



Luftbild Unterdorf Eschenbach (Quelle: [www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan](http://www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan))

## **Unterdorf Eschenbach**

### Programm zur Präqualifikation Studienauftrag im selektiven Verfahren

Gemeinde Eschenbach  
Eschenbach, 17. März 2021

Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Aufgabenstellung</b> .....	<b>8</b>
3.1.	Planungs- und Betrachtungsperimeter: .....	8
3.2.	Raumordnung/Städtebau .....	9
3.3.	Gebäude .....	9
3.4.	Freiraum .....	10
3.5.	Erschliessung und Verkehr .....	11
3.6.	Nutzung .....	11
3.7.	Nutzflächen, Anzahl Parkplätze und Wirtschaftlichkeit .....	12
<b>4.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>13</b>
4.1.	Vorbemerkung .....	13
4.2.	Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung .....	13
4.3.	Verfahrenssekretariat .....	13
4.4.	Verfahren .....	13
4.5.	Sprache .....	13
4.6.	Grundlagen und Verbindlichkeiten .....	13
4.7.	Teilnahmeberechtigt .....	14
4.8.	Teilnehmende .....	14
4.9.	Eignungskriterien Präqualifikation .....	14
4.10.	Auswahlkriterien Präqualifikation .....	15
4.11.	Teilnehmendenzahl .....	15
4.12.	Beurteilungsgremium .....	15
4.13.	Vorprüfung .....	16
4.14.	Entschädigung .....	16
4.15.	Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht .....	16
4.16.	Weiterbearbeitung .....	16
4.17.	Honorarkonditionen .....	16
4.18.	Bekanntgabe der Ergebnisse .....	17
4.19.	Rechtsschutz .....	17
4.20.	Veröffentlichung und Geheimhaltung .....	17
<b>5.</b>	<b>Termine und Unterlagen Präqualifikation</b> .....	<b>17</b>
5.1.	Terminübersicht .....	17
5.2.	Unterlagen zur Präqualifikation .....	17
5.3.	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation .....	18
5.4.	Abgabetermin und Eingabeort .....	18
5.5.	Beurteilung und Selektion .....	18
<b>6.</b>	<b>Termine und Unterlagen Studienauftrag (orientierend)</b> .....	<b>18</b>
6.1.	Terminübersicht (provisorisch) .....	18
6.2.	Unterlagen zum Studienauftrag .....	19
6.3.	Begehung / Modellabgabe .....	19
6.4.	Fragenstellung, Fragenbeantwortung .....	19
6.5.	Zwischenbesprechung .....	19
6.6.	Schlusspräsentation .....	20
6.7.	Abgabetermin und Eingabeort .....	20
6.8.	Einzureichende Unterlagen (Schlussabgabe) .....	20
6.9.	Vorprüfung .....	21
6.10.	Schlussbericht .....	21
<b>7.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Genehmigung</b> .....	<b>22</b>

## 1. Einleitung

Mit dem Studienauftrag soll aufgezeigt werden, wie das Unterdorf mit bedeutendem historischem Kontext ortsbaulich und freiräumlich qualitativ hochstehend weiterentwickelt werden kann.

Es soll ein Gesamtkonzept mit Bestand und möglichen Neubauten sowie stimmigen Freiräumen erarbeitet werden, das die Basis für den anschliessend zu erstellenden Gestaltungs- oder Bebauungsplan bildet.

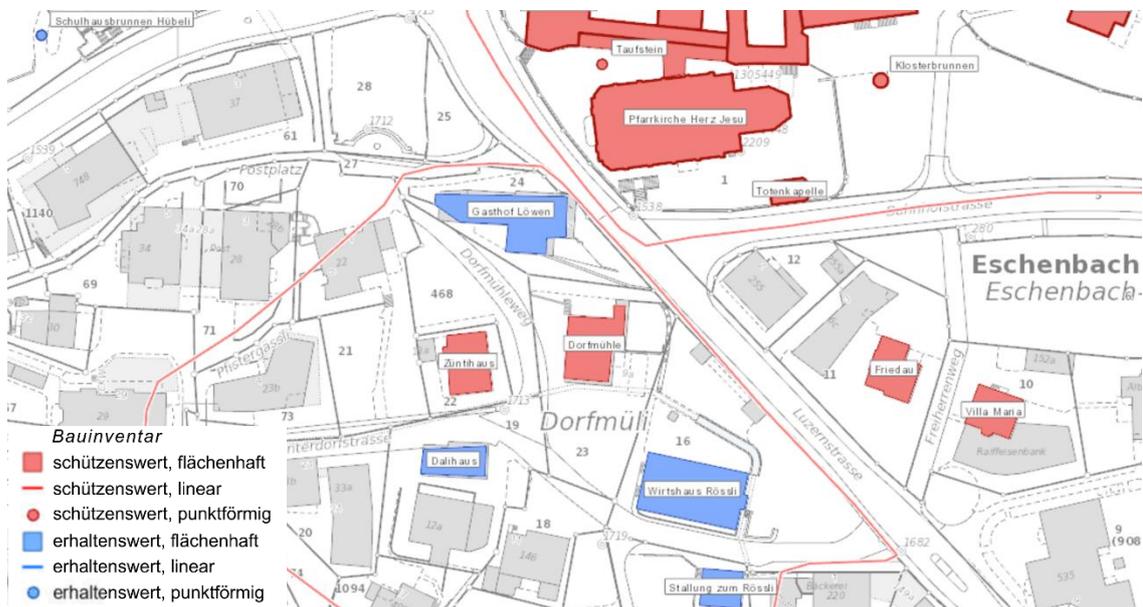
## 2. Ausgangslage

Das Unterdorf von Eschenbach (zwischen dem Restaurant Rössli und der Kreuzung Seetal- und Rothenburgstrasse) liegt gemäss dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eschenbach in der Kernzone. Die Grundstücke GBP 18 (Vorplatz und Strasse teilweise), 19 (Vorplatz und Strasse teilweise), 22, 23, 24, 25, 28, 27 (Strassengrundstück teilweise), 61 (Bereich Strasse) und 468 sollen in einem Studienauftrag auf ihr Potential und die mögliche Entwicklung untersucht werden. Das Unterdorf folgt dem 2016 durchgeführten Studienauftrag Oberdorf, aus dem der Bebauungsplan Oberdorf und das 2019 umgesetzte Projekt «Überbauung Oberhof» entstand.

Die Gemeinde ist im Besitz der Liegenschaften Zünthaus (GBP 22), Dorfmühle (GBP 23), dem Strassengrundstück Dorfmühleweg (GBP 468) und der Liegenschaft Gasthof Löwen (GBP 24). Die beiden Grundstücke 25 (GBP 25) und 28 (GBP 28) befinden sich im Eigentum der Römisch-katholischen Kirchgemeinde Eschenbach.

### Schutzobjekte und schützenswerte Bauten:

Das Unterdorf ist im kantonalen Bauinventar (BILU) als Baugruppe verzeichnet. Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Einbezug der Denkmalpflege zu planen. Im zu bearbeitenden bzw. zu betrachtenden Gebiet liegen folgende Bauten, welche entweder Schützens- oder Erhaltenswert sind:



Quelle : <https://www.geo.lu.ch/map/zonenplan>

### Dorfmühle (GBP 23):

- Das Gebäude Dorfmühle ist schützenswert und muss erhalten werden. Der östliche Anbau und der südliche Vorbau sollen abgebrochen werden. Massvolle Anbauten sind möglich.

#### **Gasthof Löwen (GBP 24):**

- Das Gebäude Gasthof Löwen (Haupthaus) soll erhalten werden.
- Der westliche Anbau (Saal) wird als nicht erhaltenswert betrachtet. Dieser kann zu Gunsten eines Neubaus abgebrochen werden.
- Umgebungsschutz der geschützten Pfarreikirche

#### **Züntihaus (GBP 22):**

- Das Gebäude Züntihaus ist schützenswert und muss erhalten werden. Massvolle Anbauten z.B. für eine Erschliessung sind denkbar.

#### **Rössli (GBP 16):**

- Das Gebäude Wirtshaus Rössli ist erhaltenswert und wird zukünftig restauriert.
- Die zukünftige Nutzung wird momentan durch den Grundeigentümer erarbeitet.

#### **Nutzungsplanung (rechtskräftiger Zonenplan):**

Das Gebiet liegt in der Kernzone gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eschenbach. Details sind aus dem Bau- und Zonenreglement und im Geoportal Kanton Luzern ersichtlich.



Quelle : <https://www.geo.lu.ch/map/zonenplan>

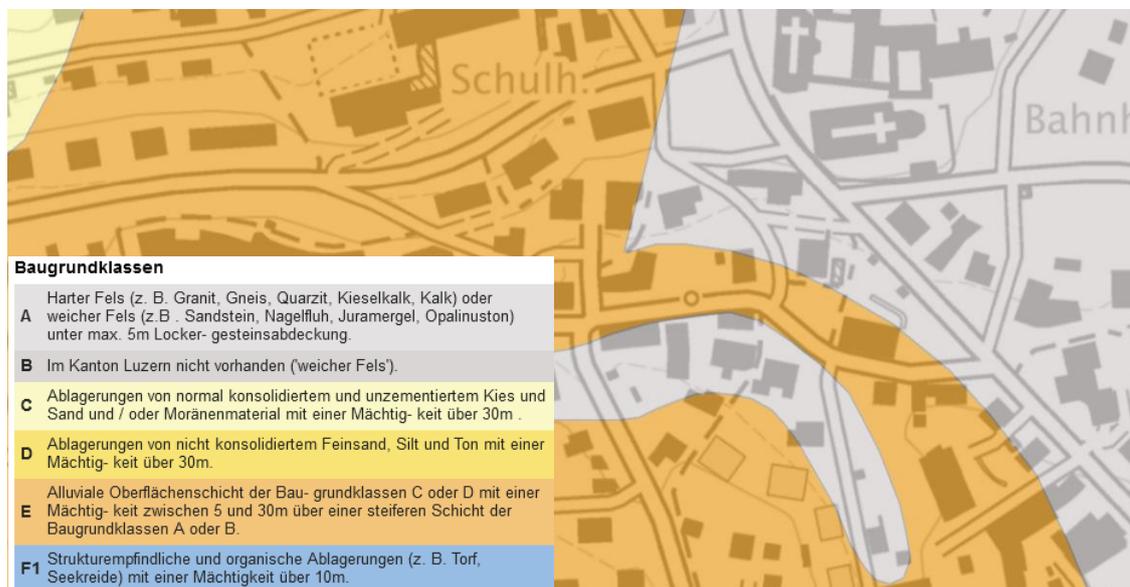
Die Nutzungsplanung wird aktuell einer Gesamtrevision unterzogen. Die strategische Grundlage bildet das Siedlungsleitbild, welches im Frühjahr 2021 zur öffentlichen Mitwirkung aufliegen wird. Anschliessend werden der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement überarbeitet und voraussichtlich im Frühling 2022 zur öffentlichen Auflage gelangen. Ab diesem Moment müssen Baugesuche auch dem neuen Recht entsprechen. Im Moment sind keine wesentlichen Änderungen in der Kernzone vorgesehen.

#### **Richtplan Unterdorf:**

Der Richtplan Unterdorf von 2008 ist ein kommunaler Richtplan gem. § 9 PBG. Er basiert auf der Entwicklungsstudie Unterdorf von Peter Affentranger, Architekt Luzern. Für den Studienauftrag hat der Richtplan orientierenden Charakter. Er kann als Folge des Studienauftrag angepasst oder auch aufgehoben werden.

### Geologie:

Das Gebiet liegt in der Baugrundklasse A und E. Details sind im Geoportal Kanton Luzern ersichtlich.



Quelle : <https://www.geo.lu.ch/map/baugrundklassen>

### Erdbebensicherheit:

Es gelten die Tragwerksnormen SIA 261. Damit die Kosten für die Erdbebensicherheit geringgehalten werden können, ist ein erdbebengerechter Entwurf anzustreben.

### Gewässerschutz:

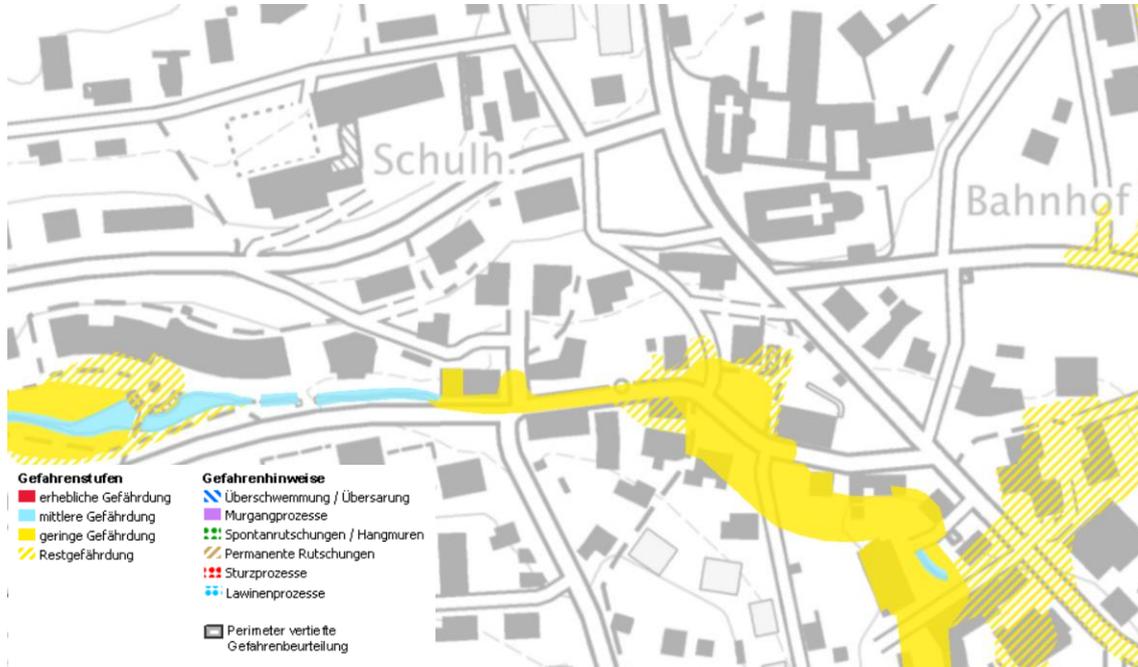
Das Gebiet liegt in den Gewässerschutzbereichen Au und Übrige Bereiche. Details sind im Geoportal Kanton Luzern ersichtlich.



Quelle : <https://www.geo.lu.ch/map/gewaesserschutz>

### Gefahrenzone:

Das Gebiet liegt gemäss Gefahrenkarte in den Zonen Restgefährdung (Wasser) und geringe Gefährdung (Wasser). Details sind im Geoportale Kanton Luzern ersichtlich.



Quelle : <https://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte>

### Altlasten:

Im Gebiet sind gemäss Altlastenkataster keine Altlasten vorhanden.

### Brandschutz

Es gelten die schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF. Diese sind in elektronischer Form verfügbar unter <http://bsvonline.vkf.ch>.

### Lärmbelastung

Im Gebiet sind gemäss Strassenlärmkataster (2018) bei einigen Punkten die Immissionsgrenzwerte (Dorfmühle) und die Alarmwerte (Löwen) überschritten. Details sind im Geoportale Kanton Luzern ersichtlich.



Quelle : <https://www.geo.lu.ch/map/strassenlaerm>

Aufgrund des Strassenverkehrslärms sind entsprechende Lärmschutzmassnahmen vorzusehen, um die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten. Aufgrund der Lage und der beabsichtigten Nutzungen soll dies mit der Gebäudeanordnung, Gebäudeform und der Grundrissgestaltung sowie einer entsprechenden Anordnung der lärmempfindlichen Räume vorgesehen werden.

### **Hindernisfreies und altersgerechtes Bauen**

Öffentlich zugängliche Bereiche unterstehen dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG). Es gilt die Norm SIA 521 500, „Hindernisfreie Bauten“ Ausgabe 2009.

Daneben ist mit einem altersgerechten Bauen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse sämtlicher Nutzer, insbesondere der Sicherheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, besondere Beachtung zu schenken.

### **Energie**

Die Gemeinde Eschenbach ist Energiestadt, ein Programm von EnergieSchweiz. Eine Energiestadt ist eine Gemeinde oder Stadt, die sich kontinuierlich für eine effiziente Nutzung von Energie, den Klimaschutz und erneuerbare Energien sowie umweltverträgliche Mobilität einsetzt.

Für das Bebauungsgebiet Unterdorf ist ein zukunftsgerichtetes, nachhaltiges Energiekonzept aufzuzeigen. Dabei sind die Richtlinien «Solaranlagen» des Kantons Luzern, insbesondere das Kapitel 3.5 zu beachten: [https://rawi.lu.ch/-/media/RAWI/Dokumente/Downloads/baubewilligungen/richtlinien\\_solaranlagen.pdf](https://rawi.lu.ch/-/media/RAWI/Dokumente/Downloads/baubewilligungen/richtlinien_solaranlagen.pdf)

Das Gebiet soll an das bestehende Wärmeverbundnetz angeschlossen werden.

### **Studie Unterdorf, Büro ADB, 2015**

Im Juni 2015 wurde vom Büro ADB Siegfried Möri, Burgdorf über das Gebiet Unterdorf eine Studie durchgeführt, welche detaillierte Informationen zu den bestehenden Gebäuden (Pläne, Beschriebe, Historie, Beurteilung usw.) liefert.

Die in der Studie enthaltenen Vorschläge von Neu- und Anbauten haben für den Studienauftrag keine Verbindlichkeit und werden den Teilnehmern informierend zur Verfügung gestellt.

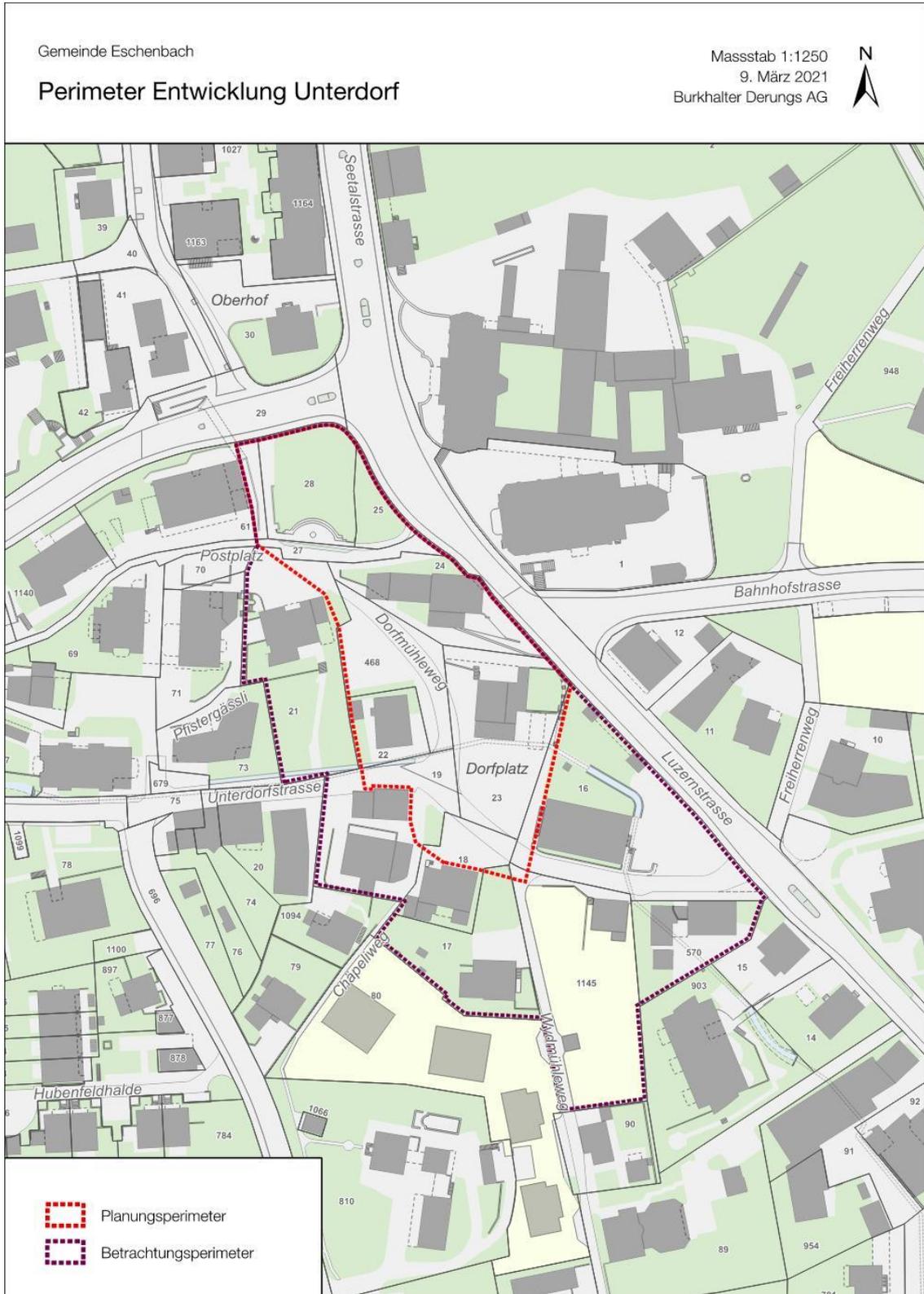
### **Gemeindestrategie**

In der Gemeindestrategie 2030 sind die Zielsetzungen zum Lebensraum und Dorfzentrum wie folgt umschrieben:

1. Lebensraum attraktiv erhalten: Eschenbach ist eine attraktive und lebenswerte Wohngemeinde an einzigartiger Lage im Oberseetal. Eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung schafft die Rahmenbedingungen für den Erhalt des attraktiven Lebensraums. Ein moderates Bevölkerungswachstum und die innere Verdichtung unterstützen die Zielerreichung.
2. Dorfzentrum entwickeln: Eschenbach fördert mit einer aktiven Politik und durch zielgerichtete Planungen die Entwicklung des Dorfzentrums. Ein Dorf- bzw. Begegnungsplatz mit vielfältigen und generationenübergreifenden Nutzungsmöglichkeiten schafft Identität.

### 3. Aufgabenstellung

#### 3.1. Planungs- und Betrachtungsperimeter:



Das südlich von der historisch bedeutenden Klosteranlage gelegene Unterdorf soll im Bestand wie auch auf den noch unbebauten Parzellen weiterentwickelt und zusammen mit den Freiräumen qualitativ hochstehend aufgewertet werden.

Die Ergänzungsbauten auf den Parzellen 23, 24 und 468 sollen hierbei auch zur Finanzierung der Sanierungsarbeiten an den schützens- und erhaltenswerten Bauten dienen.

Obwohl der Fokus auf dem Planungssperimeter liegt, sind die Nachbarbauten und -grundstücke ausserhalb des Bearbeitungssperimeters für das Gesamtkonzept in die Betrachtungen miteinzubeziehen (Betrachtungssperimeter).

Unter der Mitwirkung der Gemeinde und weiterer Anspruchsgruppen wurden die Anforderungen an das Unterdorf und seiner weiteren Entwicklung als Grundlage für den Studienauftrag definiert. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Workshop und den Diskussionen im Ausschuss werden folgende Rahmenbedingungen und Anforderungen an den Studienauftrag gestellt:

### **3.2. Raumordnung/Städtebau**

#### **Erhaltung Ortsbild Unterdorf**

Der Rössliplatz mit seinen flankierenden Bauten prägt den Charakter des Unterdorfs und gibt ihm seine Identität. Das gewachsene Ortsbild mit Gasthaus Rössli, Dorfmühle, Züntihaus und Dalihaus wird erhalten und in geeigneter Weise ergänzt.

#### **Dorfplatz**

Der Rössliplatz wird zum Dorfplatz aufgewertet. Dieser soll optimal in die Siedlung eingebunden und von allen Seiten über direkte und attraktive, öffentliche Wege erreichbar sein.

#### **Vernetzte, öffentliche Räume**

Die wichtigen öffentlichen Räume im Dorfzentrum werden miteinander auf attraktive Weise vernetzt und aufgewertet. Rückgrat dieses Netzes sind die Unterdorfstrasse sowie die Verbindung zum Oberhof (Dorfmühleweg und Anbindung an Oeggenringenstrasse). Weitere wichtige Zugangsachsen wie zum Bahnhof (Klostermattweg/Bahnhofstrasse) oder in die Quartiere (Wydmühleweg, Chäppeliweg) werden angemessen an den Dorfplatz angebunden.

#### **Ortsbild Luzernstrasse**

Der Gasthof Löwen trägt durch seine Lage und Stellung massgeblich zur Siedlungsgliederung bei und markiert den Übergang vom Unterdorf zum Oberdorf. Das Hauptgebäude prägt das Strassenbild an der Luzernstrasse. Es ist zu erhalten und angemessen in Szene zu setzen. Der westliche Teil mit dem Saal kann ersetzt werden.

#### **Ergänzungsbauten**

Das Potenzial für ergänzende Neu- oder Ersatzbauten soll genutzt werden.

### **3.3. Gebäude**

#### **Dorfmühle und Züntihaus**

Die schützenswerten Gebäude Dorfmühle und Züntihaus sind zu erhalten und fachgerecht zu sanieren. Bei der Dorfmühle können der östliche Anbau und der südliche Vorbau abgebrochen werden. Bei beiden Gebäuden können zur Erstellung zeitgemässer Erschliessungen und Nutzungs-Infrastrukturen massvolle Anbauten vorgeschlagen werden. Die Anbauten müssen sich baulich gut einfügen und eine auf den Ort und die Gebäude abgestimmte Architektur und Gestaltung aufweisen. Die Dorfmühle kann im Besitz der Gemeinde bleiben und soll mindestens im Erdgeschoss einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.

### **Löwen**

Das Hauptgebäude an der Luzernstrasse ist zu erhalten und fachgerecht zu sanieren. Die westlichen und südlichen Anbauten (Saal, etc.) können ersetzt werden. Zeitgemässe Erschliessungen und Nutzungs-Infrastrukturen können in massvollen Anbauten vorgeschlagen werden. Die An- bzw. Ersatzbauten müssen sich baulich gut einfügen und eine auf den Ort abgestimmte Architektur und Gestaltung aufweisen.

### **Neubau auf Parzelle Nr. 468**

Die Freifläche auf dem Grundstück Nr. 468 ist für einen Neubau in zeitgemässer und zentrumsgerichteter Dichte zu nutzen.  
Die Bebauung ist gut in die Topografie einzubinden. Das Potenzial zur Erstellung eines Sockels mit zentraler Einstellhalle soll möglichst genutzt werden. Die Sichtbezüge des Bestandes sind zu respektieren.

### **Neubau auf Parzelle Nr. 25 und 28**

Auf den Grundstücken Nr. 25 und 28 sind ein oder mehrere Neubauten vorzuschlagen, welche das Dorfbild und den öffentlichen Raum qualitativ ergänzen. Das Gebäude muss sich gut in den historischen Bestand (Klosteranlage sowie Haus Parz. 30 und Obere Schmiede, Parz. 41) einfügen und den Schutz der Umgebung von Denkmälern wahren (siehe Grundsatzpapier EDI/EKD «Schutz der Umgebung von Denkmälern» vom 17. Oktober 2008).  
Speziell zu beachten ist eine ansprechende Gestaltung und Adressierung auf die Rothenburgstrasse sowie eine adäquater Aussenraumgestaltung.

## **3.4. Freiraum**

### **Dorfplatz**

Der Dorfplatz ist so zu gestalten, dass er eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist und multifunktional nutzbar ist. Er soll zukünftig noch stärker als ganzheitlicher Platz - von Fassade zu Fassade – wahrnehmbar sein. Die Trennwirkung durch Strassen ist mit gestalterischen Massnahmen zu reduzieren.

### **Aussenflächen Rössli und Dorfmühle**

Das Gasthaus Rössli und die Dorfmühle benötigen attraktive Aussenflächen, welche als Gartenwirtschaft oder Aufenthaltsfläche genutzt werden können. Diese sind in Anordnung und Gestaltung auf die vorgeannten Bedürfnisse abzustimmen.

### **Freiraumcharakter**

Die Freiräume im Dorfzentrum sollen einen eigenen, ortstypischen Charakter entfalten, welcher den Zentrumsraum definiert und auszeichnet.

### **Dorfbach**

Eine Öffnung und Aufwertung des eingedolten Dorfbachs soll nicht in Betracht gezogen werden.

### **Hoher Grünanteil**

Die Freiräume im Zentrum sollen einen hohen Grünanteil aus standortgerechten, einheimischen Arten aufweisen.

### **Private Freiräume**

Die privaten Freiräume auf den Grundstücken Nr. 17 – 19 und 21 sind in der Planung angemessen zu berücksichtigen.

### 3.5. Erschliessung und Verkehr

#### **Erschliessungsfunktion**

Die Erschliessung ist so anzuordnen, dass sie für alle Verkehrsteilnehmer einwandfrei funktioniert. Die Zufahrt in die Quartiere sowie die Anlieferung müssen gewährleistet sein. Gleichzeitig sind die Strassenräume verstärkt auf die Bedürfnisse des Langsamverkehrs und auf eine hohe Aufenthaltsqualität im Freien auszurichten. Sie sollen motivieren, zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs zu sein.

#### **Erschliessung MIV**

Die Erschliessung des Planungsperimeters erfolgt in erster Linie über die Unterdorfstrasse. Die Zufahrt nördlich des Löwen (Zufahrt Postplatz) dient der bestehenden Bebauung sowie als Erschliessung für den Neubau auf Parz. Nr. 25 und 28. Die Durchfahrt «Dorfmühleweg» für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird aufgehoben.

#### **Autoabstellplätze**

Die notwendigen Parkplätze sind in erster Linie unterirdisch anzuordnen. Die öffentlichen Parkplätze beim Dorfplatz sind zugunsten der Aufenthaltsnutzung und einer gesteigerten Freiraumqualität zu reduzieren und unterirdisch zu kompensieren.

#### **Einstellhalle**

Die Autoabstellplätze sind in Einstellhallen anzuordnen. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass die Nutzung und Gestaltung des Dorfplatzes und Postplatzes möglichst wenig beeinträchtigt wird.

#### **Langsamverkehr**

Zwischen den wichtigen Anziehungspunkten im Dorfzentrum sind möglichst direkte und hindernisfreie Verbindungswege für Fussgänger und Velos anzulegen.

#### **Unterdorfstrasse**

Die Unterdorfstrasse wird bis an die Luzernstrasse als Begegnungszone ausgestaltet.

#### **Dorfmühleweg**

Die Verbindung über den Dorfmühleweg zum Oberhof soll gestalterisch aufgewertet werden und als attraktive und direkte Verbindung für Fussgänger und Velos dienen. Die Wegführung kann angepasst werden.

#### **Zufahrt Postplatz (Parzelle 27)**

Die Zufahrt zum Postplatz muss bestehen bleiben, soll aber gestalterisch aufgewertet werden und als attraktiver Aussenraum für alle Verkehrsteilnehmer dienen. Die Wegführung kann minimal angepasst werden.

### 3.6. Nutzung

#### **Publikumsorientierte Nutzungen**

Das Gasthaus Rössli und die Dorfmühle sollen mit publikumsintensiven oder öffentlichen Erdgeschossnutzungen einen massgeblichen Beitrag zur Belebung des Dorfplatzes leisten.

In den Neubauten auf den Parzellen 25 und 28 soll ebenfalls eine öffentliche Erdgeschossnutzung aufgezeigt werden. Der Gastronomiebetrieb im Rössli soll wieder aufgenommen werden. Eine Weiterführung der Gastronomie-Nutzung im Gasthof Löwen (Hauptgebäude) ist wünschenswert, aber nicht zwingend.

Im Züntihaus ist im Erdgeschoss mindestens anteilmässig eine publikumsorientierte Nutzung vorzusehen.

Aus öffentlicher Sicht besteht ein Bedürfnis für einen Saal für bis zu 100 Personen. Es ist aufzuzeigen, wo ein solcher Saal im Areal sinnvoll integriert werden kann. Die öffentliche Infrastruktur für die Belegung des Dorfplatzes ist möglichst in der Dorfmühle unterzubringen.

### Orte zum Verweilen

Der öffentliche Freiraum (vor allem Dorfplatz und Verbindungsachse Dorfmühleweg) soll zum Verweilen einladen. Dazu gehören vielfältige Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten, Nischen, Wetterschutz und Schattenspenden, Gartenbeiz, Aussicht und Durchblick, ev. auch Flächen zum Spielen, etc.

### Dorfplatz

Der Dorfplatz soll zukünftig noch vielseitiger und häufiger für öffentliche Anlässe genutzt werden. Er muss die Alltagsbedürfnisse gut abdecken und bei Bedarf ohne grossen Aufwand für Grossanlässe wie Markt oder Chilbi zur Verfügung stehen.

### Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot ist auf die spezifischen Lagequalitäten auszurichten. Die zukünftigen Bewohner schätzen die zentrale Lage und ein lebendiges Umfeld. Ihre Mobilitätsbedürfnisse decken sie zu einem grossen Teil mit nachhaltigen Mobilitätsmitteln, ihr Motorisierungsgrad/Autoanteil ist unterdurchschnittlich. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen ist ein breites Wohnungsangebot für alle Altersgruppen vorzusehen, welches zu einer guten Durchmischung beiträgt.

Es sind den Wohnformen angepasste, vielfältige und attraktive Aussenräume vorzusehen: Balkone, Loggien, Terrassen und Gartenflächen wo möglich.

### Parkplatzangebot öffentlich

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen ist möglichst zu erhalten. Oberirdische Parkplätze, welche aufgehoben werden, sind in unterirdischen Einstellhallen zu kompensieren. Oberirdisch sind an geeigneter Lage wenige, öffentliche Kurzzeit Parkplätze für Kunden und Anlieferung vorzusehen. Innerhalb des Perimeters ist ein ausreichendes Angebot an Veloabstellplätzen zu erstellen.

### Parkplatzangebot privat

Die Wohnnutzung ist auf autoarmes Wohnen auszulegen. Das zu erstellende Parkplatzangebot darf entsprechend unter dem Normbedarf gemäss BZR liegen. Als Richtwert gilt ein Parkplatz pro Wohnung. Daneben sind Zweiradabstellplätze in ausreichender Zahl und an guter Lage zu erstellen.

## 3.7. Nutzflächen, Anzahl Parkplätze und Wirtschaftlichkeit

### HNF und Parkplätze

Als Richtwert für die Studie können folgende Hauptnutzflächen HNF nach SIA 416 bzw. Anzahl Parkplätze angenommen werden:

Gebäude	Total HNF m <sup>2</sup>	Einstellhalle PP (Stk.)
Dorfmühle	360	(öffentlich) 8 - 10
Züntihaus	390	3 bis 4
Löwen Hauptbau	480	5 bis 6
Parzelle 468 und Anbau Löwen	1'200	8 bis 10
Parzelle 25 / 28	800	8 bis 10

### Wirtschaftlichkeit

Es werden konkrete Aussagen zur Wirtschaftlichkeit des Projekts insgesamt, aber auch zu Einzelbauten erwartet. Dazu sind die geeigneten Kennwerte wie GF / GV Verhältnis GF / HNF oberirdisch mittels Tabelle für die Volumen- und Flächenberechnung nach SIA416 anzugeben.

## 4. Verfahren

### 4.1. Vorbemerkung

Das vorliegende Programm regelt den Ablauf für die Phase Präqualifikation und ist für diese verbindlich. Für die Phase Studienauftrag hat dieses Dokument orientierenden Charakter und kann bis zum Start des Studienauftrages noch Änderungen erfahren.

### 4.2. Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

Die Auftraggeberin des vorliegenden Verfahrens ist:  
Gemeinde Eschenbach  
Oeggeringenstrasse 12  
6274 Eschenbach

Das Verfahren wird begleitet durch:

- Jung Meyerhans AG, Florian Meyerhans, Grossweid 4, 6026 Rain
- Burkhalter Derungs AG, Reto Derungs, Baselstrasse 21, 6003 Luzern

Allfällige Korrespondenz ist mit dem Stichwort «**Studienauftrag Unterdorf Eschenbach**» zu versehen.

### 4.3. Verfahrenssekretariat

Das Verfahrenssekretariat des vorliegenden Verfahrens ist:  
Gemeinde Eschenbach  
Oeggeringenstrasse 12  
6274 Eschenbach

### 4.4. Verfahren

Das Verfahren wird als Studienauftrag in Anlehnung an die SIA 143 Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (2009) durchgeführt.  
Den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums kommt dabei die Aufgabe zu, den Prozess aus Sicht der Fachexperten, Nutzer und Auftraggeber zu begleiten, die Ergebnisse zu beurteilen und Empfehlungen zu Händen des Auftraggebers zu verfassen.

Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt.

### 4.5. Sprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### 4.6. Grundlagen und Verbindlichkeiten

Für das Verfahren gelten die Gesetze über die öffentlichen Beschaffungen:

- Die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IvöB) vom 25. November 1994 / 15. März 2001 (Stand 01. Juli 2010)
- Das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen (öBG) des Kantons Luzern vom 19. Oktober 1998 (Stand 01. Juni 2013)
- Das Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen vom 21. Juni 2019 (in Kraft ab 01. Januar 2021).
- Die Verordnung zum Bundesgesetz über die öffentlichen Beschaffungen (öBV) vom 12. Februar 2020 (in Kraft ab 01. Januar 2021).
- Die Ausschreibung unterliegt dem GATT-/WTO-Übereinkommen.

- Die Ordnung für Architektur und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009 gilt subsidiär, der Art. 27.1, 27.2 und 27.3. Ansprüche aus Studienaufträgen gelangen im vorliegenden Verfahren nicht zur Anwendung.
- Im Weiteren gelten als Grundlage dieses Programm zur Präqualifikation, das Programm zum Studienauftrag, die Fragenbeantwortung sowie die weiteren Unterlagen zum Verfahren.
- Mit Einreichung eines Entwurfes erklären die Teilnehmenden die Dokumente zur Präqualifikation und zum Studienauftrag, mit allfälligen Ergänzungen sowie die Fragenbeantwortung, für sich als verbindlich. In gleicher Weise sind diese für die Auftraggeberin bindend. Die Teilnehmenden akzeptieren die Entscheide des Beurteilungsgremiums, auch jene in Ermessensfragen.

#### 4.7. Teilnahmeberechtigt

Teilnahmeberechtigt sind Architekt/innen 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 Beurteilungsgremiums 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.

Die Abklärung von allfälligen Befangenheitsgründen zwischen Teilnehmenden und Mitgliedern des Beurteilungsgremiums ist bis zum Abschluss des Verfahrens Sache der teilnehmenden Teams.

#### 4.8. Teilnehmende

Für die Teilnahme am Studienauftrag werden fünf Planungsteams mit Kernkompetenzen im Bereich Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur aufgrund einer Präqualifikation beauftragt. Die Zusammensetzung der Planungsteams hat aus Fachleuten der Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur zu bestehen, wobei die Federführung beim Architekturbüro liegt.

Für Landschaftsarchitekten ist eine Mehrfachteilnahme in der Präqualifikation möglich. Sollte ein Landschaftsarchitekturbüro mehrfach qualifiziert werden, hat es sich für ein Team zu entscheiden. Das ohne Landschaftsarchitekturbüro verbleibende Architekturbüro muss ein in der Präqualifikation als geeignet eingestuftes Landschaftsarchitekturbüro beiziehen. Die als geeignet eingestuftes Büros werden beim Eintreten dieses Falls durch die Veranstalterin kommuniziert.

Es wird davon ausgegangen, dass für die Bearbeitung des Studienauftrages keine weiteren Planer oder Spezialisten beigezogen werden müssen.

#### 4.9. Eignungskriterien Präqualifikation

Die Bewerbungen werden auf die für diese Aufgabe beste Eignung und Qualität hin (Architektur, Städtebau, Freiraumgestaltung) beurteilt. Zur Prüfung der Eignung und letztendlich zur Auswahl haben sie Angaben zum Büro, ein Motivationsschreiben und drei Referenzobjekte (2x Architektur, 1x Landschaftsarchitektur/Freiraumgestaltung) einzureichen. Diese müssen nach 2010 fertiggestellt bzw. bearbeitet worden sein. Die nachfolgenden Kriterien sind verbindlich:

Formale Kriterien:

- Nachweis der Erfüllung der Arbeitsschutzbestimmungen und der lückenlosen Erbringung der bis heute fällige Leistungen an die Träger der Sozialversicherungen. Ausschlusskriterien
- Vollständigkeit der Unterlagen.

Eignungskriterien Architektur:

- Eine der zwei Referenzen ist eine fertiggestellte Bebauung mit Entwicklung von historisch gewachsenen Dorfszentren und/oder dem vorbildlichen Umgang mit erhaltenswerten Gebäuden. Ausschlusskriterien  
Auswahlkriterien

- Eine der zwei Referenzen soll den Umgang mit Mischnutzungen aus Wohnen z.B. mit Dienstleistung und / oder Gewerbe nachweisen.

Eignungskriterien Landschaftsarchitektur:

- Die Referenz ist eine fertiggestellte Umgebung, die den Umgang in oder mit historischem Umfeld nachweist oder den Umgang von Freiräumen im Zusammenhang einer Dorf- und Ortsentwicklung aufzeigt. Die freiräumliche Auseinandersetzung von angrenzenden Bauten mit Mischnutzung aus Wohnen z.B. mit Dienstleistung und /oder Gewerbe ist zusätzlich wünschenswert.
- Ausschlusskriterien  
Auswahlkriterien

#### 4.10. Auswahlkriterien Präqualifikation

- **Referenzprojekte Architektur** 50%  
Die zwei Referenzprojekte und werden hinsichtlich ihrer Qualität, der Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe und der Zielsetzung für das Unterdorf Eschenbach, u.a. auch im Umgang und im Kontext von historisch wertvollen Bauten, beurteilt.
- **Referenzprojekt Landschaftsarchitektur/Freiraumgestaltung.** 20%  
Das Referenzprojekt wird hinsichtlich seiner Qualität, der Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe und der Zielsetzung für das Unterdorf Eschenbach, u.a. auch im Umgang und im Kontext von historisch wertvollen Bauten/ Umgebung beurteilt.
- **Motivationsschreiben, Zugang zur Aufgabe** (max. 2 x A3 Seite): Zugang, Vision und Umsetzung. Beim Motivationsschreiben und bei der Beschreibung des gewählten Zugangs zur Umsetzung der Vision wird beurteilt, ob die spezifischen Herausforderungen des Unterdorfs Eschenbach und die notwendigen konzeptionell-strategischen Fragestellungen erkannt wurden. Zudem wird beurteilt, warum sich der Bewerber spezifisch durch diese Fragestellungen angesprochen fühlt. 30%

#### 4.11. Teilnehmendenzahl

Die Anzahl Teilnehmer für den Studienauftrag ist auf 5 Teilnehmende beschränkt. Dazu werden 5 Planerteams und 1 Ersatz-Planerteam ausgewählt.

#### 4.12. Beurteilungsgremium

**Sachgremium mit Stimmrecht:**

- Markus Kronenberg, Gemeindeammann, Gemeinderat Eschenbach
- Urs Schumacher, Kirchenratspräsident Eschenbach
- David Niederberger, Präsident der Ortsplanungskommission

**Fachgremium mit Stimmrecht:**

- Franz Bucher-Suanzes, dipl. Architekt ETH/BSA/SIA, Mitinhaber Lüscher Bucher Theiler Architekten, Gestaltungsbeirat Gemeinde Eschenbach (Vorsitz)
- Herbert Mäder, dipl. Architekt SIA, Mitinhaber Signer Mäder Architekten, Gestaltungsbeirat Gemeinde Eschenbach
- Ursula Hürzeler, dipl. Architektin ETH SIA BSA, Mitinhaberin Rahbaran Hürzeler Architekten, Basel
- Sigrid Hausherr, Landschaftsarchitektin FH/BSLA, Mitinhaberin Ernst und Hausherr Landschaftsarchitekten BSLA, Zürich

#### **Experten und Berater ohne Stimmrecht:**

- Florian Meyerhans, Jung Meyerhans AG, Verfahrensleitung und Wirtschaftlichkeit
- Benno Vogler, Gebietsdenkmalpfleger Kanton Luzern, Denkmalpflege
- Reto Derungs, Burkhalter Derungs AG, Raumentwickler
- Marcel Meyer, Nachbarschaft

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten und Dritte z.B. Nachbarn beizuziehen.

#### **4.13. Vorprüfung**

Die Vorprüfung wird durch Jung Meyerhans AG sowie Experten und Berater ohne Stimmrecht vorgenommen.

#### **4.14. Entschädigung**

Für die Einreichung einer vollständigen, den Vorgaben entsprechenden Projektstudie wird eine Entschädigung von CHF 40'000.00 inkl. MWST sowie inkl. Nebenkosten und per Saldo aller Ansprüche ausgerichtet.

#### **4.15. Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht**

Es wird auf Art. 26 der Ordnung SIA 143 / 2009 verwiesen. Die Entwürfe gehen mit der Einreichung in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Urheberrechte bleiben jedoch vollumfänglich bei den Verfassern. Studienergebnisse können durch Dritte verwendet werden (Art. 26.3 SIA 143 / 2009).

#### **4.16. Weiterbearbeitung**

Ziel des Studienauftrags ist, einerseits die Gesamtentwicklung des Areals zu konkretisieren und andererseits aufzuzeigen, wie weit die erwünschten Nutzungen mit einer hohen ortsbaulichen Qualität angeordnet werden können.

Das Resultat des Studienauftrags sowie die Erkenntnisse und die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums dienen als Grundlage für den Gestaltungs- oder Bebauungsplan. Mit dem Sondernutzungsplan werden die gesetzlichen Voraussetzungen für das Baubewilligungsverfahren geschaffen, womit die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts gewährleistet wird.

Die planerischen Arbeiten für den entsprechenden Sondernutzungsplan werden durch die Auftraggeberin in Aussicht gestellt.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, das Gebiet oder Teilbereiche davon nach Abschluss des Verfahrens geeigneten Investoren zu übertragen. Entsprechend resultiert aus dem vorliegenden Verfahren nebst dem entsprechenden Sondernutzungsplan kein direkter Folgeauftrag.

#### **4.17. Honorarkonditionen**

Die Erstellung des aus den Studienauftrag resultierenden Sondernutzungsplans (Gestaltungs- oder Bebauungsplan) wird im Aufwand zu Fr. 135.00 exkl. MwSt. vergütet. Die dafür erforderlichen Stunden sind vor Erarbeitung des Sondernutzungsplanes durch den Auftragnehmer über eine plausible Honorarberechnung nachzuweisen.

#### 4.18. Bekanntgabe der Ergebnisse

Die Ergebnisse aus dem Verfahren werden in einem Beurteilungsbericht festgehalten und allen Teilnehmenden zugestellt. Eine Ausstellung der Arbeiten ist vorgesehen. Ort und Termin der Ausstellung wird den Teilnehmenden mit dem Entscheid des Beurteilungsgremiums mitgeteilt.

#### 4.19. Rechtsschutz

Die Auftraggeberin erlässt nach Abschluss der Präqualifikation und nach Abschluss des Studienauftrages eine beschwerdefähige Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung.

#### 4.20. Veröffentlichung und Geheimhaltung

Die Auftraggeberin hat die Absicht, das Ergebnis des Studienauftrags zu veröffentlichen. Dabei bestimmt sie den Zeitpunkt der Erstveröffentlichung. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Parteien zu Stillschweigen verpflichtet. Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen anschliessend in gegenseitigem Einverständnis das Recht auf Veröffentlichung unter Namensnennung.

### 5. Termine und Unterlagen Präqualifikation

#### 5.1. Terminübersicht

- Publikation Präqualifikation Amtsblatt (www.simap.ch) Samstag, 20. März 2021
- Einreichung der Präqualifikationsunterlagen Freitag, 30. April 2021 bis 16:00 Uhr
- Selektion Teilnehmer und Mitteilung 31. Mai 2021

#### 5.2. Unterlagen zur Präqualifikation

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Nr.	Unterlage
1	Programm zur Präqualifikation Studienauftrag im selektiven Verfahren vom 17. März 2021
2	Eingabebformular Präqualifikation
3	Studie Unterdorf Eschenbach, Büro ADB, Siegfried Möri, Burdorf, Juni 2015 (PDF)
4	Richtplan Unterdorf Bericht Oktober 2008, Peter Affentranger Architekt Luzern, 17.10.2008
5	Präsentation Workshop Unterdorf vom 14. September 2020
6	Dokumentation Workshop Unterdorf vom 14. September 2020

Diese Unterlagen können ab Montag, 22. März 2021 auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) heruntergeladen werden.

Folgenden Unterlagen stehen zum Download bereit:

- Bau- und Zonenreglement vom November 2015 (PDF) ([https://www.rbo-luzern.ch/public/upload/assets/614/E\\_BZR.pdf](https://www.rbo-luzern.ch/public/upload/assets/614/E_BZR.pdf))
- Zonenplan Gemeinde Eschenbach <https://www.geo.lu.ch/map/zonenplan/?FOCUS=2666891:1220539:5000&BASEMAP=G>
- Eschenbach Gemeindestrategie 2030 [https://www.eschenbach-luzern.ch/public/upload/assets/2325/Gemeindestrategie\\_Eschenbach\\_GR\\_2020.pdf](https://www.eschenbach-luzern.ch/public/upload/assets/2325/Gemeindestrategie_Eschenbach_GR_2020.pdf)
- Richtlinien «Solaranlagen» des Kantons Luzern: [https://rawi.lu.ch/-/media/RAWI/Dokumente/Downloads/baubewilligungen/richtlinien\\_solaranlagen.pdf](https://rawi.lu.ch/-/media/RAWI/Dokumente/Downloads/baubewilligungen/richtlinien_solaranlagen.pdf)

### 5.3. Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

Die Bewerbenden haben zur Teilnahme an der Präqualifikation folgende Unterlagen 1-fach in Papierform und digital auf einem Memory-Stick (Eingabeformular als Word und PDF, Motivationsschreiben und Referenzblätter als PDF mit maximaler Dateigrösse von 5 MB pro Dokument) einzureichen:

- Vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Eingabeformular Präqualifikation / Antrag auf Teilnahme
- Referenzdokumentation im Format A3 (gefaltet auf Format DIN A4)
- Motivationsschreiben (max. 2 A3 Seite)

Die Eingaben sind mit dem Vermerk «**Präqualifikation Studienauftrag Unterdorf Eschenbach**» zu beschriften.

### 5.4. Abgabetermin und Eingabeort

Der Eingabetermin für die Unterlagen ist der Terminübersicht zu entnehmen.

#### Eingabeort für sämtliche Unterlagen:

Gemeinde Eschenbach  
Oeggeringenstrasse 12  
6274 Eschenbach

Öffnungszeiten:

Mo - Do 08.00 - 11.45 und 14.00 - 17.00 Uhr / Freitag 08.00 - 11.45 und 14.00 - 16.00 Uhr

Die Auftraggeberin hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Bewerbenden liegt. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Zu spät eintreffende Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

### 5.5. Beurteilung und Selektion

Die Auswahl der 5 Planerteams und des Ersatz-Planerteams erfolgt durch die Auftraggeberin auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums.

## 6. Termine und Unterlagen Studienauftrag

### 6.1. Terminübersicht (provisorisch)

- Ausgabe der Unterlagen / Start Studienauftrag Mittwoch, 2. Juni 2021
- Begehung obligatorisch Mittwoch, 2. Juni 2021 / 14 Uhr
- Fragenstellung per Mail Freitag, 18. Juni 2021
- Fragenbeantwortung per Mail Montag, 28. Juni 2021
- Abgabe Planunterlagen für Zwischenbesprechung Dienstag, 17. August 2021
- Zwischenbesprechung Dienstag, 24. August 2021
- Rückmeldung Zwischenbesprechung per Mail Montag, 30. August 2021
- Abgabe Planunterlagen für die Schlussbeurteilung Freitag, 8. Oktober 2021
- Abgabe Modell Freitag, 22. Oktober 2021
- Beurteilung / Entscheid Anfang November 2021
- Präsentation, öffentliche Ausstellung (Ende Verfahren) Mitte November 2021

## 6.2. Unterlagen zum Studienauftrag

Es werden folgende zusätzlich zu den unter Punkt 5.2 Dokument Nr. 3 bis 6 erwähnten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Nr.	Unterlage	Format
1	Programm zum Studienauftrag	PDF
2	Modellgrundlage MST 1:500 (Abgabe anlässlich der Begehung)	
3	Katasterplan mit Höhenmodell	DWG
4	Kataster der Werkleitungen	DWG
5	Unterdorf Baulinien Grenzabstände	PDF
6	Plangrundlagen Bestand von Dorfmühle / Gasthof Löwen / Züntihaus	DWG
7	Projekt / Gestaltungsplan Rössli (zu Hinweis Sigrid Hausherr)	PDF
8	Grundbuchauszug, Dienstbarkeiten, Belege	PDF
9	Grundsatzpapier EDI/EKD «Schutz der Umgebung von Denkmälern»	PDF
10	Tabelle für die Volumen- und Flächenberechnung nach SIA416	Excel
11	Vorlage Verfasserblatt	Word

## 6.3. Begehung / Modellabgabe

Die gemeinsame örtliche Begehung mit der Besichtigung des Löwen, Züntihaus und Dorfmühle ist obligatorisch. Anlässlich dieser Begehung wird den Teilnehmenden die Modellgrundlage ausgehändigt.

## 6.4. Fragenstellung, Fragenbeantwortung

Es findet eine Fragenstellung statt. Die Fragen sind per Mail bis zum angegebenen Termin an die Emailadresse [florian.meyerhans@jungmeyerhans.ch](mailto:florian.meyerhans@jungmeyerhans.ch) einzureichen. Sämtlichen Teilnehmenden werden die Antworten zu allen eingegangenen Fragen als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt.

## 6.5. Zwischenbesprechung

An der Zwischenbesprechung präsentieren die Teams dem Beurteilungsgremium ihre Analysen und städtebaulichen Ansätze. Die Präsentationen der Teilnehmenden erfolgt einzeln und nacheinander. Das Beurteilungsgremium ist verantwortlich für deren Auswertung und hält diese protokollarisch schriftlich fest. Fragen und Erkenntnisse von allgemeinem Interesse werden allen Teams nach der Zwischenbesprechung mit den Protokollen schriftlich zugestellt.

Für die Zwischenbesprechung ist keine Vorprüfung der Projekte vorgesehen.

Für die Zwischenbesprechung am **Dienstag, 24. August 2021** sind die nachfolgend aufgeführten Planunterlagen in einfacher Ausführung an die Zwischenbesprechungen mitzubringen und verbleiben beim Auftraggeber. Die Uhrzeit wird den Teams vorgängig bekannt gegeben.

Es sind maximal 4 Blätter A1 (Hochformat 60 / 84 cm) abzugeben. Die Pläne sind zusätzlich als PDF auf einem Datenträger abzugeben.

- A) Analyse und daraus abgeleitete Grundstrategie und Gesamtkonzept Mst. 1:500
- B) Städtebaulicher Ansatz mit Freiraumkonzept, Situation Mst. 1:200
- C) Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept Mst. 1:200
- D) Nutzungsverteilung, Volumetrie, Dichte Mst. 1:200
- E) Erläuterungen
- F) Modell (Arbeitsmodell) Mst. 1:500

## 6.6. Schlusspräsentation

Es findet eine Schlusspräsentation statt.

## 6.7. Abgabetermin und Eingabeort

Die Unterlagen für die Schlussabgabe des Studienauftrages sind wie folgt abzugeben:

- Abgabe Planunterlagen 8. Oktober 2021, 16.00 Uhr
- Abgabe Modell 22. Oktober 2021, 16.00 Uhr

### Eingabeort für sämtliche Unterlagen ist:

Gemeinde Eschenbach  
Oeggeringenstrasse 12  
6274 Eschenbach

Öffnungszeiten:

Mo - Do 08.00 - 11.45 und 14.00 - 17.00 Uhr / Freitag 08.00 - 11.45 und 14.00 - 16.00 Uhr

Die Auftraggeberin hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und auch nicht entschädigt. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

## 6.8. Einzureichende Unterlagen (Schlussabgabe)

Die Teilnehmenden haben folgende Unterlagen einzureichen:

- 1 Satz Pläne, ungefaltete in Mappe oder gerollt (in Kartonrolle)

Abzugeben sind maximal 6 Blätter A1 (Hochformat 60 / 84 cm). Sämtliche Pläne sind auf festem weissem Papier und in den geforderten Massstäben (inkl. Massstabsleiste) einzureichen.

Alle Grundrisse sind nach der Situation, Norden nach oben (inkl. Nordpfeil), auszurichten. Die Abfolge der Pläne ist zu bezeichnen.

Was	Beschrieb	Format
Städtebauliches Konzept	Gesamtkonzept / Situation 1:500 Als Dachaufsicht mit allen zum Verständnis wichtigen Angaben zu: <ul style="list-style-type: none"><li>• Zweckbestimmung, Lage und Grundfläche der Bauten</li><li>• Gesamthöhe, Gebäudelänge und –breite</li><li>• Firstrichtung</li><li>• Bezeichnung der Freiräume, private und öffentlich</li><li>• Erschliessung, Parkierung</li><li>• Strassenraum Gestaltung</li><li>• Verkehrserschliessung</li></ul>	Papier A0 PDF
Grundrisse	Grundrisse 1:200 mit den Raumbezeichnungen und Flächenangaben / Wohnungsgrössen (m <sup>2</sup> ), Bezeichnung Miet- oder Eigentumswohnung. Bei erdberührenden Grundrissen ist die angrenzende Umgebungsgestaltung darzustellen.	Papier A0 PDF
Schnitte	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	Papier A0 PDF
Fassaden	Fassaden 1:200, soweit für das Verständnis des Projektes erforderlich, mit bestehendem und neuem Terrainverlauf, Höhenkoten und angrenzenden Bauten.	Papier A0 PDF

Erläuterungsbericht, Schemata	Aussagen zum architektonischen Konzept, Aussagen zur Freiraumgestaltung und Erschliessung sowie Barrierefreiheit, Angaben zur Fundation, Tragstruktur, Materialisierung generell, Fluchtwege und Brandschutzkonzept, Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Ressourcen und grauer Energie.	Papier A0 PDF
Visualisierung	3D-Ansichten oder Skizzen zur Visualisierung des Gestaltungskonzepts	
Modell	1:500 in weiss gehalten, auf abgegebener Grundlage	Modell
Mengengerüst	Ausgefüllte Unterlagen (u.a. Flächen zur Kostenermittlung, Ausnützungsberechnung, Flächennachweis, Parkplatznachweis, Wohnungsspiegel) Die Angaben sind jeweils mit nachvollziehbaren Schemata 1:500 in einem separaten Dokument (A3 / A4) nachzuweisen.	Papier A4 / A3 PDF / EXCEL
Verfasserblatt	Ausgefüllte Unterlage Verfasserblatt mit allen beteiligten Mitarbeitenden.	Papier A4 PDF
Datenträger Memory-Stick	Mit allen eingereichten Unterlagen als PDF. Die Pläne sind im PDF-Format 1x in Originalgrösse (A0) und 1x verkleinert (A3-Format mit reduzierter Dateigrösse) abzuspeichern.	PDF

Das Verfahren wird unter Namensnennung durchgeführt. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind mit dem Vermerk «**Studienauftrag Unterdorf, Eschenbach**» zu beschriften.

## 6.9. Vorprüfung

Vor der Schlussbeurteilung werden die Projekte durch die Verfahrensbegleitung technisch und wertungsfrei vorgeprüft. Bei Bedarf wird die Vorprüfung für einzelne Fachbereiche durch Experten unterstützt. Es wird eine unabhängige Wirtschaftlichkeitsprüfung vor der Schlussbeurteilung aufgrund der abgegebenen Flächen- und Volumenangaben vorgenommen. Diese werden tabellarisch dem Beurteilungsgremium zugestellt.

## 6.10. Schlussbericht

Das Beurteilungsgremium erstellt nach der Schlussbeurteilung einen Schlussbericht, worin die allgemeinen Gesichtspunkte des Studienverfahrens erörtert sind, die Beiträge im Gesamtzusammenhang beurteilt und der generelle Ablauf der Beurteilung festgehalten wird. Die einzelnen Beiträge werden beschrieben und der Entscheid des Beurteilungsgremiums begründet. Es wird eine Empfehlung für die Weiterbearbeitung abgegeben.

## 7. Schlussbestimmungen

Mit der Einreichung des Entwurfes erklären die Teilnehmenden sämtliche Bestimmungen des Programms und der Fragenbeantwortung als verbindlich. Im Weiteren akzeptieren sie die Entscheide des Beurteilungsgremiums auch in Ermessensfragen. Allfällige Streitigkeiten werden an ordentlichen Gerichten entschieden. Als Gerichtstand gilt einzig und ausschliesslich Hochdorf.

## 8. Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde von der Auftraggeberin und dem Beurteilungsgremium genehmigt.

Eschenbach, 17. März 2021

---

Markus Kronenberg, Gemeindeammann, Gemeinderat Eschenbach



---

Urs Schumacher, Kirchenratspräsident Eschenbach



---

David Niederberger, Präsident der Ortsplanungskommission



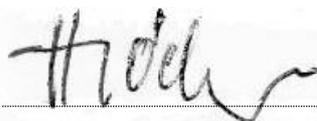
---

Franz Bucher, Gestaltungsbeirat



---

Herbert Mäder, Gestaltungsbeirat



---

Ursula Hürzeler, dipl. Architektin ETH SIA BSA, Mitinhaberin Rahbaran Hürzeler Architekten, Basel



---

Sigrid Hausherr, Landschaftsarchitektin FH/BSLA, Mitinhaberin Ernst und Hausherr Landschaftsarchitekten BSLA, Zürich

