

Neubau Alterswohnungen und Jugend- räume

Gesamtleistungswettbewerb

Programm Präqualifikation

Aussagen, die über die Präqualifikation hinaus gehen, sind nur Informationsinhalt



Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

1	ZIELSETZUNGEN	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Art des Auftrages	5
1.3	Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs	5
1.4	Grundlagen	5
2	AUFTRAGNEHMER	6
3	GESAMTPREISSUMME	7
4	UMSCHREIBUNG DER AUFGABE	7
4.1	Einleitung	7
4.2	Umfang	7
5	PRÄQUALIFIKATION	8
5.1	Fragen	8
5.2	Fragenbeantwortung	8
5.3	Abgabetermin der Präqualifikationsunterlagen	8
5.4	Eignungs- und Zulassungskriterien Präqualifikation	8
5.5	Vorprüfung	10
6	BEURTEILUNG	10
6.1	Preisgericht	10
6.2	Bekanntgabe der Ergebnisse der Präqualifikation	11
6.3	Teilnahmebestätigung	11
7	GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB (1. STUFE PROJEKT)	11
7.1	Ausgewählte Totalunternehmer/Architekt/Landschaftsarchitekt	11
7.2	Ausgabe Programm	11
7.3	Besichtigung und Ausgabe der Modellgrundlage	11
7.4	Fragen	11
7.5	Fragenbeantwortung	11
7.6	Abgabetermin des Gesamtleistungswettbewerbes	12

7.7	Einzureichende Unterlagen	12
7.8	Vorprüfung	14
7.9	Beurteilungskriterien	14
7.10	Ergebnis	14
8	GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB (2. STUFE OFFERTE)	15
8.1	Ausgewählte Teams Totalunternehmer / Architekt / Landschaftsarchitekt	15
8.2	Ausgabe Programm	15
8.3	Fragen	15
8.4	Fragenbeantwortung	15
8.5	Abgabetermin	15
8.6	Einzureichende Unterlagen	15
8.7	Beurteilungs- und Zuschlagskriterien	19
8.8	Vorprüfung	20
8.9	Optionale Bereinigungsstufe	20
8.10	Öffentliche Ausstellung	20
8.11	Rückgabe der Arbeiten	20
9	UNTERLAGEN	20
9.1	Programm	20
9.2	Eingabeformular und Selbstdeklaration	20
9.3	Informationsplan	20
9.4	Programm 1. Stufe	21
9.5	Definitiver Informationsplan	21
9.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	21
9.7	Gips-Modell 1:500	21
9.8	Programm 2. Stufe	21
9.9	Entwurf des Werkvertrags	21
10	ERLÄUTERUNGEN UND PROJEKTIERUNGSHINWEISE	21

10.1	Voraussichtliche Termine für die Realisierung	21
10.2	Allgemeines	22
10.3	Verbindliche Grundlage	22
10.4	Ortsbild / Erscheinungsform	22
10.5	Perimeter und Waldabstand	22
10.6	Baurechtliche Situation	22
10.7	Wärmeverbund Mutschellen	22
10.8	Rücksicht auf Nachbarschaft	22
10.9	Wirtschaftlichkeit	22
10.10	Zu- und Wegfahrt, Parkierung, Zugang und Veloabstellplätze	23
10.11	Umgebungsgestaltung	23
10.12	Ökologie	23
10.13	Hindernisfreies Bauen	24
10.14	Energie und Nachhaltigkeit	24
10.15	Hochwasserschutz	24
10.16	Geologie / Erdbebensicherheit	24
10.17	Nacht – Notpikett – Dienst	24
10.18	Weitere Infrastrukturen	24
11	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	25
	ANHANG I: INFORMATIONSPLAN 1	26
	ANHANG I: INFORMATIONSPLAN 2 – WERKLEITUNGEN	27
	ANHANG II: RAUMPROGRAMM	28
	ANHANG III: DARSTELLUNGSHINWEISE	32

1 Zielsetzungen

1.1 Auftraggeber

Veranstalterin des Gesamtleistungswettbewerbes ist die Reformierte Kirchgemeinde Bremgarten - Mutschellen, vertreten durch die Kirchenpflege.

1.2 Art des Auftrages

Es handelt sich um einen zweistufigen Gesamtleistungswettbewerb mit vorgängiger Präqualifikation (SIA 142) im selektiven Verfahren nach der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) für einen Bauauftrag mit offener Abrechnung und Kostendach.

Die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009, gilt subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Die Zulassung zur

- 1. Stufe (Projekt) erfolgt an 5 – 7 Teams TU / Architekt / Landschaftsarchitekt
- 2. Stufe (Offerte) erfolgt an min. 3 Teams TU / Architekt / Landschaftsarchitekt

1.3 Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs

Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs ist es,

- ein Team aus Totalunternehmer / Architekt / Landschaftsarchitekt zu finden, mit welchem das Bauvorhaben Neubau Alterswohnungen und Jugendräume weiterverfolgt werden soll und welches sich gegenüber der Kirchenpflege gesamthaft verantwortlich zeichnet.
- ein Konzept für eine wirtschaftlich, baulich und architektonisch überzeugende sowie organisatorisch und ökologisch optimale Lösung des Neubaus zu finden.
- eine optimale Ausnützung des gewählten Areals zu erreichen.

1.4 Grundlagen

Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes gelten:

- das vorliegende Programm
- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und dem kantonalen Dekret (DöB). Aufgrund der Höhe des Auftragswerts hat sich die Vergabe nach den Bestimmungen des Staatsvertragsbereichs zu richten.
- die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009 sowie die Ordnung SIA 102 für Leistungen und Honorare der Architekten
- das Baugesetz des Kantons Aargau mit Bauverordnung (Stand Januar 2022)
- die Bau- und Nutzungsordnung (Stand Juni 2014) sowie der Zonenplan der Gemeinde Widen vom 26. Februar 2014.
- Die Brandschutzrichtlinien BSR 2015 der VKF (jeweils aktueller Stand)

- Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten. Die in der Norm mit „unumgänglich“ bezeichneten Massnahmen für öffentliche Bauten sind zu berücksichtigen
- Altersgerechte Wohnungen müssen den Richtlinien des Bundesamtes für Wohnungswesen samt Procap entsprechen
- Planungsrichtlinien für Altersgerechte Wohnbauten
- die Energievorschriften von Bund und Kanton
- einschlägige Gesetze, Verordnungen und Vorschriften
- Raumakustik und Schallschutz gemäss Vorschriften von Bund und Kanton
- die SIA-Normen, soweit sie im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben relevant sind
- die ILO Arbeitsnormen
- einschlägige Gesetze, Verordnungen und Vorschriften
- der Auftrag fällt unter das GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen
- SN 640 075 Fussgängerverkehr; Hindernisfreier Verkehrsraum
- Richtlinie Planung und Bestimmung visueller Kontraste. Richtlinie Strassenwege – Plätze Hindernisfreie Architektur, die Schweizer Fachstelle.

Die Auftraggeberin erklärt diese Grundlagen für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes für sich und die Teilnehmer als rechtsverbindlich.

2 Auftragnehmer

Die Vergabe der Planungsleistung untersteht dem Staatsvertragsbereich. Daher sind die Teilnehmer aus der Schweiz zum Verfahren zugelassen, sowie aus Staaten, denen gegenüber sich die Schweiz vertraglich zur Gewährung des Marktzutritts verpflichtet hat. Letzteres im Rahmen der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen (Art. 6 Abs. 1 IVöB).

Die teilnehmenden Teams haben den Nachweis über Erfahrung in der Projektierung und Realisierung von Alterswohnungen und Jugendräumen zu erbringen. Beim Gesamtleistungswettbewerb ist eine Mehrfachteilnahme der Architekt/-innen und Totalunternehmer/-innen nicht zulässig.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die beim Auftraggeber oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt.

3 Gesamtpreissumme

Die Gesamtpreissumme für Preise und allfällige Ankäufe und Entschädigungen wird auf Fr. 115'000 inkl. MwSt. festgelegt.

Alle Teilnehmer werden bei rechtzeitiger und vollständiger Ablieferung aller verlangten Unterlagen inkl. Zusatzleistungen mit einer Pauschale von Fr. 12'000 inkl. MwSt. entschädigt. Die Restsumme wird auf mind. 2 Preisträger verteilt.

Dem siegreichen Team Totalunternehmer/Architekt/Landschaftsarchitekt wird der Auftrag für die Projektierung und Realisation der Bauten in Aussicht gestellt unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch die Kirchgemeindeversammlung respektive Urnenabstimmung.

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

4 Umschreibung der Aufgabe

4.1 Einleitung

Die Reformierte Kirchgemeinde will auf ihrem Grundstück (Parzelle 419) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Empfindlichkeitsstufe III) Alterswohnungen und Jugendräume realisieren.

Der Neubau der Alterswohnungen und der Jugendräume soll den Anforderungen eines modernen Gebäudes gerecht werden und sämtliche Funktionen sowie Erholungsflächen für den Betrieb von Alterswohnungen und Jugendräumen gewährleisten. Dem haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie der Aussenraumgestaltung wird eine hohe Bedeutung beigemessen.

Das Projekt ist nur bewilligungsfähig, wenn der Gestaltung und Materialisierung die nötige Bedeutung zukommen.

Der Nachhaltigkeitsaspekt bezüglich Bau, Betrieb und Unterhalt ist von besonderer Bedeutung. Es soll sowohl eine gestalterisch als auch wirtschaftlich gute Lösung gefunden werden.

Der Werkpreis ist für die gesamte Überbauung mit Alterswohnungen und Jugendräumen auszuweisen.

4.2 Umfang

Siehe Raumprogramm Anhang II

5 Präqualifikation

5.1 Fragen

Fragen, welche die Präqualifikation betreffen, sind schriftlich oder per E-Mail bis spätestens Fr. 07.03.2025 (Stempel A-Post! Auf Fr. 07.03.2025), mit Bezug auf die jeweilige Ziffer im Programm, an die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen oder info@kohli-partner.ch zu richten.

5.2 Fragenbeantwortung

Fragen und Antworten werden ab Mi. 19.03.2025 als verbindliche Ergänzung zum Programm Präqualifikation auf www.kohli-partner.ch unter Aktuell veröffentlicht.

5.3 Abgabetermin der Präqualifikationsunterlagen

Für das Präqualifikationsverfahren haben die Bewerber folgende Unterlagen im PDF-Format einzureichen:

- Angaben zur wirtschaftlichen und rechtlichen Situation des Totalunternehmers gemäss Ziffer 5.4 A.
- Referenzobjekte gemäss Ziffer 5.4 B.
- Angaben zum projektbezogenen Architekturbüro gemäss Ziffer 5.4 C.
- Nachweise und Selbstdeklarationen gemäss Ziffer 5.4 D.

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Die geforderten Unterlagen sind einzeln zuzustellen.

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen versehen mit dem Vermerk „Präqualifikation Alterswohnungen und Jugendräume“ bis spätestens am

Montag 05.05. 2025, 16.00 Uhr

an folgender Adresse eintreffen:

info@kohli-partner.ch

5.4 Eignungs- und Zulassungskriterien Präqualifikation

Die Bewerbungen werden anhand folgender einzureichender Präqualifikationsunterlagen beurteilt:

A. Referenzobjekte (Gewicht 50%)

Die Totalunternehmer (TU), Architekten und Landschaftsarchitekten haben 2 realisierte Referenzobjekte einzureichen, welche mit der Aufgabenstellung vergleichbar sind (namentlich für Alterswohnungen und Jugendräume). Die Referenzobjekte dürfen nicht älter als 10 Jahre sein (ein A3-Blatt pro Referenz, einseitig bedruckt Querformat).

B. Projektbezogenes Management (Gewicht 25%)

- Nennen sie die Zusammensetzung, Ausbildung und Erfahrung der für das Projekt vorgesehenen Schlüsselpersonen anhand des Eingabeformulars.
- Die Totalunternehmer und Architekten sollen schwergewichtig über eine erfolgreiche Zusammenarbeit berichten.
- Ist ein objektspezifisches Qualitätssicherungssystem vorgesehen?
- Projektbezogenes Management im öffentlichen Bau (Beispiel aus jüngster Vergangenheit) und weitere projektbezogene Qualitätsmerkmale des Unternehmens.

C. Wirtschaftliche und rechtliche Situation (Gewicht 25%)

Totalunternehmer haben nachstehende Fragen anhand des Eingabeformulars und der Selbstdeklaration zu beantworten:

- Name, Adresse und Sitz des Unternehmens
- Gründungsdatum
- Rechtsform des Unternehmens
- Organisation des Unternehmens
- Haupttätigkeit, Nebentätigkeit, Mitgliedschaften Beruf-/ Fachverbände
- Sind die fälligen Steuern bezahlt?
- Sind die fälligen Sozialbeiträge bezahlt?
- Ist der Totalunternehmer einem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt?

D. Nachweise und Selbstdeklaration (Ausschlusskriterien)

Totalunternehmer:

- Selbstdeklaration
- Auszug aus dem Betreibungsregister 2020 bis heute
- Kopie der aktuellen Haftpflichtversicherungspolice (Deckungssumme min. Fr. 5 Mio. sowie Angaben bzgl. Selbstbehalt)
- Aktueller Handelsregisterauszug

Bewertung:

Die Prozentsätze entsprechen Punkten. Punkte

A. Referenzobjekte 50%

- | | |
|---|--------|
| 1. Runde ausgeschieden: bedingt vergleichbare Referenzobjekte | bis 20 |
| 2. Runde ausgeschieden: teilweise vergleichbare Referenzobjekte | bis 30 |
| 3. Engere Wahl: vergleichbare Referenzobjekte | bis 50 |

B. Projektbezogenes Management 25%

- | | |
|--|--------|
| 1. Ausbildung und Erfahrung Schlüsselpersonen | bis 15 |
| 2. Zusammenarbeit TU/Architekt | bis 5 |
| 3. Projektbezogenes Management und weitere Qualitätsmerkmale | bis 5 |

C. Wirtschaftliche und rechtliche Situation 25%

sehr gut	: AG, welche langjährig alle Kriterien erfüllt	25
gut	: AG, welche alle Kriterien erfüllt	15
befriedigend	: restliche Unternehmungen	5

Ausschlusskriterien

Bewerbungen, welche eines der folgenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen:

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Korrektheit aller Angaben

Die eingereichten Unterlagen verbleiben im Eigentum der Reformierten Kirchgemeinde Bremgarten - Mutschellen.

5.5 Vorprüfung

Die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Wohlen unterzieht die zur Beurteilung eingereichten Präqualifikationsunterlagen einer Vorprüfung. Sie legt dem Preisgericht einen neutralen Vorprüfungsbericht zur Beurteilung vor.

6 Beurteilung

6.1 Preisgericht

Das Preisgericht beurteilt die Präqualifikation sowie den Gesamtleistungswettbewerb und setzt sich folgendermassen zusammen:

Fachpreisrichter:

- Josef G. Zangger, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Sempach
- Beat Kämpfen, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich
- Philipp Kühne, dipl. Ing. ETH/SIA, Raumplaner FSU, Wohlen
- Alfred Kohli, Ingenieur, Raumplaner FSU/SIA, Wohlen (Ersatz)

Sachpreisrichter

- Astrid Winkler, Präsidentin Kirchenpflege, Widen
- Otto Eggimann, Mitglied der Arbeitsgruppe, Berikon

Experten

- Christoph Steinemann, Mitglied der Arbeitsgruppe, Berikon
- Heribert Meier, Verwaltungsleiter, Widen
- Monika Kern, Leiterin der Arbeitsgruppe, Bremgarten
- Doris Righetti, Stv. Leiter Abteilung Bau und Planung Bellikon-Widen

Das Preisgericht ist ermächtigt, weitere nicht stimmberechtigte Experten (z.B. Ortsbild) zuzuziehen.

6.2 Bekanntgabe der Ergebnisse der Präqualifikation

Nach Abschluss der Beurteilung der Präqualifikation wird den Bewerbern der Kirchgemeindeentscheid über die Zulassung, mit einer 20-tägigen Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht, eröffnet.

6.3 Teilnahmebestätigung

Die selektionierten Teams haben die Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb innert 10 Tagen schriftlich per E-Mail zu bestätigen. Verzichtet ein eingeladenener Bewerber auf die weitere Verfahrensteilnahme, wird einer der nächstrangierten Bewerber nachnominiert.

7 Gesamtleistungswettbewerb (1. Stufe Projekt)

7.1 Ausgewählte Totalunternehmer/Architekt/Landschaftsarchitekt

(werden mit dem Präqualifikationsverfahren bestimmt)

- ...
- ...
- ...
- ...

7.2 Ausgabe Programm

Das Programm für die 1. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs wird den ausgewählten Teams bis spätestens Mo. 30.06.2025 zugestellt.

7.3 Besichtigung und Ausgabe der Modellgrundlage

Die Besichtigung des Wettbewerbsareals und die Ausgabe der Modellgrundlage erfolgt am Mi. 02.07.2025 um 16 Uhr. Treffpunkt: Reformierte Kirchgemeindehaus, Bellikonerstrasse 210, 8967 Widen.

7.4 Fragen

Fragen, welche den Gesamtleistungswettbewerb betreffen, sind schriftlich, unter Wahrung der Anonymität, bis spätestens Mi. 16.07.2025 mit Bezug auf die jeweilige Ziffer im Programm, an die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen zu richten.

7.5 Fragenbeantwortung

Die Fragenbeantwortung wird sämtlichen eingeladenen Teams bis Mi. 20.08.2025 als verbindliche Ergänzung zum Programm Gesamtleistungswettbewerb zugestellt.

7.6 Abgabetermin des Gesamtleistungswettbewerbes

Plansätze und Unterlagen

Datum: Fr. 03.10.2025 bis 16.00 Uhr
Ort: Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12,
5610 Wohlen

Verfassercouvert, USB-Stick und Einzahlungsschein (Preisgeld)

Datum: Fr. 03.10.2025 bis 16.00 Uhr
Ort: Notar Dr. Reto Erdin, Kirchplatz 2, 5610 Wohlen

Modellabgabe

Datum: Fr. 10.10.2025 bis 16.00 Uhr
Ort: Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12,
5610 Wohlen

Alle Unterlagen sind mit einem Kennwort zu bezeichnen.

7.7 Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmer haben folgende Unterlagen anonym mit einem Kennwort bezeichnet zur Beurteilung einzureichen:

Bei der Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen:

- 1 Plansatz A1 auf festem Papier für die Beurteilung
- 1 Plansatz A1 auf normalem Papier für die Vorprüfung
- 1 Plansatz A1 gefaltet auf normalem Papier für die Vorprüfung durch den Brandschutzexperten
- 1 Plansatz A3
- 1 Stick mit allen Plänen (PDF)

Situation 1:500

auf Grundlage des Informationsplanes.

Grundrisse 1:200 inkl. Möblierung

mit Detaillierungsgrad entsprechend 1:200. Der Erdgeschoss-Grundriss ist mit der angrenzenden Umgebungsgestaltung zu ergänzen.

Fassaden und Schnitte 1:200

Alle Ansichten und die zum Verständnis notwendigen Schnitte 1:200, mind. ein Längs- und Querschnitt mit Angabe des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie sämtlicher Koten.

Perspektivische Darstellungen des Projektes

Das Projekt ist mit einer Aussendarstellung zu visualisieren.

Konstruktion

Regelquerschnitt und Ansicht 1:50 Massstab mit Sockel- und Dachranddetail unter Angabe der Materialien und der Konstruktion.

Modell 1:500

Das Bauvorhaben ist inkl. Umgebungsgestaltung auf der abgegebenen Modellunterlage ohne Farbgebung weiss darzustellen.

Projekterläuterungen in Planform mit Angaben zu:

- Projektidee, städtebaulicher/architektonisches Konzept
- Statisches Konzept und Konstruktion
- Aussagen zur Materialisierung und grobes Farbkonzept
- Energie- und Lüftungskonzept
- Freiraum- und Erschliessungskonzept

Brandschutzkonzeptpläne

mit Schutzabständen, Brandabschnitten und Fluchtwegen mit schematischen Zeichnungen in gängigem Massstab (siehe BSR 10-15 Begriffe und Definitionen).

Berechnung nach SIA 416 mit massstäblichem Schema

- Geschossflächen
- Hauptnutzflächen
- Gebäudevolumen

Grobkostenschätzung

Weitere Unterlagen

Unterlagen, die im Programm nicht ausdrücklich gefordert oder zugelassen sind, sind nicht zulässig.

Darstellung

Darstellungshinweise siehe Anhang III.

Bei Notar Dr. Reto Erdin, Kirchenplatz 2, 5610 Wohlen einzureichen sind:

- ein Verfasserouvert mit untenstehendem Inhalt:
 - Name und Adresse der Projektverfasser und deren massgeblich beteiligten Mitglieder sowie die verbindliche Zustelladresse und Kontaktperson.
 - 1 Einzahlungsschein mit Angabe der Adresse des Projektverfassers für die Auszahlung des Preisgeldes resp. Ankaufs.
 - 1 anonymisierter USB-Stick mit Situationsplan und Visualisierungen als PDF-Dateien. Dieser darf insbesondere keine Angaben über den Verfasser respektive dessen Firma sowie entsprechende Hinweise enthalten. Dies ist in jeder Datei unter Eigenschaften zu überprüfen und allenfalls zu löschen.
 - Bestätigung, dass sich die Totalunternehmer und Architekten nur an einem Projekt und Offerte des vorliegenden Gesamtleistungswettbewerbs beteiligen.
 - Das Verfasserouvert ist verschlossen mit Kennwort und dem Vermerk „Gesamtleistungswettbewerb Neubau Alterswohnungen und Jugendräume“ zu versehen.

7.8 Vorprüfung

Die Kohli + Partner Kommunalplan AG Wohlen unterzieht die zur Beurteilung eingereichten Unterlagen einer Vorprüfung. Sie legen dem Preisgericht neutrale Vorprüfungsberichte zur Beurteilung vor.

7.9 Beurteilungskriterien

Die eingehenden Projekte werden vom Preisgericht gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

1. Projektidee (Gewicht 40 %)	• Konzept	[20 %]
	• Einpassung ins Ortsbild und architektonischer Ausdruck	[10 %]
	• Gestaltung Aussenraum	[10 %]
2. Funktionalität (Gewicht 30 %)	• Grundrissorganisation	[15 %]
	• Funktionelle Eignung der Anlagen (Verkehr, Erschliessung und Freiflächen)	[15 %]
3. Wirtschaftlichkeit (Gewicht 20 %)	• Erstellungskosten	[10 %]
	• Unterhaltskosten	[10 %]
4. Konstruktion (Gewicht 10 %)	• Konstruktionskonzept	[5 %]
	• Materialisierung	[5 %]

Auswertung:

Alle mit einer prozentualen Gewichtung versehenen Teilkriterien [] werden durch lineare Interpolation mit min. 1 bis max. 6 ganzen Punkten bewertet.

Unvollständige Eingaben können von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Unkorrekte Angaben und grobe Verstösse gegen das Programm sowie nicht termingerecht eingereichte Unterlagen haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

7.10 Ergebnis

Die Beurteilung erfolgt in der Woche 44/45. Nach der Beurteilung der 1. Stufe wird den Teams der Entscheid über die Zulassung zur 2. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs mit einer 20-tägigen Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht durch Notar Dr. Reto Erdin unter Wahrung der Anonymität an die verbindliche Zustelladresse und Kontaktperson gemäss Verfassercoverte eröffnet.

8 Gesamtleistungswettbewerb (2. Stufe Offerte)

8.1 Ausgewählte Teams Totalunternehmer / Architekt / Landschaftsarchitekt

Diese werden mit der Beurteilung der 1. Stufe (Projekt) bestimmt.

8.2 Ausgabe Programm

Das Programm für die 2. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs wird den ausgewählten Teams zugestellt.

8.3 Fragen

Fragen, welche die 2. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs betreffen, sind schriftlich und unter Wahrung der Anonymität bis spätestens Fr. 12.12.2025 mit Bezug auf die jeweilige Ziffer im Programm, an die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen zu richten. Die Abteilung Brandschutz der aargauischen Gebäudeversicherung AGV steht nicht für direkte Fragenbeantwortungen zur Verfügung.

8.4 Fragenbeantwortung

Die Fragenbeantwortung wird den Teilnehmern bis Do. 15.01.2026 als verbindliche Ergänzung zum Programm Gesamtleistungswettbewerb zugestellt.

8.5 Abgabetermin

Plansätze und Projektberichte

Datum: Freitag 20.02.2026 bis 16 Uhr

Ort: Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12,
5610 Wohlen

USB Stick

Datum: Freitag 20.02.2026 bis 16 Uhr

Ort: Notar Dr. Reto Erdin, Kirchenplatz 2, 5610 Wohlen

Die Unterlagen sind mit dem Kennwort wie in der 1. Stufe (Projekt) zu bezeichnen.

8.6 Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmer haben folgende Unterlagen anonym mit einem Kennwort bezeichnet zur Beurteilung einzureichen:

Bei Notar Dr. Reto Erdin, Kirchenplatz 2, 5610 Wohlen:

- 1 anonymisierter USB-Stick mit Situationsplan und Visualisierungen als PDF-Dateien. Dieser darf insbesondere keine Angaben über den Verfasser respektive dessen Firma sowie entsprechende Hinweise enthalten. Dies ist in jeder Datei unter Eigenschaften zu überprüfen und allenfalls zu löschen.

Bei der Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen:

- 1 Plansatz A1 ungefaltet auf festem Papier für die Beurteilung
- 1 Plansatz A1 ungefaltet auf normalem Papier für die Vorprüfung
- 1 Plansatz A1 gefaltet auf normalem Papier für die Vorprüfung
- 1 Plansatz A3

Situation 1:500

auf Grundlage des Informationsplanes.

Grundrisse 1:200

mit Detaillierungsgrad entsprechend 1:200 (inkl. Mobiliar). Der Erdgeschoss-Grundriss ist mit der angrenzenden Umgebungsgestaltung inkl. Beleuchtung zu ergänzen.

Fassaden und Schnitte 1:200

Alle Ansichten und die zum Verständnis notwendigen Schnitte 1:200, mind. ein Längs- und Querschnitt mit Angabe des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie sämtlicher Koten.

Perspektivische Darstellungen des Projektes

Das Projekt ist mit einer Aussendarstellung zu visualisieren.

Konstruktion

Regelquerschnitt und Ansicht 1:20 oder detaillierter 1:50 Massstab mit Sockel- und Dachranddetail unter Angabe der Materialien und der Konstruktion.

Projektbericht im Doppel mit Angaben zu:

- statisches Konzept und Erfüllung Erdbebensicherheit
- Konstruktion
- technische Gebäudeausrüstung mit Skizzen 1:200 für Elektro, Heizung, Sanitär und Netzwerk
- Oberflächen Gebäudehülle
- grobes Farbkonzept
- **Brandschutzkonzeptpläne**
mit Schutzabständen, Brandabschnitten und Fluchtwegen mit schematischen Zeichnungen 1:200 (siehe BSR 10-15 Begriffe und Definitionen)
- **Berechnungen nach SIA 416 mit massstäblichem Schema**
 - Geschossflächen
 - Hauptnutzflächen
 - Gebäudevolumen
- **Materialkonzept**
Detaillierte Aufstellung der in der Offerte kalkulierten Materialien und deren Qualitäten (z.B. Sichtbetonklasse, Schalungstyp, Oberflächenbehandlung) für alle geplanten Bauteile wie Fassade, Böden, Sockel, Wände, Decken, Treppen/Podeste, Einbaumöbel sowie die Umgebung etc.

- **Energie und Nachhaltigkeit**

Im Bericht sind die Konzepte für die Alterswohnungen und Jugendräume gemäss Ziffer 10.14 aufzuzeigen und der Heizwärmebedarf für die einzelnen Bauten auszuweisen.

- **Ergänzter Entwurf Werkvertrag für Totalunternehmer**
- **Zahlungsplan**
- **Bauprogramm sowie erläuternder Bericht zum Vorgehen**
- **Konzept der Qualitätssicherung**
- **Offerte / Kostenzusammenstellung zum Werkpreis (BKP in 3-stelligem Detaillierungsgrad)**

Weitere Unterlagen

Unterlagen, die im Programm nicht ausdrücklich gefordert sind, sind nicht zulässig.

Darstellung

Darstellungshinweise siehe Anhang III

Bemerkungen zur Offerte

Hier hält der Submittent allfällige Vorbehalte fest, sofern die Fragenbeantwortung keine Klärung brachte. Nicht aber Erläuterungen und bautechnische Hinweise zum Projekt oder Vorbehalte bezüglich Entwurf Werkvertrag für Totalunternehmer.

Vollständigkeit des Angebots / Optimierungsvorschläge

Das Angebot muss die Erstellung des vollständigen und betriebsbereiten Bauwerks umfassen, auch wenn gewisse Angaben in der Ausschreibung nach Auffassung des Totalunternehmers unvollständig sind. Der Totalunternehmer hat sich bei Bedarf selbst ein Bild über die zur Ausführung kommenden Ausmasse zu machen.

Allfällige Unklarheiten aus der Sicht des Totalunternehmers sind im Leistungsverzeichnis vor Abgabe der Offerte zu klären (Ziffer 8.3 Fragen zum Gesamtleistungswettbewerb sowie Ziffer 8.6 Bemerkungen zur Offerte).

Der Totalunternehmer hat sich ebenfalls über die Raum- und Platzverhältnisse vollständig zu orientieren.

Sofern die vorgesehenen Aspekte wie Ausführung, Werkstoffe, Betriebseigenschaften, usw. dem Totalunternehmer als nicht geeignet erscheinen, um die gestellte Aufgabe betriebsicher und wirtschaftlich zu lösen, sind schriftlich begründete Hinweise zu machen bzw. Optimierungsvorschläge anzubieten. Der Totalunternehmer kann im Falle der Auftragserteilung nicht die Einrede geltend machen, dass das Bauwerk durch die Ausschreibung genau vorgeschrieben und Abänderungen nicht möglich gewesen wären.

Werkpreis bei offener Abrechnung mit Höchstpreis für:

Neubau Alterswohnungen und Jugendräume

Werkpreis inkl. MwSt., Garantie- und Risikoübernahme sowie kompletter Totalunternehmerentschädigung. Verbindlichkeit der Offerte bis Fr. 30. Juni

2028. Für die Realisierung nach Sa. 01. Juli 2028 gilt der Baupreisindex der Schweiz von Oktober 2020 für Neubauten im Hochbau (Basis Oktober 2020 = 100).

Gesamtkosten in Fr. bestehend aus:	Neubau Alterswohnungen und Jugendräume
	Fr.
Projektierung:	.....
Architekt	.....
Landschaftsarchitekt	.....
Akustiker	.....
Bauingenieur	.....
HLKKS- Ingenieur	.....
Elektroingenieur	.....
weitere Fachplaner	.....
Bauausführung (ohne Honorare)	.....
Umgebungsarbeiten (ohne Honorare)	.....
• Entschädigung von ...% für die Bauleitung	.....
• Entschädigung von ...% für die Garantie- und Risikoübernahme	.....
Mehrwertsteuer 8.1 %	
Höchstpreis, inkl. MwSt. sowie Garantie- und Risikoübernahme:	.....
Werkpreis	..... (exkl. MwSt.)
Bestellte Optionen	..... (exkl. MwSt.)
Option Nr. 1	..... (exkl. MwSt.)
Option Nr. 2	..... (exkl. MwSt.)
Option Nr. 3	..... (exkl. MwSt.)
Option Nr. 4	..... (exkl. MwSt.)
Zwischentotal 1	..... (exkl. MwSt.)
./.. Rabatt .....%	..... (exkl. MwSt.)
Zwischentotal 2	..... (exkl. MwSt.)
./.. .....%	..... (exkl. MwSt.)
Totaler Werkpreis exkl. MwSt. (Rundungskorrektur: CHF .....)	.....
MwSt. zum Satz von 8.10%	.....
Totaler Werkpreis (Rundungskorrektur: CHF .....)	..... (inkl. MwSt.)
Kostendach inkl. Garantie- und Risikoübernahme	..... (inkl. MwSt.)

Der totale Werkpreis versteht sich als

- Globalpreis (teuerungsberechtigt)
 Werkpreis mit offener Abrechnung: mit Kostendach

Wo in diesem Vertrag und seinen Bestandteilen nicht ausdrücklich anders vermerkt, verstehen sich alle Preisangaben und Preisberechnungen exklusiv Mehrwertsteuer.

8.7 Beurteilungs- und Zuschlagskriterien

Die Eingaben werden vom Preisgericht gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

1. Kosten und Werkvertrag (Gewicht 50 %)	• Erstellungskosten	[30 %]
	• Werkvertrag	[10 %]
	• Unterhaltsaufwand	[10 %]
2. Architektur (Gewicht 30 %)	• Gestaltung der Bauten und Aussenraum	[20 %]
	• Funktionalität der Anlage	[5 %]
	• Einordnung in die Situation	[5 %]

Zur Veranschaulichung dieser Kriterien können exemplarisch folgende Inhalte genannt werden:

Gestaltung der Bauten (20 %)

- Architektonische Qualität
- Räumliche und innenarchitektonische Qualität: Eingangssituation, Wirkung der Erschliessungen
- Materialisierung und Farbigkeit hinsichtlich der daraus resultierenden Stimmung
- Aussenräume

Funktionalität der Anlage (10 %)

- Funktionale Beziehung der Räume untereinander
- Klarheit und Einfachheit der Erschliessung, Wegführung
- Proportionen der Räume
- Flexibilität der Nutzung der Räume

Einordnung in die Situation (10 %)

- Gebäude-Geometrie
- Ausrichtung des Baus, Zugehörigkeit zur Gesamtanlage
- Zugänglichkeit / Eingang
- Farbigkeit

3. Konstruktion (Gewicht 20 %)	• Konstruktionskonzept	[5 %]
	• Materialisierung	[5 %]
	• Installationskonzept	[5 %]
	• Nachhaltigkeit	[5 %]

Auswertung:

Alle mit einer prozentualen Gewichtung versehenen Teilkriterien [] werden durch lineare Interpolation mit min. 1 bis max. 6 ganzen Punkten bewertet.

Unvollständige Angebote können von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Unkorrekte Angaben und Grobe Verstösse gegen das Programm sowie nicht termingerecht eingereichte Unterlagen haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

8.8 Vorprüfung

Die Kohli + Partner Kommunalplan AG Wohlen und der Brandschutzexperte, unterziehen die zur Beurteilung eingereichten Unterlagen einer Vorprüfung. Sie legen dem Preisgericht neutrale Vorprüfungsberichte zur Beurteilung vor.

8.9 Optionale Bereinigungsstufe

Falls sich eine Vertiefung oder Weiterentwicklung als notwendig erweisen sollte, behält sich die Auftraggeberin eine separat zu entschädigende Bereinigungsstufe vor.

8.10 Öffentliche Ausstellung

Sämtliche Arbeiten werden nach der Beurteilung des Gesamtleistungswettbewerbes öffentlich ausgestellt und publiziert. Die Ausstellungsdaten und der Ausstellungsort werden später bekannt gegeben.

8.11 Rückgabe der Arbeiten

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum des Auftraggebers über. Nach Abschluss der Ausstellung können die nicht ausgewählten Projekte und Unterlagen von den Verfassern innert 30 Tagen abgeholt werden. Nicht abgeholte Arbeiten werden nach Ablauf dieser Frist entsorgt. Der Abholort wird den Teilnehmern rechtzeitig mitgeteilt.

9 Unterlagen

Die folgenden Unterlagen werden seitens des Veranstalters zur Verfügung gestellt und können grösstenteils unter www.kohli-partner.ch heruntergeladen werden.

Für die Präqualifikation

9.1 Programm

Programm Präqualifikation

9.2 Eingabeformular und Selbstdeklaration

Eingabeformular und Selbstdeklaration als bearbeitbare pdf- Dokumente.

9.3 Informationsplan

Informationsplan als pdf

Für 1. Stufe Gesamtleistungswettbewerb nach Abschluss Präqualifikation:

9.4 Programm 1. Stufe

Programm 1. Stufe Gesamtleistungswettbewerb

9.5 Definitiver Informationsplan

Digitaler Informationsplan (DWG-File) mit bezeichnetem Planungsgebiet, Strassenabständen, Werkleitungen (alle Layer einblenden) und Höhenkoten.

9.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Widen kann unter www.widen.ch > Bau- u. Nutzungsordnung 2014 heruntergeladen werden.

9.7 Gips-Modell 1:500

Die Modellgrundlage wird am Besichtigungstermin abgegeben.

Für 2. Stufe Gesamtleistungswettbewerb nach Abschluss 1. Stufe:

9.8 Programm 2. Stufe

Programm 2. Stufe Gesamtleistungswettbewerb.

9.9 Entwurf des Werkvertrags

Entwurf des Totalunternehmer- Werkvertrages (Wird per E-Mail zugestellt).
Dieser ist nur rot ersichtlich zu ergänzen.

10 Erläuterungen und Projektierungshinweise

10.1 Voraussichtliche Termine für die Realisierung

Vorgesehener zeitlicher Ablauf unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Souverän und Baubewilligung:

- | | | |
|-------------------------------------|-----------------|------|
| • GV-Beschluss Baukredit | Nov./Dez. | 2026 |
| • Auftragsvergabe und Projektierung | Januar | 2027 |
| • Baustart | Frühling/Sommer | 2027 |
| • Bezug | Sommer/Herbst | 2028 |

10.2 Allgemeines

In den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen werden die Bedingungen für die Angebotsabgabe formuliert. Sie haben Gültigkeit und sind integrierender Bestandteil des Angebotes. Im Bestellungsfall bilden diese Bedingungen auch Bestandteil des Werkvertrages. Mit der Angebotseinreichung anerkennt der Totalunternehmer diese Angebotsbedingungen.

10.3 Verbindliche Grundlage

Das Programm Gesamtleistungswettbewerb sowie dessen Bestandteile und die Fragenbeantwortung gelten als verbindliche Grundlage.

10.4 Ortsbild / Erscheinungsform

Der Neubau der Alterswohnungen und Jugendräume soll als Einheit mit der bestehenden Reformierten Kirche und der Zentrumsbibliothek wahrgenommen werden. Es wird eine hohe räumliche und architektonische Qualität erwartet.

10.5 Perimeter und Waldabstand

Der Planungsperimeter und der Waldabstand sind im Informationsplan bezeichnet und einzuhalten.

10.6 Baurechtliche Situation

Die Parzelle 419 liegt gemäss Bauzonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Empfindlichkeitsstufe III.

Der Grundstücksnachbar (Parzelle 389, 378 und 390) wurden folgende Entwicklungsmöglichkeiten offeriert:

- Sicherstellung oberirdische rückwärtige Verkehrserschliessung
- Sicherstellung Ein- und Ausfahrt in Tiefgaragen entlang gemeinsamer Grenze.

10.7 Wärmeverbund Mutschellen

Die Alterswohnungen und die Jugendräume (inkl. Kirche und KIBZ) werden an den Wärmeverbund Mutschellen ausgeschossen.

10.8 Rücksicht auf Nachbarschaft

Das Projekt des Neubaus der Alterswohnungen hat auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen und darf die Wohnsituation nicht verschlechtern.

10.9 Wirtschaftlichkeit

Die Reformierte Kirchgemeinde wünschen neben einer gestalterisch guten, insbesondere auch eine in Erstellung, Betrieb und Unterhalt wirtschaftliche Lösung.

10.10 Zu- und Wegfahrt, Parkierung, Zugang und Veloabstellplätze

Die Zufahrt sowie die Parkierung hat wie bisher über die Bellikonerstrasse zu erfolgen. Für die Alterswohnungen und deren Besucher sind grundsätzlich keine Pflichtparkfelder vorzusehen. Für die Parkierung (inkl. best. PP) ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.

Veloabstellplätze

Beim Eingang ausserhalb des Gebäudes ist ein unbeheizter Veloabstellraum von min. 30 m² bereitzustellen.

Zugang zu den Alterswohnungen

Der Zugang zu sämtlichen Alterswohnungen muss rollstuhlgängig befahrbar sein.

10.11 Umgebungsgestaltung

Die Bauten sind rücksichtsvoll in die umgebende Bebauung, Topographie und Landschaft einzugliedern.

Die Umgebung ist mit standortheimischen Sträuchern, Bäumen und Beleuchtung zu gestalten.

Der Aussenraum soll vielfältig strukturiert und thematisch geordnet sein.

10.12 Ökologie

Mit einer hohen Nutzungsintensität sind der Landverbrauch sowie der Ressourcenaufwand für Bau und Betrieb des Gebäudes zu minimieren. Kompakte Gebäudeformen und niedriger Energieverbrauch sind weitere Voraussetzungen für ressourcenschonendes Bauen. Daneben ist auch auf eine beständige Wetterhaut zu achten.

Konzeptionelle und technische Massnahmen im Bereich der Tageslichtnutzung, dem Sonnenschutz und der Lüftung haben optimale Voraussetzung für Behaglichkeit und Komfort der zukünftigen Gebäudenutzer zu schaffen. Auf eine ökologisch unbedenkliche Bauausführung wird Wert gelegt. Generell sollen rezyklierbare Materialien oder wo sinnvoll Rezyklate verwendet werden.

Bei Material- und Systementscheiden sind die Belastungen für Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Luft und Wasser über den ganzen Zyklus, d.h. von der Herstellung über die Nutzungsdauer bis zur Verwertung oder Entsorgung von Baumaterialien, Haustechnikanlagen, Mobiliar und Betriebseinrichtungen, mit zu berücksichtigen. Die Raumdispositionen sowie Statik und Installationskonzept sollen einfache Umnutzungen mit geringen Eingriffen ermöglichen.

Zu beachten ist insbesondere:

- keine Verwendung von Montageschäumen / PU-Schäumen
- keine PVC-Bodenbeläge oder Leitungsmaterialien
- keine PVC-/halogenhaltige Isolationen für Elektrokabel
- es dürfen nur zertifizierte Tropenhölzer eingesetzt werden

- es sind mineralische Putze zu verwenden (Kunststoffbindemittelanteil <5%)
- Spanplatten nur entsprechend der Norm LIGNUM CH-6
- Anstrichstoffe: Grossflächen auf Holz: wasserverdünnbare Farben; Grossflächen auf mineralischen Untergründen: Organosilikatfarben
- generell ist der Einsatz von Lösungsmittel auf die spezielle Situation abzustimmen

10.13 Hindernisfreies Bauen

Der Neubau der Alterswohnungen ist hindernisfrei zu planen.

10.14 Energie und Nachhaltigkeit

Für den Neubau wird folgendes verlangt:

- Minergie-ECO mit Komfortlüftung und Kühlung (Sommer)
- Sommerlicher Wärmeschutz und automatischer Nachtauskühlung
- Die Energieversorgung soll über das Elektrizitätswerk und eine Photovoltaik Anlage gespiesen werden. Eine Eigenverbrauchsgemeinschaft wird die einzelnen Wohneinheiten und Heimpladestationen für Elektroautos beliefern.

Die Zertifizierung des Labels ist zu erreichen.

Im UG des Neubaus wird ein Technikraum für Wasser, Elektrizität und Heizung nötig.

Es ist ein Nachhaltigkeitskonzept einzureichen.

10.15 Hochwasserschutz

Die Parzellen im Wettbewerbsperimeter liegen ausserhalb einer Hochwassergefährdung. Es besteht kein Schutzdefizit.

10.16 Geologie / Erdbebensicherheit

Die Angaben erfolgen mit dem Programm des Gesamtleistungswettbewerbs.

Für den Neubau wird die Erdbebensicherheit gemäss den Erdbebenbestimmungen der SIA Norm verlangt.

10.17 Nacht – Notpikett – Dienst

Zwischen dem Altersheim Burkertsmatt und dem Neubau der Alterswohnungen ist ein Kabel für den Notpikett – Dienst zu verlegen.

10.18 Weitere Infrastrukturen

Die Höhenkoten der bestehenden Werkleitungen sind zu beachten (alle Layer im Informationsplan einblenden).

11 Schlussbestimmungen

Mit der Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb mit vorgängiger Präqualifikation unterziehen sich die Auftragnehmer den Bestimmungen dieses Programmes und den SIA Ordnungen Nr. 142 und 102 und anerkennen den Entscheid des Preisgerichts und der reformierten Kirchenpflege.

Gegen die vorliegende Ausschreibung kann gemäss Art 53 und 56 IVöB innert 20 Tagen seit Eröffnung der Ausschreibung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau Beschwerde eingereicht werden.

Reformierte Kirchenpflege Bremgarten - Mutschellen

Präsidentin

Verwaltungsleiter

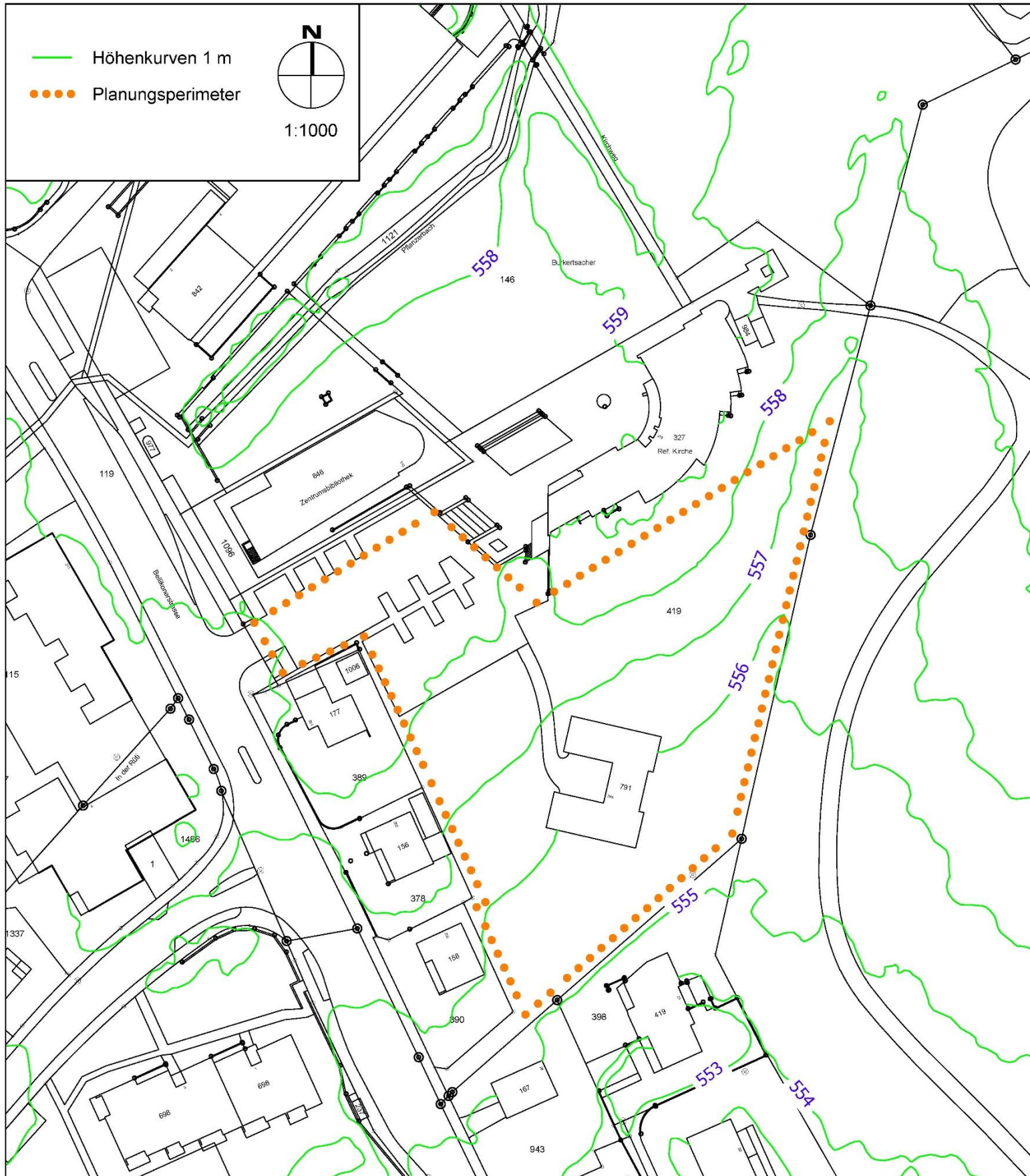
Astrid Winkler

Heribert Meier

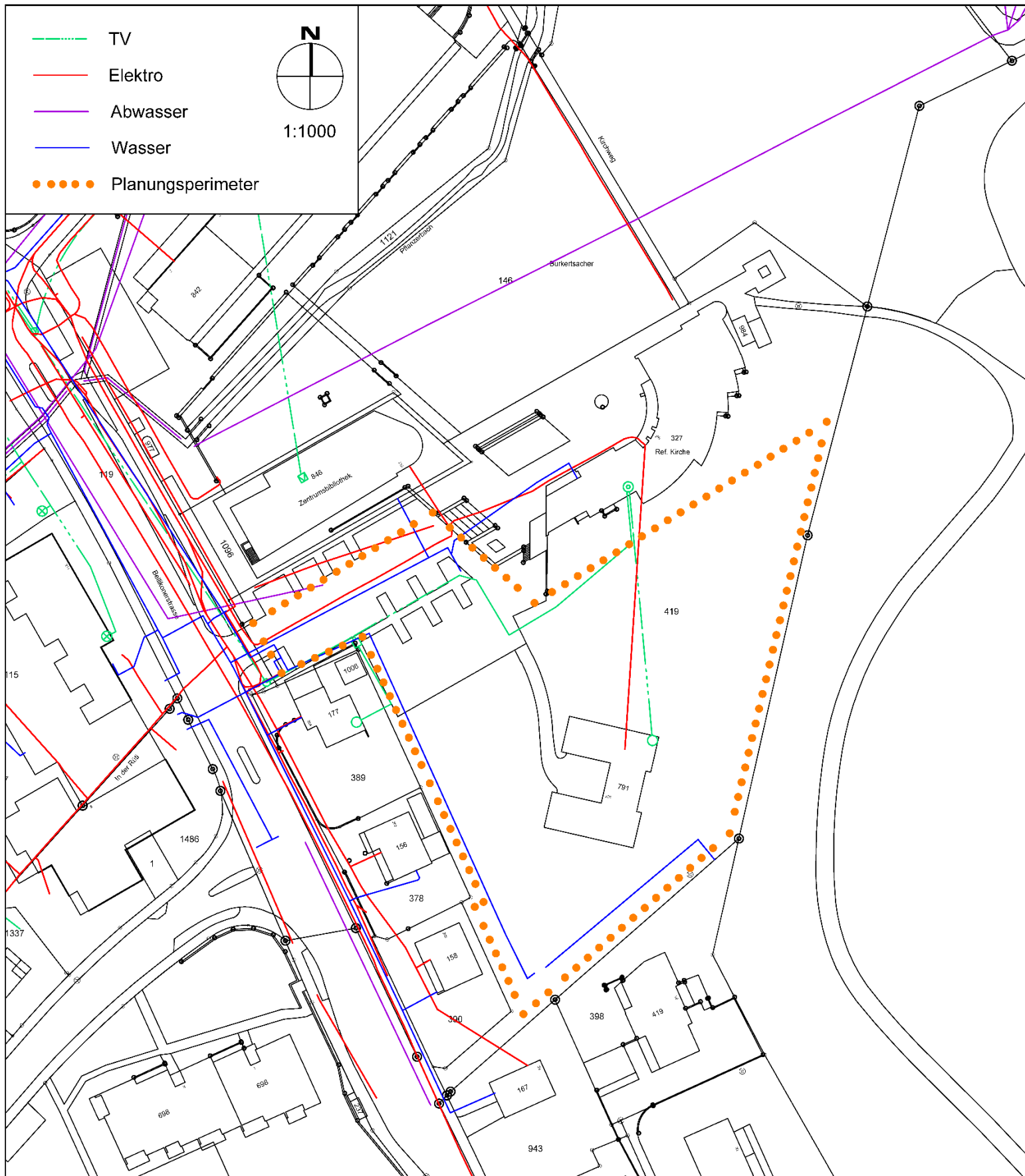
Widen, 20. Februar 2025

Anhang I Informationsplan
Anhang II Provisorisches Raumprogramm
Anhang III Darstellungshinweise

Anhang I: Informationsplan 1



Anhang I: Informationsplan 2 – Werkleitungen



Anhang II: Raumprogramm

Das aufgeführte Raumprogramm hat nur **orientierenden Charakter**. Das definitive Raumprogramm wird mit dem Programm Gesamtleistungswettbewerb bekannt gegeben.

Stk.	Raum	Total m ²	Bemerkung	Richtgrösse m ²	Verweise auf Planungsrichtlinie Altersgerechte Wohnbauten Seite
Aussenbereich					
	Lage / Umfeld Äussere Erschliessung				12 13
1	Abstellraum für Velo, Strassenrollstühle usw.		nicht beheizt neben Eingangsbereich mit gedeckter und windgeschützter Sitzgelegenheit	30	
1	Sitzplatz mit Beschattung für Jugend			40	
1	Gedeckter Sitzplatz mit Grill im Ausserraum		in Nähe von Gemeinschaftsraum	30	

1. Eingangsbereich im EG					
	bei jeden Hauseingangsbereich				14 - 15
1	Treppenhaus innen		<ul style="list-style-type: none"> mit Windfang, Wartebereich mit Sitzgelegenheit, Platz für Rollatoren, Briefkasten, Anschlagbrett 	25-50	22-25
				25-50	
				30	
	Gemeinschaftsraum Bewohner (Cafe) Besucher. Die Bewohner müssen den Gemeinschaftsraum «unter Dach» erreichen können.		<ul style="list-style-type: none"> Tische, Stühle, Kaffeemaschine, Getränkeautomat 	75-125	

Stk.	Raum	Total m ²	Bemerkung	Richtgrösse m ²	Verweise auf Pla- nungsrichtlinie Altersgerechte Wohnbauten Seite
2. Kirchliche Vereine und Ersatz Jugendpavillon					
im EG und UG					
1	Cafe mitenand Ju- gend- und Asyltreff Flohmi		Familienfeste	40	EG
1	Küche		in Verbindung mit Cafe	25	EG
1	WC für Damen und Herren		mit Behindertem WC	25	EG
1	Schulungsraum unter- teilbar in 2 Räume		Basteln, Kinderhüte	100	EG und UG mit Tageslicht
1	Flohmiraum			35	Mit Tageslicht
1	Lagerraum		mit guter Anlieferung für Jugend- und Asylbereich	Je 25	UG
im EG und OG					
11	1.5-Zimmer- Woh- nung	46	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangsbereich/ Korridor • 1 Zimmer • Küche, offen, 5 ½ Elemente • DU/WC • Reduit, 3 Schränke • Gartensitzplatz oder Balkon, min. 2 m breit (Zugang zu Nachbarn ermöglichen) 	<p>4</p> <p>20</p> <p>7</p> <p>5</p> <p>4</p> <p>6</p>	<p>19</p> <p>20</p> <p>22-25</p> <p>26-29</p> <p>30</p> <p>21</p>
16	2.5-Zimmer- Woh- nungen	69	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangsbereich/ Korridor • Wohnzimmer 	<p>4</p> <p>20</p>	<p>19</p> <p>20</p>

Stk.	Raum	Total m ²	Bemerkung	Richtgrösse m ²	Verweise auf Pla- nungsrichtlinie Altersgerechte Wohnbauten
					Seite
9	3.5-Zimmer- Wohnun- gen	83	• Schlafzimmer	18	20
			• Küche, offen, 7 ½ Elemente	8	22-25
			• DU/WC	9	26-29
			• Reduit, 3 Schränke	4	30
			• Balkon, min. 2 m breit (Zugang zu Nachbarn ermöglichen)	6-8	21
			• Eingangsbereich / Korridor	4	19
			• Wohnzimmer	20	20
			• Schlafzimmer	18	20
			• Zimmer	14	
			• Küche, offen, 7 ½ Elemente	8	22-25
			• DU/WC mit Bad	9	26-29
			• Reduit, 3 Schränke	4	30
			• Gartensitzplatz oder Balkon, min. 2 m breit (Zugang zu Nachbarn ermöglichen)	6-8	21
			Allgemeine Bereiche		
UG					
2	Bastelräume			15	
1	Haustechnik			20	
36	Wohnungskeller		pro Wohnung, Breite min. 1.2 m	5 / 8	33
1	Lager			40	
18	Parkplätze		(61 Betten x 0.3) in Ein- stellhalle*		34
davon 3	Behindertenparkplätze				34

Stk.	Raum	Bemerkung	Richtgrösse m ²	Verweise auf Pla- nungsrichtlinie Altersgerechte Wohnbauten Seite
Umgebung				
3	Besucherparkplätze*	vorhanden* Doppelnut- zung mit Kirchgemeinde- haus		34
2	Behindertenparkplätze			34
2	Containerstandplätze	beim Parkplatz		
1	Veloabstellraum	Unbeheizt, 30		
	gemeinschaftliche Umge- bungsgestaltung	mit gedecktem Sitzplatz, Cheminée, Hochbeetgartenelemente usw.		

*vorbesprechen mit Bauverwaltung Widen

Anhang III: Darstellungshinweise

1. Situationsplan

- Darstellung der Umgebungsgestaltung mit Fuss- und Erschliessungswegen
- Markierung der Eingänge
- Beschriftung der einzelnen Baukörper
- Angabe der wichtigen Höhenkoten und Grenzabstände
- Darstellung als Dachaufsicht, ohne Schlagschatten
- Orientierung genordet (Norden oben)

2. Grundrisse und Schnitte

- Darstellung der Aussenanlagen (Wege und unmittelbare Umgebung der Bauten) in den Erdgeschossgrundrissen
- Geschnittene Mauerflächen in Grundrissen und Schnitten sollen dunkel hervorgehoben werden
- Im Bestand: Abbruch gelb, Neu rot
- Lesbare Beschreibung der Räume und Bereiche ausgeschrieben oder mit verständlichen Abkürzungen (keine Legende)
- Alle Räume sind in Grösse und Nutzung zu bezeichnen.
- Angabe der Höhenkoten in den Grundrissen
- Einzeichnen des natürlichen (gewachsenen) Terrains in den Schnitten mit gestrichelten Linien, Darstellung des gestalteten Terrains mit kräftigen schwarzen Strichen
- Die Gebäudegrundrisse sind analog dem Situationsplan (Norden oben) zu orientieren

3. Modell

- Inkl. Umgebungsgestaltung
- Darstellung ohne Farbgebung weiss

4. Kubische Berechnung

- Die Berechnung hat der Norm SIA 416 (2003) mit effektiven Raumhöhen zu entsprechen.

5. Allgemein

- Die abgegebenen Unterlagen (Situation) dürfen nicht verändert werden.
- Alle Pläne sind mit einem graphischen Massstab zu versehen
- Das Planformat ist A1 quer
- Anzahl Pläne: So wenig wie möglich und so viel wie nötig.
- Anordnung für die Ausstellung: jeweils 2 Pläne übereinander



- Die Pläne sind ungefalted in einer Mappe abzuliefern.