



## Projektwettbewerb im selektiven Verfahren Programm zur Präqualifikation

Betreuung und Pflege Malters AG

**Neu- und Umbauprojekt Alters- und Pflegezentrum Malters**

Malters, 04. Juli 2023

Version 1.1

## **Impressum**

Auftraggeberin:  
Betreuung und Pflege Malters AG  
Hellbühlstrasse 16  
6102 Malters  
[www.bodenmatt-malters.ch/betreuung-und-pflege-malters-ag](http://www.bodenmatt-malters.ch/betreuung-und-pflege-malters-ag)

Verfahrensbegleitung:  
Büro für Bauökonomie AG  
Zähringerstrasse 19  
6003 Luzern  
[www.bfbag.ch](http://www.bfbag.ch)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Ausgangslage / Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
1.1.	Ausgangslage und betriebliche Anforderungen	3
1.2.	Aufgabenstellung	4
1.3.	Verfahrensziele	4
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>5</b>
2.1.	Vorbemerkung	5
2.2.	Auftraggeberin	5
2.3.	Art des Verfahrens	5
2.4.	Sprache	5
2.5.	Grundlagen und Verbindlichkeiten	5
2.6.	Teilnahmeberechtigung	5
2.7.	Arbeitsgemeinschaften	5
2.8.	Befangenheit und Ausstandsgründe	6
2.9.	Vorbefassung	6
2.10.	Eignungs- und Auswahlkriterien Präqualifikation	6
2.11.	Anzahl Teilnehmende	6
2.12.	Nachwuchsförderung	6
2.13.	Teambildung nach der Präqualifikation	7
2.14.	Preisgericht	7
2.15.	Sekretariat für den Projektwettbewerb	8
2.16.	Vorprüfung	8
2.17.	Gesamtpreisumme	8
2.18.	Varianten	8
2.19.	Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht	8
2.20.	Bereinigungsstufe	8
2.21.	Weiterbearbeitung	8
2.22.	Honorarkonditionen	9
2.23.	Rechtsschutz	10
2.24.	Kommunikation	10
<b>3.</b>	<b>Termine und Unterlagen Präqualifikation</b>	<b>11</b>
3.1.	Terminübersicht	11
3.2.	Unterlagen zur Präqualifikation	11
3.3.	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	11
3.4.	Abgabetermin und Eingabeort	11
<b>4.</b>	<b>Termine und Unterlagen Projektwettbewerb (orientierend)</b>	<b>12</b>
4.1.	Verfahrenstermine	12
4.2.	Unterlagen zum Projektwettbewerb	12
4.3.	Einzureichende Unterlagen	12
4.4.	Anonymität / Beschriftung	14
4.5.	Abgabetermin und Eingabeort	14
<b>5.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>15</b>
5.1.	Perimeter	15
5.2.	Baurechtliche Vorgaben	16
5.3.	Gesetzliche Grundlagen	17
5.4.	Raumprogramm	18
5.5.	Erschliessung und Parkierung	19
5.6.	Freiraum	19

**Projektwettbewerb**

5.7.	Denkmalpflege	19
5.8.	Konstruktion, Materialisierung und Energie	19
5.9.	Geologie/Baugrund	20
5.10.	Naturgefahren / Gewässerraum	21
5.11.	Schutzräume	21
5.12.	BIM-Planung	21
5.13.	Wirtschaftlichkeit	22
<b>6.</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>24</b>

## 1. Ausgangslage / Aufgabenstellung

### 1.1. Ausgangslage und betriebliche Anforderungen

Das Alterswohnheim Bodenmatt liegt zentral in Malters in nächster Nähe zum Bahnhof und direkter Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Villa All' Aria. Das 1988 eröffnete Heim bietet 67 Bewohnerinnen und Bewohnern, inklusive einer kleinen Demenz-Wohngruppe, ein Zuhause. Das Gebäude ist zwar in einem guten baulichen Zustand, genügt den heutigen Anforderungen und Standards bezüglich Pflege aber nicht mehr. Nebst den sich wandelnden Ansprüchen der künftigen Bewohnenden besteht auch bezüglich den Räumlichkeiten für die Mitarbeitenden Handlungsbedarf, um weiterhin als zeitgemässe Arbeitgeberin wahrgenommen zu werden.

Seit 2020 ist die Betreuung und Pflege Malters AG (BPM AG) für den Betrieb des Alterswohnheims zuständig. Nach eingehenden Abklärungen ist der Verwaltungsrat zum Schluss gekommen: Ein Neu- und Umbau des Alters- und Pflegezentrums Malters ermöglicht flexible und zukunftsorientierte betriebliche Abläufe, bietet eine optimierte Wirtschaftlichkeit in Erstellung, Betrieb und Unterhalt und bietet damit die Chance, das Alters- und Pflegezentrum Malters langfristig zukunftsfähig und attraktiv für Bewohnende, Mitarbeitende und Besucherinnen und Besucher zu machen. Nebst einem modernen Alters- und Pflegezentrum mit zusätzlichen Pflegezimmern und einem breiten Angebot im Bereich Demenz sollen im Bestand Kleinwohnungen mit einem individuellen Serviceangebot und Dienstleistungen entstehen.

Für den Neu- und Umbau hat die BPM AG ein maximales Investitionsvolumen von CHF 50 Mio (BKP 1-9) definiert. Die Summe setzt sich zusammen aus CHF 10 Mio. für den Umbau und CHF 40 Mio. für den Neubau.

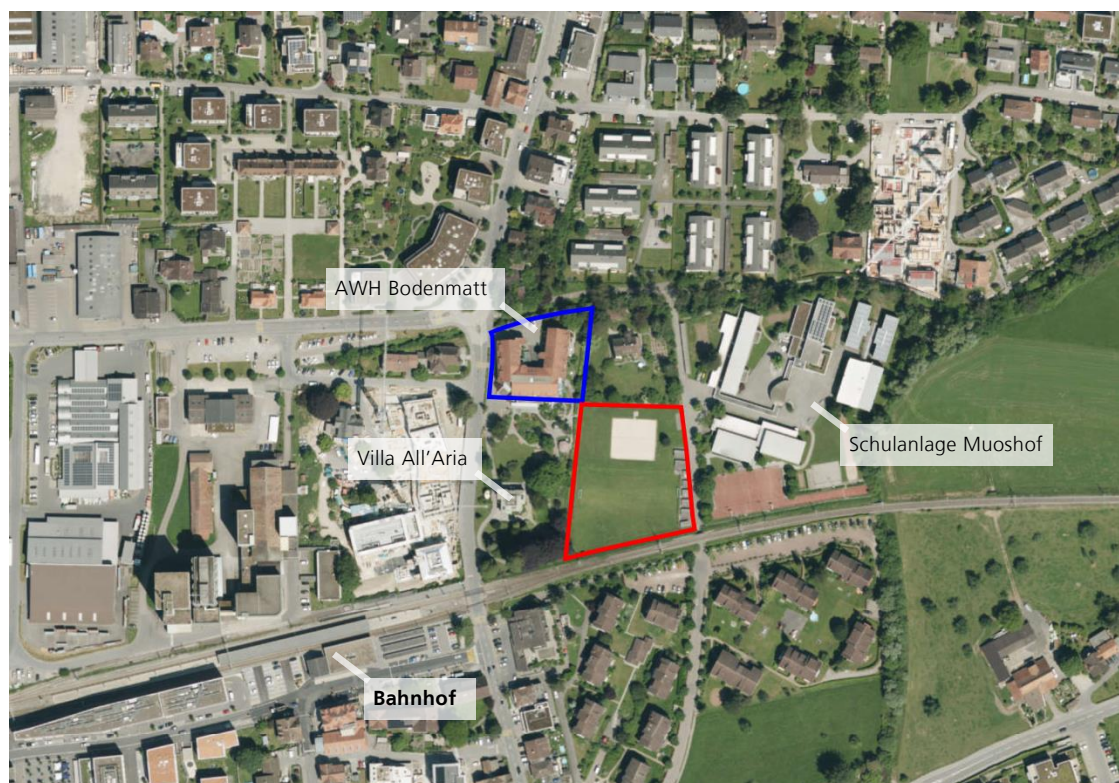


Abbildung: Das Alterswohnheim Bodenmatt (blau) mit Erweiterungsperimeter (rot) in Malters. Quelle: [www.geo.lu.ch](http://www.geo.lu.ch)

## Projektwettbewerb

Der vorliegende Projektwettbewerb dient zur Findung eines optimalen ortsbaulichen, architektonischen, betrieblich funktionalen und zukunftsgerichteten Projekts für das künftige Alters- und Pflegezentrum Malters inkl. Umbau des Bestandesgebäudes.

### 1.2. Aufgabenstellung

Der Projektwettbewerb hat einen Projektvorschlag für den Neubau mit 84 Pflegeplätzen, den Umbau des Bestandesgebäudes und eine attraktive und bedürfnisgerechte Freiraumgestaltung zur Aufgabe. Das Projekt muss dabei den heutigen wie künftigen Anforderungen und Bedürfnissen an die Pflege gerecht werden und beinhaltet

- den Neubau des Alters- und Pflegezentrums Malters mit 84 Pflegeplätzen, bestehend aus drei Pflegegruppen mit je 24 Plätzen und einer Demenzwohngruppe mit 12 Plätzen,
- Räumlichkeiten für 12 an Demenz erkrankte Menschen jeden Alters in einer Tagesstruktur (immomant),
- den Umbau des bestehenden Alterswohnheims in Kleinwohnungen mit Dienstleistungsangebot sowie
- eine sorgfältige ortsbauliche Integration, insbesondere mit Blick auf die Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Villa All'Aria mit Park,
- eine vielfältig nutzbare, attraktive und bedürfnisgerechte Freiraumgestaltung sowie
- eine zweckmässige Erschliessung für den Betrieb und Besuchende.

### 1.3. Verfahrensziele

Der Projektwettbewerb soll zur Findung eines geeigneten Planerteams, bestehend aus den Kompetenzen Architektur und Landschaftsarchitektur, führen. Die von den Teilnehmenden eingereichten Projekte für den Neu- und Umbau des Alters- und Pflegezentrums Malters fokussieren auf die folgenden Ziele:

- Ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestalteter Projektvorschlag, welcher sich, unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Villa All'Aria samt Park, gut in die Umgebung einfügt.
- Attraktiv konzeptionierte, vielfältig nutzbare und naturnahe Freiräume, welche zum Bewegen, Begegnen und Verweilen einladen.
- Wohnlichkeit und Lebensqualität für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner stehen im Zentrum.
- Effiziente, funktionale und flexible Grundrisse, welche das geforderte Raumprogramm und die formulierten Anforderungen an die Räumlichkeiten bestmöglich abbilden und einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen.
- Eine möglichst zweckmässige, ressourcensparende Umnutzung des Bestandes-Baus mit minimierter Eingriffstiefe.
- Übersichtliche und sichere Erschliessung für Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher, Angestellte sowie die Ver- und Entsorgung.
- Konzeption, Konstruktion und Materialisierung stützen eine ressourcen- und klimaschonende Erstellung (Graue Energie, Treibhausgasemissionen und «reduce, reuse, recycle») und Betrieb (kleiner Wärme- und Kühlbedarf, robust und einfach im Unterhalt).
- Konstruktiv wirtschaftliche Lösung mit niedrigen Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten.
- Potenzial zur Erreichung des Kostenziels für den Neu- und Umbau von insgesamt CHF 50 Mio. (BKP 1-9)

## **2. Allgemeine Bestimmungen**

### 2.1. Vorbemerkung

Das vorliegende Programm regelt den Ablauf für die Phase Präqualifikation und ist für diese verbindlich. Für die Phase Wettbewerb hat dieses Dokument orientierenden Charakter und kann bis zum Start des Projektwettbewerbs noch Änderungen erfahren. Ausgenommen von Änderungen sind die Angaben zur Ziffer 2.

### 2.2. Auftraggeberin

Auftraggeberin für das Verfahren ist die Betreuung und Pflege Malters AG (BPM AG), Hellbühlstrasse 16, 6102 Malters.

### 2.3. Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als selektives, anonymes Verfahren ausgeschrieben. Es untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen und fällt unter das GATT/WTO-Übereinkommen. Bestandteile sind eine öffentlich ausgeschriebenene Präqualifikation und ein daran anschliessender anonymer Projektwettbewerb unter Planungsteams aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros. Aufgrund der Präqualifikation werden 8-10 Architekturbüros zum Wettbewerb zugelassen. Diese verstärken sich nach der Präqualifikation mit einem Landschaftsarchitekturbüro.

### 2.4. Sprache

Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

### 2.5. Grundlagen und Verbindlichkeiten

Für den Projektwettbewerb gelten die Gesetze über die öffentlichen Beschaffungen.

Die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB (SRL Nr. 733b) vom 15. November 2019 (Stand 01. Januar 2023), das Einführungsgesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (SRL Nr. 733c) vom 12. September 2022 (Stand 01. Januar 2023) sowie die Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (SRL Nr. 734) vom 22. November 2022 (Stand 01. Januar 2023).

Ebenso als Grundlage für den Projektwettbewerb gelten das vorliegende Programm zur Präqualifikation, das Programm zum Projektwettbewerb, die Fragenbeantwortung und die weiteren Unterlagen zum Verfahren. Die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142/2009 gilt subsidiär.

Mit der Einreichung eines Projektentwurfs erklären die teilnehmenden Teams die Unterlagen zur Präqualifikation und zum Projektwettbewerb – mit allfälligen Ergänzungen – für sich als verbindlich. In gleicher Weise sind diese für die Auftraggeberin bindend. Die Teilnehmenden akzeptieren die Entscheide des Preisgerichts, auch jene in Ermessensfragen.

### 2.6. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Teilnehmende mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, insofern dieser das Gegenrecht gewährt.

### 2.7. Arbeitsgemeinschaften

Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind zugelassen, sofern sie sich in der Präqualifikation als ARGE bewerben. Die Federführung ist im Rahmen der Präqualifikation zu definieren.

**Projektwettbewerb**

2.8. Befangenheit und Ausstandsgründe

Die Teilnehmenden bestätigen, dass kein Abhängigkeitsverhältnis zur Auftraggeberin oder zu Personen im Preisgericht bestehen (siehe SIA-Wegleitung 142i-202d „Befangenheit und Ausstandsgründe“ Ausgabe November 2013).

Die Verantwortung, bei Befangenheit in den Ausstand zu treten bzw. nicht teilzunehmen, liegt bei den Teilnehmenden. Die Beteiligten am Wettbewerb haben sich selbst dann, wenn nur ein Anschein von Befangenheit besteht, so zu verhalten, wie wenn sie befangen wären. Ein Verstoß gegen diese Bedingungen führt zum Ausschluss vom Verfahren.

2.9. Vorbefassung

2014 hat die Metron Architektur AG eine Studie Neubau Alterswohnheim Bodenmatt erarbeitet. 2016 hat die Cerutti Partner Architekten AG eine Machbarkeitsstudie Gesamtumbau AWH Bodenmatt erstellt, welche 2022/23 aktualisiert wurde.

Beide Studien werden den Teilnehmenden des vorliegenden Projektwettbewerbs abgegeben. Hinsichtlich des vorliegenden Projektwettbewerbs wird ihnen allerdings kein grosses Gewicht beigemessen. Die verfassenden Büros sind berechtigt, sich für den Projektwettbewerb zu bewerben (Teilnahme Präqualifikation).

2.10. Eignungs- und Auswahlkriterien Präqualifikation

Die sich bewerbenden Architekturbüros werden auf die für die Aufgabenstellung beste Eignung hin beurteilt. Zur Prüfung der Eignung und zur Auswahl haben sie Angaben zum Büro und **drei Referenzobjekte** gemäss folgenden Kriterien einzureichen.

	Gewichtung
<b>Formerfordernis</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestätigung der Erfüllung der Arbeitsschutzbestimmungen und -bedingungen und der lückenlosen Erbringung der bis heute fälligen Leistungen an die Träger der Sozialversicherungen.</li> </ul>	Ausschlusskriterium
<b>Eignungskriterium Architektur</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestens eine der Referenzen ist ein fertiggestelltes Gebäude (Bezug bis Juni 2023) von mit der Aufgabenstellung vergleichbarer Komplexität (Baukategorie V oder höher gemäss SIA 102/2014). Von Nachwuchsbüros ist das Kriterium nicht zu erfüllen.</li> </ul>	Ausschlusskriterium
<b>Auswahlkriterien</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die drei Referenzprojekte werden hinsichtlich ihrer ortsbaulichen, architektonischen und funktionellen Qualitäten sowie der Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe beurteilt.</li> </ul>	100%

2.11. Anzahl Teilnehmende

Die Anzahl teilnehmender Planungsteams für den Projektwettbewerb ist auf 8-10 Teams beschränkt.

2.12. Nachwuchsförderung

Im Sinne der Nachwuchsförderung können von den 8-10 Architekturbüros 2-3 Nachwuchsbüros für den Projektwettbewerb zugelassen werden. Die eingereichten Referenzen müssen dabei nicht

**Projektwettbewerb**

dem Eignungskriterium (siehe Ziffer 2.10) entsprechen. Beurteilt wird hingegen das Innovationspotenzial der drei eingereichten Referenzobjekte.

Ein Nachwuchsbüro unterliegt dem Kriterium, wenn sämtliche Firmeninhaberinnen und Firmeninhaber Jahrgang 1983 und jünger aufweisen. Im Falle einer ARGE haben die Firmeninhaberinnen und Firmeninhaber aller beteiligten Firmen Jahrgang 1983 und jünger.

2.13. Teambildung nach der Präqualifikation

Nach der Präqualifikation sind Planungsteams aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros zu bilden. Die Architekturbüros haben nach Erhalt der Zuschlagsverfügung dem Wettbewerbssekretariat zusammen mit ihrer Teilnahmebestätigung den Namen des gewählten Landschaftsarchitekturbüros mitzuteilen. Die Federführung liegt bei den Architekturbüros. Mehrfachbeteiligungen von Landschaftsarchitekturbüros sind nicht gestattet.

Durch die Planungsteams beigezogene weitere Fachplanerinnen und Fachplaner haben für die Weiterbearbeitung kein Anrecht auf eine Beauftragung. Bei einem wesentlichen Anteil am Verfahrenserfolg, können diese Fachplanenden unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «marktgerechtes Angebot» für die Weiterbearbeitung beauftragt werden.

2.14. Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen.

Sachpreisgericht mit Stimmrecht

- Peter Arnold, Verwaltungsratspräsident BPM AG
- Claudio Spescha, Sozialvorsteher Gemeinderat Malters, VR BPM AG
- Daniela Krienbühl, Geschäftsführerin BPM AG, Zentrumsleitung AWH Bodenmatt
- Thomas Stocker, VR BPM AG, Ressort Bau

Fachpreisgericht mit Stimmrecht

- Luca Deon, Dipl. Architekt ETH SIA BSA, Luzern
- Cristina Trofin, Architecte DPLG SIA, Luzern
- Annette Helle, Dipl. Architektin ETH SIA, Zürich
- Christof Glaus, Dipl. Architekt ETH, Zürich
- Markus Bieri, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA, Luzern

Beratende und Expertinnen / Experten ohne Stimmrecht

- Martin Birri, Vizepräsident VR BPM AG, Ressort Finanzen (Ersatz Sachpreisgericht)
- Irene Ryser, VR BPM AG, Ressort Pflege
- Thomas Zimmerli, VR BPM AG, Ressort Betriebswirtschaft
- Prof. Barbara Sintzel, Leiterin Institut Nachhaltigkeit und Energie am Bau FHNW (Ersatz Fachpreisgericht)
- Adrian Leuenberger, AKP Verkehrsingenieur AG, Luzern
- Mathias Steinmann, Gebietsdenkmalpfleger Kanton Luzern
- Simone Kopp, Leitung Pflege und Betreuung AWH Bodenmatt
- Bernhard Felder, Leitung Infrastruktur und Hauswirtschaft AWH Bodenmatt
- Gottfried Gsaller, Leitung Gastronomie AWH Bodenmatt
- Alpina Ganijaj, Zentrumsleitung immomänt und Spitex
- Roger Gort, Büro für Bauökonomie AG, Luzern
- Ueli Furrer, Büro für Bauökonomie AG, Luzern

Das Preisgericht behält sich vor, bei Bedarf weitere Expertinnen / Experten beizuziehen.

**Projektwettbewerb**

2.15. Sekretariat für den Projektwettbewerb  
Büro für Bauökonomie AG  
Ueli Furrer  
Zähringerstrasse 19, 6003 Luzern  
ueli.furrer@bfbag.ch

2.16. Vorprüfung  
Die Vorprüfung wird durch die Büro für Bauökonomie AG sowie weiteren Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht vorgenommen.

2.17. Gesamtpreisumme  
Die Gesamtsumme für Entschädigung, Preise und allfällige Ankäufe im Rahmen des Projektwettbewerbs beträgt CHF 280 000.00 inkl. MWST. Für das Einreichen eines vollständigen, den Vorgaben entsprechenden Wettbewerbsbeitrags wird eine fixe Entschädigung von je CHF 17 500.00 inkl. MWST und inkl. Nebenkosten ausgerichtet. Es werden 3 bis 5 Preise vergeben, die Aufteilung erfolgt anlässlich der Beurteilung.

Für Ankäufe stehen höchstens 40 % der Preisumme zur Verfügung. Angekaufte Beiträge können durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Erfolgt eine Rangierung eines zur Weiterbearbeitung empfohlenen Ankaufs im ersten Rang, so sind dazu mindestens  $\frac{3}{4}$  der Stimmen des Preisgerichts und die vollständige Zustimmung des Sachpreisgerichts, als Vertretende der Auftraggeberin, notwendig.

2.18. Varianten  
Varianten sind nicht zugelassen.

2.19. Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht  
Die Unterlagen aus dem Projektwettbewerb gehen mit der Einreichung in das Eigentum der Auftraggeberin über (Nutzungsrecht). Die Urheberrechte bleiben jedoch vollumfänglich bei den Verfassenden.

Die Auftraggeberin und die Teilnehmenden erhalten das Recht zur Veröffentlichung der Projektvorschläge. Die Veröffentlichung darf erst nach Publikation des Ergebnisses bzw. nach offizieller Medienmitteilung der Auftraggeberin erfolgen. Auftraggeberin und Projektverfassende sind immer zu nennen.

2.20. Bereinigungsstufe  
Das Preisgericht behält sich vor, falls es sich als notwendig erweist, den Projektwettbewerb mit einer optionalen Bereinigungsstufe zu verlängern. Eine allfällige optionale Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

2.21. Weiterbearbeitung  
Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Verfassenden des vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektvorschlags mit der Projektierung, der Ausführungsplanung und der gestalterischen Leitung im Umfang von 100 % Teilleistungen nach der SIA Ordnung 102/2014 bzw. 105/2014 zu beauftragen. Die Auftraggeberin behält sich vor, die Kostenplanung und Bauleitung einem Dritten zu übertragen, was beim Architektenteam eine Reduktion von 41.5 % Teilleistungen bzw. beim Landschaftsarchitektenteam 39 % Teilleistungen ergibt.

Die Auftraggeberin behält sich weiter vor, allenfalls die Realisierung mit einer Generalunternehmung vorzunehmen. Dies berechtigt das beauftragte Architektur- bzw. Landschaftsarchitekturbüro zu keinen Zusatzforderungen.

**Projektwettbewerb**

Es ist vorgesehen, die Planungsleistungen nach den Vorgaben des KBOB-Planervertrags zu vereinbaren. Allfällige inhaltliche Vertragsvereinbarungen werden vor dem definitiven Zuschlag vorgenommen.

Die Beauftragung erfolgt phasenweise. Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Projekt- und Kreditgenehmigung durch die politischen Behörden, sowie die behördlichen Bewilligungen und Freigaben. Entschädigungsforderungen bei allfälligen Projektverzögerungen oder Projektabbruch werden wegbedungen.

2.22. Honorarkonditionen

Als Verhandlungsbasis für die weitere Projektbearbeitung gemäss Ziffer 2.21 gelten folgende Honorarkonditionen.

**Architektur**

- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 102/2020
- Die Gesamtleitung des Planerteams erfolgt im Grundsatz über alle Phasen durch das Architekturbüro. Je nach Projektorganisation kann die Gesamtleitung auch mit einem weiteren Planungsbüro aufgeteilt werden, dies ist jedoch mit der Bauherrschaft abzustimmen.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen gemäss Ordnung SIA 102/2020 werden nach effektivem Zeitaufwand und mit dem mittleren Stundenansatz von CHF 135.00 exkl. MWST vergütet.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten wie folgt:  
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten zu 100 %, ausser BKP 112 Rückbau sowie BKP 17 Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung zu 50 %  
BKP 2 Gebäude zu 100 %  
BKP 3 Betriebseinrichtungen zu 50 %  
BKP 4 Umgebung zu 50 % (Reduktion aufgrund Beizug eines Landschaftsarchitekten)  
BKP 9 Mobiliar zu 50 %
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten (gemäss SIA 102/2014) gelten folgende Faktoren:  
Koeffizient Z1 = 0.062 / Z2 = 10.58 (SIA-Werte für das Jahr 2017)  
Schwierigkeitsgrad n = 1.1  
Anpassungsfaktor r = 1.0  
Teamfaktor i = 1.0  
Faktor für Sonderleistungen s = 1.0  
Teilleistungen q = 100 %  
Mittlerer Stundenansatz h = CHF 135.00 exkl. MWST

**Landschaftsarchitektur**

- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 105/2020
- Die Gesamtleitung des Planerteams erfolgt im Grundsatz über alle Phasen durch das Architekturbüro. Je nach Projektorganisation kann die Gesamtleitung auch mit einem weiteren Planungsbüro aufgeteilt werden, dies ist jedoch mit der Bauherrschaft abzustimmen.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen gemäss Ordnung SIA 105/2020 werden nach effektivem Zeitaufwand und mit dem mittleren Stundenansatz von CHF 135.00 exkl. MWST vergütet.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten wie folgt:
- BKP 4 Umgebung zu 100 %

**Projektwettbewerb**

- Für die Honorarberechnung nach Baukosten (gemäss SIA 105/2014) gelten folgende Faktoren:  
Koeffizient Z1 = 0.062 / Z2 = 10.58 (SIA-Werte für das Jahr 2017)  
Schwierigkeitsgrad n = 1.1  
Anpassungsfaktor r = 1.0  
Teamfaktor i = 1.0  
Faktor für Sonderleistungen s = 1.0  
Teilleistungen q = 100 %  
Stundenansatz h = CHF 135.00 exkl. MWST, gilt auch für die Arbeiten im Zeittarif

2.23. Rechtsschutz

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

2.24. Kommunikation

Die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit zum Verfahren erfolgt ausschliesslich durch die Auftraggeberin.

### 3. Termine und Unterlagen Präqualifikation

- 3.1. Terminübersicht
- |   |                           |
|---|---------------------------|
| Publikation der Präqualifikation auf <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> | Donnerstag, 06. Juli 2023 |
| Einreichung der Präqualifikationsunterlagen   | Dienstag, 29. August 2023 |
| Auswahl Teilnehmende und Mitteilung Zuschlag  | September 2023            |

- 3.2. Unterlagen zur Präqualifikation  
Sämtliche Unterlagen können ab Donnerstag, 06. Juli 2023 auf [simap](http://simap) heruntergeladen werden.

Nr.	Unterlage	Format
PQ01	Programm zur Präqualifikation	PDF
PQ02	Eingabeformular Präqualifikation	Excel

- 3.3. Einzureichende Unterlagen Präqualifikation  
Die Bewerbenden haben im Rahmen der Präqualifikation die folgenden Unterlagen in Papierform (einfache Ausführung) und digital (PDF-Format) auf einem Daten-Stick einzureichen.

- Eingabeformular Präqualifikation      PQ02 Deckblatt mit Selbstdeklaration, vollständig ausgefüllt und unterzeichnet
- Bewerbungs-dokumentation      siehe PQ02, u.a. mit drei Architekturreferenzen im Format A3  
  
Die Referenzen sind mindestens wie folgt zu dokumentieren.
  - Situation/Übersicht, in welcher der Kontext, in welchem sich das Referenzobjekt befindet, erkennbar sein muss
  - Grundriss/Grundrissausschnitt, in welchem die Typologie und Funktionen ersichtlich sind
  - Fotos

Die Eingaben sind mit dem Vermerk „Präqualifikation Alters- und Pflegezentrum Malters“ zu beschriften.

- 3.4. Abgabetermin und Eingabeort  
Abgabetermin für sämtliche Präqualifikationsunterlagen:      **Dienstag, 29. August 2023, 16.00 Uhr**  
(Poststempel A-Post)

Eingabeort für sämtliche Unterlagen:      Büro für Bauökonomie AG  
Zähringerstrasse 19  
6003 Luzern

Öffnungszeiten:  
Mo bis Fr 08.00-12.00, 13.30-17.00 Uhr

Die Auftraggeberin hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Bewerbenden liegt. Zu spät eintreffende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

**Projektwettbewerb**

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

4.1.	Verfahrenstermine	
	Versand Programm und Wettbewerbsunterlagen	12. Oktober 2023
	Begehung vor Ort und Abgabe Modellgrundlage	19. Oktober 2023
	Fragenstellung schriftlich, anonym	10. November 2023
	Fragenbeantwortung	27. November 2023
	Abgabetermin Planunterlagen	27. März 2024
	Abgabetermin Modell	12. April 2024
	Beurteilung, Entscheid	April 2024
	Bericht und Information Teilnehmende	Mai 2024
	Ausstellung	voraussichtlich Mai 2024

4.2. Unterlagen zum Projektwettbewerb

Nr.	Unterlage	Digital
01	Programm zum Projektwettbewerb	PDF
02	Raumprogramm	Excel
03	AV-Daten, Geländeaufnahmen und Leitungskataster	DXF
04	Bestandespläne Alterswohnheim Bodenmatt	PDF/DWG
05	Modellgrundlage M 1:500	
06	Machbarkeitsstudie Gesamtumbau AWH Bodenmatt, Cerutti Partner Architekten AG	PDF
07	Studie Neubau Bodenmatt, Metron Architektur AG	PDF
08	Parkanlage Villa All'Aria, Malters, 01.07.2014	PDF
09	Schleppkurven Ver- und Entsorgung, AKP Verkehringenieur AG, 20.04.2023	PDF
10	Neues Bau- und Zonenreglement Gemeinde Malters	PDF
11	Formular Verfassende	Word

4.3. Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmenden haben folgende Unterlagen einzureichen:

- 1 Satz Pläne, ungefaltet in Mappe oder gerollt
- 1 Satz Pläne gefaltet, für die Vorprüfung
- Plansatz im Originalformat A0 und im A3-Format als PDF-Datei auf Datenträger, anonymisiert

Abzugeben sind maximal 5 Blätter im Format A0 (Hochformat 84 / 119 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.

Wichtig: Die Teilnehmenden sorgen in deren eigenen Verantwortung für die **anonyme Abgabe** ihrer Unterlagen, sowohl in Papierform als auch digital.

- Situationsplan 1:500      Darstellung des Projektvorschlags als Dachaufsicht mit Umgebungsgestaltung und folgenden Angaben.
  - Erschliessung,
  - Grenzabstände,
  - Gebäudehöhe, Gebäudelänge und -breite.
  
- Grundrisse 1:200      Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, das Erdgeschoss mit angrenzender Umgebungsgestaltung. Alle Räume sind mit den Bezeichnungen gemäss Raumprogramm sowie mit den Raumgrössen zu

**Projektwettbewerb**

- Grundriss Zimmer 1:50 (nur Neubau) beschriften.  
Möbliertes, häufigstes Einzelzimmer mit Nasszelle.
- Schnitte 1:200 (nur Neubau) Längs- und Querschnitte, soweit für das Verständnis des Projekts erforderlich, mit gewachsenem und neuem Terrainverlauf sowie Höhenkoten, in den Schnitten sind die angrenzenden Bauten darzustellen.
- Fassaden 1:200 Fassaden, soweit für das Verständnis des Projekts erforderlich, mit gewachsenem und neuem Terrainverlauf und Höhenkoten.
- Fassadenschnitt 1:50 Vertikal, mit Aussenansicht und Angaben zum konstruktiven Aufbau und zur beabsichtigten Materialisierung.
- Erläuterungen Mit Aussagen zu
  - architektonischem Konzept,
  - zur Freiraumgestaltung,
  - Wohn- und Lebensqualität von betagten Menschen mit körperlichen, sensorischen und kognitiven Einschränkungen, Stichwort „Healing Architecture“,
  - zur Erschliessung,
  - Etappierung,
  - zur Eingriffstiefe in den Bestand,
  - zum Steigzonenkonzept sowie
  - statischen Konzept,
  - zu Materialisierung und einem sparsamen Energie- und Ressourceneinsatz.Zum einfacheren Verständnis können die Informationen mit Schemata hinterlegt werden.
- Visualisierungen Es sind max. 2 Visualisierungen erlaubt.
- Raumprogramm, Flächen und Volumen Ausgefüllte Vorlage (Unterlage 02).  
GF, GV, NF mit nachvollziehbaren Schemata zur Flächen- / Volumenberechnung nach SIA 416 als separate Beilage.
- Verfasserinnen-/Verfasserblatt Pro Fachbereich ist ein Verfasserinnen-/Verfasserblatt (Unterlage 11) mit allen beteiligten Mitarbeitenden auszufüllen. Die Blätter sind in einem separaten, verschlossenen, neutralen Briefumschlag mit dem Vermerk «Verfassende Alters- und Pflegezentrum Malters» und dem selbst gewählten Kennwort zu bezeichnen und abzugeben.
- Daten-Stick Mit allen eingereichten Unterlagen (exkl. Verfasserblatt) als PDF. Die Pläne sind als PDF-Datei 1x in Originalgrösse (A0) und 1x verkleinert auf A3-Format (reduzierte Dateigrösse) abzuspeichern. **Die Daten dürfen keine Rückschlüsse auf die Verfassenden zulassen.**
- Modell 1:500 Gipsmodell in Weiss gehalten, auf abgegebener Unterlage.

4.4. Anonymität / Beschriftung

Das Verfahren wird **anonym** durchgeführt. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind mit einem **Kennwort** und mit dem Vermerk **“Alters- und Pflegezentrum Malters“** zu beschriften. Entwürfe, bei welchen die Anonymität verletzt ist, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

4.5. Abgabetermin und Eingabeort

Abgabetermin für sämtliche Unterlagen: **Mittwoch, 27. März 2024, 16.00 Uhr**

Eingabeort:

Büro für Bauökonomie AG  
Zähringerstrasse 19  
6003 Luzern

Öffnungszeiten:

Mo bis Fr 08.00-12.00, 13.30 - 17.00 Uhr

Abgabetermin Modelle

Freitag, 12. April 2024, 16.00 Uhr

Eingabeort Modelle

Der Eingabeort für die Modelle wird mit der Fragenbeantwortung bekannt gegeben.

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. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

## 5. Rahmenbedingungen

### 5.1. Perimeter

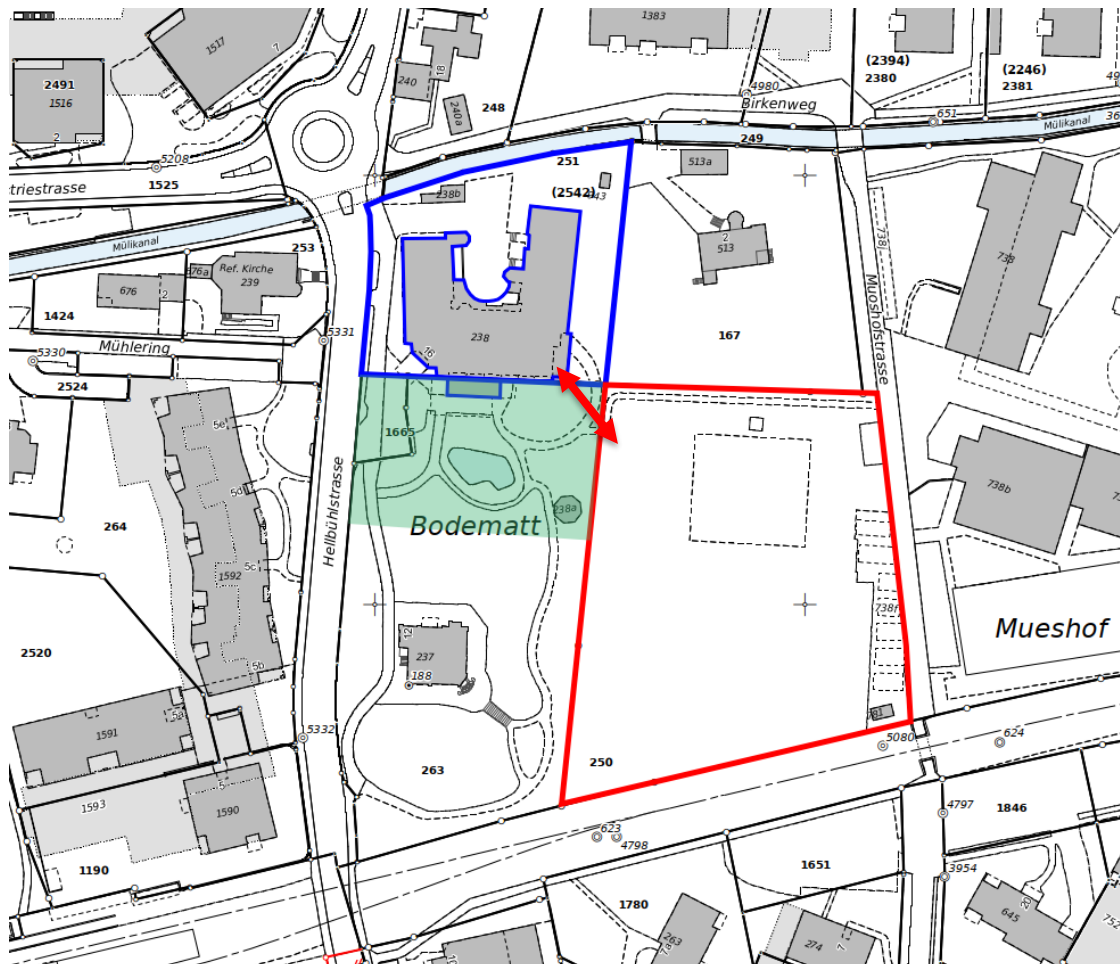


Abbildung: Der Erweiterungsperimeter (rot), die Parzelle des bestehenden Alterswohnheims (blau) und eine Teilfläche auf der Parzelle Nr. 263 für das Freiraumkonzept (grün eingefärbt). Quelle: www.geo.lu.ch

Der Neubau des Alters- und Pflegezentrums Malters ist auf dem Erweiterungsperimeter (rot) zu planen. Im Bestandesbau (blau) sollen Kleinwohnungen mit einem individuellen Serviceangebot und Dienstleistungen entstehen.

Für den Erweiterungsperimeter, die Parzelle des bestehenden Alterswohnheims sowie die grün eingefärbten Flächen der Parzelle Nr. 263 ist ein Freiraumkonzept gefordert.

Im Bereich des roten Pfeils ist eine witterungsgeschützte Personen-Verbindung zwischen Bestandes- und Neubau vorgesehen. Die Wegführung kann dabei ober- oder unterirdisch erfolgen, wobei eine unterirdische Verbindung insbesondere für den Betrieb wünschenswert wäre.

5.2. Baurechtliche Vorgaben

Die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) umfasst das aktuelle Alterswohnheim Bodematt, die Villa All' Aria sowie das Areal des Schulhauses Muoshof. Auch der Erweiterungsperimeter liegt vollumfänglich in der ÖZ.

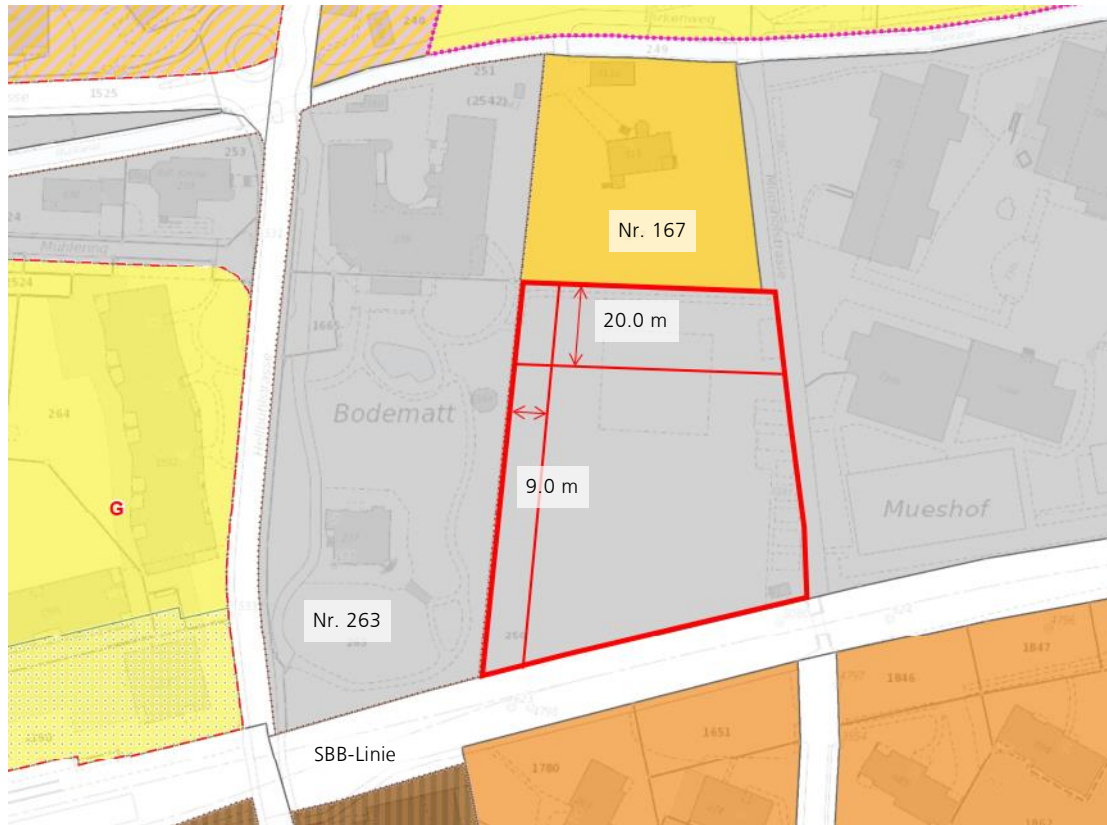


Abbildung: Ausschnitt aus dem Zonenplan. Rot markiert der Erweiterungsperimeter inkl. Grenzabständen. Quelle: [www.geo.lu.ch](http://www.geo.lu.ch)

In der ÖZ legt der Gemeinderat Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest (Art. 20 BZR Gemeinde Malters).

Um den Baumbestand auf der Parzelle Nr. 263 zu schützen, gilt gegenüber dieser ein Grenzabstand von 9.0 m. Gegenüber der Parzelle Nr. 167 gilt ein Grenzabstand von 20.0 m. Zur SBB-Linie im Süden ist für die Berechnung des Grenzabstands einer Baute die Fassadenhöhe und -Länge gemäss § A1-122 PBG massgebend. Der Abstand beträgt mindestens 4.0 m.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

5.3. Gesetzliche Grundlagen

Für die Bearbeitung der gestellten Aufgabe haben nebst den „allgemeinen Regeln der Baukunst“ die Normen und Empfehlung des SIA, die kommunalen, kantonalen und nationalen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Zonenpläne und Vorschriften ihre Gültigkeit. Die Berücksichtigung und Einhaltung der behördlichen Vorschriften werden verbindlich vorausgesetzt.

**Gesetze / Verordnungen des Kantons Luzern**

Planungs- und Baugesetz (PBG) SRL 735  
vom 07. März 1989, Stand 01. Januar 2021

Planungs- und Bauverordnung (PBV) SRL 736  
vom 29. Oktober 2013, Stand 01. Januar 2021

Die vorgängig aufgeführten Gesetze und Verordnungen können unter nachfolgendem Link heruntergeladen werden:

[srl.lu.ch/](http://srl.lu.ch/)

**Reglement der Gemeinde Malters**

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Malters  
vom 17. Juni 2007, Teilrevision 2018 vom 17. November 2019  
<https://www.malters.ch/docn/2502223/Bau-und-Zonenreglement.pdf>

Das neue BZR der Gemeinde Malters ist aktuell in der kantonalen Vorprüfung. Es wird den teilnehmenden Planungsteams zur Verfügung gestellt.

**Hindernisfreie Bauten**

Die Anwendung der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten", Ausgabe 2009 wird als verbindlich vorausgesetzt.

**Brandschutzvorschriften**

Die Brandschutzvorschriften VKF werden als verbindlich vorausgesetzt.  
Schweizerische Brandschutzvorschriften 2015  
[www.bsvonline.ch/de/vorschriften/](http://www.bsvonline.ch/de/vorschriften/)

#### 5.4. Raumprogramm

Die gesamten Raumbedürfnisse für das Neu- und Umbauprojekt Alters- und Pflegezentrum Malters sind im Raumprogramm (siehe Unterlage 02) detailliert ersichtlich. Konzeptabhängig können verschiedene Nutzungen im Neubau oder im Bestand angeordnet werden. Die entsprechenden Nutzungen sind im Raumprogramm farblich gekennzeichnet. Es ist zu beachten, dass z.B. bei der Spitex oder der Tagesstruktur für an Demenz erkrankte Menschen bei einer Anordnung im Neubau Synergiepotenziale geschaffen werden können.

Zusammenfassend lassen sich die Raumbedürfnisse wie folgt umschreiben.

##### **Neubau**

- Alterswohnheim mit 84 Pflegeplätzen. Diese teilen sich auf in drei Pflegegruppen à je 24 Zimmer sowie eine Demenzwohngruppe mit 12 Zimmern.
- Die Pflegegruppen mit 24 Zimmern können bei Bedarf in zwei halbautonome Pflegegruppen mit je 12 Zimmern aufgeteilt werden. Halbautonom bedeutet einerseits, dass der Alltag der weniger mobilen Bewohnerinnen und Bewohner hauptsächlich in diesen Gruppen stattfindet und sie dort essen und sich in einer wohnlichen Umgebung aufhalten können. Andererseits bedeutet es auch, dass eine solche Gruppe bei Bedarf (spezielle Nutzung, Noro- oder Corona-Virus u.a.) abgetrennt werden kann und trotzdem eigenständig funktioniert.
- Gemeinschaftsbereiche, u.a. mit Gemeinschaftsarztpraxis, Physiotherapie und Beratungsstellen Pro Senectute und Beratungsstelle Alter
- Restaurant/Cafeteria, Speisesaal und Mehrzweckraum. Die drei Räume können bei Bedarf gemeinsam genutzt werden. Für externe Anlässe funktioniert der Mehrzweckraum aber autonom mit separatem Ein / Ausgang.
- Bei der Grundrissgestaltung und Tragstrukturkonzeption ist auf eine möglichst grosse Nutzungsflexibilität zu achten.
- Die Korridore dienen als abwechslungsreiche Aufenthalts- und Bewegungsbereiche, primär als Rundläufe gestaltet.
- Für die Bewohnenden wichtig sind die gute Auffind- und Identifizierbarkeit der eigenen Räumlichkeiten und des eigenen Zimmers. Ebenfalls wichtig sind Helligkeit und grosse Fenster. Es gelten erhöhte Anforderungen an die Farbgestaltung und (Tages-)Lichtplanung.

##### **Bestandesbau**

- Kleinwohnungen mit einem individuellen Serviceangebot und Dienstleistungen
- 1.5 Zimmer-Wohnungen (Anteil ca. 1/3),  
2.5 Zimmer-Wohnungen (Anteil ca. 2/3)
- Die Anzahl der Wohnungen ist zu maximieren. Gleichzeitig ist mit Blick auf die Kosten und Nachhaltigkeit die Eingriffstiefe in den Bestand zu minimieren.

##### **Neu- oder Bestandesbau**

- Tagesstruktur mit 12 Plätzen für an Demenz erkrankte Menschen jeden Alters (immomänt).
- Spitex Malters
- Lingerie
- Sakralraum

Um die Dienstleistungen für die Kleinwohnungen aus dem neuen Alters- und Pflegezentrum zeitnah und effizient erbringen zu können, sind der Neu- und der Bestandesbau mit einer ober- oder unterirdischen, witterungsgeschützten Verbindung betrieblich zusammenzuführen.

5.5. Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des künftigen Alters- und Pflegezentrums wird aktuell geprüft und bis zum Start des Projektwettbewerbs definiert.

Oberirdisch sind beim Neubau 4 Auto-Abstellplätze anzuordnen (3 für Besucherinnen und Besucher, 1 Arzt/Notfall). Beim Bestandesbau sind oberirdisch nach Möglichkeit nordseitig 3-4 Abstellplätze vorzusehen. In einer Tiefgarage sind insgesamt 30-40 Parkplätze einzuplanen.

30 Velo- und 5-7 Motorradabstellplätze sind an geeigneter Lage vorzusehen.

5.6. Freiraum

Das Freiraumkonzept des Neu- und Umbauprojekts Alters- und Pflegezentrum Malters umfasst den Erweiterungsperimeter, die Parzelle des bestehenden Alterswohnheims sowie Flächen auf der Parzelle Nr. 263 mit der Villa All'Aria (Flächen Neuanlage von 1988, siehe dazu Unterlage 08).

Einem überzeugenden räumlichen Konzept und einer sorgfältigen Gestaltung des Aussenraums wird sehr hohes Gewicht beigemessen. Die Gestaltung soll den spezifischen Charakter der Situation mit der benachbarten Parkanlage der Villa All'Aria bewusst aufnehmen und einen stimmungs-vollen und identitätsstiftenden Charakter entwickeln.

Die Freiräume ermöglichen und unterstützen die Kommunikation sowie den Kontakt der Bewohnenden untereinander und berücksichtigen gleichzeitig die individuellen Bedürfnisse nach Erholung, Ruhe und Rückzug. Zusätzlich sollen Aussenräume für verschiedene Nutzergruppen (Kinder, ältere Personen, Passantinnen und Passanten etc.) angeboten werden.

Bei den Freiräumen ist auf einen hohen Grünanteil und die Berücksichtigung ökologischer sowie klimaangepasster Grundsätze zu achten. Der Anteil versiegelter Flächen soll möglichst gering sein. Bestehende Bäume auf dem Areal sind möglichst zu erhalten und mit neuen Baumsetzungen zu ergänzen. Hierbei sind nicht nur ästhetische Elemente zu betrachten, sondern auch stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen. Ein nachhaltiges Regenwassermanagement ist erwünscht.»

Die nördlichen Flächen der Parzelle Nr. 263 können für die Langsamverkehrs-Erschliessung (zu Fuss oder per Velo) des Neubaus genutzt werden, sind als Grün- und Begegnungszone zu erhalten und qualitativ aufzuwerten. Die Freiraumgestaltung des Neu- und Umbaus ist sinnvoll mit dem All'Aria Park zu verknüpfen.

5.7. Denkmalpflege

Südlich des bestehenden Alterswohnheims, auf der Parzelle Nr. 263, steht die 1896 erbaute Villa All'Aria. Die höchst qualitätsvolle Historismusvilla mit grosszügiger Parkanlage ist denkmalgeschützt. Dabei ist insbesondere der Umgebungsschutz zu beachten.

Die witterungsgeschützte Verbindung zwischen Bestandes- und Neubau sowie die Erschliessung tangieren die Nordost-Ecke der Parzelle Nr. 263. Sowohl für die Verbindung wie auch für die Erschliessung ist eine entsprechend hochwertige Gestaltung gefordert.

5.8. Konstruktion, Materialisierung und Energie

Malters ist Energiestadt und setzt gemäss Energieleitbild, wenn möglich und sinnvoll, auf den Gebäudestandard 2019.1. Der Neubau soll angelehnt an den MINERGIE®-P-Standard sowie die ECO-Anforderungen geplant werden. Für den Bestandesbau ist der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040) massgebend. Es stehen gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstige Baustoffe gemäss ecoBKP im Vordergrund.

**Projektwettbewerb**

Der Neubau ist in seiner Konzeption und Materialisierung ressourcen- und klimaschonend zu erstellen (Graue Energie, Treibhausgasemissionen) und zu betreiben (kleiner Wärme- und Kühlbedarf, robust und einfach im Unterhalt). Massgebend ist die Betrachtung über den ganzen Lebenszyklus des Gebäudes.

Gute Werte bei der Erstellung werden z.B. erreicht durch:

- kompakter Baukörper / kleine Gebäudehüllzahl
- reduzierter Aufwand unter Terrain
- einfaches und durchgehendes Tragwerk mit angemessenen Spannweiten
- ressourcenschonende Materialisierung
- Systemtrennung (Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur) mit guter Zugänglichkeit
- begrünte Dächer in Kombination mit Photovoltaik-Anlage

Gute Werte im Betrieb werden z.B. erreicht durch:

- gut wärmedämmende Gebäudehülle für eine hohe Behaglichkeit im Winter
- angemessener Fensteranteil (Fensteranteil an Fassade kleiner als 40 %) und funktionaler sommerlicher Wärmeschutz ergibt tiefen Kühlbedarf für eine hohe Behaglichkeit im Sommer sowie der Übergangszeit
- Tageslichtnutzung
- sinnvolles Lüftungskonzept mit einfacher und zugänglicher Medienführung
- optimale Massnahmen für den Schallschutz (innen wie aussen)
- schadstoffarme Bauweise
- Eigenproduktion von Strom mit PV-Anlage

Der Bestandes- wie auch Neubau sollen an den sich im Aufbau befindlichen Wärmeverbund Malters angeschlossen werden.

#### 5.9. Geologie/Baugrund

Die Geotest AG, Horw beurteilt den Baugrund im Projektgebiet wie folgt. Gemäss Mächtigkeitmodell von swisstopo besteht der Baugrund aus ca. 75-100 m mächtigen Lockergesteinsabfolgen, das mittlere Terrain liegt auf rund 492 m ü. M. Es ist von einer 1-3 m mächtigen Deckschicht aus eher feinkörnigen (sandig-siltig, untergeordnet kiesig bis steinig) Sedimenten zu rechnen. In einer Kernbohrung auf der Projektparzelle (Mai 1973), welche ab einer Baugrubensohle auf 487.5 m ü. M. abgeteuft wurde, wurde bis in eine Tiefe von 16.2 m (= 471.3 m ü. M.) sandiger, leicht siltiger Kies angetroffen, welcher mit vielen Steinen und Blöcken (Ø bis 30 cm) durchsetzt ist. Es handelt sich hierbei um Flussschotter der Kleinen Emme, welche unter der zuvor genannten Deckschicht anstehen.

Bis in eine Bohrtiefe von 9 m (= 478.5 m ü. M.) wurde die Lagerungsdichte als locker beschrieben, danach als hart. Für eine lockere Lagerungsdichte kann ein Steifemodul (ME) von rund 25 MN/m<sup>2</sup> angenommen werden. Durch Verdichtungsarbeit kann dieser Wert deutlich erhöht werden. Aufgrund der Lockergesteinsbedeckung ist die Baugrundklasse C nach SIA 261 ausgeschieden. Bezüglich Erdbebenwirkung gilt die Zone Z1b, welcher ein Bemessungswert der horizontalen Bodenbeschleunigung  $a_{gd} = 0.8 \text{ m/s}^2$  zugeordnet ist.

Das Projektgebiet liegt über einem nutzbaren Grundwasservorkommen von 5-10 m Mächtigkeit, weshalb der Gewässerschutzbereich AU ausgeschieden ist. Das Grundwasser zirkuliert in den gut durchlässigen Flussschottern. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Luzern liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Projektgebiet auf rund 482.5 m ü. M., d.h. rund 9.5 m unter dem heutigen Terrain. Das Grundwasser fliesst mit einem Gefälle von rund 7.5 ‰ in Richtung Ostnordost talabwärts. Eine thermische Grundwassernutzung ist hier möglich, wobei die Ergiebigkeit des Grundwasserleiters abzuklären ist. Erdwärmesonden sind im Projektgebiet gemäss der Wärmenutzungskarte nicht zulässig.

Im Baugebiet ist eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser ausgeschlossen. Bei Bauvorhaben ist deshalb mit Auflagen (Objektschutzmassnahmen, siehe Ziffer 5.10) zu rechnen.

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist auf der Projektparzelle kein Eintrag vorhanden, der Prüfperimeter für Bodenverschiebungen tangiert das Projektgebiet ebenfalls nicht.

5.10. Naturgefahren / Gewässerraum

Das aktuelle Alterswohnheim als auch der Erweiterungsperimeter liegen grösstenteils innerhalb der Gefahrenzone GF 2 W (Hochwasser). Es sind die Art. 28 Gefahrenzone 2, Allgemeine Bestimmungen und Art. 29 Gefahrenzone 2 W: Hochwasser BZR Gemeinde Malters zu berücksichtigen.

In der aktuell vorliegenden Nutzungsplanung der Gemeinde Malters sind die Gewässerräume noch nicht festgelegt. Entlang des Mülikanals gilt künftig aber eine Gewässerräumbreite von 12 m resp. 6 m ab der Mittellinie des Gewässers.

5.11. Schutzräume

Pro Pflegebett ist ein Schutzraumplatz zu erstellen. Die Schutzräume werden im Grundausbau realisiert und können demzufolge auch als Lager- / Kellerflächen genutzt werden. Die Schutzräume sind innerhalb des Konzepts, in den Grundrissplänen, zu bezeichnen.

5.12. BIM-Planung

Die Auftraggeberin beabsichtigt in vorliegendem Projekt die Methode BIM (Building Information Modeling) ab dem Vorprojekt einzusetzen. Wo nichts anderes erwähnt, sind Fachausdrücke, Rollen und Aufgaben primär im Sinne des Merkblattes SIA 2051 / 2017 «Building Information Modelling (BIM) – Grundlagen zur Anwendung der BIM-Methode» auszulegen.

**BIM Projektabwicklungsplan**

Das beauftragte Team hat anhand der Informationsanforderungen des Auftraggebers (IAG) den BIM Projektabwicklungsplan zu erstellen. Dieser ist dem BIM-Management der Auftraggeberin zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen. Anhand dieses Dokuments werden die Prozesse sowie die Qualität der BIM-Modelle überprüft.

**BIM-Anwendungsfälle**

Folgende Anwendungsfälle sind in den Grundleistungen enthalten zu berücksichtigen:

- Raumflächen und -volumen
- Visualisierungen
- Mengen- und Kostenermittlung
- Planungskoordination und Pendenzenmanagement
- Vorgehen im Planungsfortschritt
- Bauablaufplanung und Arbeitsfortschritt
- Pendenzenmanagement
- Bauwerksdokumentation
- Raumbuch
- Anlagekataster

**Rollen, Verantwortlichkeiten und Honorierung von BIM-Leistungen**

Die Rollen BIM-Manager Auftragnehmer und BIM-Gesamtkoordinator sind vom beauftragten Team abzudecken und werden als Grundleistungen erachtet. Die BIM-Rollen sind gemäss SIA 2051 / 2017, Kapitel 4 zu erfüllen. Die Auftraggeberin stellt die Rolle BIM-Manager Auftraggeberin sicher.

**ICT-Infrastruktur**

**Projektwettbewerb**

Das beauftragte Team hat folgende ICT-Umgebung zu gewährleisten, wobei die einzelnen Produkte frei wählbar sind:

- Modellierungssoftwares (Erstellungssoftware)
- Modellviewer (kostenlos verfügbar)
- Common Data Environment (CDE) Plattform

Das beauftragte Team ist für die Bereitstellung und den Betrieb der Arbeitsumgebung verantwortlich. Es stellt die Datensicherheit und die Verfügbarkeit der Daten zu jedem Zeitpunkt sicher und ist für die Sicherung gegen unbefugtes Eindringen durch Dritte verantwortlich.

Der Auftraggeberin muss das Zugriffsrecht zu sämtlichen Projekträumen jederzeit gewährt werden. Allfällige von der Auftraggeberin explizit geforderte Plattformen oder Softwares werden separat vergütet.

**Schulung und Support**

Die BIM-Verantwortlichen des Auftragnehmers sind für die Schulung und Support des Personals verantwortlich. Wo nötig wird erwartet, dass eine externe Schulung der Mitarbeitenden erfolgt. Allfällige externe Unterstützung ist individuell zu organisieren und zu vergüten.

**Nutzungsrecht BIM-Modelle**

Die Auftraggeberin und der Beauftragte räumen sich gegenseitig das Recht ein, sämtliche Daten, welche in den Leistungen enthalten sind und/oder diesen zugrunde liegen, für die Zwecke des Projekts frei zu nutzen («Recht zur freien Datennutzung»).

5.13. Wirtschaftlichkeit

Der Wirtschaftlichkeit in der Erstellung, Betrieb und Unterhalt wird hohe Bedeutung zugemessen. Die Zielkosten BKP 1-9 für das Neu- und Umbauprojekt Alters- und Pflegezentrum Malters betragen maximal CHF 50 Mio. inkl. MWST und inkl. Reserven von 5 %. Für den Umbau wird mit einer Summe von CHF 10 Mio. gerechnet, für den Neubau von CHF 40 Mio (davon CHF 2.1 Mio. BKP 9 Ausstattung).

Die Teilnehmenden sind angehalten, das Kostenziel entsprechend zu beachten.

## **6. Beurteilung**

Für den Projektwettbewerb gelten die folgenden Beurteilungskriterien.

- Hohe Wohn- und Lebensqualität für Menschen mit Betreuungs- und Pflegebedarf
- Ortsbauliche, architektonische, freiräumliche und gestalterische Qualitäten
- Integration ins Orts- und Landschaftsbild
- Optimale Umsetzung und Anordnung der verschiedenen Nutzungen des Raumprogramms
- Betrieblich-funktionale Tauglichkeit mit hoher Effizienz und Flexibilität
- Fortschrittlichkeit in Konstruktion und Materialisierung hinsichtlich Energie, Ökologie und Langlebigkeit
- Wirtschaftlichkeit bezüglich Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten

Das Preisgericht behält sich vor, die Beurteilungskriterien zu präzisieren bzw. zu verfeinern. Die Reihenfolge der Kriterien entspricht keiner Gewichtung.

## **7. Schlussbestimmungen**

Mit der Einreichung des Projektvorschlages erklären die Teilnehmenden sämtliche Bestimmungen des Programms als verbindlich.

Allfällige Streitigkeiten werden an ordentlichen Gerichten entschieden. Als Gerichtsstand gilt einzig und ausschliesslich Luzern.

## 8. Genehmigung

Der vorliegende Projektwettbewerb wurde von der Auftraggeberin und dem Preisgericht genehmigt.

Malters, 22. Juni 2023

Peter Arnold  
Verwaltungsratspräsident BPM AG

Claudio Spescha  
Sozialvorsteher Gemeinderat Malters, VR BPM AG

Daniela Krienbühl  
Geschäftsführerin BPM AG, Zentrumsleitung AWH Bodenmatt

Thomas Stocker  
VR BPM AG, Ressort Bau

Luca Deon  
Dipl. Architekt ETH SIA BSA, Luzern

Cristina Trofin  
Architecte DPLG SIA, Luzern

Annette Helle  
Dipl. Architektin ETH SIA, Zürich

Christof Glus  
Dipl. Architekt ETH, Zürich

Markus Bieri  
Dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA, Luzern