



Gemeinde Niederwil



Studienauftrag nach Präqualifikation Neubau Gemeindehaus und Kultursaal

Programm
Stand 01.05.2024

0.	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Ausgangslage	3
2.	Auftrag	4
3.	Auftragnehmer	5
4.	Entschädigung	5
5.	Weiterbearbeitung	5
6.	Leistungsumfang und Honorarbedingungen	5
7.	Beurteilungsgremium	6
8.	Ablauf und Termine	7
9.	Unterlagen	8
10.	Anforderungen	8
11.	Aufgabenstellung	11
12.	Beurteilungskriterien	15
13.	Schlussbestimmungen	15
14.	Rechtsmittelbelehrung	15

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Niederwil benötigt ein neues Gemeindehaus mit Bibliothek und Kultursaal. Die Sanierung des bestehenden Gemeindehauses aus dem Jahre 1910 ist zu kostspielig und kann die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde nicht abdecken. Die Bevölkerung hat dem Rückbau des Gemeindehauses und der Erstellung eines Neubaus an der Gemeindeversammlung zugestimmt.

Die Gemeinde Niederwil verfügt an zentraler Lage über genügend Landreserven für den geplanten Neubau.

Mit einem Studienauftrag im selektiven Verfahren (nach SIA 143) sollen ein qualitativ hochstehendes Projekt sowie ein geeignetes Team für die Projektierung und Realisierung der Bauaufgabe bestimmt werden.

Die Gewinner des Studienauftrages sollen mit der Planung und Realisierung des Projektes beauftragt werden. Bei Nachwuchsteams behält sich die Bauherrschaft vor, für die Ausführung einvernehmlich mit dem beauftragten Team ein erfahrenes Bauleitungsbüro beizuziehen.

1.1 Organisatorische Grundlagen

a) Ausschreibende Stelle

Einwohnergemeinde Niederwil, vertreten durch den Gemeinderat
Hauptstrasse 4
5524 Niederwil

b) Verfahren

Zweistufiges selektives Verfahren

1. Stufe: Präqualifikation aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen.
2. Stufe: Erteilung eines Studienauftrages für Lösungsvorschläge an eine beschränkte Anzahl Teilnehmer.

Subsidiär und soweit im Programm nicht anders festgehalten gilt die SIA-Ordnung 143 (2009).

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Unterlagen, die für den Studienauftrag eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache abgefasst werden. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt.

Die beauftragten Planungsteams werden ein Projekt 1:200 erarbeiten, welches nach der Beurteilung und Jurierung in Zusammenarbeit mit der Planungskommission weiterbearbeitet werden soll.

Die Durchführung einer Überarbeitung des Studienauftrages gegen eine angemessene Entschädigung bleibt vorbehalten.

c) Berechtigte Teilnehmer

Das Verfahren untersteht nicht den GATT/WTO Vorschriften.

Um die Teilnahme können sich Planerteams aus ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen mit Sitz in der Schweiz bewerben. Nach der Vorauswahl aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen werden 6 Planerteams zur Teilnahme eingeladen und mit einer festen Summe für das abgegebene Wettbewerbsprojekt entschädigt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, neben bestausgewiesenen Teams mindestens zwei Nachwuchsteams zu berücksichtigen. Als Nachwuchsteam ist qualifiziert, wenn die BüroinhaberInnen zum Zeitpunkt der Abgabe der Unterlagen maximal 40 Jahre alt sind.

d) Anonymität

Das Studienauftragsverfahren wird nicht anonym durchgeführt. Die Projektverfasser erhalten die Gelegenheit, Ihre Projektvorschläge an einer Schlusspräsentation der Jury eingehend zu präsentieren.

2. Auftrag

a) Projektierung

Rückbau des bestehenden Gemeindehauses und Projektierung eines Gemeindehauses mit Kultursaal und Bibliothek auf dem zur Verfügung stehenden Areal. Für das Projekt wurde ein Budget von CHF 6.6 Mio. inkl. MwSt. (Richtwert +/- 15 % Stand Teuerung 2023) kalkuliert. Der Beizug eines Landschaftsarchitektenteams ist obligatorisch; weitere Spezialisten sind fakultativ.

Detaillierte Angaben sind dem beiliegenden Raumprogramm zu entnehmen.

b) Kostenschätzung BKP 2, 4

Genauigkeit +/- 15 %

c) Honorarofferte

Auf Grund der Angaben unter Punkt 10.6.

Mit der Annahme des Studienauftrages erklären sich die teilnehmenden Architekturbüros mit den vorliegenden Programmbestimmungen einverstanden und verpflichten sich, die Arbeit termingerecht abzugeben.

d) Verbindlichkeit / Urheberrecht

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Mit der Teilnahme an der Präqualifikation anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid der Jury in Ermessensfragen.

Das Urheberrecht an den eingereichten Arbeiten verbleibt bei den Projektverfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung.

3. Auftragnehmer

Der Gemeinderat Niederwil beauftragt nach Abschluss der Stufe Präqualifikation die nachstehenden 6 Planerteams (federführende Personen gemäss Bewerbungsunterlagen) in der zweiten Stufe mit einem Studienauftrag:

- Walker Architekten, Brugg
- Stoos Architekten, Brugg
- BEM Architekten, Baden
- Bernhard Maurer Architekt, Zürich
- am-architektur / Kräutler Architekten, Lenzburg
- Dorji Studer Architekten, Bremgarten

4. Entschädigung

Jedes Planungsteam erhält für eine vollständig und termingerecht eingereichte Arbeit eine feste Entschädigung von CHF 6'000.- inkl. Mehrwertsteuer. Die eingereichten Pläne und Modelle gelangen in das Eigentum der Einwohnergemeinde Niederwil.

5. Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, die weiteren Projektierungsarbeiten dem erstrangierten Projektteam zu vergeben, unter Vorbehalt der Entscheide übergeordneter Instanzen sowie der Erteilung aller für das beschriebene Verfahren erforderlichen Bewilligungen und Kredite.

6. Leistungsumfang und Honorarbedingungen

Die Auftraggeberin beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, dem Planerteam des von der Jury empfohlenen Projekts einen weiterführenden Planungsauftrag für mindestens 65 % Leistungsanteile zu erteilen.

- 4.31 Vorprojekt
- 4.32 Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag
- 4.33 Bewilligungsverfahren
- 4.51 Ausschreibungspläne, Ausführungsprojekt
- 4.52 Ausführung, gestalterische Leitung

Die Aufträge werden phasenweise ausgelöst.

Vorbehalten bleibt, die Kostenkontrolle und örtliche Bauleitung im Einvernehmen mit dem beauftragten Team an Dritte zu vergeben.

7. Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Organisation und Begleitung:

Daniel Zehnder dipl. Architekt ETH/SIA

Behördenvertreter:

Norbert Ender Gemeindeammann, Ressortleiter Strategie und Planung
Cornelia Stutz Frau Vizeammann, Ressortleiterin Bildung Kultur und Freizeit, Vereine
Christian Huber Gemeindeschreiber
Julianna Egger Finanzkommission
Stefan Bärtschi Nachhaltigkeitskommission

Vertreter Nutzer:

Susanne Maggisano Bibliothekarin
Sandro Oldani Vertreter Vereine / Kultur

Fachexperte:

Urs Jonas Kallenbach Dr. Ph.D. Architektur, Vertreter der Denkmalpflege des Kantons Aargau
Urs Müller dipl. Architekt HTL/SIA
Christian Stöckli dipl. Architekt FH
Stefan Zantop Landschaftsarchitekt FH/BSLA

Die Vorprüfung der eingegangenen Beiträge wird von Daniel Zehnder vorgenommen. Dem Gremium wird ein schriftlicher Vorprüfungsbericht vorgelegt.

Mit der Teilnahme am Studienauftrag akzeptiert der Unterzeichnende den Ermessensspielraum der Jury. Die Jury erstellt zu Händen des Gemeinderates einen schriftlichen Bericht über die Beurteilung der Entwürfe mit den Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zuhanden der Auftraggeberin. Dieser Bericht wird auch den Teilnehmern abgegeben.

8. Ablauf und Termine

Der Studienauftrag wird den Teilnehmern an einer ersten gemeinsamen Besprechung erläutert. Gleichzeitig werden die Unterlagen abgegeben sowie eine Besichtigung des Areals durchgeführt. Anschliessend können Fragen schriftlich per Mail eingereicht werden. Diese sind zu richten an:

Gemeinde Niederwil
 Herr Christian Huber, Gemeindegeschreiber
 Hauptstrasse 4
 5524 Niederwil
 E-Mail: christian.huber@niederwil.ch
 (keine telefonischen Anfragen)

Die Abgabe der Antworten erfolgt an sämtliche Beteiligten in schriftlicher Form. Sofern es aufgrund der eingereichten Fragen erforderlich erscheint, wird zu einer Zwischenbesprechung eingeladen. Die Fragebeantwortung bzw. die Aussagen anlässlich einer Zwischenbesprechung sind integrierender Bestandteil des Studienauftrages.

Die Abgabe der Planunterlagen und der Modelle erfolgt in 2 Etappen. Die Projektverfasser werden in der Folge eingeladen, ihre Projekte vor der Jury persönlich zu erläutern. Der vorgesehene Zeitrahmen pro Verfasser beträgt 20 Minuten für die Präsentation und 20 Minuten für die Fragebeantwortung.

8.1 Terminprogramm

Präqualifikation

Ausschreibung der Präqualifikation	20.02.24
Einreichung der Bewerbungen verlängert bis	19.04.24
Entscheid Teilnehmer	06.05.24

Studienauftrag

Abgabe der Unterlagen, Besichtigung	09.07.24
Einreichung von Fragen bis	19.07.24
Ablieferung der Entwürfe bis	25.10.24 (*)
Ablieferung des Modells bis	01.11.24
Präsentation der Projekte durch Verfasser (8:00 Uhr bis 15:00 Uhr)	...
Beurteilung der Entwürfe durch die Jury	...
Ausstellung der Arbeiten	in der Folge
Gemeindeversammlung Projektierungskredit	Sommerngemeinde 25
Gemeindeversammlung Baukredit	Sommerngemeinde 26

(*) Die Projekte müssen bis 25.10.24 um 11:00 Uhr, bei der Gemeinde Niederwil gegen Empfangsbestätigung abgeliefert werden.

9. Unterlagen

Den Teilnehmern werden folgende Unterlagen abgegeben:

a) Papier / Modell

- Programm Studienauftrag im selektiven Verfahren
- Katasterplan 1:500
- Gipsmodell 1:500
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederwil
- Werkleitungspläne

b) in digitaler Form

- Situationsplan im Format .dwg

10. Anforderungen

Von den Teilnehmern sind die nachstehenden Unterlagen wie folgt abzugeben:

- Verfassercouvert mit Einzahlungsschein
- Pläne 2-fach ausgedruckt, ungefaltet
- Ein Satz Pläne auf A3 ausgedruckt
- Ein Exemplar Berechnungen und Schemata
- Datenträger mit allen Unterlagen als dxf und pdf-Dateien (A3 Pläne mit reduziertem Datenvolumen für die Doku)

Die Unterlagen sind mit der Adresse der VerfasserInnen zu versehen.

10.1 Situations- / Nutzungsplan 1:500

Auf der abgegebenen Planunterlage sind innerhalb des Perimeters einzutragen, wobei der Originalplan sichtbar bleiben muss:

- die projektierten Bauten und Anlagen als Dachaufsicht mit Schattenwurf (nicht berechnet).
- Umgebungsgestaltung mit Erschliessung, Parkierung, Vorplätzen und Zufahrt für die geplanten Bauten.

10.2 Pläne 1:200

Das Projekt soll das architektonische Konzept, die Organisation, die Erschliessung und den Layout dokumentieren. Neben den jeweiligen Grundrissen können kleine farbige Raumschemen die Lesbarkeit erleichtern. Es sind sämtliche Fassaden sowie alle für das Verständnis erforderlichen Schnitte abzugeben. Raumhöhen und Geschosskoten sind anzugeben.

Zur Beurteilung der architektonischen Gestaltung soll ein Ausschnitt der Fassade und ein Ausschnitt aus dem Innenraum im Massstab 1:50 dargestellt werden.

Sämtliche Grundrisse sind durchgehend und geschossweise darzustellen; inklusive Gestaltung der näheren Umgebung im Erdgeschoss. Sämtliche Koten sind anzugeben. Die Orientierung hat derjenigen des Situationsplanes zu entsprechen (Norden am oberen Blattrand).

Die Zweckbestimmung und Nettflächen der einzelnen Räume sind gut leserlich zu bezeichnen.

Es soll maximal 1 photorealistische Visualisierung abgegeben werden.

10.3 Erläuterungsbericht

Es wird Wert auf eine kurze und prägnante Erläuterung im Planformat gelegt. Der Bericht soll Aussagen machen zu folgenden Punkten:

- Architektonisches Konzept
- Materialisierung
- Konstruktion, statisches Konzept
- Gestaltung
- Brandschutzkonzept

Diese Erläuterung kann bei der Präsentation weiter verdichtet werden.

10.4 Flächen- und Volumennachweis

Ein Nachweis über die Netto- und Bruttoflächen nach SIA 416 sowie die nachvollziehbare kubische Berechnung nach SIA 416 sind in einem separaten technischen Bericht und mit überprüfbarem Schema darzustellen (ein Exemplar).

10.5 Kostenschätzung +/- 15 % und Materialisierung

Die Wirtschaftlichkeit des Projektes bildet ein wichtiges Entscheidungskriterium. Für das Projekt wurde ein Budget von CHF 6.6 Mio. +/- 15 % kalkuliert. Es ist eine Kostenschätzung über folgende Positionen abzugeben:

- BKP 2 Gebäude
- BKP 4 Umgebung

Die Kostenschätzungen werden nach einheitlichen Kriterien vorgeprüft und der Jury vorgelegt. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit, der Baukosten, der Komplexität der Konstruktion und des Gebäudeunterhaltes ist ein Konzept für die Tragkonstruktion und die Materialisierung der Bauten vorzulegen.

10.6 Honorarofferte ArchitektIn und LandschaftsarchitektIn

Für die abzugebende Honorarberechnungen gilt folgende Grundlage:

Für die statistischen Werte Z1 und Z2 gelten die bei Vertragsabschluss aktuellen Werte

h	max. mittlerer Stundensatz exkl. MWST	CHF 130.-
r	Anpassungsfaktor	1.0
q	Total Grundleistungen in % mindestens	65 %

Die Vergütungen der Nebenkosten erfolgt pauschal in der Höhe von 5 % der Honorarsumme.

Darin enthalten sind die internen Druck- und Kopierkosten. Reisespesen werden grundsätzlich nicht vergütet.

- Auftrag Phase Projektierung: 35% Teilleistungen

Das Honorar dieser Phase wird basierend auf den Kostenangaben der Architekten im Studienauftragsverfahren pauschal vereinbart, und nicht rückwirkend korrigiert.

- Auftrag Phase Ausführungsplanung und Ausführung: 65% Teilleistungen

Diese Phase wird basierend auf dem Kostenvoranschlag vereinbart.

Vorbehalte:

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Ausschlusskriterien gemäss den submissionsrechtlichen Bestimmungen vor Auftragserteilung bei allen Teammitgliedern zu überprüfen.

Auch behält sich die Auftraggeberin vor, allenfalls für die Realisierung des Vorhabens einvernehmlich mit dem Siegerteam ein externes Bauleitungsbüro beizuziehen. Dabei verbleiben mindestens 65 % Teilleistungen bei der Siegerin/dem Sieger.

Aus finanziellen, technischen rechtlichen und / oder politischen Gründen können Unterbrechungen und Verzögerungen nach jeder Projektphase auftreten. Diese Arbeitsunterbrüche oder Verzögerungen werden den Planungsteams nicht entschädigt und geben den Beauftragten keine Recht auf Schadenersatz.

10.7 Modell 1:500

Das Modell ist auf dem abgegebenen Modellgrundlager kubisch und in weiss darzustellen; Plätze, Wege u. ä. sind einzuritzen. Für die räumliche Gestaltung wichtige Bäume sind einzusetzen.

Weitere Studien- und Arbeitsmodelle können für den Bericht und für die Präsentation vor Ort verwendet werden, sind danach aber nicht mehr zur Jurierung zugelassen.

10.8 Verfasserkuvert

In einem offenen Umschlag sind anzugeben:

- Name, Adresse, Telefon- und Mailadresse des Planerteams (ArchitektInnen / LandschaftsarchitektInnen)
- Namen der beteiligten MitarbeiterInnen
- Namen etwaiger zugezogener SpezialistInnen (fakultativ)
- Postcheck- oder Bankkonto mit Einzahlungsschein

10.9 Allgemeines

Die Pläne haben das Format A1 (84 x 60 cm) aufzuweisen. Sie sind in zweifacher Ausführung ungefaltet in einer Mappe einzureichen. Es sollen pro Satz maximal 4 Pläne im Format A1 abgegeben werden, die Orientierung des Planformats ist frei.

10.10 Ausschlusskriterien

Bei Nichterfüllung folgender Kriterien werden die Studienauftragsbeiträge von der Beurteilung ausgeschlossen:

- fristgerechte Abgabe der verlangten Unterlagen (Pläne und / oder Modell)
- Vollständigkeit der verlangten Unterlagen

11. Aufgabenstellung

11.1 Ziel der Planung

Bauten

Mit dem Studienauftragsverfahren soll ein architektonisch hochwertiges und wirtschaftlich überzeugendes Projekt für ein Gemeindehaus mit Bibliothek und Kultursaal erarbeitet werden. Den Anlagekosten ist grosse Aufmerksamkeit zu widmen. Richtwert für die Anlagekosten sind CHF 6.6 Mio. (+/- 15 %).

Durch die geforderten Nutzungen im Raumprogramm wird nur ein Teil der möglichen Ausnutzung innerhalb des Perimeters konsumiert. Zudem ist es möglich, dass bei der zukünftigen Überarbeitung der kommunalen BNO die Ausnutzung in der Dorfzone erhöht oder ganz weggelassen wird.

Das Projekt soll sich in eine zukünftige verdichtete Bauweise gut einfügen.

Im Wettbewerbsprojekt sind volumetrisch folgende Optionen nachzuweisen:

- Erweiterung der Gemeindeverwaltung um 30 % der Nutzflächen
- Bau einer Unterniveaugarage mit 20 Parkplätzen und Nachweis der Zufahrt/Rampe

Provisorien während dem Rückbau / Neubau der Gemeindeverwaltung sind verfügbar.

Umgebung/ öffentlicher Platz

Der öffentliche Platz der Begegnung dient der sozialen Interaktion, fördert den gesellschaftlichen Zusammenhalt und soll zum Treffpunkt der gesamten Niederwiler Bevölkerung werden. Er soll alle Altersschichten ansprechen und neben der alltäglichen Nutzung durch mobile Einrichtungen flexibel bleiben für jede Art von Veranstaltung. Bei grösseren Veranstaltungen soll auch die Interaktion mit den umliegenden Flächen (Schulhausplatz, Festwiese, Fussballplatz) möglich sein.

11.2 Perimeter

Der Planungspereimeter umfasst die Parzellen 274, 275 und 276 in der Dorfzone. Im südlichen Teil der Parzelle 275 liegt der Friedhof, von dem ein Abstand von 6 m einzuhalten ist.



Auf der Parzelle 277 steht die katholische Kirche St. Martin Niederwil (Gebäude Nr. 39). Diese wurde 1987 unter kantonalen Denkmalschutz gestellt. Die Setzung und Proportionierung der geplanten Neubaute und der Aussenräume sollen ein gutes Ensemble mit der geschützten Kirche bilden.

Die Beurteilung der Einpassung der Neubaute in das Ensemble mit der Kirche St. Martin wird bei der Jurierung durch den Vertreter der kantonalen Denkmalpflege wahrgenommen.

Beschrieb der Kirche im Inventar der kantonalen Denkmalpflege Aargau:

«1690/91 neu gebaut. Bei der Grabung 1961 wurden die Grundmauern der romanischen Kirche mit quadratisch, schwach eingezogenem Chor festgestellt.

Geostete Saalkirche auf rechteckigem Grundriss, achsialer Turm am Chorende mit rundbogigen und ovalen Schallöffnungen, dreieckigen Uhrgiebeln, achtseitiger Laterne und markanter Zwiebelhaube; steiles Satteldach: die Seitenfassade durch je vier Rechteckfenster mit stichbogigen Stürzen gegliedert; in der Mitte der fensterlosen Westfassade Rundbogenportal mit Baudatum unter Pultdach von 1961. Flachgedecktes dreijochiges Schiff mit Hohlkehle; hoher runder Chorbogen und quadratischer Chor mit beidseitigen schmalen Emporen mit Archivolten von 1910; Schiffswände gegliedert durch korinthische Pilaster und geohrte Stuckrahmenfenster, ähnliche Stuckrahmen haben der Chorbogen und die Chorarchivolten; Sängerempore auf 4 korinthischen Säulen im frühen 19. Jh. erweitert. Barockaltäre, wahrscheinlich von Johann Adam Widerkehr, die Altarblätter von seinem Bruder Johann Georg: zweigeschossige Säulenretabel, die ockerfarbige Marmorierung um 1800; auf dem epistelseitigen Nebenaltar originale Zweifigurengruppe der Hl. Anna selbdritt. Kanzel und Taufstein um 1800; an den Wänden, je zu beiden Seiten der Pilaster frühbarocke Apostelfiguren auf Konsolen.»

11.3 Baurechtliche Grundlagen

Dorfzone § 5 und § 9 der kommunalen Bauordnung:

Ausnutzungsziffer	0.6 (Dachgeschosse werden nicht mitgerechnet)
Anzahl Vollgeschosse	3 (Kniestockhöhe des Dachgeschosses 120cm)
Grenzabstände	5m (kleiner und grosser Grenzabstand)
Empfindlichkeitsstufe	III
Maximale Gebäudelänge	nicht beschränkt

Parzelle 274	LF 1'125 m2	BGF 675 m2
Parzelle 275	LF 3'365 m2	BGF 2'019 m2
Parzelle 276	LF 376 m2	BGF 225 m2
Total	LF 4'866 m2	BGF 2'919 m2
Bei 3 Vollgeschossen	Dachgeschoss BGF 973m2 zusätzlich, wird nicht angerechnet	

§ 9 Kommunale Bau- und Nutzungsordnung:

¹Die Dorfzone D dient der Erhaltung der baulichen Einheit und der Eigenart sowie dem Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude. Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnhäuser sowie entsprechend den örtlichen Verhältnissen mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Die Nettofläche von Einkaufszentren und Fachmärkten darf je erschliessungsmässig eigenständigen Standort höchstens 500 m2 betragen.

Bauweise

²Es gilt die offene und geschlossene Bauweise.

Ausnutzungsziffer

³Der Richtwert (§ 5) gilt nur für Neubauten. Der AZ-Richtwert für reine Wohnbauten beträgt 0.60 und erhöht sich für Laden- und Gewerbebauten um 0.20.

⁴Neu-, Umbauten und Renovationen haben sich sinnvoll in das Ortsbild einzuordnen. Als Kriterien hierzu gelten: Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl der Aussenflächen. Reklameanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie Antennen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Alle Bauelemente, Materialien und Farben, soweit sie für die architektonische Gestaltung und das Ortsbild mitbestimmend sind, unterliegen der Bewilligungspflicht.

Dachgestaltung

⁵Bei Neubauten und Umbauten muss die Dachneigung, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, mindestens 30 Grad (alte Teilung) betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachterrassen sind in der Zone D nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die gesamte durchbrochene Fläche darf höchstens 1/3 der gesamten zugehörigen Dachfläche betragen. Die durchbrochenen Dachbereiche müssen allseitig im Minimum 1 m vom Dachrand entfernt sein.

Abweichungen aus Gründen des Ortsbildschutzes

⁶Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes von den ordentlichen Baumassen und Bauvorschriften abweichen, wobei insbesondere Abstände, Gebäude- und Firshöhen, Dachneigung, Geschosszahl, Gebäudefluchten und Ausnutzungsziffer festgelegt werden können.

Ortsbildschutzzone im Dorfkern

⁷Innerhalb des im Bauzonenplan gelb umrandeten Areals, das den alten Dorfkern von Niederwil (Kirche und Dorfplatz) umfasst, sind Neu- und Umbauten besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen. Es sind, ausgenommen bei Klein- und Anbauten, nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen, wobei die beiden Hauptdachseiten eine gleiche Neigung von mindestens 40 Grad (alte Teilung) aufweisen müssen. Werden hier grössere Bauvorhaben geplant, so ist nach Möglichkeit beim Gemeinderat um einen Vorentscheid nachzusuchen.

11.4 Ortsbauliche und architektonische Erscheinung

Das Neubauprojekt befindet sich im Kern der Gemeinde Niederwil in Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Kirche. Der Gemeinderat möchte sich mit dem Projekt den Vorschriften der kommunalen Bauordnung unterordnen und möglichst keine Ausnahmegewilligung beantragen.

11.5 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals für den Fahrverkehr kann von Nordwesten über die Parzelle 840 mit dem Feuerwehrmagazin erfolgen oder von der nordöstlichen Kantonstrasse.



11.6 Wärmeversorgung / Solaranlage

Die Wärme- und Kälteerzeugung wird für das Gebäude zentral gelöst. Es ist ein Platz für die Unterverteilung nachzuweisen. Der eventuelle Aufbau einer PV-Anlage auf der Dachfläche oder auf der Fassade muss mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.

11.7 Wirtschaftlichkeit

Es wird auf eine wirtschaftliche Bauweise Wert gelegt. Die Tragkonstruktion, die Gebäudehülle und Gebäudetechnik sind entsprechend auszulegen und im Bericht zu dokumentieren. Auf den haushälterischen Umgang mit den Landflächen wird Wert gelegt. Die Anlagekosten, sowie der kostengünstige Betrieb und Unterhalt sind für die Wirtschaftlichkeit des Projektes entscheidend.

11.8 Minergie

Die Erfüllung des Minergie-Standards und dessen Zertifizierung wird für das Projekt vorbehalten.

12. Beurteilungskriterien

Die Beurteilung wird nach den aufgeführten Kriterien vorgenommen und wie folgt gewichtet:

- 30% Architektonische Gestaltung, Einpassung und Erscheinung
- 30% Wirtschaftlichkeit
- 20% Organisationskonzept
- 20% Gestaltung der Aussenräume

13. Schlussbestimmungen

13.1 Abgabe

Pro Teilnehmer darf nur ein Projekt abgegeben werden. Varianten sind nicht zulässig.

Die Verfasser haben das Recht, ihren Entwurf unter Nennung der Auftraggeberin zu veröffentlichen. Demgegenüber besitzt auch die Auftraggeberin das Recht, alle eingereichten Entwürfe unter Nennung der Verfasser zu veröffentlichen.

Das vorliegende Arbeitsprogramm und das beiliegende Raumprogramm sind von der Auftraggeberin und vom Beurteilungsgremium genehmigt worden.

13.2 Ausstellung

Die Arbeiten werden in der Gemeinde Niederwil öffentlich unter Namensnennung ausgestellt und an einer Informationsveranstaltung präsentiert.

14. Rechtsmittelbelehrung

Es gelten die Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Das Programm wurde vom Gemeinderat Niederwil am 13. Mai 2024 genehmigt.