



Programm Präqualifikation Studienauftrag im selektiven Verfahren

Konsortium Dorfchärn Egolzwil
Dorfkernentwicklung Egolzwil

Unterlage PQ 01

Kriens, 15. Mai 2025
Version 1.2



Dorfkernentwicklung Egolzwil, Konsortium Dorfchärm Egolzwil
Programm Präqualifikation Studienauftrag

Impressum

Veranstalterin:
Einfache Gesellschaft «Konsortium Dorfchärm Egolzwil»
Einwohnergemeinde Egolzwil / Gasthaus St. Anton AG
Dorfchärm 1 / Dorf 6
6243 Egolzwil / 6243 Egolzwil

Verfahrensbegleitung:
Büro für Bauökonomie AG
Am Mattenhof 14
6010 Kriens
www.bfbag.ch



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.1.	Ausgangslage	4
1.2.	Aufgabenstellung	4
1.3.	Ziele des Studienauftrages	6
1.4.	Begründung für den Dialog innerhalb des Studienauftragsverfahren	6
2.	Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren	7
2.1.	Vorbemerkung	7
2.2.	Veranstalterin	7
2.3.	Verfahrensbegleitung	7
2.4.	Art des Verfahrens	7
2.5.	Sprache	7
2.6.	Grundlagen und Verbindlichkeiten	7
2.7.	Teilnahmeberechtigung	8
2.8.	Beurteilungsgremium	8
2.9.	Entschädigung	8
2.10.	Vorgehen bei Programmverstößen	9
2.11.	Varianten	9
2.12.	Bereinigungsstufe	9
2.13.	Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht	9
3.	Bestimmungen zur Durchführung der Präqualifikation	10
3.1.	Anzahl Teilnehmende	10
3.2.	Nachwuchsförderung	10
3.3.	Teamergänzung nach der Präqualifikation	10
3.4.	Arbeitsgemeinschaften	10
3.5.	Mehrfachbewerbungen	10
3.6.	Befangenheit und Ausstandsgründe	10
3.7.	Eignungs- / Zuschlagskriterien und deren Gewichtung Präqualifikation	10
3.8.	Vorprüfung	12
3.9.	Beurteilung und Selektion	12
3.10.	Entschädigung Präqualifikation	12
3.11.	Rechtsschutz	12
4.	Termine und Unterlagen Präqualifikation	13
4.1.	Terminübersicht	13
4.2.	Unterlagen zur Präqualifikation	13
4.3.	Einzureichende Unterlagen	13
4.4.	Abgabetermin und Eingabeort	14
5.	Termine und Unterlagen Studienauftrag (orientierend)	15
5.1.	Terminübersicht	15
5.2.	Versand der Unterlagen	15
5.3.	Begehung / Modellabgabe	15
5.4.	Fragenstellung, Fragenbeantwortung	15
5.5.	Zwischenbesprechung	15
5.6.	Schlusspräsentation	16
5.7.	Beschriftung	16



5.8.	Unterlagen zum Studienauftrag	16
5.9.	Einzureichende Unterlagen (Zwischenpräsentation)	17
5.10.	Einzureichende Unterlagen (Schlussabgabe)	17
5.11.	Abgabetermin und Eingabeort	19
6.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (orientierend)	20
6.1.	Perimeter	20
6.2.	Baurechtliche Vorgaben	20
6.3.	Gesetzliche Grundlagen	22
6.4.	Raumordnung/Städtebau	22
6.5.	Bebauung	23
6.6.	Nutzungen	25
6.7.	Raumprogramm	26
6.8.	Synergien	29
6.9.	Langfristige Flexibilität	29
6.10.	Freiraum	29
6.11.	Erschliessung und Parkierung	30
6.12.	Wirtschaftlichkeit	32
6.13.	Konstruktion, Materialisierung und Energie	32
6.14.	Baugrund	33
6.15.	Schutzräume	33
7.	Beauftragung	34
7.1.	Weiterbearbeitung	34
7.2.	Honorarkonditionen Bearbeitungsperimeter Gestaltungsplan	34
7.3.	Honorarkonditionen Bearbeitungsperimeter Parzelle 18	34
7.4.	Datenaustausch	35
7.5.	Vorbehalte	35
8.	Beurteilungskriterien Studienauftrag	36
9.	Schlussbestimmungen	36
10.	Genehmigung	37



1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1. Ausgangslage

Mit dem Projekt «Dorfkernentwicklung Egolzwil» wurde ab März 2022 eine Entwicklungsvision für den zukünftigen Dorfkern der Gemeinde Egolzwil erarbeitet. Ziel war es, ein tragfähiges und breit abgestütztes Zukunftsbild des zukünftigen Dorfkerns zu entwerfen. Das final vorliegende Konzept «Dorfkernentwicklung Egolzwil» basiert auf der Bestvariante, welche in einem rund zweijährigen Prozess entwickelt, diskutiert und vertieft wurde. Im Sommer 2024 wurde dazu eine Mitwirkung durchgeführt, in deren Rahmen die Bevölkerung Inputs zur Entwicklungsidee einbringen konnte.

Mit dem Definieren der weiteren Planungs- und Vertiefungsschritte konnte die erste Projektphase im September 2024 abgeschlossen werden. Details dazu können in der Beilage 03 im Konzept Dorfkernentwicklung entnommen werden.

Nun geht die Dorfkernentwicklung Egolzwil in die nächste Phase: In einem Studienauftrag soll die vorliegende Volumenstudie vertieft und durch fünf Planende Lösungsvorschläge erarbeitet werden. Das qualitätssichernde Verfahren bezweckt die Konkretisierung der Gesamtentwicklung des Areals mit einer hohen ortsbaulichen Qualität und einer optimalen Anordnung der erwünschten Nutzungen.

Im Nachgang zum vorliegend ausgeschriebenen Studienauftrag soll in einer letzten Projektphase das Siegerprojekt mit einem Gestaltungsplan und der Planung und Realisierung der Schulhauserweiterung gesichert werden sowie die notwendige Anpassung der Nutzungsplanung in einer Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen werden, bevor die bauliche Umsetzung angegangen werden kann.

1.2. Aufgabenstellung

Die Weiterbearbeitung in einem qualitätssichernden Verfahren bildet die Bedeutung der Dorfentwicklung für die Gemeinde Egolzwil ab. So wird mit der Neubepanung ein Generationenprojekt in Angriff genommen, welches das Ortsbild auf die kommenden Jahrzehnte prägen wird. Es bietet sich die einmalige Chance, den zukünftigen Dorfkern zu formen und gestalten. Andererseits ist vorgesehen, dass die historische Dorfpräferenz des St. Anton-Gebäudes durch einen in der Lage von der Strasse weiter zurückversetzten Neubau ersetzt werden soll. Entsprechend ist von grosser Wichtigkeit, dass ein Bauprojekt mit herausragenden architektonischen und freiräumlichen Qualitäten entwickelt wird.

Gleichzeitig spielt die Topografie im Planungssperimeter eine wichtige Rolle. Die herausfordernde Hanglage mit Geländesprüngen setzt voraus, dass die bereits erarbeitete Volumenstudie vertieft geprüft wird und die Gebäudestellungen, die Lage der Einstellhalle, etc. technisch detaillierter ausgearbeitet und auf ihre Machbarkeit geprüft werden. Zudem ist eine Vielzahl an Nutzungen vorgesehen, deren Anordnung und optimale Synergienutzung hohe Anforderungen an die Planung stellen.

Die insgesamt hohe Komplexität und die Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen haben den Ausschlag gegeben, um den Prozess mittels Studienauftrag im selektiven Verfahren nach SIA 143 / 2009 mit Zwischenbesprechung weiterzuführen.

Die eingesetzte Steuerungsgruppe erachtet es als grosse Chance, über das Mitdenken verschiedene Planende die gewünschte hochwertige Planung entwickeln zu können. Gewisse Details wie



die Dachformen, Synergiemöglichkeiten aus der Nutzungsverteilung, die Anordnung und Konzipierung eines Multifunktionalraums, die Umsetzung der unterirdischen Parkierung, etc. sollen im Studienauftrag bewusst getestet und vertieft werden. Mit der Zwischenbesprechung besteht die Möglichkeit, aktiv auf die Planungsentwicklungen seitens der Teilnehmenden einzuwirken bzw. die gestellten Anforderungen zu präzisieren. Mit Einbindung der Gemeinde Egolzwil und der privaten Grundeigentümerschaft im Beurteilungsgremium erfolgt die Projektentwicklung zielgerichtet und hat für die weiteren Planungsschritte eine hohe Akzeptanz.

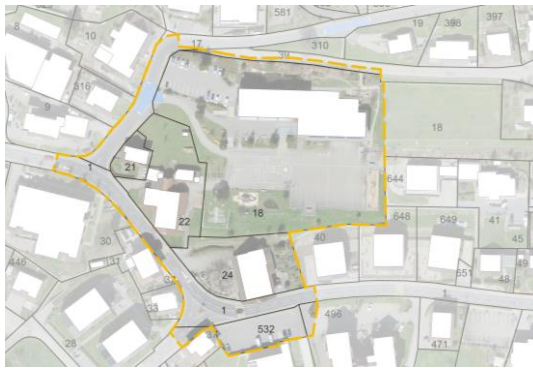


Abbildung 1: Übersicht Betrachtungsperimeter (gelbe Strichlinie), Grundstücksgrenzen gem. amtlicher Vermessung Stand 04. September 2023



Abbildung 2: Übersicht Betrachtungsperimeter (gelbe Strichlinie), Drohnenaufnahme vom 13. Mai 2024

Der Betrachtungsperimeter umfasst die in Abbildung 1 dargestellte Fläche. Der Bearbeitungsperimeter des Studienauftrags umfasst grösstenteils den gleichen Raum, ohne die Kantonsstrasse und nicht den ganzen Schulhausplatz. Die genaue Abgrenzung kann in Ziffer 6.1 entnommen werden. Für die mittel- bis langfristige siedlungsorientierte Umgestaltung der Kantonsstrasse ist ein separater Prozess vorgesehen. Im Rahmen des vorliegenden Studienauftrags sind dennoch hochwertige freiräumliche Lösungen gegenüber dem öffentlichen Raum auf der Kantonsstrasse vorzusehen.

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters sollen die Rahmenbedingungen und Anforderungen aus dem Konzept Dorfkernentwicklung in eine qualitätsvolle Zentrumsüberbauung überführt werden, welche als Basis für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans dient. Dabei sollen die Volumen und Gebäudestellungen der vorliegenden Studie hinsichtlich ihrer Optimierung bei gleichzeitiger Sicherstellung einer herausragenden ortsbaulichen Einordnung ausgelotet werden. Ebenfalls gilt es, Vorschläge für eine harmonische und identitätsstiftende Gestaltung der Dachlandschaft und der Fassaden auszuarbeiten. Des Weiteren sind Lösungsansätze für attraktive, zur Belebung des Ortskerns beitragende Freiräume aufzuzeigen. Über den Bearbeitungsperimeter ist ein Etappier- und Lösungsvorschlag zu erarbeiten.

Die detaillierten Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben werden in Ziffer 6 genauer beschrieben.



1.3. Ziele des Studienauftrages

Die Durchführung eines Studienauftrags bezweckt die Konkretisierung der Gesamtentwicklung für das genannte Areal, welche als Basis für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans und für die anschliessende bauliche Realisierung des neuen Dorfkerns dienen soll. Dabei sind folgende Ziele von zentraler Bedeutung:

Städtebau, Architektur

- Entwicklung einer Überbauung mit herausragenden architektonischen und freiräumlichen Qualitäten
- Ortsbaulich optimale Eingliederung in den bestehenden Dorfkern
- Generell sinnvolle und effiziente Organisation innerhalb der Bebauung (Grundrisse, Nutzungsanordnung, Erschliessung, etc.).
- Nachhaltig und langfristig funktionierende Gebäude mit entsprechender baulicher Flexibilität

Nutzungen

- Konzipieren einer optimalen Nutzungsanordnung, welche die sich bietenden Synergiemöglichkeiten nutzt
- Die Nutzungen, insbesondere die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, tragen zur Belebung des Dorfkerns bei.
- Schaffung der räumlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung der Schule wie auch der Tagesstruktur
- Schaffung eines Multifunktionalraums für verschiedene Bedürfnisse (Vereinsaktivitäten, Versammlungen, Sport, Musik, etc.)

Freiraum

- Die Freiräume tragen zur Belebung des Dorfkerns bei
- Hohe Aufenthaltsqualität, Schaffung von Begegnungsorten/Treffpunkten
- Optimale und sichere arealinterne Erschliessung
- Hochwertige freiräumliche Anschlüsse an den öffentlichen Raum der Kantonsstrasse
- Zweckmässige, unterirdische Parkierung zu Gunsten eines grösstenteils autofreien Freiraums
- Naturnahe Gestaltung der Freiräume für ein gutes Mikroklima und eine hohe Biodiversität (Beschattung, Wasserflächen, Minimalisierung Hitzeinseln, Luftzirkulation, etc.)

1.4. Begründung für den Dialog innerhalb des Studienauftragsverfahren

Das Studienauftragsverfahren wurde gewählt, um im Rahmen des Dialoges zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmenden über die verträgliche Dichte und die Dorfkerngestaltung zu diskutieren. Dabei werden im Rahmen der Zwischenpräsentation die Verträglichkeit, die Integration und die Freiraumgestaltung des Dorfkerns diskutiert. Den Teilnehmenden Teams werden die projektspezifischen Protokolle individuell zugestellt. Erkenntnisse, die für alle Gültigkeit haben, werden allen Teilnehmenden zugestellt.



2. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

2.1. Vorbemerkung

Das vorliegende Programm regelt den Ablauf für die Phase Präqualifikation und ist für diese verbindlich. Für die Phase Studienauftrag hat dieses Dokument orientierenden Charakter und kann bis zum Start des Studienauftrages noch Änderungen erfahren. Ausgenommen von Änderungen sind die Angaben in Ziffer 2, 3 und 4.

2.2. Veranstalterin

Veranstalterin für das Verfahren ist die einfache Gesellschaft «Konsortium Dorfchärn Egolzwil», zusammengesetzt aus der Einwohnergemeinde Egolzwil und der Gasthaus St. Anton AG.

2.3. Verfahrensbegleitung

Büro für Bauökonomie AG
Am Mattenhof 14
6010 Kriens

Muriel Bossart, Dipl. Architektin FH, muriel.bossart@bfbag.ch
Lea Kiser, MAS Immobilienmanagement, lea.kiser@bfbag.ch

2.4. Art des Verfahrens

Das Verfahren besteht aus einer auf simap.ch ausgeschriebenem Präqualifikation und einem daran anschliessenden Studienauftrag mit Zwischenbesprechung unter 4-5 Teilnehmenden in den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur.

Die Ausschreibung unterliegt dem GATT / WTO-Übereinkommen.

Aufgrund der Präqualifikation werden 4-5 Planungsteams bestehend aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur zum Studienauftrag zugelassen.

2.5. Sprache

Die Verfahrenssprache und Sprache der späteren Geschäftsabwicklung ist Deutsch.

2.6. Grundlagen und Verbindlichkeiten

Für das Verfahren gelten die Gesetze über die öffentlichen Beschaffungen:
Die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. November 2019 (Stand 01. Januar 2023) und das Einführungsgesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (EGIVöB) vom 12. September 2022 (Stand 01. Januar 2023), sowie die Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (VIVöB) vom 22. November 2022 (Stand 01. Januar 2023).

Die Ausschreibung unterliegt dem GATT-/WTO-Übereinkommen. Die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009 gilt subsidiär, der Art. 27 Ansprüche aus Studienaufträgen gelangt im vorliegenden Verfahren nicht zur Anwendung.

Im Weiteren gelten als Grundlage dieses Programm zur Präqualifikation, das Programm zum Studienauftrag, die Fragenbeantwortung sowie die weiteren Unterlagen zum Verfahren. Mit Einreichung eines Entwurfes erklären die Teilnehmenden die Dokumente zur Präqualifikation und zum Studienauftrag, mit allfälligen Ergänzungen sowie die Fragenbeantwortung, für sich als verbindlich. In gleicher Weise sind diese für die Auftraggeberin bindend. Die Teilnehmenden akzeptieren



die Entscheide des Beurteilungsgremiums, auch jene in Ermessensfragen.

2.7. 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.

Zum Verfahren nicht zugelassen sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Experten / Berater in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit solchen nahe verwandt sind. Es gelten die Bestimmungen gemäss Wegleitung SIA «Befangenheit und Ausstandsgründe». Die aktuelle Version kann unter www.sia.ch/142i heruntergeladen werden.

2.8. Beurteilungsgremium

Sachgremium mit Stimmrecht:

- Adolf Kreienbühl, Gemeinderat Gemeinde Egolzwil
- Pascal Muff, Gemeinderat Gemeinde Egolzwil
- Erika Hunkeler-Häberli, Gasthaus St. Anton AG
- Henry Suter, Gasthaus St. Anton AG

Fachgremium mit Stimmrecht:

- Dominique Knüsel, Architektin MA FH SIA, knüselleibundgut architektur, Zürich (Vorsitz)
- Daniel Birrer, dipl. Architekt HTL SIA, GKS Architekten AG, Luzern
- Ivo Lütolf, dipl. Architekt HTL SIA BSA, Lütolf und Scheuner Architekten, Luzern
- Karin Meissle, Dipl.-Ing. TU/BSLA/SIA, Appert Zwahlen Partner AG, Cham

Expertinnen / Experten und Beratende ohne Stimmrecht:

- Jürg Weilenmann, Fachbereich Gebäudetechnik HLKKS, Jürg Weilenmann GmbH, Luzern (Ersatz Sachgremium mit Stimmrecht)
- Adriano Mergola, Gemeinderat Gemeinde Egolzwil (Ersatz Sachgremium mit Stimmrecht)
- Antoinette Wicki, Gemeinderätin Gemeinde Egolzwil
- Roland Wermelinger, Gemeinderat Gemeinde Egolzwil
- Oliver Amrein, Amrein Baumanagement GmbH, Egolzwil
- Helene Nayer, Schulleitung Schule Egolzwil
- Mirko Jordi, Vertretung Bildungskommission Egolzwil
- Milena Schärli, Bereichsleiterin Bau und Infrastruktur Gemeinde Egolzwil
- Daniela Lehni, Mitglied Controllingkommission Gemeinde Egolzwil
- Hansueli Odermatt, Vertretung Bevölkerung Egolzwil
- Willi Suter, Vertretung Gasthaus St. Anton AG (Ersatz Sachgremium mit Stimmrecht)
- Andreas Lingg, stadlandplan AG, Luzern
- Muriel Bossart, Büro für Bauökonomie AG, Luzern
- Lea Kiser, Büro für Bauökonomie AG, Luzern

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

2.9. Entschädigung

Für die Einreichung einer vollständigen, den Vorgaben entsprechenden Projektstudie (Architektur, Landschaftsarchitektur) wird eine Entschädigung von CHF 30'000.00 jeweils inkl. MWST sowie inkl. Nebenkosten und per Saldo aller Ansprüche ausgerichtet.



Wird ein im Rahmen des Studienauftrags geleisteter Beitrag weiterverwendet, ohne dass der entsprechende (Teil-)Folgeauftrag dem Urheber des Beitrags erteilt wird, so wird dem Urheber für die Übertragung der entsprechenden Urheberrechte (insbesondere Änderungs- und Bearbeitungsrecht) eine zusätzliche Entschädigung vergütet. Die Höhe dieser Entschädigung richtet sich nach dem räumlichen Umfang der Weiterbearbeitung durch Dritte gemäss Ziffer 7.1 hiernach. Sie bemisst sich wie folgt:

- Weiterverwendung zur Bearbeitung durch Dritte betreffend Parzellen Nr. 21 und 22: Gesamthaft CHF 20'000.00 (zuzüglich Mehrwertsteuer)

Ein Anspruch der Wettbewerbsteilnehmer auf weitere Entschädigungen ist ausgeschlossen.

- 2.10. Vorgehen bei Programmverstössen
Hervorragende Beiträge mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen können trotzdem durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Dazu sind mindestens $\frac{3}{4}$ der Stimmen des Beurteilungsgremiums und die vollständige Zustimmung des Sachgremiums, als Vertretende der Auftraggeberin, notwendig. Derart zur Weiterbearbeitung empfohlene Beiträge haben sämtliche bau- und privatrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- 2.11. Varianten
Varianten sind nicht zugelassen.
- 2.12. Bereinigungsstufe
Das Beurteilungsgremium behält sich vor, falls es sich als notwendig erweist, den Studienauftrag mit einer optionalen Bereinigungsstufe zu verlängern. Eine allfällige Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.
- 2.13. Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht
Die Entwürfe gehen mit der Einreichung in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Urheberrechte bleiben vollumfänglich bei den Verfassern.

Mit der Leistung der Bezahlung eines zusätzlichen Entgelts nach Ziffer 2.9 hiervor geht das unwiderrufliche, nicht ausschliessliche und übertragbare Recht, die Arbeitsergebnisse des Teilnehmers zur Vollendung des Projektes «Dorfkernentwicklung Egolzwil» für ihre Bedürfnisse frei zu verwenden, im Umfang der geleisteten Entschädigung ohne weiteres auf die Auftraggeberin über. Die übergelassenen Urheberrechte umfassen insbesondere ein allgemeines Änderungs- und Bearbeitungsrecht sowie das Recht, die Studienergebnisse durch Dritte weiterbearbeiten zu lassen.

Die Auftraggeberin und die Projektverfassenden erhalten das Recht zur Veröffentlichung der Studienauftragsbeiträge. Die Veröffentlichung darf erst nach Publikation des Berichts des Beurteilungsgremiums bzw. nach offizieller Medienmitteilung der Auftraggeberin erfolgen. Auftraggeberin und Projektverfassende sind immer zu nennen.



3. Bestimmungen zur Durchführung der Präqualifikation

- 3.1. Anzahl Teilnehmende
Aufgrund der Präqualifikation werden 4-5 Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros zum Studienauftrag zugelassen.
- 3.2. Nachwuchsförderung
Im Sinne der Nachwuchsförderung können 1-2 Teams zum Studienauftrag zugelassen werden, welche im Bereich Architektur nicht allen Eignungskriterien genügen. Dabei wird anhand der eingereichten Referenzen das Innovationspotential der Entwürfe beurteilt. Ein Nachwuchsbüro hat im Rahmen dieses Verfahrens folgendes Kriterium zu erfüllen: Sämtliche Firmeninhaber des Architekturbüros haben Jahrgang 1985 und jünger.
- 3.3. Teamergänzung nach der Präqualifikation
Der Beizug weiterer Fach- und Spezialplanende nach der Präqualifikation ist den Teilnehmenden freigestellt. Mehrfachbeteiligungen sind gestattet. Die derart beigezogenen Fachleute können aus ihrer Beteiligung am Studienauftrag keinen Anspruch auf eine weitere Beauftragung ableiten.
- 3.4. Arbeitsgemeinschaften
Planer-Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind erlaubt, müssen jedoch in der Präqualifikation deklariert werden.
- 3.5. Mehrfachbewerbungen
Für die Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur ist eine Mehrfachbewerbung nicht erlaubt.
- 3.6. Befangenheit und Ausstandsgründe
Die Bewerbenden bestätigen, dass:
- kein Anstellungsverhältnis zur Auftraggeberin, zu Mitgliedern des Beurteilungsgremium oder zu einer/einem im Programm zum Studienauftrag aufgeführten Expertin/Experten besteht
 - keine nahe Verwandtschaft und kein berufliches Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder zu einer/einem im Programm zum Studienauftrag aufgeführten Expertin/Experten besteht

Die Verantwortung dafür, bei Befangenheit in den Ausstand zu treten bzw. nicht teilzunehmen, liegt bei den Bewerbenden. Die Beteiligten am Studienauftrag 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.

- 3.7. Eignungs- / Zuschlagskriterien und deren Gewichtung Präqualifikation
Die Grundlage für die Prüfung der Eignungskriterien und Bewertung der Zuschlagskriterien bilden ausschliesslich die Angaben der Bewerbenden im Eingabeformular Präqualifikation / Antrag auf Teilnahme (Unterlage PQ02). Die Dokumentation der Referenzen hat ausschliesslich auf dem vorgegebenen Formular und dem Darstellungsraster der Unterlage PQ02 zu erfolgen. Zusätzliche Beschriebe oder Dokumentationen sind nicht zugelassen und werden für die Beurteilung nicht berücksichtigt.



3.7.1. Genereller Ablauf der Präqualifikation

Die Prüfung und Bewertung der Bewerbungen erfolgt in zwei Schritten:

- Schritt 1: Formelle Prüfung und Prüfung der Eignungskriterien (vgl. Ziff. 3.7.2 und 3.7.3)
- Schritt 2: Bewertung und Selektion anhand der Zuschlagskriterien (vgl. Ziff. 3.7.4)

3.7.2. Formerfordernis (Ausschlusskriterium)

Die Teilnahmeanträge (Bewerbungsdossiers) müssen folgende formalen Kriterien erfüllen:

- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Unterzeichnung des Eingabeformulars und der Selbstdeklaration

3.7.3. Eignungskriterien EK (Ausschlusskriterium)

Angebote, inklusive aller geforderten Nachweise werden zur Bewertung zugelassen, wenn die nachfolgenden Bedingungen der Eignung erfüllt sind. Die ausschreibende Stelle behält sich vor, Angaben zu überprüfen und Referenzpersonen zu kontaktieren. Die Kriterien werden als erfüllt oder nicht erfüllt bewertet. Werden die Kriterien nur teilweise und/oder unzureichend erfüllt, führt dies zum Ausschluss vom Ausschreibungsverfahren.

EK Architektur

Drei einzureichende Referenzprojekte des Architekturbüros dokumentiert gemäss Unterlage PQ02, mit nachfolgenden Bedingungen:

- Bei zwei von drei Referenzen muss das Gebäude fertiggestellt sein und der Bezug nicht länger als 10 Jahre.
- Bei zwei von drei Referenzen mit vergleichbarer Komplexität. Die Komplexität wird aufgrund des Schwierigkeitsfaktors $n = 1.0 / 1.1$ Baukategorie IV/V nach der Honorarordnung SIA 102 / 2014 beurteilt.
- Eine der Referenzen soll den Umgang mit Mischnutzungen Wohnen z.B. mit Dienstleistung und / oder Gewerbe nachweisen.

Ausgenommen von den EK Architektur sind Nachwuchsbüros (vgl. Ziffer 3.2).

EK Landschaftsarchitektur

Ein einzureichendes Referenzprojekt des Landschaftsarchitekturbüros dokumentiert gemäss Unterlage PQ02, mit nachfolgenden Bedingungen:

- Fertiggestellte Aussenraumgestaltung und Referenz nicht älter als 10 Jahre.

3.7.4. Zuschlagskriterien ZK (Auswahlkriterium)

Im Eingabeformular (Unterlage PQ02) ist in kurzen Worten die Aufgabenstellung des Referenzobjektes aufzuzeigen und zu begründen, warum das Referenzobjekt geeignet ist, um die geforderte Qualifikation für die vorliegende Aufgabe zu zeigen.

Dabei werden folgende Teilkriterien bewertet und gewichtet:

Architektur

Grundlagen

Gewichtung 75%

3 Referenzprojekte der Firma

Bewertungskriterien

- Architektonische Qualitäten, Dorfkerneentwicklung
- vergleichbare Komplexität
- Umgang mit Mischnutzungen Wohnen/Dienstleistung



Nachwuchsbüros werden nach dem Innovationspotenzial der eingereichten Referenzprojekte beurteilt (vgl. Ziffer 3.2).

Landschaftsarchitektur
Grundlagen

Gewichtung 25%
1 Referenzprojekt der Firma

Bewertungskriterien

- Aussenräumliche Qualitäten, Dorfkernentwicklung

3.8. Vorprüfung

Die formelle Vorprüfung der Eingaben zur Präqualifikation wird durch die Büro für Bauökonomie AG vorgenommen.

3.9. Beurteilung und Selektion

Die Beurteilung zur Selektion von 4-5 Architekturbüros für die Teilnahme am Studienauftrag erfolgt durch das Beurteilungsgremium, mit anschliessender Empfehlung an die Auftraggeberin. Der Entscheid zur Teilnehmerauswahl wird durch die Auftraggeberin getroffen.

3.10. Entschädigung Präqualifikation

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

3.11. Rechtsschutz

Die Gemeinde Egolzwil erlässt nach Abschluss der Präqualifikation und nach Abschluss des Studienauftrags eine beschwerdefähige Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung.



4. Termine und Unterlagen Präqualifikation

- 4.1. Terminübersicht
- | | |
|---|---------------------------|
| Ausschreibung der Präqualifikation | Dienstag, 27. Mai 2025 |
| Einreichung der Präqualifikationsunterlagen | Donnerstag, 10. Juli 2025 |
| Auswahl Teilnehmende und Mitteilung | September 2025 |

- 4.2. Unterlagen zur Präqualifikation
Sämtliche Unterlagen können ab Dienstag, 27. Mai 2025 auf www.simap.ch heruntergeladen werden.

Nr.	Unterlage	Format
PQ 1	Programm zur Präqualifikation	PDF
PQ 2	Eingabeformular Präqualifikation / Antrag auf Teilnahme	Excel
PQ 3	Konzept Dorfkernentwicklung 03.01.2025	PDF

- 4.3. Einzureichende Unterlagen
Die Bewerbenden haben zur Teilnahme an der Präqualifikation folgende Unterlagen in Papierformat (1-fach) und digital (PDF) einzureichen:

Nr.	Einzureichende Unterlagen PQ	Datei-Format
PQ 2	Eingabeformular Präqualifikation	Vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Eingabeformular Präqualifikation / Antrag auf Teilnahme (PQ 2)
	Bewerbungsdokumentation im Format 84 x 90 cm (Querformat)	Bewerbungsdokumentation im Format 84 x 90 cm (Querformat), gerollt oder in Kartonmappe (siehe Unterlage PQ2, Register G0, Anordnung Dokumentation)
	Digitale Datenabgabe	Die digitale Datenabgabe des Eingabeformulars (als Excel-Datei) und der Bewerbungsdokumentation (als PDF-Datei) erfolgt über die Onlineplattform Benutzer: Egolzwil Passwort: Dorf kern

Die Eingaben sind mit dem Vermerk **Präqualifikation Studienauftrag Dorf kernentwicklung Egolzwil** zu beschriften.



4.4. Abgabetermin und Eingabeort

Eingabetermin für alle Präqualifikationsunterlagen: Donnerstag, 10. Juli 2025, 16.00 Uhr

Eingabeort für sämtliche Unterlagen: Büro für Bauökonomie AG
Am Mattenhof 14
6010 Kriens

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag: 08.00 – 12.00, 13.30 – 17.00 Uhr

Freitag: 08.00 – 12.00, 13.30 – 16.00 Uhr

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



5. Termine und Unterlagen Studienauftrag (orientierend)

5.1.	Terminübersicht	
	Versand Programm und Unterlagen zum Studienauftrag	Dienstag, 21. Oktober 2025
	Begehung vor Ort, Abgabe Modellgrundlage	Donnerstag, 30. Oktober 2025
	Fragenstellung via Onlineplattform	Donnerstag, 06. November 2025
	Fragenbeantwortung auf Onlineplattform	ab Dienstag, 08. November 2025
	Zwischenbesprechung	Dienstag, 16. Dezember 2025
	Rückmeldung Zwischenbesprechung	bis Donnerstag, 08. Januar 2026
	Abgabe Planunterlagen	Mittwoch, 25. Februar 2026
	Abgabe Modelle	Mittwoch, 11. März 2026
	Beurteilung, Entscheid	März 2026
	Bericht und Information Teilnehmende	April/Mai 2026

- 5.2. Versand der Unterlagen
Sämtliche Unterlagen gemäss Ziffer 5.10, mit Ausnahme der Modellgrundlage (Unterlage 05), werden den Teilnehmenden am Dienstag, 21. Oktober 2025 zum Download bereitgestellt.

[Onlineplattform](#)

Benutzer: Egolzwil

Passwort: XX

- 5.3. Begehung / Modellabgabe
Eine gemeinsame Begehung ist am Donnerstag, 30. Oktober 2025, 14.00 Uhr vorgesehen. Der Treffpunkt befindet sich vor der Gemeindeverwaltung Egolzwil am Dorfchärm 1, 6243 Egolzwil. Anlässlich der Begehung wird den Teilnehmenden die Modellgrundlage (Unterlage 05) ausgehändigt.

- 5.4. Fragenstellung, Fragenbeantwortung
Fragen zur Aufgabenstellung und zum Verfahren sind ausschliesslich über folgende Onlineplattform bis Donnerstag, 06. November 2025 zu stellen. Die Fragen werden über die Plattform direkt der Verfahrensbegleitung zugestellt.

[Onlineplattform](#)

Benutzer: Egolzwil

Passwort: XX

Den Teilnehmenden werden ab Dienstag, 08. November 2025 die Antworten zu allen eingegangenen Fragen als verbindliche Ergänzung zum vorliegenden Verfahrensprogramm auf der oben genannten Plattform zum Herunterladen zur Verfügung gestellt.

- 5.5. Zwischenbesprechung
Um offene konzeptspezifische Fragen bereinigen zu können, findet am Dienstag, 16. Dezember 2025 eine individuelle Zwischenbesprechung anhand der ersten Lösungsansätze statt. Die Zwischenbesprechung wird auf der Grundlage von Volumendispositionen ersten Grundrissdispositionen vorgenommen. Für die präsentierten Lösungsansätze ist die gewünschte Dichte anhand der anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) abzuleiten (Ziffer 6.5).

Ort: Mangerie, Gehren, 6243 Egolzwil



Zeitplan: 08.30 h Team 1
09.45 h Team 2
11.00 h Team 3
14.00 h Team 4
15.15 h Team 5

Einsatzmodell, Projektor, Laptop und Projektionsleinwand stehen für die Präsentation vor Ort zur Verfügung. Die Präsentation dauert maximal 20 Minuten, weitere 10 Minuten stehen für Fragen und Diskussion zur Verfügung. Dem Beurteilungsgremium ist bis XX ein digitales Handout der Präsentation abzugeben (per E-Mail an lea.kiser@bfbag.ch).

Wenn sich Fragen von allgemeiner Verbindlichkeit ergeben, werden diese protokolliert und allen Teilnehmenden mit den Antworten zugestellt. Fragen zur Konzeption werden jedem Teilnehmenden individuell durch das Beurteilungsgremium bis am Donnerstag, 08. Januar 2026 beantwortet.

5.6. Schlusspräsentation
Auf eine Schlusspräsentation wird verzichtet.

5.7. Beschriftung
Das Verfahren wird unter Namensnennung durchgeführt. Sämtliche einzureichende Unterlagen sind mit dem **Teamnamen** und dem Vermerk **Studienauftrag Dorfkernentwicklung Egolzwil** zu beschriften.

5.8. Unterlagen zum Studienauftrag
Den Teilnehmenden werden die im folgenden aufgezählten Unterlagen zur Verfügung gestellt. Sie stehen ab XX unter [Unterlagen](#) zum Herunterladen bereit (Benutzer und Passwort siehe Ziffer 5.4).

Nr.	Unterlage	Format
01	Programm zum Studienauftrag	PDF
02	Raumprogramm	PDF
03	Situation und Geländeaufnahmen	dwg
04	Plan bestehendes Schulhaus inklusive bestehende Zivilschutzanlage	PDF / dwg
05	Konzept Dorfkernentwicklung 03.01.2025	PDF
06	Geologisches Gutachten (Nachbargrundstück) 12.04.2013	PDF
07	Modellgrundlage M 1:500, Gutschein für Modellbezug	
08	Mengengerüst zur Selbstdeklaration	Excel, PDF
09	Vorlage Verfassendenblatt	Word

Weiter sind Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Vorschriften und Normen aus Ziffer 6.2+6.3 Rahmenbedingungen und Planvorgaben zu entnehmen.



che Darstellungen (Aussenansichten, Innenansichten sind nicht erforderlich)

Eine Visualisierung oder Darstellung vom Dorfplatz ist gewünscht.

- Erläuterungen, vorzugsweise Darstellung in Schemata
- Mit Aussagen zu
- städtebaulichem Konzept mit spezifischen Aussagen zur Verträglichkeit der Höhenentwicklung
 - Nachweis Dichte (aGbF)
 - architektonischem Konzept
 - Dorfkerngestaltung mit Aussenraum
 - Farb- und Materialisierungskonzept, Fassadengestaltung und Innenraum
 - Konzept Gebäudetechnik mit Angaben zu Energie und Nachhaltigkeit
 - Verkehrskonzept mit Angaben zur Erschliessung und den Parkplätzen
- Soweit sinnvoll sind die Informationen mit Schemata zu ergänzen bzw. darzustellen

5.10.2. EDV-Daten

Die digitale Datenabgabe mit allen eingereichten Unterlagen als PDF erfolgt über die [Onlineplattform](#)

Benutzer: Egolzwil
 Passwort: XX

Inhalt	Informationsinhalt	Datei-Format
Abgabepläne	in Originalgrösse A0 und in A3 in der Datenmenge reduziert (die Abgabepläne sind in einer pdf-Datei abzugeben, pro Abgabeplan eine pdf-Datei ist nicht erwünscht).	pdf
	für den Jurybericht jeder Plan als Bilddatei ohne Vektorgrafiken	
Mengengerüst	Ausgefüllte Unterlage 08 mit <ul style="list-style-type: none"> • Flächen zur Kostenermittlung • Flächennachweis (insbesondere HNF) nach SIA 416 / 2003 • Wohnungsspiegel Die Angaben sind jeweils mit nachvollziehbaren Schemata 1:500 in einem separaten Dokument (A3 / A4) nachzuweisen.	pdf Excel



5.10.3. Verfasserkuvert

Inhalt	Informationsinhalt	Datei-Format
Verfasserblätter	Ausgefüllte Unterlage 09 Verfassenendenblatt mit allen beteiligten Mitarbeitenden.	pdf

5.10.4. Modell

Inhalt	Informationsinhalt	Datei-Format
Gipsmodell	1:500 in weiss gehalten, auf abgegebener Unterlage	-

5.11. Abgabetermin und Eingabeort

Eingabetermin für die Schlussabgabe: Mittwoch, 25. Februar 2026, 16.00 Uhr

Eingabeort für die physischen Unterlagen: Büro für Bauökonomie AG
Am Mattenhof 14
6010 Kriens

Öffnungszeiten:
Montag bis Donnerstag: 08.00 – 12.00, 13.30 – 17.00 Uhr

Freitag: 08.00 – 12.00, 13.30 – 16.00 Uhr

Eingabeort für die digitalen Unterlagen: Die digitale Datenabgabe erfolgt über die [Onlineplattform](#)

Benutzer: Egolzwil

Passwort: XX

Abgabetermin Modelle:

Mittwoch, 11. März 2026

Abgabeort Modelle:

Gemeindeverwaltung Egolzwil

Gemeindekanzlei

Dorfchärm 1

6243 Egolzwil

Montag: 08.00 – 12.00

Dienstag: 08.00 – 12.00, 13.30 – 16.00 Uhr

Mittwoch: 08.00 – 12.00

Donnerstag: 08.00 – 12.00, 13.30 – 16.00 Uhr

Freitag: 08.00 – 12.00

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



6. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (orientierend)

6.1. Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter des Studienauftrags umfasst die in Abbildung 3 dargestellte Fläche. Beim Bearbeitungsperimeter 1 handelt es sich namentlich um die Parzellen Nrn. 24 (private Eigentümerschaft) und die Gemeindegrundstücke Nrn. 18, 21 und 22, wobei der östliche Teil des Schulhausplatzes (Parz. Nr. 18) nicht Bestandteil des Bearbeitungsperimeters ist. Der Bearbeitungsperimeter 2 umfasst das Grundstück Nr. 532, welches ebenfalls der privaten Eigentümerschaft gehört.

Generell sind hochwertige freiräumliche Lösungen gegenüber den öffentlichen Räumen im Betrachtungsperimeter vorzusehen (Kantonsstrasse, östlicher Schulhausplatz, Übergang Freiräume nördlich des Schulhauses).

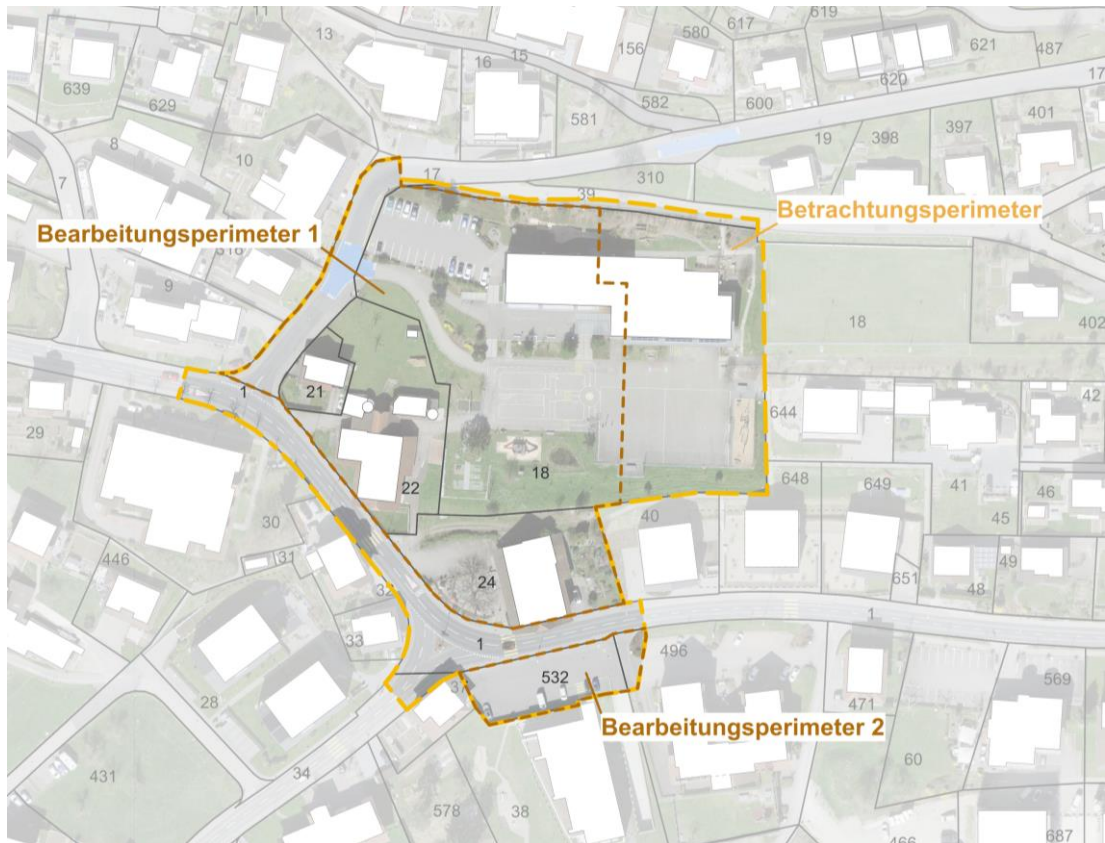


Abbildung 3: Übersicht Bearbeitungsperimeter (rote Strichlinie), Grundstücksgrenzen gem. amtlicher Vermessung Stand 04.09.23 Quelle: stadtlandplan

6.2. Baurechtliche Vorgaben

Stand der Ortsplanung

Die laufende Gesamtrevision der Gemeinde Egolzwil befindet sich derzeit in der Genehmigungsprozess beim BUWD des Kantons Luzern. Die Genehmigung ist im Verlaufe des Jahres 2025 zu erwarten, wobei für den Betrachtungsperimeter keine kritischen Inhalte bekannt sind.

Zukünftig wird das Areal unterteilt in die Kernzone A sowie die Zone für öffentliche Zwecke im Bereich des Schulhauses. In der Kernzone A sind die Gebäudevolumen darauf auszulegen, dass



eine gute Eingliederung sowie Stärkung des Dorfkerns erreicht wird. Es gilt eine Pflicht zur Ausgestaltung und Nutzung der Erdgeschosse für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen ggü. der Dorfstrasse. Ausserdem ist eine generelle Satteldachpflicht vorgesehen. Die detaillierten Bestimmungen sind dem [Bau- und Zonenreglement](#) (Art. Nrn. 12, 13 und 23) zu entnehmen.

Abweichung der Satteldachpflicht:

Grundsätzlich erachtet die Steuerungsgruppe die Satteldachpflicht als wegleitend. Abweichungen davon sind nicht ausgeschlossen, sie sind jedoch im Studienauftrag gut zu begründen. Nachgelagert wären die entsprechenden BZR-Vorgaben im entsprechenden Verfahren anzupassen. Generell ist bezüglich Dachlandschaft das Ausarbeiten einer aus Sicht der teilnehmenden Teams städtebaulich optimalen Lösung gewünscht.

Parzellierung und Zonierung im Projekt Dorfkerneentwicklung

Das Areal soll ohne Berücksichtigung der heutigen Parzellen- und Zonengrenzen beplant werden. Das Siegerprojekt des Studienauftrags wird anschliessend mit einem Gestaltungsplan rechtlich gesichert. Parallel dazu soll in einer Teilrevision der Ortsplanung die Bereinigung der Zonengrenzen vorgenommen werden. Mit Ausnahme des Schulhauses (Zone für öffentliche Zwecke) werden die Bauten der Kernzone A zugeordnet werden.



Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan , Quelle: stadtlandplan



- 6.3. Gesetzliche Grundlagen
Für die Bearbeitung der gestellten Aufgabe haben neben 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 2025

[Planungs- und Bauverordnung \(PBV\) SRL 736](#)

vom 29. Oktober 2013, Stand 01. Januar 2025

Reglement der Gemeinde Egolzwil

[Bau- und Zonenreglement](#)

an der Gemeindeversammlung vom 4. September 2024 beschlossen

Hindernisfreie Bauten

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

Brandschutzvorschriften

Die [Brandschutzvorschriften VKF](#) (inkl. Hochhaus) werden als verbindlich vorausgesetzt.

Schweizerische Brandschutzvorschriften 2015

- 6.4. Raumordnung/Städtebau
Einordnung in Ortsbild
Mit der Dorfkerneentwicklung Egolzwil wird der zukünftige Ortskern der Gemeinde entwickelt. Dieser darf einen neuen, zeitgemässen Charakter aufweisen, soll sich aber dennoch in das gewachsene Ortsbild einfügen und entsprechend sorgfältig beplant werden.

Vernetzte, öffentliche Räume und Plätze

Die wichtigen öffentlichen Räume und Plätze im Dorfzentrum werden gesichert und miteinander auf attraktive Weise vernetzt und aufgewertet. Dazu gehören insbesondere der Schulhausplatz und der Vorplatz des ehemaligen Gasthauses St. Anton. Im Bereich des heutigen Parkplatz vis-à-vis des St. Anton-Gebäudes ist eine umfassende Aufwertung notwendig.

Durchwegung

Eine attraktive Direktverbindung zwischen dem topografisch «oberen» Bereich (Schulareal) und dem «unteren» (St. Anton) soll das Areal zusammenführen und die beiden Teile miteinander in Beziehung setzen. Die neue Wegführung stärkt die rückwärtige, von der Hauptverkehrsachse abgewandte Achse zwischen Hang, Schule und Gemeindeverwaltung.

Dorfplatz

Der heutige Vorplatz des St. Anton-Gebäudes bzw. die ehemalige Gartenwirtschaft des Gasthauses mit den Kastanienbäumen soll zum neuen Dorfplatz ausgebaut und aufgewertet werden. Dieser soll optimal in die Siedlung eingebunden sein und von allen Seiten über direkte und attraktive, öffentliche Wege erreichbar sein.



Natürliche Terrassierung

Die natürlich vorhandene Terrassierung wird beibehalten und für eine Abstufung des Areals genutzt.

Fokus auf Neubauten

Bei den in der Volumenstudie «Konzept Dorfkerneentwicklung» vorgesehenen Bauten handelt es sich um Neubauten. Die bestehenden Gebäude auf den Parz. Nrn. 21, 22 und 24 sollen zurückgebaut werden. Die Neubauten orientieren sich in ihrer Stellung und dem Volumen an der Bestvariante gem. erarbeiteter Volumenstudie.

6.5. Bebauung

Generell kann der Bearbeitungsperimeter der Topografie folgend in einen «oberen», «mittleren» und «unteren» Baubereich unterteilt werden: Der «untere» Baubereich umfasst die Bebauung auf dem Niveau des heutigen St. Anton-Gebäudes. Der «mittlere» Baubereich bezieht sich auf die zu ersetzenden Gebäude auf Parz. Nrn. 21 und 22. Der «obere» Baubereich ist im Bereich des heutigen Parkplatzes des Schulhauses zu verorten.

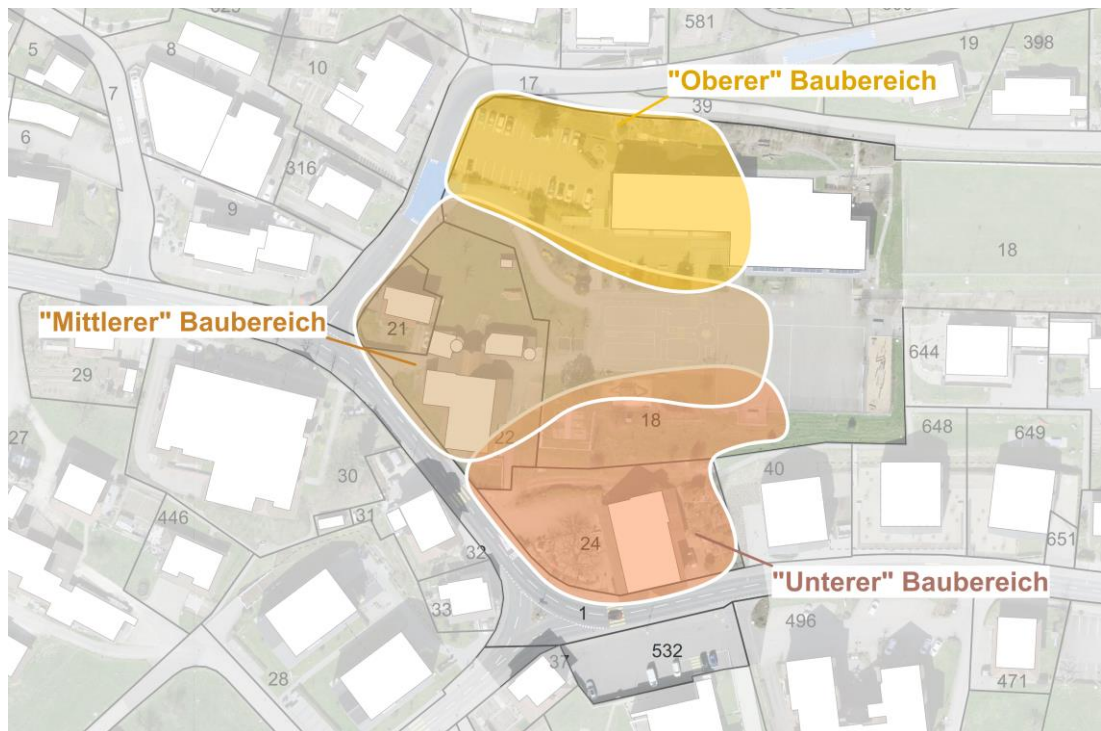


Abbildung 3: Übersicht schematische Baubereiche, Quelle: stadtlandplan

«Unterer» Baubereich

Die Bauten des «unteren» Baubereichs sind auf den Dorfplatz ausgerichtet. Von grosser Bedeutung ist eine einladende Gestaltung der Hauptfassaden sowie die Anordnung von publikumswirksamen, auf den Platz ausgerichteten Nutzungen.

Zum «unteren» Baubereich ist zudem die bestehende Hangkante zuzurechnen. Die natürliche Terrasse ist für die Planung eines Sockelgeschosses zu nutzen, welches den Dorfplatz in nördlicher Richtung abschliesst und gleichzeitig eine gute Möglichkeit bietet, den Höhenunterschied zwischen dem «unteren» Baubereich und dem Schulhausplatz zu überwinden und eine attraktive Direktverbindung für Zufussgehende zu schaffen. Das Sockelgeschoss soll für Räumlichkeiten,



die zur Belebung des Dorfplatzes beitragen, vorgesehen werden und entsprechend auf den Dorfplatz ausgerichtet sein. Die Räumlichkeiten sind optimal ins Gelände zu integrieren und sollen eine Verbindung zwischen den Hauptbauten, dem Sockelgeschoss und der Einstellhalle zulassen. Synergiemöglichkeiten sind aufzuzeigen (vgl. Ziffer 6.8).

«Mittlerer» Baubereich

Die Gebäude des mittleren Baubereichs sind räumlich von den Bauten mit Nutzungen von öffentlichem Interesse im «unteren» Baubereich abgetrennt zu realisieren. Die Gebäudestellung, -volumetrie und -gestaltung hat dem Terrain gerecht zu werden. Die Zufahrt zur zentralen Einstellhalle ist in eine der Bauten des «mittleren» Baubereichs optimal zu integrieren.

«Oberer» Baubereich

Im «oberen» Baubereich ist ein dreigeschossiger Schulhaus-Ergänzungsbau vorgesehen (ab Niveau Parkplatz). Ein baulicher Anschluss ans bestehende Schulhaus ist vorzusehen.

Es ist zudem zu prüfen, ob ein Absenken des Schulgebäudes um ein Geschoss (teilweise Abgrabung und Planung ab Niveau Haupteingang Schulhaus) eine bessere Lösung ergibt (funktional, städtebaulich). Dabei sind die Zufahrt zum Schulhausplatz sowie die Anforderungen an die Nutzungen (insb. Aussenraum) zu berücksichtigen.

Es ist zudem zu prüfen, ob die bestehende Zivilschutzanlage Richtung Schulhausneubau erweitert werden kann.

Einstellhalle

Die Einstellhalle ist unter dem westlichen Teil des Schulhausplatzes zu planen. Im östlichen Bereich des Schulhausplatzes ist eine Unterbauung aufgrund von 12 Erdsonden nicht oder nur unter umfassenden Anpassungen möglich. Gleichzeitig sind übergeordnete Zivilschutzräumlichkeiten vorzusehen, die über die aus der Wohnnutzungen hergeleiteten Schutzplätze hinausgehen (vgl. Ausführungen unter Ziffer 6.15).

Erhaltenswertes St. Anton-Gebäude

Das heutige St. Anton-Gebäude ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswertes Gebäude eingetragen. Abklärungen haben gezeigt, dass die Bausubstanz verschiedene Schwächen aufweist. Ausserdem wäre eine Umnutzung aufgrund der niedrigen Geschosshöhen ein schwieriges Unterfangen und nicht wirtschaftlich. Die Setzung des Gebäudes mit der Nähe zur Kantonsstrasse wird auch als nicht ideal eingestuft. Deshalb ist auch an diesem Ort ein Neubau vorzusehen.

Topografische Einordnung

Die Bebauung ist gut in die Topografie einzubinden. Die Gebäudestellung und -staffelung der vorgesehenen Baukörper folgt massgeblich dem bestehenden Gelände.

Fassaden- und Dachgestaltung

Die Fassadengestaltung wird für den Studienauftrag grösstenteils den bearbeitenden Teams überlassen. Bei der Dachgestaltung ist eine Abweichung von der Satteldachpflicht gem. BZR denkbar, muss jedoch gut begründet werden. Es liegt an den teilnehmenden Teams, gute städtebauliche und architektonische Lösungen mit ansprechender Gesamtwirkung zu entwerfen. Die Erdgeschosse haben eine gut sichtbare Adressierung zum umliegenden Strassen- und Aussenraum aufzuweisen. Sie sind zudem mit einer gegenüber den Normalgeschossen grösseren lichten Raumhöhe von 3 m vorzusehen.



Etappierung

Es ist eine sinnvolle Etappierung der Gesamtüberbauung vorzuschlagen, wobei die private Eigentümerschaft den schnellsten Umsetzungshorizont anstrebt. Sobald das Hauptgebäude auf Parz. Nr. 22 abgebrochen wird, sind für die Tagesstruktur Räumlichkeiten während der ganzen Bau-phase zur Verfügung zu stellen.

Strassenabstand Nebikerstrasse

Im Bereich der Nebikerstrasse ist der Raum für eine Verbreiterung des Strassenquerschnitts auf 11.0 m zu sichern (ca. 2 m ab bestehendem Trottoir auf Parz. Nrn. 21, 22 und 24). Zusätzlich ist ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

Gewünschte Dichte

Aus der Volumenstudie «Konzept Dorfentwicklung» haben sich für die drei Baubereiche untenstehende (grob hergeleiteten) anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) ergeben. Die sich daraus ergebenden Dichten werden als verträglich eingestuft. Generell sind Abweichungen davon zulässig. Eine höhere bauliche Dichte soll den Grundsatz berücksichtigen, dass ein hoher Freiflächenanteil zu erhalten ist.

- «unterer» Bereich: 740 m² aGbF (2 Gebäude à 360 m² bzw. 380 m²)
- «mittlerer» Bereich: 765 m² aGbF (2 Gebäude à 300 m² bzw. 465 m²)
- «oberer» Bereich: 380 m² aGbF (1 Gebäude, Schulhaus)
- Hinweis: Sockelgeschoss und eingeschossige Bauten nicht eingerechnet.

6.6. Nutzungen

Publikumsorientierte Nutzungen

Die Bauten im «unteren» Bereich sollen mit publikumsorientierten öffentlichen bzw. gewerblichen Erdgeschossnutzungen einen massgebenden Beitrag zur Belebung des Dorfplatzes leisten. Im Bereich der publikumsorientierten Nutzungen ist eine gegenüber den Normalgeschossen grössere lichte Raumhöhe von 3 m vorzusehen.

Tagesstruktur

Im westlichen Teil des «unteren» Bereichs besteht die Möglichkeit, das zweite OG des zu planenden Gebäudes direkt auf den Pausenplatz der Schule auszurichten. Es ist für Räumlichkeiten der Tagesstruktur vorzusehen. Es ist eine gegenüber den Normalgeschossen grössere lichte Raumhöhe von 3 m vorzusehen. Zusammen mit dem geplanten Multifunktionalraum bestehen Synergiemöglichkeiten, welche durch die teilnehmenden Teams im Studienauftrag konzeptionell auszuarbeiten sind.

Multifunktionalraum

Das Sockelgeschoss ist auf den Dorfplatz ausgerichtet. Es soll für die Realisierung eines Multifunktionalraums genutzt werden. Das Sockelgeschoss kann sinnvollerweise die verschiedenen Gebäude und evtl. die Einstellhalle zusammenführen. Die entstehenden Synergiemöglichkeiten mit anderen Nutzungen sind durch die teilnehmenden Teams im Studienauftrag konzeptionell auszuarbeiten. Durch die Lage im Terrain ist eine gute Belichtung sicherzustellen. Es ist eine gegenüber den Normalgeschossen grössere lichte Raumhöhe von 3 m vorzusehen. Die Freitreppe zwischen Gebäude ist im Bereich des Sockelgeschosses Richtung Schulhausplatz weiterzuführen.

Schulnutzungen

Beim Gebäude im Bereich des «oberen» Baubereichs handelt es sich um einen Schulhausneubau. Im Erdgeschoss soll ein Kindergarten einem entsprechenden, altersgerecht gestalteten Aussenbereich vorgesehen werden. Der Aussenbereich soll für den zweiten Kindergarten im heutigen



Schulhaus ebenfalls einfach zugänglich sein.

Im ersten und zweiten OG des Neubaus sollen mind. ein Klassenzimmer/Lernlabor und ein Raum für diverse Nutzungen (Multifunktionalraum Schule) realisiert werden.

Die Gebäudegrösse kann im Bereich des heutigen Parkplatzes optimiert werden, wobei 4-6 Kurzzeitparkplätze im westlichen Bereich des Parkplatzes sicherzustellen sind. Im Sinne eines «Finkenschulhauses» ist ein baulicher Anschluss ans bestehende Schulhaus vorzusehen. Es soll geprüft werden, wie das bestehende Schulhaus angebunden werden kann, um eine hindernisfreie Erschliessung sicherzustellen.

Wohnungsangebot

In den Neubauten ist ein breites Wohnungsangebot für alle Altersgruppen vorzusehen, welches zu einer guten Durchmischung beiträgt. Insbesondere soll ein Angebot für Alterswohnen vorgesehen werden. Synergiemöglichkeiten mit Gemeinschaftsräumen, etc. im ganzen Perimeter sind zu eruieren.

6.7. Raumprogramm

Aus der Volumenstudie «Konzept Dorfkernentwicklung» haben sich untenstehende (grob hergeleiteten) Hauptnutzflächen für Spezialnutzungen ergeben. Diese sind als Richtwerte für die Konzeptionierung und Planung beizuziehen. Es ist zusätzlich das Raumprogramm gemäss Beilage 02 zu berücksichtigen.

- Minimale HNF Schule und Kindergarten: 569 m²
- Minimale HNF Tagesstruktur: 230 m²
- Minimale HNF öffentliche Nutzung (Multifunktionalraum): 150 m² (ohne Lagerräume Vereine)
- Minimale HNF Gewerbe: Die Hälfte aller Erdgeschossflächen bzw. ebenerdigen Flächen des unteren und mittleren Baubereichs

Übersicht Räumlichkeiten Schulhaus-Neubau

Im Schulhaus-Neubau (Gebäude F) sind mind. folgende Räumlichkeiten vorzusehen:

- Zwei Kindergarten, inklusive kindergartenzugeordnetem Aussenraum
- Ein als Klassenzimmer oder Lernlabor nutzbarer Raum
- Eine Bibliothek mit Arbeitsplätzen
- Ein Fachzimmer für Musik, Textiles, Gestalten, ICT etc.
- Zugehörige Nebenräume wie Gruppenräume, Garderoben, etc.

Übersicht Räumlichkeiten Tagesstruktur

Für die Tagesstruktur sind mind. folgende Räumlichkeiten vorzusehen:

- Hausaufgabenraum
- Spiel- und Freizeitraum
- Essensraum
- Kleine Küche
- Büro Leitung
- Ruheraum
- Möglichkeit für Umnutzung der Tagesstruktur in Klassenräume ist vorzusehen

Anforderungen an den Multifunktionalraum

An den Multifunktionalraum (Sockelgeschoss) werden folgende Anforderungen gestellt:

- Modulare Konzeption: Raum für verschiedene Bedürfnisse wie Sport- und Musiknutzungen,



- Vereinsaktivitäten oder Sitzungen/Versammlungen
- Räume sollen unterteilt werden können, parallele Nutzung von kleineren Flächen
- Bodenbelag und Akustik sind für Musik und Sportnutzungen auszulegen
- Abschliessbare, angrenzende Lagerräume für Vereine
- Küche, WC
- Es ist eine gegenüber den Normalgeschossen grössere lichte Raumhöhe von 3 m vorzusehen.
- Synergiemöglichkeiten mit anderen Nutzungen sind zu eruieren.

Anforderungen an öffentliche Nutzungen / Gewerbenutzung

Die für öffentliche bzw. gewerbliche Nutzungen vorzusehenden Flächen sind darauf auszurichten, dass sie zu einer Belebung des Dorfplatzes beitragen. Die Räumlichkeiten sind flexibel nutzbar und mit einfachen Strukturen auszustatten. Sie sind sinnvoll zu unterteilen, wobei eine flexible Anpassung der Unterteilung an die jeweilige Nutzung möglich sein soll. Es ist eine gegenüber den Normalgeschossen grössere lichte Raumhöhe von 3 m vorzusehen.

Die gewerblichen und öffentlichen Nutzungen sind im «unteren» Bereich in den Erdgeschossen gegen den Dorfplatz hin anzuordnen (vgl. Ziffer 6.6, publikumsorientierte Nutzungen). Die übrigen Gewerbeflächen müssen nicht zwingend im Erdgeschoss angeordnet werden. Im Rahmen des Studienauftrags ist aufzuzeigen, wie mit den übrigen Erdgeschossflächen umgegangen wird. Bei Wohnnutzungen ist insbesondere der Umgang mit den Themen Belichtung und Einblick aufzuzeigen. Daneben steht die Auftraggeberschaft aber auch innovativen Lösungen für das Erdgeschoss, die der Belebung des Quartiers dienen, Gemeinschaft bilden und Treffpunktfunktion übernehmen können, offen gegenüber.

Wohnungsmix

	2.5-Zimmer	3.5-Zimmer	4.5-Zimmer	5.5-Zimmer
Anteile «unterer» Bereich	10 %	40 %	40 %	10 %
Anteile «mittlerer» Bereich	30 %	30 %	30 %	10 %

Anforderungen an die Wohnräumlichkeiten

Innerhalb des Perimeters sind kleinere bis mittlere Mietwohnungen zu planen. Der Wohnungsmix ist im detaillierten Raumprogramm Unterlage 02 abgebildet. Grundsätzlich wird eine gute Durchmischung über den ganzen Studienauftragsperimeter angestrebt. Jede Wohnung erhält einen funktionell gut nutzbaren und möglichst gedeckten Aussenraum (Sitzplatz, Balkon, Loggia).

Grundsätzlich ist ein einfacher bis mittleren Standard zu planen. Die Zielgruppen der Wohnungen sind:

- Singles und Paare jeden Alters
- Kleinfamilien



	Kleinwohnungen 2.5-Zimmer	Mittlere Wohnung 3.5-Zimmer	Grosse Wohnung 4.5-Zimmer	Grosse Wohnung 5.5-Zimmer
Essen / Wohnen	1 25 - 35 m ²	1 30 - 35 m ²	1 35 - 45 m ²	1 35 - 45 m ²
Küche	1 4-6 Elemente	1 5-7 Elemente	1 7-11 Elemente	1 7-11 Elemente
Zimmer 1	1 14 - 16 m ²	1 14 - 16 m ²	1 14 - 16 m ²	1 14 - 16 m ²
Zimmer 2-3		1 12 - 14 m ²	2-3 12 - 14 m ²	3-4 12 - 14 m ²
Nasszelle 1	1 WC / DU	1 WC / DU	1 WC / Bad	1 WC / Bad
Nasszelle 2			1 WC / DU	1 WC / DU
Réduit	1 2 - 4 m ² od. Ein- bauschrank mit Waschturm	1 3 - 5 m ² mit Waschturm	1 4 - 6 m ² mit Waschturm	1 4 - 6 m ² mit Waschturm

Zimmer

Für die Mietwohnungen wird in Bezug auf Raumprogramm, Materialisierung und Ausstattung ein einfacher bis mittleren Standard angestrebt. Eine sinnvolle Nutz- und Möblierbarkeit der Wohnungen ist elementar. Zimmer sollten daher eine lichte Breite von mindestens 3.0 m und eine Fläche von mindestens 12m² aufweisen. Weiter sollte jede Wohnung über einen Garderobenbereich verfügen, der der Wohnungsgrösse gerecht wird, und Stauraummöglichkeiten bietet.

Küchen

Die Küchen sollen entsprechend der Wohnungsgrösse funktional ausgestattet sein und haben einen angemessenen Stauraum zu bieten. Sie sind als gut nutzbare Arbeitsplätze mit ausreichend Arbeitsfläche zu konzipieren. Es sind sowohl offene als auch geschlossene Küchen denkbar. Statt Halbzimmern oder Essnischen können auch grosse Wohnküchen geplant werden. Die Küchen sollen natürlich belichtet werden.

Waschen

Sämtliche Wohnungen werden mit einem Waschturm (Waschen / Trocknen) in den Réduits ausgestattet.

Aussenräume / Balkon / Loggien

Jede Wohnung soll über einen privaten Aussenraum verfügen. Nebst Grösse und Proportionen der Aussenräume (gute Möblierbarkeit, minimale Tiefe 2.0m) sind auch Aspekte wie Ein- / Aussicht und ein hohes Mass an Privatsphäre zu beachten. Die privaten Aussenräume richten sich nach folgenden Mindest-Zielgrössen, von denen nach oben abgewichen werden kann:

	Kleinwohnung 2.5-Zimmer	Mittlere Wohnung 3.5-Zimmer	Grosse Wohnung 4.5-Zimmer	Grosse Wohnung 5.5-Zimmer
Aussenräume / Balkon / Loggien	min. 6 m ²	min. 8 m ²	min. 10 m ²	min. 12 m ²



Nebenräume

Pro Wohnung ist im Untergeschoss ein Kellerraum / -Abteil vorzusehen (Grösse mind. 6 m², in Abhängigkeit der Wohnungsgrösse). Da der grösste Teil der Wohnungen mit einem Waschturm ausgestattet ist, ist für das Waschen und für die Wäschetrocknung nur ein Raum pro Gebäude einzuplanen bzw. mind. pro 8 Einheiten ein Trockenraum.

Veloräume sind gem. Vorgaben Mobilitätskonzept an geeigneter Lage mit guter Zugänglichkeit anzuordnen. Bei einem grossen Anteil an Familienwohnungen im Gebäude sind für Kinderwagen und Kleinkinderfahrzeuge an geeigneter Lage, wenn möglich auf der Haupteingangsebene, genügend Abstellflächen bereitzustellen.

Das detaillierte Raumprogramm kann der Unterlage 02 entnommen werden.

6.8. Synergien

Generell ist bei der Planung ein Fokus darauf zu legen, mit einer optimalen Anordnung der Nutzungen möglichst grosse Synergiemöglichkeiten zu erzielen. Diese sind in geeigneter Form aufzuzeigen.

6.9. Langfristige Flexibilität

Bei der Planung der Bauten ist sicherzustellen, dass die Gebäude dereinst auf die Nutzungsansprüche der Zukunft angepasst werden können. Sie sind so zu konzipieren, dass Umnutzungen und die Neuorganisation innerhalb der Gebäudehülle möglich sind (Skelettbauweise). Die Erdgeschosse sind grundsätzlich mit einer gegenüber den Normalgeschossen grösseren lichten Raumhöhe von 3 m vorzusehen, was eine grössere Nutzungsflexibilität erlaubt.

6.10. Freiraum

Öffentliche und private Aussenräume

Der Planungsperimeter verfügt über einen hohen Anteil an öffentlichen Aussenräumen. Diese sind generell einladend zu gestalten, miteinander zu vernetzen und aufzuwerten. Die gestalterische Abgrenzung der privaten Aussenräume – insbesondere gegenüber dem Schulhausplatz – ist angemessen zu berücksichtigen.

Ort zum Verweilen

Der öffentliche Freiraum (vor allem der Dorfplatz und der Schulhausplatz) soll zum Verweilen einladen. Dazu gehören vielfältige Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten, Nischen, Wetterschutz und Schattenspenden, Spielflächen, Aussicht und Durchblick, etc.

Freiraumcharakter

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

Hoher Grünanteil

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

Dorfplatz

Der Dorfplatz ist so zu gestalten, dass er eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist und multifunktional nutzbar ist. Der Fokus liegt auf der Belebung und dem Aufenthalt. Die Kastanienbäume der ehemaligen Gartenbeiz sind zu erhalten und während der Bauphase angemessen zu schützen. Der bestehende Brunnen wird erhalten oder durch einen neuen Dorfbrunnen ersetzt.



Schulhausplatz

Der Fokus des Schulhausplatzes liegt bei der Spiel- und Freizeitnutzung. Die Eingriffe bzw. Neugestaltungen sollen sich auf den westlichen Teil des Schulhausplatzes fokussieren, im östlichen Bereich ist die heutige Nutzung (Fussballplatz/Verkehrsgarten) wieder vorzusehen. Die kindergartenzugehörigen Spielflächen nördlich des Schulhauses sind zwingend zu erhalten (vgl. Abb. XY). Im westlichen Bereich des Schulhausplatzes soll eine neue, attraktive Spielfläche realisiert werden. Sie umfasst die Fläche und Qualitäten des bisherigen Schulhausspielplatzes und wird ergänzt durch die notwendigen Spielflächen für die Neubauten (konzeptabhängig). Ziel ist ein grosser, zusammenhängender, qualitativ guter Spielplatz. Der Hartplatz / Verkehrsgarten soll erhalten bleiben, da er auch als Chilbiplatz genutzt wird.

Im Bereich über dem neuen Sockelgeschoss wird die Ebene des Schulhausplatzes vergrössert. Ausserdem wird das 2. OG des Gebäude B direkt auf den Schulhausplatz ausgerichtet und ebenerdig angebunden. Es ist eine auf die vorgesehenen Nutzungen ausgerichtete Aussenraumgestaltung vorzuschlagen.

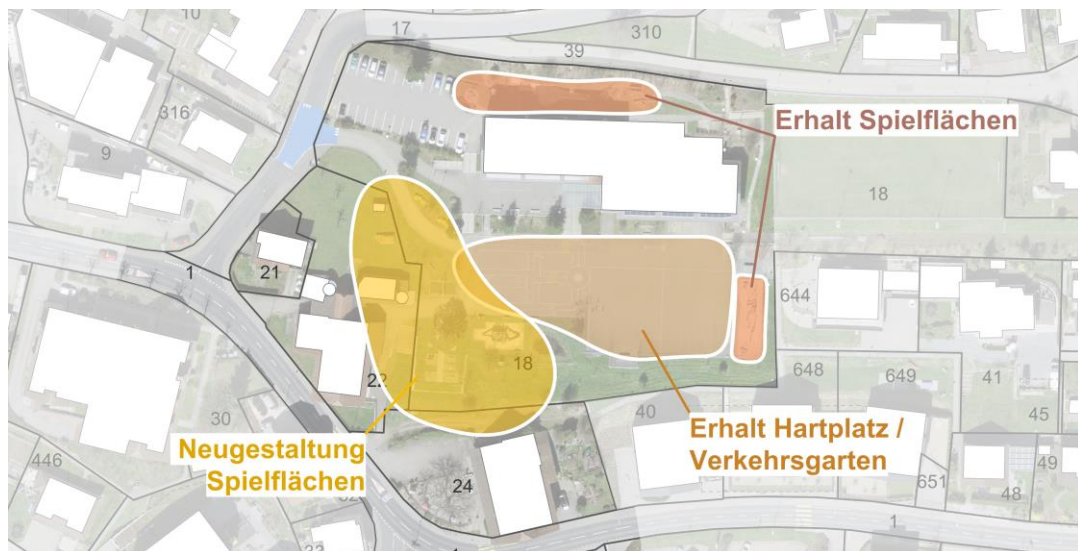


Abbildung 4: Übersicht Spielflächen, Quelle: stadtländplan

Umgestaltung Parkplatz St. Anton

Der heutige Parkplatz auf Parz. Nr. 532 kann zukünftig für verschiedene Mobilitätszwecke (Kurzzeitparkierung, Veloparkierung, etc.) sowie zur Aufwertung der Siedlungsdurchgrünung genutzt werden. Die Hauptnutzung soll der Kurzzeitparkierung für die Gewerbenutzungen dienen. Es ist eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der langfristigen Nutzung des Platzes vorzusehen.

Durchwegung/Freitrepppe

Die direkte Wegführung und Verbindung des «oberen» und «unteren» Teilareals soll über eine Freitrepppe zwischen den Gebäuden A und B und dem Sockelgeschoss ermöglicht werden. Ein hindernisfreier Zugang zum Areal ist im Bereich des Gebäude D oder über einen in die Bauten integrierten Lift vorzusehen. Das arealinterne Wegnetz soll einen Rundgang auf dem Schulareal ermöglichen (nahegelegene Spazierwege im Zusammenhang mit dem Alterswohnen).

6.11. Erschliessung und Parkierung Erschliessungsfunktion



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

Erschliessung MIV

Die Erschliessung des Planungsperimeters erfolgt grösstenteils über die Oberdorfstrasse (Zufahrt Schulhausplatz und zukünftige Einstellhalle). Die Zufahrt auf den Schulhausplatz muss mit einem LKW möglich bleiben (Veranstaltungen, Notfallzufahrt, etc.).

Die Zufahrt für die optionale Einstellhalle 2 im Bereich des Gebäude A befindet sich auf der Ostseite der Parz. Nr. 24 und führt direkt auf die Kantonsstrasse.

Autoabstellplätze

Die notwendigen Abstellplätze sind in erster Linie unterirdisch anzuordnen. Der öffentliche Parkplatz beim Schulhaus sowie die Abstellplätze beim heutigen St.-Anton-Parkplatz (Parz. Nr. 532) sind zugunsten der Aufenthaltsnutzung und einer gesteigerten Freiraumqualität zu reduzieren und unterirdisch zu kompensieren.

Einstellhalle

Die Autoabstellplätze sind in einer zentralen Einstellhalle anzuordnen. Die Zufahrt ist so vorzusehen, dass aufgrund der Topografie der geringste Höhenunterschied überwunden werden muss. Die Zufahrt ist sinnvoll ins Gebäudevolumen zu integrieren. Konzeptabhängig ist denkbar, zwei separate Einstellhallen mit unterschiedlichen Zufahrten vorzusehen (insb. bei der Planung möglicher Etoppierungen zu berücksichtigen).

Im Bereich der Parz. Nr. 24 ist der Erhalt der Kastanienbäume sicherzustellen. Eine allfällige Einstellhalle darf den Wurzelraum der Bäume nicht tangieren.

Mehrfachnutzung

Es ist ein Nachweis zu erbringen, wie die Anzahl Parkplätze über Mehrfachnutzungen, etc. optimiert werden können.

Öffentliche Kurzzeit-Parkplätze

Im westlichen Bereich des heutigen Schulhaus-Parkplatzes sind 4-6 Kurzzeit-Abstellplätze für das Ein- und Aussteigenlassen der Lernenden vorzusehen. Eine angemessene Anzahl Kurzzeit-Abstellplätze ist im Bereich der Parz. Nr. 532 vorzusehen. Die Anzahl ist aus den vorgesehenen Nutzungen abzuleiten (Kunden, Anlieferung, etc.).

Veloparkierung

Innerhalb des Perimeters ist ein ausreichendes Angebot an Veloabstellplätzen zu erstellen.

Abwasser

Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie erstellte Konzept zur Umlegung der bestehenden Kanalisationsleitung der Tagmar Ingenieure und Planer AG vom 14. Januar 2025 ist zu berücksichtigen. Es liegt dem Programm als Unterlage 06 bei.

Hinweis: Aufhebung Baulinien

Im Rahmen der bereinigenden Teilrevision der Ortsplanung in einer letzten Projektphase sind die bestehenden Baulinien entlang der Kantonsstrasse aufzuheben.



6.12. Wirtschaftlichkeit

Der Wirtschaftlichkeit in der Erstellung sowie in Betrieb und Unterhalt - im Sinne der Lebenszyklusbetrachtung - wird von der Auftraggeberin hohe Bedeutung zugemessen. Einer wirtschaftlichen Bauweise ist Rechnung zu tragen, dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Materialisierung und Konstruktion bezüglich Ökologie und Langlebigkeit
- Effizientes statisches Konzept
- Effiziente Erschliessungslösungen
- Effiziente Einstellhalle
- Tageslichtversorgung der Hauptnutzräume (Büros, Wohnungen)
- Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes
- Durchlaufende vertikale Installationszonen
- Flexible Raumaufteilung, Modularität (Ständerkonstruktion)

Eine hohe Flächeneffizienz und eine einfache Gebäudestruktur (im Speziellen die Fassadenabwicklung) ist Grundvoraussetzung.

Im Rahmen des Verfahrens Vorprüfung werden zu den Studienauftragsbeiträgen in engere Wahl eine vergleichende Grobschätzung der Baukosten, Genauigkeit $\pm 25\%$ erstellt.

6.13. Konstruktion, Materialisierung und Energie

Egolzwil ist Energiestadt und setzt gemäss Energieleitbild, wenn möglich und sinnvoll, auf den Gebäudestandard 2019.1. Es stehen gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstige Baustoffe gemäss ecoBKP im Vordergrund.

Für den unteren Bereich wird kein Label angestrebt.

Durch eine Minimierung des Versiegelungsanteils der Aussenräume und den Einsatz gestalterisch wie ökologisch wertvoller Grünelemente leistet die Fläche einen wertvollen Beitrag zur Klimaanpassung (wärmere Temperaturen und zunehmende Starkniederschlagsereignisse). Konkrete Planungsvorgaben sind

- ausreichende Beschattung zum Beispiel mit Bäumen,
- die Förderung der Wasserverdunstung durch Vegetation, versickerungsfähige Oberflächenmaterialien, die wenig Sonnenenergie speichern und offenes Wasser.

Im Rahmen dieses Studienauftrags sind nachhaltige Energie- und Gebäudetechniklösungsansätze aufzuzeigen, welches der oben genannten generellen Zielsetzung entsprechen:

Dabei sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen und konzeptionell darzustellen:

- Der winterliche Wärmeschutz soll neben den gesetzlichen Anforderungen eine bezüglich Nachhaltigkeit (graue Energie und Betriebsenergie), Komfort und Wirtschaftlichkeit optimale Lösung darstellen.
- Der sommerliche Wärmeschutz soll der jeweiligen Nutzung entsprechend auch bei künftig zu erwartenden höheren Sommertemperaturen ein angenehmes Raumklima ermöglichen. Dabei sind vorzugsweise passive Massnahmen anzustreben; falls eine aktive Kühlung nötig wird, soll eine möglichst energie- und kosteneffiziente Lösung vorgeschlagen werden.
- Grundsätzlich ist für jeden der drei Baubereiche eine autonome Wärme- und allenfalls Kälteversorgung vorzusehen.
- Im bestehenden Schulhaus (im oberen Baubereich) befindet sich eine Wärmepumpenanlage mit Erdwärmesonden. Diese Anlage wurde im Jahr 2023 ohne Leistungsreserve für die Versorgung einer Erweiterung des Schulhauses realisiert. Es muss deshalb davon ausgegangen



werden, dass für die Erweiterung des Schulhaus eine autonome Wärme- und allenfalls Kälteversorgung erstellt wird.

- Für die unteren und mittleren Baubereiche ist je eine neue Wärme- und allenfalls Kälteversorgung vorzuschlagen.
- Die Energieversorgung kann durch eine Solaranlage (Photovoltaik oder thermisch) ergänzt werden.

6.14. Baugrund

Das geologische Gutachten der Nachbarparzelle wird in Unterlage 06 abgegeben.

6.15. Schutzräume

In dem für die Einstellhalle reservierten Volumen bzw. unter den Hochbauten sind Räumlichkeiten für eine Zivilschutzanlage vorzusehen. Die erforderlichen Schutzplätze der Wohnbauten sind anzubieten. Darüber hinaus ist eine kommunale Schutzanlage zu planen, zu welcher folgende Grundlagen bestehen:

- Gemäss Rückmeldung der zuständigen kantonalen Dienststelle für Militär, Zivilschutz und Justizvollzug muss die Gemeinde Egolzwil durch die wachsende Bevölkerung und wegfallende, private Schutzräume zukünftig Schutzplätze für zusätzliche 300 Personen bereitstellen. Der entsprechende Raumbedarf ist im vorliegenden Projekt einzuplanen.
- Herleitung Raumbedarf: 1900 (Einwohner-Zielwert gem. Siedlungsleitbild) – 1612 (heutiger Bedarf von 1792 abzüglich 10 % gem. Vorgabe Kanton) = min. 288 Plätze
Empfohlene Aufteilung Raumbedarf in Projekt: 2 Schutzräume à 150 Plätze (höhere Anforderungen bei Räumen ab 200 Plätzen)
- Nutzungsmöglichkeiten: «Fremdnutzung» ist zulässig, solange eine Räumung innert 5 Tagen gewährleistet werden kann, ohne dass Spezialisten (Sanitär, Schreiner, usw.) dazu notwendig sind.



7. Beauftragung

7.1. Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt die Verfassenden des vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Entwurfs mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes über den gesamten Bearbeitungsperimeter zu beauftragen.

Nach erfolgter Genehmigung des Gestaltungsplanes beabsichtigen die Grundeigentümer ihre Parzellen separat weiterzuentwickeln und zu beauftragen.

Die Parzelle 18 ist im Eigentum der Gemeinde Egolzwil. Dafür wird im Anschluss an die Genehmigung des Gestaltungsplanes für die Weiterbearbeitung ein KBOB oder SIA Planervertrag zwischen der Gemeinde und dem Architekten und Landschaftsarchitekten abgeschlossen.

Die Parzellen 21 und 22 sind ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Egolzwil. Nach erfolgter Genehmigung des Gestaltungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Egolzwil die Parzellen Nr. 21 und 22 an einen Investor im Baurecht zu übergeben. Bei einer Übertragung von Parzellenteilen an einen Investoren, spricht sich die Gemeinde Egolzwil dafür aus, dem Investor die Zusammenarbeit mit den Verfassenden des vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Entwurfs zu empfehlen. Nähere Information zur Entschädigung bei einer allfälligen Weiterbearbeitung durch Dritte finden sich in Ziffer 2.9.

Die Parzellen 24 und 532 sind im Eigentum der Gasthaus St. Anton AG. Dafür wird im Anschluss an die Genehmigung des Gestaltungsplanes für die Weiterbearbeitung eine Honorarsubmission durchgeführt. Die Gasthaus St. Anton AG will das Siegerteam in der Honorarsubmission mitberücksichtigen.

Die Erteilung der Aufträge erfolgen vorbehaltlich der politischen Entscheide.

7.2. Honorarkonditionen Bearbeitungsperimeter Gestaltungsplan

Es wird beabsichtigt, dass das Siegerteam für die Erarbeitung des Richtprojekts im Rahmen vom Gestaltungsplanes beauftragt wird zusammen mit einem ortsansässiges Raumplanungsbüro. Die Beauftragung des Planungsteams erfolgt nach effektivem Zeitaufwand und mit dem mittleren Stundenansatz von CHF 160.00 exkl. MWST vergütet. Zeichnerische Planungsarbeiten werden mit einem mittleren Stundenansatz von CHF 110.00 exkl. MWST vergütet.

7.3. Honorarkonditionen Bearbeitungsperimeter Parzelle 18

Für die weitere Projektbearbeitung gelten folgende Honorarkonditionen.

7.3.1. Honorarberechnung nach Baukosten

Die Honorarberechnung für die Leistungen der Planenden erfolgt nach den Baukosten mittels Honorarkalkulation gemäss Leistungs- und Honorarordnungen SIA (102/105), jeweils Stand 2014.

Die Teilleistungsanteile q (%-Werte) sind nachfolgend festgelegt. Sämtliche Grundleistungen gemäss Leistungs- und Honorarordnungen SIA (102/105), Stand 2020 sind zu erbringen. Die besonders zu vereinbarenden Leistungen werden im Rahmen der Vertragserstellung definiert. Die Leistungen werden phasenweise ausgelöst:

- Phase 1: 3 Projektierung (31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt, 33 Baubewilligung)
- Phase 2: 4 Ausschreibung und 5 Realisierung.

Für die Berechnung des Honorars der Phase 1 gilt als Basis das Studienauftragsprojekts.



Für die Phase 2 werden die Honorare auf des genehmigten Kostenvoranschlag berechnet und pauschalisiert. Die Reserve wird nicht zu den aufwandbestimmenden Baukosten gezählt und ist somit nicht honorarberechtigt.

Die aufwandbestimmenden Baukosten (B_a) setzen sich für die einzelnen Fachgebiete, z. T. abweichend zu den LHOs Stand 2014, wie folgt zusammen:

Fachgebiet	aufwandbestimmenden Baukosten	Anteil
Architektur, SIA LHO 102	BKP 1 Vorbereitungsarbeiten (ausser BKP 112 Rückbau sowie BKP 17 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung zu 50%)	100%
	BKP 2 Gebäude (ausser BKP 20 (Baugrube) ist zu 50%)	
	BKP 3 Betriebseinrichtungen	100%
	BKP 4 Umgebung (Beizug eines Landschaftsarchitekten)	50%
	BKP 9 Mobiliar	50%
Landschaftsarchitektur, SIA LHO 105	BKP 4 Umgebung	100%
	tragende Bauteile in Umgebung	50%

Für die Honorarberechnung gelten weiter die nachfolgenden Honorarparameter:

Fachgebiet	Bezeichnung	Wert
Architektur, SIA LHO 102	z-Werte	Stand 2017
	Schwierigkeitsgrad n	1.0 (Primarschulen, Sekundarschulen)
	Leistungsanteil q	100 TL-%
	Anpassungsfaktor r	1.0
	Teamfaktor i	1.0
	Faktor für Sonderleistungen s	1.0
	Stundenansatz CHF	135.00
Landschaftsarchitektur, SIA LHO 105	z-Werte	Stand 2017
	Schwierigkeitsgrad n	1.0 (Primarschulen, Sekundarschulen)
	Leistungsanteil q	100 TL-%
	Anpassungsfaktor r	1.0
	Teamfaktor i	1.0
	Faktor für Sonderleistungen s	1.0
	Stundenansatz CHF	135.00

7.4. Datenaustausch

Der Datenaustausch zwischen Gesamtleiter, Architekten, Fachplaner und Spezialisten erfolgt per Mail oder via Plattform im pdf-, dxf und / oder dwg - Datenformat. bzw. in .ifc. Kosten für eine allfällige 3d-Planung (BIM-Plattform, Lizenzen) werden nicht durch die Auftraggeberschaft vergütet.

7.5. Vorbehalte

Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Projekt- und Kreditgenehmigung durch die politischen Instanzen.



8. Beurteilungskriterien Studienauftrag

Für den Studienauftrag gelten folgende Beurteilungskriterien:

- Qualität des ortsbaulichen und freiräumlichen Gesamtkonzepts
- Qualität, Effizienz, Modularität und Etappierbarkeit der Nutzungsanordnung
- Identitätsbildung und Zentrumsqualität
- Architektonische Qualität der Gebäude
- Gestalterische und funktionale Qualität der Freiräume sowie die Übergänge zum Strassenraum
- Sicherheit und Übersichtlichkeit der Strassen- und Erschliessungsräume
- Nachhaltigkeit und Innovation der Konstruktion und Materialisieren
- Wirtschaftlichkeit
- Erschliessung und Parkierung (aller Verkehrsteilnehmenden)

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

9. Schlussbestimmungen

Mit der Einreichung eines Studienprojekts erklären die Teilnehmenden sämtliche Bestimmungen des Programms sowie die Fragenbeantwortung als verbindlich.

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



10. Genehmigung

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

Egolzwil, 08. Mai 2025

Adolf Kreienbühl, Gemeinderat Ressort Bau und Infrastruktur, Gemeinde Egolzwil

Pascal Muff, Gemeinderat Ressort Präsidiales, Gemeinde Egolzwil

Erika Hunkeler-Häberli, Gasthaus St. Anton AG

Henry Suter, Gasthaus St. Anton AG

Dominique Knüsel, Architektin MA FH SIA, knüselleibundgut architektur, Zürich

Daniel Birrer, dipl. Architekt HTL SIA, GKS Architekten AG, Luzern

Ivo Lütolf, dipl. Architekt HTL SIA BSA, Lütolf und Scheuner Architekten, Luzern

Karin Meissle, Dipl.-Ing. TU/BSLA/SIA, Appert Zwahlen Partner AG, Cham