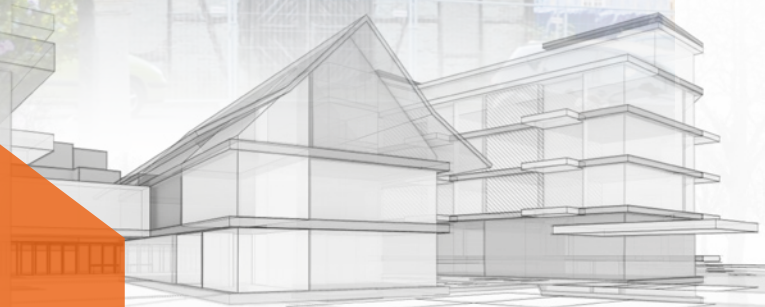




Programm Präqualifikation
Projektwettbewerb im einstufigen Verfahren
mit Präqualifikation

WOHN- UND GEWERBEGEBÄUDE EICHWALD LUZERN

Stand 8. Februar 2019



.....
Auftrag I 90354

Neubau Wohnüberbauung Eichwaldstrasse, Luzern
Projektwettbewerb im einstufigen Verfahren mit Präqualifikation

.....
Auftraggeberin

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
Dorfstrasse 32
6005 Luzern
Tel. 041 360 61 03
eichwald@geissenstein-ebg.ch
www.geissenstein-ebg.ch

.....
Veranstalterin/Wettbewerbssekretariat

TGS Bauökonominnen AG
Zentralstrasse 38A
6003 Luzern
Tel. 041 227 01 70
info@tgsbauoekonomen.ch
www.tgsbauoekonomen.ch

.....
Vorbemerkung

Der vorliegende Programmauszug regelt den Ablauf für die Präqualifikation und ist für diese verbindlich. Für den anschliessenden anonymen Projektwettbewerb in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 (2009) hat dieses Dokument orientierenden Charakter und kann deshalb bis zum Start des Projektwettbewerbs noch geringfügige Änderungen bei der Aufgabenstellung oder beim Raumprogramm erfahren. Unverändert bleiben die Angaben in den Kapiteln 2. Informationen zur Durchführung, 3. Präqualifikation sowie 4. Verfahrensablauf Wettbewerb.

.....
Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit wird bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise verwendet; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

INHALTSVERZEICHNIS

1	DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	5
2	INFORMATIONEN ZUR DURCHFÜHRUNG	8
2.1	Auftraggeberin	9
2.2	Veranstalterin/Wettbewerbssekretariat	9
2.3	Verfahrensart	9
2.4	Öffentliches Beschaffungswesen	9
2.5	Sprache	10
2.6	Teilnahmeberechtigung	10
2.7	Leistungen Generalplaner	10
2.8	Unbefangenheitserklärung	10
2.9	Vollständigkeit/Anonymität	10
2.10	Preissumme und Ankäufe	11
2.11	Weiterbearbeitung	11
2.12	Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse	14
2.13	Vertraulichkeit und Kommunikation	14
2.14	Verbindlichkeit	14
2.15	Preisgericht	14
2.16	Termine	15
3	PRÄQUALIFIKATION	16
3.1	Publikation und Bezug der Unterlagen	17
3.2	Fragenbeantwortung und Begehung	17
3.3	Einreichen der Bewerbungsunterlagen	17
3.4	Zulassungs- und Eignungskriterien	18
3.5	Beurteilung	19
3.6	Nachwuchsteam	19
3.7	Präqualifikationsentscheid	19
4	VERFAHRENSABLAUF PROJEKTWETTBEWERB	20
4.1	Versand der Unterlagen	21
4.2	Modellgrundlage	21
4.3	Arealbegehung	22
4.4	Fragenbeantwortung	22
4.5	Teilnahmebestätigung mit Einverständniserklärung	22
4.6	Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe	22
4.7	Lösungsvarianten	24
4.8	Vorprüfung	24
4.9	Beurteilungskriterien	24
4.10	Bericht des Preisgerichts und Ausstellung	24
5	AUFGABE	25
5.1	Ausgangslage	26
5.2	Wettbewerbsperimeter	26
5.3	Aufgabenstellung	27
5.4	Fussgänger- und Zweiradgesellschaft	27
5.5	Erschliessung	28

5.6	Ökologische und energetische Nachhaltigkeit	28
5.7	Umgebung	30
5.8	Salzmagazin	30
5.9	Ökonomie/Wirtschaftlichkeit	31
6	GESETZLICHE VORGABEN UND ANFORDERUNGEN	32
6.1	Planungs- und baurechtliche Grundlagen	33
6.2	Wohn- und Arbeitsanteil	33
6.3	Geologie I Baugrundverhältnisse	33
6.4	Lärmschutz	34
6.5	Hindernisfreies Bauen	34
6.6	Brandschutzanforderungen	34
6.7	Schutzraumbaupflicht	35
6.8	Richtlinien	35
7	RAUMPROGRAMM	36
7.1	Ausgangslage	37
7.1.1	Zukünftige Mieter	37
7.1.2	Wohnungsmix	37
7.1.3	Wohnungsgrößen	38
7.1.4	Anforderungen an die Wohnungen	38
7.2	Büro/Gewerbe Neubauten	40
7.3	Salzmagazin	40
7.4	Umgebung	40
7.5	Kultur auf dem Areal	40
8	GENEHMIGUNG PROGRAMM	41

The background of the slide is a photograph. The top half shows a clear blue sky. The bottom half shows a green grassy field, likely a racetrack, with a white fence curving along its edge. In the distance, a town with various buildings and trees is visible under a hazy sky.

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

VISION EICHWALDSTRASSE

VERFAHREN

TERMINÜBERSICHT

ÜBERSICHT PROJEKT

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

VISION «EICHWALDSTRASSE»

Die Geschichte der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG reicht bis ins Jahre 1910 zurück. Mittlerweile ist sie auf rund 2 700 Mitglieder angewachsen. Von Beginn weg lebte die EBG eine Ideologie mit partizipativen Prozessen. Die EBG will auf dem Areal Eichwaldstrasse (Parzelle 3961) nicht primär neue Bedürfnisse schaffen – sie will Lösungen für bereits bestehende Bedürfnisse aufzeigen. Der Stellenwert der Brache rund um das historische Salzmagazin soll mit der Entstehung eines auto-freien Wohn- und Arbeitsquartiers neu definiert werden. Zentral ist das Anliegen nach kompakten Wohnungsgrundrissen, die bei kleinen Quadratmeterzahlen einen hohen Wohnwert und somit attraktive Mieten sicherstellen. Da das Areal direkt an ein Naherholungsgebiet anschliesst, sollen die Aussen-räume mit der nötigen Sorgfalt entwickelt werden.



.....
ÜBERSICHT PROJEKT

Ziel	In den Wohnhäusern können günstige Wohnungsmieten angeboten werden.
Messgrösse	Die vom Bauherrn vorgegebenen Baukosten (BKP 1-5) von CHF 25 Mio. inkl. MWSt. sind eingehalten – siehe auch Konzept «Salz & Pfeffer» (Seite 27).
Ziel	Die Volumen der Neubauten sind optimal genutzt.
Messgrösse	Es können rund 55 Wohnungen angeboten werden, die etwa dem vorgeschlagenen Wohnungsmix und den Ziel-Wohnungsgrössen entsprechen.
Ziel	Der Gewerbeanteil ist auf die baurechtlichen Vorgaben abgestimmt.
Messgrösse	Es werden rund 1000 m ² (HNF) als Gewerbeflächen ausgewiesen und weitere Flächen für Wohn- / Arbeitsateliers.
Ziel	Die Neubauten werden in Leichtbauweise erstellt.
Messgrösse	Es werden Bauten vorgeschlagen, die zum grössten Teil aus Holz gebaut werden.
Ziel	Das Erdgeschoss des Salzlagers wird zu einem wesentlichen Teil als Veloeinstellhalle genutzt.
Messgrösse	Der Raum im Erdgeschoss bietet Platz für 200 Fahrräder, entsprechendes Zubehör und eine Velowerkstätte (insgesamt mindestens 140 m ²).
Ziel	Im Erdgeschoss des Salzlagers entsteht ein Restaurationsbereich (Café, Bar oder ähnlich).
Messgrösse	Der für Restauration vorgesehene Raum bietet Platz für rund 30 Gäste und weist eine Fläche von rund 60 m ² aus.
Ziel	Im ersten Geschoss des Salzlagers werden multifunktionale Gemeinschaftsräume angeboten.
Messgrösse	Es sind Räume mit einer Gesamtfläche von rund 80 m ² vorgesehen. Diese sind in drei Module unterteilbar und voneinander unabhängig nutzbar.
Ziel	Die Aussenräume der Siedlung überzeugen mit einer positiven urbanen Atmosphäre und berücksichtigen die bestehenden Freiraumstrukturen des Quartiers.
Messgrösse	Auf dem Areal finden parallel verschiedene Nutzungen statt. Die Gestaltung deckt halböffentliche und öffentliche Bedürfnisse ab und erlaubt private Bereiche. Die Aussenbereiche sind derart konzipiert, dass sie integrativ wirken und eine Art «Eichwald-Identität» für Bewohner, Arbeitende und Besucher ermöglichen. Die EBG lässt den Bewohnenden viel Freiheit in der Bewirtschaftung von Aussenräumen, die Gestaltung soll den notwendigen Rahmen dazu bilden.

The background of the page is a photograph of a street scene. On the left, there is a dark wooden building with a gabled roof and a small window. A blue house number '3' is visible on the wall. To the right of the building is a tall, dense green tree. The foreground shows a paved road with a white line. The sky is visible through the tree branches at the top.

2 INFORMATIONEN ZUR DURCHFÜHRUNG

- 2.1 AUFTRAGGEBERIN
- 2.2 VERANSTALTERIN/WETTBEWERBSSEKRETARIAT
- 2.3 VERFAHRENSART
- 2.4 ÖFFENTLICHES BESCHAFFUNGSWESEN
- 2.5 SPRACHE
- 2.6 TEILNAHMEBERECHTIGUNG
- 2.7 LEISTUNGEN GENERALPLANER
- 2.8 UNBEFANGENHEITSERKLÄRUNG
- 2.9 VOLLSTÄNDIGKEIT/ANONYMITÄT
- 2.10 PREISSUMME UND ANKÄUFE
- 2.11 WEITERBEARBEITUNG
- 2.12 URHEBERRECHT UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
- 2.13 VERTRAULICHKEIT UND KOMMUNIKATION
- 2.14 VERBINDLICHKEIT
- 2.15 PREISGERICHT
- 2.16 TERMINE

2 INFORMATIONEN ZUR DURCHFÜHRUNG

2.1 AUFTRAGGEBERIN

Die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG wurde im Jahre 1910 von Mitarbeitern der Schweizerischen Bundesbahnen und weiteren Bundesbetrieben mit dem Zweck gegründet, für den Eigenbedarf geeigneten Wohnraum zu günstigen Bedingungen bereitzustellen. Damit ist sie eine klassische Mitglieder-genossenschaft, entstanden und geprägt durch die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung. Im Raum Luzern ist die EBG die älteste Wohngenossenschaft.

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
Dorfstrasse 32
6005 Luzern
Tel. 041 360 61 03
eichwald@geissenstein-ebg.ch
www.geissenstein-ebg.ch

2.2 VERANSTALTERIN/WETTBEWERBSSEKRETARIAT

Die Organisation und Durchführung des Präqualifikationsverfahrens, des Projektwettbewerbs, die formelle und inhaltliche Vorprüfung sowie die vergleichende Kostenschätzung der eingereichten Projekte erfolgen durch:

TGS Bauökonomien AG
Zentralstrasse 38A
6003 Luzern
Tel. 041 227 01 70, Fax 041 227 01 79
info@tgsbauoekonomen.ch
www.tgsbauoekonomen.ch

Verantwortliche Kontaktpersonen:

- Stefan Grebler, Architekt FH, Bauökonom, Leitung vergleichende Kostenermittlung Projektwettbewerb
- Cornelia Casanova, Architektin FH, Leitung Präqualifikation & Vorprüfung Projektwettbewerb

2.3 VERFAHRENSART

Es handelt sich um einen einstufigen Projektwettbewerb mit Präqualifikation in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 [2009]. Im Rahmen eines Präqualifikationsverfahrens bestimmt das Preisgericht, aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises, acht Architekturbüros die zur 2. Phase zugelassen werden. Ziel des nachfolgenden Projektwettbewerbs ist die Ermittlung der besten Projektidee für den Neubau der Wohnüberbauung Eichwald inklusiv der Nutzung des ehemaligen Salzmagazins. In der zweiten Phase erfolgt die Eingabe anonym als Generalplaner. Das Preisgericht behält sich die Option vor, bei Bedarf mit Projekten der engeren Wahl eine Bereinigungsstufe durchzuführen.

2.4 ÖFFENTLICHES BESCHAFFUNGSWESEN

Die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

2.5 SPRACHE

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt. Die Sprache des Projektwettbewerbs und einer allfälligen späteren Projektbearbeitung ist Deutsch. Es werden nur eingereichte Unterlagen in deutscher Sprache zum Projektwettbewerb zugelassen.

2.6 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind alle geeigneten Fachleute mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz.

2.7 LEISTUNGEN GENERALPLANER

Für die Schlussabgabe des Projektwettbewerbs stellt der Architekt ein Team zusammen, welches folgende Leistungen abdeckt (Doppelnennungen sind nicht erlaubt):

- Generalplaner
- Architekt
- Kostenplanung/Bauleitung
- Landschaftsarchitekt
- Bauingenieur
- Holzbauingenieur
- Elektroingenieur
- HLK-Ingenieur inkl. MSRL
- Sanitäringenieur
- Fachkoordination
- Brandschutzplaner
- Bauphysik/Akustik

2.8 UNBEFANGENHEITSERKLÄRUNG

Gemäss SIA Ordnung 142 (2009), Art. 12.2, ist es ein Gebot der Bewerber, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Auftraggeberin, zu einem Mitglied des Preisgerichtes oder zu einem im Programm aufgeführten Experten, auf eine Teilnahme zu verzichten. Die schriftliche Unbefangenheitserklärung gilt als zwingende Voraussetzung für die Teilnahmeberechtigung und ist zusammen mit den Präqualifikationsunterlagen einzureichen. Bei der Schlussabgabe ist die Unbefangenheitserklärung von allen beteiligten Fachplaner und Spezialisten zu unterzeichnen und abzugeben.

Das Architekturbüro Höing Voney hat die Machbarkeitsstudie zur Einrichtung des Konzeptes «Salz & Pfeffer» erarbeitet. Das Büro hat die Möglichkeit, sich für die Präqualifikation zu bewerben und wird wie alle anderen Eingaben geprüft und bewertet. Das Konzept «Salz & Pfeffer» wird allen teilnehmenden Teams zur Verfügung gestellt.

2.9 VOLLSTÄNDIGKEIT/ANONYMITÄT

Ein eingereicher Projektbeitrag zum Projektwettbewerb gilt dann als vollständig, wenn er beurteilungsfähig ist, die Abgabefrist für Pläne und Modell eingehalten wird sowie alle geforderten Unterlagen vorliegen. Unvollständige und/oder zu spät abgegebene Projektbeiträge werden von der Beurteilung durch das Preisgericht ausgeschlossen und haben keinen Anspruch auf eine Entschädigung.

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind daher zwingend mit einem Kennwort zu versehen und auf allen Unterlagen entsprechend zu beschriften. Für die Gewährleistung der Anonymität sind die Verfasser vollumfänglich selbst verantwortlich. Die Verletzung der Anonymität führt zum Ausschluss des Beitrags von der Beurteilung.

2.10 PREISSUMME UND ANKÄUFE

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Beim Projektwettbewerb beträgt die maximale Preissumme inkl. Ankäufe CHF 160 000.– inkl. MWST. Davon wird jedes Team bei einer vollständigen Abgabe Pauschal mit CHF 15 000.– inkl. MWST entschädigt. Die restliche Preissumme steht für 2-4 Preise oder Ankäufe zur Verfügung und wird voll ausgerichtet. Die Veranstalterin haftet nicht für die Verteilung innerhalb eines Teams. Eine allfällige optionale Bereinigungsstufe würde separat und pauschal entschädigt.

2.11 WEITERBEARBEITUNG

Der abschliessende Entscheid über die Auftragserteilung liegt allein bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts, den siegreichen Architekten mit seinem Team mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. In Übereinstimmung mit Art. 22.3 der SIA-Ordnung 142 (2009) kann das Preisgericht auch angekaufte Beiträge rangieren und bei Einstimmigkeit und Zustimmung aller Vertreter des Preisgerichts zur Weiterbearbeitung empfehlen.

Die Auftraggeberin schliesst einen Generalplanervertrag (Vertrag SIA 1001/1) ab. Der Generalplaner tritt gegenüber der Auftraggeberin als alleiniger Vertrags- und Ansprechpartner auf. Der Generalplaner schliesst mit den Planungspartnern Subplanerverträge (Vertrag SIA 1001/3) ab. Die Beauftragung erfolgt phasenweise nach schriftlicher Genehmigung durch die Auftraggeberin.

Für die Weiterbeauftragung gelten folgende Bedingungen:

Allgemein (gilt für das gesamte Team)

- Es gelten die maximalen Honorarparameter gemäss der Tabelle in diesem Kapitel.
- Es gelten die aktuellen z-Werte bei Vertragsabschluss.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt Neubauten und Umbau Salzmagazin (keine Einzelbausummen pro Gebäude).
- Die Reisezeit und die Reisespesen sind in den Honoraren enthalten.
- Die Auftraggeberin behält sich vor, die Konditionen für Plots und Kopien zu verhandeln, insbesondere auch, wenn eine externe Reproanstalt im Rahmen des Projektes beauftragt wird.
- Aufwände für die Erreichung des vorgegebenen Energie-Standards sind im Honorar enthalten.

Generalplaner

- Alleiniger Ansprechpartner der Auftraggeberin ist der Generalplaner. In dieser Funktion führt dieser auch die Gesamtleitung aus.
- Das Honorar des Generalplaners beträgt 3% aller Honorarsummen der Subplaner (Architekt, Kostenplanung und Bauleitung, Landschaftsarchitekt, Bauingenieur, Holzbauingenieur, Gebäudetechnik inkl. Fachkoordination, Brandschutzplaner und Bauphysik/Akustik).

Architekt/Kostenplanung und Bauleitung

- Grundleistungen nach SIA 102 (2018) Honorarordnung für Architekten.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten werden für die Pfählung, die Baugrubenabschlüsse, die Wasserhaltung und den Baugrubenaushub mit 50% angerechnet. Die Umgebung BKP 4 wird beim Architekten zu 50% angerechnet.

Landschaftsarchitekt

- Grundleistungen nach SIA 105 (2018) Honorarordnung für Landschaftsarchitekten.

Bauingenieur

- Grundleistungen nach SIA 103 (2018) Honorarordnung für Bauingenieure.
- Für die Teilbereiche Spezialtiefbau, Baugrubenaushub, Wasserhaltung, Baugrubenabschlüsse und Pfählung übernimmt der Bauingenieur die technische Bauleitung. Bei diesen Bereichen verändert sich der Leistungsanteil q auf 115%.

Holzbauingenieur

- Grundleistungen nach SIA 103 (2018) Honorarordnung für Bauingenieure.

Elektroingenieur

- Grundleistungen nach SIA 108 (2018) Honorarordnung für Gebäudetechnik.

HLK-Ingenieur inkl. MSRL

- Grundleistungen nach SIA 108 (2018) Honorarordnung für Gebäudetechnik.
- Die Ausarbeitung des Wärmeschutzes gilt als im Honorar enthalten.

Sanitäringenieur

- Grundleistungen nach SIA 108 (2018) Honorarordnung für Gebäudetechnik.

Fachkoordination

- Grundleistungen nach SIA 108 (2018) Honorarordnung für Gebäudetechnik.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt (keine Einzelbausummen pro Gebäude).
- Die aufwandbestimmenden Baukosten für die Fachkoordination setzt sich zusammen aus den aufwandbestimmenden Baukosten Elektroingenieur, HLK-Ingenieur inkl. MSRL und Sanitäringenieur.

Brandschutzplaner

- Für den Bereich Brandschutz ist eine Honorarabschätzung abzugeben aufgrund des erwarteten Stundenaufwandes. Diese Abschätzung dient als Verhandlungsbasis.

Bauphysik/Akustik

- Für den Bereich Bauphysik/Akustik ist eine Honorarabschätzung abzugeben aufgrund des erwarteten Stundenaufwandes. Diese Abschätzung dient als Verhandlungsbasis.

Falls ein Mitglied des Teams seine Aufgabe nicht fach- und/oder termingerecht erfüllt, kann die Auftraggeberin dessen Auswechslung verlangen.

TABELLE MIT DEN HONORARFAKTOREN FÜR DIE NEUBAUTEN

		Architekt	Kostenplanung / Bauleitung	Landschaftsarchitekt	Bauingenieur	Holzbauingenieur	Elektroingenieur	HLLK-Ingenieur inkl. MSRL	Sanitäringenieur	Fachkoordination
Leistungsanteil	q	58.5%	41.5%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Teamfaktor	i	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen	s	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Schwierigkeitsgrad	n	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	0.7	0.7	0.7	0.9
Anpassungsfaktor	r	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.8	0.8	0.8	0.15
Stundenansatz exkl. MWSt.	h	135.–	135.–	135.–	130.–	130.–	130.–	130.–	130.–	130.–

TABELLE MIT DEN HONORARFAKTOREN FÜR DEN UMBAU DES SALZMAGAZINS

		Architekt	Kostenplanung / Bauleitung	Landschaftsarchitekt	Bauingenieur	Holzbauingenieur	Elektroingenieur	HLLK-Ingenieur inkl. MSRL	Sanitäringenieur	Fachkoordination
Leistungsanteil	q	58.5%	41.5%		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Teamfaktor	i	1.0	1.0		1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen	s	1.0	1.0		1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Schwierigkeitsgrad	n	1.0	1.0		1.0	1.0	0.7	0.7	0.7	1.0
Anpassungsfaktor	r	1.10	1.10		1.0	1.0	0.9	0.9	0.9	0.15
Stundenansatz exkl. MWSt.	h	135.–	135.–		130.–	130.–	130.–	130.–	130.–	130.–

2.12 URHEBERRECHT UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Mit der Einreichung der Wettbewerbsbeiträge gehen diese in das Eigentum der Veranstalterin über. Die Urheberrechte an den eingereichten Unterlagen und Modellen verbleiben vollumfänglich bei den Architekten. Eine Publikation der Projekte durch die Veranstalterin erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis ist dazu nicht erforderlich. Allfällige Veränderungen am Bauwerk nach Fertigstellung kann die Auftraggeberin vornehmen ohne die Zustimmung des Architekten.

2.13 VERTRAULICHKEIT UND KOMMUNIKATION

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden. Die Kommunikationshoheit liegt alleine bei der Auftraggeberin.

2.14 VERBINDLICHKEIT

Die Bestimmungen der vorliegenden Präqualifikation, des Wettbewerbsprogramms und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, das Preisgericht, die Experten und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme an der Präqualifikation anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die in der vorliegenden Ausschreibung festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie die Entscheide des Preisgerichtes in Ermessensfragen.

2.15 PREISGERICHT

Das Preisgericht setzt sich aus fünf Sachpreisrichtern und sechs Fachpreisrichtern zusammen. Die folgenden Personen nehmen Einsitz im Preisgericht:

Jurypräsident (mit Stimmrecht)

– Pascal Müller, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Müller Sigrist Architekten, Zürich

Sachpreisrichter (mit Stimmrecht)

- Philipp Ineichen, Präsident des Aufsichtsrats EBG
- Alex Widmer, Aufsichtsrat, Stv. Präsident EBG
- Simon Peggs, Leiter Bau und Unterhalt EBG
- Rolf Fischer, Geschäftsleiter EBG
- Pia Locher, Entwicklungskommission Eichwaldstrasse EBG

Fachpreisrichter (mit Stimmrecht)

- Jürg Rehsteiner, dipl. Arch. FH, Stadtarchitekt, Leiter Städtebau, Baudirektion Stadt Luzern
- Marcus Casutt, lic. phil., Gebietsdenkmalpfleger, Kanton Luzern
- Marina Emmenegger, Architektin MA ZFH, Entwicklungskommission Eichwaldstrasse EBG, Luzern
- Ivo Lütolf, Luzern, dipl. Arch. HTL/SIA/BSA, Lütolf und Scheuner Architekten, Luzern
- Maximilian Kindt, dipl. Ing. Landschaftsplanung, Maximilian Kindt Landschaftsarchitektur und Gartendenkmalpflege, Baden

Ersatz-Sachpreisrichter

- Andi Willinig, Leiter Immobilien EBG

Ersatz-Fachpreisrichter

- Andreas Heierle, MA Arch. USI, ahaa, Luzern

Fachexperten und Spezialisten (ohne Stimmrecht)

- Urs Hirsiger, dipl. Bauingenieur FH, Lüchinger + Meyer, Luzern
- Jörg Lamster, dipl. Ing. Architekt TH SIA, MAS Wirtschaftsingenieur, CAS Bauphysik, Durable Planung und Beratung GmbH, Zürich
- Corrado von Felten, Gebäudeversicherung Luzern, Abteilung Brandschutz
- Rolf Bachofner, dipl. Holzbauingenieur FH, Bachofner GmbH, Frömsen
- Oscar Merlo, dipl. Bauingenieur ETH/SVI/Reg A Verkehrsingenieur, TEAMverkehr.zug, Cham
- Stefan Grebler, dipl. Bauökonomie NDS, TGS Bauökonom AG, Luzern (Kostenplanung)
- Cornelia Casanova, dipl. Architektin FH, TGS Bauökonom AG, Luzern (Vorprüfung)

Die angefragten Experten haben eine beratende Funktion und werden mehrheitlich im Rahmen der Programmearbeitung sowie der Vorprüfung beigezogen. Das Preisgericht behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten oder Spezialisten beizuziehen.

2.16 TERMINE

Folgende Termine gelten für die Durchführung des einstufigen Projektwettbewerbs mit Präqualifikation als verbindlich:

Präqualifikation (1. Phase)

- Publikation Projektwettbewerb (TEC 21, Homepage EBG, konkurado.ch und auf espazium.ch) Freitag 22. Februar 2019
- Eingabe der Bewerbungen Freitag 22. März 2019, 14:00
- Zustellung Präqualifikationsentscheid voraussichtlich bis am Mittwoch 10. April 2019

Wettbewerb (2. Phase)

- Voraussichtlicher Versand Unterlagen Projektwettbewerb an Teilnehmer Freitag 12. April 2019
- Bezug Modellgrundlage ab Montag 15. April 2019
- Anmeldung Begehung (Bekanntgabe Anzahl Teilnehmer) Mittwoch 24. April 2019
- Abgabe Teilnahmebestätigung mit Einverständniserklärung zum Programm Mittwoch 24. April 2019
- Geführte Begehung Parzelle inkl. Besichtigung Salzmagazin Donnerstag 02. Mai 2019
- Fragestellung Dienstag 07. Mai 2019
- Fragenbeantwortung Montag 20. Mai 2019
- Abgabe Projektwettbewerb Freitag 09. August 2019, 14:00
- Abgabe der Modelle Freitag 23. August 2019
- Vorprüfung und Jurierung August/September 2019
- Bekanntgabe der Ergebnisse September 2019
- Ausstellung Wettbewerbsbeiträge Oktober/November 2019

Planung

- Ausarbeitung Vorprojekt Oktober 2019 bis Mitte Januar 2020
- Ausarbeitung Bauprojekt Mitte Januar bis Mitte Mai 2020
- Baueingabe Mitte Mai 2020
- Baubewilligung September 2020

Realisierung

- Baustart März 2021
- Fertigstellung Juli 2022

Im März 2020 finden innerhalb der EBG eine ausserordentliche GV und eine Urabstimmung statt. Die Weiterbearbeitung erfolgt vorbehältlich der notwendigen Zustimmung.



3 PRÄQUALIFIKATION

- 3.1 PUBLIKATION UND BEZUG DER UNTERLAGEN
- 3.2 FRAGENBEANTWORTUNG UND BEGEHUNG
- 3.3 EINREICHEN DER BEWERBUNGSUNTERLAGEN
- 3.4 ZULASSUNGS- UND EIGNUNGSKRITERIEN
- 3.5 BEURTEILUNG
- 3.6 NACHWUCHSTEAM
- 3.7 PRÄQUALIFIKATIONSENTSCHEID

3 PRÄQUALIFIKATION

3.1 PUBLIKATION UND BEZUG DER UNTERLAGEN

Die Ausschreibung zum einstufigen Projektwettbewerb mit Präqualifikation wird am 22. Februar 2019 publiziert. Folgende Unterlagen sind ab dem 22. Februar 2019 auf der Homepage www.espazium.ch, www.geissenstein-ebg.ch und konkurado.ch aufgeschaltet und stehen allen interessierten Fachleuten zur Verfügung:

1	Programm – Programm Projektwettbewerb Eichwald Luzern	PDF
2	Beilagen – Orthophoto Areal Eichwaldstrasse	PDF
3	Formulare – Nr. 01: Firmenportrait – Nr. 02: Referenzübersicht – Nr. 03: Motivationsschreiben – Nr. 04: Selbstdeklaration – Nr. 05: Unbefangenheitserklärung	PDF PDF PDF PDF PDF

3.2 FRAGENBEANTWORTUNG UND BEGEHUNG

Direkte Kontakte zwischen den Bewerbenden und der Auftraggeberin, dem Preisgericht und dem Wettbewerbssekretariat sind untersagt. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Im Rahmen der Präqualifikation findet keine Fragenbeantwortung statt und die Auftraggeberin verzichtet auf eine Begehung. Das Areal ist teilweise zugänglich. Auf die Privatsphäre der momentanen Mieter ist Rücksicht zu nehmen. Die Besichtigung der Räumlichkeiten des bestehenden Salzmagazins wird mit den Teams welche am Projektwettbewerb (2. Phase) teilnehmen durchgeführt.

3.3 EINREICHEN DER BEWERBUNGSUNTERLAGEN

Die Bewerbung muss in Papierform rechtsgültig unterzeichnet in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk «Präqualifikation Wohnüberbauung Eichwaldstrasse» bis spätestens am Freitag, 22. März 2019 um 14.00 Uhr beim Wettbewerbssekretariat TGS Bauökonom AG, Zentralstrasse 38A, 6003 Luzern, eingegangen sein. Der Poststempel ist nicht massgebend. Die Veranstalterin hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende oder nicht vollständige Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

1	Firmenportrait Aussagen zur Rechtsform, Gründungsjahr, Kompetenzen, Kontaktpersonen. Formular Nr. 01 I Firmenportrait	PDF Papier
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

2	Referenzprojekte 3 Referenzprojekte des Architekturbüros, davon 2 zum Thema «Neubau Wohnüberbauung mit Wohn- und Gewerbeanteil» von vergleichbarer Komplexität und 1 Referenzobjekt zum Thema «Erfahrung mit denkmalgeschützten Bauten». Für jede der total 3 Referenzen des Architekturbüros muss eine A3-Seite in eigener Darstellung, Querformat, einseitig bedruckt und ungeheftet beigelegt werden sowie das Formular Referenzübersicht ausgefüllt werden. Formular Nr. 02 Referenzübersicht	PDF Papier
3	Motivationsschreiben Motivationsschreiben mit Bezug zur gestellten Aufgabe und den formulierten Zielen (max. 1 A4 Seite). Formular Nr. 03 Motivationsschreiben	PDF Papier
4	Selbstdeklaration Einhaltung der Verfahrensgrundsätze. Formular Nr. 04 Selbstdeklaration	PDF Papier
5	Unbefangenheitserklärung Keine Vorbefassung gegenüber Preisgericht. Formular Nr. 05 Unbefangenheitserklärung	PDF Papier
6	Datenträger mit allen Formularen und Referenzprojekten Alle geforderten und aufgeführten Unterlagen sind zusätzlich als .pdf-Dateien auf einem geeigneten Datenträger abzugeben (USB-Stick oder Daten-CD)	CD USB-Stick

3.4 ZULASSUNGS- UND EIGNUNGSKRITERIEN

Voraussetzung für die Zulassung zur Präqualifikation sind folgenden Kriterien (Zulassungskriterien):

1	1. Fristen und Vollständigkeit – Fristgerechte Einreichung aller Unterlagen – Vollständigkeit der Unterlagen inklusive rechtsgültigen Unterschriften und Datenträger – Einhaltung Verfahrenssprache Deutsch
2	2. Firmensitz – Sitz oder Niederlassung in der Schweiz
3	3. Referenzen – Vollständigkeit der geforderten Anzahl und Art der Referenzen – Vollständig ausgefülltes Formular Referenzübersicht
4	4. Selbstdeklaration und Unbefangenheitserklärung – Nachweis, dass die Verfahrensgrundsätze eingehalten werden – Nachweis, dass keine Vorbefassung gegenüber Preisgericht, Veranstalterin und Bauherrin besteht

Die aufgeführten Zulassungskriterien sind mit Stichtag vom 22. März 2019 zu erfüllen. Die Prüfung der Zulassungsbedingungen erfolgt aufgrund der eingereichten Unterlagen und der unterzeichneten Selbstdeklaration.

Die Bewerber ermächtigen den Veranstalter, die Angaben in den Unterlagen für die Bewerbung im Bedarfsfall bei den angegebenen Referenzpersonen zu überprüfen.

Das Nichterfüllen von Zulassungskriterien sowie unvollständige, fehlerhafte oder unwahre Eingaben führen zum Ausschluss von der Präqualifikation. Erst nach Erfüllung aller Eignungskriterien werden die Zuschlagskriterien in einem weiteren Schritt durch das Preisgericht eingehend geprüft.

Die Präqualifikation der Bewerbenden durch das Preisgericht erfolgt gemäss nachfolgenden Eignungskriterien:

Kriterien	Gewichtung
1. Referenzen als Architekt Bewertet werden Kompetenz und Potential Wohnungsneubauten mit kompakten Wohnungsgrundrissen zu entwerfen, projektieren und auszuführen und gleichzeitig einen hohen Wohnwert zu erzielen sowie die Erfahrung mit denkmalgeschützten Bauten.	70 %
2. Motivationsschreiben Bewertet wird das Motivationsschreiben hinsichtlich dem Bezug zur gestellten Aufgabe und den formulierten Zielen.	30 %

3.5 BEURTEILUNG

Die Bewerbungen werden anhand der Eignungskriterien durch das Preisgericht beurteilt. Die Kriterien werden bewertet und entsprechend den Vorgaben prozentual gewichtet. Aus den eingegangenen Bewerbungen werden durch das Preisgericht acht Teams als Teilnehmer am Projektwettbewerb ausgewählt.

3.6 NACHWUCHSTEAM

Im Sinne der Nachwuchsförderung werden 1-2 Nachwuchsbüro zum Projektwettbewerb zugelassen. Das Büro hat sich auf der Titelseite des Formulars Nr. 01 als Nachwuchsbüro zu deklarieren und unterliegt dem folgenden Kriterium:

- Firmeninhaberin/Firmeninhaber nicht älter als 40 Jahre und Firmengründung vor weniger als 5 Jahre bei der Einreichung der Qualifikationsunterlagen (Kopie des Passes und Handelsregistrauszug ist beizulegen).

Es sind lediglich zwei Referenzobjekte einzureichen, welche ausgeführt, in der Planung oder Wettbewerbsbeiträge sind.

3.7 PRÄQUALIFIKATIONSENTSCHEID

Der Entscheid über die Auswahl der Teilnehmender für den Projektwettbewerb wird sämtlichen Bewerbern voraussichtlich bis am 10. April 2019 zugestellt.

The background of the page is a photograph of a park. In the foreground, there is a grassy field with some wildflowers. In the middle ground, there is a wooden fence. In the background, there are large, leafy trees under a clear blue sky.

4 VERFAHRENSABLAUF PROJEKTWETTBEWERB

- 4.1 VERSAND DER UNTERLAGEN
- 4.2 MODELLGRUNDLAGE
- 4.3 AREALBEGEHUNG
- 4.4 FRAGENBEANTWORTUNG
- 4.5 TEILNAHMEBESTÄTIGUNG MIT
EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNG
- 4.6 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN SCHLUSSABGABE
- 4.7 LÖSUNGSVARIANTEN
- 4.8 VORPRÜFUNG
- 4.9 BEURTEILUNGSKRITERIEN
- 4.10 BERICHT DES PREISGERICHTS UND AUSSTELLUNG

4.1 VERSAND DER UNTERLAGEN

[illegible]

SEITE 21 VON 42

4.3 AREALBEGEHUNG

Für alle Teilnehmer des Projektwettbewerbs findet am 02. Mai 2019 eine geführte Arealbegehung mit Besichtigung des Salzmagazins statt. Dieser Termin ist für alle Teilnehmer obligatorisch. Der genaue Ablauf und das Zeitfenster wird den teilnehmenden Büros, zusammen mit der Bereitstellung der Unterlagen, bekannt gegeben. Es ist dem Wettbewerbssekretariat bis am 24. April 2019 mitzuteilen, wie viele Personen an der Begehung teilnehmen werden.

4.4 FRAGENBEANTWORTUNG

Fragen zum Programm oder zur Aufgabenstellung können bis am 07. Mai 2019 schriftlich an das Wettbewerbssekretariat gestellt werden. Die Fragen werden von der Auftraggeberin und vom Preisgericht bis zum 20. Mai 2019 beantwortet und allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

4.5 TEILNAHMEBESTÄTIGUNG MIT EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNG

Die Teilnahmebestätigung mit Einverständniserklärung zum Programm mit seinen Rahmenbedingungen ist unterschrieben und mit dem Firmenstempel versehen bis am 24. April 2019 dem Wettbewerbssekretariat zuzustellen.

4.6 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN SCHLUSSABGABE

Die Unterlagen müssen anonym mit dem Vermerk «Neubau Eichwaldstrasse Luzern» und dem Kennwort versehen bis spätestens am **Freitag, 09. August 2019 um 14.00 Uhr** beim Wettbewerbssekretariat (TGS Bauökonom AG, Zentralstrasse 38A, 6003 Luzern) eingegangen sein. Die Teilnehmenden sind für eine fristgerechte Eingabe selbstverantwortlich. Später eintreffende Wettbewerbsangaben werden von der Jurierung ausgeschlossen. Der Poststempel ist nicht massgebend.

Die nachfolgende Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der vorliegenden Ausschreibung. Das Preisgericht behält sich vor, inhaltliche Abstimmungen vorzunehmen. Es achtet dabei darauf, dass der Gesamtumfang der einzureichenden Unterlagen nicht grösser wird. Sämtliche Unterlagen sind in Deutsch abzufassen. Plan-darstellung auf maximal 8 Pläne im Format DIN A1 quer. Es sind zwei Plansätze (1× ungefaltet und 1× gefaltet zur Vorprüfung) sowie zusätzlich 1 kopierfähiger Plansatz im Format DIN A3 (kein Anspruch auf Lesbarkeit) abzugeben. Sämtliche Pläne inkl. Erläuterungen sind gemäss Situationsplan mit Norden nach oben zu orientieren. Alle Pläne und Dokumente sind zudem als PDF-Dateien abzugeben. Auflösung: 300 dpi, keine Ebenen, ungeschützt. Ausnahme: Nachweis der Kenndaten als Excel-Datei.

Situationsplan mit Umgebungsgestaltung 1:500 Städtebauliches Konzept, welches Auskunft über die projektierten Bauten und die Zugänge zu den Bauten gibt. Der Einbezug der Nahumgebung des Projektperimeters mit den baurechtlich relevanten Massangaben ist zwingend. Die bestehenden Gebäude, Strassen, Parzellengrenzen und Baulinien sind erkennbar zu belassen. Norden nach oben.	PDF Papier
Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200 Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden. Im Erdgeschoss sind die Höhenkoten anzugeben und die Nahumgebung darzustellen. Alle Räume sind mit der vorgesehenen Nutzung zu Bezeichnungen und mit den projektierten Flächen zu beschriften. Weiter sind die Wohnungen mit der Grösse (HNF) und der Anzahl Zimmer zu beschriften. In den Schnitten/Fassaden gilt es, das umliegende Terrain sowie die wesentlichen Höhenkoten einzutragen.	PDF Papier

Repräsentativer Fassadenschnitt mit Ansicht 1:50 Mindestens je ein Fassadenschnitt von den Neubauten und vom Salzmagazin über die gesamte Gebäudehöhe, mit Auskunft über den konstruktiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung des Projektes (Rohbau, Aussenwandaufbau, Verglasungen, Sonnenschutz, Dachrand- und Sockelausbildung, etc.). Die Materialien und Schichtenaufbauten sind zu bezeichnen.	PDF Papier
Visualisierungen Eine Aussenvisualisierung mit Einbezug des Salzmagazins. Es ist den Teilnehmer freigestellt, weitere Visualisierungen abzugeben. Die Visualisierungen sind auf den Abgabeplänen zu integrieren.	PDF Papier
Darstellung Wohnungstypen 1:100 Darzustellen sind mindestens drei typische Wohnungsgrundrisse inkl. Möblierung.	PDF Papier
Darstellung Unterteilung Gewerbeflächen Schematische Darstellung der Möglichkeiten die Gewerbeflächen in Kleinflächen zu unterteilen.	PDF Papier
Erläuterungen (Berichte, Schemas, Skizzen) Folgende Erläuterungsberichte sind auf den Abgabeplänen zu integrieren: – Städtebauliches Konzept – Architektonisches Konzept – Materialisierung, Konstruktion – Nutzungskonzept Neubauten (Wohnungsspiegel) und Salzmagazin – Freiraumkonzept – Gebäudetechnik Konzept – Einfaches Brandschutzkonzept inkl. Schemapläne – Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit – Unterhalt (Fenster Fassaden etc. inkl. Angaben zu Lebensdauer der Hauptmaterialien)	PDF Papier
Modell 1:500 Darstellung der projektierten Bauvolumen und von allfälligen wesentlichen räumlich-gestalterischen Elementen auf der abgegebenen Gipsgrundlage. Das Modell ist in Weiss zu halten. Auf durchsichtige Teile ist zu verzichten. Die Abgabe der Modelle, verpackt in der Originalkiste und ebenfalls mit dem Vermerk «Neubau Eichwaldstrasse Luzern» und dem Kennwort versehen, hat bis spätestens am 23. August 2019 um 14.00 Uhr beim Wettbewerbssekretariat TGS Bauökonom AG, Zentralstrasse 38A, zu erfolgen.	Gips Modell weiss
Nachweis Kennwerte nach SIA 416 Der Flächen- und Volumennachweis SIA 416 (Ausgabe 2003) ist mittels der vorgegebenen Tabelle zu erbringen. Die Berechnung (Tabelle) ist zusammen mit überprüfbaren Grundriss- und Schnittschemata (für GF und GV) auf DIN A3 abzugeben. Der Nachweis der Anzahl Nutzungseinheiten ist ebenfalls mittels der vorgegebenen Tabelle zu erbringen.	Excel Papier PDF
Verfasserkuvert Das Verfasserkuvert ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Neubau Eichwaldstrasse Luzern» zu versehen. Nennung Projektteam mit allen Beteiligten und von allen unterzeichnete Unbefangenheitserklärung. Beigelegter Einzahlungsschein oder Angaben Bankverbindung für die Auszahlung der festen Entschädigung sowie einem allfälligen Preisgeld.	Papier
Digitale Daten Die Originalpläne und die anderen abzugebenden Unterlagen sind neben der Papierform auch digital abzugeben. Die Daten sind auf einem USB-Stick oder auf einer Daten-CD anonymisiert abzugeben (nicht im Verfasserkuvert).	Papier

4.7 LÖSUNGSVARIANTEN

Jeder Teilnehmer darf nur eine Lösung einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

4.8 VORPRÜFUNG

Die formelle und die baurechtliche Vorprüfung erfolgt durch die TGS Bauökonom AG. Alle Projekte werden einer formellen (Vollständigkeit, Termineinhaltung und Einhaltung der allgemeinen Anforderungen) und einer projektbezogenen Vorprüfung (Einhaltung Rahmenbedingungen und Raumprogramm) unterzogen. Weiter wird eine vergleichende Kostenschätzung über die Projekte in der engeren Wahl durchgeführt.

4.9 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Kriterien für die Beurteilung durch das Preisgericht sind nachfolgend aufgeführt:

Städtebauliches Konzept

Reaktion auf die bestehende Situation
Städtebauliche Analyse
Angemessenheit und Verträglichkeit im baulichen Kontext

Architektonisches Konzept

Gestaltung des Baukörpers und architektonischer Ausdruck, Stimmung
Aufenthaltsqualität und Innovation des Raumkonzeptes, Qualitäten der Innenräume
Raumorientierung sowie Erschliessung

Denkmalpflegerisches Konzept

Erfüllung der Schutzziele betreffend dem Salzmagazin

Nutzungsanforderungen

Erfüllung der Nutzungsanforderungen
Nutzungsflexibilität und Innovationsgrad der Grundrisse
Erfüllung des vorgegebenen Wohnungsmixes
Hautechnikinstallationen/Steigzonen

Freiräume

Gesamtkonzept
Qualität der Aussenräume
Erschliessung und Wegführung, Entsorgung, Aufenthaltsräume

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Gebäudestruktur und Konstruktionsaufbau, Erstellungskosten, ökonomische und ökologische Aspekte, Energiekonzept, Betriebs- und Unterhaltskosten

4.10 BERICHT DES PREISGERICHTS UND AUSSTELLUNG

Nach Abschluss des Verfahrens wird ein Bericht des Preisgerichts erarbeitet und allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt. Weiter beabsichtigt die Veranstalterin sämtliche eingereichten Wettbewerbsbeiträge in einer öffentlichen Ausstellung der Bevölkerung und dem Fachpublikum zugänglich zu machen. Die Teilnehmer werden schriftlich über Ort und Zeitpunkt informiert.

The background of the page is a photograph. The top half shows a clear blue sky. The bottom half is split: the left side shows a town with red-roofed houses and green trees, while the right side shows an equestrian arena with a dirt track and several jumps. A white rectangular box is centered on the page, containing the text.

5 AUFGABE

5.1 AUSGANGSLAGE

5.2 WETTBEWERBSPERIMETER

5.3 AUFGABENSTELLUNG

5.4 FUSSGÄNGER- UND ZWEIRADGESELLSCHAFT

5.5 ERSCHLIESSUNG

5.6 ÖKOLOGISCHE UND ENERGETISCHE NACHHALTIGKEIT

5.7 UMGEBUNG

5.8 SALZMAGAZIN

5.9 ÖKONOMIE/WIRTSCHAFTLICHKEIT

5 AUFGABE

5.1 AUSGANGSLAGE

Die Mitglieder der Genossenschaft haben dem Aufsichtsrat den Auftrag erteilt, sinnvolle Projekte auch ausserhalb des klassischen EBG-Gebiets ins Auge zu fassen. In diesem Sinne lief eine Eingabe für das Gebiet «Eichwaldstrasse», wo die Stadt den gemeinnützigen Bauträgern ein Areal im Baurecht abgibt. Der Zuschlag erfolgte im Mai 2018. «Verkehrsfrei, energieeffizient und kreativ» – das sind die Stichworte aus dem Bericht der Jury zur Vergabe des Baurechts «Eichwaldstrasse» der Stadt Luzern. Die EBG hat mit «Salz & Pfeffer» ein Konzept eingereicht, das die Vorgaben nahezu perfekt umgesetzt und 94 von 100 möglichen Punkten erzielt hat. Aufgrund der Beurteilung hat die EBG den Zuschlag erhalten und das Areal wurde der EBG im Januar 2019 übertragen.

Mit dem Areal «Eichwaldstrasse» wagt die EBG die erste grössere Expansion und zeigt dabei Mut: Die Siedlung wird weitgehend autofrei konzipiert und auch beim Energiekonzept zukunftsgerichtet sein. Die rund 55 Wohnungen und die ca. 1 000 m² Gewerberäume dürften 2022 bezugsbereit sein.

– Beilage 01: Konzept «Salz & Pfeffer» (Stand 09. April 2018)

5.2 WETTBEWERBSPERIMETER

Die Parzellen Nr. 3961 (Luzern, linkes Ufer) befindet sich im Bereich der Allmend und umfasst eine Fläche von 4 865 m². Auf dem Grundstück befinden sich ein Wohnhaus, zwei kleine Schuppen, ein Brunnen und das Salzmagazin, welches durch den Eintrag in das kantonale Denkmalverzeichnis unter Schutz gestellt ist.

Der Freiraumperimeter definiert den Bearbeitungsbereich für die Gestaltung der Umgebung und umfasst die gesamte nicht bebaute Fläche der Parzelle 3961.



5.3 AUFGABENSTELLUNG

Auf der Parzelle ist ein gesamthaft nachhaltiges Areal zu entwickeln, welches die städtebaulichen, architektonischen, denkmalpflegerischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Ziele sowie die Anforderungen an die Freiraumgestaltung optimal miteinander vereint. Das Areal soll ein Vorbild für fortschrittliche Nutzung, minimalen Ressourcenverbrauch, Klimaneutralität und zukunfts-fähige Mobilität sein. Es werden Entwürfe erwartet, die den hohen Ansprüchen gerecht werden.

5.4 FUSSGÄNGER- UND ZWEIRADGESELLSCHAFT

Angesichts der idealen Voraussetzungen, die das Areal Eichwald bezüglich Stadtnähe, ÖV-Erschlies-sung und topografischer Lage bietet, will die EBG den Fokus auf die Zweirad-Gesellschaft richten. Die EBG beabsichtigt auf dem Areal Eichwaldstrasse den Bau einer «autofreien» Überbauung. Auf dem Gelände sollen nur Besucher- und Kundenparkplätze angeboten werden sowie Parkplätze für gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge (Car-Sharing). Aus heutiger Sicht sollen 12 oberirdische Park-plätze erstellt werden. Davon sind 2 bis 3 als witterungsgeschützte Car-Sharing Plätze und mindestens 2 behindertengerecht auszuführen. Weiter ist vorgesehen, einzelne öffentlich zugängliche Park-plätze mit Ladestationen für E-Fahrzeuge auszurüsten.

Eine autofreie Siedlung benötigt weit mehr Veloabstellplätze und Nebenflächen als in den Richtlinien der Stadt Luzern vorgesehen sind. Für die weitere Planung ist davon auszugehen, dass pro Zimmer oder Mitarbeiter 1 Velo abgestellt werden muss. Gerechnet wird mit einer Zahl von 200 zentral gelegenen Stellplätzen (im Erdgeschoss des Salzmagazins) und zusätzlichen Flächen für Velohänger, Spezial-utensilien sowie eine Velo-Werkstätte. Auf dem Areal sind Parkplätze mit Ladestationen für E-Bikes vorzusehen. Weiter muss die Möglichkeit bestehen, alternative Sharing-Angebote (E-Scooter, Cargo-Velo2go, etc.) anzubieten. Aufgrund der hohen Anzahl an Veloparkplätzen ist es wichtig, mit raum-sparenden Veloparkiersystemen zu arbeiten.

Neben den Veloabstellplätzen sind auch Abstellflächen für Roller und Motorräder einzuplanen. Aufgrund des Mobilitätskonzepts sind 10 Plätze für Roller und 10 Plätze für Motorräder in den Entwurf zu integrieren.

Bei der Verkehrsführung auf dem Areal steht der Sicherheitsaspekt im Vordergrund. Die Entflechtung der Verkehrsströme für motorisierten und nicht motorisiertem Verkehr hat einen hohen Stellenwert. Der motorisierte Verkehr ist auf den Bereich der Zufahrt zu beschränken. Auch Fahrräder sollen weitgehend an der Haupteinschliessung des Areals zurückgehalten werden. Dies ermöglicht eine Siedlungsumgebung, die den Fussgängern vorbehalten ist und grösstmögliche Sicherheit bietet. Notzufahrten für Feuerwehr, Ambulanz, Zügelfahrzeuge usw. sind dabei sicherzustellen.

Für die Planung, Gestaltung, Ausstattung, Geometrie der Parkplätze (Velo und PW) sind die gültigen VSS-Normen massgebend. Für die Planung der Veloparkierung sind weiter die Empfehlungen des Bundesamtes für Strassen und der Velokonferenz Schweiz zu beachten.

- Beilage 02: Autoarmes Wohnen und Arbeiten (Stand August 2014)
- Beilage 03: Handbuch Veloparkierung (Stand 2008)
- Beilage 04: Parkplatzreglement für die Stadt Luzern (Stand 01. April 1994)
- Beilage 05: Mobilitätskonzept

5.5 ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet ist innerhalb des bestehenden städtischen Strassennetzes gut eingebunden. Als Zubringer zu anderen Stadtgebieten bzw. als Autobahnzubringer dienen die Achsen Obergrund-/Horwerstrasse, welche zum übergeordneten Strassennetz der Stadt Luzern gehören. Die Eichwaldstrasse wird unmittelbar südlich an der Einmündung des Murmattwegs durch einen kurzen Einbahnabschnitt unterbrochen, welcher von der Horwerstrasse Richtung Obergrundstrasse befahrbar ist. An der Einmündung Arsenal-/Eichwaldstrasse gilt ein Abbiegeverbot von der Arsenalstrasse in die Eichwaldstrasse. Damit wird die Eichwaldstrasse erheblich vom Schleichverkehr entlastet.

Öffentlicher Verkehr

Zirka 350 m nördlich des Areals befindet sich an der Obergrundstrasse die Bushaltestelle Eichwald, welche am Tag von sechs und nachts von einer Buslinie bedient wird. Zirka 300 m südlich des Areals an der Horwerstrasse befindet sich die Bushaltestelle Allmend, die am Tag von der Buslinie 20 und vom Nachtbus N1 bedient wird, sowie die S-Bahn-Haltestelle Allmend, die von den Linien S4 und S5 bedient wird. Zirka 220 m westlich des Areals an der Arsenalstrasse befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 14.

Fussgänger und Veloverkehr

Zirka 200 m nördlich des Areals kreuzt das «Freigleis» die Eichwaldstrasse. Das ehemalige Trasse der Zentralbahn bietet eine direkte, schnelle und sichere Velo- und Fusswegverbindung zum Bahnhof Luzern und zum Entwicklungsschwerpunkt Luzern Süd sowie den anliegenden Nutzungen (z.B. Südpol, Musikhochschule).

5.6 ÖKOLOGISCHE UND ENERGETISCHE NACHHALTIGKEIT

Die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG beabsichtigt die Erneuerung und Erweiterung des Salzlagers mit hohen Nachhaltigkeitsanforderungen umzusetzen. Diese ergeben sich aus den Vorgaben der Stadt Luzern und aus eigenen Anforderungen.

Die EBG beabsichtigt die Anwendung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 sowohl für die Neubauten als auch für das Salzlager. Darin sind die Anforderungen an ökologisches Bauen (Minergie-ECO) und der Effizienzpfad Energie inhaltlich enthalten.

Für die Umsetzung der nachhaltigen Ziele sind ökologische und energetische Lösungsansätze gefragt, die die baulichen und technischen Systeme der Gebäude als Gesamtes betrachten. Es werden innovative Lösungsansätze gesucht, z.B. in der Gebäudekonstruktion (Holzbauweise, Hybridbauweise). Entsprechende Lösungsansätze sind anhand von Kosten-Nutzen-Überlegungen abzuwägen und massstabsgerecht darzustellen.

Folgende Regeln sollen das nachhaltige Bauen unterstützen:

Baukörper/Bauweise

Es wird eine hohe Kompaktheit der Baukörper erwartet. Je kompakter die Baukörper, umso geringer der Ressourcen- und Energiebedarf. Geometrische Wärmebrücken durch viele Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden.

Ziel ist eine möglichst einfache Bauweise und Tragstruktur mit geringen Spannweiten und direkten Lastabtragungen. Die gewählten Bauteilsysteme sollen eine spätere unabhängige Erneuerung der verschiedenen Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer (Bauteiltrennung in Primär-, Sekundär- und Tertiärsysteme) ermöglichen. Die inneren Strukturen der Gebäude sollen auch bei Holzbauten genügend aktivierbare Speichermassen zur passiven Nutzung der Solarenergie bereitstellen.

Die Materialwahl berücksichtigt anerkannte gesundheitliche und ökologische Aspekte. Die Bauteilsysteme und Materialien sind robust und einfach im Unterhalt und gewährleisten einen langen Werterhalt. Eine optimierte Raumhöhe im Licht sorgt für eine gute Tageslichtqualität in den Wohnungen. Der Ausbaustandard ist einfach zu halten.

Gebäudehülle

Die Gebäudehülle muss eine hohe Beständigkeit aufweisen. Sie muss gut wärmegeklämt sein, Wärmebrücken müssen vermieden werden.

Die EBG wünscht explizit keine Kompaktfassaden mit Polystyrolklämungen.

Mit einem ausgewogenen Fensteranteil werden hohe Wärmeverluste vermieden und gleichzeitig passive Solarenergiegewinne und eine optimale Tageslichtnutzung gewährleistet. Ein wirksamer, aussenliegender Sonnenschutz sorgt für einen optimalen sommerlichen Wärmeschutz. Der Gebäudehülle vorgelagerte Aussenräume sind so ausgestaltet, dass Wärmebrücken minimiert und schalltechnische Anforderungen erfüllt sind. Gleichzeitig ist die ungewollte Verschattung von Fenstern möglichst zu vermeiden.

Energie und Gebäudetechnik

Als verbindliche Anforderung der Energie gilt die Erfüllung der 2000-Watt-Anforderungen an die Gebäude. Das soll mit der Anwendung des SIA 2040 Effizienzpfades Energie im Rahmen des SNBS sichergestellt werden. Das kantonale Energiegesetz fordert einen hohen Grad an Installation von Photovoltaik und die Erfüllung der gewichteten Energiekennzahl $E_{hwk} \leq 35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$.

Durch geschickte Anordnung der Technikräume und Steigzonen bereits in der Wettbewerbsphase soll der wirtschaftliche Betrieb der Gebäudetechnik gewährleistet werden. Bei der Bearbeitung der Wettbewerbsbeiträge ist deshalb auf folgende Anforderungen Rücksicht zu nehmen:

- Gebäudetechnische Systeme sind so einfach wie möglich zu gestalten.
- Steigschächte für Lüftungsverteilung von Zu-/Abluftsystemen sind in den Grundrissen auszuweisen.
- Die Technikräume sind genügend gross dimensioniert und möglichst an Erschliessungszonen gelegen.
- Nicht zugängliche Deckeneinlagen für die horizontale Lüftungsverteilung sind zu vermeiden.

Wärmeerzeugung/Stromerzeugung

Die EBG beabsichtigt das Areal mit Umweltwärme zu versorgen. Ein späterer Anschluss an die See-wasserwärme (Fernwärme) ist vorgesehen. Das niedrige Temperaturniveau ist bei der Wärmeverteilung und -abgabe zu berücksichtigen. Im Projektvorschlag sind die für die Erfüllung des Energiegesetzes (gem. Mu-KEn 2014) notwendigen Photovoltaikanlagen nachzuweisen. Als Faustregel gilt die Anforderung der Mu-KEn2014 mit $10 \text{ W}_{peak} \text{ pro m}^2$ Energiebezugsfläche, das entspricht 6 m^2 optimal orientierte PV-Modulfläche pro 100 m^2 EBF. Die Module sollten nicht durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Bäume verschattet werden. Innovative Lösungsansätze für PV-Anlagen und PV-Stromnutzung sind gefragt.

- Beilage 06: Gebäudestandard 2015

5.7 UMGEBUNG

Die Neuüberbauung des Eichwald-Areals wird spürbaren Einfluss auf den Charakter des Quartiers haben. Bisher offene Räume werden mit grossen Bauvolumen besetzt und der gebaute Rand der Stadt wird weiter in Richtung Allmend verschoben. Dies bedingt eine entsprechende Bezugnahme auf die bestehenden Freiraumstrukturen des Quartiers, insbesondere im Übergang zum Strassenraum, sowie die Anbindung an die bestehenden grossen Grünräume. Die höhere bauliche Dichte führt zudem zu einer grösseren Anzahl Bewohnerinnen und Bewohnern, sowie Arbeitenden in diesem Gebiet.

Das neue Areal bietet das Potential einer autofreien Siedlung mit einem urbanen und gemeinschaftlichen Charakter, in der Nachbarschaft gelebt werden kann. Es müssen unterschiedliche Tätigkeiten (arbeiten, verweilen, spielen, kommunizieren, feiern) und Bedürfnisse (Veranstaltungen, Werkhof, Spielplatz, Ruhezone) ausgeführt werden können. Dies bedingt einen entsprechend dimensionierten öffentlichen Ort im Bereich des Salzmagazins, sowie eine entsprechende Zonierung respektive Programmierbarkeit.

Gleichzeitig sollen für die Bewohner auf dem Grundstück begrünte halböffentliche respektive privatere Zonen geschaffen werden, die zum Teil auch bewirtschaftet werden könnten (Gärten oder Hochbeete). Private Gartenabteile bei Erdgeschosswohnungen sind zu überprüfen. Das Freiraumangebot ist für alle Altersgruppen auszulegen.

Bei der Grün- und Freiraumgestaltung sind die Aspekte der Förderung einer vielfältigen urbanen Biodiversität im Sinne der Zielsetzungen des städtischen Naturschutzleitplans zu berücksichtigen. Der Planungsperimeter grenzt im Westen an den Natur- und Erholungsraum Allmend. Den Zugang zum Naherholungsgebiet bildet der Eichwald, der 2010 aufgrund seiner besonderen ökologischen wie kulturhistorischen Bedeutung als Sonderwaldreservat ausgeschieden wurde. Ein besonderes Augenmerk gilt daher einerseits der Erhaltung der bis zu über 200-jährigen Alteichen, andererseits der Förderung der Eichenverjüngung. Die bestehende Baumreihe entlang der Eichwaldstrasse ist zu erhalten.

In die Umgebungsgestaltung sind Elemente wie ein gut zugänglicher Brunnen und eine Litfasssäule für den Informationsaustausch einzuplanen. Als weitere Infrastrukturen sind auf dem Areal ausreichend gedeckte Zweiradstellplätze und die geforderten Aussenparkplätze anzubieten. (Gemäss Kapitel 5.4).

- Beilage 07: Baumkataster der Stadt Luzern (Stand 13.12.2018)
- Beilage 08: Auszug Naturschutzleitplan (Stand 03.12.2016)

5.8 SALZMAGAZIN

Der Kanton Luzern hat das Salzmagazin (Lagergebäude Nr. 716C) im August 2015 in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen, das Gebäude ist damit rechtskräftig unter Schutz gestellt. Die kantonale Denkmalkommission wertet das Bauwerk als «besonders schutzwürdiges Kulturdenkmal von erheblichem künstlerischem, historischen, heimatkundlichen und wissenschaftlichem Wert».

Das Salzmagazin soll nicht nur am Ort erhalten, im Sinne der Denkmalpflege erneuert und umgenutzt werden es soll in der neuen Siedlung zu einem wichtigen, identitätsstiftenden Dreh- und Angelpunkt werden. In der Mitte der Siedlung, im Zugangsbereich und am Kreuzpunkt vielfältiger innerer Verbindungen gelegen, soll im Erdgeschoss Raum für Gemeinschaftsfunktionen und eine zentrale, für die autofreie Siedlung bedeutende Abstell- und Versorgungshalle für Fahrräder entstehen.

Im 1. Obergeschoss ist ein Teil als Mehrzweckraum zu nutzen und die restlichen Flächen von den Obergeschossen sowie der Dachraum als Büro- und Atelierflächen zu planen. Das Salzmagazin soll in Abstimmung mit der Denkmalpflege mit geeigneten Mitteln an die neue Nutzung angepasst werden. Vorausgesetzt ist ein weitgehender Erhalt der historischen Bausubstanz.

Auf dem Areal befindet sich noch ein Brunnen, der in einer neu angelegten Platzsituation im Ensemble mit dem Salzmagazin dessen identitätsstiftende Wirkung unterstreichen könnte.

- Beilage 09: Gutachten Salzmagazin (Stand März / April 2011)
- Beilage 10: Entscheid Denkmalpflege (Stand 27.08.2015)
- Beilage 11: Bestandesaufnahme Holztragwerk (Stand 24.01.2011)

5.9 ÖKONOMIE/WIRTSCHAFTLICHKEIT

.....
Die Zielkosten betragen 25 Mio. CHF inkl. Mehrwertsteuer. Diese Kosten beinhalten die Kosten BKP 1, BKP 2, BKP 4 und BKP 5 inkl. den Wettbewerbskosten, jedoch ohne Finanzierungskosten. Ein ökonomischer Entwurf ist unumgänglich, damit die EBG das Ziel für Ihre Mitglieder kostengünstigen Wohnraum zu erstellen erreichen kann.

The background of the page is a photograph of a park. On the left, there is a dense wall of green trees. On the right, a paved path curves through a grassy area with more trees. In the distance, a building with a colorful facade is visible. The overall scene is bright and sunny, with dappled light on the path.

6 GESETZLICHE VORGABEN UND ANFORDERUNGEN

- 6.1 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE GRUNDLAGEN
- 6.2 WOHN- UND ARBEITSANTEIL
- 6.3 GEOLOGIE I BAUGRUNDVERHÄLTNISSE
- 6.4 LÄRMSCHUTZ
- 6.5 HINDERNISFREIES BAUEN
- 6.6 BRANDSCHUTZANFORDERUNGEN
- 6.7 SCHUTZRAUMBAUPFLICHT
- 6.8 RICHTLINIEN

6 GESETZLICHE VORGABEN UND ANFORDERUNGEN

6.1 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die planungsrechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen finden sich im aktuellen Bau- und Zonenreglement sowie den aktuellen Bau- und Zonenordnungen. Hier die wichtigsten Informationen dazu:

– Grundstücknummer	3961
– Gemeinde	Luzern, linkes Ufer
– Ortsbezeichnung	Allmend
– Grundbuchfläche	4 865 m ²
– Zonenart BZR	Wohn- und Arbeitszone 4 ÜZ
– Zonenart Kanton	Wohn- und Arbeitszone 17
– Lärmempfindlichkeit	Lärmempfindlichkeitsstufe 3
– Überbauungsziffer	0.35
– Baulinie	Zur Eichwaldstrasse (Kante Fahrbahn) hin ist ein Abstand von 10 m einzuhalten

Die Parzellenfläche von 4 865 m² und die Überbauungsziffer von 0.35 ergeben eine maximal anrechenbare Gebäudegrundfläche aGbF von 1 700 m². Die aGbF vom bestehenden Salzmagazin beträgt 287 m². Die Bebauung erfolgt in der Regelbauweise (kein Gestaltungsplan).

Gemäss dem Baurechtsvertrag sind mindestens 7 000 m² Geschossfläche zu realisieren. Diese Geschossfläche bezieht sich auf das bestehende Salzmagazin und die neuen Bauten.

Die Architekten sind dafür verantwortlich, dass das Baureglement der Stadt Luzern, das Planungs- und Baugesetz und die Planungs- und Bauverordnung des Kanton Luzerns vollumfänglich eingehalten werden.

- Beilage 12: Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern (Stand 01.09.2015)
- Beilage 13: Zonenplan (Stand 20.10.2015)
- Beilage 14: Auszug aus dem Kataster der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Stand 13.11.2018)
- Beilage 15: Baulinienplan – Situationsplan (Stand 02.11.2015)
- Beilage 16: Grundbuchauszug (Stand 08.10.2018)
- Beilage 17: Strassenlärmkataster (Stand 13.11.2018)

6.2 WOHN- UND ARBEITSANTEIL

In der Wohn- und Arbeitszone ist bei Bauten mit vier Vollgeschossen im Minium die Fläche in der Grösse von zwei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosse von allen für Wohnzweck geeigneten Bauten als Wohnraum und die Fläche in der Grösse von einem Vollgeschoss für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu nutzen (Art. 14 BZR).

6.3 GEOLOGIE I BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Die **Baugrundverhältnisse** im Bereich des Projektperimeter sind hinsichtlich des geplanten Neubaus generell ungünstig und haben einen wesentliche Einfluss auf die Baukosten. Zum einen gibt es mehrere Grundwasserniveaus, welche teilweise subartesisch gespannt sind (Grundbruch-/Auftriebsproblematik muss beachtet werden) und das Niveau des oberen Grundwasservorkommen ist nur geringfügig unter Terrain. Zum andern weisen die Bodenschichten bis auf eine Tiefe von rund 18 bis 25 m nur eine geringe Tragfähigkeit auf und sind äusserst Setzungsempfindlich.

Für die **Baugrube** bedeutet dies, dass beim Bau eines Untergeschosses zwingend ein dichter Baugrubenabschluss gewählt werden muss, welcher verhindert, dass während der Bauphase die Wasserhaltung (Trockenlegung der Baugrube) einen Einfluss auf die Umgebung hat. Ein Variantenvergleich (Spundwand/Bohrpfahlwand) mit entsprechenden Vor- und Nachteilen liegt dem Baugrundgutachten bei.

Für die **Fundation** bedeutet dies, dass eine Tiefenfundation mittels Pfählen klar im Vordergrund steht. Eine Flachfundation wird im geologischen Bericht nicht ausgeschlossen, ist aber mit grossen Risiken verbunden. Setzungen und/oder differentielle Setzungen können ein tolerierbares Mass übersteigen, wobei es insbesondere zu beachten gibt, dass Setzungen auch im Nachgang zum Neubau durch Dritte (Dynamische Belastung aus Verkehr und/oder weitere Neubauten) verursacht werden können.

Das Grundstück liegt in der Grundwasserschutzzone Au. Es ist sicherzustellen, dass durch den Eingriff des Bauvorhabens in das obere und mittlere Grundwasserstockwerk keine negative quantitative und qualitative Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse erfolgt. Pfähle und Baugrubenabschlüsse bedürfen einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung, der kantonalen Dienststelle für Umwelt und Energie.

Generell gilt, dass detaillierte Angaben dem geologischen-geotechnischen Vorbericht zu entnehmen sind.

- Beilage 18: Geologisch-Geotechnischer Vorbericht (Stand 25.02.2015)
- Beilage 19: Belastete Standorte (Stand 08.11.2016)

6.4 LÄRMSCHUTZ

Das Gebiet befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe 3. Es sind keine speziellen Massnahmen zu treffen.

6.5 HINDERNISFREIES BAUEN

Das Behinderten-Gleichstellungs-Gesetz BehiG sowie die Behinderten-Gleichstellungs-Verordnung BehiV regeln die Gleichstellung im Baubereich für die ganze Schweiz. Diese müssen zwingend eingehalten werden. Weiter sind die Bauvorschriften zum hindernisfreien Bauen im Kanton Luzern zu beachten.

BehiG <https://www.edi.admin.ch/edi/de/home/fachstellen/ebgb/recht/schweiz/behindertengleichstellungsgesetz-behig.html>

Hindernisfreies Bauen (Kt.LU) <https://hblu.ch/bauvorschriften/>

6.6 BRANDSCHUTZANFORDERUNGEN

Bei der Projektierung sind die einschlägigen SIA-Normen und Brandschutzvorschriften einzuhalten. Siehe auch (nicht abschliessend):

Brandschutzvorschriften <http://www.praever.ch/DE/BS/VS/Seiten/default.aspx>

Brandschutznorm http://www.praever.ch/de/bs/vs/norm/Seiten/default_norm.aspx

Brandschutzrichtlinien http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/default_richtlinien.aspx

VKF-Publikationen <http://vkf.ch/VKF/Downloads.aspx>

.....
6.7 SCHUTZRAUMBAUPFLICHT

Gemäss den Bundesbestimmungen sind bei Wohnüberbauungen mit 38 Zimmern und mehr generell Schutzräume gefordert. Nach Rücksprache mit der Dienststelle Militär, Zivilschutz und Justizvollzug sind 100 Schutzraumplätze zu planen. Die restlichen Plätze können mit Ersatzabgaben entgeltet werden. Die Schutzräume sind entsprechend in den Entwurf zu integrieren und als Kellerräume zu nutzen.

Technische Weisungen für Schutzraumbauten <https://zivilschutz.lu.ch/schutzbauten/schutzraeume>

.....
6.8 RICHTLINIEN

Im Rahmen der Planung und Ausführung des Projektes sind nebst den «allgemeinen Regeln der Baukunst» alle einschlägigen Gesetze, Normen und Richtlinien einzuhalten.



7 RAUMPROGRAMM

7.1 AUSGANGSLAGE

7.1.1 Zukünftige Mieter

7.1.2 Wohnungsmix

7.1.3 Wohnungsgrößen

7.1.4 Anforderungen an die Wohnungen

7.2 BÜRO / GEWERBE NEUBAUTEN

7.3 SALZMAGAZIN

7.4 UMGEBUNG

7.5 KULTUR AUF DEM AREAL

7 RAUMPROGRAMM

7.1 AUSGANGSLAGE

Auf dem Areal sind ca. 55 Wohnungen und die Umnutzung des bestehenden Salzmagazins zu planen. Entstehen soll eine kinderfreundliche, lebendige Überbauung, die den Fokus auf Mieter der Zweirad-gesellschaft legt. Es werden kompakte Wohnungsgrundrisse gesucht, die bei kleinen Quadratmeter-zahlen einen hohen Wohnwert erreichen. Folgende Punkte sind der Auftraggeberin ein Anliegen:

- Getrennter Tag-/Nachtbereich
- Wohnungstüren peripher (nicht im Schlafbereich, nicht direkt im Wohnbereich)
- Wenig Einsichtsmöglichkeit (ausgenommen Laubenbereich)
- Gute Möglichkeit einen Esstisch zu stellen
- Keine Schaltzimmer, keine Mansarden
- Fenster die von innen gereinigt werden können
(grossflächige Fenster/Schiebefenster nur bei Balkonen)
- Ökologie: Nachhaltige Materialien (langlebig, ersetzbar)

7.1.1 Zukünftige Mieter

Die EBG strebt eine gute Durchmischung des Quartiers an, einerseits mit klassischen Familien, Einzel-personen und Seniorenwohnungen, andererseits mit zukunftsgerichteten Wohnformen für ein junges, urbanes Publikum. Auch für die Nutzung der Gewerberäume bestehen bereits Ideen, die von Kleinst-betrieben über Start-ups bis zu Mietern reichen, die im Neubauteil grössere zusammenhängende Flächen suchen. Die EBG erwartet in der neuen Siedlung Eichwaldstrasse sowohl bisherige Mieter mit Lust auf einen neuen Lebensmittelpunkt, als auch Mitglieder, die sich endlich auf eine Wohnung innerhalb der EBG freuen werden. Dazu kommen neue Schichten wie trendige junge Leute, die am Stadtrand und dennoch in der Nähe der pulsierenden Innenstadt von Luzern Wohn- und Lebensraum mitgestalten wollen. Diese finden in den Ateliers und Gewerberäumen der Eichwaldstrasse zudem attraktive Arbeitsplätze.

7.1.2 Wohnungsmix

Folgender Wohnungsmix soll angestrebt werden:

Atelierwohnungen*	6	resp. 11%
1.5-Zimmerwohnungen	4	resp. 7%
2.5-Zimmerwohnungen	12	resp. 22%
3.5-Zimmerwohnungen	14	resp. 25%
4.5-Zimmerwohnungen	11	resp. 20%
5.5-Zimmerwohnungen	6	resp. 11%
Grosswohnungen	2	resp. 4%
Total	55	Total 100%

* Atelierwohnungen können nur zu den Gewerbe- und Dienstleistungsflächen gezählt werden, falls es eine klare Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten gibt.

7.1.3 Wohnungsgrössen

Folgende Flächen (HNF gem. SIA 416) pro Wohnung sind anzustreben. Damit diese eingehalten werden können ist die Verkehrsfläche zu minimieren.

Atelierwohnungen	80 – 85 m ²
1.5-Zimmerwohnungen	35 – 40 m ²
2.5-Zimmerwohnungen	45 – 50 m ²
3.5-Zimmerwohnungen	65 – 70 m ²
4.5-Zimmerwohnungen	85 – 90 m ²
5.5-Zimmerwohnungen	110 – 115 m ²
Grosswohnungen	ca. 160 m ²

Definition und Anforderungen Grosswohnungen

Grosswohnungen nutzen Raum, der einer neuen Zielgruppe mit kleinem Raumbedarf eine Perspektive ermöglicht und die das Angebot der EBG ergänzt. Als Erstmieter sind Menschen angedacht, die in einer Zweckgemeinschaft leben (z.B. Assistenzmodell für Menschen mit leichtem Handicap) oder die selbstständig wohnen können – jedoch keine Pflegewohngruppen für schwer Handicaperte.

Grosswohnungen sind so zu konzipieren, dass im Laufe der Gebäude-Lebensdauer kostengünstige Nutzungsänderungen möglich sind (z.B. von Senioren – oder Studenten-WG auf Wohnungen für Patchwork-Familien). Grosswohnungen verfügen über mindestens 4 unabhängig nutzbare Schlafzimmer von ähnlicher Grösse (mit individueller WC/Dusche) sowie über gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen (Küche, Wohnbereich). Um den Raumbedarf der Grosswohnungen im Griff zu behalten, sind raumsparende Angebote wie Wandschränke einzuplanen.

7.1.4 Anforderungen an die Wohnungen

Nasszellenangebot

Atelierwohnungen	1 Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo
1.5-Zimmerwohnungen	1 Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo
2.5-Zimmerwohnungen	1 Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo
3.5-Zimmerwohnungen	1 Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo
4.5-Zimmerwohnungen	1 Nasszelle mit Badewanne, WC und Lavabo 1 Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo
5.5-Zimmerwohnungen	1 Nasszelle mit Badewanne, WC und Lavabo 1 Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo
Grosswohnungen	4 Nasszellen mit Dusche, WC und Lavabo

Weiter sind folgende Punkte betreffend den Nasszellen der Auftraggeberin ein Anliegen:

- Bodenebene Duschwannen
- Keine Mosaikplättli an Boden und Wänden

Waschmaschinen/Tumbler

Alle Wohnungen sind mit einem Waschturm ausgestattet. Pro Treppenhaus gibt es einen gemeinsam genutzten Trocknungsraum. Während der warmen Jahreszeit soll die Möglichkeit bestehen, die Wäsche im Freien zu trocknen (keine Stewi).

Küchen

Die Anzahl der Küchenelemente sind entsprechend der Wohnungsgrösse zu wählen.

Atelierwohnungen	6 Elemente (wovon 2 Hochschränke)
1.5-Zimmerwohnungen	6 Elemente (wovon 2 Hochschränke)
2.5-Zimmerwohnungen	6 Elemente (wovon 2 Hochschränke)
3.5-Zimmerwohnungen	7 Elemente (wovon 2 Hochschränke)
4.5-Zimmerwohnungen	9 Elemente (wovon 3 Hochschränke)
5.5-Zimmerwohnungen	9 Elemente (wovon 3 Hochschränke)
Grosswohnungen	11 Elemente (wovon 4 Hochschränke)

Zimmergrössen

Kinderzimmer sollen eine Raumgrösse von 12 m² (Richtgrösse) aufweisen, Elternzimmer 15 m² (Richtgrösse).

Balkon

Jede Wohnung verfügt über einen privaten Aussenraum (10 bis 15 m²). Die Tiefe beträgt im Minimum 2.30 m, damit ein Tisch gestellt werden kann. Balkone werden gegenüber Loggias bevorzugt.

Dachterrasse

Die Dachterrasse ist als gemeinschaftlich genutzter Aussenraum zu planen und entsprechend zu beleben. Es sind Lösungen anzustreben die ein Nebeneinander zwischen gemeinschaftlich genutztem Aussenraum und Technik (PV-Anlage) zulassen.

Sonnenschutz

Auf Stoffmarkisen als Sonnenschutz bei den Zimmern ist zu verzichten. Bei den Balkonen sind Knickarmmarkisen möglich.

Kellerräume/Lagerfläche

Jede Wohnung verfügt über einen Kellerraum, welcher mindestens der gesetzlichen Grösse entspricht. Falls es der Grundriss zulässt, sind insbesondere für die 4.5-Zimmerwohnungen Keller mit einer Grösse von ca. 10 m² vorzusehen. Für jede Wohnung ist im Treppenhaus separat eine einheitliche Lösung für die Aufbewahrung von Schuhen zu finden.

Kinderwagenraum/Abstellfläche für Kinderwagen

Pro Hauszugang sind genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen vorzusehen.

7.2 BÜRO/GEWERBE NEUBAUTEN

Die Büro-/Gewerbenutzungen sind grossflächig zu planen, mit der Möglichkeit, diese mit einfachen Massnahmen in kleinräumige Arbeitsflächen zu unterteilen und so zu vermieten. Eine grösstmögliche Flexibilität ist anzustreben. Die Infrastruktur muss so ausgelegt werden, dass zeitgemässe aber auch künftige Arbeitsmodelle (wie z.B. Co-Working usw.) möglich sind. Es ist mit einer freien Raumhöhe von 2.60 m zu planen.

7.3 SALZMAGAZIN

Das Salzmagazin dient im Erdgeschoss der Velo-Parkierung mit Werkstatt und einem öffentlichen Café. Es sind definierte Bereiche zu schaffen für Fahrradanhänger, Kindervelos, E-Bikes und normale Fahrräder. Die dem Strassenraum zugewandte Seite lädt die Nachbarn, die Bewohnenden und die Arbeitenden zum Besuch des Cafés/der Kantine/der Salzbar ein. Das 1. Obergeschoss beinhaltet in einem Teilbereich einen Mehrzweckraum. Die restlichen Flächen der beiden Obergeschosse beherbergen Start-Ups, Klein- und Kleinstunternehmen sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Die offenen Flächen können aber auch von einem geeigneten Grossmieter übernommen werden.

7.4 UMGEBUNG

Mit der Neuüberbauung des Eichwald-Areals wird sich der Charakter des Gebiets spürbar verändern. Bisher offene Räume werden mit grossen Bauvolumen besetzt und der gebaute Rand der Stadt wird weiter in Richtung Allmend verschoben. Die höhere bauliche Dichte führt zu einer grösseren Anzahl Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Arbeitenden im Gebiet. Damit diese neue Dichte im Quartier zu einer positiven urbanen Atmosphäre wird, ist es wichtig, dass die Räume zwischen den neuen und den bestehenden Bauten gut geformt und sinnvoll gestaltet werden, damit unterschiedliche Tätigkeiten und Bedürfnisse ohne gegenseitige Störungen ausgeführt werden können. Es sind Räume zu schaffen für alle Generationen, nicht nur für kleine Kinder und Erwachsene sondern auch für Jugendliche.

Der Aussenraum rund um das Salzmagazin erfüllt verschiedene Funktionen: Werkhof, Spielplatz, Garten, Ruhezone und Verkehrsfläche. Ankommen, arbeiten, reparieren, spielen, tauschen, feiern, kommunizieren und vieles mehr. Hier wird Nachbarschaft gelebt – anonymes Wohnen ist anderswo. Es sind öffentliche Plätze zu schaffen auf welchen gemeinschaftliche Aussenveranstaltungen durchgeführt werden können. In der Umgebung sind Elemente wie ein gut zugänglicher Brunnen, eine Litfasssäule für den Informationsaustausch und Gemüsegärten (z.B. in Form von klassischen Gartenbeeten oder Hochbeeten) einzuplanen.

7.5 KULTUR AUF DEM AREAL

Das Quartier Eichwald der EBG soll offen und durchlässig sein. Die Nutzflächen ausserhalb der Wohnungen sind zum Teil öffentlich (z.B. Café, Mehrzweckraum), zum Teil halbprivat (z.B. Treppenhäuser, Innenhöfe, Veloräume, Werkstätten) und zum Teil privat (z.B. Gartensitzplätze). Das Café und / oder der Mehrzweckraum sollen ein Ort sein, wo man sich trifft. Am Morgen liest man die Zeitung bei einem Kaffee, am Mittag isst man eine Kleinigkeit, am Nachmittag findet ein Seminar statt, am Abend unterhält man sich bei einem Glas Wein oder geniesst ein Feierabendbier und am Wochenende findet eine Familienfeier oder ein kleines Konzert statt. Ein weiterer wichtiger Treffpunkt auf dem Areal ist der Raum für die Veloparkierung im Salzmagazin und die dazugehörige (Velo-)Werkstatt. Diese Räume sind offen und übersichtlich zu planen mit einer guten Aufenthaltsqualität.

The background of the page is a photograph. The top half shows a clear blue sky. The middle section is a white rectangular area containing the text. The bottom half of the page shows a town with various buildings, including a prominent dark building with a grid-like facade, and a road with a white van. The bottom edge of the page shows a grey, textured surface, possibly a road or a bridge deck.

8 GENEHMIGUNG PROGRAMM

8 GENEHMIGUNG PROGRAMM

Das vorliegende Programm wurde von der Auftraggeberin sowie vom Preisgericht genehmigt.

Luzern, 17. Januar 2019

SACHPREISRICHTER

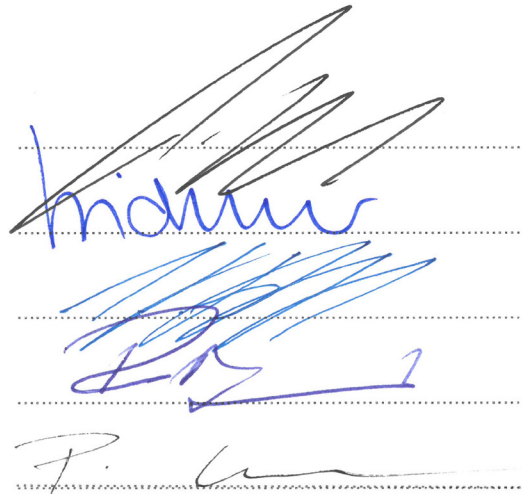
Philipp Ineichen

Alex Widmer

Simon Peggs

Rolf Fischer

Pia Locher



FACHPREISRICHTER

Jürg Rehsteiner

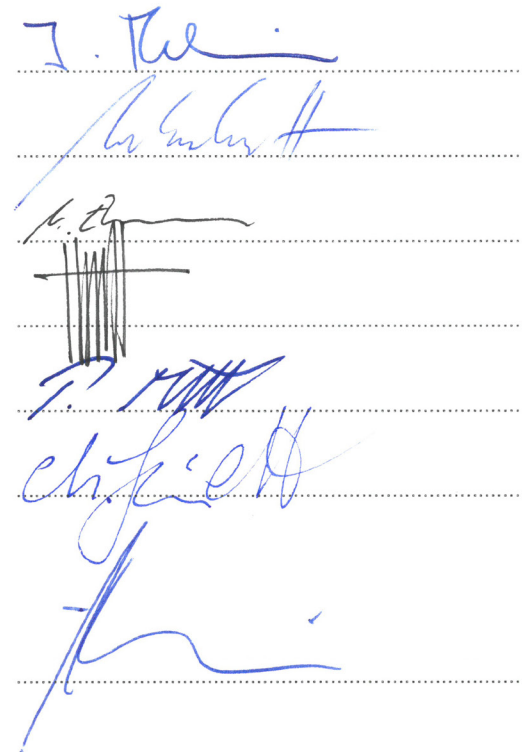
Marcus Casutt

Marina Emmenegger

Ivo Lütolf

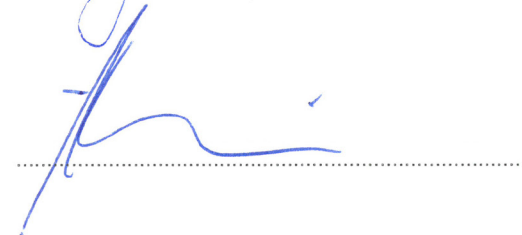
Pascal Müller

Maximilian Kindt



ERSATZ-SACHPREISRICHTER

Andi Willinig



ERSATZ-FACHPREISRICHTER

Andreas Heierle

