

PROGRAMM

Studienauftrag im Einladungsverfahren Neubau «Feisler» Gemeinde Riniken

Auftraggeberin

Baukonsortium Feisler
c/o Wetter Industrie- + Gewerbebau AG
Werkstrasse 7
5608 Stetten

Objekt

Wohnüberbauung «Feisler»
Grundstück Nr. 367, 5223 Riniken

30. März 2022



Markstein AG
Haselstrasse 16
5401 Baden
+41 (0) 56 203 50 00
baden@markstein.ch

Markstein AG Zürich
Löwenstrasse 40
8001 Zürich
+41 (0) 43 810 90 10
zuerich@markstein.ch

www.markstein.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zielsetzung des Studienauftrages	4
1.3	Projektstandort / Bearbeitungsperimeter	4
1.4	Steckbrief Standortgemeinde Riniken AG	5
2	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	6
2.1	Auftraggeberin und Rechnungsadresse	6
2.2	Verfahrensbegleitung	6
2.3	Verfahren	6
2.4	Verfahrenssprache	7
2.5	Teilnehmer	7
2.6	Entschädigung	7
2.7	Auftrag und Weiterbearbeitung	7
2.8	Grundlage für die Berechnung des Honorars	9
2.9	Urheberrecht / Nutzungsrecht	10
2.10	Verbindlichkeitserklärung	10
2.11	Publikation der Ergebnisse	10
2.12	Weitergabe von Informationen und Daten	10
2.13	Ausstandsgründe, Befangenheit	10
2.14	Beurteilungsgremium	10
3	Ablauf Studienauftrag	12
3.1	Terminplan	12
3.2	Abgegebene Unterlagen	12
3.3	Fragenstellung und –beantwortung	13
3.4	Einzureichende Unterlagen	13
3.5	Darstellung der Projektstudien	14
3.6	Abgabe / Einreichung der Unterlagen	15
3.7	Lösungsvarianten	15
3.8	Voraussichtlicher Inhalt und Ablauf der Präsentation	15
3.9	Beurteilungskriterien	16
3.10	Orientierung über das Resultat	16
4	Strategische Vorgaben	17
4.1	Strategische Vorgaben Auftraggeberin	17
4.2	Vorgaben der Gemeinde Riniken	17
5	Baurechtliche Rahmenbedingungen	18
5.1	Bauzonenplan	18
5.2	Umgang mit der Zonengrenze	19
5.3	Auszug aus Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Riniken (07.12.2020)	19

5.4	Weitere baurechtliche Bestimmungen	20
6	Pflichtenheft	21
6.1	Wohnungsmix	21
6.2	Raumprogramm	21
6.3	Aussenräume	23
6.4	Freiräume	24
6.5	Parkierung	24
7	Genehmigung	25
8	Anhänge	26

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Auftraggeberin ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 367 (Feisler) in Riniken. Das Grundstück ist unbebaut. Rund 8'489 m² liegen in der Wohnzone 2 (Neu Riniken) – W2n. Die Restfläche (ca. 1892 m²) befindet sich ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone).

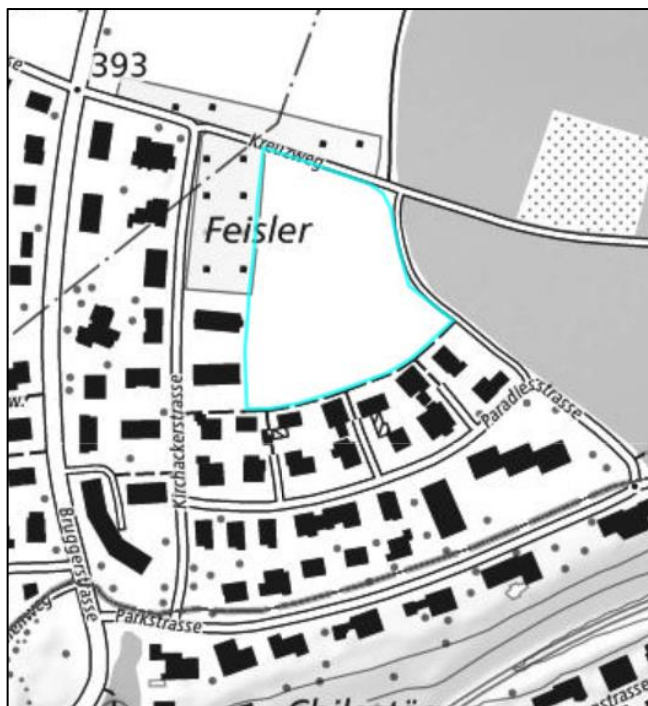
Die Auftraggeberin hat die Parzelle per 30. November 2021 erworben und möchte diese mit Eigentumswohnungen überbauen. Der Bauzonenflächenanteil der Parzelle Nr. 367 unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat hat entschieden, dass als Basis für den Gestaltungsplan «Feisler» ein Studienauftrag durchzuführen ist. Eine Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters auf die gesamte Parzelle Nr. 367 nach erfolgtem Studienauftrag bleibt vorbehalten.

1.2 Zielsetzung des Studienauftrages

Mit dem Studienauftrag soll eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität der Überbauung sichergestellt sowie ein marktfähiges Projekt realisiert werden können.

Unter Betrachtung einer optimierten Wirtschaftlichkeit gilt es auszuloten, welche maximale Ausnutzung städtebaulich vertretbar und quartierverträglich ist.

1.3 Projektstandort / Bearbeitungsperimeter



- Der Projektperimeter (dunkelrot) liegt südöstlich vom Ortszentrum in Neu-Riniken. Das Grundstück ist im Süden und im Westen von der W2n Zone umschlossen. Im Norden grenzt die Parzelle an die Landwirtschaftszone. Östlich grenzt der Eichwald an die Parzelle 367.

- In der umliegenden W2n Zone finden sich sowohl Einfamilien- als auch Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser.
- Das Grundstück ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den nördlich gelegenen Kreuzweg zu erschliessen.
- Die westlich gelegenen Parzellen 896, 897 und 898 werden derzeit überbaut.

1.4 Steckbrief Standortgemeinde Riniken AG

Die wichtigsten Informationen zu Riniken AG in Kürze:

- Die Gemeinde Riniken liegt zwei Kilometer nordwestlich des Bezirkshauptortes Brugg und zählte per Ende 2021 1'487 Einwohner.
- Rund einen Kilometer südlich von Riniken liegt der Ortsteil Tiefgrueb, der mit Umiken zusammengewachsen ist.
- 2019 hatte die Gemeinde 383 Wohnungen und 287 Einfamilienhäuser. Die Leerstandsquote im Verhältnis zum Bestand betrug bei den Mehrfamilienhäuser 3.4% und bei den Einfamilienhäuser 1.4% - beide über dem nationalen Durchschnitt. Die Wohneigentumsquote betrug 64.9%.
- Öffentlicher Verkehr: Die Bushaltestelle Riniken Bruggerstrasse ist am nächstgelegenen (ca. 4 Fussminuten). Der nächste Bahnhof ist in Brugg. Mit dem Bus gelangt man in rund 8 Minuten, mit dem Fahrrad in 9 Minuten zum Bahnhof Brugg. Die Verbindung erfolgt zu Stosszeiten halbstündlich, ansonsten stündlich. Innerhalb von 36 Minuten erreicht man mit dem Öffentlichen Verkehrsmittel den Hauptbahnhof Zürich, in rund 25 Minuten den Bahnhof Aarau. Der Bahnhof Brugg ist gut an die grossen Städte angebunden.
- Motorisierter Individualverkehr: Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A3 ist in Hausen – rund 12 Fahrminuten entfernt oder in Frick – rund 15 Minuten entfernt (für Richtung Basel).
- Bildung: In Riniken findet sich ein Kindergarten sowie Primarklassen der 1. bis 6. Stufe. Die Real-, Sekundar-, und Bezirksstufe absolvieren die Schüler in Brugg. Die Schule Riniken findet sich im nördlichen Gemeindegebiet und ist in rund 11 Gehminuten erreichbar (15 Minuten entlang des Waldrandes).
- Einkauf: Riniken verfügt über einen Volg. Umfassendere Einkaufsmöglichkeiten finden sich insbesondere in Brugg.

2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin und Rechnungsadresse

Die Auftraggeberin ist:

Baukonsortium Feisler
c/o Wetter Industrie- + Gewerbebau AG
Werkstrasse 7
5608 Stetten

Rechnungsadresse:

Wetter Generalbau
c/o Wetter Industrie- + Gewerbebau AG
Werkstrasse 7
5608 Stetten

2.2 Verfahrensbegleitung

Der Studienauftrag wird durch die Firma Markstein AG durchgeführt:

Markstein AG
Haselstrasse 16
Postfach
5401 Baden

Kontaktpersonen:

Nadine Bucher
E-Mail: nadine.bucher@markstein.ch

Öffnungszeiten Empfang:

Mo – Do: 07:30 – 12:00 Uhr, 13:30 – 17:30 Uhr
Freitag: 07:30 – 12:00 Uhr, 13:30 – 17:00 Uhr

2.3 Verfahren

Der Studienauftrag wird in Anlehnung an die SIA Norm 143 Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge / 2009 durchgeführt. Die Auftraggeberin unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, den Studienauftrag mit einer optionalen Bereinigungsstufe mit Projekten der engeren Wahl, falls es sich als notwendig erweist, zu verlängern. Die Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

2.4 Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Mündliche Auskünfte werden im Rahmen der Projektbearbeitung nicht erteilt.

2.5 Teilnehmer

Am Studienauftrag nehmen vier Teams bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro teil. Die Landschaftsarchitekten dürfen nur in einem Team mitarbeiten. Das Landschaftsarchitekturbüro ist der Verfahrensleitung innert zwei Wochen nach Versand Studienprogramm mitzuteilen.

- Frei Architekten AG, Aarau
- Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG, Zürich
- Liechti Graf Zumsteg Architekten AG, Brugg
- hhplus AG, Eglisau

2.6 Entschädigung

Alle am Studienauftrag teilnehmenden Planungsteams, welche die verlangten Unterlagen (gemäss Ziffer 3.4) vollständig und zeitgerecht einreichen, erhalten eine pauschale Entschädigung von CHF 25'000.00 (exkl. MWST).

Für den Beizug der vorgeschriebenen oder allfälliger weiterer Spezialisten durch die Teilnehmenden werden keine zusätzlichen Entschädigungen vergütet. Die Summe versteht sich inklusive Nebenkosten/Spesen sowie sämtlicher weiterer Leistungen. Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt an das Architekturbüro (federführendes Teammitglied). Die Verteilung innerhalb des Planungsteams liegt in der Verantwortung der Teilnehmenden.

2.7 Auftrag und Weiterbearbeitung

Der Architekt und der Landschaftsarchitekt des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes soll – vorbehältlich der Vertragseinigung der Parteien – mit den SIA Phasen Projektierung (Richtprojekt soll als Vorprojekt dienen), Ausschreibung und Realisierung beauftragt werden.

Der Gestaltungsplan wird vom Büro Ackermann + Wernli AG aus Aarau ausgearbeitet. Vom Planungsteam allenfalls zusätzlich benötigte gestalterische/unterstützende Leistungen werden als Zusatzleistungen vergütet.

Für am Studienauftrag freiwillig beigezogene Fachplaner besteht die Aussicht, jedoch kein Anspruch auf eine Beauftragung.

Die Realisierung wird als Einzelleistungsträgermodell zum Einsatz kommen. Die Verträge der Planer sowie auch der Unternehmer werden direkt mit der Investorin abgeschlossen. Die Projektleitung hat die Wetter Generalbau inne, welche sowohl die Planer als auch das Baumanagement führt. Das nachfolgende Organigramm dient zur Veranschaulichung der Vertragsverhältnisse und der Weisungsbefugnis.

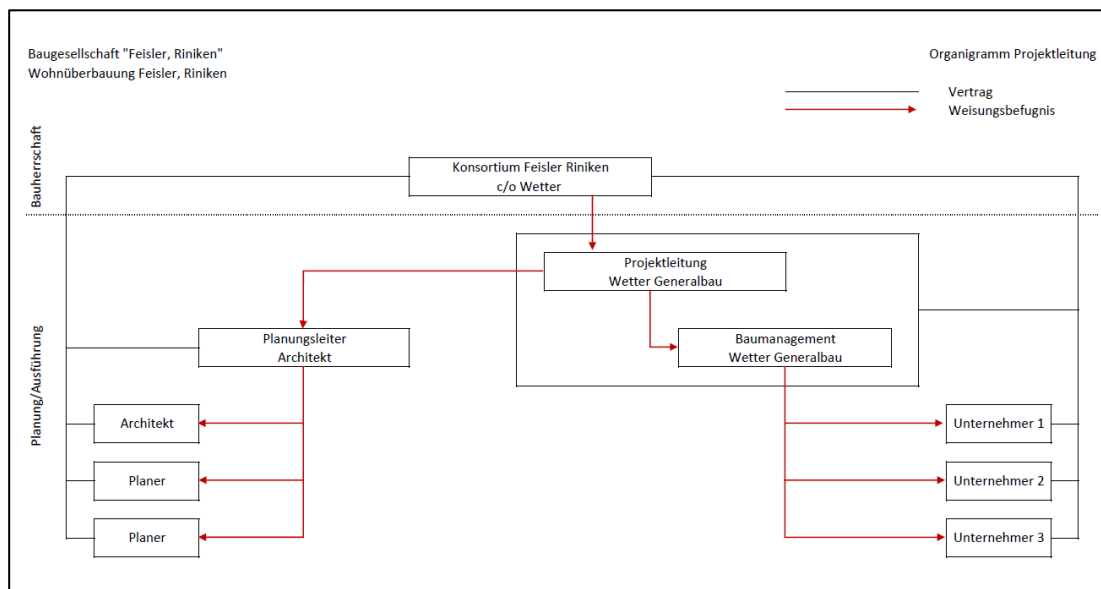


Abbildung 1: Projektorganigramm Konsortium Feisler

Teilleistungen Architekt

Es wird beabsichtigt, die Architekten gemäss SIA 102/2014 mit mindestens folgenden Teilleistungen zu beauftragen:

Phase 3: Projektierung		
4.31 Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten	2%
	Vorprojekt	5%
4.32 Bauprojekt	Bauprojekt	13%
	Detailstudien	4%
4.33 Bewilligung	Bewilligungsverfahren	2.5%
Phase 4: Ausschreibung		
4.41 Ausschreibung	Ausschreibungspläne	10%
Phase 5: Realisierung		
4.51 Ausführungsprojekt	Ausführungspläne	15%
4.52 Ausführung	Gestalterische Leitung	6%
4.53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	0%
	Dokumentation über das Bauwerk	0.5%
	Leitung der Garantearbeiten	0%
	Schlussabrechnung	0%
Gesamt		58%

Teilleistungen Landschaftsarchitekt

Es wird beabsichtigt, den Landschaftsarchitekten gemäss SIA 105/2014 mit mindestens folgenden Teilleistungen zu beauftragen:

Phase 3: Projektierung		
4.31 Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten	3%
	Vorprojekt	7%
4.32 Bauprojekt	Bauprojekt	10%
	Detailstudien	4%
4.33 Bewilligung	Bewilligungsverfahren	2.5%
Phase 4: Ausschreibung		
4.41 Ausschreibung	Ausschreibungspläne	10%
Phase 5: Realisierung		
4.51 Ausführungsprojekt	Ausführungspläne	15%
4.52 Ausführung	Gestalterische Leitung	6%
4.53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	0%
	Dokumentation über das Bauwerk	0.5%
	Leitung der Garantearbeiten	0%
	Schlussabrechnung	0%
Gesamt		58%

2.8 Grundlage für die Berechnung des Honorars

2.8.1 Honorar Architekt

Als Basis für die Berechnung des Architektenhonorars gelten die folgenden Faktoren:

- Honorarberechnung nach Baukosten
- Koeffizienten Z1 / Z2, Werte für das Jahr 2018
- Schwierigkeitsgrad n, max. 1.0
- Anpassungsfaktor r, max. 1.0
- Teamfaktor i, max. = 1.0
- Faktor für Sonderleistungen s, max. = 1.0
- Mittlerer Stundenansatz von CHF 130.00 exkl. MWST.
- Rabatt/Reduktion der Faktoren nach Ermessen Architekt

Es ist keine Etappierung geplant.

2.8.2 Honorar Landschaftsarchitekten

- Honorarberechnung nach Baukosten
- Koeffizienten Z1 / Z2, Werte für das Jahr 2018
- Schwierigkeitsgrad n, max. 1.0
- Anpassungsfaktor r, max. 1.0
- Teamfaktor i, max. = 1.0

- Faktor für Sonderleistungen s, max. = 1.0
- Mittlerer Stundenansatz von CHF 130.00 exkl. MWST
- Rabatt/Reduktion der Faktoren nach Ermessen des Landschaftsarchitekten

2.9 Urheberrecht / Nutzungsrecht

Die Urheberrechte verbleiben bei den Projektverfassern. Die Nutzungsrechte am Projekt gehen durch Vergütung der erbrachten Leistungen auf die Auftraggeberin über. Die eingereichten Unterlagen verbleiben im Eigentum der Auftraggeberin. Die erarbeiteten Projekte dürfen ohne Zustimmung der Auftraggeberin nicht veröffentlicht werden (Firmenpräsentation, Homepage, etc.).

2.10 Verbindlichkeitserklärung

Die Bestimmungen dieses Programms und der Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, das Beurteilungsgremium und die TeilnehmerInnen des Studienauftrags verbindlich. Durch die Abgabe des Studienbeitrags erkennen alle TeilnehmerInnen diese Grundlagen und die Entscheidung des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen an.

2.11 Publikation der Ergebnisse

Das Recht auf Erstveröffentlichung hat die Auftraggeberin. Im Anschluss an die Erstveröffentlichung steht der Auftraggeberin und den Planungsteams das Recht zu, die Studienergebnisse unter gegenseitiger Namensnennung zu veröffentlichen.

2.12 Weitergabe von Informationen und Daten

Eine Weitergabe von Informationen, Daten, Unterlagen etc., welche den Teilnehmenden im Zusammenhang mit dem Studienauftrag abgegeben werden, an Dritte (z.B. Medien) ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Auftraggeberin nicht erlaubt.

2.13 Ausstandsgründe, Befangenheit

Es gelten die Bestimmungen zur Befangenheit und zu Ausstandsgründen gemäss Wegleitung zur Ordnung SIA 143/2013.

2.14 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung der eingereichten Projekte wird durch folgendes Beurteilungsgremium vorgenommen, allesamt sind stimmberechtigt:

- Philipp Husistein, Architekt, Husistein & Partner AG / Vorsitz und Leitung des Beurteilungsgremium
- Marie-Theres Caratsch, konzeptC, Flüeli-Ranft, dipl. Architektin ETH/SIA
- Ingo Golz, Landschaftsarchitekt MLA BSLA SIA
- Ueli Müller, Vertreter der Gemeinde

- Reto Ribolla, Ackermann + Wernli AG, Vertreter der Gemeinde
- Werner Eglin, Eglin Immobilien AG, Vertreter der Bauherrschaft
- Philip Doka, Wetter Immobilien AG, Vertreter der Bauherrschaft

Vor Beginn der Beurteilung findet eine Vorprüfung der eingereichten Projekte durch die Markstein AG statt, bei der die baurechtliche Machbarkeit sowie die Einhaltung der definierten Rahmenbedingungen und Vollständigkeit der Dokumentation geprüft werden. Die Auftraggeberin behält sich vor, notwendige Experten für die Beurteilung hinzuzuziehen (bspw. Bauökonom).

3 Ablauf Studienauftrag

3.1 Terminplan

31. März 2022	Start Studienauftrag + Ausgabe der Unterlagen (Email)
01. April 2022	Abgabe Modell (muss in Baden abgeholt werden)
11. April 2022	Eingabefrist für Fragen der Teilnehmer
28. April 2022	Zustellung Fragenbeantwortung an alle Teilnehmer (Email)
8. Juli 2022, 16 Uhr	Abgabe der Projekte
15. Juli 2022, 16 Uhr	Abgabe Modelle
Juli 2022	Vorprüfung durch Markstein AG
8. August 2022	Projektpräsentation durch die Architekturbüros, Zeitfenster: 08.00 h bis 17.00 h
Mitte August 2022	Tagung Beurteilungsgremium und telefonische Mitteilung an Teilnehmer
September 2022	Versand Beurteilungsbericht an die Teilnehmer

3.2 Abgegebene Unterlagen

Den eingeladenen Teilnehmern werden folgende Unterlagen abgegeben:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. Programm Studienauftrag | .pdf |
| 2. 3D-Modell des Geländes sowie Orthophoto | .dxf / .dwg / .xml / .tiff / .jpg |
| 3. Werkleitungsplan | .pdf |
| 4. Matrix Mengenauszüge inkl. Kurzanleitung | .pdf / .xls |
| 5. Matrix Wohnungsmix / Parkierung | .pdf / xls |
| 6. Gültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Riniken vom 07.12.2020 | .pdf |
| 7. Gültiger Bauzonenplan der Gemeinde Riniken vom 27.01.2021 | .pdf |
| 8. Modellgrundlage, 1:500 in Gips mit Einsatz | |
| 9. Grundbuchauszug | .pdf |
| 10. Verfasserblatt | .doc/.pdf |

3.3 Fragenstellung und –beantwortung

Allfällige Fragen können per Mail bis am 11. April 2022 an die Verfahrensbegleitung (Ziffer 2.2) gerichtet werden.

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Fragen liegt bei den Projektverfassern. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Die Antworten der eingegangenen Fragen werden anonymisiert allen Teilnehmern als verbindliche Ergänzung zum Programm des Studienauftrags bis spätestens am 28. April 2022 gestellt.

Im Sinne eines identischen Informationsstandes aller Teilnehmenden ist eine direkte Kontaktaufnahme mit Amtsstellen nicht erlaubt. Die Studienbegleitung koordiniert allfällige Fragen im Rahmen der Fragenbeantwortung.

3.4 Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

1. Situationsplan mit Umgebung, M 1:500
Darstellung der Gebäudevolumen der zum Verständnis notwendigen Höhenkoten. Darstellung Grundstückzufahrt / Anschluss Erschliessungsstrasse.
2. Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung kombiniert, M 1:200
Darstellung aller wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung sowie der zum Verständnis notwendigen Höhenkoten auf der Ebene Erschliessungsstrasse.
3. Grundrisse aller Unter- und Obergeschosse, M 1:200
 - Die Grundrisse sind so zu bezeichnen, dass deren Lage / Standort nachvollziehbar ist
 - Die Wohnungen sind sinngemäss zu nummerieren, bezeichnen und mit entsprechender Grössenangabe «HNF» (inkl. Reduit) zu deklarieren
 - Ausweisung der Aussenflächen (Allgemein und Privat)
4. Wohnungsgrundrisse inkl. Möblierung, M 1:100
5. Zur Beurteilung des Projekts notwendige Fassaden und Schnitte, 1:200
Die Schnittebenen sind beidseitig deutlich über die Grenzen des Projektperimeters zu legen und mit Höhenangaben zum projektierten und gewachsenen Terrain zu versehen. In diesem Kontext sind die angrenzenden Nachbargebäude schematisch darzustellen
6. Erläuterungsbericht auf Plänen
 - Konzept Städtebau, Architektur, inkl. Schwarzplan
 - Konzept Freiraum in Bezug auf die Wegleitung BVU Gestaltungspläne Werkzeugkasten 4e zum Planungswegweiser vom November 2021, Anhang II: Merkblatt «Begründung siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis»
 - Konstruktions- und Materialbeschrieb
7. Nachweis Einhaltung der Gebäude- und Grenzabstände

8. Nachweis Mengenauszüge einschliesslich Planschemas
 - Ausgefüllte Matrizen gemäss Vorgabe Ziff. 3.2
 - Parkplatzberechnung und Ausweisung Differenz Norm zu Pflichtenheft
 - Sämtliche Berechnungen müssen nachvollziehbar sein
9. Modell auf Modellgrundlage, 1:500
Die Bauvolumen sind in mattem Weiss (keine Plexiglaskörper) auf der abgegebenen Modellgrundlage darzustellen.
10. Verfasserblatt

Das Beurteilungsgremium wünscht keine Visualisierungen.

3.5 Darstellung der Projektstudien

Die Darstellung soll auf 4 Plänen im A0-Format liegend erfolgen. Jedes Blatt ist mit einem graphischen Massstab und wo sinnvoll mit Nordpfeilen zu versehen.

Sämtliche Planunterlagen sind 1x ungefalted und ungerollt auf weissem, festem Papier abzugeben.

Die Pläne sind zudem im pdf-Format auf einem Datenträger (Stick), verkleinert auf Format A3, abzuspeichern. Es ist auf eine angemessene Grösse der Dateien (nicht mehr als 10 MB pro Datei) und auf nachvollziehbare Dateibezeichnungen zu achten. Pro Plan, Bericht oder Formular ist eine Datei zu erstellen.

Alle zum Verständnis wichtigen Höhenkoten müssen in den Grundrissen, Fassaden und Schnitten enthalten sein. In den Schnitten und Fassaden sind bestehende und neue Terrainlinien einzuzeichnen. Die Parzellengrenzen sowie die Zonengrenze sind darzustellen.

3.6 Abgabe / Einreichung der Unterlagen

Die verlangten Unterlagen sind spätestens bis am 8. Juli 2022, 16.00 Uhr, das Modell bis am 15. Juli 2022, 16 Uhr, bei der Studienauftragsbegleitung (Ziffer 2.2) einzureichen. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Projekte liegt bei den Projektverfassern. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

3.7 Lösungsvarianten

Jedes Architekturbüro darf nur einen Entwurf einreichen. Lösungsvarianten sind nicht zulässig und werden nicht beurteilt.

3.8 Voraussichtlicher Inhalt und Ablauf der Präsentation

Es ist der Auftraggeberin wichtig, die Teilnehmer des Studienauftrags kennenzulernen und einen Einblick in die jeweilige Firmenkultur zu erhalten. Die durch die teilnehmenden Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros vorzubereitende Präsentation findet am 8. August 2022 statt. Die Räumlichkeiten werden noch bekannt gegeben.¹

Inhalt und Ablauf der Präsentation:

- | | |
|---------------|------------------------------------|
| – 25 min | Vorstellen Projektteam und Projekt |
| – 20 min | Diskussion / Fragerunde |
| – 15 min | Reserve |
| 60 min | Total |

¹ Für die Präsentationen der Projekte wird eine separate Einladung verschickt.

3.9 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium prüft und bewertet die Projekte nachfolgenden Kriterien:

A Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur

- Gesamtkonzept / städtebauliche Eingliederung
- Architektonischer und Landschaftsarchitektonischer Ausdruck
- Innenräumliche Qualitäten (Raumflüsse, Wohnwert, Besonnung und Belichtung, Fernsicht, Raumhöhen etc.)
- Aussenräumliche Qualitäten (Terrassen, Sitzplätze, Loggien und Wintergärten etc.)
- Freiräumliche Qualitäten (Bepflanzungs- und Begrünungskonzept, Nutzungsanordnung öffentlich / gemeinschaftlich / privat, ökologischer Wert)
- Erschliessung und Parkierung
- Materialisierung / Konstruktion

B Wirtschaftlichkeit / Kosten

- Erstellungskosten im Verhältnis zu den Erträgen
- Maximierung der möglichen Nutzflächen
- Flächeneffizienz, bestmögliches Verhältnis Gesamtgeschossfläche zu vermietbarer Fläche
- Planung wirtschaftlicher Untergeschosse

Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht deren Gewichtung.

3.10 Orientierung über das Resultat

Die Teilnehmer werden nach der Beurteilung telefonisch über das Resultat informiert. Anschliessend wird der Entscheid den Teilnehmenden schriftlich (Email) zugestellt.

Die Ergebnisse werden im Beurteilungsbericht zusammengefasst und voraussichtlich im September 2022 den Teilnehmenden zugestellt.

4 Strategische Vorgaben

4.1 Strategische Vorgaben Auftraggeberin

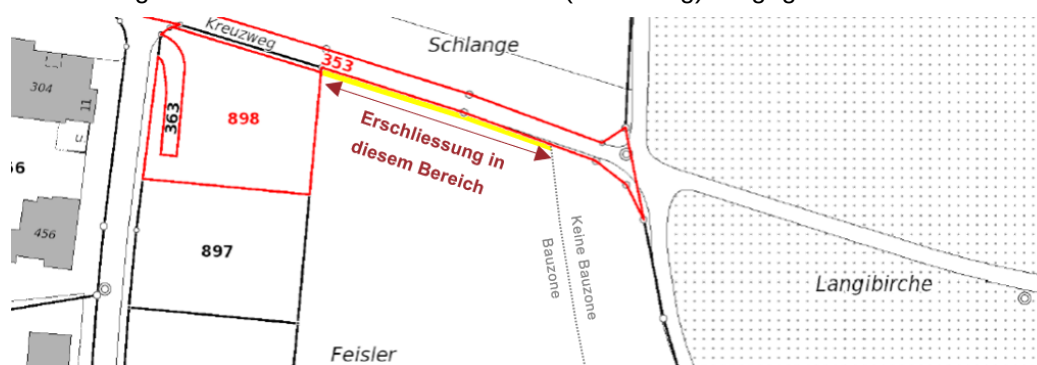
Folgende strategischen Vorgaben sind bei der Projektierung zu berücksichtigen:

- Auf dem Projektperimeter ist eine reine Wohnüberbauung zu planen. Es sind nur Eigentumswohnungen vorgesehen. Die Realisierung sieht keine Etappierung der Überbauung vor.
- Auf Maisonettewohnungen ist zu verzichten
- Repetitive Geschossgrundrisse (Regelgrundrisse) sind zu berücksichtigen. Im obersten Geschoss sind speziellere Wohnungen mit grosszügigen Aussenräumen (40 -100 m²), die teilweise gedeckt sind (mind. 12 m²), vorzusehen.
- Die Ausnutzung ist zu optimieren unter der Voraussetzung der Quartierverträglichkeit und städtebaulichen Qualität.
- Der Wirtschaftlichkeit des Neubaus ist hohe Beachtung zu schenken.
- Es ist darauf zu achten, dass die Betriebskosten des Neubaus möglichst tief gehalten werden können (Verwendung von Materialien und technischen Anforderungen)
- In Anlehnung an den Minergie-Standard wird ein niedriger Energieverbrauch angestrebt.
- Es sind effiziente Grundrisse mit möglichst wenig Verkehrsfläche anzustreben, die eine vielfältige Nutzung sowie Möblierung der einzelnen Räume ermöglichen (Formquotient oberirdisch HNF/GF ≥ 0.78)
- Seitens Bauherrschaft wird gestützt auf die Dichtevorgabe der Gemeinde mit einer Dichte zwischen 0.7 und 0.8 inkl. Attikageschoss gerechnet.

4.2 Vorgaben der Gemeinde Riniken

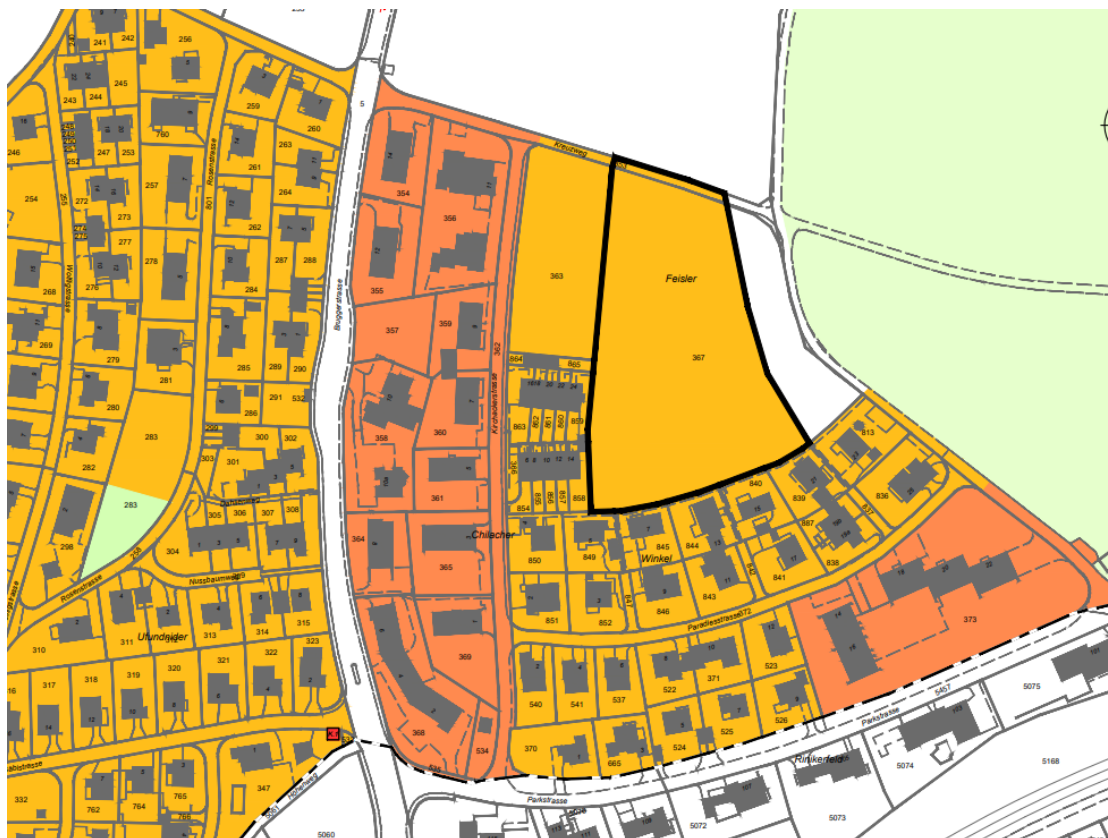
Die Vorgaben der Gemeinde Riniken finden sich in der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung / Art 5 «Sondernutzungsvorschriften» (Kapitel 5.3).

Ergänzend zu den Vorgaben der BNO wird von der Gemeinde Riniken zwingend die Erschliessung des Perimeters über den Norden (Kreuzweg) vorgegeben.



5 Baurechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Bauzonenplan



Quelle: Bauzonenplan, Gemeinde Riniken, 27. Januar 2021

Nutzungszone:

	DK	Dorfkernzone
	D	Dorfzone
	W2a	Wohnzone 2 (Alt-Riniken) für Ein-, Zwei-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser
	W2n	Wohnzone 2 (Neu-Riniken) für Ein-, Zwei-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser
	W3	Wohnzone 3 für Mehrfamilienhäuser
	W"B"	Wohnzone "Bestand" beschränkte Bauzone
	WA	Wohn- und Arbeitszone
	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Gr	Grünzone

Überlagernde Zonen:

	GP	Gestaltungsplanpflicht
---	----	------------------------

Überlagernde Zonen:

	Gewässerraum gemäss BNO §22
---	-----------------------------

5.2 Umgang mit der Zonengrenze

Die Gemeinde Riniken regelt den Abstand zur Bauzonengrenze bzw. zum Kulturland in §37 BNO wie folgt:

Art. 37 Abstand gegenüber dem Kulturland

- 1 Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4.0 m einzuhalten.
- 2 Für Stützmauern bis 1.80m gilt ein Abstand von 60cm zum Kulturland.
Der Mindestabstand vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 1.80m ist.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird eine Unterschreitung dieses Abstandes gegenüber dem Kulturland in Anwendung von §21 BauG, Abs. 2 als möglich erachtet, sofern dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis ausgewiesen werden kann.

Stützt der Entwurf auf eine Unterschreitung des Abstandes gegenüber dem Kulturland ab, ist dieses bessere Ergebnis seitens des Planungsteams nachvollziehbar aufzuzeigen und detailliert zu begründen, so dass die Argumentation im nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren herangezogen werden kann.

Vorgabe: Ein **minimaler Gebäudeabstand von 2.0 m** zum Kulturland ist einzuhalten.

Gemäss Rücksprachen mit der Kreisplanerin und dem zuständigen Fachstelle ALG darf das Kulturland im vorliegenden Projekt nicht für den ökologischen Ausgleich genutzt werden. Dieser ist innerhalb der Bauzone vorzusehen.

5.3 Auszug aus Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Riniken (07.12.2020)

Art. 5 Sondernutzungsplanpflicht

- 1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.
- 2 Der Gemeinderat kann einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen.
- 3 Für das Gestaltungsplangebiet "Feisler" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
 - Planung eines attraktiven, zeitgemässen Wohnquartieres, dass in Etappen realisiert werden kann.
 - Angemessener Anteil an familien- bzw. altersgerechten Wohnungen
 - Minstdichte von 90 E/ha
 - Gute Einordnung der Überbauung mittels abgestufter Baurändern.
 - Die Wohnungen sind mit hoher Wohn- und Freiraumqualität zu konzipieren.
 - Die allgemeinen Garten- und Freiraumbereiche sind auf eine begegnungsorientierte Gestaltung hin auszurichten.
 - Sämtliche Erschliessungen sind boden- und ressourcenschonend zu erstellen.
 - Das Quartier soll für Fussgänger vernetzt erschlossen werden.

Die Bau- und Nutzungsordnung vom 07.12.2020 der Gemeinde Riniken ist zu berücksichtigen. Die geplanten Projekte müssen entsprechend der BNO umsetzbar sein.

5.4 Weitere baurechtliche Bestimmungen

Parzellen Nr.:	367
Grundstücksfläche:	10'381 m ²
Zone:	Wohnzone 2 (Neu-Riniken), Landwirtschaftszone
Standortbelastung:	Keine Eintragung im Kataster der belasteten Standorte
Gefahrenkarte Hochwasser:	Gemäss Hochwasserschutzplan (Genehmigung per 24.08.2020) der Gemeinde Riniken besteht für das Grundstück Nr. 367 keine Gefahr. Entsprechende Aktualisierung zum Agis ist noch hängig. Der mittleren und geringen Gefährdung im nordwestlichen Bereich der Parzelle gemäss Agis ist daher keine Beachtung zu schenken.
Gestaltungsplanpflicht:	Ja
Velo Abstellplätze:	Gemäss Norm
Auto Abstellplätze:	Gemäss VSS-Norm 40 291 Ausgabe 2021-12
Archäologische Fundstellen:	Keine Eintragung in der Fachkarte «Archäologische Fundstellen» (Quelle: Agis online, 06.01.2022)
Schutzraum:	Gemäss Agis (Quelle: online, 06.01.2022) von der Schutzraumpflicht befreit (Deckungsgrad $\geq$ 110%). Gemäss Auskunft Gemeinde Riniken (10.01.2022) beträgt der aktuelle Deckungsgrad 122%. Für rund 330 zusätzliche Einwohner ist ein Schutzplatz gewährleistet.

6 Pflichtenheft

6.1 Wohnungsmix

Die Gemeinde Riniken weist ein hohes Potential für Eigentumswohnungen auf. Das Augenmerk liegt auf Wohnungen mit 3.5 und 4.5 Zimmern sowie auf einem kleinen Anteil an 2.5- und 5.5-Zimmer Wohnungen. Um möglichst diversifizierte Zielgruppen ansprechen zu können, wird ein vielfältiger Wohnungsmix verfolgt.

Wohnungstyp	Anteil	NF
2.5 Zimmer	Max. 5%	60 - 65 m ²
3.5 Zimmer	40 – 45 %	95 - 102 m ²
4.5 Zimmer	45 – 50 %	112 – 118 m ²
5.5 Zimmer	10 – 15 %	125 – 135 m ²

- Die ausgewiesenen Wohnungsflächen sind einzuhalten
- In den Attikageschossen sind 3.5- bis 5.5- Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 95 bis 150 m² und grosszügigen Aussenflächen von 40 – 100 m² vorzusehen. Es ist ein gedeckter Teil von mind. 12 m² vorzusehen.
- Eine private Aussenfläche von mindestens 16 m² pro Geschosswohnung ist vorzusehen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen sind im Sinne des Sicherheitsgefühls ausschließlich in Regelgeschossen und nicht im Erdgeschoss zu platzieren

6.2 Raumprogramm

6.2.1 Ausbaustandard

- Guter Ausbaustandard (aber nicht luxuriös)

6.2.2 Grundrisse

- Vielfältig nutz- und möblierbare Räume, welche auch auf Veränderungen der Zielgruppe reagieren können
- Auf überdimensionierte Verkehrsflächen ist zu verzichten, es ist eine hohe Flächeneffizienz anzustreben
- Die Grundrisse sollen in Tag- und Nachtbereiche gegliedert werden. Der Eingangsbereich soll so liegen, dass ein Durchqueren des Nachtbereichs, um in den Tagbereich zu gelangen, möglichst vermieden wird
- Anforderungen an eine anpassbare Behindertengerechtigkeit nach SIA 500 sowie an das altersgerechte Wohnen sind zu erfüllen (schwellenloser Zutritt auf die privaten Aussensitzplätze, bodenebene Duschen, etc.)

6.2.3 Fläche Wohnen, Essen, Küche, Zimmer:

- 2.5 Zimmer: ca. 30 bis 36 m²
- 3.5 Zimmer: ca. 38 bis 42 m²
- 4.5 Zimmer: ca. 40 bis 45 m²
- 5.5 Zimmer: ca. 40 bis 45 m²
- Allfällige Restflächen sind dem Wohn- Essbereich zuzuordnen
- Minimale Zimmerdimensionierung: 13 m²
- Masterbedroom von 14 – 18 m², wobei ein Schrank mit einer Breite von mindestens 3.00 m Platz finden muss

6.2.4 Küche

- 2.5 Zimmer: mindestens 6 bis 7 Elemente, davon 2 hoch
- 3.5 Zimmer: mindestens 7 bis 8 Elemente, davon 3 hoch
- 4.5- und 5.5 Zimmer: 8 bis 9 Elemente, davon 2 hoch
- Die genannten Elemente können vereinzelt weniger als 60 cm in der Breite aufweisen
- Auf Einfrontenküchen sowie geschlossene Küchen ist zu verzichten
- Insellösungen werden bevorzugt, falls es die Platzverhältnisse zulassen
- Sofern sich das Spülbecken / das Kochfeld auf der Insel befindet = Tiefe mindestens 90 cm

6.2.5 Nasszelle

- 2.5-Zimmer: 1 Badezimmer (übliche Armaturen plus Dusche)
- Ab 3.5-Zimmer: 2 Badezimmer (übliche Armaturen plus 1 x Dusche und 1 x Badewanne)
- Wenn möglich sind die Nasszellenräume mit Fenster auszustatten (zumindest eine von beiden, falls architektonisch lösbar)
- Nasszellen mit Duschen sollen möglichst direkt vom Masterbedroom zugänglich sein (ab 3.5-Zimmer)
- Duschen sind mindestens 90 cm breit, raumlang und schwellenlos auszuführen
- Das Lavabo in der Master-Nasszelle soll ca. 100 bis 120 cm breit sein
- Ein Tausch von Dusche und Badewanne sollte innerhalb der geplanten Nasszellen möglich sein (Käuferwunsch)

6.2.6 Réduits und Garderoben

- Pro Eigentumswohnung ist ein Reduit von ca. 4.0 m² vorzusehen
- Im Reduit sind die Haustechnikunterverteilung (Elektroverteiler, Sanitärverteiler, Heizverteiler) sowie der Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) anzuordnen
- Es wäre ein Mehrwert, wenn bei den Erdgeschosswohnungen (3.5 bis 5.5 Zimmer) der im UG liegende Keller - kann ein grosser Raum sein - über eine interne Treppe erreichbar wäre. Ein Reduit auf Erdgeschossebene ist dann nicht mehr notwendig. Wünschenswert ist in dieser Disposition ebenso der direkte Zugang vom Keller in die Tiefgarage.

Waschküche / Keller:	3.5 Zimmer:	min. 16 m ²
	4.5 und 5.5 Zimmer:	min. 20 m ²

- Pro Objekt ist eine Garderobe vorzusehen, bestehend aus:

2.5 und 3.5 Zimmer:	1 Schrankelement, 1 Garderobe
4.5 und 5.5 Zimmer:	2 Schrankelemente, 1 Garderobe

6.2.7 Nebenräume

Folgende Nebenräume sind vorzusehen:

- Kellerräume: 2.5 und 3.5 Zimmer: min. 8 m²
4.5 und 5.5 Zimmer: min. 10 m²
- Trockenräume: Pro Gebäude resp. Treppenhauskern ist ein Trockenraum mit Secomat, Wäscheaufhängesystem und Waschtrog mit Kalt- und Warmwasseranschluss von ca. 12 m² zu planen. Nachrüstbare Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler inkl. nötigem Wenderadius gemäss SIA 500 sind vorzusehen.
- Technikräume sind gut erreichbar anzuordnen und optimal auszunutzen (Waschtrog und Kalt- und Warmwasseranschluss)

6.3 Aussenräume

- Balkone und Terrassen bei den 2.5 Zimmer Wohnungen sollen mindestens 12 m² gross sein (restliche Wohnungen mindestens 16 m²) und eine optimal nutzbare Fläche zum Aufstellen eines Tisches mit 6 – 8 Stühlen (je nach Wohnungsgrösse) sowie ausreichend umlaufende Fläche aufweisen (Tiefe mindestens 2.80 m). Balkone und Terrassen sollen, wenn möglich einen gedeckten Teilbereich aufweisen.
- Bei Attikawohnungen ist eine Aussenfläche von 40 – 100 m² vorzusehen. Davon sollten mind. 12 m² gedeckt sein.
- Zusätzlich sollten sofern möglich Staumöglichkeiten in Form eines Aussenreduits oder -schrank vorgesehen werden
- Gartenwohnungen sind private Aussenbereiche, nebst den Loggia- bzw. gedeckten Sitzplätzen, zuzuordnen
- Kein Konflikt zwischen privaten und allgemeinen Flächen / die Privatsphäre ist zu wahren

6.4 Freiräume

- Private, den Erdgeschosswohnungen zugewiesene, Gartenflächen stehen in einem guten proportionalen Verhältnis zur Gesamtfläche
- Gut erschlossene, gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielbereiche
- Hoher Durchgrünungsgrad mit arten- und strukturreichen Bereichen, insbesondere in den Übergangszonen zum Landwirtschaftsland und Wald
- Pflanzkonzept
- Geringer Unterbauungsgrad zugunsten guten Bedingungen für Baumpflanzungen und Versickerung/Retention von Meteorwasser
- Gestalterische Einbettung der Entsorgungsstellen, Veloabstellplätze und Besucherparkplätze

6.5 Parkierung

6.5.1 Velo

Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben, wobei das Minimum nachzuweisen ist. Pro Gebäude resp. Treppenhauskern ist ein abschliessbarer Raum in der Nähe des Hauseingangs oder im UG in Treppenhausnähe erschlossen über die TG anzuordnen. Steckdosen für Elektro-Velo sind vorzusehen.

6.5.2 Parkplätze Tiefgarage

- 2.5 Zimmer: jeweils 1.0 Parkplatz
- 3.5 Zimmer: jeweils 1.5 Parkplätze
- 4.5 und 5.5 Zimmer: jeweils 2 Parkplätze
- Reserveparkplätze: 2 Stück
- Die Parkplätze sind anhand VSS Norm 40 291 Ausgabe 2021-12 zu planen. Mindestbreite 2.55m pro Parkplatz ist einzuhalten.

6.5.3 Parkplätze Besucher

- Die Anzahl der Besucherparkplätze richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben
- Die Stellplätze sind oberirdisch und für Externe gut auffindbar anzuordnen

7 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Auftraggeber und allen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums geprüft und genehmigt.

Baden, den 30. März 2022

Philipp Husistein
Vorsitz



Marie-Theres Caratsch



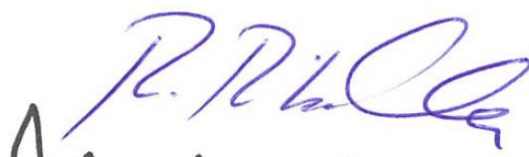
Ingo Golz



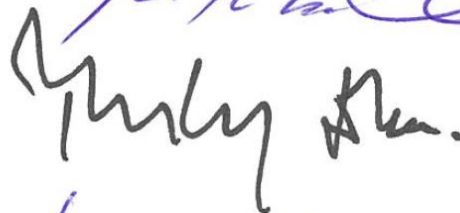
Ueli Müller



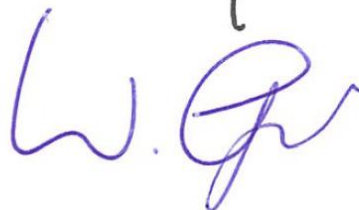
Reto Ribolla



Philip Doka



Werner Eglin



8 Anhänge

Anhang 1: Analysen und Zielgruppendefinition Immobilienvermarktung