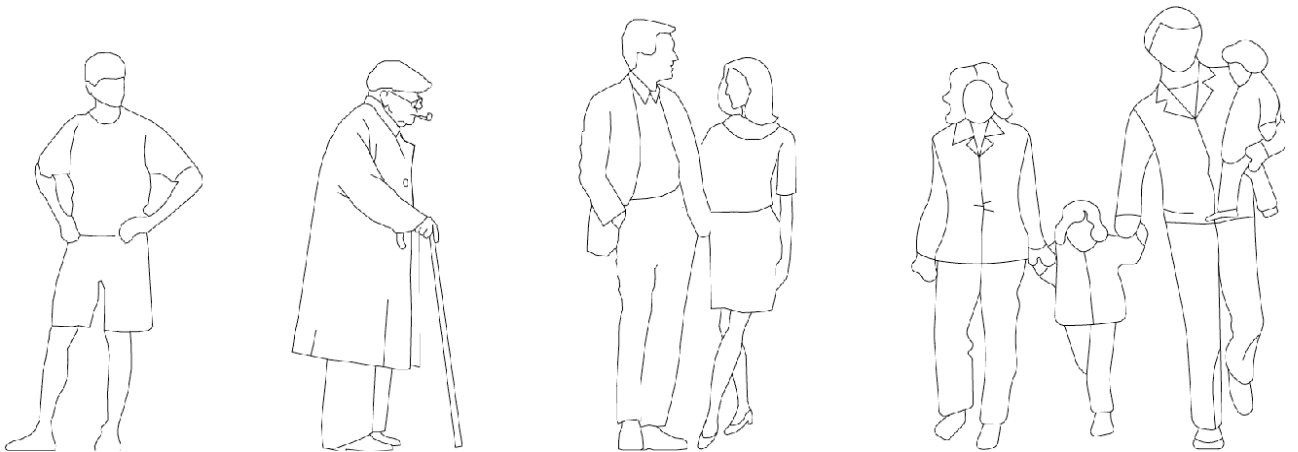




Generationenwohnen Weizacker in Luterbach»

Programm

Studienauftrag mit Präqualifikation



Luterbach, 3. November 2025

Zusammenfassung

Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Luterbach Hauptstrasse 20 4542 Luterbach		
Verfahrensart	Selektives Verfahren		
Termine Präqualifikation	Publikation:	06.11.2025	
	Frist zur Einreichung Bewerbung:	19.12.2025 12:00	
	Entscheid Gemeinderat:	voraussichtlich 26.01.2026	
Termine Studienauftrag (orientierend)	Startsitzung:	18.02.2026	
	Schriftliche Fragestellung:	13.03.2026	
	Beantwortung der Fragen:	20.03.2026	
	1. Zwischenbesprechung:	15.04.2026	
	2. Zwischenbesprechung:	10.06.2026	
	Eingabe Studienauftrag:	10.08.2026	
	Schlusspräsentation/Jurierung:	voraussichtlich 16.09.2026	
Mitteilung Entscheid voraussichtlich	voraussichtlich 26.10.2026		
Depotzahlung	keine		
Gegenstand	Gesamtplanerleistungen Generationenwohnen Weizacker Luterbach		
Beurteilungskriterien Präqualifikation	_ Projektreferenzen Firmen		
	- Gesamtleitung / Architektur	40%	
	- Landschaftsarchitektur	20%	
	_ Projektreferenzen Schlüsselpersonen		
	- Gesamtleitung / Architektur	30%	
	- Landschaftsarchitektur	10%	
Beurteilungsgremium (*mit Stimmrecht)	<u>Fachmitglieder:</u>		
	_ Christian Zimmermann*	dipl. Architekt ETH / BSA/ SIA	
	_ Liliane Haltmeier*	dipl. Architektin ETH / SIA	
	_ Lorenz Eugster*	Landschaftsarchitekt FH / SIA / MAS EPFL	
	<u>Sachmitglieder:</u>		
	_ Aline Leimann*	Mitglied Projektgruppe, Gemeindepräsidentin	
	_ Kurt Hediger*	Präsident Projektgruppe, Gemeinderat	
	_ Michael Ochsenbein	Mitglied Projektgruppet	
	_ Jürg Nussbaumer	Mitglied Projektgruppe, Gemeinderat	
	_ Julia Strobel	Mitglied Projektgruppe, Gemeinderätin	
	_ Patrick Probst	Mitglied Projektgruppe, Präsident Genossenschaft Wohnen im Alter	
	_ Muhammed Sahin	Mitglied Projektgruppe	
	_ Sascha Barth	Stiftung Solodaris	
	Experten	<u>Beratend:</u>	
		_ David Fässler	Experte Wohnen Schweiz
_ Michael Lüthi		Vorprüfung	
_ Bruno Wegmüller		Exact, Kostenplanung	
_ Reto Vescovi		Moderation Verfahren	
Entschädigung	Präqualifikation:	keine	
	Projektstudie:	CHF 30'000 pro Team inkl. Nebenkosten und MWST	
Weiterbearbeitung	Folgauftrag		

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Vision	5
1.3 Projektentwicklung	5
1.4 Ortsplanungsrevision	6
1.5 Trägerschaft	6
1.6 Nutzungen	6
1.7 Perimeter	6
2. Verfahren	8
2.1 Auftraggeberin	8
2.2 Verfahrensbegleitung	8
2.3 Verfahren und Art des Studienauftrags	8
2.4 Ausschreibung, Teilnahmeberechtigung und Verbindlichkeitserklärung	9
2.5 Entschädigung	10
2.6 Weiterbearbeitung	10
2.7 Urheberrecht	11
2.8 Publikation	11
2.9 Rechtsmittel	11
3. Präqualifikation	12
3.1 Allgemeines	12
3.2 Termine Präqualifikation	12
3.3 Zulassungs- und Eignungskriterien	12
3.4 Beurteilungskriterien	14
3.5 Unterlagen Präqualifikation	15
3.6 Einzureichende Bewerbungsunterlagen	15
3.7 Bewerbungsfrist	15
3.8 Vorprüfung, Entscheid und Rechtsmittel	16
4. Ablauf Studienauftrag	17
4.1 Termine Studienauftrag	17
4.2 Unterlagen / Grundlagen Studienauftrag	17
4.3 Startsituation und Begehung	17
4.4 Fragestellung und Fragebeantwortung	17
4.5 Zwischenbesprechungen	18
4.6 Hinweise zur Weiterbearbeitung	18
4.7 Schlusspräsentation	18
4.8 Erwartete Arbeiten	18
4.9 Beurteilungskriterien	20
4.10 Eingabefrist	20
4.11 Vorprüfung, Entscheid, Rechtsmittel	20
5. Raumprogramm	22
6. Rahmenbedingungen	24
6.1 Zielgruppensegmentierung	24

6.2	Vorgaben der Auftraggeberin	24
6.3	Präzisierungen zum Raumprogramm	25
6.4	Erschliessung und Parkierung	27
6.5	Umgebung	27
7.	Programmgenehmigung	28

Beilagen:

Abgabe bei Präqualifikationsverfahren:

- A) Bewerbungsformular
- B) Honorarkonditionen
- C) genereller Terminplan

Abgabe bei Startsituation Studienwettbewerb:

- D) Bericht Nutzung_240619; Verfasser David Fässler, Wohnen Schweiz
- E) Anhang zu Bericht Nutzung_240619; Verfasser David Fässler, Wohnen Schweiz
- F) Merkblatt Wohnbauförderungsgesetz WFG vom Januar 2025
- G) Berechnungsblatt Kennzahlen
- H) ...

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Gemeinderat Luterbach setzte sich als Legislaturziel die Umsetzung von Generationenwohnen. Dazu setzte er eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderates, des Bürgergemeinderates und des Vorstandes der Genossenschaft Wohnen im Alter, ein. Diese entwickelte folgende Vision:

1.2 Vision

Im Weizacker wohnen verschiedene Generationen, wobei ein Fokus auf Familien und der älteren Bevölkerung liegt. Die Steuerung dieser Durchmischung wird mit geeigneten Massnahmen umgesetzt.

Die Wohnungen entsprechen einem hindernisfreien, zeitgemässen, jedoch in der Grösse und Ausstattung eher bescheidenen Standard, um bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Der Aussenraum wird sorgfältig gepflegt.

Die Bewohnenden pflegen Nachbarschaftskontakte gemäss örtlichen Vorstellungen. Zur Belebung findet einmal jährlich ein für das ganze Quartier offenes Siedlungsfest statt. Ansonsten organisieren sich die Nachbarn selber und es gibt keine verbindliche Nachbarschaftshilfe. Für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftsraums ist die Verwaltung beauftragt. Die Ansiedlung von stillem Gewerbe und Dienstleistungen für die Siedlungs-, Quartier- und Dorfbevölkerung ist erwünscht und wird angestrebt.

Für die älteren Einwohnerinnen und Einwohner wird mittels Angeboten für «Betreutes Wohnen» die Möglichkeit geschaffen, so lange wie möglich im Weizacker wohnen zu bleiben.

1.3 Projektentwicklung

Eine Arbeitsgruppe beschäftigte sich im Jahr 2024 mit den Fragen der möglichen Nutzungen, mit der Finanzierung, der Tragbarkeit sowie einer möglichen zukünftigen Trägerschaft.

Das heutige Areal liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit der Ortsplanungsrevision entsteht neu eine Zone Weizacker, welche zwingend Generationen-wohnen vorsieht. Dies entspricht einem Legislaturziel des Gemeinderats Luterbach.

Mit dem Budget 2025 wurde ein Kredit von CHF 950'000 genehmigt, um ein Qualitätsverfahren durchführen zu können. Ebenfalls im Kredit enthalten ist die Bearbeitung des Vorprojekts als Grundlage für die Projekt- und Kreditgenehmigung.

In diesem Zusammenhang wurde auch die erwartete Rendite für die Gemeinde definiert. Als Basis wurde ein Baurechtszins in der Höhe von ca. CHF 175'000 pro Jahr angenommen. Zusätzlich ist eine Verzinsung des Darlehens von ca. CHF 20'000 pro Jahr fällig.

1.4 Ortsplanungsrevision

Im September 2025 wurde die Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt. Zurzeit laufen die Einspracheverhandlungen. Danach sollte die Genehmigung durch den Kanton erfolgen. Für das Areal wurde eine spezielle Zone Weizacker geschaffen, welche sich an der Nutzung W3 angliedert, aber speziell die Wohnform Generationenwohnen fordert. Bis zur Startsitung des Studienauftrages sollten die Bedingungen der Ortsplanung soweit geklärt sein, dass Planungssicherheit besteht.

1.5 Trägerschaft

Geplant ist die Einsetzung einer öffentlich-rechtlichen Trägerschaft, welche im Wesentlichen durch die Einwohnergemeinde Luterbach getragen wird.

1.6 Nutzungen

Es wurden gemäss Vision verschiedene Anspruchsgruppen definiert, welche über das ganze Areal ein Wohnen mit verschiedenen Generationen gewährleistet. Beabsichtigt wird, kostengünstige Wohnungen entstehen zu lassen sowie Gemeinschaftsräume, welche siedlungsintern, aber auch «von aussen» genutzt werden können.

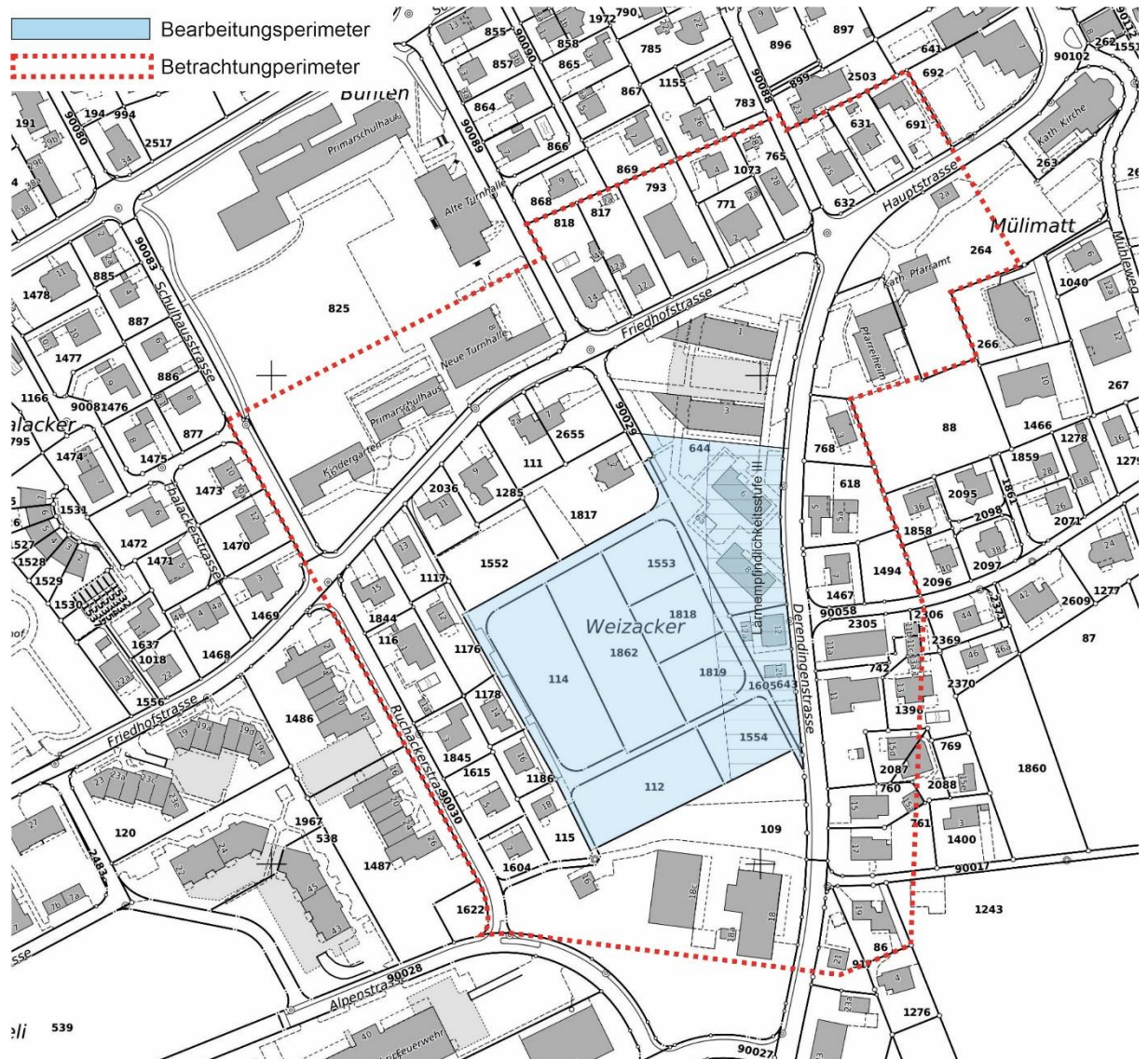
Neben den Wohnungen entstehen Gemeinschaftsräume. Es wird angestrebt Einkaufsmöglichkeiten auf dem Areal anzubieten (ein Interessent ist vorhanden) sowie ein Begegnungsort im Quartier anzusiedeln (zum Beispiel mit einem Gastroraum).

Der Nutzungsmix ist noch nicht abschliessend definiert. Je nach Wohnungsgrössen werden zwischen 70 und 90 Wohnungen entstehen.

Neben konventionellen Wohnungen ist auch die Integration einer Wohngruppe sowie betreutes Wohnen für ältere Mieter vorgesehen.

1.7. Perimeter

Das Grundstück liegt zentral in der Nähe des Dorfzentrums und ist gut erschlossen. Mit einer Fläche von ca. 14'000 m² kann eine neue Siedlung entstehen, in welchem verschiedene Alters- und Anspruchsgruppen nebeneinander und miteinander wohnen und leben.



Darstellung nicht massstäblich

Entlang der Derendingenstrasse gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (30 m)

2. Verfahren

2.1 Auftraggeberin

*Einwohnergemeinde Luterbach
Hauptstrasse 20
4542 Luterbach*

2.2 Verfahrensbegleitung

*Vorbereitung, Organisation und Durchführung des Verfahrens werden moderiert durch
vescovi-beratungen gmbh
Reto Vescovi
Ahornweg 8
45628 Zuchwil
079 628 31 84
reto.vescovi@vescovi-beratungen.ch*

2.3 Verfahren und Art des Studienauftrags

Verfahren

Das Verfahren unterliegt dem öffentlichen Beschaffungswesen und wird im selektiven Verfahren durchgeführt.

Art des Studienauftrages

Der Studienauftrag ist eine einstufige Projektstudie im Dialogverfahren. Die Projektstudie wird in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) durchgeführt.

Sprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden entsprechend nur Unterlagen in deutscher Sprache zum Studienauftrag zugelassen.

Varianten

Jedes Büro darf abschliessend nur eine Idee oder Lösung/Projektidee einreichen, Projektvarianten oder Teilstudien sind in der Schlussabgabe nicht erlaubt, für die Entscheidungsfindung im begleiteten Bearbeitungsprozess aber ausdrücklich erwünscht.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium wählt voraussichtlich vier teilnehmende Teams anhand von Referenzprojekten nach den Eignungskriterien der Präqualifikation aus. Es diskutiert im Rahmen der Zwischenbesprechungen den Stand der Projektidee mit den Teilnehmenden am Studienauftrag und bewertet die Beiträge der Studienarbeiten. Es unterbreitet dem Gemeinderat Luterbach einen Vorschlag für die weitere Planung.

Das Gremium setzt sich wie folgt zusammen:

Beurteilungsgremium (*mit Stimmrecht)	<u>Fachmitglieder:</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> _ Christian Zimmermann* _ Liliane Haltmeier* _ Lorenz Eugster* 	<ul style="list-style-type: none"> dipl. Architekt ETH / BSA/ SIA dipl. Architektin ETH / SIA Landschaftsarchitekt FH / SIA / MAS EPFL
	<u>Sachmitglieder:</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> _ Aline Leimann* _ Kurt Hediger* _ Michael Ochsenbein _ Jürg Nussbaumer _ Julia Strobel _ Patrick Probst 	<ul style="list-style-type: none"> Mitglied Projektgruppe, Gemeindepräsidentin Präsident Projektgruppe, Gemeinderat Mitglied Projektgruppe Mitglied Projektgruppe, Gemeinderat Mitglied Projektgruppe, Gemeinderätin Mitglied Projektgruppe, Präsident Genossenschaft Wohnen im Alter Mitglied Projektgruppe Stiftung Solodaris
	<ul style="list-style-type: none"> _ Muhammed Sahin _ Sascha Barth 	
Experten	<u>Beratend:</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> _ David Fässler _ Michael Lüthi _ Bruno Wegmüller _ Reto Vescovi 	<ul style="list-style-type: none"> Experte Wohnen Schweiz Vorprüfung Exact, Kostenplanung Moderation Verfahren

Fachliche Begleitung und Vorprüfung

Die Vorbereitung und Begleitung der Präqualifikation und des Studienauftrages erfolgt durch vescovi-beratungen gmbh, Ahornweg 8, 4528 Zuchwil.

Ansprechperson: Reto Vescovi

reto.vescovi@vescovi-beratungen.ch

+41 79 628 31 84

Die Vorprüfung: Michael Lüthi, Architekt HTL

m.luethi@bluewin.ch

+41 79 381 35 33

2.4 Ausschreibung, Teilnahmeberechtigung und Verbindlichkeitserklärung

Ausschreibung

Die Publikation erfolgt auf www.simap.ch.

Teambildung

In der Phase Studienwettbewerb wird ein Team bestehend aus Architektur, Baumanagement und Landschaftsarchitektur erwartet.

Das Team, welches den Studienwettbewerb gewinnt, bildet ein Generalplanerteam ergänzt mit den Fachrichtungen Bauingenieur, Verkehrsplanung, HSLK-Ingenieur, Elektroingenieur, Brandschutzplanung und Bauphysik. Die Zusammenstellung des Teams erfolgt in Form von Submissionen durch den Generalplaner in Absprache mit der Bauherrschaft.

Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme berechtigt sind Teams, die kumulativ folgende Kriterien erfüllen:

- a. Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit der Staat Gegenrecht gewährt, sofern sie gemäss den Bestimmungen ihres Geschäftssitzes zur Berufsausübung als Architekt zugelassen sind (in der Schweiz Hochschuldiplom oder Fachhochschuldiplom bzw. HTL-Diplom oder Eintrag im Reg. A oder B). Bewerbende aus dem Ausland haben den entsprechenden Beleg bei der Anmeldung beizulegen.
- b. Kein Abhängigkeitsverhältnis zum Veranstalter oder zu Mitgliedern des Beurteilungsgremiums. Es gelten die Bestimmungen gemäss Wegleitung SIA «Befangenheit und Ausstandsgründe» sia_142_143/142i-202d_Befangenheit_2013. Die diesbezügliche schriftliche Unbefangenheitserklärung (Beilage A) gilt als zwingende Voraussetzung der Teilnahmeberechtigung.

Gemäss SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) ist es Gebot der Teilnehmenden, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Auftraggeberin oder eines Mitgliedes des Beurteilungsgremiums auf eine Teilnahme zu verzichten. Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss vom Verfahren.

Verbindlichkeitserklärung

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Die Teilnehmenden erklären durch die Teilnahme verbindlich, auf Geheiss des Veranstalters, die nötigen Belege zur Bestätigung der Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben einzureichen. Ebenso erklären die Teilnehmenden verbindlich, dass weder Beteiligungen noch gerichtliche Verfahren gegen sie im Gange sind, welche mit der vorgesehenen Aufgabe unvereinbar sind.

2.5 Entschädigung

Die Präqualifikationsphase wird nicht entschädigt.

Die beauftragten Teams erhalten für ihre termingerechte und vollständig eingereichte Studie je eine pauschale Entschädigung von Fr. 30'000.- (inkl. Nebenkosten, inkl. MWST). Die Entschädigung erfolgt nach termingerechter Abgabe und Erfüllung der Aufgabenstellung gemäss Programm. Die Kosten für allfällig beigezogene Spezialisten und die aus ihren Arbeiten entstehenden Nebenkosten tragen die Teilnehmer selbst.

Es erfolgt keine Rangierung der eingereichten Studien.

2.6 Weiterbearbeitung

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Der Gemeinderat Luterbach beabsichtigt, die Verfasser des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts als Generalplaner zu beauftragen.

Konditionen der Auftragserteilung

Eine phasenweise Auftragserteilung des Büros erfolgt im Umfang der ordentlichen Leistungen gemäss SIA-Ordnung 102 (Ausgabe 2014). Die Planungsphasen werden einzeln freigegeben. Die Planungsarbeiten werden nach den Empfehlungen der KBOB und der SIA-Ordnung 102 (Ausgabe 2014) in Auftrag

gegeben, wobei die Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen, Ausgabe 2024 übergeordnet Vertragsbestandteil werden.

In einer ersten Phase erfolgt die Vergabe des Vorprojektes als Grundlage für die Projekt- und Kreditgenehmigung. Für das Vorprojekt stehen max. CHF 650'000 inkl. Nebenkosten und MWST für sämtliche Planerleistungen inkl. Fachplaner, Spezialisten und Nebenkosten zur Verfügung.

Honorarkonditionen

Für die weitere Projektbearbeitung gelten die Honorarkonditionen gemäss Beilage B.

Vorbehalte

Eine Auftragserteilung erfolgt unter dem Vorbehalt planungsrechtlicher, nachbarrechtlicher oder politischer Hindernisse, welche eine Realisierung verunmöglichen.

Verweigert der Souverän die Projekt- und Kreditgenehmigung, wird das Projekt nach Abschluss des Vorprojekts ohne Anspruch auf weitere Entschädigungen sistiert.

2.7 Urheberrecht

Das Urheberrecht verbleibt grundsätzlich bei den Projektverfassern. Die eingereichten Unterlagen und Modelle gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Veranstalterin darf die Projekte nur unter vollständiger Angabe der Autoren veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autoren ist dazu nicht nötig.

Im Falle einer Auftragserteilung gilt bezüglich des Urheberrechts Art. 15 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des KBOB für Planerleistungen, Version 2024 (4.0).

2.8 Publikation

Die Ergebnisse werden den Teilnehmenden nach Abschluss des Studienauftrages mitgeteilt. Die Ergebnisse werden durch das Beurteilungsgremium am Schluss des Verfahrens in einem schriftlichen Bericht festgehalten.

Die Auftraggeberin wird die Projekte nach Abschluss des Verfahrens öffentlich bekannt machen. Bis zu diesem Termin sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere über den Schlussscheid des Beurteilungsgremiums, vertraulich zu behandeln.

Mit Zustimmung der Auftraggeberin sind die Teilnehmenden berechtigt, ihre Arbeitsergebnisse auf ihrer Webseite oder in der Fachpresse zu veröffentlichen.

2.9 Rechtsmittel

Die Entscheide des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

Gegen die Vergabeverfügung kann innert 20 Tagen nach der schriftlichen Zustellung an die Teilnehmenden beim Verwaltungsgericht Kanton Solothurn, Amtshaus 1, Bielstrasse 1, 4502 Solothurn schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, die Beweismittel sind anzugeben. Fehlen diese Erfordernisse, wird auf die Beschwerde nicht eingetreten.

3. Präqualifikation

3.1 Allgemeines

Der Studienauftrag wird im selektiven Verfahren durchgeführt. Die Auswahl der zum Studienauftrag zugelassen Teams erfolgt über ein öffentlich ausgeschriebenes Bewerbungsverfahren (Präqualifikation).

Es werden voraussichtlich vier für die Lösung der Aufgabe am besten qualifizierten Teams ausgewählt, welche am Studienauftrag teilnehmen.

3.2 Termine Präqualifikation

Publikation Unterlagen Präqualifikation	06.11.2025
Frist Eingabe Bewerbung	19.12.2025 12:00 Uhr
	Datum des Poststempels ist nicht relevant.
Entscheid Präqualifikation	voraussichtlich 26.01.2026
Versand Verfügungen	voraussichtlich 28.01.2026

3.3 Zulassungs- und Eignungskriterien

Zulassungskriterien

- _ Vollständigkeit der Unterlagen (gemäss Ziff. 3.6)
- _ termingerechte Einreichung der Unterlagen (gemäss Ziff. 3.7)
- _ Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat der GATT/WTO- Übereinkommen
- _ unterschriebene Selbstdeklaration (Beilage A)
- _ kein Abhängigkeitsverhältnis zu Veranstalterin oder Mitgliedern des Beurteilungsgremiums (unterschriebene Unbefangenheitserklärung; Beilage A)

Bewerbende, welche eines der obenstehenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Eignungskriterien

Die Bewerbungen werden vom Beurteilungsgremium gemäss folgenden Eignungskriterien im Hinblick auf die für diese Aufgabe beste Qualifikation beurteilt:

EK 1 Projektreferenzen der **Firma Architektur/Gesamtleitung**

Es sind max. 2 Referenzobjekte des Büros (Architektur) gemäss den Formatvorgaben unter Ziff. 3.6 zu dokumentieren. Die Projektreferenzen müssen mit der gestellten Aufgabe vergleichbar sein (Wohnnutzungen). Die Vergleichbarkeit ergibt sich auch aus den nachfolgenden, anzugebenden und einzuhaltenden Subkriterien:

EK 1.1 Gebäudetypologie: kostengünstiger Wohnungsbau

EK 1.2 Neubau

EK 1.3 1 Referenz mit SIA-Phasen 31 bis 5

EK 1.4 1 Referenz mit honorarberechtigten Baukosten mind. CHF 15 Mio

EK 1.5 Inbetriebnahme 2015 oder später

EK 2 Projektreferenzen der Firma Landschaftsarchitektur

Es sind max. 2 Referenzobjekte des Büros (Landschaftsarchitektur) gemäss den Formatvorgaben unter Ziff. 3.6 zu dokumentieren. Die Projektreferenzen müssen mit der gestellten Aufgabe vergleichbar sein (Siedlungs- und Nachbarschaftsräume). Die Vergleichbarkeit ergibt sich auch aus den nachfolgenden, anzugebenden und einzuhaltenden Subkriterien:

EK 2.1 Gebäudetypologie: Siedlungs- und Nachbarschaftsräume

EK 2.2 Neubau

EK 2.3 1 Referenz mit SIA-Phasen 31 bis 5

EK 2.4 1 Referenz Siedlung mit ca. 50 Wohnungen

EK 2.5 Inbetriebnahme 2015 oder später

EK 3 Projektreferenzen der Firma Baumanagement

Es sind max. 2 Referenzobjekte des Büros (Baumanagement) gemäss den Formatvorgaben unter Ziff. 3.6 zu dokumentieren. Die Projektreferenzen müssen mit der gestellten Aufgabe vergleichbar sein (Wohnnutzungen, Siedlungs- und Nachbarschaftsräume). Die Vergleichbarkeit ergibt sich auch aus den nachfolgenden, anzugebenden und einzuhaltenden Subkriterien:

EK 3.1 1 Referenz mit Baukosten mind. CHF 20 Mio.

EK 3.2 1 Referenz mit Projekt nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens

EK 4 Projektreferenzen der Schlüsselperson Architektur/Gesamtleitung

Es ist ein Referenzobjekt gemäss den Formatvorgaben unter Ziff. 3.5 zu dokumentieren. Die Projektreferenz muss mit der gestellten Aufgabe vergleichbar sein. Die Vergleichbarkeit ergibt sich auch aus den nachfolgenden, anzugebenden und einzuhaltenden Subkriterien:

EK 4.1 Gebäudetypologie: kostengünstiger Wohnungsbau

EK 4.2 Neubau

EK 4.3 SIA-Phasen 31 bis 5

EK 4.4 Honorarberechtigte Baukosten (mind. CHF 5 Mio)

EK 4.5 Inbetriebnahme 2015 oder später

EK 4.6 Nachweis der vorhandenen Kapazität für die Bearbeitung

EK 5 Projektreferenzen der Schlüsselperson Landschaftsarchitektur

Es ist ein Referenzobjekt gemäss den Formatvorgaben unter Ziff. 3.6 zu dokumentieren. Die Projektreferenz muss mit der gestellten Aufgabe vergleichbar sein. Die Vergleichbarkeit ergibt sich auch aus den nachfolgenden, anzugebenden und einzuhaltenden Subkriterien:

EK 5.1 Gebäudetypologie: Siedlungs- und Nachbarschaftsräume

EK 5.2 Neubau

EK 5.3 1 Referenz mit SIA-Phasen 31 bis 5

EK 5.4 1 Referenz Siedlung mit ca. 30 Wohnungen

EK 5.5 Inbetriebnahme 2015 oder später

EK 5.6 Nachweis der vorhandenen Kapazität für die Bearbeitung

Zur Überprüfung der Eignung behält sich die Veranstalterin vor, zusätzlich folgende Nachweise einzufordern: Referenzauskünfte, Handelsregisterauszug, Betreibungsregisterauszug.

Kriterien Nachwuchsbüro (Architektur und/oder Landschaftsarchitektur)

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, ein Nachwuchsbüros auszuwählen, welches mit einem interessanten Referenzobjekt aus dem Bereich Wohn-Mischnutzungen und Generationenwohnen überzeugen, ohne dass sie die oben genannten Kriterien erfüllen. Mindestanforderung bezüglich

Projektreferenzen ist ein Referenzprojekt aus dem Bereich Wohnungsbau, für welches an einem Wettbewerb / Studienauftrag eine Rangierung oder einen Ankauf erzielt wurde. Neben diesem Wettbewerbsbeitrag ist ein weiteres Projekt einer frei wählbaren Kategorie einzugeben. Als Nachwuchsbüro gelten Büros, deren GeschäftsinhaberInnen Jahrgang 1985 haben oder jünger sind. Eingaben von Nachwuchsbüros sind explizit mit «Bewerbung Nachwuchsbüro» zu bezeichnen.

3.4 Beurteilungskriterien

Bewerbende, welche die Zulassungs- und Eignungskriterien erfüllen, werden im Weiteren nachfolgenden Kriterien durch das Beurteilungsgremium beurteilt:

BK 1 Projektreferenzen Unternehmung Gesamtleitung/Architektur (Gewichtung 40%)

Vergleichbarkeit der Referenzprojekte mit der gestellten Aufgabe, insbesondere mit:

- _ Nutzungen gemäss Projektinhalten
- _ Neubau: städtebauliche Setzung
- _ Architektonische Qualität
- _ Umfang der erbrachten Leistungen
- _ Aktualität und Stand der Referenzprojekte
- _ Büroprofil: Leistungsfähigkeit der anbietenden Firma

BK 2 Projektreferenzen Unternehmung Landschaftsarchitektur (Gewichtung 20%)

Vergleichbarkeit der Referenzprojekte mit der gestellten Aufgabe, insbesondere mit:

- _ Nutzungen gemäss Projektinhalten
- _ Neubau: städtebauliche Setzung
- _ Qualität des Freiraums
- _ Umfang der erbrachten Leistungen
- _ Aktualität und Stand der Referenzprojekte
- _ Büroprofil: Leistungsfähigkeit der anbietenden Firma

BK 3 Fachliche Qualifikation der Schlüsselpersonen Gesamtleitung/Architektur (Gewichtung 30%)

Beurteilung der Schlüsselperson hinsichtlich der gestellten Aufgabe

Mit denselben Beurteilungskriterien BK 1

BK 4 Fachliche Qualifikation der Schlüsselpersonen Landschaftsarchitektur (Gewichtung 10%)

Beurteilung der Schlüsselperson hinsichtlich der gestellten Aufgabe

Mit denselben Beurteilungskriterien BK 2

Es ist zulässig für die Beurteilungskriterien BK1 und BK3 resp. BK2 und BK 4 die gleiche Referenz einzureichen. Ebenfalls können die Referenzen identisch sein mit den Referenzen aus den Eignungskriterien

Benotung

Die Bewertung erfolgt mit den Noten 1 bis 5:

- 1 = sehr schlechte Erfüllung; ungenügende, unvollständige Angaben
- 2 = schlechte Erfüllung; Angaben ohne ausreichenden Projektbezug
- 3 = normale, durchschnittliche Erfüllung; durchschnittliche Qualität, den Anforderungen der Ausschreibung entsprechend
- 4 = gute Erfüllung; qualitativ gut
- 5 = sehr gute Erfüllung; qualitativ ausgezeichnet, sehr grosser Beitrag zur Zielerreichung

Punktberechnung: Summe aller Noten multipliziert mit ihrer Gewichtung (Maximalpunktzahl. Note 5 x 100 = 500 Punkte)

Weitere Nachweise

Zur Überprüfung der Eignung behält sich die Bauherrschaft vor, zusätzlich folgende Nachweise einzufordern: Referenzauskünfte, Handelsregisterauszug, Betriebsregisterauszug.

3.5 Unterlagen Präqualifikation

Folgende Dokumente werden für die Präqualifikation zur Verfügung gestellt und können ab dem 06.11.2025 auf www.simap.ch heruntergeladen werden:

- _ Programm Studienauftrag mit Präqualifikation inkl. prov. Raumprogramm
- _ Beilage A: Bewerbungsformular (als Word) inkl. Selbstdeklaration mit Verbindlichkeitserklärung und Unbefangenheitserklärung
- _ Beilage B: Honorarkonditionen
- _ Beilage C: Genereller Terminplan

3.6 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Alle Bewerber haben folgende Unterlagen auf weissem Papier und auf einem USB-Stick einzureichen:

- a) 2 Referenzprojekte inklusive Angaben gem. Ziff. 3.3.
Die Projekte sind so darzustellen, dass eine Beurteilung der geforderten Qualitäten für die vorhandene Aufgabenstellung möglich ist. Die Angabe der ausgeführten SIA-Leistungsphasen ist zwingend erforderlich. Umfang: max. 1 Seite DIN A3 pro Referenz, Querformat, einseitig bedruckt, ungefaltet und ungebunden auf weissem, festem Papier.
- b) Beiliegendes Bewerbungsformular (Beilage A) vollständig ausgefüllt. Darin sind enthalten:
 - _ Allgemeine Angaben des Anbieters
 - _ Informationen zur Erfüllung der Eignungskriterien
- c) Selbstdeklaration inkl. Verbindlichkeits- und Unbefangenheitserklärung zur Erfüllung der Teilnahmerechtigung (Beilage A) vollständig ausgefüllt. Darin sind enthalten:
 - _ Angaben zur Selbstdeklaration
 - _ Unbefangenheitserklärung
 - _ Verbindlichkeitserklärung

3.7 Bewerbungsfrist

Letzter Eingabetermin: 19.12.2025; 12.00 Uhr
der Poststempel ist nicht massgebend.

Eingabeort: Einwohnergemeinde Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach

Öffnungszeiten	Montag	09.00 – 12.00 Uhr	14.00 – 17.00 Uhr
	Dienstag	09.00 – 12.00 Uhr	14.00 – 17.00 Uhr
	Mittwoch	geschlossen	geschlossen
	Donnerstag	09.00 – 12.00 Uhr	14.00 – 17.00 Uhr
	Freitag	09.00 – 12.00 Uhr	geschlossen

Die Bewerbungsunterlagen müssen verschlossen und mit dem Vermerk «Präqualifikation Generationenwohnen Weizacker Luterbach» sowie «Bitte Couvert nicht öffnen» beschriftet sein.

Die Einreichung der Unterlagen unterliegt der Verantwortung der Bewerbenden. Unterlagen, welche nach dem Freitag, 19.12.2025 eintreffen, werden nicht mehr berücksichtigt, das Datum des Poststempels oder der Versandabgabe ist nicht relevant.

Bei persönlicher Abgabe: Die Unterlagen sind fristgerecht zu den Öffnungszeiten, gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung, abzugeben.

Auf Angebote per E-Mail oder Fax wird nicht eingetreten.

3.8 Vorprüfung, Entscheid und Rechtsmittel

Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen erfolgt durch die Verfahrensbegleitung.

Entscheid

Der Entscheid zur Auswahl für den Studienauftrag erfolgt durch den Gemeinderat Luterbach auf Antrag des Beurteilungsgremiums. Entscheide in Ermessensfragen können nicht angefochten werden. Das Resultat der Präqualifikation wird allen Bewerbern zugestellt.

Rechtsmittel

Siehe unter 2.9

4. Ablauf Studienauftrag

4.1 Termine Studienauftrag

Die nachfolgenden Termine sind orientierend:

_ Startsituation mit allen Teilnehmenden gleichzeitig	18.02.2026	14.00 Uhr
_ schriftliche Einreichung von Fragen	13.03.2026	
_ Beantwortung der Fragen	20.03.2026	
_ 1. Zwischenbesprechung	15.04.2026	
_ 2. Zwischenbesprechung	10.06.2026	
_ Abgabetermin	10.08.2026	
_ Schlusspräsentation / Jurierung	voraussichtlich	16.09.2026
_ voraussichtlich Mitteilung Entscheid	voraussichtlich	26.10.2026

4.2 Unterlagen / Grundlagen Studienauftrag

Den Teilnehmern des Studienauftrags werden die nachfolgenden Unterlagen für den Studienauftrag abgegeben. Die Abgabe erfolgt im Rahmen der Startsituation:

- _ Modell Massstab 1:500
- _ Beilage D: Bericht Nutzung_240619; Verfasser David Fässler, Wohnen Schweiz
- _ Beilage E; Anhang zu Bericht Nutzung_240619; Verfasser David Fässler, Wohnen Schweiz
- _ Beilage F: Merkblatt Wohnbauförderungsgesetz WFG
- _ Beilage G: Berechnungsblatt Kennzahlen

Ein Grundbuchauszug kann direkt heruntergeladen werden unter <https://geo.so.ch/map> (es stehen die Formate PDF, JPG, PPNG und SVG zur Verfügung)

4.3 Startsituation und Begehung

Die Startsituation ist für die Teilnehmenden obligatorisch. Dabei findet eine Begehung des Areals statt und das Programm zum Studienauftrag, insbesondere die Rahmenbedingungen, wird erläutert.

Die Startsituation findet für alle Teams gleichzeitig statt. Treffpunkt ist die Gemeindeverwaltung der Einwohnergemeinde Luterbach an der Hauptstrasse 20.

An der Sitzung werden auch das Modell abgegeben.

An der Begehung werden keine Fragen zum Inhalt respektive Programm des Studienauftrages beantwortet, sondern schriftlich entgegengenommen.

4.4 Fragestellung und Fragebeantwortung

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit Fragen per Mail gemäss obgenanntem Termin an reto.vescovi@vescovi-beratungen.ch zu stellen.

Die Fragen werden allen Teilnehmenden anonymisiert per Mail bis zu obgenanntem Termin beantwortet.

4.5 Zwischenbesprechungen

Die Zwischenbesprechungen finden als Werkstattgespräche zwischen den jeweiligen Teilnehmern (einzeln) und dem Beurteilungsgremium statt. Für die Zwischenbesprechungen ist eine Dauer von jeweils ca. einer Stunde pro Teilnehmer vorgesehen. Zeit, Ort und genauer Ablauf werden den Teilnehmenden rechtzeitig bekannt gegeben.

Schwerpunkte der 1. Zwischenbesprechung

- a) Analyse Ort und Programm, Zielformulierungen
- b) Konzeptidee mit Zuweisung der Nutzungen
- c) Erschliessungen, Verkehr

Schwerpunkte der 2. Zwischenbesprechung

- a) Aufnahme der Kritikpunkte aus der 1. Zwischenbesprechung
- b) Konkrete Nutzungszuweisungen, funktionale Zusammenhänge, Flexibilität der Gebäude
- c) Abstimmung der Freiräume auf die Nutzungen
- d) Wirtschaftlichkeit

4.6 Hinweise zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium fasst folgend auf die zwei Zwischenbesprechungen an alle gerichtete, allgemein gültige, Hinweise. Diese werden den Teilnehmenden innerhalb einer Woche per E-Mail zugestellt.

Teilnehmerbezogene Diskussionen im Rahmen des Werkstattgespräches werden je nach Notwendigkeit separat protokolliert und individuell abgegeben.

Für die Zwischenbesprechung steht auf Wunsch ein Beamer zur Verfügung.

4.7 Schlusspräsentation

Die Teilnehmenden erhalten anlässlich der Schlusspräsentation jeweils 15 Minuten Zeit, um ihre Projekte vorzustellen. Bei Bedarf wird das Beurteilungsgremium anschliessend Fragen stellen. Es findet jedoch kein Werkstattgespräch mehr statt. Die Pläne des jeweils präsentierenden Teilnehmers werden vor Ort angebracht sein. Die Modelle können an der Präsentation abgegeben werden. Die Form der Präsentation ist den Teilnehmenden freigestellt. Die Präsentationen erfolgen nicht in Anwesenheit der weiteren Teilnehmenden.

Für die Schlussbesprechung steht auf Wunsch ein Beamer zur Verfügung.

4.8 Erwartete Arbeiten

1. Zwischenbesprechung

- _ Modell mit volumetrischen Setzungen von möglichen Volumen (EPS oder Karton)
- _ Präsentation zu Analyse Ort und Aufgabenstellung, Zielformulierung
- _ Referenzieren der Nutzungen inkl. Aussenräume

2. Zwischenbesprechung

- _ Umgebungsplan der gesamten Anlage, M 1:500
- _ Modell mit Gebäudevolumetrien (EPS oder Karton)
- _ Grundrisse und Schnitte Mst. 1:200

Schlussdossier

Das abzugebende Schlussdossier enthält folgende Unterlagen:

a) Pläne

Umfang: maximal 4 Pläne, Format DIN A0 querformat, die folgenden Angaben sind enthalten:

- _ Schwarzplan (genordet), M 1:5000
- _ Situationsplan (genordet) als Dachaufsicht über den gesamten Betrachtungsperimeter mit Fussgängerverbindungen, Zugängen und Zufahrten, M 1:500
- _ Umgebungsgestaltungsplan (genordet) auf der Ebene der Erdgeschosse über den gesamten Bearbeitungsperimeter mit Grundrissen der Erdgeschosse, Umgebungs- und Freiraumnutzung, (Nutzungszuweisung, Zusammenhänge) M 1:200
- _ Fassadenschnitt 1:50 mit Materialisierung (Konstruktives und gestalterisches Konzept im Massstab 1/ 50)
- _ Zum Projektverständnis notwendige Grundrisse, Schnitte und Ansichten (alle genordet), M 1:200 (inkl. Terrain) – in den Schnitten muss der Bezug zum Terrain nachvollziehbar dargestellt sein
- _ Zum Verständnis notwendige Erläuterungen, Visualisierungen (max. 1 Innenraum und 1 Aussenraum)
- _ Verkleinerungen der Pläne auf DIN A3, Querformat

b) Modell

- _ Darstellung Projekt auf abgegebenem Modell (neu modelliertes Terrain und Volumina, weiss inkl. Vegetation)

c) Hauptmengen

Umfang: Eine Seite, Format DIN A3, mindestens die folgenden Angaben sind enthalten:

- _ Gebäudevolumen nach SIA 416 gemäss Vorlage

d) Honorarkonditionen unterschrieben

- _ Das Formular Honorarkonditionen ist auszufüllen, zu unterschreiben und in einem verschlossenen Couvert mit der Beschriftung Honorarkonditionen einzureichen
- _ Das Beurteilungsgremium nimmt von den Honorarkonditionen keine Kenntnis. Das Honorar wird vom externen Kostenplaner ausschliesslich als Bestandteil der Gesamtkosten bewertet und nicht separat ausgewiesen.

Die Unterlagen sind mit dem Firmennamen und dem Vermerk «Generationenwohnen Weizacker Luterbach» zu kennzeichnen. Der Studienauftrag ist nicht anonym.

Die Unterlagen sind in Papierform und im PDF-Format auf einem USB-Stick abzugeben. Die PDF-Dateien dürfen nicht grösser sein als 50 MB.

4.9 Beurteilungskriterien

BK1 Nutzung

- _ Funktionale Zusammenhänge Einbezug der jeweiligen Bewohnergruppen (namentlich Wohngruppe, ältere Bewohnerschaft) in den baulichen Kontext
- _ Qualität der räumlichen Nutzungsanordnung (nutzerfreundliche Bauweise für die jeweiligen Zielgruppen)
- _ Grundrissgestaltung,
- _ Akustik, Behaglichkeit, Belichtung, Besonnung, Beschattung, Belüftung, Ökologie
- _ Einhaltung des Raumprogramms

BK2 Volumen, Typologie und Struktur, Gestalt, Erschliessung

- _ Ortsbauliche und architektonische Eingliederung: Volumetrie und Ausdruck
- _ Gestaltung von Grundrissen und Fassaden
- _ Atmosphäre der Innenräume
- _ Konzept zur Konstruktion und Materialisierung
- _ Aussenräume (Adressierung, insbesondere Zugänglichkeit, Durchwegungen und Aufenthaltsqualität; Zonierung der Öffentlichkeitsgrade)
- _ Grad der ökologischen und klimarelevanten Mehrwerte (Schwammstadt)
- _ Erschliessungskonzept: Langsamverkehr, Parkierung und Anlieferung

BK3 Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

- _ Einfachheit und Selbstverständlichkeit der Betriebsorganisation
- _ Wertbeständigkeit von Konstruktionen und Materialien, Einfachheit der Systeme
- _ Projektkennwerte auf Basis Volumen- und Flächenberechnung nach SIA 416
- _ Energieeffizienz und Ressourcenschonung
- _ Kostengünstige Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten

Aus der Reihenfolge der Kriterien lässt sich keine Gewichtung oder Priorität ableiten. Die drei Hauptkriterien (BK1-3) sind gleich gewichtet. Die Unterkriterien sind nur im Verbund zu bewerten und können daher nicht einzeln gewichtet werden.

4.10 Eingabefrist

Das Schlussdossier gem. Ziff. 4.8 muss vollständig (exkl. Modell) fristgerecht (Ziff. 4.1) bei der Einwohnergemeinde Luterbach eingereicht werden.

Das Modell kann anlässlich der Schlusspräsentation nachgereicht werden.

4.11 Vorprüfung, Entscheid, Rechtsmittel

Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Projekte erfolgt durch die Verfahrensbegleitung allenfalls unter Bezug weiterer Experten.

Entscheid

Der Entscheid über das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt erfolgt durch den Gemeinderat Luterbach auf Antrag des Beurteilungsgremiums. Entscheide in Ermessensfragen können nicht angefochten werden. Die Teilnehmenden werden voraussichtlich in KW 39 mündlich über den Antrag an den

Gemeinderat informiert. Den schriftlichen Schlussbericht zur Projektstudie wird den Teilnehmenden zusammen mit der Verfügung voraussichtlich in KW 44.

Rechtsmittel

Die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

Beschwerdemöglichkeit siehe unter 2.9.

5. Raumprogramm

Arztpraxis / Zahnarztpraxis / Therapiezentrum

Bez	Räume	Anzahl	NF in m ²	Bemerkungen
A-01	Arztpraxis Gesamtfläche Gruppenpraxis	1	350	Der Nachweis einer Raumaufteilung ist nicht erforderlich. Hingegen muss nachgewiesen werden, dass der Raum auch als Wohnungen umgebaut werden können.
A-02	Zahnarztpraxis Gesamtfläche Gruppenpraxis	1	170	
A-03	Eingang zu Therapiezentrum und Büros Betreuung	1	20	Empfang, Warteraum und WC zu den Therapieräumen mit Zugang zu allen Therapieräumen A-04 bis A-09
A-04	Therapieraum für Physiotherapie / Ergotherapie / Podologie	1	20	mit Waschbecken
A-05	Raum für ambulante Betreuung	1	20	1 Arbeitsplatz / 1 Sitzungstisch für 4 Personen / 1 Liege für ambulante Betreuung / mit Waschbecken
A-06	Büro für Wohngruppe	1	20	1 Arbeitsplatz / 1 Sitzungstisch für 4 Personen angrenzend zu Aufenthaltsraum Wohngruppe B-03
A-07	Büro Verwaltung	1	16	1 Arbeitsplatz / 1 Sitzungstisch für 4 Personen

Gemeinschaftsräume

Bez	Räume	Anzahl	NF in m ²	Bemerkungen
B-01	Gemeinschaftsraum mit multifunktionaler Nutzung	1	80	1 Teeküche mind. 6 Schränke für Direkter Ausgang nach aussen muss neben Quartiertreff B-04 angeordnet werden
B-02	Lager zu Gemeinschaftsraum	1	10	Insbesondere Tisch- und Stuhllager für 50 Personen
B-03	Aufenthaltsraum Wohngruppe	1	30	Mit direktem Zugang nach aussen Muss neben Gemeinschaftsraum B-01 und wenn möglich neben dem Büro für Wohngruppe A-07 liegen
B-04	Quartiertreff	1	120	Ausgerüstet als Gastronomieraum
B-05	Küche zu Quartiertreff	1	30	Ausgerüstet für die Zubereitung von Mahlzeiten bis zu 50 Personen
B-06	Gemeinsame WC-Anlage für B-01, B-03 und B-04	1	?	Zugänglichkeit von allen drei Räumen unabhängig sicherstellen.
B-07	Gästezimmer	2	20	Zimmer für Vermietung an Gäste der Siedlung 1 Doppelbett / Nasszelle

Wohngruppe

Bez	Räume	Anzahl	NF in m ²	Bemerkungen
C-01	1 ½ Zimmerwohnungen	6-8	36 - 45	+ Balkon mind. 8 m ²
C-02	2 ½ Zimmerwohnungen	6-8	53 - 63	C-01 und C-02 zusammen 15 Wohnungen
C-03	4 ½ Zimmerwohnungen	1	96 - 108	+ Balkon mind. 18 m ²

Wohnungen

Die Wohnungen sind zusätzlich zu den Wohnungen der Wohngruppe.

Die Aufteilung auf die Nutzergruppen ist wie folgt:

Nutzergruppe (ohne Wohngruppe)	Wohnungstyp					Total Wohnungen
	1 1/2	2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 1/2	
A) Singles / Berufsleute	3 - 4	3 - 4	3 - 4	-	-	9 - 12
B) Dinks, Kleinfamilien, Nester	-	-	10 - 12	3 - 4	-	13 - 16
C) Familien mit Kindern, Jugendlichen	-	-	-	10 - 13	5 - 9	15 - 22
D) Ältere, Alte, sehr Alte	6 - 9	10 - 13	10 - 12	-	-	26 - 34
Total	9 - 13	13 - 17	23 - 28	13 - 17	5 - 9	63 - 84

Bez	Räume	Anzahl	NF in m ²	Bemerkungen
D-01	1 ½ Zimmerwohnung	9 - 13	36 - 45	+ min. Balkon ca. 6 m ²
D-02	2 ½ Zimmerwohnung	13 - 17	53 - 63	+ min. Balkon ca. 8 m ²
D-03	3 ½ Zimmerwohnung	23 - 28	72 - 82	+ min. Balkon ca. 12 m ²
D-04	4 ½ Zimmerwohnung	13 - 17	96 - 108	+ min. Balkon ca. 12 m ²
D-05	5 ½ Zimmerwohnung	5 - 9	117 - 131	+ min. Balkon ca. 18 m ²
D-06	Raum für Kinderwagen und Spielgeräte	?	12	Pro Hauseingang, welche den Nutzergruppen B) und C) zugeordnet sind
D-07	Raum für Rollatoren usw.	?	12	Pro Hauseingang, welche den Nutzergruppen D) zugeordnet sind

Einkaufen

Bez	Räume	Anzahl	NF in m ²	Bemerkungen
E-01	Verkaufsfläche	1	400	Erdgeschoss; Raumhöhe mind. 3.10 m
E-02	Lagerfläche / Nebenräume	1	150	Erdgeschoss; Raumhöhe mind. 3.10 m mit Bezug zu Anlieferung

Aussenraum

Bez	Räume	Anzahl	NF in m ²	Bemerkungen
F-01	Anlieferung Einkaufen	1		Anlieferung mit Solo-LKW (26 t)
F-02	Kundenparkplätze Einkaufen	12		Oberirdisch

6. Rahmenbedingungen

6.1 Zielgruppensegmentierung

Siehe auch Bericht Nutzungen vom 19. Juni 2024 sowie Anhang insbesondere Folien 45 – 48

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden die folgenden Zielgruppen definiert. Diese definieren das Generationenwohnen für den Weizacker.

A) Singles / Berufsleute:

mobil, weltoffen, flexibel, ziehen in einigen Jahren um, kauffreudig; Alter ab 18

B) Dinks, Kleinfamilien, Nester:

1 Doppelverdiener, unabhängig, möglicherweise sesshaft, tlw. kaufkräftig; Alter 20 – 64

2 Kinder ausgezogen, ev. seit längerem in Luterbach, mehr Zeit, um sich einzubringen, Neues anpacken (ev. Umzug), gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten; Alter 45 - 60

C) Familien mit Kindern, Jugendlichen:

1 Familie im Mittelpunkt (auch Alleinerziehende), interessiert an guten Schulen, Spielplätzen, Grünraum, Bereitschaft zu Sesshaftigkeit, längerfristig denkend, gerne unterwegs, aber auch im Quartier, durchschnittliche Kaufkraft; Alter 25 – 40, Alter Kinder 0 -10

2 wie unter A, interessiert an guten Angeboten in Sport, Vereine, Kultur, ev. Mitgestaltung und Engagement im Quartierleben; Alter 30 – 55, Alter Kinder 17 - 20

D) Ältere, Alte, sehr Alte:

1 tlw. kauffreudig, unternehmungslustig, wollen sich verkleinern (vom EFH in passende Wohnung), sesshaft, ev. Umzug in anderes Quartier innerhalb Gemeinde, tlw. Hang zu Ungebundenheit, gewisse Anspruchshaltung; Alter 60 - 75

2 bereits seit langem in Luterbach, tlw. interessiert an Veränderung, traditionell eingestellt, sesshaft, erspartes Vermögen, tlw. Interesse an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, sofern es Gesundheit zulässt, Zunahme Unterstützungsbedarf für Bewältigung des Alltags (Einkauf, Waschen, Anziehen usw.) ev. Spitex; Alter 75 – 85

3 zunehmende Fragilität, eher alles belassen, so wie es ist, wollen idR. wohnen bleiben, Veränderung, nur wenn nötig, Ruhe und Privatheit wird je nach Gesundheitszustand wichtiger, Betreuung in zB. 'Betreutem Wohnen', ev. Spitex, medizinisch, pflegerische Unterstützung wird zentral; Alter 85 – 100

6.2 Vorgaben der Auftraggeberin

Kosten:

Die Bauherrschaft wird voraussichtlich eine Trägerschaft in Form einer öffentlich-rechtlichen Aktiengesellschaft errichten, welche das genossenschaftliche Wohnen organisiert und verwaltet. Das Projekt kommt nur mit Unterstützung Fonds de Roulement (Wohnbauförderung) zustande. Ziel ist es, eine attraktive und kostengünstige Siedlung entstehen zu lassen. Das Projekt wird nur umgesetzt, wenn eine Finanzierung gesichert werden kann.

Auf Basis des Vorprojektes erfolgt die Projekt- und Kreditgenehmigung

und die formale Gründung der Trägerschaft. Auf Basis des Vorprojektes gilt «design to cost».

<i>Etap pierungen:</i>	<i>Aus heutiger Sicht wird beabsichtigt, die gesamte Überbauung ohne Etap pierungen zu realisieren. Sollte dies aus Sicht der Finanzierung dies nicht möglich sein, wird so etappiert, dass die Nutzergruppe D) bevorzugt wird.</i>
<i>Gebäudestandard:</i>	<i>Es gelten die Vorgaben gemäss Wohnbauförderungsgesetz WFG). Gemäss Tabelle Seite 7 des WFG soll ein Darlehensbeitrag pro Wohnung von CHF 60'000 angestrebt werden. Mit welchen Massnahmen das erreicht werden soll, wird im Rahmen des Vorprojektes zusammen mit dem Gesamtplaner definitiv bestimmt.</i>
<i>Heizung:</i>	<i>Aus heutiger Sicht ist vorgesehen, die gesamte Überbauung mit Fernwärme zu heizen. Die notwendigen Kapazitäten sind vorhanden. Inwie weit jedes Gebäude autonom erschlossen wird, oder ob die Erschliessung über eine Zentrale für das ganze Areal versorgt wird, wird im Rahmen des Vorprojektes definiert. Im Rahmen des Vorprojektes wird diese Vorgabe zusammen mit den Planern noch einmal überprüft und allenfalls angepasst werden.</i>
<i>Photovoltaik:</i>	<i>Laut gesetzlichen Vorgaben ist auf Dachflächen ab 300 m² zwingend eine Photovoltaikanlage zu installieren.</i>
<i>Schutzraumpflicht:</i>	<i>Für die neu zu erstellenden Bauten besteht eine Schutzraumpflicht.</i>
<i>Brandschutz:</i>	<i>Die Brandschutz-Richtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen sind verbindlich.</i>
<i>Tragwerks- und Erdbebensicherheit:</i>	<i>Die Tragwerksnormen sind massgebend. Das gilt insbesondere auch für die Erdbebensicherheit.</i>
<i>Baugrund und Grundwasser:</i>	<i>Baugrunduntersuchungen werden erst im Rahmen der Bearbeitung Vorprojekt durchgeführt. Aus den umliegenden Bauten kann geschlossen werden: _ Normal tragfähiger Baugrund _ Grundwasser unterhalb der erwarteten Fundationskoten.</i>
<i>Bau- und Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:</i>	<i>Beachte Bemerkungen unter 1.4 Ortsplanungsrevision</i>
<i>Termine:</i>	<i>Siehe Beilage C)</i>

6.3 Präzisierungen zum Raumprogramm

<i>Raumhöhen:</i>	<i>Die Raumhöhe der Wohnungen muss mind. 2.50 m betragen.</i>
<i>Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot:</i>	<i>Zimmer sind nutzungsneutral, 1 Zimmer mind. 14 m², alle weiteren Zimmer mind. 10 m² (Achtung; halbe Zimmer werden nicht mitgerechnet. Flächen von mind. 5 m² gelten als zusätzliche Flächenangebote oder halbe Zimmer).</i>
<i>Möblierbarkeit der Zimmer:</i>	<i>Die Grundrisse sollen eine vielseitige Möblierbarkeit und damit sinnvolle Raumnutzung ermöglichen. Pro Wohnungstyp ist eine mögliche, sinnvolle Möblierung aufzuzeigen.</i>
<i>Schiebetüren:</i>	<i>Wo sinnvoll zulässig.</i>

<i>Koch- und Essbereich:</i>	<i>Sind nebeneinander anzuordnen, bietet Platz für weitere Tätigkeiten.</i>										
<i>Nasszellen:</i>	<i>bis 3.5 Zi-Wohnungen: 1 Nasszelle mit mit Du/WC/Lavabo, ab 4.5 Zi-Wohnungen 2 Nasszellen BW/WC/Lavabo und Du/WC/Lavabo</i>										
<i>Waschmaschinen und Tumbler:</i>	<i>In alle Wohnungen ist eine Waschmaschine und ein Tumbler vorzusehen. Pro Wohnungseingang ist ein Trocknungsraum zu planen.</i>										
<i>Balkontiefe:</i>	<i>Mind. 2 m</i>										
<i>Sonnenschutz:</i>	<i>Für den Aussenbereich ist ein Sonnenschutz zwingend vorzusehen.</i>										
<i>Windschutz:</i>	<i>Ein Windschutz muss bei Bedarf zweckmässig nachgerüstet werden können. Die Möglichkeit ist aufzuzeigen.</i>										
<i>Norm SIA 500:</i>	<p><i>«Hindernisfreie Bauten» gilt für die gesamte Überbauung als Standard Um die Selbständigkeit und Autonomie älterer Menschen im gebauten Raum zu fördern sind für die Wohnungen, die für die älteren Menschen konzipiert werden, zwingend folgende Merkblätter und Leitfäden zu berücksichtigen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - https://hindernisfreie-architektur.ch/wp-content/uploads/2017/06/Richtlinien_Alters_Wohnbauten_Checkliste_D.pdf - https://hindernisfreie-architektur.ch/wp-content/uploads/2017/06/Pr%C3%A4zisierung_altersgerechte_Wohnbauten_web.pdf - https://hindernisfreie-architektur.ch/rechtliche_bestimmung/foerderung-altersgerecht-gestalteter-wohnbauten-bwo/ 										
<i>Übergänge Innen/Aussen:</i>	<p><i>Abgestufte Öffentlichkeitsgrade gewährleisten angemessene Privatheit (gute Qualität der Übergänge).</i></p> <p><i>Ist zentraler Aspekt für Aufenthaltsqualität und ist unbedingt zu berücksichtigen.</i></p>										
<i>Private Abstellräume:</i>	<p><i>Im Keller oder bei den Wohnungen angeordnet.</i></p> <p><i>Minimalgrössen:</i></p> <table> <tr> <td><i>1 ½ Zimmerwohnung</i></td> <td><i>4 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>2 ½ Zimmerwohnung</i></td> <td><i>6 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>3 ½ Zimmerwohnung</i></td> <td><i>8 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>4 ½ Zimmerwohnung</i></td> <td><i>10 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>5 ½ Zimmerwohnung</i></td> <td><i>12 m²</i></td> </tr> </table>	<i>1 ½ Zimmerwohnung</i>	<i>4 m²</i>	<i>2 ½ Zimmerwohnung</i>	<i>6 m²</i>	<i>3 ½ Zimmerwohnung</i>	<i>8 m²</i>	<i>4 ½ Zimmerwohnung</i>	<i>10 m²</i>	<i>5 ½ Zimmerwohnung</i>	<i>12 m²</i>
<i>1 ½ Zimmerwohnung</i>	<i>4 m²</i>										
<i>2 ½ Zimmerwohnung</i>	<i>6 m²</i>										
<i>3 ½ Zimmerwohnung</i>	<i>8 m²</i>										
<i>4 ½ Zimmerwohnung</i>	<i>10 m²</i>										
<i>5 ½ Zimmerwohnung</i>	<i>12 m²</i>										
<i>Hauseingangszone und Wohnungszugänge:</i>	<i>Die Gestaltung fördert Begegnung und Kommunikation (z.B. Briefkasten-anordnung usw.). Diese Bereiche sind darauf auszurichten.</i>										
<i>Gemeinsame Abstellräume (Kinderwagen, Spielgeräte etc.):</i>	<p><i>Diese sind direkt neben dem Hauseingang für Nutzergruppen B) und C) anzuordnen.</i></p> <p><i>Für die Nutzergruppe D) ist ebenfalls ein Abstellraum für Rollatoren und Scooter vorzusehen. In diesem Raum sind Steckdosen zum Aufladen der Scooter vorzusehen.</i></p>										
<i>Akustik / Lärmschutz:</i>	<i>Die Anordnung der Wohnungen und Aussenräume haben die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzergruppen zu berücksichtigen.</i>										

6.4 Erschliessung und Parkierung

Verkehrerschliessung der Liegenschaften GB Nr. 1176/1178/1186/1552 und 115:	Die Liegenschaften sind heute nicht öffentlich erschlossen. Im Rahmen der Überbauung Weizacker ist der Verkehrsanschluss zwingend sicherzustellen.
Landbeanspruchung Bushaltestelle	Zurzeit ist noch nicht definiert, ob der Kanton im Rahmen der Sanierung Derendingenstrasse Landerwerb zum Bau einer Bushaltestelle vorsieht. Die definitiven Vorgaben werden im Rahmen des Studienauftrages gemacht.
Achse ins Zentrum:	Die Anbindung Langsamverkehr an das Zentrum erfolgt über die Bahnhofstrasse und Solothurnstrasse, evtl. Hofstätterweg. Die Gestaltung ist nicht Bestandteil des Studienwettbewerbes und erfolgt über ein eigenes Projekt der Gemeinde.
Anbindung / Verkehrerschliessung:	Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Derendingenstrasse auf Höhe Einmündung Mühleweg. Weitere Ein- und Ausfahrten sind nicht gestattet. Ausnahmen <ul style="list-style-type: none"> – Feuerwehrezufahrt und Transporte (Umzug), können über die Weizackerstrasse erfolgen – Die Erschliessung der Liegenschaften GB. Nr. 1176/ 1178/1186/1552 und 115 kann ebenfalls über die Weizackerstrasse erfolgen.

Parkierung:

Veloabstellplätze:

In Bearbeitung (wird bis Startsitung bereinigt)

Öffentlicher Verkehr:

Werkleitungen

Diese müssen im Rahmen des Studienwettbewerbes nicht beachtet werden. Der Einbezug in die Planung erfolgt im Rahmen des Vorprojektes.

6.5 Umgebung

Freiraumgestaltung und –zuweisung: Den verschiedenen Nutzergruppen sind auch eigene Freiräume zuzuweisen. Es ist darauf zu achten, dass insbesondere die Kategorie Ältere, Alte, sehr Alte einen eigenen Aussenraum haben, welcher nicht durch Kinderlärm oder Ähnliches gestört wird. Gleichzeitig sind Orte der Begegnung unter den Generationen erwünscht.

motorisierter Individualverkehr: Um- und abladen mit PW müssen im UG möglich sein. Der motorisierte Verkehr soll mit Ausnahmen (Umzug, Blaulichtorganisationen) ferngehalten werden.

Anbindung und Erschliessung:

Entwässerung / Versickerung:

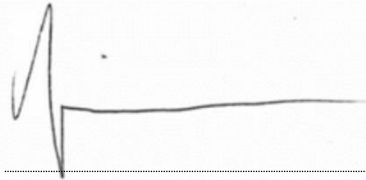
In Bearbeitung (wird bis Startsitung bereinigt)

Schwammstadt:

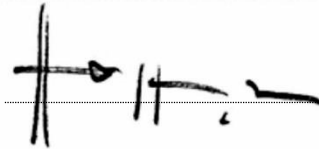
7. Programmgenehmigung

7.1. Genehmigung Beurteilungsgremium

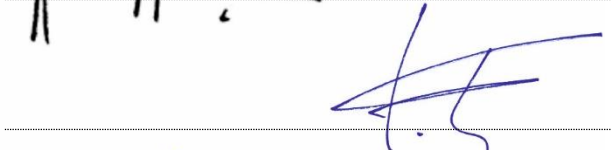
Christian Zimmermann
dipl. Architekt ETH / BSA / SIA



Liliane Haltmeier
dipl. Architektin ETH / SIA



Lorenz Eugster
dipl. Landschaftsarchitekt FH / SIA / MAS EPFL



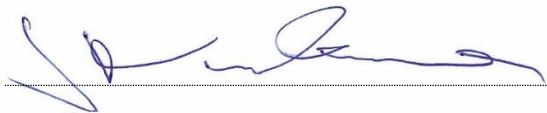
Aline Leimann
Gemeindepräsidentin



Kurt Hediger
Gemeinderat

KURT HEDIGER

Jürg Nussbaumer
Gemeinderat



Michael Ochsenbein
Mitglied Arbeitsgruppe

M. Ochsenbein

Patrick Probst
Präsident Genossenschaft Wohnen im Alter



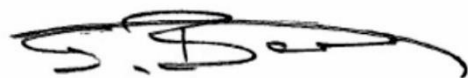
Julia Strobel
Gemeinderätin



Muhammed Sahin
Mitglied Arbeitsgruppe

M. Sahin

Sascha Barth
Stiftung Solodaris



6.2 Genehmigung Gemeinderat (Veranstalter)

Genehmigt durch den Gemeinderat an der Sitzung vom 3. November 2025