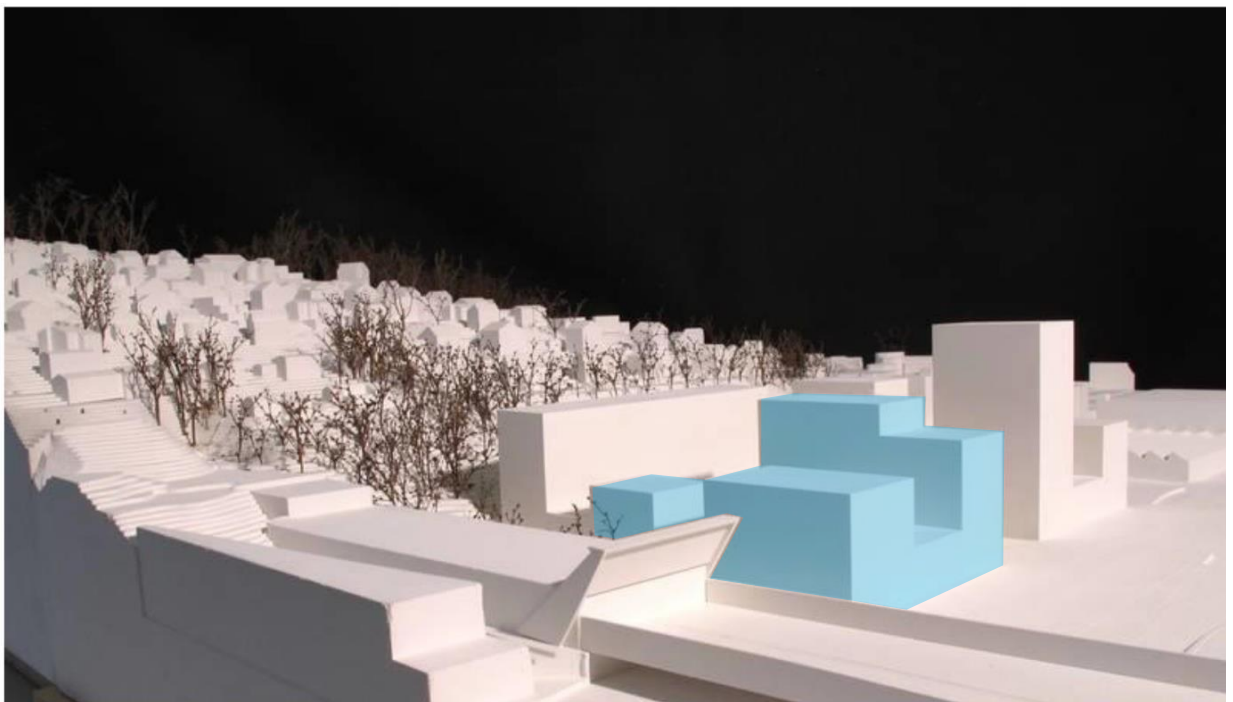


**Neubau Sozialversicherungszentrum Luzern**  
auf dem Areal Eichhof-West Kriens/Luzern

**PROGRAMM** zum  
**STUDIENAUFTRAG** unter Architektinnen und Architekten  
(im Anschluss an eine Präselektion nach öffentlicher Ausschreibung)



Luzern, 05. Februar 2020

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1 WAS <b>W</b> irtschaft <b>A</b> rbeit <b>S</b> oziales	4
1.2 Sozialversicherungszentrum	4
1.3 Standortevaluation	4
1.4 BVK und der Bebauungsplan Eichhof-West	4
1.5 Objekte WAS A1 – A4 plus D3	5
1.6 Generelle Umschreibung der Aufgabe	6
<b>2 Veranstalterin, eingeladene Teams, Beurteilungsgremium, vertragliche Bedingungen</b>	<b>8</b>
2.1 Veranstalterin	8
2.2 Eingeladene Architektenteams	8
2.3 Beurteilungsgremium	8
2.4 Experten (ohne Stimmrecht)	9
2.5 Sekretariat / Verfahrensbegleitung	9
2.6 Vorprüfung	9
2.7 Entschädigung pro Team	9
2.8 Weiterbearbeitung, Honorierung und Realisierungsform	9
2.9 Fragestellung / Fragenbeantwortung	10
2.10 Eigentumsverhältnisse / Urheberrecht	10
2.11 Beizug beratende Fachingenieure	10
2.12 Varianten	11
2.13 Veröffentlichungsrecht	11
2.14 Ausstellung	11
<b>3 Termine / Anonymität</b>	<b>11</b>
<b>4 Hinweise für die Planung</b>	<b>12</b>
4.1 Anrechenbare Geschossfläche aGF	12
4.2 Bebauungsplan	12
4.3 Bypass – ein Projekt des ASTRA	13
4.4 SIA Energieeffizienzpfad	13
4.5 Ökologie	13
4.6 Planungs- und Realisierungstermine	14
4.7 Etappierung	14
4.8 Mobilitätskonzept	14
4.9 Lärmschutz	14
4.10 Hindernisfreiheit	14
4.11 Brandschutzkonzept	14
4.12 Zivilschutzräume	15
4.13 Energieversorgung	15
4.14 Veloeinstellplätze	15
4.15 Verfassersteam des Bebauungsplanes	15
4.16 BIM (Building Information Modeling)	15

<b>5</b>	<b>Unterlagen zum Studienauftrag</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Einzureichende Entwurfsbestandteile</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Beurteilungskriterien</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Schlussbestimmung und Genehmigung</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Unterschriften</b>	<b>18</b>

## 1 Ausgangslage

### 1.1 WAS Wirtschaft Arbeit Soziales

Unter dem Kürzel WAS sind die folgenden vier Geschäftsfelder aus dem Sozialversicherungsbereich zusammengefasst

WAS AK	Ausgleichskasse des Kantons Luzern
WAS IV	IV-Stelle Luzern
WAS wira	wira des Kantons Luzern
WAS P&D	Personal & Dienst geschäftsfeldübergreifend

### 1.2 Sozialversicherungszentrum

Die vier Geschäftsfelder sollen örtlich in einem Neubau zusammengelegt werden, wodurch ein Sozialversicherungszentrum entsteht.

Damit sollen Synergien und Optimierungen in den Arbeitsprozessen, in der Kommunikation und im Konferenz- und Schulungsbereich ausgeschöpft werden können.

Für die Planung und Realisierung des Sozialversicherungszentrums hat WAS eine Immobilien AG gegründet → Was Immobilien AG.

### 1.3 Standortevaluation

Im Verlaufe des Jahres 2019 ist eine Standortevaluation erfolgt. Aus 18 verschiedenen Standorten ist als Ergebnis einer sorgfältig vorgenommenen Nutzwertanalyse der Standort Eichhof-West ausgewählt worden.

Der ausgewählte Standort ist am 18. Oktober 2019 den Mitarbeitenden aller Geschäftsfelder vorgestellt worden.

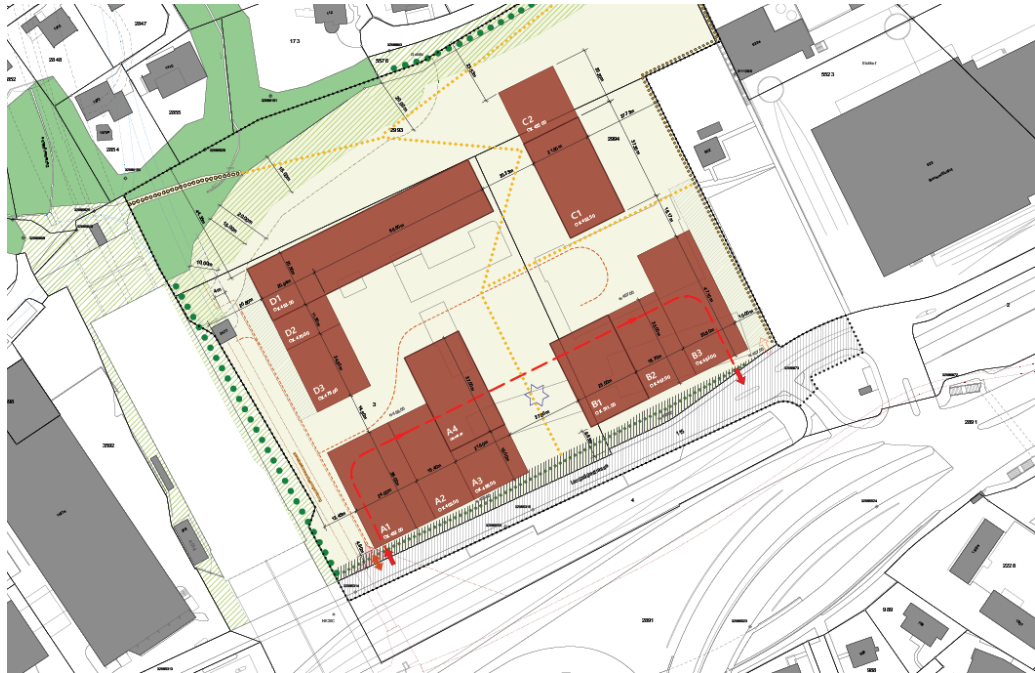
Die vorvertraglich gesicherte Eigentumsübertragung für den vom Sozialversicherungszentrum beanspruchten Grundstückanteil wird zu einem späteren Zeitpunkt vollzogen.

### 1.4 BVK und der Bebauungsplan Eichhof-West

Die BVK Zürich, die grösste Pensionskasse der Schweiz, hat die Liegenschaft Eichhof-West, Kriens/Luzern aus dem Portfolio der damaligen Brauerei Eichhof erworben. Im Jahr 2010 hat sie einen Bebauungsplan-Studienauftrag (Variantverfahren) durchgeführt. Aus diesem Verfahren ist der Entwurf der *pool Architektur ZT GmbH, Wien* ausgewählt worden.

Dieses Team hat anschliessend den Bebauungsplan erarbeitet. Im Jahr 2016 ist dieser vom Regierungsrat des Kantons Luzern bewilligt worden. Die gegen diese Bewilligung geführten Beschwerden aus der Nachbarschaft sind im Mai 2018 vom Bundesgericht abgewiesen worden. Die Beschwerden haben sich im Wesentlichen gegen die im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudehöhen gerichtet. Der Bebauungsplan ist für die weiteren Planungsarbeiten rechtsverbindlich und darf keineswegs abgeändert werden.

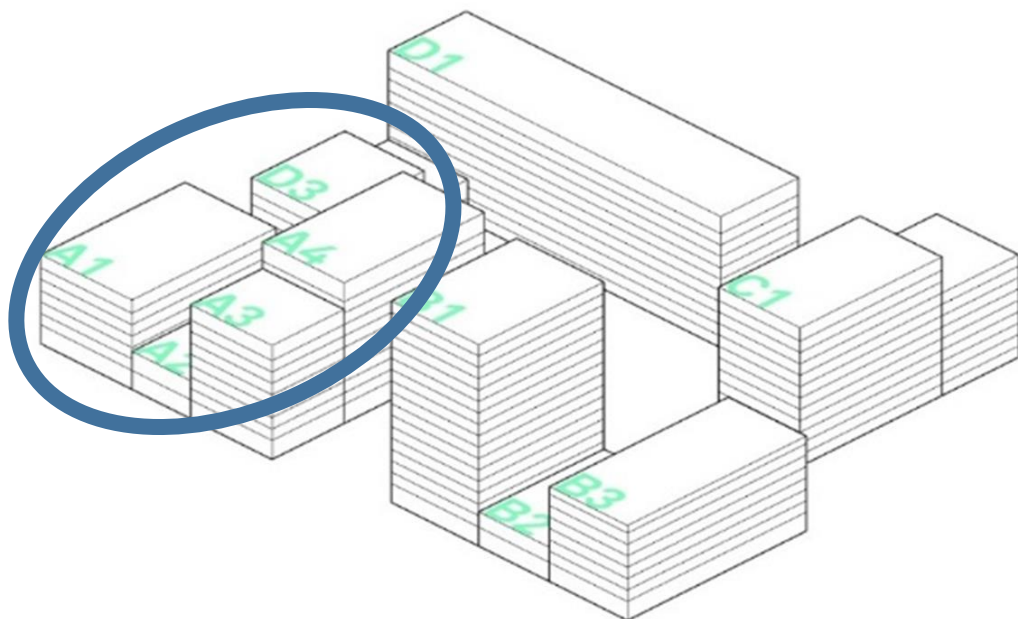
Die BVK hat inzwischen für ihre Objekte (B, C, D) eine Ausschreibung unter Generalplanerteams durchgeführt und ein Team ausgewählt.



Situationsplan aus dem Bebauungsplan

Alle Bestandteile des Bebauungsplanes sind in den Unterlagen zum Studienauftrag aufgeführt und sind für die eingeladenen Teams elektronisch greifbar.

### 1.5 Objekte WAS A1 – A4 plus D3



Volumenschema aus dem Bebauungsplan  
Auskragungen / Rücksprünge im EG bzw. 1. OG gemässs Bebauungsplan

Von der Gesamtüberbauung Eichhof-West, welche aus 12 unterschiedlichen Objekten besteht, wird die WAS Immobilien AG die Objekte A1, A2, A3, A4 und D3 errichten, mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von insgesamt 18 400 m<sup>2</sup> (die Gesamtüberbauung hält 51 350 m<sup>2</sup> an aGF).

Die Objekte A1 bis A4 sind zusammengebaut, das Objekt D3 ist via Untergeschoss mit den anderen Objekten verbunden.

Die Geschosshöhen sind – unter Einhaltung der Gesamt-aGF – noch leicht, d.h. um  $\pm 1 - 2$  Geschosse anpassbar (s. Ziffer 4.2).

Die Gesamtkosten für die WAS werden sich auf etwa 100 Mio. inkl. Anteil an gemeinschaftlichen Anlagen, jedoch excl. Landerwerb belaufen.

In der WAS sind, wie in Ziffer 1.1 dargestellt, vier Geschäftsfelder zusammengefasst, nämlich

WAS    Ausgleichskasse Luzern

WAS    IV-Stelle Luzern

WAS    wira Luzern

P & D   Personal und Dienste

Zurzeit sind bei WAS ca. 520 Mitarbeitende, die neuen Objekte werden auf 600 Arbeitsplätze ausgelegt, was bei einer Desk-Sharing-Ratio von 1,2 für 720 Mitarbeitende ausreicht.

Zuwachs und Reduktion im Arbeitsplatzbedarf können pro Geschäftsfeld unterschiedlich sein, was eine entsprechende Flexibilität in der Flächenzuweisung voraussetzt.

Die Realisierung der 5 zusammengebauten WAS-Objekte erfolgt voraussichtlich ohne Etappierung, die 7 Objekte der BVK werden parallel dazu erstellt. Die Anteile der WAS an der Gesamt-aGF betragen ca. 36%, jene der BVK demnach 64%.

Es ist vorgesehen, dass die BVK die gemeinschaftlich nutzbaren Objektteile wie Energiezentralen, Erschliessungsbauwerke, Werkleitungen, Umgebungsgestaltung und die Einstellhallen mit deren Zufahrt plant und koordiniert. Realisierungsumfang, Kostenbeteiligung und Mitsprache der WAS werden in einer Planungs-Vereinbarung geregelt.

## 1.6    Generelle Umschreibung der Aufgabe

Dem mit dem vorliegenden Studienauftrag ausgeschriebenen Architektur-Mandat sind folgende Aufgaben gestellt:

- Die Raumprogramme der 4 Geschäftsfelder (AK, IV, wira, P & D) sind in die vorgegebenen Volumina A1 – A4 einzuplanen. Festgelegt ist ein Open-Space-Konzept mit flexiblen Strukturen, welche Wachsen und Schrumpfen der einzelnen Geschäftsfelder auf Zeit möglich machen.
- Das Objekt D3 soll für Arbeitsplatz-Reserveflächen mit flexiblen Bürostrukturen (evtl. Drittnutzungen) bereitgestellt werden.

- Die Arbeitsplätze sollen qualitativ überzeugend konzipiert sein und die zeitgemässen Infrastrukturen schaffen.
- Eine besondere Herausforderung bilden die Flächennutzungen in den inneren Anschlussbereichen zwischen den einzelnen Objekten A1 – A4 bezüglich Erschliessung und Belichtung.
- Eine optimale Gestaltung der Fassaden nach ästhetischen, technologischen, ökologischen und ökonomischen Grundsätzen, in Abstimmung mit der Lage der Arbeitsplätze und mit dem Erscheinungsbild der Gesamtbebauung wird vorausgesetzt.
- Der Adressbildung ist mit der Konzeption des Haupteinganges ein spezielles Augenmerk zu schenken.
- Im Rahmen der Planung und Realisierung der Gesamtbebauung und der gemeinschaftlich zu erstellenden Objektteile durch den GP der BVK sind die Interessen der WAS mitzuvertreten und Beiträge an die entsprechende Koordination zu leisten.
- Für die Disposition der WAS-Aussenbereiche ist die Übereinstimmung mit dem Freiraum- und Ökologiekonzept für die Gesamtüberbauung eine wichtige Voraussetzung.
- Bei der Entwicklung des architektonischen Ausdrucks erwartet die Auftraggeberin angemessene Lösungen. Dabei sind folgende Rahmenbedingungen gleichermassen zu berücksichtigen:
  - Das Gebäude ist Hauptsitz einer öffentlichen Versicherungsanstalt, dies rechtfertigt im Grundsatz einen adäquaten Ausdruck mit einer qualitätsvollen Adressbildung, ohne jedoch luxuriös und pompös zu wirken.
  - Als Dienstleister im Sozialversicherungsbereich steht der Finanzmitteleinsatz für den Leistungsauftrag im Vordergrund. Investitionen in Infrastrukturen sind in erster Linie zweckmässig einzusetzen. Innovative aber nicht aufgesetzte Beiträge in den Bereichen Nachhaltigkeit und Aufenthaltsqualität sind trotzdem verlangt.
  - Die Kunden des WAS soll das Versicherungsgebäude einladend und freundlich begrüßen.
- Zu beachten ist, dass der Gebäudeteil des Objektes A4, welcher über die Flucht von A1 und A2 hinausragt, im EG und 1. OG „leer“ zu bleiben hat (gemäss Freiraum- und Ökologiekonzept im Bebauungsplan).  
Ebenso sind die Rücksprünge im Erdgeschoss in der Süd- und Ostfassade der Objekte A2, A3 und A4 zu berücksichtigen.
- Die BVK hat für ihre Bebauung die Planung mit der BIM-Methode (Building Information Modeling) zur Bedingung gemacht.  
  
Die WAS-Gebäude werden voraussichtlich nach Vorliegen der Baueingabe ebenfalls nach BIM weitergeführt. Dies setzt entsprechende Bereitschaft und Kompetenz der Architektenteams und der noch zu mandatierenden Fachingenieure voraus (s. Kap. 4.16).



## **2 Veranstalterin, eingeladene Teams, Beurteilungsgremium, vertragliche Bedingungen**

### **2.1 Veranstalterin**

WAS Immobilien AG, vertreten durch  
Alain Rogger, Geschäftsleiter  
Würzenbachstrasse 8 / Postfach  
6000 Luzern 15

### **2.2 Eingeladene Architektenteams**

Aus der nach öffentlicher Ausschreibung am 17. Januar 2020 durchgeführten Präselektion sind folgende 8 Architektenteams vom Beurteilungsgremium ausgewählt und vom Verwaltungsrat bestätigt worden:

- Annette Gigon / Mike Guyer, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA AG, Carmenstrasse 28, 8032 Zürich
- ARGE alp architektur lischer partner / Baumschlager Eberle Architekten  
Himmelrichstrasse 6, 6003 Luzern / Bäckerstrasse 40, 8004 Zürich
- Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Kernstrasse 37, 8004 Zürich
- Halter Casagrande Partner AG, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Obergrundstrasse 121, 6005 Luzern
- HILDEBRAND studios AG, Wasserwerkstrasse 129, 8037 Zürich
- Niklaus Graber & Christoph Steiger Architekten ETH/SIA/BSA GmbH,  
Alpenstrasse 1, 6004 Luzern
- Marques Architekten AG, Rankhofstrasse 3, 6006 Luzern
- WALDRAP GmbH, Architekten ETH/UDK, Bernerstrasse Nord 180, 8064 Zürich  
(Jungbüro)

### **2.3 Beurteilungsgremium**

Sachpreisrichter:

- |                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| - Guido Graf, Regierungsrat     | VRP (Vorsitz) |
| - Armin Hartmann, Dr. rer. oec. | VR            |
| - Urs Kneubühler                | VR-VP         |
| - Peter Dietschi                | VR            |
| - Stefan Schädle                | GL BVK        |

Fachpreisrichter:

- Dr. sc. Lisa Blum, dipl. Architektin ETH, Zürich
- Daniel Lengacher, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Luzern
- Andi Scheitlin, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Luzern
- Mary Sidler, dipl. Architektin FH/SIA, Sempach-Stadt
- Jakob Steib, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Zürich
- Ursula Stücheli, dipl. Architektin ETH/SIA/BSA, Bern
- Tanja Temel, dipl. Architektin ETH/SIA, Luzern



## 2.4 Experten (ohne Stimmrecht)

- Thomas Lustenberger	Abteilungsleiter Planung und Bau, Stadt Kriens
- Alain Rogger	GFL WAS AK/GF WAS Immobilien AG
- Rolf Born	GFL WAS IV Luzern
- Martin Bucherer	GFL WAS wira Luzern
- Kurt Sidler	GFL WAS Personal & Dienste
- Daniel Longerich	PL WAS, Büro für Bauökonomie AG
- Adrian Bieri	Bürolayout-Planer RAUM UND DESIGN

## 2.5 Sekretariat / Verfahrensbegleitung

Sekretariat des Verfahrens	Gabriela Muff, Assistentin Geschäftsfeldleitung c/o WAS Wirtschaft Arbeit Soziales Ausgleichskasse Luzern Würzenbachstrasse 8 / Postfach 6000 Luzern 15
Beratung und Verfahrensbegleitung	Walter Graf, Karin Portmann

## 2.6 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch die Experten und weitere zugezogene Fachleute für Lärm, Geologie, Tiefbau, Layout, Energie, Nachhaltigkeit

Koordination:	Karin Portmann, dipl. Architektin ETH/SIA in Walter Graf GmbH, Luzern
---------------	--

## 2.7 Entschädigung pro Team

Die Entschädigung an die 8 eingeladenen Teams beträgt für die rechtzeitige Einreichung eines den Vorgaben entsprechenden Entwurfes CHF 25 000.00 (inkl. MWST, inkl. Modell usw. per Saldo aller Ansprüche).

Eine Preissumme steht nicht zur Verfügung.

## 2.8 Weiterbearbeitung, Honorierung und Realisierungsform

Es ist vorgesehen, das Verfassersteam des vom Beurteilungsgremium ausgewählten Entwurfes mit der Projektierung, der Werkplanung und mit der gestalterischen Leitung zu beauftragen.

#### Honorierung:

Kat. IV + V (Mittelwert)

n 1,05, CHF 135.00/h, q 59/100, r, s, i = 1,00  
 Z1/Z2 unverändert bis Bauende.

gilt als  
 Verhandlungsgrundlage

aufwandbestimmende Bausumme		
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (ohne BKP 172/172 Pfählung/ Baugrubenabschlüsse: 0%)	100%
BKP 175/176	Grundwasserhaltung, -abdichtung	50%
BKP 201	Baugrube	50%
BKP 2	Gebäude	100%
BKP 3	Betriebseinrichtungen	50%
BKP 4	Umgebung (Gesamtbebauung BVK)	0%
BKP 9	Ausstattung	25%

Die Realisierung des Projektes durch einen General- oder Totalunternehmer bleibt vorbehalten. Dann wird das Planungsteam mit den Teilleistungen Ausschreibungs- und Ausführungspläne und Gestalterische Leitung in den Vertrag des General- oder Totalunternehmers, zu den Bedingungen des abgeschlossenen Architekten- oder Generalplanervertrages eingebunden (Basis TL 59/100).

Die Bauherrschaft kann eine Generalplanerorganisation bilden, ad-hoc zusammengestellt aus den mittels Ausschreibungsverfahren ausgewählten Fachplanern. Die Leitung des Generalplanerteams wird später einvernehmlich bestimmt.

Die WAS Immobilien AG setzt einen Projektleiter (PL WAS) ein, welcher direkt dem Lenkungsausschuss (LAS) unterstellt ist.

#### 2.9 Fragestellung / Fragenbeantwortung

Fragen können anonym per Post an das Wettbewerbssekretariat gestellt werden  
 (s. Ziffer 2.5) bis **Montag, 17.02.2020**

Die Fragenbeantwortung (alle Fragen / alle Antworten  
 an alle Teilnehmer/innen) erfolgt per Mail bis **Freitag, 28.02.2020**

#### 2.10 Eigentumsverhältnisse / Urheberrecht

Die eingereichten Entwurfsbestandteile werden Eigentum der Veranstalterin. Die Modelle können nach der Ausstellung abgeholt werden.

Die Urheberrechte der Verfasser teams bleiben vollumfänglich gewahrt.

#### 2.11 Beizug beratende Fachingenieure

Der Beizug beratender Fachingenieure ist freigestellt. Es entsteht hieraus aus beschaffungsrechtlichen Gründen kein Anspruch auf eine Beauftragung. Die Ausschreibung der Fachingenieurmandate erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt.

## 2.12 Varianten

Die Einreichung von Varianten ist nicht zulässig.

## 2.13 Veröffentlichungsrecht

Veröffentlichungen nach Ausstellungsende sind jeweils voraus zwischen Verfasserteam und Bauherrschaft gegenseitig abzusprechen und inhaltlich zu koordinieren.

## 2.14 Ausstellung

Die Ausstellung der eingereichten Entwürfe erfolgt während 10 Tagen an geeignetem Ort.

# 3 Termine / Anonymität

Versand der Unterlagen zum Studienauftrag	ab	05. Februar	2020
Bezug Modellunterlagen beim Wettbewerbssekretariat, Frau Gabriela Muff bitte um tel. Voranmeldung (041 375 08 02)	ab	02. März	2020
Fragestellung / Fragenbeantwortung		17. Februar 28. Februar	2020 / 2020
Einreichung Wettbewerbsentwurf Pläne beim Sekretariat s. Ziffer 2.5		15. Mai	2020 bis 16h00
Einreichung Modelle beim Sekretariat s. Ziffer .25		28. Mai	2020 bis 16h00
Beurteilung	im	Juni	2020
Realisierung des Sozialversicherungszentrums		2022 / 2024	

Das Studienauftragsverfahren wird **anonym** durchgeführt. Alle Entwurfsbestandteile sind mit einem **Kennwort** zu versehen.

Das Baugelände ist während den üblichen Arbeitszeiten zugänglich.

## 4 Hinweise für die Planung

### 4.1 Zone / anrechenbare Geschossfläche aGF

Das Areal liegt in der Zone Wohn- / Arbeitszone D Eichhof (War-D)  
 Die anrechenbare Geschossfläche aGF über Terrain beträgt 18 400 m<sup>2</sup>,  
 als Summe für die Objekte A1, A2, A3, A4 und D3.  
 Diese ist verbindlich einzuhalten.  
 Die aGF der Gesamtbebauung liegt bei 51 350 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Eichhof-West ist zwingend einzuhalten.  
 Die Abmessungen der Kuben sind, bis auf die Gebäudehöhen, unveränderbar.

Anrechenbare Geschossflächen (aGF):

WAS	A1 – A4 + D3	18 400m <sup>2</sup>	35,8%
BVK	B1 – B3, C1, C2, D1	<u>32 950 m<sup>2</sup></u>	<u>64,%</u>
	Total	51 350 m <sup>2</sup>	100%

Die **Höhen der Gebäude** können – unter Einhaltung der insgesamt anrechenbaren Geschossflächen – wie folgt variiert werden:

	Summe	A1	A2	A3	A4	D3
max Gebäudehöhe in m (1)		23.5	10	29	36	19
erlaubte max. Abweichung (1)		-2 Ge- schosse	+/- 2 Ge- schosse	-2 Ge- schosse	-2 Ge- schosse	+/- 2 Ge- schosse
max. GF EG (1)	3'135	864	554	409	796	513
					(- Auskragung)	
Geschosshöhe EG (2)		5.3	5.3	5.3	5.3	5.3
Geschosshöhe OG (2)		3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
Geschosse über EG (1)		5	1	7	9	4
Geschosse über EG (2)		5	3	7	9	4
resultierende Gebäudehöhe (2)		22.3	15.5	29.1	35.9	25.7
max. Gebäudehöhe m ü M		482.5	469.0	488.0	495.0	478.0
<b>GF TOTAL</b>	<b>21'190</b>	<b>5'184</b>	<b>2'218</b>	<b>3'268</b>	<b>7'955</b>	<b>2'565</b>
Umrechnungsfaktor GF * 0.87 = aGF (3)	18'435	4'510	1'929	2'843	6'921	2'232
<b>Anteil aGF (*) WAS</b>	<b>18'400</b>					
EG-Niveau m ü M		459.0	459.0	458.0	458.0	459.0
Anteil aGF (*) BVK	32'950				Hochhaus	
aGF (*) Gesamt (1)	51'350					

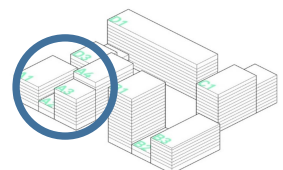
(\*) aGF = anrechenbare Geschossfläche gemäss PBV LU § A1-10

(1) Vorgabe Bebauungsplan

(2) Vorschlag BVK

(3) Zusammensetzung Umrechnungsfaktor

Grundfläche Aussenwand: 7% + Behindertengerechtigkeit: 1% + Minergie: 5% = 13%



Die im Bebauungsplan vorgegebene **Erschliessung** ist einzuhalten, insbesondere sind Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen zweigeschossigen Autoeinstellhalle (2 UGs) nicht veränderbar. Zufahrt unter A1, Ausfahrt unter B3.

Der zentrale Platz soll ein gemeinsamer verbindlicher Ort zwischen den Kuben sein und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Planung und Ausführung liegt jedoch in den Händen der BVK → s. Freiraum- und Ökologiekonzept im Bebauungsplan.

Der Hauptzugang zum Sozialversicherungszentrum soll auf den zentralen Platz orientiert sein. Neben- oder Personalzugänge sind auch von Süden bzw. Westen möglich.

Seitens BVK ist noch in Abklärung, ob das Gebäude D2, angrenzend zu D3, von der BVK geplant werden soll oder nicht. Das bedeutet, dass das Gebäude D3 unabhängig funktionieren muss, auch wenn der Anbau des Objektes D2 später noch realisiert würde.

#### 4.3 Bypass – ein Projekt des ASTRA

Im westlichen Arealbereich sind durch das ASTRA ein Spurausbau und eine Überdeckung der Autobahn im Rahmen des Projektes Bypass Luzern / Eingangstor Kriens geplant. Dies bedeutet, dass während mehrerer Jahre – geplant von 2024 – 2035 – mit Emissionen und mit Einschränkungen durch Installationsflächen zu rechnen ist.

Das Vorhaben des ASTRA erfordert die Absenkung der bestehenden Höhenkoten im westlichen Anschlussbereich (Grundstück WAS) um ca. 1m. Die Abklärungen der Stadt Kriens diesbezüglich laufen (s. Planskizze in Unterlage 4).

Der Ausbau und die Überdeckung werden sich nach ihrer Fertigstellung positiv auf das direkte Umfeld des Sozialversicherungszentrums auswirken (s. Unterlage 4).

#### 4.4 SIA Energieeffizienzpfad

Gemäss Bebauungsplan Art. 20 muss das Areal die Anforderungen nach dem Merkblatt SIA 2024 «sia-Effizienzpfad Energie» für 2000-Watt-kompatibles Bauen erfüllen. SNBS ist zu erreichen und die relevanten ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte sind zu berücksichtigen. Ob ein Minergie-/ECO Label zusätzlich angestrebt wird, wird später entschieden, in der Disposition jedoch möglich zu machen. Mittels PV-Elementen auf den Dächern und evtl. in den Fassaden ist der Stromeigenbedarf teilweise abzudecken.

#### 4.5 Ökologie

Für mindestens einen Teil der Fassaden der Gesamtbebauung ist mit Bezug auf die stadtklimatische und ökologische Situation eine Begrünung zu überprüfen.

Ebenso ist die Nutzung der Dachflächen zu Aufenthaltszwecken gegenüber der Energiegewinnung mittels PV-Elementen abzuwägen.

Für die gesamte Gebäudetechnik gilt das Prinzip der Systemtrennung und der Revisions-tauglichkeit.

#### 4.6 Planungs- und Realisierungstermine

Vorprojekt Abschluss	Januar 2021
Bauprojekt Abschluss	Juli 2021
Baubewilligung	Nov. 2021
Baubeginn	Februar 2022
Objektbezug	Juni 2024

Die aufgeführten Termine sind Vorgaben der Bauherrschaft. Vorbehalten bleiben Verschiebungen infolge von Einsprachen, Beschwerden sowie Baugrundrisiken. Die Terminvorgaben bedingen seitens Planer entsprechende Ressourcen sowie eine straffe Organisation und effiziente Projektabwicklung.

#### 4.7 Etappierung

Die Objekte A1 – A4 und D3 werden in Taktbauweise in einem Zug erstellt.

Die Objekte der BVK werden ungefähr gleichzeitig realisiert.

Die Vorprojektpläne müssen über das ganze Areal eingereicht werden. Ziel ist es, auch die Baubewilligungsdokumente gleichzeitig bereitzustellen.

#### 4.8 Mobilitätskonzept

Unter der Federführung der BVK wird über das Gesamtareal gemeinsam ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

#### 4.9 Lärmschutz

Der erhöhten Lärmbelastung ES-III ab der Langsäge- und der Luzernerstrasse ist mit entsprechenden, jedoch wirtschaftlich vertretbaren Fassadenkonstruktionen Rechnung zu tragen.

#### 4.10 Hindernisfreiheit

Die Hindernisfreiheit im Innern und im Äusseren ist ohne Einschränkungen zu gewährleisten (SIA Norm 500).

#### 4.11 Brandschutzkonzept

Die gesetzlich vorgegebenen Bedingungen sind überall einzuhalten. Insbesondere auch bei den Objekten A3 29 m und A4 36 m sind die einschlägigen Hochhaus-Vorschriften einzuhalten.

#### 4.12 Zivilschutzräume

Zivilschutzräume sind für Dienstleistungsnutzungen **keine** zu erstellen.

#### 4.13 Energieversorgung

Grundsätzlich soll ein Energiekonzept (Erzeugung und Verteilung) mit einer einheitlichen technischen Lösung über das gesamte Areal erstellt werden. Aktuell laufen seitens BVK Abklärungen zu verschiedenen Varianten des Energieversorgungskonzeptes.

#### 4.14 Veloeinstellplätze

Die Anzahl von Veloeinstellplätzen richtet sich nach den Reglementen der Stadt Kriens. Sie sind pro Objektgruppe A1 – A4 plus D3 zu erstellen gemäss Art. 12 BZV Arbeitsplätze Büro VSS 640 065. Leichte Auffindbarkeit und gefahrlose Erreichbarkeit wird vorausgesetzt.

#### 4.15 Verfassersteam des Bebauungsplanes

Das Verfassersteam des Bebauungsplanes, die pool Architektur ZT GmbH, Wien bleibt – verpflichtet von der BVK – in der Projektierung für die Gesamtbebauung involviert.

Dies hat jedoch keinen Einfluss auf den Leistungskatalog und die Honorierung für das WAS-Planungsteam (s. auch Kap. 2.8).

#### 4.16 BIM (Building Information Modeling)

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Nutzung von digitalen Bauwerksmodellen und die damit zusammenhängenden Arbeitsprozesse für die weiteren Projektphasen einzusetzen, um eine höchstmögliche Projekt-Transparenz und den Nutzen einer integralen kollaborativen Planung zu erlangen.

Für die Betriebsphase ist der Einbezug einer modellunterstützten CAFM-Software angedacht. Die diesbezüglichen Anforderungen werden im Rahmen der weiteren Projektphasen definiert. Das aggregierte Koordinationsmodell wird sich voraussichtlich ausfolgenden Fach - bzw. Teilmodellen zusammen:

- Raummodell
- Architekturmodell
- Gebäudetechnikmodell (alle Gewerke separat)

Die einzelnen Modelle sowie alle weiteren Anforderungen und Rahmenbedingungen werden mit Start der SIA Phase 31 Vorprojekt im BAP detailliert definiert.



## 5 Unterlagen zum Studienauftrag

Folgende Unterlagen stehen zur Ausarbeitung der Entwürfe zur Verfügung:

### Unterlage

1	Programm zum Studienauftrag	PDF
2	Situationsplan Mst 1 : 500 aus dem Bebauungsplan mit Höhenkurven	DWG
3	Beilagen zum Bebauungsplan 2016 Eichhof-West (vollständige Dokumentation) u.a. bestehend aus:	PDF
	Situationsplan Mst 1 : 500 (Bebauungsplan)	PDF / DWG
	Reglement	PDF
	Planungsbericht	PDF
	Vorprüfungsbericht BUWD	PDF
	Projektstudien	PDF
	Verkehrsbericht	PDF
	Risikobericht	PDF
	Freiraum- und Ökologiekonzept	PDF
	Besonnungsgutachten	PDF
	Energiebericht	PDF
4	Projekt ASTRA Verbreiterung und Überdeckung der A2 Modellfotos und Koten der Langsägestrasse	PDF
5	Leistungsbeschrieb / Nutzungskonzept RAUM und DESIGN, Stand 05.02.2020	PDF
6	Raumprogramm RAUM und DESIGN, Stand 31.01.2020 (mit Anhang AP-Gruppen, Planungssperimeter UG)	PDF
7	Grundlagen für Mitarbeiterrestaurant WAS Creative Gastro Concept & Design AG, Stand 24.01.2020	PDF
8	Modell Mst 1 : 500 abholbereit ab 02. März 2020, Tel. 041 375 08 02 (Frau Gabriela Muff)	
9	Formular zum Ausfüllen der Flächen und Volumen nach SIA 416 der Flächen aGF	Excel
10	Verfasserblatt	PDF / Word

## 6 Einzureichende Entwurfsbestandteile

Alle Unterlagen sind mit einem **Kennwort** zu versehen.

Die **Anonymität** ist vollumfänglich zu gewährleisten.

Alle Pläne sind **dreifach** einzureichen (max. 8 Pläne DIN A1 84/60 cm Querformat)

1 x ungefaltet in Mappe oder Rolle

2 x gefaltet für die Vorprüfung

- Situationsplan

Mst 1 : 500, Ausrichtung gemäss Modell

mit Darstellung der Zufahrten und Zugänge, und evtl. Aussensitzplätze,

Veloabstellplätze

(die gesamte Umgebungsgestaltung obliegt dem Planungsteam der BVK).

- Beschattungsdiagramm mit Nachweis 2h-Schatten

- Grundrisse

Sämtliche Grundrisse im Mst 1 : 200 mit Raum-Nr., mit Flächenangaben pro Raum  
gemäss Raumprogramm, ebenso Dachaufsichtsplan

mit Nordpfeil, Höhen, Schnittlinien

- Grundrisse zum 1. + 2. UG, Mst 1 : 200 mit den

Anschlussstellen zur Autoeinstellhalle

- Schnitte

Sämtliche Schnitte Mst 1 : 200, soweit für das Verständnis des Entwurfes erforderlich,  
mit Höhenkoten und gewachsenem Terrain.

- Fassaden

Alle Fassaden Mst 1 : 200, soweit sie für das Verständnis des Entwurfes notwendig  
sind, mit eingetragenem Terrainverlauf

- Fassadenschnitte

2 Fassadenschnitte Mst 1 : 50

zu zwei typischen Bereichen, mit Angabe zum Schichtenaufbau

- Erläuterungsbericht

in Planform, mit Angaben zu Ökologie, Lärmschutz, 2000 Watt-Elementen,  
Materialisierung

- Formular ausgefüllt

zu Geschossflächen SIA 416 GF

zu Nutzflächen SIA 416 HNF + NNF

zu anrechenbarer Geschossfläche

zu Gebäudevolumen SIA 416

mit nachvollziehbare Flächenschemata

- Visualisierungen (fakultativ) max. 2 St.

- Modell, weiss auf der abgegebenen Grundlage

- Verfasserblatt mit Einzahlungsschein

in verschlossenem, lichtdichtem Couvert

- Planverkleinerungen auf A3 im Doppel

- CD oder USB-Stick (für den Jurybericht / Schriftgrösse beachten)

mit Planverkleinerungen auf A3 (max. 100 MB) und Originalgrösse in einem separaten verschlossenen Couvert (Anonymität ist zwingend sicherzustellen!)

## 7 Beurteilungskriterien

Die Entwürfe werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes
- Einfügung ins Ensemble auch mit modifizierten Gebäudehöhen
- Erscheinungsbild und Adressbildung
- Layout und Raumbeziehungen, Funktionalität, Auffindbarkeit
- Qualität der Arbeitsplätze, Raumatmosphäre
- Flexibilität in der Belegung
- Logistik, Zufahrten, Anlieferung, Zugänge, Veloabstellplätze
- Bezüge zwischen Innen- und Aussenbereichen
- Nachhaltigkeit, umweltverträgliche Konstruktion und Materialisierung
- Wirtschaftlichkeit, Ressourcenaufwand in Erstellung und Unterhalt
- Gesamtbewertung

Die Reihenfolge entspricht nicht zugleich der Gewichtung.

## 8 Schlussbestimmung und Genehmigung

Das vorliegende Programm ist im Lenkungsausschuss und im Beurteilungsgremium bereinigt und vom Verwaltungsrat genehmigt worden.

Es gilt – zusammen mit der Fragenbeantwortung – als verbindliche Vereinbarung zwischen den eingeladenen Architektenteams und der Bauherrschaft.

Die Verfasserinnen und Verfasser akzeptieren die Beschlüsse des Beurteilungsgremiums, insbesondere auch jene in Ermessensfragen.

## 9 Unterschriften

Für das Beurteilungsgremium  
und den Verwaltungsrat



Urs Kneubühler  
Vizepräsident VR WAS Immobilien AG