

Erweiterung Oberstufenzentrum Hüslerberg Niederrohrdorf Gesamtleistungswettbewerb

Präziserter Bericht Preisgericht 2. Stufe



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

Inhaltsverzeichnis

1 Zielsetzungen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Art des Auftrages	3
1.3 Ziel des Gesamtleistungswettbewerbes	3
1.4 Auftragnehmer	3
2 Eingereichte Projekte	3
3 Vorprüfung	4
4 Preisgericht	4
5 Beratung und Beurteilung	5
5.1 Beratung der Vorprüfungsergebnisse	5
5.2 Brandschutzbeurteilung	5
5.3 Entscheid über die Zulassung	6
6 Beurteilungskriterien	6
7 Bewertung der 2. Stufe Gesamtleistungswettbewerb	7
8 Projektbeschriebe	8
9 Projektauswahl	17
10 Schlussbemerkung	17
11 Antrag des Preisgerichtes	17
12 Entscheid der Baukommission	19
13 Couvert Öffnung	21
Anhang: Visualisierungen / Situation (ohne Mst.)	22

1 Zielsetzungen

1.1 Auftraggeber

Veranstalter des Projektwettbewerbes ist der Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg, bestehend aus den Gemeinden Oberrohrdorf, Niederrohrdorf, Bellikon und Widen, vertreten durch die Baukommission.

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.

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen werden in der 1. Stufe (Projekt) nach der Vorauswahl rund 6 Teams Totalunternehmer / Architekt zur Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb eingeladen. Die 2. Stufe (Offerte) erfolgte mit 3 Teams Totalunternehmer / Architekt.

1.3 Ziel des Gesamtleistungswettbewerbes

Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs ist es,

- ein Team aus Totalunternehmer / Architekt zu selektieren, mit welchem das Bauvorhaben Erweiterung Oberstufenzentrum Hüslerberg weiterverfolgt werden soll und welches sich gegenüber dem Auftraggeber 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 Auftragnehmer

Aufgrund der eingereichten Unterlagen wurden mit der 1. Stufe insgesamt drei Teams Totalunternehmer / Architekt zur Teilnahme an der 2. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs zugelassen.

2 Eingereichte Projekte

Fristgerecht gingen von den teilnahmeberechtigten Teams folgende Projekte anonym ein:

4. Torfmoos
5. Sibelius
6. Kapla

3 Vorprüfung

Die Vorprüfung der Projekte erfolgte durch Mitarbeiter der Kohli + Partner Kommunalplan AG, 5610 Wohlen. Es wurde gemäss folgenden Kriterien geprüft:

- Formales
- Erfüllung der Projektierungshinweise
- Einhaltung der Bauvorschriften
- Vollständigkeit der verlangten Leistungen
- Erfüllung des Raumprogramms

Da die Abteilung Brandschutz der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV in der Zwischenzeit entschieden hat, keine Wettbewerbsvorprüfungen in der 2. Stufe mehr durchzuführen, wurde die brandschutztechnische Beurteilung durch Heiko Göbel, Brandschutzfachmann mit eidg. Fachausweis der Kohli + Partner Kommunalplan AG durchgeführt.

Bezüglich Haustechnik wurde die Vorprüfung durch Amstein + Walthert in Luzern durchgeführt.

Zur Prüfung der einzelnen Punkte wurden Checklisten erstellt. Das Ergebnis wurde im Vorprüfungsbericht vom 12. September 2025 zusammengefasst und dem Preisgericht vorgelegt.

4 Preisgericht

Das Preisgericht beurteilt den Gesamtleistungswettbewerb 1. und 2. Stufe und setzt sich folgendermassen zusammen:

Fachpreisrichter:

- Josef G. Zangger, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Sempach
- Beat Kämpfen, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich
- Bernhard Stöckli, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH BSLA, Frick
- Philipp Kühne, dipl. Ing. ETH/SIA, Raumplaner FSU, Wohlen

Sachpreisrichter

- Tobias Holenweger, Gemeinderat, Oberrohrdorf
- Kevin Van, Gemeinderat, Niederrohrdorf

Experten

- Thomas Busslinger, Gemeindeschreiber, Oberrohrdorf
- Simon Meier, Berater, Oberrohrdorf
- Guido Hirschvogel, Schulleiter, Eggenwil
- Andreas Ritter, Leiter Planung und Bau, Niederrohrdorf
- Beat Attiger, Hauswart, Niederrohrdorf

5 Beratung und Beurteilung

Am Dienstag, 23. September 2025 versammelte sich das Preisgericht in der Aula Oberstufenzentrum der Kreisschule Rohrdorferberg zur Beurteilung.

5.1 Beratung der Vorprüfungsergebnisse

Formelles

Die formalen Anforderungen an die Projekte sind weitgehend erfüllt.

5.2 Brandschutzbeurteilung

Bei der brandschutztechnischen Vorprüfung der Wettbewerbsprojekte ging es vor allem um die Beurteilung der Flucht- und Rettungswege, Ausbildung der Treppenhäuser, Anzahl Ausgänge (Personenbelegung), Fluchtwegdistanzen und -kaskaden sowie der Brandabschnittsbildung. Weiter wurden bereits die Einsatzmöglichkeiten für die Feuerwehr beurteilt.

bewilligungsfähig:	maximal kleinere Anpassungen sind nötig, die für den Entwurf keinen entscheidenden Einfluss haben (Präzisierungen, Anpassungen Brandabschnitte, kleinere Korrekturen wie Türöffnungsrichtung, etc.)
anpassungsfähig:	es sind bauliche Anpassungen oder Nutzungseinschränkungen notwendig (z.B. zusätzliche Brandabschnitte oder Brandschutzabschlüsse, Anpassungen der Fluchtwege oder Fluchtwegkaskade, zusätzliche Notausgänge)
mangelhaft:	um die Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen sind baulich einschneidende und kostenrelevante Massnahmen notwendig, die nicht ohne weiteres gelöst werden können (z.B. zusätzliche vertikale und/oder horizontale Fluchtwege)

	bewilligungsfähig	anpassungsfähig	mangelhaft
4 – Torfmoos			
5 – Sibelius			
6 – Kapla			

Mängel

4 – Torfmoos

- Der Technikraum 2. UG Lüftung ist als Brandabschnitt abzutrennen und der Korridor davor als horizontaler Fluchtweg auszubilden.
- Der Raum Papeteria im 1. UG ist als Brandabschnitt auszubilden.
- Im 2. OG ist das nördliche Schulküchen-Zimmer falsch angeschrieben und als Brandabschnitte abzutrennen.
- Der Installationsschacht Ost beim vertikalen Fluchtweg 1. UG hat Feuerwiderstand EI 60 aufzuweisen.

- Beim Putzraum 3. UG ist ein Türschliesser zu ergänzen.
 - 1. UG Entsorgung: Tür hat Feuerwiderstand EI 30 zu erfüllen.
 - Die Brandschutzabschlüsse 1. UG und 1. OG bei den vertikalen Fluchtwegen und 1. UG Gang zu bestehendem Schulhaus überschreiten die maximal zulässige Fläche von 9 m² bei reduziertem Feuerwiderstand EI 30.
 - Bei der Halle und dem vertikalen Fluchtweg sind Notausgangsverschlüsse nach SEN EN 179 vorzusehen, falls diese Türen abschliessbar sind.
 - Lifttüren sind RF1 zu realisieren.
- 5 – Sibelius
- Die Räume Natur- und Technik im Erdgeschoss sind als Brandabschnitte auszubilden.
 - Der brandfallgesteuerte Brandschutzabschluss im Erdgeschoss in den vertikalen Fluchtweg überschreiten die maximal zulässige Fläche von 9 m² bei reduziertem Feuerwiderstand EI 30.
 - Beim Raum Essen im 2. OG hat die Tür in Fluchtrichtung nach Ausen zu öffnen (Angabe fehlt), da Personenbelegung über 20 Personen.
 - Keine Angaben zur Rettungszeichen.
- 6 – Kapla
- Brandabschnittsbildung in den Untergeschossen: im Text korrekt mit Feuerwiderstand EI 60 ausgewiesen, in den Plänen nur mit EI 30 gezeichnet.
 - Installationsschächte in den Untergeschossen haben Feuerwiderstand EI 60 aufzuweisen.
 - Die Räume Natur- und Technik im 1. OG sind als Brandabschnitte auszubilden.
 - Die Brandschutzabschlüsse zum mittigen vertikalen Fluchtweg in den Erd-/Obergeschossen überschreiten die maximal zulässige Fläche von 9 m² bei reduziertem Feuerwiderstand EI 30.
Lifttüren sind RF1 zu realisieren. Feuerwiderstand E 30 ist nicht zwingend.

5.3 Entscheid über die Zulassung

Als Resultat der Vorprüfung stellt das Preisgericht fest, dass alle Projekte gemäss Programm 2. Stufe zur Beurteilung zugelassen werden.

6 Beurteilungskriterien

Massgebend für die Beurteilung der Projekteingaben sind die Zuschlagskriterien gemäss Ziffer 3.3 des Programms Gesamtleistungswettbewerb 2. Stufe nachstehend aufgeführter Tabelle.

Die eingehenden Projekte werden vom Preisgericht gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

- | | |
|---|--|
| 1. Architektur Funktionalität (Gewicht 40 %) | <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung und Einordnung [25 %] • Funktionalität der Anlage [15 %] |
| 2. Nachhaltigkeit, Energie, Kosten und Vertrag für TU (Gewicht 40 %) | <ul style="list-style-type: none"> • Erstellungskosten [20 %] • Oekologie und Energie [10 %] • Vertrag für TU [5 %] • Unterhalts-/Betriebskosten [5 %] |
| 3. Konstruktion und Technik (Gewicht 20 %) | <ul style="list-style-type: none"> • Statik, Konstruktion, Materialisierung [10 %] • Installation, Gebäudetechnik [10 %] |

Auswertung:

Alle mit einer prozentualen Gewichtung versehenen Teilkriterien [] werden durch lineare Interpolation mit min. 0 bis max. 5 ganzen Punkten bewertet.

7 Bewertung der 2. Stufe Gesamtleistungswettbewerb

Erweiterung Oberstufenzentrum

Bewertung mit ganzen Punkten: sehr gut = 5 ungenügend = 0		Torfmoos 4		Sibelius 5		Kapla 6	
		Bew. Ø	Punkte	Bew. Ø	Punkte	Bew. Ø	Punkte
1. Architektur, Funktionalität (40%)			2.00		1.05		1.60
Gestaltung und Einordnung	25%	5	1.25	3	0.75	4	1.00
Funktionalität der Anlage	15%	5	0.75	2	0.30	4	0.60
2. Nachhaltigkeit, Energie, Kosten und Vertrag für TU (40%)			1.30		1.75		1.60
Erstellungskosten	20%	3	0.60	5	1.00	4	0.80
Oekologie und Energie	10%	3	0.30	4	0.40	4	0.40
Vertrag für TU	5%	4	0.20	3	0.15	4	0.20
Unterhalts- und Betriebskosten	5%	4	0.20	4	0.20	4	0.20
3. Konstruktion und Technik (20%)			0.90		0.80		0.80
Statik, Konstruktion, Materialisierung	10%	5	0.50	4	0.40	4	0.40
Installation, Gebäudetechnik	10%	4	0.40	4	0.40	4	0.40
Total gewichtet			4.20		3.60		4.00
Rang			1		3		2

8 Projektbeschriebe

Projekt 4: Torfmoos

Jurybericht 1. Stufe

Konzept und Architektur

Ein unaufdringlicher und gut in den natürlichen Hang eingefügter Sockel bildet die Plattform für die in leichter Holzbauweise geplanten Schultrakte. Im Sockel sind die Doppelturnhalle mit Nebenräumen und die Musikräume untergebracht. Auf der so geschaffenen Plattform sind zwei unabhängige Schultrakte angeordnet. Dazwischen ist ein Pausenhof aufgespannt, der zur freien Landschaft orientiert ist. Das volumetrische Konzept wendet sich bewusst von dem in mehreren Etappen entstandenen linearen Bau des Bestandes ab. Die Schultrakte erscheinen als nur dreigeschossige Bauten und unterschreiten die Traufhöhe des bestehenden Baus deutlich. Der Sockel weist eine geringe Höhe auf. Die Anlage ist volumetrisch sehr fein gegliedert und hat einen angenehmen menschlichen Massstab.

Die mögliche Erweiterung des Schulhauses ist in Plänen und Modell angedacht. Ein dritter Pavillon würde das vorhandene Konzept weiter stärken und vervollständigen.

Aussenräume

Durch die quer stehenden Schulhausneubauten entsteht eine gut strukturierte Abfolge von verschiedenen Aufenthaltsräumen. Der zentrale Pausenplatz wird mit mehreren «Bauminseln» gut strukturiert und mit verschiedenen Sitz- und Aufenthaltsmöbeln sowie einem Brunnen möbliert. Dies verspricht gute Nutzungsmöglichkeiten. Die Bauminseln sollen zudem das anfallende Platzwasser aufnehmen, was zu begrüssen ist. Die «Kanzel zur Landschaft» im Westen greift stark in den bestehenden Baumbestand ein und wirkt als Fremdkörper. Der Übergang des Sockelgeschosses in die Umgebung wirkt sehr hart.

Funktionalität und Schulbetrieb

Die Erschliessung der beiden Schultrakte ist übersichtlich und räumlich gut proportioniert. Der hangseitige Abschluss bildet ein zweiseitig verglaster Aufenthaltsbereich von sehr hoher Qualität mit wunderbarer Aussicht in die Torflandschaft. Der Versatz der beiden Zeilen der Klassenzimmer erlaubt zudem eine angenehme, natürliche Eingangssituation mit einem überdachten Vorbereich.

Die einfache Gebäudestruktur ist flexibel und kann unterschiedlich grosse Schulräume aufnehmen.

Das 1. UG bildet das Herzstück des Erschliessungssystems, das alle Wegbeziehungen hindernisfrei ermöglicht. Der Turnhallentrakt kann aus beiden Schulpavillons direkt über die Treppenanlagen erreicht werden. Der separate Zugang von den Parkplätzen für die ausserschulische Nutzung der Turnhallen und Musikräume ist überzeugend. Ebenso ist der Verbindungskorridor zum bestehenden Schulhaus angenehm kurz. Die unterirdischen

Zugänge erhalten punktuell Oberlichter und der Zugang zu den Garderoben kann als Galerie für die Turnhallen genutzt werden. Von da geht der Blick in die freie Landschaft.

Konstruktion und Wirtschaftlichkeit

Die klare Gliederung in Sockel in Beton und Aufbauten in Holz bilden ein kostenbewusstes Konzept. Einzig die Überspannung der Halle mit vorgefertigten Betonunterzüge ist etwas aufwendig. Die beiden nur dreigeschossigen und identischen Pavillons weisen ein sehr einfaches statisches und konstruktives Konzept auf, das unterschiedlich grosse Schulräume aufnehmen kann. Dadurch werden die Kosten der etwas grösseren Fassadenabwicklung mehr als wettgemacht. Die Abgrabungen für die unterirdischen Teile weisen einen sinnvollen Abstand zum Bestand auf, so dass Abfangungen nicht nötig sein werden.

Fazit

Die kammartige Struktur der Schulhauserweiterung erlaubt eher kleinteilige, pavillonartige Bauten mit unterschiedlichen Aussenräumen. Eine zusätzliche Etappe würde das Konzept sogar verstärken und das Ensemble vervollständigen. Die Sicht in die wunderschöne Landschaft bleibt vom bestehenden Schulhaus und Pausenplatz weitgehend erhalten und wird sogar regelrecht inszeniert.

Jurybericht 2. Stufe

Die Kriterien der 2. Stufe sind nicht identisch zu denjenigen der 1. Stufe und die Bewertung erfolgte nach strengeren Massstäben.

Einleitung

Die Autoren haben das volumetrische Konzept beibehalten, in der Überarbeitung ist es ihnen sogar gelungen wesentliche Verbesserungen des Projektes zu realisieren.

Gestaltung und Einordnung

25% 5

Die Neubauvolumen erscheinen filigran, ordnen sich dem mächtigen bestehenden Schulhaus unter und lassen vor allem dem bestehenden Schulhaus den Ausblick nach Süden in die freie Landschaft offen. Die stark eingegrabenen Turnhallen ergeben ein sehr angenehmes Verhältnis von Sockel (Turnhalle) zu Gebäude (Schultrakte). Die senkrecht zum Bestand gestellten Bauten lassen vielfältige, gegliederte Aussenräume entstehen.

Die mögliche Erweiterung im Osten ist durchdacht und auch im Modell dargestellt. Sie würde das Schulhaus zu einem volumetrisch und räumlich noch stärkeren Ensemble machen. Die einfachen, pavillonartigen Klassen-trakte können auch ohne weiteres um ein zusätzliches Geschoss erweitert werden.

Funktionalität der Anlage

15% 5

Die Verschiebung der Treppen in den Kopf der beiden Bauten macht die Organisation der Grundrisse wesentlich übersichtlicher. Zudem bilden die Treppenhäuser eine klimatische Pufferzone. Die funktionalen Raumgrup-

pen sind sehr gut auf die einzelnen Geschosse verteilt. Was zusammengehört, liegt auch beieinander! Die Korridorzonen wirken sehr grosszügig und luftig und durch die Verschiebung der Treppen ruhiger und entspannter. Der Aufenthaltsbereich am Ende mit Sicht in die freie Landschaft ist wunderbar.

Die Übersichtlichkeit der einzelnen Schultrakte überzeugt. Ebenso die Direktheit des Verbindungskorridors ab bestehenden Schulhaus und der Zugang vom Parkplatz für den ausserschulischen Betrieb der Turnhalle.

Die leichte Verschiebung des Baus Richtung Süden ergibt eine angenehmere und von oben belichtete Vorzone für die Turnhallen. Ebenso ist die Verbindung zu einer zusätzlichen Bauetappe nun gegeben.

Erstellungskosten **20% 3**

Das Angebot liegt bei circa CHF 36'600'000, also 22% über dem tiefsten Angebot. Angewendet ist die Formel aus dem Submissionsrecht: $\text{tiefstes Angebot} + (\text{Preisspanne} - \text{beurteiltes Angebot}) / \text{Preisspanne} = \text{Faktor}$. Die Preisspanne ist mit 50% eingesetzt. Darum entsteht der Faktor 0.56, der zur Punktzahl 2.8 führt und gemäss Programm gerundet wird.

Ökologie und Energie **10% 3**

Die Bauvolumen aller drei Projekte sind praktisch identisch. 40% des Bauvolumens von Torfmoos liegt unter Terrain, dies wird wegen des grösseren Aushubs und des zusätzlichen Bedarfs an Beton negativ bewertet. Dafür sind die Schultrakte konstruktiv äusserst einfach und exzellent belichtet, was für einen ökologischen Ausgleich sorgt. Das verlangte Minergie-Eco Label ist erreichbar.

Vertrag für TU **5% 4**

Der Vertragsentwurf ist grundsätzlich in Ordnung. Der Punkteabzug erfolgt aufgrund des Vorbehalts bezüglich Teuerung.

Unterhalts- und Betriebskosten **5% 4**

Diese Kosten liegen in einem normalen Bereich, es gibt keine speziell aufwendigen Räume oder Konstruktionen.

Statik und Materialisierung **10% 5**

Die volumetrische Gliederung wird konsequent umgesetzt. Der unterirdische Turnhallenbau in Beton, darüber die Schultrakte mit kleinen Spannweiten in Holz.

Installation, Gebäudetechnik **10% 4**

Die Installationskonzepte für E/H/L/S scheinen vernünftig, es gibt keine auffallenden Vor- oder Nachteile in den einzelnen Projekten.

Fazit **4.20**

Dieses Projekt erfüllt die heutigen Bedürfnisse auf perfekte Art und Weise und lässt gleichzeitig viele Optionen für mögliche Erweiterungen offen. Es ist im wahren Sinne nachhaltig.

Projekt 5: Sibelius

Jurybericht 1. Stufe

Konzept und Architektur

Die Projektierenden erweitern die bestehende Schulanlage mit einem Neubau aus zwei sich ineinander verschränkenden Volumen, was zu einem beträchtlichen Fussabdruck führt. Dabei halten sie sich an das vorgegebene rektanguläre Ordnungsprinzip der alten Schule, was zu einer Konfliktsituation mit der heutigen Schulbaute führt. Eine Abweichung von dieser Ordnung könnte wahrscheinlich hilfreich sein, um diese Enge zu minimieren. Die Höhenstaffelung des Neubaus – zwei und dreigeschossig ab Eingangsniveau – nimmt die differenzierte Gestaltung der bestehenden Bauten auf und ermöglicht zu einem grossen Teil weiterhin den Blick in die Landschaft. Auf Platzniveau liegt der Eingang zur neuen Anlage, mit Foyer und dem zentralen Treppenhaus, welches sowohl die Schulräume als auch den Turnhallenbereich erschliesst.

Die architektonische Ausgestaltung wird zum Teil vorgegeben durch den quadratischen Grundraster und zeichnet sich aus durch ein feingliedriges Netz von vertikalen und horizontalen Holzelementen.

Aussenräume

Die Turnhalle und der Schulhausneubau werden sehr gut in das bestehende Terrain integriert. Die grosse Grundfläche nimmt jedoch viel Platz des bestehenden Pausenplatzes in Anspruch. Der Raum zwischen dem Schulhaus und dem Neubau wirkt sehr eng, was durch das grosse Vordach noch verstärkt wird. Durch die fehlenden Gestaltungselemente wirkt der Bereich leer. Zwischen dem Fahrradpavillon und der südlichen Hangkante wird ein multifunktionaler Freiraum mit verschiedenen Belägen und Gehölzgruppen vorgeschlagen. Es werden lediglich verschiedene Sitzmöglichkeiten aufgezeigt. Die Innenhöfe im Gebäude sind eher klein, durch die geringe Gebäudehöhe aber gut belichtet. Das Flachdach ist in einem Teilbereich als Freiraum nutzbar.

Funktionalität und Schulbetrieb

Der grosszügige, wettergeschützte Eingangsbereich führt durch das Foyer zum angrenzenden Treppenhaus und der inneren Erschliessung. Diese Bereiche sind sehr übersichtlich und hell gestaltet. Das Treppenhaus dürfte in Anbetracht der grossen Schülerzahl pro Stockwerk – man denke an die Pausen - etwas grösser konzipiert sein.

Die gesamte Erschliessung ist grosszügig und entspricht den heutigen Vorstellungen einer zeitgemässen Schule. Alles ist logisch und wohl überlegt angeordnet. Die Innenhöfe tragen einen grossen Teil zum angenehmen Klima in diesen Räumlichkeiten bei. Gewisse funktionale Fehler gilt es aber zu beseitigen:

- Die beiden Rückzugskojuen im 1. OG sind im EG, in der Nähe der Teeküche anzuordnen.
- Die Funktionsräume im 2. OG müssen direkt von der Schulküche zugänglich sein
- Im 2. OG fehlt ein Putzraum
- Im UG wird zugunsten der Verbindung der beiden Schulhäuser, die Waschküche und in Putzraum eliminiert. Diese fehlenden Räume gilt es neu wieder zu erstellen.

- Generell gilt: die Grösse der Putzräume von 8m² darf nicht unterschritten werden und Putzräume müssen auf jedem Stockwerk vorhanden sein

Konstruktion und Wirtschaftlichkeit

Das Projekt hat lediglich zwei Untergeschosse und liegt demzufolge relativ hoch im Terrain. Der Aushub ist dadurch eher gering und die eingeschossige, unmittelbare Nähe zum bestehenden Bau ist kein kostentreibender Nachteil. Die erdberührten Aussenwände, sowie die Umfassungswände der Turnhalle sind in Massivbauweise, die Decke der Turnhalle in Holz-Beton-Verbundrippendecke geplant. In den Schulgeschossen werden sowohl Aussen- wie Innenwände in Holzrahmenbauweise erstellt. Das gesamte Tragsystem wird sehr anschaulich auf den Plänen dargestellt. Der konsequente Grundraster, abgestimmt auf die Erfordernisse des Holzbaues, lässt ein gutes Kosten-Nutzenverhalten zu.

Fazit

Das vorliegende Projekt weist hohe Qualitäten auf, sowohl im Äusseren als auch im Inneren. Organisatorisch lässt das Projekt wenig Zweifel aufkommen. Sauber und klar, grosszügig und sympathisch kommt der Entwurf daher. Gewichtige «Kleinigkeiten», wie die grosse Nähe zur bestehenden Schulanlage, aber auch eine grosszügigere Treppenanlage, sind Punkte, nebst den organisatorischen Schulbelangen, die es nun anzugehen gilt.

Jurybericht 2. Stufe

Die Kriterien der 2. Stufe sind nicht identisch zu denjenigen der 1. Stufe und die Bewertung erfolgte nach strengeren Massstäben.

Einleitung

Das innere Erschliessungssystem ist in der zweiten Stufe komplett überarbeitet und auch verbessert worden. Die äussere Erscheinung ist hingegen mehr oder weniger gleichgeblieben.

Gestaltung und Einordnung

25% 3

Die beiden ineinander verschränkten Volumen weisen einen riesigen Fussabdruck auf und bilden ein Pendant zum bestehenden Schulbau. Allerdings entsteht ein – im Detail sehr fantasievoll umgesetzter – Zwischenraum, der aber wenig Platz und Luft lässt.

Ein Bereich für eine allfällige zukünftige Erweiterung ist entsprechend Programm vorgesehen. Da die Ostfassade eine Hauptfassade ist, würde die Erweiterung planerisch jedenfalls anforderungsreich sein. Das Projekt mit den beiden voluminösen Kuben lässt dem für die Schulanlage wichtigen Aussenraum zwischen Altbauten und Erweiterungen etwas wenig Luft.

Die Südfassaden erscheinen sehr gross und hoch, vor allem ist die Südwestecke des Baus beschönigt. Es wird ein ziemlich hoher Sockel entstehen, da die Laufbahn ja eine horizontale Linie ist.

Funktionalität der Anlage **15% 2**

Die Autoren haben die vertikale Erschliessung fundamental überarbeitet. Anstelle eines geschlossenen Treppenhauses sind nun zwei offene entstanden. Das Projekt ist dadurch räumlich sehr viel interessanter und funktional besser geworden. Dafür ist einer der beiden Lichthöfe geopfert worden, was problemlos hingenommen werden kann. Der Nutzen des zweiten Lichthofs bleibt immer noch etwas fraglich, vor allem wenn man die Minergie-Eco Anforderung denkt. Die Erschliessung bleibt aber ein wenig labyrinthartig und unübersichtlich. Schade ist, dass die Korridorenden mit Gruppenräumen und Fluchttreppen verstellt sind. Die Möblierung der Korridore als Fluchtwege scheint brandschutztechnisch nicht möglich. Offene Aufenthaltsbereiche mit Ausblick wären wünschenswert gewesen.

Die Korridore sind jetzt übersichtlicher, trotzdem ist die Orientierung im neuen Schulhaus eher schwierig. Vor allem erhalten die Korridore wenig natürliches Licht und es gibt praktisch keine Ausblicke in die Landschaft. Die Verbindung vom bestehenden Schulhaus und der für den Abendbetrieb angedachte Zugang überzeugen nicht.

Erstellungskosten **20% 5**

Das Projekt weist die tiefsten Erstellungskosten auf, circa CHF 30'000'000, und wird darum mit 5 Punkten maximal bewertet.

Ökologie und Energie **10% 4**

Die Bauvolumen der drei Projekte sind nahezu identisch. Trotz der grossen Erscheinung (Modell) liegen 30% des Bauvolumens von Sibelius unter Terrain.

Das verlangte Minergie-Eco Label ist sicher erreichbar.

Vertrag für TU **5% 3**

Die Bemerkungen zur Offerte resp. Werkvertrag sind sehr umfangreich und detailliert. Sie enthalten sehr viele Absicherungen zu Gunsten des TU. Insbesondere durch die verlangte Teuerung bereits ab August 2025, also fünf Jahre früher als die Vorgabe, können Zusatzkosten entstehen.

Unterhalts- und Betriebskosten **5% 4**

Gemäss Bericht ist auf tiefe Betriebskosten geachtet worden, so können beispielsweise alle Fenster von innen gereinigt werden. Diese Kosten liegen in einem normalen Bereich, es gibt keine speziell aufwendigen Räume oder Konstruktionen.

Statik und Materialisierung **10% 4**

Die Statik ist plausibel gelöst, die unterirdischen Bauteile bestehen aus Beton, die oberirdischen in Holzbauweise.

Installation, Gebäudetechnik **10% 4**

Die Installationskonzepte für E/H/L/S scheinen vernünftig, es gibt keine auffallenden Vor- oder Nachteile in den einzelnen Projekten.

Sibelius schlägt ein Konzept mit Klimakonvektoren in den Fensterbrüstungen vor, die Luftkanäle sind an der darunterliegenden Decke geführt, der Schallschutz ist herausfordernd. Nicht sehr elegant sind die abgehängten Decken in den Korridoren.

Fazit

3.6

Das schön ausgearbeitete und in der zweiten Stufe mit guten Ideen deutlich verbesserte Projekt scheitert letztlich am gewählten Grundkonzept. Die innere Organisation und die Belichtung der Korridore sind zwar deutlich verbessert, aber immer noch nicht optimal, ebenso die Vermischung von Aufenthaltsbereichen und Fluchtkorridoren fraglich.

Projekt 6: Kapla

Jurybericht 1. Stufe

Konzept und Architektur

Ein zentrales, grosszügiges Treppenhaus mit angrenzendem Sanitärkern erschliesst alle Geschosse und Bereiche. Durch die Versetzung der beiden Trakte entstehen kurze Korridore mit schönen Ausblicken. Die drei in der Höhe gestaffelten Baukörper brechen das Gesamtvolumen auf und bilden ein adäquates Gegenüber zum bestehenden Schulgebäude. Die Doppelturnhalle ist im Sockel des östlichen Traktes untergebracht, das Dach ist begrünt. Die stimmige Komposition zeigt sich gut in der Ansicht von Osten, die für die Einbettung in das Ortsbild sehr wichtig ist. Im Modell ist die Erweiterung angedacht, eine schlüssige Weiterführung des Konzeptes ist möglich.

Aussenräume

Die Turnhalle und der Schulhausneubau sind gut in das bestehende Terrain eingepasst. Das Wäldchen im Westen bleibt vollständig erhalten und wird in Richtung Pausenplatz ergänzt. Ein vielfältig möblierter Spielplatz ergänzt diesen Bereich. Im Bereich des zentralen Pausenplatzes löst sich der Baumbestand langsam auf und lässt den Platz offen für flexible Nutzung. Der Versatz der Gebäude schafft spannende räumliche Bezüge. Ein Baumdach an der südlichen Hangkante fasst den Pausenplatz und verspricht eine hohe Aufenthaltsqualität. Die gesamte Umgebung ist sehr sorgfältig und detailliert gestaltet und weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Einzig über den Umgang mit dem anfallenden Platzwasser fehlen noch detaillierte Angaben.

Funktionalität und Schulbetrieb

Der wettergeschützte Zugangsbereich, Eingang, Treppenhaus und die Korridore sind sehr übersichtlich und weisen gute Raumproportionen. Man findet sich in diesem Schulhaus schnell zurecht, alles ist logisch und klar angeordnet. Das Treppenhaus ist hell und bietet einen schönen Blick zum Pausenplatz und der bestehenden Baumgruppe. Die Korridore weisen kleine Sitznischen auf, die sich zwanglos aus der statischen Notwendigkeit des Tragwerks ergeben. Der Zugang zu den Garderoben bietet Platz für eine kleine Zuschauergalerie mit einem wunderbaren Ausblick in die Landschaft. Von den Turnhallen hat man einen direkten Ausgang zu den Aussenanlagen.

Konstruktion und Wirtschaftlichkeit

Das Projekt weist nur zwei unterirdische Geschosse auf, es liegt also relativ hoch im Terrain. Der Aushub ist dadurch eher gering und der grosse Ab-

stand zum Bau ist sicherlich für die Bauzeit vorteilhaft. Der Anteil von Konstruktionen in Beton ist auf die erdberührten Aussenwände minimiert, sogar die Decke der Turnhalle ist aus Hohlkastenträgern in Holz ausgeführt. Dem Projekt liegt ein konsequentes Raster zugrunde, das genau auf die Erfordernisse des Baumaterials Holz abgestimmt ist. Es können darum eher günstige Baukosten erwartet werden.

Fazit

Das Projekt ist aus der Logik eines Holzbaus heraus entwickelt und bietet in seiner unaufdringlichen Art für alle Bedürfnisse angemessene Räume. Das grosse oberirdische Volumen bildet ein gutes Gegenüber zum bestehenden Schulhaus, der Schulhausplatz wird zum Zentrum des neuen Ensembles.

Jurybericht 2. Stufe

Die Kriterien der 2. Stufe sind nicht identisch zu denjenigen der 1. Stufe und die Bewertung erfolgte nach strengeren Massstäben.

Einleitung

Die Autoren haben darauf verzichtet ihr gut strukturiertes und sorgfältig ausgearbeitetes Projekt zu überarbeiten. In den Erläuterungen sind zusätzliche und wertvolle Informationen zu einzelnen Aspekten wie Regenwassernutzung in die Darstellung eingearbeitet worden.

Gestaltung und Einordnung

25% 4

Der grundsätzlich hoch ins Terrain gelegte Baukörper hat viele Vorteile hinsichtlich Ökologie oder Belichtung, führt aber auch zu einigen Nachteilen. So wirkt die Südfassade sehr monumental und wuchtig.

Die neu eingefügte, erklärende Skizze zur möglichen Erweiterung überzeugt nicht. Die heute schon sehr grosse Volumetrie würde durch die Erweiterung noch deutlich vergrössert. Es entstünde eine gegen 100 m lange Wand. Der Bau würde von der freien Landschaft her gesehen zu einem kastellartigen, schweren Gebilde. Dieses erscheint beim Treppenhaus schon im jetzigen Projekt sechsgeschossig. Die Südwestecke des Volumens ist eine planerische Illusion, Grundriss und Ansicht stimmen nicht überein. Effektiv entsteht dort ein rund 2 m höherer Sockel.

Das Konzept mit mittigem Treppenhaus und angegliedertem Aufenthaltsbereich, bietet einen schönen Ausblick nach Süden. Das Grundkonzept mit dem Neubau parallel zum bestehenden Bau reduziert die Qualität der Klassenzimmer in den südorientierten Räumen des Bestandsbaus doch erheblich. Aussicht und Besonnung sind weg. Die Atmosphäre in den Klassenzimmern auf der Nordseite des Neubaus überzeugt letztlich auch nicht übermässig.

Funktionalität der Anlage

15% 4

Die Anlage funktioniert bestens, die Gestaltung der Korridore ist aber auch ein wenig langweilig. Vor allem der Korridor des westlichen Trakts, der wegen der Fluchttreppe keinen Kontakt zur Fassade hat. Dasselbe zeigt sich in den Untergeschossen. Der unterirdische Korridor zum bestehenden Bau ist eine wenig attraktive Röhre, die Galerie vor den Garderoben und die Treppen zu den Turnhallen funktionieren zwar, überzeugen aber räumlich nicht wirklich.

Die Zugangssituation für die Schule ist sehr schön gelöst - der gleiche Zugang wird auch für den Abendbetrieb der Turnhallen genutzt, was schon weniger adäquat ist. Der Zugang von den Aussenanlagen wirkt fast wie ein Eingang in eine Tiefgarage. Das Wegsystem innerhalb des Gebäudes ist korrekt entwickelt, weist aber insgesamt wenig Charme und Atmosphäre auf.

Erstellungskosten **20% 4**

Das Angebot liegt bei circa CHF 34'000'000, also 13% über dem tiefsten Angebot. Angewendet ist die Formel aus dem Submissionsrecht: $\text{tiefstes Angebot} + (\text{Preisspanne} - \text{beurteiltes Angebot}) / \text{Preisspanne} = \text{Faktor}$. Die Preisspanne ist mit 50% eingesetzt. Darum entsteht der Faktor 0.73, der zur Punktzahl 3.65 führt und gemäss Programm gerundet wird.

Ökologie und Energie **10% 4**

Die relativ hoch im Terrain liegenden Bauten weisen viele Pluspunkte bezüglich Baugrube und Minimierung des Betonanteils auf. Als Folge werden jedoch die Besonnung des bestehenden Baus und die Belichtung der Klassenräume auf der Nordseite reduziert. Der an sich schöne Aussenraum zwischen den Bauten wirkt sehr städtisch und wegen den hohen Fassaden fast beengend.

Die Bauvolumen der drei Projekte sind nahezu identisch. Trotz der grossen Erscheinung (Modell) liegen 35% des Bauvolumens von Kapla unter Terrain.

Das verlangte Minergie-Eco Label ist sicher erreichbar.

Vertrag für TU **5% 4**

Der Vertragsentwurf ist grundsätzlich in Ordnung. Der Punkteabzug erfolgt aufgrund des Vorbehalts bezüglich Teuerung.

Unterhalts- und Betriebskosten **5% 4**

Diese Kosten liegen in einem normalen Bereich, es gibt keine speziell aufwendigen Räume oder Konstruktionen.

Statik und Materialisierung **10% 4**

Die Statik ist gut gelöst, der durchgehende Raster hilft für eine wirtschaftliche Bauweise. die Turnhallendecke in Holz scheint eher ein wenig erzwungen, vielleicht wäre da Beton das angemessenere Material.

Installation, Gebäudetechnik **10% 4**

Die Installationskonzepte für E/H/L/S scheinen vernünftig, es gibt keine auffallenden Vor- oder Nachteile in den einzelnen Projekten.

Fazit **4.0**

Das sehr sauber und detailliert ausgearbeitete Projekt überzeugt in vielen funktionalen, konstruktiven und ökologischen Aspekten, schafft es am Schluss vor allem wegen seiner sehr grossen Volumetrie nicht auf den ersten Rang. Für die gezeigte Erweiterungsoption müsste bestimmt eine andere Lösung gefunden werden.

9 Projektauswahl

In einem Kontrollrundgang wurden die Projekte ein weiteres Mal besichtigt und vertieft beurteilt. Veränderungen in Bezug auf die Punktierung ergaben sich dadurch nicht.

Das Preisgericht empfiehlt der Gemeinde einstimmig das Projekt Nr. 4 – Torfmoos mit der Ausführung zu beauftragen.

Dabei sind die im vorstehenden Projektbeschrieb aufgezeigten Projektierungshinweise zu beachten.

10 Schlussbemerkung

Das Preisgericht stellt fest, dass die gestellte Aufgabe umfangreich und komplex ist und dankt allen Teilnehmern für ihre intensive Arbeit und die damit vorgetragenen Projekte.

Das siegreiche Projekt verspricht:

- eine Aufwertung und Ergänzung der gesamten Schulanlage
- eine identitätsstiftende Baute mit polyfunktionalen Aussenräumen
- eine sehr gute funktionale und betriebliche Nutzung
- Räume mit hochwertiger Atmosphäre einen ökologisch bewussten Umgang mit den Ressourcen ein gutes Kosten-Nutzenverhältnis
- eine sehr gute Organisation mit klarer Trennung von Tages- und Abendbetrieb
- die mögliche Erweiterung hat Potenzial und würde das Ensemble sogar stärken

11 Antrag des Preisgerichtes

Das Preisgericht beantragt der Baukommission

- a) Das Projekt **Nr. 4 – Torfmoos** unter Berücksichtigung der Projektierungshinweise auszuwählen
- b) Die Rangierung ergibt sich wie folgt:
 1. Rang: Torfmoos
 2. Rang: Kapla
 3. Rang: Sibelius
- c) Allen 6 teilnehmenden Teams aus der 1. Stufe sind die pauschalen Entschädigungen von Fr. 15'000.00 inkl. MwSt. auszubezahlen.
- d) Die Restpreissumme von Fr. 70'000.00 inkl. MwSt. wird wie folgt auf die Teams der 2. Stufe verteilt:

- Projekt Nr. 4 – Torfmoos Fr. 30'000.00
- Projekt Nr. 5 – Sibelius Fr. 20'000.00
- Projekt Nr. 6 – Kapla Fr. 20'000.00

- e) Die Mitglieder des Preisgerichts verpflichten sich bis zum Entscheid des Gesamtleistungswettbewerbes keine Ergebnisse an Dritte weiterzugeben.
- f) Allen Teilnehmern wird der vorliegende Entscheid im Sinne von § 51 IVöB zugestellt.

Das Preisgericht

Sachpreisrichter: Tobias Holenweger

Kevin Van

Fachpreisrichter: Josef G. Zangger

Beat Kämpfen

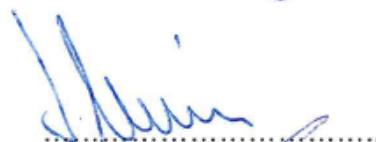
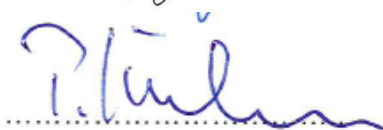
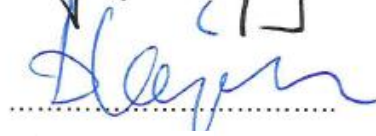
Bernhard Stöckli

Philipp Kühne

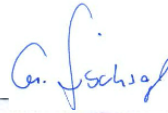
Experten:

Thomas Busslinger

Simon Meier



Guido Hirschvogel



Andreas Ritter



Beat Attiger



12 Entscheid der Baukommission

- a) Die Baukommission der Kreisschule erhebt den Antrag des Preisgerichts gemäss vorstehender Ziffer 11 zum Beschluss.
- b) Allen Auftragnehmern ist der Entscheid mit eingeschriebener Post durch die Gemeindekanzlei zuzustellen.
- c) Der Entscheid in Bezug auf die Erteilung des Ausführungsauftrages erfolgt ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Baukredits durch den Souverän.
- d) Die Finanzverwaltung wird beauftragt, allen teilnehmenden Teams die pauschale Entschädigung und Preisgelder gemäss Ziffer 11, nach Ablauf der Beschwerdefrist von 20 Tagen, zu überweisen.

GEMEINDEVERBAND KREISSCHULE ROHRDORFERBERG

vertreten durch die Baukommission der Kreisschule

Der Präsident



Tobias Holenweger

Der Aktuar



Thomas Busslinger

Niederrohrdorf, 23. September 2025

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innerhalb einer nicht erstreckbaren Frist von 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Projekte stehen auf der Gemeindeverwaltung gegen Voranmeldung zur Einsichtnahme bereit. Die nicht zur Weiterbearbeitung zugelassenen Projektverfasser dürfen die Projektinhalte der anderen Projekte nur für ihre Bedürfnisse verwenden. Informationen an Dritte weiterzugeben ist nicht gestattet.

Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen und muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Mit der Beschwerde können gerügt werden:

- a) Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens;
- b) unrichtige oder unvollständige Feststellungen des rechtserheblichen Sachverhalts.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides sowie allfällige Beweismittel sind der Beschwerdeschrift beizulegen.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

13 Couvert Öffnung

Nach Unterzeichnung des vorstehenden Berichts wurden die Verfassercouverts vom Notar geöffnet:

Projektname	Verfasser / Teams
Nr. 1 – Impuls	Renggli AG, Schötz Kim Strebel Architekten GmbH, Aarau Renggli AG z.H. Jonko Nihei Rinaldi St. Georgstrasse 2 6210 Sursee
Nr. 2 – Eins und Eins	Gross Generalunternehmung AG, Brugg Burkard Meyer Architekten BSA, Baden Gross Generalunternehmung AG z.H. Tobias Kech Kirchgasse 7 5200 Brugg
Nr. 3 – Addendum	Birchmeier Baumanagement AG, Döttingen Schweizer Hauser Architekten AG, Baden Birchmeier Baumanagement AG z.H. Bernhard Ender Gewerbstrasse 21 5312 Döttingen
Nr. 4 – Torfmoos	Erne AG Holzbau, Laufenburg Hornberger Architekten AG, Zürich Erne AG Holzbau z.H. Thomas Braun Werkstrasse 3 5080 Laufenburg
Nr. 5 – Sibelius	Wetter Industrie- + Gewerbebau AG, Stetten Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG, Zürich Wetter Industrie- + Gewerbebau AG z.H. Philip Doka Werkstrasse 7 5608 Stetten
Nr. 6 – Kapla	schaerholzbau ag, Altbüron BEM Architekten AG, Baden Dipl. Arch ETH SIA schaerholzbau ag z.H. Matthias Veraguth Kreuzmatte 1 6147 Altbüron

Anhang: Visualisierungen / Situation (ohne Mst.)

Nr. 4 Torfmoos



Nr. 5 Sibelius



Nr. 6 Kapla

