

Römisch-katholische Kreiskirchgemeinde Aarau

Studienauftrag zur Überbauung des südlichen Teils
von Parzelle 2052, Kölliken

PROGRAMM

Entwurf, 29. Juli 2018

1. Informationen zum Verfahren

1.1 Veranstalterin / Auftraggeberin

Römisch-katholische Kreiskirchgemeinde Aarau

1.2 Gegenstand

Studienauftrag Wohnüberbauung Restparzelle 2052 (südlicher Teil), Kölliken

1.3 Ausgangslage und Ziel

1.3.1 Ausgangslage

Die Kreiskirchgemeindeversammlung hat am 28. November 2017 einen Kredit von Fr. 150'000.-- bewilligt, um einen Studienauftrag für die Überbauung der südlichen Restfläche der kircheneigenen Parzelle 2052 in Kölliken durchzuführen. Der nördliche Teil des Grundstücks ist mit der 1963/64 erbauten und 2017 umgebauten und sanierten Kirche Mutter Gottes und dem zugehörigen Parkplatz belegt, der südliche Teil zurzeit noch unbebaut. Dies soll sich nun ändern. Die Kreiskirchgemeinde benötigt diesen Teil, welcher der Wohnzone W1 zugeteilt ist, jedoch nicht für eigene Zwecke. Gesucht wird deshalb ein Käufer oder Baurechtnehmer, der gewillt ist, die restliche Fläche der Parzelle 2052 einer Überbauung zuzuführen. Dazu will die Kreiskirchgemeinde qualitätssichernde Vorbedingungen formulieren.

1.3.2 Ziel

Ziel des Studienauftrags ist es, ein bezüglich Gestaltung der Bauten und Freiräume, Wohnqualität, Erschliessung, Energie und Ökologie optimales Bebauungskonzept zu finden und die zur Verfügung stehende Landfläche möglichst gut auszunützen. Das Konzept soll dazu dienen, einen geeigneten Käufer oder Baurechtnehmer zu finden, der die qualitativen Vorstellungen der Kreiskirchgemeinde auf der Grundlage eines Vertrags mit Richtprojekt umsetzt.

1.4 Auftragsart/Verfahren

Nicht anonymer Studienauftrag, zu dem aufgrund eines vorgängigen Präqualifikationsverfahrens 5 Architekturbüros eingeladen werden. Die Teilnehmer am Studienauftrag haben ihre Projekte dem Beurteilungsgremium in einer ca. halbstündigen Präsentation vorzustellen.

1.5 Teilnehmer/innen

-
-
-
-
-

1.6 Entschädigungen

Die Teilnehmer/innen am Studienauftrag erhalten für jedes vollständig und termingerecht eingereichte Projekt eine Entschädigung von Fr. 18'000.-- inkl. MWST.

2. Beurteilung und Ablauf

2.1 Beurteilungsgremium

- Werner Ryter, Ressort Bau und Infrastruktur, Kreiskirchgemeinde Aarau (Vorsitz)
- Erwin Koch, Ressort Liegenschaften, Ortskirchenpflege Schöffland
- Beat Niederberger, Gemeindeleiter Pfarrei Schöffland
- Stephan Bircher, Architekt ETH/SIA, Küttigen/Aarau
- Werner Schibli, Architekt ETH/SIA und Raumplaner FSU, Aarau

2.2 Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Projekte erfolgt durch das Büro Werner Schibli, Aarau. Bei Bedarf können weitere Fachleute zur Prüfung fachspezifischer Belange beigezogen werden.

2.3 Bewertungskriterien

Für die Beurteilung des Studienauftrags gelten folgende Kriterien bzw. Gewichtungen:

- | | |
|--|------|
| • Grundkonzept, Ortsbauliche Qualität, Verhältnis zum Kirchengebäude | 30 % |
| • Gestalterische Qualität Bauten und Aussenräume, Wohnqualität | 20 % |
| • Ökologie und Ökonomie | 15 % |
| • Erschliessungs- und Parkierungskonzept | 15 % |
| • Flexibilität Konzept bezüglich Anpassungen bei der späteren Realisierung | 15 % |
| • Vorschläge für die vertragliche/konzeptionelle Qualitätssicherung | 5 % |

2.4 Termine

- | | |
|---|-------------------|
| • Start Studienauftrag und Abgabe der Wettbewerbsunterlagen | 5. November 2018 |
| • Schriftliche Fragestellung* | 7. Dezember 2018 |
| • Beantwortung der schriftlich eingereichten Fragen | 21. Dezember 2018 |
| • Abgabe Ergebnisse Studienauftrag* | 1. März 2019 |
| • Präsentation der Arbeiten und Jurierung | 22. März 2019 |

* Eingabeadresse: Verwaltung Römisch-katholische Kreiskirchgemeinde Aarau, Feerstrasse 4, 5001 Aarau. Bei der Einsendung per Post (A-Post) ist das Datum des Poststempels massgebend. Bei der Abgabe auf dem Sekretariat sind die beschränkten Öffnungszeiten zu beachten (Montag bis Freitag 08.30 - 11.30 Uhr).

3. Raumprogramm und Projektierungshinweise

3.1 Raumprogramm

Zu projektieren sind ausschliesslich Wohnbauten inkl. den zugehörigen Parkierungs- und Aussenanlagen. Dabei gelten folgende Randbedingungen:

- Erwünscht ist eine Überbauung des Restgrundstücks, die sich durch einen eigenständigen Charakter und eine ablesbare Gesamtidee auszeichnet. Dies betrifft sowohl die kubische Gestaltung wie auch die Aussenraumbildung sowie die Erschliessungs- und Parkierungslösung.
- Bei den Aussenanlagen ist ein angemessener Anteil gemeinschaftlich nutzbarer Flächen vorzusehen. Eine partielle Nutzungsüberlagerung mit Erschliessungsflächen ist möglich.
- Zu planen sind Wohnungen von 2 ½ bis 5 ½ Zimmern mit einem deutlichen Schwergewicht auf den grösseren Einheiten. Bei diesen sind Einfamilienhausähnliche Formen in verdichteter Form wie Reihenhäuser und dgl. erwünscht. Es ist nicht vorgesehen, die Wohnungen für eine bestimmte Benutzergruppe (Alterswohnungen, Sozialwohnungen o.ä.) zu erstellen; angestrebt wird vielmehr eine gut gemischte Bewohnerschaft.
- Die Wohneinheiten sollen bezüglich Zimmergrössen, Ausstattung und Ausbau einen mittleren Standard aufweisen. Insgesamt ist jedoch auf eine kostengünstige Bauweise zu achten. Zimmergrössen unter 12 m² sind nicht erwünscht.
- Aus marktwirtschaftlichen Gründen sind Konzepte gefordert, die insbesondere bei den grösseren Wohneinheiten einen genügenden Spielraum für Anpassungen vor der Realisierung zulassen. Entsprechende Überlegungen sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen.

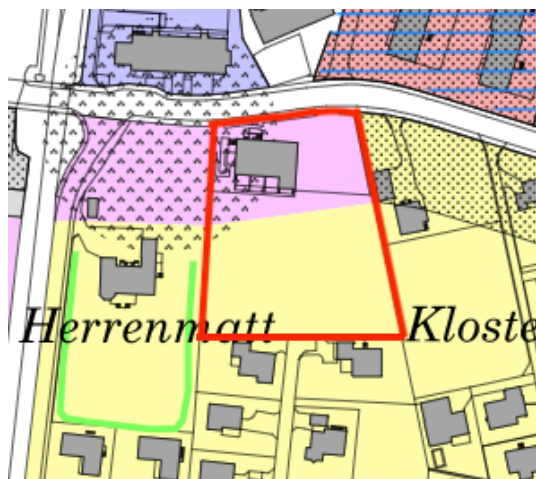
3.2 Weitere Projektierungshinweise

3.2.1 Grundsatz

Die römisch-katholische Kreiskirchgemeinde als Auftraggeberin dieses Studienauftrags fühlt sich verpflichtet, ökologisch und gesellschaftlich vorbildliches und nachhaltiges Bauen zu fördern. Die Überbauung der Restparzelle 2052 ist auf diese Zielsetzung auszurichten.

3.2.2 Baurechtlicher Rahmen Parzelle

Die Parzelle 2052 umfasst eine Fläche von 5'152 m². Davon sind ca. 3'100 m² der Wohnzone W1 und ca. 2'052 m² der Wohn- und Arbeitszone WA 2 zugeteilt. Im nordwestlichen Teil ist das Grundstück mit der Signatur für eine archäologische Fundstelle überlagert (für die Projektierung kaum relevant).



Zonenbestimmungen

Es gelten folgende Massvorschriften gemäss § 7 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kölliken, BNO:

	Wohnzone W1	Wohn-/Arbeitszone WA2
Ausnutzungsziffer maximal	0.40	0.50 (max. 0.45 Wo)
Grünflächenziffer minimal	0.40	0.25/0.40 ¹⁾
Fassadenhöhe	6.50 m	7.00 m
Gesamthöhe	9.50 m	10.00 m ²⁾
Gebäuelänge maximal	20.00 m	30.00 m
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	III

1) Der höhere Wert gilt für reine Wohnbauten

2) Wenn mehr als 50% des Erdgeschosses für Gewerbe/Dienstleistungen genutzt werden, die eine grössere Raumhöhe erfordern, können die Werte um maximal 1.00 m erhöht werden.

Die Grenzabstände sind abhängig von der Höhe und der Länge der betroffenen Gebäude, nicht jedoch von deren Zonenzugehörigkeit (§ 35 BNO):

Gebäudehöhe		bis 3.0 m	3.01 - 7.5 m	über 7.51 m	
Gebäuelänge	- 10.00 m	Grenzabstand in m:	4.00	4.00	5.00
	10.01 - 15.00 m		4.00	4.50	5.75
	15.01 - 20.00 m		4.50	5.00	6.50
	20.01 - 25.00 m		5.00	5.50	7.25
	25.01 - 30.00 m		5.50	6.00	8.00
	30.01 - 35.00 m		6.00	6.50	8.75
	35.01 - 40.00 m		6.50	7.00	9.50
	40.01 - 45.00 m		7.00	7.50	10.25
	ab 45.01 m		7.50	8.00	11.00

Ergänzend gilt, dass durch die Anordnung allfälliger Attikageschosse und der Firste bei Pultdächern Nachbargrundstücke nicht mehr beeinträchtigt werden dürfen als durch ein Vergleichsprojekt mit Giebeldach. Nötigenfalls sind die Grenzabstände aufgrund eines Schattendiagramms festzulegen.

Die Wohnzone W1 ist für das Wohnen bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Einschränkungen bezüglich der zulässigen Gebäudeformen oder -typen bestehen keine (§ 8 BNO). Die Wohn- und Arbeitszone WA2 ist für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Auch in dieser Zone gibt es keine Einschränkungen bezüglich der zulässigen Gebäudeformen oder -typen (§ 10 BNO).

3.2.3 Arealüberbauung

Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens soll der zur Verfügung stehende Teil der Parzelle 2052 wenn möglich in Form einer Arealüberbauung genutzt werden. Arealüberbauungen im Sinne von § 39 der kantonalen Bauverordnung (BauV) sind gemäss § 37 BNO sowohl in der Wohnzone W1 wie auch der Wohn- und Arbeitszone WA2 zulässig. Sie erfordern in beiden Fällen eine minimale anrechenbare Landfläche von 2'000 m². Im Rahmen einer Arealüberbauung kann die Ausnutzungsziffer um maximal 15% auf 0.46 erhöht werden und von den internen Gebäudeabständen sowie den maximalen

Gebäudelängen abgewichen werden. Nicht zulässig ist hingegen ein Erhöhen der Gebäude- und Firsthöhe und damit eine Bauweise mit mehr als zwei Vollgeschossen.

Wird der nördliche Teil der Parzelle oder ein Teil davon (z.B. der Parkplatz) in die Arealüberbauung einbezogen, bietet sich zudem die Option für eine Ausnutzungsübertragung über die Zonengrenze hinweg.

3.2.4 Ausnutzung

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde (Zonierung, Ausnutzung gemäss BNO) und der Möglichkeiten einer Arealüberbauung lassen sich auf der Parzelle 2052 exkl. Dach-, Attika- und Untergeschosse (§ 31 BNO) folgende anrechenbaren Geschossflächen (aGF) realisieren:

Bereich W1:	$3'100 \text{ m}^2 \times 0.46 =$	1'426 m ²
Bonus für Minergie-P Standard gemäss § 35 Abs. 2 BauV (5%)		62 m ²
Bereich WA2:	$2'052 \text{ m}^2 \times 0.575 =$	(1'180 m ²)
Davon bereits realisiert (Kirche)		(- 475 m ²)
Übertragbares Restpotential WA2 (unter Bedingungen, max. Annahme*)		180 m ²

* Gemäss § 34 BauV darf bei Nutzungsübertragungen das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt werden. Nach gängiger Praxis darf auf dem begünstigten Parzellenteil keinesfalls eine Ausnutzungsziffer resultieren, die wesentlich über dem Mass der nächsthöheren Zone (W2, AZ 0.45 resp. bei Arealüberbauung 0.5175) liegt. Eine vollständige Übertragung der Ausnutzungsreserve des nördlichen Arealteils ist somit ausgeschlossen. Realistisch ist ein Anteil von maximal ca. 180 m² aGF.

Für die W1-Fläche allein beträgt die maximal zulässige aGF somit **1'488 m²**, unter Einbezug einer realistischen Ausnutzungsübertragung aus dem WA2-Bereich der Parzelle maximal ca. **1'670 m²**. Der untere der beiden Werte sollte mit dem Projekt auf jeden Fall erreicht werden, eine Erhöhung innerhalb des Bereichs bis zum oberen Wert wäre wünschbar.

3.2.5 Verhältnis zum baulichen Umfeld

In direkter Nachbarschaft zur geplanten Überbauung liegt das bestehende Kirchengebäude. Bei der Projektierung ist darauf Rücksicht zu nehmen. Dies betrifft einerseits die markante bauliche Erscheinung dieser Baute, die eine gewisse Distanz und Zurückhaltung für Neubauten im nahen Umfeld erfordert. Mit der Sanierung und dem Umbau 2017 ist zudem im südlichen Vorfeld der Kirche ein befestigter, gemeinschaftlich nutzbarer Aussenbereich geschaffen worden. Eine wirksame Abschirmung angrenzender Wohnbauten gegenüber diesem ist erforderlich.

Im Übrigen ist auch auf eine sorgfältige Einpassung in das grösstenteils kleinmasstäbliche Umfeld der angrenzenden Quartierbebauung und eine gebührende Rücksichtnahme gegenüber den direkten Nachbarliegenschaften zu achten.

3.2.6 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Herrenmattstrasse, die bis an die südliche Grundstücksgrenze führt. Weil sie als Sackgasse ausgebildet ist, muss sie am Ende einen Wendepunkt aufweisen. Dieser befindet sich zurzeit südlich der Grenze zur Parzelle 2052.

Bei der Projektierung ist davon auszugehen, dass die für den Südteil der Parzelle 2052 erforderlichen Erschliessungsflächen ab der Grundstücksgrenze privat sind. Sie bedingen daher keinen Ausbau gemäss den Normen für öffentliche Strassen, sondern richten sich nach den Bestimmungen für private Grundstückszufahren bzw. Parkieranlagen.

3.2.7 Abstellplätze

Für die Ermittlung der Anzahl Parkfelder gilt § 43 BauV bzw. VSS-Norm 640 290. Ob die Parkfelder unter- oder oberirdisch angeordnet werden, ist den Teilnehmenden am Studienauftrag freigestellt. Es ist aber auf eine möglichst landsparende Konzeption zu achten. Die notwendigen Parkfelder für Besucherinnen und Besucher können - sofern eine entsprechende Fusswegverbindung eingeplant wird - im Sinne einer Mehrfachnutzung auf dem bestehenden Parkplatz der Kirche realisiert werden. Von den gemäss § 43 Abs. 4 BauV erforderlichen Abstellplätzen für Velos und Mofas ist mindestens die Hälfte oberirdisch und mit gutem Bezug zu den Hauseingängen vorzusehen.

3.2.8 Energiestandard

Es ist beabsichtigt, den geplanten Bau mindestens im Minergie-P®-Standard zu erstellen. Erwünscht sind jedoch Konzepte, die einen noch höheren Energiestandard (Minergie-A, Minergie-P-A, Minergie-ECO) zulassen. Im Erläuterungsbericht ist darzulegen, mit welchen konzeptionellen Massnahmen die entsprechenden Ziele erreicht werden können. Auf jeden Fall sinnvoll dürfte ein Wärmeverbund innerhalb der geplanten Neuüberbauung sein. Gemäss Abklärungen im Zusammenhang mit der Kirchensanierung ist eine Grundwassernutzung wegen zu geringer Ergiebigkeit ausgeschlossen.

3.2.9 Vertragliche Qualitätssicherung

Die geplante Überbauung soll wie erwähnt nicht durch die Kreiskirchgemeinde als heutige Grundeigentümerin, sondern durch einen oder allenfalls mehrere zukünftige Käufer oder Baurechtnehmer erstellt werden. Als Grundlage für die Abgabe des Landes dient das im Rahmen des vorliegenden Studienauftrags ausgewählte Bebauungskonzept. Zusammen mit dem Kauf- bzw. Baurechtsvertrag soll gesichert werden, dass die wesentlichen Konzeptbestandteile und die für die Überbauungs- und Freiraumqualität wichtigen Komponenten übernommen werden. Im Erläuterungsbericht ist in Stichworten aufzuzeigen, welche Elemente aus Sicht der Projektverfasser/innen in welcher Weise vertraglich festgelegt werden sollten.

3.3 Fachplaner

Der Beizug von Fachplanern (Bauingenieur, Haustechnik, Landschaftsarchitekt) ist den am Studienauftrag Teilnehmenden freigestellt. Ein Anspruch auf eine spätere Auftragserteilung für die am ausgewählten Projekt beteiligten Fachleute besteht jedoch nicht.

4. Unterlagen und Abgabe

4.1 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- 4.1.1 Situationsplan Parzelle 1301 und näheres Umfeld digital (Ausdruck und dwg)
- 4.1.2 Programm Studienauftrag (Ausdruck und PDF)
- 4.1.3 Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung und Bauzonenplan der Gemeinde Kölliken
- 4.1.4 Modellunterlage 1:500
- 4.1.5 Planunterlagen Kirchengebäude auf dem nördlichen Parzellenteil (dwg)

4.2 Abzugebende Unterlagen

- 4.2.1 Situation 1:500 auf Unterlage 4.1.1
- 4.2.2 Typengrundrisse und zum Verständnis nötige Schnitte und Ansichten 1:200

- 4.2.3 Modell 1:500 auf Unterlage 4.1.4
- 4.2.4 Erläuterungen in Planform, insbesondere betr. Aussenräume, Materialisierung, Energie, Ökonomie, Flexibilität des Konzepts bezüglich Varianten/Änderungsmöglichkeiten in der Realisierung sowie Qualitätssicherung bei der Übergabe an Investor/Bauherr
- 4.2.5 Flächennachweis anrechenbare Geschossflächen (aGF)
- 4.2.6 Kubische Berechnung gemäss SIA 416

4.3 Darstellung, Beilagen

Die Darstellung hat auf maximal 3 Plänen im Format A1 quer zu erfolgen. Die Pläne sind 2-fach ungefaltet in Mappen oder Rollen abzuliefern.

Zusätzlich ist eine CD mit allen Plänen und Berechnungen in digitaler Form (pdf) einzureichen.

Auf einem Verfasserblatt sind die am Projekt des Studienauftrags Beteiligten aufzuführen. Ebenso ist ein Einzahlungsschein für die Begleichung der Projektentschädigung beizulegen.

5. Weiterbearbeitung / weitere Bestimmungen

5.1 Weiterbearbeitung

Der Studienauftrag zur Überbauung des südlichen Teils von Parzelle 2052, Kölliken, ist mit der Präsentation der Arbeiten und der nachfolgenden Beurteilung abgeschlossen und durch die Auszahlung der Entschädigung gemäss Ziffer 1.6 abgegolten. Es besteht kein Anspruch auf Erteilung eines Folgeauftrags.

Die Römisch-katholische Kreiskirchgemeinde Aarau wird sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten jedoch dafür einsetzen, dass die Verfasser/innen des ausgewählten Konzepts bei der späteren Realisierung der Überbauung oder einzelner Teile davon berücksichtigt werden.

5.2 Rechtliche Bestimmungen

Mit der Anmeldung zur Teilnahme am Studienauftrag erklären die Teilnehmenden ihr Einverständnis mit den Bedingungen des vorliegenden Programms sowie ihre Bereitschaft, sich dem Sachentscheid des eingesetzten Beurteilungsgremiums zu unterziehen. Mit der Abgabe eines Projekts bestätigen sie, dass kein Mitglied ihres Teams eine unzulässige Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums hat.

Gerichtsstand ist Aarau, anwendbar ist das Schweizer Recht.

6. Genehmigung

Das vorliegende Programm ist vom Beurteilungsgremium genehmigt worden.

.....,

Der Vorsitzende:

sig. Werner Ryter