch (Bestand) - Snackautomat / Snackbox -2 Kühlschränke für Mitarbeitende -1 Kühlschrank abschliessbar (Bestand) - Industriegeschirrpüler - 2 – 3 Mikrowellen - Kochgelegenheit mit Backofen - Aufenthaltsbereich für ca. 60 Personen. Erwartet wird ein ansprechendes, modernes Konzept für Pausen / informelle Besprechungen / Einnahme von Mahlzeiten

				<ul style="list-style-type: none"> - Informations- und Kommunikationsbildschirm - Zugang zum Innenhof mit Aufenthaltsbereich evtl. als Balkonerie oder Terrasse
Sitzungszimmer-Infrastruktur	6			<ul style="list-style-type: none"> 3 Sitzungszimmer für 4 Personen 2 Sitzungszimmer für 8 Personen 1 Sitzungszimmer für 20 Personen (evtl. in Kombination mit Krisenstabsraum s.u.)

Raumbezeichnung	Anzahl	Haupt-Nutzfläche Einzel (m2)	Haupt-Nutzfläche Total (m2)	Beschrieb
Multifunktionaler Krisenstabsraum (gemäss Beilage Dokument)	1			
Multifunktionales Lage- und Informationszentrum Krisenstab	1			
Lift	1	-	-	<p>Kombilift für Personen und Waren Nutzlast ca. 1200 kg. Kabinengrösse BxTxH ca. 1200x2500x2200 mm mit 6 Haltestellen (UG bis 3. OG). Ebenerdige Beladung im EG</p>

Aufenthaltsbereich aussen	1	mind. 80m ²	80 m ²	Aufwertung des Innenhofs (Begrünung) 8 – 10 Besucherparkplätze Parkfläche für Warenumschlag Schaffung von qualitativ hochwertiger Aussenfläche für Mitarbeitende für Pausen und Raucherzone im Hof sowie in Form einer Balkonerie / Terrasse über dem Innenhof auf der Ebene der neuen Cafeteria (Zwischengeschoss)
---------------------------	---	---------------------------	-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.3 Untergeschoss (Werkstattflügel Bestand)

- Neue Mitarbeitergarderobe mit WC und Duschköglichkeit für die erwähnte Anzahl Mitarbeitende. Anzahl Duschen können auf Freizeitnutzung ausgelegt werden (Velofahrer, Sport über Mittag)
- Lagerfläche Multifunktional
- Notstromaggregat und Kompressorraum (Bestand)

8.4 Erdgeschossnutzung (Werkstattflügel Bestand)

Für das Erdgeschoss sind folgende öffentliche und halböffentliche Funktionen aufgeführt, die durch die Bauherrschaft genutzt werden:

- Eingang / Lobby mit Kundenbesprechungszone (ca. 4 Personen) / Rezeption / Backoffice/ WC
- Büroarbeitsplätze

8.5 Zwischengeschoss (Werkstattflügel Bestand)

- Cafeteria/Begegnungszone/Loungebereich
- Sitzungszimmerinfrastruktur
- Zugang zum Alt- und Neubau
- Mitarbeiterzugang (optional)

8.6 1. Obergeschoss (Neubau Aufstockung)

- Büroarbeitsplätze als Open-Spacebüro*
- 1-2 Think-Tanks als Einer- o. Zweier-Rückzugsort für ungestörtes Arbeiten
- Raum für Multifunktionsdrucker ca. 10-15 m²

8.7 2. Obergeschoss (Neubau Aufstockung)

- Büroarbeitsplätze als Open-Spacebüro*
- 1-2 Think-Tanks als Einer- o. Zweier-Rückzugsort für ungestörtes Arbeiten
- Raum für Multifunktionsdrucker ca. 10-15 m²
-

8.8 3. Obergeschoss (Neubau Aufstockung)

- Büroarbeitsplätze als Open-Spacebüro*
- 1-2 Think-Tanks als Einer- o. Zweier-Rückzugsort für ungestörtes Arbeiten
- Raum für Multifunktionsdrucker ca. 10-15 m²

*Pro Büroarbeitsplatz ist mit einer Fläche von ca. 14.5 m² für einen Bildschirmarbeitsplatz zu rechnen. Zur Fläche zählen ebenfalls Besprechungs- und Kommunikationsbereiche, Ablage, Pausen, Druck- und Servicezonen sowie Ruheräume. (Referenz Stadt Zürich, gem. Beilage).

Vorschläge für moderne und zukunftsgerichtete Arbeitsplätze sind willkommen.

8.9 Planungsvorgaben Konstruktion und Haustechnik Neubau

- Die Haustechnikanlagen sind so zu konzipieren, dass diese einem zukunftsfähigen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Gebäude entsprechen. Es ist eine vernünftige Anordnung und Grösse der Technikräume und Steigzonen vorzusehen.
- Der Heizbedarf wird mit Fernwärme abgedeckt. Ein Anschluss an das Fernwärme- und das Fernkältenetz ist im Altbau bestehend und kann für die Aufstockung entsprechend ergänzt werden.
- Es ist auf eine ressourcenschonende Materialisierung und einen tiefen Heizwärmebedarf dank gut gedämmter Gebäudehülle zu achten.
- Die bauliche Konzeption soll einen tiefen Kühlbedarf ermöglichen. Ein angemessener Fensteranteil sowie eine gute Tageslichtnutzung und ein funktionstüchtiger sommerlicher Wärmeschutz sind zu berücksichtigen.
- Die Systemtrennung soll in Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur erfolgen und die Zugänglichkeit zur Medienführung gewährleisten.
- Für den Neubau soll eine kontrollierte Lüftung vorgesehen werden

9 Schlussbestimmungen

Die Teilnehmenden erklären mit der Abgabe eines Beitrages, über die Urheberrechte an ihren Unterlagen zu verfügen und sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden. Mit der Bezahlung der jeweiligen Entschädigung gehen die Unterlagen und die Nutzungs- und Verwendungsrechte an die Auftraggeberin über und können insbesondere als Grundlage für die Erarbeitung des Projektes weiterverwendet werden.

10 Genehmigung des Beurteilungsgremiums

Der vorliegende Ausschreibungsbeschrieb zum Planerwahlverfahren wurde von den stimmberechtigten Mitgliedern des Planerwahlgremiums genehmigt.

Baden, April 2024

Ivo Moeschlin

Arch. Dipl. Arch. ETH/SIA

.....

Andrea Grolimund

Arch. ETH/SIA, MSc Real Estate

.....

Marion Steiger

Dr. sc. ETH, Dipl. Arch. ETH/SIA

.....

Michael Sarbach

Geschäftsführer RWB

.....

Dr. Brigitta Kratz

VR-Mitglied RWB

.....

Andreas Doessegger

Leiter Betrieb und Kraftwerke RWB

.....