



KATHOLISCHE KIRCHGEMEINDE  
6043 ADLIGENSWIL

10. April 2025

# PROJEKTWETTBEWERB «WEIHERHOF» ADLIGENSWIL

PROGRAMM PROJEKTWETTBEWERB FÜR GENERALPLANENDE



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



# IMPRESSUM

Auftrag: Projektwettbewerb «Weiherhof» Adligenswil

Auftraggeberin: Katholische Kirchgemeinde Adligenswil  
Weiherhof Dorfweg 1  
6043 Adligenswil  
041 372 06 21

Auftragnehmerin: ZEITRAUM Planungen AG  
Hirschmattstrasse 25  
6003 Luzern  
041 329 05 05  
[info@zeitraumplanungen.ch](mailto:info@zeitraumplanungen.ch)

Bearbeitungsteam: Daniel Stalder  
Erich Vogler

Dateiname: adl\_PW\_Weiherhof\_250410\_def2.docx



# INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND ZIELE .....	5
1.1	Ausgangslage .....	5
1.2	Ziele .....	5
2.	AUFGABENSTELLUNG .....	6
2.1	Aufgabenbeschrieb .....	6
2.2	Planungsperimeter .....	6
2.3	«Entwicklung Dorfkern» 2022 .....	7
2.4	Nutzungsmass / Ortsplanungsrevision.....	7
2.5	Generelle Anforderungen.....	8
2.6	Raumprogramm.....	10
2.7	Preisvernünftiges Wohnangebot.....	12
2.8	Bewohnerstruktur und Wohnungsmix.....	12
2.9	Ausbaustandard Wohnungen.....	12
2.10	Frei- und Aussenraum.....	14
2.11	Verkehr und Mobilität .....	15
2.12	Entsorgung .....	16
2.13	Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik.....	17
3.	VERFAHRENSBESTIMMUNGEN .....	18
3.1	Auftraggeberin.....	18
3.2	Verfahrensbegleitung.....	18
3.3	Verfahren .....	18
3.4	Teilnehmende.....	19
3.5	Preisgericht .....	21
3.6	Entschädigung .....	22
3.7	Optionale Bereinigungsstufe.....	22
3.8	Ankäufe.....	22
3.9	Urheberrecht.....	22
3.10	Verbindlichkeit und Rechtsschutz.....	23
3.11	Auftrag und Weiterbearbeitung.....	23
4.	ABLAUF .....	27
4.1	Terminübersicht .....	27
4.2	Publikation .....	28
4.3	Interessensbekundung und Depotzahlung.....	28
4.4	Bezug des Modells.....	28
4.5	Arealbesichtigung.....	29
4.6	Fragerunde.....	29
4.7	Abgabe Unterlagen .....	29



4.8	Vorprüfung .....	30
4.9	Beurteilung.....	30
4.10	Publikation der Ergebnisse .....	31
5.	BEURTEILUNGSKRITERIEN .....	32
6.	RAHMENBEDINGUNGEN.....	33
6.1	Zonenordnung .....	33
6.2	Weitere Grenz- und Strassenabstände .....	35
6.3	Baulinien .....	36
6.4	Hindernisfreies Bauen .....	37
6.5	Lärmschutz .....	37
6.6	Baugrund .....	37
6.7	Brandschutzanforderungen .....	39
6.8	Gefahrenkarte .....	39
6.9	Zivilschutzplätze .....	39
6.10	Siedlungsentwässerung .....	40
6.11	Werkleitungen .....	41
6.12	Privatrechtliche Vereinbarungen .....	41
6.13	Flächendefinitionen.....	42
7.	ARBEITSUNTERLAGEN .....	43
8.	ABGABE.....	44
8.1	Abgabe .....	44
9.	GENEHMIGUNG.....	47



# 1. AUSGANGSLAGE UND ZIELE

## 1.1 AUSGANGSLAGE

Die katholische Kirchgemeinde Adligenswil beabsichtigt auf ihrer Liegenschaft zeitgemässen und erschwinglichen Mietwohnraum zu schaffen. Weiter sollen neue Pfarreiräumlichkeiten mit einem flexibel nutzbaren Pfarreisaal bereitgestellt werden, welche für kirchliche und gesellschaftliche Anlässe sowie für den Religionsunterricht genutzt werden können.

Vertiefte Abklärungen haben ergeben, dass aufgrund der schlechten Bausubstanz das bestehende Gebäude auf den Parzellen GB Nr. 54 und Nr. 265 (Baujahr 1980) aus funktionaler und ökonomischer Sicht nicht erhalten werden kann. Die geplante Nutzung: moderne, energieeffiziente und bedarfsgerechte Wohnflächen und neue Pfarreiräume lassen sich mit Neubauten zielgerechter realisieren. Entstehen sollen Mietwohnungen, ein Pfarreisaal und weitere Räume für den kirchlichen Bedarf.

Die durch externe Fachpersonen erstellte Potenzialstudie zeigt, dass auf den Parzellen GB Nr. 54 und Nr. 265 sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten bestehen und die vorhandenen Nutzungsreserven mit Neubauten ideal ausgeschöpft werden können. Die wirtschaftliche Analyse bestätigt, dass Neubauten langfristig kosteneffizienter sind als eine Sanierung des bestehenden Gebäudes; ebenfalls sind sie selbsttragend. Gemäss Berechnungen ist das geplante Investitionsvolumen von maximal CHF 20 Mio. für die Kirchgemeinde tragbar.

## 1.2 ZIELE

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. Das siegreiche Generalplanerteam soll 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 Dorfzentrums von Adligenswil leisten.



## 2. AUFGABENSTELLUNG

### 2.1 AUFGABENBESCHRIEB

Erwartet wird ein überzeugender Projektvorschlag für zahlbare Mietwohnungen zur Vermietung und attraktive Pfarreiräumlichkeiten im Erdgeschoss, eingebettet in eine überzeugende Umgebungsgestaltung. Die Auftraggeberin legt Wert auf eine qualitätsvolle, nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise. Gleichzeitig muss die Liegenschaft wirtschaftlich tragbar betrieben werden können. Um dieses Ziel zu erreichen, erwartet die Auftraggeberin Vorschläge für eine kostenoptimierte und langlebige Bauweise mit innovativen, flächensparenden Wohnformen. Das bestehende Gebäude wird abgebrochen, ein Erhalt oder Teilerhalt ist nicht erwünscht.



*Abb. Parzellen GB Nrn. 54 und 256 im Luftbild mit Planungsperimeter*

### 2.2 PLANUNGSPERIMETER

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen GB Nrn. 54 und 265. Innerhalb des Perimeters stehen zwei Hochbauten, ein Mehrfamilienhaus und ein Personenunterstand der Verkehrsbetriebe Luzern VBL. Das Mehrfamilienhaus ist abzurechen, der Personenunterstand bei der Bushaltestelle bleibt bestehen oder kann in ein Gebäude integriert werden. Der Standort ist gegeben. Die Haltekante darf nicht verschoben werden.

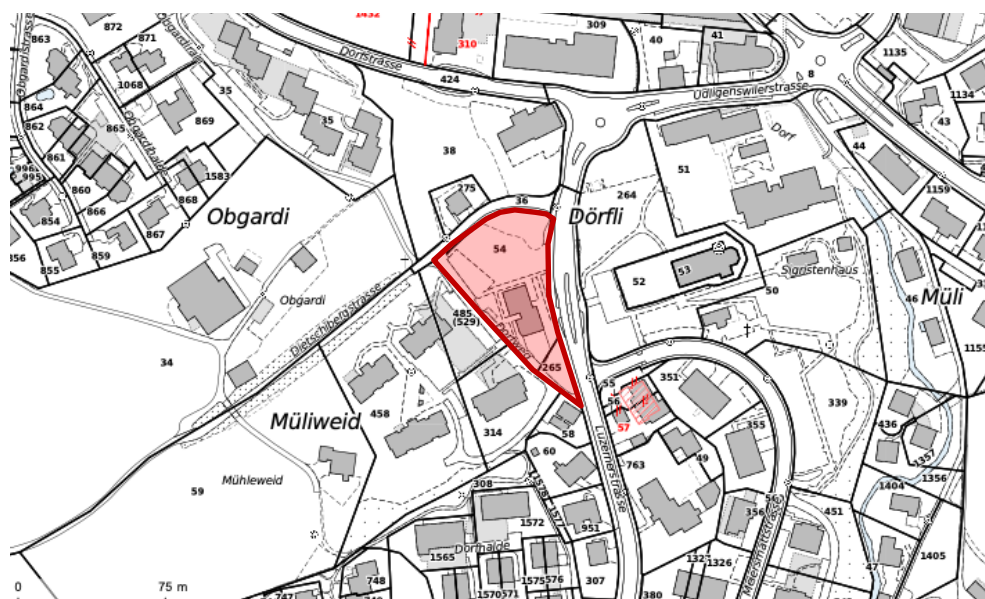


Abb. Planungser perimeter Parzellen GB Nrn. 54 und 265

## 2.3 «ENTWICKLUNG DORFKERN» 2022

Im Jahr 2022 führte die Gemeinde Adligenswil, die katholische Kirchgemeinde Adligenswil und die Gasthof Rössli AG ein Workshopverfahren zur Entwicklung des Dorfkerns durch. Das Resultat ist im Schlussbericht zum Workshopverfahren festgehalten und dient als Grundlage für den Projektwettbewerb (Beilagen\_Schlussbericht Entwicklung Dorfkern Adligenswil). Im Bericht wird eine mögliche Bebauungsstudie für den Perimeter «Weierhof» dargestellt.

## 2.4 NUTZUNGSMASS / ORTSPLANUNGSREVISION

Für die Planung sind das Bau- und Zonenreglement (BZR), Stand 27. September 2024, und der Zonenplan, Stand 14. September 2024, massgebend. Die Dokumente sind zwar noch nicht rechtsgültig, die Ortsplanungsrevision wurde aber von der Stimmbevölkerung am 24. November 2024 angenommen und dürfen im Wettbewerbsverfahren angewendet werden.

Das Areal liegt neu in der Kernzone K-A. Im Bereich für publikumsattraktive Erdgeschossnutzungen sind im Erdgeschoss entlang der Kantons- und Gemeindestrassen sowie der öffentlichen Aussenräume ausschliesslich Nutzungen durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Dienstleistungen zulässig. Die maximale Gesamthöhe der Bauten beträgt 17.0 m, der Grenzabstand zu benachbarten Parzellen beträgt 4.0 m. Ergänzend zum BZR gelten die «verbindlichen Elemente», welche im Schlussbericht zum Workshopverfahren «Entwicklung Dorfkern» von 2022 auf Seite 4 definiert wurden (siehe Kapitel

6.1 Zonenordnung). Im Rahmen des Architekturwettbewerbs darf von den verbindlichen Elementen abgewichen werden (§12 Abs. 6 BZR).

Fix gilt die damals für das Areal «Weiherhof» festgelegte **maximale Überbauungsziffer von 0.34**. Von dieser darf auch im Rahmen des Wettbewerbs nicht abgewichen werden.

## 2.5 GENERELLE ANFORDERUNGEN

Das drei-Häuser-Konzept aus der Entwicklungsstudie Dorfkern 2022 überzeugte die Kirchgemeinde und die Einwohnergemeinde. Seine Körnung ist abgestimmt auf die Bebauung der benachbarten Parzelle «Rössli» und den Dorfkontext. Projektvorschläge mit einer anderen Anzahl Bauten oder andersartigen Anordnung der Bauten sind nur zulässig, sofern daraus eine bessere Eingliederung ins Ortsbild resultiert.

Die Entwicklungsstudie Dorfkern wurde noch vor der Beschlussfassung der Ortsplanungsrevision erstellt. Die neuen Bauvorschriften lassen im Perimeter Weiherhof eine Gesamthöhe (Definition gemäss § 139, PBG) von 17.0 m zu. Abweichungen von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen gemäss der Entwicklungsstudie Dorfkern 2022, sind punktuell möglich, müssen ortsbaulich überzeugen und sind zu begründen.

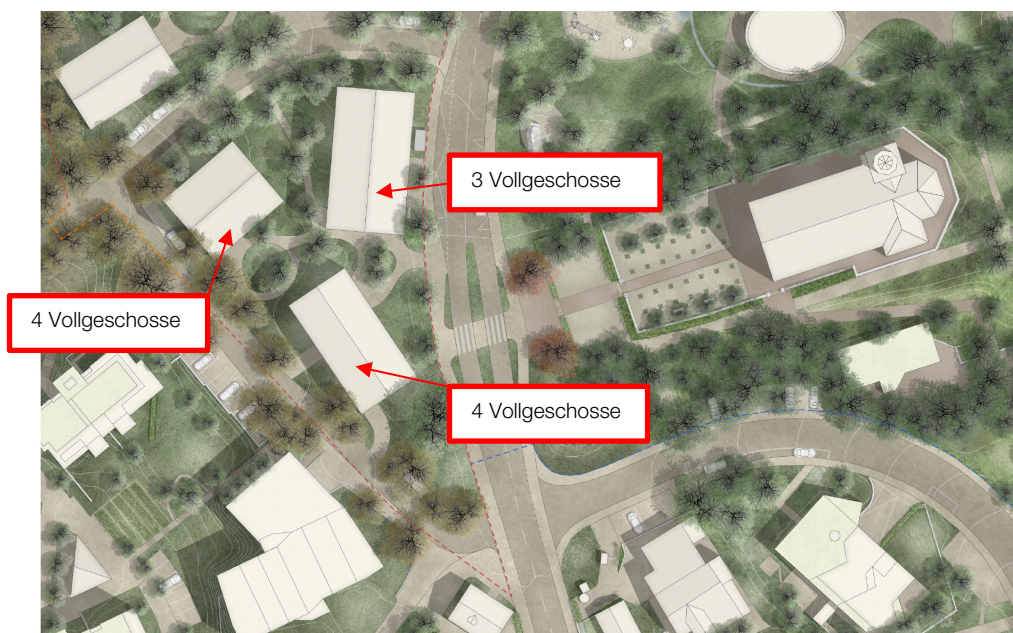


Abb. Bebauungskonzept Nrn. 54 und 265 aus Entwicklung Dorfkern 2022

Die Häuser, die Aussen- und Freizeitanlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine



hochwertige, dem Ortsbild angepasste Gesamtwirkung entsteht. Der Schlussbericht Entwicklung «Dorfkern» von 2022 lässt im Perimeter nur Schrägdächer zu. Von dieser Vorgabe darf auch im Rahmen des Projektwettbewerbes nicht abgewichen werden.

Erwartet wird ein wirtschaftlich tragbarer Vorschlag. Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung werden die Erstellungs-, Unterhalts- und Lebenskosten berücksichtigt.



## 2.6 RAUMPROGRAMM

### Pfarriräume

Die Pfarriräume orientieren sich zur Luzernerstrasse und sind im gleichen Haus unterzubringen.

Anzahl	Nutzung	Fläche m2 SIA 416 HNF/NNF	Stockwerk	Beschrieb
1	Schatzkammer	20	UG	Lager Kirchenschatz
2	Keller Vereine	50	UG	Lager Vereinsmaterial (2x25m <sup>2</sup> )
2	Archiv	20	UG	Pfarrirarchive (2x10m <sup>2</sup> )
1	WC	15	UG, EG	WC-Anlage zu Pfarririsaal
1	Pfarririsaal	150	EG	unterteilbar in 3 Räume, für Total 100 Personen, mit Zugang zum Aussenbereich
1	Foyer	90	EG	Mit mobiler Trennwand zu Pfarririsaal abgetrennt
1	Küche	50	EG	Nähe zu Pfarririsaal zwingend
1	Entrée	10	OG	Direkt von Treppenhaus zugänglich
1	Sitzungszimmer	25	OG	Sitzungszimmer für Empfangsgespräche
1	Sitzungszimmer	35	OG	Sitzungszimmer für 6-10 Personen
1	Pfarririsekretariat	35	OG	2 Arbeitsplätze, mit Empfangsschalter zu Entrée
1	Grossraumbüro	95	OG	Mehrere Arbeitsplätze, mittelfristig soll dieser Bereich in eine Wohnung umfunktioniert werden können, mit direktem Zugang aus Treppenhaus
1	Aufenthalt	25	OG	Aufenthaltsraum für Mitarbeiter Pfarrir mit Kochnische
1	Materialraum	15	OG	Material- und Kopierraum in Nähe zu Arbeitsplätzen
1	WC	5	OG	2 Einzel-WCs
Total		640	m2	



## Raumprogramm Wohnungsmix

Folgender Wohnungsmix mit den nachfolgenden Anforderungen bezüglich Ausstattung gilt richtungsweisend:

Wohnungsmix (Richtangabe)				Richtangabe Ausstattung					
Zimmer	Haushaltform	Fläche m <sup>2</sup> SIA 416 HNF/NNF	% Anteil	Nass- zelle 1	Nass- zelle 2	Kü- chen- ele- mente	Re- duit m <sup>2</sup>	Kel- ler m <sup>2</sup>	Garde- robe Elemente
	Atelierräume	80	Anzahl Projekt- abhängig, im EG	LA, WC		3			≥2
	Abstellraum für Kinderwagen und Spielge- räte	3m <sup>2</sup> x An- zahl Whg.	EG oder UG						
2.5 kl.	Paare/Allein- stehende	40-50	15%	DU, LA, WC		6	> 3	7	≥2
2.5 gr.	Paare/Allein- stehende	50-60	15%	DU, LA, WC		6	> 3	7	≥2
3.5 kl.	Paare/Allein- stehende/Fami- lien	70-80	20%	DU, LA, WC		7	> 3	7	≥2
3.5 gr.	Paare/Familien	80-90	15%	DU, LA, WC		7	> 3	7	≥2
4.5	Paare/Familien	90-100	25%	DU, LA, WC		8	> 3	7	≥2
5.5	Paare/Familien	100-110	10%	DU, LA, WC	LA, WC	8	> 3	7	≥2
Total			100%	DU=Dusche / LA=Lavabo					



## 2.7 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 preisvernünftiges Wohnangebot bereitstellen zu können.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs wird die Wirtschaftlichkeit (Erstellungskosten, Betriebskosten, Langlebigkeit der Materialien) aufgrund einer Baukosten-Grobschätzung phasengerecht plausibilisiert werden.

## 2.8 BEWOHNERSTRUKTUR UND WOHNUNGSMIX

Die neue Bebauung soll eine durchmischte Bewohnerstruktur ermöglichen. Mit verschiedenen Wohnungstypen und Wohnungsgrössen sollen so die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerschaft abgedeckt werden. Der Wohnungsmix soll bezahlbaren Wohnraum fördern und ortstaugliche Wohnformen ermöglichen.

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 eine Garderobe mit einer angemessenen Anzahl an Wandschränken und einen Putzschrank verfügen. Ein Réduit (Nebennutzfläche NNF) ist erwünscht, dessen Grösse richtet sich nach der Grundrissgestaltung.

## 2.9 AUSBAUSTANDARD WOHNUNGEN

### Wohnungen «klein»

Der Ausbau entspricht einem Mietwohnungsstandard. Die Ausstattung der Nasszellen, Anzahl Küchenelemente etc. ist zugunsten eines preisvernünftigen Wohnangebots optimiert und hat sich nach der Grösse der Wohnungen zu richten.



## Wohnungen «gross»

Bei diesen Wohnungen wird ein mittlerer Ausbaustandard angestrebt. Die Wohnungen sollen einer älteren Generation, die aktuell noch in Einfamilienhäusern ausserhalb des Dorfkerns lebt, die Möglichkeit bieten, ihre Häuser an Familien abzutreten und ins Dorf zu ziehen. Auch hier ist bei der Wahl der Ausstattung und Materialisierung auf Langlebigkeit zu achten. Die barrierefreie Nutzung im Alter ist hier speziell zu berücksichtigen.

## 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 in der Grösse der darüberliegenden Balkone und Loggias vorzusehen. Privatgärten werden nicht erwartet.
- Für Balkone und Loggias empfehlen wir je Wohnungsgrösse folgende Mindestflächen anzustreben: mind. 10 m<sup>2</sup>.
- Balkone und Loggias sollten mind. eine Tiefe von 2.00 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.

Für die Dimensionierung kann von 1 Waschturm pro 5 bis 6 Wohneinheiten ausgegangen werden. Dasselbe gilt für die Trockenräume, da mehrere kleine Trockenräume (8 m<sup>2</sup> 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.



## 2.10 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 das Zusammenspiel von Bauten und Aussenraumgestaltung. Der Pfarreisaal orientiert sich zur Kirche. Ein separater Aussenraum für den Pfarreisaal ist nicht notwendig. Die Pfarrei nutzt für Anlässe im Aussenraum den Kirchenvorplatz. Es ist auf eine hohe ökologische und gestalterische Durchlässigkeit zu achten. Stützbauwerke sind auf ein Minimum zu begrenzen.

### Wege und Plätze

Wege und Plätze sind so zu gestalten, dass diese polyfunktional nutzbar sind, eine hohe Aufenthaltsqualität zeigen und für verschiedene Nutzergruppen funktionieren. Bei der Oberflächenwahl ist der Reduktion von Hitzebildung Beachtung zu schenken. Das im Projektperimeter anfallende Meteorwasser ist möglichst vor Ort zu versickern oder mittels Entwässerungssystem / Retentionsmulden naturnah und als Teil einer attraktiven Umgebung zu realisieren.

### Bepflanzung

Der Erhalt von Einzelbäumen und Hecken im Projektperimeter ist projektspezifisch zu prüfen. Für neue Bäume und Sträucher sind ökologisch wertvolle, standortgerechte und klimangepasste Arten zu verwenden. Diese oder anderweitige Massnahmen können eine ökologische Vernetzung unterstützen.

### Spiel- und Freizeitanlagen

Für das geplante Projektvorhaben mit vorwiegender Wohnnutzung sind genügend besonnte und beschattete sowie abseits des Verkehrs liegende Sitzmöglichkeiten anzubieten. Weiter soll ein gemeinsamer Treffpunkt zum Grillieren, bei Bedarf mit einem kleinen Kinderspielfeld, angeboten werden. Grössere Spiel- und Freizeitanlagen sind nicht notwendig. Direkt gegenüber dem Areal, neben der Kirche, befindet sich ein bestehender Spielplatz, welcher den zukünftigen Bewohnenden zur Verfügung steht. Dieser Spielplatz befindet sich auf dem Grund der katholischen Kirchgemeinde und wird mittelfristig in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Adligenswil ausgebaut oder erweitert. Von der Vorgabe der Mindestgrösse für Spiel- und Freizeitflächen (PBG §158/159 und BZR BF §47) darf aufgrund der engen Platzverhältnisse abgewichen werden.



## Private Aussenräume

Bei Erdgeschosswohnungen sind private Aussenräume möglich aber nicht zwingend. Als Richtwert für ihre Grösse gilt die Mindestfläche für Balkone. Die Grösse der privaten Aussenräume soll angemessen sein und nicht die Qualität der gemeinschaftlichen Freiflächen reduzieren. Private Aussenräume sind mittels geeigneter gestalterischer Mittel von den Gemeinschaftsflächen abzutrennen.

## Beleuchtung

Die Beleuchtung ist so zu wählen, dass nachts die Zugänge gut sichtbar und sicher erreichbar sind, ohne übermässige Lichtverschmutzung. Hierzu gelten folgende Regeln: Nur beleuchten, was beleuchtet werden muss; nur so hell wie notwendig; gutes Zeitmanagement mittels Belichtungssteuerung.

## 2.11 VERKEHR UND MOBILITÄT

### Mobilitätskonzept

Grundsätzlich gilt bezüglich Erschliessung und Parkierung das Mobilitätskonzept (Beilage p\_Mobilitätskonzept).

### Erschliessung

Die Adressierung des Neubaus kann sowohl über die Luzernerstrasse, die Dietschibergstrasse als auch über den Dorfweg erfolgen. Die Erschliessung einer Einstellhalle ist über die Dietschibergstrasse oder über den Dorfweg möglich.

Bei einer Erschliessung der Einstellhalle direkt über die Dietschibergstrasse, ist der ausreichende Abstand zum Einmünder in die Luzernerstrasse zu berücksichtigen. Hierbei sind verkehrstechnisch die Sichtverhältnisse einer 'Neuanlage' gemäss der VSS-Norm 40 273a einzuhalten. Die notwendigen Sichtwinkel bzw. Sichtbermien dürfen dabei die benachbarten Parzellen in keiner Weise tangieren.

### Parkierung MIV, Motorräder und Zweiradfahrzeuge

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach dem Mobilitätskonzept.

Im Wettbewerbsvorschlag sind folgende Anzahl Parkplätze auszuweisen:

Autoabstellplätze	27 Parkplätze (davon 4 Stk. im Aussenbereich)
Veloabstellplätze	105 Veloabstellplätze



## Kinderwagen

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

## Bushaltestelle Luzernerstrasse

Der Ausbau der Bushaltestelle Dorf in Adligenswil wurde mit dem Regierungsratsentscheid Nr. 1151 vom 29.10.2019 bewilligt und zwischen 2020 und 2023 umgesetzt. Somit entsprechen die Bushaltestellen Dorf dem aktuellen Standard und werden in absehbarer Zeit nicht weiter ausgebaut. Im Projektwettbewerb muss kein zusätzlicher Platzbedarf eingerechnet werden.

## Radroutenkonzept

Gemäss rechtskräftigem Radroutenkonzept und dem Bauprogramm für Kantonsstrassen sind in Adligenswil keine Massnahmen geplant. Gemäss dem neuen Velonetz, welches im Entwurf vorliegt, ist in Adligenswil auf der K 30 eine Velohauptroute geplant. Allfällige Auswirkungen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 2.12 ENTSORGUNG

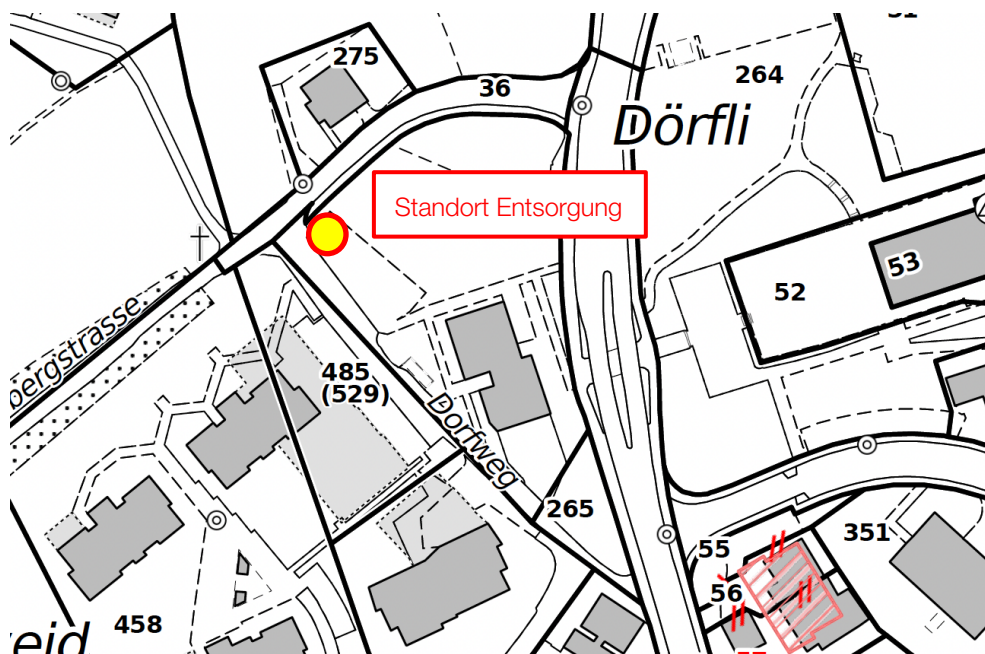


Abb. Standort Entsorgungsstelle



Die Entsorgung der Fraktionen Kehricht, Grüngut, Papier und Karton ist gemäss REAL im Bereich der Kreuzung Dietschibergstrasse / Dorfweg einzuplanen (siehe Beilage m\_REAL). Die definitive Wahl und Dimensionierung des Containersystems (Normcontainer, UFC, etc.) wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Bauprojekts geklärt. 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. Im Wettbewerb ist die Fläche für die nachfolgende Anzahl von Normcontainern auszuweisen:

- 3 Stk. Kehricht 1'000 L
- 1 Stk. Grüngut 770 L
- 1 Stk. Papier 770 L
- 1 Stk. Karton 1'170 L

Bauten und Anlagen für die Entsorgung sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

## 2.13 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. Massgebend sind das kantonale Energiegesetz und die Energieverordnung (Stand 1.03.2025).

In Abweichung zum Energiegesetz soll die gesamte Dachfläche mit einer zusammenhängenden Photovoltaikanlage belegt werden. Diese hat sich vollflächig in die Dachflächen zu integrieren, die Vorgabe von geneigten Dächern ist zu berücksichtigen.

### Baukonstruktion

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.

### Heizung

Die definitive Wahl der Wärmeerzeugung wird in der Projektierungsphase eruiert. Die kath. Kirchgemeinde strebt einen Fernwärmeanschluss an. Bis Ende 2025 wird sich klären, ob ein Anschluss möglich ist. Für den Projektwettbewerb bzw. in den Projektbeiträgen müssen vorerst ausreichend Räume für die Gebäudetechnik vorgesehen werden.



## 3. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

### 3.1 AUFTRAGGEBERIN

Katholische Kirchgemeinde Adligenswil  
Weiherhof, Dorfweg 1  
6043 Adligenswil  
vertreten durch den Kirchenrat

### 3.2 VERFAHRENSBEGLEITUNG

ZEITRAUM Planungen AG  
Hirschmattstrasse 25  
6003 Luzern  
vertreten durch: Erich Vogler, Daniel Stalder

Für sämtliche Belange und Fragen im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens gilt das Wettbewerbssekretariat als Ansprechstelle ([erich.vogler@zeitraumplanungen.ch](mailto:erich.vogler@zeitraumplanungen.ch)).

### 3.3 VERFAHREN

Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen und erfolgt als **offener einstufiger Projektwettbewerb unter Generalplanerteams** aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieur, HLSE, Brandschutz und Bauphysik.

Die Ausschreibung unterliegt dem GATT/WTO-Übereinkommen.

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.



Sämtliche Unterlagen, die für den Projektwettbewerb eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache abgefasst sein. Die spätere Projektbearbeitung und Realisierung werden in deutscher Sprache geführt.

## 3.4 TEILNEHMENDE

### Teilnahmeberechtigung

Gesucht werden Generalplanerteams, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen. Die Funktion des Generalplaners obliegt der federführenden Firma aus dem Bereich Architektur oder Bauingenieurwesen, welche auch die Gesamtleitung innerhalb des Generalplanerteams zu wahren hat.

### Vorgeschriebene Mitglieder Generalplanerteam

Mit der Interessensbekundung sind die folgenden Teammitglieder zu bestimmen und anzugeben:

- BKP 298            Generalplanung
- BKP 291            Architektur Planung
- BKP 296.5        Landschaftsarchitekt

Weitere für das Lösen der Aufgabe notwendige Planer sind vom Generalplaner mit der Abgabe des Projektvorschlages im Verfassercouvert vorzuschlagen, und die Leistungen sind Bestandteil der Honorarofferte. Es handelt sich um folgende Teammitglieder:

- BKP 298            Generalplanung
- BKP 291            Architektur Planung
- BKP 291            Architektur Baumanagement
- BKP 292            Bauingenieurwesen
- BKP 293            Elektroingenieurwesen
- BKP 294            HLK-Ingenieurwesen
- BKP 295            Sanitäringenieurwesen
- BKP 296.3        Bauphysiker
- BKP 296.5        Landschaftsarchitekt
- BKP 296.7        Brandschutzplaner
- BKP 297            Fachkoordination

**Alle verlangten Teammitglieder sind zwingend im Verfassercouvert anzugeben. Fehlende Angaben oder Angaben von nicht qualifizierten Firmen führen zum Ausschluss.**



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

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 in der entsprechenden Fachrichtung 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.

## Mehrfachbeteiligungen

Mehrfachnennungen bei mehreren Generalplanern sind für alle Fachbereiche möglich, ausser bei den Leistungen Generalplanung, Architektur, Baumanagement, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen.

Die Fachrichtungen HLK-Ingenieurwesen, Sanitäringenieurwesen, Bauphysik, Brandschutz und Fachkoordination dürfen in mehreren Teams teilnehmen.

## Weitere Fachplanende und Spezialisten

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.

## 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.

## 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).

### 3.5 PREISGERICHT

Das Preisgericht ist zusammengesetzt aus einem Fachgremium und einem Sachgremium:

#### **Fachpreisgericht** (3 Stimmen):

- Peter Joos, dipl. Architekt ETH BSA SIA, Zürich (Vorsitz)
- Patrik Seiler, dipl. Architekt FH BSA SIA, Luzern
- Karin Meissle, Landschaftsarchitektin dipl. Ing. TU, BSLA, SIA, Cham
- Cyrill Chrétien, Architekt MAA FHZ SIA, Luzern (Ersatz)

#### **Sachpreisgericht** (2 Stimmen):

- Monika Koller Schinca, Präsidentin Kirchenrat
- Gisela Widmer Reichlin, Bauvorsteherin
- Maurizio Sacchet, Kirchenrat (Ersatz)

Dem Preisgericht stehen bei Bedarf folgende Experten beratend zur Seite:

#### **Experten** (ohne Stimmrecht):

- 1 Person Bauökonomie / Kostenplanung
- Markus Gabriel, Gemeindepräsident
- Moritz Meyer, Immobilienbewertung Arlewo, Luzern
- 1 Person Lärm
- 1 Person Holzbau / Brandschutz
- Pino Merino, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur

Zur Begutachtung spezifischer Fragen kann das Fachpreisgericht jederzeit weitere Experten beiziehen. Experten haben nur beratende Funktion und kein Stimmrecht.

#### **Verfahrensbegleitung:**

- Daniel Stalder, Architekt / Raumplaner, ZEITRAUM Planungen AG
- Erich Vogler, Architekt, ZEITRAUM Planungen AG



### 3.6 ENTSCHÄDIGUNG

Insgesamt steht eine Preissumme von CHF 120'000 (inkl. MwSt.) zur Verfügung, die in jedem Fall voll ausbezahlt wird. Es werden 4 bis 6 Preise vergeben. Eine feste Entschädigung wird nicht ausgerichtet.

### 3.7 OPTIONALE BEREINIGUNGSSTUFE

Das Fachpreisgericht behält sich vor, eine optionale Bereinigungsstufe zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung der Projektstudie mit mindestens zwei der Teams durchzuführen, wenn sich dies als notwendig erweist. Die Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. Für die Entschädigung gilt eine Pauschalvergütung auf der Grundlage einer Leistungsvereinbarung, basierend auf einem Stundenmitteltarif von CHF 137.00 (exkl. MwSt.).

### 3.8 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.

### 3.9 URHEBERRECHT

Das Urheberrecht verbleibt in Übereinstimmung mit Art. 26 der Ordnung SIA 143 (Ausgabe 2009) bei den Projektverfassenden.

Mit der Bezahlung der Entschädigung gehen alle eingereichten Unterlagen des Projektwettbewerbs ins Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin besitzt nach Abschluss des Verfahrens das Recht, die Projektdokumente unter Namensnennung zu veröffentlichen, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

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



## 3.10 VERBINDLICHKEIT UND RECHTSSCHUTZ

Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, die Abläufe und Verfahren, Programmbestimmungen und Fragenbeantwortungen sowie die Entscheide des Fachpreisgerichts in Ermessensfragen.

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Gerichtsstand ist Kriens.

## 3.11 AUFTRAG UND WEITERBEARBEITUNG

### Auftrag

Das Preisgericht spricht zuhanden der Auftraggeberin eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung und Realisierung aus, insbesondere für die Erteilung eines Auftrages an die Verfasser-schaft des erstangierten Beitrags. Danach erfolgt der Vergabeentscheid durch die Auftraggeberin. Das Wettbewerbsresultat wird verfügt und den Teilnehmenden schriftlich mitgeteilt.

### Absichtserklärung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Verfassenden des im ersten Rang platzierten Projekts entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes mit der Projektierung und Ausführung der Überbauung zu beauftragen. Sollte das zur Weiterbearbeitung empfohlene Planerteam nicht über die nötige Eignung und Kapazität für die Auftragsabwicklung verfügen, so hat die Auftraggeberin das Recht, dieses zum Beizug von entsprechenden Subplanern zu verpflichten.

Grundsätzlich sollen 100 % Teilleistungen gemäss LHO SIA 102, 103, 105 und 108 vergeben werden. Die Auftraggeberin behält sich vor, in einem ersten Schritt nur die Phasen 31, 32, 33 im Rahmen von ca. 32.5% Teilleistungen phasenweise freizugeben. Für die weiteren Phasen bleibt die Zustimmung zur Realisierung und zur Finanzierung durch die dafür zuständigen Instanzen der Kirchgemeinde vorbehalten.

Weitere freiwillig beigezogene Fachplanende und Spezialisten können von der Auftraggeberin freihändig beauftragt werden, sofern sie beim Siegerprojekt einen wesentlichen, vom Preisgericht gewürdigten Beitrag geleistet haben.

### Honorierung

Die Auftraggeberin setzt sich für eine hohe Bauqualität und eine faire und marktgerechte Honorierung ein. Erfahrungsgemäss beträgt die Honorarsumme des gesamten



Planerteams mit Generalplaner (inkl. Spezialistinnen oder Spezialisten) ca. 19% der Erstellungskosten (BKP 1–5). Die Bauherrschaft strebt diesen Zielwert auch für das vorliegende Projekt an. Die Honorarkonditionen werden im Rahmen der Vertragsverhandlung auf Basis der Leistungsbeschreibungen gemäss den jeweils aktuellen SIA-Ordnungen 102, 103, 105 und 108 bestimmt.

## Honorarkonditionen

Die Honorarkonditionen dienen als Basis für die Vertragsverhandlungen.

Faktoren	Architektur	Land- schafts- architek- tur	Bauin- genieur	HLKSSE	Fach- koordi- nation	
	Schwie- rigkeits- grad n	1.1	1.0	1.0	0.8	0.8
Anpassungsfaktor r	1.05*	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor für Umbauten u	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor für Fachkoordination k	-	-	-	-	-	0.15
Teilleistungen %, q	100**/**	100**	100	100	100	100
Stundenaufwand	-	-	-	-	-	-
Stundenansatz CHF/h exkl. MwSt.	137.0	137.0	137.0	137.0	137.0	137.0
Koeffizient Z1	0.062	0.062	0.075	0.066	0.066	0.066
Koeffizient Z2	10.58	10.58	7.32	11.28	11.28	11.28

- \* inklusive Zuschlag Generalplanerfunktion
- \*\* BKP 112 Rückbau, BKP 152 Kanalisationen, BKP 20 Baugrube, jeweils zu 50% bei Planung durch Bauingenieur
- \*\*\* Der Landschaftsarchitekt wird als Gesamtleiter beauftragt. Im BKP4 sind nur jene Anlagen erfasst, welche im Auftrag des Landschaftsarchitekten als Gesamtleiter bearbeitet werden. Die Tabelle erklärt die Berechnung der aufwandbestimmenden Baukosten. Wie Architekt und Landschaftsarchitekt innerhalb des Planungsteams die Leistungen aufteilen, ist ihnen freigestellt.

## Weitere Vorgaben

- Die aufwandbestimmten Baukosten (B) gelten über das Gesamtprojekt und nicht pro Gebäude.
- Die Berechnung der aufwandbestimmenden Baukosten sind in den SIA LHO 102 (Ausgabe 2014), LHO 103(2014), LHO 105(2014) und LHO 108(2014) geregelt. Abweichungen dazu sind in o.g. Tabelle und nachfolgend unter Zusatzleistungen vermerkt und in den Vertragsverhandlungen zu präzisieren.



- Die Nebenkosten werden nach effektivem Aufwand oder pauschalisiert (4% der Vertragssumme) vergütet.

Folgende Zusatzleistungen sind im Honorar enthalten, soweit sie sich in einem üblichen Rahmen bewegen:

- Unterstützung planerische Koordination mit Nachbargrundstücken auf dem Areal
- Unterstützung bei Erarbeitung von Visualisierungen durch Dritte
- Unterstützung bei der Erstellung von Vermarktungsunterlagen (z. B. Kontrolle der Pläne)
- Bereitstellen von Planunterlagen für die Kommunikation mit der Öffentlichkeit und weiteren relevanten Dialoggruppen
- Bereitstellen von Planunterlagen bei juristischen Verfahren, inkl. speziell für Verfahren anzufertigende Pläne
- Vorstellung des Projekts bei politischen Behörden und Interessenvertretern im Rahmen der Bewilligungsverfahren

## Projektbearbeitung

Die Projektbearbeitung wird phasenweise (gemäss Teilphasen SIA) freigegeben und vergütet. Für die SIA-Teilphasen 31-33 errechnet sich die aufwandbestimmende Bausumme anhand der Kostenschätzung, welche im Rahmen des Projektwettbewerbs der Bauökonom erstellt. Für die SIA-Teilphasen 41-53 errechnet sich die aufwandbestimmende Bausumme aus dem Kostenvoranschlag. Die Bauherrschaft beabsichtigt, die beiden Teilphasen als Kostendach zu vergeben oder zu pauschalisieren.

## Entscheid Auftragserteilung

Der abschliessende Entscheid über die Auftragserteilung der SIA-Teilphasen 31-33 zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt beim Kirchgemeinderat Adligenswil.

Der abschliessende Entscheid über die Auftragserteilung der SIA-Teilphasen 41-53 zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe erfolgt durch den Kirchgemeinderat Adligenswil, vorbehaltlich der Zustimmung der Kirchgemeindeversammlung zum Ausführungskredit.

## Präsenz vor Ort und Baumanagement

Um die architektonische Qualität auch in der Ausführungsphase gewährleisten zu können, verpflichtet sich das zur Weiterbearbeitung empfohlene Team Präsenz vor Ort über die gesamte Bauphase zu gewährleisten. Das Baumanagement ist ein wichtiger Faktor im Generalplanerteam. Kann das beauftragte Team vor Auftragsvergabe nicht schlüssig nachweisen, dass es die Baumanagement Leistungen phasengerecht erbringen kann, behält sich die Auftraggeberin vor, das Baumanagement unabhängig zu vergeben. In diesem Fall



werden dem Architekten und Landschaftsarchitekten innerhalb des Generalplanerteams 59.5 Teilleistungsprozente gemäss SIA-Teilphasen zugesichert.

## Generelle Vorbehalte

Die Beauftragung für Planungsleistungen erfolgt generell unter Vorbehalt einer vertraglichen Einigung zwischen der Auftraggeberin und den Planenden.

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.



## 4. ABLAUF

### 4.1 TERMINÜBERSICHT

Die Projektierung und Realisierung erfolgen gestützt und vorbehältlich der Genehmigung des Baukredits durch die katholische Kirchgemeinde Adligenswil. Der Planungskredit bis und mit Bauprojekt wurde durch die Kirchgemeindeversammlung bereits bewilligt.

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrenstermine aufgeführt.

Terminübersicht		
1	Publikation	16. Mai 2025
2	Anmeldung, bis	30. Mai 2025
3	Bezug der Unterlagen, ab	2. Juni 2025
4	Bezug Modell, ab	12. Juni 2025
5	Fragestellung, bis	20. Juni 2025
6	Fragebeantwortung	4. Juli 2025
7	Abgabe einzureichende Unterlagen	10. Oktober 2025
8	Abgabe Modelle	23. Oktober 2025
9	Vorprüfung	Oktober 2025
10	Jurierung	Oktober / November 2025
11	Schlussbericht und Orientierung Ergebnisse	Ende November 2025
12	Orientierung Kirchgemeindeversammlung	3. Dezember 2025
13	Öffentlichkeitsarbeit	Dezember 2025
14	Bauprojekt	Januar bis Oktober 2026
15	Ausschreibung und Realisierung	ab Januar 2027



## 4.2 PUBLIKATION

Die Ausschreibung des Projektwettbewerbs wird öffentlich auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) publiziert.

## 4.3 INTERESSENSBEKUNDUNG UND DEPOTZAHLUNG

Die Ausschreibung des Projektwettbewerbs wird öffentlich auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) publiziert. Die Interessensbekundung zur Wettbewerbsteilnahme erfolgt per E-Mail mit dem Formular «Interessensbekundung» an das Wettbewerbssekretariat ([erich.vogler@zeitraumplanungen.ch](mailto:erich.vogler@zeitraumplanungen.ch)) und dem Vermerk:

Projektwettbewerb «Weierhof» Adligenswil

Zu senden sind die vollständig ausgefüllten Formulare 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 «Arbeitsunterlagen» (Pkt. 7) wird anschliessend zugestellt.

Als Ordnungsfrist für eine frühzeitige Anmeldung und eine zeitgerechte Bereitstellung der Unterlagen bzw. des Grundlagenmodells gilt der 30. Mai 2025. 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:

**IBAN CH55 8080 8001 3427 7661 3**

**Vermerk: Wettbewerbsdepot Projektwettbewerb**

**Katholische Kirchgemeinde Adligenswil, Weierhof Dorfweg 1, 6043 Adligenswil**

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

## 4.4 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 12. Juni 2025 bei der Firma Plastico Architekturmodelle AG, Kantonsstrasse 11a, 6207 Nottwil, Tel. +41 41 921 93 43, abgeholt werden. Ein Versand der Modelle findet nicht statt.



## 4.5 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.

## 4.6 FRAGERUNDE

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind anonym und schriftlich per A-Post bis spätestens am 20.06.2025, 12:00 Uhr (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 04.07.2025 zugestellt. Das Preisgericht beantwortet die eingegangenen Fragen. Die Fragenbeantwortung bildet einen integrierenden Bestandteil des Programms.

## 4.7 ABGABE UNTERLAGEN

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 Weiherhof, Adligenswil**» und einem «**Kennwort**» versehen bis **Freitag, 10.10.2025, 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 eine dem Wettbewerbssekretariat unbekannt Person zu erfolgen.



Für die Postaufgabe gilt als massgebendes Aufgabe-Datum **Freitag, 10.10.2025, 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](http://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 **Freitag, 23.10.2025, 12:00 Uhr**, in der Originaltransportkiste verpackt, ohne Absenderangaben und beschriftet mit dem «**Kennwort**» sowie dem Vermerk «**Projektwettbewerb «Weierhof» Adligenswil**», 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.

## 4.8 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.

## 4.9 BEURTEILUNG

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 eine öffentliche Präsentation des Ergebnisses des Projektwettbewerbs mit allen eingereichten Beiträgen 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.

#### 4.10 PUBLIKATION DER ERGEBNISSE

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

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.



## 5. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Das Fachpreisgericht beurteilt die Studienbeiträge im Hinblick auf die Erfüllung der Zielsetzungen bzw. bezüglich der folgenden Beurteilungskriterien sowie auf die Erfüllung der Schutzziele.

### **Ortsbau, Freiraum, Architektur**

- Ortsbauliche und gestalterische Qualität der Gesamtkonzeption
- Identität, Ausstrahlung und Atmosphäre
- Eingliederung und Vernetzung mit Quartier
- Qualität der Aussenräume bezüglich Begegnungsmöglichkeiten und 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
- Ökologische Aspekte in der Freiraumgestaltung

Die Reihenfolge enthält keine Wertung, die Beurteilungskriterien werden vom Preisgericht in einer Gesamtwertung angewendet.

# 6. RAHMENBEDINGUNGEN

## 6.1 ZONENORDNUNG

Die Ortsplanungsrevision wurde am 24. November 2024 durch die Bevölkerung angenommen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat ist noch ausstehend. Rechtsverfahren aufgrund von Beschwerden bleiben vorbehalten. Das Wettbewerbsverfahren orientiert sich an den zukünftig geltenden Bau- und Zonenvorschriften.

Der Wettbewerbsperimeter liegt in der Kernzone K-A (§12 BZR) und ist mit einem Bereich für publikumsattraktive Erdgeschossnutzungen überlagert.

Baubestimmungen:

Maximale Gesamthöhe	17.0 m
Grenzabstand	4.0 m
Maximale ÜZ	0.34 (gemäss Schlussbericht Workshopverfahren)
Lärmempfindlichkeitsstufe	III

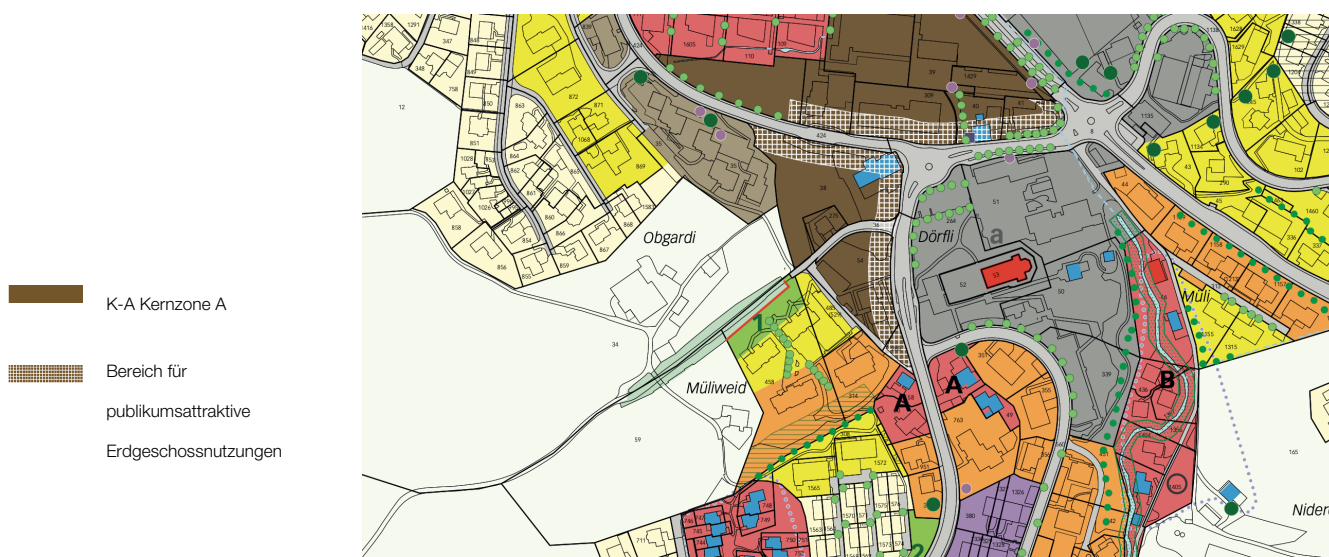


Abb. Ausschnitt Zonenplan (Urnenabstimmung Stand 24.11.24) Gemeinde Adligenswil (Parzellen Nrn. 54, 256 GB Adligenswil)

Für die Entwicklung des südlich der Dorfstrasse und westlich der Luzernerstrasse liegenden Bereichs der Kernzone A sind die im Schlussbericht zum Workshopverfahren «Entwicklung Dorfkern» von 2022 definierten Elemente verbindlich resp. wegleitend (BZR-Anhang 5).



Auszug aus dem Schlussbericht des Workshopverfahrens Entwicklung «Dorfkern» Adligenswil (Anhang 5 BZR):

## Verbindlichkeit

Die für die weitere Entwicklung in den Teilgebieten «Beim Rössli», «Auf dem Weiherhof» und «Auf dem Dorfplatz» verbindlichen Elemente des Gesamtkonzepts sind:

- Die Ortsbauliche Setzung und die Anzahl Baukörper die Volumetrie hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation und der Höhenentwicklung (leichte Anpassungen im Zuge der Detailplanung sind zulässig, sofern sie zu keiner konzeptionellen Änderung führen. Nicht zulässig sind zusätzliche Baukörper oder Geschosse).
- Die Differenzierung der Haustypologien und Fassaden.
- Die Dachform (auf Hauptgebäuden Schrägdächer und keine Flachdächer).
- Der Umgang mit der ursprünglichen Landschaft und kulturhistorischen Zeugen (Kirchhügel, Furth, Findling, erhaltens- und schützenswerte Objekte)
- Die Durchwegung für den Langsamverkehr.
- Die Absicht, durch geeignete Erdgeschossnutzungen und Gebäudeadressierung zur Belebung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume beizutragen.
- Die Prinzipien der Aussenraumgestaltung zur Schaffung einer verbindenden, grünen Dorfmitte (ungefähre Dimension der verschiedenen Aussenraumtypen und Plätze sowie deren Nutzungsfunktion; optische und funktionale Durchlässigkeit zwischen den Bauten und über die Parzellengrenzen hinweg)
- Eine differenzierte, typologiebezogene Bepflanzung (Differenzierung z.B. nach Kirchhügel, Dorfplatz, Friedhof, Wohnumfeld, Furth, Hangbepflanzung).
- Die Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen (Verschiebungen um bis zu 20 m sind zulässig).

Massgebend sind die Pläne, Darstellungen und Erläuterungen zum Freiraumkonzept (Ziff. 5) sowie zum Bebauungs- und Erschliessungskonzept (Ziff. 6).

Die weiteren Seiten enthalten orientierende Elemente die wegleitenden Charakter haben. Sie illustrieren die Absichten, die mit dem Gesamtkonzept verfolgt werden, die aber noch nicht den notwendigen Reifegrad haben, um sie in Lage, Anzahl und Dimension als verbindlich zu definieren:

- Alle Darstellungen und Aussagen, die den Bereich nördlich der Dorf- und Udligenswilerstrasse resp. den Umgang mit dem Strassenraum betreffen.
- Die Nutzungsverteilung in den Neubauten.



- Die Zugänge zu den Wohnungen und den gewerblich genutzten Räumlichkeiten.
- Die Gestaltung des Dorfplatzes, die im Zusammenhang mit den künftigen Hochbauten noch zu vertiefen ist.
- Die exakte Lage von Bäumen, Baumreihen und Bepflanzung.
- Die Veloabstellplätze und oberirdischen Kurzzeitparkplätze.
- Die Dimensionierung und interne Organisation der Einstellhallen.
- Die Mengenangaben.

## 6.2 WEITERE GRENZ- UND STRASSENABSTÄNDE

Die Grenzabstände richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG vom 1.1.2025).

Die Abstände sind wie folgt festgelegt:

### **§125 Grenzabstand für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten**

<sup>1</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen höchstens 1 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Ihr minimaler Grenzabstand beträgt 2 m.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Sie dürfen an die Grenze gebaut werden.

Die Strassenabstände richten sich nach dem Strassengesetz des Kantons Luzern (StrG vom 1.1.2025).

### **§84 Abstände von Neubauten**

Zur Luzernerstrasse gilt die Strassenbaulinie.

Zur Dietschibergstrasse beträgt der Strassenabstand 5.0 m.

Zum Dorfweg beträgt der Strassenabstand 4.0 m.

Eine Unterschreitung des Strassenabstandes gemäss §88 StrG ist möglich, sofern weder die Sicherheit des Verkehrs noch ein künftiger Strassenausbau beeinträchtigt wird. Diese Ausnahme gilt nicht bei Strassenbaulinien. Im Bereich zwischen Baulinie und Strasse sind gemäss dem Strassenreglement von Adligenswil (Ausgabe vom 23. August 2016) §28 folgende Bauten und Anlagen bewilligungsfähig: Unterniveaubauten die das gewachsene

Terrain um höchstens 1.0m überragen, Überdachungen, Gartensitzplätze, Veloplätze, Containerplätze, Balkone, Stützmauern, Böschungen, Wege, Plätze und öffentliche Einrichtungen.

Die Grenzabstände werden ab der Grenze der Strassenparzelle gemessen (§89). Der Grenzabstand zum Dorfweg wird ab der Fahrbahnkante gemessen.

Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 112a Absatz 2h des Planungs- und Baugesetzes dürfen bis maximal 1,5 m, andere Anlagen wie Container- und Veloplätze bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.

Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.

### 6.3 BAULINIEN

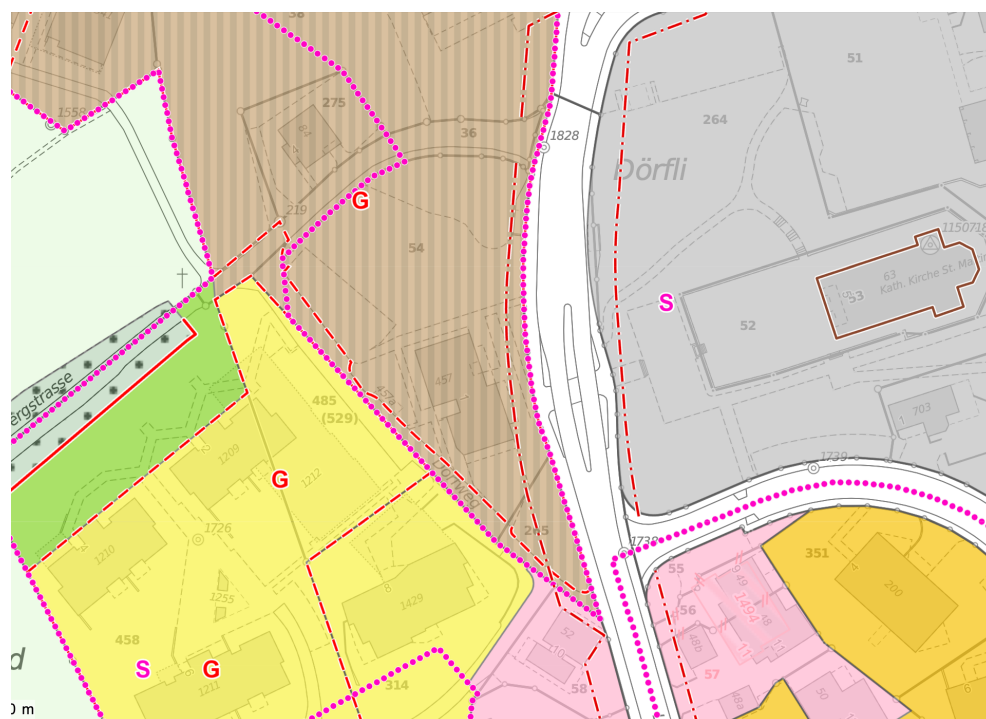


Abb. Ausschnitt Zonenplan (map.geo.lu)

Entlang der Luzernerstrasse besteht eine Strassenbaulinie. Sie gilt ober- und unterirdisch.



## 6.4 HINDERNISFREIES BAUEN

Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behinderten Gleichstellungsgesetz des Bundes BehiG und dessen Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts. Gemäss PBG sind die Bedürfnisse der behinderten Personen angemessen zu berücksichtigen. Erwartet wird ein behindertengerechter Zugang zu jeder Wohnung mit einer Aufzugsanlage. Für Besuchende im Rollstuhl muss die Zufahrt zu einem WC möglich sein. Zusätzlich muss mindestens ein Sanitärraum pro Wohnung an individuelle Bedürfnisse der Bewohnenden anpassbar sein. Das wichtigste Kriterium ist die Raumgrösse, damit später vor jedem Apparat genügend Bewegungsfläche für die Nutzung mit Rollstuhl oder Rollator zur Verfügung steht.

## 6.5 LÄRMSCHUTZ

Die Grundstücke sind bereits heute überbaut und erschlossen. Daher wird für die Beurteilung der Lärmimmissionen eines zukünftigen Bauprojekts Art. 31 LSV zur Anwendung kommen. Es sind die entsprechenden Grenzwerte (Immissionsgrenzwerte) der ES III der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

Aufgrund der Beurteilung der Lärmsituation aus heutiger Sicht (Strassenlärmkataster 2018) sind die Immissionsgrenzwerte IGW der ES III tags mit 65 dB (A) und nachts mit 55 dB (A) knapp überschritten.

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 Grundriss- und Balkongestaltung). Insbesondere im Erdgeschoss sind projektspezifisch Lärmschutz-Massnahmen in konzeptioneller Art zu prüfen.

## 6.6 BAUGRUND

Gemäss Machbarkeitsstudie fundiert das Untergeschoss zwischen ca. 533.10 m ü. M. und 533.70 m ü. M.. Laut den umliegenden Sondierungen steht am Standort der Häuser 2 + 3 auf diesen Koten voraussichtlich der kompakte Molassefels (Schichttyp D) über weite Bereiche an. Im Bereich von Haus 1 stehen auf der Fundationskote voraussichtlich die Tümpelablagerungen und Überschwemmungssedimente (Schichttyp B) oder die Bachablagerungen (Schichttyp C) an. Die Tümpelablagerungen und Überschwemmungssedimente (Schichttyp B) mit den möglicherweise vorhandenen organischen Beimengungen (Torf) werden unter Zusatzbelastung mit nicht zu vernachlässigenden Setzungen reagieren und sind

daher zur Aufnahme von Gebäudelasten ungeeignet. Der Molassefels (Schichttyp D) stellt unterhalb seiner Zersetzungszone eine einwandfreie Fundamentalschicht dar. Um eine einheitliche Fundation des Untergeschosses bzw. der Gebäude zu erreichen (keine schichtquerenden Bodenplatten), sind sämtliche Lasten in den kompakten Molassefelsen (Schichttyp D) abzutragen.

In Bereichen, wo der Fels unter die Fundationskote abtaucht, kann die Differenz zwischen Fundationskote und kompaktem Molassefels mittels Fundamentvertiefungen (Betontatzen) überbrückt werden. Ab einer Tiefendifferenz von ca. 1.5 m zwischen Aushubkote und Felsoberfläche sind Betontatzen wahrscheinlich nicht mehr wirtschaftlich und die Lastabtragung muss dann mittels gebohrter Mikropfähle erfolgen.

Sollte der Molassefels weniger als 0.5 m unter der Fundationskote liegen, empfehlen wir einen flächigen Materialersatz einzubringen. Das Ausmass des Materialersatzes kann während den Aushubarbeiten an den Felsverlauf angepasst werden.

Beim kompakten Molassefels kann im unverwitterten Zustand aufgrund der weicheren Mergellagen von einer Felspressung von  $\sigma_k \leq 500 \text{ kN/m}^2$  (charakteristisches Niveau) ausgegangen werden. Bei diesen Pressungen sind keine nennenswerten Setzungen zu erwarten. Die Aushubsohle ist direkt nach dem Erreichen der Zielkote mittels einer Sauberkeitsschicht abzudecken, um eine Verschlämmung und Entfestigung des Untergrundes vorzubeugen.



Abb. Aus Machbarkeitsstudie von 2022



## 6.7 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.

## 6.8 GEFAHRENKARTE

Der Projektperimeter ist von keinen Naturgefahren betroffen (Quelle geoportal.lu).



Abb. Oberflächenabflusskarte (Quelle: Geoportal LU)

## 6.9 ZIVILSCHUTZPLÄTZE

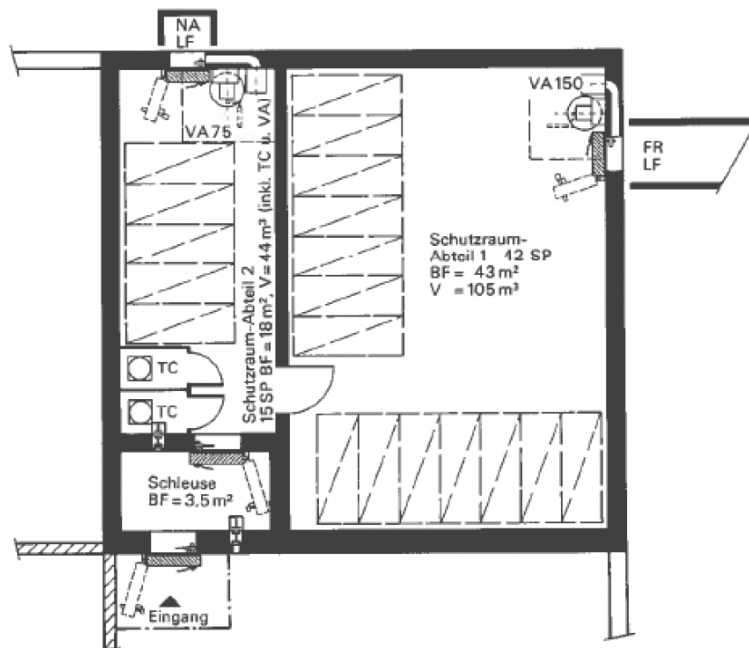
Für die Überbauung muss ein Schutzraum realisiert werden. Eine Abgeltung der Schutzplätze ist nicht möglich. Zu Friedenszeiten kann der Schutzraum für Kellerräume genutzt werden. Es gelten die Vorgaben gemäss Verordnung über den Zivilschutz (Zivilschutzverordnung ZSV) vom 11. November 2020 (Stand vom 01. Januar 2021).

Als Basis für den Projektwettbewerb kann von 57 Schutzplätzen ausgegangen werden. Im Wettbewerbsprojekt ist der Schutzraumbedarf schematisch nachzuweisen (Platzbedarf ca. 140m<sup>2</sup>). Als Grundlage dient die nachfolgende Skizze.



### 2.43 Grundrissbeispiel für Schutzräume mit 51 bis 100 Schutzplätzen

Bei dieser Schutzraumgrösse ist gemäss Abschnitt 2.2 immer eine Schleuse (Bodenfläche 3.5 m<sup>2</sup>) vorzusehen. Der Schutzraum wird in zwei Schutzraum-abteile mit fester Zwischenwand (Stahlbeton) aufgeteilt.



Figur 2.4-12 Schutzraum mit 57 Schutzplätzen (Bodenfläche  $\geq 61 \text{ m}^2 + 3.5 \text{ m}^2$ )

## 6.10 SIEDLUNGSENTWÄSSERUNG

Die Sammlung und Einleitung der Abwässer 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.

Bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen ist eine konzentrierte Versickerung von unverschmutztem Dachwasser gemäss jetzigem Kenntnisstand nicht möglich, da davon auszugehen ist, dass in den Tümpelablagerungen und Überschwemmungssedimenten (Schichttyp B) nur eine geringe Sickerleistung, respektive im vermutlich untief anstehenden Fels (praktisch wasserundurchlässiger Sandstein) keine Sickerleistung vorhanden ist.

Das anfallende Meteorwasser wird nach Einschaltung von Retentionsmassnahmen via Meteorleitung abgeleitet werden müssen.



## 6.11 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 frühzeitig mit dem GEP-Ingenieur der Gemeinde abzuklären.

## 6.12 PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

Für die Parzelle Nr. 54 gilt zusammengefasst (L = Last, R = Recht):

- L: Durchleitungsrechte z.G. Parz. Nrn. 285, 458, 485, CKW, Gde. Adligenswil
- L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Parz. Nrn. 58, 265, 314, 458, 485, 529
- L: Baurecht für Personenunterstand z.G. Einwohnergemeinde Adligenswil
- R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Parz. Nrn. 58, 265, 314, 485

Für die Parzelle Nr. 265 gilt zusammengefasst (L = Last, R = Recht):

- L: Fahrwegrecht z.G. Parz. Nrn. 34, 59, 308, 323, 458, 529, 654, 692, 1005, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578
- L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Parz. Nrn. 54, 58, 314, 458, 485
- L: Hauptkanalisationsleitung mit 12 Schächten
- L: Baurecht für Hauptleitungen z.G. Einwohnergemeinde Adligenswil
- L: Durchleitungsrechte z.G. Parz. Nrn. 308, 323, 1005, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, CKW
- R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Parz. Nrn. 58, 314, 485



## 6.13 FLÄCHENDEFINITIONEN

In diesem Studienauftrag und für die weitere Projektierung und Planung werden die Flächenbegriffe wie folgt definiert:

- Gebäudevolumen (GV): der Begriff «Gebäudevolumen» entspricht demselben Begriff, wie er in der SIA-Norm 416 (Ausgabe 2003) verwendet wird.
- Geschossfläche (GF): der Begriff «Geschossfläche» entspricht demselben Begriff, wie er in der SIA-Norm 416 (Ausgabe 2003) verwendet wird.
- Hauptnutzfläche (HNF): der Begriff «Hauptnutzfläche» entspricht demselben Begriff, wie er in der SIA-Norm 416 (Ausgabe 2003) verwendet wird.
- Nebennutzfläche (NNF): der Begriff «Nebennutzfläche» entspricht demselben Begriff, wie er in der SIA-Norm 416 (Ausgabe 2003) verwendet wird.
- Funktionsfläche (FF): Der Begriff «Funktionsfläche» entspricht demselben Begriff, wie er in der SIA-Norm 416 (Ausgabe 2003) verwendet wird.



## 7. ARBEITSUNTERLAGEN

Alle für den Studienauftrag zur Verfügung stehenden Unterlagen werden in digitaler Form abgegeben:

### **Arbeitsunterlagen**

- a. Programm zum Projektwettbewerb (pdf)

### **Anmeldeformular**

- b. Anmeldeformular (docx)

### **Planunterlagen**

- c. AV-Daten (2023) inkl. Höhenkurven (dwg / dxf)

### **Werkleitungspläne**

- d. Werkleitungspläne (dwg / pdf)

### **Modellgrundlage**

- e. Foto Modellgrundlage (jpeg)

### **Berechnungsvorlagen**

- f. Vorlagen Berechnungen (xlsx)

### **Verfasserblatt**

- g. Verfasserblatt (docx)

### **Selbstdeklaration**

- h. Selbstdeklaration (xlsx)

### **Baurecht**

- i. Planungs- und Baugesetz (PBG), 1. Januar 2025 (pdf)
- j. Planungs- und Bauverordnung (PBV), 1. Januar 2025 (pdf)
- k. Bau- und Zonenreglement (BZR), 27. September 2024 (pdf)
- l. Zonenplan, 27. September 2024 (pdf)

### **Begleitmaterial**

- m. REAL, Leitfaden zur Planung von Bereitstellungsplätzen für Kehricht, 07.08. 2020 (pdf)

### **Entwicklung Dorfkern 2022**

- n. Schlussbericht «Entwicklung «Dorfkern» Adligenswil, 2022» (pdf)

### **Mobilitätskonzept**

- o. Mobilitätskonzept, 28. 04. 2025 (pdf)



## 8. ABGABE

### 8.1 ABGABE

#### **Allgemeine Anforderungen**

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich zu kennzeichnen und mit dem Vermerk «**Projektwettbewerb «Weiherhof» Adligenswil**» einzureichen.

#### **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

Die Abgabepläne sind auf maximal 4 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 Höhenkoten sowie die Gestaltung der Aussenräume, 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 SIA 416).

#### **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 und Arbeitsmodellfotos 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

### **Verkleinerungen**

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



### **Kenndaten**

Kenndaten des Projekts hinsichtlich Flächen und Volumen gemäss SIA 416, Wohnungsspiegel, Parkplatzberechnung, Veloparkplätze, inkl. entsprechenden Schemata Planschemata in Papierform A3 und auf den abgegebenen Vorlagen (excel).

### **Modell**

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

### **Elektronische Datenträger**

Elektronischer Datenträger (USB-Stick) mit allen Dokumenten: Die Abgabepläne sind jeweils im pdf-Format A0 sowie pdf und jpeg-Format A3 mit reduzierter Datenmenge (300 dpi/cm<sup>2</sup>) für den Schlussbericht abzugeben, massstäbliche Schemata mit 250 dpi/cm<sup>2</sup> (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».

### **Im Verfassercouvert**

#### **Verfasserblatt**

Verfasserblatt mit allen beteiligten Planern und Bankverbindung in einem blickdichten Couvert nur mit **Projektwettbewerb «Weierhof» Adligenswil** und dem «**Kennwort**» bezeichnet.

#### **Selbstdeklaration**

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



## 9. GENEHMIGUNG

Das Programm zum Studienauftrag ist vom Fachpreisgericht am 10. April 2025 genehmigt worden.

Peter Joos (Vorsitz)

Patrik Seiler

Karin Meissle

Cyrill Chretien (Ersatz)

Monika Koller Schinca

Maurizio Sacchet (Ersatz)

Gisela Widmer Reichlin