

Vom 22. August 2024

PROJEKTWETTBEWERB «RÜECKRINGEN», ROTHENBURG

PROGRAMM

Projektwettbewerb, einstufig im offenen Verfahren





IMPRESSUM

Auftrag: Projektwettbewerb «Rüeckringen» Rothenburg

Auftraggeberin: Röm.-kath. Kirchgemeinde Rothenburg
Flecken 34
6023 Rothenburg

Verfahrensbegleitung: ZEITRAUM Planungen AG
Hirschmattstrasse 25
6003 Luzern
www.zeitraumplanungen.ch



INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG.....	5
1. EINLEITUNG.....	7
1.1 Ausgangslage.....	7
1.2 Zielsetzung	8
1.3 Aufgabenbeschrieb	8
2. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN.....	9
2.1 Veranstalterin.....	9
2.2 Wettbewerbssekretariat.....	9
2.3 Verfahren.....	9
2.4 Teilnehmende.....	10
2.5 Preisgericht und Experten.....	11
2.6 Beurteilungskriterien	12
2.7 Preise und Ankäufe	12
2.8 Weiterbearbeitung	13
2.9 Urheberrechte	15
2.10 Anerkennung, Vorgehen und Entscheid.....	15
3. TERMINE UND VERFAHRENSABLAUF	16
3.1 Terminprogramm.....	16
3.2 Publikation.....	16
3.3 Anmeldung und Depot	16
3.4 Bezug des Modells	17
3.5 Abgegebene Unterlagen.....	17
3.6 Arealbesichtigung	18
3.7 Fragenbeantwortung	18
3.8 Abgabe formell	18
3.9 Inhalt der Abgabe	19
3.10 Vorprüfung	22
3.11 Jurierung, Veröffentlichung, Kommunikation.....	22
3.12 Publikation der Ergebnisse	23
4. PROJEKTAUFGABE.....	24
4.1 Projektperimeter	24
4.2 Nutzungsmass / Ortsplanungsrevision.....	24
4.3 Generelle Anforderungen	25
4.4 Preisvernünftiges Wohnangebot	26
4.5 Bewohnerstruktur und Wohnungsmix.....	26
4.6 Ausbaustandard Wohnungen	27
4.7 Frei- und Aussenraum	28
4.8 Verkehrserschliessung.....	30



4.9	Mobilität und Parkierung.....	31
4.10	Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik	33
5.	HINWEISE UND RAHMENBEDINGUNGEN	34
5.1	Zonenordnung / REL.....	34
5.2	Grenz- und Strassenabstände.....	35
5.3	Waldabstände	36
5.4	Hindernisfreies Bauen.....	36
5.5	Lärmschutz	37
5.6	Baugrund	37
5.7	Brandschutzanforderungen	38
5.8	Gefahrenkarte.....	38
5.9	Zivilschutzplätze	38
5.10	Siedlungsentwässerung.....	39
5.11	Werkleitungen	39
6.	GENEHMIGUNG	41



KURZFASSUNG

Abstrakt

Die Röm.-kath. Kirchgemeinde Rothenburg ist Eigentümerin der Parzellen GB Nr. 501 und 925 in Rothenburg an der Rüeckringenstrasse im Quartier Allmend. Die Flächen dieser Grundstücke befinden sich heute in der Zone für öffentliche Zwecke, der Grünzone sowie der Naturschutzzone (Wald), zudem quert die Schützenweidstrasse den Planungserimeter.

Die Röm.-kath. Kirchgemeinde möchte im westlichen Bereich des Areals zeitgemässen Wohnungsbau planen und künftig preisvernünftigen Wohnraum bereitstellen; sie hat entsprechend bei der Gemeinde eine Umzonung der notwendigen Grundstücksflächen beantragt.

Die Gemeinde Rothenburg unterstützt eine Umzonung von Teilflächen in die Wohnzone im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Voraussetzung für eine Umzonung ist ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Projektwettbewerbs. Die Projektevaluation im Rahmen des Planungswettbewerbs bildet die Basis für die anschliessende Umzonung und die Bauprojektierung.

Verfahren

Die Röm.-kath. Kirchgemeinde Rothenburg ist dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt. Für die vorgesehene Beschaffung von Planungsleistungen lobt sie als Auftraggeberin einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren aus.

Termine Wettbewerbsverfahren

Projektwettbewerb:

Terminübersicht		
1	Publikation	27. Aug. 2024
2	Anmeldung, bis	10. Sept. 2024
3	Bezug der Unterlagen, ab	11. Sept. 2024
4	Bezug Modell, ab	20. Sept. 2024
5	Fragestellung, bis	27. Sept. 2024
6	Fragebeantwortung	18. Okt. 2024
7	Abgabe einzureichende Unterlagen	31. Jan. 2025
8	Abgabe Modelle	19. Febr. 2025



1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Die langgestreckte Grundstücksparzelle Nr. 501 weist wesentliche Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke, der Grünzone sowie mit Wald auf. Der westliche Teil der Parzelle Nr. 501 liegt heute in der Zone für öffentliche Zwecke und grenzt an die Parzelle Nr. 925, welche mit bestockten Flächen in der Grünzone liegt. Die Schützenweidstrasse quert und teilt das Grundstück Nr. 501 und erschliesst das südlich angrenzende Wohngebiet Schützenweid. Die Kirchgemeinde Rothenburg ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 501 und 925 in Rothenburg. Die Kirchgemeinde hat im Vorfeld die Nutzung ihrer Liegenschaft überprüft.

Auf den Flächen der Parzelle Nr. 501 westlich der Schützenweidstrasse befindet sich heute ein ursprünglich als Kindergarten genutztes Gebäude sowie ein Rasenspielfeld. Der Bau selbst wurde 1981/1982 erstellt. Er befindet sich in einem schlechten Zustand und soll zugunsten einer baulichen Entwicklung des Grundstücks zurückgebaut werden. Das Rasenspielfeld soll zugunsten eines zusammenhängenden Projektperimeters für einen Neubau auf die Ostseite der Schützenweidstrasse verlegt werden. Die Röm.-kath. Kirchgemeinde Rothenburg möchte auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen einen zeitgemässen Wohnungsbau planen und erstellen. Beabsichtigt ist die Schaffung von preisvernünftigen Wohnraum sowie eine attraktive Freiraumnutzung.

Die Eigentümerin hat in einem ersten Schritt der Gemeinde Rothenburg im Umzonungsgesuch (vom 24. Mai 2022) mitgeteilt, dass sie Entwicklungsabsichten hegt und für das Areal eine Neuausrichtung für Wohnungsbau vorsieht. Die Gemeinde Rothenburg unterstützt grundsätzlich eine Umzonung in die Wohnzone im Rahmen der Ortsplanungsrevision, Voraussetzung ist ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Projektwettbewerbs.



Abb. Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Gemeinde Rothenburg (Parzellen Nr. 501, 925 GB Rothenburg)



1.2 ZIELSETZUNG

Mit der Durchführung des vorliegenden Projektwettbewerbs soll eine Varianz an Lösungsmöglichkeiten für eine Bebauung des Planungssperimeters evaluiert werden. Der Projektwettbewerb soll ein optimiertes, qualitativ hochstehendes Projekt hervorbringen. Nach der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens sollen die planerischen Voraussetzungen in der notwendigen Nutzungsplanung sichergestellt und das siegreiche Team mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden.

Der Projektwettbewerb gewährleistet der Grundeigentümerin durch die Auswahl an Lösungsvorschlägen eine hohe Sicherheit die bestmögliche Lösung zu finden und erhöht dadurch die Akzeptanz bei Behörden und Bevölkerung. Ein quartierverträgliches und ausseräumlich gutes Wohnbauprojekt wird einen grossen Beitrag zu einer attraktiven Entwicklung des Quartiers leisten.

1.3 AUFGABENBESCHREIB

Die Wettbewerbsaufgabe ist die Erarbeitung eines Projektvorschlags für einen Wohnungsbau sowie die Umgebungsgestaltung im Planungssperimeter. Die Wettbewerbsbeiträge sollen konkrete Lösungsvorschläge zur Unterbringung eines Nutzungsprogramms aufzeigen, welches insbesondere dauerhaft preisvernünftigen Wohnraum zur Vermietung vorsieht. Die Röm.-kath. Kirchgemeinde Rothenburg möchte mit diesem Projekt fairen Wohnungsbau schaffen. Zudem legt sie dabei Wert auf eine qualitätsvolle, nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise. Gleichzeitig muss die Liegenschaft wirtschaftlich tragbar betrieben werden können. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die teilnehmenden Teams aufgefordert, Vorschläge für eine äusserst kostenoptimierte und robuste Bauweise, innovative und flächensparende Wohnformen, energetische Optimierungen und dergleichen zu entwickeln.

Auf dem Grundstück befindet sich heute ein Rasenspielplatz, welcher nachbarschafts-übergreifend genutzt wird. Es ist zu prüfen und aufzuzeigen, wie diese Flächen als attraktive Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Gemeinschaft auf die Ostseite der Schützenweidstrasse verlegt werden kann. Die Einbettung des Bauprojekts und deren Aussenraumqualität in die Umgebung stellt entsprechend hohe gestalterische Anforderungen dar. Auf der Parzelle Nr. 925 befinden sich zudem bestockte Flächen in der Grünzone. Dieser Bereich der Liegenschaft bietet sich als Ruheparkli oder Parkanlage für die Bewohnenden an. Eine freiräumliche Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit sind hier aufzuzeigen.



Abb. Parzellen Nr. 501 und 925 im Luftbild mit Planungssperimeter ■



2. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

2.1 VERANSTALTERIN

Röm.-kath. Kirchgemeinde Rothenburg
Flecken 34
6023 Rothenburg

vertreten durch den Kirchenrat

2.2 WETTBEWERBSSEKRETARIAT

ZEITRAUM Planungen AG
Hirschmattstrasse 25
6003 Luzern

vertreten durch: Vinh Ly, Daniel Kaufmann

Für sämtliche Belange und Fragen im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens gilt das Wettbewerbssekretariat als Ansprechstelle (info@zeitraumplanungen.ch).

2.3 VERFAHREN

Verfahrensart

Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen und erfolgt in Form eines anonymen Projektwettbewerbs unter Teams aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur.

Die Ausschreibung unterliegt dem GATT/WTO-Übereinkommen.

Grundlage und Verbindlichkeit

Es gilt das öffentliche Beschaffungsrecht des Kantons Luzern. Das Verfahren richtet sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB (SRL Nr. 733b) vom 15. November 2019 (Stand 01. Januar 2023), dem Einführungsgesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (SRL Nr. 733c) vom 12. September 2022 (Stand 01. Januar 2023) sowie der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (SRL Nr. 734) vom 22. November 2022 (Stand 01. Januar 2023).

Subsidiär zu den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungsrechts erfolgt das Verfahren gemäss den Grundsätzen der Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009) für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. In Abweichung zur Ordnung SIA 142 werden die Entschädigungsansprüche gemäss Art. 27.3 ausbedungen.



In Übereinstimmung mit Art. 22.2 und Art. 22.3 der SIA 142 (Ordnung Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgaben 2009), kann das Preisgericht einen Wettbewerbsbeitrag mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen ankaufen und zur Weiterbearbeitung empfehlen. Voraussetzung ist, dass der Preisgerichtsentscheid mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen und der Zustimmung der gesamten Vertretung der Auftraggeberin erfolgt.

Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern, falls sich dies als notwendig erweist. Eine optionale Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

Sprache

Der Projektwettbewerb sowie die spätere Projektbearbeitung werden in deutscher Sprache geführt. Sämtliche Unterlagen, die für die Präqualifikation sowie für den Projektwettbewerb eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache abgefasst sein.

2.4 TEILNEHMENDE

Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme zugelassen sind Planungsgemeinschaften, die kumulativ folgende Eignungskriterien erfüllen:

- a. Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des revidierten WTO-Übereinkommens (GPA) über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt, sofern sie gemäss den Bestimmungen ihres Geschäftssitzes zur Berufsausübung als Architekt zugelassen sind (in der Schweiz Hochschuldiplom oder Fachhochschuldiplom bzw. HTL-Diplom oder Eintrag im Reg A oder B). Teilnehmende aus dem Ausland haben den entsprechenden Beleg bei der Anmeldung beizulegen.
- b. Kein Abhängigkeitsverhältnis zur Auftraggeberschaft oder zu Mitgliedern des Preisgerichts (siehe Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe SIA 142i-202d»).

Stichtag für die Teilnahmebedingung ist der Tag der Auslobung.

Befangenheit

Gemäss Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe SIA 142i-202d» ist es Gebot der Teilnehmenden, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Auftraggeberschaft oder eines Mitglieds des Preisgerichts auf eine Teilnahme zu verzichten. Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss vom Verfahren.

Teambildung

Für die Zulassung zum Projektwettbewerb müssen sich Planungsgemeinschaften bilden, welche zwingend Leistungen für folgende **Kernkompetenzen / Fachrichtungen** erbringen:

- Architektur (Federführung inkl. Gesamtleitung)
- Landschaftsarchitektur



Arbeitsgemeinschaften für die Architekturleistungen sind möglich. Eine Mehrfachbeteiligung für die Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur ist nicht zulässig. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme von Bewerbenden tragen die Teilnehmenden selbst.

Für weitere freiwillig beigezogene Fachplanende wird auf die Wegleitung „Teambildung bei Projektwettbewerben 142i-201d“ verwiesen. Die beigezogenen Fachplanenden haben bei einer allfälligen Weiterbearbeitung kein Recht auf eine Beauftragung, es sei denn, es wurde ein Beitrag von herausragender Qualität zur Lösungsfindung geleistet und dieser ist als solcher auch eindeutig erkennbar und beurteilbar. Das Preisgericht wird diesem Sachverhalt in angemessener Weise Rechnung tragen und entsprechend im Bericht würdigen. Mehrfachteilnahmen für diese Fachplanenden sind zulässig.

Selbstdeklaration

Die Auftraggeberin vergibt öffentliche Aufträge für Leistungen in der Schweiz nur an Anbieter, welche die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen, der Arbeitsbedingungen, der Lohngleichheit und des Umweltrechts gewährleisten. Wird eine Leistung im Ausland erbracht, so erklärt der Anbieter die Einhaltung der Kernübereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO).

Die entsprechende Selbstdeklaration ist als Teilnahmeberechtigung bei der Angebotseinreichung unterzeichnet einzureichen (Verfassercouvert).

2.5 PREISGERICHT UND EXPERTEN

Das Preisgericht setzt sich aus Fach- und Sachpersonen wie folgt zusammen:

Fachpreisgericht (3 Stimmen)

- Ralph Blättler, dipl. Architekt EPFL SIA, Zürich (Vorsitz)
- Sibylle Theiler Rindlisbacher, dipl. Architektin ETH SIA, Luzern
- Christoph Fahrni, Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA, Luzern
- André Murer, Architekt MA FHZ SIA, Luzern (mit Ersatz-Stimmrecht)

Sachpreisgericht (2 Stimmen)

- Wendelin Koch, Vertretung Röm.-kath. Kirchgemeinde
- Alex Lang, Vertretung Röm.-kath. Kirchgemeinde
- Margrit Schwander, Vertretung Röm.-kath. Kirchgemeinde (mit Ersatz-Stimmrecht)

Experten mit beratender Stimme

- Andreas Borer, Vertretung Röm.-kath. Kirchgemeinde
- Michael Beck, Gemeinde Rothenburg, Öffentliche Infrastruktur
- Roger Michelon, Ortsplaner, Planteam S AG
- Karin Portmann, Vorprüfung Bauökonomie, Walter Graf GmbH, Luzern

Das Preisgericht behält sich den Beizug weiterer Experten vor.



2.6 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Kriterien für die Beurteilung des Projektwettbewerbs sind:

Ortsbau / Freiraum / Architektur:

- Ortsbauliche und gestalterische Qualität der Gesamtkonzeption
- Identität, Ausstrahlung und Atmosphäre
- Eingliederung und Vernetzung mit Quartier, Aussenraumqualität
- Begegnungsmöglichkeiten und Aneignbarkeit, Aufenthaltsqualität
- Materialisierung und Konstruktion

Nutzung und Funktionalität

- Nutzungszuteilung und -orientierung und Adressierung
- Struktur und Typologie, Innovation und Nutzungsflexibilität
- Gestaltung Übergänge innen/aussen sowie privat/gemeinschaftlich/öffentlich
- Raum- und Nutzungsqualität der Wohnungen und der Gemeinschafts- und Aussenräume

Wirtschaftlichkeit:

- Effizienz und Angemessenheit statisches und technisches Konzept (Konstruktion, Materialisierung, Dauerhaftigkeit)
- Hohe Volumen- und Flächeneffizienz
- Unterhaltsaufwand und Erneuerbarkeit, Systemtrennung/Lebenszyklus Baustruktur

Ökologie/Nachhaltigkeit:

- Energetische Potentiale
- Hohe Effizienz in Bezug auf Material- und Ressourcenverbrauch

Die Reihenfolge enthält keine Wertung und die jeweiligen Kriterien sind nur im Verbund zu bewerten. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

2.7 PREISE UND ANKÄUFE

Gesamtpreissumme

Insgesamt steht eine Preissumme von CHF 120'000.00 (inkl. MwSt.) zur Verfügung, die in jedem Fall voll ausbezahlt wird. Es werden 4 bis 6 Preise vergeben. Eine feste Entschädigung wird nicht ausgerichtet.

Ankäufe

Das Preisgericht kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen, Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder des Preisgerichts. Die Zustimmung aller Vertreter der Auftraggeberschaft muss in jedem Fall gegeben sein. Maximal 40% der Gesamtpreissumme darf für Ankäufe verwendet werden.



2.8 WEITERBEARBEITUNG

Weiterbearbeitung generell

Das Wettbewerbsresultat sowie die Erkenntnisse und Empfehlungen des Preisgerichts dienen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte im Rahmen der vorgesehenen Nutzungsplanänderungen bzw. Zonenplanänderung der Grundstücke sowie für die Bauprojektierung und Realisierung der Überbauung. Die Auftraggeberschaft beabsichtigt, die Verfasserschaft der vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudie in diesen Planungsprozess einzubinden.

Folgeauftrag

Der Entscheid über die Auftragserteilung liegt allein bei der Röm.-kath. Kirchgemeinde Rothenburg als Veranstalterin des Projektwettbewerbs. Die Auftraggeberin beabsichtigt, die weitere Projektbeauftragung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.

Die Weiterbearbeitung und Beauftragung erfolgt unter Vorbehalt einer rechtskräftig Umzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision, der Sprechung der notwendigen Kredite durch die Röm.-kath. Kirchgemeinde Rothenburg.

Honorarkonditionen

Den Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros werden grundsätzlich 100% der Planungsleistungen nach den Ordnungen SIA 102 (Ausgabe 2014) und SIA 105 (Ausgabe 2014) in Aussicht gestellt. Die Auftraggeberschaft behält sich dabei vor, eine Planergemeinschaft des Siegerteams mit einem anderen Büro herbeizuführen, falls ein Planungsbüro nicht über die nötige Erfahrung und/oder Bürokapazität (z.B. Kostenplanung und Bauleitung) verfügt. Zugesichert werden in diesem Fall für Planungsleistungen die Projektierung, die Ausschreibungs- und Realisierungsplanung sowie die gestalterische Bauleitung im Rahmen von q mindestens 59.5 % gemäss Ordnung SIA 102 und 105 (Ausgaben 2014), wobei die Federführung und Projektleitung immer beim beauftragten Architekturbüro bleibt.

Die Honorierung erfolgt auf der Basis der aufwandbestimmenden Baukosten nach SIA 102 (2014) und SIA 105 (2014). Für die Weiterbearbeitung gelten folgende Angaben als Verhandlungsbasis:

SIA 102 / Architektur	SIA 105 / Landschaft
Baukosten aufwandbestimmend	Baukosten aufwandbestimmend
BKP 1 = 100% *	BKP 4 = 100%
BKP 2 = 100% *	
BKP 4 zu 50%	
Baukategorie (Schwierigkeitsgrad) n = IV	Freiraumkategorie (Schwierigkeitsgrad) n = IV
Anpassungsfaktor r = 1.0	Anpassungsfaktor r = 1.0
Teamfaktor: i = 1.0	Teamfaktor: i = 1.0
Faktor für Sonderleistungen: S = 1.0	Faktor für Sonderleistungen: S = 1.0

* BKP 112 Rückbau, BKP 20 Baugrube jeweils zu 50% bei Planung durch Bauingenieur



- Die aufwandbestimmten Baukosten (B) gelten über das Gesamtprojekt.
Die aufwandbestimmenden Baukosten sind in der SIA LHO 102 (Ausgabe 2014), Art. 7.5 geregelt. Abweichungen dazu sind in o.g. Tabelle vermerkt und in den Vertragsverhandlungen zu präzisieren.
- Koeffizient Z1, gemäss KBOB 2017 (0.062) oder die zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen geltenden Koeffizienten
- Koeffizient Z2 gemäss KBOB 2017 (10.58) oder die zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen geltenden Koeffizienten
- Mittlerer Stundenansatz h = CH 135.00 exkl. MwSt./zuzügl. Anpassung an Teuerung

Fachplaner

Die weiteren beigezogenen Fachplanenden haben kein Anrecht auf eine Weiterbearbeitung, es sei denn, es wurde ein Beitrag von herausragender Qualität zur Lösungsfindung geleistet und dieser ist als solcher auch eindeutig erkennbar und beurteilbar. Das Preisgericht wird diesem Sachverhalt in angemessener Weise Rechnung tragen und entsprechend würdigen. Es wird auf die Wegleitung 142i-201d Teambildung bei Projektwettbewerben verwiesen. Für die Beauftragung von weiteren Fachplanenden gelten die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie das Einführungsgesetz.

Projektierungstermine

Die Projektierung und Realisierung erfolgt gestützt und vorbehältlich der Kraftsetzung der Ortsplanungsrevision mittels Umzonung der notwendigen Grundstücksflächen der Parz. Nr. 501 in eine Wohnzone nach heutigem Kenntnisstand ab 2028.

Generelle Vorbehalte

Die Beauftragung für Planungsleistungen erfolgt generell unter Vorbehalt einer vertraglichen Einigung zwischen der Auftraggeberin und den Planenden sowie unter Vorbehalt einer rechtsgültig inkraftgesetzten Umzonung der notwendigen Baugebiete.

Entscheide über eine Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung und deren Auslösung erfolgt in Phasen entsprechend den vorgesehenen Planungsschritten und liegt abschliessend bei der Auftraggeberin.

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Weiterbearbeitung durch ein oder mehrere Mitglieder des Preisgerichts begleiten zu lassen, um die Umsetzung erkannter Qualitäten sicherstellen zu können.

Falls es wegen Einsprachen oder Beschwerden zu Terminverzögerungen kommt oder zur Aufgabe des Projekts, entsteht kein Anrecht auf eine zusätzliche Entschädigung. Entschädigungsansprüche gemäss Art. 27.3 SIA Ordnung 142 (2009) werden ausgeschlossen.



2.9 URHEBERRECHTE

Die Anbietenden erklären mit der Abgabe eines Projekts, über die Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassenden.

Nach Abschluss der Planerverträge mit den Wettbewerbsgewinnern kommt die dort vereinbarte Urheberrechtsregelung zum Tragen. Auftraggeber und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Verfassenden.

Das Recht auf Veröffentlichung seitens der Teilnehmenden besteht erst nach Abschluss des Wettbewerbs (Publikation Wettbewerbsergebnis).

2.10 ANERKENNUNG, VORGEHEN UND ENTSCHEID

Anerkennung

Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Zuschlagsverfügung

Der Zuschlag erfolgt durch den Kirchenrat der Röm.-kath. Kirchgemeinde Rothenburg auf Antrag des Preisgerichts an das vorteilhafteste Angebot.

Rechtsmittel

Es ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar. Für allfällige zivilrechtliche Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand für Rothenburg.



3. TERMINE UND VERFAHRENSABLAUF

3.1 TERMINPROGRAMM

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrenstermine aufgeführt

Terminübersicht		
1	Publikation	27. Aug. 2024
2	Anmeldung, bis	10. Sept. 2024
3	Bezug der Unterlagen, ab	11. Sept. 2024
4	Bezug Modell, ab	20. Sept. 2024
5	Fragestellung, bis	20. Sept. 2024
6	Fragebeantwortung	18. Okt. 2024
7	Abgabe einzureichende Unterlagen	31. Jan. 2025
8	Abgabe Modelle	19. Febr. 2025

3.2 PUBLIKATION

Publikation

Die Ausschreibung des Projektwettbewerbs wird öffentlich auf www.simap.ch publiziert.

3.3 ANMELDUNG UND DEPOT

Anmeldung mit Depotzahlung

Die Anmeldung zur Wettbewerbsteilnahme erfolgt per E-Mail mit dem Formular «Anmeldung» an das Wettbewerbssekretariat (info@zeitraumplanungen.ch) und dem Vermerk:

‘Projektwettbewerb «Rüeckringen», Rothenburg’

Zu senden sind die vollständig ausgefüllten Anmeldeformulare und der Nachweis der Einzahlung des Depots als PDF. Nach Eingang der Formulare und dem Nachweis der Einzahlung, wird die Teilnahme am Projektwettbewerb per E-Mail inkl. dem Bezugsschein für das Modell bestätigt. Der Zugangslink für die «Abgegebene Unterlagen» (Pkt. 3.4) zugestellt.

Als Ordnungsfrist für eine frühzeitige Anmeldung und eine zeitgerechte Bereitstellung der Unterlagen bzw. des Grundlagenmodells gilt der 10. September 2024. Bei der Anmeldung ist zu beachten, dass für die Einreichung von Fragen keine Fristerstreckung gewährt wird.



Das Wettbewerbsdepot von CHF 300.00 für den Bezug der Modellgrundlage ist zur Wettbewerbsteilnahme auf das folgende Konto zu überweisen :

CH51 8080 8007 7473 8908 9

Katholische Kirchgemeinde Rothenburg, Postfach, 6023 Rothenburg, Projekt Rüeckringen

Die Rückerstattung des geleisteten Depots erfolgt bei fristgerechter Abgabe des vollständigen und beurteilungsfähigen Projekts nach Abschluss des Verfahrens.

Empfangsschein Konto / Zahlbar an CH51 8080 8007 7473 8908 9 Katholische Kirchgemeinde Rothenburg Postfach 6023 Rothenburg Zahlbar durch (Name/Adresse) ┌ └ Währung Betrag CHF 300.00	Zahlteil  Währung Betrag CHF 300.00	Konto / Zahlbar an CH51 8080 8007 7473 8908 9 Katholische Kirchgemeinde Rothenburg Postfach 6023 Rothenburg Zusätzliche Informationen Projekt Rüeckringen Zahlbar durch (Name/Adresse) ┌ └
--	--	---

Annahmestelle

Abb.: QR Einzahlung

3.4 BEZUG DES MODELLS

Der Versand des Bezugsscheins für die Modellgrundlage wird nach erfolgreicher Anmeldung mit Zahlungsbestätigung durch Teilnahmebestätigung per E-Mail zugestellt. Das Modell kann nach telefonischer Voranmeldung und gegen Vorweisen des Bezugsscheins ab dem 20. September 2024 bei der Firma Kaufmann Modellbau AG, Bösch 65, 6331 Hünenberg, Tel. +41 41 780 91 20, abgeholt werden. Ein Versand der Modelle findet nicht statt.

3.5 ABGEGEBENE UNTERLAGEN

Den Teilnehmenden wird mit Zustellung eines Zugangslink (Passwort) sämtliche nachfolgende Wettbewerbsunterlagen (mit Ausnahme der Modellgrundlage) zum Download bereitgestellt:

- a. Programm zum Projektwettbewerb (.pdf)
- b. Anmeldeformular (.docx)
- c. AV-Daten (.dxf)
- d. Geometeraufnahmen Terrain / Umgebung (dxf./pdf)
- e. Werkleitungspläne (.pdf)
- f. Formular Kenndaten GF, GV, HNF, NNF, AGF nach SIA 416, aGbF (.excel)



- g. Formular Kenndaten Wohnungsspiegel und -typen (.excel)
- h. Formular Kenndaten Parkplätze (.excel)
- i. Formular Kenndaten Freiflächen (.excel)
- j. Grundlagenmodell in Gips, Msst. 1:500, 50x60 cm
- k. Formular Verfasserblatt (.docx/.pdf)
- l. Formular Selbstdeklaration (.docx)

Die Fragenbeantwortung wird (ab 18. Oktober 2024) mit demselben, zugestellten Zugangslink, bereitgestellt.

Im Rahmen der Planung und Ausführung des Projekts sind nebst den «allgemeinen Regeln der Baukunst» alle einschlägigen Gesetze, Normen, Vorschriften und Richtlinien einzuhalten. Im Speziellen sind die Vorgaben der SIA-Normen und Vorschriften (u.a. SIA 500, SIA Effizienzpfad Energie (Merkblatt 2040), VSS, VKF, FKS, etc.) zu beachten.

3.6 AREALBESICHTIGUNG

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens findet keine Veranstaltung zwecks Arealbesichtigung statt; es wird keine geführte Besichtigung des Grundstücks angeboten. Die öffentlich zugänglichen Bereiche des Projektperimeters sind für die Wettbewerbsteilnehmenden zugänglich. Der Zugang zum Projektperimeter des Wohnbaus kann durch die Auftraggeberin als Grundeigentümerin unter Vorbehalt der Wahrung Interessen Dritter gewährt werden.

3.7 FRAGENBEANTWORTUNG

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind anonym und schriftlich per A-Post bis spätestens am 20. September 2024 (es gilt der Poststempel A-Post) zu stellen. Die Fragen haben einen Verweis auf die Nummerierung bzw. Inhalte des vorliegenden Programms aufzuweisen. Fragen einreichen kann nur, wer sich vorgängig zur Teilnahme angemeldet hat.

Den Teilnehmenden wird die Fragenbeantwortung bis spätestens am 18. Oktober 2024 zugestellt. Das Preisgericht beantwortet die eingegangenen Fragen. Die Fragenbeantwortung bildet einen integrierenden Bestandteil des Programms.

3.8 ABGABE FORMELL

Die Teilnehmenden dürfen nur eine Lösung einreichen. Projektvarianten sind nicht gestattet. Ein eingereichtes Projekt gilt dann als vollständig, wenn die Abgabefristen (Pläne und Modell) eingehalten sind und alle geforderten Unterlagen vorliegen.



Pläne

Das komplette Projektdossier ist mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Rüeckringen, Rothenburg» und einem «Kennwort» versehen bis Freitag, 31. Januar 2025, 12.00 Uhr abzugeben. Der Abgabeort ist das Wettbewerbssekretariat, ZEITRAUM Planungen AG, Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern. Annahmezeiten sind die generellen Büroöffnungszeiten von Montag bis Freitag von 8.30 – 12.00 und 13.30 -17.00 Uhr. Die persönliche Abgabe hat durch ein dem Wettbewerbssekretariat unbekanntes Person zu erfolgen.

Für die Postaufgabe gilt als massgebendes Aufgabe-Datum der Freitag, 31.01.2025, 12.00 Uhr (Poststempel) mit der Versandform «Sperrgut priority». Es wird auf die SIA-Wegleitung 142-301d «Postversand von Beiträgen von Wettbewerben und Studienaufträgen» (uni 2015) mit den nachstehenden Ergänzungen verwiesen:

Die Teilnehmenden müssen den Verlauf der Sendung im Internet www.post.ch unter «Track & Trace» verfolgen und, wenn sie das Eintreffen am Ankunftsort nach 5 Tagen noch nicht feststellen können, dies unverzüglich der SIA-Geschäftsstelle mitteilen. Diese wird sich treuhänderisch und unter Wahrung der Anonymität mit entsprechender Meldung an das Wettbewerbssekretariat wenden.

Modell

Das Wettbewerbsmodell Msst. 1:500 ist bis am 19. Februar 2025, 12 Uhr, in der Originaltransportkiste verpackt, ohne Absenderangaben und beschriftet mit dem «Kennwort» sowie dem Vermerk «Projektwettbewerb Rüeckringen, Rothenburg», abzugeben. Die Verfahrensbegleitung informiert die Teilnehmenden frühzeitig über den genauen Abgabeort und Zeitfenster für die Abgabe. Der Postweg wird nicht empfohlen. Die Teilnehmenden haften vollumfänglich für die Unversehrtheit des Modells bei einem Versand.

3.9 INHALT DER ABGABE

Pläne und Modell

Die eingereichten Unterlagen müssen es ermöglichen, die Vorschläge bezüglich ihrer qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Prägnante, rasch erfassbare Darstellungen und Farbverwendungen erlauben es, die Projekte mit einfachen Mitteln zu reproduzieren.

Die Wettbewerbsteilnehmenden haben folgende Unterlagen einzureichen:

- 1 Satz Pläne zur Beurteilung, ungefaltet,
- 1 Satz Pläne zur Vorprüfung, ungefaltet auf dünnerem Papier

Die Abgabepläne sind auf **3 Plänen A0 Hochformat** darzustellen. Für die Abgabe sind folgende Unterlagen / Angaben verlangt:

▪ **Situationsplan 1:500**

Darstellung des Projektvorschlags als Dachaufsicht im ortsbaulichen Kontext mit Angaben über die Erschliessung, die wichtigsten Höhenknoten sowie die Gestaltung der



Aussenräume (Darstellung bis Grünzone Parz. 501), Plan genordet, Grenzen und Strassen sind einzuzeichnen.

- **Grundriss Erdgeschoss 1:200**

Darstellung des Erdgeschosses mit Umgebungsgestaltung des gesamten Planungspereimeters. Darstellung möglichst gleich orientiert wie der Situationsplan inkl. der Umgebung (Umgebungsplan) mit Angaben der wesentlichen Freiraumelemente und den Pflanztypen. Aussenräume sind zu bezeichnen (inkl. AGF).

- **Grundrisse übrige Geschosse 1:200**

Darstellung sämtlicher für die Beurteilung relevanter Grundrisse, möglichst gleich orientiert wie der Erdgeschossplan inkl. Angaben der Nutzung (u. a. Wohnungs- und Zimmergrössen). In den Grundrissen ist die Regelmöblierung aufzuzeigen.

Alle Räume sind mit Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen (HNF gemäss SIA 416) zu beschriften. Aussenräume sind zu bezeichnen (inkl. AGF).

- **Schnitte 1:200**

Längs- und Querschnitte soweit für das Verständnis des Projekts erforderlich, mit bestehendem und neuem Terrainverlauf sowie der Darstellung der Landschaft (Umgebung).

- **Fassaden 1:200**

Soweit für das Verständnis des Projekts erforderlich, mit bestehendem und neuem Terrainverlauf sowie der Darstellung der Landschaft (Umgebung / Naturelemente).

- **Fassadenschnitt und -ansicht 1:50**

Typischer Fassadenschnitt und -ansicht vom Untergeschoss bis zum Dach mit der Darstellung und Beschriftung des Konstruktionskonzepts (Materialien und Aufbau).

Die Darstellung soll Auskunft über den konstruktiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung des Projekts geben (u. a. Fensterdetails, Dachrand, Dämmung, Sockel, etc.).

- **Räumliche Darstellung**

1 räumliche Aussendarstellung in geeigneter Form, welche die räumliche Stimmung, die Materialität, die Einbettung in den Kontext und die Erscheinung der Baute in den Vordergrund stellt. Blickstandpunkt frei wählbar. Weitere Visualisierungen als Renderings werden abgedeckt. Handskizzen sind als weitere visuelle Darstellung erlaubt.

- **Erläuterungen, inkl. Schwarzplan**

Alle Erläuterungen in Textformat und geeigneten Schemata/Skizzen auf dem Plan.



Erläuterungen zu folgenden Themen sind darzulegen:

- Idee und Gesamtkonzept zu ortsbildlichen Überlegungen
- Aussagen zur architektonischen Konzeption
- zur Aussenraumgestaltung und Zugang
- Erschliessungskonzept, Mobilität und Parkierung
- Konstruktion und Materialisierung
- Angaben zur Gebäudestruktur/Statik
- Konzept Wirtschaftlichkeit
- sommerlicher Wärmeschutz und Behaglichkeit
- Parkplätze (MIV + Velo, unter- und oberirdisch)
- Nachhaltigkeit, Photovoltaikanlage
- Fluchtwege und Brandschutzkonzept

Inhalt der Abgabe: Weiteres

▪ **Verkleinerungen**

Sämtliche Pläne als kopierfähige, Verkleinerungen auf Papier (1 Satz Pläne auf A3)

▪ **Kenndaten**

Gemäss der Wettbewerbsunterlage [f bis i] Kenndaten des Projekts hinsichtlich Flächen und Volumen gemäss SIA 416, Wohnungsspiegel, Parkplatzberechnung, Veloparkplätze, inkl. entsprechenden Schemata Planschemata in Papierform A3.

▪ **Modell**

Kubische Darstellung des Projektbeitrags auf abgegebener Modellgrundlage Msst. 1:500, weiss, inkl. raumrelevante Vegetation, auf abgegebene Unterlagen [j].

▪ **Elektronische Datenträger**

Elektronischer Datenträger (DVD, CD, USB-Stick) mit allen Dokumenten: Die Abgabepläne sind jeweils im pdf-Format A0 sowie pdf-Format A3 mit reduzierter Datenmenge (250 dpi/cm²) für den Schlussbericht abzugeben, massstäbliche Schemata mit 250 dpi/cm² (pdf), Berechnungen (pdf, excel).

Zur Wahrung der Anonymität beim Wettbewerb müssen sämtliche digitalen Daten unabhängig von ihrem Verwendungszweck in einem separaten und verschlossenen Couvert, das nur mit dem «Kennwort» gekennzeichnet ist, abgegeben werden. Der Datenträger ist nicht im Verfassercouvert abzugeben. Die elektronischen Daten dienen dem Bericht des Preisgerichts. Für die Verwendung der digitalen Daten gilt die SIA-Wegleitung 142 i - 302d «Verwendung digitaler Daten».



Verfassercouvert

- **Verfasserblatt**

Verfasserblatt mit allen beteiligten Planern und Bankverbindung in einem blickdichten Couvert nur mit «Projektwettbewerb Rückringen, Rothenburg» und dem «Kennwort» bezeichnet (Abgegebene Unterlagen [k]).

- **Selbstdeklaration**

Im Verfassercouvert ist das von jedem Mitglied der Mitverfasserschaft (Anbieter / Firma) vollständig ausgefüllte und rechtsgültig unterzeichnete Formular «Selbstdeklaration» beizuliegen (Abgegebene Unterlagen [l]).

3.10 VORPRÜFUNG

Die Projektdossiers werden durch die Verfahrensleitung auf Einhaltung der Rahmenbedingungen sowie auf Erfüllung der Aufgabenstellung geprüft. Alle Projekte werden einer formellen (Anonymität, Vollständigkeit, Wahrung der Fristen, Einhaltung der Projektierungsbedingungen u. a.) und einer projektbezogenen Vorprüfung (Einhaltung der Vorgaben und Rahmenbedingungen) unterzogen. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Preisgericht in einem Bericht zur Verfügung gestellt.

Von der Beurteilung kann ausgeschlossen werden, wer die Projektstudie nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig oder unverständlich abgibt oder wenn unlauteres Handeln erwiesen ist, gemäss Art. 19.1 Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009).

Die inhaltliche Vorprüfung erfolgt durch die ZEITRAUM Planungen AG. Bei Bedarf wird für einzelne Fachbereiche die Vorprüfung durch Experten unterstützt.

Die Ermittlung der Grob-Baukosten der Projektvorschläge im Rahmen der Vorprüfung erfolgt durch die Bauökonomie Walter Graf GmbH, Luzern.

3.11 JURIERUNG, VERÖFFENTLICHUNG, KOMMUNIKATION

Das Verfahren erfolgt unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Die Auftraggeberin teilt nach Abschluss der Beurteilung den Teilnehmenden den Entscheid des Preisgerichts schriftlich mit.

Das Preisgericht erstellt einen Schlussbericht, worin die allgemeinen Gesichtspunkte des Projektwettbewerbs erörtert sind, die Beiträge im Gesamtzusammenhang beurteilt, der generelle Ablauf der Beurteilung festgehalten sowie die Erkenntnisse, Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus dem Projektwettbewerb für die Weiterbearbeitung und das weitere Vorgehen formuliert werden. Der Schlussbericht des Preisgerichts wird allen Teilnehmenden zugestellt.



In Absprache mit der Auftraggeberin wird zu gegebener Zeit über die geeignete Form der Information und der Öffentlichkeitsarbeit entschieden. Die Auftraggeberin sieht die private Informationsveranstaltung des Ergebnisses des Projektwettbewerbs der Beiträge vor. Unter Wahrung der Interessen der Teilnehmenden und der Auftraggeberin kann in begründeten Fällen auf eine Veröffentlichung des Ergebnisses des Studienauftrags und/oder eine öffentliche Ausstellung verzichtet werden. Veranstalterin und Teilnehmende verzichten bis zur Freigabe auf das Recht zur Veröffentlichung.

3.12 PUBLIKATION DER ERGEBNISSE

Die Auftraggeberschaft wird zu gegebener Zeit über die geeignete Form der Öffentlichkeitsarbeit entschieden.

Die Teilnehmenden sowie alle zugezogenen Fachplaner dürfen die eingereichten Unterlagen und Projekte erst nach Abschluss des Projektwettbewerbs und nach Freigabe der Auftraggeberin auf ihren Websites, in Fachzeitschriften, der Tagespresse etc. publizieren oder als Referenzprojekt verwenden. Die Auftraggeberin entscheidet über den Zeitpunkt und den Umfang der Veröffentlichung der Beiträge.

Die Auftraggeberin kann sich vorbehalten, die Projektdokumente unter Namensnennung - das gegenseitige Einverständnis ist durch die Teilnahme am Projektwettbewerb gegeben - zu veröffentlichen und für den Eigenbedarf zu kopieren. Für die Einhaltung der Verwendungsvorschriften durch alle beigezogenen Planer innerhalb der Planer-Teams sind die eingeladenen Architekturbüros (Lead-Büros) verantwortlich.

4. PROJEKTAUFGABE

4.1 PROJEKTPERIMETER

Der Planungsperimeter umfasst einen Projektperimeter für den Wohnbau und einen erweiterten Projektperimeter für den Freiraum mit Flächenanteilen der Grundstücke Nr. 501 und 925 gemäss untenstehender Abbildung. Die im Projektperimeter befindliche Liegenschaft GVL Nr. 742 (ehem. Kindergarten) sowie das Rasenspielfeld stehen zur Disposition.

Der Projektperimeter für das neue Wohnhaus liegt auf der Parzelle Nr. 501, westlich der Schützenweidstrasse und weist eine Fläche von rund 3'250 m².

Der Projektperimeter für die Freiraumnutzung weitet sich als Planungsperimeter aus auf die Parzelle Nr. 925 inkl. den bestockten Flächen sowie auf die Wiesenflächen der Parzelle Nr. 501 östlich der Schützenweidstrasse approx. gemäss der nachfolgenden Abbildung.

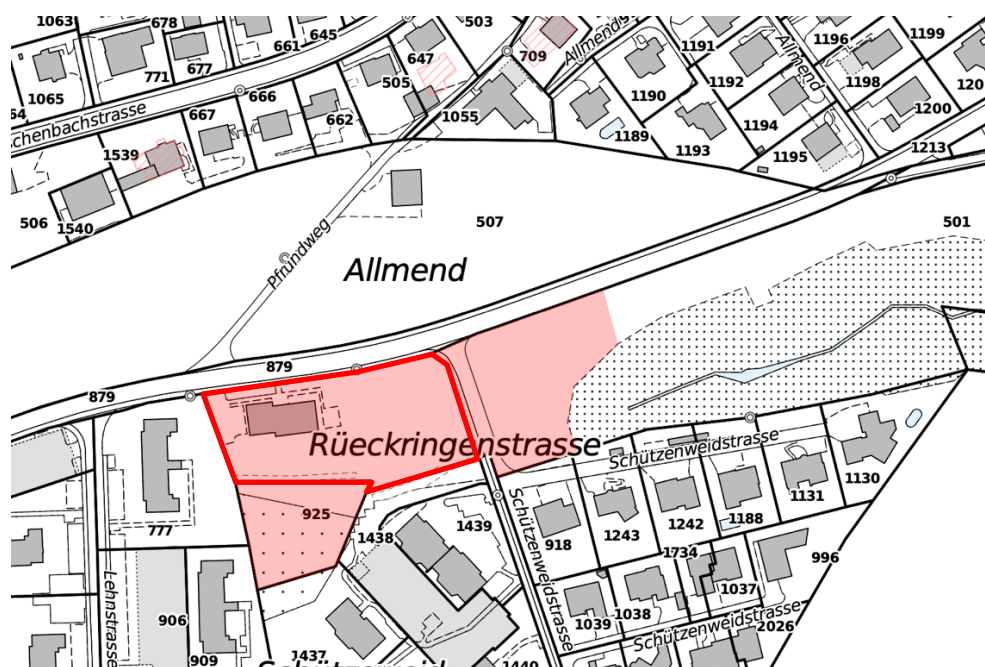


Abb. Planungsperimeter ■ mit Projektperimeter Wohnhaus □

4.2 NUTZUNGSMASS / ORTSPLANUNGSREVISION

Die Ergebnisse des Verfahrens sollen Aufschluss geben über die für das Gebiet notwendige Umzonung bzw. Zonenplanänderung und damit festzulegende bauliche Dichte (ÜZ, etc.), die zulässigen Gesamt- und/oder Fassadenhöhen usw. Für den Projektwettbewerb sind keine Vorgaben hinsichtlich einer einzuhaltenden Nutzungsziffer vorgegeben.



Als planerische Vorgabe für den Projektwettbewerb ist von einem 5-geschossigen Gebäude resp. einer Gesamthöhe bis 17 m als zu verifizierende und plausibilisierend Richtgrösse auszugehen.

Die im Rahmen des Projektwettbewerbs eruierten Nutzungsparameter sollen für die Bauprojektumsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision den entsprechenden Zonenbestimmungen - in erster Linie somit der Wohnzone - zugewiesen werden. Für die vorgesehene Nutzung mit preisvernünftigen Wohnungsbau kann die Gemeinde eine gegenüber der zonen gemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewähren. Freizuhaltende Bereiche der Parzellen werden der Grün- oder Freihaltezone zugewiesen.

Die projektspezifischen Kennwerte der Projektvorschläge sind auszuweisen (u.a. gemäss SIA 416 (2003), aGbF anrechenbare Gebäudefläche).

4.3 GENERELLE ANFORDERUNGEN

Im vorliegenden Projektwettbewerb werden Projekte mit folgenden Eigenschaften gesucht:

- Vorbildliche Projekte, die ortsbaulich angemessen auf die bestehenden Bebauungsstrukturen reagieren und mit ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrer Materialisierung einen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten.
- Eine für das Quartier Lehn identitätsstiftende Bebauung mit einladenden und adressbildenden Gebäudeseiten.
- Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen die vorgesehenen Nutzungsanforderungen für den Wohnungsbau bestmöglich umsetzen, einen hohen Gebrauchswert aufweisen und eine hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen.
- Zur Schaffung von preisvernünftigem Wohnraum wirtschaftlich-vorbildliche Projekte, welche optimierte Erstellungskosten sowie einen langfristig kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewähren.
- Ökologisch nachhaltige Projekte, die einen niedrigen Energiebedarf in der Erstellung sowie im Betrieb und Unterhalt aufweisen, erneuerbare Energieträger verwenden und bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien einsetzen.
- Die volumetrische Erscheinung muss prioritär einer hohen ortsbaulichen, architektonischen und sozialräumlichen Qualität genügen.

Das Wohngebäude, die Aussen- und Freizeitanlagen sowie der erweiterte Freiraum sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl, klimatischem und ökologischem Wert eine gute und hochwertige Gesamtwirkung entsteht und die Eingliederung in den räumlichen Kontext und ins bestehende Gefüge gut gelingt. Der Übergang zum angrenzenden Freiraum und zur Nachbarschaft ist sorgfältig zu gestalten.

Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung erfolgt klimaangepasst. Umwelteinflüsse sind gebührend zu berücksichtigen. Des Weiteren sind nachhaltige, erneuerbare und effiziente Energiegewinnung und -nutzung erforderlich.



Unter Achtung der Anforderungen der Prämissen und Projektziele ist baustrukturell eine überzeugende Bauweise vorzuschlagen. Konzept- und projektspezifisch ist ein Holz- oder Holzhybridbau nicht ausgeschlossen. Voraussetzung ist eine - gegenüber einer konventionellen Bauweise (z.B. Massivbauweise) - wirtschaftlich konkurrenzfähige Lösung.

4.4 PREISVERNÜNFTIGES WOHNANGEBOT

Die Projektvorschläge sollen bezüglich der Erstellungskosten und bezüglich der Kosten in Betrieb und Unterhalt über den gesamten Lebenszyklus eine hohe Wirtschaftlichkeit aufweisen.

Bereits bei der Konzeption (Volumina, Kompaktheit der Grundrisse, Erschliessungssystem, Statik, Anordnung der Steigzonen, Konstruktion und Gestaltung, Flexibilität etc.) liegt ein bedeutendes Potential und die notwendige Grundlage, um preisvernünftigem Wohnangebot bereitzustellen zu können.

Für eine wirtschaftliche Realisierung sollen in der Projektierung folgende Aspekte berücksichtigt werden: Optimale Effizienz der Flächen und Volumen, d. h. ein günstiges Verhältnis der relevanten Nutzflächen im Verhältnis zu den Geschossflächen sowie der Hülle zur Geschossfläche. Ein einfaches statische Konzept mit übereinander liegender Tragstruktur und Schächten mit durchgehender vertikaler Lastabführung ist anzustreben.

Um die Vorgaben einhalten zu können, sind erfahrungsgemäss höchste Anstrengungen auf allen Ebenen und Planungsphasen zu leisten. Im Rahmen des Projektwettbewerbs wird die Wirtschaftlichkeit (Kosten/Nutzen) aufgrund einer groben Baukosten-Grobschätzung phasengerecht plausibilisiert werden.

4.5 BEWOHNERSTRUKTUR UND WOHNUNGSMIX

Die neue Bebauung soll hinsichtlich der Bewohnerstruktur in sich eine gute Durchmischung ermöglichen, es sind dazu verschiedene Wohnungstypen anzubieten, um so individuelle Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerschaft abdecken zu können.

Der Wohnungsmix soll bezahlbaren Wohnraum fördern und es sollen ortstaugliche und alternative Wohnformen ermöglicht werden. Zuschaltbare und zumietbare Zimmer oder Hobbyräume lassen den Raumbedarf 'wachsen' resp. 'schrumpfen'.

Für die Attraktivität des Projekts wirken räumlich-architektonische Qualitäten, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung/Besonnung, Ruhe, Aussicht, Umgebung und selbst schwierig fassbare Grössen wie die Atmosphäre in einer Überbauung entscheidend mit. Jede Wohnung soll über einen Eingangsbereich mit einer Garderobe, einer angemessenen Anzahl an Wandschränken und einen Putzschrank verfügen. Ein Réduit (Nebennutzfläche NNF) kann vorgesehen werden, dessen Grösse richtet sich nach der Grundrissgestaltung.

Folgender Wohnungsmix mit den nachfolgenden Anforderungen bezüglich Ausstattung gilt richtungsweisend:



Wohnungsmix (Richtangabe)				Richtangabe Ausstattung					
Zimmer	Haushaltsform	Fläche m ²	% Anteil	Nasszelle 1	Nasszelle 2	Küche Elemente	Reduit m ²	Keller m ²	Garderobe Elemente
1	Schaltzimmer und Hobbyräume	12	projektabhängig	-					
1.5	Alleinstehende	35	10 %	DU, LA, WC		6		> 5	≥2
2.5	Paare/Alleinstehende	45-60	15%	DU, LA, WC		6		> 5	≥2
3.5 kl.	Paare/Alleinstehende/Familien	<80	15%	DU, LA, WC		7		> 7	≥2
3.5 gr.	Paare/Familien	> 80	15%	DU, LA, WC	LA, WC	7	> 3	> 7	≥2
4.5 kl.	Paare/Familien	< 90	15%	DU, LA, WC	BW,LA, WC	8	> 3	> 7	≥2
4.5 gr.	Paare/Familien	> 90	10%	DU, LA, WC	BW,LA, WC	9	> 5-6	> 7	≥3
5.5	Familien	115-125	20%	DU, LA, WC	BW,LA, WC	11	> 5-6	> 7	≥3
Total			100%	<i>DU=Dusche/ LA=Lavabo/ BW=Badewanne</i>					

4.6 AUSBAUSTANDARD WOHNUNGEN

Der Ausbaustandard wird einfach sein. Die Ausstattung der Nasszellen, Anzahl Küchenelemente etc. ist zugunsten eines preisvernünftigen Wohnangebots optimiert und hat sich nach der Grösse der Wohnungen zu richten. Bei der Wahl der Ausstattung und Materialisierung ist auf Langlebigkeit zu achten.

Private Aussenräume

Dem Aussenraum wird ein hoher Stellenwert zugeschrieben. Jede Wohnung muss über einen privaten Aussenraum verfügen. Der Qualität der privaten Aussenräume ist hohe Beachtung zu schenken (Benutzbarkeit, Besonnung bzw. Beschattung, Intimität, Aussicht, Bezug zu den Wohnräumen).

- Bei ebenerdigen Wohnungen sind Aussenflächen vorzusehen, welche zur Aneignung privat genutzt werden können. Privatgärten sind nicht vorzusehen.
- Für Balkone und Loggias empfehlen wir je Wohnungsgrösse folgende Mindestflächen anzustreben: bis 100 m² = mind. 10 m², ab 100 m² = mind. 12 m²
- Balkone und Loggias sollten mind. eine Tiefe von 2.40 m aufweisen.



- Verfügt die Wohnung über einen Zweitbalkon, kann bei diesem von den obigen Vorgaben abgewichen werden.

Waschküchen und Trockenräume

Die Waschküchen und Trockenräume sollten an einem gut erschlossenen Ort liegen. Sie sind in der Nähe des Aufzugs bzw. Treppenhauses im Erd- oder Untergeschoss zu platzieren.

Je nach Gebäude- und Nutzungsstruktur sind ein zentraler Waschsalon oder verteilte Waschküchen einzuplanen. Diese sind in guter Verbindung zum Zugang bzw. der Haupteinschliessung anzuordnen. So wird der Gang zur Waschküche, wenn gewünscht, auch zu einer sozialen Austauschmöglichkeit. Projektabhängig ist eine räumliche Nähe zum Gemeinschaftsraum von Nutzen.

Für die Dimensionierung kann von 1 Waschturm pro 5 bis 6 Wohneinheiten ausgegangen werden. Dasselbe gilt für die Trockenräume, da mehrere kleine Trockenräume (8 m² mit Secomat) besser sind als ein einziger grosser Raum. Die Waschküchen und Trockenräume sollen soweit möglich natürlich belichtet und belüftet sein.

Ein ebenerdig angeordneter Waschsalon hat den Vorteil, dass ein direkter Ausgang zum Wäschehängen im Freien möglich ist. Wäscheständer oder fest installierte Leinen im Freien befinden sich an einem Standort, der idealerweise gut besonnt und in unmittelbarer Nähe der Waschküche ist. Ansonsten kann darauf verzichtet werden.

In jeweils einem Sanitärraum der Wohnungen sind zusätzlich Platz und Anschlüsse für etwaige private Waschmaschinen vorzusehen.

Gemeinschaftsraum

Für die Hausgemeinschaft ist ein gut zugänglicher, ebenerdiger Gemeinschaftsraum für ca. 20 Personen (ca. 40 m²) inkl. Teeküche und WC bereitzustellen. Der Raum weist Tageslicht auf und hat idealerweise direkten Bezug zum gemeinschaftlichen Freiraum.

4.7 FREI- UND AUSSENRAUM

Generelle Anforderungen Freiräume

Die Gestaltung der Umgebung, Frei- und Aufenthaltsräume, Spielplätze, Versickerungs- und Retentionsanlagen und der weiteren Elemente der Umgebungsgestaltung müssen nach ökologischen und klimatisch wertvollen Gesichtspunkten erfolgen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die optimale landschaftliche Eingliederung der Bauten und der Aussenraumgestaltung. Hinsichtlich der zu schaffenden Freizeitflächen kommt dem Waldabstandsbereich eine besondere Bedeutung zu.

Es ist auf eine hohe ökologische und gestalterische Durchlässigkeit zu achten. Stützbauwerke sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Dem Erhalt des bestehenden Baum- und Pflanzenbestands ist soweit möglich Rechnung zu tragen oder zugunsten einer überzeugenden Gesamtkonzeption abzuwägen. Der



Baumbestand auf der Parzelle 925 (Grünzone) ist zu erhalten und als freiräumlich nutzbare Oase qualitativ in Wert zu setzen. Der Erhalt von Einzelbäumen und Hecken im Projektperimeter ist projektspezifisch zu prüfen. Für neue Bäume und Sträucher sind ökologisch wertvolle, standortgerechte und klimaangepasste Arten zu verwenden. Diese oder anderweitige Massnahmen können eine ökologische Vernetzung unterstützen.

Das im Projektperimeter anfallende Meteorwasser ist möglichst vor Ort zu versichern oder mittels Entwässerungssystem / Retentionsmulden naturnah und als Teil einer attraktiven Umgeben zu retendieren.

Für eine qualitätsvolle Freiraum- und Umgebungsgestaltung sind insb. nachfolgende Themen zu beachten und in die Projektvorschläge einzubinden:

Qualität / Anteil Freiraum, Zugänglichkeit und öffentlicher Raum

- Qualitätsvoller Freiraum mit polyfunktionaler Nutzbarkeit und hoher Aufenthaltsqualität
- Freiraum an unterschiedlichen Nutzungsgruppen angepasst
- Offen gestaltete Aussenräume, insb. zur Rückringenstrasse (als Verbindungsachse an linearem Freiraum Rückringen)

Klimaangepasste Umgebungsgestaltung

- Grosskronige Bäume
- Oberflächenwahl zur Reduktion von Hitzebildung
- Kaltluftströme aus Nord / Nordwest beachten

Unversiegelte und begrünte Flächen

- Sickerfähige Flächen maximieren

Bepflanzung

- Hoher Anteil an einheimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen

Spiel- und Freizeitanlagen

Für das geplante Projektvorhaben mit vorwiegender Wohnnutzung sind genügend besonnte und beschattete sowie abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen im Projektperimeter Freiraum einzuplanen. Die für das Spiel und den Aufenthalt notwendigen und dafür aneigenbaren Flächen, haben sich an den gesetzlichen Anforderungen zu richten (mindestens 15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist).

Der qualitätsvolle Freiraum soll hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und vielfach nutzbar sein. Es sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen zu vorzusehen. Die bestockten Flächen bzw. das Gehölz auf dem Grundstück Nr. 925 sind als Mehrwert und nutzbarer Freiraum in die Projektbearbeitung einzubinden.

Spielwiesenfläche

Die heutige Spielwiesenfläche im Projektperimeter stellt ein Bedürfnis für das Quartier dar. Um die Grundstücksflächen westlich der Schützenweidstrasse für den Wohnneubau



bereitstellen zu können, ist die Spielwiesenfläche neu als Ersatz östlich der Schützenweidstrasse bereitzustellen. Die neue Spielwiesenfläche muss als ebenes Rasenfeld von ca. 22 m x ca. 30 m angelegt sein. Dabei sind auch die dafür zweckdienlichen Anlagen einzuplanen, welche sowohl die Gewährung der funktionellen Anforderungen als auch die Verkehrssicherheit (insb. aufgrund Ballspiel) berücksichtigen.

Das Rasenspielfeld erweitert das Angebot an attraktiven Spiel- und Aufenthaltsflächen über den für die eigene Wohngemeinschaft notwendigen Bedarf im Projektperimeter und dient so darüber hinaus auch dem Quartier zur Aneignung und Nutzung.



Abb.: Approx. Lage neue Spielwiesenfläche ca. 22 x 30 m

4.8 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Erschliessung

Die Adressierung des Neubaus kann sowohl über die Rückringenstrasse als auch über die «Schützenweidstrasse» erfolgen. An der Schützenweidstrasse ist auf der westlichen Seite eine Fusswegverbindung zu gewährleisten (heutiges Trottoir). Die Erschliessung einer Einstellhalle ist ebenfalls über beide Strassen möglich.

Bei einer Erschliessung der Einstellhalle direkt über die Rückringenstrasse, ist die Lage der Ein- und Ausfahrt im Bereich der heutigen Zufahrt zum ehem. Kindergarten direkt gegenüber dem Einmünder des Pfundwegs vorzusehen. Hierbei sind verkehrstechnisch die Sichtverhältnisse einer 'Neuanlage' gemäss der VSS-Norm 40 273a auf die Rückringenstrasse (zukünftig 30-er Zone) sowie das Trottoir einhalten. Die notwendigen Sichtwinkel bzw. Sichtbermien dürfen dabei die benachbarte Parzelle Nr. 777 in keiner Weise tangieren.

Ebenerdige Parkierung

Grundsätzlich sind die Auto-Abstellplätze für die Bewohnenden in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen. Aus baulich-wirtschaftlicher Sicht ist von max. einem (1) Untergeschoss für die Parkierung, Keller und technische Räume, etc. auszugehen. Aufgrund der beschränkten Grundstücksverhältnissen ist es möglich, eine Anzahl an ebenerdigen



Abstellplätze für Autos für Bewohnenden und Besuchende – als auch für Motorräder und leichte Zweiräder – einzuplanen bzw. ab den Strassennetz zu erschliessen, insbesondere im Strassenraumbereich der Schützenweidstrasse. Diese müssen jedoch gut in die Umgebungsgestaltung integriert sein. In jedem Fall sind die verkehrstechnischen Anforderungen (u.a. Sichtverhältnisse gemäss VSS) zu gewährleisten. Auf eine weitere Zu- und Wegfahrt ab der Rüeckringenstrasse ist zu verzichten.

Entsorgung

Für die Entsorgung der Fraktionen Kehricht, Grüngut, Papier und Karton ist an geeigneter Stelle im Bereich der Zu-/Wegfahrt Einstellhalle an der «Rüeckringenstrasse» der Standort für die Containeranlagen bzw. die Bereitstellungsflächen einzuplanen. Die definitive Wahl und Dimensionierung des Containersystems (Normcontainer, UFC, etc.) wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Bauprojekts geklärt. Für die Planung im Rahmen des Projektwettbewerbs ist von Normcontainern mit einem Fassungsvermögen von 140, 240, 360 oder 770 Litern auszugehen. Unter Normcontainern werden «Abfall- und Wertstoffbehälter aus Kunststoff» gemäss europäischer Norm EN 840 verstanden, die an die Schüttvorrichtung der Sammelfahrzeuge angedockt werden können. Die Abholung erfolgt bis zu einer maximalen Distanz von 6 m zum Fahrzeug. Grundlagen dazu bilden die Abfallverordnung REAL sowie die Umsetzungsverordnung REAL. Es ist die Freihaltung von min. 4 Normcontainern 770 L planerisch auszuweisen. Bauten und Anlagen für die Entsorgung sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

4.9 MOBILITÄT UND PARKIERUNG

Generell

Im Baubewilligungsverfahren wird das Parkplatzangebot mit der Anzahl Abstellplätze für Autos, Motorräder und leichte Zweiräder bedürfnisgerecht entsprechend der Standortlage sowie gestützt auf die gesetzlichen Vorgaben festgelegt. Im Rahmen des Bauprojekts hat ein Mobilitätskonzept die genauen Vorgaben bezüglich Mobilität und Parkierung für die Bebauung zu definieren. Aus heutiger Sicht soll das Parkplatzangebot für den MIV mit folgenden Massnahmen bereits im Projektwettbewerb durch die Projektverfassenden mitberücksichtigt werden:

- Mobilitätsstation öffentlich und gut zugänglich inkl. E-Ladestation mit 1 Autoabstellplatz für Car-Sharing-Angebot (z.B. Mobility)
- Attraktive Veloabstellplätze (Zugänglichkeit, E-Bike Vorkehrungen, inkl. Platzbedarf für Anhänger, Cargo-Bikes, FäG/fahrzeugähnliche Geräte, o.ä.)
- Attraktive Kurzzeit-Veloabstellplätze Bewohnende und Besuchende

Für die Planung, Gestaltung, Ausstattung, Geometrie der unterschiedlichen Abstellplätze sowie der Grundstückserschliessung sind die gültigen VSS-Normen zu berücksichtigen (u.a. rev. VSS 40 291). Die Abstellplätze werden Vorkehrungen für die Installation von Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge aufweisen.



Auto und Motorräder

Im Projektperimeter für den Wohnbau sind für die Bewohnenden und die Besuchenden erforderliche Auto-Abstellplätze zu erstellen. Das Gros der Auto-Abstellplätze ist grundsätzlich in einer gemeinsamen, unterirdischen Einstellhalle bereitzustellen.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs ist folgende Anzahl an Auto-Abstellplätzen bereitzustellen:

Für die Bewohnenden:

- 0.75 Auto-Abstellplatz pro Anzahl Wohnungen ≤ kl. 3.5-Zimmer
- 1.0 Auto-Abstellplatz pro Anzahl Wohnungen ≥ gr. 3.5-Zimmer

Für die Besuchenden zusätzlich:

- 20% an Auto-Abstellplätzen entsprechend der Anzahl Bewohner-Abstellplätzen

Schaltzimmer und Hobbyräume sind in der Bedarfsermittlung nicht zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind Motorradabstellplätze im Umfang von min. 10 % der Gesamtanzahl an Auto-Abstellplätzen bereitzustellen. Diese können in Teilen oberirdisch angeboten werden.

Zweiradfahrzeuge

Als planerische Vorgabe für die Erstellung der Abstellplätze für Zweiräder ist die Norm VSS 40 065 zu berücksichtigen. Auf Basis des Richtwerts für eine Wohnnutzung, ist 1 Velo-Abstellplatz pro Zimmer einzuplanen. Als Vorgabe für den Projektwettbewerb gilt diese Zahl von gut erreichbaren Stellplätzen und zusätzlichen Flächen für Veloanhänger und Spezialutensilien. Die Ausrüstung aller Velo-Abstellplätze mit E-Ladestationen ist vorzusehen.

Die Lage mindestens der Hälfte der Velo-Abstellplätze hat verschliessbar, überdacht und ebenerdig, innen- oder aussenliegend angelegt zu erfolgen und muss gut zugänglich und an zweckmässiger Erschliessungslage angeordnet werden. Die restlichen Velo-Abstellplätze sind gut und separat zugänglich in der Einstellhalle einzuplanen. Raumsparende Veloparkiersysteme sind zu prüfen. Circa 10 Prozent der Velo-Abstellplätze sollen für das Kurzzeitparkieren im Aussenbereich angeordnet werden.

Für die Planung der Veloparkierung sind weiter die Empfehlungen des Bundesamts für Strassen und der Velokonferenz Schweiz zu beachten (astra.admin.ch).

Kinderwagen

Ein geräumiger und gut erreichbarer Kinderwagenraum (ebenerdig oder mit Lift erschlossen) ist einzuplanen.



4.10 NACHHALTIGKEIT UND GEBÄUDETECHNIK

Gebäudestandard

Im Projektwettbewerb werden die Weichen für ein nachhaltiges Gebäude gestellt. In erster Linie sollen pragmatische Massnahmen mit hohem Nutzen umgesetzt werden.

Die Gemeinde Rothenburg orientiert sich an der Energiestrategie 2050 sowie der Klimastrategie des Bundes. Die Gemeinde hat 2023 das Label als Energiestadt erlangt. Um die Ziele betreffend Energie und Nachhaltigkeit zu erreichen, gewichtet die Bauherrschaft eine klimaverträgliche Erstellung und richtet ihr Projektvorhaben gemäss dem Gebäudestandard 2019.1* (Version *Korrex März 2024) aus.

Mit dem Projekt soll ein möglichst geringer CO₂-Ausstoss für die Erstellung und den Betrieb resultieren. Dabei schaffen Suffizienz, Effizienz und erneuerbare Ressourcen günstige Voraussetzungen. Folgende Massnahmen können dazu einen Beitrag leisten:

- Emissionen im Betrieb minimieren durch hohe Energieeffizienz der gebäudetechnischen Anlagen und dem Einsatz erneuerbarer Energien.
- Ressourcenaufwand für die Erstellung minimieren durch eine hohe Flächeneffizienz, einfach strukturierte Baukörper und kompakte Wohnungsgrundrisse sowie durch eine sorgfältige Materialisierung, einen moderaten Fensteranteil und durch einen sparsamen Materialeinsatz.
- Möglichst grosse, zusammenhängende und unverschattete Photovoltaikflächen architektonisch und ökologisch sinnvoll in Dachflächen integriert, ergänzend oder alternativ können Gebäudefassaden mit Photovoltaikanlagen belegt werden. Es sind die gesetzlichen Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes KEnG und ihre Verordnung KEnV einzuhalten.

Eine Umsetzung in Holzbau- oder Holz-Hybrid-Bauweise ist seitens der Bauherrschaft vorstellbar; vorausgesetzt bleibt dabei die Gewährleistung einer wirtschaftlichen Realisierbarkeit und Vermarktung (Prämisse preisvernünftiger Wohnraum). Eine Gebäudezertifizierung wird nicht angestrebt. Im Aussenraum ist eine hohe Biodiversität ein Projektziel.

Heizung

Die definitive Wahl der Wärmeerzeugung wird in der Projektierungsphase eruiert. Für den Projektwettbewerb bzw. in den Projektbeiträgen müssen vorerst ausreichend Räume für die Gebäudetechnik vorgesehen werden. Sie müssen so dimensioniert werden, dass man hinsichtlich Heizsystem flexibel bleibt.

Zum einen liegt gemäss der kommunalen Energieplanung der Projektperimeter im «Verbundgebiet» für eine vertiefte Prüfung eines Wärmeverbunds. Zum anderen besitzt die Röm.-kath. Kirchgemeinde substanzielle Flächen an Wald und somit potenziellem Brennholz. Zum heutigen Zeitpunkt steht ein Heizsystem mit Holzfeuerung im Vordergrund. Für den Projektwettbewerb ist somit vorzusehen, dass auch eine Anlieferung und Lagerung von z.B. Holzschnitzeln im Umfang von min. 40 m³ (min. 2.3 m i. L.) berücksichtigen ist. Für den Heizraum sind min. 30 m² mit einer min. Raumhöhe i. L. 3.0 m einzuplanen. Die Kaminanlage (Lage Steigzone) ist in der Planung auch hinsichtlich der Emissionen zu beachten.

5. HINWEISE UND RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 ZONENORDNUNG / REL

Die Zonenordnung wird gegenwärtig in einer Gesamtrevision überarbeitet. Aktuell liegt das Räumliche Entwicklungsleitbild vom 23. November 2023 vor, welches die gewünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde Rothenburg aufzeigt. Dieses dient als Grundlage für die nachfolgende Revision der Nutzungsplanung (Anpassung Zonenpläne, Bau- und Zonenreglement).

Gemäss dem räumlichen Entwicklungsleitbild stellt die Gemeinde folgende Projektanforderungen:

- Wohnzwecke von hohem öffentlichem Interesse (bezahlbarer / gemeinnütziger Wohnraum, flexible Wohnformen evtl. mit Betreuungsangebot)
- Spiel- und Freizeitflächen bleiben erhalten oder werde adäquat ersetzt
- Durchgrünte Freiräume mit hoher Aussenraumqualität
- Einbettung in Landschaft: Grünzone Schützenweid und Rotbachmatte (hohe Biodiversität)
- Holz- oder Mischbauweise bevorzugt, mit erhöhtem Energiestandard (Netto-Null) und Mobilitätsangebot (Sharing, etc.)

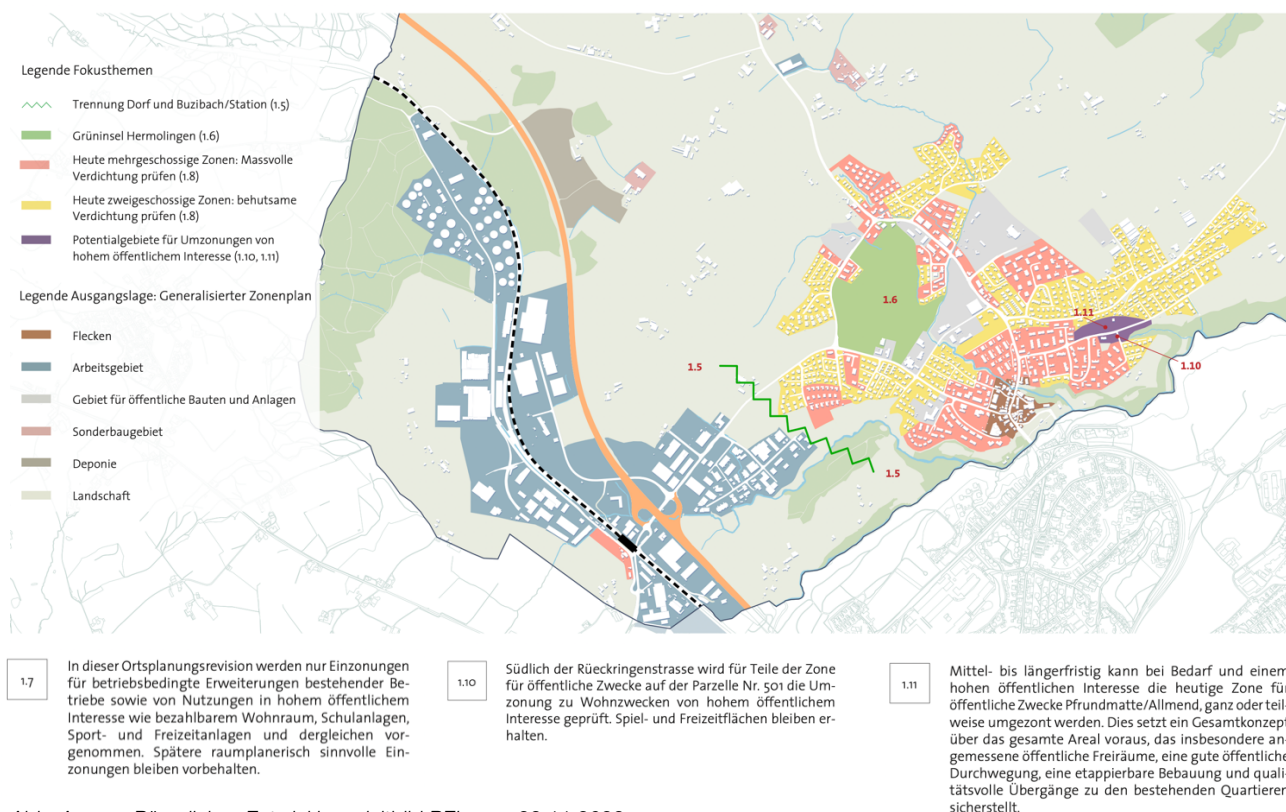


Abb. Auszug Räumliches Entwicklungsleitbild REL vom 23.11.2023



5.2 GRENZ- UND STRASSENABSTÄNDE

Gegenüber den westlich und südlich an den Planungssperimeter angrenzenden Parzellen Nr. 777 und 1438, welche heute in der Wohnzone bis 17 m bzw. bis 14 m liegen, haben die Neubauten im Projektperimeter die ordentliche Grenzabstände gemäss Art. 122 Abs. 1 PBG LU zu wahren. In Anwendung dieser Gesetzesbestimmung haben die projektierten Neubauten im Rahmen des vorliegenden Projektwettbewerbs jeweils einen Grenzabstand entsprechend ihrer projektspezifischen Gesamthöhe gemäss einzuhaltenen Gesetzgebung (PBG und PBV LU, IVHB).

<i>Gesamthöhe Projekt</i>	<i>Grenzabstand</i>
<i>bis 11 m</i>	<i>4 m</i>
<i>bis 14 m</i>	<i>5 m</i>
<i>bis 17 m</i>	<i>6,5 m</i>
<i>bis 20 m</i>	<i>8 m</i>
<i>über 20 m</i>	<i>10 m</i>

Gegenüber der Rüeckringenstrasse und der Schützenweidstrasse sind die Abstandsvorschriften für Bauten und Anlagen gemäss dem Strassengesetz StrG des Kantons Luzern zu beachten (§ 84 ff StrG).

Die Schützenweidstrasse ist eine Privatstrasse. Hier sind - unter Vorbehalt und Einhaltung der Werkleitungsabstände - für Hochbauten die ordentlichen gesetzlichen Strassenabstände von 4 m einzuhalten.

Die Rüeckringenstrasse ist eine Gemeindestrasse. Gegenüber Gemeindestrassen gilt ein gesetzlicher, ordentlicher Strassenabstand von 5 m, welcher grundsätzlich einzuhalten ist. Die Gemeinde Rothenburg kann für Rüeckringenstrasse gestützt auf die Gesetzgebung in Anwendung Art. 88 StrG, eine Reduktion der ordentlichen Strassenabstände für Neubauten als Ausnahmegenehmigung gutheissen, dies unter Vorbehalt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit (u.a. Sichtzonen auf Fusswege und Fahrbahnen gemäss VSS) und sofern kein Strassenausbau geplant ist. Das Gesamtverkehrskonzept Rothenburg GVK sieht mindestens mittelfristig keine Ausbau der Rüeckringenstrasse vor. Ein aktuelles Bauprojekt entlang der Rüeckringenstrasse sieht lediglich verkehrsberuhigende Massnahmen (u.a. Inseln) vor zwecks Einführung von Tempo 30/20 auf der Rüeckringenstrasse (siehe Abbildung unten).

Die gegenüber den ordentlichen Strassenabständen (nach Art. 84 StrG) genehmigungsfähige Reduktion der Abstandsvorschriften können jedoch nur unter Hinweis, Vorbehalt und Beachtung der notwendigen Abstände zu den Haupt-Abwasserleitungen in sehr beschränktem Mass in Erwägung gezogen werden. Vorspringende Gebäudeteile gemäss PBG § 112a Abs. 2h dürfen den Strassenabstand zwar weiter unterschreiten, jedoch nicht die Abstandsvorschriften zu den Haupt-Abwasserleitungen.

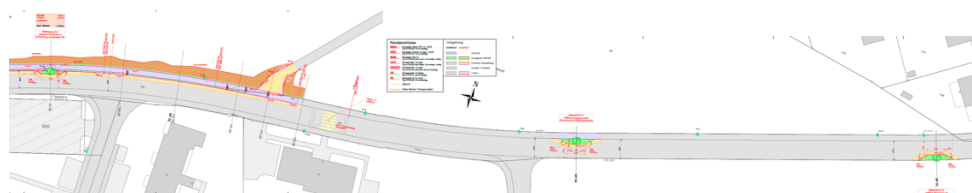


Abb. Auszug aus Bauprojekt Rückringenstrasse, «Bauliche Massnahmen, Tempo 30/20», Bereich Projektperimeter (Quelle Gemeinde Rothenburg/Planquadrat).

5.3 WALDABSTÄNDE

Die für das Gebiet relevante Waldgrenze (statische Waldgrenze) ist festgestellt. Der gesetzliche Waldabstand beträgt ordentlich 20 m.

Aufgrund weitergehender Rahmenbedingungen und Vorabklärungen ist auf Hochbauten östlich der Schützenweidstrasse zwingend zu verzichten. Hochbauten können hier nicht genehmigt werden. Im Bereich des freizuhaltenden Bereichs innerhalb des Projektperimeters Freiraums, hat die Nutzung und Gestaltung nachgenannte Bestimmungen zu entsprechen:

Im Waldabstandsbereich von 0 m bis 5 m sind keine Terrainveränderungen resp. Mauern zulässig. Der hochgradig geschützte und für die Waldbewirtschaftung wichtige Waldsaumbereich darf nicht tangiert werden.

Im Waldabstandsbereich von 5 m bis 10 m sind lediglich kleine Terrainveränderungen bewilligungsfähig, deren Gesamthöhe (Einschnitte, Aufschüttungen und Aufbauten) maximal 1.5 m beträgt. Gemäss Vollzugspraxis können ausnahmsweise Kleinstbauten und -anlagen von geringen Dimensionen und ohne Fundament (wie Feuerstellen, Leitungen sowie Spielgeräte, Mauern, und Einfriedungen unter 1.5 m Höhe, usw.) zwischen 5 und 10 m Waldabstand realisiert werden.

Übrige Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von minimal 10 m einzuhalten. Befestigte Flächen, Bauten sowie Zäune mit einer Höhe von mehr als 1.5 m gelten als übrige Bauten und Anlagen und haben einen Waldabstand von minimal 10 m einzuhalten.

5.4 HINDERNISFREIES BAUEN

Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behinderten-Gleichstellungsgesetz des Bundes BehiG und dessen Ausführungsvorschriften, sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Die Neubauten sind mit allen notwendigen Anlagen nach der Norm SIA 500 (Ausgabe 2009 oder aktueller) der Kategorie II Bauten mit Wohnen zu erstellen: Erschliessungswege, Zirkulationsflächen, Lifte und Zugänge sind behindertengerecht zu erstellen.



5.5 LÄRMSCHUTZ

Es ist vorgesehen, den Projektperimeter Wohnhaus im Rahmen der Ortplanung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zuzuteilen. Das Grundstück Nr. 501 ist bereits heute überbaut und erschlossen. Daher werden für die Beurteilung der Lärmimmissionen eines zukünftigen Bauprojekts Art. 31 LSV zur Anwendung kommen. Es sind die entsprechenden Grenzwerte (Immissionsgrenzwerte) der ES II der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

Aufgrund von Erkenntnissen aus einem erarbeiteten Lärmsanierungsprojekt (LSP 2013), kann die heutige und zukünftige Lärmsituation im Projektperimeter sowie hinsichtlich den Lärmschutzanforderungen für eine Projektumsetzung eingeschätzt werden.

Gemäss den erstellten Lärmermittlungen wird an Lage der bestehenden Fassadenöffnungen im Erdgeschoss des ehem. Kindergartens die Immissionsgrenzwerte IGW der ES II tags mit 59 dB (A) und nachts mit 47 dB (A) eingehalten. Aus akustischer Sicht wird eine Reduktion der zukünftig signalisierten Geschwindigkeit von 50 auf 30 km/h (als Lärmschutzmassnahme an der Rüeckringenstrasse) die Folge haben, dass der Beurteilungspegel bei angrenzenden Bauten um rund 2 dB(A) sinken wird.

Mit der prognostizierten zukünftigen Lärmsituation (Verkehrszunahme) und gleichzeitiger Umsetzung der Lärmschutzmassnahmen (Bauprojekt mit Verkehrsberuhigung auf Tempo 30), kann davon ausgegangen werden, dass im Projektperimeter die Einhaltung der erforderlichen Immissionsgrenzwerte IGW der ES II (Belastungsgrenzwerte tags bei 60 dB, nachts bei 50 dB) bei einem ordentlichen Strassenabstand von 5 m zur Rüeckringenstrasse auf allen Obergeschossen eingehalten werden können. Im Erdgeschoss werden die Immissionsgrenzwerte (ES II) für Wohnräume bei einem Abstand von 5 m zur Parzellengrenze am Tag ggf. nur knapp eingehalten.

Aufgrund der Beurteilung der Lärmsituation aus heutiger Sicht, sind für den Projektwettbewerb keine zwingenden Lärmschutz-Massnahmen notwendig. Da Lärm aber auch unterhalb der Grenzwerte als störend empfunden wird und die Situation lärmtechnisch grosses Potential hinsichtlich Wohnqualität aufweist, empfiehlt es sich, sinnvolle Optimierungen bei den Bauten in Erwägung zu ziehen (z. B. durch lärmoptimierte Grundrissgestaltung). Insbesondere im Erdgeschoss sind projektspezifisch Lärmschutz-Massnahmen in konzeptioneller Art zu prüfen.

5.6 BAUGRUND

Der Baugrund des Projektperimeter wird im Nordbereich der Baugrundklasse E «Alluviale Oberflächenschicht» und im Südbereich der Baugrundklasse A «Harter Fels» zugewiesen.

Aus baulich-wirtschaftlicher Sicht ist von max. einem (1) Untergeschoss auszugehen. Es gelten die Tragwerksnormen SIA 261.

5.7 BRANDSCHUTZANFORDERUNGEN

Für Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung von Bauten und Anlagen gelten die Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF. Diese sind in elektronischer Form verfügbar unter <https://www.bsvonline.ch/>. Die Feuerwehzufahrten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge zu den einzelnen Gebäuden müssen gewährleistet sein. Die konkreten Anforderungen sind der FKS-Richtlinie «Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» zu entnehmen.

5.8 GEFAHRENKARTE

Der Projektperimeter Wohnhaus ist von keinen Naturgefahren betroffen (Quelle geoport.al.lu). Nur im südlichen Bereich des Projektperimeters (Übergang Parzelle Nr. 925 / Nr. 1438) eine Abflussminderung (>25 cm) vorliegend.



Abb. Oberflächenabflusskarte (Quelle: Geoport.al.lu)

5.9 ZIVILSCHUTZPLÄTZE

Ein Einkauf in bestehende Schutzplätze ist mit dem Amt für Zivilschutz (AMZ) Luzern zu prüfen. Die Fläche für die notwendigen Zivilschutzplätze sind nachzuweisen. Es gelten die Vorgaben gemäss Verordnung über den Zivilschutz (Zivilschutzverordnung ZSV) vom 11. November 2020 (Stand vom 01. Januar 2021).

Art. 70 Anzahl der Schutzplätze

¹ Die Anzahl der zu erstellenden Schutzplätze bei Neubauten beträgt:

- a. für Wohnhäuser ab 38 Zimmern: zwei Schutzplätze pro drei Zimmer;
- b. für Spitäler, Alters- und Pflegeheime: ein Schutzplatz pro Patientenbett.

² Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

³ Bei der Ermittlung der Schutzplatzzahl werden Bruchteile von Schutzplätzen nicht berücksichtigt.

5.10 SIEDLUNGSENTWÄSSERUNG

Die Sammlung und Einleitung der Abwasser der Grundstücke erfolgt im jeweiligen Entwässerungssystem gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP). Das Gebiet wird sowohl im Trenn- als auch im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung der Grundstücke hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das Regenwasser muss auf den natürlichen Abfluss (10%) reduziert werden und kann anschliessend in das östlich der Schützenweidstrasse liegende Gerinne eingeleitet werden (z.B. über KS 6023-756.2).

Regenwasser sollen soweit möglich in unterirdischen Retentionsanlagen gesammelt und auch zur Regenwassernutzung genutzt werden können. Anderweitig unverschmutztes Regenwasser bzw. überschüssiges Regenabwasser (inkl. Verkehrs- und Freiraumflächen) ist soweit möglich vor Ort zu speichern, zu verdunsten und zu versickern. Eine Versickerung des Meteorwassers ist im Gebiet nicht möglich.

5.11 WERKLEITUNGEN

Im Planungsperimeter liegen diverse bestehende Leitungen. Insbesondere sind die bestehenden Leitungen für die Siedlungsentwässerung planungsrelevant und im vorliegenden Projektwettbewerb zu beachten. Eine Verlegung von einzelnen Leitungen ist grundsätzlich möglich und ist frühzeitig mit dem GEP-Ingenieur der Gemeinde abzuklären.

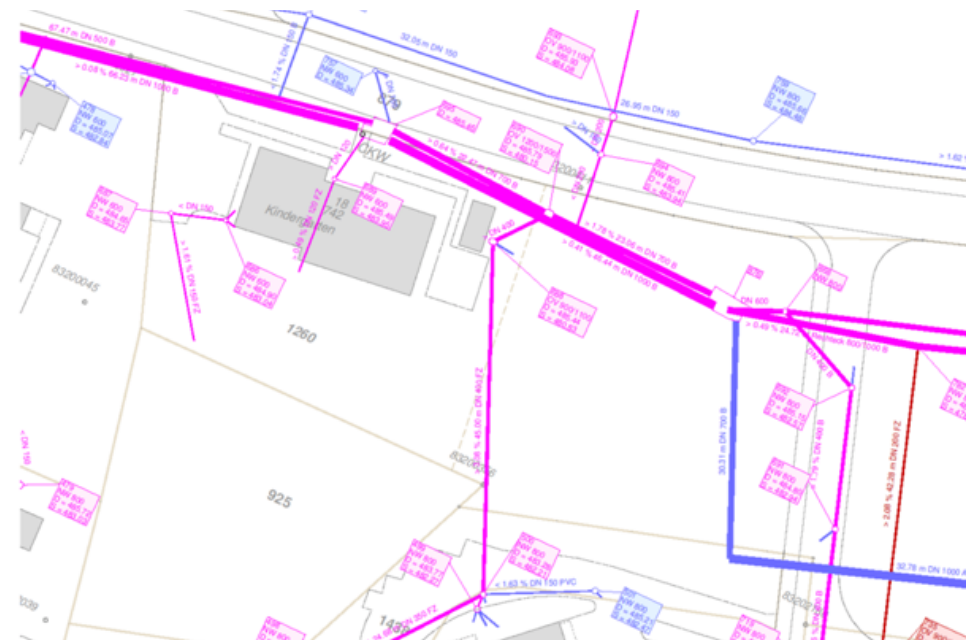


Abb. Werkleitungskataster Siedlungsentwässerung, bestehend



Kanalisation / Meteorwasser

Durch das Grundstück Nr. 501 verlaufen diverse Kanalisationsleitungen, u.a. zwei Abwasser-Hauptleitungen. Entlang der Strasse verlaufen zwei parallel geführte Leitungsstränge, eine im Eigentum des Abwasserverbands REAL (von Westen nach Osten), die anderen im Eigentum der Gemeinde; das Abwasser aus der Gemeinde wird beim Spezialbauwerk (auf/unterhalb heutige Spielwiese) in die Verbandsleitung eingeleitet. Das Spezialbauwerk weist zudem eine Entlastungsleitung (blau dargestellt) auf, welche Abwasser bei starken Niederschlägen Richtung Süden/Osten in den Vorfluter leitet. Die Leitungen haben einen Durchmesser zwischen 500 und 1000 mm und liegen in Tiefen von ca. 6 bis 7 m (!).

Eine Verlegung der beiden Hauptleitungen steht aus Kostengründen nicht zur Option. Eine Verlegung dieser Leitungen ist somit nicht möglich und als zwingende Rahmenbedingung zu beachten. Von diesen Hauptleitungen und Anlagen (KS und Spezialbauten) ist ein Abstand von 3.50 m für Hoch- und Tiefbauten ab Leitungsperipherie bzw. Schacht-Aussenkante einzuhalten, um langfristig die Zugänglichkeit mittels einer Baugrube sicherstellen zu können.

Von Süden her werden zwei bestehende Entwässerungsleitungen in die kommunale Abwasserleitung geführt. Die mittig durch den Projektperimeter führende MW-Leitung (DN 400) soll als planerische Vorgabe innerhalb der Parzelle Nr. 501 nach Osten zur Schützenweidstrasse umgeleitet und neu angeschlossen werden.

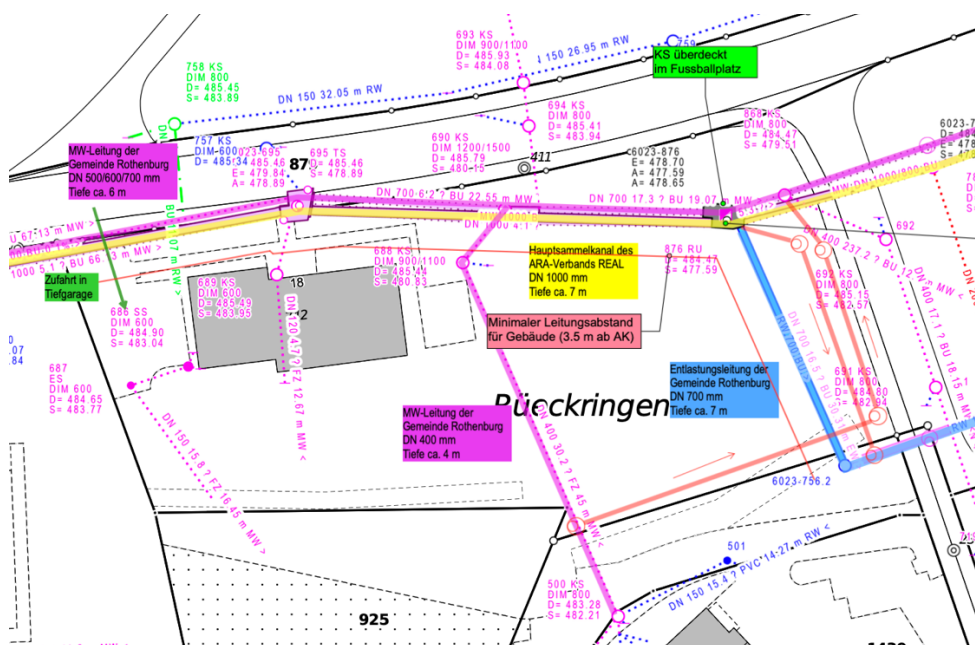


Abb. Vorgabe Verlegung MW-Leitung und Abstandsvorgaben zu Hauptleitungen (Quelle Gmd. Rothenburg)



6. GENEHMIGUNG

Das Programm zum Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt.

Rothenburg, den 22. August 2024

Ralph Blättler (Vorsitz)

R. Blättler

Sibylle Theiler Rindlisbacher

S. Theiler Rindlisbacher

Christoph Fahrni

Ch. Fahrni

André Murer

A. Murer

Wendelin Koch

W. Koch

Alex Lang

A. Lang

Margrit Schwander

M. Schwander