



## Programm zur Präqualifikation Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal  
**Stöckli matt "Wo Generationen gemeinsam Leben"**

Luzern, 07. Mai 2019  
Version 1.0



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>Ausgangslage / Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
1.1.	Die Ausgangslage	3
1.2.	Die Idee	4
1.3.	Drei Teilprojekte bilden ein Gesamtprojekt	4
1.4.	Teilprojekt 1: Stöcklimatt «Wo Generationen gemeinsam leben»	5
1.5.	Aufgabenstellung	6
1.6.	Ziele des Projektwettbewerbs	6
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren</b>	<b>7</b>
2.1.	Vorbemerkung	7
2.2.	Auftraggeberin	7
2.3.	Wettbewerbssekretariat	7
2.4.	Art des Verfahrens	7
2.5.	Anonymität / Beschriftung	7
2.6.	Sprache	7
2.7.	Grundlagen und Verbindlichkeit	7
2.8.	Teilnahmeberechtigung	8
2.9.	Vorbefassung	8
2.10.	Arbeitsgemeinschaften	8
2.11.	Teambildung	8
2.12.	Teambildung nach der Präqualifikation	8
2.13.	Eignungs- und Auswahlkriterien Präqualifikation	9
2.14.	Nachwuchsförderung	9
2.15.	Preisgericht	10
2.16.	Beurteilungskriterien Projektwettbewerb (orientierend)	10
2.17.	Vorprüfung	11
2.18.	Gesamtpreissumme	11
2.19.	Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht	11
2.20.	Weiterbearbeitung	11
2.21.	Honorarkonditionen	12
2.22.	Bereinigungsstufe	13
2.23.	Bekanntgabe der Ergebnisse	13
2.24.	Rechtsschutz	13
2.25.	Veröffentlichung	13
<b>3.</b>	<b>Termine und Unterlagen Präqualifikation</b>	<b>14</b>
3.1.	Terminübersicht	14
3.2.	Unterlagen zur Präqualifikation	14
3.3.	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	14
3.4.	Abgabetermin und Eingabeort	14
3.5.	Beurteilung und Selektion	14
<b>4.</b>	<b>Termine und Unterlagen Projektwettbewerb (orientierend)</b>	<b>15</b>
4.1.	Terminübersicht	15
4.2.	Einzureichende Unterlagen	15
4.3.	Anonymität / Beschriftung	16



<b>5.</b>	<b>Planungsrichtlinien und Hinweise (orientierend)</b>	<b>17</b>
5.1.	Planungsperimeter und Betrachtungsperimeter	17
5.2.	Bestehende Gebäude und Dienstleistungen	18
5.3.	Erläuterungen zum Raumprogramm	19
5.4.	Etappierung	22
5.5.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	24
5.6.	Gesetzliche Grundlagen	26
5.7.	Freiraum- und Umgebungsgestaltung	27
5.8.	Wirtschaftlichkeit	28
5.9.	Nachhaltigkeit	28
<b>6.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>30</b>

Aus Gründen der Lesbarkeit gilt die in diesem Dokument gewählte männliche Form analog für die weibliche Person.



## 1. Ausgangslage / Aufgabenstellung

### 1.1. Die Ausgangslage

Die Prognosen der Statistiker sind unmissverständlich: Die Bevölkerung wächst und wächst. Und wir alle werden immer älter. Das bereitet dem Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal Sorgen. Gegenwärtig bietet das Alters- und Pflegeheim Chrüz matt in seinen drei Gebäuden 97 stationäre Pflegeplätze und 16 Alterswohnungen an. Es ist davon auszugehen, dass bis 2030 zusätzlich 54 Pflegeplätze geschaffen werden müssen, bis 2040 gar deren 147.

Für die fünf Verbandsgemeinden hätte dies Konsequenzen in Millionenhöhe: Bauliche Erweiterungen, Neubauten, zusätzliches Personal und Mehrkosten für die Pflege wären das Resultat. Ganz abgesehen von der schwierigen Suche qualifizierter Pflegekräfte, die heute schon fehlen.



Der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal setzt sich aus der Trägerschaft der folgenden Gemeinden zusammen: Aesch, Altwis, Ermensee, Hitzkirch (Gelfingen, Sulz, Hämikon, Retschwil, Müswangen, Mosen) und Schongau.



Die Stöcklimatt befindet sich in der Gemeinde Hitzkirch südwestlich der Chrüz matt. Im Bau und Zonenreglement ist die Parzelle 332 der Stöcklimatt dem Gebiet «Herrenmatt» zugeordnet.



1.2. Die Idee

Die Erkenntnisse zahlreicher Forschungsprojekte zeigen deutlich in eine "neue Richtung". Das Bedürfnis unserer Gesellschaft nach einem autonomen Leben in der vertrauten Umgebung auch bei Betreuungs- und/oder Pflegebedarf verlangt nach neuen Ansätzen.

Der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal hat deshalb beschlossen neue und innovative Wege zu gehen und die «Chrüz matt» nicht auszubauen. Mit dem Projekt «Stöcklimatt» entsteht ein Wohnquartier, das die Generationen vereint. Alt und Jung finden sich in einer übersichtlich gebauten Anlage mit vielfältigen Gebäuden und Infrastrukturen. Es ist ein Mehrgenerationenquartier, wo ältere Menschen individuell wohnen und leben. Falls sie Hilfe brauchen, ist alles über die «Chrüz matt», die gleich daneben liegt, abgedeckt. Diverse Dienstleistungen zur Unterstützung stehen zur Verfügung.

Das Projekt «Stöcklimatt» wird eingebunden in ein übergeordnetes Konzept der Sozialraumentwicklung, welches das Quartier, die ganze Gemeinde Hitzkirch sowie das Hitzkirchertal einbezieht. Vision: "Es soll die Lebensqualität einzelner Menschen, im Speziellen von Seniorinnen und Senioren sowie von Familien, letztendlich aber auch von alleine lebenden Menschen verbessert sowie Kommunikation und soziale Interaktion im Gemeinwesen gestärkt werden. Der intergenerative Ansatz fördert die Begegnung von Menschen unterschiedlicher Generationen sowie ein Zusammenleben, bei dem man sich nach Möglichkeit gegenseitig unterstützt.

1.3. Drei Teilprojekte bilden ein Gesamtprojekt

Zur Umsetzung dieser Vision wurde das Gesamtprojekt in drei Teilprojekte unterteilt. Im Teilprojekt 1 (TP1) wird das Bauprojekt Stöcklimatt «Wo Generationen gemeinsam leben» entwickelt. Das vorliegende Verfahren wird im Rahmen dieses Teilprojekts durchgeführt. Im Teilprojekt (TP 2) wird eine Sozialraumanalyse durchgeführt, um die demografischen und strukturellen Rahmenbedingungen sowie die Perspektiven und Bedürfnisse der Bewohner und Bewohnerinnen im Verbandsgebiet Chrüz matt abzubilden. Im Teilprojekt 3 (TP 3) werden die zur Verfügung zu stellenden Angebote und Dienstleistungen Chrüz matt/Stöcklimatt entwickelt. Die drei Teilprojekte beeinflussen sich gegenseitig und bilden zusammen das Gesamtprojekt.

Erkenntnisse aus dem sozialräumlichen Teilprojekt 2 mit integrierter Sozialraumanalyse fließen in die Realisierung der Stöcklimatt (TP1) ein und ermöglichen es, das Projekt auf die Erfordernisse des Hitzkirchertals abzustimmen. Unter Sozialraum wird ein nach projektspezifischen Parametern zu definierender Lebensraum von Menschen verstanden, welche mit dem Ziel unterstützt werden, ihre Lebensqualität und Lebenssituation zu verbessern. Im Zentrum der Umsetzung der Vision Stöcklimatt steht die Stöcklimatt / Chrüz matt. Dieser „Nukleus“ wird von sozialräumlichen, durchlässigen Perimetern umgeben, welche zurzeit in der nachfolgend skizzierten Weise im TP2 erarbeitet werden.

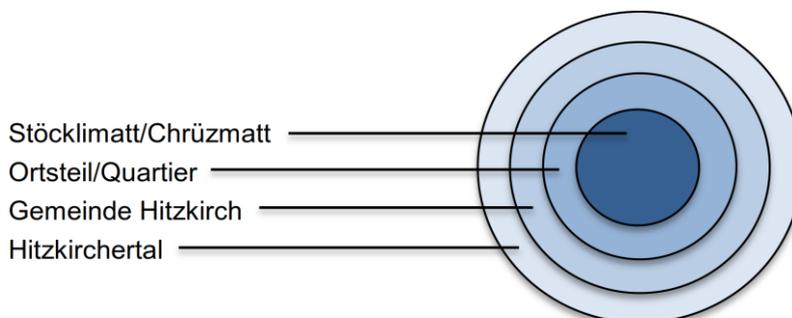


Abbildung 1: mögliche, noch festzulegende Perimeter

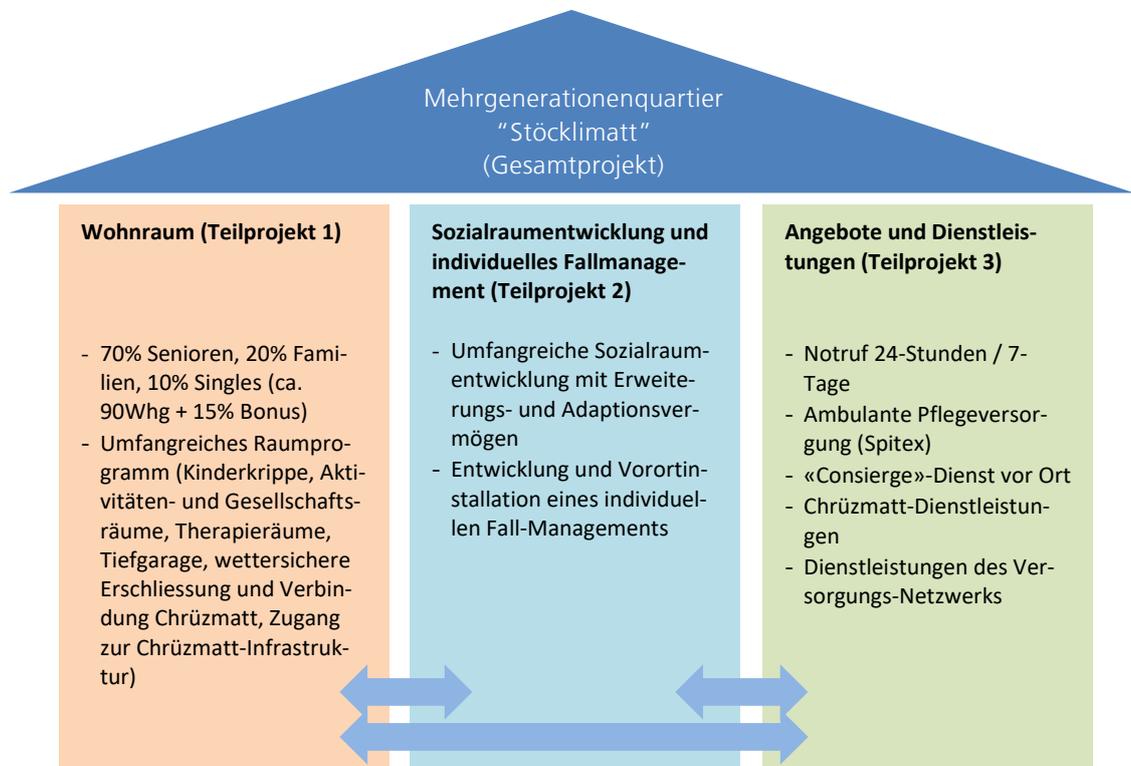


Abbildung 2: Übersicht Gesamtprojekt mit den 3 Teilprojekten

#### 1.4. Teilprojekt 1: Stöcklimatt «Wo Generationen gemeinsam leben»

Mit dem Projekt Stöcklimatt «Wo Generationen gemeinsam leben» soll ein generationendurchmisches, innovatives Wohnquartier in unmittelbarer Nachbarschaft zur Chrüz matt geschaffen werden. Die Stöcklimatt bildet das "Herzstück" eines lebenswerten und altersgerechten Ortsbereichs ausstrahlend auf die ganze Gemeinde und das Hitzkirchertal. Durch die sozialraumbezogenen und gemeinschaftsfördernden Besonderheiten wird die Lebensqualität aller Menschen, im speziellen von Menschen über 60 Jahren, von Familien und von allein lebenden Menschen, verbessert und das Zusammenleben gestärkt.

Die breite Palette an Wohnungsgrössen in geeigneter Durchmischung ermöglicht das Neben- und Miteinander von unterschiedlichen Nutzergruppen. Die Durchlässigkeit der Überbauung mit deren Aktivitäten und Angeboten unterstützt das Entstehen von Kontakten innerhalb der Siedlung selber wie auch mit Menschen aus dem erweiterten Perimeter.

Die Nähe verschiedener Generationen mit zum Teil auch sehr unterschiedlichen Bedürfnissen birgt jedoch auch Konfliktpotential. Umfragen bei älteren Menschen zeigen auf, dass dem Bedürfnis nach aktivem Zusammenleben auf der einen Seite das Bedürfnis nach Ruhe und Rückzug auf der anderen Seite gegenüber steht. Die Stöcklimatt ist darum im Spannungsfeld des Anspruchs von Gemeinschaft versus Privatsphäre zu entwickeln und hat sich mit einer sinnvollen Abstufung von Lebendigkeit/Öffentlichkeit und Ruhe/Privatsphäre auseinander zu setzen. Innovative Lösungen sind gesucht.



1.5. Aufgabenstellung

Mit Hilfe einer koordinierten Beratung und Betreuung für alte Menschen und der Etablierung verschiedener Generationen, welche einander im gleichen Lebensraum «Quartier» unterstützen, wird das selbstständige Leben in der eigenen Wohnung möglich.

Die Planung und Realisierung sind in Abhängigkeit der Marktentwicklung und Nachfrage in drei Etappen vorgesehen. Die 1. Etappe soll im Jahr 2021 realisiert werden. Die 2. und 3. Etappe werden nach Bedarf ausgelöst, wobei die 3. Etappe als langfristige Ausbauoption die maximal mögliche Ausnützung des Areals aufzeigen soll. Der vorgegebene Wohnungsmix soll in allen drei Etappen eingehalten werden (siehe Unterlage 02).

1. Etappe:

- Räume für Dienstleistungen ca. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche (KiTa/Spitlin/Dienstleistung Alterswohnen/Gemeinschaft)
- Ca. 34 - 38 Wohnungen
- 1. Teil Einstellhalle
- Gedeckte Verbindung zur «Chrüz matt»

2. Etappe:

- Ca. 45 - 50 Wohnungen (1./2. Etappe AZ 0.9 – 1.0)
- 2. Teil Einstellhalle

3. Etappe:

- Langfristige Ausbauoption (Wohnen/Dienstleistung) durch Ausreizung des Gestaltungsplanbonus von 15% (AZ 1.15).

1.6. Ziele des Projektwettbewerbs

- Hohe ortsbauliche Qualität, gute Integration ins Quartier
- Qualitativ hochwertige architektonische Lösung
- Hohe Wohnqualität (Besonnung, Ausrichtung, Grundrissdisposition, Privatsphäre)
- Räume für Dienstleistungen mit Adressbildung
- Innovatives, generationendurchmischtes Konzept mit hohen gemeinschaftsbildenden Qualitäten.
- Gute Anbindung an das bestehende «Chrüz matt»
- Attraktive, bewohnergerechte Umgebungsgestaltung, mit Möglichkeit der öffentlichen Nutzung.
- Unterteilung der Bebauung in 3 Etappen.
- Basis für nachfolgendes Gestaltungsplanverfahren
- Einhaltung der Zielkosten
- Nachhaltiges Projekt im Sinne der ökonomischen, ökologischen und sozialen Vorgaben.



## **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 in Ziffer 2.

### 2.2. Auftraggeberin

Auftraggeberin ist der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal, vertreten durch die Verbandsleitung.

### 2.3. Wettbewerbssekretariat

Die Verfahrensbegleitung erfolgt durch:

Büro für Bauökonomie AG

Karin Tschäni

Zähringerstrasse 19

6003 Luzern

karin.tschaeni@bfbag.ch

### 2.4. Art des Verfahrens

Das Verfahren besteht aus einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation und einem daraus mittels selektivem Verfahren entstehenden Projektwettbewerbs unter Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten. Aufgrund der Präqualifikation werden maximal 10 Teilnehmer zum Wettbewerb zugelassen.

### 2.5. Anonymität / Beschriftung

Das Verfahren wird **anonym** durchgeführt. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk «Stöcklimatt - Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal», zu beschriften. Entwürfe, bei welchen die Anonymität verletzt ist, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

### 2.6. Sprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### 2.7. Grundlagen und Verbindlichkeit

Für den ausgeschriebenen Projektwettbewerb gelten die Gesetze über die öffentlichen Beschaffungen:

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

Die Ausschreibung unterliegt dem GATT-/WTO-Übereinkommen. Die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 / 2009 gilt subsidiär, die Inhalte der Artikel 17, und 27.3 sind im vorliegenden Programm jedoch abweichend geregelt.

Im Weiteren gelten als Grundlage dieses Programm zur Präqualifikation und das Programm zum Projektwettbewerb, die Fragenbeantwortung sowie die weiteren Unterlagen zum Wettbewerb. 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.

2.8. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Architekten 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](http://www.sia.ch/142i) heruntergeladen werden.

2.9. Vorbefassung

Die Firma Huber + Weibel AG Bahnhofstrasse 7, 6285 Hitzkirch, hat die Machbarkeitsstudien erarbeitet. Diese wird allen Teilnehmern im Projektwettbewerb zur Verfügung gestellt. Die Huber + Weibel AG sind zum Verfahren zugelassen.

2.10. Arbeitsgemeinschaften

Arbeitsgemeinschaften (ARGE) unter Architekten sind zugelassen, sofern sie bei der Präqualifikation angegeben werden.

2.11. Teambildung

Es sind Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten zu bilden. Die Federführung liegt bei den Architekten.

Mehrfachbewerbungen für die Fachrichtung Landschaftsarchitektur sind bis max. drei Bewerbungen in der PQ-Phase möglich. Für die Teilnahme am Projektwettbewerb wird die exklusive Teilnahme in einem Planerteam vorausgesetzt. Hierzu wird den Planerteams die Gelegenheit eingeräumt, einzelne Funktionen unter dem Vorbehalt einer gleichwertigen Qualifikation und dem vollständigen Erbringen der Nachweise auszuwechseln. Allfällige Anpassungen sind spätestens zum Zeitpunkt der Fragestellung zu melden. Die definitive Zusammensetzung der Teams wird mit der Beantwortung der Fragen bekannt gegeben.

2.12. Teambildung nach der Präqualifikation

Der Beizug weiterer Fachleute ist den Teilnehmern freigestellt. Mehrfachbeteiligungen von weiteren Fachleuten sind gestattet. Allfällig beigezogene Fachleute können aus ihrer Beteiligung am Projektwettbewerb keinen Anspruch auf eine weitere Beauftragung ableiten. Die Auftraggeberin beabsichtigt jedoch, die im Verfasserblatt genannten Fachleute im Rahmen der Weiterbearbeitung zur Offertstellung einzuladen, sofern dies die Gesetzgebung zum öffentlichen Beschaffungswesen zulässt.



2.13. Eignungs- und Auswahlkriterien Präqualifikation

Die Bewerber werden auf die für diese Aufgabe beste Eignung und Qualität hin (Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur) beurteilt. Zur Prüfung der Eignung und letztendlich zur Auswahl haben sie Angaben zum Büro resp. zur ARGE und vier Referenzobjekte (3x Architektur, 1x Landschaftsarchitektur) mit den nachfolgenden Kriterien einzureichen:

Eignungskriterien:

Formale Eignungskriterien:

Ausschlusskriterium

- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Vollständigkeit der Teamzusammenstellung
- Unterzeichnung des Eingabeformulars und der Selbstdeklaration

Eignungskriterien Architektur:

Ausschlusskriterien

- Zwei der drei Referenzen sind innerhalb der letzten 15 Jahre fertiggestellte Gebäude.
- Eine der drei Referenzen sind von einem Volumen > CHF 5 Mio. Gesamtbaukosten.
- Zwei der drei Referenzen haben einen Bezug zum Thema Wohnen.

Eignungskriterium Landschaftsarchitektur:

Ausschlusskriterium

- Die eine Referenz hat eine Landschaftsarchitektur-Planung von mit der Aufgabe vergleichbaren Grösse/Aufgabenstellung zum Inhalt.

Gewichtung

Zuschlagskriterien (qualitative Bewertung)

100%

Architektur (A2 – A4):

70%

- Architektonische, ortsbauliche Qualität der drei Referenzen
- Komplexität und Umfang mit der Aufgabenstellung vergleichbarer Projekte.

Landschaftsarchitektur (LA A2):

30%

- Landschaftsarchitektonische Qualität der Referenz
- Komplexität und Umfang mit der Aufgabenstellung vergleichbares Projekt.

2.14. Nachwuchsförderung

Im Sinne der Nachwuchsförderung können mindestens drei Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros zum Projektwettbewerb, welche den Referenzangaben nicht genügen, zugelassen werden. Die Referenzen hinsichtlich beruflicher Fähigkeiten über die ausgeschriebenen Architektur- und Landschaftsarchitekturleistungen sollen jedoch das Zuschlagskriterium Qualität erfüllen. Sie müssen jedoch nicht den Zuschlagskriterien Komplexität und Umfang entsprechen.

Ein Nachwuchsbüro unterliegt dem folgenden Kriterium: Sämtliche Firmeninhaber mit Jahrgang 1982 und jünger.



2.15. Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Sachpreisgericht

- Cornelius Müller, Präsident Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal (Vorsitz)
- Hugo Beck, Gemeinderat Hitzkirch, Ressort Gesundheit und Soziales und Mitglied Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal
- Raymond A. Neumann, Geschäftsführer Chrüz matt
- Felix Karnowski, Leitung Pflege und Betreuung Chrüz matt
- Christoph Blum, Vizepräsident Verband (Ersatz Sachpreisrichter)

Fachpreisgericht

- Franz Bucher-Suanzes, dipl. Architekt ETH BSA SIA, Luzern
- Barbara Neff, dipl. Architektin ETH BSA SIA, Zürich
- Adrian Berger, Architekt ETH BSA SIA, Zürich
- Samuel Sieber, dipl. Architekt ETH BSA SIA, Luzern
- Pascal Gysin, dipl. Landschaftsarchitekt MLA BSLA SIA, Sissach
- Sandra Remund, dipl. Architektin ETH, Metron Raumentwicklung AG, (Ersatz Fachpreisrichter)

Experten / Berater ohne Stimmrecht

- Michael Duss, Abteilungsleiter BUW Gemeinde Hitzkirch und Leiter der Gestaltungskommission der Gemeinde Hitzkirch
- Daniel Longerich, Karin Tschäni, Büro für Bauökonomie AG, Luzern (Vorprüfung, Verfahrensbeileitung)

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

2.16. Beurteilungskriterien Projektwettbewerb (orientierend)

Das Preisgericht beurteilt die Projektbeiträge nachfolgenden Kriterien:

- Ortsplanung und Architektur (Volumetrie, Setzung, Ortseinbindung, architektonisch-gestalterische Qualität der Gesamtanlage).
- Umgebung und Freiraum (Funktionalität und gestalterische sowie ökologische Qualität der Freiräume).
- Qualität der Innenräume mit hohem Wohnwert (Wohnqualität, Besonnung, Aussicht).
- Konzeption zur Förderung der Gemeinschaftsbildung (Ideen zur Anordnung, Erschliessung, Ausgestaltung).
- Ausgestaltung des Spannungsfeldes Gemeinschaft-Privatsphäre.
- Erschliessung (intern und Anschluss an umliegende Verkehrswege, Parkierung, Vernetzung mit benachbarten Gebieten und Nutzungen).
- Effiziente, flexible, betrieblich-funktionale Tauglichkeit der Räume für Dienstleistungen.
- Angemessenheit in Konstruktion und Materialisierung hinsichtlich Energie, Ökologie und Langlebigkeit.
- Wirtschaftlichkeit bezüglich Investition, Unterhalt und Betrieb.

Die Reihenfolge der Kriterien entspricht keiner Gewichtung. Das Preisgericht nimmt aufgrund der Kriterien eine Gesamtbewertung vor.



2.17. Vorprüfung

Die Vorprüfung wird durch die Büro für Bauökonomie AG sowie Berater und Experten ohne Stimmrecht vorgenommen. Die Ermittlung der Gesamtbaukosten (Grobkostenschätzung  $\pm 20\%$ ) mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung über 3 Projekte der engeren Wahl erfolgt durch die Büro für Bauökonomie AG.

2.18. Gesamtpreissumme

Die Gesamtsumme für Preise, Entschädigung und allfällige Ankäufe im Rahmen des Projektwettbewerbes beträgt CHF 200 000 inkl. MWST. Für die Einreichung eines vollständigen, den Vorgaben entsprechenden Entwurfes wird eine feste Entschädigung von CHF 15 000.00 inkl. MWST, inkl. Nebenkosten und Modell per Saldo aller Ansprüche ausgerichtet. Die restliche Preissumme 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 Rechnungstellung vergütet.

Für Ankäufe stehen höchstens 40% der restlichen 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  $\frac{3}{4}$  der Stimmen des Preisgerichts und die vollständige Zustimmung der Sachpreisrichter notwendig.

2.19. Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht

Die Entwürfe gehen mit Einreichung in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Urheberrechte verbleiben jedoch vollumfänglich bei den Verfassern. Die Auftraggeberin hat, unter Namensnennung der Urheber, das Recht zur Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung der Projekte.

2.20. Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Verfasser des vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Konzeptes mit der Projektierung, der Ausführungsplanung und der gestalterischen Leitung im Umfang von mindestens 58.5% Teilleistungen nach der SIA Ordnung 102, Ausgabe 2014 und 64.5% Teilleistungen nach der SIA Ordnung 105, Ausgabe 2014 zu beauftragen.

SIA Ordnung 102, Ausgabe 2014 (Architektur):

Die Bauherrschaft behält sich vor, die Leistungen für die Kostenplanung, Ausschreibung und Bauleitung der drei Etappen im Umfang von 41.5% Teilleistungen nach SIA 102, Ausgabe 2014 einem Dritten zu übertragen (Kostenschätzung 2%, Kostenvoranschlag 4%, Ausschreibung/Vergabe 8%, Werkverträge 1%, Bauleitung/Kostenkontrolle 23%, Inbetriebnahme 1.0%, Garantiarbeiten 1.5%, Schlussabrechnung 1%). Bei den Architekten verbleibend sind in diesem Fall 58.5% Teilleistungen.

Ebenfalls behält sich die Auftraggeberin vor, für die Realisierung einen General- oder Totalunternehmer zu beauftragen. In diesem Fall werden die 41.5% Teilleistungen zwischen Planer und General- oder Totalunternehmer aufgeteilt. Die geeignete Aufteilung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

SIA Ordnung 105, Ausgabe 2014 (Landschaftsarchitektur):

Die Bauherrschaft behält sich vor, die Leistungen für die Kostenplanung, Ausschreibung und Bauleitung im Umfang von 35.5% Teilleistungen nach SIA 105, Ausgabe 2014 einem Dritten zu übertragen (Ausschreibung/Vergabe 8%, Werkverträge 1%, Bauleitung/Kostenkontrolle 23%, Inbetriebnahme 1%, Garantiarbeiten 1.5%, Schlussabrechnung 1%). Beim Landschaftsarchitekten



verbleibend sind in diesem Fall 64.5% Teilleistungen.

Ebenfalls behält sich die Auftraggeberin vor, für die Realisierung einen General- oder Totalunternehmer zu beauftragen. In diesem Fall werden die 35.5% Teilleistungen zwischen Planer und General- oder Totalunternehmer aufgeteilt. Die geeignete Aufteilung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

#### 2.21. Honorarkonditionen

Für die weitere Projektbearbeitung gemäss Ziffer 2.20 gelten folgende Honorarkonditionen 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
- Separate Vergütung bei der Mithilfe der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes, mit mittlerem Stundenansatz von CHF 135.00 exkl. MWST
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten wie folgt:
  - BKP 1 Vorbereitungsarbeiten zu 100% mit Ausnahme Rückbau, Felsabbau, Baugrubensicherung und spezielle Foundationen zu 50%
  - BKP 2 Gebäude zu 100 %
  - BKP 3 Betriebseinrichtungen zu 50 %
  - BKP 4 Umgebung zu 50 % (Reduktion wegen Bezug des 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  $n = 1.0$
  - Anpassungsfaktor  $r = 1.0$
  - Faktor für Umbau, Unterhalt, Denkmalpflege  $U = 1.0$
  - Teamfaktor  $i = 1.0$
  - Faktor für Sonderleistungen  $s = 1.0$
  - Teilleistungen  $q = 58.5\%$  (gem. Ziffer 2.20)
  - 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.
- Separate Vergütung bei der Mithilfe der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes, mit mittlerem Stundenansatz von CHF 135.00 exkl. MWST
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
  - Koeffizient  $Z1 = 0.062 / Z2 = 10.58$  (SIA-Werte für das Jahr 2017)
  - Schwierigkeitsgrad  $n = 1.0$
  - Anpassungsfaktor  $r = 1.0$
  - Teamfaktor  $i = 1.0$
  - Faktor für Sonderleistungen  $s = 1.0$
  - Teilleistungen  $q = \text{min. } 64.5\%$ , (gem. Ziffer 2.20)
  - Stundenansatz  $h = 135.00$  exkl. MWST.



- 2.22. **Bereinigungsstufe**  
Das Preisgericht behält sich vor, falls es sich als notwendig erweist, den Projektwettbewerb mit Projekten der engeren Wahl, durch eine Bereinigungsstufe zu verlängern. Eine allfällige Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.
- 2.23. **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 wird den Teilnehmern mit dem Entscheid des Preisgerichts mitgeteilt.
- 2.24. **Rechtsschutz**  
Der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal erlässt nach Abschluss der Präqualifikation und nach Abschluss des Projektwettbewerbs eine beschwerdefähige Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung.
- 2.25. **Veröffentlichung**  
Die Auftraggeberin hat die Absicht, das Ergebnis des Wettbewerbs zu veröffentlichen. Dabei bestimmt sie den Zeitpunkt der Erstveröffentlichung. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Parteien zu Stillschweigen verpflichtet. Auftraggeberin und Teilnehmer besitzen anschliessend in gegenseitigem Einverständnis das Recht auf Veröffentlichung unter Namensnennung.



### 3. Termine und Unterlagen Präqualifikation

3.1.	Terminübersicht	
	Anschreibung zur Präqualifikation im Kantonsblatt und auf simap.ch	11. Mai 2019
	Einreichung der Präqualifikationsunterlagen	07. Juni 2019
	Auswahl Bewerber und Mitteilung	bis 12. Juli 2019

3.2. Unterlagen zur Präqualifikation  
Sämtliche Unterlagen können ab dem 11. Mai 2019 auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) heruntergeladen werden.

Nr.	Unterlage	digital
PQ 1	Programm zur Präqualifikation	PDF
PQ 2	Eingabeformular Präqualifikation / Antrag auf Teilnahme	Excel
PQ 3	Raumprogramm (orientierend)	PDF

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 Eingabeformular Präqualifikation / Antrag auf Teilnahme (PQ 2)
- Bewerbungsdokumentation 1 Blatt im Format 84 x 90 cm, gerollt, in Kartonmappe oder gefaltet im Format DIN A4 (siehe PQ 2, Ziffer 3.2)

Die Eingaben sind mit dem Vermerk «Stöcklimatt - Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal, Präqualifikation» sowie «Bitte Kuvert nicht öffnen» zu beschriften.

3.4. Abgabetermin und Eingabeort  
Eingabetermin für alle Präqualifikationsunterlagen: **Freitag 07. Juni 2019, 16:00 Uhr**  
Eingabeort für sämtliche Unterlagen: Büro für Bauökonomie AG  
Zähringerstrasse 19  
6003 Luzern

Öffnungszeiten:  
Mo - Fr 08:00 – 12:00 und 13:30 – 17:00 Uhr

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

3.5. Beurteilung und Selektion  
Die Auswahl von maximal 10 Teilnehmern erfolgt durch den Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal auf Empfehlung des Preisgerichts.



#### **4. Termine und Unterlagen Projektwettbewerb (orientierend)**

4.1.	Terminübersicht	
	Versand Programm und Projektwettbewerbsunterlagen	16. Juli 2019
	Begehung, Abgabe Modellgrundlage	30. Juli 2019
	Fragenstellung anonym (Poststempel, A-Post)	13. August 2019
	Fragenbeantwortung	03. September 2019
	Abgabetermin Planunterlagen	29. November 2019
	Abgabetermin Modell	13. Dezember 2019
	Beurteilung, Entscheid	Januar 2020
	Bericht und Information Teilnehmer	Februar 2020
	Ausstellung	März 2020
	Weitere Termine	
	Entwurf Gestaltungsplan	bis Mai 2020
	Öffentliche Auflage	September 2020
	Genehmigung Gestaltungsplan durch Gemeinderat	November 2020
	Beginn Phase Projektierung 1. Etappe	ab Februar 2021

#### 4.2. Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmer haben folgende Unterlagen einzureichen:

- 1 Satz Pläne, ungefaltet in Mappe oder gerollt (in Kartonrolle)
- 1 Satz Pläne gefaltet, für die Vorprüfung
- Plansatz im Originalformat und im A3-Format mit reduzierter Dateigrösse als PDF-Datei auf Datenträger (CD, USB-Stick), anonymisiert.

Abzugeben sind maximal 4 Blätter A0 (Hochformat 84/120cm). 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 4.3).

«Stöcklimatt, wo Generationen gemeinsam leben»

- Situationsplan Darstellung des Projektvorschlags 1:500, mit Angaben zur Umgebungsgestaltung, Etappierung, Bezeichnung der Eingänge.
- Grundrisse Grundrisse 1:200, soweit für das Verständnis des Projektes erforderlich, mit Raumbezeichnungen und Flächenangaben / Wohnungsgrößen (m<sup>2</sup>). Bei erdberührenden Grundrissen ist die angrenzende Umgebungsgestaltung darzustellen.
- Schnitte 1:200, Längs- und Querschnitte soweit für das Verständnis des Projektes erforderlich, mit gewachsenem und neuem Terrainverlauf sowie Höhenkoten, in den Schnitten sind die angrenzenden Bauten darzustellen
- Fassaden 1:200, soweit für das Verständnis des Projektes erforderlich, mit gewachsenem und neuem Terrainverlauf sowie Höhenkoten



- Fassadenschnitt 1:50 vertikal, mit Aussenansicht und Angaben zum konstruktiven Aufbau und zur beabsichtigten Materialisierung
- Erläuterungsbericht Mit Aussagen zum architektonischen Konzept, Tragstruktur, zur Aussenraumgestaltung, Materialisierung generell, Etappierung, Nachhaltigkeit, Unterhalt und Betrieb.  
Mit Aussagen zum Thema „Spannungsfeld Gemeinschaft-Privatheit“, Wohnen im Alter und zur Gemeinschaftsbildung.
- Visualisierungen Maximal ein Stimmungsbild
- Mengennachweis Ausgefüllte Vorlage (Unterlage 04) mit nachvollziehbaren Schemata zur Flächen- / Volumenberechnung nach SIA 416 sowie Ausnützungsberechnung, Wohnungsspiegel und Parkplatznachweis.
- Modell 1:500 in Weiss gehalten, auf abgegebener Unterlage, die Etappen sind wegnehmbar darzustellen, davon ausgenommen die erste Etappe.

#### Weitere Abgaben

- Verfasserkuvert Ausgefülltes Verfasserblatt mit allen beteiligten Mitarbeitern (Unterlage 05) in verschlossenem, neutralem Kuvert. Ein Einzahlungsschein zur Überweisung der Entschädigung ist beizulegen.
- Daten-CD, USB-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 (Reduktion Dateigrösse) abzuspeichern. Die Daten dürfen keine Rückschlüsse auf die Verfasser zulassen.

#### 4.3. Anonymität / Beschriftung

Das Verfahren wird **anonym** durchgeführt. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk «Stöcklimatt - Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal», zu beschriften. Entwürfe, bei welchen die Anonymität verletzt ist, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.



## 5. Planungsrichtlinien und Hinweise (orientierend)

### 5.1. Planungsperimeter und Betrachtungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle 332 mit einer Grösse von 9364 m<sup>2</sup>. Das Grundstück Stöcklimatt liegt in der Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht und besitzt eine ökologische Freihaltezone.

Die Erschliessung erfolgt über die Herrenmattstrasse.

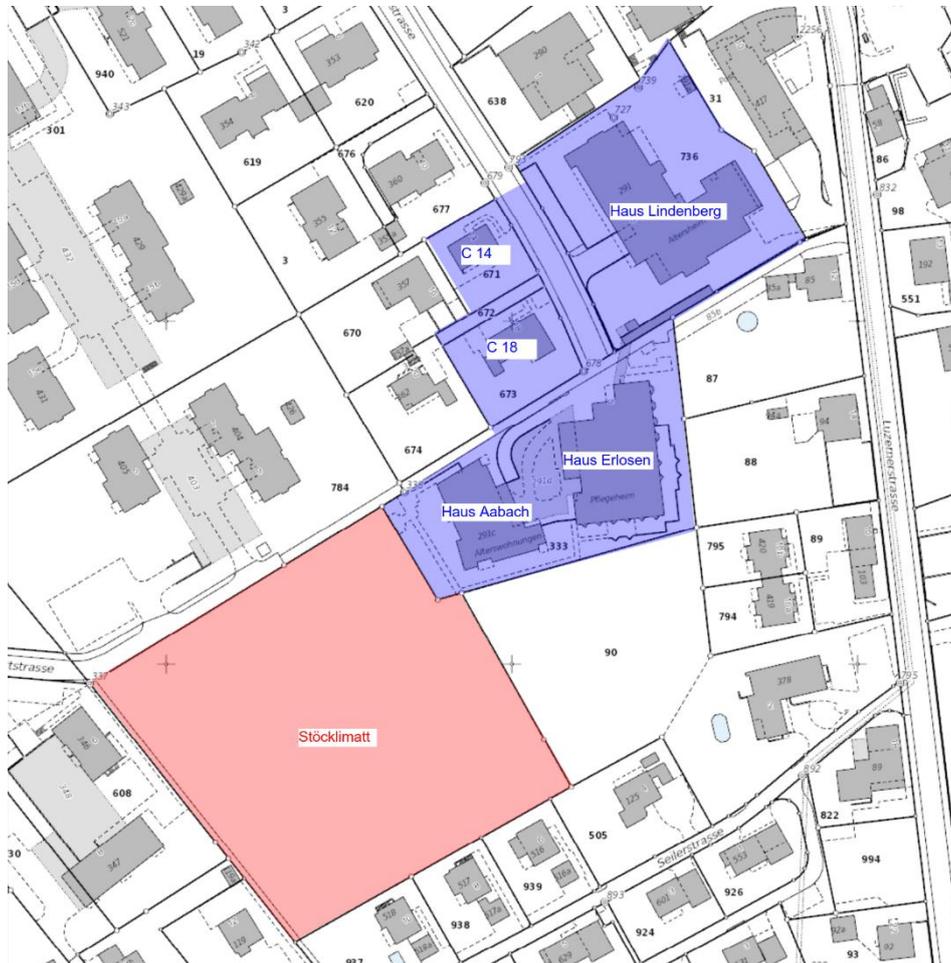


Planungsperimeter Stöcklimatt

-  Betrachtungsperimeter
-  Planungsperimeter Parzelle 332 mit Anschluss an Bestandsgebäude
-  Ökologische Freihaltezone
-  Erschliessung Herrenmattstrasse
-  Oberirdische Verbindungsgang zum Haus Aabach der Chrüz matt
-  Erschliessung Parzelle 90 über die Tiefgarage der Parzelle 332



## 5.2. Bestehende Gebäude und Dienstleistungen



Bestehende Häuser Chrüz matt und Lage «Stöcklimatt»

- Haus Lindenberg  
Im Haus Lindenberg bildet mit dem Restaurantbetrieb und der Administration den Haupttrakt des Altersheims. Es befinden sich 65 Pflegebetten sowie die Kleinabteilung Stöckli. Neben der Pflege verfügt das Haus über ein Dienstleistungsangebot das unter anderem eine Kapelle, eine Cafeteria, einen Saal oder die Wäscherei beinhaltet.
- Haus Erlösen  
Das Haus Erlösen beherbergt 32 Pflegeplätze, Schulungsräume, eine eigene Cafeteria, diverse Therapieräume und eine Kapelle.
- Haus Aabach  
Im Haus Aabach sind derzeit 16 Alterswohnungen sowie drei Einzelzimmer mit Gemeinschaftswohnzimmer untergebracht.
- Cornelistrasse 14 / 18  
Die beiden Einfamilienhäuser wurden zur Landsicherung als strategischer Kauf vom Gemeindeverband erworben und dienen derzeit als Büro-, Sitzungs- und Besprechungsräume.



### 5.3. Erläuterungen zum Raumprogramm

#### 5.3.1. Übergeordnete Anforderungen

Für die Ausformulierung der gesamten Überbauung gelten neben den üblichen gesetzlichen Vorgaben die Anforderungen 'Hindernisfreie Bauten' der Norm SIA 500 sowie die Planungsrichtlinie ‚Altersgerechte Wohnbauten‘ (PR-AWB) von Felix Bohn (herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen).

Grundsätzlich handelt es sich um eine Wohnüberbauung, die Überbauung soll also in keiner Weise an eine Institution erinnern. Durch den erhöhten Standard betreffend Altersgerechtigkeit werden einzelne institutionsnahe Massnahmen zum Thema werden. Es ist darum sehr wichtig, dass bei allen Diskussionen und Entscheiden der übergeordnete Aspekt der Wohnlichkeit im Zentrum steht ohne, dass die Funktionalität darunter leidet.

Es wird eine nachhaltige, naturnahe und innovative Lösung gesucht. Die Struktur der Überbauung ist so zu konzipieren, dass bei sich verändernden oder entwickelnden Bedürfnissen das Raumprogramm für die Etappen 2 und 3 entsprechend angepasst werden kann. Für die erste Bauetappe bedeutet eine dieserart flexible Bauweise die Möglichkeit zum Zusammenlegen von zwei 2,5-Zimmer-Wohnungen und im öffentlichen Bereich sollen zweckmässige bauliche Voraussetzungen eine unterschiedliche Nutzung eines Gemeinschaftsraums ermöglichen (siehe unter Ziffer 5.3.4). In den Raumprogrammen zu den drei Bauetappen werden diese Anforderungen präzisiert.

#### 5.3.2. Zielpublikum

Rund 70% der Wohnungen sollen an Personen im Alter ab 60 Jahren bis zur Hochaltrigkeit vermietet werden. Die Wohnungen sollen je nach Lebenssituation und Lebensform an Familien, Paare, Einzelpersonen oder Wohngemeinschaften vergeben werden.

Die einzelnen Wohnungen werden nicht spezifisch auf eine bestimmte Nutzergruppe ausgerichtet. Alle Wohnungen werden gemäss den Planungsrichtlinien 'Altersgerechte Wohnbauten' erstellt, wobei keine Hilfsmittel wie Halte- oder Klappgriffe vorgängig montiert werden. Die Grundrisse und der Ausbau ermöglichen die individuelle Anpassung der Wohnungen an die entsprechenden Bedürfnisse bei Bedarf.

In der Mietergruppe der über 60-jährigen Personen finden sich Arbeitstätige vor ihrer Pensionierung und rüstige AHV-Beziehende genauso wie fragile und auch betreuungs- und/oder pflegebedürftige Menschen. Bei der Vermietung der Wohnungen wird auf eine ausgewogene Mischung dieser Personengruppen geachtet, wobei aber insbesondere der Abdeckung von genügend Wohn- und Betreuungsangeboten für die ältere Bevölkerung des Hitzkirchertals Rechnung getragen wird. Das Projekt grenzt sich von herkömmlichen Alterssiedlungen ab. Viele der in der Siedlung geplanten Angebote, Dienstleistungen und Aktivitäten sollen für die Bevölkerung in der Umgebung und im ganzen Hitzkirchertal zugänglich sein, was eine offene und einladende Gestaltung erfordert („sozialräumliche, motivierende Durchlässigkeit“).

#### 5.3.3. Wohnstandard

Es sind grundsätzlich preisgünstige Wohnungen anzustreben. Gemeinschaftsfördernde Erschliessungsflächen sind Bestandteil der Überbauung (siehe Ziffer 5.3.4 und 5.3.5), sind jedoch massvoll einzusetzen.

#### 5.3.4. Begegnung und Treffpunkt

Mit wachsendem Betreuungs- und/oder Pflegebedarf und eingeschränkter Mobilität konzentriert sich das Leben zunehmend auf das nahe Umfeld. Soziale Kontakte im Haus und mit den Nachbarn gewinnen an Bedeutung. In diesem Sinne nehmen die Erschliessung (hausintern sowie direkte Umgebung) wie auch gemeinschaftlich nutzbare Räume wichtige Funktionen wahr – sie bieten Raum



für Begegnung und Treffpunkt.

Einer der Hauseingänge übernimmt die Funktion des Haupteinganges. Im Eingangsbereich ist dort gut sichtbar das Büro der Kontaktstelle Stöcklimatt platziert. Im Rahmen eines Betriebskonzeptes gilt es zu definieren an welchen Stunden pro Woche dieses Büro besetzt sein wird. (Die generalistisch geprägte Kontaktstelle Stöcklimatt fördert und unterstützt primär das selbständige Wohnen im Alter und nimmt hierzu für die Stöcklimatt und die Gemeinden des Hitzkirchertals die folgenden Aufgaben wahr: 1) Anlauf-, Informations-, Vermittlungs- und Koordinationsfunktion; 2) Erkennen und Aufnehmen von gesundheits- und autonomierelevanten Problemstellungen unter Einbezug von Fachspezialisten, begleitendes „Monitoring“ während der Massnahmenumsetzung; 3) Förderung und Vermittlung sozialräumlicher Freiwilligenarbeit und Nachbarschaftshilfe; 4) Führen eines alterswohnrelevanten Dienstleistungsinventars für das ganze Hitzkirchertal; 5) Gewährleisten und Koordinieren einer soziokulturell geprägten Nutzung des Gemeinschaftsraums (siehe unten); 6) Kommunikations- und Sensibilisierungsaufgaben.)

Das angrenzende Sitzungszimmer für Beratungsgespräche, Besprechungen und Sitzungen ist separat erschlossen, idealerweise direkt vom Eingangsbereich erreichbar.

Eine gedeckte Verbindung vom Eingangsbereich dieses Haupteingangs zum Haus Aabach ermöglicht den Zugang zu den weiteren Angeboten der Chrüz matt trockenen Fusses.

Der Gemeinschaftsraum mit Küche ist ebenfalls im Haupthaus platziert und wird direkt vom Eingangsbereich aus erschlossen. Der gemütlich ausgestattete Raum wird einerseits zur Gemeinschaftsbildung siedlungsintern genutzt. Andererseits sollen auch Anlässe stattfinden, welche sich an Personen aus dem Quartier/Dorf/Hitzkirchertal richten. Er soll vielseitig nutzbar sein, über eine flexible, einfach zu realisierende, mobile Kleinbühne (Bühnenmaterial in greifbarer Nähe) und eine gute Akustik verfügen, multimedial erschlossen sein, eine gute Belüftung und Kühlmöglichkeit gewährleisten und auch als Treffpunkt (tagsüber, abends, an Wochenenden) dienen können. Der Gemeinschaftsraum ist einsehbar (zieht Menschen an, wenn etwas läuft) kann aber auch genutzt werden für intimere Anlässe (z.B. für private Feste). Er verfügt über einen mindestens teilweise gedeckten Gartensitzplatz.

Der Therapieraum ist gut zugänglich im Erdgeschoss platziert. Er wird genutzt als Therapie-/Besprechungsraum und ist mit Fitnessgeräten und einer Massageliege ausgestattet. Dieser Raum wird siedlungsintern sowie von Personen aus dem Quartier oder aus dem weiteren Umfeld genutzt.

Für ältere fragile Menschen ist der Gang zum Waschsalon oftmals einer der wenigen Gründe, um die Wohnung noch zu verlassen. Indem Ausgestaltung und Platzierung attraktiv sind, wird die Wohnung dafür gerne verlassen. In den Wohnungen werden Anschlüsse für WA/TU vorgesehen. Wer will, kann sich eine eigene WA/TU kaufen, die ändern nutzen den Waschsalon und damit den Raum für Begegnung.

Die gemeinsamen Waschsalons sind so angelegt, dass der Weg dorthin und die Position selber zu Begegnung führen können. Je nach Wahl der Gebäudestruktur und Erschliessung könnte der Waschsalon pro Geschoss (z.B. bei Laubengangerschliessung) oder im Erdgeschoss (bei Punkthäusern) platziert sein (abhängig von der Anzahl Wohnungen pro Geschoss). Auf Laubengängen oder anderen horizontalen Erschliessungen sollten der Waschsalon in Bezug zur Vertikalerschliessung angeboten werden, möglichst in Kombination mit einer möblierten Aufenthaltsnische. So wird der Gang zur Waschküche, wenn gewünscht auch zu einer sozialen Austauschmöglichkeit. Im Erdgeschoss angeordnete Waschsalons haben den Vorteil, dass sie einen direkten Ausgang zum Wäschehängen in der Sonne haben. Idealerweise mit einer Sitzgelegenheit in der Nähe. Wer möchte kann also das Waschen als Kommunikationsmöglichkeit/-angebot nutzen.

#### 5.3.5. Erschliessung Gebäude und Wohnungen

Alle Hauseingänge der Wohnüberbauung sind so zu platzieren, dass der Sichtkontakt zum Siedlungsleben gegeben ist. Die Hauseingänge verfügen über einen gedeckten Eingangsbereich mit



windgeschützten Sitzmöglichkeiten.

Die Eingangsbereiche mit Sitzmöglichkeiten sind natürlich belichtet und verfügen über Aufenthaltsqualität. Von den Eingangsbereichen aus sind die Treppenhäuser zu den Wohnungen direkt erreichbar. Sie sind übersichtlich und natürlich belichtet. Die Treppenläufe sind mit Stufenmarkierungen, beidseitigen gut umfassbaren Handläufen und guter Beleuchtung ausgestattet. Die interne Erschliessung lädt ein zu Begegnung und ist räumlich entsprechend angelegt. Je nach Erschliessungstyp könnte ein direkter Sichtkontakt von den Wohnungen (von der Küche oder dem Eingangsbereich aus) zur Erschliessung ermöglicht werden.

#### 5.3.6. Gemeinschaft versus Individualität

Das Angebot von Begegnungsräumen (siedlungsintern sowie mit der Öffentlichkeit) wird erfahrungsgemäss besser genutzt, wenn im Gegenzug die Privatsphäre der Siedlungsbewohner/innen gewährleistet ist und Rückzugsmöglichkeit angeboten werden, sei dies in den eigenen vier Wänden, auf ruhigen Loggien oder/und in geschützten Aufenthaltsbereichen im Aussenraum. Dieses Spannungsfeld zwischen Gemeinschaft und Privatheit stellt eine architektonische Herausforderung dar und ist zentral fürs Gelingen einer generationendurchmischten Siedlung, wo sehr unterschiedliche Bedürfnisse aufeinander treffen.

#### 5.3.7. Umgebung

Die Gebäude sind über eine attraktive Aussenanlage miteinander verbunden. Das Neben- und Miteinander der verschiedenen Bewohnergruppen der Siedlung "wo Generationen gemeinsam Leben" wird durch die Umgebungsgestaltung unterstützt. Es wird im Speziellen darauf geachtet, dass die Bedürfnisse betreffend Hindernisfreiheit auch im Aussenraum berücksichtigt werden (siehe Planungsrichtlinie "Altersgerechte Wohnbauten" und Leitfaden "Spielplätze für alle"), so dass alle Bewohner entsprechend ihren Wünschen am Geschehen teilhaben können.

Ein Garten soll der generationen- und wohnformendurchmischten Mieterschaft Boden- und evtl. Hochbeet-bezogene Anbau-/Gärtner-Möglichkeiten bieten.

Der Aussenraum soll auf verschiedene Bedürfnisse eingehen, das Nebeneinander von Lebendigkeit und Ruhe ist auch hier zu berücksichtigen.



5.3.8. Zuordnung Dienstleistungsangebot

Die nachstehende Tabelle zeigt die Dienstleistungen der Stöcklimatt und deren Zuordnung zu den unterschiedlichen Generationen / Nutzerprofilen zur Unterstützung des sozialraumorientierenden Quartiers.

**Dienstleistung und Zugehörigkeit**

Nutzungen	Alterswohnungen	Familienwohnungen	Single / Paare	Externe
KiTa		x		x
SpitIn (In-house Spitex)	Grundangebot	Zusatzleistung nach Bedarf	Zusatzleistung nach Bedarf	
Therapieräume	x			x
Gemeinschaftsraum	x	x	x	Vermietung nach Bedarf
Gewerbeküche	x	x	x	
Freifläche	Bewegungsrundgang Attraktive Fläche zur Förderung des Mehrgenerationenwohnen	Spielflächen / Geräte Attraktive Fläche zur Förderung des Mehrgenerationenwohnen	Attraktive Fläche zur Förderung des Mehrgenerationenwohnen	Frei zugänglich für Besucher und Nachbarn

Von den Räumen mit Dienstleistungsnutzung wird eine direkte witterungsgeschützte Anbindung zum Haus Aabach auf der Parzelle 333 gefordert, um so eine durchgängige Verbindung der Stöcklimatt bis zum Haus Lindenberg sicherzustellen.

5.4. Etappierung

Die prozentuale Aufteilung der Wohnung gemäss unterschiedlichen Nutzerprofilen ist in allen Etappen umzusetzen. Die 1. Etappe umfasst nebst der Dienstleistungsfläche ca. 34 - 38 Wohnungen. Das detaillierte Raumprogramm der 1./2. Etappe ist mit den entsprechenden Flächen der Unterlage 02 zu entnehmen.

Nutzungen	Alterswohnungen	Familienwohnungen	Single / Paare
<b>Wohnungen</b> (ca. 83 Whg. 1. / 2. Etappe)	<b>70%</b> (ca. 58 Whg. 1. / 2. Etappe)	<b>20%</b> (ca. 17 Whg. 1. / 2. Etappe)	<b>10%</b> (ca. 8 Whg. 1. / 2. Etappe)
2 1/2 Zimmer-Wohnung	60% (ca. 35 Whg)		30% (ca. 2 Whg)
3 1/2 Zimmer-Wohnung	30% (ca. 23 Whg)	30% (ca. 5 Whg)	70% (ca. 6 Whg)
4 1/2 Zimmer-Wohnung		50% (ca. 9 Whg)	
5 1/2 Zimmer-Wohnung		20% (ca. 3 Whg)	



In der Machbarkeitsstudie wurde eine AZ von 1.0 umgesetzt. Um Kosten zu optimieren ist das Raumprogramm in einem weiteren Schritt angepasst worden, sodass eine AZ von ca. 0.9 resultierte. Anhand der 3. Etappe soll jedoch das Szenario einer maximalen Verdichtung des Areal überprüft werden, indem die mögliche AZ von 1.15 angestrebt wird. Folgende Tabelle zeigt eine Annäherung an eine mögliche Wohnungszahl.

Die Einstellhalle soll in Etappen erweitert werden können. Dabei ist die unterirdische Erschliessung der Parzelle 90 bereits in der 1. Etappe zu gewährleisten (siehe Ziffer 5.5.3).

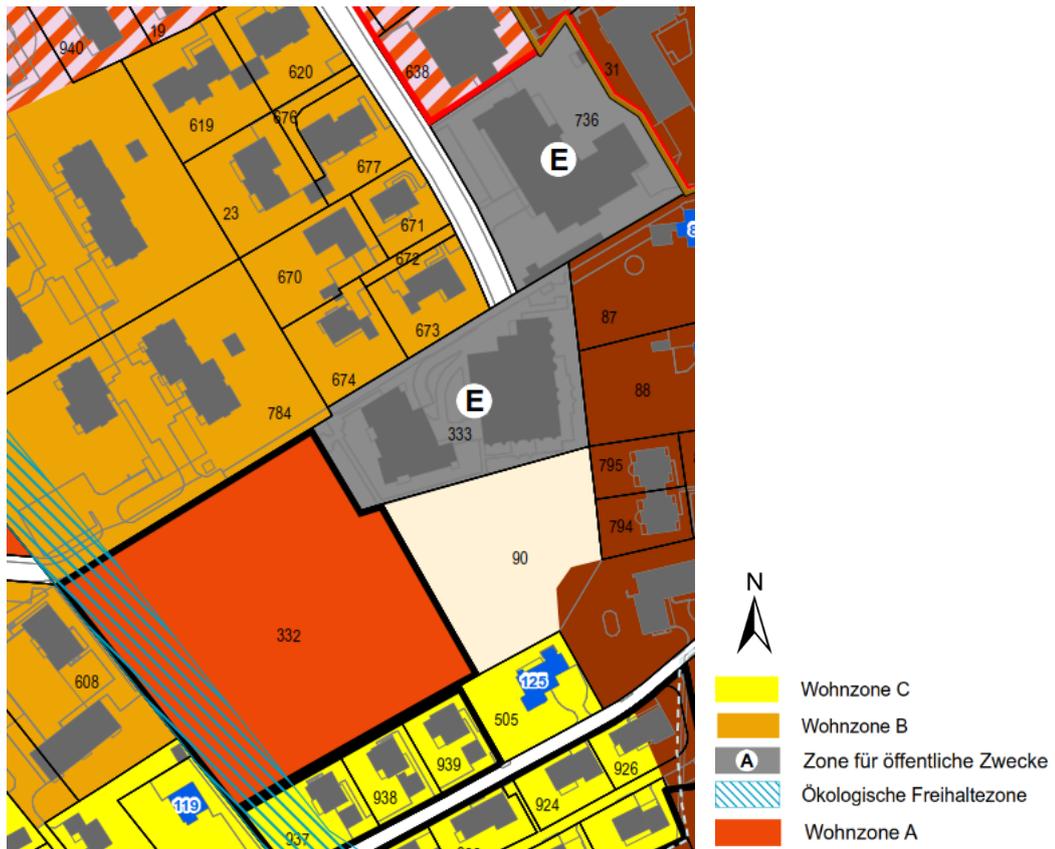
Nutzungen	Alterswohnungen	Familienwohnungen	Single / Paare
<b>Wohnungen</b> (ca. 103 Whg. inkl. Gestaltungsplanbonus von 15%)	<b>70%</b> (ca. 72 Whg. inkl. Gestaltungsplanbonus von 15%)	<b>20%</b> (ca. 21 Whg. inkl. Gestaltungsplanbonus von 15%)	<b>10%</b> (ca. 10 Whg. inkl. Gestaltungsplanbonus von 15%)
2 1/2 Zimmer-Wohnung	60% (ca. 43 Whg)		30% (ca. 3 Whg)
3 1/2 Zimmer-Wohnung	30% (ca. 29 Whg)	30% (ca. 6 Whg)	70% (ca. 7 Whg)
4 1/2 Zimmer-Wohnung		50% (ca. 10 Whg)	
5 1/2 Zimmer-Wohnung		20% (ca. 5 Whg)	



### 5.5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 5.5.1. Lage und Zonen gesamte Chrüz matt

Die Chrüz matt auf den Parzellen 736 und 333 befindet sich in der Zone für öffentliche Zwecke E (Alters-, Wohn- und Pflegeheime). Die Stöcklimatt auf der Parzelle 332 in der Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht.



#### 5.5.2. Baurechtliche Vorgaben Stöcklimatt (Teilauszug)

Für die Planung des Wohnprojekts Stöcklimatt auf der Parzelle 332, werden folgende massgeblichen Artikel des Bau- und Zonenreglements (BZR, Juni 2016) der Gemeinde Hitzkirch festgehalten:

- BZR, Art. 10 Baumasse (Auszug)

Bauzone	Signatur	Ausnützungsziffer (AZ)	Fassadenhöhe Talseitig	Gesamthöhe	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
Wohnzone A	WA	1.0	k.A.	17.5 m	8.0 m	II



- BZR, Art. 16 Wohnzone A, B, C und D (Auszug)
  - 1 Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen.
  - 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
  - 3 In den Wohnzonen A und B sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.
- BZR, Art. 34 ökologische Freihaltezone
  - 1 Die ökologische Freihaltezone dient der Freihaltung empfindlicher Landschaftsteile, der Erhaltung von Grünzügen in der Siedlung und der ökologischen Vernetzung. Sie überlagert Bauzonen, Reservezonen und die Landwirtschaftszone.
  - 2 Hochbauten, massive Einfriedungen und Freileitungen sind nicht zulässig. In der Landwirtschaftszone sind zudem weder bewilligungspflichtige Anlagen, mit Ausnahme von Wegen, noch Stützmauern zulässig.
  - 3 Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Gestaltende Bepflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten vorzunehmen. In den Bauzonen ist für die Begrünung ein angemessener Anteil zusammenhängender extensiv genutzter Flächen vorzusehen. In der Landwirtschaftszone sind möglichst viele ökologische Ausgleichsflächen in die Freihaltezone zu legen.
- BZR, Art. 47 Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
  - 7 Das Gebiet "Herrenmatt", Ortsteil Hitzkirch, darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit dem Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass
    - ...ein durchmischtes und altersgerechtes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen wird,
    - ... die Bauten und Anlagen eine besonders gute architektonische Gestaltung aufweisen, die Zugänglichkeit zum Alterswohnheim "Chrüz matt" für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr sichergestellt ist,
    - ... die bestehende Quartierstruktur respektiert werden und sich die Überbauung rücksichtsvoll darin integriert, der Übergang zur Wohnzone C ist harmonisch auszugestalten.
- BZR, Art. 49 Mindestfläche für Gestaltungspläne
  - 1 Für grössere zusammenhängende Baugebiete kann die Gemeinde im Interesse einer guten baulichen Entwicklung auf Arealen von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> in den Kernzonen und 5'000 m<sup>2</sup> in den übrigen Bauzonen Gestaltungspläne mit Abweichungen von den Vorschriften der Normalbauweise genehmigen.
  - 2 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von § 75 PBG erfüllt, kann die Gemeinde zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von bis zu 15 % gewähren.



- 5.5.3. Erschliessung Parzelle Nr. 332 und Nr. 90  
Die Grundstückszufahrt zur Parzelle Nr. 332 zum Gebiet „Herrenmatt“ erfolgt über die ausgebauten Herrenmattstrasse. Die südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnquartiere und das Alterswohnheim Chrüz matt werden dadurch vor zusätzlichem Verkehr verschont. Der Mehrverkehr der neuen Überbauung stellt für die westlich und nördlich angrenzenden Nutzer keine übermässige Belastung dar. Die Herrenmatt- und die Alte Landstrasse sind so dimensioniert, dass sie den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können, ebenso der Knoten der Alten Landstrasse / Bahnhofstrasse.

(...)

Das Grundstück Nr. 90 wird aktuell ab der Seilerstrasse bewirtschaftet. Mit der Bebauung der Parzelle 332 muss die Erschliessung der Parzelle Nr. 90 auch von der Stöcklimatt / Chrüz matt her sichergestellt sein. Es ist zu gewährleisten, dass das Grundstück Nr. 90 unterirdisch über die Tiefgarage der Stöcklimatt erschlossen werden kann. Eine oberirdische Rettungsgasse zur Parzelle Nr. 90 gilt es bei der Projektierung zu prüfen.

Die Parkierung hat, abgesehen von Teilen der Besucherparkplätzen, unterirdisch zu erfolgen.

- 5.6. Gesetzliche Grundlagen  
Im Rahmen der Planung und Ausführung des Projektes sind nebst den „allgemeinen Regeln der Baukunst“ alle einschlägigen Gesetze, Normen, Vorschriften und Richtlinien einzuhalten. Für die Bearbeitung der gestellten Aufgabe haben insbesondere folgende Gesetze, Verordnungen, Zonenplan Richtlinien, Vorschriften und Vorgaben ihre Gültigkeit (Auflistung nicht abschliessend):

**Gesetze / Verordnungen des Kanton Luzerns**

Planungs- und Baugesetz (PBG), vom 07.03.1989 (Stand 01.01.2019)

<http://srl.lu.ch/frontend/versions/3312>

Planungs- und Bauverordnung (PBV), vom 29.10.2013 (Stand 01.03.2019)

<http://srl.lu.ch/frontend/versions/3396>

**Bau- und Zonenreglement Hitzkirch**

Bau- und Zonenreglement vom 30. Mai 2016

[http://www.hitzkirch.ch/dl.php/de/5c5987b8f1a74/BZR\\_160712-181016\\_Genehmigung\\_Art-57.pdf](http://www.hitzkirch.ch/dl.php/de/5c5987b8f1a74/BZR_160712-181016_Genehmigung_Art-57.pdf)

Zonenplan Siedlung Gemeinde Hitzkirch

[http://www.hitzkirch.ch/dl.php/de/5a02e6e6d0880/Zonenplan\\_Siedlung.pdf](http://www.hitzkirch.ch/dl.php/de/5a02e6e6d0880/Zonenplan_Siedlung.pdf)

Gefahrenzonenplan Hitzkirch

[http://www.hitzkirch.ch/dl.php/de/5a02da0ae593c/Gefahrenzonenplan\\_Hitzkirch\\_2500\\_160701\\_def.pdf](http://www.hitzkirch.ch/dl.php/de/5a02da0ae593c/Gefahrenzonenplan_Hitzkirch_2500_160701_def.pdf)

**Brandschutz**

Die aktuellen Brandschutzvorschriften VKF werden als verbindlich vorausgesetzt.

Schweizerische Brandschutzvorschriften 2015

[http://www.praever.ch/DE/BS/BSV2015/Seiten/default\\_bsv2015.aspx](http://www.praever.ch/DE/BS/BSV2015/Seiten/default_bsv2015.aspx)

**Behindertengerechte Bauweise – Hindernisfreie Bauten**

Die Norm SIA 500 “Hindernisfreie Bauten“, Ausgabe 2009 wird als verbindlich vorausgesetzt.



Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten», der Schweizer Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.

[https://hindernisfreie-architektur.ch/wp-content/uploads/2017/06/altersger.Wohnbauten\\_PRL.pdf](https://hindernisfreie-architektur.ch/wp-content/uploads/2017/06/altersger.Wohnbauten_PRL.pdf)

### **Energiegesetz des Kanton Luzern**

Kantonales Energiegesetz (KE nG) vom 04.12.2017 (Stand 01.01.2019)

<http://srl.lu.ch/frontend/versions/3308>

Kantonale Energieverordnung (KE nV) vom 25.09.2018 (Stand 01.01.2019)

<http://srl.lu.ch/frontend/versions/3313>

#### 5.7. Freiraum- und Umgebungsgestaltung

Die Gebäude sind über attraktive und vielfältig nutzbare Aussenräume miteinander verbunden und schaffen sinnvolle Verknüpfungen mit den angrenzenden Nutzungen. Die Freiraumgestaltung schafft komfortable, sichere Bewegungs- / und Begegnungsräume innerhalb des Planungspereimeters und bietet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen privaten und öffentlichen Bereichen. Das Neben- und Miteinander der verschiedenen Bewohnergruppen der Siedlung "wo Generationen gemeinsam Leben" wird durch die Umgebungsgestaltung ergänzt. Der Aussenraum soll auf die verschiedenen Bedürfnisse eingehen und das komplementierende Gegenüber der Innenräume schaffen, das Nebeneinander von Lebendigkeit und Ruhe ist auch hier zu berücksichtigen. Die ökologische Freihaltezone ist durch eine schlüssige Nutzung durch die neue Bebauung in die Konzeption zu integrieren und soll der neuen Wohnüberbauung dienen. Die Integration von siedlungsökologischen Werten wird gewünscht.

Es entstehen attraktive und vielfältig nutzbare Aussenräume, welche generationenübergreifend das Quartierleben aufwerten. Es wird im Speziellen darauf geachtet, dass die Bedürfnisse betreffend Hindernisfreiheit auch im Aussenraum berücksichtigt werden (siehe Planungsrichtlinie "Altersgerechte Wohnbauten" und Leitfaden "Spielplätze für alle"), so dass alle Bewohner entsprechend ihren Wünschen am Geschehen teilhaben können. Wünschenswert ist ein Bewegungsrundgang für die Alterswohnungen der dennoch alle Altersgruppen der Stöcklimatt anspricht.

Gestaltung:

- Raumgliederung und Topografie, Wegführung und Adressbildung

Nutzung:

- für unterschiedliche Nutzungs- und Altersgruppen
- Begegnungsräume (soziale Durchmischung)
- Erreichbarkeit (Vernetzung mit weiterer Umgebung, Durchlässigkeit, innere Erschliessung)
- Alltagstauglichkeit
- Sicherheit

Ökologie und Nachhaltigkeit:

- Situationsspezifische, standortgerechte Vielfalt (Materialien, Wasserhaushalt, Bepflanzung)
- Ökologisch und energetisch vertretbare Materialien.

Dauerhaftigkeit:

- Robustheit
- Verhältnismässiges Pflege- und Unterhaltsbudget (Winterdienst), um langfristig die angestrebte Qualität zu erhalten.



Entsorgung:

- An geeigneter Lage sind Unterflurcontainer zu erstellen. Genaue Anzahl Container wird im Verlauf der Projektierung konkretisiert.

#### 5.8. Wirtschaftlichkeit

Der Wirtschaftlichkeit in der Erstellung sowie in Betrieb und Unterhalt - im Sinne der Lebenszyklusbetrachtung - wird von der Auftraggeberin hohe Bedeutung zugemessen. Für die Wohnüberbauung Stöcklimatt sind die Gesamtinvestition für die 1. und 2. Etappe definiert. Diese Investitionssumme ist als Kostendach sprich als verbindliche Vorgabe der Auftraggeberin/Investorin nach dem Ansatz «design to cost » zu betrachten.

#### 5.9. Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Um die Ziele der Auftraggeberin zu erreichen, sind die Teilnehmer angehalten, im Rahmen der Anforderungen nebst einem haushälterischen Umgang ein optimales Verhältnis von Nutz- zu Verkehrsflächen anzustreben, dies unter Berücksichtigung der gemeinschaftlich genutzten Flächen. Ebenso zu beachten sind Faktoren wie Gebäudevolumen zu Geschossflächen (GV/GF), Fassadenflächen zu Geschossflächen, etc. Folgende Punkte sind im Konzept anzustreben:

- Verhältnis HNF oberirdisch / GF SIA 416: 0.60 – 0.65
- ca. 28 - 30 m<sup>2</sup> GF SIA 416 / PP inkl. Erschliessungsanteil in der Einstellhalle
- Kompakte Bauweise

Ökologische Nachhaltigkeit

Eine energiebewusste Gebäudekonzeption und -konstruktion wird vorausgesetzt. Die Realisierung des Bauvorhabens wird im MINERGIE-Standard angestrebt. Das seit 1. Januar 2019 in Kraft getretene Energiegesetz des Kanton Luzern gilt als Grundlage.

Bei der Materialisierung und Konstruktion sind nebst den das Wohnen im Alter betreffenden Themen (siehe Ziffer 4.6, Planungsrichtlinien „Altersgerechte Wohnbauten“) der Ökologie und dem Energieverbrauch Beachtung zu schenken.

Soziale Nachhaltigkeit

Es sollen kommunikationsfördernde Aufenthaltsbereiche im Gebäude sowie im unmittelbaren Aussenraum des Gebäudes angeboten werden, welche dem Allgemeinwohl der Bewohner dienen und die Lebensqualität in der Wohnüberbauung steigert (siehe Ziffer 5.3.4 bis 5.3.6).

Nachhaltigkeitsstandards

Grundsätzlich sei an dieser Stelle auf den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) verwiesen. Die Auftraggeberin strebt nicht zwingend eine Zertifizierung an, wünscht aber wo möglich eine sinnvolle Anwendung der Standards.

Die Umsetzung des Projektes in Holzbauweise würde von der Bauherrschaft begrüsst und unterstützt.



**6. Schlussbestimmungen**

Mit der Einreichung des Entwurfes erklären die Teilnehmer sämtliche Bestimmungen des Programms und der Fragenbeantwortung als verbindlich. Im Weiteren akzeptieren sie die Entscheide des Preisgerichts, auch in Ermessensfragen.

Allfällige Streitigkeiten werden an ordentlichen Gerichten entschieden. Als Gerichtstand gilt einzig und ausschliesslich Hitzkirch.



**7. Genehmigung**

Dieses Programm wurde von der Auftraggeberin und dem Preisgericht genehmigt.  
Hitzkirch, 01. Mai 2019

Cornelius Müller, Präsident Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal (Vorsitz)

Hugo Beck, Gemeinderat Hitzkirch und Mitglied Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal

Raymond A. Neumann, Geschäftsführer Chrüz matt

Felix Karnowski, Leitung Pflege und Betreuung Chrüz matt

Franz Bucher-Suanzes, dipl. Architekt ETH BSA SIA, Luzern

Barabara Neff, dipl. Architektin ETH BSA SIA, Zürich

Adrian Berger, Architekt ETH BSA SIA, Zürich

Samuel Sieber, dipl. Architekt ETH BSA SIA, Luzern

Pascal Gysin, dipl. Landschaftsarchitekt MLA BSLA SIA, Sissach

Christoph Blum, Vizepräs. Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal (Ersatz Sachpreisgericht)

Sandra Remund, dipl. Architektin ETH, Metron Raumentwicklung AG (Ersatz Fachpreisgericht)