

6. Oktober 2025

Alp Betagtenzentrum | Ersatzneubau Haus Mattli

# PROGRAMM STUDIENAUFTRAG (STAND PRÄQUALIFIKATION)



Betagtenzentren Emmen AG  
Alp | Emmenfeld



welcome  
IMMOBILIEN

WELCOME Immobilien AG  
Hübelistrasse 18  
Postfach  
6021 Emmenbrücke  
+41 41 289 63 63  
info@w-i.ch  
welcome-immobilien.ch

## LIEGENSCHAFT

Alp Betagtenzentrum  
Grundstück Nr. 2045  
Baurecht Nr. 4334  
Haldenstrasse 49+51  
6020 Emmenbrücke

## EIGENTÜMERIN

Betagtenzentren Emmen AG  
Kirchfeldstrasse 23  
6032 Emmen

## BAURECHTSGEBERIN

Gemeinde Emmen  
Rüeggisingerstrasse 29  
6021 Emmenbrücke

## BAUTREUHAND

WELCOME Immobilien AG  
Hübelistrasse 18  
6020 Emmenbrücke

## VERFASST VON

WELCOME Immobilien AG  
Ernst Widmer  
Silvia Schmidli

BZE AG  
Richard Kolly  
Nadja Rohrer

## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Strategie	4
1.1 BZE AG	4
1.2 Alp Betagtenzentrum	4
1.3 Prognosen / Demografische Entwicklung	5
1.4 Entwicklungsstrategie Alp Betagtenzentrum	6
1.4.1 Mattli	6
1.4.2 Kapelle	7
1.4.3 Eingang / Alpissimo	7
1.4.4 Trakt Süd	7
1.5 Machbarkeitsstudie	8
1.6 Zielsetzung	9
1.6.1 Projektziele	9
1.6.2 Nicht-Projektziele	9
2. Aufgabenbeschrieb	10
2.1 Verfahrensziel	10
2.2 Planungs- und Bearbeitungsperimeter	11
2.3 Betriebliche Anforderungen	12
2.3.1 Grundkonzept	12
2.3.2 Ökonomische Anforderungen	13
2.3.3 Optimale Betriebsabläufe	14
2.3.4 Philosophie Pflege / Betreuung	14
2.3.5 Philosophie Hotellerie / Gastronomie	15
2.4 Bauliche Anforderungen	16
2.4.1 Städte- und Ortsbau	16
2.4.2 Konstruktion und Bauweise	16
2.4.3 Nachhaltigkeit	16
2.4.4 Wohnlichkeit und Innenausbau	17
2.4.5 Eingangsbereich	18
2.4.6 Erschliessung im Gebäude	18
2.4.7 Aussenraum und Umgebung	18
2.4.8 Äussere Erschliessung und Parkierung	19
2.4.9 Ver- und Entsorgung	20
2.4.10 Energie & Gebäudetechnik	20
2.4.11 Hindernisfreiheit und geriatrische Anforderungen	20
2.4.12 Brandschutz	21
2.4.13 Lärmschutz	21
2.4.14 Zivilschutz	21
2.5 Weitere Konzepte	21
2.6 Raumprogramm	21
2.7 Baukosten	22
3. Standort	23
3.1 Situation / Grundstück	23
3.2 Baurechtliche Grundlagen	24
3.3 Erschliessung Verkehr und Gewerke	25

3.4	Topografie und Geologie	26
3.5	Gefahrenkarte / Grundwasserschutzareal	26
4.	Organisation und allgemeine Bestimmungen	27
4.1	Projektorganisation & -planung	27
4.1.1	Veranstalterin / Auftraggeberin	27
4.1.2	Verfahrensbegleitung und Sekretariat	27
4.2	Art des Verfahrens / SIA Ordnung	27
4.3	Teilnehmende	28
4.4	Beurteilungsgremium	29
4.4.1	Ständige Mitglieder	29
4.4.2	Expert:innen / Vorprüfung	30
4.5	Beurteilungskriterien	30
4.6	Honorar	31
4.6.1	Fixe Entschädigung	31
4.6.2	Abgegebene Unterlagen, Nebenkosten, Spesen, Modell	31
4.7	Diverses	32
4.7.1	Auftrag / weitere Bearbeitung	32
4.7.2	Weitere Spezialisten	33
4.7.3	Weiterverwendung und Urheberrecht	33
5.	Verfahrensablauf	34
5.1	Terminplanung	34
5.2	Präqualifikation	37
5.2.1	Ausschreibung und Bezug der Präqualifikationsunterlagen	37
5.2.2	Teilnahmeberechtigung	37
5.2.3	Eignungskriterien für die Präqualifikation	38
5.2.4	Bewertung	39
5.2.5	Einzureichende Unterlagen für die Bewerbung zur Präqualifikation	39
5.2.6	Einreichungsstelle	40
5.3	Kickoff Studienauftrag	41
5.4	Fragenstellung und -beantwortung	41
5.5	Zwischenabgabe	41
5.6	Zwischenbesprechung	43
5.7	Schlussabgabe	44
5.8	Vorprüfung	47
5.9	Schlussbeurteilung	47
5.10	Bekanntmachung der Ergebnisse	47
5.11	Meileinsteine weiteres Vorgehen	47
6.	Genehmigung des Studienauftrags	49
6.1	Das Beurteilungsgremium	49
6.2	Die Auftraggeberin	49
7.	Rechtsmittelbelehrung	50
7.1	Ausschreibung	50
7.2	Präselektionsentscheid, resp. Zuschlagsverfügung	50
7.3	Gerichtsbarkeit und Gerichtsstand	50
8.	Vertrag für Studienauftrag	51

8.1 Die Auftraggeberin	51
8.2 Die Auftragnehmerin (Architekten / Architektenteams)	51
9. Beilagen	52
Anhang A. Die BZE AG	53
Anhang B. Situation (Perimeter für den Studienauftrag)	55
Anhang C. Machbarkeitsstudie	56
Anhang D. Digitales Geländemodell	57
Anhang E. Werkleitungen	58
Anhang F. Bestehende Pläne	59
Anhang G. Grundbuchauszug	60
Anhang H. Auszug ÖREB	61
Anhang I. Zusammenstellung Baurechtliche Vorgaben	62
Anhang J. Rahmenbedingungen Lärmschutz	64
Anhang K. Rahmenbedingungen Brandschutz	65
Anhang L. Raumprogramm	66
Anhang M. Betriebliche Konzepte	67
Anhang N. Projekthandbuch	68
Anhang O. Anmeldeformular	69
Anhang P. Eingabeformular «Verfasserangaben»	70
Anhang Q. Eingabeformular «Kennwerte»	71
Anhang R. Pre-Check SNBS-Hochbau	72
Anhang S. Honorareckwerte	73
Anhang T. Beantwortung von Fragen	74

Hinweis: Blau markierte Texte sind noch nicht final definiert.

# 1. AUSGANGSLAGE UND STRATEGIE

## 1.1 BZE AG

Die Betagtenzentren Emmen AG (BZE AG) ist seit 01.01.2010 eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Besitz der Gemeinde Emmen. Sie ist das Kompetenzzentrum Alter und ein Ort der Begegnung. Professionelle und ganzheitliche Pflege sowie Betreuung gehören zu den Kernkompetenzen der BZE AG, dies mit 302 Betten an zwei Standorten (Alp und Emmenfeld) in verschiedenen Wohnformen mit über 460 Mitarbeitenden. Alle Generationen bilden unter einem Dach eine Lebens- und Arbeitsgemeinschaft. Das Restaurant Alpissimo und das Restaurant Schlemmerei sind öffentliche Treffpunkte. Dank der hauseigenen KiTa zählen auch die ganz Jungen zum intergenerationellen Leben.

Die BZE AG befindet sich in der Transformation zum Kompetenzzentrum für sämtliche ambulanten und stationären Bedürfnisse rund ums Alter. Die Kontaktstelle Alter Emmen, freiwillige Emmen, die Strategie INGE (Integrierte Gesundheitsversorgung Emmen) und Kooperationen mit den Hausärzten der Gemeinde helfen bei dieser Entwicklung zum Kompetenzzentrum Alter Emmen.

Als die führende Institution in der Innerschweiz und Beste der Branche, betreut und pflegt die BZE AG unter dem Leitslogan «Bestens aufgehoben zu jeder Zeit». Sie verfolgt dabei die Werte Zielstrebigkeit, Vorbildfunktion, Teamgeist, Lebensqualität sowie Vertrauen und Wertschätzung.

## 1.2 ALP BETAGTENZENTRUM

Das Alp Betagtenzentrum besteht aus mehreren Trakten. Es wurde nach der Erstellung vor rund 60 Jahren in verschiedenen Etappen umgebaut und erweitert. Die verschiedenen Gebäudetrakte wurden in den vergangenen Jahren sehr unterschiedlich erneuert, umgebaut und ergänzt. Grundsätzlich drängt sich kein Ersatzneubau der gesamten Anlage auf. Die Alp kann in Teilschritten umgebaut und entsprechend neuen Bedürfnissen und den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Baulicher Handlungsbedarf besteht primär beim Mattli und im Süden.

Es besteht ein Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Emmen für 99 Jahre, gerechnet ab 1.1.2010. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf dem Grundstück selbstständig neue Gebäulichkeiten und Anlagen zu erstellen.

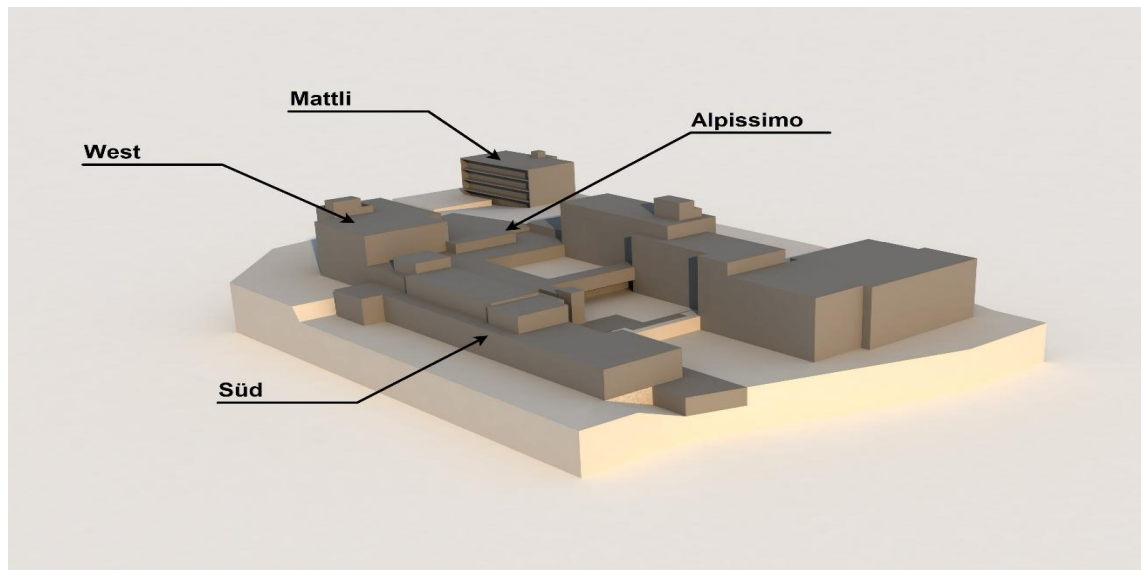


Abbildung 1: Visualisierung Alp Betagtenzentrum

### 1.3 PROGNOSEN / DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In Bezug auf den Markt sind sechs grundsätzliche Entwicklungen zu beachten:

- **Integrierte Versorgung statt Alters- und Pflegezentren:** Vernetzung/Integration von verschiedenen Dienstleistern im Gesundheitsbereich: Arztpraxen, Apotheken, gastronomische Angebote, ambulanten und stationäre Dienstleistungen, Betreutes Wohnen etc.
- **Demografische Entwicklung:** Die Bedarfsprognosen für den Kanton Luzern bis ins Jahr 2030 zeigen einen deutlichen Mehrbedarf der stationären Pflegeheimplätze (+34.1%) sowie einen Anstieg der ambulanten Alterspflege und –Betreuung (+27.9%). Die Szenarien bis 2045 gehen gemäss LUSTAT & Auswertung Obsan von +112.9% für stationäre Pflegeheimplätze aus.
- **Digital, ambulant und stationär:** Um die Herausforderungen der Zukunft in der Gesundheitsversorgung und vor allem in der Betreuung und Pflege der Generationen ab 65 Jahren zu meistern, ist eine gute Koordination aller Anbieter innerhalb und ausserhalb der Gemeinde unumgänglich. Es ist ein Leben zu Hause bis ans Lebensende anzustreben. Der Heimeintritt ist bei hoher Pflegebedürftigkeit vorgesehen. Als Zwischenschritte sind Tages- und Nachtstätten sowie Wohnen mit Dienstleistungen anzubieten. Dabei sind digitale Hilfsmittel immer wichtiger.
- **Demenz und psychische Krankheiten:** Die Zahl der an Demenz erkrankten Personen wird weiterhin zunehmen. Je nach Stadium des Krankheitsverlaufes wird für die Betreuung dieser Personen eine spezielle Infrastruktur benötigt.
- **Personalsituation und Fachkräftemangel:** Im Verhältnis zur arbeitstätigen Bevölkerung nimmt die Zahl der über 65jährigen Bevölkerungsgruppe überproportional stark zu. Der bereits vorhandene Mangel an Arbeitskräften, insbesondere an qualifizierten Fachkräften wird weiterhin stark zunehmen; auch im Gesundheitsbereich.
- **Politische Rahmenbedingungen:** Finanzierung des Alters, steigende Gesundheitskosten und deren Zuständigkeit sind zunehmend in der Diskussion und erzeugen Druck.

## 1.4 ENTWICKLUNGSSTRATEGIE ALP BETAGTENZENTRUM

Das Alp Betagtenzentrum besteht aus mehreren Trakten. Dies ist ein wesentlicher Vorteil gegenüber einer kompakten Bauweise. Das Zentrum soll schrittweise an die demographische Entwicklung und an die sich ändernden Bedürfnisse angepasst werden.

Es wurden 5 Entwicklungsbereiche definiert, die unterschiedliche Zeithorizonte aufweisen.

Der Umbau vom Trakt Nord und Ost sowie vom Trakt West (Unter- und Obergeschosse) sind langfristige Projekte und werden folgend nicht näher beschrieben.



Abbildung 2: Entwicklungsbereiche (Quelle: Präsentation SBK, 23.09.2024, angepasst)

### 1.4.1 Mattli

Das bestehende Gebäude mit den 21, nicht rollstuhlgängigen Pflegezimmern und Etagenduschen ist abzurechen. Ein Ersatzneubau «Pflegeheim» mit Anbindung an den Pflgetrakt West und/oder das Restaurant Alpissimo ist zu schaffen. Es soll ein Neubau mit insgesamt 72 Einzelzimmern auf drei Pflegegeschossen (4 Etagen) entstehen, welche wenn möglich mit dem Westtrakt eine organisatorische Einheit bilden. Es ist neu eine Gastküche inkl. Produktionsmöglichkeit für beide Heimstandorte für die tägliche Verpflegung von 140-160 Bewohnenden im Alp und 160 Bewohnende im Emmenfeld, 100 Mitarbeitenden, Mahlzeitendienst und Bankett- und à la carte Gästen und ein öffentliches Restaurant mit Aussenbereich vorzusehen (Total rund 500-800 Mittagessen). Des Weiteren sind Räume für externe Dienstleister vorzusehen.

Die Zielgruppe der Pflegeabteilungen für den Neubau kann wie folgt beschrieben werden:

- Ü80
- Hohe Pflegebedürftigkeit und 1/3 mit demenzieller Entwicklung
- Vollpension
- Betreuungssequenzen

#### **1.4.2 Kapelle**

Die bestehende Kapelle liegt im Entwicklungsbereich Mattli. Voraussichtlich kann diese nicht am bestehenden Standort erhalten bleiben. Aufgrund der Geschichte der Institution ist unbedingt eine neue Kapelle in den geplanten Neubau zu integrieren.

#### **1.4.3 Eingang / Alpissimo**

Ein Ersatzneubau Mattli bedingt je nach Projekt eine Anpassung des heutigen Eingangs- und Restaurantbereichs. In das Restaurant Alpissimo und den Empfang wurde erst kürzlich investiert. Ziel ist, diese Investitionen möglichst zu erhalten. Es ist eine Anpassung der Nutzung mit Strukturerehalt vorgesehen.

#### **1.4.4 Trakt Süd**

Im Süden ist in einer zweiten Etappe (ca. 2035) ein Neubau mit 24 Wohnungen mit Pflege- und Serviceleistung geplant. Diese Etappe wurde in Entwicklung der Strategie und der Machbarkeitsstudie berücksichtigt, ist jedoch nicht Teil des vorliegenden Projekthandbuchs.

Die Zielgruppe für die Wohnungen hat folgende Eigenschaften:

- Ü65
- Eigenständig
- Mittlere Pflegedürftigkeit (max. 60Min/Tag)
- 1-2 Personen Haushalt
- Teilweise Miteinbezug in Betreuung im Heim
- Wöchentliche Reinigung
- 1-2 Mahlzeiten täglich im Heim

## 1.5 MACHBARKEITSSTUDIE

Für den Ersatz vom Haus Mattli sowie vom Trakt Süd wurde eine Machbarkeitsstudie durch die Jäger Egli AG erstellt. Dabei wurden verschiedene Varianten geprüft. Das Ergebnis wurde am 4. November 2024 der Stadtbildkommission vorgestellt.

Gemäss Rückmeldung der Stadtbildkommission wird die Höhe des Neubaus als verträglich beurteilt. Der Perimeter ist so zu erweitern, dass der bestehende Parkplatz einbezogen wird. Es eröffnen sich so zusätzliche Möglichkeiten der Positionierung und Gestaltung sowie des Aussenraums. Die Qualitäten des Aussenraums für die Bewohnerinnen und Bewohner werden als prioritär eingestuft.

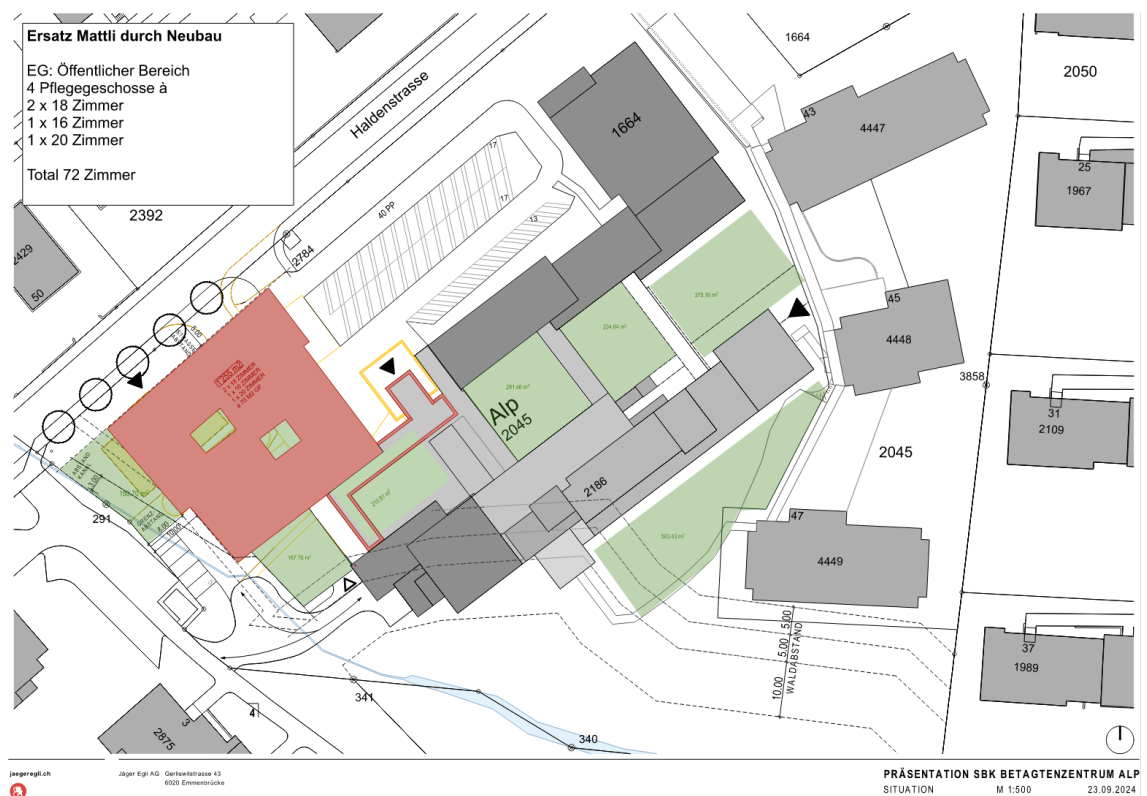


Abbildung 3: Ergebnis Machbarkeitsstudie, Situation (nicht massstäblich)

## 1.6 ZIELSETZUNG

Das Projekt Ersatzneubau Haus Mattli setzt auf eine flexible und nachhaltige Infrastruktur, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohnenden als auch der Mitarbeitenden gerecht wird. Es fördert die soziale Integration, ist ein Vorzeigeprojekt für die Region und berücksichtigt lokale, soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte.

### 1.6.1 Projektziele

Die folgenden Projektziele beziehen sich auf den Ersatzneubau Haus Mattli. Sie orientieren sich an Mission, Vision und Werten der BZE AG und wurden im Projekthandbuch (Anhang N) festgelegt. Folgend sind die wichtigsten Ziele aufgeführt.

Allgemein:

- Leuchtturmprojekt für integrierte Versorgung in der Agglomeration Luzern
- Ergänzung der bestehenden Infrastruktur unter Erhalt früherer Investitionen
- Das Projekt vereint gerontologische, städtebauliche und architektonische Qualität
- Fokus auf Funktionalität, Flexibilität, Nachhaltigkeit sowie Kosten- und Betriebseffizienz
- Wohn- und Arbeitsräume mit hoher Wohnqualität und idealen Arbeitsbedingungen

Nutzung:

- personalisierte Pflege in modularen Wohneinheiten
- intergenerative Wohnform für Kita und Dementenstation (inkl. Dementengarten)
- integrierte Versorgung (Arzt / Spitex / usw.)
- öffentliche Gastronomie
- soziale Integration durch entsprechende Infrastruktur
- Kapelle / Andachtsraum / Raum der Stille

Energie, Technik und Nachhaltigkeit:

- Umsetzung «Energieleitbild» der Gemeinde Emmen (2010) sowie gesetzliche Vorgaben
- Berücksichtigung technischer Entwicklungen mit hoher Flexibilität.
- SNBS-Standard Silber als Ziel (Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen)

Umgebung:

- Hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum durch soziodemografisch durchmischtes Konzept

### 1.6.2 Nicht-Projektziele

- Kompletter Neubau gesamtes Alp Betagtenzentrum
- Technische Erneuerung Bestandesbauten
- Vernichtung Investition Sanierung Empfang/Alpissimo
- Längerfristig mehr Betten
- Abriss Trakt West
- Provisorium während Bauphase
- Reduktion der Mindestbettenzahl 140, dies während der ganzen Bauphase
- Schwankender Personalbestand

## 2. AUFGABENBESCHRIEB

### 2.1 VERFAHRENSZIEL

Mit dem Studienauftrag soll der Komplexität der Aufgabe Rechnung getragen werden. Ziel des Verfahrens sind qualitativ hochstehende, architektonisch überzeugende und funktional durchdachte Projektvorschläge für den Ersatzneubau des Hauses Mattli. Die Lösung soll den heutigen und zukünftigen Anforderungen an Wohnen und Pflege im Alter gerecht werden, eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden und Mitarbeitenden bieten sowie städtebaulich, sozialräumlich und ökologisch in die bestehende Umgebung integriert sein. Das Verfahren verfolgt das Ziel, unter Einbezug verschiedener planerischer Perspektiven und im Rahmen einer Zwischenbesprechung mit den Teilnehmenden die bestgeeignete Grundlage für die Weiterbearbeitung und Realisierung eines nachhaltigen, wirtschaftlichen und identitätsstiftenden Projekts zu ermitteln.

## 2.2 PLANUNGS- UND BEARBEITUNGSPERIMETER

Für den Neubau steht die Fläche des bestehenden Haus Mattli (Gebäude Nr. 2563) sowie der Parkplätze zur Verfügung (siehe Abbildung, türkis). Dabei sind die Grenz- und Waldabstände zu berücksichtigen. Der bestehende Eingangsbereich, das bisherige Restaurant Alpissimo sowie die Altbau-Küche können entsprechend umgestaltet werden, es soll jedoch möglichst viel Bau- substanz erhalten bleiben (siehe Abbildung, dunkelblau). Wenn die Kapelle zugunsten eines neuen Eingangs abgebrochen wird, muss diese im Neubau neu erstellt werden.



Abbildung 4: Planungsperimeter (nicht massstäblich)

## 2.3 BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN

### 2.3.1 Grundkonzept

Das neue Pflegezentrum soll im Vergleich zur heutigen Bettenzahl vergrössert werden. Im Neubau sollen Total 72 Zimmer auf 4 Pflegegeschossen erstellt werden.

Im ersten Obergeschoss soll eine Demenzabteilung mit 18 Zimmer realisiert werden, zu der ein Dementengarten auf dem bestehenden Flachdach gehört.

Die Pflegegeschosse im 3. und 4. OG sollen die Möglichkeit bieten, diese zu einer Station mit 36 Zimmern zusammenzuschliessen.

Alle Stationen sollen für eine umfassende Pflege (multifunktionale Pflege) ausgestattet werden.

Grundsätzlich sollen nur Einzelzimmer realisiert werden, für Ehepaare und Spezialfälle sollen pro Geschoss zwei Zimmer mit Verbindungstüren eine gewisse flexible Nutzung ermöglichen. Die Zimmer sollen inklusive Nasszelle 26 m<sup>2</sup> Nettogröße aufweisen, welche altersgerecht sind und über eine WC/Dusche/Lavabo verfügen müssen. Bei den Zimmern sind französische Fenster vorgesehen (Fenster bis am Boden, mit Geländer). Pro Geschoss sollen jedoch 1-2 allgemein zugängliche Balkone / Loggias realisiert werden, welche auch mit einem Bett befahrbar sind.

Neubau Pflegezentrum mit 72 Betten		Trakt West		
20 Zimmer	Stationszimmer			4. OG
16 Zimmer				3. OG
18 Zimmer	Stationszimmer		7 Zimmer bestehend	2. OG
18 Zimmer (Demenstation + Kita)		Dementengarten	7 Zimmer bestehend	1. OG
Foyer, Küche, Restaurant, Kapelle, externe Nutzung		Foyer, Empfang, Saal	Verwaltung	EG
Lager Küche, Technik, PP		Bestehendes UG		

Abbildung 5: Grundkonzept Neubau und Bestand

Das Gebäude soll im Erdgeschoss über alle üblichen und für die zukünftigen Bewohnenden notwendigen Nebenräume verfügen. Dazu zählen beispielsweise Empfang, Küche, Restaurant, Mehrzweckräume, Kapelle, Spitex, Therapieräume und Büros. Der Bau der allgemeinen Räume soll auch für Drittnutzungen optimale Voraussetzungen bieten. Im Untergeschoss des Neubaus können weitere Nebenräume platziert werden.

Das detaillierte Raumprogramm befindet sich im Anhang und weist eine Nettogröße (NNF) von rund 4'250 m<sup>2</sup> auf. Dieses bildet zusammen mit dem hier vorliegenden Beschrieb die Grundlage für den Studienauftrag.

Bei der Realisierung ist zu beachten, dass kein Provisorium gebaut werden soll (siehe «Nicht-Projektziele» und Machbarkeitsstudie). Die heute 21 Bewohnenden bleiben bis zum Umzug in den Neubau Mattli im Altbau Mattli. Gemäss Machbarkeitsstudie wird deshalb eine Realisierung des Neubaus in zwei Etappen vorgeschlagen.

### 2.3.2 Ökonomische Anforderungen

Angestrebt wird ein wirtschaftlicher Bau, wie er den Zielsetzungen der Bauherrschaft entspricht. Die vorgegebenen Flächen gemäss Raumprogramm tragen diesem Umstand Rechnung und müssen entsprechend eingehalten werden. Effiziente Grundrisse tragen zu einem wirtschaftlichen Projekt bei. Bedeutsam ist zudem eine wirtschaftliche Bauweise sowohl beim Bau als auch im Betrieb. Dabei ist die Vorgabe bezüglich Baukosten (Kapitel 2.7) zu berücksichtigen.

Um diese Vorgaben einzuhalten, ist von Anfang an, vom Konzept bis zur Materialisierung, die Ökonomie als integrales Element des Entwurfes zu berücksichtigen. Die Planerteams entwickeln ihre Lösungsvorschläge im Bewusstsein der Kostenvorgaben und dokumentieren ihren Lösungsvorschlag mit den projektspezifisch kostenrelevanten Bezugsmengen (spezifische m<sup>2</sup> und m<sup>3</sup>-Angaben gemäss SIA 416 im Formular «Mengendeklaration» mit Schemata). Es soll ein effizientes Verhältnis von HNF zu GF erzielt werden.

Die einzureichenden Unterlagen weisen den Zugang zur Aufgabenstellung bezüglich Kosten nach. Die Abgabe umfasst auch Erläuterungen zum gewählten Konzept mit Vorteilen und möglichen Risiken hinsichtlich Kosten.

Nach der Schlussabgabe werden im Rahmen der Vorprüfung die projektspezifischen Kosten zu allen Lösungsvorschlägen durch den Baukosten-Experten phasengerecht ermittelt, plausibilisiert und im Quervergleich beurteilt. Diese Wirtschaftlichkeitsbeurteilung erfolgt als vergleichende Grobkostenschätzung zu Händen des Beurteilungsgremiums und ist Bestandteil der Gesamtbeurteilung.

#### **Laufende Kosten (Betrieb, Unterhalt, Wartung)**

Der Aufwand für Betrieb, Unterhalt und Wartung, hier als laufende Kosten bezeichnet, ist sowohl für die Betriebs- und Nebenkosten als auch für den nachhaltigen Betrieb einer Baute relevant. Der Funktionalität wird deshalb bzgl. allen Projektteilen eine grosse Bedeutung beigemessen: Bei optimierten Betriebsaufwendungen sollen die Bauten und Anlagen auf lange Frist gut funktionieren, langlebig und zweckdienlich / praktisch sein. Sie sollen auf gute Art altern und damit auf lange Frist attraktiv bleiben.

Folgende Kriterien werden beurteilt (nicht abschliessend):

- Möglichst kurze Wege für Betriebsabläufe
- Gute Übersicht
- Einfache Reinigung
- Geringe Unterhaltsarbeiten / Unterhaltskosten

### 2.3.3 Optimale Betriebsabläufe

Die architektonische Konzeption des Betagtenzentrums soll optimale betriebliche Abläufe unterstützen und eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden sowie effiziente Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden gewährleisten. Durch eine geschickte Anordnung von wichtigen Infrastrukturräumen und Erschliessungszonen lassen sich Wege verkürzen und letztendlich der Einsatz von Personal optimieren ohne Leistungseinbussen in Kauf nehmen zu müssen.

Insbesondere zu beachten sind dabei folgende Aspekte:

- Eingangsbereich: Der Haupteingang soll einladend, gut auffindbar und witterungsgeschützt sein. Der Eingangsbereich fungiert als erste Anlaufstelle und Orientierungspunkt für Besuchende und Bewohnende. Neben der Funktion als Empfang und Wartebereich soll ruhiges Arbeiten (ohne Kälteeinwirkung/Luftzug) ebenfalls möglich sein (siehe auch Kap. 2.4.5)
- Erschliessung: Die interne und externe Erschliessung muss klar strukturiert, barrierefrei und intuitiv lesbar sein. Es ist eine Trennung von Publikums-, Bewohnenden-, Personal- und Logistikwegen anzustreben, um Störungen im Ablauf zu minimieren. Die vertikale Erschliessung (Lifte, Treppenhäuser) ist so zu planen, dass sie kurze Wege innerhalb der Stationen sowie eine einfache Verbindung zu Servicebereichen, Küche und Technik ermöglicht. (siehe auch Kap. 2.4.6)
- Stationsgrösse: Die Stationen sollen überschaubare Wohneinheiten bilden, die eine familiäre Atmosphäre fördern. Im Betrieb hat sich eine Stationsgrösse von 18 Betten für die Wohngruppe Demenz und 30-36 Betten für eine Pflegeabteilung als betrieblich optimal erwiesen. Entsprechend wurden die Stationsgrössen im Grundkonzept definiert. Die Mindestgrösse der Stationen ist einzuhalten.

### 2.3.4 Philosophie Pflege / Betreuung

Im Alp Betagtenzentrum wird ein integratives Konzept verfolgt, welches Barrierefreiheit, Flexibilität und aktivierende Pflege vereint. Neben medizinischer und therapeutischer Pflege und Betreuung wird besonderer Wert auf soziale Teilhabe gelegt. Die Architektur schafft eine hohe Lebensqualität für Bewohnende sowie optimale und äusserst attraktive Arbeitsbedingungen für Mitarbeitende. Die Pflege basiert auf einem aktivierenden und erhaltenden Ansatz, welcher Selbstständigkeit fördert und präventive Gesundheitsförderung, Betreuung und Palliative-Care integriert. Entsprechend soll das Pflegeangebot durch Therapie-, Aktivierungs- und medizinische Betreuungsangebote ergänzt werden.

Für die Kita und Dementenstation wird analog dem Standort Emmenfeld eine intergenerative Wohnform angestrebt. Die intergenerativen Anforderungen sind im Betrieblichen Konzept beschrieben.

Für die Dementenstation gelten spezielle Anforderungen. Dabei wird insbesondere auf folgende Grundlagen verwiesen:

- Alzheimer Schweiz / BAG: «DemCare: Empfehlungen für Langzeitinstitutionen»
- Qualivista: «Bauliche Anforderungen bei vorwiegend demenzkranken Bewohner/innen»

- AVA Stadt Bern: «Gestaltung von Innenräumen für Demenzkranke»
- AVA Stadt Bern: «Gestaltung von Aussenräumen für Demenzkranke»

Neben der stationären Pflege wird durch einen Spitex-Stützpunkt die ambulante Versorgung angeboten.

Das betriebliche Konzept (Anhang M) ist anzuwenden.

### 2.3.5 Philosophie Hotellerie / Gastronomie

Im Erdgeschoss sollen ein zentrales Restaurant und zentrale Säle für grosse, gemeinsame Veranstaltungen realisiert werden. Die Säle sollen unterteilbar und einzeln nutzbar sein. Das Restaurant soll sowohl den Bewohnenden, dem Personal, den Besuchenden, den Bewohnenden des „Wohnens mit Assistenz“ und zahlreichen Gästen und Drittpersonen dienen.

Die zentrale Infrastruktur soll ein Ort der Begegnung sein. Das Restaurant soll gut zugänglich sein. Dies ist über einen gemeinsamen Eingang oder durch einen direkten Zugang (mit Windfang) möglich. Die Säle und das Restaurant sind weitgehend stützenfrei auszubilden.

Die Küche ist in unmittelbarer Nähe des Restaurants und der Säle im Erdgeschoss vorzusehen. Eine Platzierung im Untergeschoss ist nicht möglich. Ebenso muss der Weg von der Küche zu den Aufzugsanlagen und zur Anlieferung möglichst kurz sein. Die gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit und Hygiene (HACCP) sind einzuhalten, insbesondere die natürliche Beleuchtung von Arbeitsräumen.

Die Hauptproduktion der Speisen für das Alp und Emmenfeld Betagtenzentrum erfolgt hauptsächlich in der Alp Küche (ca. 1000 Mahlzeiten/Tag). Die Zubereitung/Fertigung der Speisen vom Alp Betagtenzentrum erfolgt in der zentralen Küche. Pro Geschoss sind ebenfalls entsprechende Officeräume vorhanden. Die Bewohnenden essen in den Aufenthalts-/ Essräumen pro Abteilung.

Das betriebliche Konzept (Anhang M) ist anzuwenden. Dieses wurde in Zusammenarbeit mit planbar ag erarbeitet. Aufgrund des engen Zusammenhangs zur Küche im Emmenfeld Betagtenzentrum soll die Gastro-Fachplanung mit dem bisherigen Fachplaner weitergeführt werden.

Das Thema ist für den Betrieb sehr wichtig und benötigt entsprechende Beachtung. Die Einhaltung der Vorgaben gemäss Konzept wird im Rahmen der Vorprüfung überprüft. Um sicher zu stellen, dass die Projekte in Bezug auf die Gastronomie funktionieren, wird den Teams angeboten, eine Beratung bei den Verfassenden des Konzepts, Daniel Mengelt, planbar ag, in Anspruch zu nehmen (ca. 2h pro Team, freiwillig).

## 2.4 BAULICHE ANFORDERUNGEN

### 2.4.1 Städte- und Ortsbau

Der Neubau soll sich städtebaulich und architektonisch gut ins Quartier- und Ortsbild sowie in den bestehenden Gebäudekomplex einfügen.

### 2.4.2 Konstruktion und Bauweise

Es wird eine solide, flexible Bauweise geplant, welche für veränderte Bedürfnisse möglichst einfach angepasst werden kann. Deshalb wird grundsätzlich ein Skelettbau angestrebt. Aus Gründen der Baukosten, der Behaglichkeit und des Energieverbrauches ist generell eine massive, tragende Aussenwandkonstruktion vorzusehen, welche ganz oder teilweise tragende und/oder stabilisierende Aufgaben übernehmen kann. Neben konventionellen baulichen Lösungen (Massivbau) sind auch (Holz-)Systembauten oder andere konstruktive Lösungen denkbar, sofern diese mit den übrigen Anforderungen kompatibel sind (z.B. Bauteilkühlung). Stützen sind so anzuordnen, dass diese im Korridorbereich nicht stören (Handläufe nicht unterbrechen). Zimmertrennwände dürfen grundsätzlich keine statischen Funktionen haben.

Folgende konzeptionell-konstruktive Planungsgrundsätze sind einzuhalten:

- Im Grundsatz sollen während eines Nutzungszyklus (ca. 30 Jahre) keine Eingriffe notwendig sein, die über normale, laufende Unterhalts- und Wartungsaufwendungen hinausgehen.
- Tragstruktur, Erschliessung, Hülle, Haustechnik und Ausbau sind so zu konzipieren, dass eine sinnvolle partielle Erneuerung im Gebäudezyklus und/oder Nutzungsanpassungen möglich sind.
- Die technischen Installationen / Steigzonen sollen für eine Erneuerung jederzeit zugänglich sein.
- Um die Unterhalts- und Erneuerungskosten über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude zu minimieren, ist die Trennung von Bauteilen mit unterschiedlicher Lebensdauer zu gewährleisten (Systemtrennung).
- Die baulichen Anforderungen an Pflegeheime sind zu beachten (Qualivista: «Bauliche Anforderungen an Pflegeheime und Pflegestationen»)

### 2.4.3 Nachhaltigkeit

Der Neubau Mattli der BZE AG soll als Kompetenzzentrum im Rahmen der integrierten Versorgung eine Vorbildfunktion in ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit einnehmen. Als übergeordnetes Thema ist die Nachhaltigkeit in diverse weitere Bereiche eingeflossen.

Für die Phase Studienauftrag wird von einem Standard SNBS Silber ausgegangen.

Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie haben folgende Massnahmen / Nachhaltigkeitskriterien ein hohes Gewicht:

- Flexible, langlebige Bauweise (SNBS Kriterien Flexibilität, Systemtrennung, gute Bausubstanz und Lebenszykluskosten)
- Nachhaltiges und betrieblich sinnvolles Energiekonzept (SNBS Kriterien Tageslicht, sommerlicher Wärmeschutz, erneuerbare Energie)
- Attraktive Begegnungsräume für alle Nutzergruppen (SNBS Kriterien Begegnungsräume, Diversität und Bevölkerung / Arbeitsmarkt)
- Hohe Arbeits- und Lebensqualität (SNBS Kriterien Bauen für Alle, Akustik / Schallschutz, Gesundheit)
- Nachhaltige Umgebungsgestaltung und Freiraumplanung (SNBS Kriterien Arealentwicklung, Nachhaltige Umgebung)

Im Rahmen der Vorprüfung werden die Projekte anhand des «Pre-Check SNBS-Hochbau» beurteilt.

Das betriebliche Konzept (Anhang M) ist anzuwenden (Kap. 7).

#### 2.4.4 Wohnlichkeit und Innenausbau

Ein besonderes Augenmerk ist dem Aspekt der Wohnlichkeit und des Innenausbau zu schenken. Es ist alles daran zu setzen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner „zu Hause“ fühlen und keine Spitalatmosphäre mit sterilen langen Korridoren entsteht. Die Aspekte Akustik, Materialisierung, Beleuchtung und Möblierung spielen diesbezüglich eine wichtige Rolle. Durch den Einbezug von entsprechenden Fachleuten soll diesen Aspekten Rechnung getragen werden.

Die horizontalen Bewegungsbereiche dienen nicht nur der Erschliessung, sondern sollen auch als Begegnungs- und Aufenthaltszonen wahrgenommen und genutzt werden (Tageslicht, Raumqualitäten, genügend Sitzmöglichkeiten etc.). Dabei ist den gesetzlichen Vorgaben Rechnung zu tragen (Brandschutz).

Um auch in Zukunft Installationen ergänzen und häufig entstehende Schäden einfach ausbessern zu können, sollen keine Sichtbeton- oder Sichtbacksteinoberflächen (und dergleichen) zur Anwendung kommen. Auch bei (Holz-)Systembauten oder ähnlichen Konstruktionen muss eine einfache Ergänzung von Installationen möglich sein.

Bewohnerzimmer:

Die Bewohnerzimmer haben eine minimale lichte Breite von 4.2 m aufzuweisen, die Trennwände zu den Nasszellen in den Bewohnerzimmern sind als „Schreinerarbeit“ vorzusehen. Das Zimmer dient dem Schlafen und Wohnen, was im Grundriss entsprechend berücksichtigt werden soll. Es wird aus verschiedenen Gründen bewusst auf Balkone bei den Zimmern verzichtet. Die Zimmer sollen jedoch sogenannte „französische Balkone“ mit 2 oder 3 flügeligen Fenster und elektrischen Storen erhalten, um den Bewohnenden die Aussicht auf das Geschehen im unmittelbaren Aussenraum zu ermöglichen (zwingende Anforderung).

#### **2.4.5 Eingangsbereich**

Der zentrale Eingang spielt für das Pflegezentrum in vielerlei Hinsicht eine wichtige Rolle. Einerseits ist es für alle Bewohnenden, das Personal, die Besuchenden und die Gäste die Visitenkarte. Zudem findet dort ein Teil des „Lebens“ statt. Die älteren Menschen halten sich gerne in diesem Bereich auf. Es sind deshalb im Eingangsbereich genügend, windgeschützte Sitzgelegenheiten im Freien anzubieten. Ein gedeckter Eingangsbereich soll auch vor dem Eingang die Möglichkeit bieten sich aufzuhalten. Das Ein- und Aussteigen zum Beispiel aus Taxis muss wettergeschützt möglich sein (ev. hotelartige, gedeckte Vorfahrt). Der häufigen Windlage aus Nordwesten und Südwesten ist besondere Beachtung zu schenken.

Innerhalb der Eingangshalle / Foyer ist eine klare räumliche Gliederung mit Empfang, Wartezone und Verbindung zu öffentlichen Nutzungen (z. B. Restaurant, Säle, Behandlungsraum, Kapelle) gewünscht.

#### **2.4.6 Erschliessung im Gebäude**

Um optimale Betriebsabläufe sicher zu stellen, ist im Zentrum der beiden Pflegegruppen eine vertikale Erschliessung mit zwei Bettenaufzügen vorzusehen. Die Bettenaufzüge sollen direkt nebeneinander liegen und werden mittels einer Spitalsteuerung so gesteuert, dass sie je nach Bedarf den Bewohnenden und Besuchenden oder für das Personal und Warentransporte zur Verfügung stehen. Der zweite Aufzug sollte wenn möglich im Erdgeschoss und im Untergeschoss beidseitige Türen haben, so dass Warentransporte über den zweiten Zugang möglich werden. Zusätzlich soll für die Ver- und Entsorgung ein separater, kleinerer Lift zur Verfügung stehen. (z.B. für den Zugang der Küche zum UG sowie für die Verteilung der Mahlzeiten und/oder der Sauberwäsche). Auf weitere Aufzüge soll im Pflegezentrum verzichtet werden.

Treppenanlagen:

Bei den beiden zentralen Bettenaufzügen soll ein einladendes Haupttreppenhaus so angeordnet werden, dass das Treppensteigen attraktiv ist (Tageslicht). Weitere Treppenanlagen, welche sich in den Pflegegruppen befinden, sollen primär dem Personal dienen und als Fluchtweg genutzt werden können. Die Anzahl und Anordnung dieser Treppenanlagen richtet sich nach den Vorgaben der VFK (siehe auch speziellen Anhang).

Korridore:

Die Korridore müssen so breit sein, dass zwei Rollstuhlfahrer einander problemlos kreuzen können – Korridore sollen sehr wohnlich, einladend wirken und mit festverbauten Sitzgelegenheiten und viel Tageslicht versehen werden. Die Vorgaben zu Fluchtwegen sind einzuhalten.

#### **2.4.7 Aussenraum und Umgebung**

Es ist eine attraktive Gestaltung der Aussenräume sowie eine hochwertige Umgebungsgestaltung zu erreichen. Um einen offenen, für Fussgänger durchlässigen Aussenraum zu gestalten, sollen die Aussenräume untereinander verbunden sein und durchlässig bleiben.

Gebäude und Aussenraum sollen sich ideal ergänzen und zu einem optimalen Ganzen fügen. Eine zweckmässige Zuordnung der Gebäudenutzung in den Erdgeschossen und der Aussenraumnutzung ist wichtig für die Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume.

Es sind gut gestaltete, durchgrünte sowie praktisch nutzbare Aussenräume gefordert. Die Plätze haben von Beginn an über ausreichend Schattenflächen zu verfügen. Die Freiräume ermöglichen und unterstützen die Kommunikation sowie den Kontakt der Bewohnenden untereinander und berücksichtigen gleichzeitig die individuellen Bedürfnisse nach Erholung, Ruhe und Rückzug. Zusätzlich sollen Aussenräume für verschiedene Nutzergruppen (Kinder, ältere Personen, Passantinnen und Passanten etc.) angeboten werden.

Rückhalte-/ Versickerungsmassnahmen für anfallendes Meteorwasser können Teil der Umgebungsgestaltung sein. Sie richten sich nach den Eigenheiten des Baugrundes. Zudem ist die Personen-/Kindersicherheit zu berücksichtigen (Es gilt gemäss BfU: «Kleingewässer. Leitfaden für Planung, Bau und Unterhalt»).

Zu berücksichtigen sind im Weiteren:

- Naturnahe, biodiverse Bereiche/ Flächen
- Bodenversiegelung auf das technisch Notwendige beschränken
- Kindersicherheit (insbesondere bzgl. Verkehr/ Parkierung und etwaigen Wasserstellen)
- Ein grosszügiger, resistenter Baumbestand ist erwünscht – auch hinsichtlich einer langfristig günstigen Beeinflussung der mikroklimatischen Verhältnisse am Ort. Alle Bäume, Sträucher und Stauden sollen standortgerecht sowie klimaresilient und mehrheitlich einheimisch sein
- Dachflächen sollen ebenfalls als Aussenraum und für Biodiversitätsflächen genutzt werden

#### **2.4.8 Äussere Erschliessung und Parkierung**

Die bestehenden Parkplätze sind so weit wie möglich zu erhalten oder zu ersetzen. Eine Einstellhalle ist aktuell nicht vorgesehen, soll jedoch als Option aufgezeigt werden. Im Rahmen der Zwischenkritik erfolgt diesbezüglich eine Präzisierung.

Es gilt das Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen / VSS-Norm 40 281:

Richtwert: 0.5 Parkplätze pro Bett für Personal + 0.3 Parkplätze pro Bett für Besuchende

Das betriebliche Konzept (Anhang M) ist anzuwenden (Kap. 5). Je nach Ergebnissen im Betrieb (Mobilitätskonzept ab 1.8.2025 in Anwendung) kann es im Rahmen der Zwischenkritik zu Anpassungen kommen.

#### **2.4.9 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehende Anlieferung im Bereich Untergeschoss Altbau West und Neubau Mattli. Für die Schmutzwäsche sind Wäscheabwurfanlagen zu planen mit Sammlung im Untergeschoss. Die Versorgung mit Sauberwäsche erfolgt über den separaten Aufzug (siehe Kapitel Erschliessung im Gebäude). Für die Abfallentsorgung sind Trennmöglichkeiten vorzusehen, die Sammlung erfolgt im Untergeschoss. Es sind Kehrichtabwurfanlagen zu planen.

Das betriebliche Konzept (Anhang M) ist anzuwenden (Kap 8.3).

#### **2.4.10 Energie & Gebäudetechnik**

Energietechnisch ist ein Gebäude nach den aktuell gültigen Energiegesetzen anzustreben. Wertgelegt wird insbesondere auf die Optimierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs im Betrieb. Durch die Massnahmen soll die Wohnqualität (z.B. Beleuchtung, Tageslicht) nicht beeinträchtigt werden. Übermässige, grosse Glasfassaden sind zu vermeiden, trotzdem sind helle Räume (Tageslicht) erforderlich.

Installationsschächte sind so zu gestalten, dass diese einfach zugänglich sind (Systemtrennung). Bei den Obergeschossen im Pflegezentrum sind diese von der Korridorseite her zugänglich zu gestalten.

Zur Energieversorgung ist eine eigene Heizzentrale vorzusehen (CO<sub>2</sub>-neutrale Heiztechnik). Ob ein Anschluss an die Fernwärme erfolgt, wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Die Zimmer sollen eine kontrollierte Lüftung sowie eine Kühlung durch Bauteilaktivierung erhalten (Vermeidung von Zugluft). Die Lüftung / Kühlung der öffentlichen Nutzungen (Restaurant, Küche etc.) ist entsprechend den Anforderungen zu planen.

Das betriebliche Konzept (Anhang M) ist anzuwenden (Kap. 7).

#### **2.4.11 Hindernisfreiheit und geriatrische Anforderungen**

Selbstverständlich ist die gesamte Anlage so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der älteren Menschen vollumfänglich entsprechen. Deshalb sind auch die gesamte Umgebung und alle Gebäude rollstuhlgängig und hindernisfrei auszubilden. Den Bedürfnissen von Demenzkranken ist in hohem Masse Rechnung zu tragen. Die erhöhten Anforderungen der Planungsrichtlinie „Altersgerechte Wohnbauten, Planungsrichtlinien; Autor: Felix Bohn, Dipl. Architekt ETH, Dipl. Ergotherapeut HF, zert. Gerontologe INAG; Herausgeber: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen; Ausgabe 2014“ sind zwingend zu erfüllen. Abweichende Anforderungen (grössere Korridorbreiten, Flächen von Sanitärbereichen u.a.) sind im Raumprogramm aufgeführt.

#### **2.4.12 Brandschutz**

Es gelten die Vorschriften gemäss VKF ([wird durch Fachplaner ergänzt](#)).

Insbesondere sind die speziellen Anforderungen an den Brandschutz in der intergenerativen Wohngruppe Demenz/KiTa zu beachten. Es gelten sowohl die Vorgaben für einen Heim / Beherbergungsbetrieb als auch diejenige für eine Kindertagesstätte.

#### **2.4.13 Lärmschutz**

Die Orientierung von Wohn- und Schlafräumen Richtung Haldenstrasse richten sich nach den Lärmschutzvorschriften (Achtung: Messung bei offenem Fenster).

Das Thema ist bewilligungsrelevant und benötigt entsprechende Beachtung. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften wird im Rahmen der Vorprüfung überprüft. Um sicher zu stellen, dass die Projekte in Bezug auf den Lärmschutz funktionieren, wird den Teams angeboten, eine Beratung bei den Verfassenden der «Rahmenbedingungen Lärmschutz» in Anspruch zu nehmen (ca. 2h pro Team, freiwillig).

#### **2.4.14 Zivilschutz**

Für den Neubau kann gemäss Rücksprache mit dem Amt für Zivilschutz ein Schutzraum gemäss TWP realisiert werden. Dabei ist die Anzahl der Schutzplätze im Verhältnis 1:1 zur Anzahl Zimmer auszuführen. Für die bestehenden Zimmer im Altbau sind keine zusätzlichen Schutzplätze erforderlich.

### **2.5 WEITERE KONZEPTE**

Es gelten alle vorliegenden Betrieblichen Konzepte (Anhang M).

### **2.6 RAUMPROGRAMM**

Das Raumprogramm (Anhang L) ist anzuwenden. Dieses wurde von der Geschäftsleitung unter Einbezug von Spezialisten erstellt und vom Verwaltungsrat der BZE AG genehmigt.

## 2.7 BAUKOSTEN

Als Ziel wurde durch den Verwaltungsrat ein Kostendach von CHF 37.5 Mio. (inkl. 8.1% MWST) definiert (ohne Anpassung Bestand).

Kostenschätzung gemäss Machbarkeitsstudie (Stand 10.04.2024):

5 Geschosse und Untergeschoss / 72 Pflegezimmer / 12 PP Einstellhalle

Schätzung Erstellungskosten (BKP 2 mit SIA 416 - m2 / GF)  
 (Kostengenauigkeit nach SIA +/- 25 Prozent, Index 2020/2023 für die Region Zentralschweiz)

### Erstellungskosten

		m2		Einheitspreis	Kosten	Subtotal	Total
0	Grundstück	0		0.00	0.00	0.00	0
1	Vorbereitungsarb.	3'400	m3	100	340'000		
	Abbruch Mattli u. Kapelle				1'625'000		
	Vorbereit. Allg. 5% EK					1'965'000	1'965'000
	Total Vorbereitungsarb.						
2	Gebäude	7'625	m2	3'000	22'875'000		
	Neubau	7'625	m2	90	686'250 *		
	Mehraufwand Etappierung	300	m2	900	270'000 *		
	Terrasse Demenzgarten	1'300	m2	700	910'000 *		
	Anpass. Trakt West					24'741'250	24'741'250
	Total Gebäude						
3	Betrieb	1	Stk.	1'000'000	1'000'000 *		
	Gastroküche	1	Stk.	300'000	300'000 *	1'300'000	1'300'000
	Gewerbliche Kälte						
4	Umgebung	1'400	m2	500	700'000	700'000	700'000
5	Baunebenkosten				1'722'375	1'722'375	1'722'375
	6% von Ziff. 1 bis 4						
6	Reserven						271'375
	Rundung / Reserve						
9	Ausstattung	72		25'000	1'800'000	1'800'000	1'800'000
	Erstellungskosten						32'500'000
	Index 2020 (100)						
	Erstellungskosten						37'570'000
	Index 2023 (115.6)						

### Kennwerte

		Index 2020	Index 2023
Erstellungskosten pro Bett (72 Betten)	CHF / Bett	399'080	461'336
ohne EH (12 x 50'000) und ohne Positionen *			
BKP 2 Neubau CHF/m3 GV SIA 416	CHF / m3	883	1'020
BKP 2 Neubau CHF/m2 GF SIA 416	CHF / m2	3'000	3'468



## Grundbuch

Die privatrechtlichen Rechte und Pflichten sind dem Grundbuch-Auszug im Anhang zu entnehmen (siehe Anhang G).

## 3.2 BAURECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zurzeit wird die Nutzungsplanung der Gemeinde Emmen den veränderten gesetzlichen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene und auf Bundesebene angepasst. Der Entwurf wurde am 30. Januar 2024 dem Einwohnerrat zur ersten Lesung vorgelegt. Die revidierte Ortsplanung (Stand vom 29. April 2024) wurde vom 13. Mai bis zum 11. Juni 2024 öffentlich aufgelegt. Ab diesem Zeitpunkt sind die Bestimmungen der heute gültigen und der revidierten Ortsplanungsinstrumente bei Bauprojekten grundeigentümergebunden zu berücksichtigen. Aktuell läuft die 2. öffentliche Auflage vom 19. Mai 2025 bis 17. Juni 2025. Mit der definitiven Genehmigung durch den Regierungsrat wird Ende 2025 gerechnet.

Aktuell gültige Version (siehe <https://qualitaet-emmen.ch/>):

- Bau- und Zonenreglement, Stand vom 05. Mai 2025, vom Gemeinderat am 07. Mai 2025 verabschiedet
- Zonenplan 1:5000, Stand 30. April 2025

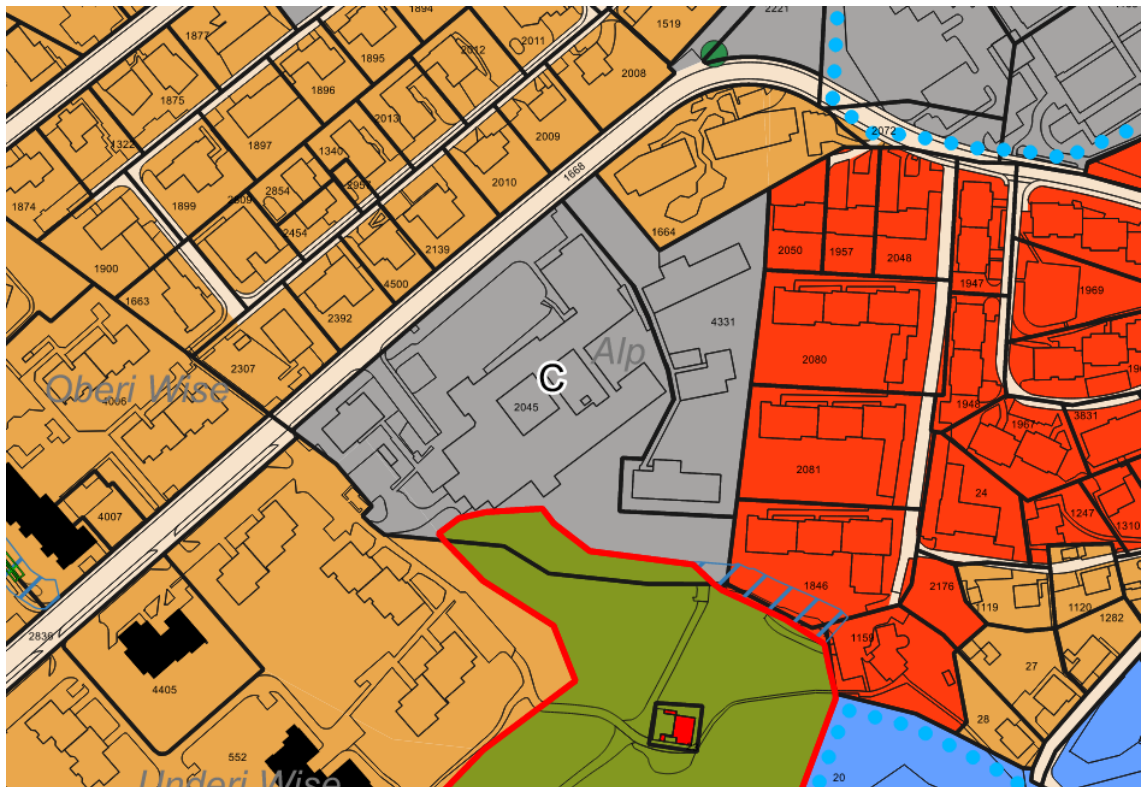


Abbildung 7: Ausschnitt revidierter Zonenplan (nicht Masstäblich)

Die Parzelle liegt nach der Revision vollständig in der Zone für öffentliche Zwecke OeZ. (Vor der Revision kleiner Bereich in Wohnzone bis 14m).

Die Nutzung und Baumasse werden unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen von der Gemeinde festgelegt (BZR Art. 33). Die Nutzung auf der Parzelle (OeZ-C) ist mit «Alter und Pflege» definiert. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (BZR Anhang 1).

Zudem ist ein kleiner Teil im Süden der Parzelle Wald. Die Statische Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz ist zu berücksichtigen.

### **Übergeordnete Planungs- und baurechtliche Vorgaben**

Gefordert sind bewilligungsfähige Projektvorschläge. Das heisst: Die eingereichten Beiträge müssen die planungs- und baurechtlichen Vorgaben einhalten. Dabei ist die Beanspruchung von Ausnahmen grundsätzlich nicht erwünscht.

Folgende Vorschriften (Zugang zum Originalwortlaut der aktuellen Version via Webseiten) haben übergeordnete Gültigkeit und gehen allen anderen Formulierungen vor:

- Revision der Ortsplanung der Gemeinde Emmen:  
Siehe Weblink: <https://qualitaet-emmen.ch/>
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern:  
Siehe Weblink: <https://baurecht.lu.ch/>
- Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern:  
Siehe Weblink: <https://baurecht.lu.ch/>
- Online-Karten (Grundbuchplan, Kommunale Nutzungsplanung, Gefahrenkarten, Kant. Denkmalverzeichnis und Bauinventar BiLU etc.):  
Siehe Weblink: <https://geoportal.lu.ch/karten>

## **3.3 ERSCHLIESSUNG VERKEHR UND GEWERKE**

Das Quartier ist verkehrsmässig über die Erlen-/Haldenstrasse erschlossen. Das Quartier liegt in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung), die Bushaltestelle Alp wird pro Stunde zweimal durch die Buslinie 41 bedient (Emmenbrücke, Schönbühl – Luzern Littau, Bahnhof).

Die Erschliessung durch Werkleitungen ist in den beiliegenden Leitungsplänen (Anhang E) ersichtlich. Es durchqueren keine Leitungen übergeordneter Art den Planungsperimeter.

Die EWL plant eine Erweiterung des Fernwärmenetz ins Gebiet Alp / Underi Wise / Obere Wiese / Erlen. Dabei wird aktuell von einer Erschliessung durch die EWL bis 2029 ausgegangen. Es wird geprüft, das Alp Betagtenzentrum ans Fernwärmenetz der EWL anzuschliessen, aktuell ist jedoch Platz für eine eigene Heizung vorzusehen.

Alle relevanten Werkleitungsangaben sind den Anhängen zu entnehmen und in der Planung nach Erfordernissen zur berücksichtigen.

### 3.4 TOPOGRAFIE UND GEOLOGIE

Topografie: Das Planungsgebiet liegt auf einer flachen Geländeterrasse über dem Tal der Emme. Es ist auf der südöstlichen und südwestlichen Talseite von Wald umschlossen.

Geologie: Gemäss Baugrundklassen Kanton Luzern kann im Bereich des Planungsperrimeters von der Baugrundklasse E ausgegangen werden: Oberflächliche Schicht von Lockergestein entsprechend C oder D mit Mächtigkeit zwischen 5 und 20 m und mittlerem  $v_s$ -Wert < 500 m/s über steiferem Bodenmaterial mit  $v_s > 800$  m/s.

Für den Studienauftrag wird zudem auf den Geologischen Atlas der Schweiz verwiesen (GA25) als phasengerechte Planungsgrundlage. Für die späteren, weiterführenden Planungen mit dem Siegerteam wird zum geeigneten Zeitpunkt ein geotechnisches Gutachten erstellt.

Beim letzten Neubau hat man festgestellt, dass im Bereich des Parkplatz Fels vorhanden ist. Es wird davon ausgegangen, dass Sondagen nötig sind, um den genauen Verlauf des Felses zu bestimmen.

### 3.5 GEFAHRENKARTE / GRUNDWASSERSCHUTZAREAL

Im Planungsperrimeter bestehen keine Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte.

Im Süden der Parzelle (im Bereich vom Wald) besteht eine mittlere bis geringe Gefährdung bezüglich Wasser und Rutschung (Bach).

Die Parzelle liegt ausserhalb vom Gewässerschutzbereich.

## 4. ORGANISATION UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### 4.1 PROJEKTORGANISATION & -PLANUNG

#### 4.1.1 Veranstalterin / Auftraggeberin

Betagtenzentren Emmen AG  
Kirchfeldstrasse 23  
6032 Emmen

vertreten durch: Nadja Rohrer, CEO

#### 4.1.2 Verfahrensbegleitung und Sekretariat

WELCOME Immobilien AG  
Hübelistrasse 18  
6020 Emmenbrücke

Leitung: Ernst Widmer, dipl. Architekt FH  
ernst.widmer@w-i.ch | Tel. 041 267 35 20

Verfahrensorganisation: Silvia Schmidli, Bachelor of Science in Business Administration  
silvia.schmidli@w-i.ch | Tel. 041 727 04 59

### 4.2 ART DES VERFAHRENS / SIA ORDNUNG

Es wird ein einstufiger Studienauftrag mit Präqualifikationsverfahren und Zwischenbesprechung veranstaltet. Der Studienauftrag wird nicht anonym durchgeführt. Das Programm ist an die Ordnung SIA 143 (Ausgabe 2009) angelehnt. Das Bauvorhaben ist dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt.

Selektives Verfahren, nach Art. 12 Abs. b IVöB / SIA 143 (2009)

1. Präqualifikation
2. Studienauftrag, angelehnt an SIA 143 (2009), mit Zwischenbesprechung
3. Optionale Bereinigungsstufe zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung (nur falls notwendig)

Das Verfahren wurde mit der der Gemeinde Emmen, der Stadtbildkommission Emmen abgesprochen und aus folgenden Gründen gewählt (siehe 1.6 Zielsetzung):

- Hohe Umsetzungsqualität: Frühzeitige Integration betrieblicher Anforderungen.
- Laufender Betrieb: Planung muss Rücksicht auf kontinuierliche Nutzung nehmen
- Schnittstellen zum Bestand: Hohe Komplexität erfordert vertiefte Auseinandersetzung mit den Betrieblichen Abläufen.

- Provisorien vermeiden: Lösung soll Weiternutzung vom Bestehenden Haus Mattli ermöglichen (keine Bettenreduktion)

Die sechs zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählten Architekten oder Architektenteams wurden in einem selektiven Verfahren gemäss öBG/öBV / Art. 7 SIA 143 (2009) ermittelt. Diese können dem Präselektionsentscheid entnommen werden.

### 4.3 TEILNEHMENDE

Die sechs zur Teilnahme am Studienauftrag selektierten Planerteams aus Architekt:innen und Landschaftsarchitekt:innen wurden durch die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium bestimmt. Die Federführung der Teams liegt jeweils bei den Architekt:innen. Mehrfachbewerbungen/-teilnahmen sind unzulässig. Die Teams stellen proaktiv und in Eigenregie sicher, dass keine Teammitglieder in mehreren Teams mitwirken.

Die Verfasser und Mitwirkenden der Machbarkeitsstudie sind dem Verfahren zugelassen. Die Unterlagen werden im Sinne der Transparenz allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Präqualifikation wurden folgende Planerteams ausgewählt (in alphabetischer Reihenfolge):

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

Anlässlich der Startsituation (Begehung) müssen alle eingeladenen Architektenteams anwesend sein.

Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachplanern ist den Teilnehmenden freigestellt.

## 4.4 BEURTEILUNGSGREMIUM

Die Auftraggeberin hat für den vorliegenden Studienauftrag ein Beurteilungsgremium gewählt. Dieses Gremium beurteilt die Präqualifikation sowie die Studienaufträge und gibt zuhanden der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrates eine Empfehlung ab, welches Projekt weiterbearbeitet werden soll.

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

### 4.4.1 Ständige Mitglieder

Fachexperten (stimmberechtigt)

- Ernst Widmer, Dipl. Architekt FH (Vorsitz); WELCOME Immobilien AG, Emmenbrücke
- Tanja Temel, Dipl. Arch. ETH SIA; ATT AG, Luzern
- Christian Leuner, Dipl. Architekt HTL SIA NDS ETH, Thalwil
- Markus Bieri, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA; freiraumarchitektur gmbh, Luzern

Weitere Fachexperten (Ersatz)

- Daniel Bünzli, Dipl. Arch. FH; lilin ag, Zürich

Sachexperten (stimmberechtigt)

- Richard Kolly, Delegierter des Verwaltungsrates BZE AG
- Nadja Rohrer, CEO BZE AG
- Beat Niederberger, Gemeinderat Soziales und Gesellschaft

Weitere Sachexperten (Ersatz)

- Sabine Felber, GL, Stv. CEO, Leitung Bereich Pflege und Betreuung (1. Ersatz)
- Dana Wichert, GL, Leiterin Bereich Hotellerie
- Peter Glanzmann, GL, Leitung Bereich Finanzen, Administration und ICT

Experten (konsultativ, ohne Stimmrecht)

- Wirtschaftlichkeit: ... (Angabe folgt)
- weitere Personen nach Bedarf

Verfahrensorganisation (ohne Stimmrecht)

- Silvia Schmidli; WELCOME Immobilien AG, Emmenbrücke

#### 4.4.2 Expert:innen / Vorprüfung

Bei Bedarf können weitere Expert:innen als nicht ständige, nicht stimmberechtigte Mitglieder des Gremiums beigezogen werden. Die folgend erwähnten Expert:innen nehmen unter der Führung der Verfahrensorganisation die Vorprüfung vor.

Fachexpert:innen (nicht ständig, nicht stimmberechtigt / Vorprüfung):

- Baukosten / Wirtschaftlichkeit: ... (Angabe folgt)
- Statik / Tragwerk / Grundbau / Erdbebensicherheit: ... (Angabe folgt)
- Brandschutz: ... (Angabe folgt)
- Lärmschutz: ... (Angabe folgt)
- Haustechnik / Energie: ... (Angabe folgt)
- Baurecht: ... (Angabe folgt)
- Verkehr / motorisierte Erschliessung + Parkierung: ... (Angabe folgt)
- Nachhaltigkeit: ... (Angabe folgt)
- Gastroplanung: ... (Angabe folgt)
- Gerontologie: ... (Angabe folgt)

Der Beizug von weiteren Experten wird vorbehalten. Dabei wird darauf geachtet, dass Interessenskonflikte vermieden werden.

#### 4.5 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die folgend aufgeführten Kriterien ergeben sich aus der formulierten Aufgabe gemäss Kapitel 2, insbesondere den Anforderungen gemäss 2.4 und 2.5.

Das Projekt wird nach den folgenden Gesichtspunkten beurteilt:

- Städtebau, Siedlung, Aussenraum
- Architektonisches Konzept
- Material und Konstruktion
- Funktionalität und Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit
- Baukultureller Wert, Gesamtwirkung

Die Reihenfolge dieser Kriterien ist nicht wertend. Die Kriterien sind nicht gewichtet, das Beurteilungsgremium wird aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbeurteilung vornehmen.

## 4.6 HONORAR

### 4.6.1 Fixe Entschädigung

Die Auftraggeberin hat für den gesamten Studienauftrag eine Gesamtentschädigung von CHF 222'016.65 CHF exkl. MWST. (CHF 240'000 inkl. MWST.) festgelegt, welche gleichmässig unter den Teilnehmenden aufgeteilt werden soll.

Pro Architektenteam wird bei der Ablieferung eines Projektes, welches die Studienauftragsaufgabe gemäss Punkt 2 erfüllt und alle geforderten Unterlagen enthält (inkl. obligatorischer Teilnahme an Startsituation), eine fixe Entschädigung von CHF 37'002.75 exkl. MWST. ausbezahlt (inkl. Nebenkosten, entspricht CHF 40'000 inkl. MWST.), zahlbar 30 Tage nach der Schlussbeurteilung. Entschädigungen für beigezogene Fachingenieure durch die Architektenteams sind in dieser Pauschale enthalten. Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wird keine Entschädigung ausgerichtet.

### 4.6.2 Abgegebene Unterlagen, Nebenkosten, Spesen, Modell

Ein Modell 1:500 wird beim Start des Studienauftrags zur Verfügung gestellt (Gesamtmodell und Einsatz Perimeter). Ebenso werden elektronisch zur Verfügung gestellt (siehe Beilagen):

- Machbarkeitsstudie
- Digitale Planunterlagen: Situationsplan, Digitales Geländemodell, Hauptansichten Nachbargebäude Bestand (DWG und 3D)
- Werkleitungen
- Grundbuchauszug
- Bestehende Planunterlagen Alp Betagtenzentrum
- Eingabeformular «Kennwerte»
- Vorlage Pre-Check SNBS-Hochbau

Es werden keine weiteren Kosten vergütet.

## 4.7 DIVERSES

### 4.7.1 Auftrag / weitere Bearbeitung

Es handelt es sich beim vorliegenden Studienauftrag um ein Verfahren mit Folgeauftrag.

Das Team, deren Projekt zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, erhält mindestens 58.5 TL% für die Architekturleistungen nach SIA 102 (2014) und mindestens 58.5 TL% für die Landschaftsarchitekturleistungen nach SIA 105 (2014) (Anhang S).

Die Auftraggeberin behält sich vor, im Falle eines Zuschlages, resp. Beauftragung eines ausserregional ansässigen Bewerbers eine organisatorische Auflage zu machen, die eine Präsenz der Bauleitung auf der Baustelle jederzeit sicherstellt. Das kann beispielsweise die Verpflichtung des Auftragnehmers beinhalten, im Unterakkord ein regional ansässiges Bauleitungsbüro beizuziehen.

Zusätzlich nötige Massaufnahmen sind im Auftrag enthalten und werden nicht separat vergütet.

Es ist vorgesehen, dass Fachingenieure, welche einen relevanten Beitrag zum Studienprojekt geleistet haben, bei der weiteren Planung zu marktüblichen Konditionen ins Planerteam eingebunden werden. Dies ist in den Unterlagen der Architektenteams bei der Eingabe offen auszuweisen (Formular «Verfasserangaben»), spätere Ergänzungen können nicht mehr berücksichtigt werden.

#### 4.7.2 Weitere Spezialisten

Grundsätzlich ist für die weitere Bearbeitung unter anderem der Beizug von Spezialisten für folgende Bereiche vorgesehen:

- Geologie
- Bauingenieurwesen
- Bauphysik (inkl. Akustik / Schall)
- HLKKS
- Elektro / Beleuchtung
- Brandschutz
- Verkehrsplanung / Mobilitätskonzept
- Altersgerechtes Bauen / Gerontologie
- Gastroplanung
- Innenarchitektur
- Tür-/Schliessplan-Fachplanung
- Telefonie/IT/EDV/Digitalisierung (evtl. in Elektroplanung integriert)

Der Architekt hat keinen Anspruch auf Honorare bei den Möbeln, der Umgebung und der Betriebseinrichtungen, welche durch Spezialisten geplant werden. Allfällige Koordinationsarbeiten mit diesen Teilen müssen bei der Fortführung der Arbeiten in der Komplexität des Auftrages berücksichtigt werden.

#### 4.7.3 Weiterverwendung und Urheberrecht

Das Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden.

Die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Die Auftraggeberin behält sich ausserdem das Recht vor, die Projektdokumente unter Namensnennung, gegenseitiges Einverständnis vorausgesetzt, zu veröffentlichen (Gemäss Art. 26.2, Ordnung SIA 143 (2009)).

## 5. VERFAHRENSABLAUF

### 5.1 TERMINPLANUNG

<b>Phase I: Konkurrenzverfahren</b>		
<b>Vorbereitung</b>		
Jan. 2025	PL	Erstellung Studienauftragsprogramm (3 Monate)
Feb. 2025	PL / CEO	Absprache mit Gemeinde / Stadtbildkommission
März 2025	VR	Auswahl Beurteilungsgremium (VR Sitzung 19.03.2025)
Mai 2025	PL / CEO	Absprache mit Gemeinde (Departement Planung & Hochbau)
Mai / Juni 2025	PL	Anfrage Mitglieder Beurteilungsgremium (BG)
09. Juli 2025	PL / BG	Verabschiedung Studienauftragsprogramm inklusive Raumprogramm für Präqualifikation
18. Sept. 2025	PL	Überprüfung Programm durch SIA (Rückmeldung bis 02.10.2025)
<b>Präqualifikationsverfahren (öffentliche Submission)</b>		
6. Okt. 2025 (KW 41)	PL	Ausschreibung auf simap.ch
Ab 6. Okt. 2025 (KW 41)	TN	Anmeldung und Verfügbarkeit der Dokumente zum Download auf simap.ch
20. Okt. 2025 (KW 43)	TN / PL	Eingang der schriftlichen Fragen der Bewerber
27. Okt. 2025 (KW 44)	PL / BG	Fragebeantwortung und Rückmeldung an Bewerber
10. Nov. 2025 (KW 46)	TN	Eingabefrist für Bewerbungen um Teilnahme am Studienauftrag (min. 25 Tage nach Publikation)
24. Nov. 2025, (KW 48)	PL / BG	Auswahl Architektenteams Finale Genehmigung Studienauftragsprogramm
27. Nov. 2025 (KW 48)	PL	Kommunikation Auswahl Architektenteams

<b>Konkurrenzverfahren (Studienauftrag nach SIA 143)</b>		
Anfangs Dez. 2025 (KW 50)	PL	Versand Studienauftragsprogramm / sämtlicher noch ausstehender Unterlagen für die Studienauftragsphase
14. Jan. 2026, 08.30 – 10.30	PL / BG	Kick-Off / örtliche Besichtigung / Abgabe Modell
26. Jan. 2025 (KW 5)	TN / PL	Eingang der schriftlichen Fragen der Teilnehmenden
Feb. 2026 (KW 8)	PL / BG	Fragenbeantwortung (ca. 3 Wochen nach Eingang)
13. April 2026 (KW 16)	TN	Zwischenabgabe (ca. 8 Wochen ab Fragebeantwortung)
KW 17-18	PL / Experten	Vorprüfung Zwischenabgabe (ca. 2-3 Wochen)
11. Mai 2026 (KW 20)	TN / PL / BG	Zwischenbesprechung Architekten - Beurteilungsgremium
Bis 22. Mai 2026 (KW 21)	PL / BG	Rückmeldung zur Weiterbearbeitung (ca. 2 Wochen nach Zwischenbesprechung)
27. Juli 2026 (KW 31)	TN	Schlussabgabe (ca. 8-10 Wochen nach Rückmeldung)
10. Aug. 2026	TN	Abgabe Modell (2 Wochen nach Schlussabgabe)
August 2026	PL / Experten	Vorprüfung Studienauftrag (min. 4 Wochen)
4. Sept. 2026, 11. Sept. 2026 (KW 36/37)	PL / BG	Schlussbeurteilung (2 Tage)
Okt. 2026		Bekanntgabe Empfehlung  Veröffentlichung des Schlussberichts / Ausstellung (ca. 4 Wochen nach Schlussbeurteilung)
Dez. 2026	VR	Kenntnisnahme Siegerprojekt  Freigabe Phase II: Vor- und Bauprojekt inkl. Planungskredit (Phase 31-32)

VR = Verwaltungsrat / GL = Geschäftsleitung / PK = Planungskommission / BG = Beurteilungsgremium / PL = Projektleitung / TN = Teilnehmende Teams

Programm Studienauftrag (Stand Präqualifikation)  
Alp Betagtenzentrum | Ersatzneubau Haus Mattli  
Stand 06.10.2025



## 5.2 PRÄQUALIFIKATION

Die Präqualifikation für den Studienauftrag erfolgt durch das Beurteilungsgremium, gestützt auf die Bewertung der eingereichten Unterlagen und gemäss der nachfolgend unter Punkt 5.2.4 aufgeführten und gewichteten Eignungskriterien.

Unter den eingereichten Bewerbungen, die den aufgeführten Teilnahmebedingungen (Punkt 5.2.1) entsprechen, werden sechs Bewerber präselektioniert und zur Einreichung eines Studienprojektes eingeladen.

### 5.2.1 Ausschreibung und Bezug der Präqualifikationsunterlagen

Das Studienauftragsverfahren wird auf der simap-Plattform publiziert. Sämtliche Präqualifikationsunterlagen werden in digitaler Form abgegeben und können ab 07.10.2025 über [www.simap.ch](http://www.simap.ch) heruntergeladen werden. Nachfolgende Unterlagen sind für die Präqualifikationsphase verfügbar:

- Programm Studienauftrag 06.10.2025 Eingabeformulare
- Selbstdeklaration

### 5.2.2 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Fachleute aus dem Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Stichtag für die Erfüllung der Teilnahmeberechtigung ist der 01.10.2025.

Es können sich Arbeitsgemeinschaften bewerben, wenn alle Partner die obenstehenden Teilnahmebedingungen erfüllen.

Der Beizug von Spezialplanern ist fakultativ und für die Präqualifikation nicht relevant. Mehrfachteilnahme von Spezialplanern bei mehreren Architekten sind nicht gestattet.

Weitere Voraussetzungen für die Teilnahme:

- abgeschlossener Berufsausbildung ETH/FH/HTL oder Eintrag ins Reg. A der Architekten. Für ausländische Bewerber gelten sinngemäss gleichwertige Ausbildungsnachweise (Hochschule) und der Nachweis zur Berufszulassung.
- Vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Selbstdeklaration (Unterlage 2 im Anhang). Die Bestätigungen der Amtsstellen müssen erst bei der Abgabe des Studienauftrags eingereicht werden
- Für Bewerber aus dem Ausland ist das Selbstdeklarationsformular sinngemäss und soweit möglich einzureichen.
- Bei Bewerbungen durch Arbeitsgemeinschaften müssen alle Partner ein Selbstdeklarationsformular ausfüllen und unterzeichnen.

Die vorgängig erstellte Machbarkeitsstudie wird im Sinne der Transparenz allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt. Mit der Offenlegung der Machbarkeitsstudie ist die Vorbefassung der Jäger Egli AG in ausreichender Weise aufgehoben. Der Wissensvorsprung des Architekturbüros ist damit untergeordneter Natur und der Architekt wird vom Verfahren nicht ausgeschlossen.

### 5.2.3 Eignungskriterien für die Präqualifikation

Beurteilt werden mit angegebener Gewichtung:

#### A: Referenzen der Firmen

Total 3 dokumentierte, in den letzten 20 Jahren realisierte Referenzobjekte des Bewerbers mit ähnlich komplexer Problemstellung (Betreuung von Personen in Heimen oder ähnliches, Grossküche, hoher Installationsgrad, verschiedene Nutzungen im selben Gebäude – es gilt das Jahr vom Bezug), davon mind. ein Pflegezentrum von Betagten  
(2 Referenzen Architekturbüro / 1 Referenz Landschaftsarchitekturbüro)  
(60%)

#### B: Fähigkeit Schlüsselpersonen

Für das Projekt vorgesehene, verantwortliche Architekt:in (Projektleitung\* und Stellvertretung\*) sowie verantwortlicher Landschaftsarchitekt:in:  
Ausbildung, Berufserfahrung und Stellung in der Firma, persönliche Referenzen bei vergleichbaren Aufgaben (10%)  
und bei der Realisierung von Pflegezentren (20%)

#### C: Kapazität

Personalbestand und Organisationsstruktur der Bewerber, insbesondere in Bezug auf das hier ausgeschriebene Projekt  
(10%)

Zusätzlich wählt das Beurteilungsgremium im Sinne der Nachwuchsförderung ein Team aus, welches Kriterium A möglicherweise noch nicht vollständig erfüllt. Als Referenzen sind für dieses auch Beiträge von Wettbewerben / Studienaufträgen und nicht realisierte Projekte als Erfahrungsnachweis zugelassen. Als junges Team gilt ein Büro (unabhängig der Rechtsform), welches weniger als 10 Jahre besteht (aber mindestens 1 Jahr) und deren Inhaber/GeschäftsführerIn sowie die vorgesehene Schlüsselperson nicht älter als 45 Jahre sind.

Büros, die sich im Rahmen der Nachwuchsförderung bewerben, haben dies auf der Bewerbung explizit zu vermerken.

Falls kein geeignetes Nachwuchs-Team gefunden wird, wird ein zusätzliches reguläres Team selektiert.

\* Wechsel in der Projektleitung müssen mit dem Auftraggeber abgesprochen werden. Können keine gleichwertigen Personen genannt werden, ist die weitere Bearbeitung des Auftrags mit dem Auftraggeber zu klären.

#### 5.2.4 **Bewertung**

Sie erfolgt auf Grund der Eignungskriterien für die Präqualifikation:

Jedes Unterkriterium gem. Punkt 5.2.3 wird mit je 1 (schlechteste) bis 5 (beste) Punkten bewertet. Es sind auch  $\frac{1}{4}$  Punkte möglich.

#### 5.2.5 **Einzureichende Unterlagen für die Bewerbung zur Präqualifikation**

Eine zulässige Bewerbung umfasst folgende, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Formulare und Unterlagen:

##### **Formular 0 – Antrag auf Teilnahme**

- Ausgefüllt und unterzeichnetes Formular

##### **Formular 1 – Angaben zum Team (Kriterien B und C):**

Angaben zu allen Teammitgliedern (Architektur, Landschaftsarchitektur, optional Fachplanung)

- Ausgefüllt und unterzeichnetes Formular
- Ausbildungs-/Zulassungsnachweise
- Für Nachwuchsteams: Nachweis zum Jahrgang Firmeninhaber und Schlüsselperson

##### **Formular 2 - Formular Selbstdeklaration:**

- Ausgefüllt und unterzeichnetes Selbstdeklarationsformular (nur durch federführendes Büro)
- Die Bestätigungen der Amtsstellen sind erst einzureichen, falls das Team selektioniert wird

##### **Formular 3 - Referenzen (Kriterium A):**

3 Referenzobjekte (2 Referenzen Architektur / 1 Referenz Landschaftsarchitektur), je:

- Ausgefüllt und unterzeichnetes Formular
- pro Referenz max. 1 A3 Seite (s/w oder farbig, Querformat, einseitig bedruckt) mit Bildern und Plänen des Referenzobjekts, welche die Referenz aussagekräftig darstellen und beschreiben.

Es sind Referenzobjekte von realisierten / geplanten Projekten mit vergleichbarer Komplexität und Umfang zu dokumentieren. Die von den jeweiligen Verfassenden erbrachten Leistungen sind klar zu deklarieren. Mit der Einreichung stimmen die Bewerbenden zu, dass Auskunftseinholungen zu den angegebenen Referenzen gestattet sind.

Die angegebenen Referenzprojekte im Eingabeformular zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung müssen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Seiten übereinstimmen.

Die Unterlagen sind deutlich mit der entsprechenden Nummer zu bezeichnen und als Einzelblätter (ungefaltet, keine Bindungen, keine Hefte) einzureichen. (Sie werden zur Bewertung an Stellwänden aufgehängt.)

Nicht verlangte Unterlagen und Firmendokumentationen werden bei der Präqualifikation nicht berücksichtigt.

Die Bewerbungsunterlagen sind in Papierform und zusätzlich als pdf-Datei auf einem digitalen Datenträger oder mit Angabe eines Downloadlinks einzureichen.

### **5.2.6 Einreichungsstelle**

Die vollständige Bewerbung für die Präqualifikation ist bis zum 10.11.2025, 17.00 schriftlich per Post oder persönlich / per Bote einzureichen an das Verfahrenssekretariat:

WELCOME Immobilien AG  
Silvia Schmidli  
Hübelstrasse 18  
6020 Emmenbrücke

mit Vermerk "Studienauftrag Ersatzneubau Haus Mattli"

Bewerbungen per E-Mail werden nicht berücksichtigt.

Die Verantwortung für die termingerechte, vollständige und unversehrte Abgabe von allen erforderlichen Unterlagen liegt bei den verfassenden Teams.

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Zu spät, sowie unvollständig eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

### **5.2.7 Vorprüfung und Auswahl der Teams**

Die Bewerbungen werden durch die Verfahrensorganisation vorgeprüft.

Die Auswahl der Teilnehmenden erfolgt durch das Beurteilungsgremium.

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Alle Bewerbenden werden über die Selektion schriftlich benachrichtigt.

### 5.3 KICKOFF STUDIENAUFTRAG

Nach Ablauf der Beschwerdefrist (Präqualifikationsentscheid) werden die ausgewählten Teilnehmenden zu einer Kickoff Veranstaltung mit Besichtigung des Areals eingeladen. An der Besichtigung werden keine Fragen zum Inhalt oder zum Programm des Studienauftrags beantwortet; diese sind im Rahmen der schriftlichen Fragerunde einzureichen.

### 5.4 FRAGENSTELLUNG UND -BEANTWORTUNG

Fragen sind schriftlich und spätestens bis am 26.01.2026 zu stellen. Später eingehende Fragen können nicht beantwortet werden.

Die Teilnehmenden haben auf die Kontaktierung/ Befragung einzelner Mitglieder vom Beurteilungsgremium und/oder ExpertInnen und/oder Behörden usw. komplett zu verzichten.

Es gilt:

- Die Fragestellungen haben ausschliesslich und nur per Mail an die Verfahrensorganisation zu erfolgen, nämlich via Mailadresse: [silvia.schmidli@w-i.ch](mailto:silvia.schmidli@w-i.ch)
- Der Eingang der Fragen wird bestätigt.
- Die Fragen sind anhand des Programms zum Studienauftrag und mit Bezugnahme auf das einschlägige Kapitel oder Planungsgrundlagen zu strukturieren.

Die Fragen werden vom Beurteilungsgremium verbindlich beantwortet. Die Antworten werden in einer Gesamtzusammenstellung bis voraussichtlich ca. 16.02.2026 an alle teilnehmenden Teams gemailt. Dabei wird darauf geachtet, dass kein Ideentransfer stattfindet.

Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum Programm und ist für alle Teilnehmenden verbindlich.

### 5.5 ZWISCHENABGABE

Folgende Unterlagen müssen bis am 13.04.2026, 12.00 Uhr persönlich / per Bote oder per Post am Sitz der WELCOME Immobilien AG zuhänden Silvia Schmidli abgegeben werden:

WELCOME Immobilien AG  
Silvia Schmidli  
Hübelistrasse 18  
6020 Emmenbrücke

(Öffnungszeiten beachten)

**Planunterlagen**

Alle Änderungen an der Bestandessituation müssen in allen Plänen ersichtlich gemacht werden (gelb-rot-schwarz). Die zum Verständnis und zur Kontrolle notwendigen Höhenkoten und Terrainveränderungen und Abstandsangaben müssen sichtbar sein.

- a. Situationsplan 1:500, parallel zur Haldenstrasse (siehe DGM)  
Mit Perimeter und ortsbaulicher Einbettung am Ort und mit den relevantesten Angaben:
  - zu allen Bauvolumen.
  - zur Erschliessung (Zugänge zu den Bauten und Anlagen, Fusswege, Gestaltung Aussenraum, Zufahrt(en), Tiefgarage(n),) und Entsorgung.
  - zur oberirdischen Parkierung.
  - zu den Hauptelementen der Freiraum-/ Umgebungsgestaltung.
  - zu den zum Verständnis notwendigen Höhenkoten.
  - zu allen erforderlichen Angaben zwecks baurechtlicher Prüfung (Abstände, Höhen usw.)
- b. Grundrisspläne 1:200, schematisch von:
  - Erdgeschoss (Neubau und Anpassung Bestand),
  - Regelgeschoss Neubau (Pflegestation 1.-4. Obergeschoss),
  - Untergeschoss
- c. 1 Wohnzimmer 1:50, mit Möblierungsvarianten
- d. Schematische Fassadenpläne 1:200 (im Sinne «Umriss/Silhouetten»), nur Hauptansichten mit Angaben zum massgebenden Terrain und zum projektierten Terrainverlauf.
- e. Visualisierung zur Zwischenabgabe: Bei Bedarf zur Darstellung der Projektidee in freier Form; bspw. auch als Skizze oder Referenzbilder o.ä. möglich.
- f. Kurzbeschreibung des Projekts, direkt auf den Plänen, möglichst kurz und prägnant: Als Erläuterungen zu den Themen der Beurteilungskriterien der Zwischenbesprechung plus Angaben zu Konzeptidee, Tragwerkkonzept, Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit, allenfalls Materialisierung / Aufbau Gebäudehülle.

### **Modell**

- g. Arbeitsmodell 1:500  
Ein Modell (mit Einsatz gemäss Planungssperimeter) mit angrenzendem Terrain und benachbarten Gebäuden wird jedem Team zur Verfügung gestellt

### **Digitaler Datenträger**

- h. USB-Stick mit allen abgegebenen Unterlagen:

- Pläne im Originalformat und A3 als PDF in Auflösung 300dpi; wobei: Jeder Plan als separates PDF mit maximal je 5 MB pro Datei.
- Bilder: Alle Bilder als separate JPG-Dateien
- Berichte als Text in pdf-Format

### Weitere Unterlagen

- i. Angaben zu den Verfasser:innen und Mitarbeiter:innen aller beteiligten Unternehmungen unter Nutzung Formular «Verfasserangaben»: Das vollständig ausgefüllte Formular «Verfasserangaben» benennt alle Teammitglieder und ist im Namen des gesamten Verfasserenteams rechtsverbindlich signiert.

### Vorgaben für Abgabe

- Sämtliche Unterlagen sind mit den Namen der Verfasser:innen sowie dem Vermerk «Studienauftrag Ersatzneubau Haus Mattli» zu versehen.
- Jedes Büro darf nur einen Projektvorschlag einreichen. Varianten sind nicht zulässig.
- Die Pläne sind im Format A0 (Querformat), mit grafischem Massstab abzuliefern.
- Sämtliche Situationspläne sind parallel zur Haldenstrasse darzustellen.
- Die Pläne sind 1 x gerollt und 1 x gefaltet (A4), 2 x verkleinert auf A3 sowie elektronisch auf einem Datenträger abzugeben.  
Berechnungen/Kennwerte, Modell und weitere Unterlagen sind in einfacher Ausführung abzuliefern.

Die Verantwortung für die termingerechte, vollständige und unversehrte Abgabe von allen erforderlichen Unterlagen liegt bei den verfassenden Teams.

Bei persönlicher Abgabe wird der Erhalt schriftlich bestätigt. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

## 5.6 ZWISCHENBESPRECHUNG

Die Zwischenbesprechung erfolgt mit jedem Team (Architektur und Landschaftsarchitektur) einzeln anhand der abgegebenen Plan- und Modellunterlagen, während rund 45 Minuten (davon ca. 20-25 Minuten Präsentation).

Die Zwischenbesprechung erfolgt im Sinne einer qualitätssichernden, dialogischen Zwischenkritik. Die Zwischenbesprechung umfasst insbesondere die Themenfelder, welche unter 4.5 Beurteilungskriterien erwähnt sind.

Die Besprechungsinhalte können im Rahmen (bzw. mit) der Fragenbeantwortung durch das Beurteilungsgremium angepasst werden.

Es besteht für die Teams die Möglichkeit, an der Zwischenbesprechung spezifische Fragen zu stellen, welche im Rahmen der Rückmeldung zuhanden aller Teams beantwortet werden.

Nach der Zwischenbesprechung erhält jedes Team eine schriftliche Rückmeldung des Beurteilungsgremiums mit Hinweisen zur weiteren Bearbeitung.

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, im Rahmen der Zwischenbesprechung etwaige, durch den Fortschritt der Ortsplanungsrevision, veränderte baurechtliche Rahmenbedingungen bekanntzugeben und ins weitere Verfahren einzupflegen. Bei grossen Veränderungen werden die Termine entsprechend angepasst.

Der Ablauf und Ort werden in einer separaten Einladung bekannt gegeben.

## 5.7 SCHLUSSABGABE

Folgende Unterlagen müssen für eine Erfüllung des Auftrages bis am 27.07.2026, 12.00 Uhr persönlich / per Bote oder per Post am Sitz der WELCOME Immobilien AG zuhanden Silvia Schmidli abgegeben werden:

WELCOME Immobilien AG  
Silvia Schmidli  
Hübelstrasse 18  
6020 Emmenbrücke

Das Modell kann bis zum 10.08.2026, 12.00 Uhr nachgereicht werden.

### Planunterlagen

Alle Änderungen an der Bestandessituation müssen in allen Plänen ersichtlich gemacht werden (gelb-rot-schwarz). Die zum Verständnis und zur Kontrolle notwendigen Höhenkoten und Terrainveränderungen und Abstandsangaben müssen sichtbar sein.

- a. Situationsplan 1:500, genordet  
Mit Perimeter und ortsbaulicher Einbettung am Ort und mit den relevantesten Angaben:
  - zu allen Bauvolumen.
  - zur Erschliessung (Zugänge zu den Bauten und Anlagen, Fusswege, Gestaltung Aussenraum, Zufahrt(en), Tiefgarage(n),) und Entsorgung.
  - zur oberirdischen Parkierung.
  - zu den Hauptelementen der Freiraum-/ Umgebungsgestaltung.
  - zu den zum Verständnis notwendigen Höhenkoten.
  - zu allen erforderlichen Angaben zwecks baurechtlicher Prüfung (Abstände, Höhen usw.)
  
- b. Grundrisspläne 1:200
  - Erdgeschoss (Neubau und Anpassung Bestand)  
mit allen Angaben zur Freiraum-/ Umgebungsgestaltung inkl. Angaben zu Höhenkoten/ Terrainverlauf (Hauptsächlicher Plan für Umgebungsgestaltung)

- Alle Pflegegeschosse vom Neubau (Pflegestation 1.-4. Obergeschoss)
- Untergeschoss (Neubau und Anpassung Bestand)
  
- c. 1 Wohnzimmer 1:50 (konventionelle Pflegestation), mind. 3 Möblierungsvarianten (Pflegebett mit entsprechenden Dimensionen: längs, quer und 3-seitig zugänglich)
  
- d. Fassadenpläne 1:200, mindestens Hauptansichten
  
- e. Schnittpläne 1:200, mindestens 1 Querschnitt pro Gebäudetyp/-trakt (mit Einbezug der angrenzenden Bestandesgebäude)
  
- f. Schnitt und Teilansicht je einer repräsentativen Fassade 1:50
  
- g. 1 Visualisierung, welche die Projektidee verdeutlicht

  - Kurzer Beschrieb des Projektes (architektonische Idee, Materialisierung und Konstruktion), max. 3 Seiten A4 Text (direkt auf den Plänen)
  - Phasengerechtes Brandschutzkonzept
  - Beschrieb logistische Abläufe (Anlieferung Küche und übrige Materialien, Warenkontrolle, Tages- und Wochenlagen; Abläufe in Bezug auf Schmutz- und Sauberwäsche, Speisenverteilung von der Küche auf die Geschosse).
  - Beschrieb Nachhaltigkeit & «Pre-Check SNBS-Hochbau»

#### **Nachvollziehbare Berechnung folgender Kennzahlen**

- h. Berechnung, nachvollziehbar und getrennt für folgende Teilobjekte (gemäss Eingabeformular «Kennwerte»):  
Neubau, Umbau Bestand:  
Nettogeschossfläche (NGF), die Hauptnutzfläche (HNF), das Gebäudevolumen (GV), die Aussenflächen (alle gemäss SIA 416), sowie die Fassadenfläche (FF).  
(evtl. Präzisierung durch Experte Wirtschaftlichkeit)

#### **Modell (Abgabe 2 Wochen nach Schlussabgabe)**

- i. Modell 1:500 (Gips oder Kunststoff weiss, Detaillierungsgrad kann durch die Architekt:innen bestimmt werden).  
Ein Modell (mit Einsatz gemäss Planungssperimeter) mit angrenzendem Terrain und benachbarten Gebäuden wird jedem Team zur Verfügung gestellt.

#### **Weitere Unterlagen**

- j. Honorarofferte für 58.5 TL% für Architekturleistungen gemäss SIA 102 (2014) und 58.5 TL% für die Landschaftsarchitekturleistungen nach SIA 105 (2014):

durchschnittlicher Stundenansatz (die weiteren Faktoren sind durch den Auftraggeber definiert, siehe Anhang) in einem verschlossenen Umschlag mit Projektbezeichnung und Angabe zum Verfassenden

- k. Vorschlag zur Umsetzung Planerteam (Fachingenieure, welche einen relevanten Beitrag zum Studienprojekt geleistet haben und in das Planerteam eingebunden werden sollen) unter Nutzung Formular «Verfasserangaben»:  
Das vollständig ausgefüllte Formular «Verfasserangaben» benennt alle Teammitglieder und ist im Namen des gesamten Verfasserteams rechtsverbindlich signiert.
- l. Rechnung und leerer Einzahlungsschein für das Begleichen der Entschädigung, Angaben zur Adresse und MwSt.-Nummer.  
Rechnungsadresse: Betagtenzentren Emmen AG, Kirchfeldstrasse 23, 6032 Emmen

#### **Digitaler Datenträger**

- m. USB-Stick mit allen abgegebenen Unterlagen:
- Pläne im Originalformat und A3 als PDF in Auflösung 300dpi; wobei: Jeder Plan als separates PDF mit maximal je 5 MB pro Datei.
  - Bilder: Alle Bilder als separate JPG-Dateien
  - Berichte als Text in pdf-Format

#### **Vorgaben für Abgabe**

- Sämtliche Unterlagen sind mit den Namen der Verfassenden sowie dem Vermerk «Studienauftrag Ersatzneubau Haus Mattli» zu versehen.
- Jedes Büro darf nur ein Projekt einreichen. Varianten sind nicht zulässig.
- Die Pläne sind im Format A0 (Querformat), mit grafischem Massstab abzuliefern. Es sind maximal sechs Pläne erlaubt.
- Sämtliche Situationspläne sind zu norden.
- Die Pläne sind 1 x gerollt und 1 x gefaltet (A4), 2 x verkleinert auf A3 sowie elektronisch auf einem Datenträger abzugeben. Berechnungen, Modell und weitere Unterlagen sind in einfacher Ausführung abzuliefern.

Die Honorarofferte wird bei der Beurteilung der Projekte nicht berücksichtigt und erst vor dem definitiven Zuschlag geöffnet. Sie dient als Verhandlungsbasis für die weitere Projektierung.

Die Verantwortung für die termingerechte, vollständige und unversehrte Abgabe von allen erforderlichen Unterlagen liegt bei den verfassenden Teams.

Bei persönlicher Abgabe wird der Erhalt schriftlich bestätigt. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

## 5.8 VORPRÜFUNG

Die Schlussabgaben werden durch unabhängige Expert:innen geprüft (siehe 4.4.2).

Vor der Schlussbeurteilung wird dem Beurteilungsgremium das Ergebnis der Vorprüfung der Schlussabgaben wertungsfrei, in angemessenem Detaillierungsgrad zur Kenntnis gebracht.

## 5.9 SCHLUSSBEURTEILUNG

Das Beurteilungsgremium beurteilt die eingereichten Arbeiten während zwei Tagen anhand der Beurteilungskriterien (vgl. 4.5) im Sinne einer vergleichenden, gesamtheitlichen Betrachtung. Das Gremium wählt den besten Beitrag aus und empfiehlt diesen zur Weiterbearbeitung.

## 5.10 BEKANNTMACHUNG DER ERGEBNISSE

Das Resultat des Verfahrens und der Bericht des Beurteilungsgremiums werden den beteiligten Büros nach dem Entscheid zugestellt. Das Beurteilungsgremium wird bei Erfüllen aller Vorgaben ein Projekt zur Weiterbearbeitung empfehlen.

Es ist vorgesehen, die Resultate des Verfahrens, unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser, öffentlich auszustellen.

## 5.11 MEILEINSTEINE WEITERES VORGEHEN

<b>Phase II: Vor- und Bauprojekt (inkl. Baubewilligungsverfahren)</b>		
Okt. 2026	PL-B	Vertragsausarbeitung Architektur/Landschaftsarchitektur
Nov./Dez. 2026	Arch.	Fachplanerausschreibungen (öff. Submission)
Jan. 2027	Arch.	Start Vorprojektphase (5 Monate)
Jun. 2027	Arch.	Start Bauprojektphase (5 Monate)
Nov. 2027	VR	Formale Genehmigung Bauprojekt und Planungskredit Phase III: Ausführungsplanung
Dez. 2027	Arch.	Baubewilligungsverfahren (5 Monate)
<b>Phase III: Ausführungsplanung inkl. Ausschreibung / Submission</b>		
Feb. 2028	Arch.	Ausführungsplanung (nach Ablauf Einsprachefrist; ca. 11 Mt.)
	GL	Genehmigung Farb- und Materialkonzept sowie Nutzungsvereinbarung mit Ingenieuren
Sep. 2028	VR	Genehmigung detaillierter KV  Freigabe Phase IV und V

<b>Phase IV: Realisierung 1. Bauetappe</b>		
Jan. 2029	Arch.	Baustart 1. Etappe (19 Monate)
Aug. 2030	GL	Bezug 1. Etappe
<b>Phase V: Realisierung 2. Bauetappe (inkl. Abbruch)</b>		
Sep. 2030	Arch.	Abbruch Mattli (2 Monate inkl. teilw. Altlastenentsorgung)
Nov. 2030	Arch.	Baustart 2. Etappe, inkl. Umgebung (15 Monate)
Feb. 2032	GL	Bezug 2. Etappe

## 6. GENEHMIGUNG DES STUDIENAUFTRAGS

Der vorliegende Studienauftrag wurde von der Auftraggeberin und vom Beurteilungsgremium genehmigt.

### 6.1 DAS BEURTEILUNGSGREMIUM

Stimmberechtigte Mitglieder	Emmenbrücke, ....
Ernst Widmer	.....
Tanja Temel	.....
Christian Leuner	.....
Markus Bieri	.....
Richard Kolly	.....
Nadja Rohrer	.....
Beat Niederberger	.....

### 6.2 DIE AUFTRAGGEBERIN

BZE AG	Emmen, .....
.....	.....
Markus Lötcher Verwaltungsratspräsident	Nadja Rohrer CEO

## **7. RECHTSMITTELBELEHRUNG**

### **7.1 AUSSCHREIBUNG**

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen nach der Publikation auf simap.ch beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

### **7.2 PRÄSELEKTIONSENTSCHEID**

Gegen den Präselektionsentschied, resp. die Zuschlagsverfügung kann innert 20 Tagen nach der Publikation beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

### **7.3 GERICHTSBARKEIT UND GERICHTSSTAND**

Zuständig für die gerichtliche Beurteilung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das ordentliche Gericht.

Der Gerichtsstand bzw. der Sitz des Schiedsgerichtes ist am Geschäftssitz der Betagtenzentren Emmen AG.

## 8. VERTRAG FÜR STUDIENAUFTRAG

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Büros das vorliegende Programm, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Beurteilungsgremiums. Die Büros gewährleisten, dass sie die Kapazität und das Fachwissen für die allfällige Weiterbearbeitung der Projektierung, entsprechend den inhaltlichen Vorgaben des Berichts des Beurteilungsgremiums, haben und die in diesem Programm angestrebten Termine bei rechtzeitiger Auftragserteilung einhalten können.

Mit der Unterzeichnung dieses Dokumentes wird die Teilnahme am Studienauftrag bestätigt und das Programm akzeptiert.

Das Dokument wird 1-fach ausgefertigt und von der Auftragnehmerin, sowie der Auftraggeberin und deren Berater digital unterzeichnet.

### 8.1 DIE AUFTRAGGEBERIN

BZE AG Emmen, .....

.....  
Markus Lötscher Nadja Rohrer  
Verwaltungsratspräsident CEO

Für das Beurteilungsgremium Emmenbrücke, .....

.....  
**Ernst Widmer**  
dipl. Architekt FH  
Präsident des Beurteilungsgremiums

### 8.2 DIE AUFTRAGNEHMERIN (ARCHITEKTEN / ARCHITEKTENTEAMS)

.....

.....  
.....

## 9. BEILAGEN

- Anhang A. Die BZE AG
- Anhang B. Situation (Perimeter für den Studienauftrag)
- Anhang C. Machbarkeitsstudie
- Anhang D. Digitales Geländemodell
- Anhang E. Werkleitungen
- Anhang F. Bestehende Pläne
- Anhang G. Grundbuchauszug
- Anhang H. Auszug ÖREB
- Anhang I. Zusammenstellung Baurechtliche Vorgaben
- Anhang J. Rahmenbedingungen Lärmschutz
- Anhang K. Rahmenbedingungen Brandschutz
- Anhang L. Raumprogramm
- Anhang M. Betriebliche Konzepte
- Anhang N. Projekthandbuch
- Anhang O. Anmeldeformular
- Anhang P. Eingabeformular «Verfasserangaben»
- Anhang Q. Eingabeformular «Kennwerte»
- Anhang R. Pre-Check SNBS-Hochbau
- Anhang S. Honorareckwerte
- Anhang T. Beantwortung von Fragen

## **Anhang A. Die BZE AG**

## **Anhang B. Situation (Perimeter für den Studienauftrag)**

Pläne nicht massstäblich.

Die Dokumente werden im Originalmassstab elektronisch zur Verfügung gestellt.



## **Anhang C. Machbarkeitsstudie**

Pläne nicht massstäblich.

Die Dokumente werden im Originalmassstab elektronisch zur Verfügung gestellt.

## **Anhang D. Digitales Geländemodell**

Pläne nicht massstäblich.

Die Dokumente werden im Originalmassstab elektronisch zur Verfügung gestellt.

## **Anhang E. Werkleitungen**

Pläne nicht massstäblich.

Die Dokumente werden im Originalmassstab elektronisch zur Verfügung gestellt.

## **Anhang F. Bestehende Pläne**

Pläne nicht massstäblich.

Die Dokumente werden im Originalmassstab elektronisch zur Verfügung gestellt.

## **Anhang G. Grundbuchauszug**

## **Anhang H. Auszug ÖREB**

## **Anhang I. Zusammenstellung Baurechtliche Vorgaben**

Programm Studienauftrag (Stand Präqualifikation)  
Alp Betagtenzentrum | Ersatzneubau Haus Mattli  
Stand 06.10.2025



## **Anhang J. Rahmenbedingungen Lärmschutz**

## **Anhang K. Rahmenbedingungen Brandschutz**

## Anhang L. Raumprogramm



## RAUMPROGRAMM | ERSATZ MATTLI

Stand 05.08.2025

Bezeichnung	Anzahl	NNF m2	Total m2	Bemerkung
<b>Zusammenstellung Total Nutzfläche m2 Netto</b>				<b>4'258</b>
<b>Neubau Mattli</b>				<b>4'258</b>
PFLEGEGESCHOSSE			2'768	
ÖFFENTLICHER BEREICH (EG)			590	
INFRASTRUKTUR (UG)			555	inkl. Schutzraum, excl. Parkierung
EXTERNE NUTZUNGEN (EG/UG)			250	
ERSCHLIESSUNG			96	
<b>Umgebung</b>				-
AUSSENANLAGEN			-	

Bezeichnung	Anzahl	NNF m2	Total m2	Bemerkung
<b>PFLEGEGESCHOSSE</b>			<b>2'768</b>	min. 18 Zimmer pro Geschoss oder bei mehrgeschossiger Station min. 36 Zimmer pro Pflegestation, 1 Station als Demenz-Wohngruppe à 18 Betten, Total 72 Zimmer
<b>Bereich Bewohnende / Pflege</b>			<b>1'978</b>	
Zimmer (Wohnen, Schlafen, Nasszelle), kein Balkon	54	26	1'404	Zimmer: dreiseitiger Zugang zu Bett, mobiler Kühlschrank/Kaffeemaschine/TV, 3-facher Kleiderschrank, Zonierung Wohnen / Schlafen Nasszelle: Dusche, WC, Lavabo, 1-facher Pflegeschrank (max. 4.5 m2)
Zimmer Demenz (Wohnen, Schlafen), kein Balkon	18	18	324	Zimmer: dreiseitiger Zugang Bett ermöglichen mobiler Kühlschrank/Kaffeemaschine/TV, 3-facher Kleiderschrank, Zonierung Wohnen / Schlafen ohne eigene Nasszelle
Nasszelle Demenz	9	5	41	1 Nasszelle pro 2 Zimmer Demenz Dusche, WC, Lavabo, 1-facher Pflegeschrank vom Korridor zugänglich
Zimmer Demenz Tages-/Nachtgast	2	15	30	Platz für ein Bett, keine Vorgaben zu den Massen, keine eigene Nasszelle
Wellness-Bad	1	15	15	1 Bad für gesamtes Gebäude, auf Geschoss neben Geräte- und Mobilierraum angeordnet
Ausgussraum	4	6	24	1 Ausgussraum mit Waschmaschine pro 18 Zimmer und Wäscheabwurf (über alle Geschosse) mit elektronischer Schiebetüre
Putzraum	4	5	20	1 Putzraum pro 18 Zimmer, inkl. Kehrichtabwurf (über alle Geschosse)
Sauberwäsche	4	5	20	1 Raum pro 18 Zimmer
Materialraum/Pflegelager	4	10	40	1 Raum pro 18 Zimmer
Geräte- und Mobilierraum	4	15	60	1 Raum pro Pflegegeschoss
<b>Bereich Gemeinschaftsräume</b>			<b>544</b>	
Aufenthalts- und Essräume (Stube) mit Küche (Serviceoffice) für 2-geschossige Abteilung	1	120	120	gemeinsam für zwei Wohngruppen, Therapiekochen findet hier statt; dienen auch als Essräume und sind mit einer Anrichteküche/Office auszustatten (5 m2)
Aufenthalts- und Essräume (Stube) mit Küche (Serviceoffice) für 1-geschossige Abteilung	1	80	80	für eine Wohngruppe, dient auch als Essraum, inkl. Anrichteküche/Office (5 m2)

Bezeichnung	Anzahl	NNF m2	Total m2	Bemerkung
Aufenthalts- und Essräume (Stube) mit Küche (Serviceoffice) für Demenzabteilung (inkl. KiTa)	2	35	70	für intergenerative WG/Kita (18 Plätze Demenz + Kinder), 2 separate Räume, beide mit Anschluss an die gleiche Anrichteküche/Office (5 m2)
zusätzlich separater Aufenthalt- und Essraum für KiTa	1	25	25	idealerweise in der Nähe von Anrichteküche/Office, jedoch ohne direkten Anschluss
Balkon / Loggia	2	15	30	Angrenzend an Essraum, pro Pflegestation (ohne Demenz) mit Platz für Bett
Aufenthaltsraum/Sitzecke	4	15	60	kleinerer, ruhigerer Aufenthaltsbereich pro Geschoss, wenn möglich in Verbindung mit dem Korridor, Brandschutztechnisch sep. Raum
Spielzimmer KiTa	2	25	50	Tageslicht, integriert in Demenzabteilung
Schlafrum KiTa	1	20	20	integriert in Demenzabteilung
Raucherraum	3	15	45	Raucherraum pro Abteilung
WC Besucher	4	6	24	IV WC pro Geschoss
Wickelraum KiTa auf Demenzabteilung	1	5	5	
WC KiTa	1	5	5	für Kinder
Schleuse Demenz/KiTa WG	1	10	10	Vorzone bei Lift & Treppe für kontrollierten Zugang und Garderobe für KiTa
Demenzgarten	-	100	-	Stufenloser Zugang, auf gleicher Ebene wie 1. OG West (Dach Alpissimo) - Nutzung durch Kinder und Demente (Aussenfläche, keine NNF)
Verbindung zum Westen	3	-	-	UG, EG, 1. OG, so kleine Fläche wie möglich, im 1. OG über Dach, gedeckt
<b>Bereich Mitarbeitende</b>			<b>246</b>	
Abteilungszimmer	4	30	120	Apothekerschrank, Möglichkeit zur Umnutzung als Erweiterung Aufenthalt (Platzierung neben Aufenthalt), inkl. Schrankbereich für MA-Utensilien, mit separatem, störungsfreiem Bereich für Medikamentenmanagement. Bei 2-stöckiger Abteilung über beide Geschosse verbunden (von beiden Geschossen zugänglich).
Büro Stationsleitung	3	20	60	pro Abteilung
WC Personal	4	4	16	pro Geschoss
Sitzungszimmer	1	20	20	auf Pflegeabteilung oder im EG möglich (nicht auf Dementenabteilung)
Schlaf- / Ruheraum Mitarbeitende	2	15	30	2 separate Räume, Lage offen, wenn möglich getrennt von Pflegebereich, auch im Bestand möglich

Bezeichnung	Anzahl	NNF m2	Total m2	Bemerkung
<b>ÖFFENTLICHER BEREICH (EG)</b>			<b>590</b>	
<b>Gemeinschaftsräume / Infrastruktur</b>			<b>582</b>	
Eingangshalle / Foyer	1	40	40	grösse Flexibel je nach Anordnung
Toilettenanlagen	3	4	12	1 Damen, 1 Herren, 1 Hindernisfrei (Toilettenanlagen sind nach den gesetzlichen Vorgaben zu ergänzen)
Restaurant inkl. Serviceoffice	1	200	200	Platz für 100 Gäste, unterteilbar in 3 Räume (1/4, 1/4, 1/2), stützenfrei, Zusätzlich Gartensitzplatz (siehe Aussenanlagen)
Küche	1	180	180	inkl. Abwaschbereich, Kühl-, Gefrierschränke, Lagerräume, Büro Führung
Stuhl- und Tischraum	1	35	35	in kurzer Distanz, weitere 35m2 im Bestand
Putzraum	1	10	10	
Behandlungsraum	1	25	25	Ergo-, Physiotherapie, Logopädie, Zahnarzt (ambulant & stationär), ohne spezielle Anforderungen
Sitzungsraum	1	30	30	gut Zugänglich
Besinnungsraum / Kapelle	1	50	50	
<b>Verwaltung / Mitarbeitende</b>			<b>8</b>	(übrige Büroarbeitsplätze im Bestand)
Büro Restaurantleitung	1	8	8	1 Arbeitsplatz, neben Restaurant
Raum Bildung (Büro & Übungsanlage)	-	30	-	Raum im Bestand Westtrakt
Aufenthalt Mitarbeitende	-	40	-	für 20 Personen, Teeküche, wenn möglich im Bestand (In alter Küche, deshalb nicht als NNF ausgewiesen)
<b>INFRASTRUKTUR (UG)</b>			<b>555</b>	
<b>Küche</b>			<b>200</b>	
Warenannahme	1	20	20	geschlossener Raum direkt bei Anlieferung
Lager Küche (Gekühlt, ungekühlt, tiefgekühlt)	1	160	160	Kühl- und Gefrierräume, Lagerräume
Zentrale Abwaschspülmittel	1	20	20	
<b>Wäscherei</b>			<b>10</b>	
Schmutzwäscheraum	-	30	-	im Bestand, zur Grobsortierung und Aufbewahrung der Schmutzwäsche, 2-3x wöchentlich Abtransport zur externen Wäsche

Bezeichnung	Anzahl	NNF m2	Total m2	Bemerkung
Auffangraum Wäscheabwurf	2	5	10	Wäscheabwurf über alle Stockwerke (2 Abwurfstellen pro Station, Wenn möglich Einwurf Wäsche bei Ausguss)
Anlieferung Sauberwäsche	-	15	-	im Bestand, Zwischendepot der Sauberwäsche aller 160 Bewohner, vor Verteilung auf Abteilungen
<b>Lager</b>				<b>35</b>
Lager Bewohnende	-	20	-	Schranklager für bestehende Bewohnende (im Bestand integrieren)
Zentrallager BZE	1	20	20	Zentraler Raum für Lagerutensilien (Putzmittel, Hauswirtschaft, Deko, etc.), zusätzlich 80 m2 integriert in Schutzraum (keine zusätzliche NNF)
Zwischenlager Apotheke (gekühlt)	1	15	15	mit Klimaanlage
<b>Entsorgung</b>				<b>30</b>
Entsorgung	-	20	-	Sammlung von Papier, Karton, Glas etc. im Bestand
Auffangraum Müllabwurf	2	5	10	Müllabwurf über alle Stockwerke (je 2 Abwurfstellen pro Station, Wenn möglich Einwurf Müll in Putzraum)
Nassreinigungsraum	1	10	10	für Reinigung Rollstühle, Betten etc.
Nassentsorgung	1	5	5	Kühlzelle
Fettabscheider	1	5	5	warmer Raum bei Küche
<b>Technik</b>				<b>200</b>
Werkstatt / Hauswart	1	40	40	gut zugänglich (Arbeitsplatz im Bestand vorhanden)
Geräteraum Aussenbewirtschaftung	1	30	30	
Haustechnik	1	90	90	2 separate Lüftungen für Küche / Restaurant, Heizungsraum, Elektro, Sanitär
Notstrom	1	25	25	
Serverraum	1	15	15	mit Klimaanlage
<b>Schutzräume</b>				<b>80</b>
				nach den Technischen Weisungen spez. Schutzräume (TWS), Fläche ist nachzuweisen, kann aber mit anderen Nutzungen wie Lager kombiniert werden (schwellenlos ausbilden)
Schutzplätze	72	1.0	72	Normale Schutzplätze, 1 Schutzplatz pro Zimmer (kein Pflegeschutzraum), zwei Abteile mit je max. 50 Schutzplätzen
Belüftungsgerät	1	1	1	
Schleuse	1	4	4	
Toiletten	1	3	3	
Notausgänge	2		-	1 Fluchtröhre und 1 Notausstieg, min. 1 Notausgang trümmerfrei

Bezeichnung	Anzahl	NNF m2	Total m2	Bemerkung
<b>EXTERNE NUTZUNGEN (EG/UG)</b>			<b>250</b>	
Administrative Plätze Spitex	1	120	120	Räume multifunktional gestaltet und von extern zugänglich, Büroarbeitsplätze mit Tageslicht
Gerätelager Spitex	1	50	50	gut an- / ablieferbar (mit PKW / Velo gut erreichbar), im EG oder UG in naher Distanz zu Administrativen Plätzen möglich
Garderobe Spitex inkl. WC & Dusche	1	80	80	geschlechtergetrennt (weiblich/männlich/unisex), für min. 100 Mitarbeitende (übrige Garderoben für Pflege und Küche im Bestand), im Untergeschoss

Bezeichnung	Anzahl	NNF m2	Total m2	Bemerkung
<b>ERSCHLIESSUNG</b>			<b>96</b>	
Aufzug Bettenlift	6	12	72	2 Aufzüge nebeneinander (6m2 pro Lift pro Geschoss)
Aufzug Warenlift	6	4	24	kleinerer Lift für Ver- und Entsorgung über alle Geschosse
Treppenanlagen				Treppenanlagen, Fluchtwege und Brandabschnitte gemäss den gesetzlichen Vorgaben. 1 Treppenhaus als einladendes, attraktives Treppenhaus an zentraler Lage (wenn möglich mit Tageslicht)
Korridore				Breite: Kreuzen von zwei Rollstuhlfahrer problemlos möglich; Korridore sollen sehr wohnlich, einladend wirken und mit festverbauten Sitzgelegenheiten und viel Tageslicht versehen werden
<b>AUSSENANLAGEN</b>			-	
<b>Parkierung</b>			-	
Aussenparkplätze und Autounterstände				heute auf dem Gelände vorhandene Anzahl Parkplätze (inkl. Garage) sind zu erhalten (Beachtung Mobilitätskonzept, Anpassung nach Einführung möglich)
<b>Gartenanlage</b>			-	
Umgebung für Alterszentrum; Anpassung Zufahrt	1	1'500		Mindestfläche. Behindertengerecht gestaltet, Sitzplätze, Sonnenschutz, Erlebnisbereiche, Wege max. 4% Gefälle
Gartensitzplatz für Restaurant	1	150		Sonnen- und windgeschützt. Gedeckter Teil für Raucher etwas separiert.

## **Anhang M. Betriebliche Konzepte**

## **Anhang N. Projekthandbuch**

## **Anhang O. Anmeldeformular**

**Anhang P. Eingabeformular «Verfasserangaben»**

**Anhang Q. Eingabeformular «Kennwerte»**

## **Anhang R. Pre-Check SNBS-Hochbau**

## **Anhang S. Honorareckwerte**

Teilleistungstabelle und Honorarberechnung nach SIA 102

## **Anhang T. Beantwortung von Fragen**