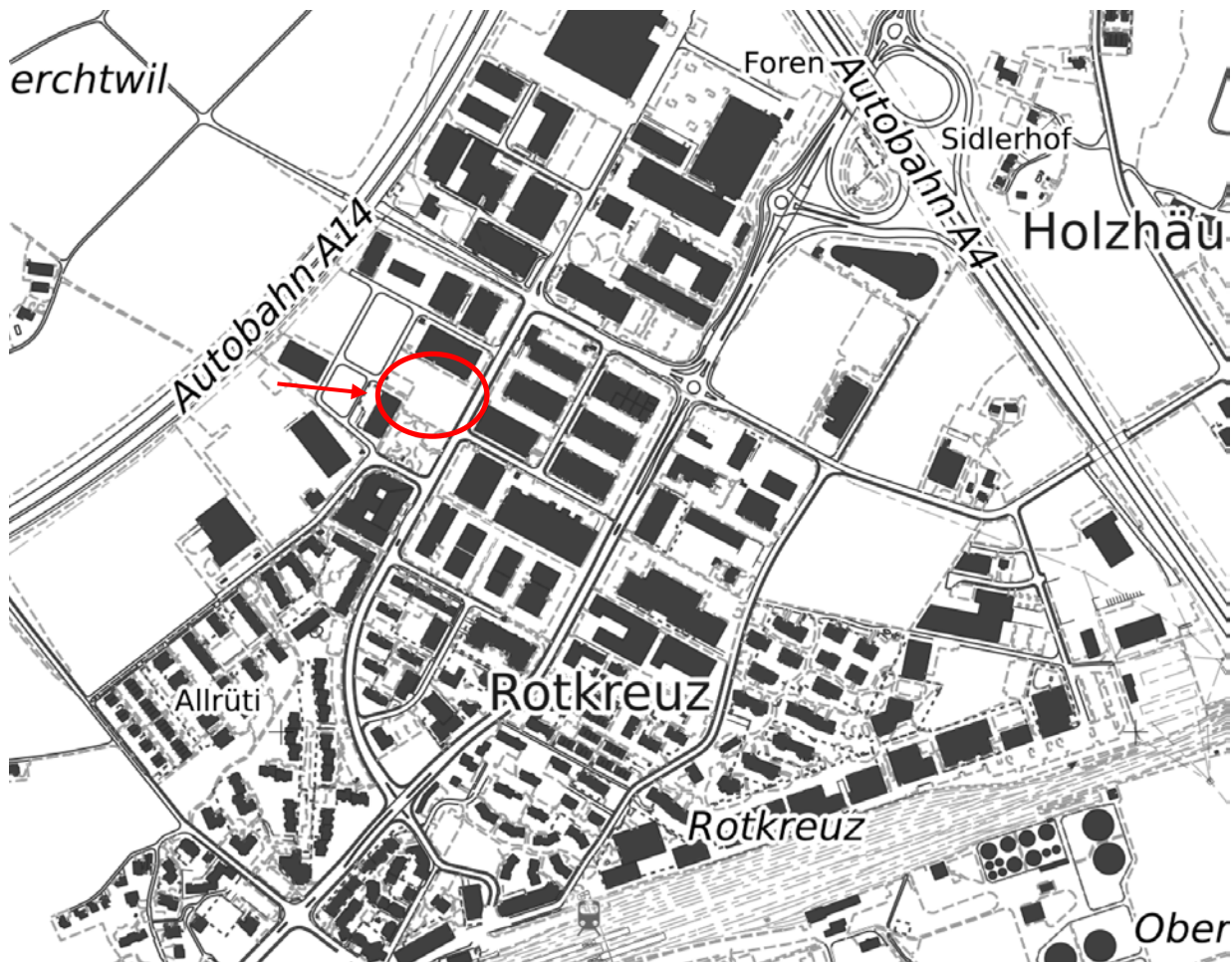


Architekturwettbewerb für Generalplanerteams im selektiven Verfahren **Neubau Werk- und Ökihof mit Mantelnutzung Rotkreuz**

Programm **Stand PQ-Verfahren**



25. April 2023

Bauherrschaft:

Gemeinde Risch, Zentrum Dorfmat, 6343 Rotkreuz

Wettbewerbsbegleitung:

i+k Architekten AG, Martin Kümmerli, Allmendstrasse 12, 6300 Zug

Inhaltsverzeichnis

1. AUSLOBUNG	
1.1 Veranstalterin	3
1.2 Allgemeines	3
1.3 Übergeordnete Zielsetzungen	5
1.4 Historisches	6
2. BESTIMMUNGEN ZUM VERFAHREN	
2.1 Art der Verfahrens	7
2.2 Verbindlichkeitserklärung, Realisierungsabsicht	8
2.3 Beteiligte	9
2.4 Entschädigung der Teilnehmer*innen	9
2.5 Termine	10
2.6 Kommunikation	10
3. GRUNDLAGEN	
3.1 Perimeter	11
3.2 Bauvorschriften	12
3.3 Weitere Vorgaben und Richtlinien	14
3.4 Plan- und Projektgrundlagen, Modell, weitere Beilagen	15
4. AUFGABENSTELLUNG	
4.1 Aufgaben, Ziele	16
4.2 Anforderungen an Räume	16
5. EINZUREICHENDE UNTERLAGEN	
5.1 Abzugebende Unterlagen	20
5.2 Eingabe der Unterlagen	20
6. BEURTEILUNG	
6.1 Vorprüfung	21
6.2 Beurteilungskriterien	21
6.3 Ausstellung	22
7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22

1. Auslobung

1.1 Veranstalterin

Gemeinde Risch
Zentrum Dorfmatte
6343 Rotkreuz

Esther Heiz
041 798 18 50
esther.heiz@rischrotkreuz.ch

Wettbewerbsbegleitung / Sekretariat

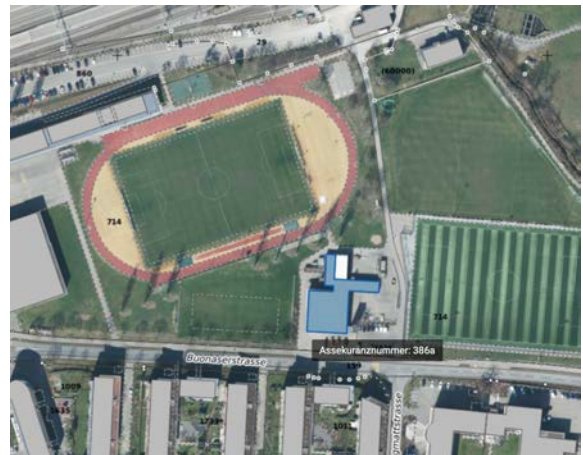
i+k Architekten AG
Allmendstrasse 12
6300 Zug

Martin Kümmerli
041 710 70 70
info@ikarchitekten.ch

1.2 Allgemeines

Werk- und Ökihof

Der heutige Werk- und Ökihof aus den 1970-iger Jahren befindet sich mitten Zentrum von Rotkreuz und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zudem steht er im Zielkonflikt mit der baulichen Entwicklung von Rotkreuz, welche an dieser Lage ab 2028 die Realisierung der neuen Kantonsschule vorsieht.



Daher ist die Durchführung eines Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren für Generalplanerteams zur Realisierung eines modernen, kundenfreundlichen Entsorgungszentrums sowie eines dem Stand der Technik entsprechenden Werkhofs auf Grundstück GS 2045 Industriestrasse / Erlenring, Rotkreuz, vorgesehen. Mit diesem Neubau sollen wichtige Synergien genutzt und der Raumbedarf, der durch das Bevölkerungswachstum erwartet wird, langfristig abgedeckt werden. Die gesetzlich mögliche Geschossfläche soll durch das Realisieren von Mantelnutzungen ausgeschöpft werden. Über die Realisierung der Mantelnutzung wird losgelöst von der Realisierung des Werk- und Ökihofes entschieden.

Die geforderte Geschossfläche für den Werk- und Ökihof beträgt ca. 5000 m². Um die gesetzlich sehr hohe, realisierbare Geschossfläche von 10'545 m² (inkl. Arealbebauungsplan-Bonus) auszunutzen, sollen ca. 4'000 m² Mantelnutzungen für Dienstleistungen geplant werden. Ein allfällig nicht konsumierter Nutzen muss auf die Nachbarparzelle übertragbar sein. Die Mantelnutzung kann allenfalls in einer zweiten Etappe realisiert werden, z.B. auch als Aufstockung. Der Werk- und Ökihof muss aber auch ohne diese funktionieren.

Architektur und Städtebau

Die unterschiedlichen Nutzungen sollen mit einer klaren Adressbildung voneinander getrennt werden. Der verkehrstechnischen Erschliessung ist besondere Beachtung zu schenken. Der Neubau soll so weit wie sinnvoll als Holzbau realisiert werden.

Funktionalität

Durch einfache Abläufe, effiziente Prozesse, eine sichere Zu- und Wegfahrt sowie eine kurze Aufenthaltsdauer am Ökihof soll die Kundenfreundlichkeit gewährleistet werden. Der Werkhof soll Material einfach bereitstellen und den Mitarbeitenden moderne Arbeitsplätze und Infrastrukturanlagen zur Verfügung stellen. Der neue Werkhof der Gemeinde Risch sowie der neue Ökihof soll alle räumlichen Bedürfnisse abdecken und eine optimierte betriebliche Infrastruktur erhalten, um seine Dienstleistungen für die Bevölkerung künftig noch effizienter zu erbringen. Die Mantelnutzung muss so erschlossen sein, dass die Abläufe des Werkhofes nicht tangiert werden.

Raumprogramm basierend auf Machbarkeitsstudie (aGF)

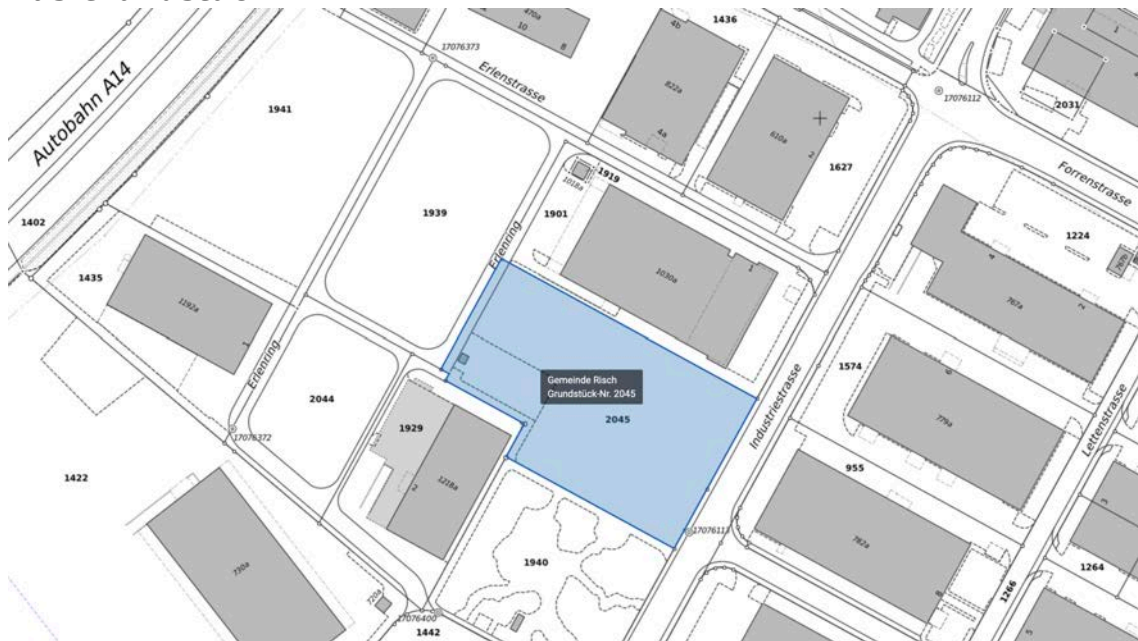
Untergeschoss	ca. 2'855 m2 Parkplätze inkl. Erschliessung
	ca. 1'025 m2 Lagerfläche
Erdgeschoss	ca. 850 m2 Aussenfläche (gedeckt und offen)
	ca. 1'480 m2 Innenfläche
1. Obergeschosse	ca. 1'305 m2 Werk- und Ökihof
2. - 4. Obergeschoss	ca. 4'095 m2 Mantelnutzung (Dienstleistung)

Kosten Wirtschaftlichkeit

Gemäss Machbarkeitsstudie vom 24. April 2023 belaufen sich die Planungs- und Investitionskosten (+/- 25%) des Neubaus für einen Werk- und Ökihof auf ca. 17.3 Millionen Franken. Eine mögliche Mantelnutzung könnte mit ca. 15.9 Millionen Franken im Edelrohbau realisiert werden. Ob die Mantelnutzung tatsächlich realisiert wird, wird vor der Baukreditgenehmigung entschieden.

An der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 sind Planungskosten von 1.5 Millionen Franken für den Projektwettbewerb, für die Vorprojekt- und Bauprojektplanung und die Kreditvorlage Baukredit genehmigt worden.

Das Grundstück



Mit der Standortevaluation wurden verschiedene Standorte geprüft und schliesslich entschieden, den neuen Werk- und Ökihof mit Mantelnutzung an der Industriestrasse auf Parzelle 2045 zu realisieren.

Die Gemeinde Risch besitzt das unbebaute Grundstück Nr. 2045 mit 5'811 m² in der Arbeits- und Dienstleistungszone AD. Die Ausnützungsziffer beträgt 1.35 und lässt somit eine sehr hohe Verdichtung auf dem Grundstück zu. Die Zugänglichkeit und Zufahrt ist Dank diversen ringförmig angelegten Strassen sehr gut. Für die Zufahrt über die Erlenstrasse und den Erlenring, welche teilweise in Privatbesitz ist, bestehen die nötigen Dienstbarkeiten. Zudem besitzt die Gemeinde die weiteren Grundstücke 1940, 2044 und 1941.

1.3 Übergeordnete Zielsetzungen

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens soll die bestmögliche Variante zur Erreichung eines optimalen Werk- und Ökihofbetriebs mit Mantelnutzung gefunden werden und damit ein geeignetes Generalplanerteam.

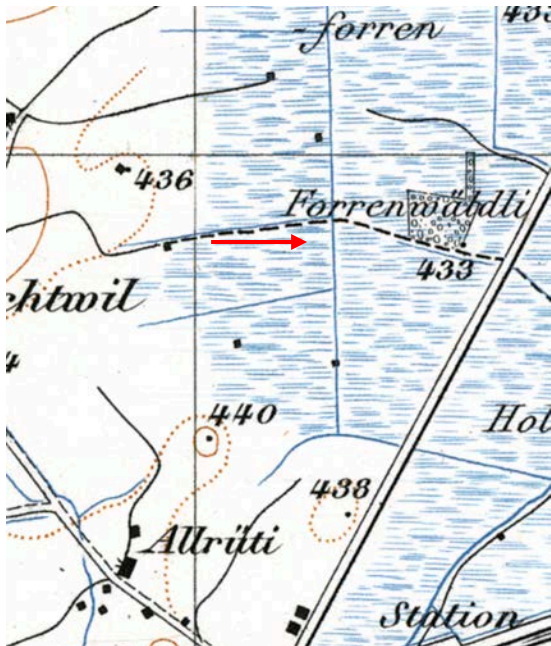
Das Siegerprojekt soll ein Gleichgewicht zwischen den betrieblichen Ansprüchen und der architektonischen Gestaltung als auch der räumlichen und volumetrischen Konzeption schaffen.

Projektrisiken, Projektchancen und Qualitätsschwerpunkte

Projektziele	Gefahren / Chancen
Abdeckung zukünftiger Raumbedarf	Bevölkerungsentwicklung genügen
Optimale Funktionalität	Erfüllung Kundenbedürfnisse Platzverhältnisse optimal ausnutzen Vertikale Erschliessung
Synergien Werk- und Ökihof nutzen	Optimierung von Arbeitsabläufen Allgemeine Räume gemeinsam nutzen
Ausschöpfung möglicher Flächen-	Kongruenz mit Immobilienstrategie der
nutzung (Mantelnutzung)	Gemeinde Vermietungsrisiko
Vorbildliche Umsetzung Nachhaltigkeit	Vorbildwirkung der Gemeinde
Zentrumskonflikt lösen, Abbruch bis 2028	Kantonsschule kann gemäss Termin- programm Kanton realisiert werden

1.4 Historisches

Siegfriedkarte ca. 1890



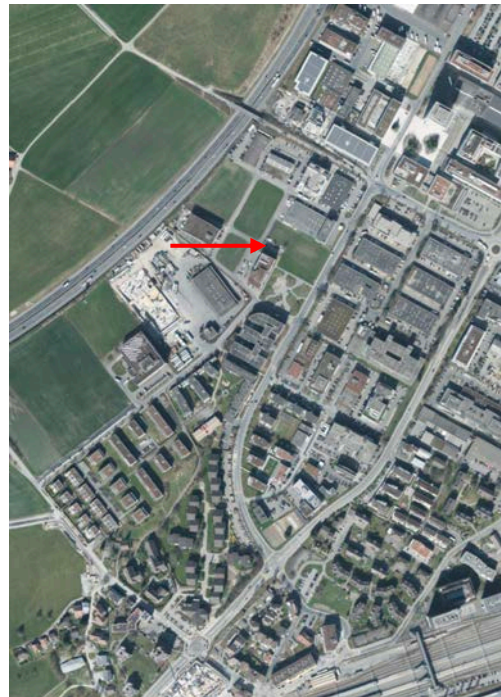
Luftbild 1977



Luftbild 1995



Luftbild 2022



Kurze Erläuterung zur Historie:

Historisch sumpfige Landschaft, als Ackerland und Wiese genutzt.

Erste Bebauung der Umgebung ab den 80iger Jahren

Eine Freifläche mit guter Umgebungsgestaltung als Park und Spielplatz befindet sich auf der Nachbarparzelle Nr. 1940

2. Bestimmungen zum Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Die Bauherrschaft beabsichtigt mit einem anonymen, zweistufigen Architekturwettbewerb analog zu SIA 142 mit mindestens fünf Generalplanerteams eine optimale Grundlage für die Realisierung eines optimalen Werk- und Ökihofs zu erhalten. Die Generalplanerteams sollen alle Fachbereiche umfassen wie:

- Gesamtleitung
- Architektur
- Baumanagement mit Sicherstellung der Bauleitung vor Ort
- Holzbauingenieur*innen inkl. Brandschutzplanung
- Bauingenieur*innen
- HLKSE-Planer*innen
- Bauphysik / Akustik / Nachhaltigkeit
- Verkehrsplanung

Es wird erwartet, dass auch zusätzliche Leistungen wie z.B. Fassadenplanung, Türplaner, Sicherheit etc. später im Generalplanervertrag enthalten sind. Die Planung der Entsorgung / Logistik erfolgt bauseits. Spätere Änderungen im Generalplanerteam benötigen der Genehmigung des Auftraggebers.

Präqualifikation

Die Präqualifikation soll sicherstellen, dass die geforderten fachlichen Grundvoraussetzungen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer gegeben und die ausgewählten Generalplanerteams nachweislich in der Lage sind, die Planungsaufgabe zu bewältigen. Hierzu werden die Teams anhand ihrer Leistungsfähigkeit, ihrer Erfahrungen sowie Referenzen beurteilt. Es ist vorgesehen, auch mindestens ein Nachwuchsbüro zu berücksichtigen.

Für die Bewerbung mittels den Präqualifikationsformularen und die Auswahl der Generalplanerteams werden folgende Fachbereiche erforderlich sein:

- Architektur
- Baumanagement mit Sicherstellung der Bauleitung vor Ort
- Holzbauingenieur*innen inkl. Brandschutzplanung

Doppelnennungen sind ausschliesslich für den Fachbereich Holzbauingenieur*innen zulässig.

Die weiteren Fachbereiche von Bauingenieur, HLKSE-Planer, Bauphysik / Akustik / Nachhaltigkeit können nach der Präqualifikation, resp. bei Zulassung zum Wettbewerb durch den Bewerber nachnominiert werden.

Details zu den abzugebenden Unterlagen und zur Beurteilung sind dem Präqualifikationsformular zu entnehmen.

Wettbewerbsphase (anonym)

In der Wettbewerbsphase werden durch den Auftraggeber nebst dem Planer für Entsorgung / Logistik auch die Verkehrsplanung übernommen. Hierzu kann jedes Generalplanerteam 4 Stunden Beratung Entsorgung/Logistik und 2 Stunden Beratung Verkehr beziehen bei:

- Swiss Recycling, Roland Habermacher
- Verkehrsplaner, wird mit dem Programm zur Wettbewerbsphase angegeben

Die Wettbewerbsbeiträge werden unter dem Beizug von Fachjuror*innen, Bauherrenvertreter*innen, Nutzer*innen und weiteren Spezialist*innen, wie z.B. Kostenplaner*innen, beurteilt. ~~Die folgenden Fachbereiche werden bei der Wettbewerbsprojektbeurteilung nicht bewertet.~~

- Bauleitung
- Bauingenieurarbeiten
- HLKSE-Haustechnikinstallationen
- Bauphysik / Akustik / Nachhaltigkeit

Die Auftraggeberin untersteht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die Veranstalterin hat das Recht, die Wettbewerbsbeiträge zu publizieren und einen Jurybericht zu erstellen. Weiter besteht das Recht auf Projektänderungen im Sinne einer Weiterentwicklung durch die Auftraggeberin. Das Urheberrecht verbleibt bei den Verfasser*innen.

2.2 Verbindlichkeitserklärung, Realisierungsabsicht

Verbindlichkeit:

Mit der Teilnahme (Abgabe des Wettbewerbsprojekts) werden die Bedingungen, das Programm und der Entscheid des Beurteilungsgremiums in den fachlichen Belangen als verbindliche Rechtsgrundlage anerkannt.

Realisierungsabsicht:

Die Gemeinde Risch beabsichtigt, das siegreiche Generalplanerteam mit 100 % Teilleistungen zu beauftragen. Die Auftragserteilung für eine allfällige separate Etappe (Mantelnutzung) erfolgt vorbehältlich sämtlicher nötiger Genehmigungen und Entscheide des Gemeinderats resp. des Souveräns und der Behörden. Die Beauftragung erfolgt phasenweise ohne Ansprüche auf Entschädigungen für weitere Phasen.

Basierend auf den SIA Normen 102, 103 und 108 werden als Konditionen und Verhandlungsbasis seitens Bauherrschaft folgende Zielwerte verstanden:

- Z-Werte auf Basis Sia 2018
- Korrekturfaktor r: 1.0, Teamfaktor i: 1.0, Sonderleistungen: s = 1.0
- Honoraransatz Mitteltarif pro Std.: ca. CHF 135.--
- Schwierigkeitsgrad Architekten Kat II/IV: n = 0.8/1.0 (Werkhöfe / Bürobauten)
- Schwierigkeitsgrad Bau- und Holzbauingenieur: n = 0.8 (übliche Bauaufgabe)
- Schwierigkeitsgrad HLKSE-Ingenieur inkl. Fachkoordination: n = 0.9
- Die definitiven Vertragskonditionen werden verhandelt. Es ist vorgesehen das definitive Honorar bei Vorliegen des KVs zu fixieren.

KBOB-Vertrag als Muster liegt bei

2.3 Beteiligte

Teilnehmer / Planerteams (mind. fünf Teams wovon mind. ein Nachwuchsteam)

-
-
-
-
-

Beurteilungsgremium

Fachpreisrichter:	Tomaso Zanoni	Dipl. Arch. ETH SIA SWB (Vorsitz)
	Brigitte Wullschleger	Dipl. Arch. ETH SIA BSA
	Marcella Ressegatti	Dipl. Arch. ETH
	Andreas Burgherr	Ingeniuer HTL Holzbau
Sachpreisrichter:	Patrick Wahl	Gemeinderat Risch
	Francesco Zoppi	Gemeinderat Risch
	André Keusch	Abteilungsleiter Tiefbau/Umwelt/Sicherheit
Mitglieder beratend: (ohne Stimmrecht)	Esther Heiz	Projektleiterin Gemeinde Risch
	Jacqueline Stutz	Verkehrsplanerin Gemeinde Risch
	Bruno Rüttimann	Abteilungsleiter Bau/Raumpl./Immo. 1. Ersatz Sachpreisrichter
	Christian Meier	Leiter Werkhof
	Pius Arnold	Abteilung Bau/Raumpl./Immo.
	Heidi Oswald	Geschäftsführerin ZEBA
	Stephan Textor	Kommunal Partner AG

Experten ohne Stimmrecht / Vorprüfungen

Studienbegleitung	Martin Kümmerli	dipl. Architekt ETH/NDS/SIA 1. Ersatz Fachpreisrichter
-------------------	-----------------	---

2.4 Entschädigung der Teilnehmer

Es steht eine Gesamtpreissumme von insgesamt CHF 150'000.— zur Verfügung. Davon erhält jedes Generalplanerteam CHF 15'000.— (inkl. MWSt) als festen Betrag. Diese Entschädigung umfasst ebenfalls alle Leistungen von Drittberater*innen, Fachplaner*innen, sowie die Nebenkosten wie Kopien, Modellbau etc. Die verbleibende Summe wird durch das Beurteilungsgremium als Preisgeld bei der Rangierung zugeteilt werden. Bedingung zur Erlangung der Entschädigung ist die Abgabe eines vollständigen, beurteilbaren Wettbewerbsprojekt gemäss diesem Programm.

Die Realisierung des siegreichen Wettbewerbs hängt von wirtschaftlichen, politischen und weiteren Rahmenbedingungen ab. Bei einem Nichtrealisierungsentscheid lehnt die Gemeinde Risch eine Entschädigung ab, welche weiter geht als die Entschädigung für das Wettbewerbsprojekt und erarbeitete Honoraranteile.

2.5 Termine 2023

19. April	Genehmigung prov. Programm durch Beurteilungsgremium
03. Mai	Ausschreibung auf Simap, Konkurado, tec 21
16. Juni	Eingabe Präqualifikationsunterlagen
20. Juni	Genehmigung durch Gemeinderat
29. Juni	Jurierung Präqualifikation
03. Juli	Versand Unterlagen an Teilnehmer*innen
bis 10. Juli	Abholen der Modellgrundlagen: Bauamt Gemeinde Risch
bis 14. Juli	Schriftliche Einreichung der Fragen an i+k
bis 28. Juli	Beantwortung der Fragen an alle Teilnehmer*innen
17. November	Einreichung des Wettbewerbsprojekts
01. Dezember	Einreichung des Modells
07.+11. Dezember	Beurteilung Jury, Orientierung über Entscheid
Februar 2024	Ausstellung mit Vernissage

weiteres Vorgehen / Meilensteine:

Frühling 2024	Überarbeitung Wettbewerbsprojekt und Vorprojekt
Herbst 2024	Abgabe Bauprojekt, KV
Winter 2024/25	Genehmigung Baukredit / Urnenabstimmung
Frühling 2025	Baugesuch
Sommer 2025	Submissionsplanung / Baubeginn
2027	Fertigstellung

2.6 Kommunikation

Beurteilungsgremium:

Die Kommunikation der Teilnehmer*innen mit dem Beurteilungsgremium und der Bauherrschaft beschränkt sich auf die schriftliche Fragestellung gemäss Programm. Eine weitergehende Kommunikation während dem Verfahren ist nicht zulässig.

Bauherrschaft:

Die Publikation gegenüber der Öffentlichkeit in Presse und Medien erfolgt durch den Vertreter der Bauherrin. Die Veröffentlichung der Wettbewerbsprojekte ist den Veranstaltern vorbehalten. Sie verpflichtet sich dazu, die Arbeiten stets unter Nennung der Verfasser*innen zu veröffentlichen. Die Teilnehmer*innen erklären sich ohne Vorbehalte dazu einverstanden.

Teilnehmer*innen:

Die Teilnehmer*innen erhalten das Recht, ihre Arbeiten unter Wahrung der oben erwähnten Punkte für eigene interne Publikationen und Dokumentationen, erst nach Abschluss des Verfahrens unter Nennung der Bauherrschaft zu benützen. Der Zeitpunkt des Abschlusses wird bekannt gegeben.

3. Grundlagen (invormativ)

3.1 Perimeter

Planungsperimeter



Geologischer Atlas

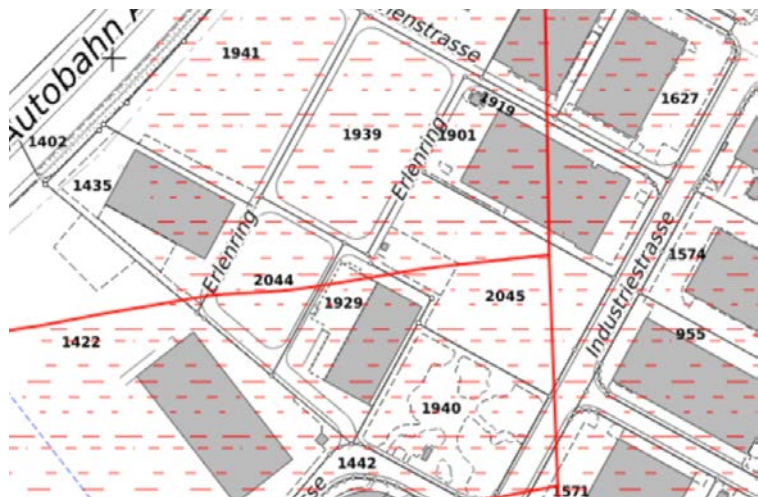
Feinkörnige Sedimente
(Seebodenlehme)



Gewässer

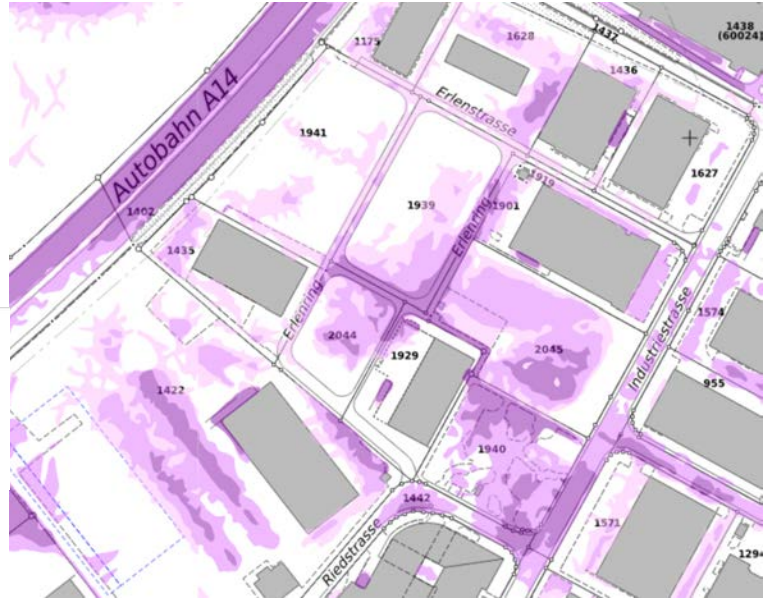
Historische Gewässer

- Gewässerlinie verschwunden
- Gewässerlinie verschwunden unterirdisch
- Gewässerlinie neu entstanden
- Gewässerlinie unterirdisch
- Gewässernetz Vector25
- Seelein
- - - Feuchtgebiete aktuell
- - - Feuchtgebiete verschwunden



Naturbedingte Risiken
Oberflächenabfluss

- $0 < h \leq 0.1$ Fliesstiefe in [m]
- $0.1 < h \leq 0.25$ Fliesstiefe in [m]
- $0.25 \leq h$ Fliesstiefe in [m]
- Gletscher
- Gewässer



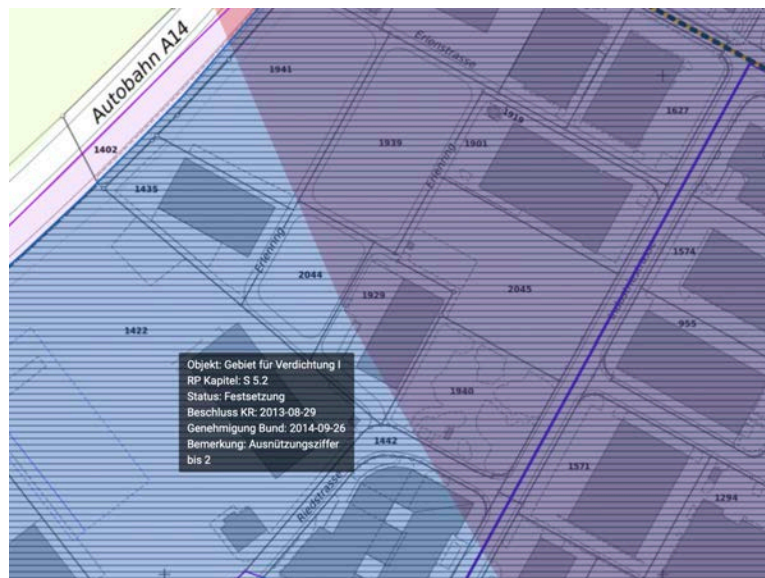
3.2 Bauvorschriften
Zonenplanausschnitt

Arbeits- und Dienstleistungszone AD mit reduziertem Grünflächenanteil von 673 m² auf Parz 2045



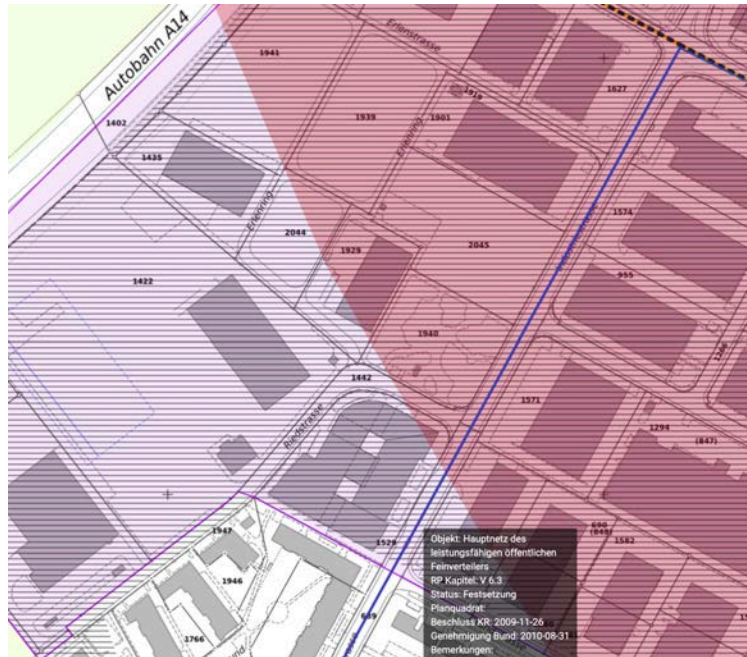
Verdichtung

Gebiet für Verdichtung I
Ausnutzungsziffer 1.35



Verkehrsträger

Hauptnetz des leistungs-
fähigen, öffentlichen
Feinverteilers
(blaue Linie)



Erdsondennutzung

Grün = zulässig



Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch

480

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Starkstörende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	Ausnützungsziffer (gem. § 11 - 13 VPBG)	Wohnanteil in % der aGF		Fristhöhe in m	Mindestgrenzabstände in m	
									Min	Max		Klein	Gross
Arbeits- und Dienstleistungszone	AD	-	§ 20 Abs. 2 PBG	X	X	X ¹	III-IV ¹	1.35	-	-	20 ²	5	5 ³

3.3 Weitere Vorgaben und Richtlinien

Die Machbarkeitsstudie von Kommunal Partner vom 24.04.23 ist Vorgabe für die Nutzung und den Betrieb des Werk- und Ökihofes. Im Wettbewerbsprogramm werden weitere Angaben zu Raumprogramm und Mantelnutzung definiert.

Bauordnung und VKF-Brandschutzvorschriften

Sämtliche Bauvorschriften und VKF-Brandschutzvorschriften sind einzuhalten.

Nachhaltigkeit, Energie und Bauökologie

Bedingt durch das öffentliche Interesse und den thematischen Sachbezug sollen Erstellung und Betrieb des neuen Werk- und Ökihofes den ganzen Lebenszyklus und alle Aspekte der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit berücksichtigen und eine vorbildliche Umsetzung erfahren. Technik, Materialisierung, Arbeitnehmerschutz, Kundenkomfort und Energiekonzept sollen den modernsten Standards folgen.

Folgende Standards werden gefordert, welche allerdings nicht zertifiziert werden:

SNBS 2.1 Hochbau wird in den späteren Planungsphasen gefordert sein. In der Wettbewerbsbeurteilung wird die SNBS-konformität noch nicht geprüft.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Für den Auftraggeber sind ebenfalls die langfristigen Betriebs- und Unterhaltskosten von hoher Bedeutung. Diese werden in einer späteren Phase mittels PQM (Projekt-Qualitäts-Management) überprüft und nachzuweisen sein.

Gebäudetechnik

Das revidierte Energiegesetz (EnG) samt der Verordnung EnV wird in den nächsten Monaten in Kraft treten. Die Bestimmungen für Neubauten entsprechen im Wesentlichen jenen der MuKE 2014.

Option: Die Wärme- und Kälteerzeugung ist in einer späteren Phase mit dem Nachbarprojekt Stuber zu prüfen.

3.4 Plan- und Projektgrundlagen, Modell, weitere Beilagen

Der abgegebene Stick enthält folgende Dokumente:

Plan- und Projektgrundlagen

- 0 Programm vom 29.05.23
- 1 Raumprogramm vom 24.04.23
- 2 Situationsplan mit Höhenkurven als dwg, dxf und pdf
- 3 Tabellen für Kostenberechnungen und Erfüllung Raumprogramm (leer)
- 4 Machbarkeitsstudie
- 5 Verfasserblatt

weitere Beilagen und Anhänge

- A Orthofoto
- B Diagramme / Abbildungen aus ZugMap
- C Bauordnung / Zonenplan
- D Vorlage KBOB-Vertrag

Modell

Die Modellgrundlage 1:200 (60 x 60 cm) kann bis am 10. Juli 2023 bei Kaufmann Modellbau 041 780 91 20 in Hünenberg abgeholt werden.

4. Aufgabenstellung (Angaben noch provisorisch)

4.1 Aufgaben, Ziele

Die Veranstalterin erwartet von den Teilnehmern*innen eine ideenreiche und qualitätsvolle Auseinandersetzung mit der Aufgabe. Wichtig dabei sind:

- Ortsbauliche und kontextuelle Qualitäten
- Architektonischer Ausdruck
- Volumetrische Verträglichkeit
- Hohe Funktionalität, Nutzungsqualität und Erschliessungskonzept
- Hindernisfreies Bauen gemäss SIA 500
- Umsetzung des angestrebten Raumprogramms
- Ökonomie; kostengünstig in Erstellung, Betrieb und Unterhalt,
- Nachhaltigkeit

Selbstverständlich gehören hierzu auch die Beurteilungskriterien gemäss 6.2

4.2 Anforderungen an Räume

Allgemeine Anforderungen

Die Gemeinde Risch hat im Jahr 2020 mit dem Projekt «Strategie öffentliche Nutzung Zentrum Rotkreuz» (SÖNZR) die Grundlagen für die Entwicklung im Zentrum Rotkreuz erarbeitet. Mit dieser strategischen Planung soll die öffentliche Infrastruktur der Gemeinde langfristig auf die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen ausgerichtet und die Potenziale und Synergien zur Entwicklung sollen aufgezeigt werden. Bereits in dieser Planung zeigte sich, dass insbesondere der heutige Ökihof den Anforderungen nur noch knapp genügt. Die Nachfrage für die fachgerechte Entsorgung von Wertstoffen wird noch zunehmen, daher sollen die Kapazitäten des neue Ökihofs zukunftsorientiert geplant und realisiert werden. Auch der Neubau des Werkhofs soll auf ein langfristiges Betriebskonzept ausgerichtet werden. Zudem stehen der Werk- wie auch der Ökihof im Zielkonflikt mit der Weiterentwicklung des Zentrums von Rotkreuz. Mit der Realisierung eines Neubaus für einen kombinierten Werk- und Ökihof ausserhalb des Zentrumsperimeters können Grundflächen geschaffen werden, die eine langfristige und bedarfsgerechte Infrastruktur für ortsrichtige Nutzungen ermöglichen.

Auf dem 5'811 m² grossen Grundstück an der Industriestrasse mit einer AZ von 1.35 ist eine sehr hohe Ausnützung möglich, welche möglichst ausgenutzt werden soll. Die Anforderungen und der Umfang der erdgeschossigen Nutzflächen, innen und aussen sind sehr hoch.

Anleitung zu AZ-Berechnung: Alle überdeckten, bewirtschafteten Flächen (z.B. Containerstandorte, Bereiche die abgeschlossen werden, usw.) zählen zur AZ-Fläche. Nicht aber Bereiche unter Vordächern, welche dem reinen Witterungsschutz dienen (z.B. gedeckte Kundenparkplätze bei der Entsorgung).

Das detaillierte Raumprogramm ist im Anhang C ersichtlich.

.1 Werkhof

Die Gemeinde Risch betreibt in Erfüllung des kantonalen Gesetzes über Strassen und Wege (GSW, BGS 751.14) einen Werkhof. Die Unterhaltsarbeiten des Werkdienstes gewährleisten eine sichere Benutzung der gemeindlichen Strassen, der Fuss- und Wanderwege und Infrastrukturanlagen (§ 26 GSW). Weiter gehört zu den Aufgaben des Werkhofs der Unterhalt der öffentlichen Grün- und Parkanlagen, Kinderspiel- und Sportplätzen. Im Sinne einer möglichst dauernden Betriebsbereitschaft müssen Leistungen wie leeren der Abfallkübel, Reinigungs-, Kontroll-, Pflege- und kleinere Reparaturarbeiten sowie ein umweltgerechter Winterdienst erbracht werden (§ 27). Nebst diesem gesetzlich definierten Aufgabenbereich werden durch den Werkdienst Unterhaltsarbeiten auf dem Friedhof, bei der Baumpflege und beim Freiraummobilien durchgeführt. Zudem ist der Werkdienst für die Festmaterialverwaltung und den Schwimmbadbetrieb verantwortlich.

Die verschiedenen, heutigen Werkhofdepots sollen an einem Ort zentralisiert werden. Der neue Werkhof soll mit Wachstumspotential geplant werden. Basis bildet der von der Projektgruppe definierte Raum- und Flächennutzungsplan.

Übersicht Flächen (HNF):

Innenflächen Obergeschoss(e)	ca. 400 m ² (Büros/Gard. beheizt 21 Grad)
	ca. 60 m ² (Werkstatt beheizt 16 Grad)
Innenflächen Galeriegeschoss	ca. 700 m ² (Lager beheizt 5 Grad)
Innenflächen Erdgeschoss	ca. 950 m ² (Lagerplatz beheizt 5 Grad)
	ca. 25 m ² (Arbeitsräume beheizt 21 Grad)
	ca. 530 m ² (Fahrzeuge Maschinen beheizt)
Flächen Untergeschoss	ca. 950 m ² (Lagerplatz unbeheizt)
Aussenflächen Erdgeschoss	ca. 350 m ² (gedeckt und offen)
	ca. 500 m ² (ungedeckt)

Der neue Werkhof soll funktional und mit optimalen Abläufen geplant werden. Der Einstell- und Lagerraum im Untergeschoss soll mit den heutigen Fahrzeugen befahrbar sein. Die interne Erschliessung der Lagerräume im Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss soll über ein Warenlift erfolgen.

Die Synergien zum Ökihof sollen genutzt werden insbesondere Personalräume.

.2 Ökihof

Der Ökihof Rotkreuz befindet sich seit dem Jahr 2001 im Sportparkgebäude, unmittelbar beim Bahnhof. Im Ökihof kann eine Vielzahl von Wertstoffen (Fraktionen) fachgerecht entsorgt werden, wobei die Nachfrage stetig grösser wird. Ein zukunftsorientierter Ausbau verbunden mit einer wesentlichen Kapazitätserweiterung am aktuellen Standort ist nicht möglich.

Mit Ausnahme von Kehricht und Grüngut und mit einer kleinen Sammelstelle für Glas werden die übrigen Wertstoffe in der Gemeinde Risch von allen Haushaltungen zum überwiegenden Anteil zum Ökihof gebracht. Dazu gehören u. a. 400 t Papier, 188 t Karton und 209 t Glas pro Jahr. In der Gemeinde Risch werden pro Kopf pro Jahr durchschnittlich 118 kg Wertstoffe im Ökihof entsorgt.

Rahmenbedingungen: Die Dimensionierung des Ökihofs basiert auf den Grunddaten des Zeba (Mengen; Kundenfrequenzen, Behältertypen, -grössen); die Mengendaten stammen aus dem Jahr 2022. Der Ökihof „Standard Zeba“ muss erfüllt werden (Anzahl Fraktionen, Behältertypen)

Die Synergien zum Werkhof sollen genutzt werden

Übersicht Flächen (HNF):

Aussenflächen Erdgeschoss	ca. 900 m ² (gedeckt und offen)
	ca. 800 m ² (Manövrierfläche)
	ca. 350 m ² (Parkplätze Kunden)
	ca. 30 m ² (Kadaverstelle gekühlt 5 Grad)
Innenflächen Erdgeschoss	ca. 250 m ² (Betrieb beheizt 5 Grad)
	ca. 50 m ² (Betrieb beheizt 21 Grad)

Der Betriebsbereich des Werkhofes und des Ökihofes und der Kundenbereich des Ökihofes sind baulich klar abzugrenzen. Der Betriebsbereich ist für den Werkhof und für den Austausch der Wertstoffcontainer vorgesehen. Innerhalb des Areals sind die Schleppkurven für LKWs zu gewährleisten. Zudem ist eine LKW-konforme Durchfahrt von der Industriestrasse bis zum Erlering vorzusehen.

.3 Mantelnutzung / Büros

Für die durch den Werk- und Ökihof nicht benutzten ca. 4'000 m² aGF sollen für Drittmietler Büro- und Gewerbearbeitsflächen angeboten werden.

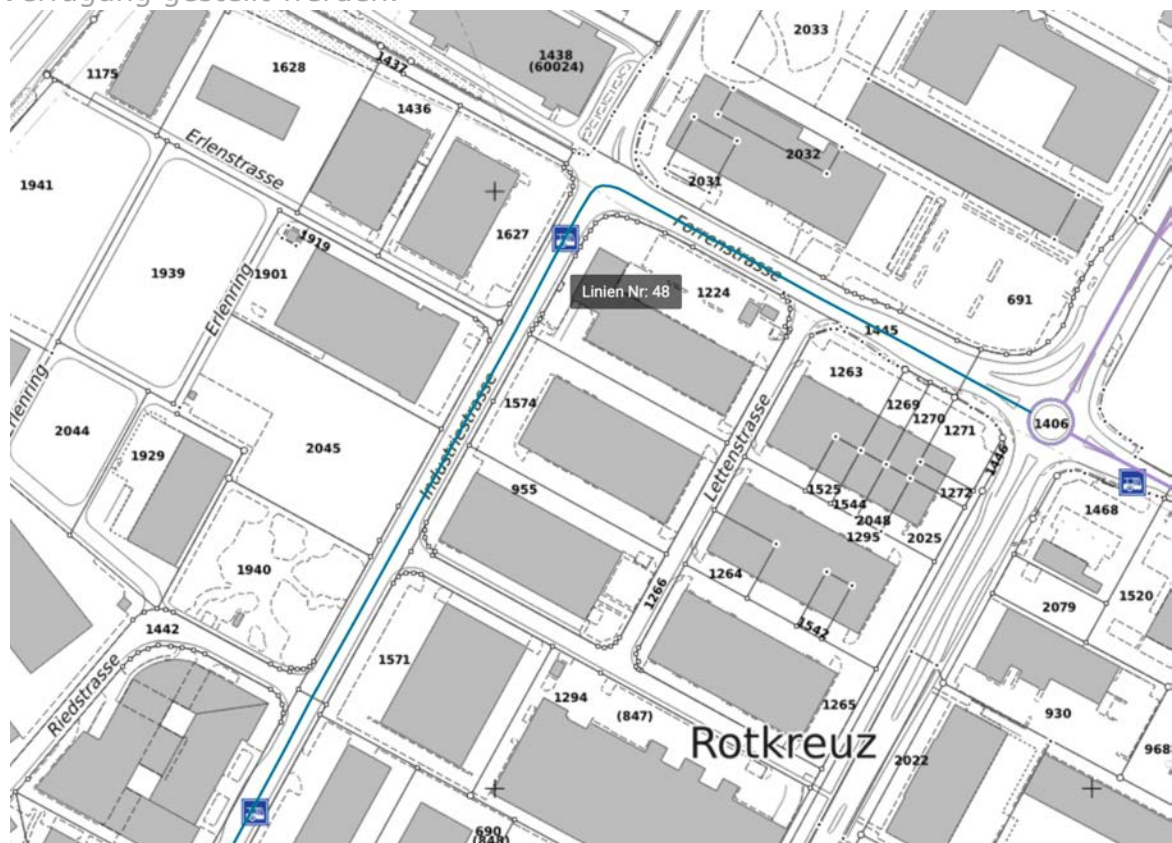
Wichtig ist dabei, dass eine klare, vom Werk- und Ökihof unterscheidbare Adressierung und Zugänglichkeit dieser Flächen möglich ist.

Dabei soll auf eine sinnvolle Erschliessung, welche auch kleinere Mietflächen erlaubt (z.B. 300 m²) geachtet werden. Ebenfalls soll die Raumtiefe gute Musterlayouts erlauben.

Im Wettbewerb soll zudem aufgezeigt werden, wie diese Mantelnutzung (auch als Aufstockung denkbar) in einer zweiten Bauetappe realisiert werden könnte. (Beim Modell mit wegnehmbarem Volumen).

4.3 Verkehrserschliessung

Verkehrstechnisch ist das Grundstück GS 2045 über den Erlenring und die Industriestrasse vollständig und ausreichend erschlossen. Für die Besucher des ÖKI-Hofes und den Betriebsbereich des Öki- und Werkhofes sollten getrennte Erschliessungen bzw. Arealdurchfahrten geschaffen werden. Beim Öki-Hof ist vor allem am Samstag mit hohem Entsorgerandrang zu rechnen. ein Rückstau von Entsorgerfahrzeugen auf die Industriestrasse ist da nicht vertretbar. Daher wird sich für den Öki-Hof eine Erschliessung über den Erlenring aufdrängen. Die in der Machbarkeit dargestellten 17 Entsorgerparkplätze auf dem GS 2045 sind als Minium zu erstellen. Wünschenswert ist eine höhere Anzahl von Besucherparkplätzen. Um die Besucherspitzen abzudecken, muss eine Rückstaustrasse von circa 100 m ausgeschieden werden. Kann diese nicht vollständig auf dem Grundstück erstellt werden dürfen auch Bereiche des Erlenrings für diesen Zweck genutzt werden. Ein entsprechendes Verkehrsregime z.B. mit Einbahnverkehr auf dem Erlenring soll aufgezeigt werden. Für die Entsorger sollen offene Fahrradabstellplätze, in kurzer Distanz zu den Entsorgungstellen, zur Verfügung gestellt werden.



Parkierung UG

Im Untergeschoss sind Lagerflächen für den Werkhof vorzusehen, zusätzlich soll ein Parking für Angestellte und Drittnutzer -geplant werden, mit insgesamt ca. 100 Parkplätze. Weiter sollen 10 Parkplätze für Kleintransporter des Werkhofs mit min. 3.0 m lichter Höhe vorgesehen werden. Die Einfahrtsrampe darf max. ein Gefälle von 10 % aufweisen.

5. Einzureichende Unterlagen

5.1 Abzugebende Unterlagen

Planformat: A1 Hochformat (Reihenfolge angeben)
Anzahl Pläne: Maximum 7
Darstellungsart: zurückhaltend schwarz / weiss / grau (ausgen. Schemata)

Die Planunterlagen sollen 1 x in Mappen und 1 x gefaltet und 1 x auf A3 verkleinert mit Erläuterungen und Berechnungen auf Papier eingereicht werden. Ebenfalls sollen sämtliche Planunterlagen und Dokumente in Originalgrösse und A3-verkleinert als heruntergerechnete pdf-Dateien auf einem Stick (für die Vorprüfung) eingereicht werden. Kennwort auf allen Dokumenten rechts oben; Anonymität beachten!

- Situation 1:500 inkl. Dachaufsicht (genordet)
- Grundrisse (Erdgeschoss mit Umgebung), Schnitte und Fassaden 1:200 (mit neuem und gewachsenem Terrain), soweit zum Verständnis nötig (mit ähnlicher Orientierung wie Situationsplan)
- Beispiellayout für Mantelnutzung: 1 x für grossflächigen Mieter und 1 x mit kleinteiliger Mieterflächenaufteilung.
- Visualisierung oder Perspektive sind nicht zugelassen.
- Typischer Fassadenschnitt und Ansicht (Ausschnitt) 1:50 des Neubaus mit genereller Aussage zur Materialisierung und Farbgebung
- Erläuterungsbericht (in die Pläne integriert + separat auf A4) mit Aussagen und Skizzen zu folgenden Themen:
 - Städtebau, Architektur, Volumetrie gesamthaft
 - Betriebs- und Verkehrskonzept als Diagramm
 - Nutzungsverteilung, Betriebsabläufe und Erschliessung
 - Konzeptidee zur Energieerzeugung und Nachhaltigkeit
 - Schema mit Aussage zur Etappierung (mit/ohne Mantelnutzung)
- Berechnungen gemäss Beilagen 4
 - Angabe Mengengeraster / Flächen mit einfachen Schemata
- Modell 1:500 in weiss / kubisch auf abgegebener Grundlage
- Verfassercouvert

5.2 Eingabe der Unterlagen

Fragestellung

Fragen zum Studienauftrag können schriftlich anonym bis am **14. Juli 2023** (Poststempel nicht massgebend) an i+k Architekten AG, Allmendstrasse 12, 6300 Zug eingereicht werden.

Eingabe der Wettbewerbsprojekte

Die Wettbewerbsprojekte sind anonym mit Kennwort bis am **17. November 2023, bis 15.00 Uhr** (Poststempel nicht massgebend) an i+k Architekten AG, Allmendstrasse 12, 6300 Zug einzureichen.

6. Beurteilung

6.1 Vorprüfung Abgabe

Die Vorprüfer fassen zu den nachfolgenden Themen einen schriftlichen, nichtwertenden, objektiven Bericht zuhanden des Beurteilungsgremiums ab:

Studienbegleitung	- Einhaltung der formellen Anforderungen - Erfüllen des Raumprogramms und der wichtigsten funktionalen Anforderungen.
Kostenplaner	- Überprüfung der Projektkenndaten - Ökonomische Kennwerte, Baukostenanalyse
Gemeinde	- Überprüfung baurechtliche Aspekte - Verkehrsplanung, -konzeption - Betriebsabläufe - weitere bei Bedarf

6.2 Beurteilungskriterien (nicht gewichtet)

Ortsbau

- Ortsbauliche Lösung
- Baumassenverteilung, Freiraum und Gliederung Baukörper

Architektur

- Qualität der architektonischen Gestaltung
- Adressbildung für die Mantelnutzung
- Räumliche und volumetrische Konzeption
- Raumqualität bez. Belichtung
- Architektonischer Ausdruck, Materialisierung

Freiraum

- Qualität der Zwischenräume
- Ökologische Qualitäten

Funktionalität

- Qualität der Grundrisse
- Betriebliche Abläufe, konsequente Trennung Kunde / Betreiber
- Benutzerfreundlichkeit, Erschliessungskonzept
- Verkehrskonzept

Nachhaltigkeit

Wirtschaftlichkeit

- Umfang, Anordnung und Funktionalität der Nutzungsflächen
- Einfachheit der Bauten und Konstruktionen
- Baukosten* und Kennwerte

* die Baukosten werden durch einen externen Kostenplaner ermittelt.

6.3 Ausstellung

Der Zeitpunkt und Ort der Ausstellung ist zurzeit noch offen.

7. Schlussbestimmungen

Dieses Programm mit Stand Präqualifikations-Verfahren wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt:

Beurteilungsgremium

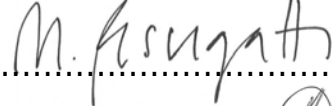
Tomaso Zanoni



Brigitte Wullschleger



Marcella Ressegatti



Andreas Burgherr



Patrick Wahl



Francesco Zoppi



24.4.'23

André Keusch



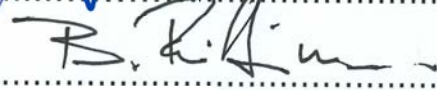
Esther Heiz (beratend)



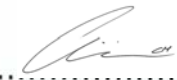
Jacqueline Stutz (beratend)



Bruno Rüttimann (beratend) 1. Ersatz SPR



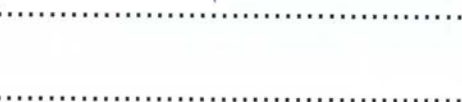
Christian Meier (beratend)



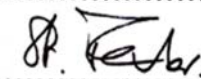
Pius Arnold (beratend)



Heidi Oswald (beratend)



Stephan Textor (beratend)



Martin Kümmerli (beratend) 1. Ersatz FRP

