

Programm
Studienauftrag
Machbarkeitsstudie Areal Schützen/Bahnhof und Burgmatt



Version 1.5, 17.02.21

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Laufenburg, Laufenplatz 145, 5080 Laufenburg, vertreten durch
Vizeammann Meinrad Schraner und Bauverwalter Stellvertreter Christian Müller

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	3
2	AUFTRAG UND ZIELE	3
3	RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1	Verbindlichkeiten	5
4	KURZBESCHREIBUNG DER AREALNUTZUNG (IST)	5
5	ANFORDERUNGEN / AUFGABE	6
5.1	Einzureichende Unterlagen	7
6	BEWERTUNG, BEURTEILUNGSGREMIUM, ENTSCHÄDIGUNG	7
6.1	Beurteilungskriterien	7
6.2	Beurteilungsgremium	8
6.3	Eingeladene Planungs-/Architekturbüros	8
6.4	Entschädigung	8
7	TERMINE	8
	ANHANG:	9
A1	Beilagen / Links	9

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft Hotel Schützen steht an prominenter Lage zwischen Bahnhof und Altstadt in Laufenburg. Es existiert ein rechtsgültiger Gestaltungsplan über das Gebiet «Bahnhofareal-Bahnhofgärten» von 1996. Seit dem Brand im Januar 2018 ist die Liegenschaft Schützen nicht mehr bewohnbar.

Das Gebäude ist im Bauinventar des Kantons aufgeführt (INV-LAU9056) und ist kommunal geschützt.

Zwei Fachberichte, Pfiffner.Fischer und Castellani Architektur, beurteilen die Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit und kommen zu unterschiedlichen Aussagen.

Der Gemeinderat hat die Kompetenz, gestützt auf §19.3 der BNO (Ausnahmeparagraph) einen Rückbau der Liegenschaft oder einen Ersatzneubau zu bewilligen.

Vorkommnisse in der Vergangenheit (Unfall bei Passerelle, Brandfall Schützen) und grössere anstehende Veränderungen verlangen, eine dieses Areal übersteigende, Gesamtplanung.

Die Gesamtplanung hat folgende Gegebenheiten und Projekte / Trends zu berücksichtigen:

- Sanierung oder Rückbau der Liegenschaft Schützen resp. neue Gestaltung und Nutzung des Areals
- Querung der K130 für den Langsamverkehr (Fuss- und Radverkehr)
- Schulareal Burgmatt – Tendenz für Zusammenführung der Schulstandorte
- Laufenburg ist ein ländliches Zentrum und eine ÖV- Drehscheibe von regionaler Bedeutung. Es sind genügend P+R – Angebote bereitzustellen.

Für die Gestaltung der Areale Schützen / Bahnhof und Burgmatt sollen vier Planungs-/Architekturbüros beauftragt werden eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten.

Der überzeugendste Vorschlag soll anschliessend zu einem Richtprojekt (Vorprojekt SIA 102) als Grundlage für die Anpassung vom Gestaltungsplan Bahnhofareal-Bahnhofgärten entwickelt werden.

Die Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die weitere Bebauung des Areals Burgmatt. Die Bauherrschaft behält sich vor, zu den einzelnen Teilaufgaben weitere Konkurrenzverfahren durchzuführen.

2 Auftrag und Ziele

Das Areal Schützen/Bahnhof und das Areal Burgmatt sollen neugestaltet und bebaut werden.

Die geplante neue Arealgestaltung soll auch über die zukünftige Nutzung der Liegenschaft Schützen bestimmen. Als zukünftige Nutzung des Areals Schützen sind denkbar (nicht abschliessend):

- Der Zentrumsfunktion entsprechend (Hotel / Motel oder Geschäfts- und Wohnhaus)
- Teil der Schulanlage (Betreuungsdienste, Zusatz- und Stützangebote, Turnhalle)
- Teil der Parkieranlage (ober- oder unterirdisch angeordnet)

Unabhängig von den nachfolgend beschriebenen Szenarien muss die Arealgestaltung für folgende Anforderungen, Lösungen aufzeigen:

- Sichere Querung der K130 für den Langsamverkehr (Fuss- und Radverkehr)
- Verbindung Hintere Bahnhofstrasse - Bahnhofareal
- Laufenburg funktioniert als regionale ÖV- Drehscheibe der Teilregion 5. Das heisst:
 - S1 fährt im Halbstundentakt nach Laufenburg
 - mittelfristig kann in Laufenburg auf die Rheintalbahn (Laufenburg-Koblenz-Winterthur) umgestiegen werden
 - Laufenburg ist der Bus-Hub für alle Postautolinien in die Gemeinden der Teilregion 5 und Richtung Frick-Aarau, Stein, Koblenz und Döttingen

- Auf dem gesamten Areal, innerhalb vom Perimeter, sind heute ca. 70 Parkplätze vorhanden, ca. 54 Parkplätze auf dem Parkplatz Burgmatt Süd und 16 Parkplätze beidseitig entlang vom Schützenweg.

Künftig sollen auf dem Areal total 190 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.

- Für Pendler und Besucher, für die der Bus nicht geeignet ist ca. 90 PP
- Für Personen die in Laufenburg arbeiten ca. 45 PP
- Für Altstadtbesucher, Gäste und Bewohner ca. 45 PP
- Ca. 10 Kurzzeitparkplätze für Besucher, die Kommissionen, Taxidienste etc. erledigen.

Im Total von 190 PP nicht eingerechnet sind die Pflichtparkplätze, abhängig vom Projektvorschlag. Diese sind zusätzlich vorzusehen.

Zusätzlich sind bei der Gestaltung und Nutzung der Areale Schützen/Bahnhof und Burgmatt für folgende Szenarien Lösungen zu erarbeiten:

Szenario 1

- Die Primarschulen der Standorte Sulz und Laufenburg werden auf dem Areal Burgmatt zusammengelegt. Auf dem Areal Burgmatt werden die Schüler der Primarklassen 1 bis 6 unterrichtet. Der Kindergartenstandort in Sulz bleibt bestehen.
- Der Pausenplatz muss abhängig von der Schülerzahl angepasst werden.
- Es muss genügend Turnhallenkapazität zur Verfügung stehen.
- Für Tagestrukturen/Betreuungsdienste ist genügend Raum zur Verfügung zu stellen.

Szenario 2

- Abhängig von den Vorgaben des BKS können mittel- bis langfristig weitere Zusammenlegungen von Primarschulen erfolgen.
Denkbar ist die Zusammenlegung der Mittelstufen der Teilregion 5 (5. und 6. Schuljahr der Primarschulen der Gemeinden Gansingen, Kaisten, Mettauertal, Schwaderloch und Laufenburg/Sulz) auf dem Areal Burgmatt.
- Szenario 2 beinhaltet die Zusammenlegung der o.e. Klassen. Dafür sind folgende Lösungen aufzuzeigen
 - Schulraumreserven, -anordnung sowie die Kapazitätsgrenzen Schulareal Burgmatt
 - Pausenplatz- und Sporthallen-Reserven und Anordnung inkl. Kapazitätsgrenze
 - Raumreserven und Anordnung für die Betreuungsdienste

Die Realisierung der neuen Arealgestaltung/Nutzung erfolgt in Phasen.

Phase 1

- Realisierung und Nutzung des Areals Schützen/Bahnhof. Der Endtermin für diese Phase ist 15.01.2024

Phase 2

- Realisierung Szenario 1 auf dem Areal Burgmatt. Der Zeitrahmen für diese Phase liegt zwischen 2025 und 2030.

3 Rahmenbedingungen

Die Gestaltung und Nutzung der Areale Schützen/Bahnhof und Burgmatt ist kompatibel mit:

- Leitbild Laufenburg 2030 http://www.laufenburg.ch/preview/dl.php/de/52959bdeb7f81/Leitbild_Laufenburg_2030.pdf
- BNO, http://www.laufenburg.ch/dl.php/de/0da4j-3rcabl/BNO_06.pdf
- neue BNO der Gemeinde Laufenburg, Stand Vorprüfung durch den Kanton
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), Massnahme C2, Beziehung Bahnhof / Wohnquartier-Altstadt und Massnahme F1, Ausbau P+R am Bahnhof Laufenburg

Die Planung umfasst

- Areal Schützen/Bahnhof: Parzelle 2283, LS-Schützen; Parzelle 2282, Schützenweg (der Schützenweg ist freizuhalten mit einer lichten Höhe von 4.5m)
- Burgmatt Süd: 2247 (Parkplatz und Schulhausplatz)
- Burgmatt 2 (rot): 2250

3.1 Verbindlichkeiten

Mit der Auftragsannahme anerkennen die eingeladenen Planungsbüros die Auftragsbedingungen, die Planungsvorgaben und das Verfahren. Es besteht die Absicht, das Team der bestbewerteten Machbarkeitsstudie mit dem Auftrag für das Richtprojekt im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu beauftragen.

Die Projekte / Studien gehen ins Eigentum der Einwohnergemeinde über.

4 Kurzbeschreibung der Arealnutzung (Ist)

Areal	Parzelle #	Fläche [m2]	Nutzung	Bemerkungen
Schützen/ Bahnhof	2283 2282 (Teil)	2'845 m2	Standort LS Schützen, öffentlicher Parkplatz, Standort Passerelle	SBB Parkplätze entlang der Schützenstrasse
Burgmatt Süd I	2247 (Teil)	5'835 m2	Schulareal Schulhaus Burgmatt I, Turnhalle Burgmatt, Pausenplatz Ost: Parkplatz für Langzeit Parkierung, für Arbeitnehmer, für Besucher und Bewohner der Altstadt, Luna-Park Hela	Das Schulhaus Burgmatt I ist kommunal geschützt.
Burgmatt II (rot)	2250	1'185 m2	Schulhaus II (rot) mit ergänzenden Nutzungen (Klassenzimmer und Zimmer für Tages- strukturen)	Architektur: Burkhalter Sumi, Zürich. Schulhaus Burgmatt II, ursprünglich vom KV genutzt, ist heute Teil der Primar-schule. Das Gebäude ist mit einem Architekturpreis ausgezeichnet.

5 Anforderungen / Aufgabe

Die Aufgabe umfasst:

Areal / Phase	Aufgabenstellung
Phase 1: Schützen/ Bahnhof	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltung Areal Schützen/Bahnhof und Burgmatt ▪ neue Nutzung der bestehenden Liegenschaft Schützen resp. Ersatzneubau Schützen aufzeigen ▪ Parkierungslösung aufzeigen für (siehe auch KGV Massnahme F1) <ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherstellung der Verkehrsdrehscheiben-Funktion ○ Arbeitnehmer, Besucher und Bewohner der Altstadt ○ Kurzzeitparkierung für Kommissionen, ec. ▪ Querung der K130 für Langsamverkehr aufzeigen (siehe auch KGV Massnahme C2) ▪ Konzeptvorschlag Verbindung hintere Bahnhofstrasse mit dem Bahnhofareal (siehe auch KGV Massnahme C2)
Phase 2: Burgmatt Süd	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltungsvorschlag für Szenario 1 gem. Kapitel 2 ▪ Schularealerweiterung aufzeigen (Schulraum, Sportanlage, Pausenplatz) ▪ neue Parkierungslösung falls die Schulraumgestaltung den bestehenden Parkplatz Burgmatt Süd beansprucht. Der Parkplatz Burgmatt Süd würde damit der HELA nicht mehr als LUNA Park zur Verfügung stehen. ▪ Aufzeigen der Raumreserven (Kant. Empfehlungen Schulräume, Schulbauten) gem. Kapitel 2, Auftragsbeschreibung Szenario 2.

Den Planungs-/Architekturbüros werden folgende Dokumente zur Verfügung gestellt:

- Strassenbauprojekt K130
- Bus Parkplätze
- geologischer Bericht Burgmatt
- Gestaltungsplan Bahnhofareal-Bahnhofgärten von 1996
- Marktwertschätzung Liegenschaft Schützen vom 31.08.2018
- Fachberichte Pfiffner+Fischer und Castellani Architektur
- aktuelle BNO der Gemeinde Laufenburg
- Vorversion der neuen BNO der Gemeinde Laufenburg
- KGV Massnahme C2, Beziehung Bahnhof / Wohnquartier-Altstadt und Massnahme F1, Ausbau P+R am Bahnhof Laufenburg
- Raumprogramm Schulhaus Burgmatt I und II und Sulz (Ist und Prognose)
- Raumprogramm Turnhalle Burgmatt und Sulz (Ist und Prognose)
- Bestandespläne Schulhaus Burgmatt I und II
- Bestandespläne Turnhalle Burgmatt
- Schülerzahlen der Gemeinde Laufenburg und der Region 5 (Ist und Prognose)
- Bestandespläne Liegenschaft Schützen
- Plan einbezogene Areale (Bearbeitungsperimeter)
- Situationsplan 1:500 als pdf und als dxf/dwg
- Modellgrundlage
- Leitbild Laufenburg 2030

5.1 Einzureichende Unterlagen

- a) Planunterlagen:
 - Gesamtanlage 1:500: Grundrisse (auch Freiflächen), die zum Verständnis notwendigen Schnitte und Fassaden
 - Teilbereiche 1:200: Teilbereiche entsprechend dem Projektvorschlag z.B. Areal Schützen, Areal Schule Grundrisse (mit Umgebung) und die zum Verständnis notwendigen Schnitte und Ansichten
 - Erläuterung, Darstellung frei Erläuterung und Darstellung der Projektidee
- b) Modell 1:500, Darstellungen: Szenario 1 fix, Szenario 2 wegnehmbar
Volumenmodell, weiss auf der gelieferten Unterlage
- c) Bebauungsvorschlag Areal Schützen (Nutzung Liegenschaft Schützen)
- d) Lösungsvorschlag Parkierung
- e) Lösungsvorschlag Querung K130 für Langsamverkehr
- f) Konzeptvorschlag Verbindung hintere Bahnhofstrasse - Bahnhofareal
- g) Bebauungsvorschlag Schulareal für Szenario 1 und Raumreserven
- h) Baukennwerte nach SIA 416 (Nutz- und Geschossflächen u. Gebäudevolumen)
- i) Vorgehensvorschlag inkl. Meilensteine
- j) Mengen und Formate:
Studie auf Papier in Mappe, zweifache Ausführung
Studie digital, Pläne als pdf 300 dpi
- k) Eckwerte der Honorarberechnung, in verschlossenem Umschlag

6 Bewertung, Beurteilungsgremium, Entschädigung

Die Studien werden durch ein **Beurteilungsgremium** bewertet. Die Bewertung erfolgt nachvollziehbar nach definierten Kriterien. Die eingeladenen Unternehmen werden darüber informiert.

6.1 Beurteilungskriterien

Kriterium
Qualität der Studienergebnisse (Vollständigkeit, Korrektheit, Verständlichkeit) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauungspläne und Nutzungspläne ▪ neue Nutzung der LS-Schützen ▪ Wirtschaftlichkeit
Erfüllung der Rahmenbedingungen/Anforderungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rahmenbedingungen gem. Kap. 3 ▪ Anforderungen gem. Kap. 5

Die Resultate der Machbarkeitsstudien und der Beurteilung werden in einem Schlussbericht festgehalten.

6.2 Beurteilungsgremium

Sachexperte

Meinrad Schraner, Vizeammann, Moderation / Leitung
 André Maier, Stadtrat, Vorsteher Ressort Bau
 Erich Erne, VRP ERNE AG

Fachexperte

Walter Tschudin, Dipl. Architekt HTL/ETH/SIA
 Christian Sumi, Architekt ETH BSA
 Oliver Tschudin, PLANAR AG
 Christan Müller, Bauverwalter Stv., Dipl. Architekt ETH SIA

Weitere Experten (ohne Stimmrecht)

Ivan Brigante, Gemeinbeschreiber Stv., Protokoll
 Ressortvertreter Gemeinderat
 Weitere bei Bedarf

6.3 Eingeladene Planungs-/Architekturbüros

Zur Teilnahme an der Präqualifikation werden 14 Planungs-/Architekturbüros, davon zwei Jungteams, eingeladen

6.4 Entschädigung

Für die vollständige und termingerechte Einreichung der Machbarkeitsstudie erhält jedes Team eine Entschädigung von **CHF 12'000.00 inkl. MwSt.**

7 Termine

Termine	Vorgang
KW 16	Einladung der Teams zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie
KW 18	Areal Begehung mit den Teams
KW 20/21	Eingabe der schriftlichen Fragen für Studienauftrag an Kanzlei
	schriftliche Beantwortung der Fragen per Mail/Post
KW 25	Zwischenbesprechung / Sicherstellung Zielsetzung
KW31	Abgabe, Vorprüfung (Wirtschaftlichkeitsprüfung)
KW33	Präsentation + Jurierung
KW35	schriftliche Bekanntgabe der Ergebnisse

Anhang:

A1 Beilagen / Links:

- Strassenbauprojekt K130
- Bus Parkplätze
- Parkplatzbedarf
- Gestaltungsplan Bahnhofareal-Bahnhofgärten
- Marktwertschätzung Liegenschaft Schützen vom 31.08.2018
- Fachberichte Pfiffner+Fischer und Castellani Architektur
- aktuelle BNO der Gemeinde Laufenburg http://www.laufenburg.ch/dl.php/de/0da4j-3rcabl/BNO_06.pdf
- Vorversion der neuen BNO der Gemeinde Laufenburg
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr, Massnahme C2 und F1
- Raumprogramm Schulhaus Burgmatt I und II und Sulz (Ist und Prognose)
- Raumprogramm Turnhalle Burgmatt und Sulz (Ist und Prognose)
- Bestandespläne Schulhaus Burgmatt I und II
- Bestandespläne Turnhalle Burgmatt
- Schülerzahlen der Gemeinde Laufenburg und der Region 5 (Ist und Prognose)
- Bestandespläne Liegenschaft Schützen
- Plan einbezogene Areale
- Situationsplan 1:500 als pdf und als dxf/dwg
- Modellgrundlage
- Leitbild Laufenburg 2030 <http://www.laufenburg.ch/dl.php/de/0eemd-mjob4s/Leitbild.pdf>
- [Kant. Empfehlungen Schulräume, Schulbauten](#)

A2 Präqualifikation



Präqualifikation LS-Schützen final.pdf