



# Qualifizierte Investorensuche «Schützenareal»

## Pflichtenheft / Ausschreibung

Freigegeben durch den Stadtrat am 17. März 2025



Aufnahme vom 26. Juli 2022 (KOCH + PARTNER)

---

**KOCH + PARTNER**  
INGENIEURE GEOMETER PLANER

E-MAIL INFO@KOPA.CH  
WEB WWW.KOPA.CH

IM BIFANG 2  
5080 LAUFENBURG

FON +41 (062) 869 80 80

MAGDENERSTRASSE 2  
4310 RHEINFELDEN

FON +41 (061) 836 96 80

Auftragsnummer  
Status

K010.001.228  
**Ausschreibung**

Verfasser

Stefan Giess, dipl. Ing FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter  
Fabian Meisser, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Verfassungsdatum

17. März 2025 Kontrolle 

Dateipfad / -name

ber\_Ausschreibung\_Investorensuche\_Schützenareal\_2025-03-17

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2025

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Stadt Laufenburg	5
1.1.1	Bevölkerung	5
1.1.2	Wirtschaft	7
1.2	Ausgangslage	8
1.3	Zielsetzung	10
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>12</b>
2.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	12
2.2	Allgemeine Nutzungsplanung	13
2.3	Sondernutzungsplanung	16
2.4	Machbarkeitsstudie Areal «Schützen» / «Bahnhof» und «Burgmatt»	18
2.5	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	20
<b>3</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>21</b>
3.1	Angaben zum Areal / Bebauungsvorgaben	21
3.2	Anforderungen	22
3.2.1	Bestehende Gebäude	22
3.2.2	Verkehrerschliessung	22
3.2.3	Parkierung	22
3.2.4	Freiraum	22
3.2.5	Energie	22
<b>4</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>23</b>
4.1	Organisation	23
4.2	Verfahren	23
4.3	Teilnahmeberechtigung	24
4.4	Beurteilungsgremium	24
4.5	Termine und Ablauf	25
4.6	Weiterbearbeitungsverpflichtung	25
4.7	Entschädigungen und Auftragsbedingungen	26
4.8	Weitere Bestimmungen	26
4.9	Rechtsmittel	26
<b>5</b>	<b>Präqualifikation (1. Stufe)</b>	<b>26</b>
5.1	Eignungs- und Zuschlagkriterien	26
5.2	Abgegebene Unterlagen	27
5.3	Einzureichende Unterlagen	27
<b>6</b>	<b>Projekteingabe (2. Stufe)</b>	<b>28</b>
6.1	Beurteilungskriterien	28
6.2	Abgegebene Unterlagen	28

6.3	Einzureichende Unterlagen	29
<b>7</b>	<b>Beilagenverzeichnis</b>	<b>31</b>
<b>Anhang</b>		<b>32</b>
A1	Rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung	32

# 1 Einleitung

## 1.1 Stadt Laufenburg

Laufenburg ist gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) eine «ländliche, zentral gelegene Industriegemeinde» im Kanton Aargau (Fricktal) an der Grenze (Rhein) zu Deutschland. Mit dem motorisierten Individualverkehr sind die Städte Aarau, Baden und Basel jeweils in ca. 40 Fahrminuten erreichbar. Die mittlere Fahrzeit mit dem öffentlichen Verkehr nach Baden, Basel und Aarau beträgt 49, 55 resp. 62 Minuten.

Speziell und einmalig am Hochrhein zwischen Basel und Konstanz ist die geographische Nähe sowie die kulturelle und wirtschaftliche Verbundenheit zur Schwesterstadt im badischen Laufenburg. Darum werben die beiden Gemeinden auch oft mit dem Slogan «zwei Länder - eine Stadt».

### 1.1.1 Bevölkerung

Laufenburg zählt rund 3'900 (Stand per 31.12.2024) Einwohner, wobei die Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren zugenommen hat. Die Altersverteilung weist im regionalen und nationalen Vergleich keine nennenswerten Differenzen auf (siehe Abbildung 1).

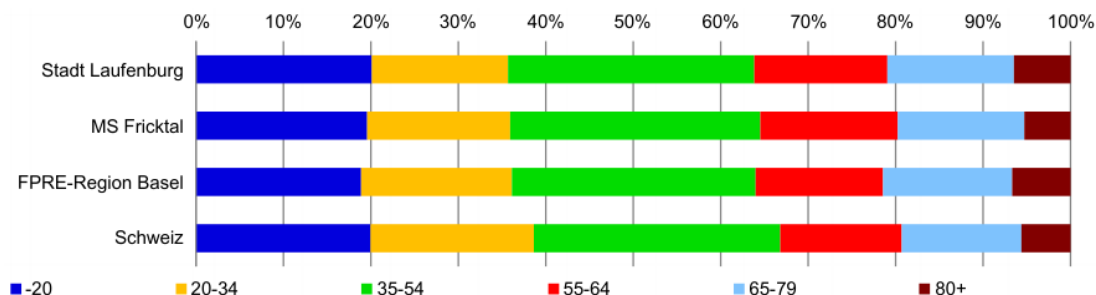


Abbildung 1: Bevölkerung nach Altersklassen (2023, Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner)

Wird die Bevölkerung unterteilt in die jeweilige Lebensphase betrachtet, wird ersichtlich, dass die Zahl der Familien mit Kindern in den letzten Jahren stark abgenommen und die Zahl der älteren Singles zugenommen hat (siehe Abbildung 2).

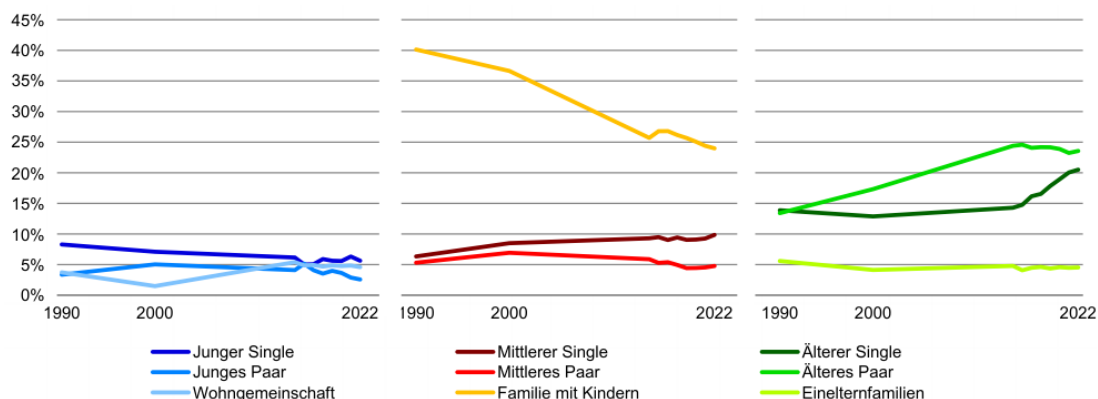


Abbildung 2: Lebensphasen 1990-2022 Stadt Laufenburg (Quelle: Fahrländer Partner & sotomo)

Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählten 27.7% der Haushalte im Jahr 2022 zu den «oberen Schichten» (Schweiz: 36%), 36.2% zu den «mittleren Schichten» (Schweiz: 31%) und 36.1% zu den «unteren Schichten» (Schweiz: 33%). Die Entwicklung in den letzten Jahren dieser «Nachfragesegmente» ist in Abbildung 3 ersichtlich, wobei insbesondere die Mittelschicht abgenommen hat.

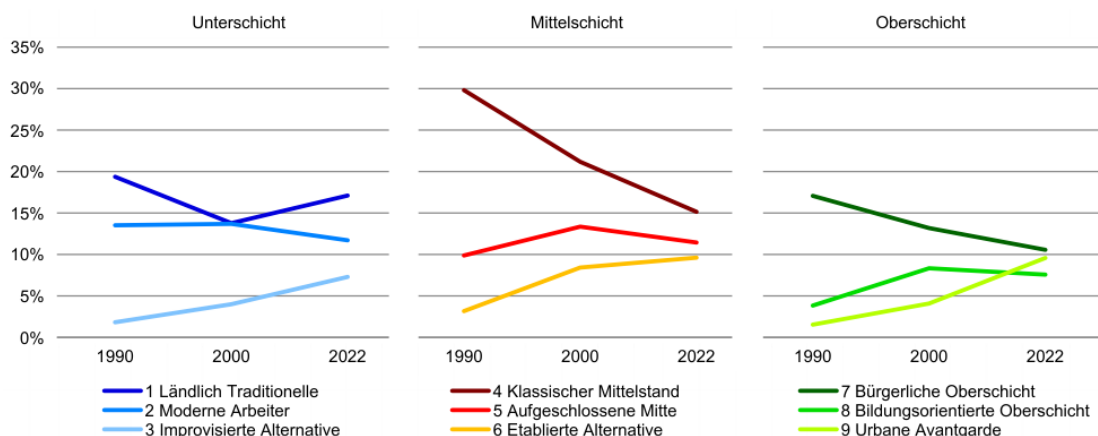


Abbildung 3: Nachfragesegmente 1990-2022 Stadt Laufenburg (Quelle: Fahrländer Partner & sotomo)

Hinweis: Genauere Angaben / Definitionen zu den verschiedenen Nachfragesegmente können auf der Homepage der Fahrländer Partner entnommen werden (<https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>).

Zählt man die Einwohnerinnen und Einwohner aus der Kernstadt Laufenburg DE hinzu, sind es total nahezu 10'000 Personen, die die früher gemeinsame Gemarkung bewohnen. Der Austausch über die Grenze ist rege. Das zeigt sich z.B. in gemeinsamen Vereinen und Kulturorganisationen.

### 1.1.2 Wirtschaft

In Laufenburg sind rund 3 % (Vollzeitäquivalente 2022) im 1. Sektor, 44 % im 2. Sektor und 53 % im 3. Sektor tätig, wobei die Baubranche, das Gesundheitswesen sowie der Grosshandel zu den «Kernbranchen» zählen (siehe Abbildung 4).

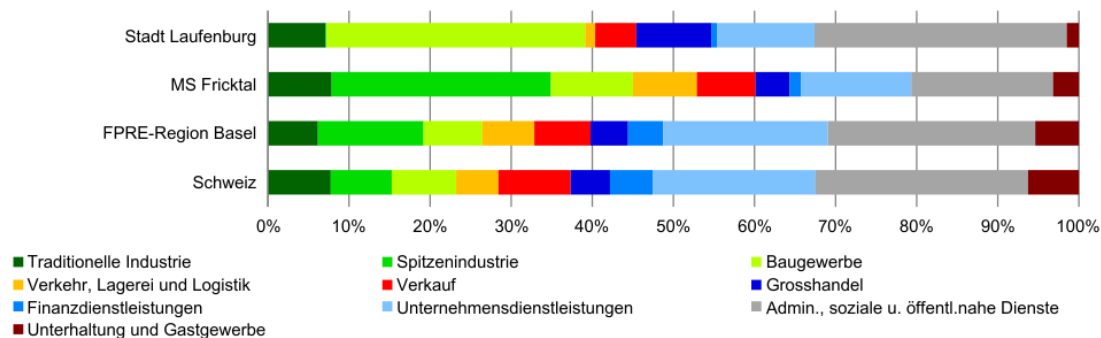


Abbildung 4: Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2022), 2. und 3. Sektor (Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner)

Während in den letzten Jahren die Branchen des Grosshandels und der Unternehmensdienstleistungen gewachsen sind, ist die Branche der Administration / soziale und öffentliche Dienste vergleichsweise stark zurückgegangen (siehe Abbildung 5).

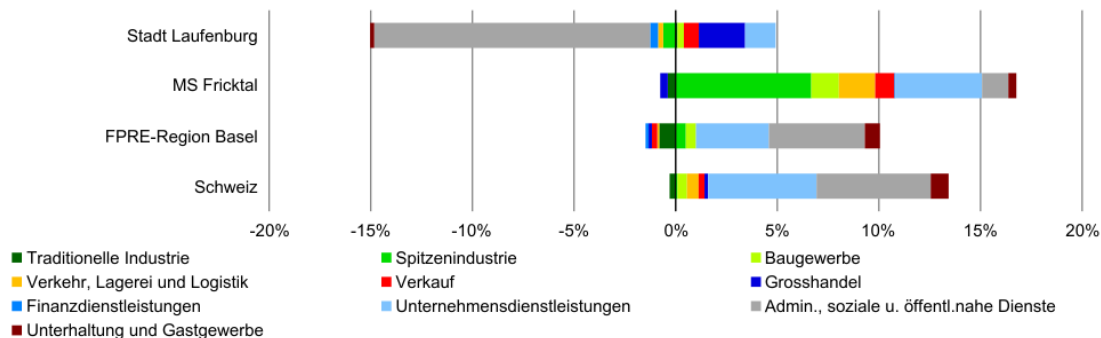


Abbildung 5: Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012-2022), 2. und 3. Sektor (Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner)

Hinsichtlich der Verkaufs- und Büroflächen kann festgehalten werden, dass in Laufenburg die Nachfragersegmente der «diskreten Berater» sowie der «Nahversorger» am stärksten vorhanden sind, auch im schweizweiten Vergleich (siehe Abbildung 6).

Nachfragersegmente				Verkaufsflächenmarkt 2022			
Büromarkt 2022	Stadt	Schweiz	Δ (in %p.)		Stadt	Schweiz	Δ (in %p.)
1 Dienstleistungszentralen	4.8%	4.5%	0.3	1 Dienstleistungsverkäufer	24.1%	25.2%	-1.1
2 Lokale Dienstleister	20.4%	17.5%	3.0	2 PW-Versorger	0.0%	7.3%	-7.3
3 Kreative Denker	7.6%	9.8%	-2.2	3 Nahversorger	65.0%	22.4%	42.6
4 Back Offices	0.0%	10.8%	-10.8	4 Spezialgeschäfte	2.3%	12.5%	-10.2
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	26.6%	24.3%	2.4	5 Standortgeneralisten	8.3%	11.2%	-2.9
6 Diskrete Berater	38.2%	18.1%	20.0	6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	0.3%	4.0%	-3.8
7 Spezialisierte Performer	1.1%	8.4%	-7.3	7 Filialisierte Shoppingmagnete	0.0%	8.0%	-8.0
8 Hauptsitze	0.0%	5.7%	-5.7	8 Fachmärkte	0.0%	6.1%	-6.1
9 Exklusive Frontoffices	1.4%	1.1%	0.3	9 Waren- und Kaufhäuser	0.0%	3.2%	-3.2

Abbildung 6: Nachfragersegmente Büro-/Verkaufsflächenmarkt 2022 (Quelle: Fahrländer Partner)

Hinweis: Genauere Angaben / Definitionen zu den verschiedenen Nachfragesegmente können auf der Homepage der Fahrländer Partner entnommen werden (<https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-verkaufs-flaechenmarkt/> und <https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-bueromarkt/>)

Die obigen Darstellungen und Aussagen bilden die aktuelle Situation ab. Mit dem Wegzug nach Aarau und dem Verkauf des ehemaligen swissgrid Verwaltungsgebäude gingen in Laufenburg gegen 300 Arbeitsplätze verloren. Im Frühjahr 2024 hat die Flexbase-Group das Gebäude und die benachbarte Industrielandparzelle gekauft. Dort soll in den nächsten 3 bis 5 Jahren der grösste Batteriespeicher Europas ergänzt mit einem KI-Rechenzentrum gebaut werden und somit dem «Stern von Laufenburg» wieder mehr wirtschaftliche Bedeutung verleihen. Es ist geplant im Technologiezentrum Laufenburg bis zur Inbetriebnahme 300 Arbeitsplätze zu schaffen.

Erwähnenswert ist auch der tägliche Grenzverkehr. Einerseits kommen Hunderte Grenzgängerinnen und Grenzgänger zu den in Laufenburg ansässigen Grossfirmen wie Naturenergie Holding, Erne-Gruppe oder Gesundheits- und Alters-Zentrum sowie zu den Chemie- und Pharmabetrieben im nahegelegenen Sisslerfeld. In die andere Richtung gehen jeweils ebenso viele Leute auf die andere Rheinseite zum Einkauf in den weitherum bekannten Laufenpark.

## 1.2 Ausgangslage

Das auf der Parzelle Nr. 2283 liegende Hotel «Schützen» (ehemaliges, 1685 erbautes Schützenhaus, 1889 zu einem Hotel erweitert) befindet sich im Zentrum von Laufenburg zwischen der Altstadt und dem «Bahnhof» (siehe Abbildung 7). Es steht, sehr prominent, unmittelbar an der Kantonsstrasse K130 (Winterthurerstrasse), von welcher es aus beiden Richtungen von weit her gut erkennbar ist. Die Liegenschaft ist mit einer über die Kantonsstrasse führenden (provisorischen) Passerelle mit dem Schulgelände «Burgmatt» verbunden. Unmittelbar nordwestlich über der K130 befindet sich der grosse öffentliche Parkplatz und anschliessend steht im Norden der Burgfrieden der ehemaligen «Habsburg».

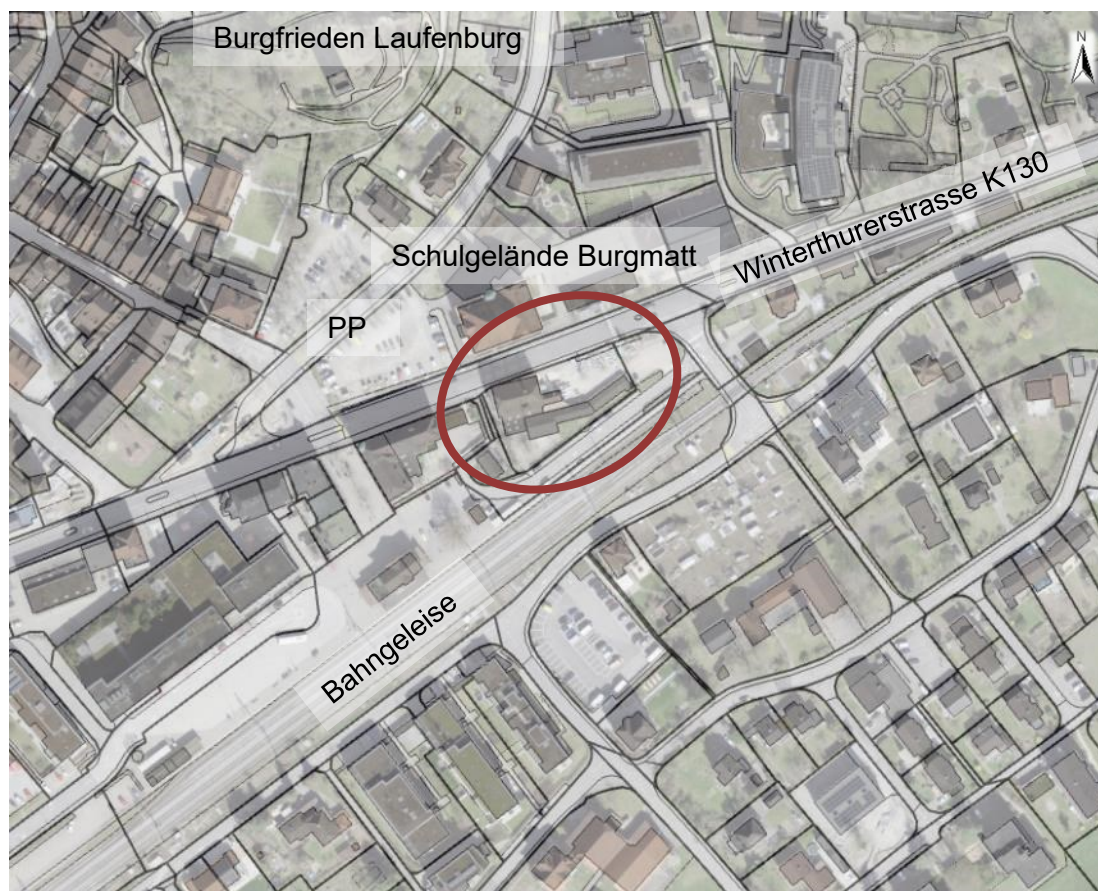


Abbildung 7: Orthofoto 2021 mit AV-Grundlage (Daten des Kantons Aargau)

Seit einem Brand im Januar 2018 steht das Hotel «Schützen» leer und dient lediglich als Übungsobjekt für die Feuerwehr. Der Stadtrat erkannte, dass ein Leerstand an einer solch strategisch wichtigen Lage eine Verschwendung von wertvollem Bauland darstellte und sich durch den Leerstand Chancen für eine Weiterentwicklung des Gebiets ergeben. Namentlich wurden in diesem Zusammenhang eine Schulerweiterung, neue Querung der K130 sowie eine Parkierungsanlage als Folge einer möglichen Takterweiterung der S-Bahn-Linie diskutiert. Die Stadt befürchtete, dass die Absichten (bauliche Massnahmen oder Verkauf der Liegenschaft) der damaligen Grundeigentümerin des Hotels «Schützen» (Nahro AG) mit den Planungsabsichten der Stadt resp. der seit 2016 laufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung stark in Konflikt stehen könnten. Aufgrund dessen erliess der Stadtrat mit Beschluss vom 25. Februar 2019 zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Planungszone gemäss § 29 Abs. 1 BauG über die Parzelle Nr. 2283. Kurz darauf, im Juni 2019, stimmte die Gemeindeversammlung dem Kauf der Liegenschaft zu und das ehemalige Hotel «Schützen» ging im September 2019 in Besitz der Stadt Laufenburg über. Anschliessend eruierte die Stadt mittels einer Machbarkeitsstudie (siehe Beilage [1]), wie u.a. das Areal «Schützen» neugestaltet werden könnte.

Heute befindet sich die Stadt in der Situation, dass sie zwar aus dem Studienauftrag ein Siegerprojekt für das Areal hat, dieses aber von einem grossen Teil der Bevölkerung aus finanziellen, technischen und ortsbildschützerischen Gründen wohl nicht akzeptiert wird.

Die Stadt Laufenburg beabsichtigt nun für die Entwicklung des Areals eine qualifizierte Investorensuche durchzuführen. Ziel des Verfahrens ist es, dass das Land an einen Investor verkauft wird, welcher mit einem gesamtheitlichen Projektvorschlag einen optimalen Nutzen für die Stadt Laufenburg aufzeigen kann. Es soll somit nicht alleine dem meistbietenden Investor der Zuschlag gegeben werden. Nach dem Verkauf ist eine umgehende Realisierung gefordert (Realisierungsverpflichtung). Für die Entwicklung sind neben der Parzelle des «Schützens» auch die Erschliessungs-Parzellen Nrn. 2284 und 2282 sowie die Parzelle Nr. 2516, bei welcher sich die Stadt Laufenburg in Kaufsverhandlungen befindet, zu berücksichtigen (siehe Abbildung 8).

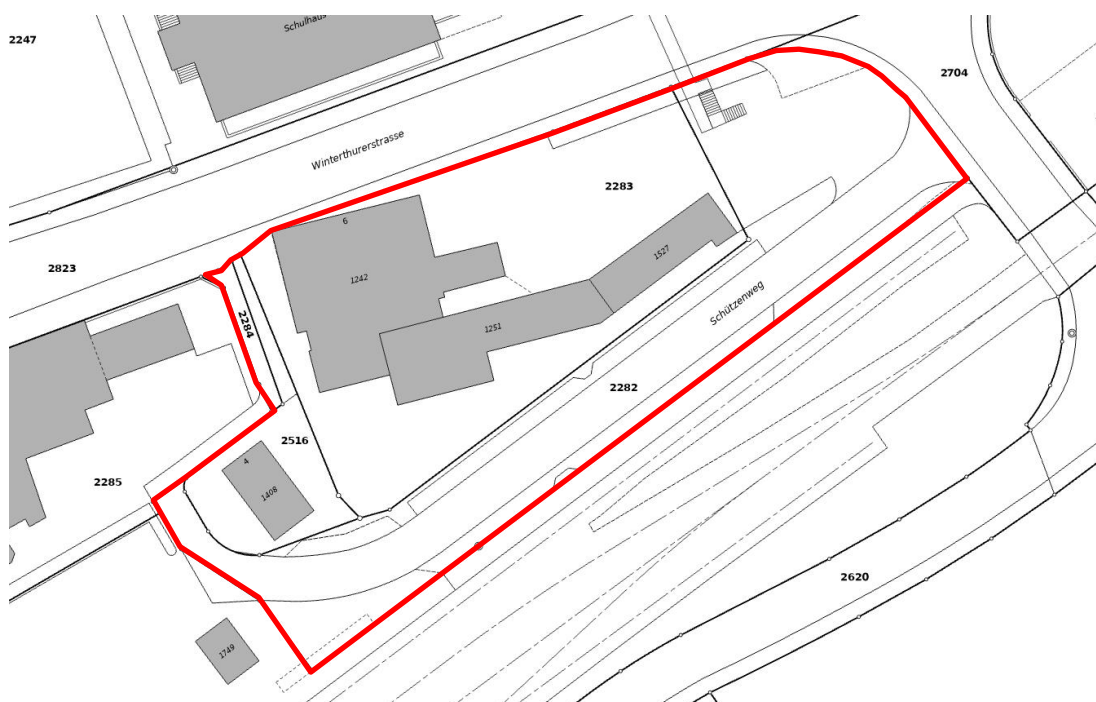


Abbildung 8: Perimeter Arealentwicklung «Schützen»

### 1.3 Zielsetzung

Als Vorbereitung für die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung (siehe Kapitel 2.2) wählte die Stadt Laufenburg u.a. das Entwicklungskonzept 2040+ als Koordinationsinstrument, welches das gewünschte, künftige Zielbild der Stadt zeigt. Dabei soll das «Schützenareal» gemeinsam mit dem restlichen Gebiet um den «Bahnhof» eine Zentrumsfunktion einnehmen. Öffentliche Nutzungen, dichte Bebauung sowie öffentlich zugängliche Aussenräume sollen angestrebt werden.

Für die Stadt Laufenburg ist es wichtig, das Grundstück zu einem marktüblichen Preis zu veräussern. Bei der Investorensuche ist vorgesehen, dass das regionale Gewerbe

in den anschliessenden Ausschreibungen berücksichtigt werden soll. Damit kann sichergestellt werden, dass das einheimische und regionale Gewerbe offerieren kann und ggf. zu Aufträgen kommt.

Mit dem gewählten Verfahren sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Zentrumsquartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix (Wohnen, Arbeiten, Tourismus)
- Architektonisch und städtebaulich gut eingepasste Volumenverteilung
- Überzeugender gestalterischer Ausdruck der Bauten
- Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität, welche die Begegnung der Bewohner / Öffentlichkeit fördert

## 2 Grundlagen

### 2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Stadt Laufenburg ist gemäss ISOS den schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung zugewiesen. Das «Schützenareal» liegt, wie in Abbildung 9 ersichtlich, im Gebiet der «Bebauung entlang der Landstrasse» (Gebiet 3). Es gilt das Erhaltungsziel «B»:

*«Erhalten der Struktur: Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.»*

Generell gilt hierbei, dass der Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen erlaubt ist und besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten gelten.



Abbildung 9: Auszug ISOS, rot umrandet der Planungsperimeter (Daten des Kantons Aargau)

## 2.2 Allgemeine Nutzungsplanung

Die Stadt Laufenburg verfügt über einen rechtskräftigen Bauzonenplan aus dem Jahre 1996 und über eine Bau- und Nutzungsordnung (BNO), welche 2006 in Rechtskraft erwuchs (siehe Anhang A1). Das Hotel «Schützen» wurde dabei nach Aufnahme ins kantonale Bauinventar (INV-LAU905) auch auf kommunaler Stufe unter Schutz gestellt.

Zurzeit befindet sich die Stadt Laufenburg in der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung, wobei das Areal «Schützen» mit seinen Festlegungen in der durchgeführten öffentlichen Auflage (siehe nachfolgend) nicht bestritten wurde. Es wird davon ausgegangen, dass die Festlegungen der Revisionsunterlagen für das Areal «Schützen» in dieser Form von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Kanton schlussendlich genehmigt werden. Deshalb sind die Festlegungen in den Revisionsunterlagen für die vorliegende qualifizierte Investorensuche relevant. Die Festlegungen der heute rechtskräftigen allgemeinen Nutzungsplanung für das Areal «Schützen» sind im Anhang A1 informativ ersichtlich.

### **Laufende Gesamtrevision allgemeine Nutzungsplanung**

Die Planungsunterlagen der laufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung lagen mit Datum vom 12. Februar 2024 vom 14. Juni 2024 bis am 15. Juli 2024 öffentlich auf. Das «Schützenareal» wird im aktuellen Entwurf des Bauzonenplans (12.02.2024) der Zentrumszone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, wobei die Überlagerung als «Erhaltenswerte Bauten ausserhalb Altstadt» aufgehoben wird (siehe Abbildung 10). Das Hotel «Schützen» ist nicht den kommunalen Schutzobjekten zugewiesen, womit es den heutigen Schutzstatus verlieren wird (Hinweis: Es befindet sich jedoch nach wie vor im kantonalen Bauinventar).

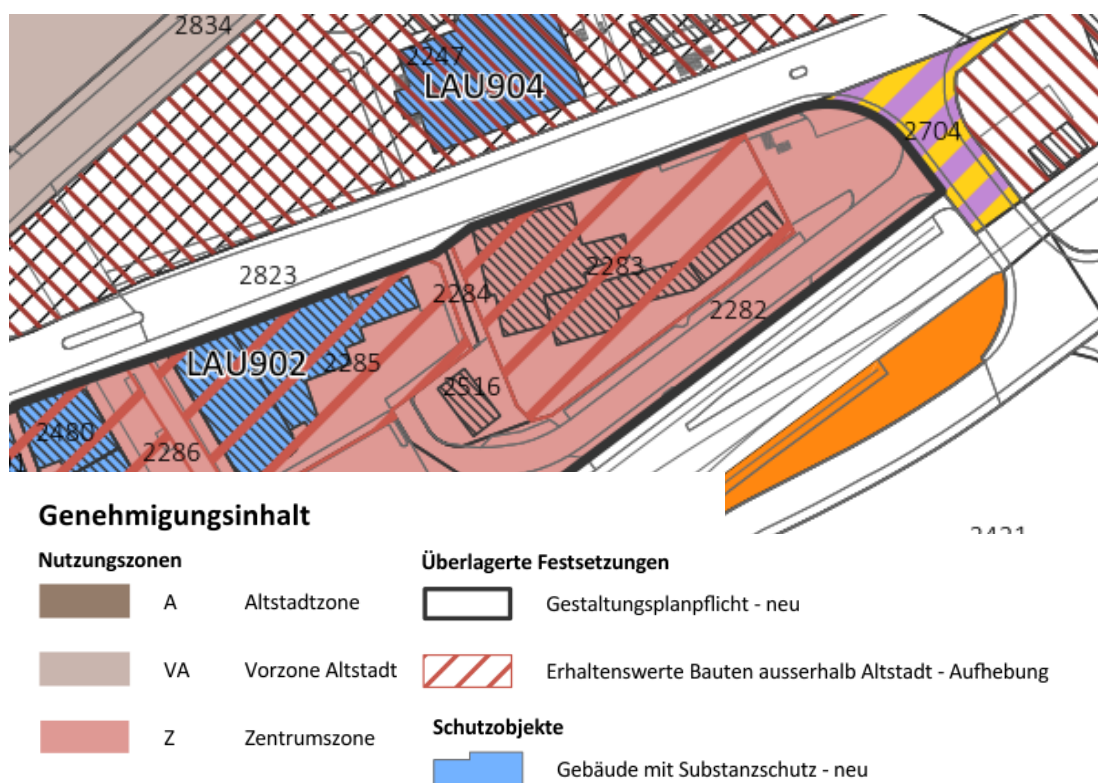


Abbildung 10: Auszug revidierter Bauzonenplan (Stand: öffentliche Auflage)

Für die Zentrumszone, welche die Kernzone «Bahnhofgärten» KEB gemäss § 11 der rechtskräftigen BNO ersetzen wird, gilt gemäss § 14 BNO (Revisionsentwurf):

<sup>1</sup> Die Zentrumszone Z dient der Entwicklung eines identitätsstiftenden Zentrums am Bahnhof in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung.

<sup>2</sup> Sie ist bestimmt für eine Vielzahl an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, öffentliche Nutzungen, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weiteren publikumsorientierten Nutzungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 3'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für wohnen. Zulässig sind nicht störende, mässig störende sowie für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch stark störende Betriebe.

Gemäss § 10 BNO (Revisionsentwurf) gelten zudem folgende Baumasse:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe <sup>1)</sup>	Gesamthöhe	Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe
Zentrumszone	(1.0)	(4)	(14.0)	(17.5)	(5.0)	(30.0)	III

- <sup>2</sup> Die mit «°» bezeichneten Masse legt der Stadtrat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "----" versehenen Masse finden in den jeweiligen Zonen keine Anwendung.
- <sup>3</sup> Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Stadtrat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>4</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- <sup>5</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen Z, A, DA und DB, WA2 und WA3 dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse (Erdgeschoss) eine Geschosshöhe von bis zu 5.0 m aufweisen.
- <sup>6</sup> Bei Gebäuden mit Schrägdach ist die Fassadenhöhe traufseitig einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach am Hang ist die Fassadenhöhe nur talseitig einzuhalten. In der Ebene ist bei Gebäuden mit Attikageschoss keine Fassadenhöhe, sondern nur die Gesamthöhe einzuhalten.

Das Bahnhofsgebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht (§ 4 BNO) überlagert:

<sup>1</sup> *Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.*

<sup>2</sup> *Innerhalb eines Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht muss dem Gestaltungsplan ein Richtprojekt zugrunde gelegt werden, aus dem sich eine besonders hohe architektonische und städtebauliche Qualität ergibt. Der Stadtrat kann verlangen, dass dazu ein qualitätsförderndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) unter Einbezug der Stadt durchgeführt wird.*

<sup>3</sup> *Für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen gelten folgende Zielsetzungen:*

- a) *Besonders gut gestaltete und ortsgerechte Bebauung mit einer lagegerechten baulichen Dichte;*
- b) *Aussenräume, welche zu einer hohen Siedlungsqualität beitragen und auch ökologischen Ansprüchen genügen;*
- c) *Eine rationelle Erschliessung und gute Anbindung des Areals an das bestehende Strassennetz;*
- d) *Flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen, sofern möglich und sinnvoll in unterirdischen Sammelgaragen;*
- e) *Energiekonzept, welches eine rationelle Energienutzung sicherstellt.*

Gemäss BNO (Revisionsentwurf) wird das Bahnhofsgebiet zudem zum Gestaltungsplangebiet «Zentrum» (§ 5 BNO). In diesem ist die Teilrevision des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Bahnhofareal-Bahnhofgärten» explizit zulässig. Die Grundlage dafür soll ein Richtprojekt sein. Zusätzlich kann der Stadtrat ein «qualitätsförderndes Verfahren» verlangen. Es gilt:

<sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht «Zentrum» bezweckt die Aufwertung und Stärkung des Zentrums am Bahnhof in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung.

<sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Zielvorgaben:

- a) Ein Mix aus öffentlichen, publikumsorientierten und arbeitsplatzintensiven Nutzungen sowie Wohnen anstreben;
- b) Rücksichtnahme auf die Altstadt und deren Umgebung (unter Berücksichtigung der ISOS-Ziele).

<sup>3</sup> Mit der Nutzungsanordnung, der Stellung der Gebäude und der Grundrissanordnung ist auf die vorhandene Lärmbelastung zu reagieren.

<sup>4</sup> Teilrevisionen des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Bahnhofareal-Bahnhofgärten» vom 3. April 1996 (Genehmigungsdatum) sind explizit zulässig. Als Grundlage für eine Teilrevision ist ein wegleitendes Richtprojekt unter Einbezug der Stadt zu erarbeiten. Der Stadtrat kann verlangen, dass dazu ein qualitätsförderndes Verfahren unter Einbezug der Stadt durchgeführt wird.

<sup>5</sup> Der Stadtrat kann mit einem Gestaltungsplan punktuell zwei zusätzliche Vollgeschosse zulassen (max. 6 Vollgeschosse, ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss). Voraussetzungen dafür sind:

- a) ein geeigneter Standort im Areal, der zur Akzentuierung und Stärkung des Zentrums beiträgt, jedoch den Umgebungsschutz der Altstadt und von Schutzobjekten angemessen berücksichtigt;
- b) ein zugrunde liegendes Richtprojekt, welches in einem qualitätssichernden Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) unter Einbezug der Stadt zu erarbeiten ist.

Im Gegensatz zur rechtskräftigen allgemeinen Nutzungsplanung ist der Miteinbezug der Fachkommission «Stadtgestaltung» (neu: «Ortsbildgestaltung» § 68 BNO) für das Bahnhofsgebiet nicht mehr Pflicht, wird aber bei der «Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben [...]» nach wie vor empfohlen.

## 2.3 Sondernutzungsplanung

Wie im rechtskräftigen Bauzonenplan und der dazugehörigen BNO festgesetzt (siehe Anhang A1), gelten für die Kernzone «Bahnhofgärten» KEB, in welcher auch die Parzelle Nr. 2283 des Hotels «Schützen» liegt, die Vorschriften und Bestimmungen des rechtskräftigen Sondernutzungsplanes. Dabei handelt es sich um den Gestaltungsplan «Bahnhofareal-Bahnhofgärten», welcher am 3. April 1996 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. Dieser umfasst die gesamte KEB, welche zwischen dem Bahngelände, den Kantonsstrassen K130 / K462 liegt und östlich durch den Schützenweg begrenzt wird.

Der Gestaltungsplan enthält u.a. Bau- und Strassenlinien, Festlegungen für den Fuss- und Veloverkehr, Grünflächen sowie Baufelder mit unterschiedlichen Vorgaben zu Gebäudehöhe und Geschossanzahl. Stand heute ist der Gestaltungsplan über den gesamten Perimeter betrachtet weitgehendst ( $\pm 80\%$ ) umgesetzt. Neubauten prägen das heutige Bahnhofsareal und die Durchwegung sowie die allgemeine Erschliessung wurde wie geplant realisiert. Der östliche Teil des Perimeters wurde bis heute nicht wie im Gestaltungsplan festgesetzt (siehe Abbildung 11) realisiert. Zwar wurden die Schützenstrasse wie auch die Fusswegverbindungen (inkl. Passerelle über die Kantonsstrasse) umgesetzt, aber die Parzelle Nr. 2283 blieb unverändert. Das Baufeld H (Neubau, 1-2 Geschosse, max. Gebäudehöhe 7.5 m, Spezialbaulinien, von denen max. 1.5 m abgewichen werden darf) sowie die festgelegte private Grünfläche wurden nicht umgesetzt.

Weiter wurde der westliche Bereich des Gestaltungsplans (Gebiet «Binkert») nicht umgesetzt. Das Areal «Binkert» gehört inzwischen der Stiftung Abendrot, welche anstrebt, das Gebiet mit einer Teiländerung des Gestaltungsplans für «Wohnen und Arbeiten» zu entwickeln.



Abbildung 11: Auszug aus dem Gestaltungsplan «Bahnhofareal-Bahnhofgärten»

Gemäss dem zum Gestaltungsplan zugehörigen technischen Bericht war die Absicht hinter dem Baufeld H, dass das Hotel «Schützen» erweitert werden könnte, ohne dass das schützens- und erhaltenswerte Hotel selbst baulich verändert werden müsste. Angedacht wurde ein Motel oder Bürobau. Hotelbetten sind jedoch nach wie vor gewünscht und auch gefragt.

## 2.4 Machbarkeitsstudie Areal «Schützen» / «Bahnhof» und «Burgmatt»

Die Stadt Laufenburg führte, wie in Kapitel 1.2 erwähnt, eine Machbarkeitsstudie für das Areal «Schützen» / «Bahnhof» und «Burgmatt» (siehe Abbildung 12) durch. Der Bericht des Beurteilungsgremiums liegt mit Datum vom 12. November 2021 vor.



Abbildung 12: Perimeter (rot) der Machbarkeitsstudie Areal «Schützen» / «Bahnhof» und «Burgmatt» (Quelle: Bericht Beurteilungsgremium zum Studienauftrag vom 12.11.2021)

Die Machbarkeitsstudie hatte das klare Ziel, die Areale auf den beiden Seiten der Kantonsstrasse K130 nezugestalten, Nutzungen zu definieren und gleichzeitig Lösungen für verschiedene Szenarien unter bestimmten Rahmenbedingungen aufzuzeigen. Insgesamt wurden vier Teams für den Studienauftrag eingeladen.

Es bestand gemäss den Ausschreibungsunterlagen zum Konkurrenzverfahren die Absicht, das Team mit der bestbewerteten Machbarkeitsstudie mit dem Auftrag für das Richtprojekt im Rahmen des Gestaltungsplan-Verfahrens zu beauftragen. Wie in Kapitel 1.2 ausgeführt, wird dies heute jedoch nicht mehr als zielführend erachtet.

Ein Meilenstein (aus Sicht des Areals «Schützen») war es, dass das Beurteilungsgremium zusammen mit den Projektteams zum Schluss kam, dass das Areal «Schützen» unabhängig von der Schule entwickelt werden kann. Für das Areal «Schützen» wurden vier verschiedene Vorschläge ausgearbeitet (siehe Abbildung 13), wobei die Parkierung / Parkhaus immer ein zentrales Thema war. Auffällig war, dass drei der vier Projektteams einen Rückbau des Hotels «Schützen» vorziehen, statt das Gebäude zu erhalten. Dabei sollte der Ersatzneubau parallel zur Hauptstrasse erstellt werden.

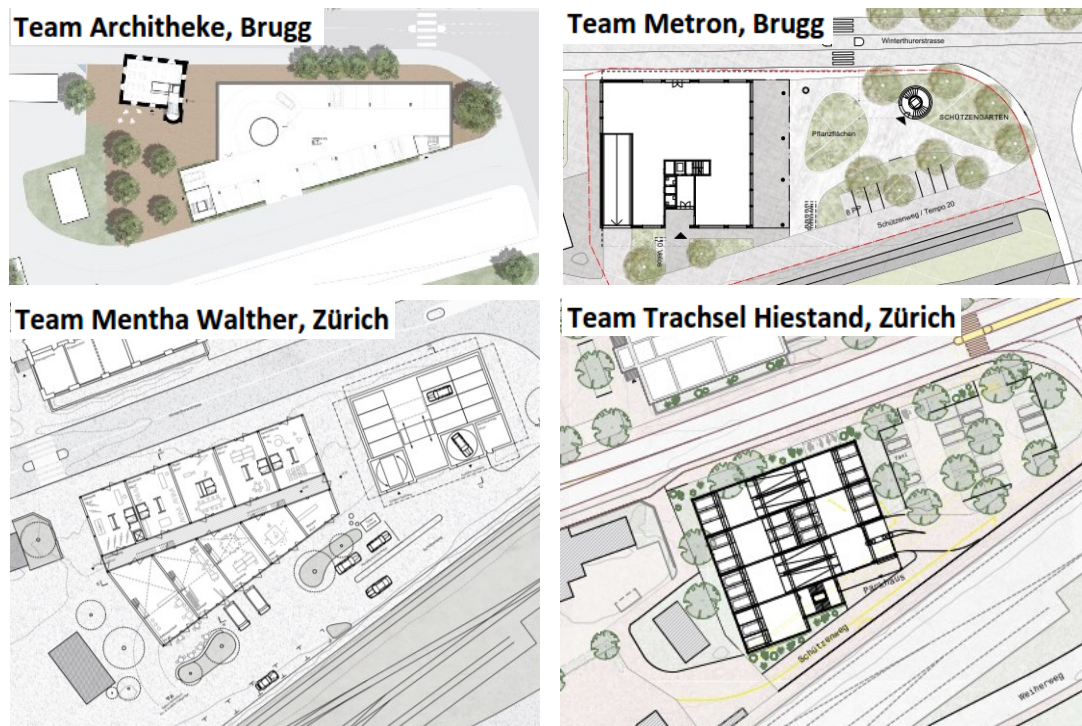


Abbildung 13: Überblick über die Vorschläge der vier Projektteams für die Neugestaltung des Areals «Schützen»; Hotel «Schützen» bleibt beim Vorschlag oben links bestehen (Quelle: Bericht Beurteilungsgremium zum Studienauftrag vom 12.11.2021)

Das Beurteilungsgremium hatte den Projektvorschlag des «Team Mentha Walter» (siehe Abbildung 13, unten links) als bestbewertetes Projekt auserkoren. Ausschlaggebend dabei war die innovative Idee, auf dem Areal «Schützen» ein automatisches «Autosilo» mit an der Fassade angebrachten Photovoltaik-Elementen zu erstellen.

Das Beurteilungsgremium beantragte (einstimmig) u.a.:

- Das Siegerteam mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen und für die Freiraumgestaltung einen Landschaftsarchitekten herbeizuziehen.
- Die weitere Entwicklung aufgrund ihrer Komplexität von einer externen Fachperson führen und koordinieren zu lassen.
- Den Rückbau des Hotels «Schützen» zu bewilligen.

Weiter wurden (einstimmig) u.a. folgende Empfehlungen abgegeben:

- Als erstes soll der «Schützen» zurückgebaut und die Parkplätze Burgmatt Süd auf das «Schützenareal» verlegt werden.
- Die Untersuchungen zur Winterthurerstrasse (K130) hinsichtlich Verkehrssicherheit, Querungsmöglichkeit, Tempo 30 und Lärmreduktion sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, siehe Projekteingabe Metron.

## **2.5 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Der am 10. Juli 2018 genehmigte KGV enthält die verkehrlichen Grundlagen der Stadt sowie die gewünschte künftige Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öffentlichen Verkehrs (ÖV) sowie des Fuss- und Radverkehrs der Stadt Laufenburg. Das «Schützenareal» betreffend hält er in seinen Teilplänen fest, dass das Park + Ride Angebot am «Bahnhof» ausgebaut (Massnahme F) und die Beziehung «Bahnhof» / Wohnquartier Altstadt hergestellt resp. verbessert werden soll (Massnahme C).

Aus heutiger Sicht erachtet der Stadtrat einen Ausbau des Park + Ride Angebots am Bahnhof (Massnahme F) nicht mehr als ein zentrales Anliegen, vielmehr soll langfristig die zentrale Parkierung bei der Burgmatte (Nord / Süd) erfolgen.

## 3 Aufgabenstellung

### 3.1 Angaben zum Areal / Bebauungsvorgaben

Gesamtfläche:	3'533 m <sup>2</sup> (siehe Abbildung 8)
Bauzone:	Zentrumszone Z (gemäss Revisionsentwurf) mit Gestaltungsplanpflicht «Zentrum»
Ausnützungsziffer:	1.0 (Richtwert bei Neubauten; Stadtrat kann Abweichung bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird)
Anzahl Vollgeschosse:	6 (sofern § 5 Abs. 5 lit. a und b BNO-Revisionsentwurf erfüllt ist; Teilrevision Gestaltungsplan notwendig)
Fassadenhöhe:	14.0 m (Richtwert bei Neubauten; Stadtrat kann Abweichung bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird; bei Gebäuden mit Attikageschoss ist nur die Gesamthöhe einzuhalten)
Gesamthöhe:	17.5 m (Richtwert bei Neubauten; Stadtrat kann Abweichung bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird)
Grenzabstand:	5.0 m (Richtwert bei Neubauten; Stadtrat kann Abweichung bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird)
Max. Gebäudelänge:	30.0 m (Richtwert bei Neubauten; Stadtrat kann Abweichung bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird)
Empfindlichkeitsstufe:	III
Bauweise:	Offen / geschlossen zulässig; gewerblich genutzte 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) darf eine Geschosshöhe von bis zu 5.0 m aufweisen.
Altlasten:	Keine
Störfallvorsorge:	Konsultationsbereich Eisenbahn gemäss Art. 11a Abs. 1 StFV
Hochwassergefahr:	Keine; Oberflächenabfluss zu beachten

Grundsätzlich gilt die sich in der Revision befindende allgemeine Nutzungsplanung als Rahmenbedingung, da davon ausgegangen werden kann, dass die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung bis zur Genehmigung eines Gestaltungsplanes rechtskräftig ist. Einwendungen zur vorgesehenen Nutzung über das Areal Schützen gab es bei der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanungsrevision keine.

## **3.2 Anforderungen**

Als Grundlage für das Projekt und den erforderlichen Gestaltungsplan (oder Teilrevision des bestehenden Gestaltungsplans) legt die Stadt neben den bestehenden Zonenvorschriften (insbesondere § 5 und § 14 BNO-Revisionsentwurf) folgende Eckwerte und Bestimmungen fest.

### **3.2.1 Bestehende Gebäude**

Die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 2516 und 2283 weisen auf kommunaler Stufe keinen besonderen Schutzstatus auf und können folglich abgerissen werden.

Der «Schützen» (Gebäude Nr. 1242) ist noch als kantonales Bauinventarobjekt (INV-LAU905) erfasst.

### **3.2.2 Verkehrserschliessung**

Die Erschliessung des MIV hat, sofern nicht eine für die Gesamtsituation bessere Lösung aufgezeigt werden kann, über den Schützenweg zu erfolgen.

Hinsichtlich des Fussgängerverkehrs gilt es aufzuzeigen, ob / wie die bestehende Passerelle in das Gesamtkonzept miteinbezogen wird oder es ggf. alternative sichere Querungsmöglichkeiten zum Schulhaus gibt.

### **3.2.3 Parkierung**

Parkfelder für Personenwagen der Bewohner sind möglichst unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkfelder sind in erster Linie für Besucher zu planen. Sofern mit dem Gesamtkonzept vereinbar, gilt es aufzuzeigen, wie ggf. auch öffentliche Parkplätze bereitgestellt werden könnten (optional).

Die Anzahl der Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der VSS-Norm 40 281 («Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen»), die Anzahl der Parkplätze für Velos richten sich nach der VSS-Norm 40 065 («Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen»). Die gemäss VSS-Norm benötigten gedeckten Bereiche können auch multifunktional genutzt werden.

### **3.2.4 Freiraum**

Es sind genügend zugängliche, qualitativ hochwertige öffentliche oder halböffentliche Aufenthaltsbereiche bereitzustellen.

### **3.2.5 Energie**

Der Planungssperimeter ist Teil des im Spezialplan Energieanschluss (1:2'000) bezeichneten «Gebiets mit Anschlusspflicht an bestehenden Energieverbund» und somit gemäss § 46 BNO (Revisionsentwurf) an den Energieverbund anzuschliessen,

soweit dies zweckmässig ist und die Energie zu technisch und wirtschaftlich tragbaren Bedingungen angeboten wird.

Die Bauten sind mindestens im MINERGIE-Standard oder gleichwertige Bauweise zu realisieren.

## 4 Allgemeine Bestimmungen

### 4.1 Organisation

Auftraggeberin ist die Stadt Laufenburg, vertreten durch den Stadtrat:

**Stadt Laufenburg**

Marco Waser, Stadtschreiber

Laufenplatz 145

5080 Laufenburg,

[Marco.Waser@laufenburg.ch](mailto:Marco.Waser@laufenburg.ch)

062 869 11 00

Die Auftraggeberin wird vertreten durch:

**Koch + Partner**

Christoph Koch, Verfahrensleiter

Im Bifang 2

5080 Laufenburg

[christoph.koch@kopa.ch](mailto:christoph.koch@kopa.ch)

062 869 80 85

### 4.2 Verfahren

Das Konkurrenzverfahren wird als qualifizierte Investorensuche durchgeführt. Mittels selektivem Verfahren werden 3 – 5 Werberteams aus Investoren und Architekten gemäss den in Kapitel 5 dargestellten Auswahlkriterien gewählt.

Das Verfahren untersteht als Desinvestition nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die öffentliche Hand tritt nicht als Bauherrin auf. Die öffentliche Ausschreibung erfolgt demnach freiwillig. Wo möglich und sinnvoll werden die Verfahrensgrundsätze des öffentlichen Beschaffungsrechtes und der SIA-Ordnung 142 herbeigezogen.

Es handelt sich um eine qualifizierte Investorensuche im selektiven Verfahren.

#### 1. Stufe: Präqualifikation

Das Ziel der Präqualifikation ist, aus den Bewerbern 3 – 5 Teams auszuwählen, welche am besten geeignet erscheinen.

## **2. Stufe: Projekteingabe**

Projekt für Bauten und Freiräume, Kaufangebot

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Geschäftsabwicklung ist deutsch. Die Investorensuche wird anonym durchgeführt. Das Beurteilungsgremium entscheidet abschliessend über die Teilnahme der Werbeteams.

Fragen, die das Verfahren betreffen, sowie baurechtliche Fragen können schriftlich per E-Mail an die Verfahrensvertretung mit dem Vermerk «qualifizierte Investorensuche Arealentwicklung Liegenschaft Schützen» eingereicht werden.

Zu spät eintreffende Fragen werden nicht berücksichtigt.

Die Fragen und Antworten werden anonymisiert und von dem Beurteilungsgremium verabschiedet. Alle teilnehmenden Werbeteams erhalten sie schriftlich als verbindliche Ergänzung zu diesem Pflichtenheft.

Die Überprüfung auf Vollständigkeit, die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie der Programmbestimmungen für die Investorensuche werden im Rahmen der Vorprüfung durchgeführt. Die Resultate werden im Vorprüfungsbericht zusammengefasst, welcher dem Beurteilungsgremium vor der Schlussbeurteilung präsentiert wird.

Auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums wird mit dem obsiegenden Investor vertraglich der Landverkauf vereinbart. Vorbehalten bleibt der Entscheid der Gemeindeversammlung.

## **4.3 Teilnahmeberechtigung**

Der Investor verfügt über die personellen und finanziellen Ressourcen, welche den Kauf und die Bebauung des Areals gewährleisten. Der Architekt seinerseits verfügt über die Fähigkeit, ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt zu erarbeiten, welches auch wirtschaftlich tragbar ist und damit eine gute Basis für ein attraktives Kaufangebot des Investors bildet.

Für die Bearbeitung der Aufgabe müssen Teams gebildet werden aus je einem:

- Investor
- Architekten

Weitere Fachplaner können bei Bedarf zugezogen werden.

## **4.4 Beurteilungsgremium**

Das Beurteilungsgremium setzt sich zusammen aus Grundeigentümerin und Experten. Es können bei Bedarf weitere Fachexperten zugezogen werden.

### **Grundeigentümerin Stadt Laufenburg**

- Herbert Weiss, Stadtammann (Vorsitz)

- Andy Maier, Stadtrat Resort Hochbau und Raumplanung
- Marco Waser, Stadtschreiber

#### **Experte**

- Christoph Koch (Verfahrensleitung), Geomatik-Ing. FH, pat. Ingenieur - Geometer
- Walter Tschudin, dipl. Architekt ETH SIA
- Stefan Giess, Raumplaner FH, Aargauer Bauverwalter
- Walter Winter, Vorstand Aargauer Heimatschutz, Architekt

## **4.5 Termine und Ablauf**

<b>Woche</b>	<b>Datum</b>	<b>Zweck</b>
KW 13	Ab 11.04.2025	Öffentliche Ausschreibung
KW 18	16.05.2025	Eingabe Teilnahmeanträge (Präqualifikation)
KW 20	30.05.2025	Beurteilungsgremium: Auswahl der Teilnehmer
KW 21	Ab 02.06.2025	Abgabe digitale Unterlagen
KW 23	13.06.2025	Fragestellungen
KW 24	27.06.2025	Fragenbeantwortung durch Beurteilungsgremium
KW 30	15.08.2025	Abgabe Projektunterlagen (inkl. Landkaufangebot)
KW 32	05.09.2025	Beurteilungsgremium: Beurteilung, Vergabeantrag; Antrag an Stadtrat (1 Woche später)
KW 36	19.09.2025	Gültiges Landkaufangebot sowie Abschluss eines Vorvertrags ohne Grundbucheintrag
KW xx	xx.xx.2025/26	Erteilung Landverkaufskompetenz durch die Einwohnergemeindeversammlung (allenfalls ausserordentliche GV)

## **4.6 Weiterbearbeitungsverpflichtung**

Der ausgewählte Investor wird die Weiterbearbeitung des ausgewählten Projektes mit den Teammitgliedern nach Unterzeichnung des Landkaufvertrages unverzüglich auslösen (Realisierungsverpflichtung).

## **4.7 Entschädigungen und Auftragsbedingungen**

Es wird keine Entschädigung vergütet. Die Entwürfe und Unterlagen bleiben im Besitze der Verfasser. Die Urheberrechte bleiben vollumfänglich gewahrt.

## **4.8 Weitere Bestimmungen**

Mit der Teilnahme am Verfahren und der Abgabe ihres Beitrages anerkennen die Teilnehmenden die Bestimmungen dieses Programms, die Beantwortung der Fragen, den Antrag des Beurteilungsgremiums sowie den Entscheid der Veranstalterin.

## **4.9 Rechtsmittel**

Es ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Laufenburg. Die Veranstalterin erklärt diese Grundlagen für die Durchführung des Verfahrens für sich und die Teilnehmenden als rechtsverbindlich.

# **5 Präqualifikation (1. Stufe)**

## **5.1 Eignungs- und Zuschlagkriterien**

Bewerber werden bei unkorrekten Angaben von der Teilnahme ausgeschlossen.

Die Kriterien für die Beurteilung durch das Beurteilungsgremium sind die Folgenden:

- Aufgabenrelevante Kompetenz der beteiligten Firmen: Firmenbezogene, aktuelle Referenzen; in Art, Umfang und Gestaltung vergleichbar mit der gestellten Aufgabe; Innovation und Qualität
- Aufgabenrelevante Kompetenz der vorgesehenen Schlüsselpersonen: Erfahrung in der Projektierung und Realisierung von vergleichbaren Projekten
- Teambildung und -effizienz: Zusammensetzung, personelle und technische Ressourcen, bisherige Zusammenarbeit
- Gesamteindruck der Bewerbung

Bewerbungen, welche die nachfolgenden Kriterien erfüllen, werden zur Beurteilung zugelassen:

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Nachweis zur Erfüllung finanzieller und sozialer Verpflichtungen (SelbstdeklARATION)
- Nachweis über erfolgreiche Planung und Realisierung vergleichbarer Objekte

Die Selektion erfolgt gemäss diesen Eignungskriterien durch das Beurteilungsgremium. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

## 5.2 Abgegebene Unterlagen

Sämtliche Unterlagen für die Präqualifikation können ab dem 11. April 2025, auf der Ausschreibungsplattform werden. Ein Versand in Papierform ist nicht vorgesehen.

Kontakt: [Marco.Waser@laufenburg.ch](mailto:Marco.Waser@laufenburg.ch)

1. Pflichtenheft, Stand Ausschreibung (PDF)
2. Bau- und Nutzungsordnung, Stand öffentliche Auflage (PDF)
3. Bauzonenplan, Stand öffentliche Auflage (PDF)
4. Studienauftrag: Machbarkeitsstudie Areal «Schützen» / «Bahnhof» und «Burgmatt»
5. Teambblatt (DOCX)
6. Selbstdeklaration (DOCX)

## 5.3 Einzureichende Unterlagen

Die Unterlagen müssen es dem Beurteilungsgremium ermöglichen, anhand der Eignungskriterien eine Bewertung vorzunehmen. Mit der Einreichung wird die Veranstalterin ermächtigt, die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen und Auskünfte einzuholen.

Sämtliche Unterlagen sind:

- einfach in Papierform, nicht gebunden, vollständig und unterschrieben sowie
- digital einzureichen.

Die Veranstalterin behält sich das Recht vor, Bewerber zu einem Vorstellungsgespräch einzuladen. Mit der Einreichung der Präqualifikationsunterlagen verpflichtet sich der Bewerber, am Verfahren teilzunehmen, indem ein vollständiges Richtprojekt Architektur sowie eine Kaufpreisofferte eingereicht wird.

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen verschlossen und mit dem Vermerk «Präqualifikation qualifizierte Investorensuche Arealentwicklung Liegenschaft Schützen»

bis Freitag, 16. Mai 2025 (A-Post-Stempel) an folgender Adresse eintreffen:

**Stadtrat Laufenburg, Laufenplatz 145, 5080 Laufenburg**

Inhalt Bewerbungsunterlagen:

1. Beruflicher Werdegang  
Schlüsselpersonen Investor und Architektur, mit Angabe persönlicher Referenzen A4-Blatt, einseitig bedruckt, 1 Blatt je Investor und Architekt
2. Teambblatt und Referenzobjekte  
Teambblatt ausgefüllt und unterschrieben; je zwei Referenzen pro Investor und Architekt, pro Referenz maximal ein A3-Blatt (daher insgesamt 4 A3-Blätter), einseitig bedruckt
3. Selbstdeklaration (Nachweis zur Erfüllung finanzieller und sozialer Verpflichtungen)  
vom Investor ausgefüllt und unterschrieben
4. Handelsregisterauszüge und Betriebsauszüge (< 3 Monate) aller Teammitglieder

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen

## 6 Projekteingabe (2. Stufe)

### 6.1 Beurteilungskriterien

Die Beiträge werden nach folgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.

<ul style="list-style-type: none"><li>– Architektonische und gestalterische Qualität</li><li>– Identität, Adressbildung</li><li>– Gliederung und Gestaltung der Aussenräume</li><li>– Umsetzbarkeit im Rahmen des Gestaltungsplans</li><li>– Einhaltung Planungsziele / Rahmenbedingungen</li></ul>	60 % Gewichtung
<ul style="list-style-type: none"><li>– Offerierter Landpreis für die entsprechende Nutzung (nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes)</li></ul>	40 % Gewichtung

### 6.2 Abgegebene Unterlagen

Folgende Grundlagen werden der Bietergemeinschaft zusätzlich zu den Unterlagen der Präqualifikation zur Verfügung gestellt:

1. Definitives Pflichtenheft (PDF)
2. Absichtserklärung (DOCX)

3. Projektierungsgrundlagen  
Daten amtliche Vermessung (DWG), Leitungskataster (DWG), Höhenlinien (DWG) und Orthofoto (Auflösung 5 cm, JPEG)
4. Webdienst KOPA mit Höhenmodell und Leitungskatasterinformationen

### 6.3 Einzureichende Unterlagen

Die eingereichten Dokumente dienen ausschliesslich der Information. Sämtliche Erläuterungen sind in den Plänen zu integrieren.

1. Situationsplan (A0) über den ganzen Betrachtungsperimeter mit allen zum Verständnis notwendigen Aussagen: Freiraum, Erschliessung, Parkierung
2. Erschliessungs- und Freiraumkonzept (A0)
3. Grundrisse nach Geschossen inkl. UG, Erdgeschossplan mit Umgebung 1:200
4. Zum Verständnis wichtige Schnitte, Fassadenansichten 1:200
5. Baubeschrieb mit Angaben zur Materialisierung
6. Wohnungsspiegel, Berechnung GF
7. Verfasserblatt
8. Absichtserklärung (ausgefüllt und unterschrieben)
9. Pläne in Papierform, gerollt: A1, Querformat, maximal 2 Pläne, 2-fach (1 Ex. Vorprüfung, 1 Ex. für Jurierung)
10. Zusätzlich Planverkleinerungen, lesbar: A3, 1-fach
11. alle Unterlagen in digitaler Form (per Mail / in den zugewiesenen Share-Ordner)
12. Modell des Projekts (Grundmodell «Schützenareal» vorhanden, kann auf Anfrage bei der Stadtverwaltung bezogen werden), Visualisierung (inkl. 3D-Modell)

Als Grundlage für die Gemeindeversammlung dient ein Vorvertrag zwischen der Grundeigentümerin und dem Investor mit entsprechender Bankgarantie resp. unwiderrufliches Zahlungsversprechen. Der Investor verpflichtet sich, das Land innert 3 Monaten nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes zu kaufen.

Mittels Vertrag (verbindliche Absichtserklärung) zwischen der Grundeigentümerin und dem Investor wird die Umsetzung des Projektes geregelt. Mit dem Vertrag werden insbesondere gesichert:

- Gewährleistung einer hohen gestalterischen Qualität bei der baulichen Umsetzung des Projektes
- Realisierungsverpflichtung
- Absichtserklärung des Investors, dass womöglich das örtliche bzw. regionale Gewerbe bei den Ausschreibungen berücksichtigt wird

- Kosten für Parzellierung, Notar Grundbuch, Handänderung
- Grundstückgewinnsteuer, etc.

Der Gestaltungsplan erfolgt im Auftrag der Stadt. Finanziert wird er durch den Investor.

Die Überarbeitung der Projekte zu einem entsprechenden Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan (Hochbauten und Umgebung) liegt in der Verantwortung des Investors und wird von diesem finanziert. Die Kosten des gesamten Baugesuchs nach Gestaltungsplan gehen ebenfalls zu Lasten des Investors.

## **7 Beilagenverzeichnis**

- [1] Machbarkeitsstudie Areal Schützen / Bahnhof und Burgmatt, Bericht Beurteilungsgremium, Laufenburg, 12.11.2021

## Anhang

### A1 Rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung

Der heute noch rechtskräftige Bauzonenplan der Stadt Laufenburg (siehe Abbildung 14), genehmigt durch den Regierungsrat am 3. April 1996, erfuhr gewisse Teiländerungen, welche jedoch für die Liegenschaft des Hotels «Schützen» irrelevant sind. Die bis dato rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erwuchs am 25. Oktober 2006 in Rechtskraft.

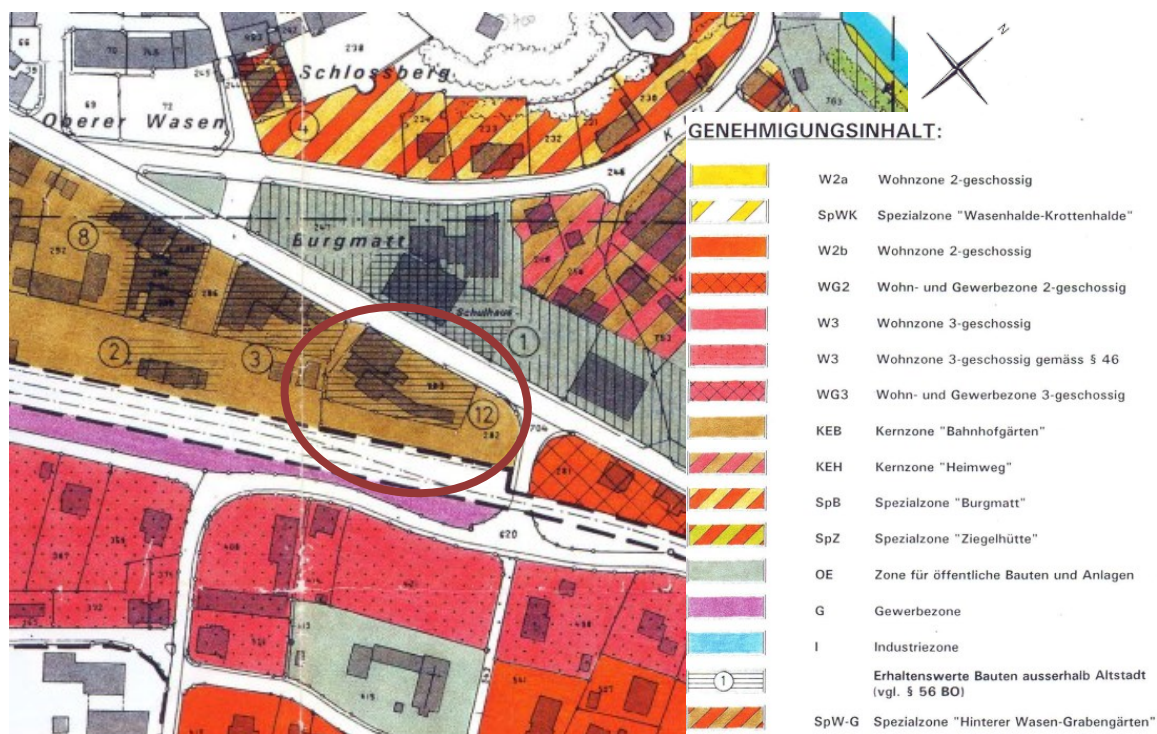


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan

Wie die vorherstehende Abbildung zeigt, liegt das betrachtete Areal in der Kernzone «Bahnhofgärten» und ist mit der Schraffur für «Erhaltenswerte Bauten ausserhalb Altstadt» überlagert.

Für die Kernzone «Bahnhofgärten» KEB gilt gemäss § 11 BNO:

<sup>1</sup> In der Kernzone «Bahnhofgärten» KEB gelten die Vorschriften und Bestimmungen des rechtskräftigen Sondernutzungsplanes.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat lässt sich von der Fachkommission «Stadtgestaltung» (siehe § 65 dieser BNO) beraten.

Das Hotel «Schützen» gilt zudem gemäss § 36 Abs. 3 BNO als erhaltenswerte Baute ausserhalb der Altstadt:

<sup>1</sup> *Die im Bauzonenplan mit einem Raster belegten Parzellen enthalten erhaltenswerte Einzelbauten und Ensembles. Diese Objekte verdienen wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild und der Stadtentwicklung einen besonderen Schutz.*

<sup>2</sup> *Der Schutz beschränkt sich auf die besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten am Äussern der einzelnen Bauvolumen oder Ensembles. In diesem Sinne sind Veränderungen und Erweiterungen zugelassen.*

<sup>3</sup> (...)

<sup>4</sup> *Für die Beurteilung der Bauvorhaben lässt sich der Gemeinderat durch die Fachkommission «Stadtgestaltung» (siehe § 65 dieser BNO) beraten.*

Damit wurde das Hotel «Schützen» nach Aufnahme ins kantonale Bauinventar (INV-LAU905) auch auf kommunaler Stufe unter Schutz gestellt. Die für die Beratung und Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehende Fachkommission «Stadtgestaltung» setzt sich gemäss § 65 Abs. 2 BNO aus Sachverständigen der Architektur, Denkmal- und Ortsbildschutzes zusammen. Ein absoluter Schutz des Gebäudes wurde jedoch mit § 19 Abs. 3 BNO verhindert, welcher dem Stadtrat die Kompetenz gibt, von den Zonen- und Schutzzonenvorschriften abzuweichen:

<sup>3</sup> *Im Interesse architektonischer und denkmalpflegerischer Anliegen sowie einer sinnvollen Nutzung kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Abweichungen der «Zonenvorschriften» (Kapitel 3 dieser BNO) sowie der «Schutzvorschriften» (Kapitel 6 dieser BNO) bewilligen oder verfügen. Dabei lässt er sich von der Fachkommission «Stadtgestaltung» (siehe § 65 dieser BNO) beraten. Die Abweichungen sind in den Auflageakten zu bezeichnen und zu begründen.*