

Protokoll vom 20. Mai 2026

**Neubau Alterswohnungen und Jugend-
räume
Gesamtleistungswettbewerb**

Bericht Preisgericht 2. Stufe

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	Vorprüfung	4
3	Preisgericht	4
4	Beratung und Beurteilung	5
4.1	Formelle Vorprüfung	5
4.2	Brandschutzbeurteilung	5
4.3	Entscheid über die Zulassung	5
5	Beurteilungskriterien	6
6	Bewertung der 2. Stufe Gesamtleistungswettbewerb	7
7	Projektbeschriebe	8
8	Projektauswahl	15
9	Schlussbemerkung	15
10	Antrag des Preisgerichtes	15
11	Entscheid der Kirchgemeinde	17
12	Couvert Öffnung	18
	Anhang: Visualisierungen / Situation	20

1 Zielsetzungen

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Art des Auftrages

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

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

Die Zulassung zur 2. Stufe (Offerte) erfolgt an drei Teams TU / Architekt / Landschaftsarchitekt.

1.3 Ziel des Gesamtleistungswettbewerbes

Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs ist es,

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

1.4 Auftragnehmer

Aufgrund der eingereichten Unterlagen wurden mit der 1. Stufe insgesamt drei Teams Totalunternehmer / Architekt zur Teilnahme an der 2. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs zugelassen, welche fristgerecht folgende anonymen Projekte eingereicht haben:

- 2. Treillage**
- 4. Domus**
- 5. Flügel**

2 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.

Zur Prüfung der einzelnen Punkte wurden Checklisten erstellt. Das Ergebnis wurde im Vorprüfungsbericht vom 13. Mai 2026 zusammengefasst und dem Preisgericht vorgelegt.

3 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
- Philipp Kühne, dipl. Ing. ETH/SIA, Raumplaner FSU, Wohlen

Sachpreisrichter

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

Experten

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

4 Beratung und Beurteilung

Am Mittwoch, 20. Mai 2026, versammelte sich das Preisgericht im Kirchgemeindehaus Widen zur Beurteilung.

4.1 Formelle Vorprüfung

Die formalen Anforderungen werden von allen Projekten weitgehend erfüllt.

4.2 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
2 – Treillage			
4 – Domus			
5 – Flügel			

4.3 Entscheid über die Zulassung

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

5 Beurteilungskriterien

Massgebend für die Beurteilung der Projekteingaben sind die Zuschlagskriterien gemäss Ziffer 6.6 des Programms Gesamtleistungswettbewerb 2. Stufe nachstehend aufgeführter Tabelle.

Die eingehenden Projekte werden vom Preisgericht gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

1. Kosten und Werkvertrag (Gewicht 45 %)	• Erstellungskosten	[35 %]
	• Werkvertrag	[10 %]
2. Architektur (Gewicht 35 %)	• Gestaltung der Bauten und des Aussenraums	[25 %]
	• Funktionalität der Anlage	[5 %]
	• Einordnung in die Situation	[5 %]
3. Installation/ Konstruktion (Gewicht 20 %)	• Konstruktionskonzept	[10 %]
	• Installationskonzept	[5 %]
	• Konzept Materialisierung	[5 %]
	• Konzept Gebäudetechnik	

Bewertung:

Alle mit einer prozentualen Gewichtung versehenen Teilkriterien [] werden gemäss der folgenden Notenskala (aus KBOB-Leitfaden zur Beschaffung von Gesamtleistungen, November 2021) von 0 bis 5 ganzen Noten bewertet. Einzig für die Benotung der Erstellungskosten wird die lineare Preisfunktion gemäss KBOB mit einer Preisspanne von 75 % angewendet.

6 Bewertung der 2. Stufe Gesamtleistungswettbewerb

Neubau Alterswohnungen und Jugendräume

Bewertung mit ganzen Punkten: sehr gut = 5 ungenügend = 0		2		4		5	
		Treillage		Domus		Flügel	
		Bew. Ø	Punkte	Bew. Ø	Punkte	Bew. Ø	Punkte
1. Kosten und Werkvertrag (45%)			1.95		2.15		2.10
Erstellungskosten	35%	4.14	1.45	5	1.75	4.86	1.70
Werkvertrag	10%	5	0.50	4	0.40	4	0.40
2. Architektur (35%)			1.40		1.75		1.10
Gestaltung der Bauten und des Aussenraums	25%	4	1.00	5	1.25	3	0.75
Funktionalität der Anlage	5%	4	0.20	5	0.25	3	0.15
Einordnung in die Situation	5%	4	0.20	5	0.25	4	0.20
3. Installation / Konstruktion (20%)			0.75		1.00		0.75
Konstruktionskonzept	10%	4	0.40	5	0.50	4	0.40
Installationskonzept	5%	3	0.15	5	0.25	4	0.20
Konzept Materialisierung	5%	4	0.20	5	0.25	3	0.15
Konzept Gebäudetechnik							
Total gewichtet			4.10		4.90		3.95
Rang			2		1		3

7 Projektbeschriebe

Projekt 2: Treillage

Jurybericht 1. Stufe

Die Verfasser reagieren städtebaulich mit ihren Überlegungen auf die bestehenden grösseren Bauten in der zweiten Reihe. Der Neubau ergänzt die bestehende Gebäudekette und fügt sich so nahtlos in dieses Konzept ein. Die Ausrichtung des länglichen Baukörpers orientiert sich folgerichtig mit seinen Längsseiten nach Westen und Osten, wodurch alle Wohnungen sowohl von der Morgen- als auch von der Abendsonne profitieren. Durch das leichte Abdrehen des Baukörpers, wird die Lärmimmission der Bellikonstrasse gemildert. Dazu trägt auch die breite Erschliessungszone bei, die mit schalldämmenden Materialien ausgestaltet werden kann.

Zusammen mit der Zentrumsbibliothek und der reformierten Kirche wird ein Ensemble geschaffen. Dadurch, dass der bisherige Parkplatz umgestaltet wird, verstärkt der Neubau die Beziehung zu den Bestandesbauten. Einbezogen in die Umgestaltung des Parkplatzes ist auch die Zufahrt zur Einstellhalle. Durch den leichten Niveauunterschied zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Baute kann auf eine kostspielige Rampe verzichtet werden. Dieses Verkehrskonzept erfüllt die unterzeichnete Absichtserklärung zwischen der reformierten Kirchgemeinde und den im Westen stehenden Einfamilienhäusern.

Ein absoluter Eyecatcher ist das Erscheinungsbild des Gebäudes mit seiner diagonalen Stützenanordnung vor der Erschliessungszone. Auffällig ja, aber gekonnt. Der gewählte Name «Treillage» - Gitterwerk, ist bewusst gewählt. Das ganze Haus ist weitgehend auf Gemeinschaft ausgelegt. Sichtbar in der Konzeption des Erdgeschosses oder auch dem Erschliessungsbereich vor den Wohnungen. Es wäre sich zu überlegen, ob die vorhandenen Dachflächen ebenfalls gemeinschaftlich nutzbar gestaltet werden könnten.

Die Aussenraumgestaltung ist insgesamt etwas einfach ausgestaltet. Der Ausblick auf die Parkplätze ist eine Möglichkeit, verursacht aber auch Immissionen.

Das Erdgeschossniveau des Neubaus liegt etwas tiefer als dasjenige der Zentrumsbibliothek. Fortgesetzt wird auch das Konzept der verschiedenen, den jeweiligen Gebäuden zugeordneten, Aussenraumebenen. Der zentrale Gemeinschaftsraum ist beidseitig erreichbar über die Vorzone (Foyer) der beiden Treppenhäuser, welche in die Wohngeschosse führen. Über den Gemeinschaftsbereich erreicht man den auf der Ostseite liegenden Schulungsraum. Die vornehmlich von externen Nutzern gebrauchten Räume (Café mitenand, Flohmiraum) sind sowohl vom Foyer Süd als auch direkt vom Vorplatz aus zugänglich. Diese Räume sind flexibel ausgelegt, um auch zukünftige Nutzungen zu ermöglichen. Die gesamte Anlage ist funktionell und intelligent konzipiert.

Die Schottenstruktur erlaubt eine klare Organisation aller Wohnungen. Die Wohn- und Schlafräume orientieren sich ausschliesslich nach Westen und Süden. Der Laubengang erschliesst alle Wohnungen. Der Wunsch der Architekten, dass dies eine Begegnungszone mit vielfältiger Nutzung sein soll, kann diese Erschliessung leider nicht erfüllen. Dieser Laubengang muss zwingend von allen möglichen Möblierungen freigehalten werden. Dieser Laubengang ist ein Fluchtweg!

Gemeinschaft in Ehren - ist aber nicht jedermanns Sache. Dem Thema Intimität wurde etwas zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Es betrifft dies die Themen Einblicke und ungestörte Ruhe.

Das statische Konzept des Neubaus, als Holzhybridkonstruktion konzipiert, ist durch die Schottenbauweise klar und einfach umzusetzen. Die vorgeschlagene Konstruktion erfüllt alle an sie gestellten Anforderungen.

Die gewählte Schottenstruktur ermöglicht ein schlüssiges Installationskonzept. In der Abhangdecke im Erdgeschoss werden sämtliche technischen Installationen gefasst und in die angrenzenden Technikräume geführt. Es ist vorgesehen, das Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Es gilt zu beachten, dass dieser Punkt ev. mit dem Konzept von Freecooling nicht vereinbar ist.

Die Wirtschaftlichkeit des Objektes liegt in der Mitte.

Ein überzeugendes Konzept verbunden mit einem starken Gestaltungswillen liegt uns vor. Gewisse Themenbereiche sind leider nicht umsetzbar und gilt es zu überarbeiten. Angemerkte Punkte sind genau anzuschauen und mit neuen Lösungen zu versehen.

Jurybericht 2. Stufe

Obwohl die Erschliessung der Einstellhalle - ohne Rampe – auf den ersten Blick sehr überzeugend daherkommt, vermag dieses Konzept im Endeffekt nicht vollends zu überzeugen. In erster Linie sind es die anfallenden Lärmimmissionen, sowohl von den Hausbewohnern, den Besuchern, aber auch durch die zukünftigen Nachbarn. Selbst wenn diese Immissionen durch geeignete schallabsorbierende Massnahmen gedämpft werden könnten, stellt das rasche Verschwinden der Fahrzeuge einen wesentlichen Vorteil dar.

Die Aussenraumgestaltung wurde ganzheitlich überarbeitet und präzisiert. Der Baukörper wird durch die sorgfältige Einbettung in den Freiraum gestärkt. Eine vielfältige Bepflanzung mit Bäumen, Gräsern und weiteren Vegetationselementen sowie eine abgestimmte Materialwahl vervollständigen das Gesamtkonzept und schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität.

Das äussere Erscheinungsbild wird weitgehend beibehalten – es bleibt ein wirkungsvoller Eyecatcher. Der Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss wurde überarbeitet und nochmals optimiert. Im vierten Obergeschoss wurde ein neuer begehbare Dachgarten angelegt, der angesichts der Vielzahl an Pflanzen eine konstruktive Herausforderung darstellt. Komplett umgestaltet und vergrössert wurde das Untergeschoss.

Die Anordnung der Wohnungen wurde beibehalten. Die Erschliessung erfolgt wie in der 1. Stufe über einen reinen Laubengang, welcher brand-schutztechnisch gelöst ist. Was besonders fehlt, sind die Gemeinschaftsflächen – die Idee der fixen Sitzbänke zwischen den Wohnungseingängen ist optisch ansprechend, ihre Nutzbarkeit im Alltag jedoch fraglich. Der Balkon auf der Ostseite wurde nur unwesentlich vergrössert.

Der im Bericht vorgestellte Lösungsansatz der Architekten zum Thema Freecooling vermag nicht zu überzeugen.

Auffallend ist der erhebliche Kostenanstieg: Die Grobkosten haben sich von rund 17 Mio. Franken in der ersten Stufe auf nunmehr 22 Mio. Franken erhöht. Damit ist dieser Entwurf mit Abstand der teuerste der drei verbleibenden Projekte im Wettbewerb. Gewisse Teile wurden verkleinert, wie der gesamte Erschliessungsbereich der Wohnungen. Neu ist die Vergrösserung des Untergeschosses und der Dachgarten dazugekommen. Dass dies 5 Mio. Franken mehr kosten soll, ist schwer nachvollziehbar.

Die angemerkten Punkte wurden aufgegriffen und teilweise bearbeitet, vermögen jedoch letztlich nicht zu überzeugen.

Projekt 4: Domus

Jurybericht 1. Stufe

Der abgewinkelte Bau reagiert auf die dreieckförmige Parzellenfläche. Daraus werden verschieden orientierte Wohnungen entwickelt. Die ersten liegen am ruhigen Waldrand, die zweiten haben Ausblick zum gemeinschaftlichen Aussenraum Richtung Kirchgemeindezentrum und die dritten sind nach Südwesten orientiert mit sehr guter Besonnung, allerdings auch mit einer ordentlichen Lärmbelastung. Obwohl der Aufbau der Wohnungen ähnlich ist, ermöglicht der gegliederte Baukörper so Wohnungen von ganz unterschiedlichem Charakter. Der dreigeschossige Baukörper passt sich in seiner Massstäblichkeit gut zu den vorhandenen Volumina des Kirchenzentrums ein.

Der lineare, zweiseitige Hauptkörper wird gegen Süden durch ein schräg gestelltes Volumen abgeschlossen. Dadurch wird der Aussenraum in verschiedene Zonen gegliedert. Das abgewinkelte Volumen schafft zur einen Gebäudeseite einen angenehmen Ankunftsraum und eine selbstverständlich wirkende Wegführung zum Hauseingang. Gleich daneben befindet sich ein gedeckter Sitzplatz mit Abendsonne. Auf der gegenüberliegenden Seite zum Waldrand entsteht ein Geschoss tiefer, dem natürlichen Terrainverlauf entsprechend, ein ruhiger und windgeschützter Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Aussenraum weist eine gedeckte und eine ungedeckte Zone auf und ist vormittags besonnt, nachmittags hingegen beschattet. Das Biotop zur Versickerung des Regenwassers und die Nähe zum Waldrand schaffen einen angenehmen Bezug zum Naturraum.

Die Hauptqualität der nicht orthogonal angeordneten Volumen zeigt sich im Innern. Durch den abgeschrägten Baukörper entsteht ein dreieckförmiger Eingangs- und Aufenthaltsraum. Ein Luftraum verbindet alle Geschosse miteinander. Dieser reicht bis ins Garagengeschoss und gesteht sogar den mit dem Auto Ankommenden eine «humane» Ankunft zu. Dieser vertikale Raum erlaubt zudem den ein Geschoss tiefer liegenden, ruhigen Aussenraum zum Waldrand ins räumliche Konzept einzubeziehen. Die durchgehende Wand des Luftraumes soll üppig begrünt werden, allerdings könnte die natürliche Belichtung nicht hell genug sein und die Unterhaltskosten dürften im kritischen Bereich liegen. Die Qualität dieses vertikalen Raumes ist hervorragend, er schafft ein verbindendes Element unter den Bewohner: innen. Sehen und gesehen werden ist das Thema, vielschichtige, aber nicht erzwungene Möglichkeiten zur Kommunikation sind vorhanden. Die Kleinwohnungen werden ergänzt durch eine Fülle von gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräumen. Dieser Entwurf ist nicht nur horizontal, sondern auch vertikal gedacht!

Die Wohnungen sind logisch und konsequent aufgebaut. Sie sind einseitig orientiert, im Dunkelbereich befinden sich Garderobe, Bad und die Küchenzeile. Zur Fassade sind die Wohn- und Schlafräume angeordnet mit einer davor liegenden durchgehenden Balkonschicht, die im Sommer eine willkommene Erweiterung des Wohnraumes bietet.

Konstruktiv handelt es sich um einen Hybridbau, der mehrgeschossige Eingangsraum ist in Massivbauweise vorgesehen, die Wohnungen in Holzbauweise. Die Geschossdecken zeigen eine innovative Konstruktion mit Massivholzbalken und Splittschüttung. Sowohl die Anforderungen an die Schalldämmung als auch an die thermische Trägheit sollten so gut gelöst werden können. Die Konstruktionen berücksichtigen das Postulat von geringem Unterhaltsaufwand, die Balkonböden bestehen aus vorfabrizierten Betonplatten und die Fassaden sind mit unbehandelten Holzschindeln verkleidet, eine extrem «gutmütige» Fassade.

Die vielen Qualitäten des Projektes haben auch eine Kehrseite: das Bauvolumen liegt rund 20% über dem Durchschnitt der Projekte und die Grobkostenschätzung ist dementsprechend deutlich höher als bei den anderen Projekten. Die Aufgabe für die zweite Stufe besteht darin, Vereinfachungen des Projektes zu finden, ohne zu grosse Abstriche bei den räumlichen und konstruktiven Qualitäten zu machen.

Jurybericht 2. Stufe

Die Autoren haben den Hinweis, dass die Gesamtkosten reduziert werden müssen, sehr ernst genommen und kreative Vorschläge gemacht. So wurde die Geschossfläche um rund 10% und das Gebäudevolumen um rund 7% reduziert. Zudem konnten einige grundrissliche Vereinfachungen – vor allem im Untergeschoss - realisiert werden. Dies führt naturgemäss zu kleinen Einbussen bei der räumlichen Konzeption, die allenfalls im Untergeschoss noch optimiert werden können. Das grosszügige Atrium mit dem Lichthof, wo sich die Bewohner und Bewohnerinnen auf den jeweiligen Geschossen sehen und treffen können, ist verkleinert, dafür mit den geschwungenen Formen sogar spannender geworden. Anstelle der mehrgeschossigen begrünter Wand, die auch im Unterhalt bedeutende Kosten

verursacht hätte, wird jetzt die Treppenanlage regelrecht in Szene gesetzt. Die Kontaktmöglichkeiten über die Geschosse hinweg werden so sogar erhöht. Einzig das vorspringende Liftvolumen schnürt die Form des Raumes unnötigerweise ein. Diese Position des Liftes sollte noch einmal überdacht werden.

Das Projekt aus der ersten Stufe mit den höchsten Geschossflächen und Volumen und entsprechend hohen Kosten konnte mit viel Detailarbeit so zum Projekt mit den tiefsten Kosten mutiert werden. Beispiele für diese kleinen Verbesserungen sind die geschicktere Anordnung des Abstellraumes für Rollatoren und der WC-Anlagen im Eingangsbereich. Platz konnte gespart und zugleich die Auffindbarkeit erhöht werden. Die kritische Überarbeitung des Projektes hat sich wirklich gelohnt. Die zukünftigen Bewohner:innen müssen wegen den reduzierten Investitionskosten keine Abstriche bei ihrer Wohn- oder Lebensqualität befürchten.

Die übrigen Aspekte des Projektes sind unverändert geblieben, Verbesserungen sind jedoch minutiös geprüft worden. So ist beispielsweise die Vorfahrt mit einer Zone für Ein- und Aussteigen lassen optimiert worden. Die Verbindung des Innenraums mit den verschiedenartigen Aussenräumen ist eine der Hauptqualitäten dieses Projektes, das Haus lädt die Bewohner:innen ein, kleine Spaziergänge rund um das Haus zu machen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die grossen volumetrischen, aus- und innenräumlichen Qualitäten erhalten werden konnten und ebenso die innovativen und qualitativ hochwertigen Konstruktionsprinzipien unverändert geblieben sind.

Um die Flexibilität bei der Aufenthaltsdauer der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern und für Notsituationen gewappnet zu sein, wünscht die Bauherrschaft eine Erschliessung der Geschosse mit zwei Aufzügen. Ein rollstuhlgängiger Personenlift sowie ein Bettenlift. Dies wird eine Umprojektierung der Erschliessungszonen zur Folge haben.

Die Autoren haben die Wirtschaftlichkeit des Projektes Domus entscheidend optimiert. Die Architektur war schon in der ersten Stufe sehr gelungen, nun überzeugt es in allen Aspekten. Das rundum gelungene Projekt wird darum zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Projekt 5: Flügel

Jurybericht 1. Stufe

Die Verfasser reagieren mit ihrer neuen Wohnanlage und Jugendräumen auf die Bestandesbauten, in dem sie deren zeilenartige Struktur fortführen und neu interpretieren.

Die Versatzlogik der Kirche im Norden wird dabei aufgegriffen. Die durchlässige Platzierung der beiden Baukörper verzahnt sich mit dem angrenzenden Walddraum. Die Wohnhäuser reagieren mit ihrer Staffelung auf die

Parzellenform und erhalten damit eine ideale Orientierung der Alterswohnungen. Ein weiterer Vorteil, der sich durch die Stellung der beiden Häuser ergibt, liegt in der Abkehr der Immissionen der Bellikerstrasse.

Erschlossen wird die Parzelle über die Bellikerstrasse. Über Vorplätze gelangen die Bewohner zu den gedeckten Eingangszonen. Belichtete Treppenhäuser und offene Laubengänge erreicht der Mieter seine Wohnung. Durch den Versatz der Fassade erhält jede Wohnung ihre eigene Adresse, was hilfreich ist bei der Orientierung. Beide Häuser weisen je drei respektive vier identische Obergeschosse mit je 5 Wohnungen aus. Im Erdgeschoss von Haus A sind die übrig geforderten Räumlichkeiten enthalten. Alles erreichbar über den gedeckten Zugangsbereich. Gut erschlossen und ebenfalls klar strukturiert ist das Untergeschoss unter Haus B und dem Vorplatz, das ebenfalls über das Treppenhaus zugänglich ist für Haus A. Bei der gesamten Optimierung der Grundrisse wurde offensichtlich sowohl das Regenwetter wie auch die Winterzeit vergessen. Offene Laubengänge gegen Nordwest sind wenig sinnvoll. Das gilt sowohl in den Wohngeschossen wie auch im Erdgeschoss von Haus A. Was zudem noch fehlt, ist eine oberirdische Verbindung zwischen den beiden Bauten. Eine Neukonzeption des Erdgeschosses ist deshalb zwingend erforderlich.

Der Freiraum der Wohnanlage bildet einen sensiblen Abschluss südlich der Kirche und verknüpft den öffentlichen Vorplatz mit dem ökologisch wertvollen Waldsaum. So geschrieben im Text der Verfasser. Die Ausgestaltung des Freiraumes hat nach unserer Auffassung noch viel Luft nach oben.

Die Wohnanlage umfasst 35 altersgerechte Wohnungen, die durch grosszügige Gemeinschafts- und Erschliessungsflächen erschlossen werden. Alle Wohnungen sind zweiseitig orientiert. Durch den Verzicht von Korridoren ergeben sich grosszügige und offen organisierte Wohn- und Essräume mit zentral angeordneten Nasszellen. Dadurch ergeben sich aber auch gefangene Zimmer, was nicht jedermanns Sache ist. Wind- und wettergeschützte Balkone erweitern optisch den Wohnraum.

Die Architektursprache mit den horizontalen Bändern und den massiven Scheiben lehnt sich an Marc Saugeys Wohnüberbauung Miremont-le-Crêt in Genf. Ein gewagter Vergleich, aber auch eine grosse Herausforderung. Im Gegensatz zu Miremont-le-Crêt ist das vorliegende Projekt beträchtlich kleiner und was die Platzverhältnisse angeht, auch zu stark optimiert. Grosszügig in den Gemeinschaftsräumen, aber nicht altersgerecht in den Wohnungen. Für Junge absolut in Ordnung, aber für ältere Personen? Durch die Repetition erhalten die Baukörper ein schönes Lichtspiel zwischen offen und geschlossen, sowie massiv und leicht.

Die Architektur

Der Rohbau der beiden viergeschossigen Gebäude besteht aus Ortbeton und Mauerwerk. Wohnungstrennwände sind aus Beton, tragende Innen- und Aussenwände aus Mauerwerk. Die Betondecken überspannen die Schottenwände von 3.80 m.

Optional ist angedacht die Konstruktion mit CLT-Deckenelementen und einem höheren Anteil vorfabrizierter Fassadenelemente in Holzbauweise zu realisieren.

Beide Wohnhäuser werden an das Fernwärmenetz angeschlossen. Wie im Sommer gekühlt werden kann, ist aus dem Beschrieb nicht ersichtlich. Ansonsten ist die gesamte Infrastruktur unproblematisch und gut umzusetzen.

Die Kosten-Nutzung-Rechnung ist absolut positiv.

Ein interessantes Projekt, das gewisse Mängel aufweist, die aber nicht so einfach zu beheben sind. Wir denken, dass die Architekten echt gefordert sind.

Jurybericht 2. Stufe

Das Projekt wurde komplett überarbeitet, sowohl in der Aussenraumgestaltung wie auch bei den Wohnbauten. Angefangen bei der Zufahrt zur Einstellhalle, der Aussenparkierung, der Ausbildung der Kopfsituation bei den Wohnhäusern, der Umgestaltung der Gemeinschaftsräume, der Verbindung der beiden Bauten, sowie den geschlossenen Laubengängen in den Obergeschossen. Die Architekten haben unsere Anregungen aufgenommen und mit großem Engagement umgesetzt. Dafür möchten wir ihnen herzlich danken.

Die Anlage hat insgesamt an Qualität gewonnen. Dass dies nicht überall geglückt ist zeigt sich am Ansatz der Verbindung der beiden Bauten. Zwar wurde eine gedeckte Verbindung geschaffen und damit eine gewisse Einheit erzielt – bei nasskaltem Wetter bietet sie jedoch lediglich eine trockene Fusswegverbindung. Wer die Gemeinschaftsräume in Haus A aufsuchen möchte, ist weiterhin auf den Fussweg um das Haus A herum oder durch das Treppenhaus von Haus A angewiesen. Dieses Thema bedarf einer grundlegend anderen Lösung.

Auch zeigt sich, dass das Korsett des 1. Obergeschosses nicht ausreicht, um ein gut funktionierendes Erdgeschoss zu erhalten. Dieser Bereich bleibt auch nach der Überarbeitung nicht nutzbar.

Durch die Auffächerung der Struktur sind die Wohnungen grosszügiger und auch altersgerecht geworden.

Der konstruktive Schnitt wurde marginal angepasst.

Eine Aussage über Freecooling im Sommer fehlt.

Wie schon in der 1. Stufe sind in der Kostenberechnung des TU optionale Einsparungen möglich. Um das Angebot mit den zwei anderen Bewerbern vergleichen zu können, wurden die Optionen aufgerechnet.

Die Mängel wurden aufgegriffen und bearbeitet, Die Überarbeitung überzeugt jedoch nicht in allen Belangen, weshalb das Projekt nicht weiterverfolgt wird.

8 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 Kirchenpflege einstimmig das Projekt Nr. 4 – Domus mit der Ausführung zu beauftragen.

Dabei sind die im vorstehenden Projektbeschrieb aufgezeigten Projektierungshinweise zu beachten.

9 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:

- Vielfältige Wohnqualitäten durch differenziert ausgerichtete Wohnungen und hochwertige Freiräume mit Bezug zu Wald, Gemeinschaftsraum und Besonnung.
- Grosszügige gemeinschaftliche Innen- und Aussenräume als Ergänzung zu den Kleinwohnungen.
- Konsequente, logische Wohnungsgrundrisse mit hoher Wohnqualität und durchgehenden Balkonschichten.
- Innovativer Hybridbau aus Massiv- und Holzbau mit nachhaltigen, robusten und unterhaltsarmen Konstruktionen.
- Überzeugende Verbindung von Wirtschaftlichkeit, sozialer Interaktion, räumlicher Qualität und konstruktiver, nachhaltiger Innovation.

10 Antrag des Preisgerichtes

Das Preisgericht beantragt der Kirchenpflege

- a) Das Projekt **Nr. 4 – Domus** unter Berücksichtigung der Projektierungshinweise auszuwählen
- b) Die Rangierung ergibt sich wie folgt:
 1. Rang: Domus
 2. Rang: Treillage
 3. Rang: Flügel
- c) Allen 7 teilnehmenden Teams aus der 1. Stufe wurde die pauschale Entschädigung von Fr. 12'000.00 inkl. MwSt. bereits ausbezahlt.

d) Die Restpreissumme von Fr. 31'000.00 inkl. MwSt. wird wie folgt auf die Teams der 2. Stufe verteilt:

- | | | |
|-----------------------------|-----|-----------|
| • Projekt Nr. 4 – Domus | Fr. | 12'000.00 |
| • Projekt Nr. 2 – Treillage | Fr. | 10'000.00 |
| • Projekt Nr. 5 – Flügel | Fr. | 9'000.00 |

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:

Astrid Winkler

A. Winkler

Otto Eggimann

O. Eggimann

Fachpreisrichter:

Josef G. Zangger

J. Zangger

Beat Kämpfen

B. Kämpfen

Philipp Kühne

P. Kühne

Experten:

Christoph Steinemann

C. Steinemann

Monika Kern

M. Kern

Doris Righetti

D. Righetti

Heribert Meier

H. Meier

11 Entscheid der Kirchgemeinde

- a) Die reformierte Kirchenpflege erhebt den Antrag des Preisgerichts gemäss vorstehender Ziffer 10 zum Beschluss.
- b) Allen Auftragnehmern ist der Entscheid mit eingeschriebener Post durch die reformierte Kirchenpflege 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, den drei Teams die Preisgelder gemäss Ziffer 10, nach Ablauf der Beschwerdefrist von 20 Tagen, zu überweisen.
- e) Die Teilnehmer haben bis 10. Juli 2026 Gelegenheit die eingereichten Projekte nach Absprache mit Heribert Meier, Tel. 056 350 05 03 im Reformierten Kirchgemeindehaus, Bellikonerstrasse 210, 8967 Widen AG zu besichtigen.

Reformierte Kirchenpflege Bremgarten – Mutschellen

Präsidentin

Astrid Winkler

Verwaltungsleiter

Heribert Meier

Widen, 20. Mai 2026

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 Projekthinhalte 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.

12 Couvert Öffnung

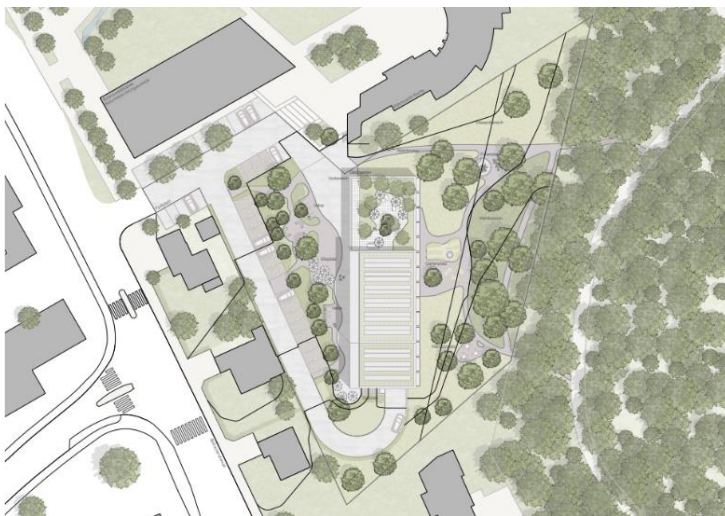
Nach Unterzeichnung des vorstehenden Berichts wurden die Verfassercouverts geöffnet:

Projektname	Verfasser / Teams
Nr. 1 – Waldstübli	– TU: Künzli Davos AG, Davos – Architekt: einsarchitekt AG, Dübendorf – Landschaftsarchitekt: Ort AG für Landschaftsarchitektur, Zürich – Bauingenieur: Bachofner GmbH, Frumsen
Nr. 2 – Treillage	– TU: Schäfer Holzbautechnik AG, Aarau – Architekt: müller verdan architekten, Zürich – Landschaftsarchitekten: Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH, Altendorf – Bauingenieur: WaltGalmarini AG, Zürich – HLKSE, Bauphysik und Brandschutz: Amstein + Walthert AG, Zürich – Verkehrsplanung: IBV Hüsler AG, Zürich – Visualisierung 2. Stufe: Nightnurse Images AG, Zürich
Nr. 3 – Windrad	– TU: Erne AG Holzbau, Laufenburg – Architekt: fsp Architekten AG, Spreitenbach – Landschaftsarchitekt: Ryffel + Ryffel AG, Uster – Bauingenieur: MWV Bauingenieure AG, Baden – HLSKS GA Ingenieur: Enerconom AG, Bern – Elektroingenieur: R+B engineering AG, Bern – Bauphysiker: Bakus Bauphysik & Akustik AG, Zürich
Nr. 4 – Domus	– TU, Holzbauingenieur und QSV-Brandschutz: Schaerholzbau AG, Altbüron – Architekt: Coora Architektur AG, Langenthal – Landschaftsarchitekt: Christoph Wey, Luzern – Bauingenieur: Wälchli & Partner AG, Langenthal – HLKKS-Planung + Koordination Haustechnik: Gut AG Gebäudetechnik, Willisau – Elektroplanung: Frey Electric AG, Triengen – Schallschutz/Akustik/Bauphysik/Minergie Eco Zertifizierung: Prona AG, Biel

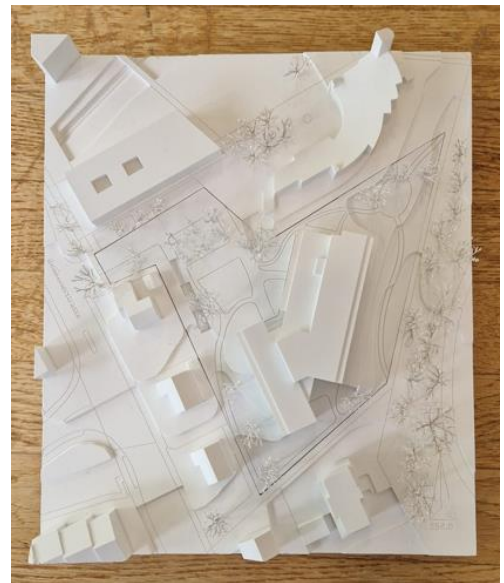
Nr. 5 – Flügel	– TU: Allreal Generalunternehmung AG, Glattpark – Architekt: Metron Architektur AG, Brugg – Landschaftsarchitekt: Mettler Landschaftsarchitektur AG, St. Gallen – Bauingenieur/Brandschutz: WaltGalmarini AG, Zürich – HLKS: HHM Zürich AG, Zürich – Elektroplanung: HKG Engineering AG Rotkreuz, Rotkreuz – Bauphysik/Akustik: Brauneroth AG, Rorschacherberg
Nr. 6 – Tortugas	– TU: Gross Generalunternehmung AG, Brugg – Architektin: Kathrinsimmen Architekt:innen ETH SIA GmbH, Zürich – Landschaftsarchitekt: Appert Zwahlen Partner AG, Cham – Bauingenieur: HKP Bauingenieur AG, Baden – HLKS: Planea AG, Villmergen – Elektroingenieur: Behnd Elektroplan GmbH, Suhr – Brandschutzfachplanung: Temporal Brandschutz AG, Zuchwil – Bauphysik/Akustik/Nachhaltigkeit: Raumanzug GmbH, Zürich
Nr. 7 – Maison d'être	– TU: Notter Hochbau AG, Wohlen – Architekt: aa-design hurni ag, Berikon – Bauleitung: Benrs AG, Birmenstorf – Landschaftsarchitekt: Gardens, Gartenideen AG, Horgen

Anhang: Visualisierungen / Situation

Nr. 2 - Treillage



Nr. 4 - Domus



Nr. 5 – Flügel

