



STADT AARAU

Stadtbauamt

Rathausgasse 1 · 5000 Aarau

Tel. 062 836 05 25 · Fax 062 836 05 59

stadtbauamt@aarau.ch



Erneuerung KEBA Region Aarau

Jurybericht Wettbewerb für Gesamtleistungsanbieter (TU-Wettbewerb)



Bericht zu Händen des Stadtrats sowie der Gemeinderäte Buchs und Suhr für die Auswahl des Totalunternehmers

Aarau, 15. September 2009



Energiestadt

Aarau
nachhaltig und innovativ

Dokumenteninformationen

Ersteller:	Stadtbauamt Aarau, Emanuele Soldati
Review:	Hans-Ulrich Lüthi, Lüthi + Schneiter Architekten, Aarau Felix Fuchs, Stadtbaumeister
Erstelldatum:	Aarau, 25. August 2009; ergänzt aufgrund der Beratung vom 2. September 2009
Dateiname:	Jurybericht TU-Wettbewerb KEBA Region Aarau.doc
Version:	1.0, Stand 15. September 2009
Verteiler:	Jury KEBA Region Aarau Stadtrat Aarau, Gemeinderat Buchs, Gemeinderat Suhr KEBA Region Aarau Totalunternehmer Medien
Versand durch:	Stadtbauamt Aarau

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1. Ausgangslage.....	4
1.2. Zustand der bestehenden Anlage.....	4
1.3. Aufgabenstellung.....	4
1.4. Wettbewerb für Totalunternehmer	4
1.5. Eingeladene Totalunternehmer.....	5
2. Allgemeine Bestimmungen	6
2.1. Auftraggeberin.....	6
2.2. Gegenstand des Verfahrens.....	6
2.3. Durchführung.....	6
4. Vorprüfung und Angebotsvergleich.....	7
5. Beurteilungskriterien.....	7
5.1. Beurteilungskriterien für die Lösungsvorschläge.....	7
6. Beurteilung der Lösungsvorschläge und der TU-Angebote.....	8
6.1. Beratung.....	8
6.2. Bewertung.....	8
7. Empfehlungen der Wettbewerbsjury	8
7.1. Empfehlungen	8
7.2. Weiterbearbeitung	8
8. Schlussbemerkungen	9
8.1. Präsentation und Publikation	9
8.2. Kommentare und Beurteilung	9
8.3. Schlussfolgerung des Beurteilungsgremiums	9
9. Genehmigung.....	10
9.1. Unterschriften Mitglieder Wettbewerbsjury	10
9.2. Mitglieder mit Stimmrecht	10
9.3. Mitglieder ohne Stimmrecht.....	10
10. Beurteilung der Lösungsvorschläge.....	11
11. Anhang.....	21

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Die Kunsteisbahn Aarau zeigt nach über 50 Betriebsjahren einige Abnutzungserscheinungen. Verschiedene Gebäudeteile können nur noch bedingt als betriebsfähig bezeichnet werden. Daher haben sich die Stadt Aarau, die Gemeinden Buchs und Suhr sowie die KEBA als Eigentümerin entschlossen, die ganze Anlage einer umfassenden Erneuerung zu unterwerfen. Gleichzeitig werden Lösungsvorschläge für den Ersatz der Garderoben im Brügglifeld gesucht (separater Baustein). Mit einem 2-stufigen Gesamtleistungswettbewerb für Totalunternehmer soll die Erneuerung umgesetzt werden.

1.2. Zustand der bestehenden Anlage

Die Nutzungsqualitäten und der Zustand diverser Gebäudeteile entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Gebäudetechnik ist veraltet und das Raumklima in der Halle sowie in den anderen Räumen muss als wenig komfortabel bezeichnet werden. Die Raumbedürfnisse haben sich zwischenzeitlich verändert und die Kältetechnik entspricht nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Einige Vorschriften und der Stand der heutigen Bautechnik verlangen nach Anpassungen im Sicherheitsbereich. Der gesamte Ausbau ist abgenutzt und muss erneuert werden. Die Deckung mit Welleternitplatten und die Fassadenplatten aus Kunststoff haben ihre Lebensdauer überschritten. Infolge der fehlenden Dämmung sind auch die Betriebskosten hoch.

Als Projektvorbereitung und um den Zustand zu prüfen, wurde im Jahre 2006 eine Machbarkeitsstudie durch die Firma Kummer Baumanagement GmbH, Zürich, erstellt. Das Stadtbauamt hat aufgrund der Machbarkeitsstudie die Kummer Baumanagement GmbH beauftragt, als Grundlage für den Gesamtleistungswettbewerb eine Vorstudie mit einer Kostenschätzung zu erarbeiten.

Im Anschluss hierauf sind die Unterlagen durch Lüthi + Schneiter Architekten, Aarau, unter Beizug der Betreiberin KEBA ergänzt resp. präzisiert worden. Sämtliche Unterlagen sind den Wettbewerbsteilnehmern im Sinne der Transparenz abgegeben worden.

Die Baubewilligung mit den erforderlichen kantonalen Zustimmungen liegt noch nicht vor. Die Baugesuchsunterlagen werden vom Totalunternehmer erstellt. Gewisse Vorabklärungen mit einzelnen Ämtern wurden im Rahmen der Machbarkeit jedoch vorgenommen.

1.3. Aufgabenstellung

Die Auftraggeberin strebt an, die Erneuerung in einer Etappe zu realisieren. Die Aufgabe der Gesamtleistungsanbieter (Totalunternehmer/TU) bestand darin, für die Gesamtanlage Lösungsvorschläge aufzuzeigen, die möglichst wirtschaftlich umgesetzt werden können und der Gesamtanlage wieder ein neues Image für die kommenden Jahre vermittelt. Die Eishalle mit allen erforderlichen Nebenräumen sollen für einen Spielbetrieb der 1. Liga tauglich sein.

1.4. Wettbewerb für Totalunternehmer

Zur Erlangung von Lösungsvorschlägen und Angeboten für die Erneuerung der KEBA hat der Stadtrat aufgrund einer Präqualifikation am 15. Dezember 2008 fünf Totalunternehmer (TU) ausgewählt. Die Aufgabe an die Totalunternehmer bestand darin, für die KEBA Lösungsvorschläge für die künftige Raumzuordnung, für die Erneuerung der bestehenden Gebäude und für die Erweiterungsbauten aufzuzeigen.

Angestrebt wurde für die Erneuerung der KEBA und den Ersatz des Ausseneisfeldes sowie die Überdachung des Ausseneisfeldes ein Kostenrahmen von 16.0 Mio. Franken (ZBK 1. April 2007). Hinzu kommen die Aufwendungen für die Garderoben-Fussballer und die

Anpassung der Fussball-Sportplätze. Die Anpassungen an die Parkierung und die Fussballplätze ausserhalb des Perimeters waren nicht Gegenstand des TU-Angebotes.

1.5. Eingeladene Totalunternehmer

Auf Antrag der Jury hat der Stadtrat am 15. Dezember 2008 folgende TUs eingeladen:

TU-Team 1	HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Frauenfeld Frei Architekten AG, Aarau Ribi + Blum AG, Romanshorn ARGE Herzog Kull Group AG, Aarau / Energie Wasser Bern Amstein + Walthert AG, Zürich Walter Wettstein AG, Gümligen
TU-Team 2	Implenia Generalunternehmung AG, Dietlikon Zwimpfer Partner, Architekten SIA, Basel Suisseplan Ingenieure AG, Aarau HEFTI. HESS. MARTIGNONI. Aarau Boschetti AG, Aarau Frey & Partner AG, Wilen b. Wil Reflexion ATG, Lichtplanung promaFox AG, Gastronomiefachplaner, Bad Zurzach Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen
TU-Team 3	Karl Steiner AG, Zürich Leutwyler Partner Architekten AG, Zug Wilhelm + Wahlen Bauingenieure AG, Aarau Hefti. Hess. Martignoni. AG, Zürich Hans Abicht AG, Aarau Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen
TU-Team 4	Bauengineering AG, Basel Isler Architekten AG, Winterthur Martinelli Lanfranchi Partner AG, Kloten Elektroingenieurbüro Spaltenstein, Kloten Energie- und Haustechnik Weber, Watt Axima Schweiz AG, Zürich
TU-Team 5	ARGE MLG Generalunternehmung AG, Bern/Marti GU AG Opus Architekten AG, Langnau Beyeler Ingenieure AG, Bern eproplan ag/SSE Engineering AG, Gümligen Ingenieurbüro Bertozzi, Chur MBJ Bauphysik + Akustik AG, Kirchberg

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1. Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat Aarau. Federführend für das gesamte Verfahren ist das Stadtbauamt Aarau.

2.2. Gegenstand des Verfahrens

Der Totalunternehmer-Wettbewerb wurde als selektives Verfahren für Gesamtleistungsanbieter (TU) durchgeführt. Für dieses Verfahren sind das kantonale Submissionsdekret (SubmD) vom 26. November 1996, Stand 1. Januar 2006, sowie die Ordnung sia 142, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Anhang Studienauftrag, verbindlich. Die Einzelheiten wurden mit dem "Programm Totalunternehmer-Wettbewerb – Erneuerung KEBA Region Aarau", vom Stadtrat genehmigt am 15. Dezember 2008, aktualisiert am 19. Dezember 2009, geregelt.

Der TU-Wettbewerb unterliegt den Bestimmungen der GATT/WTO–Vereinbarungen.

2.3. Durchführung

Der TU-Wettbewerb erfolgte unter voller Namensnennung. Das Verfahren wurde nicht anonym durchgeführt. Sämtliche Dokumente sind mit den Namen des jeweiligen TU-Teams versehen worden.

3. Wettbewerbsjury

Die Jury setzt sich wie folgt zusammen:

Mitglieder mit Stimmrecht

◦ Herr Carlo Mettauer	Stadtrat, Vorsitz, Preisrichter
◦ Herr Dr. Marcel Guignard	Stadtammann Aarau, Preisrichter
◦ Herr Beat Rüetschi	Gemeindeammann Suhr, Preisrichter
◦ Herr Heinz Zaugg	GL KEBA, Preisrichter
◦ Herr Ulrich Witzig	Stadtbaumeister Schaffhausen, Fachpreisrichter Architektur
◦ Herr Felix Fuchs	Stadtbaumeister Aarau, Fachpreisrichter Architektur
◦ Herr Reto Lohrer	GL Sportzentrum Zuchwil; Fachpreisrichter Betriebswirtschaft
◦ Herr Andreas Brunnschweiler	Fachpreisrichter Architektur
◦ Herr Markus Hüsler	Fachpreisrichter Bauökonomie und Architektur

Mitglieder ohne Stimmrecht

◦ Herr Heinz Baur	Gemeindeammann Buchs, Ersatz Preisrichter
◦ Herr Hans-Ulrich Lüthi	Architekt
◦ Herr Marco Ingold	Experte HLKKS
◦ Herr Emanuele Soldati	Projektleiter, Ersatz Fachpreisrichter Architektur

4. Vorprüfung und Angebotsvergleich

Die Vorprüfung erfolgte aufgeteilt in folgende Bereiche durch:

◦ Stadtbauamt Aarau	E. Soldati	Formelle Prüfung: Eingangskontrolle, Vollständigkeit, Angebote, Erfüllungsgarantie, Perimeter, Form und Umfang der Darstellung, Selbstdeklaration, Schlüsselpersonen
	E. Soldati, T. Oetiker	Materielle Prüfung: Baurecht, Brandschutzvorschriften, Behindertengerechtigkeit, Waldabstand, Parkierung, Qualität der Angebote
	E. Soldati	Aufwendungen Sportplätze ausserhalb Perimeter, Anhörung FC Aarau
◦ Stadtbauamt Aarau und ◦ Gemeindeverwaltung Suhr	E. Soldati M. Kauer	Materielle Prüfung: Baurecht
◦ Büro für Bauökonomie, Luzern	M. Hüsler	Raumprogramm, Analyse der TU-Angebote und der Wirtschaftlichkeit, Qualitätsmanagement, Zahlungsplan, Erfüllungsgarantie, Gebäudehülle
◦ Dr. Eicher u. Pauli AG	M. Ingold	Konzept Haustechnik, Massnahmen MINERGIE
◦ KEBA	H. Zaugg H.-U. Lüthi	Funktionalität, Betriebsabläufe und Sicherheit im öffentlichen Raum

Der Bericht zur Vorprüfung vom 28. August 2009 ist allen Mitgliedern der Jury vorgängig zugestellt worden. Die Analyse der TU-Angebote sind durch die externen Kostenplaner vertieft untersucht und gegenübergestellt worden.

Bei allen Lösungsvorschlägen wurden geringfügige Verstösse festgestellt (vergleiche hierzu: Vorprüfungsbericht). Diese sind im Rahmen der Beurteilung der Projekte zu bewerten. Auf Antrag der Vorprüfung sind sämtliche Lösungsvorschläge zur weiteren Beurteilung zugelassen worden.

5. Beurteilungskriterien

5.1. Beurteilungskriterien für die Lösungsvorschläge

Die Lösungsvorschläge und die Angebote wurden aufgrund folgender im Programm festgelegten Kriterien beurteilt:

- **Projekt; 40 %**
Gesamtconcept; architektonische Qualität der Lösungsvorschläge; funktionale Qualitäten und Abläufe; Haustechnik, Eis- und Kältetechnik
- **Wirtschaftlichkeit der Lösungsvorschläge; 40 %**
TU-Angebot; Optimierung der Betriebskosten (energetische Bauweise und funktionale Abläufe)
- **Qualität der Angebote; 20 %**
Kohärenz, Klarheit und korrekte Gliederung sowie Vollständigkeit des Angebots; Bestätigung der in der Bewerbung angegebenen Schlüsselpersonen.

6. Beurteilung der Lösungsvorschläge und der TU-Angebote

6.1. Beratung

Die Jury hat die vorgängig geprüften Lösungsvorschläge und die TU-Angebote am 2. September 2009 in der KEBA beurteilt. Alle stimmberechtigten Jury-Mitglieder waren während der gesamten Beratung anwesend. Das Gremium nahm Kenntnis von den Resultaten der Vorprüfung, welche zusammenfassend von Emanuele Soldati vorgestellt wurden. Alle Lösungsvorschläge wurden zur Jurierung zugelassen.

Die Totalunternehmer hatten die Möglichkeit die Lösungsvorschläge zu präsentieren und Verständnisfragen zu beantworten.

Die Jury beurteilte anschliessend alle Lösungsvorschläge anhand der Kriterien des Programms und der Beantwortung der Fragen vom 19. Februar 2009. Alle im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Beurteilungskriterien wurden besprochen und beurteilt. Nach Beschreibung und Würdigung aller Projekte wurde ein Kontrollgang durchgeführt.

6.2. Bewertung

Die Lösungsvorschläge und die TU-Angebote wurden aufgrund einer detaillierten Bewertungsmatrix gegenübergestellt. Das Projekt der Bauengineering AG, Basel, erfüllt alle Beurteilungskriterien klar am besten und erweist sich als das wirtschaftlich Günstigste, gefolgt vom Projektvorschlag der HRS Real Estate AG, Frauenfeld. Aufgrund der Würdigung der Projekte ergibt sich folgende Punkteverteilung:

Totalunternehmer	Total KEBA und Fussball-Garderoben, inkl. Optionen, Anpassungen Sportplätze, 7.6% MwSt.		Bewertung total
Bauengineering AG, Basel	18'287'633 Fr.	100%	91,8 Pkt.
HRS Real Estate AG, Frauenfeld	21'268'245 Fr.	116%	81,1 Pkt.
Implenia GU AG, Dietlikon	22'246'130 Fr.	122%	69,5 Pkt.
Karl Steiner AG, Zürich	22'450'734 Fr.	123%	64,7 Pkt.
ARGE MLG GU AG, Bern	24'718'240 Fr.	136%	61,6 Pkt.

Der Lösungsvoranschlag der Bauengineering AG überzeugte durch den nachhaltigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, die geschickte Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen und die gute Umsetzung des Raumprogramms sowie die hohe Wirtschaftlichkeit der Investitions- und der Betriebskosten.

7. Empfehlungen der Wettbewerbsjury

7.1. Empfehlungen

Die Jury empfiehlt dem Stadtrat Aarau sowie den Gemeinderäten Buchs und Suhr einstimmig, die Bauengineering AG, Basel, als Gesamtleistungsanbieter unter Berücksichtigung des Juryberichts mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

7.2. Weiterbearbeitung

Weiter empfiehlt die Jury das Projekt in der nächsten Phase so weit zu bearbeiten, dass ein auflagefähiges Projekt vorliegt und das Pauschalangebot bereinigt ist. Bei der weiteren Bearbeitung sind folgende Punkte besonders zu berücksichtigen:

- Dem Lärmschutz für die Nachbarschaft ist grosse Beachtung zu schenken. Aufgrund des Konzeptes kann davon ausgegangen werden, dass die Planungswerte für das Ausseneisfeld eingehalten werden können. Unter Berücksichtigung der Immissionen

ist eine Verglasung des Zugangs zum öffentlichen Eislauf und die künftige Nutzung des heutigen Ausseneisfeldes zu prüfen.

- Aus betrieblicher Sicht sind für die KEBA möglichst tiefe Betriebskosten anzustreben. Die Wettbewerbsjury empfiehlt die Überdachung des Ausseneisfeldes und die Option MINERGIE weiter zu verfolgen. Zu prüfen ist, wie ein zusätzlicher Laubschutz realisiert werden kann. Hierdurch können die Betriebskosten- und die Energiekosten tief gehalten werden. MINERGIE kann gleichzeitig die Qualitätssicherung der Gebäudehülle und der Haustechnikanlage unterstützen.
- Mit dem Einbau des optional angebotenen Aufzugs kann die Eishalle bei Sportanlässen wesentlich aufgewertet werden.
- In der weiteren Planung ist zu prüfen, wie die Unterschreitung des Waldabstandes durch das Ausseneisfeld auf ein Minimum reduziert werden kann.
- Vor Vertragsunterzeichnung sind unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses das Raumprogramm noch einmal zu überprüfen und die Vertragsvereinbarungen vorzunehmen.

8. Schlussbemerkungen

8.1. Präsentation und Publikation

Das Ergebnis des Totalunternehmerwettbewerbes und die Beurteilung der Projekte ist den TUs nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat resp. durch die Gemeinderäte Buchs und Suhr sowie die KEBA Region Aarau mitzuteilen. Anschliessend sollen die betroffenen Nachbarn direkt informiert werden. Die TUs erhalten den Jurybericht „TU-Wettbewerb Erneuerung KEBA Region Aarau“. Die Projekte werden in der Aula, Feldschulhaus, Suhr, während 7 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Ausstellung ist allen TUs mitzuteilen und wird in der Tages- und Fachpresse bekannt gegeben.

8.2. Kommentare und Beurteilung

Die Würdigungen der fünf Lösungsvorschläge sind unter Ziffer 9. TU-Lösungsvorschläge resp. Ziffer 10. Anhang (Pläne) aufgeführt.

8.3. Schlussfolgerung des Beurteilungsgremiums

Die Jury stellt mit grosser Genugtuung fest, dass das Verfahren trotz engen Rahmenbedingungen ein erfreulich breites Spektrum interessanter und wirtschaftlich ansprechender Lösungsvorschläge aufgezeigt hat.

Das zur Weiterbearbeitung und Realisierung empfohlene Projekt der Bauengineering AG, Basel, erfüllt alle Beurteilungskriterien am klar besten und erweist sich als das wirtschaftlich Günstigste.

Sie stellt weiter fest, dass das etwas aufwändige Verfahren in zwei Stufen sinnvoll war, um der Komplexität der Aufgabenstellung gerecht zu werden. Die Gelegenheit des Totalunternehmerwettbewerbes wurde benutzt, um unterschiedliche Ansätze für die Erneuerung der KEBA Region Aarau zu beschreiben.

Die Wettbewerbsjury dankt allen Beteiligten für die geleistete Arbeit und für das grosse Engagement herzlich.

9. Genehmigung





9.1. Unterschriften Mitglieder Wettbewerbsjury

Die Mitglieder der Wettbewerbsjury bestätigen, mit dem "Jurybericht TU-Wettbewerb KEBA Region Aarau" einverstanden zu sein.

9.2. Mitglieder mit Stimmrecht

Herr Carlo Mettauer Stadtrat Aarau, Vorsitz, Preisrichter	
Herr Dr. Marcel Guignard Stadtammann Aarau, Preisrichter	
Herr Beat Rüetschi Gemeindeammann Suhr, Preisrichter	
Herr Heinz Zaugg GL KEBA, Preisrichter	
Ulrich Witzig, Stadtbaumeister Schaffhausen Fachpreisrichter Architektur	
Herr Felix Fuchs Stadtbaumeister Aarau, Fachpreisrichter Architektur	
Herr Reto Lohrer GL Zuchwil; Fachpreisrichter Betriebswirtschaft	
Herr Andreas Brunnschweiler Architekt, Fachpreisrichter	
Herr Markus Hüsler Bauökonom, Fachpreisrichter	

9.3. Mitglieder ohne Stimmrecht

Herr Heinz Baur Gemeindeammann Buchs, Ersatz Preisrichter	
Herr Hans-Ulrich Lüthi Architekt	
Herr Marco Ingold Fachperson HLKKS	
Herr Emanuele Soldati Projektleiter, Architekt, Ersatz Fachpreisrichter	

10. Beurteilung der Lösungsvorschläge

TU-Team 1	HRS Real Estate AG, Frauenfeld
Totalunternehmer	HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Frauenfeld
Architekt	Frei Architekten AG, Aarau
Bauingenieur	Ribi + Blum AG, Romanshorn
Elektroingenieur	ARGE Herzog Kull Group AG, Aarau / Energie Wasser Bern
HLKS Ingenieur	Amstein + Walthert AG, Zürich
Kältetechnik	Walter Wettstein AG, Gümligen

Projekt

Die bestehende Eishalle wird am bisherigen Standort erneuert und mit einem Kopfbau auf der Westseite ergänzt. Das Ausseneisfeld wird in Verlängerung der Eishalle realisiert und mit einem Tonnengewölbe überdacht. Der Sportplatz wird um 90° abgedreht und erhält einen direkten Anschluss an die Fussballgarderoben. Die Fussball-Garderoben sind separat erschlossen.

Das Gesamtkonzept ist naheliegend und plausibel. Die bestehende Eishalle ist in ihrer Grundform weiterhin erkennbar. Die zweite Halle wird im Osten in ähnlicher Form angedockt. Diese formale Angleichung von 60er Jahr Architektur und Erweiterung des 21. Jahrhunderts überzeugt nicht durchwegs. Es resultieren funktional nicht vollumfänglich bewältigte Schnittstellen, indem die Technikräume die Nahtstelle zwischen Alt und Neu fast vollständig besetzen. Das Restaurant wird weitgehend der Eishalle zugeordnet. Die Anordnung des Ausseneisfeldes ist aus der Sicht des Lärmschutzes zweckmässig. Der Lösungsvorschlag entspricht im Wesentlichen der Aufgabenstellung.

Die Zugangssituation wird aufgewertet. Der Eingang zum öffentlichen Eislauf erfolgt am heutigen Ort und ist gut auffindbar. Die Eingangspartie und die Beschriftung treten als Manifest deutlich in Erscheinung. Die Integration des Eingangs in den überdeckten Vorbau überzeugt jedoch nicht ganz.

Der separate Zugang für die Matchbesucher ist gut gelöst. Die Tribünenerschliessung erfolgt einfach und logisch über das Obergeschoss. Die Anordnung des VIP-Bereiches ist denkbar. In unmittelbarer Umgebung werden jedoch die WC-Anlagen vermisst. Für Behinderte ist im EG der direkte Zugang an die Banden möglich. Durch die Anordnung der Garderoben für den öffentlichen Eislauf ergeben sich innerhalb der Anlage zum Teil etwas (zu) lange Wege. Die Abläufe sind überwiegend zweckmässig organisiert. Die Trennung von öffentlichem Eislauf zum Trainings- und Spielbetrieb ergibt die erforderliche Sicherheit.

Die Haus- und Kältetechnikanlagen sind einfach und zweckmässig. Vorgesehen ist die Revision der bestehenden Kälteanlagen resp. die Anpassung an eine indirekte Kühlung mit Wasser-Glykol. Die Kältezentrale wird am gleichen Standort projektiert. Für die Eishalle ist eine reflektierende Decke mit akustischen Massnahmen vorgesehen. Die Energiebilanz ist gut.

Die Unterschreitung des Waldabstandes für den Kühlturm ist denkbar.

Wirtschaftlichkeit des Lösungsvorschlages	<p>Das Angebot ist wirtschaftlich günstig und beinhaltet die wesentlichen Aspekte der Bauaufgabe. Für die KEBA sind die Mehraufwendungen für MINERGIE im Grundangebot enthalten. Es kann eine einfache, zweckmässige Erneuerung der Gesamtanlage erwartet werden. Die Überdachung des Ausseneisfeldes mit einer Membrane ist möglich, aber im Unterhalt relativ aufwändig und nicht ganz unproblematisch (Waldabstand).</p> <p>Betreffend Brandschutz sind Anpassungen erforderlich, welche in bescheidenem Masse zu Mehraufwendungen führen.</p> <p>Die Honorare für Projektänderungen sind angemessen. Die energetische Bauweise mit einem MINERGIE-Konzept bietet eine gute Ausgangslage für günstige Betriebskosten. Die funktionalen Abläufe sind stimmig und lassen ebenfalls relativ tiefe Betriebskosten erwarten.</p>
Qualität des Angebotes	<p>Die Qualität des Angebotes ist gut. Das Angebot ist in sich kohärent, klar umschrieben und auf den Lösungsvorschlag abgestimmt. Die korrekte Gliederung ermöglicht den Vergleich des Angebotes und der einzelnen Optionen zu den übrigen Anbietern. Einzelne Positionen des Angebotes wären vor einer Weiterbearbeitung zu klären.</p> <p>Die Schlüsselpersonen entsprechen der Bewerbung und sind fachlich ausgewiesen.</p>
Besonderes	<p>Für die Haus- resp. Kältetechnikanlagen wird ein Contracting mit der IBAarau AG in Erwägung gezogen.</p> <p>Es wird ein beschleunigtes Bauverfahren in Aussicht gestellt, das indessen im politischen Prozess zu optimistisch erscheint.</p>

TU-Team 2	Implenia GU AG, Dietikon
Totalunternehmer Architekt Bauingenieur Elektroingenieur HLKS Ingenieur Kältetechnik Weitere	Implenia Generalunternehmung AG, Dietlikon Zwimpfer Partner, Architekten SIA, Basel Suisseplan Ingenieure AG, Aarau HEFTI. HESS. MARTIGNONI. Aarau Boschetti AG, Aarau Frey & Partner AG, Wilen b. Wil promaFox AG, Gastronomiefachplaner, Bad Zurzach Reflexion ATG, Lichtplanung Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen
Projekt	<p>Die bestehende Eishalle wird am bisherigen Standort erneuert und mit einem Kopfbau auf der Westseite ergänzt. Das Ausseneisfeld wird in Verlängerung der Eishalle realisiert und überdacht. Die Gebäudehülle erhält ein neues Erscheinungsbild. Das überdeckte Ausseneisfeld passt sich in der Form der Eishalle an. Gegenüber dem Wohnquartier erscheint die KEBA bewusst als geschlossener Baukörper. Der Sportplatz wird um 90° abgedreht und erhält einen direkten Anschluss an die Fussball-Garderoben. Die Fussball-Garderoben werden separat erschlossen.</p> <p>Das Gesamtkonzept ist nachvollziehbar. Das Projekt sucht eine elegante Lösung. Die Anordnung des Ausseneisfeldes mit der geschlossenen Gebäudehülle gegen Norden ist aus der Sicht des Lärmschutzes zweckmässig. Die Aussenlärmsituation wurde simuliert. Die Planungswerte können eingehalten werden. Der Lösungsvorschlag entspricht grundsätzlich der Aufgabenstellung.</p> <p>Der Eingang zum öffentlichen Eislauf erfolgt am heutigen Ort, ist aber durch dessen Anordnung weniger gut auffindbar. Die gewählte Formensprache wirkt etwas gesucht. Der Ausdruck des bestehenden Hallenbaus aus den 60-er Jahren wird mit den Neubauteilen und der Fassadengestaltung verunklärt.</p> <p>Die Eingangssituation für die Matchbesucher und den öffentlichen Eislauf erfolgen getrennt. Die Erschliessung der beiden Tribünen erfolgt über das Obergeschoss. Die Trennung der beiden Tribünen ist betrieblich schwierig. Die WC-Anlagen sind insbesondere für die Stehplatztribüne zu weit entfernt. Die Anordnung des VIP-Bereiches ist denkbar. Für Behinderte ist im EG ein direkter Zugang an die Banden möglich. Die Garderoben für den öffentlichen Eislauf sind im Bereich der Eishalle angeordnet, dadurch ergeben sich Nutzungsdurchmischungen, lange Wege und eine etwas unübersichtliche Organisation. Die Anforderungen der Eingangskontrolle sind unzureichend gelöst. Betrieblich vermag das Projekt weniger zu überzeugen.</p> <p>Die Haus- und Kältetechnikanlagen sind einfach und zweckmässig. Vorgesehen ist eine neue indirekte Kühlung mit Wasser-Glykol. Optional ist die Revision der bestehenden Anlage offeriert worden. Zusätzlich ist eine Enthärtungsanlage für die Eisreinigung und den Kühlturm vorgesehen. Die Kältezentrale wird am gleichen Standort projektiert. Für die Eishalle und das</p>

	<p>Ausseneisfeld wird eine reflektierende Decke mit akustischen Massnahmen vorgeschlagen. Die Oblichter sind aus betrieblichen Gründen nicht erwünscht. Die Energiebilanz ist gut.</p> <p>Die Unterschreitung des Waldabstandes entspricht den Vorbesprechungen mit der Abteilung Wald.</p>
Wirtschaftlichkeit des Lösungsvorschlages	<p>Das Angebot ist wirtschaftlich relativ günstig und beinhaltet die wesentlichen Aspekte der Bauaufgabe. Die Mehraufwendungen für MINERGIE werden optional angeboten und sind angemessen. Es kann eine einfache, zweckmässige Erneuerung der Gesamtanlage erwartet werden. Die Überdachung des Ausseneisfeldes erfolgt mit gleichen Materialien wie die Eishalle und ist hierdurch in der Erstellung etwas aufwändiger. Mit bescheidenem Mehraufwand könnte eine zweite Eishalle realisiert werden.</p> <p>Betreffend Brandschutz sind Anpassungen erforderlich, welche zu Mehraufwendungen führen.</p> <p>Die Honorare für Projektänderungen sind beträchtlich. Projektänderungen, welche zu Minderkosten führen, werden berücksichtigt. Die energetische Bauweise erfordert die Option mit einem MINERGIE-Konzept. Die Betriebskosten sind in der Grundvariante im Vergleich zu den anderen Angeboten etwas höher. Die funktionalen Abläufe sind nicht in allen Teilen befriedigend und lassen daher nur zum Teil angemessene Betriebskosten erwarten.</p>
Qualität des Angebotes	<p>Die Qualität des Angebotes ist gut. Das Angebot ist in sich kohärent, klar umschrieben und auf den Lösungsvorschlag abgestimmt. Die korrekte Gliederung ermöglicht den Vergleich des Angebotes und der einzelnen Optionen zu den übrigen Anbietern. Einzelne Positionen des Angebotes wären vor einer Weiterbearbeitung zu klären.</p> <p>Die Schlüsselpersonen sind gegenüber der Bewerbung mit gleichwertigen Fachpersonen besetzt und sind fachlich ausgewiesen.</p>
Besonderes	Keine Bemerkungen.

TU-Team 3	Karl Steiner AG, Zürich
Totalunternehmer	Karl Steiner AG, Zürich
Architekt	Leutwyler Partner Architekten AG, Zug
Bauingenieur	Wilhelm + Wahlen Bauingenieure AG, Aarau
Elektroingenieur	Hefti. Hess. Martignoni. AG, Zürich
HLKS Ingenieur	Hans Abicht AG, Aarau
Kältetechnik	Hans Abicht AG, Aarau
Weitere	Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen

Projekt	<p>Die bestehende Eishalle wird am bisherigen Standort erneuert. Die Anlage wird auf der Westseite durch zwei Kassenanlagen ergänzt. Das Ausseneisfeld soll am bisherigen Ort und unverändert belassen werden. Das Ausseneisfeld wird in Längsrichtung überdacht. Um die Fussball-Garderoben realisieren zu können, wird ein Fussballplatz nach Osten verschoben. Die Fussball-Garderoben samt Parkplätzen sind über den Weiherweg erschlossen.</p> <p>Obwohl die Gesamtanlage am bisherigen Ort erneuert wird, vermag das Gesamtkonzept nicht zu überzeugen. Durch die erforderlichen Anpassungen wird die ursprüngliche Projektidee der KEBA verunklärt. Die Option für die Überdachung des Ausseneisfeldes erhält einen unverständlich hohen Stellenwert und überzeugt weder im Hinblick auf den Lärmschutz noch unter Betrachtung der Anlagekosten. Der Rückbau der bestehenden Gebäude beim Fussballplatz ist nicht erwünscht. Der Lösungsvorschlag überzeugt im Hinblick auf das erforderliche Baubewilligungsverfahren und die zu erwartenden Immissionen für das angrenzende Wohngebiet nicht.</p> <p>Der Eingang zum öffentlichen Eislauf erfolgt am bisherigen Standort und ist gut auffindbar. Mit der Geste der Ausseneisfeldüberdachung wird eine mögliche Option zur Hauptsache des Projektvorschlages hochstilisiert. Die gestalterische Wirkung dieser Intervention wird indessen durch die bestehende Curlinghalle verstellt. Die massive Dachhöhe kollidiert im Norden mit der geplanten Baumreihe und der bestehenden Wohnnutzung. Der längs gespannte Körper bedarf massiver Querträger, was der angestrebten Leichtigkeit des Schattendaches widerspricht. Die Folgen der Schneelasten und des Schmelzwassers dürften zu Problemen führen.</p> <p>Die innere Organisation würde durch die kompakte Lösung grundsätzlich eine Chance darstellen. Das Projekt nutzt diese Chance jedoch nicht. Aus dem Projekt ist weder für den öffentlichen Eislauf, noch für den Sportbetrieb ein Konzept ablesbar. Die Vermischung von Matchbesuchern und Eisläufern ist nur schwer kontrollierbar. Die Anordnung der WC-Anlagen ist unbefriedigend. Für Behinderte ist im EG ein direkter Zugang an die Banden möglich. Die Anlage ist unübersichtlich und im Betrieb aufwändig.</p> <p>Die Haus- und Kältetechnikanlagen sind einfach und zweckmässig. Vorgesehen ist eine neue indirekte Kühlung mit Wasser-Glykol. Wieso die Kältezentrale verlegt werden soll, bleibt</p>
---------	---

	<p>unklar. Für die Eishalle wird eine reflektierende Decke mit akustischen Massnahmen vorgeschlagen. Die Energiebilanz ist befriedigend.</p> <p>Die Unterschreitung des Waldabstandes durch die bestehende Eishalle entspricht den Vorbesprechungen mit der Abteilung Wald.</p>
Wirtschaftlichkeit des Lösungsvorschlages	<p>Obwohl auf den Ersatz des Ausseneisfeldes verzichtet wird, ist das Angebot im Vergleich zu den übrigen Angeboten wenig wirtschaftlich. Die Mehraufwendungen für MINERGIE sind beträchtlich. Die Aufwendungen für den Ersatz des Ausseneisfeldes fallen voraussichtlich in wenigen Jahren an. Die Überdachung des Ausseneisfeldes mit einer Membrane ist möglich. In der vorgesehenen Form ist diese im Unterhalt aber aufwändig.</p> <p>Betreffend Brandschutz sind Anpassungen erforderlich, welche zu Mehraufwendungen führen.</p> <p>Die Honorare für Projektänderungen sind ausserordentlich hoch. Projektänderungen, welche zu Minderkosten führen, werden nicht berücksichtigt. Die energetische Bauweise erfordert die Option mit einem MINERGIE-Konzept. Die Betriebskosten sind in der Grundvariante im Vergleich zu den anderen Angeboten relativ hoch. Die funktionalen Abläufe sind aufwändig und dürften höhere Betriebskosten generieren.</p>
Qualität des Angebotes	<p>Die Qualität des Angebotes ist gut. Das Angebot ist in sich kohärent, klar umschrieben und auf den Lösungsvorschlag abgestimmt. Die korrekte Gliederung ermöglicht den Vergleich des Angebotes und der einzelnen Optionen zu den übrigen Anbietern. Einzelne Positionen des Angebotes wären vor einer Weiterbearbeitung zu klären.</p> <p>Mit der Bewerbung wurden keine Schlüsselpersonen genannt. Die Schlüsselpersonen sind fachlich ausgewiesen.</p>
Besonderes	<p>Das Angebot sieht vor, das Ausseneisfeld ohne wesentliche bauliche Massnahmen zu belassen.</p>

TU-Team 4	Bauengineering AG, Basel
Totalunternehmer	Bauengineering AG, Basel
Architekt	Isler Architekten AG, Winterthur
Bauingenieur	Martinelli Lanfranchi Partner AG, Kloten
Elektroingenieur	Elektroingenieurbüro Spaltenstein, Kloten
HLKS Ingenieur	Energie- und Haustechnik Weber, Watt
Kältetechnik	Axima Schweiz AG, Zürich

Projekt

Die bestehende Eishalle wird am bisherigen Standort erneuert und mit einem zweckmässigen Kopfbau auf der Westseite ergänzt. Das Ausseneisfeld wird in Verlängerung der Eishalle mit einer einfachen Giebelbinderkonstruktion überdacht. Der Sportplatz wird um 90° abgedreht und ist direkt zum Fussballplatz erschlossen. Das Restaurant öffnet sich zum Ausseneisfeld und zur Fussballanlage. Die Fussball-Garderoben sind separat erschlossen.

Das Gesamtkonzept ist sehr stimmig und überzeugt im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz. Die Umbauten beschränken sich auf das Minimum, die Neubauten ergänzen die Anlage zu einem neuen Ganzen. Die Verlegung des Haupteinganges zum öffentlichen Eislauf wertet den Zugangsbereich auf und öffnet die Möglichkeit, künftig die Anlage Richtung Süden zu erschliessen. Die Anordnung des Ausseneisfeldes mit dem vorgelegerten Garderobengebäude ist aus der Sicht des Lärmschutzes zweckmässig. Die Einhaltung der Planungswerte sollte auch ohne Überdachung möglich sein. Ein provisorischer Nachweis liegt vor. Der Lösungsvorschlag entspricht vollumfänglich der Aufgabenstellung.

Der Lösungsvorschlag zeichnet sich durch eine einfache, angemessene und zeitgemässe Formensprache aus. Die Zugangssituation ist einladend. Der Eingang zum öffentlichen Eislauf ist zwischen den beiden Eisfeldern vorgesehen. Hierdurch entsteht eine neue Drehscheibe, welche für die KEBA innerhalb der Anlage zu kurzen Wegen führt. Gewöhnungsbedürftig ist die Wegführung bis zum Eingang. Dessen Gestaltung ist besondere Beachtung zu schenken.

Für Matchbesucher und den öffentlichen Eislauf werden separate Zugänge vorgesehen. Die Tribünen-Erschliessung ist übersichtlich. Ein grosszügiges Foyer kann als Pausenhalle genutzt werden. Die VIP-Räume und die WC-Anlagen sind zweckmässig angeordnet. Mit dem als Option vorgeschlagenen Aufzug ist das Tribünengeschoss vollumfänglich und behindertengerecht erschlossen. Die öffentlichen Garderoben sind übersichtlich zwischen der Eishalle und dem überdeckten Ausseneisfeld angeordnet. Die Anordnung des Restaurants im Bereich des Ausseneisfeldes ist betrieblich sinnvoll. Die klare Trennung von öffentlichem Eislauf und den Zuschauerbereichen ist durchdacht und unterhaltsfreundlich. Die Anlage wird wenig personalintensiv sein. Die funktionalen Abläufe werden sehr gut berücksichtigt.

Die Haus- und Kältetechnikanlagen sind einfach und zweckmässig. Vorgesehen ist eine neue Kälteanlagen resp. die An-

passung an eine indirekte Kühlung mit Wasser-Glykol. Optional kann die Revision der Kälteanlagen geprüft werden. Die Kältezentrale wird am gleichen Standort projektiert. Für die Eishalle ist eine reflektierende Decke mit akustischen Massnahmen vorgesehen. Zudem wird eine einheitliche Automationsebene für Kälte und HLK inkl. Energiedatenverwaltung und Eisfeldbelegung vorgesehen. Die Energiebilanz ist gut.

In der weiteren Planung wäre zu prüfen, wie die Unterschreitung des Waldabstandes durch das Ausseneisfeld auf ein Minimum reduziert werden kann.

Wirtschaftlichkeit des Lösungsvorschlages

Das Angebot ist wirtschaftlich sehr günstig und beinhaltet die wesentlichen Aspekte der Bauaufgabe. Die Mehraufwendungen für MINERGIE sind verhältnismässig und sollten unbedingt umgesetzt werden. Es kann eine einfache, zweckmässige Erneuerung der Gesamtanlage erwartet werden. Die Unternehmeroptionen sind in der weiteren Bearbeitung zu prüfen. Die Überdachung des Ausseneisfeldes mit einer Membrane ist möglich, aber im Unterhalt relativ aufwändig und nicht ganz unproblematisch (Waldabstand).

Betreffend Brandschutz sind gewisse Anpassungen erforderlich, welche in bescheidenem Masse zu Mehraufwendungen führen.

Die Honorare für Projektänderungen sind angemessen. Projektänderungen, welche zu Minderkosten führen, werden nicht berücksichtigt. Die energetische Bauweise mit einem MINERGIE-Konzept ermöglicht günstige Betriebskosten. Die funktionalen Abläufe sind stimmig und lassen ebenfalls tiefe Betriebskosten erwarten.

Qualität des Angebotes

Die Qualität des Angebotes ist gut. Das Angebot ist in sich kohärent, klar umschrieben und auf den Lösungsvorschlag abgestimmt. Die korrekte Gliederung ermöglicht den Vergleich des Angebotes und der einzelnen Optionen zu den übrigen Anbietern. Einzelne Positionen des Angebotes wären vor einer Weiterbearbeitung zu klären.

Die Schlüsselpersonen entsprechen der Bewerbung und sind fachlich ausgewiesen.

Besonderes

Zusätzlich zu den geforderten Optionen werden diverse Vorschläge zu weiteren Kosten- und Projektoptimierungen angeboten.

TU-Team 5	MLG GU AG, Bern
Totalunternehmer	ARGE MLG Generalunternehmung AG, Bern / Marti GU AG/
Architekt	Opus Architekten AG, Langnau
Bauingenieur	Beyeler Ingenieure AG, Bern
Elektroingenieur	eproplan ag/SSE Engineering AG, Gümliigen
HLKS Ingenieur	eproplan ag/SSE Engineering AG, Gümliigen
Kältetechnik	Ingenieurbüro Bertozzi, Chur
Weitere	MBJ Bauphysik + Akustik AG, Kirchberg

Projekt

Die bestehende Eishalle wird am bisherigen Standort erneuert und mit einem Kopfbau auf der Westseite ergänzt. Das Ausseneisfeld wird in Verlängerung der Eishalle mit einer nach Süden und Norden offenen Hallenkonstruktion überdacht. Der Sportplatz soll um 90° abgedreht werden und erhält einen direkten Anschluss an die Fussball-Garderoben. Die Fussball-Garderoben sind separat erschlossen. Dessen Dach ist für Zuschauer begehbar.

Das Gesamtkonzept ist befriedigend. Das Projekt sticht durch die Fassaden-Materialisierung in Kupfer hervor. Das Projekt erscheint architektonisch überinstrumentiert. Die Anordnung der Fussball-Garderoben und des Ausseneisfeldes ist aus der Sicht des Lärmschutzes zweckmässig. Gemäss vorliegendem Nachweis können für das Ausseneisfeld die Planungswerte eingehalten werden. Der Lösungsvorschlag entspricht den Anforderungen.

Die Gebäudehülle soll im Kopfbau teilweise perforiert und mit einer dahinter liegenden Verglasung versehen werden. Die Ausformulierung der Gebäudehülle wirkt in ihrer Gesamtheit gesucht und entspricht der Aufgabenstellung weniger.

Der Zugang zum öffentlichen Eislauf, zu den Trainingsgarderoben sowie für die Sportanlässe erfolgt zentral über eine neue Eingangshalle und ist gut auffindbar. Problematisch erscheint der Zugang für den öffentlichen Eislauf während Sportanlässen. Durch die Anordnung der Garderoben für den öffentlichen Eislauf ergeben sich innerhalb der Anlage längere und weniger attraktive Wege. Für das Tribüengeschoss ist ein behindertengerechter Aufzug vorgesehen. Die klare Trennung von öffentlichem Eislauf zum Trainings- und Spielbetrieb ist erwünscht. Die Anordnung des Restaurants im Obergeschoss ist hingegen betrieblich problematisch. Die funktionellen Abläufe sind knapp befriedigend erfüllt.

Die Haus- und Kältetechnikanlagen werden komplett erneuert. Sie sind einfach und zweckmässig. Vorgesehen ist eine Kälteanlage basierend auf einer indirekten Kühlung mit Wasser-Glykol. Die Kältezentrale wird am gleichen Standort projektiert. Für die Eishalle und das Ausseneisfeld ist eine reflektierende Decke mit Akustikmassnahmen vorgesehen. Die Energiebilanz ist gut.

In der weiteren Planung wäre zu prüfen, wie die Unterschreitung des Waldabstandes durch das Ausseneisfeld auf ein Minimum reduziert werden kann.

Wirtschaftlichkeit des Lösungsvorschlages

Durch die Gestaltung der Gebäudehülle sowie den praktisch kompletten Ersatz der Haus- und Kältetechnikanlagen ist das Angebot wirtschaftlich aufwändiger. Der angestrebte Kostenrahmen wird hierdurch wesentlich überschritten. Aufgrund fehlender Raumhöhen im UG wird für die KEBA die Option MINERGIE nicht angeboten. Die Überdachung des Ausseneisfeldes erfolgt mit gleichen Materialien wie die Eishalle und ist hierdurch in der Erstellung ebenfalls aufwändiger.

Betreffend Brandschutz sind Anpassungen erforderlich, welche zu Mehraufwendungen führen.

Die Honorare für Projektänderungen sind günstig. Projektänderungen, welche zu Minderkosten führen, werden teilweise berücksichtigt. Die zu erwartenden Betriebskosten sind im Vergleich zu den anderen Projekten eher höher. Die funktionalen Abläufe sind knapp befriedigend und lassen ebenfalls höhere Betriebskosten erwarten.

Qualität des Angebotes

Die Qualität des Angebotes ist gut. Das Angebot ist in sich kohärent, klar umschrieben und auf den Lösungsvorschlag abgestimmt. Die korrekte Gliederung ermöglicht den Vergleich des Angebotes und der einzelnen Optionen zu den übrigen Anbietern. Einzelne Positionen des Angebotes wären vor einer Weiterbearbeitung zu klären.

Die Schlüsselpersonen entsprechen mehrheitlich der Bewerbung und sind fachlich ausgewiesen.

Besonderes

Keine Bemerkungen.

11. Anhang

11.1.	TU-Team 1	HRS Real Estate AG, Frauenfeld	10 Pläne
11.2.	TU-Team 2	Implenia GU AG, Dietikon	5 Pläne
11.3.	TU-Team 3	Karl Steiner AG, Zürich	6 Pläne
11.4.	TU-Team 4	Bauengineering AG, Basel	5 Pläne
11.5.	TU-Team 5	MLG GU Bern	6 Pläne