



Altersstiftung Kling nau



LebensRaum Kling nau Neues Wohnen für alle Generationen, Kling nau

Anonymer einstufiger Projektwettbewerb für Generalplaner im selektiven Verfahren nach SIA 142 (2025)



A1_Programm Präqualifikation

Impressum

Auftraggeberinnen:

Stadt Klingnau und Altersstiftung Klingnau

Organisation:

Kuno Schumacher Architekten AG, Nordstrasse 19, 8006 Zürich

16.04.2026 / ks

Titelbild:

Luftbild Areale «Langmatte» und «Gäntert», Klingnau

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze.....	1
1.1	Verfahren	1
1.2	Termine.....	1
1.3	Gegenstand des Projektwettbewerbs	1
1.4	Ort des Objekts.....	1
2	Angaben zum Verfahren	2
2.1	Auftraggeberinnen und Organisatorin.....	2
2.2	Ausschreibung.....	2
2.3	Verfahren	2
2.4	Gesetzliche Bestimmungen	2
2.5	Teilnahmeberechtigung.....	3
2.6	Entschädigung / Gesamtpreissumme	3
2.7	Ausstellung.....	4
2.8	Weiterbearbeitung.....	4
2.9	Verbindlichkeit und Urheberrecht	5
2.10	Rechtsmittel	5
2.11	Jury.....	5
3	Präqualifikation	6
3.1	Termine Präqualifikation	6
3.2	Zulassungskriterien	6
3.3	Eignungskriterien Präqualifikation	6
3.4	Abgegebene Unterlagen Präqualifikation.....	7
3.5	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation.....	7
3.6	Eingabetermin der Bewerbungsunterlagen	7
3.7	Beurteilung und Selektion.....	8
4	Wettbewerbsverfahren (kann verfeinert werden)	9
4.1	Termine Wettbewerb	9
4.2	Begehung / Ausgabe Modelle	9
4.3	Fragenstellung und Fragenbeantwortung.....	9
4.4	Ausschlusskriterien	9
4.5	Beurteilungskriterien Projektwettbewerb	10
4.6	Zur Verfügung gestellte Unterlagen	10
4.7	Einzureichende Unterlagen / Modell	10
4.8	Abgabetermin / Abgabestelle	12
4.9	Rückgabe der Projekte	12
5	Aufgabenbeschrieb (kann verfeinert werden)	13
5.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung.....	13
5.2	Projektperimeter	14
5.3	Standort- und Marktanalyse.....	14
5.4	Nutzungskonzept	16
5.5	Wohnungsschlüssel und Raumprogramm.....	16
5.6	Anforderungen Aussenraum und Umgebung	17

5.7	Mobilität und Parkierung	18
5.8	Wirtschaftlichkeit	18
5.9	Nachhaltiges Bauen	18
5.10	Termine	19
6	Rahmenbedingungen	20
6.1	Bau- und Planungsrecht	20
6.2	Brandschutz	21
6.3	Hindernisfreies Bauen	21
6.4	Erschliessung	21
6.5	Lärmsituation	21
6.6	Weitere bauliche Rahmenbedingungen	21
7	Genehmigung	22
8	Anhang	23
	Kataster mit Wettbewerbsperimeter	23

1 Das Wichtigste in Kürze

1.1 Verfahren

Objektbezeichnung:	LebensRaum Klingnau
Art des Wettbewerbs:	Projektwettbewerb für Generalplaner nach der Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2025)
Anzahl Stufen:	einstufiger Projektwettbewerb
Verfahrensart:	selektiv mit Eignungsschwelle, anonym

1.2 Termine

Ausschreibung Präqualifikation:	Dienstag, 21. April 2026
Eingabe Bewerbungen Präqualifikation:	Montag, 01. Juni 2026, 17.00 Uhr
Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation:	Mitte Juni 2026 (KW 25)
Ausgabe Projektwettbewerb	Donnerstag, 09. Juli 2026, 14.00 Uhr
Abgabe der Beiträge:	Donnerstag, 29. Oktober 2026

1.3 Gegenstand des Projektwettbewerbs

Die Altersstiftung Klingnau ist Eigentümerin der Parzelle 1005 am Klosterweg (Areal Langmatte) und die Einwohnergemeinde Klingnau der verschiedenen Parzellen zwischen Friedhofweg und Sommerweg (Areal Gäntert) sowie die an die Parzelle 1005 angrenzende Parzelle 1006. Gemeinsam sollen die beiden Areale, eine der wenigen Landreserven im Eigentum der Gemeinde, entwickelt werden. In Klingnau fehlt Wohnraum für die älteren Mitmenschen, für die agilen «golden Agers» aber auch grosszügige hindernisfreie Wohnungen für junge Familien. Auf den beiden Arealen soll attraktiver und zeitgemässer Lebensraum für alle Generationen entstehen, sodass die Ziele der Altersstiftung wie auch der Einwohnergemeinde erreicht werden können.

Mit dem ausgeschriebenen Projektwettbewerb wollen die Auftraggeberinnen das beste Projekt für die beiden Bearbeitungsperimeter evaluieren und den oder die geeignetsten Generalplaner für die Weiterbearbeitung der Bauaufgabe ermitteln.

1.4 Ort des Objekts



A: Areal «Langmatte»
B: Areal «Gäntert»

2 Angaben zum Verfahren

2.1 Auftraggeberinnen und Organisatorin

Auftraggeberinnen

Einwohnergemeinde Klingnau
Propsteistrasse 1
5313 Klingnau

Altersstiftung Klingnau
Propsteistrasse 1
5313 Klingnau

Organisatorin

Kuno Schumacher Architekten AG
Nordstrasse 19
8006 Zürich

Ansprechperson:
Kuno Schumacher, 079 624 26 67
ks@kunoschumacher.ch

2.2 Ausschreibung

- www.simap.ch
- [espazium wettbewerbe \(online\)](http://espazium.wettbewerbe.ch)

2.3 Verfahren

Der einstufige Projektwettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (IVöB; SAR 150.960) sowie dem Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen vom 23. März 2021 (DöB; SAR 150.920). Das Verfahren ist selektiv und richtet sich an Generalplaner.

Im ersten Schritt haben sich die bewerbenden Generalplaner im Rahmen der Präqualifikation ihre Eignung für die Bewältigung der Aufgabe nachzuweisen. Sie haben insbesondere ihre herausragende Qualifikation in den Bereichen Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur, Baumanagement und Nachhaltigkeit sowie ihre technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit und ihre Erfahrungen im zukunftsfähigen und marktgängigen Wohnungsbau für mehrere Zielgruppen darzulegen.

Für die Selektion kommen die Eignungskriterien gemäss Ziffer 3.3 zur Anwendung. Nach der Präqualifikation werden maximal 10 Teams, davon 2 Nachwuchsbüros, zum anonymen Projektwettbewerb eingeladen.

Bei der Bewertung der Nachwuchsbüros aus dem Bereich Architektur werden die Eignungskriterien anders gewichtet (siehe Ziffer 2.5).

Die selektionierten Generalplaner sollen einen Projektvorschlag gemäss «Programm Projektwettbewerb» ausarbeiten und einreichen. Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt.

Die Jury behält sich vor, mit Projekten der engeren Wahl eine optionale Bereinigungsstufe nach SIA 142 (Ausgabe 2025) Art. 5.5 durchzuführen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Wettbewerbe (Ausgabe 2025). Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

2.4 Gesetzliche Bestimmungen

Der ausgeschriebene Projektwettbewerb untersteht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Es gelangen folgende Grundlagen zur Anwendung:

- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (IVöB; SAR 150.960)
- Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen vom 23. März 2021 (DöB; SAR 150.920)
- Es gilt die Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2025) subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen

2.5 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahme am Projektwettbewerb steht allen Planungsteams mit Generalplanungsmandat mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das Beschaffungswesen – soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt – offen.

Stichtag für die Erfüllung der Teilnahmebedingungen ist der Eingabetermin der Bewerbung gemäss Ziffer 3.6.

Die Planungsteams mit Generalplanungsmandat müssen sämtliche für die Bauaufgabe notwendigen Kompetenzen abdecken und im Organigramm bezeichnen. In der Präqualifikation zum Projektwettbewerb muss sich der Generalplaner jedoch nur mit folgende Fachdisziplinen bewerben:

- Generalplanung
- Architektur
- Baumanagement

Um die Problematik der Mehrfachteilnahmen von Landschaftsarchitekturbüros zu umgehen, wird die verantwortungsvolle Auswahl der Landschaftsarchitekturbüros für den Projektwettbewerb dem Generalplaner übertragen. Diese Regelung dient der Qualitätssicherung, damit der Engpass bei den Landschaftsarchitekturbüros nicht zu zufälligen Zweckgemeinschaften führt, sondern eine bewusste Wahl sein kann und so für die Bauaufgabe eingespielte Teams ohne Mehrfachteilnahmen am Projektwettbewerb teilnehmen können.

Das Generalplanermandat kann auch durch den Architekten bzw. durch das Baumanagement oder einer Arbeitsgemeinschaft derselben angeboten werden. Das Baumanagement kann auch durch das Architekturbüro geleistet werden.

Im Planungsteam ist die Erfahrung in der Planung und Ausführung von analogen Bauaufgaben mit vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität vorhanden. Weiter hat das Planungsteam eine ausgeprägte Erfahrung in der Bearbeitung der Themen zum nachhaltigen Bauen gemäss SIA 112/1 (2017) auszuweisen.

Der Beizug von weiteren Fachplanern erfolgt nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden.

Doppelt- oder Mehrfachteilnahmen von einzelnen Fachspezialisten sind mit Ausnahme des federführenden Architekturbüros zulässig. Allfällige Konflikte liegen in der Verantwortung der Teilnehmer.

Beurteilung der «Nachwuchsbüros» in der Präqualifikation:

Die Erfahrung junger Architekturbüros (Inhaber ab Jahrgang 1986) werden gemäss Artikel 4.2.1 der SIA-Wegleitung 142i-601d beurteilt. Sie dürfen in der Projektdokumentation auch Wettbewerbe, Studienbeiträge und Projekte mit einer vergleichbaren Komplexität darstellen, wenn sie noch keine realisierten Referenzprojekte vorweisen können.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss Ordnung SIA 142 (2025), Artikel 12.3, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied der Jury haben.

Mit Eingabe ihrer Bewerbung ermächtigen die Teilnehmenden die Auftraggeberinnen, die Richtigkeit der Angaben der Bewerbenden zu überprüfen und hierzu auch Auskünfte Dritter einzuholen.

Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden die Bestimmungen des Programms und den Entscheid der Jury.

2.6 Entschädigung / Gesamtpreisumme

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Für den Projektwettbewerb steht der Jury eine Gesamtpreisumme von CHF 130'000.00 (exkl. Mehrwertsteuer) für Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung. Dieser Betrag wird voll ausgerichtet. Es ist vorgesehen, 4 bis 6 Preise zu vergeben.

Die Jury kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder der Jury, wobei die Zustimmung aller Vertreterinnen und Vertreter der Auftraggeberinnen vorliegen muss.

2.7 Ausstellung

Nach Abschluss der Jurierung ist vorgesehen, die zur Beurteilung zugelassenen Projekte unter Namensnennung aller Verfassenden öffentlich auszustellen. Den am Wettbewerb teilnehmenden Büros werden die Angaben zur Ausstellung schriftlich zugestellt.

Ort und Zeitraum der Ausstellung wird in den Medien veröffentlicht.

2.8 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberinnen beabsichtigen, das empfohlene Wettbewerbsprojekt dem Generalplaner (Planungsteam mit Generalplanungsmandat), welches noch zu ergänzen ist, vollumfänglich mit der Bearbeitung der Bauaufgabe auf beiden Arealen zu beauftragen. Je nach Wettbewerbseingaben und Juryentscheid besteht die Option, dass die beiden Areale an verschiedene Generalplaner vergeben werden könnten. Dies ist jedoch nicht die Absicht der Auftraggeberinnen. Sollte dieser nicht vorgesehene Fall eintreten, wird die Gesamtpreisumme hälftig pro Areal aufgeteilt und mind. 3 Preise pro Areal vergeben.

Die Realisierung kann auch in Etappen erfolgen. Als erste Etappe ist das Areal «Langmatte» gesetzt. Für die Regelung des Auftragsverhältnisses wird ein KBOB- oder SIA-Vertrag für Planerleistungen mit dem Siegerteam verhandelt.

Die Arbeiten können nur phasenweise freigegeben werden. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der entsprechenden Kredite (Projektierungskredit und Ausführungskredit) durch die zuständigen Organe. Bei Nichtgenehmigung der weiterführenden Kredite hat die Gewinnerin keinen Anspruch auf eine weitere Abgeltung und Auftragsausführung.

Die Auftraggeberinnen behalten sich vor, in Absprache mit dem Generalplaner, das Team durch weitere Spezialisten zu ergänzen, beispielsweise mit einer örtlichen Bauleitung. Dies hat keinen Einfluss auf die zu erbringenden Teilleistungen gemäss SIA 102 (Ausgabe 2014). Die Bauherrschaft behält sich vor, gewisse Teilleistungen nicht durch den siegreichen Generalplaner ausführen zu lassen. Dies führt zu keinen Abgeltungsansprüchen. Sollte das Ausführungsmodell mit einem Generalunternehmer angewendet werden, was zum heutigen Zeitpunkt nicht vorgesehen ist, so werden dem Generalplaner für die Leistungen gemäss SIA 102 (Ausgabe 2014) mindestens 59.5% der Teilleistungen bei der Weiterbearbeitung der Bauaufgabe zugesichert (entspricht den Mindestleistungen gemäss Tabelle Anhang D der Wegleitung 142i-101d).

Für die Auswahl der weiteren Fachplaner als Subplaner gelten die unter Ziffer 3.3 formulierten Eignungskriterien. Die Bauherrschaft behält sich das Mitspracherecht vor. Leistet ein Fachplaner im Wettbewerbsverfahren einen substanziellen Beitrag, welcher durch die Jury explizit gewürdigt wird, so gilt er als gesetzt, sofern er die Zulassungs- und Eignungskriterien unter Ziffer 3.2 und 3.3 erfüllt.

Honoraransätze

Die nachstehenden Honoraransätze dienen der Bauherrschaft als Verhandlungsbasis für die Honorierung der für die Bauaufgabe notwendigen Leistungen (Aufzählung nicht abschliessend):

	Architekt / GP	Bauing.	HLKKSE + GA, FK	Nachhaltigkeit	Landschaft
Schwierigkeitsgrad n	1.0	0.9	0.8	0.8	0.95
Anpassungsfaktor	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Teamfaktor	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Stundenansatz exkl. MwSt. (Zeitmitteltarif)	137.-	125.-	125.-	125.-	137.-

Der Generalplanerzuschlag über alle Fachdisziplinen beträgt 4%.

Die Nebenkosten werden mit einem Zuschlag von 3% entschädigt.

2.9 Verbindlichkeit und Urheberrecht

Das vorliegende Programm der Präqualifikation, das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sind für die Generalplaner, die Jury und die Auftraggeberinnen verbindlich. Die Teilnehmenden anerkennen die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen und Abläufe sowie den Entscheid der Jury in Ermessensfragen.

Das Urheberrecht an den eingereichten Dokumenten verbleibt bei den Verfassenden. Die Unterlagen der prämierten Projekte gehen in das Eigentum der Auftraggeberinnen über.

2.10 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 20 Tagen seit der Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Laurenzenvorstadt 11, 5001 Aarau schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung mit Angaben der Beweismittel enthalten.

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

2.11 Jury

Die Jury setzt sich aus den folgenden stimmberechtigten Personen zusammen:

Sachjury

- Uwe Schewe, Stadtmann Klingnau (Vorsitz)
- Reinhard Scherrer, Präsident Altersstiftung Klingnau
- Nadja Jeggli Castelo, Stadträtin Klingnau, Ressort Hochbau (Ersatz)

Fachjury

- Andreas Galli, Dipl. Architekt HTL ETH BSA SIA, Zürich
- Barla Genelin, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH, Zürich
- Caroline Kagerbauer, Architektin MSc ETH SIA, Brugg
- Hanspeter Oester, Dipl. Architekt ETH SIA, Zürich

Expertinnen und Experten

Für die bedarfsgerechte Prüfung der Wettbewerbseingaben werden folgende nicht stimmberechtigte Expertinnen und Experten beigezogen:

- Martin Geiger, Abteilungsleiter Bau, Stadt Klingnau
- Nicole Iten, Stadträtin Klingnau, Ressort Soziales und Stiftungsrätin Altersstiftung Klingnau
- Patrik Oberholzer, Stiftungsrat Altersstiftung Klingnau
- Beat Erzer, Stiftungsrat Altersstiftung Klingnau

Verfahrensbegleitung

- Kuno Schumacher, Dipl. Architekt ETH SIA, Zürich und Klingnau

Die Jury behält sich vor, bei Bedarf für die Begutachtung spezifischer Fragen weitere Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht beizuziehen. Vorbehalten bleibt die Ausstandspflicht im Falle einer Befangenheit.

3 Präqualifikation

3.1 Termine Präqualifikation

Ausschreibung Präqualifikation SIMAP:	Dienstag, 21. April 2026
espazium wettbewerbe (online):	Dienstag, 21. April 2026
Eingabe Präqualifikation: (Poststempel massgebend)	Montag, 01. Juni 2026, 17.00 Uhr
Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation:	Mitte Juni 2026 (KW25)
Start Projektwettbewerb (Obligatorische Ortsbegehung)	Donnerstag, 09. Juli 2026, 14.00 Uhr

3.2 Zulassungskriterien

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Vollständiger und unterzeichneter Nachweis über die Einhaltung der Sozialgesetzgebung und Zahlpflichten (Selbstdeklaration) gemäss Formular A2.
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens

3.3 Eignungskriterien Präqualifikation

Die Jury bewertet die Eignung der Bewerbenden anhand der einzureichenden Unterlagen nach den folgenden Kriterien:

Eignung des Generalplaners (20%)

- Erfahrung als Generalplaner
- Ein ausgeführtes Referenzprojekt, nicht älter als 10 Jahre seit Fertigstellung
- Organisationsstruktur und Kapazität der einzelnen Teammitglieder

Eignung des Architekturbüros (60%)

- Zwei aktuelle Referenzen (nicht älter als 10 Jahre seit Fertigstellung) über die Planung, Koordination und Ausführung von Objekten mit vergleichbarer Aufgabenstellung
- qualitativ hochstehende architektonische Gestaltung und städtebauliche Einordnung
- Innovationsgehalt der eingereichten Referenzprojekte
- Nachhaltiges Bauen: Materialisierung / Konstruktion / Gebäudetechnik

Eignung des Baumanagements (20%)

- Eine aktuelle Referenz (nicht älter als 10 Jahre seit Fertigstellung) über die Kostenplanung und das Baumanagement von Objekten mit vergleichbarer Aufgabenstellung. Wird das Baumanagement durch das Architekturbüro wahrgenommen, ist durch dieses eine aktuelle Referenz (nicht älter als 10 Jahre seit Fertigstellung) über die Kostenplanung und das Baumanagement von Objekten mit vergleichbarer Aufgabenstellung einzureichen.
-

3.4 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

A1_Programm Präqualifikation

A2_Eingabeformular (inkl. Selbstdeklaration)

3.5 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

A Eingabeformular (inkl. Selbstdeklaration) mit vollständigen Angaben zu allen Teammitgliedern und von allen aufgeführten Firmen unterzeichnet	Eingabeformular A2, Papier A4 geheftet, PDF-Datei
B Erfahrung als Generalplaner und Organigramm der Projektorganisation inkl. Zuordnung der Funktionen (A2_Eingabeformular, im Dokument integriert) und Referenzblatt Generalplaner mit 1 Referenz - Projektinformation / -Beschrieb - Visualisierungen (Bilder, Pläne) - Erstellungskosten (BKP 1 - 5)	Eingabeformular A2, Papier A4 geheftet, PDF-Datei Papier, Querformat A3, ungefaltet, einseitig PDF-Datei
C Referenzblätter Architektur 2 Referenzen - Projektinformation / -Beschrieb, Gebäudestandard - Darstellung von ähnlichen Bauaufgaben - Visualisierungen (Bilder, Pläne) - Erstellungskosten (BKP 1 - 5) und Kosten BKP 2 - Benchmark EK pro m2 Geschossfläche (GF)	Papier, 2x Querformat A3, ungefaltet, einseitig PDF-Datei
D Referenzblatt Baumanagement 1 Referenz - Projektinformation / -Beschrieb - Visualisierungen (Bilder, Pläne) - Erstellungskosten (BKP 1 - 5)	Papier, Querformat A3, ungefaltet, einseitig PDF-Datei
E Datenträger mit PDF-Dateien	ausschliesslich USB Stick

Die geforderten Referenzblätter A3 sind einzeln (nicht gebunden oder geheftet) zuzustellen.

Das Dokument A2_Eingabeformular (inkl. Selbstdeklaration) ist rechtsverbindlich von allen Teammitgliedern zu unterschreiben. Die Signatur kann digital erfolgen. Auf allen Dokumenten ist der Name des Generalplaners zu vermerken.

Weitere Unterlagen werden zur Beurteilung nicht zugelassen.

3.6 Eingabetermin der Bewerbungsunterlagen

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen verschlossen bis spätestens am **Montag, 01. Juni 2026, 17.00 Uhr** an folgender Adresse eingereicht werden:

Kuno Schumacher Architekten AG
Nordstrasse 19
8006 Zürich

Vermerk: Präqualifikation LebensRaum Klingnau

Das Datum und der Zeitpunkt des Poststempels sind massgebend. Persönliche Abgaben sind während den Büroöffnungszeiten möglich.

3.7 Beurteilung und Selektion

Die Beurteilung der Bewerbungen erfolgt gemäss den gewichteten Eignungskriterien unter Kapitel 3.3 durch die Jury. Die Teilnehmerzahl für den anschliessenden Projektwettbewerb ist auf maximal 10 Teams (Generalplaner mit Subplaner), davon 2 Nachwuchsbüros, begrenzt.

Mitte Juni 2026 werden alle Teilnehmenden über den Entscheid der Präqualifikation und eine allfällige Zulassung für den Projektwettbewerb orientiert.

Die Bewerbungsunterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberinnen über und werden nicht zurückgegeben.

4 Wettbewerbsverfahren (kann verfeinert werden)

4.1 Termine Wettbewerb

Obligatorische Begehung / Ausgabe Wettbewerbsunterlagen und Modell	Donnerstag, 09. Juli 2026, 14.00 Uhr
Fragenstellung	Freitag, 31. Juli 2026
Fragenbeantwortung	Freitag, 14. August 2026
Abgabe der Beiträge	Donnerstag, 29. Oktober 2026, 17:00 Uhr
Abgabe der Modelle	Donnerstag, 12. November 2026, 17:00 Uhr
Vorprüfung, Beurteilung und Empfehlung	November bis Mitte Dezember 2026
Vergabeentscheid / Versand Verfügung mit Jurybericht	Dezember 2026 Januar 2027
Öffentliche Ausstellung	1. Quartal 2027

4.2 Begehung / Ausgabe Modelle

Am Donnerstag, 09. Juli 2026, 14.00 Uhr findet eine geführte Begehung des Perimeters statt. Der Treffpunkt wird den selektionierten Teams bekannt gegeben. Es werden keine inhaltlichen Fragen zum Wettbewerb beantwortet.

Das Modell kann ab dem 09. Juli 2026 an der Adresse des Modellbauers abgeholt werden, welche mit der Einladung zur Begehung bekannt gegeben wird.

4.3 Fragenstellung und Fragenbeantwortung

Fragen zum Wettbewerbsprogramm sind schriftlich und **anonym** per **A-Post** bis **Freitag, 31. Juli 2026** an folgende Adresse zuzustellen:

Kuno Schumacher Architekten AG
Nordstrasse 19
8006 Zürich

Vermerk: Fragen Projektwettbewerb LebensRaum Klingnau

Das Datum des Poststempels ist massgebend.

Die Fragen sind jeweils mit dem betreffenden Programmpunkt zu versehen.

Sämtliche eingegangenen Fragen und die entsprechenden Antworten werden bis Freitag, 14. August 2026 allen teilnehmenden Generalplanern per E-Mail versendet. Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

4.4 Ausschlusskriterien

- Nicht fristgerechte Abgabe der verlangten Unterlagen (Pläne und Modell)
- Verstoss gegen die Wahrung der Anonymität
- Unvollständigkeit der verlangten Unterlagen in wesentlichen Bestandteilen

4.5 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge werden nach den folgenden Kriterien beurteilt:

Städtebau / Architektur

- Gesamtkonzept
- Städtebauliche und architektonische Qualität, Einordnung ins Quartier
- Qualität und Innovation der Wohnungsgrundrisse
- Beziehung zwischen Innen- und Aussenraum
- Lärmschutzmassnahmen

Landschaftsarchitektur

- Gesamtkonzept
- Qualität der Freiräume bezüglich Nutzbarkeit und Aneignbarkeit
- Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen
- Einbindung in den bestehenden Grünraum und Vernetzung mit dem Quartier
- Ökologische Qualitäten: Vegetation, Materialisierung, Regenwassermanagement
- Anordnung der Parkierung

Funktionalität / Tragstruktur

- Äussere und innere Erschliessung, Zugänglichkeiten
- Umsetzung des Wohnungsspiegels
- Betriebliche Abläufe und Nutzung von Synergien
- Nutzungsflexibilität der Trag- und Raumstruktur
- Logik und Effizienz Tragstruktur

Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlichkeit: tiefe Lebenszykluskosten für Bauten und Anlagen aufgrund von optimierten Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten
 - Flächeneffizienz der Grundrisse und Anzahl Wohnungen
 - Hohe Energie- und Ressourceneffizienz (gemäss SIA Merkblatt 2040)
 - Materialökologie, Graue Energie
-

Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung. Die Jury wird aufgrund der Kriterien eine Gesamtbewertung vornehmen.

4.6 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

B1: Programm Projektwettbewerb (pdf)

B2: Eingabeformular mit Selbstdeklaration (docx, pdf)

B3: Vorlage Raumprogramm/Wohnungsschlüssel (excel, pdf)

B4: Modellausschnitt Mst 1:500 mit Bauplan (dwg/dxf)

B5: Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Klingnau (pdf)

B6: Zonenplan der Stadt Klingnau (pdf)

B7: AV Daten (Katasterplan, Werkleitungen, Höhenlinien mit Baumkataster) (dwg/dxf)

B8: Geologische Baugrunduntersuchung (pdf)

B9: Lärmgutachten (pdf)

Zusätzlich zu den abgegebenen Unterlagen gelten alle einschlägigen gültigen Normen.

4.7 Einzureichende Unterlagen / Modell

Es sind zwei Sätze (Vorprüfung / Jurierung) sämtlicher Pläne und Tabellen auf Papier abzugeben. Varianten sind nicht zugelassen. Alle Dokumente sind mit der Bezeichnung «Projektwettbewerb LebensRaum Klingnau» und einem **Kenntwort** zu versehen.

Es dürfen maximal 4 Pläne im Format A0 quer (zwingend quer) abgegeben werden. Die Plangrafiken sind gut lesbar auf weissem Hintergrund darzustellen. Die Pläne sind ungefaltet in einer Mappe einzureichen.

A Pläne A0 quer, im Doppel (Vorprüfung leichtes Papier / Jurierung schweres Papier)

Schwarzplan 1:5'000

Situationsplan 1:500, genordet

- Grundstücksgrenzen
- Wichtige Höhenkoten (insbesondere bei Zufahrten / Gebäudeeingängen)
- Dachaufsicht der projektierten Bauten
- Unterirdische Bauteile
- Erschliessung
- Umgebungsgestaltung (Anlagen und Geräte, Differenzierung der Beläge)

Grundrisse 1:200

- Zweckbezeichnung gemäss Raumprogramm
- Angabe zur Nutzfläche NF in m²
- Erdgeschoss mit Umgebung und Höhenangaben
- die Grundrisse sind einheitlich auszurichten

Ausschnitt Grundrisse 1:100

- Wichtigste Wohnungstypologien mit Möblierung

Relevante Fassaden und Schnitte 1:200

- Bestehendes Terrain / neues Terrain
- Benachbarte Bauten, sofern relevant
- Höhenkoten

Detailschnitt 1:50

- Angaben zum Fassadenaufbau (Schnitt und Ansicht)
- Materialisierung
- Fenster und Sonnenschutz

Erläuterungen auf Plänen

- Städtebauliches Konzept
- Konzept Aussenraum
- Nutzungsschema und Erschliessung
- Konzept Tragstruktur
- Nachweis der Flucht- und Rettungswege
- Materialisierung und Konstruktion

Renderings werden nicht erwartet. Die Wahl der Art der Visualisierung wird den Projektteilnehmenden überlassen. Es soll eine Darstellung gewählt werden, welche die Projektidee am besten zu vermitteln mag.

B Tabellen, im Doppel A4 Querformat einseitig bedruckt

- Raumprogramm
- Kennwerte für Wirtschaftlichkeitsprüfung mit Planschemata

C Gipsmodell 1:500, weiss

D Verkleinerungen der A0-Pläne im Format A3

E Datenträger (USB Stick, keine DVD), max. 80 MB, anonymisiert gem. SIA 142i-302

- A0-Pläne
- A3-Pläne
- Tabellen

F Verschlossenes Kuvert mit Kennwort versehen:

- Verfasserblatt
- Selbstdeklaration von allen Planern unterschrieben
- Einzahlungsschein
- Mehrwertsteuer Nummer

Zusätzlich eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt

Es sind nur die Unterlagen, welche in Papierform eingereicht werden, für die Beurteilung entscheidend.

4.8 Abgabetermin / Abgabestelle

Die Wettbewerbsbeiträge (Pläne, Beilagen, Formulare) sind am **Donnerstag, 29. Oktober 2026, bis 17 Uhr**, an folgender Adresse abzugeben:

Kuno Schumacher Architekten AG
Nordstrasse 19
8006 Zürich

Vermerk: Projektwettbewerb LebensRaum Klingnau

Die Abgabe hat anonym zu erfolgen.

Bei Postversand ist die Wegleitung SIA 142i-301d zu berücksichtigen.

Nicht termingerechte und unvollständige Abgaben werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Die Modelle sind bis **Donnerstag, 12. November 2026, bis 17:00 Uhr**, einzureichen.

Abgabestelle Modelle

Der Eingabeort wird mit dem Start des Projektwettbewerbs bekannt gegeben.

4.9 Rückgabe der Projekte

Gleichzeitig mit der Bekanntgabe des Entscheides der Jury werden die Modalitäten für die Rückgabe der nicht prämierten, bzw. nicht angekauften Eingaben geregelt.

Nicht abgeholte Arbeiten werden entsorgt und nicht aufbewahrt.

5 Aufgabenbeschrieb (kann verfeinert werden)

5.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Seit längerer Zeit ist die Altersstiftung Klingnau bestrebt, Wohnraum für die älteren Bevölkerungsschichten der Gemeinde im dritten Lebensabschnitt anzubieten. Dazu besitzt sie die Landparzelle 1005 am Klosterweg und Mattenweg, welche mit der gemeindeeignen Parzelle 1006 das Areal «Langmatte» definiert. Auch fehlt in Klingnau ansprechender Wohnraum, um Einfamilienhausbesitzer motivieren zu können, ihr Eigenheim nachfolgenden Generationen, den jungen Familien, zu überlassen und in eine grosszügige hindernisfreie Wohnung umzuziehen. Viele Klingnauerinnen und Klingnauer müssen in dieser Situation notgedrungen auf unsere Nachbargemeinden ausweichen.

Die Einwohnergemeinde Klingnau ist Eigentümerin verschiedener Parzellen zwischen Friedhofweg und Sommerweg, die letzte eigene Nutzungsreserve, welche sich ebenfalls für ein Wohnraumprojekt anbietet (Areal «Gäntert»). Die Erreichbarkeit der SBB-Haltestelle ist in kurzer Gehdistanz möglich.

Die Altersstiftung Klingnau und der Stadtrat Klingnau haben nun entschieden, gemeinsam ein Wohnbauprojekt für die verschiedenen Zielgruppen zu entwickeln, um die vorliegende Angebotslücke schliessen zu können. Dazu wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Juni 2025 eine Verpflichtungskredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbs genehmigt. Es ist vorgesehen, die Areale an eine Trägerschaft (Wohnbaugenossenschaft o.ä.) im Baurecht abzutreten oder als Eigenfinanzierung durch die Stadt Klingnau zu realisieren.

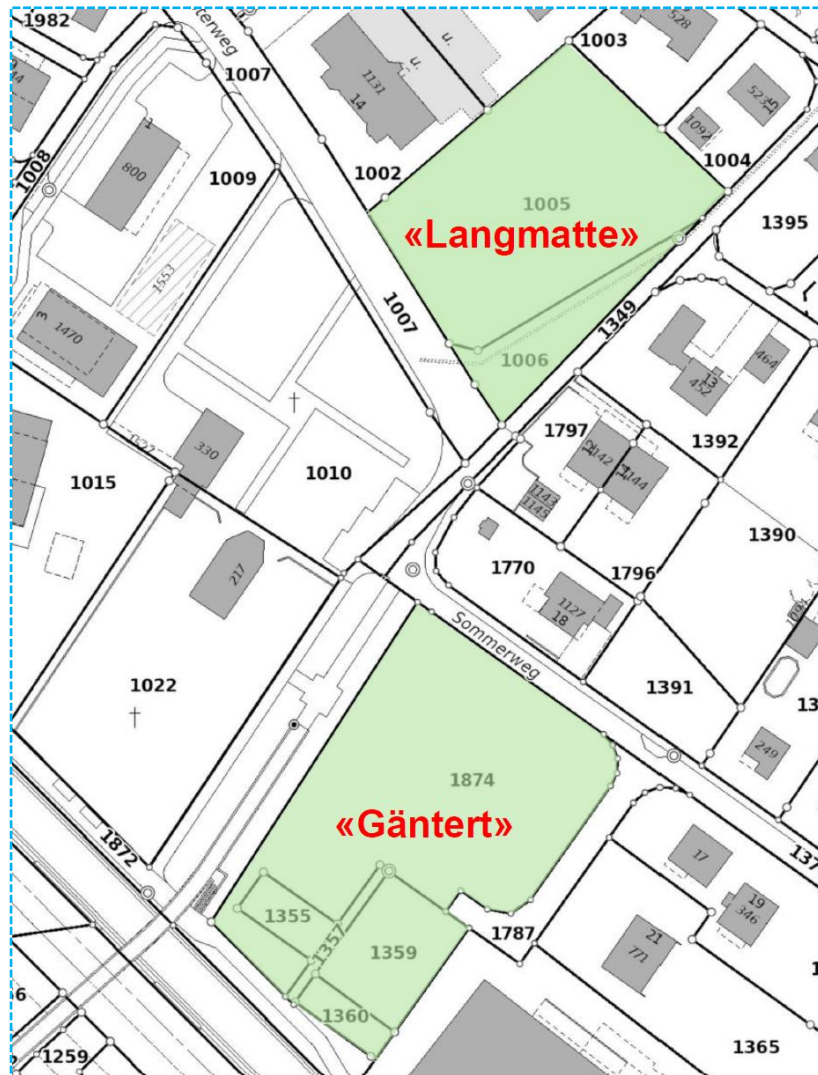
Mit dem Projektwettbewerb sollen folgende Projektziele schlüssig beantwortet werden:

- Evaluation der besten Lösung, wie die Wohnbauten innerhalb der beiden Areale ressourcenschonend und quartierverträglich eingefügt werden können.
- Realisieren von qualitativ hochstehendem Wohnraum mit hoher Wohn- und Lebensqualität an guter Lage, unter Berücksichtigung der Lärmemissionen der Umfahrungsstrasse.
- Optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Areale unter Beachtung der rechtskräftigen Zonenvorschriften.
- Die Wohnbauten sollen auf die Marktbedürfnisse und eine nachhaltige Vermietbarkeit ausgerichtet sein.
- Zielgruppenorientierte Wohnungsbauten von zukunftsweisenden Lebenswelten, aber trotzdem «nutzungsflexibel» (Adaptionsfähigkeit) und ausgerichtet auf den Klimawandel (sommerlicher Wärmeschutz, Kühlung etc.).
- Einsatz von erneuerbaren Energien (Anschluss Fernwärmenetz oder Erdsonden-Wärmepumpe) und deren effizienten Nutzung.
- Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft und schonendem Umgang mit den Ressourcen.
- Optimierte Betriebs- und Unterhaltskosten: Fokus Lebenszyklus (langfristige Wirtschaftlichkeit und Lebensdauer).
- Soziale Aspekte von «Nachbarschaft Leben».
- Adäquate Aussenraumgestaltung, welche die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzungsbereiche ideal erfüllen kann (Aussenraumqualität der Individual- und Gemeinschaftsbereiche).
- Die zeitgemässen Gebäudestandards wie SNBS oder Minergie-P-Eco sollen als Vorgabe dienen.
- Auswahl des geeignetsten Generalplaners für die Weiterbearbeitung der Bauaufgabe.

Mit dem Wettbewerbsverfahren sollen zudem folgende weiteren Aspekte geklärt werden:

- Hindernisfreie Erschliessung der Gebäude gemäss SIA 500
- Klärung der Ver- und Entsorgung der Wohnbauten

5.2 Projektperimeter



Parz.-Nr.	m2 Eigentümerin
1005	2'102.00 Altersstiftung
1006	398.00 Einwohnergemeinde
Total	2'500.00 aGSF

Parz.-Nr.	m2 Eigentümerin
1874	2'607.00 Einwohnergemeinde
1355	148.00 Einwohnergemeinde
1357	66.00 Einwohnergemeinde
1359	456.00 Einwohnergemeinde
1360	122.00 Erbengemeinschaft
Total	3'399.00 aGSF

- Projektperimeter Areal Langmatte und Areal Gäntert
- Betrachtungsperimeter, inkl. Kontext der historischen Altstadt

5.3 Standort- und Marktanalyse

Makrolage

Die Areale liegen in der Ebene zwischen dem Hangfuss der Rebberge am Achenberg und der auf einem Umlaufberg liegenden historischen Altstadt von Klingnau, welche durch die Eisenbahnlinie und die Umfahrungsstrasse vom Wohngebiet abgetrennt ist. Im Süden bzw. Westen grenzt der Friedhof an die Areale, im Osten Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie direkt angrenzend im Südosten Gewerbebauten entlang der Umfahrungsstrasse.

In unmittelbarer Nähe zum Areal Gäntert verbindet die Friedhofpasserelle (Fussgänger und Fahrradverkehr) das Städtli mit dem nordöstlichen Wohnquartier. Weiter nordwestlich in 5 minütiger Gehdistanz bietet die Unterführung bei der SBB-Haltestelle eine weitere Anbindung für den Langsamverkehr.

Ab der SBB-Haltestelle Klingnau verkehren Regionalzüge in 17 Minuten nach Baden und 38 Minuten nach Zürich. Zu den Stosszeiten ergänzt die S19 das ÖV-Angebot mit Direktzügen nach

Zürich. Für den motorisierten Individualverkehr sind die Areale über den Sommerweg und Klosterweg erschlossen.



Luftbild Makrolage

Mikrolage

Das umliegende Wohnquartier ist von einer durchgrünten Bebauungsstruktur aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern geprägt. Das Areal Langmatte mit einer Fläche von 2'500 m² grenzt im Nordwesten an dreigeschossige Wohnbauten und ist zweiseitig von Quartierstrassen umschlossen, zum Friedhof und zum angrenzenden Einfamilienhausquartier. Im Nordosten stehen noch zwei Einfamilienhäuser aus der Zeit, als das Areal noch nicht der W3 Wohnzone zugeschrieben wurde.

Das Areal Gäntert besteht aus verschiedenen Teilflächen von einer Gesamtfläche von 3'399 m² und liegt südöstlich des Friedhofs. Das Areal ist geprägt durch die Eisenbahnlinie und Umfahrungsstrasse im Südwesten, welche durch eine Lärmschutzwand geschützt ist. Auf diese Lärm-situation muss der Entwurf reagieren. Im Südosten liegt eine Gewerbeliegenschaft und im Nordosten wiederum das Einfamilienhausquartier entlang des Sommerweges.

In unmittelbarer Nähe, nordwestlich des Friedhofs, liegt der Kindergarten, weshalb sich die Quartiere Jonermatte Ost als Familienfreundliches Wohnquartier entwickelt hat. Dasselbe Potential besteht auch für das Areal Gäntert.

Marktanalyse

Die Leerwohnungsziffer von Klingnau ist tief. Vereinzelt Wohnungen werden immer wieder in den Onlineportalen angeboten, dabei handelt es sich jedoch mehrheitlich um Wohnungen älteren Erstellungsdatums. Attraktive, lichtdurchflutete Neubauwohnungen mit einem moderaten Zinsniveau sind rar und es darf davon ausgegangen werden, dass solche Wohnungen vom Markt gut absorbiert werden.

In den Nachbargemeinden und auch in Klingnau sind einige Mehrfamilienhausprojekte und grössere Projektentwicklungen in Planung (Arealtransformationen), die voraussichtlich eher ein jüngeres und urbanes Publikum ansprechen werden und auf den Druck aus dem Metropolitanraum Zürich / Limmattal reagiert. Deren Realisierungshorizont liegt jedoch hinter dem nun ausgeschriebenen Projekt. Aus diesem Grund sollten keine Absorptionsrisiken bestehen, da auch als Zielgruppe primär die Klingnauer Bevölkerung angesprochen ist. Zudem soll das Projekt LebensRaum Klingnau hierzu einen idealen Kontrast bilden und die durchgrünte, ländliche und naturnahe Lage als Chance nutzen.

5.4 Nutzungskonzept

Positionierung

Die Neubauten sollen zeitgemässen und komfortablen Wohnraum für die verschiedenen Zielgruppen anbieten. Lichtdurchflutete Wohnungen mit Bezug zum durchgrünten Wohnquartier sollen entstehen, welche eine hohe Nutzungsflexibilität aufweisen und auf die verschiedensten Bedürfnisse der Bewohnenden reagieren können.

Ein Gemeinschaftsbereich im Innen- und Aussenraum soll den gesellschaftlichen Zusammenhalt fördern. Die gegenseitige Unterstützung der verschiedenen Bewohnenden wird angestrebt.

Ein zusätzliches Dienstleistungsangebot für Pflege, Mahlzeitendienst, Reinigung etc. soll auf privater Basis möglich sein, dazu wird jedoch keine zusätzliche Infrastruktur notwendig sein.

Zielgruppen

Folgende Primärzielgruppen werden definiert:

Wohnen im Alter, Ehepaare und Einzelpersonen ab dem 75/80. Altersjahr, denen die aktuelle Wohnsituation zur Belastung wird, da einerseits ein Einfamilienhaus mit grossem Umgebungsanteil zu unterhalten ist oder eine zu grosse, nicht hindernisfreie Wohnung den Alltag erschweren. Dazu sollen mehrheitlich Kleinwohnungen (2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen) angeboten werden.

Mehrgenerationenwohnen, primär Ehepaare ab 55 Jahre, welche ihr Einfamilienhaus der nächsten Generation überlassen wollen und den dritten Lebensabschnitt bewusst neugestalten. Es sind auch die sogenannten „Golden Ager“ angesprochen, welche agil und unabhängig leben möchten, die Nähe zur Natur schätzen, und doch mit dem ÖV-Anschluss schnell die nahegelegenen Zentren Baden oder Zürich aus privaten, kulturellen oder beruflichen Gründen aufsuchen. Sie suchen grosszügige, komfortable Wohnungen, mit überdurchschnittlichem Standard. Der Wohnungsmix liegt mehrheitlich bei 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen.

Als Sekundärzielgruppe sind auch junge Paare angesprochen, die den ersten Schritt in die Selbstständigkeit wagen und zu jungen Familien heranwachsen. Die 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen sind deshalb auch als Familienwohnungen nutzbar. Aus diesen Gründen sollen die Wohnungen flexible Wohnformen anbieten, um den verschiedenen Zielgruppen gerecht zu werden.

5.5 Wohnungsschlüssel und Raumprogramm

Wohnungsmix

<i>Wohnungstyp</i>	<i>HNF inkl. Reduit (=VMF)</i>	<i>Anteil</i>
2.5 Zimmerwohnung	55 bis 65 m ²	ca. 35 %
3.5 Zimmerwohnung	70 bis 80 m ²	ca. 25 %
4.5 Zimmerwohnung	85 bis 100 m ²	ca. 35 %
5.5 Zimmerwohnung	ca. 110 m ²	ca. 5 %

Eine quantitative Überprüfung hat ergeben, dass mit den definierten Wohnungsgrössen auf beiden Arealen gesamthaft rund 40 Wohnungen realisiert werden können.

Die Wohnungen sollen folgende Kriterien auszeichnen:

- gut geschnittene Wohnungen mit attraktiven, geschützten Aussenflächen (Loggien), spezifisch ausgerichtet auf die Zielgruppen.
- Erdgeschosswohnungen mit privat nutzbarem Gartenbereich mit genügend Privatsphäre
- Genügend gross konzipierte Küchen
- Ausreichend Stauraum in den Wohnungen (Réduit ca. 4 - 6 m²)
- Je Wohnung Waschmaschine und Tumbler, im Réduit, nebeneinander angeordnet
- Sanitärräume (wenn möglich natürlich belichtet/belüftet):
 - 2 ½ Zi-Whg Badezimmer mit Dusche/Lavabo und mit separatem WC/Lavabo
 - 3 ½ Zi-Whg 50% der Badezimmer mit Dusche/Lavabo und mit separatem WC/Lavabo
 - 3 ½ Zi-Whg 50% der Badezimmer mit Dusche/WC/Lavabo und mit separatem WC/Lavabo
 - 4 ½ und 5 ½ Zi-Whg Gästebad mit Dusche, Hauptbadezimmer mit Badewanne

Raumprogramm

Neben dem definierten Wohnungsmix soll folgendes zusätzliche Raumangebot pro Areal angeboten werden:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss
(mit Teeküche und Aussenraumbezug) | 35 bis 50 m ² |
| - Gästezimmer/Studio, neben Gemeinschaftsraum
mit IV-Badezimmer (WC und Dusche) | 15 m ²
4 m ² |
| - Kellerabteil pro Wohnung | 8 bis 10 m ² |
| - Hauswartraum | 15 m ² |
| - Entsorgungsraum | 15 m ² |
| - Technikräume | 30 m ² |
| - Energiespeicher für die PV-Anlage | 10 m ² |
| - Parkierungsanlage, gedeckt mindestens für 50% der Anzahl PW
(als Einstellhalle möglich) | |
| - Bequem zugänglicher Fahrradraum | 20 bis 30 m ² |

5.6 Anforderungen Aussenraum und Umgebung

Die Erschliessungswege und -plätze sollen barrierefrei und übersichtlich gestaltet werden und eine klare Adressierung schaffen. Zudem werden Aussagen zur Parkierung, Entsorgung sowie zu Rettungszufahrten erwartet.

Ein gemeinsamer Aussensitzplatz soll – teilweise gedeckt – neben dem Gemeinschaftsraum angeordnet werden. Eine Grillstelle und ein Aussenréduit ist vorzusehen. Die Gestaltung der Aussenräume soll attraktive Begegnungs-, Aufenthalts- und Rückzugsmöglichkeiten bieten und die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohnenden berücksichtigen. Dem Übergang vom öffentlichen Bereich zu den privaten Sitzplätzen der Erdgeschosswohnungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die gemäss BauG geforderten Spielflächen sind mit Bedacht an dafür geeigneten Lagen und in ausreichender Grösse vorzusehen. Dabei sind die vorhandenen Angebote der angrenzenden öffentlichen Spielplätze zu berücksichtigen.

Eine pflegeleichte und naturnahe Gestaltung, mit Förderung der Biodiversität, wird erwartet. Die Entwässerung ist integral nach dem Prinzip der «Schwammstadt» zu planen. Neben der Abflussverringerung (durchlässige Flächengestaltung, Verdunstung, Retention auf Dachflächen, Regenwassernutzung, etc.) steht dabei die oberflächliche Versickerung von nicht nutzbarem, abfließendem Niederschlagswasser im Vordergrund. Eine Flächenversiegelung innerhalb der Areale soll nur soweit notwendig (für den sicheren Zugang zu den Hauseingängen, Hindernisfreiheit) vorgesehen werden.

5.7 Mobilität und Parkierung

Die Areale werden über den Sommerweg und Klosterweg erschlossen. Von diesen Wegen sollen auch die Parkieranlagen, die gedeckten Einstellhallen und die offen angeordneten Parkplätze, erschlossen werden.

Die Dimensionierung der Parkierung orientiert sich an der VSS-Norm. Pro Wohnung soll ein Parkplatz angeboten werden, für die 5 ½ Zimmerwohnungen jedoch 2 Parkplätze. Zudem sollen gesamthaft mindesten 6 Besucherparkplätze pro Areal vorgesehen werden.

Auch soll ein Abstellbereich für Fahrräder (Kurzzeit, Besucher) vorgesehen werden.

5.8 Wirtschaftlichkeit

Die Auftraggeberinnen hat für das Bauvorhaben keine Kostenvorgabe definiert. Aufgrund des Zielpublikums wird von Erstellungskosten ausgegangen, welche den Benchmark von vergleichbaren Objekten mit einem durchschnittlichen Ausbaustandard einhalten. Die Investition steht dabei in Abhängigkeit des möglichen Ertrages. Die Wirtschaftlichkeit muss nachgewiesen sein.

5.9 Nachhaltiges Bauen

Die Stadt Klingnau und die Altersstiftung sind nicht verpflichtet, einen bestimmten Gebäudestandard einzuhalten. Das Wohnbauprojekt soll sich trotzdem am SNBS orientieren und die spezifischen Kriterien umsetzen. Eine Zertifizierung ist jedoch nicht vorgesehen.

Weiter sollen folgende Ziele angestrebt werden:

Gesellschaft

Die Wohnbauten sollen die Ansprüche an flexiblen Wohnraum erfüllen. Das hindernisfreie Bauen stellt dabei eine Selbstverständlichkeit dar (SIA 500). Die Förderung der Nachbarschaft ist dabei ein wichtiger Faktor, um den sozialen Zusammenhalt der Gemeinschaft zu stärken. Gemeinschaftsbereiche, informelle Begegnungsflächen (Erschliessung) und der Aussenraum sollen daher eine hohe Aufenthaltsqualität für die verschiedenen Zielgruppen erhalten. Trotzdem soll Raum für Individualität und private Bereiche, speziell bei den Erdgeschosswohnungen, angeboten werden.

Umwelt

Es soll ein ökologisch nachhaltiges Projekt mit einem niedrigen Energiebedarf in Erstellung sowie Betrieb und Unterhalt entstehen, wobei erneuerbare Energieträger und bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt werden sollen, welche keine umweltbelastenden Schadstoffe ausstossen. Die Wohnbauten sollen mit PV-Anlagen ausgerüstet werden. Als Wärmeerzeugung steht das regionale Fernwärmenetz der REFUNA zur Verfügung. Es ist jedoch auch eine Erdsonden-Wärmepumpe (Vorteil Free-Cooling) denkbar.

Wirtschaft

Die Betriebskosten sollen durch tiefe Heiz- und Energiekosten optimiert werden. Die Gebäudehülle soll so konstruiert werden, dass das Gebäude die passive Sonnenenergie bestmöglich nutzen kann und der sommerliche Wärmeschutz das Gebäude im Sommer nicht aufheizen wird.

Durch eine rationelle Bauweise soll ein in der Erstellung wirtschaftliches Projekt entstehen. Ebenso soll mit einer intelligenten Gebäudestruktur auf eine hohe Nutzungsflexibilität geachtet werden, damit die Adaptionfähigkeit an künftige Bedürfnisse und Konzepte gegeben ist. Durch einen tiefen Energieverbrauch und eine qualitätsvolle Materialisierung ist ein kostengünstiger Betrieb und Unterhalt zu erwarten. Dies wird durch eine konsequente Systemtrennung von verschiedenen alternden Bauteilen unterstützt, damit jederzeit eine Instandsetzung oder Nachrüstung ohne massive bauliche Eingriffe möglich sein wird. Der Fokus soll auf die Lebenszykluskosten ausgerichtet sein, da die Betriebskosten über die Lebensdauer eines Bauwerks die Erstellungskosten um ein Vielfaches übersteigen. Auch soll ein schonender Umgang mit der Ressource Boden angestrebt werden.

5.10 Termine

Parallel zum Projektwettbewerb werden die möglichen Finanzierungsmodelle geprüft, damit mit dem Wettbewerbsentscheid auch die weitere Projektorganisation geklärt ist.

Für die Projektentwicklung sind folgende Meilensteine vorgesehen:

Durchführung Projektwettbewerb	bis Ende 2026
Genehmigung Projektierungskredit	Juni 2027
Start Projektierungsphase	August 2027
Bauprojekt und Kostenvoranschlag	September 2028
Baueingabe	Oktober 2028
Genehmigung Ausführungskredit	November 2028
Ausschreibungsphase	ab Januar 2029
Baubeginn/Realisierung	Sommer 2029
Fertigstellung/Inbetriebnahme	Herbst 2030

6 Rahmenbedingungen

6.1 Bau- und Planungsrecht

BNO

Areal Langmatte: **Wohnzone W3**

- AZ 0.65
- Anzahl Vollgeschosse: 3
- Grenzabstände 4m
- Gebäudehöhe 10m
- Firsthöhe 14m
- Empfindlichkeitsstufe ES II

Areal Gärtert: **Ringzone**

- AZ 0.55 (Festlegung durch den Stadtrat, Anlehnung an angrenzende Zone W2)
- Anzahl Vollgeschosse: 2
- Grenzabstände 4m
- Gebäudehöhe 8m
- Firsthöhe 12m
- Empfindlichkeitsstufe ES III

Auszug §11 BNO

Ringzone	¹ Die Ringzone dient als Schutzgürtel um die Altstadt.
Zweck	Alle Bauten sollen durch Stellung, Gestaltung und Bauvolumen auf die benachbarte Altstadt Rücksicht nehmen.
Nutzung	² Die Ringzone dient dem Wohnen. Nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sind zugelassen.
Bauweise	³ Die offene und geschlossene Bauweise ist zulässig.

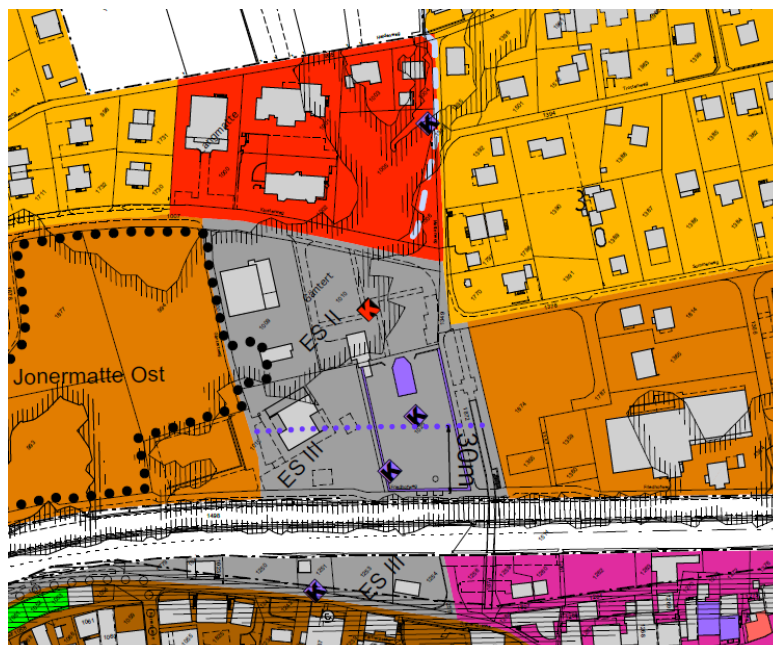


Abbildung 3 Auszug aus dem Zonenplan der Stadt Klingnau

Die Stadt Klingnau ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).

6.2 Brandschutz

Die Brandschutzvorschriften (Brandschutznorm und Brandschutzrichtlinie) der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF, Ausgabe 2015, sind zu beachten.

6.3 Hindernisfreies Bauen

Dem Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz [BehiG]; SR 151.3) und der Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung [BehiV]; SR 151.31) sowie § 53 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz [BauG]; SAR 713.100) i.V.m. § 37 der Bauverordnung ([BauV]; SAR 713.121) sowie der Norm SIA 500 (Ausgabe 2009) „Hindernisfreie Bauten“ ist in allen Bereichen (Innen- und Aussenraum) besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

6.4 Erschliessung

Für sämtliche Medien, inkl. Fernwärme der REFUNA AG, ist der Anschluss bis zur Parzellengrenze vorhanden.

6.5 Lärmsituation

Für den Projektwettbewerb wird den teilnehmenden Generalplanern eine Beurteilung der Lärmsituation zur Verfügung gestellt.

6.6 Weitere bauliche Rahmenbedingungen

- Optimale wirtschaftliche und ortsverträgliche Ausnützung des Areals
- Hohe Funktionalität der Gebäude, welche mit einfachen, technischen Systemen erstellt, betrieben und unterhalten werden können
- Ressourcen- und klimaschonendes Projekt, welches sich an einer gesamtenergetischen Betrachtung orientiert
- Geringes unterirdisches Volumen
- Parkierung mit E-Mobilität ausrüsten

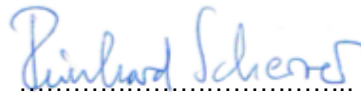
7 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Stadtrat Klingnau, dem Stiftungsrat der Altersstiftung Klingnau sowie den stimmberechtigten Mitgliedern der Jury genehmigt. Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Wettbewerbe (Ausgabe 2025).

Uwe Schewe



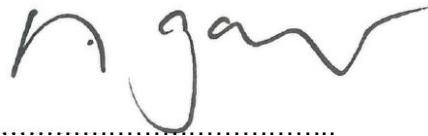
Reinhard Scherrer



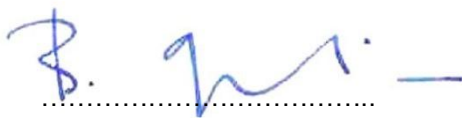
Nadja Jeggli Castelo



Andreas Galli



Barla Genelin



Caroline Kagerbauer



Hanspeter Oester

