



SANIERUNG UND UMBAU «CHLOSTER» – AEUGST AM ALBIS

PROJEKTSTUDIE FÜR BIETERGEMEINSCHAFTEN
PROGRAMM

IMPRESSUM

Herausgeberin:
Gemeinde Aeugst am Albis

Inhalt/Redaktion:
Ina Schmid, planzeit GmbH
Isabel Cruz, planzeit GmbH

Fotos:
Gemeinde Aeugst
Markus Fischer, NDS Denkmalpflege
planzeit GmbH

Zürich, 28.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÜBERBLICK	6
2	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	8
	2.1 Ausloberin und Art des Verfahrens	8
	2.2 Ausschreibende Stelle	8
	2.3 Grundlagen und Rechtsweg	8
	2.4 Teilnahmeberechtigung und Teambildung	8
	2.5 Preisgeld	9
	2.6 Eigentums- und Urheberrechte	9
	2.7 Bekanntmachung der Ergebnisse	9
	2.8 Optionale Bereinigungsstufe	9
	2.9 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung	9
	2.10 Jury, Expert*innen und Vorprüfung	10
3	BESTIMMUNGEN ZUR PROJEKTSTUDIE	11
	3.1 Beurteilungskriterien	11
	3.2 Termine zum Verfahren	11
	3.3 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen	12
	3.4 Einzureichende Unterlagen	12
	3.5 Ablauf und Termine Projektstudie	13
4	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	15
	4.1 Portrait Bauherrschaft	15
	4.2 Ziele und Zielgruppen	15
	4.3 Die Liegenschaft heute und ihre Geschichte	15
	4.4 Bisherige Sanierungen und Sanierungsbedarf	15
	4.5 Fotos «Chloster» und Umgebung	17
5	PERIMETER UND AUFGABE	20
	5.1 Perimeter	20
	5.2 Aufgabenstellung	20
6	RAHMENBEDINGUNGEN	22
	6.1 Baurecht	22
	6.2 Grundstücksdaten und Bauvorschriften	22
	6.3 Erschliessung	24
	6.4 Parkierung	24
	6.5 Baurechtsmodell	24

6.6	Rahmenbedingungen Baurechtsvertrag	25
6.7	Brandschutz.....	25
6.8	Hindernisfreies Bauen	25
7	GENEHMIGUNG.....	26



1 ÜBERBLICK

Bauherrschaft

Die Gemeinde Aeugst am Albis liegt im Bezirk Affoltern im Kanton Zürich. Topografisch besteht sie aus zwei unterschiedlichen Teilen. Einerseits aus dem Aeugstertal, wo sich das «Chloster» befindet und andererseits dem Aeugsterberg mit dem an seinem südwestlichen Abhang gelegenen Dorf Aeugst. Die Gemeinde hat ca. 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Vorhaben

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Liegenschaft «Chloster», die sich im kommunalen Inventar befindet. Das historische Wohnhaus ist sanierungsbedürftig, verschiedene energetische Massnahmen stehen an. Um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, beabsichtigt die Gemeinde Offerten für Kauf und/oder Abtretung im Baurecht einzuholen, verbunden mit einem qualitativ hochwertigen Konzeptvorschlag für die Sanierung und eventuellen Erweiterung des Wohnhauses.

Verfahren

Offene, einstufige Projektstudie für Bietergemeinschaften, bestehend zwingend aus einem Projektierungsteam aus dem Fachbereich Architektur und aus einem Investor/ Genossenschaft/ Stiftung/... Die Federführung der jeweiligen Teams liegt beim Investor. Es gelten die Ordnungen SIA 142 (2009) und die Begleitung SIA 142i-602d. Es wird eine Gesamtpreissumme von 85'000 CHF (exkl. MwSt.) ausbezahlt.

Jury

Fachjury

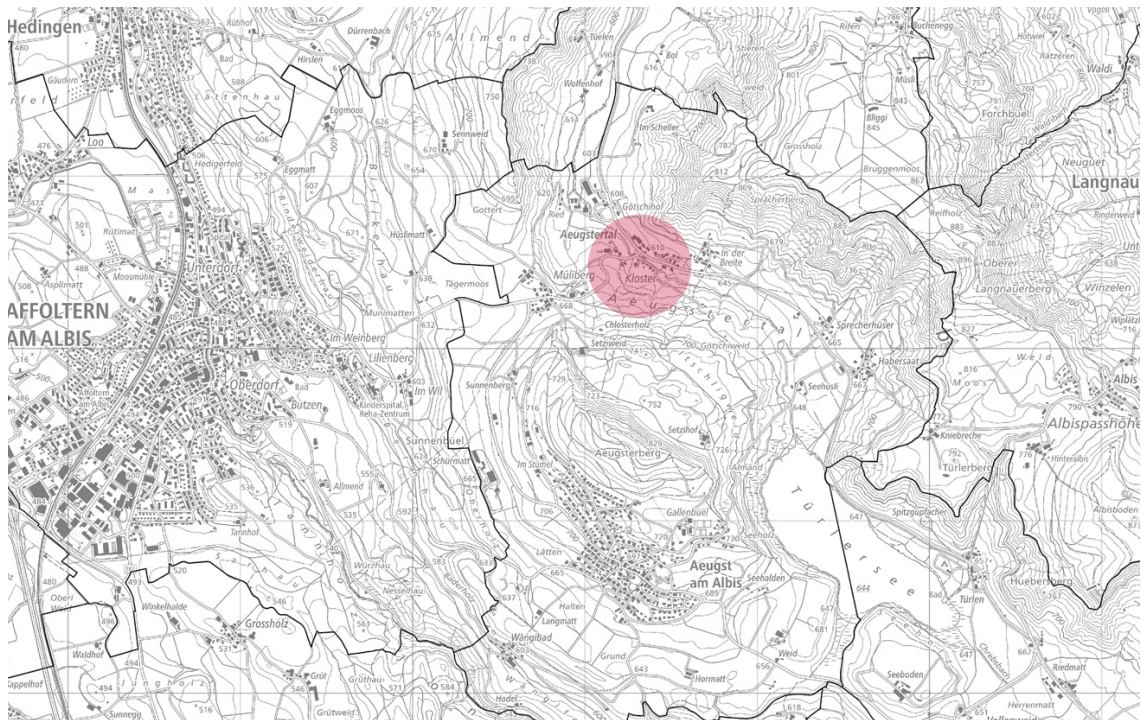
- Gilles Dafflon, Architekt; Blättler Dafflon Architekten
- Lukas Felder, Architekt; Felder Architektur
- Markus Fischer, Architekt, NDS Denkmalpflege
- Christoph Flury, Architekt; Flury+Furrer Architekten
- Vanessa Hull, Architektin; Hull Inoue Radlinsky Architekten
- Ilinca Manaila, Architektin; GFA Gruppe für Architektur
- Philipp Schaeffle, Architekt; Studio noun

Sachjury

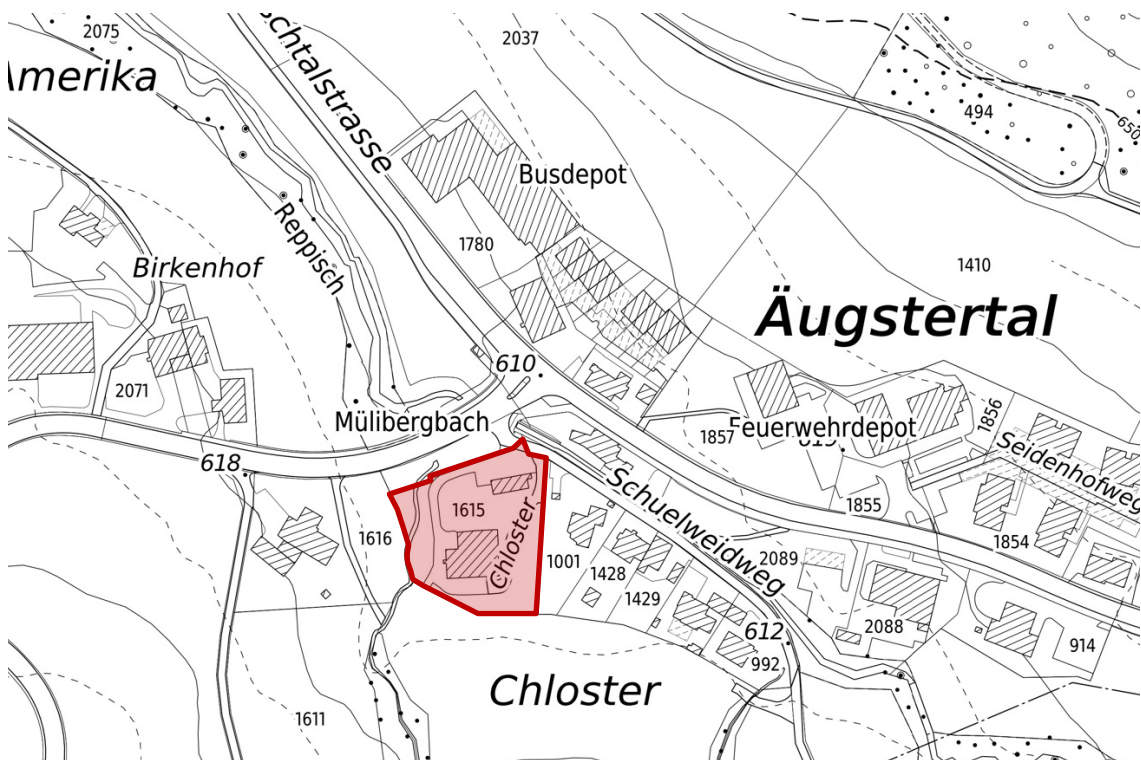
- Nadia Hausheer, Gemeindepräsidentin, Ressortvorsteherin Liegenschaften
- Rebekka Manso Parada, Gemeinderätin, Hochbauvorsteherin
- Bruno Fuchs, Kommission Dorfgeschichte
- August Scheiwiler, Architekt
- Patrick Wälter, Gemeindeingenieur
- Noldi Weibel, Einwohner Aeugstertal, Baukommission

Wichtige Termine zum Verfahren

	Datum	Zeit	Notiz
Ausschreibung im TEC21, konkurado und planzeit.ch	12. November 2024		
Anmeldung (administrativ)	08. Januar 2025	16.00	per mail an Wettbewerbssekretariat: isa.cruz@planzeit.ch
Begehung	13. Januar 2025	14.00	Chloster 1, 8914 Aeugstertal
Abgabe Projektstudie und Offertunterlagen	16. April 2025	16.00	bei planzeit
Beurteilung Jury	Mai 2025		
Vergabeentscheid Gemeindeversammlung	September 2025		



Ausschnitt Übersichtsplan mit rot markiertem Projektperimeter



Übersichtsplan

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Ausloberin und Art des Verfahrens

Die Gemeinde Aeugst am Albis veranstaltet eine Projektstudie im offenen, einstufigen Verfahren für Bietergemeinschaften bestehend aus Teams aus dem Fachbereich Architektur und Investierende/ Genossenschaften/ Stiftungen, um Vorschläge für die Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses im Rahmen eines Verkaufs- oder Baurechtangebotes zu erhalten.

Der Begriff Ausloberin bezeichnet die Grundeigentümerin, die Gemeinde Aeugst.

Die Bietergemeinschaften müssen der Ausloberin zum Zeitpunkt der Abgabe einen Projektvorschlag auf Stufe «Projektstudie» sowie ein verbindliches Preisangebot für den Verkauf oder das Baurecht unterbreiten. Die Ausloberin lässt den Teams die Entscheidung offen, ob sie ein Angebot auf Verkauf, Baurecht oder beides einreichen möchten.

Die Jury wird im Rahmen der Jurierung eine Bietergemeinschaft auswählen und diese der Ausloberin empfehlen.

Es gilt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Die Wegleitung «Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren» SIA 142i-602d, gilt subsidiär zur Ordnung SIA 142.

Gemäss Art. 10 Abs lit. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB vom 15.11.2019) unterstehen Verkäufe von Immobilien nicht dem Submissionsrecht. Das Verfahren untersteht somit gemäss SIA 142i-602d 2.1.1 nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

Das Verfahren wird im TEC21 und auf www.konkurado.ch und www.planzeit.ch/de/downloads/ publiziert.

2.2 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag der Gemeinde Aeugst am Albis:

planzeit GmbH

Ina Schmid

Ankerstrasse 24, 8004 Zürich

ina.schmid@planzeit.ch, 044 201 37 75

2.3 Grundlagen und Rechtsweg

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Ausloberin, die Teilnehmenden und die Jury verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid der Jury in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Affoltern am Albis, anwendbar ist schweizerisches Recht.

2.4 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Teilnahmeberechtigt sind Bietergemeinschaften mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen der WTO. Die Bietergemeinschaften müssen sich wie folgt zusammensetzen:

- Architekturbüro
- Investierende/Genossenschaften/Stiftungen/...

Die Federführung liegt bei den Investierenden.

Der Beizug von weiteren Fachleuten für eine Bietergemeinschaft ist zulässig.

Mehrfachteilnahme

Eine Mehrfachteilnahme bei unterschiedlichen Teams ist für Investierende sowie den Fachbereich Architektur nicht zulässig.

Jedes Teammitglied muss sich als eigenständige Firma ausweisen. Firmen innerhalb einer Unternehmensgruppe oder Holding, welche wirtschaftlich und organisatorisch unabhängig sind (z. B. eigene Aktiengesellschaft), gelten als eigenständige Firma.

Befangenheit und Ausstandsgründe

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied der Jury haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Ausloberin oder einem Mitglied der Jury angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied der Jury nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen. Ebenfalls ausgeschlossen sind Personen, welche den Projektwettbewerb begleiten.

2.5 Preisgeld

Für Preise, allfällige Ankäufe und Entschädigungen steht eine Preisgeldsumme von CHF 85'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Es ist vorgesehen zwischen 3 – 5 Preise zu vergeben.

2.6 Eigentums- und Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen gehen mit der Einreichung in das Eigentum der Ausloberin über. Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassenden.

Die Ausloberin darf die Projekte unter Namensnennung der Verfassenden veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autor*innen dazu ist nicht nötig.

2.7 Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Projektstudie werden in einem schriftlichen Jurybericht festgehalten und sämtlichen teilnehmenden Teams nach Abschluss des Verfahrens zugänglich gemacht. Die Ausloberin wird die Ergebnisse nach Abschluss des Verfahrens in geeigneter Weise öffentlich ausstellen.

2.8 Optionale Bereinigungsstufe

Die Jury behält sich vor, eine Bereinigungsstufe durchzuführen, bei der ausgewählte Beiträge vertieft ausgearbeitet werden. Der Aufwand wird separat pauschal entschädigt.

2.9 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Ausloberin, der Gemeinde Aeugst am Albis. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung der Jury zu vergeben.

Erst nach erfolgreicher Zustimmung der Gemeindeversammlung kann der definitive Zuschlagsentscheid gefällt und die Vertragsverhandlungen mit der ausgewählten Bietergemeinschaft aufgenommen werden.

2.10 Jury, Expert*innen und Vorprüfung

Fachjury

- Gilles Dafflon, Architekt; Blättler Dafflon Architekten
- Lukas Felder, Architekt; Felder Architektur
- Markus Fischer, Architekt, NDS Denkmalpflege
- Christoph Flury, Architekt; Flury+Furrer Architekten
- Vanessa Hull, Architektin; Hull Inoue Radlinsky Architekten
- Ilinca Manaila, Architektin; GFA Gruppe für Architektur
- Philipp Schaeffle, Architekt; Studio noun

Sachjury

- Nadia Hausheer, Gemeindepräsidentin, Ressortvorsteherin Liegenschaften
- Rebekka Manso Parada, Gemeinderätin, Hochbauvorsteherin
- Bruno Fuchs, Kommission Dorfgeschichte
- August Scheiwiller, Architekt
- Patrick Wälter, Gemeindeingenieur
- Noldi Weibel, Einwohner Aeugstertal, Baukommission

Expert*innen (ohne Stimmrecht):

- Vit Styrsky, Gemeindeschreiber
- Wüest Partner; Überprüfung Offerten

Vorprüfung und Organisation:

- Ina Schmid, planzeit GmbH
- Isabel Cruz, planzeit GmbH

Für die Vorprüfung werden die beratenden Expert*innen und bei Bedarf weitere Fachleute und Amtsstellen beigezogen.

3 BESTIMMUNGEN ZUR PROJEKTSTUDIE

3.1 Beurteilungskriterien

Die architektonischen Konzepte und die Kauf- oder Baurechtsofferten werden getrennt beurteilt. Im Vordergrund der Beurteilung steht die Qualität der Konzeptvorschläge.

Für die Beurteilung gelten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Die Jury wird in einer gemeinsamen Entscheidungsfindung die Qualität der Lösungsvorschläge prüfen. Und in einem zweiten Schritt wird die Jury die Höhe Offerten gegeneinander abwägen. Aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien wird eine Gesamtwertung vorgenommen.

Beurteilungskriterien für das architektonische Konzept

- Konzeptidee
- Adäquater Umgang mit der bestehenden Bausubstanz
- Gestalterische Qualität und architektonischer Ausdruck
- Nutzungsqualität der Wohneinheiten
- Realisierbarkeit
- Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen
- Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume
- Erschliessung und Parken auf dem Areal
- Niedriger Energiebedarf für Betrieb und Unterhalt
- Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien
- Erfüllung der im Programm genannten Rahmenbedingungen und Ziele
- Einbindung in den ortsbaulichen und baulichen Kontext (im Falle eines Erweiterungsbaus)

Beurteilungskriterien für die Kauf- oder Baurechtszinsofferte

- Offerte und Plausibilität des Baurechtszins- und/oder Verkaufsangebot (siehe 6.5)
- nachvollziehbare Renditeberechnung (Ertragsbasiertes Baurechtsmodell, siehe 6.6)

3.2 Termine zum Verfahren

	Datum	Zeit	Notiz
Ausschreibung im TEC21, konkurado und planzeit.ch	12. November 2024		
Anmeldung (administrativ)	08. Januar 2025	16.00	per mail an Wettbewerbssekretariat: isa.cruz@planzeit.ch
Begehung	13. Januar 2025	14.00	Chloster 1, 8914 Aeugstertal <i>Treffpunkt Garagengebäude</i>
Einreichung Fragen	22. Januar 2025	16.00	an fragenbeantwortung@planzeit.ch
Beantwortung Fragen	5. Februar 2025	16.00	via download
Abgabe Projektstudie und Offertunterlagen	16. April 2025	16.00	bei planzeit
Beurteilung Jury	Mai 2025		
Vergabeentscheid Gemeindeversammlung	September 2025		

3.3 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen

Bezeichnung		Massstab	Format
A	Allgemeine Unterlagen		
1.	Anmeldeformular		.doc / .pdf
2.	Programm Projektstudie		.pdf
3.	Blanco Vorlage Mengenblatt/Raumprogramm		.xls / .pdf
4.	Verfasserformular		.doc / .pdf
5.	Formular «Offerte Baurechtszins»		.doc / .pdf
6.	Formular «Offerte Kauf»		.doc / .pdf
7.	Entwurf des Kauf- und Baurechtsvertrages		.pdf
B	Planunterlagen		
8.	Katasterplan mit Höhenkurven und Layer	1:500	.dwg / .pdf
9.	Leitungskataster	1:500	.pdf
10.	Grundrisse, Fassaden und Schnitte Bestand: 1984 und Revisionspläne 1992	1:50	.pdf
Digitalisierte Pläne des Bestandes werden nachträglich mit der Fragebeantwortung abgeben.			
C	Berichte, weitere Unterlagen		
11.	Denkmalgutachten		.pdf
12.	Auswahl Fotos Denkmalgutachten		.jpg
13.	Bewertungsbericht wüestpartner		.pdf
14.	Beratungsbericht GEAK		.pdf
15.	Grundbuchauszug Kat. Nr. 1615		.pdf

3.4 Einzureichende Unterlagen

Allgemeines

Jedes teilnehmende Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig.
Sämtliche Unterlagen sind mit dem Vermerk **«Chloster Aeugst»** in einer Mappe oder Rolle einzureichen.

Art der Darstellung

- Maximal 2 Pläne im Format DIN A0 quer sind im Doppel abzugeben.
- Eine platzsparende Darstellung soll angestrebt werden.
- Die Pläne sind ungefalted zu verpacken.
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen.
- Die Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben), die Lage der Schnitte ist anzugeben.
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben.
- Alle Pläne, Dokumente und Couverts sind mit **«Chloster Aeugst»** zu versehen.
- Erläuterungen sowie räumliche Darstellungen sind auf den Plänen zu integrieren.
- Die Sanierungsmassnahmen im Bestand sollen rot/gelb/schwarz dargestellt werden. Die Darstellung des Erweiterungsbaus ist frei wählbar.

Pläne (im Doppel)

- Situationsplan im Massstab 1:500, eventuell mit neu projektierten Bauten. Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten und Parzellengrenzen zu enthalten.
- Erdgeschoss mit näherer Umgebung im Massstab 1:100. Dabei sind im Erdgeschoss die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen.
- Alle relevanten Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:100, übrige zum Verständnis notwendige Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200.
- Sämtliche Räume sind mit den projektierten Raumflächen (m² HNF) und der entsprechenden Raumbezeichnung zu beschriften. Für die Wohnungen sind die projektierten Flächen (m² HNF total) mit der entsprechenden Wohnungsbezeichnung anzugeben.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen.
- Der Umgang mit der historischen Bausubstanz in Bezug auf Materialität, Konstruktion und Gebäudehülle ist darzustellen.

Weitere einzureichende Dokumente

- Sämtliche Pläne sind zusätzlich auf Format DIN A3 verkleinert einfach abzugeben.
- Tabelle zur Erfassung der Kenngrössen gemäss SIA 416 (Unterlage verwenden)
- Nachvollziehbare, schematische Darstellung der im Mengenblatt geforderten Flächen gem. SIA 416
- ausgefülltes Formular «Offerte Baurechtszins» und/oder «Offerte Verkauf» sind jeweils in einem verschlossenen Kuvert abzugeben (Unterlage verwenden). Die Gültigkeit der Offerten muss 9 Monate sein.
- Ausgefülltes, und unterzeichnetes Verfasserformular (Unterlage verwenden).
- Einzahlungsschein mit QR-Code

Digitale Daten

Folgende Unterlagen sind zum Zwecke der Vorprüfung sowie für den Jurybericht zusätzlich in digitaler Form zusammen mit dem Projekt einzureichen:

- Planunterlagen in digitaler Form mit reduzierter Datenmenge (.pdf) maximal 10 MB alle Pläne zusammen für die weitere Verarbeitung Jurybericht (massstabsgetreu)
- ausgefülltes Formular «Offerte Baurechtszins» und/oder «Offerte Verkauf» (.pdf)
- Tabelle zur Erfassung der Kenngrössen gemäss SIA 416 (.xlsx/.pdf)
- Nachvollziehbare, schematische Darstellung der im Mengenblatt geforderten Flächen gem. SIA 416 (.pdf)

3.5 Ablauf und Termine Projektstudie

Anmeldung

Die Anmeldung erfolgt per E-Mail bis am **Mi. 08. Januar 2025** mit Betreff: «**Chloster Aeugst**» an das Organisationsbüro (isa.cruz@planzeit.ch). Die Anmeldung ist durch den federführenden Investor einzureichen und muss folgende Unterlagen beinhalten:

- Ausgefülltes Anmeldeformular (Anhang 01)

Begehung

Es findet eine offizielle Arealbesichtigung am **Mo. 13. Januar 2025**, um 14.00 Uhr statt.
Chloster 1, 8914 Aeugstertal – Aeugst am Albis – Treffpunkt vor dem Garagengebäude.

Eine Teilnahme ist empfehlenswert, denn nur an diesem Ortstermin ist eine Besichtigung des Bestandsgebäudes in Teilbereichen möglich.

Das Areal kann frei besichtigt werden, die bestehende Liegenschaft jedoch nicht.

Bezug der Unterlagen zum Studienauftrag

Die Verfahrensunterlagen können auf www.konkurado.ch oder www.planzeit.ch/de/downloads/ heruntergeladen werden.

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Fragen zum Verfahren und Inhalten des Programms können **per mail** an fragenbeantwortung@planzeit.ch bis am **Mi. 22. Januar, 16 Uhr** gestellt werden.

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird dem federführenden Mitglied der teilnehmenden Teams per E-Mail spätestens bis am **Mi. 05. Februar, 16 Uhr** zugesandt. Das federführende Mitglied des Teams ist dafür verantwortlich, die Fragenbeantwortung seinen Teammitgliedern zukommen zu lassen.

Postadresse

planzeit GmbH
Ina Schmid
Ankerstrasse 24
CH-8004 Zürich

Abgabe der Unterlagen

Abgabe der Planunterlagen und Offertunterlagen bis am **Mi. 16. April 2025**, (16 Uhr; Poststempel nicht massgebend).

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind dem Vermerk «**Chloster Aeugst**» versehen bei der ausschreibenden Stelle einzureichen. Massgebend ist der Eingang der Unterlagen beim Organisationsbüro planzeit.

planzeit GmbH
Ankerstrasse 24
8004 Zürich
3. Obergeschoss

Öffnungszeiten am Abgabetag:
10.00–12.00
14.00–16.00

4 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

4.1 Portrait Bauherrschaft

Die Gemeinde Aeugst am Albis liegt im Bezirk Affoltern im Kanton Zürich. Topografisch besteht sie aus zwei unterschiedlichen Teilen. Einerseits aus dem Aeugstertal mit dem Oberlauf der Reppisch angesiedelten Weilern, wo sich das «Chloster» befindet, sowie dem Türlensee und andererseits dem Aeugsterberg mit dem an seinem südwestlichen Abhang gelegenen Dorf Aeugst. Der zum Tal gehörende Weiler Müliberg verbindet die beiden Gemeindeteile.

4.2 Ziele und Zielgruppen

Der Studienauftrag für Teams aus dem Fachbereich Architektur und Investierende verfolgt das Ziel, in einem kombinierten Verfahren gleichzeitig einen Investor für die Realisierung und eine qualitativ hochwertige Projektstudie zu finden.

Die Gemeinde möchte den bestehenden preisgünstigen Wohnraum erhalten, instandsetzen und eventuell noch mit einem Neubau ergänzen. Obwohl die Liegenschaft verkauft oder im Baurecht abgetreten werden soll, bleiben preisgünstige Wohnungen für die Gemeinde ein wichtiges und langfristiges Ziel.

Eine sozialdemografische Durchmischung ist erwünscht. Die Zielgruppe kann sehr unterschiedlich sein von Familien, jungen Leuten – die im Ort bleiben möchten –, oder ältere Menschen die in eine kleinere Wohnung umziehen möchten. Als Zielgruppe ist vor allem von Personen, die über ein reduziertes Haushaltseinkommen verfügen, auszugehen.

4.3 Die Liegenschaft heute und ihre Geschichte

Der Name «Chloster» im Tal weist auf den Standort einer Beginengemeinschaft hin, im Haus befand sich das Beginenklösterchen. In unmittelbarer Nachbarschaft verlaufen der Fluss «Reppisch» und der «Mülibergbach».

Die Gemeinde kaufte das «Chloster» im Jahr 1964, das Baujahr des historischen Gebäudes wird auf 15. oder 16. Jahrhundert geschätzt und ist im kommunalen Inventar verzeichnet.

In den siebziger Jahren wurde ein Antrag der Gemeinde die Liegenschaft «Chloster» aus der Schutzzone zu entlassen vom Regierungsrat abgelehnt. Das Gebäude ist ein markanter Bau im Weiler Aeugstertal mit kultur- und kunsthistorischer Bedeutung sowie ortsbildendem Wert. 2018 wurde das Gebäude ins kommunale Inventar aufgenommen.

Im Jahr 2023 hat die Gemeinde ein Denkmalgutachten von Markus Fischer erstellen lassen, es bestätigt, dass es sich beim «Chloster» um ein historisch wertvolles Gebäude handelt, das die Anforderungen an ein Schutzobjekt gemäss §203 PBG erfüllt.

Die Grundstücksfläche beträgt 2'838 m², zurzeit sind im Haus 12 Wohnungen. Auf dem Grundstück steht noch ein Garagengebäude mit 5 Plätzen sowie 5 weitere Parkplätze.

Der heutige geschätzte Marktwert der Liegenschaft liegt laut Wüest Partner bei rund 3.0 Mio CHF.

4.4 Bisherige Sanierungen und Sanierungsbedarf

Durch die Änderung des Energiegesetzes müssen bestehende Elektroheizungen bis 2030 durch Heizanlagen mit erneuerbaren Energien ersetzt werden, dies gilt auch für die Warmwasseraufbereitung.

Bisherige Sanierungsarbeiten

- 1985 Renovation für 630'000 CHF. Einbau Treppenhaus und Bäder. Einbau von zwei Kleinwohnungen.
- 1992 Isolation Dach und Einbau eines Unterdaches sowie Isolation Kellerdecken
- 1992 Einbau von zwei Dachwohnungen
- 2004 Renovation Wohnung 8, 9 und 12
- 2012 wurde ein Teil der Fenster erneuert (2fach-Verglasung)

Sanierungsbedarf

- neues Heizungssystem (zurzeit Holz-und Elektroheizung) muss bis 2030 eingebaut werden
- energetische Massnahmen Fassade und Fenster
- Ersatz Leitungssysteme
- Teilweise Modernisierung Küche und Bäder
- Anpassung Grundriss (Räumlichkeiten liegen auf verschiedenen Stockwerken bzw. man muss über das Treppenhaus zu einzelnen Räumlichkeiten)
- Brandschutzmassnahmen

4.5 Fotos «Chloster» und Umgebung





Ansicht Nordost



Südansicht



Holzvorbau



Ansicht von Westen



Scheune Wohnhaus



Scheune



Zufahrt von Strasse



Garagegebäude von Strasse aus gesehen



Treppenhaus West, Blick Richtung Westen



Treppenhaus Mitte, EG, Blick Richtung Norden



Wohnung, Eckzimmer Südost, Blick nach Nordwest



Wohnung, Eckzimmer Nordwest, Blick Richtung Norden



Wohnung, Stube mit Kachelofen



Wohnung, Eckzimmer Südwest, Blick Richtung Westen



Keller Nordost, Blick nach Westen



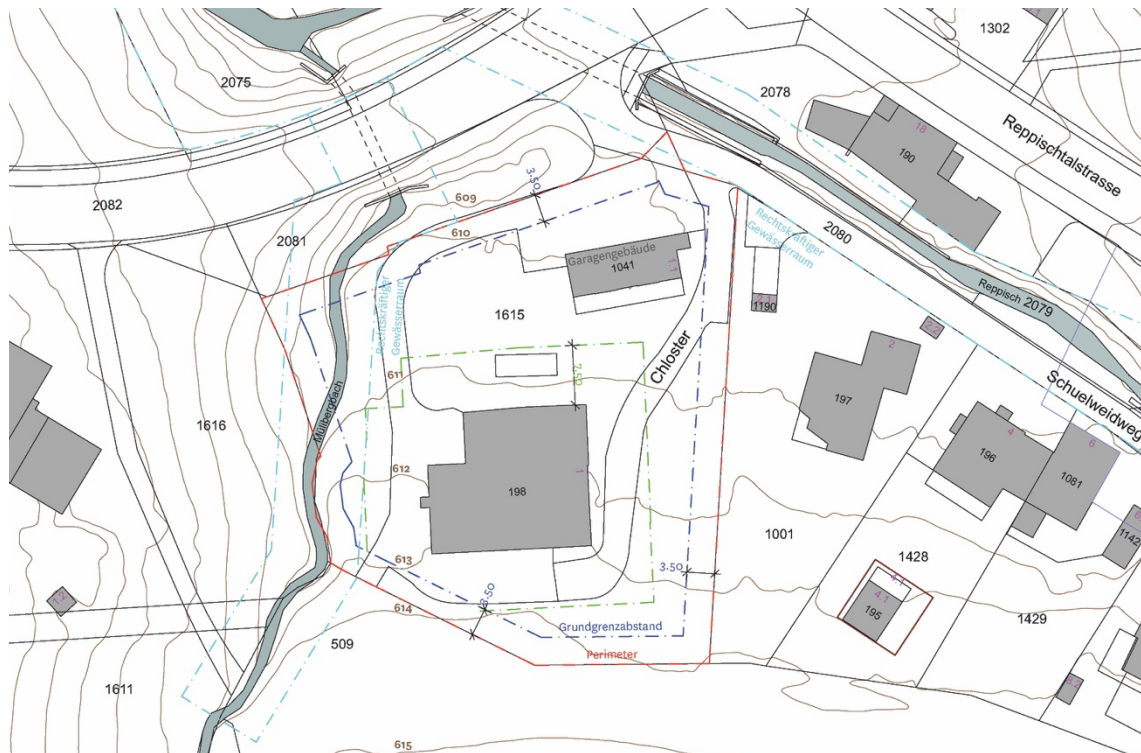
Waschküche, Blick nach Osten

5 PERIMETER UND AUFGABE

5.1 Perimeter

Das Gebäude «Chloster» liegt südlich der Einmündung des Mülibergbaches in die Reppisch. Hier zweigt auch die Strasse zum Müliberg von der Reppischtalstrasse ab.

Das Gebäude steht giebelständig quer zum Hang. Auf der Nordseite befindet sich das Garagengebäude mit 5 Parkplätzen. Auf der Ostseite ist der Nutzgarten und auf der Südseite erweitert sich die Parzelle zu Weideland.



Freiraum

Der Nutzgarten, der Kinderspielplatz sowie die privaten Sitzplätze sind, sofern möglich, zu erhalten und bei Neubauten entsprechend zu integrieren.

Der Baumbestand soll bei Neubauten berücksichtigt und, wenn möglich, erhalten bleiben.

6 RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 Baurecht

Massgebende Bauvorschriften

Für das Verfahren ist die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis (BZO 2015) massgeblich.

Übergeordnete Bestimmungen:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG Fassung vor dem 1. März 2017)
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABV Fassung vor dem 1. März 2017)

6.2 Grundstücksdaten und Bauvorschriften

Parzelle Kat-Nr.:	1615
Grundstücksfläche	2'838 m²
Zone:	Kernzone K2A
Arealüberbauung	keine



Ausschnitt Zonenplan

Zonengemässe Bauvorschriften (gilt für Neubauten)

Vollgeschosse max.	2	
Dachgeschosse	2	
anr. Untergeschoss	1	
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	
Gebäuelänge (max.)	25 m	30 m mit besonderem Gebäude
Grundgrenzabstand (min.)	3.5 m	
Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge	20 m	1/3 der Mehrlänge
Ausnutzungsziffer Wohnen/Gewerbe (Weiler)	40%	

Ausnutzungsziffer Art. 4.9, BZO 2015

Die maximale mögliche Ausnutzungsreserve beträgt, bei Rückbau des Garagengebäudes, 880 m².

- 4.9 Teilweise bebaute Grundstücke:
Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem Grundstück, das bereits teilweise mit einem im Kernzonenplan schwarz oder grau bezeichneten Gebäude überbaut ist, so gilt für die Ausnutzungsberechnung die eingezonte Gesamtparzellenfläche abzüglich der Flächen dieser Gebäude und deren vorschriftsgemässen Grenzabstandsflächen.



Grundstücksfläche	2'838 m ²
Überbaut Art. 4.9	ca. 627 m ²
Reserve	ca. 2'211 m ²
AZ 40% (aGF)	ca. 884 m ²

Abstände

Innerhalb des Areals gelten gemäss Art. 4.10, BZO 2015 für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Die kantonalen Abstandsverschärfungen gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind in der Kernzone K2A nicht anwendbar.

Der Bestand gilt als Gebäude mit brennbarer Fassade (Holzlaibungen/-Bekleidungen), daher sind folgende Brandschutzabstände zwischen benachbarten Bauten und Anlagen einzuhalten:

- 7.5 m, wenn die äusserste Schicht einer der beiden Aussenwandkonstruktionen aus brennbaren Baustoffen besteht;
- 10 m, wenn die äusserste Schicht beider Aussenwandkonstruktionen aus brennbaren Baustoffen besteht.

(Siehe VKF-Richtlinie 15-15 Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte, 2.2 Allgemeine Anforderung).

Zu den Nachbargrundstücken ist gemäss Art. 4.11, BZO 2015 der zonengemässe Abstand von 3.5 m mit allfälligen Mehrlängen und Mehrhöhenzuschlägen einzuhalten.

Mehrlängenzuschläge Art. 4.11, BZO 2015

Ist eine Fassade länger als 20 m, so ist der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen.

Definition und Messweise für den Mehrlängenzuschlag: §§ 23-25,27 ABV.

Strassen- und Wegabstände

Die kantonalrechtlichen Mindestabstände gemäss § 265 PBG beträgt für Wege 3.50 m.

Gewässerschutz

Der rechtskräftiger Gewässerraum für den Fluss «Reppisch» und den «Mülibergbach» ist gemäss ÖREB-Kataster festgelegt.



Ausschnitt Gewässerplan, ÖREB-Auszug

6.3 Erschliessung

Verkehrstechnisch soll der bestehende interne Rundgang beibehalten werden. Bei sinnvollen und gut durchdachten Lösungsvorschlägen darf die Wegführung angepasst werden.

Das Grundstück wird, wie bisher, sowohl für Fussgänger als auch für den motorisierten Verkehr über den Schuelweidweg, der nordöstlich an die Parzelle grenzt, erschlossen.

6.4 Parkierung

Es besteht ein Bestandesschutz von 10 PP. Diese dürfen sich weiterhin in Aussenraum befinden. Im Falle eines Erweiterungsbaus sind pro 80 m² mGF 1 PP zu planen, jedoch pro Wohnung mindestens 1 PP. Dazu sind 10% Besucher PP zu planen.

6.5 Baurechtsmodell

Die Gemeinde Aeugst am Albis präferiert das ertragsbasierte Baurechtsmodell. Das Modell nimmt als Grundlage den Bruttoertrag (Nettomiete) und leitet den Baurechtszins aus der risikogerechten Verzinsung des Ertrags her. Die Verzinsung hängt von der Makro-/Mikrolage, der Nutzung, den Eigentümerkosten, dem Anpassungsmechanismus und der Vertragsdauer ab.

6.6 Rahmenbedingungen Baurechtsvertrag

Falls die die Abgabe des Grundstückes Nr. 1615 im Baurecht erfolgt, gelten folgenden Bedingungen. Die vorgesehenen detaillierten vertraglichen Bestimmungen sind für die Angebotseingabe dem beigelegten Baurechtsvertragsentwurf zu entnehmen:

Um die Vergleichbarkeit der Angebote sicherzustellen, werden für den Baurechtsvertrag folgende Rahmenbedingungen vorgegeben:

- Die Mindestlaufzeit beträgt 60 Jahre mit einer Option auf Verlängerung um zwei Mal 15 Jahre. Die maximale Laufzeit beträgt somit 90 Jahre.
- Verhandlungen bzgl. den Konditionen für eine allfällige Verlängerung des Baurechtsvertrags (u.a. Baurechtszins, Dauer) werden spätestens 3 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer geführt.
- Der Baurechtsvertrag (Beginn der Laufzeit) wird aufschiebend bedingt abgeschlossen und tritt in Kraft mit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.
- Der Baurechtszins ist ab Bezugsbereitschaft der fertiggestellten Bauten, spätestens jedoch nach Ablauf von 3 Jahren nach vorliegender rechtskräftigen Baubewilligung geschuldet.
- Es ist untersagt Unterbaurechte einzuräumen und/oder Stockwerkeigentum zu begründen.
- Die Heimfallentschädigung entspricht 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes der Bauten und Anlagen (ohne Land).

Baurechtszinsmodell:

- Der Baurechtszins entspricht mind. 12 % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen (**Prozentsatz ist mit dem Angebot festzulegen**), welche die Baurechtsnehmerin aus der Vermietung der Nutzflächen (u.a. Wohnungen, Gewerbeflächen, Parkierung) erzielt.
- Der Mindestbaurechtszins beruht unter Berücksichtigung des rechnerischen Anfangsmietniveaus auf einem Vermietungsstand von 95% (5% des Leerstandsrisiko trägt die Baurechtsgeberin). Der Mindestbaurechtszins kann alle fünf Jahre entsprechend der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise sowie des Referenzzinssatzes angepasst werden. Ein Absinken des Mindestbaurechtszinses unter das Anfangsniveau ist ausgeschlossen.

Sofern es aus Sicht des Teilnehmers für das Vorhaben sinnvoll erscheint, können zum vorgegebenen Modell zusätzlich Alternativen vorgeschlagen werden. Diese sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

6.7 Brandschutz

Es gelten die Brandschutznorm und Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) in ihrer aktuellsten Fassung sowie die Weisungen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ). Gebäudeversicherung des Kanton Zürich, www.gvz.ch.

Für die Feuerwehrezufahrten gilt die [«Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen»](#)

6.8 Hindernisfreies Bauen

Die Zugangswege zu den Bauten, müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» kann unter www.sia.ch/shop bezogen werden und ist beim Neubau unbedingt einzuhalten.

7 GENEHMIGUNG

Dieses Programm zum Projektstudie wurde von der Jury genehmigt. Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 142 und die Wegleitung SIA 142i-602d.

Aegst am Albis, 28. Oktober 2024, die Jury

Gilles Dafflon

Lukas Felder

Markus Fischer

Christoph Flury

Bruno Fuchs

Nadia Hausheer

Vanessa Hull

Ilinca Manaila

Rebekka Manso Parada

Philipp Schaeffe

August Scheiwiller

Patrick Wälter

Noldi Weibel