Büro für Bauökonomie

Programm zur Präqualifikation Projektwettbewerb

Gemeinde Adligenswil
Zentrumsentwicklung und Gemeindeverwaltung

Luzern, 04. Juni 2018
Version 1.0

SIA 142 - Programm konform zur Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009

Büro für Bauökonomie AG | **Luzern** | **Basel** Zähringerstrasse 19, 6003 Luzern, T +41 58 451 77 00, luzern@bfbag.ch, www.bfbag.ch

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Ausgangslage / Aufgabenstellung**	**3**
1.1.	Ausgangslage	3
1.2.	Aufgabenstellung	4
1.3.	Verfahrensziel	5
2.	**Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren**	**6**
2.1.	Vorbemerkung	6
2.2.	Auftraggeberin	6
2.3.	Wettbewerbssekretariat	6
2.4.	Art des Verfahrens	6
2.5.	Sprache	6
2.6.	Grundlagen und Verbindlichkeit	6
2.7.	Preisgericht	7
2.8.	Teilnahmeberechtigung	7
2.9.	Nachwuchsförderung	7
2.10.	Arbeitsgemeinschaften	7
2.11.	Teambildung	8
2.12.	Teambildung nach der Präqualifikation	8
2.13.	Eignungs- und Auswahlkriterien Präqualifikation	8
2.14.	Publikation der Präqualifikation zur Ausschreibung	8
2.15.	Vorprüfung	8
2.16.	Varianten	8
2.17.	Gesamtpreissumme	8
2.18.	Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht	9
2.19.	Weiterbearbeitung	9
2.20.	Honorarkonditionen	9
2.21.	Bereinigungsstufe	10
2.22.	Bekanntgabe der Ergebnisse	10
2.23.	Veröffentlichung	10
2.24.	Rechtsschutz	10
3.	**Termine und Unterlagen Präqualifikation**	**11**
3.1.	Terminübersicht	11
3.2.	Unterlagen zur Präqualifikation	11
3.3.	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	11
3.4.	Abgabetermin und Eingabeort	12
4.	**Termine und Unterlagen Projektwettbewerb (orientierend)**	**13**
4.1.	Terminübersicht (orientierend)	13
4.2.	Unterlagen zum Projektwettbewerb	13
4.3.	Einzureichende Unterlagen	13
4.4.	Anonymität / Beschriftung	15
4.5.	Abgabetermin und Eingabeort	15

5. Planungsrichtlinien und Hinweise (orientierend) 16
5.1. Planungsperimeter 16
5.2. Bauzone 16
5.3. Bebauungsplan „Dorfzentrum Adligenswil“ 16
5.4. Parzelle 309 17
5.5. Raumprogramm Gemeindeverwaltung und Dienstleistungen 17
5.6. Raumprogramm Wohnen 17
5.7. Freiraum 18
5.8. Dorfstrasse / Strassenraum 18
5.9. Erschliessung 19
5.10. Parkierung 19
5.11. Energie 19
5.12. Brandschutz 20
5.13. Behindertengerechte Bauweise – Hindernisfreie Bauten 20

6. Beurteilungskriterien Projektwettbewerb 21

7. Schlussbestimmungen 22

8. Genehmigung 23

Der einfachen Lesbarkeit halber verwenden wir in diesem Dokument lediglich die männliche Form, es ist jedoch immer die weibliche Form mitgemeint.

1. Ausgangslage / Aufgabenstellung

1.1. Ausgangslage

Die Gemeinde Adligenswil liegt nordöstlich der Stadt Luzern und bietet sonnige und ruhige Wohnlagen und einen wunderbaren Blick auf die Alpenkette. Das Zentrum der Stadt Luzern ist per Bus oder Auto in 15 Minuten erreichbar. Adligenswil mit seinen gut 5 300 Einwohnern ist als Wohngemeinde beliebt und weist eine Vielzahl an kleineren und mittleren Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben auf.

Die Gemeinde Adligenswil ist Eigentümerin der Grundstücke 1432 und 310 im Zentrum von Adligenswil. Beide Grundstücke liegen in der Zone K4 und im Perimeter «Richtplan Dorfzentrum» aus dem Jahr 1987 sowie im Bebauungsplan «Dorfzentrum Adligenswil» aus dem Jahr 1995. Das Grundstück 1432 ist nicht überbaut, auf dem Grundstück 310 befindet sich das Gemeindehaus mit Baujahr 1978 und die Post (im Stockwerkeigentum).

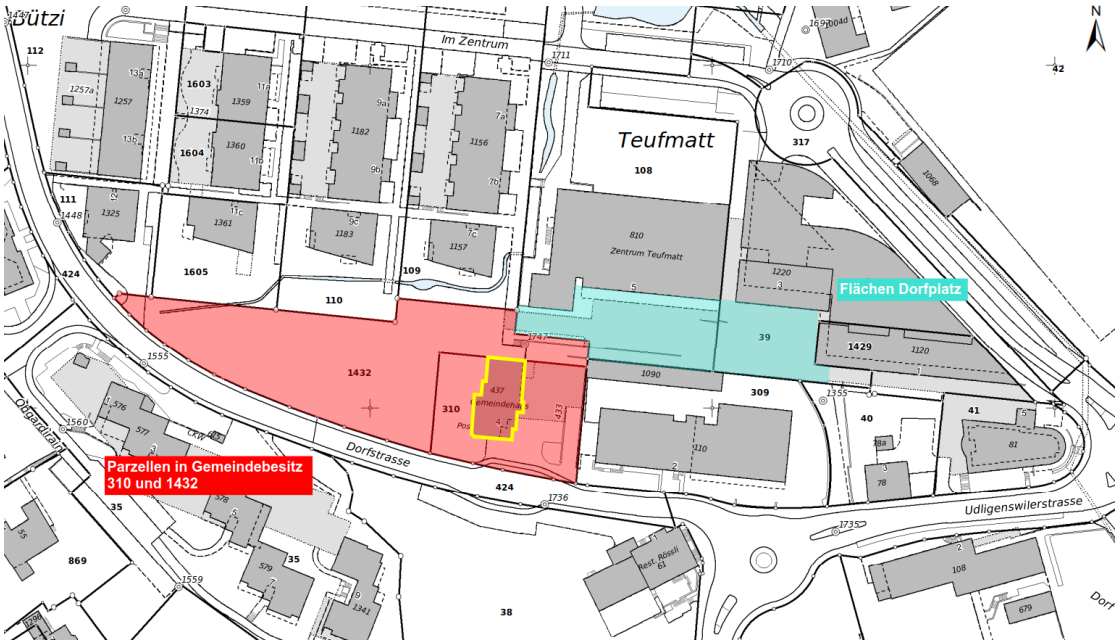

Abbildung: Parzellen in Gemeindebesitz (rot) mit Gemeindehaus (gelb) sowie Dorfplatz-Flächen (türkis). Quelle: www.geoportal.lu.ch

Im Zusammenhang mit den Legislaturzielen 2016 – 2020 möchte der Gemeinderat von Adligenswil über die künftige Nutzung der beiden Grundstücke entscheiden. Dazu wurde in der ersten Hälfte 2017 eine Machbarkeitsstudie durch die Büro für Bauökonomie AG erstellt. Diese kommt zum Schluss, dass ein Projekt nach dem bestehenden Bebauungsplan von 1995 im Bereich der betrieblichen und städtebaulichen Anforderungen nicht genügen kann. Die Ausarbeitung eines neuen Bebauungsplans bietet hier die Chance einer optimalen Berücksichtigung der gewünschten Nutzungen und gestellten Anforderungen.
Mit der Gestaltung eines attraktiven Dorfplatzes ist das Projekt zusammen mit dem neuen Alters- und Gesundheitszentrum und der Erweiterung der Schulanlage Dorf ein wichtiger Puzzlestein in der Ortskernentwicklung und -Stärkung der Gemeinde Adligenswil. Mit der PBG-Revision und der damit erfolgten Aufwertung des Instruments des Bebauungsplans werden im Weiteren mehr Abweichungen vom Bau- und Zonenreglement möglich. Um die Vorteile eines neuen Bebauungsplans gänzlich wahrnehmen zu können, insbesondere bezüglich einer optimalen städtebaulichen Lösung

mit attraktiven Freiräumen sowie einem übersichtlichen Erschliessungskonzept, fordert die Machbarkeitsstudie vom Erhalt des bestehenden Gemeindehauses abzusehen.

1.2. Aufgabenstellung

Der Projektwettbewerb hat einen Projektvorschlag Zentrum mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen und einer attraktiven Freiraumgestaltung zur Aufgabe. Der Projektvorschlag dient als Vorlage für die Erstellung des neuen Bebauungsplans Zentrum. Das Projekt muss dabei den künftigen Anforderungen und Bedürfnissen am Standort gerecht werden und beinhaltet

- einen der Zentrumslage entsprechenden Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen,
- eine attraktive Freiraumgestaltung inklusive Dorfplatz sowie
- eine übersichtliche und sichere Erschliessungs- und Anlieferungslösung für die beplanten Flächen.

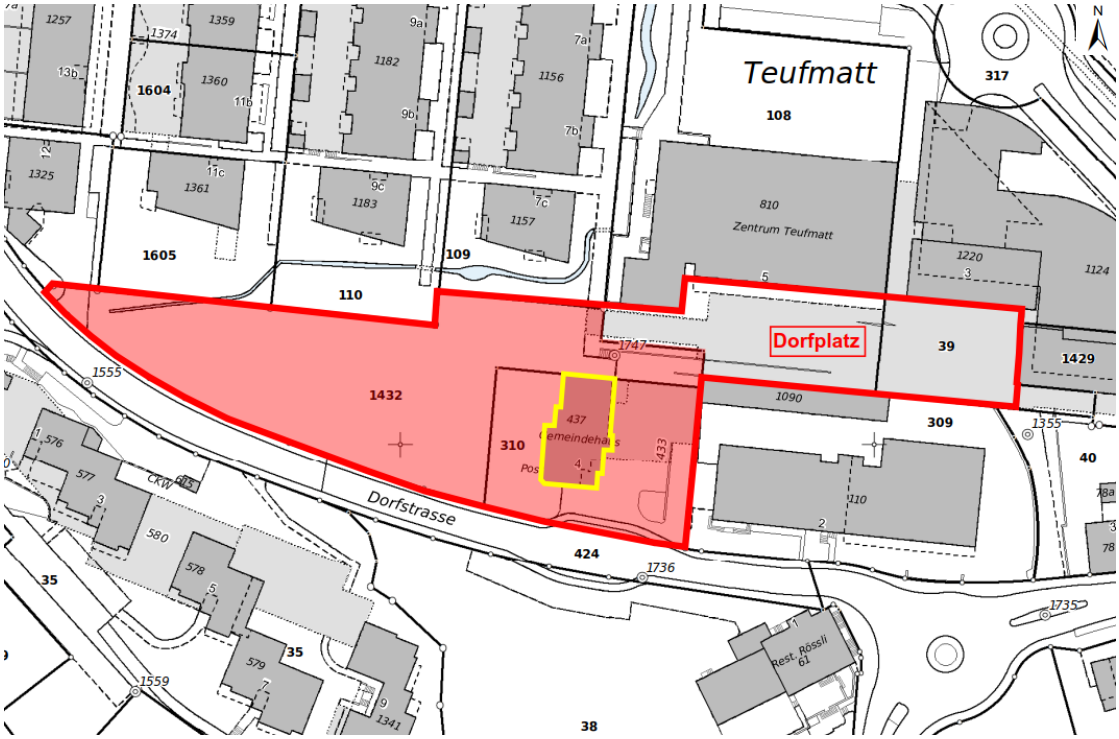

Abbildung: Planungsperimeter mit Flächen Hochbau (rot) und Gemeindehaus (gelb) sowie den Flächen Dorfplatz. Quelle: www.geoportal.lu.ch

Grundlagen für die Nutzungsverteilung und Anforderungen bilden die anlässlich der Machbarkeitsstudie erstellten Dokumente Raumprogramm für die Gemeindeverwaltung und die Flächenstudie für einen neuen Bebauungsplan (siehe Unterlagen 02 und 03).

Für die Gemeindeverwaltung wird von einem Raumbedarf von ca. 846 m² plus 56 m² Reservefläche ausgegangen. Hinzu kommen die ergänzenden Raumprogramme von Post (ca. 70 m²) und Migros (ca. 1060 m²).

Die detaillierten Raumbedürfnisse sowie deren Nutzungsverteilung werden mit dem Wettbewerbsprogramm und in den weiteren Unterlagen zum Projektwettbewerb abgegeben und erläutert.

1.3. Verfahrensziel

Der Projektwettbewerb soll zur Findung eines geeigneten Partners für die Planung der Zentrumsüberbauung Adligenswil, inkl. Erarbeitung des Bebauungsplans Zentrum – unter Federführung der ecoptima ag, der Ortsplanerin von Adligenswil –führen.
Die von den Teilnehmern eingereichten Projekt für das Zentrum Adligenswil fokussieren auf folgende Themen:

- Hohe ortsbauliche Qualität im Kontext zur zentralen Lage, Schaffung einer Adresse im Zentrum von Adligenswil
- Optimale Umsetzung des Raumprogramms / Flächenbedarfs
- Attraktive Freiraumgestaltung mit Aufwertung und Belebung des Dorfplatzes
- Übersichtliches, sicheres Erschliessungskonzept des Zentrums Adligenswil für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Langsamverkehr (LV)

2. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

2.1. Vorbemerkung
Das vorliegende Wettbewerbsprogramm regelt den Ablauf für die Phase Präqualifikation und ist für diese verbindlich. Für die Phase Projektwettbewerb hat dieses Dokument orientierenden Charakter und kann bis zum Start des Projektwettbewerbes noch Änderungen erfahren. Ausgenommen von Änderungen sind die Angaben zu Ziffer 2.

2.2. Auftraggeberin
Auftraggeberin für das Verfahren ist die Gemeinde Adligenswil, Dorfstrasse 4, 6043 Adligenswil.

2.3. Wettbewerbssekretariat
Büro für Bauökonomie AG
Ueli Furrer
Zähringerstrasse 19
6003 Luzern
ueli.furrer@bfbag.ch

2.4. Art des Verfahrens
Das Verfahren besteht aus einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation und einem daraus mittels selektivem Verfahren hervorgehenden anonymen Projektwettbewerbs unter Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten.
Aufgrund der Präqualifikation werden maximal 8 Teilnehmer, davon maximal zwei Nachwuchsbüros, zum Wettbewerb zugelassen. Die Auftraggeberin erwartet für die genannte Aufgabenstellung einen Projektvorschlag.

2.5. Sprache
Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

2.6. Grundlagen und Verbindlichkeit
Für den Projektwettbewerb gelten die Gesetze über die öffentlichen Beschaffungen:

Die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 25. November 1994 / 15. März 2001 (Stand 01. Juli 2010) und das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen des Kantons Luzern vom 19. Oktober 1998 (Stand 01. Juni 2013), sowie die Verordnung zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 07. Dezember 1998 (Stand 01. Januar 2017).

Im Weiteren gelten als Grundlage dieses Programm zur Präqualifikation und das Programm zum Projektwettbewerb, die Fragenbeantwortung, die weiteren Unterlagen sowie die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009.

Mit Einreichung eines Entwurfes erklären die Teilnehmer die Dokumente zur Präqualifikation und zum Projektwettbewerb des Verfahrens – mit allfälligen Ergänzungen – für sich als verbindlich. In gleicher Weise sind diese für die Auftraggeberin bindend. Die Teilnehmer akzeptieren die Entscheide des Preisgerichtes, auch jene in Ermessensfragen.

2.7. Preisgericht
Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen.

Sachpreisgericht:
- Pascal Ludin, Finanzvorsteher, Gemeinde Adligenswil
- Peter Stutz, Bauvorsteher, Gemeinde Adligenswil
- Lucas Collenberg, Geschäftsführer, Gemeinde Adligenswil

Fachpreisgericht:
- Bettina Neumann, Dipl. Architektin ETH BSA SIA, neff neumann architekten ag, Zürich
- Marco Zünd, Dipl. Architekt HTL BSA, Buol & Zünd Architekten, Basel
- Christoph Steiger, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Graber & Steiger Architekten, Luzern
- Erich Zwahlen, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Zwahlen+Zwahlen AG, Cham

Experten / Berater ohne Stimmrecht:
- Hansjakob Wettstein, Ortsplaner, Planungskommission, Gemeinde Adligenswil (Ersatz Fachpreisgericht)
- Oscar Merlo, Verkehrsingenieur, TEAMverkehr.zug ag, Cham
- Thomas Peter, Immobilien- und Vermarktungsspezialist, Arlewo AG, Luzern
- Andreas Gyger, Leiter Expansion Genossenschaft Migros Luzern
- Roger Gort, Büro für Bauökonomie AG, Luzern
- Ueli Furrer, Büro für Bauökonomie AG, Luzern

Das Preisgericht behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten und Berater beizuziehen.

2.8. Teilnahmeberechtigung
Teilnahmeberechtigt sind Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT / WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Gegenrecht gewährt.

Zum Verfahren nicht zugelassen sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts oder einem Experten / Berater in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit solchen nahe verwandt sind. Es gelten die Bestimmungen gemäss Wegleitung SIA «Befangenheit und Ausstandsgründe». Die aktuelle Version kann unter www.sia.ch/142i heruntergeladen werden.

2.9. Nachwuchsförderung
Im Sinne der Nachwuchsförderung werden mindestens 1 bis maximal 2 Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros zum Projektwettbewerb zugelassen werden, welche den Referenzvorgaben nicht genügen. Referenzen hinsichtlich beruflicher Fähigkeiten für die ausgeschriebenen Architektur- und Landschaftsarchitekturleistungen sollen jedoch ausgewiesen werden. Sie müssen jedoch nicht den geforderten Kriterien entsprechen.
Ein Nachwuchsbüro unterliegt dem Kriterium: Sämtliche Firmeninhaber weisen Jahrgang 1982 und jünger auf.

2.10. Arbeitsgemeinschaften
Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind zugelassen, sofern sie sich in der Präqualifikation als ARGE bewerben. Die Federführung ist im Rahmen der Präqualifikation zu definieren.

2.11. Teambildung
Es sind Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten zu bilden. Die Federführung liegt bei den Architekten. Mehrfachbeteiligungen von Landschaftsarchitekten sind nicht gestattet.

2.12. Teambildung nach der Präqualifikation
Durch die Teams für die Ausarbeitung des Projektwettbewerbskonzepts beigezogene weitere Fachplaner haben für die Weiterbearbeitung kein Anrecht auf eine Beauftragung.

2.13. Eignungs- und Auswahlkriterien Präqualifikation
Die Bewerber werden auf die für diese Aufgabe beste Eignung hin (Architektur und Städtebau sowie Landschaftsarchitektur) beurteilt. Zur Prüfung der Eignung und zur Auswahl haben sie Angaben zum Team resp. zur ARGE und vier Referenzobjekte (3x Architektur, 1x Landschaftsarchitektur) gemäss folgenden Kriterien einzureichen:

	Gewichtung
Eignungskriterium generell:	
• Bestätigung der Erfüllung der Arbeitsschutzbestimmungen und -bedingungen und der lückenlosen Erbringung der bis heute fälligen Leistungen an die Träger der Sozialversicherungen.	Ausschlusskriterium
Eignungskriterien Architektur:	
• Mindestens eine der Referenzen ist ein fertiggestelltes Gebäude mit einer Nutzungsdurchmischung Dienstleistungen - Wohnen.	Ausschlusskriterien
Eignungskriterium Landschaftsarchitektur:	
• Die Referenz hat eine Landschaftsarchitektur-Planung von mit der Aufgabe vergleichbaren Ausmassen zum Inhalt.	Ausschlusskriterium
Auswahlkriterien:	
• Qualität der vier Referenzen von in Komplexität und Umfang mit der gestellten Aufgabe vergleichbaren Projekten.	100%

2.14. Publikation der Präqualifikation zur Ausschreibung
Das Verfahren wird am Samstag, 09. Juni 2018 auf www.simap.ch sowie dem Kantonsblatt ausgeschrieben. Auf der simap-Internetseite können in der Folge ab Montag, 11. Juni 2018 das Programm zur Präqualifikation sowie das Anmeldeformular mit dem Nachweis der Erfüllung der Arbeitsschutzbestimmungen heruntergeladen werden.

2.15. Vorprüfung
Die Vorprüfung wird von der Büro für Bauökonomie AG vorgenommen.

2.16. Varianten
Varianten sind nicht zugelassen.

2.17. Gesamtpreissumme
Die Gesamtsumme für Preise und allfällige Ankäufe im Rahmen des Projektwettbewerbs beträgt CHF 170 000.00 inkl. MWST. Für die Einreichung eines vollständigen, den Vorgaben entsprechenden Entwurfs wird eine feste Entschädigung von CHF 10 000.00 inkl. MWST, inkl. Nebenkosten

und Modell per Saldo aller Ansprüche ausgerichtet. Die restliche Summe steht für Preise zur Verfügung. Es werden 3 bis 5 Preise vergeben. Die Aufteilung erfolgt anlässlich der Beurteilung. Entschädigung und Preise werden den Teilnehmern nach Bekanntgabe des Entscheids auf deren Rechnungsstellung hin vergütet.

Für Ankäufe stehen höchstens 40% der Preissumme zur Verfügung. Angekaufte Wettbewerbsbeiträge können durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Erfolgt eine Rangierung mit einem zur Weiterbearbeitung empfohlenen Ankauf im ersten Platz, so sind dazu mindestens ¾ der Stimmen des Preisgerichts und die vollständige Zustimmung der Sachpreisrichter notwendig.

2.18. Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht
Die Entwürfe gehen mit Einreichung in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Urheberrechte verbleiben jedoch vollumfänglich bei den Verfassern.

2.19. Weiterbearbeitung
Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Verfasser des vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts mit der Projektierung, der Ausführungsplanung und der gestalterischen Leitung im Umfang von mindestens 58.5% Teilleistungen nach der SIA Ordnung 102 / 2014 und 61% Teilleistungen nach der SIA Ordnung 105 / 2014 sowie der Unterstützung der Erarbeitung des Bebauungsplans Zentrum zu beauftragen. Die Auftraggeberin behält sich vor, die Kostenplanung und Bauleitung einem Dritten oder GU zu übertragen.

2.20. Honorarkonditionen
Für die weitere Projektbearbeitung gemäss Ziffer 2.18 gelten folgende Honorarperimeter als Verhandlungsgrundlage. Die Planungsphasen werden einzeln freigegeben.

Architektur
- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2014
- Besonders zu vereinbarende Leistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2014 werden nach effektivem Zeitaufwand und mit dem mittleren Stundenansatz von CHF 135.00 exkl. MWST vergütet.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten wie folgt:
  - BKP 1 Vorbereitungsarbeiten zu 100 % (Felsabbau, Baugrubensicherung und Pfahlfundationen zu 50%)
  - BKP 2 Gebäude zu 100 %
  - BKP 3 Betriebseinrichtungen zu 50 %
  - BKP 4 Umgebung zu 50 % (Reduktion wegen Beizug eines Landschaftsarchitekten)
  - BKP 9 Katalogmobiliar zu 50 %
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
  - Koeffizient Z1 = 0.062 / Z2 = 10.58 (SIA-Werte für das Jahr 2017)
  - Schwierigkeitsgrad n = 1.05
  - Anpassungsfaktor r = 1.0
  - Faktor für Umbau, Unterhalt, Denkmalpflege U = 1.0
  - Teamfaktor i = 1.0
  - Faktor für Sonderleistungen s = 1.0
  - Teilleistungen q = min. 58.5% (gem. Ziff. 2.17)
  - mittlerer Stundenansatz h = 135.00 exkl. MWST

Landschaftsarchitektur
- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 105 / 2014
- Besonders zu vereinbarende Leistungen gemäss Ordnung SIA 105 / 2014 werden nach effektivem Zeitaufwand und mit dem mittleren Stundenansatz von CHF 135.00 exkl. MWST vergütet.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten wie folgt:
  - BKP 4 Umgebung zu 100 %
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
  - Koeffizient Z1 = 0.062 / Z2 = 10.58 (SIA-Werte für das Jahr 2017)
  - Schwierigkeitsgrad n = 1.05
  - Anpassungsfaktor r = 1.0
  - Faktor für Umbau, Unterhalt, Denkmalpflege U = 1.0
  - Teamfaktor i = 1.0
  - Faktor für Sonderleistungen s = 1.0
  - Teilleistungen q = min. 61% (gem. Ziff. 2.17)
  - mittlerer Stundenansatz h = 135.00 exkl. MWST

Die Unterstützung der Erarbeitung des Bebauungsplans wird den Teilnehmern im Zeittarif vergütet.

2.21. Bereinigungsstufe
Das Preisgericht behält sich vor, falls es sich als notwendig erweist, den Projektwettbewerb mit einer Bereinigungsstufe zu verlängern. Eine allfällige Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

2.22. Bekanntgabe der Ergebnisse
Die Ergebnisse aus dem Verfahren werden in einem Jurybericht festgehalten und allen Teilnehmern zugestellt. Eine Ausstellung der Arbeiten ist vorgesehen. Ort und Termin der Ausstellung werden den Teilnehmern mit dem Entscheid des Preisgerichts mitgeteilt.

2.23. Veröffentlichung
Auftraggeberin und Teilnehmer besitzen in gegenseitigem Einverständnis das Recht auf Veröffentlichung unter Namensnennung. Die Auftraggeberin bestimmt den Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Parteien zu Stillschweigen verpflichtet.

2.24. Rechtsschutz
Die Gemeinde Adligenswil erlässt nach Abschluss der Präqualifikation und nach Abschluss des Projektwettbewerbs eine beschwerdefähige Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung.

3. Termine und Unterlagen Präqualifikation

3.1. Terminübersicht

Ausschreibung der Präqualifikation	09. Juni 2018
Einreichung der Präqualifikationsunterlagen	10. Juli 2018
Auswahl Teilnehmer und Mitteilung Zuschlag	Juli 2018

3.2. Unterlagen zur Präqualifikation

Sämtliche Unterlagen können ab **Montag, 11. Juni 2018** unter www.simap.ch heruntergeladen werden.

Unterlage		digital
PQ 1	Programm zur Präqualifikation Projektwettbewerb Zentrumsentwicklung	PDF
PQ 2	Anmeldeformular Präqualifikation / Antrag auf Teilnahme	Excel

3.3. Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

Die Bewerber haben zur Teilnahme an der Präqualifikation folgende Unterlagen in Papierform (1x) und digital (PDF) auf einem Datenträger einzureichen:

- Vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Anmeldeformular Präqualifikation / Antrag auf Teilnahme mit Selbstdeklaration (PQ 2)
- Bewerbungsdokumentation (siehe PQ 2), mit
  - Teamblatt im Format A4
  - 2 Blätter mit Steckbriefen zu den Referenzen im Format A4
  - 3 Architekturreferenzen im Format A3
  - 1 Landschaftsarchitekturreferenz im Format A3

Die Referenzen sind mindestens folgendermassen zu dokumentieren:

- Situation / Übersicht, in welcher der Kontext, in welchem sich das Referenzobjekt befindet, erkennbar sein muss
- Fotos
- Grundriss / Grundrissausschnitt, in welchem die Typologie und Funktionen ersichtlich sind

Die genannten Leistungen je Referenzobjekt müssen durch die entsprechende Firma erbracht werden / worden sein. Es ist in kurzen Worten die Aufgabenstellung je Referenzobjekt aufzuzeigen und zu begründen, warum das Referenzobjekt geeignet ist, die geforderte Qualifikation für die vorliegende Aufgabe aufzuzeigen.

Die Eingaben sind mit dem Vermerk «Präqualifikation Zentrumsentwicklung Adligenswil» sowie «Bitte Kuvert nicht öffnen» zu beschriften.

3.4. Abgabetermin und Eingabeort

Abgabetermin für sämtliche Präqualifikations-unterlagen:	**Dienstag, 10. Juli 2018, 16.00 Uhr**
Eingabeort für sämtliche Unterlagen:	Büro für Bauökonomie AG Zähringerstrasse 19 6003 Luzern Öffnungszeiten: Mo – Fr 08.00 – 12.00, 13.30 – 17.00 Uhr

Die Veranstalterin hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Bewerbern liegt. Zu spät eintreffende Unterlagen werden von der Auswahl ausgeschlossen.

4. Termine und Unterlagen Projektwettbewerb (orientierend)

4.1. Terminübersicht (orientierend)

Versand Programm- und Projektwettbewerbsunterlagen	20. August 2018
Begehung, Abgabe Modellgrundlage	KW 36 2018
Fragenstellung anonym (Poststempel, A-Post)	28. September 2018
Fragenbeantwortung	19. Oktober 2018
Abgabetermin Planunterlagen	01. März 2019
Abgabetermin Modell	13. März 2019
Beurteilung, Entscheid	KW 12, 13 2019
Bericht und Information Teilnehmer	April 2019
Ausstellung	voraussichtlich April 2019

4.2. Unterlagen zum Projektwettbewerb

Den Teilnehmer werden folgende Unterlagen abgegeben.

Nr.	Unterlage	Papier	digital
01	Programm	1	PDF
02	Raumprogramm mit Mengennachweis		Excel
03	Flächenstudie		PDF
04	Situationsplan mit Höhenkurven		DWG
05	Vorlage Verfasserblatt		Word
06	Modellgrundlage Mst. 1:500 (Abgabe anlässlich der Begehung)		

4.3. Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmer haben folgende Unterlagen einzureichen:

- 1 Satz Pläne ungefaltet in Mappe
- 1 Satz Pläne gefaltet, für die Vorprüfung
- Plansatz massstäblich im Originalformat und im A3-Format als PDF- Datei auf Datenträger (CD oder Stick), anonymisiert

Wichtig: Die Teilnehmer sorgen in deren eigenen Verantwortung für die anonyme Abgabe ihrer Unterlagen, sowohl in Papierform als auch digital.

Abzugeben sind maximal 3 Blätter im Format A0 (Hochformat 84/120 cm). Sämtliche Pläne sind auf festem weissem Papier und in den geforderten Massstäben (inkl. Massstabsleiste) einzureichen. Alle Grundrisse sind nach der Situation, Norden nach oben (inkl. Nordpfeil), auszurichten. Die Abfolge der Pläne ist zu bezeichnen. (Beschriftung siehe Ziffer 4.4).

- Städtebauliches Konzept 1:500, als Dachaufsicht mit allen zum Verständnis wichtigen Angaben zu
  - Erschliessung
  - Baulinien und Baubereiche
  - Zweckbestimmung, Lage und Grundfläche der Bauten
  - Gesamthöhe, Gebäudelänge und -breite
  - Firstrichtung
  - Aufenthalt dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen
  - Schnittstellen zu benachbarten Grundstücken

• Erläuterungen (falls in den Plandarstellungen nicht ersichtlich)	mit Aussagen zu • Nutzungsziffern • Grenz- und Gebäudeabstände • Bauweise, Dach – und Fassadengestaltung • Hindernisfreies Bauen • Freiraumkonzept • Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Verwendung von erneuerbaren Energieträgern • Schnittstellen zu benachbarten Grundstücken
• Mengennachweis	Ausgefüllte Vorlage (Unterlage 02) mit nachvollziehbaren Schemas zur Flächen-/Volumenberechnung nach SIA 416 als separate Beilage
• Grundrisse	1:200, Grundrisse soweit für das Verständnis des Projekts erforderlich, Erdgeschoss mit angrenzender Umgebungsgestaltung
• Schnitte	1:200, Längs- und Querschnitte soweit für das Verständnis des Projekts erforderlich, mit gewachsenem und neuem Terrainverlauf sowie Höhenkoten, in den Schnitten sind die angrenzenden Bauten darzustellen
• Fassaden	1:200, soweit für das Verständnis des Projekts erforderlich, mit gewachsenem und neuem Terrainverlauf und Höhenkoten
• Fassadenschnitt	1:50 vertikal, mit Aussenansicht und Angaben zum konstruktiven Aufbau und zur beabsichtigten Materialisierung
• Verfasserkuvert	Ausgefülltes Verfasserblatt mit allen beteiligten Mitarbeitern (Unterlage 07), in separatem, verschlossenem und neutralem Kuvert. Ein Einzahlungsschein zur Überweisung der Entschädigung ist beizulegen.
• Daten-CD, Stick	Mit allen eingereichten Unterlagen (exkl. Verfasserblatt) als PDF. Die Pläne sind als PDF-Datei 1x in Originalgrösse (A0) und 1x verkleinert auf A3-Format (reduzierte Dateigrösse) abzuspeichern. Die Daten dürfen keine Rückschlüsse auf die Verfasser zulassen.
• Modell	1:500, in weiss gehalten, auf abgegebener Unterlage

4.4. Anonymität / Beschriftung

Das Verfahren wird **anonym** durchgeführt. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk „Projektwettbewerb Zentrumsentwicklung Adligenswil" zu beschriften. Eingaben, bei welchen die Anonymität verletzt ist, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

4.5. Abgabetermin und Eingabeort

Abgabetermin für sämtliche Unterlagen:	Mitte Februar 2019, 16.00 Uhr
Eingabeort für sämtliche Unterlagen:	Büro für Bauökonomie AG Zähringerstrasse 19 6003 Luzern Öffnungszeiten: Mo – Fr 08.00 – 12.00, 13.30 – 17.00 Uhr

Die Veranstalterin hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende Unterlagen werden von der Bewertung ausgeschlossen.

5. Planungsrichtlinien und Hinweise (orientierend)

5.1. Planungsperimeter

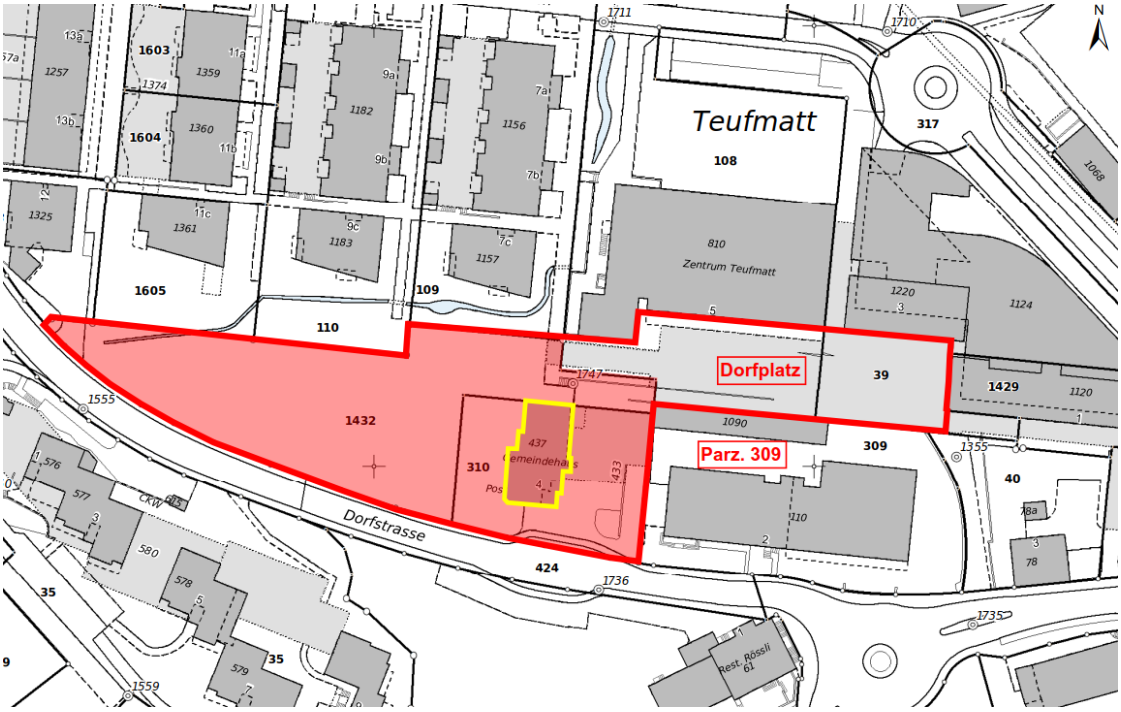

Abbildung: Planungsperimeter mit Flächen Hochbau (rot) und Gemeindehaus (gelb), Dorfplatz sowie Hinweis auf Parzelle 309. Quelle: www.geoportal.lu.ch

5.2. Bauzone

Die Parzellen 310 und 1432 liegen in der Kernzone K4. Es sind höchstens 4 Vollgeschosse in offener oder geschlossener Bauweise zulässig. 1.0 beträgt die maximal erlaubte Ausnützungsziffer. Die Erteilung einer Baubewilligung setzt in der K4 einen Bebauungsplan voraus. Der Zone ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
Die Parzelle 310 liegt im Bereich für publikumsattraktive Erdgeschossnutzungen. Das heisst, entlang der Dorfstrasse und den öffentlichen Aussenräumen ist ausschliesslich eine Nutzung durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Dienstleistungen zulässig. Die Ausnützungsziffer ist hier um 10% erhöht.
Auf der Parzelle 310 liegt eine Dienstbarkeit zugunsten der CKW AG, Luzern betreffend einem Einbaurecht für eine Transformatorenstation.

Das Bächlein im Nordwesten des Perimeters besitzt keinen verbindlichen Gewässerraum, da es im rechtlichen Sinn als kein Gewässer klassifiziert ist.

5.3. Bebauungsplan „Dorfzentrum Adligenswil“

Der rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 bildet mit seinen Gebäudedimensionen, insbesondere der Gebäudehöhe, einen orientierenden Rahmen für den neuen Bebauungsplan Zentrum.

5.4. Parzelle 309

Die Parzelle 309 östlich des Gemeindehauses ist im Besitz der Familie Sager. Es wird geprüft, ob ein Teilbereich der Parzelle zu Gunsten des Dorfplatzes in den Planungsperimeter miteinbezogen werden soll.

5.5. Raumprogramm Gemeindeverwaltung und Dienstleistungen

Die Gemeinde Adligenswil sieht für die Gemeindeverwaltung folgenden Raumbedarf vor:

Besteller	Nutzung	Raumbedarf	Parkplätze
Gemeinde Adligenswil	Abteilung Gemeindekanzlei	173 m²	
	Abteilung Finanzen und Immobilien	149 m²	
	Abteilung Bau und Infrastruktur	110 m²	
	Abteilung Soziales und Gesellschaft	91 m²	
	Allgemein	323 m²	
	Total	**846 m²**	
	Reserve	56 m²	

Im Bereich des heutigen Gemeindehauses sollen Räumlichkeiten für eine Post- sowie Migros-Filiale geplant werden. Die Verkaufsfläche der Migros liegt auf Niveau Dorfstrasse und soll einen Bezug zu dieser haben. Idealerweise sind die Lager- / Kühlräume auf der Ebene der Verkaufsfläche angeordnet. Vorstellbar ist auch eine Verschiebung derselben in das UG. Es wird mit untenstehendem Raumbedarf gerechnet:

Besteller	Nutzung	Raumbedarf	Parkplätze
Migros	Verkaufsfläche	550 – 650 m²	30 – 40 PP
	Lager-/Kühlräume	220 m²	
	Personalräume	60 m²	
	Technikräume	60 m²	
	Anlieferungsbox	ca. 120 m²	
	Total	**ca.1060 m²**	
Post	Raumbedürfnis	70 m²	3 PP

Die detaillierten Raumbedürfnisse sind der Unterlage 02 Raumprogramm zu entnehmen.

5.6. Raumprogramm Wohnen

Nebst den eigenen Raumbedürfnissen für die Verwaltung sowie der Erdgeschossnutzung durch einen Detailhändler, möchte die Gemeinde Adligenswil auf dem Bebauungsplan zeitgemässe und preisgünstige 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen mit hohem Wohnwert für Kleinfamilien, Paare, Singles, jüngere und ältere Menschen im nicht subventionierten Wohnungsbau erstellen.

Der aufgeführte Wohnungsmix ist als Zielsetzung, die obere Flächenvorgabe als Maximum zu verstehen.

Wohnungstypen	Fläche HNF ca.	Anteil in %
2.5-Zimmerwohnungen	50 – 62 m²	40%
3.5-Zimmerwohnungen	75 – 85 m²	50%
4.5-Zimmerwohnungen	95 – 105 m²	10%

5.7. Freiraum

Der Projektvorschlag zeigt auf, mit welchen geeigneten Mitteln die Zentrumsentwicklung gefördert wird. Zentral hierbei ist die Gestaltung und Zugänglichkeit der Freiräume, insbesondere des Dorfplatzes und der weiteren Freiflächen im Planungsperimeter. Der Dorfplatz soll in seiner Funktion als belebter Begegnungsort für alle Generationen gefördert werden. Wichtig hierbei sind direkte und sichere Anbindungen an das Langsamverkehrsnetz und die Dorfstrasse sowie der geschickte Umgang mit den verschiedenen Geländeniveaus am Standort.

Besonderes Augenmerk ist auch einer qualitätvollen Gestaltung des Strassenraums der Dorfstrasse zu schenken.

5.8. Dorfstrasse / Strassenraum

Die Funktion der Dorfstrasse als vielbefahrene MIV-Achse ist vorgegeben. Die im Planungsperimeter ersichtliche Bushaltebucht auf der Dorfstrasse ist nicht mehr in Betrieb.
Im Sinne eines Verkehrsbausteins hat TEAMverkehr.zug ag ein Normalprofil für die Dorfstrasse erstellt. Dieses besteht aus einer Fahrbahn mit fixer Breite, einem bergwärts führenden Radstreifen mit variabler Breite und einem verbreiterten Trottoir nordseitig. Der Baustein soll in die Konzepteingaben integriert werden.

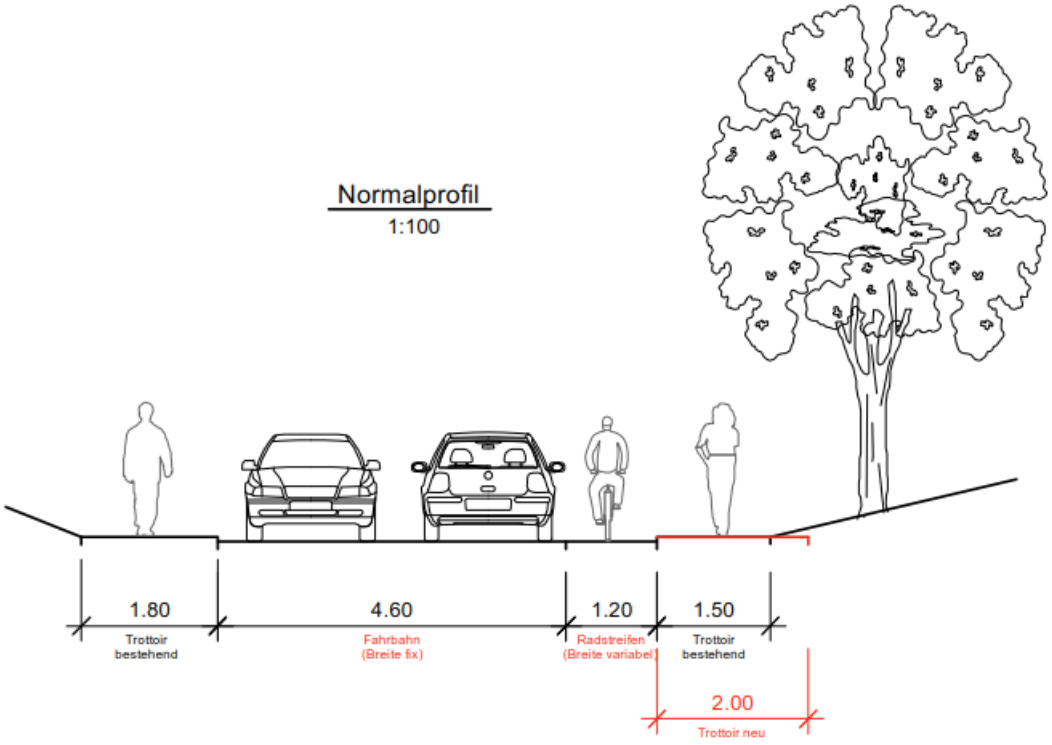

Abbildung: Normalprofil Dorfstrasse. Quelle: TEAMverkehr.zug ag

5.9. Erschliessung

Über die Strasse Im Zentrum und deren Kreisel erfolgt die Erschliessung der Coop-Tiefgarage. Eine neue Tiefgarage unter den Parzellen 310 und 1432 kann an diese bestehende Tiefgarage angeschlossen werden.

Die Anlieferung für die Migros-Filiale erfolgt ab der Dorfstrasse. Es ist hierzu eine geschlossene Anlieferungsbox für zwei Sattelzugaufleger (ca. 120 m², Höhe 4.5 m) vorzusehen.

Ein besonderes Augenmerk nebst der MIV-Erschliessung und der Anlieferung für die Geschäfte ist der Verknüpfung des Zentrums mit dem LV-Netz zu schenken.

5.10. Parkierung

Für sämtliche im Raumprogramm beschriebenen Nutzflächen ist ein Parkplatzbedarf von 77 Plätzen (ohne Besucher und Kunden) errechnet worden. Diese sollen in einer neuen Tiefgarage (siehe Ziffer 5.8), welche über die bestehende Coop-Tiefgarage erschlossen wird, anzuordnen.

Der Bedarf der Migros-Filiale beläuft sich auf 40 Parkplätze. Davon sollen 7-10 oberirdisch angelegt werden. Im Rahmen einer Poollösung ist es denkbar, dass die Plätze in der Tiefgarage von Kunden und Bewohnern gemeinsam genutzt werden.

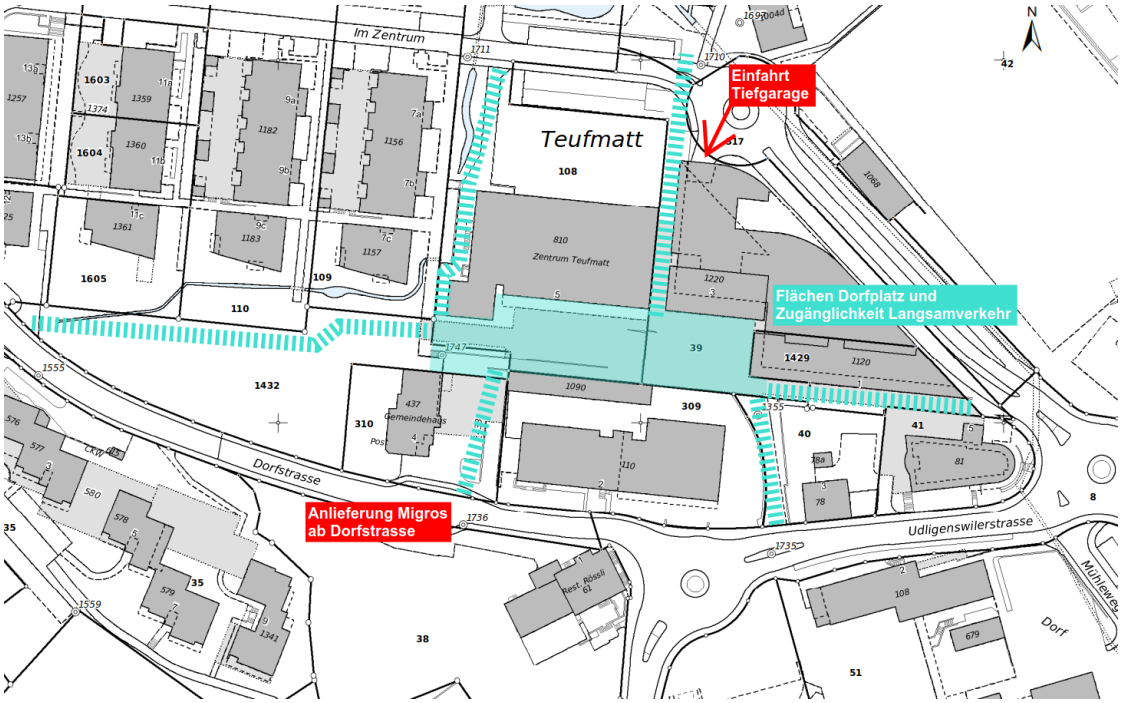

Abbildung: Einfahrt Tiefgarage, Anlieferung Migros Filiale und Zugänglichkeit Dorfplatz für den Langsamverkehr. Quelle: www.geoportal.lu.ch

5.11. Energie

Adligenswil bemüht sich, Energie umweltfreundlich und effizient zu nutzen und ist seit dem Jahr 2012 Trägerin des Labels „Energiestadt“. Das Energieleitbild sieht vor, unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit bei gemeindeeigenen Neubauten und Sanierungen den Gebäudestandard 2011 von Energiestadt zur Anwendung zu bringen. Die Vorgaben können unter www.energie-stadt.ch/nc/instrumente-beispiele/gebaeudestandard/ heruntergeladen werden.

5.12. Brandschutz
Die Brandschutzvorschriften VKF werden als verbindlich vorausgesetzt.

Schweizerische Brandschutzvorschriften 2015
http://www.praever.ch/DE/BS/BSV2015/Seiten/default_bsv2015.aspx

5.13. Behindertengerechte Bauweise – Hindernisfreie Bauten
Die Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten", Ausgabe 2009 wird als verbindlich vorausgesetzt.

6. Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

Für den Projektwettbewerb gelten folgende Beurteilungskriterien:

Städtebau
- Ortsbauliche und volumetrische Aspekte
- Integration in den Bestand und Angemessenheit der Lösung

Nutzung
- Umsetzung des Raumprogramms und optimale Anordnung der verschiedenen Nutzungen
- Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit des Projektvorschlags

Freiräume
- Leicht zugängliche, vielfältig gestaltete Freiräume inklusive Schaffung eines belebten Dorfplatzes

Erschliessung und Parkierung
- Übersichtliche und sichere Anbindung des Zentrums an das umliegende Wege- und Strassennetz
- Bequeme und sichere innere Erschliessung des Zentrums
- Effiziente Parkierungslösung

Das Preisgericht behält sich vor, die Beurteilungskriterien zu präzisieren bzw. zu verfeinern. Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht der Gewichtung.

7. Schlussbestimmungen

Mit der Einreichung des Projektvorschlages erklären die Teilnehmenden sämtliche Bestimmungen dieser Ausschreibung als verbindlich.

Allfällige Streitigkeiten werden an ordentlichen Gerichten entschieden. Als Gerichtsstand gilt einzig und ausschliesslich Luzern.

8. Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde von der Auftraggeberin und dem Preisgericht genehmigt. Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009. Honorarvorgaben sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

Adligenswil, 04. Juni 2018

Pascal Ludin, Finanzvorsteher, Gemeinde Adligenswil

Peter Stutz, Bauvorsteher, Gemeinde Adligenswil

Lucas Collenberg, Geschäftsführer, Gemeinde Adligenswil

Bettina Neumann, dipl. Architektin ETH BSA SIA, neff neumann architekten ag, Zürich

Marco Zünd, dipl. Architekt HTL BSA, Buol & Zünd Architekten, Basel

Christoph Steiger, dipl. Architekt ETH BSA SIA, Graber & Steiger Architekten, Luzern

Erich Zwahlen, dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Zwahlen+Zwahlen AG, Cham