

29. September 2026

Alp Betagtenzentrum | Ersatzneubau Haus Mattli

SCHLUSSBERICHT STUDIENAUFTRAG

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

ZUHANDEN VON
Beurteilungsgremium

Betagtenzentren Emmen AG
Alp | Emmenfeld

welcome IMMOBILIEN

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 5
1.1 BZE AG 5
1.2 Alp Betagtenzentrum 5
1.2.1 Ersatzneubau Mattli 5
1.2.2 Kapelle 6
1.2.3 Eingang / Alpissimo 6
1.3 Zielsetzung 6
1.4 Prognosen / Demografische Entwicklung 7
2. Aufgabenbeschrieb 8
2.1 Verfahrensziel 8
2.2 Situation / Grundstück 8
2.3 Baurechtliche Grundlagen 9
2.4 Planungs- und Bearbeitungsperimeter 11
2.5 Betriebliche Anforderungen 13
2.5.1 Grundkonzept 13
2.5.2 Ökonomische Anforderungen 15
2.5.3 Optimale Betriebsabläufe 15
2.5.4 Philosophie Pflege / Betreuung 15
2.5.5 Philosophie Hotellerie / Gastronomie 16
2.6 Bauliche Anforderungen 16
2.6.1 Städte- und Ortsbau 16
2.6.2 Konstruktion und Bauweise 16
2.6.3 Nachhaltigkeit 16
2.6.4 Wohnlichkeit und Innenausbau 16
2.6.5 Eingangsbereich 16
2.6.6 Erschliessung im Gebäude 17
2.6.7 Aussenraum und Umgebung 17
2.6.8 Äussere Erschliessung und Parkierung 18
2.6.9 Ver- und Entsorgung 18
2.6.10 Energie & Gebäudetechnik 18
2.6.11 Hindernisfreiheit und geriatrische Anforderungen 19
2.6.12 Brandschutz 19
2.6.13 Lärmschutz 19
2.6.14 Zivilschutz 19
2.7 Raumprogramm 19
2.8 Baukosten 19
3. Organisation und allgemeine Bestimmungen 20
3.1 Projektorganisation & -planung 20
3.1.1 Veranstalterin / Auftraggeberin 20
3.1.2 Verfahrensbegleitung und Sekretariat 20
3.2 Art des Verfahrens / SIA Ordnung 20
3.3 Teilnehmende 21
3.4 Beurteilungsgremium 22
3.4.1 Ständige Mitglieder 22

3.4.2 Expert:innen / Vorprüfung 23
3.5 Beurteilungskriterien 23
3.6 Honorar 24
3.6.1 Fixe Entschädigung 24
3.6.2 Abgegebene Unterlagen, Nebenkosten, Spesen, Modell 24
3.7 Diverses 25
3.7.1 Auftrag / weitere Bearbeitung 25
3.7.2 Weitere Spezialisten 25
3.7.3 Weiterverwendung und Urheberrecht 26
4. Verfahrensablauf 27
4.1 Terminplanung 27
4.2 Meileinsteine weiteres Vorgehen 29
5. Zwischenbesprechung 30
6. Schlussbeurteilung 31
6.1 Teilnehmende 31
6.2 Eingegangene Projekte 32
6.3 Vorprüfung 32
6.3.1 Formale Prüfung 33
6.3.2 Rahmenbedingungen 33
6.3.3 Baurecht 33
6.3.4 Raumprogramm / Funktionalität 33
6.3.5 Baukosten / Wirtschaftlichkeit 34
6.3.6 Brandschutz 34
6.3.7 Lärmschutz 34
6.3.8 Statik / Tragwerk / Grundbau / Erdbebensichereheit 35
6.3.9 Haustechnik / Energie 35
6.3.10 Nachhaltigkeit 36
6.3.11 Verkehr / motorisierte Erschliessung / Parkierung 36
6.3.12 Hindernisfreiheit 36
6.3.13 Gastronomie 36
6.3.14 Gerontologie 37
6.4 Beurteilung der Projekte 38
6.5 Entscheid / Empfehlung zur Weiterbearbeitung 39
6.6 Bekanntmachung der Ergebnisse 39
7. Projekte 40
7.1 Projekt A: Bob Gysin Partner AG mit parbat Landschaftsarchitektur GmbH 40
7.1.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung 40
7.1.2 Betriebliche Würdigung 43
7.1.3 Projektpläne und Bilder 43
7.2 Projekt B: Fiechter & Salzmann Architekten GmbH mit Lars Ruge Landschaften GmbH 45
7.2.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung 45
7.2.2 Betriebliche Würdigung 47
7.2.3 Projektpläne und Bilder 48
7.3 Projekt C: kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH mit Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG 50

7.3.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung 50
7.3.2 Betriebliche Würdigung 52
7.3.3 Projektpläne und Bilder 53
7.4 Projekt D: MSA Meletta Strebel Architekten AG und Uniola AG 55
7.4.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung 55
7.4.2 Betriebliche Würdigung 58
7.4.3 Projektpläne und Bilder 58
7.5 Projekt E: Sergison Bates Architekten GmbH und Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH 60
7.5.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung 60
7.5.2 Betriebliche Würdigung 62
7.5.3 Projektpläne und Bilder 63
7.6 Projekt F: atelier ORA - Orti Riscassi Architekten GmbH und BÖE GmbH (BÖE studio) 65
7.6.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung 65
7.6.2 Betriebliche Würdigung 68
7.6.3 Projektpläne und Bilder 68
8. Genehmigung des Schlussberichts 70
8.1 Das Beurteilungsgremium 70
9. Beilagen 71

1. AUSGANGSLAGE

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 aktuell 302 Betten an zwei Standorten (Alp und Emmenfeld) in verschiedenen Wohnformen mit über 530 Mitarbeitenden (300 Vollzeitstellen). 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, , 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 eine der Besten 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. Aktuell gibt es in der Alp 140 Betten (inkl. 21 Betten im Mattli). 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.

1.2.1 Ersatzneubau Mattli

Das bestehende Gebäude mit den 21, nicht rollstuhlgängigen Pflegezimmern und Etagenduschen ist abzubrechen. Ein Ersatzneubau «Pflegeheim» mit Anbindung an den Pflegetrakt 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 West-

trakt eine organisatorische Einheit bilden. Es ist neu eine Gastroküche inkl. Produktionsmöglichkeit für beide Heimstandorte für die tägliche Verpflegung von 140-172 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

1.2.2 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.

1.2.3 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 Strukturerhalt vorgesehen.

1.3 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.

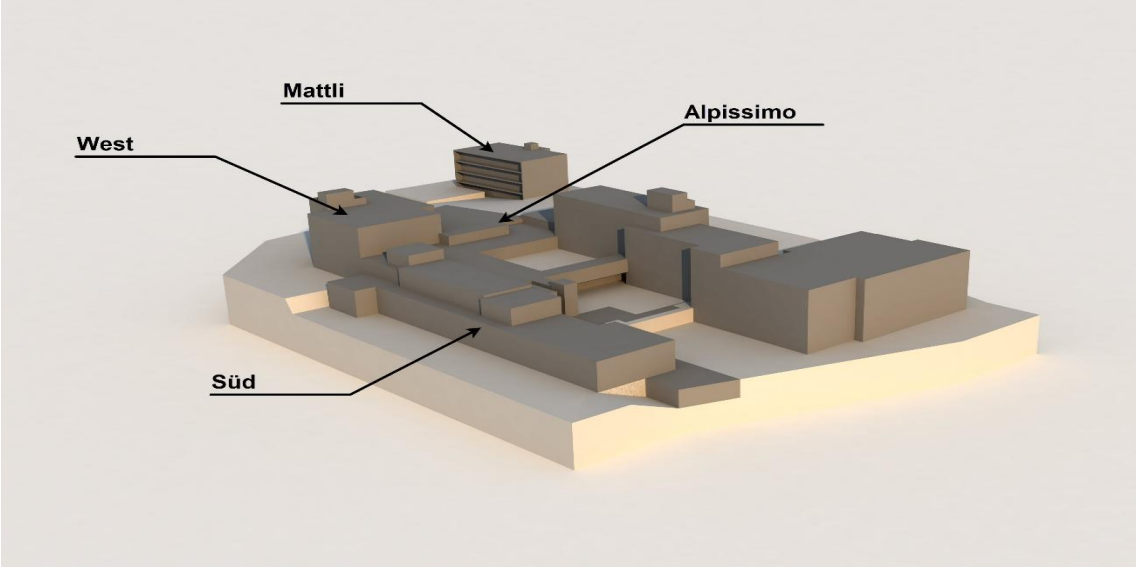


Abbildung 1: Visualisierung Alp Betagtenzentrum

1.4 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 erst bei hoher Pflegebedürftigkeit vorgesehen. Als Zwischenschritte sind Tages- und Nachtstätten, ambulante Leistungen sowie Wohnen mit Dienstleistungen anzubieten. Dabei sind digitale Hilfsmittel immer wie 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 Pflege- und Gesundheitsbereich.
- **Politische Rahmenbedingungen**: Finanzierung des Alters, steigende Gesundheitskosten und deren Zuständigkeit sind zunehmend in der Diskussion und erzeugen Druck.
-

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 SITUATION / GRUNDSTÜCK

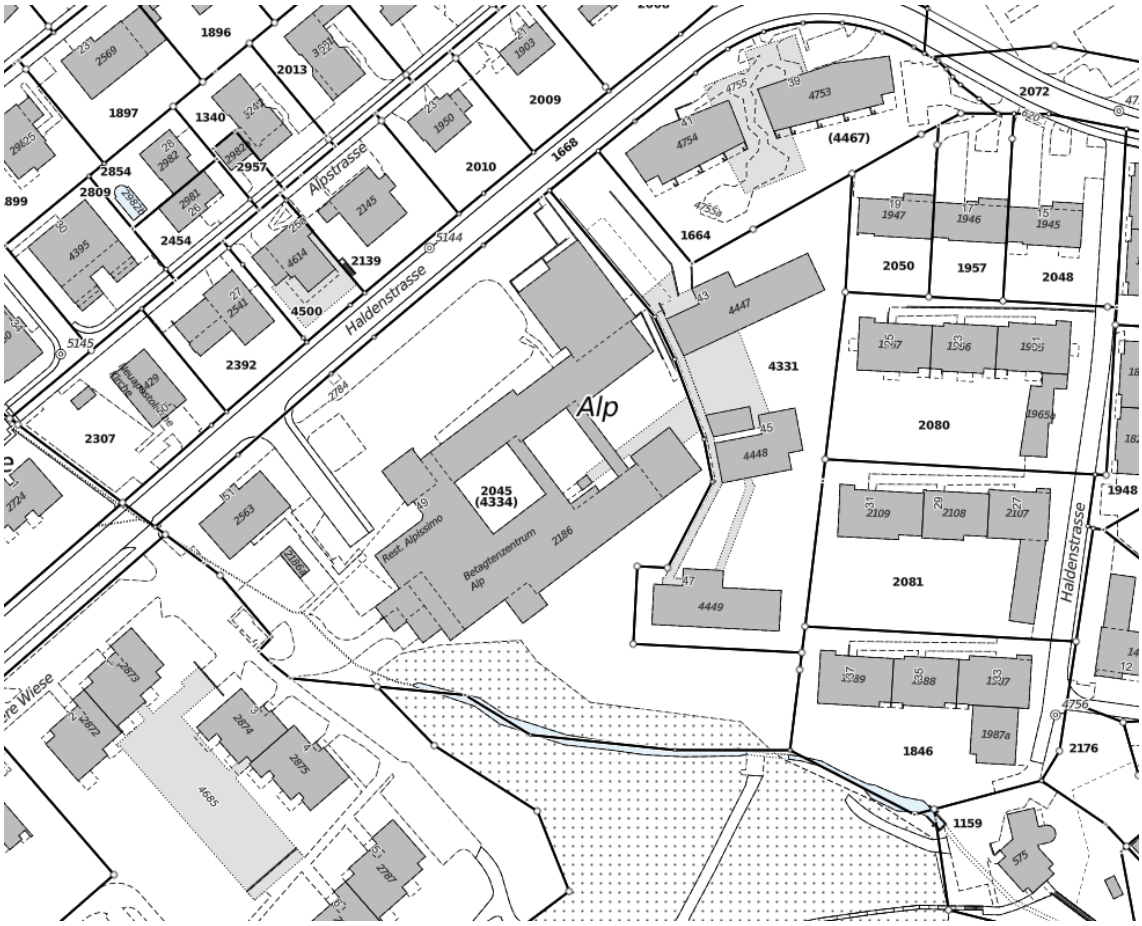


Abbildung 2: Situationsplan Parzelle 2045 (nicht massstäblich)

Das Grundstück Nr. 2045 gehört der Gemeinde Emmen. Die BZE AG hat ein Baurechtsvertrag (Nr. 4334) 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.

Bestehende Gebäude

Das Gebäude Nr. 2186, Haldenstrasse 49, besteht aus mehreren Trakten und bildet das Alp Betagtenzentrum (siehe 1.2).

Das Gebäude Nr. 2563, Haldenstrasse 51, beinhaltet ebenfalls Pflegezimmer und ist zu ersetzen (siehe 1.2.1).

Die Kleinbaute Nr. 2186a kann ebenfalls abgebrochen werden.

2.3 BAURECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zurzeit wird die Nutzungsplanung der Gemeinde Emmen den veränderten gesetzlichen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene und auf Bundesebene angepasst. Die revidierte Ortsplanung (Stand vom 29. April 2024) wurde vom 13. Mai bis zum 11. Juni 2024 ein 1. Mal öffentlich aufgelegt. Ab diesem Zeitpunkt sind die Bestimmungen der heute gültigen und der revidierten Ortsplanungsinstrumente bei Bauprojekten grundeigentümerverbindlich zu berücksichtigen. Die 2. öffentliche Auflage fand vom 19. Mai 2025 bis 17. Juni 2025 statt. Mit der definitiven Genehmigung durch den Regierungsrat wird 2027 gerechnet.

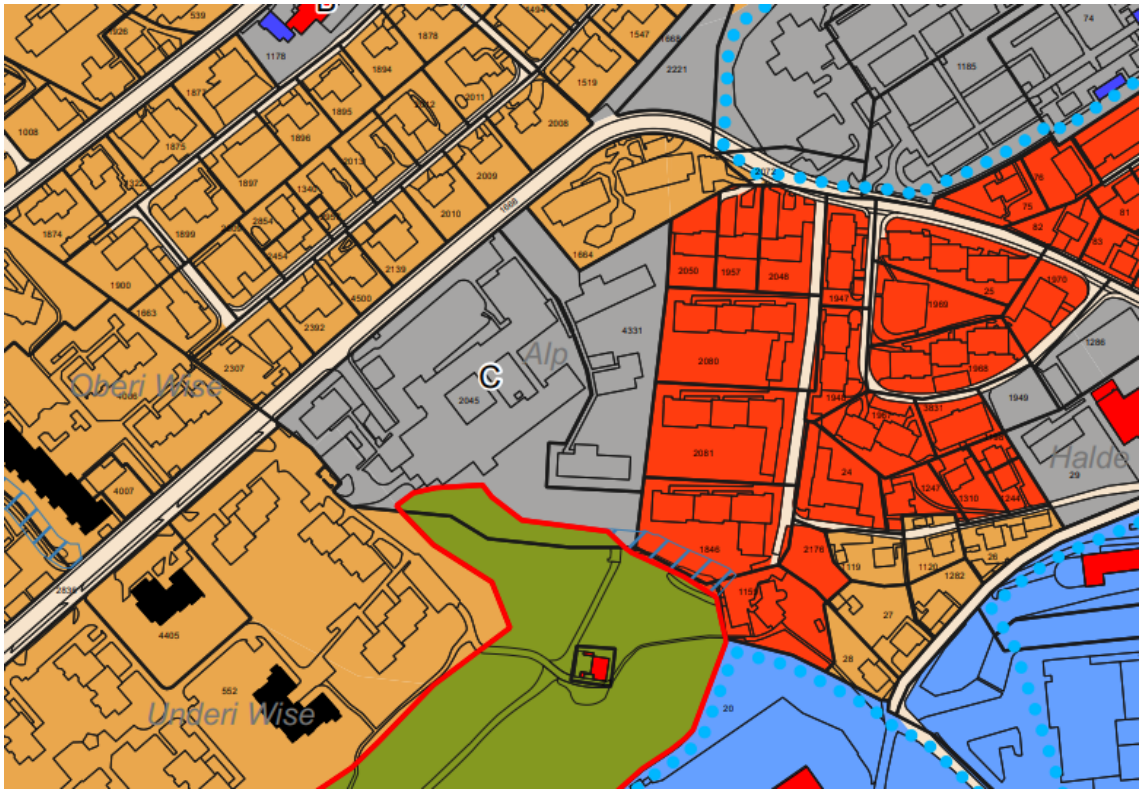


Abbildung 3: Ausschnitt revidierter Zonenplan (nicht massstäblich)

Die Parzelle liegt nach der Revision vollständig in der Zone für öffentliche Zwecke OeZ.

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.

2.4 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 Bausubstanz erhalten bleiben (siehe Abbildung, dunkelblau). Wenn die Kapelle zugunsten eines neuen Eingangs abgebrochen wird, muss diese im Neubau neu erstellt werden.



Abbildung 4: Planungsperimeter ursprünglich (nicht massstäblich)

Die Lösungsvorschläge bei der Zwischenabgabe haben gezeigt, dass mit einer Erweiterung des Perimeters Richtung Nordtrakt weitere Möglichkeiten für die Eingangsgestaltung entstehen.

Aus diesem Grund wurde der Perimeter im Erdgeschoss wie folgt erweitert:

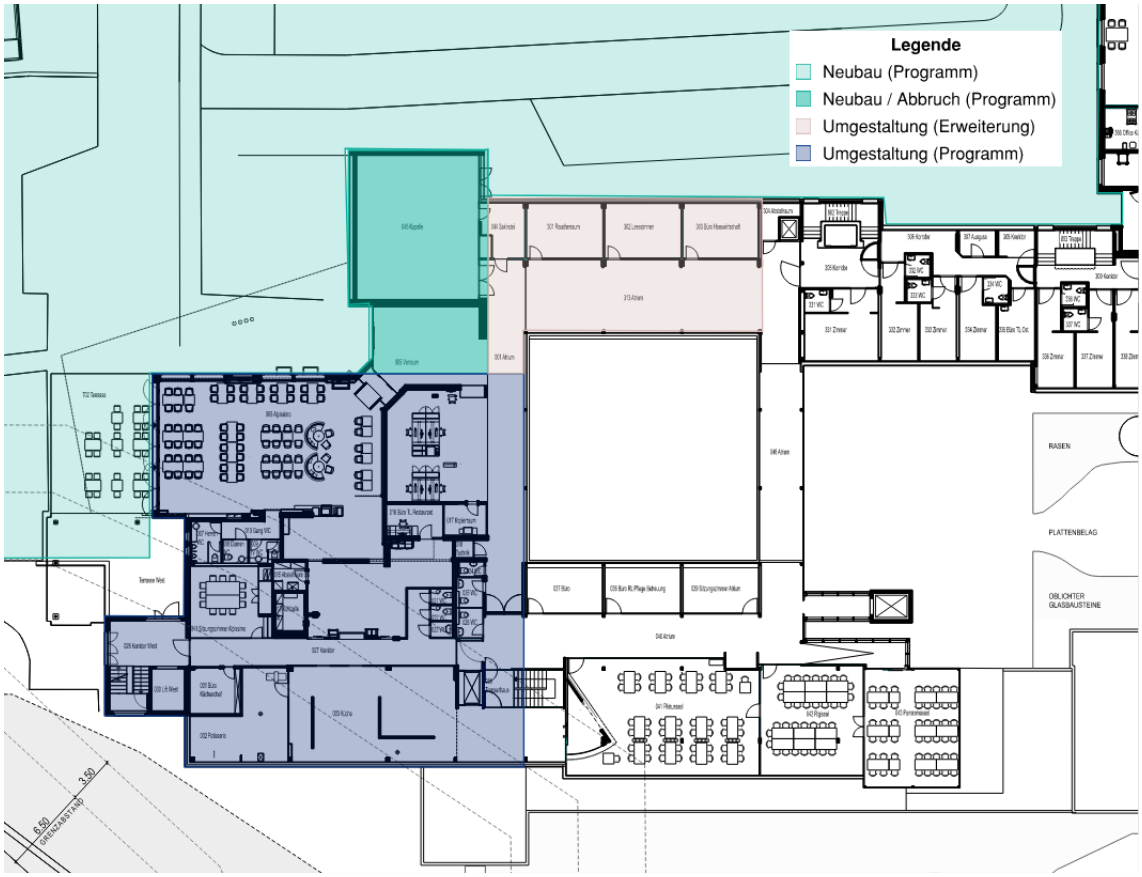


Abbildung 5: Planungsperimeter erweitert (nicht massstäblich)

Türkis = Teil vom bisherigen Perimeter für Neubau (inkl. Abbruch Vorraum und Kapelle), keine Veränderung

Dunkelblau = Bisheriger Perimeter zur Umgestaltung, möglichst viel Erhalt

Rosa = Erweiterung Perimeter zur Umgestaltung (Atrium, Sakristei, Raucherraum, Lesezimmer und Büro Hauswirtschaft). Die Erweiterung bezieht sich nur aufs Erdgeschoss. In diesem Bereich sind die Räume nicht überhoch. An der Statik soll keine Veränderung erfolgen.

Die Räume im rosaroten oder dunkelblauen Bereich müssen an einem anderen Ort neu erstellt werden, falls diese durch Flächen aus dem «Raumprogramm Neubau» belegt werden (Ausser Empfang, dieser ist im Raumprogramm enthalten). Freiwerdende Flächen im dunkelblauen Bereich wie z.B. das Restaurant oder die aktuelle Küche sind bereits durch neue Nutzungen belegt. Insbesondere der Bankett-/Mehrzweckraum ist zwingend erforderlich, falls die Fläche anderweitig genutzt wird, ist ein solcher Raum im Neubau zu planen.

Im Trakt Süd (Pilatussaal, Rigisaal und Panoramasaal) sollen keine Nutzungen aus dem Raumprogramm platziert werden. Dieser Trakt soll in einer zweiten Etappe abgerissen und durch Wohnungen ersetzt werden (siehe Programm Kap. 1.4.4).

2.5 BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN

2.5.1 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.

Gemäss Grundkonzept sind fünf Vollgeschosse vorgesehen. Ein Attikageschoss ist als Option erlaubt, wobei das vorgegebene Raumprogramm in den übrigen Geschossen abgebildet sein muss.

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 m² Nettofläche 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.

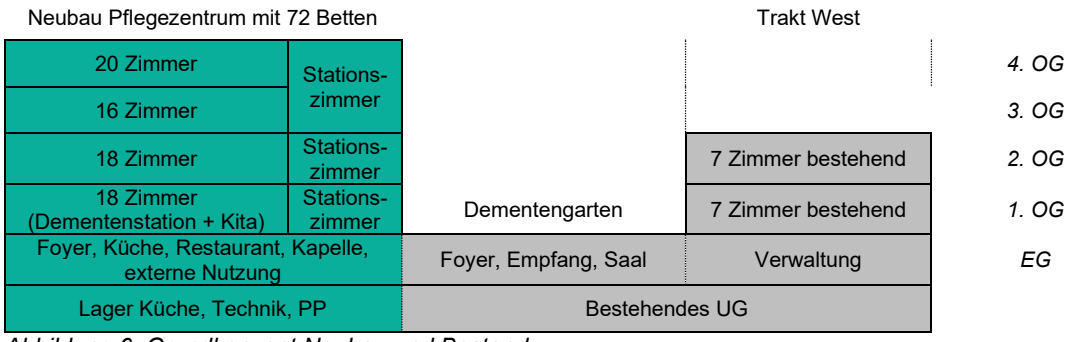


Abbildung 6: Grundkonzept Neubau und Bestand

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 Nettonutzfläche (NNF) von rund 4’250 m² 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 wurde deshalb eine Realisierung des Neubaus in zwei Etappen vorgeschlagen.

Die Projektvorschläge Stand Zwischenbesprechung haben gezeigt, dass ein Neubau ohne Provisorium möglich ist. An diesem Grundsatz wird festgehalten. Bei der Planung vom Neubau soll jedoch berücksichtigt werden, dass die Beeinträchtigung der Bewohnenden – insbesondere vom Haus Mattli - während der Bauzeit möglichst geringgehalten werden.

Im Programm wird festgehalten, dass kein Provisorium gebaut werden soll (siehe «Nicht-Projektziele» und Machbarkeitsstudie).

Die Realisierung kann in einer oder in zwei Etappen erfolgen: Die Zwischenbesprechung hat gezeigt, dass beide Varianten möglich sind. Die Etappierung ist zulässig, sofern sie betrieblich und baulich sinnvoll begründet werden kann. Schnittstellen sind dabei auf ein Minimum zu reduzieren.

Im Vordergrund steht die Qualität des Endergebnisses. Ziel ist eine Realisierung in einer Etappe. Falls die Architektinnen und Architekten zum Schluss kommen, dass zwei Etappen deutlich besser sind, sind die daraus resultierenden Mehrkosten nachvollziehbar nachzuweisen und innerhalb des Kostendachs abzubilden. Im Gegenzug muss das Projekt in betrieblicher Hinsicht, insbesondere bei den laufenden Kosten über die nächsten Jahre, höhere Qualitäten aufweisen, um Mindereinnahmen durch einen späteren Bezug auszugleichen (Einnahmen pro Jahr / pro Zimmer = CHF 90'000).

Organisation Betrieb während Bauzeit:

Unabhängig der Etappierung muss in der Schlussabgabe aufgezeigt werden, wie der Betrieb vom Hauptgebäude sowie vom Haus Mattli während der Realisierung funktionieren kann.

Wird der Eingangsbereich neugestaltet, ist im Rahmen der Schlussabgabe nachzuweisen, wie der Bestand während der Bauzeit erschlossen wird. Dazu kann der Bearbeitungsperimeter erweitert werden.

Während der Bauzeit müssen zudem für den Betrieb eine mindestens Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Zweiräder auf dem Areal verfügbar sein. Es ist aufzuzeigen, wie dies während der Bauzeit gewährleistet werden kann.

Auch das Restaurant soll während der Umbauzeit in Betrieb bleiben. Kurzzeitig (jedoch nicht während gesamter Bauphase) kann auf den Rigi- und Panoramasaal ausgewichen werden.

2.5.2 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 2.8) zu berücksichtigen.

Um diese Vorgaben einzuhalten, ist von Anfang an, vom Konzept bis zur Materialisierung, die Ökonomie als integrales Element des Entwurfes zu berücksichtigen.

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.

2.5.3 Optimale Betriebsabläufe

Die architektonische Konzeption des Betagtenzentrums soll optimale betriebliche Abläufe unterstützen und eine hohe Aufenthaltsqualität und barrierefreie Bewegungsmöglichkeit 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.

2.5.4 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 (sozialräumliche Architektur / social spatial design). 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.

2.5.5 Philosophie Hotellerie / Gastronomie

Im Erdgeschoss sollen ein zentrales Restaurant und zentrale Säle für grosse, gemeinsame Veranstaltungen realisiert werden. Die zentrale Infrastruktur soll ein Ort der Begegnung sein.

Das Restaurant soll auch nach aussen sichtbar sein und externe Gäste und Drittpersonen anziehen. Das Restaurant soll gut zugänglich sein und sowohl den Bewohnenden, dem Personal, den Besuchenden, den Bewohnenden des „Wohnens mit Assistenz“ und zahlreichen Gästen und Drittpersonen dienen.

2.6 BAULICHE ANFORDERUNGEN

2.6.1 Städte- und Ortsbau

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

2.6.2 Konstruktion und Bauweise

Es wird eine solide, flexible Bauweise geplant, welche für veränderte Bedürfnisse möglichst einfach angepasst werden kann.

2.6.3 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.

2.6.4 Wohnlichkeit und Innenausbau

Ein besonderes Augenmerk ist dem Aspekt der Wohnlichkeit und des Innenausbaus 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, Kontrast, Orientierung (Signaletik), Beleuchtung und Möblierung spielen diesbezüglich eine wichtige Rolle.

2.6.5 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.

2.6.6 Erschliessung im Gebäude

Um optimale Betriebsabläufe sicher zu stellen, ist im Zentrum der Pflegegruppen eine vertikale Erschliessung mit zwei Bettenaufzügen vorzusehen.

Bei den beiden zentralen Bettenaufzügen soll ein einladendes Haupttreppenhaus so angeordnet werden, dass das Treppensteigen attraktiv ist (Tageslicht).

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

2.6.7 Aussenraum und Umgebung

Es ist eine attraktive Gestaltung der Aussenräume sowie eine hochwertige Umgebungsgestaltung zu erreichen. Um einen offenen, für (teilweise gehbehinderte) 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.

2.6.8 Äussere Erschliessung und Parkierung

Mindestens 40 Parkplätze für Personenwagen sowie 30 Abstellplätze für Zweiräder müssen auch während der Bauzeit auf dem Areal der BZE vorhanden sein. Eine höhere Anzahl ist betrieblich vorteilhaft.

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze nach den Neubau wurden im Programm sowie im Rahmen der Zwischenkritik wie folgt definiert und richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen und der VSS-Norm):

Abstellplätze für Personenwagen
Total 70 Parkplätze

Abstellplätze für Zweiräder
Total 42 Velo-PP langzeit / 18 Velo-PP kurzzeit

Abstellplätze für Motorräder
6 Motorrad-PP

Eine Entflechtung der Verkehrsströme ist anzustreben.

Fuss- und Langsamverkehr sowie motorisierte Zufahrten für Besucher und Mitarbeitende sind möglichst konsequent zu trennen oder über eine entsprechende gestalterische Führung klar zu organisieren.

Dabei ist die Hindernisfreiheit durchgängig zu gewährleisten. Die Wegeführung ist klar, direkt und verständlich auszubilden und soll eine intuitive Orientierung innerhalb der Gesamtanlage ermöglichen.

2.6.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehende Anlieferung im Bereich Untergeschoss Altbau West und Neubau Mattli. Es besteht ein Betriebliches Konzept, welches für den Studienauftrag als Grundlage dient.

2.6.10 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. Auch für diesen Bereich wurden im Betrieblichen Konzept Vorgaben definiert.

2.6.11 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.

2.6.12 Brandschutz

Es gelten die Vorschriften gemäss VKF. Das Projekt muss den zum Bewilligungszeitpunkt geltenden Brandschutzvorgaben (mutmasslich BSV 2026) entsprechen.

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.

2.6.13 Lärmschutz

Die Orientierung von Wohn- und Schlafräumen Richtung Haldenstrasse richten sich nach den Lärmschutzvorschriften (Achtung: Messung bei offenem Fenster). Auf Grund der aktuellen Lärmdaten ergeben sich für die anstehende Planung keine zwingend erforderlichen Lärmschutzmassnahmen, da überall und für alle Lärmarten die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können.

2.6.14 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.

2.7 RAUMPROGRAMM

Das Raumprogramm wurde von der Geschäftsleitung unter Einbezug von Spezialisten erstellt und vom Verwaltungsrat der BZE AG genehmigt.

Das Raumprogramm ist verbindlich. Alle vorgegebenen Räume sind im Perimeter einzuplanen. Kleine Abweichungen bei den Flächen sind möglich, müssen jedoch durch Qualität / Nutzbarkeit kompensiert werden.

2.8 BAUKOSTEN

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

3. ORGANISATION UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

3.1 PROJEKTORGANISATION & -PLANUNG

3.1.1 Veranstalterin / Auftraggeberin

Betagtenzentren Emmen AG
Kirchfeldstrasse 23
6032 Emmen

vertreten durch: Nadja Rohrer, CEO

3.1.2 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

3.2 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 1.3 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)
- Mit dem Verfahren werden die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 7 neues BZR, Abs. 3 und 4 erfüllt

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.

3.3 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):

- Bob Gysin Partner AG mit parbat Landschaftsarchitektur GmbH
- Fiechter & Salzmann Architekten GmbH mit Lars Ruge Landschaften GmbH
- kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH mit Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG
- MSA Meletta Strebel Architekten AG mit Uniola AG
- Sergison Bates Architekten GmbH mit Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH
- Nachwuchs: atelier ORA - Orti Riscassi Architekten GmbH mit BÖE GmbH (BÖE studio)

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

Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachplanern ist den Teilnehmenden freigestellt.

3.4 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:

3.4.1 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 BZE AG (1. Ersatz)
- Dana Wichert, GL, Leiterin Bereich Hotellerie BZE AG
- Peter Glanzmann, GL, Leitung Bereich Finanzen, Administration und ICT BZE AG

Experten (konsultativ, ohne Stimmrecht)
- Wirtschaftlichkeit: Bruno Wegmüller, Architekt FH, Bauökonom AEC; exact Kostenplanung AG
- Baurecht: Thomas Furrer, Leiter Departement Planung und Hochbau Gemeinde Emmen
- weitere Personen nach Bedarf

Verfahrensorganisation (ohne Stimmrecht)
- Silvia Schmidli; WELCOME Immobilien AG, Emmenbrücke

3.4.2 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 (Vorprüfung):

- Baukosten / Wirtschaftlichkeit: Simon Hari, Bauingenieur BSc BFH, Bauökonom AEC; exact Kostenplanung AG
- Statik / Tragwerk / Grundbau / Erdbebensicherheit: Raphael Fischer, dipl. Bauingenieur FH; PlanQuadrat AG
- Brandschutz: Josef Willimann, eidg. dipl. Brandschutzexperte VKF, willimann info Atelier für Brandschutz AG
- Lärmschutz: Thomas Minder, Dipl. Ing. FH, dipl. Akustiker SGA; SINUS AG
- Haustechnik / Energie: Jürg Sieber; Imboden Solista AG
- Baurecht: Gemeinde Emmen
- Verkehr / motorisierte Erschliessung / Parkierung: David Lehmann, BSc FHO in Raumplanung, CAS Stadtraum Strasse; Emch+Berger WSB AG
- Nachhaltigkeit: Reto Zeindler; WELCOME Immobilien AG
- Hindernisfreies Bauen: Barbara Heis, Fachstelle Hindernisfrei Bauen Luzern
- Gastroplanung: Daniel Mengelt, planbar ag
- Gerontologie: Dr. phil. Stefanie Becker

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

3.5 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.

3.6 HONORAR

3.6.1 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 Startsitzung), 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.

3.6.2 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.

3.7 DIVERSES

3.7.1 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).

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.

3.7.2 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.

3.7.3 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).

4. VERFAHRENSABLAUF

4.1 TERMINPLANUNG

Phase I: Konkurrenzverfahren		
Vorbereitung		
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)
Präqualifikationsverfahren (öffentliche Submission)		
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

Konkurrenzverfahren (Studienauftrag nach SIA 143)		
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	PL / BG	Schlussbeurteilung
9. Sept. 2026	VR	Kenntnisnahme Siegerprojekt
14. Okt. 2026		Bekanntgabe Empfehlung Veröffentlichung des Schlussberichts / Ausstellung
15. Okt. 2026		Öffentliche Ausstellung
Dez. 2026	VR	Freigabe Phase II: Vor- und Bauprojekt inkl. Planungskredit (Phase 31-32)

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

4.2 MEILEINSTEINE WEITERES VORGEHEN

Phase II: Vor- und Bauprojekt (inkl. Baubewilligungsverfahren)		
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)
Phase III: Ausführungsplanung inkl. Ausschreibung / Submission		
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
Phase IV: Realisierung 1. Bauetappe		
Jan. 2029	Arch.	Baustart 1. Etappe (19 Monate)
Aug. 2030	GL	Bezug 1. Etappe
Phase V: Realisierung 2. Bauetappe (inkl. Abbruch)		
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

5. ZWISCHENBESPRECHUNG

Die Zwischenbesprechung erfolgte mit jedem Team (Architektur und Landschaftsarchitektur) einzeln anhand der abgegebenen Plan- und Modellunterlagen, während 45 Minuten.

Bei der Zwischenbesprechung waren alle stimmberechtigten Mitglieder vom Beurteilungsgremium sowie Ersatz anwesend.

Die Zwischenbesprechung erfolgte im Sinne einer qualitätssichernden, dialogischen Zwischenkritik. Die Zwischenbesprechung umfasste insbesondere die Themenfelder:

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

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

Nach der Zwischenbesprechung erhielt jedes Team eine schriftliche Rückmeldung des Beurteilumgsgremiums mit einer Würdigung des Projekts und Hinweisen zur weiteren Bearbeitung.

6. SCHLUSSBEURTEILUNG

Die Schlussbeurteilung / Jurierung erfolgte am Freitag, 04. September 2026 anhand der eingereichten Planunterlagen sowie Modellen.

6.1 TEILNEHMENDE

Fachjury (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

Sachjury (stimmberechtigt):
- Richard Kolly, Delegierter des Verwaltungsrates BZE AG
- Nadja Rohrer, CEO BZE AG
- Beat Niederberger, Gemeinderat Soziales und Gesellschaft

Weitere Sachexperten – nur punktuell anwesend (Ersatz)
- Peter Glanzmann, GL, Leitung Bereich Finanzen, Administration und ICT BZE AG (Ersatz)

Experten (konsultativ, ohne Stimmrecht)
- Baurecht: Thomas Furrer, Leiter Departement Planung und Hochbau, Gemeinde Emmen
- Wirtschaftlichkeit: Simon Hari, Bauingenieur BSc BFH, Bauökonom AEC; exact Kostenplanung AG (nur Punktuell anwesend)
- Übrige Experten werden im Rahmen der Vorprüfung konsultiert und waren nicht bei der Schlussbeurteilung anwesend.

Verfahrensorganisation (nicht stimmberechtigt):
- Silvia Schmidli, CAS Areal- und Immobilienprojektentwicklung; WELCOME Immobilien AG, Emmenbrücke

6.2 EINGEGANGENE PROJEKTE

Alle Teilnehmenden Teams haben termingerecht ein Projekt eingereicht.

(in alphabetischer Reihenfolge)

- Bob Gysin Partner AG
  mit parbat Landschaftsarchitektur GmbH
  Projektname: DIHEI

- Fiechter & Salzmann Architekten GmbH
  mit Lars Ruge Landschaften GmbH:
  Projektname: Ersatzneubau Haus Mattli

- kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH
  mit Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG
  Projektname: TINA

- MSA Meletta Strebel Architekten AG
  mit Uniola AG
  Projektname: Liechthölzli

- Sergison Bates Architekten GmbH
  mit Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH
  Projektname: Ein Haus in der Stadt

- atelier ORA - Orti Riscassi Architekten GmbH
  mit BÖE GmbH (BÖE studio)
  Projektname: Room with a view

6.3 VORPRÜFUNG

Die Verfahrensorganisation WELCOME Immobilien AG hat dem Beurteilungsgremium einen neutralen, kriterienbasierten Vorprüfungsbericht als Beurteilungsgrundlage vorgelegt.

Der Vorprüfungsbericht wurde vom Beurteilungsgremium positiv zur Kenntnis genommen und alle Projekte zur Beurteilung zugelassen.

Die unter 3.4.2 erwähnten Expert:innen haben die Lösungsvorschläge unter der Führung der Verfahrensorganisation hinsichtlich folgender Themen vorgeprüft:

- Einhaltung der formellen Programmbestimmungen
- Einhaltung der Rahmenbedingungen bezüglich Perimeter und Realisation (z.B. zu Etappierungen; Vorgehensweisen u.a)
- Erfüllung der Anforderungen bezüglich Funktionalität und Betrieb (inkl. Flächenvergleich)

- Einhaltung der Vorgaben bezüglich Baurecht, Brandschutz und Lärm-/ Schallschutz (Bewilligungsfähigkeit)
- die Auflistung ist nicht zwingend abschliessend.

Die Vorprüfungsergebnisse sind soweit erforderlich in die Beurteilung der Projekte eingeflossen.

6.3.1 Formale Prüfung

Die formale Vorprüfung durch WELCOME Immobilien AG hat keine massgeblichen Verstösse gegen die formalen Vorgaben Programm ergeben.

6.3.2 Rahmenbedingungen

Die Vorprüfung erfolgte durch Silvia Schmidli, WELCOME Immobilien AG. Beurteilt wurden insbesondere Perimeter, Etappierung und die Vermeidung eines Provisoriums.

Alle Projekte können ohne Provisorium für das Haus Mattli realisiert werden und halten den vorgegebenen Perimeter ein. Die Nähe zum bestehenden Haus Mattli, die Eingriffe in den Bestand sowie die Beeinträchtigung des laufenden Betriebs unterscheiden sich je nach Projekt und wurden bei der weiteren Beurteilung berücksichtigt.

6.3.3 Baurecht

Die Einschätzung erfolgte durch Thomas Furrer und Urs Gasser, Departement Planung und Hochbau, Gemeinde Emmen

Bei mehreren Projekten bestehen Klärungsbedarf bezüglich Wald-, Gewässer- und Grenzabständen. Insbesondere die Überbauung des eingedolten Gewässers beim Projekt «TINA» sowie einzelne Unterschreitungen von Wald- und Grenzabständen sind zu prüfen.

Die bestehende Zufahrt innerhalb des Waldabstands ist bei allen Projekten durch die heutigen Rahmenbedingungen begründet. Eine abschliessende Beurteilung setzt die Abstimmung mit den zuständigen kantonalen Fachstellen voraus.

6.3.4 Raumprogramm / Funktionalität

Die Vorprüfung erfolgte durch Silvia Schmidli, WELCOME Immobilien AG sowie die Betriebsleitung BZE AG.

Die meisten Abweichungen vom Raumprogramm sind im Rahmen einer Überarbeitung korrigierbar. Bei einzelnen Projekten bestehen jedoch relevante Defizite bei Nutzflächen, Erschliessung oder betrieblicher Organisation.

6.3.5 Baukosten / Wirtschaftlichkeit

Die Berechnungen erfolgten durch Simon Hari, exact Kostenplanung AG.

Alle Projekte können gemäss Vorprüfung innerhalb des vorgegebenen Kostendachs realisiert werden. Die errechneten Erstellungskosten liegen – einschliesslich der Korrektur fehlender Flächen – zwischen rund CHF 34.9 und 38.0 Mio.

Die Unterschiede bei Flächen, Gebäudevolumen und Gebäudehülle wirken sich auf die Erstellungskosten sowie die Betriebs- und Lebenszykluskosten aus. Die Lebenszykluskosten über 40 Jahre liegen zwischen rund CHF 89.1 und 101.1 Mio.

6.3.6 Brandschutz

Die Vorprüfung erfolgte durch Josef Willimann, willimann.info Atelier für Brandschutz AG

Die Projekte sind aus brandschutztechnischer Sicht grundsätzlich bewilligungsfähig. Bei einzelnen Projekten bestehen noch kleinere Anpassungs- und Konkretisierungsbedarfe. Das Projekt «DIHEI» weist interessante Ansätze auf, die für eine abschliessende Beurteilung weiter auszuarbeiten sind.

6.3.7 Lärmschutz

Die Vorprüfung erfolgte durch Thomas Minder, Sinus AG

Alle Projekte sind aus lärmrechtlicher Sicht grundsätzlich bewilligungsfähig. Die massgebenden Grenzwerte können eingehalten werden. Die Unterschiede zwischen den Projekten sind gering und betreffen insbesondere die Ausrichtung der Zimmer und die Anordnung der Einstellhalleneinfahrten.

6.3.8 Statik / Tragwerk / Grundbau / Erdbebensichereheit

Die Vorprüfung erfolgte durch Raphael Fischer, dipl. Bauingenieur FH; PlanQuadrat AG.

Alle Projekte sind grundsätzlich realisierbar, unterscheiden sich jedoch hinsichtlich Tragwerkskonzept, Eingriffen in den Bestand, Baugrube und Erdbebenaussteifung.

Die ausgewogensten Lösungen zeigen «Ersatzneubau Haus Mattli», «Ein Haus in der Stadt» und «DIHEI». Bei «TINA» und «Room with a View» bestehen erhöhte konzeptionelle Risiken. «Liechthölzli» weist insbesondere anspruchsvolle Schnittstellen zum Bestand auf.

Die relevanten Punkte sind in der weiteren Bearbeitung insbesondere hinsichtlich Erdbebenaussteifung, Bestandsschnittstellen, Baugrube und Fundation zu vertiefen.

6.3.9 Haustechnik / Energie

Die Vorprüfung erfolgte durch Jürg Sieber, dipl. Bauingenieur FH; Imboden Solista AG.

Die sechs Projekte liegen hinsichtlich Gebäudetechnik insgesamt nahe beieinander. Die Konzepte unterscheiden sich insbesondere bezüglich Energieerzeugung, Lüftung, Technikflächen und Zugänglichkeit der Installationen.

«Room with a View» und «Ein Haus in der Stadt» weisen die am weitesten ausgearbeiteten Konzepte auf. Bei den übrigen Projekten bestehen unterschiedliche Punkte, die in der weiteren Bearbeitung zu konkretisieren sind.

Übergreifend sind insbesondere Warmwasser, Dachentwässerung, Abwärmenutzung sowie die Medien-Schnittstellen zwischen Bestand und Neubau weiter zu bearbeiten.

6.3.10 Nachhaltigkeit

Die Vorprüfung erfolgte durch Reto Zeindler, CAS Nachhaltiges Bauen; WELCOME Immobilien AG.

Die Projekte erreichen insgesamt ein vergleichbares Nachhaltigkeitsniveau. Grundlage bildete der Pre-Check SNBS 2023.1 Hochbau.

6.3.11 Verkehr / motorisierte Erschliessung / Parkierung

Die Vorprüfung erfolgte durch David Lehmann, BSc FHO in Raumplanung, CAS Stadtraum Strasse; Emch+Berger WSB AG.

Die Projekte unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich Vorfahrt, Aussenparkierung und Lage der Tiefgarageneinfahrt. Bei den meisten Projekten liegt die Tiefgarageneinfahrt im Bereich der bestehenden Anlieferung, wodurch potenzielle Nutzungskonflikte entstehen.

Das Projekt MSA weist durch die Erschliessung der Tiefgarage über die Haldenstrasse die geringsten Konflikte mit der bestehenden Anlieferung auf.

6.3.12 Hindernisfreiheit

Die Vorprüfung erfolgte durch Barbara Heis, Fachstelle HINDERNISFREI BAUEN LUZERN

MSA und Sergison Bates weisen aus Sicht der Hindernisfreiheit die überzeugendsten Lösungen auf. Bei mehreren Projekten bestehen noch korrigierbare Defizite, insbesondere bei den Gangbreiten. Das Projekt BGP weist diesbezüglich den grössten Anpassungsbedarf auf.

Für die weitere Bearbeitung sind insbesondere ein rollstuhlgerechter Kombiraum sowie die demenzsensible Gestaltung von Innen- und Aussenräumen zu berücksichtigen.

6.3.13 Gastronomie

Die Vorprüfung erfolgte durch Daniel Mengelt, planbar AG

Alle Projekte zeigen grundsätzlich gute Ansätze für die komplexen betrieblichen Anforderungen der Gastronomie. Keines der Projekte erfüllt sämtliche Anforderungen vollständig.

Für die weitere Bearbeitung sind insbesondere die zentrale Produktionsküche, die Logistik und Anlieferung, die Speisen- und Geschirrverteilung sowie das öffentliche Restaurant weiter zu konkretisieren. Das grösste Potenzial in Bezug auf die Gastronomie zeigen die Projekte MSA, BGP, Atelier Ora und kathrinsimmen.

6.3.14 Gerontologie

Die Vorprüfung erfolgte durch Stefanie Becker, Gerontologin

MSA und Atelier Ora weisen aus gerontologischer Sicht die stärksten Lösungen auf, jedoch mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Fiechter & Salzmann und TINA verfügen über gute Grundlagen und entsprechendes Optimierungspotenzial.

Für die weitere Projektbearbeitung sind insbesondere Demenzsensibilität, Multimorbidität, sensorische Einschränkungen, Palliative Care sowie die Balance zwischen Selbstständigkeit, Sicherheit und Pflegeunterstützung weiter zu vertiefen.

6.4 BEURTEILUNG DER PROJEKTE

Nach der Präsentation der formalen Vorprüfung und Zulassung aller Projekte zur Beurteilung wurden die sechs Lösungsvorschläge durch das Beurteilungsgremium zunächst gemeinsam besichtigt. Die Fachjuroren erläuterten dabei die wesentlichen Erkenntnisse aus ihren jeweiligen Fachbereichen.

In einem ersten Orientierungsdurchgang wurden die Projekte durch die Fachjuroren dem Gremium vorgestellt, dabei lag der Fokus auf ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualität, des Umgangs mit dem Bestand, der Freiraumgestaltung sowie der konstruktiven und technischen Aspekte. In einem zweiten Durchgang erläuterten die Sachjuroren die Qualitäten und Schwierigkeiten in Bezug auf die betriebliche und funktionale Organisation.

Anschliessend wurden die Erkenntnisse aus der Vorprüfung in die Diskussion einbezogen.

Darauf basierend wurden in mehreren Wertungsrundgängen alle Projekte diskutiert und nach den definierten Kriterien beurteilt.

Aufgrund der Diskussionen wurden in mehreren Runden Projekte gegenübergestellt und ausgeschieden. Anschliessend erfolgte eine vertiefte Gegenüberstellung der verbleibenden zwei Projekten. Vor dem abschliessenden Entscheid erfolgte die wirtschaftliche Beurteilung.

In der abschliessenden Wertungsrunde wurden die beiden verbleibenden Projekte nochmals umfassend hinsichtlich ihrer jeweiligen Qualitäten und Defizite verglichen. Dabei wurden insbesondere die Gesamtqualität, die betriebliche und räumliche Eignung, die Einbindung in den Bestand sowie die langfristige Entwicklungsfähigkeit berücksichtigt.

Nach umfassender Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile empfiehlt das Beurteilungsgremium das Projekt **«DIHEI» von Bob Gysin Partner AG mit parbat Landschaftsarchitektur GmbH** einstimmig zur Weiterbearbeitung.

Aufgrund des Verfahrensverlaufs und der unterschiedlichen Qualitäten der Projekte verzichtet das Beurteilungsgremium auf eine Rangierung der weiteren Eingaben.

6.5 ENTSCHEID / EMPFEHLUNG ZUR WEITERBEARBEITUNG

Auf Basis dieses einstimmigen Entscheids und der entsprechenden Empfehlung zur Weiterbearbeitung hat der Verwaltungstrat der BZE AG an der Sitzung vom 09.09.2026 als Auftraggeberin beschlossen, der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen. **Der Projektvorschlag vom Team Bob Gysin Partner AG mit parbat Landschaftsarchitektur GmbH soll weiterbearbeitet werden.**

Auf eine Rangierung der weiteren Projekte wird verzichtet.

Die Beschreibung der einzelnen Projekte folgt unter Kapitel 7.

6.6 BEKANNTMACHUNG DER ERGEBNISSE

Das Resultat des Verfahrens wurde den beteiligten Büros am 11. September 2026 per Telefon / Mail mitgeteilt. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden nach dem Entscheid zugestellt.

Die Resultate des Verfahrens, unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser, werden am 14. + 15. Oktober 2026 ausgestellt. Alle Teilnehmenden haben eine Einladung zur Ausstellung erhalten. Anlässlich der Ausstellung erfolgt auch die Abgabe/Veröffentlichung des Schlussberichts. In der Woche vor der Ausstellung werden die Bewohnenden und deren Angehörigen, die Mitarbeitenden sowie die lokalen Medien durch die BZE AG informiert. Bis zur Ausstellung sind die Teams angehalten, auf jegliche Publikation / Veröffentlichung zu verzichten.

7. PROJEKTE

7.1 PROJEKT A: BOB GYSIN PARTNER AG MIT PARBAT LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH

Architektur (GL)	Bob Gysin Partner AG
Landschaftsarchitektur	parbat Landschaftsarchitektur GmbH
Bauingenieur	B3 Kolb AG
Bauphysik / Nachhaltigkeit	EK Energiekonzepte AG

7.1.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung

«DIHEI» überzeugt als sorgfältig entwickelter Beitrag zur Erneuerung des Betagtenzentrums Alp. Der Entwurf verbindet eine klare Setzung im Bestand, hohe Wohnqualität, gut organisierte Betriebsabläufe und einen umfassenden Nachhaltigkeitsansatz. Der Neubau versteht sich nicht als abgeschlossene Pflegeinstitution, sondern als würdevoller Lebensort für Bewohnende, als funktionaler Arbeitsort und als offenes Haus für Angehörige und Quartier.

Städtebau, Siedlung, Aussenraum

Der Neubau ergänzt die bestehende Anlage zu einem stimmigen Ensemble und schafft gut gefasste Aussenräume. Seine Position stärkt die Beziehung zwischen Bestand und Erweiterung, verbessert die Orientierung auf dem Areal und eröffnet eine tragfähige Perspektive für dessen Weiterentwicklung.

Der Eingangsbereich ist klar erkennbar und als angemessener Ankunftsort ausgebildet. Fusswege, Vorfahrt und betriebliche Zufahrt sind grundsätzlich nachvollziehbar gegliedert.

Die Freiraumkonzeption basiert auf der übergeordneten Idee, die Aussenräume aus dem Kontext heraus weiterzuentwickeln. Diese Idee wird überzeugend umgesetzt. Die räumliche und funktionale Zuordnung der verschiedenen Aussenräume ist klar nachvollziehbar: Der Erschliessungshof an der Haldenstrasse bildet zusammen mit dem Haupteingang den adressbildenden Auftakt. Der grüne Park knüpft an den bestehenden Schooswald an und ergänzt das Restaurant um einen attraktiven Aussenraum. Und die innenliegenden Freiräume, die Dachterrasse und die Gartenhöfe werden als gestaffelte Freiraumabfolge weitergeführt und durch den Aussenraum der Demenzabteilung ergänzt. Es entsteht ein Freiraumsystem mit unterschiedlichen Atmosphären und Nutzungsangeboten, welches auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität einen unmittelbaren Bezug zur Natur ermöglicht. Die Gestaltung vermittelt überzeugend zwischen den öffentlichen, gemeinschaftlich genutzten und geschützteren Bereichen des Betagten-

zentrums. Besonders hervorzuheben ist die Weiterführung des Grüngürtels. Sie verbindet Neubau, Bestandsbauten und Umgebung zu einer zusammenhängenden Grünanlage mit hoher Eigenständigkeit.

Architektonisches Konzept

Die Architektur entwickelt eine ruhige, übersichtliche und wohnliche Atmosphäre. Im Erdgeschoss bündeln sich Empfang, Gastronomie, Dienstleistungen und gemeinschaftliche Nutzungen zu einer gut orientierbaren Mitte. Das Restaurant mit eigenem Zugang und Aussenbezug stärkt die Öffnung des Hauses zum Quartier.

Die Wohngeschosse sind klar organisiert. Ruhig gelegene Zimmer werden durch zentral angeordnete Gemeinschaftsbereiche ergänzt. Tageslicht, Ausblicke und unterschiedlich nutzbare Aufenthaltsorte verleihen den Erschliessungsbereichen eine hohe räumliche Qualität. Das Projekt schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozialer Teilhabe und Privatsphäre und berücksichtigt die Bedürfnisse von Personen mit eingeschränkter Mobilität oder kognitiven Beeinträchtigungen in überzeugender Weise.

Die Integration der Kindertagesstätte ist ein zusätzlicher Gewinn. Sie ermöglicht natürliche Begegnungen zwischen den Generationen und verankert das Betagtenzentrum stärker im Alltag des Quartiers.

Material und Konstruktion

Das Trag- und Ausbaukonzept ist klar strukturiert und auf Dauerhaftigkeit sowie Veränderbarkeit ausgerichtet. Die Trennung von Konstruktion, Technik und Ausbau erlaubt spätere Anpassungen mit begrenztem Aufwand. Das regelmässige Tragwerk schafft flexibel nutzbare Geschossflächen und unterstützt künftige Umorganisationen. Die Kombination von vorgefertigten Betonbauteilen, Holz-Beton-Verbunddecken und gedämmten Holzfassadenelementen verbindet Robustheit, Materialeffizienz und eine warme architektonische Ausstrahlung. Die Vorfertigung begünstigt einen präzisen Bauablauf, eine gute Ausführungsqualität und eine wirtschaftliche Umsetzung.

Funktionalität und Wirtschaftlichkeit

Die betriebliche Organisation ist insgesamt schlüssig. Pflege, Gastronomie, Spitex, Logistik und Gebäudebetrieb sind sinnvoll miteinander verbunden; die Anbindung an die bestehende Infrastruktur schafft Synergien und kurze Wege. Die kompakte Bauweise, wiederkehrende Bauteile und der hohe Vorfertigungsgrad bilden eine tragfähige Grundlage für einen effizienten Bau und einen wirtschaftlichen Betrieb. Die vorgesehene Umsetzung bei laufendem Betrieb ist in diesem Beitrag glaubhaft.

Für die Weiterbearbeitung empfiehlt das Beurteilungsgremium, die Organisation der Anlieferung und der Tiefgaragenzufahrt nochmals zu präzisieren. Eine sorgfältigere Abstimmung dieser Bereiche kann den Betriebsablauf und die Qualität des Ankunftsbereichs zusätzlich verbessern. Auch einzelne, eher knapp dimensionierte Erschliessungsflächen sind im Hinblick auf Pflegeabläufe, Begegnungen und den Einsatz von Mobilitätshilfen weiterzuentwickeln. Diese Punkte sind als gezielte Hinweise für die nächste Projektphase zu verstehen und beeinträchtigen die grundsätzliche Qualität des Beitrags nicht.

Nachhaltigkeit

Das Nachhaltigkeitskonzept ist überzeugend in Architektur, Konstruktion und Freiraum integriert. Die kompakte Gebäudekonzeption, eine leistungsfähige Hülle, wirksamer Sonnenschutz und thermische Speichermasse senken den Energiebedarf. Tageslicht, natürliche Lüftungsmöglichkeiten und eine zurückhaltend organisierte Gebäudetechnik fördern ein angenehmes und wartungsfreundliches Raumklima.

Ressourcenschonende Materialien, vorgefertigte Bauteile und eine konstruktive Systemtrennung reduzieren die Umweltbelastung und erleichtern Unterhalt, Umbau sowie spätere Wiederverwendung. Gemeinsam mit der klimaangepassten Freiraumgestaltung entsteht ein langlebiges und robustes Gesamtsystem.

Baukultureller Wert, Gesamtwirkung

«DIHEI» ist ein überzeugender Wettbewerbsbeitrag, weil er die anspruchsvolle Aufgabe nicht auf die Erstellung eines funktionierenden Neubaus reduziert. Das Projekt versteht das Betagtenzentrum als Lebensort, als Teil des Quartiers und als langfristig anpassungsfähige Infrastruktur. Es entwickelt eine Architektur, die dem Alltag der Menschen dient und zugleich dem Areal eine neue, eigenständige Identität verleiht.

Die besondere Qualität liegt in der Verbindung von sorgfältiger städtebaulicher Einordnung, differenzierten Grünräumen, wohnlicher Architektur und effizienter Betriebsorganisation. Der Neubau schafft eine klare Mitte, stärkt die Verbindung zum Bestand und ergänzt das Areal durch eine grosszügige, zusammenhängende Grünanlage. Innen und aussen entstehen Orte, die sowohl Begegnung als auch Ruhe zulassen und damit den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer gerecht werden.

Mit seiner flexiblen Tragstruktur, der robusten Materialisierung, der ressourcenbewussten Gebäudekonzeption und der wirtschaftlich plausiblen Umsetzung bietet das Projekt eine tragfähige Antwort auf die zukünftigen Anforderungen an das Betagtenzentrum Alp. «DIHEI» verbindet betriebliche Vernunft mit räumlicher Würde und schafft die Voraussetzung für ein Haus, das über viele Jahre hinweg als vertrauter, offener und qualitätsvoller Ort des Wohnens, Betreuens und Begegnens bestehen kann.

7.1.2 Betriebliche Würdigung

Das Projekt gefällt insgesamt und weist eine hohe Aufenthaltsqualität mit viel Licht auf. Das Mattli ist bis zum Ende des Neubaus gut nutzbar, und Landschaft sowie Aussenraum werden gut einbezogen. Das Projekt ist umsetzbar, weist jedoch aktuell in einzelnen Bereichen funktionale Optimierungspotenziale auf, welche im Rahmen einer Überarbeitung gut weiterentwickelt werden können. Bei der Logistik sind Anlieferung, Einfahrt und Wendemanöver noch zu optimieren; zudem sind die Lüftung und die Logistik im Untergeschoss unter Berücksichtigung des Bestands weiter zu konkretisieren. Der Aufenthaltsbereich für WG und Kita bietet noch Entwicklungspotenzial, während der Demenz-/Kita-Garten als schön beurteilt wird. In den Pflegeabteilungen ist die Organisation des Essraums zu prüfen, die Aufenthaltszonen können weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig ist die gute natürliche Belichtung in den verschiedenen Bereichen positiv hervorzuheben. Das Restaurant wird als schön beurteilt, die Anordnung von Restaurant, Küche und Bankett ist optimal, und der bestehende Empfang kann genutzt werden. Die Lage des Neubaus ist für die weitere Nutzung des Bestands ideal und zentral. Die verschiedenen Aussenräume sowie Neu- und Bestandsbau sind schön miteinander verbunden; der Eingang ist hinsichtlich der verschiedenen Bewegungsströme noch etwas zu entflechten. Insgesamt besteht ein überzeugendes und solides Grundgerüst mit guten betrieblichen Voraussetzungen und Möglichkeiten zur Optimierung.

7.1.3 Projektpläne und Bilder

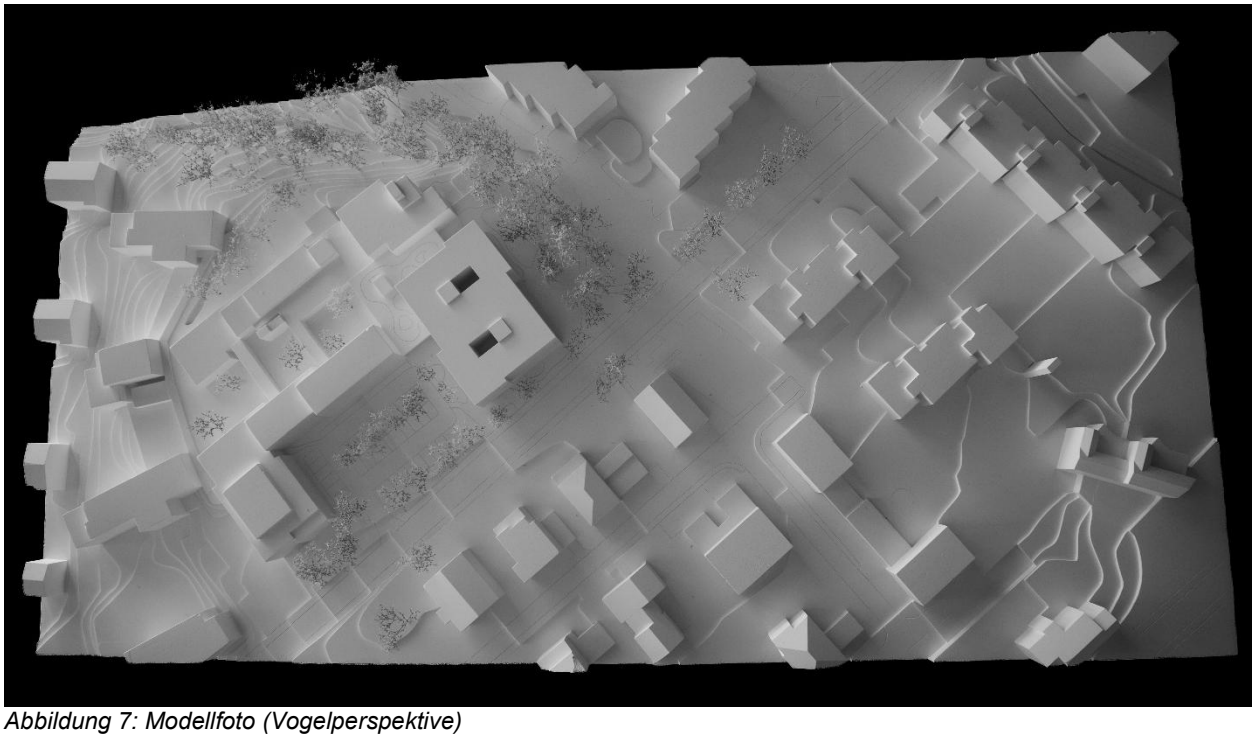


Abbildung 7: Modellfoto (Vogelperspektive)

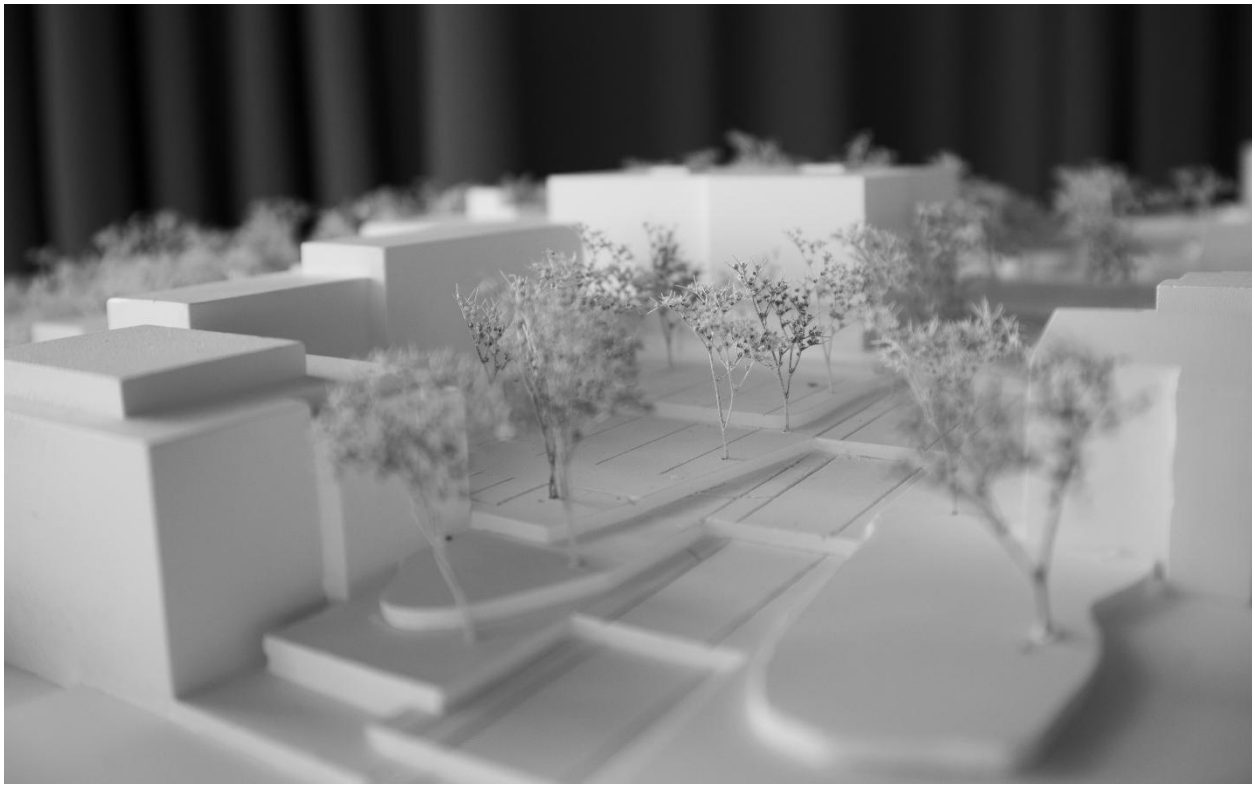


Abbildung 8: Modellfoto (Ansicht Haldenstrasse aus Nord-Osten)



Abbildung 9: Situationsplan mit Dachaufsicht (nicht massstäblich)

7.2 PROJEKT B: FIECHTER & SALZMANN ARCHITEKTEN GMBH MIT LARS RUGE LANDSCHAFTEN GMBH

Architektur (GL)	Fiechter & Salzmann Architekten GmbH
Landschaftsarchitektur	Lars Ruge Landschaften GmbH

7.2.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung

Städtebau, Architektur und Freiraum

Das Projekt wurde gegenüber der Zwischenbesprechung konsequent weiterentwickelt und überzeugt durch eine klare architektonische Haltung sowie eine hohe Bearbeitungstiefe. Die Setzung des winkelförmigen Neubaus gliedert den Landschaftsraum entlang der Haldenstrasse in zwei unterschiedlich charakterisierte Aussenräume: einen westlichen Ankunftsplatz und einen östlichen Parkplatz. Die damit verbundene klare Adressierung und räumliche Fassung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche werden grundsätzlich positiv beurteilt.

Gleichzeitig führt die volumetrische Präsenz des Neubaus zu einer problematischen Massstäblichkeit gegenüber dem Bestand. Der Baukörper überragt den fein gegliederten und abgestuften bestehenden Nordtrakt um beinahe zwei Geschosse und tritt dadurch deutlich dominant in Erscheinung. Die städtebauliche Verträglichkeit und Einbindung in die bestehende Gesamtanlage vermögen deshalb nicht vollständig zu überzeugen. Die daraus abgeleitete Aufteilung des Aussenraums in zwei eigenständige Bereiche wird im Beurteilungsgremium entsprechend kontrovers diskutiert.

Der Freiraum ist klar strukturiert und gliedert sich in zwei platzartige Bereiche an der Haldenstrasse: Den Parkplatz, der durch einen neu gepflanzten Baumfilter vom Strassenraum abgeschirmt wird, sowie den Eingangsplatz, der durch Grüninseln und gedeckte Vorzonen entlang des Erdgeschosses geprägt ist. Beide Bereiche bilden belebte Aussenräume und übernehmen unterschiedliche Funktionen für Ankunft und Erschliessung. Gleichzeitig werden beide Freiräume durch den Fahrverkehr beeinträchtigt. Neben den zwei platzartigen Bereichen sind nur wenige zusätzliche, ruhigere und grün geprägte Aufenthaltsräume ausgebildet. Eine stärkere Trennung von Ankunft, Erschliessung und Aufenthalt hätte aus Sicht des Beurteilungsgremiums die Aufenthaltsqualität im Freiraum verbessert.

Architektonisches Konzept

Der westliche Eingangsplatz mit den vorgelagerten Loggien schafft eine einladende und geschützte Vorzone. Der Haupteingang ist klar adressiert und gut auffindbar. Die grosszügige Eingangshalle bildet einen würdigen Ort des Ankommens und verbindet die öffentlichen Nutzungen mit der vertikalen Erschliessung sowie den angrenzenden bestehenden Strukturen. Die räumli-

che Qualität und Materialisierung werden positiv gewürdigt. Gleichzeitig wird hinterfragt, inwieweit der zu grosszügige Verteilraum über seine Erschliessungsfunktion hinaus im Alltag aktiviert und bespielt werden kann.

Der Winkelbau gliedert sich in einen Nord- und einen Westtrakt. Der Nordtrakt wird durch einen zentralen Erschliessungskern geprägt, an den sich die erforderlichen Neben- und Funktionsräume anlagern. Der Westtrakt erhält durch den schmalen Lichthof eine eigenständige räumliche Identität. Die unterschiedlichen Zimmerausrichtungen ermöglichen vielfältige Ausblicke in die Landschaft. Positiv hervorzuheben sind insbesondere die Eingangsnischen und Schwellenbereiche im Nordtrakt, welche zwischen privaten und halböffentlichen Bereichen vermitteln und ein konventionelles Korridorgefühl vermeiden.

Das erste Obergeschoss mit Demenzabteilung und Kita weist eine gute funktionale Grundstruktur auf und bietet eine überzeugende Grundlage für die weitere Entwicklung der demenzsensiblen Orientierung und der Pflegeabläufe. Kritisch beurteilt werden im Westtrakt die Zugänge zu dem nördlich gelegenen Zimmer beim Lichthof.

Material und Konstruktion

Konstruktiv verfolgt das Projekt eine konsequente und überzeugende Haltung. Der als Holzskelettbau konzipierte Neubau mit einem regelmässigen Raster von 4.40 m bietet gute Voraussetzungen für eine langfristige Nutzungsflexibilität. Holzständerbau, Zellulosedämmung, Holz-Metall-Fenster und hinterlüftete Eternitplatten ergeben ein materialgerechtes und nachvollziehbares Konstruktionsprinzip. Die konsequente Weiterführung des Holzes in den Innenräumen erzeugt eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Die Fassaden sind sorgfältig gegliedert und insgesamt gut proportioniert. Der hohe Verglasungsanteil wird jedoch hinsichtlich unerwünschter Einblicke und energetischer Konsequenzen kritisch hinterfragt. Auch die ab dem zweiten Obergeschoss vorgesehenen Fassadenbegrünungen sind bezüglich Unterhaltes, Betrieb und Brandschutz weiter zu überprüfen.

Die Qualität der Höfe und bepflanzten Bereiche wird positiv beurteilt. Die funktionale und atmosphärische Beziehung zwischen Innen- und Aussenräumen sowie die langfristige Entwicklung der Vegetation sind jedoch noch weiter zu schärfen. Positiv hervorzuheben sind der konsequente Einsatz von Holz sowie der vorausschauende Umgang mit Regenwasser und die vorgesehenen Massnahmen zur Förderung der Biodiversität.

Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Die klare Grundrisstypologie mit Rundläufen um Erschliessungskern und Lichthof gewährleistet eine gute Orientierung. Besonders überzeugend sind die Nischen zwischen den Nasszellen im Nordtrakt, die als räumliche Schwellen den Korridorcharakter deutlich reduzieren. Im Westtrakt

wird diese Qualität nicht erreicht; zudem wird die erforderliche Durchgangsbreite von 1.80 m für das Kreuzen zweier Rollstühle teilweise unterschritten.

Die Zimmer sind gut möblierbar und flexibel nutzbar. Demgegenüber erscheinen Aufenthaltsnischen und Essräume teilweise knapp dimensioniert. Die Kompaktheit des Grundrisses wird durch die Geometrie des Winkelbaus und die überdurchschnittliche Gebäudehüllfläche relativiert. Der Innenhof bedingt einen erhöhten Glasanteil und damit zusätzlichen konstruktiven und gebäudetechnischen Aufwand. Die Technikflächen im Untergeschoss sind vollständig und plausibel ausgewiesen.

Insgesamt überzeugt das Projekt durch eine hohe gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Qualität. Die konsequente Holzkonstruktion verbindet konstruktive Klarheit, Flexibilität und einen nachhaltigen Materialansatz. Das integrale Regenwassermanagement sowie das Biodiversitätskonzept für Gärten, Höfe und Freiräume sind überzeugend in die Gesamtplanung eingebunden.

Baukultureller Wert, Gesamtwürdigung

Das Projekt zeichnet sich durch eine hohe Bearbeitungstiefe, eine klare innere Organisation und eine konsequente architektonische und konstruktive Haltung aus. Besonders die Eingangssituation, die Grundrissorganisation, die Materialisierung und der ganzheitlich gedachte Holzbau werden vom Beurteilungsgremium gewürdigt.

Den Qualitäten stehen insbesondere die städtebaulich problematische Massstäblichkeit des Neubaus und dessen dominante Wirkung gegenüber dem Bestand entgegen. Hinzu kommen einzelne funktionale, betriebliche und freiräumliche Fragestellungen, die einer weiteren Klärung bedürfen.

Trotz dieser Vorbehalte wird das Projekt als eigenständiger und wertvoller Beitrag beurteilt. Seine besondere Qualität liegt in der Klarheit und Konsequenz der architektonischen Haltung sowie in der sorgfältigen Verbindung von Raum, Konstruktion, Material und Nachhaltigkeit.

7.2.2 Betriebliche Würdigung

Das Gebäude trennt Neubau und Bestand deutlich voneinander. Die grossen Fensterfronten führen teilweise zu wenig Sichtschutz und Privatheit. Anlieferung, Einfahrt und Wendung werden hinsichtlich ihrer Funktionalität als herausforderndbeurteilt; auch die verschiedenen Möglichkeiten für Lieferantenanfahrten bedürfen einer weiteren Klärung. Im Bereich der Demenz-WG besteht viel Fassade, der Zugang zum Demenzgarten ist noch zu optimierenund vom Abteilungszimmer aus besteht nur eine eingeschränkte Übersicht. Eine Trennung in zwei Bewohnenden-Gruppen ist noch nicht ausreichend gegeben. In den Pflegeabteilungen besteht insbesondere beiAufenthalt und Wohnlichkeit noch Entwicklungspotenzial. Im Bereich Gastronomie,

Eingang und Besucher besteht eine sehr grosse Halle, deren räumliche und betriebliche Organisation noch geschärft werden müsste. Der Service des Bankettraums ist aufwändig beziehungsweise der Zugang zum Bankett kritisch; zudem ist die Küchenorganisation weiter zu klären. Der Empfang ist räumlich wenig prägnant und die Wegführung für Besuchende ist unklar. Insgesamt weist das Projekt in mehreren betrieblichen Bereichen noch deutliches Optimierungspotenzial auf; eine Überarbeitung bezüglich Abläufen und Orientierung wäre erforderlich.

7.2.3 Projektpläne und Bilder

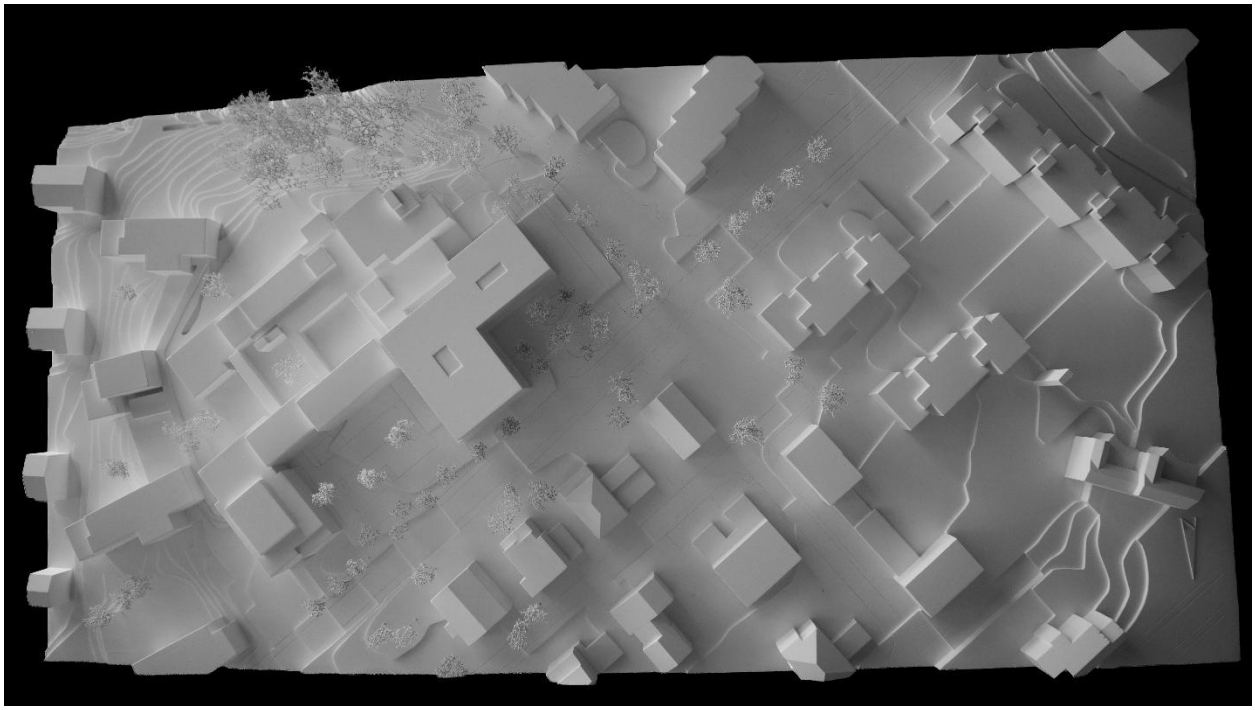


Abbildung 10: Modellfoto (Vogelperspektive)

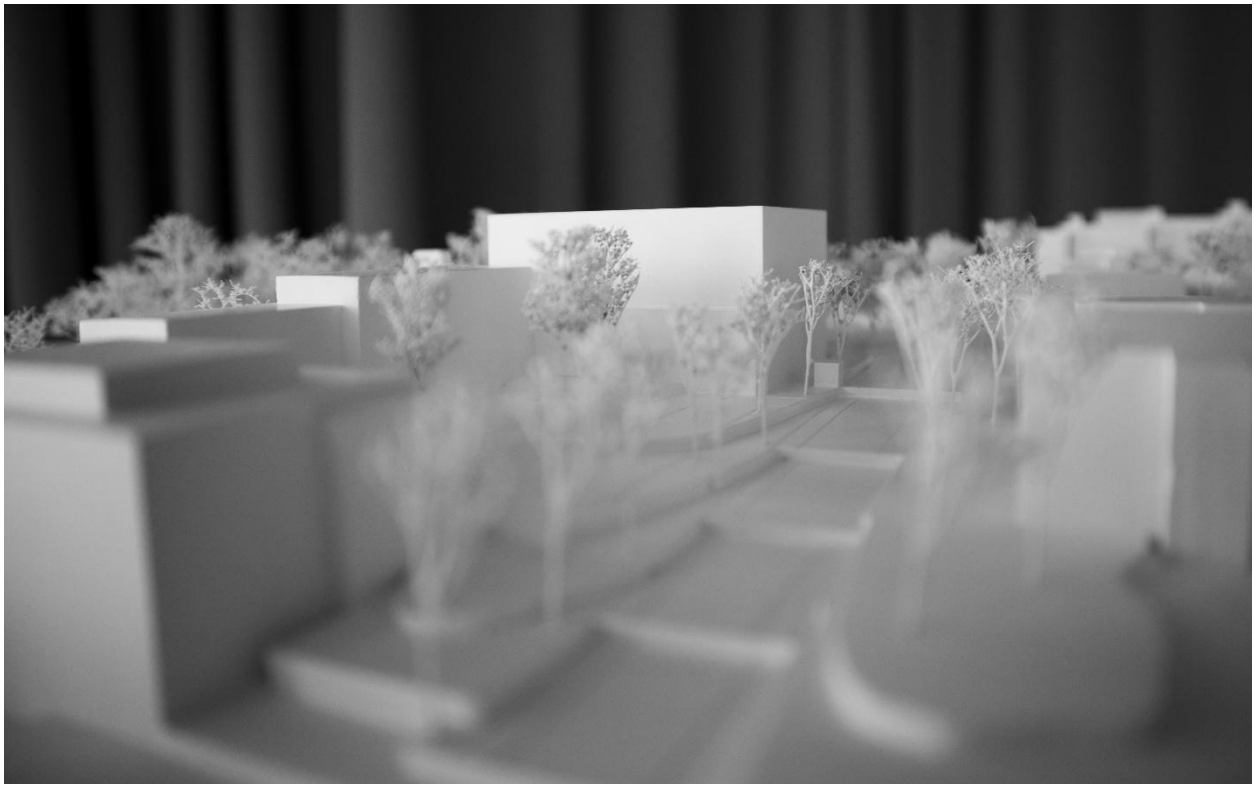


Abbildung 11: Modellfoto (Ansicht Haldenstrasse aus Nord-Osten)



Abbildung 12: Situationsplan mit Dachaufsicht (nicht massstäblich)

7.3 PROJEKT C: KATHRINSIMMEN ARCHITEKTEN ETH SIA GMBH MIT BALLIANA SCHUBERT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG

Architektur (GL)	kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH
Landschaftsarchitektur	Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG
Kostenplaner / Baumanagement	WT Partner AG
Brandschutzplanung	Brand & Bau Fokus GmbH

7.3.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung

Städtebau, Architektur und Freiraum

Das Projekt «TINA» basiert auf einer sorgfältigen Analyse des Bestands und setzt als Auftakt des bestehenden Ensembles einen eigenständigen, klaren Akzent. Der kompakte Baukörper bildet einen neuen städtebaulichen Anker und schafft zugleich einen grosszügigen Freiraum entlang der Haldenstrasse.

Die Setzung verleiht dem Projekt Präsenz und Klarheit, lässt sich jedoch nur bedingt als Weiterentwicklung der kleinteiligeren Struktur des Bestands lesen. Die rechteckige Grundform wird im Norden durch einen markanten, viergeschossigen Vorbau ergänzt und auf der Südseite durch eine Erker-Ausbildung gegliedert. Die beiden Zugänge zur Alp und zum Restaurant sind konzentriert und klar auffindbar. Gleichzeitig entsteht zwischen ihnen eine Hierarchie, in der der Restauranteingang deutlich stärker in Erscheinung tritt. Der Vorbau überlagert dadurch die Präsenz des dahinterliegenden Haupteingangs. Die Aufstockung für die Kita um ein Geschoss überzeugt insbesondere im 1. Obergeschoss in organisatorischer Hinsicht, vermag die Adressbildung des Haupteingangs jedoch nicht wesentlich zu stärken.

Auf der Südwestseite wird zudem das Gewässer überbaut, wodurch die Bewilligungsfähigkeit des Projekts mit erheblichen Risiken verbunden ist. Dieser Verstoss gegen die Rahmenbedingungen relativiert die ansonsten klare und konsequente städtebauliche Setzung wesentlich.

Der grosse, lang gestreckte Freiraum entlang der Haldenstrasse wird funktional und gestalterisch in drei Bereiche gegliedert. Durch die Materialisierung der Beläge werden der Zugangsplatz und die Gebäudevorzonen hervorgehoben. Gleichzeitig werden der Haupteingang und der Zugang zum Restaurant klar adressiert. Die vorhandene Höhendifferenz wird geschickt genutzt, um die Aussengastronomie als leicht erhöhte Terrasse gegenüber der Strasse auszubilden. Der Gartenbereich geht fliessend in die Terrassenzone über, während der Parkplatz durch die Anordnung der Veloparkierung räumlich etwas abgesetzt wird. Die unterschiedlichen Beläge, Höhenlagen und Nutzungsbereiche strukturieren den grosszügigen Freiraum und verleihen ihm eine klar lesbare räumliche Abfolge.

Architektonisches Konzept

Das architektonische Konzept überzeugt durch seine klare innere Organisation. Das Erdgeschoss ist übersichtlich organisiert, und die Auffindbarkeit des Empfangs ist gelungen. Insbesondere die kurzen Wege zwischen Küche, Restaurant und Saal werden gewürdigt.

Die Zimmer sind um die beiden Erschliessungskerne in Gruppen mit unterschiedlichen Ausrichtungen angeordnet. Die Grundrisse sind sorgfältig entwickelt, sodass lange, ausschliesslich der Erschliessung dienende Korridore vermieden werden. Rundgänge, Blickbeziehungen und Tageslicht unterstützen die Orientierung und schaffen eine angemessene räumliche Qualität für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Bewohnerzimmer sind subtil ausgearbeitet, flexibel organisiert und ermöglichen unterschiedliche Möblierungs- und Nutzungssituationen. Die klare Trennung und Organisation der Tages- und Nachtbereiche unterstützt den Betrieb und trägt zu einer guten Orientierung bei.

Auch die Anordnung der gemeinschaftlichen Räume ist nachvollziehbar und stärkt die Beziehung zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie dem Personal. Das Beurteilungsgremium beurteilt insbesondere die Verbindung von funktionaler Klarheit und räumlicher Qualität positiv.

Material und Konstruktion

Die konstruktive Idee ist konsequent und überzeugend umgesetzt. Der Skelettbau in Massivbauweise mit einem regelmässigen Tragwerksraster von 4,30 m bildet die Grundlage für eine hohe Flexibilität. Vorgefertigte Holzwände und eine demontierbare Faserzementfassade ergänzen das Konzept und schaffen die Voraussetzung für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Realisierung.

Die Wahl der Materialien steht in engem Zusammenhang mit dem architektonischen Ausdruck. Holz prägt Konstruktion und Innenräume, während die Fassade robust und langfristig anpassbar konzipiert ist. Die klare Trennung der Systeme ermöglicht eine gute konstruktive Lesbarkeit und unterstützt die spätere Anpassungsfähigkeit des Gebäudes.

Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Das Beurteilungsgremium anerkennt die konsequente Optimierung der Volumetrie und der Geschossflächen gegenüber dem Stand der Zwischenbesprechung. Dadurch kann das Projekt grundsätzlich in einer Etappe umgesetzt werden. Gleichzeitig ist die Nähe zum während der Bauzeit weiterbetriebenen Mattli von besonderer Bedeutung. Die Aufrechterhaltung des bestehenden Betriebs unter den zu erwartenden Emissionen und Beeinträchtigungen der Baustelle stellt eine erhebliche betriebliche Herausforderung dar. Die funktionale Organisation der Grundrisse überzeugt durch kurze und logisch strukturierte Wege. Küche, Warenlogistik, Pflege und interne Erschliessung sind gut aufeinander abgestimmt.

Auch wirtschaftlich zeigt das Projekt eine klare Haltung. Die kompakte Organisation, die reduzierte Geschossfläche und das Verhältnis von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche bilden eine gute Grundlage für eine wirtschaftliche Umsetzung.

Im Bereich der Nachhaltigkeit setzt das Projekt auf eine konsequente Kombination verschiedener Massnahmen. Der hohe Holzanteil, die Vorfertigung, die Demontierbarkeit der Fassadenelemente und die Möglichkeit einer späteren Ergänzung mit Photovoltaik tragen zur Reduktion der grauen Energie und zur langfristigen Anpassungsfähigkeit bei. Die begrünten Freiräume leisten zudem einen Beitrag zu Biodiversität und Mikroklima.

Baukultureller Wert, Gesamtwürdigung

«TINA» ist ein eigenständiger und konsequent entwickelter Beitrag, der Architektur, Raum, Konstruktion und Nachhaltigkeit zu einer schlüssigen Gesamtidee verbindet. Besonders positiv würdigt das Beurteilungsgremium die hohe räumliche und konstruktive Qualität, die klare Grundrissorganisation, die grosszügigen Aussenräume sowie die konsequente Verbindung von Materialisierung und Nachhaltigkeit.

In der Gesamtbeurteilung stehen diesen Qualitäten wesentliche Spannungsfelder gegenüber. Die fünfgeschossige, kompakte Setzung erzeugt einen Massstabssprung zum Bestandsensemble. Die stärkere Präsenz des Restauranteingangs schwächt zudem die Adressbildung des Haupteingangs. Hinzu kommen die erheblichen betrieblichen Herausforderungen durch die Realisierung im Umfeld des weiterbetriebenen Mattli sowie die Nichteinhaltung des Gewässerabstands und die damit verbundenen bewilligungstechnischen Risiken. Diese Aspekte führten im Vergleich der Beiträge zu einer tieferen Gesamtbeurteilung. «TINA» bleibt dennoch ein qualitativ hochstehender und wertvoller Beitrag.

7.3.2 Betriebliche Würdigung

Das Projekt wird betrieblich als kritisch beurteilt und weist in verschiedenen Bereichen deutlichen Optimierungsbedarf auf. Anlieferung, Einfahrt und Wendung werden kritisch beurteilt; zudem werden bestehende Räume umgenutzt und deren Ersatz ist noch zu klären. Im Bereich der Demenz-WG ist die Gruppierung in zwei Bewohnenden-Gruppen noch nicht ausreichend ausgebildet und es besteht Potenzial für einen geeigneteren Aufenthaltsbereich. In den Pflegeabteilungen werden die Aufenthaltsbereiche und die Wegeführung als noch optimierbarbeurteilt. Die Anordnung von Restaurant, Office und Buffet, die Besucherwege sowie die Abtrennung bedürfen einer weiteren funktionalen Schärfung; der Service des Bankettraums ist mit erhöhtem Aufwand verbunden. Die Wegeführung ist teilweise komplex Insgesamt besteht in mehreren Bereichen betriebliches Entwicklungspotenzial; insbesondere die Abläufe, Wegeführungen und Schnittstellen könnten im Rahmen einer Überarbeitung wesentlich verbessert werden.

7.3.3 Projektpläne und Bilder

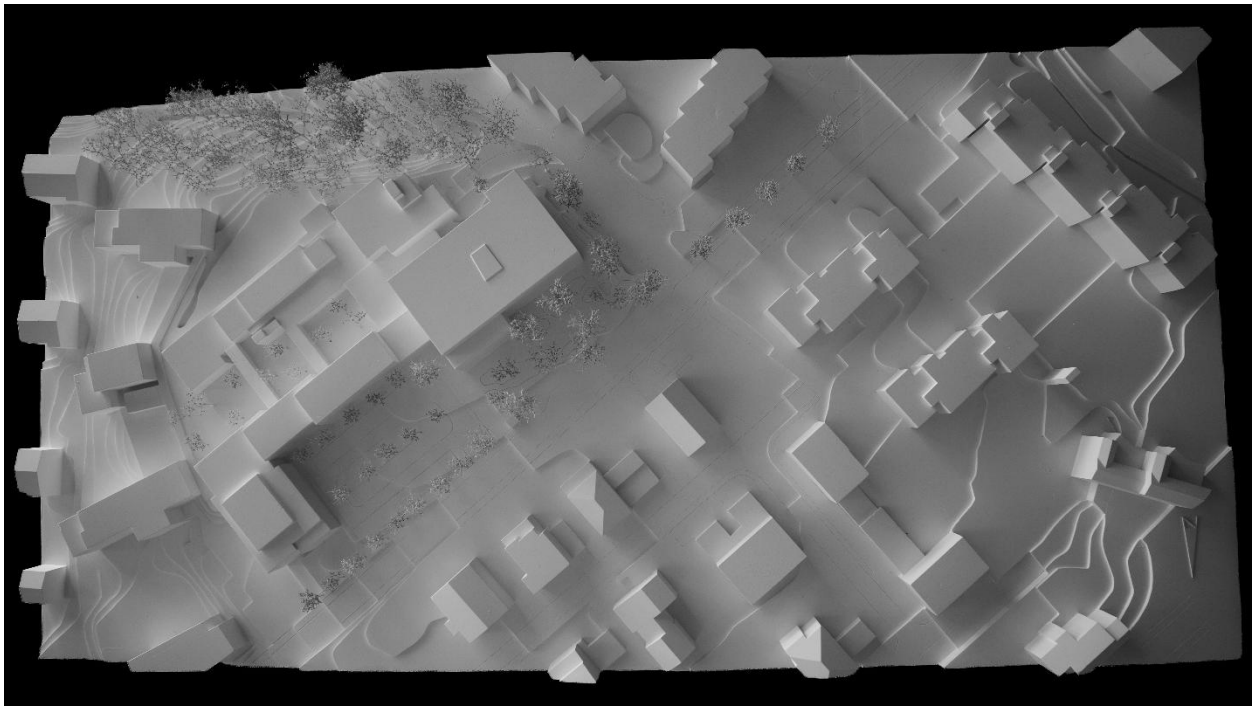


Abbildung 13: Modellfoto (Vogelperspektive)

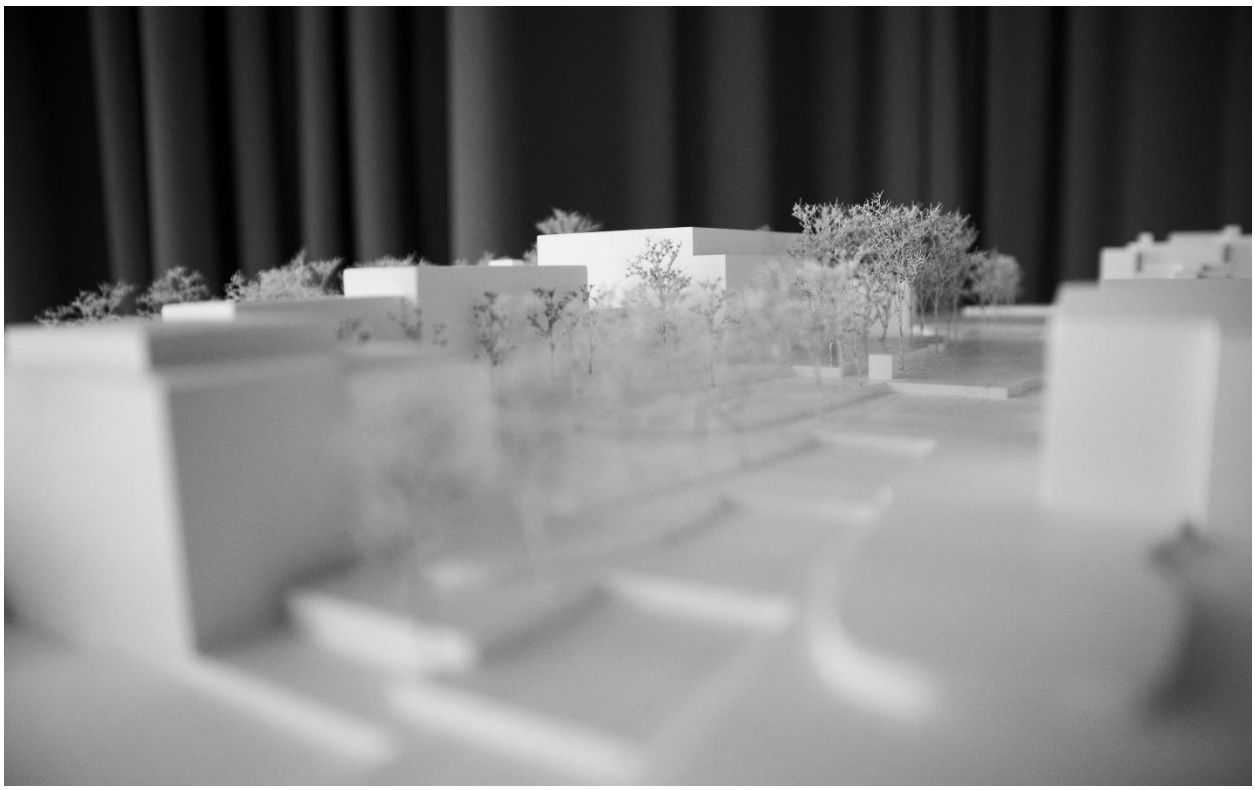


Abbildung 14: Modellfoto (Ansicht Haldenstrasse aus Nord-Osten)

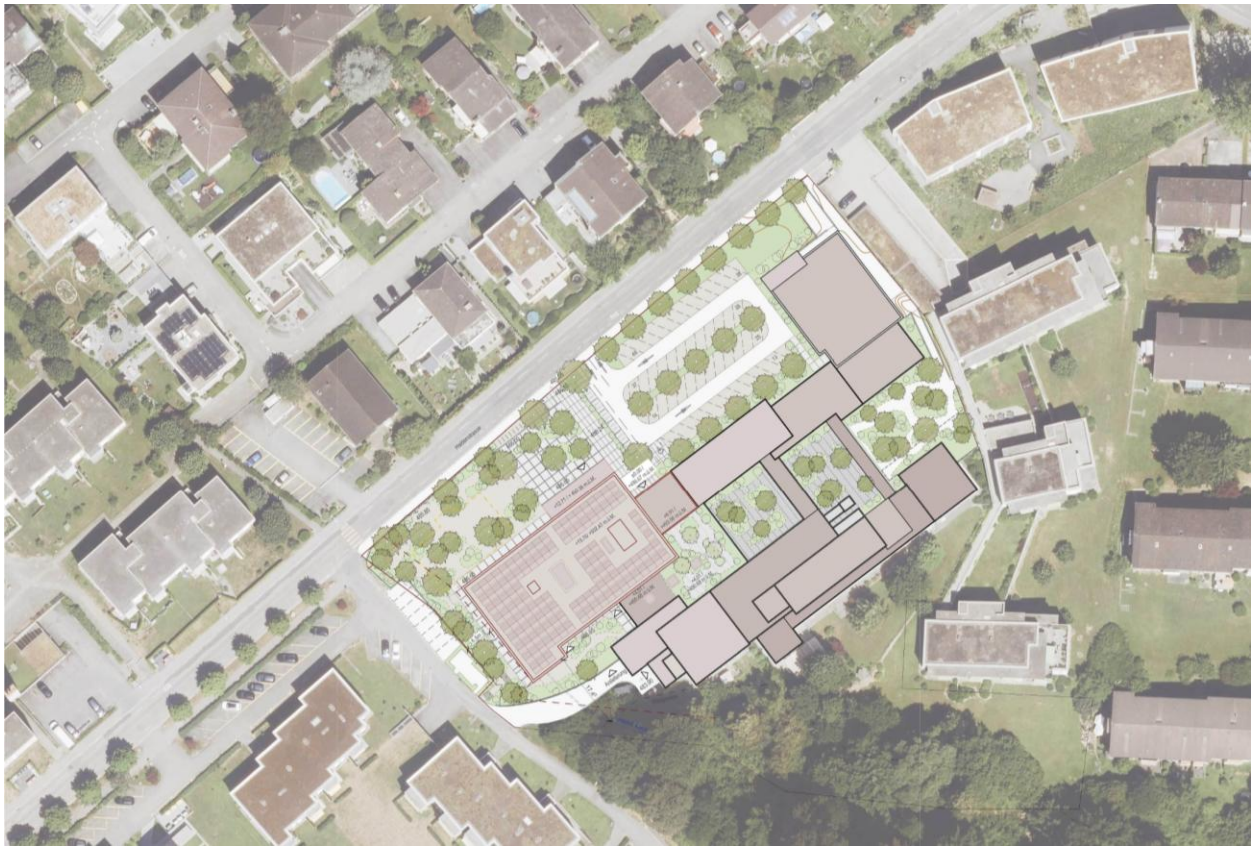


Abbildung 15: Situationsplan mit Dachaufsicht (nicht massstäblich)

7.4 PROJEKT D: MSA MELETTA STREBEL ARCHITEKTEN AG UND UNIOLA AG

Architektur (GL)	MSA Meletta Strebel Architekten AG
Landschaftsarchitektur	Uniola AG
Tragwerks- und Fassadenplanung	Lüchinger Meyer Partner AG

7.4.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung

Städtebau, Siedlung, Aussenraum

Der Entwurf versteht den Ersatzneubau als konsequente Weiterentwicklung der bestehenden Anlage. Die langgestreckte, leicht gestaffelte Gebäudefigur nimmt die topografische und räumliche Logik des Ortes auf und verankert den Neubau selbstverständlich im bestehenden Ensemble. Das Beurteilungsgremium würdigt diese Setzung als respektvollen, nachvollziehbaren und ortsangemessenen Umgang mit dem Bestand.

Gleichzeitig führt die weitgehend durchgehende Bauflucht zu einer sehr geschlossenen städtebaulichen Wirkung. Der Neubau erscheint abschnittsweise als langes, kompaktes Volumen mit wandartigem Charakter. Eine stärkere volumetrische Differenzierung oder eine prägnante architektonische Fuge hätte den Massstab weiter nuancieren und die Beziehung zwischen Gebäude, Freiraum und Quartier zusätzlich stärken können. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums bleibt insbesondere die Adressbildung mit der daraus resultierenden Hierarchie von Ankunft, Zugängen und Orientierung noch nicht abschliessend geklärt. Offen bleibt, wie die verschiedenen Nutzergruppen den Haupteingang, die weiteren Zugänge sowie die zugehörigen Aussenräume intuitiv erfassen und eindeutig zuordnen können.

Der Aussenraum ist klar organisiert und erfüllt die wesentlichen funktionalen Anforderungen. Ein klar gefasster Eingangsvorplatz, der Generationenpark, hindernisfreie Spazierwege, vielfältige Aufenthaltsorte und der geschützte Demenzgarten schaffen ein sorgfältig abgestuftes Angebot für Bewohnende, Angehörige und Besuchende. Besonders positiv bewertet das Beurteilungsgremium die selbstverständliche Verknüpfung von Alltag, Bewegung, Begegnung und Natur. Der Aussenbereich des Restaurants orientiert sich sowohl zum belebten Eingangsbereich als auch zum ruhigeren Grünraum und profitiert dadurch von unterschiedlichen räumlichen Qualitäten. Die Parkierung wird als Parkdeck über zwei Ebenen organisiert. Diese geschickte Lösung entlastet das Untergeschoss und ermöglicht eine Konzentration der Parkierungsflächen. Gleichzeitig erzeugen die grosszügige Vorfahrt und die Zufahrt zu den Parkplätzen im Ankunftsbereich einen eher unattraktiven Verkehrsraum. Ein grosser Teil der Fassadenabwicklung grenzt unmittelbar an versiegelte Verkehrsflächen an, wodurch der Übergang zwischen Gebäude und Freiraum wenig differenziert erscheint. Die Verkehrsflächen nehmen im Verhältnis

zum übrigen Aussenraum einen hohen Anteil ein. Die Gestaltung wird dadurch wesentlich durch Zufahrt, Vorfahrt und Parkierung bestimmt.

Architektonisches Konzept

Die Architektur vermittelt überzeugend zwischen dem Bestand, den Anforderungen an zeitgemässes Wohnen im Alter und der umgebenden Landschaft. Holz, horizontale Fassadenelemente und grosszügige Öffnungen verleihen dem Gebäude eine ruhige, wohnliche und dem Ort angemessene Ausstrahlung. Die Anordnung der Tiefgarage ist zwar mit einem erhöhten wirtschaftlichen Aufwand verbunden, ermöglicht jedoch eine besonders schlüssige und leistungsfähige Organisation des Untergeschosses. Anlieferung, Lagerung und betriebliche Versorgungsabläufe sind konsequent auf die Anforderungen des täglichen Betriebs ausgerichtet und minimieren unnötige betriebliche Schnittstellen und Reibungsverluste.

Die Wohngeschosse sind übersichtlich organisiert und zeichnen sich durch helle, gut orientierbare Aufenthaltsbereiche aus. Zentral angeordnete Gemeinschaftsräume profitieren von vielfältigen Blickbeziehungen und unterstützen die soziale Orientierung innerhalb der Geschosse. Die Erschliessungsflächen werden nicht allein als Verkehrsflächen verstanden, sondern als integraler Bestandteil des Wohnalltags. Sie schaffen Räume für Begegnung, Bewegung und Orientierung.

Die Zimmer überzeugen durch eine gute Belichtung, flexible Möblierbarkeit, integrierten Stauraum sowie sorgfältig gestaltete Übergänge zwischen privatem Rückzugsraum und gemeinschaftlichem Bereich. Besonders wertvoll sind die Vorzonen der Demenzzimmer, die einen qualitätsvollen und unterstützenden Übergangsbereich schaffen. Das Erdgeschoss bietet mit gedeckter Vorfahrt, Empfang, Restaurant und Aufenthaltsbereichen eine überzeugende Grundlage für ein offenes und einladendes Haus. Die angestrebte Rolle als neue Hauptadresse der Gesamtanlage wird jedoch noch nicht in allen Bereichen gleich konsequent eingelöst. Insbesondere die räumliche Gewichtung einzelner Zugänge und Übergänge hätte weiter geschärft werden können.

Material und Konstruktion

Das Tragwerk ist klar, robust und wirtschaftlich konzipiert. Das regelmässige System aus Stützen, Flachdecken und Erschliessungskernen gewährleistet eine effiziente Lastabtragung und schafft zugleich die notwendige Flexibilität für spätere Anpassungen. Die stützenfreie Restaurantzone ist konstruktiv nachvollziehbar gelöst und unterstützt die angestrebte Grosszügigkeit des Erdgeschosses.

Die Fassadenkonstruktion aus Holzrahmenbau, Holz-Metall-Fenstern und fein gegliederten Holzlamellen verbindet funktionale Anforderungen mit einem warmen, wohnlichen Ausdruck. Die Fassadenelemente übernehmen zugleich Aufgaben des Sonnenschutzes, der Absturzsicherung und der architektonischen Gliederung. Die Materialisierung nimmt in überzeugender

Weise Bezug auf den umgebenden Wald und die Vegetation des Areals und verleiht dem Projekt eine ortsbezogene, angemessene Identität.

Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit

Die betriebliche Organisation zählt zu den Stärken des Projekts. Kurze und klar geführte Wege zwischen Anlieferung, Küche, Lagerung und Pflegegeschossen ermöglichen effiziente Betriebsabläufe. Die Stationen bieten eine gute Übersicht, zentral situierte Aufenthaltsbereiche und alltagstaugliche Arbeits- und Wohnstrukturen für Bewohnende und Personal.

Robuste Materialien und eine klar gegliederte Gebäudestruktur bilden zudem eine solide Grundlage für einen dauerhaften und unterhaltsarmen Betrieb.

Auch die Nachhaltigkeitsstrategie ist schlüssig in das Projekt integriert. Materialeffizienz, der Einsatz von Recyclingbeton und CO_2-reduzierten Bindemitteln sowie die anpassungsfähige Gebäudestruktur werden durch ein ökologisch wirksames Freiraumkonzept ergänzt. Begrünte Dächer, Photovoltaikanlagen, Retentionsflächen, standortgerechte Bepflanzung und biodiversitätsfördernde Strukturen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Klimaresilienz und ökologischen Qualität des Areals.

Baukultureller Wert, Gesamtwirkung

Das Projekt stellt einen sehr qualitätsvollen Beitrag dar, der sich durch hohe funktionale, atmosphärische und konstruktive Sorgfalt auszeichnet. Besonders überzeugend sind die wohnliche Gestaltung der Pflegegeschosse, die klaren und effizienten Betriebsabläufe, die differenziert ausgestalteten Freiräume sowie die schlüssige Verbindung von Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

Das Beurteilungsgremium würdigt den städtebaulichen Ansatz als plausible, respektvolle und ortsangemessene Fortschreibung der bestehenden Anlage. Im Vergleich zur Setzung des Siegerprojekts erreicht die sehr geschlossene Volumenbildung jedoch nicht dieselbe räumliche Prägnanz, Gliederungstiefe und Qualität der Adressbildung. Auch das Erdgeschoss weist überzeugende Ansätze auf, schöpft sein Potenzial als öffentlicher Auftakt und als verbindende Mitte der Gesamtanlage jedoch noch nicht in allen Bereichen vollständig aus.

Diese Aspekte waren für die Beurteilung des Projekts wesentlich. Sie relativieren jedoch nicht die insgesamt sehr hohe Qualität des Beitrags, der durch seine sorgfältige Ausarbeitung, seine hohe Gebrauchstauglichkeit und seine überzeugende wohnliche Atmosphäre als substanzielle und überzeugende Lösung gewürdigt wird.

7.4.2 Betriebliche Würdigung

Das Projekt wird insgesamt als vergleichsweise ausgewogen beurteilt, wobei einzelne Teilbereiche funktional noch zu prüfen sind. Der Lösungsvorschlag für die Parkierung ermöglicht eine Entflechtung mit der Anlieferung, was sehr positiv beurteilt wird. Die Logistik funktioniert; das 5. OG beziehungsweise der Annex für Kita und Spitex wird betriebswirtschaftlich jedoch mit Blick auf den zusätzlichen Flächen- und Betriebsaufwand eher problematisch beurteilt. Die Kita würde wie vorgeschlagen auch autonom funktionieren, wobei dadurch das «Miteinander» organisatorisch gefördert und gelöst werden muss. Der Aufenthaltsbereich auf der Integrativen Abteilung bietet noch Ausbaupotenzial. Die Pflegeabteilungen verfügen über viel Licht, schöne Zonen und eine gute Übersicht. Im Bereich Gastronomie, Eingang und Besucher sind keine wesentlichen Kritikpunkte vorhanden. Die Orientierung und Besucherführung ist gut nachvollziehbar, wobei der Kita-/Spitex-Eingang eventuell noch etwas eindeutiger ausgebildet werden könnte. Insgesamt handelt es sich um einen vergleichsweise ausgewogenen Lösungsansatz mit guten betrieblichen Qualitäten und einzelnen Bereichen mit weiterem Optimierungspotenzial.

7.4.3 Projektpläne und Bilder

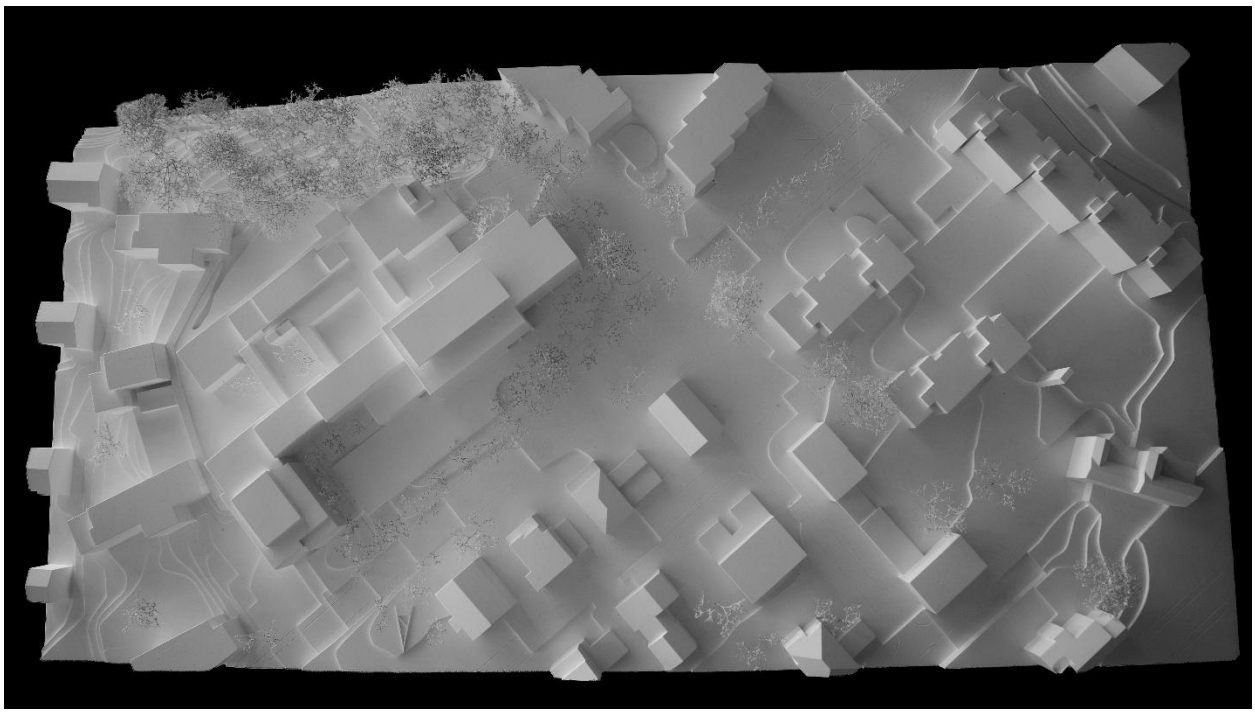


Abbildung 16: Modellfoto (Vogelperspektive)

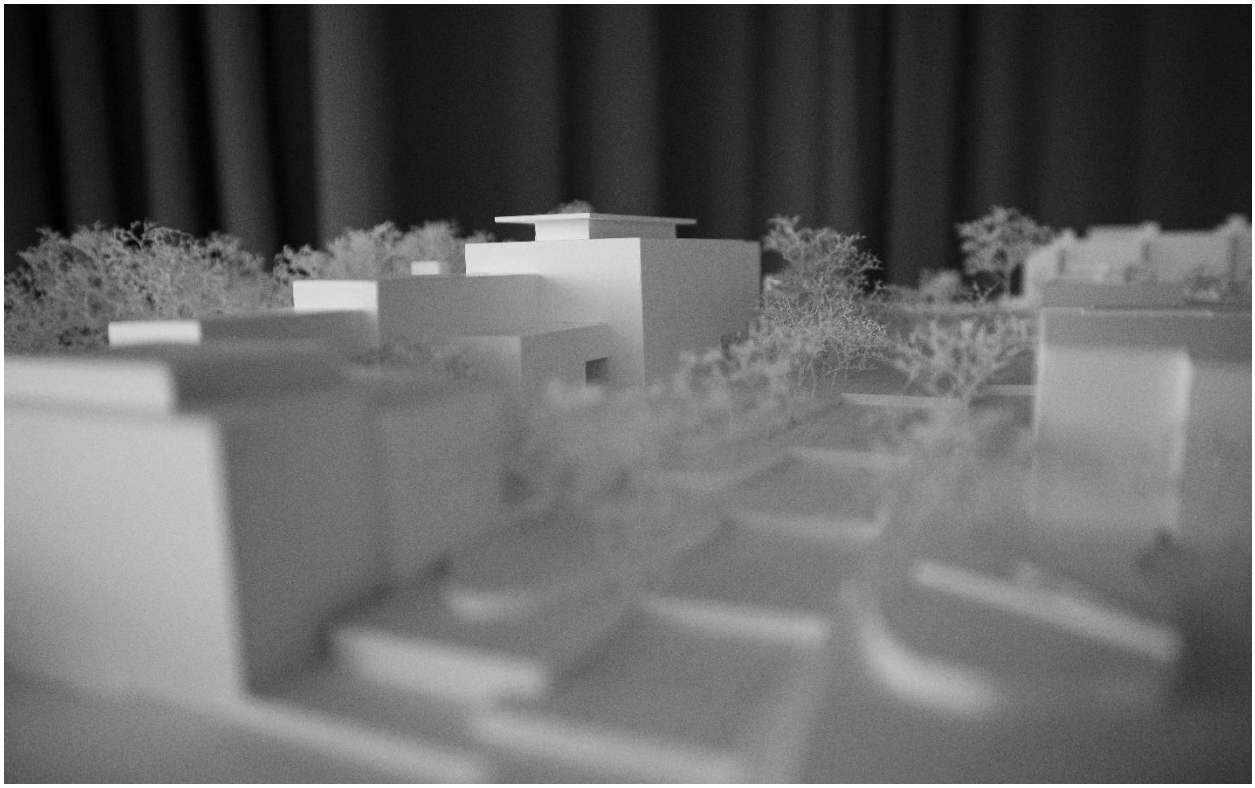


Abbildung 17: Modellfoto (Ansicht Haldenstrasse aus Nord-Osten)



Abbildung 18: Situationsplan mit Dachaufsicht (nicht massstäblich)

7.5 PROJEKT E: SERGISON BATES ARCHITEKTEN GMBH UND CADRAGE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH

Architektur (GL)	Sergison Bates Architekten GmbH
Landschaftsarchitektur	Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH
Tragwerksplanung	Ulaga Weiss AG

7.5.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung

Städtebau, Siedlung und Freiraum

Die städtebauliche Setzung ist durch die konsequente Realisierung in einer Bauetappe geprägt. Die versetzten Baukörper ergänzen den Bestand und führen dessen orthogonale Ordnung sowie die Staffelung des Nordtrakts nachvollziehbar weiter. Die volumetrische Einordnung wird als gut verträglich beurteilt.

Der neue Grünhof im Inneren des Projektes schreibt die bestehende Hofstruktur überzeugend fort und bildet einen wichtigen Orientierungspunkt im inneren Raumgefüge. Die Qualität und Differenzierung der weiteren Aussenräume bleiben hingegen teilweise hinter dem Potenzial zurück.

Der Haupteingang ist über den Parkplatz gut auffindbar. Die vorgeschlagenen Kolonnaden sind aufgrund der engen Platzverhältnisse allerdings erst nach dem Rückbau des Hauses Mattli vollständig realisierbar, was dem Anspruch einer durchgehenden Bauetappe widerspricht. Der westliche Platz bleibt weitgehend dem Restaurant zugeordnet. Eine innere Verbindung für die Bewohnenden fehlt, wodurch sein Potenzial als gemeinschaftlicher Ort nicht ausgeschöpft wird.

Die Freiraumgestaltung basiert auf einer klaren Aufteilung der verschiedenen Aussenräume. Jeder Freiraum erhält durch eine differenzierte Pflanzenauswahl einen eigenständigen Charakter. Die Qualität des Konzepts liegt in der vertieften Auseinandersetzung mit der Bepflanzung, welche die einzelnen Bereiche atmosphärisch voneinander unterscheidet. Die Sichtbezüge und Verbindungen zwischen den Freiräumen sind wenig ausgeprägt. Die einzelnen Bereiche erscheinen sowohl innenräumlich als auch aussenräumlich weitgehend isoliert. Die vorliegende Gestaltung erschwert die Orientierung und mindert die räumliche Wirkung, insbesondere im Eingangsbereich, wo sich das begrünte Atrium nicht entfalten kann und beengt wirkt. Obwohl die landschaftsräumliche Idee nachvollziehbar ist, bleibt in ihrer konkreten Ausformulierung das Potenzial des Aussenraums teilweise ungenutzt.

Architektonisches Konzept

Das Projekt basiert auf einer klaren und konsequenten Grundstruktur. Zwei im Grundriss versetzte Kerne mit integrierten Aufenthalts- und Nebenräumen bilden eine zentrale Erschliessungsachse und führen über Korridore zu den gut dimensionierten Zimmern. Die Konsequenz des Systems führt jedoch zu räumlichen Defiziten. Insbesondere die Eingangshalle im Erdgeschoss wirkt durch das strenge Stützenraster, die enge Geometrie und die massiven Stützen wenig grosszügig. Eine punktuelle Abweichung vom Raster hätte hier zu einer angemesseneren Raumqualität beitragen können.

Der Grünhof stärkt die Atmosphäre. Der daran angelegte Rundlauf verbindet Kapelle, Bankett- und Sitzungsräume sinnvoll. Nicht gelöst ist hingegen die direkte Verbindung der neuen Küche mit dem Bestand.

In den Regelgeschossen fehlen weitgehend Nischen und Schwellenräume zwischen privaten Zimmern und halböffentlicher Erschliessung. Dadurch entstehen eher anonyme, technisch wirkende Korridore mit wenig Aufenthalts- und Begegnungsqualität.

Material und Konstruktion

Die Hybridkonstruktion aus massivem Sockel und Holzskelettbau ab dem zweiten Obergeschoss ist klar, effizient und konstruktiv überzeugend. Das Raster von 6.50 m ermöglicht einen nachvollziehbaren Lastabtrag und eine hohe strukturelle Flexibilität.

Die keramische Fassadengestaltung nimmt die horizontale Gliederung des Bestands auf und ergänzt diese um eine vertikale Ebene. Die gewählte geklebte Keramikfassade wird hinsichtlich Materialgerechtigkeit, Dauerhaftigkeit und Unterhaltsaufwand im Zusammenhang mit dem Holzbau kritisch beurteilt.

Sehr überzeugend ist das präzise auf den Pflegebetrieb abgestimmte Gebäudetechnikkonzept mit Lüftung, abgestufter Kühlung und Fernwärmeversorgung.

Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Die funktionale Grundstruktur ist klar, weist jedoch hinsichtlich des Bewohnermodells Entwicklungsbedarf auf. Die Erschliessungsbereiche bieten kaum Möglichkeiten für spontane Begegnungen oder einen informellen Aufenthalt. Die Ess- und Aufenthaltsräume erscheinen teilweise knapp bemessen. Eine besondere räumliche Qualität bietet der zweigeschossige Aufenthaltsbereich im dritten Obergeschoss.

Kritisch wird die Demenzabteilung beurteilt: Die Anordnung der WC-Räume bei den Kernen ausserhalb der Zimmer, führt zu unnötig langen Wegen und ist insbesondere für die nächtliche Nutzung betrieblich und gerontologisch nicht überzeugend.

Im Bereich Gesellschaft wird das Projekt durchgehend gut beurteilt. Auch die Wirtschaftlichkeit ist insgesamt positiv, mit Ausnahme der regionalen Wertschöpfung. Im Bereich Umwelt werden die Kriterien weitgehend gut erfüllt; beim Klimaschutz besteht Entwicklungsbedarf. Das Gebäudetechnikkonzept ist als wesentliche Qualität hervorzuheben.

Baukultureller Wert, Gesamtwirkung

Das Projekt überzeugt durch eine klare Analyse des Ortes, eine gut verträgliche städtebauliche Setzung und die überzeugende Weiterführung der bestehenden Hofstruktur. Auch die konstruktive Klarheit und das technisch präzise Gebäudekonzept sind hervorzuheben.

Gleichzeitig wird die konsequente Anwendung des selbst gesetzten Rasters zur Einschränkung. Die notwendige räumliche Differenzierung, insbesondere im Hinblick auf Begegnung, Aufenthalt und die Bedürfnisse der Bewohnenden, bleibt zu wenig ausgeprägt. Auch die materielle Übersetzung der städtebaulich plausiblen Idee schöpft das vorhandene Potenzial nicht vollständig aus.

Insgesamt zeigt der Projektvorschlag eine klare städtebauliche und konstruktive Haltung, weist jedoch insbesondere in der räumlichen, gerontologischen und betrieblichen Ausformulierung noch wesentlichen Entwicklungsbedarf auf.

7.5.2 Betriebliche Würdigung

Das Projekt wird aus betrieblicher Sicht als derzeit nicht ausreichend umsetzbar beurteilt und weist in verschiedenen Bereichen einen hohen Überarbeitungsbedarf. Das Verständnis der Architekten hinsichtlich der Anforderungen von Kundinnen und Kunden im Alter in Emmen ist in der vorliegenden Lösung nicht ausreichend erkennbar. Anlieferung und Zufahrt sind hinsichtlich der betrieblichen Abläufe noch zu optimieren, die Abläufe im Untergeschoss sind weiter zu klären und die Gänge, insbesondere im Bereich der Anlieferung, weisen teilweise sehr geringe Breiten auf. Bei der Demenz-WG sind die Nasszellen über den Gang erschlossen, ein Essbereich fehlt und die betrieblichen Abläufe sind noch weiterzuentwickeln. In den Pflegeabteilungen werden die Abläufe, die Raumorganisation sowie die Ess- und Aufenthaltsbereiche als noch nicht ausreichend gelöst beurteilt; zudem besteht bei der Wohnlichkeit noch Entwicklungspotenzial. Der Lift ist nur wenig prägnant angeordnet, Vorplatz und Vorfahrt sowie Empfang und Aussenraumbezug sind noch zu schärfen. Der Service des Bankettraums ist mit erhöhtem Aufwand verbunden und die Küchenorganisation weiter zu klären. Der Empfang ist noch nicht ausreichend auffindbar und die Besucherführung könnte klarer gestaltet werden. Insgesamt ist das Projekt funktional wenig überzeugend; in zahlreichen Nutzungsbereichen bestehen erhebliche betriebliche Defizite.

7.5.3 Projektpläne und Bilder

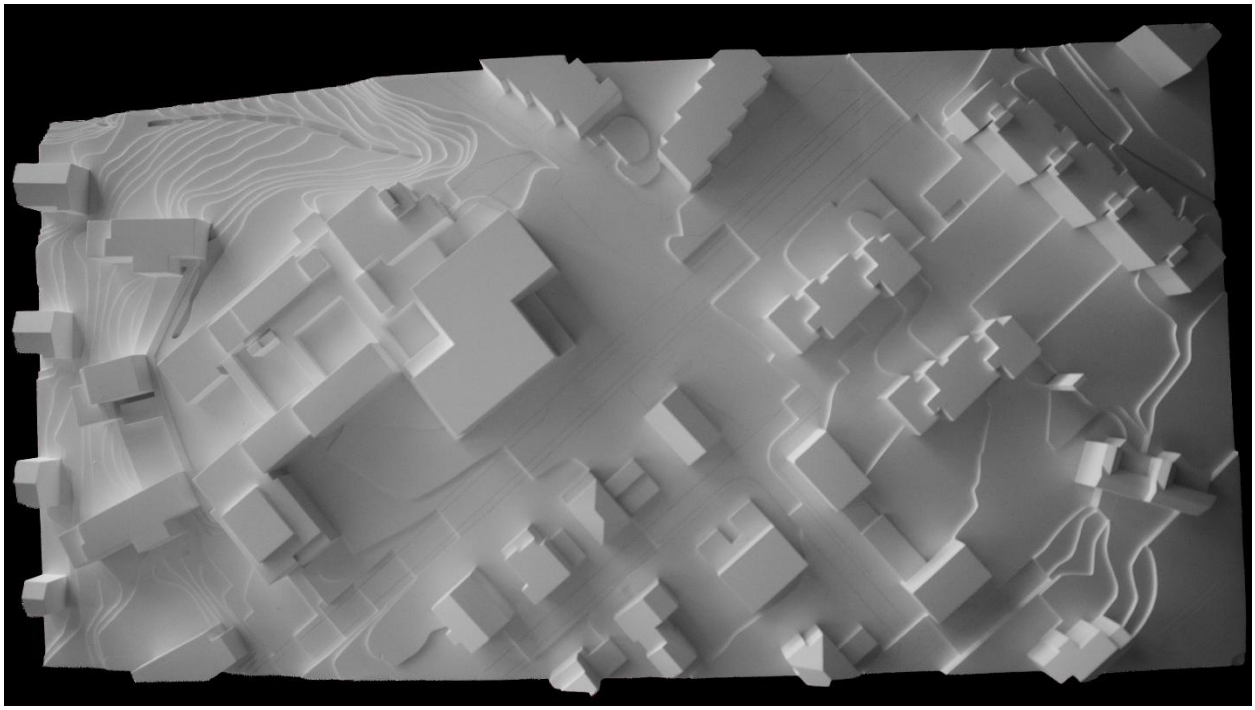


Abbildung 19: Modellfoto (Vogelperspektive)

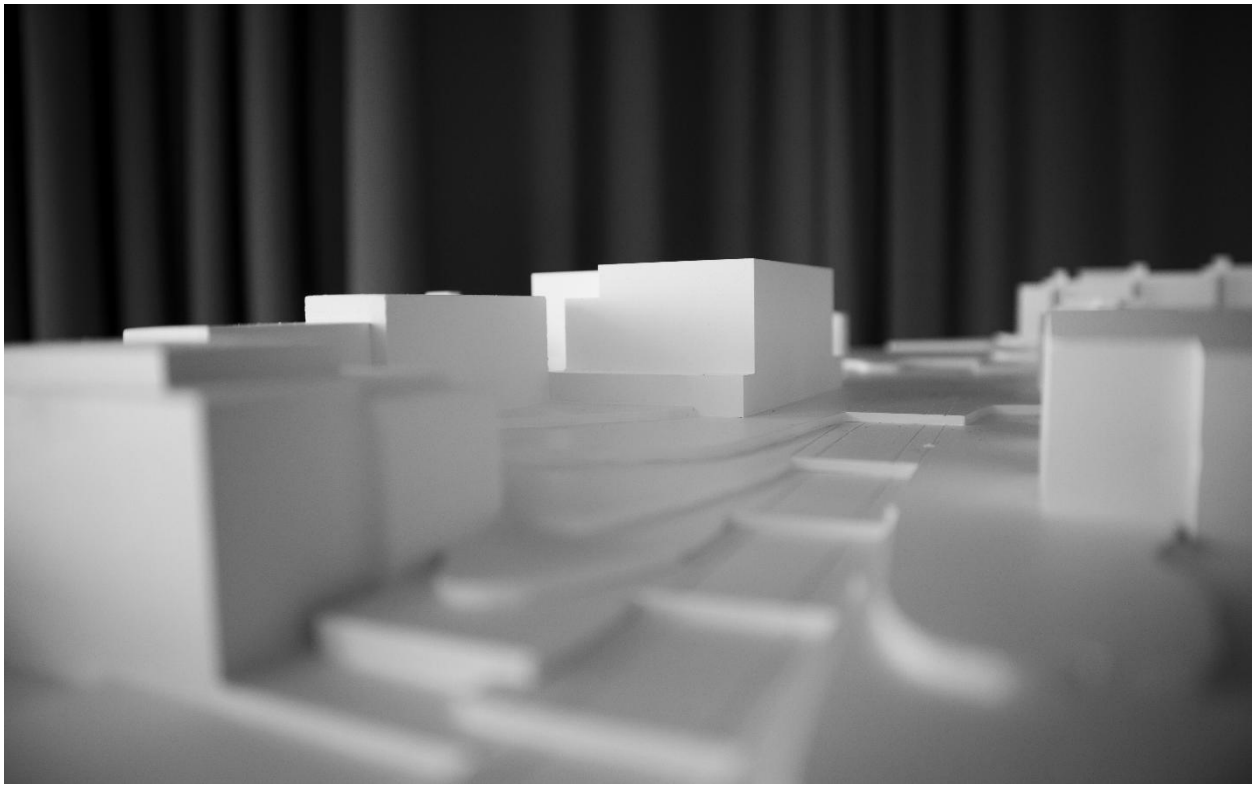


Abbildung 20: Modellfoto (Ansicht Haldenstrasse aus Nord-Osten)



Abbildung 21: Situationsplan mit Dachaufsicht (nicht massstäblich)

7.6 PROJEKT F: ATELIER ORA - ORTI RISCASSI ARCHITEKTEN GMBH UND BÖE GMBH (BÖE STUDIO)

Architektur (GL)	atelier ORA - Orti Riscassi Architekten GmbH / Schärli Architekten AG
Landschaftsarchitektur	BÖE studio
Baumanagement	Schärli Architekten AG
Bauingenieur	Ingeni AG
HLKS	JOP Josef Ottiger + Partner AG

7.6.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung

Städtebau, Architektur und Freiraum

Das Projekt «Room with a view» entwickelt einen eigenständigen und zugleich auf das bestehende Ensemble bezogenen Ersatzneubau. Die winkelförmige Volumetrie nimmt wesentliche Prinzipien des Bestandsbaus auf und führt die landschaftlichen und räumlichen Qualitäten der bestehenden Anlage weiter. Zwei klar ausgebildete Gebäudeflügel bilden eine ruhige, zusammenhängende Figur und schaffen im Gelenk eine eindeutige Mitte. Gleichzeitig wird der Freiraum entlang der Haldenstrasse in einen öffentlichen Quartierplatz mit Eingang zum Restaurant und einen Parkplatz mit Haupteingang zur Alp geteilt. Die Hierarchie der beiden Adressen ist dabei nicht eindeutig geklärt, da der Haupteingang aufgrund seiner Lage und der Ausbildung des öffentlichen Quartierplatzes nicht unmittelbar als die primäre Adresse des Hauses wahrgenommen wird.

Die winkelförmige Grundfigur entwickelt sich geschickt um den Altbau Mattli herum und ermöglicht eine Realisierung in einer Etappe. Gleichzeitig ist die städtebauliche Geste zur Haldenstrasse stark auf Öffentlichkeit und Urbanität ausgerichtet. Dadurch entsteht der Eindruck, dass sich der Neubau stärker dem öffentlichen Raum zuwendet und die Beziehung zum bestehenden Ensemble etwas in den Hintergrund tritt. Die grundsätzlich überzeugende Setzung entwickelt damit eine Spannung zwischen der Öffnung zur Öffentlichkeit und der Einbindung in die bestehende Anlage.

Die Freiraumabfolge entlang der Haldenstrasse ist als stark urban geprägter Aussenraum ausgebildet. Der hohe Anteil mineralischer Flächen verleiht dem Bereich einen robusten, öffentlichen Charakter. Es fehlt jedoch eine ausreichende Differenzierung der Vorzonen der Erdgeschosse im Hinblick auf deren unterschiedliche Nutzungen und den jeweiligen Grad der Öffentlichkeit. Die Freiraumgestaltung nimmt nur begrenzt Bezug auf die spezifischen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der weiteren Nutzergruppen des Alters- und Pflegeheims. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an Orientierung und Rückzugsmöglichkeiten. Im

erläuternden Text werden verschiedene gestalterische Qualitäten und Nutzungsangebote beschrieben; in den Plänen ist jedoch nicht ausreichend nachvollziehbar, wie diese konkret umgesetzt werden. Eine stärkere Ausarbeitung der Aufenthaltsbereiche, der Bepflanzung und der nutzungsbezogenen Freiraumqualitäten wäre daher wünschenswert.

Architektonisches Konzept

Die innere Organisation der beiden Flügel ist klar und nachvollziehbar. Der Haupterschliessungskern ist folgerichtig im Gelenk angeordnet und wird durch eine sekundäre Erschliessung in einem der Flügel ergänzt. Empfang und Foyer schliessen direkt an die Haupterschliessung an. Die betriebliche Organisation von Restaurant, Küche und Saal ist durchdacht. Räumlich wird jedoch eine gewisse Grosszügigkeit zwischen Lobby und Restaurant vermisst. Ebenso ist nicht vollständig nachvollziehbar, weshalb an der prominenten Lage im Erdgeschoss im Flügel Richtung Haldenstrasse untergeordnete Nutzungen angeordnet sind.

Im 1. Obergeschoss schafft das intergenerative Konzept mit der Verbindung von Demenzbereich und Kita eine besondere soziale Qualität. Die in den Kernen zusammengefassten Nasszellen stellen für Menschen mit Demenz jedoch eine unnötige Herausforderung hinsichtlich der Auffindbarkeit dar. Die Flure sind zu gleichförmig ausgebildet, wodurch anonyme Erschliessungsbereiche entstehen. Rückzugsnischen und informelle Aufenthaltsmöglichkeiten werden vermisst. Insgesamt vermag die Demenzabteilung in der vorliegenden Organisation deshalb nicht vollständig zu überzeugen.

Demgegenüber sind die Abteilungen mit den Bewohnerzimmern und einer Breite von rund 4,20 m flexibel nutzbar und erlauben unterschiedliche Positionierungen des Bettes. Die Beziehung zwischen Zimmern, gemeinschaftlichen Räumen und Aussenbereichen ist grundsätzlich überzeugend und unterstützt unterschiedliche Formen des Aufenthalts. Insbesondere der im Gelenk eingeschnittene Aussenraum mit Balkonen auf jedem Geschoss wird positiv gewürdigt. Auch der über zwei Etagen organisierte Aufenthaltsbereich stellt eine hohe räumliche Qualität dar und schafft einen besonderen Ort innerhalb des Gebäudes.

Material und Konstruktion

Das konstruktive Konzept basiert auf einem Holzskelettbau mit Holz-Beton-Verbunddecken. Massive Kerne und Bauteile aus Recyclingbeton ergänzen die Holzkonstruktion. Das regelmässige Tragwerksraster ermöglicht eine hohe Flexibilität und unterstützt den Einsatz vorgefertigter Bauteile.

Die Materialwahl ist ambitioniert und konsequent auf natürliche und ressourcenschonende Materialien ausgerichtet. Holz, Lehm, Schafwolle, Linoleum und Naturstein prägen das Konzept und verleihen den Innenräumen eine angemessene haptische und atmosphärische Qualität. Die klare Systemtrennung schafft zudem gute Voraussetzungen für Anpassungen und einen langfristig flexiblen Betrieb.

Das Beurteilungsgremium beurteilt die Verbindung von Material, Konstruktion und architektonischem Ausdruck als wertvollen Ansatz. Gleichzeitig führt die Vielzahl der eingesetzten Materialien und Systeme zu einer hohen konstruktiven und planerischen Komplexität.

Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Das Projekt zeichnet sich durch eine klare funktionale Organisation und eine gut entwickelte Logistik aus. Betriebs- und Bewohnerwege sind nachvollziehbar strukturiert, und die unterschiedlichen Anforderungen des Pflegebetriebs werden angemessen berücksichtigt.

Auch wirtschaftlich besitzt das Projekt eine überzeugende Grundlage. Die klare Tragstruktur, die regelmässige Organisation und der hohe Grad an Vorfertigung unterstützen eine effiziente Realisierung. Die konstruktive Trennung der Systeme schafft zudem gute Voraussetzungen für spätere Anpassungen.

Im Bereich der Nachhaltigkeit verfolgt das Projekt einen umfassenden Ansatz. Der Einsatz ressourcenschonender Materialien wird mit Photovoltaik, begrünten Dächern und Regenwassermanagement kombiniert. Eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Geocooling sowie eine kontrollierte Lüftung und Massnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz ergänzen das energetische Konzept.

Das Beurteilungsgremium anerkennt die hohe ökologische Ambition und die ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes. Die vorgeschlagene Konstruktion und Materialisierung sind jedoch aufwendig und schlagen sich entsprechend in der Gesamtbetrachtung der Baukosten nieder.

Baukultureller Wert, Gesamtwürdigung

«Room with a view» ist ein eigenständiger und sorgfältig entwickelter Beitrag von hoher architektonischer und konstruktiver Qualität. Die winkelförmige Setzung reagiert geschickt auf den Bestand und ermöglicht eine Realisierung in einer Etappe. Besonders positiv beurteilt das Beurteilungsgremium die innenräumlichen Qualitäten auf den Pflegegeschossen. Auch die konstruktive und materielle Haltung sowie der umfassende Nachhaltigkeitsansatz werden gewürdigt.

Gleichzeitig bleiben wesentliche Fragen zur Hierarchie der Adressen, zur Einbindung in das bestehende Ensemble und insbesondere zur räumlichen Qualität der Demenzabteilung bestehen. Die hohe konstruktive und materielle Ambition führt zudem zu einer erhöhten Komplexität und höheren Erstellungskosten. In der Gesamtbeurteilung konnte das Projekt seine hohen architektonischen und innenräumlichen Qualitäten damit nicht in allen für die Aufgabe entscheidenden Bereichen gleichermassen überzeugend einlösen. «Room with a view» bleibt dennoch ein eigenständiger und durchdachter Beitrag zur Weiterentwicklung des Betagtenzentrums Alp.

7.6.2 Betriebliche Würdigung

Das Projekt verfolgt einen interessanten Ansatz, trennt Neubau und Bestand jedoch deutlich voneinander und weist in einzelnen Bereichen betriebliche Herausforderungen auf. Anlieferung, Ver- und Entsorgung sowie Warenannahme werden als anspruchsvoll beurteilt. Eine Doppelstock-Parkierung ist hinsichtlich Unterhalt und Handhabung mit erhöhtem betrieblichem Aufwand verbunden und bedarf einer weiteren Prüfung. Im Bereich der Demenz-WG ist die Querung des Gangs zu den Nasszellen betrieblich noch nicht ausreichend gelöst (nicht eindeutige Zuordnung der Räume); zudem wird die Aufenthaltsqualität als ausbaufähig beurteilt. In den Pflegeabteilungen wird die Loggia als schön bewertet, während Aufenthalt und Wohnlichkeit noch Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Anordnung von Restaurant, Küche und Bankett wird als gut beurteilt. Der Eingangsbereich ist sehr klein, könnte jedoch im Rahmen einer Weiterbearbeitung räumlich weiterentwickelt werden. Insgesamt handelt es sich um einen architektonisch interessanten Ansatz mit sichtbarem Nachhaltigkeitsgedanken; die Trennung von Neubau und Bestand wird als betrieblich als herausfordernd beurteilt und das Projekt weist insbesondere bei einzelnen Funktionsabläufen noch Optimierungspotenzial auf.

7.6.3 Projektpläne und Bilder

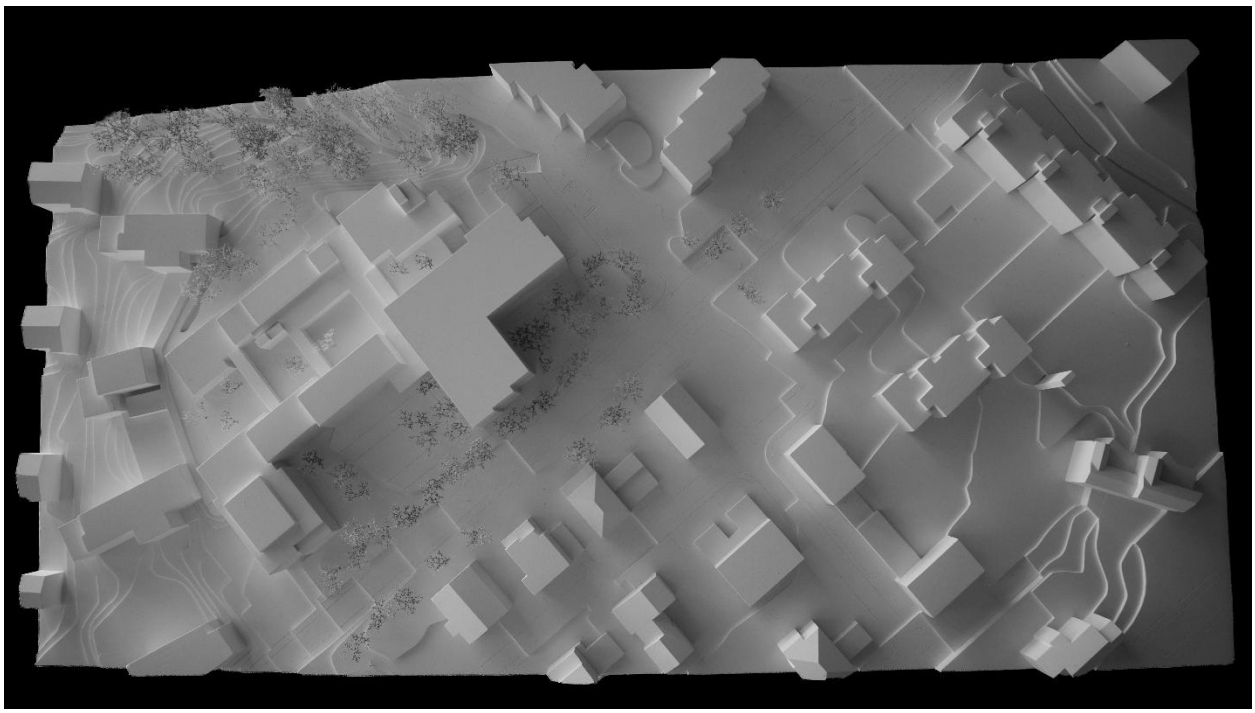


Abbildung 22: Modellfoto (Vogelperspektive)

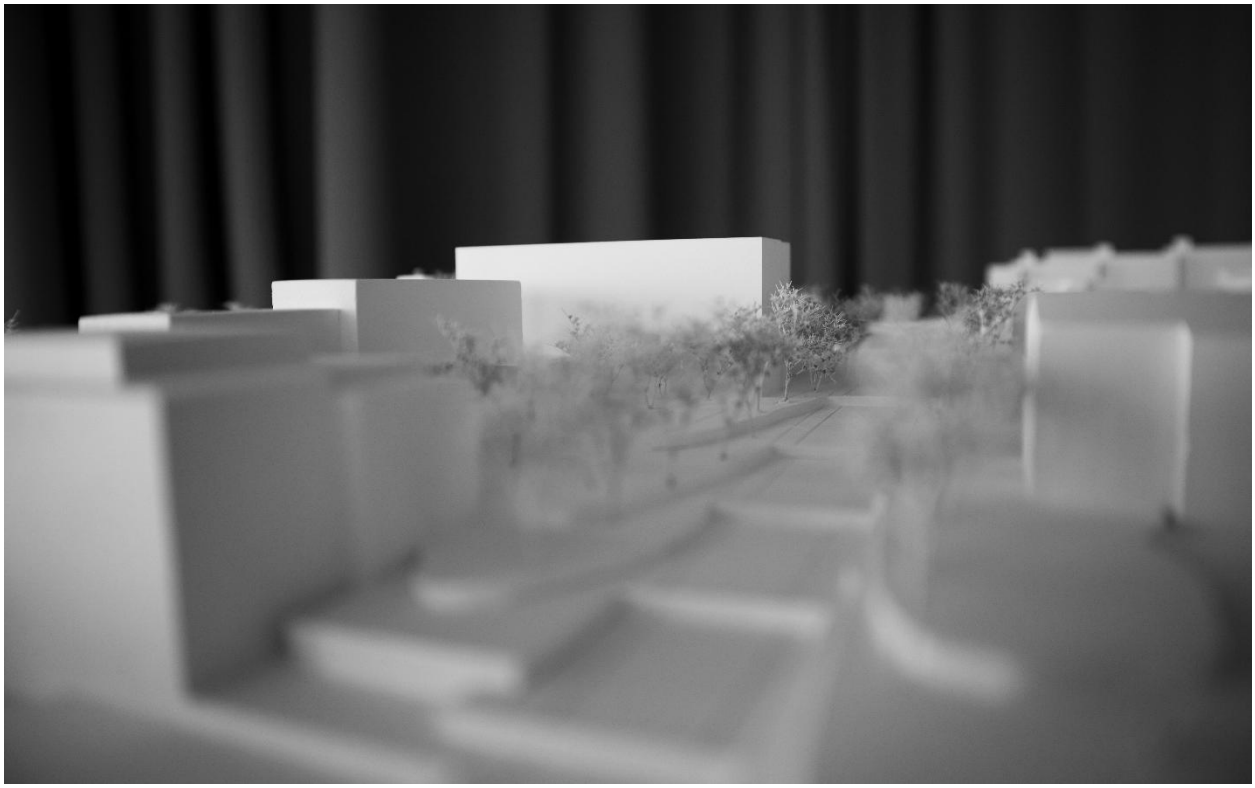


Abbildung 23: Modellfoto (Ansicht Haldenstrasse aus Nord-Osten)



Abbildung 24: Situationsplan mit Dachaufsicht (nicht massstäblich)

8. GENEHMIGUNG DES SCHLUSSBERICHTS

Der vorliegende Schlussbericht wurde von dem Beurteilungsgremium geprüft und genehmigt.

Die Verfahrensleitung und die Auftraggeberin waren als stimmberechtigte Mitglieder im Beurteilungsgremium vertreten.

8.1 DAS BEURTEILUNGSGREMIUM

Stimmberechtigte Mitglieder — Emmen, 29.09.2026

Ernst Widmer

Tanja Temel

Christian Leuner

Markus Bieri

Richard Kolly

Nadja Rohrer

Beat Niederberger



9. BEILAGEN

Anhang A. Auswertung Kennwerte
Anhang B. Schlussabgaben (separat als Transfer)
Anhang C. Hinweise zur Überarbeitung (separates Dossier)

Die Beilagen werden digital als separate Dokumente zur Verfügung gestellt und nicht ins PDF-Dokument integriert.

Anhang A. Auswertung Kennwerte

1810 WW Altersheim Ersatzneubau Haus Mattli

Kosten- und Kennwertvergleich (Kostengenauigkeit +-25%)

Baukostenindex Hochbau Zentralschweiz 01.04.2026

01.09.2026

Farblegende

	weniger als 94%
	95% bis 105%
	mehr als 106%

	Grundmengen und Flächen			Form / Konzept		Kosten					Kennwerte			
				FQ 1	FQ2									
	GF	**GV**	GH	GV/GF	GH/GF	Bauvorbereitung	**Bauwerk**	Umgebung	W,Z	**Total**	KW1	KW2		
	Geschossfläche	**Gebäudevolumen**	**Gebäudehülle**	Ø Theoretische Stockwerkhöhe	Formquotient Hülle (je Kleiner je Kompakter)	Kosten Bauvorbereitung 1)	**Kosten Bauwerk2)**	Kosten Umgebung 3)	Übrige Kosten 4)	**Erstellungskosten**	Kennwert 1: Fr./m2 GF Bauwerkskosten	Kennwert 2: Fr./m3 GV Bauwerkskosten		Kosten inkl. Kostenfolge aus fehlenden Flächen
Name	in m2	in m3	in m2	in m	Faktor	CHF	**CHF**	CHF	CHF	**CHF**	CHF/m2	CHF/m3		
	in %	in %	in %			in %	**in %**	in %	in %	**in %**	in %	in %		
BGP	**6'969**	**23'037**	**6'248**	3.31	0.90	1'600'000	**17'890'000**	700'000	14'310'000	**34'500'000**	2'567	777	**Kostenvorteile:**	34'850'000
	95%	**96%**	**99%**	101%	104%	92%	**96%**	97%	96%	**96%**	101%	100%	**Kostentreiber:**	
Neubau	6'578	21'436	5'812			1'510'000	17'400'000	700'000	14'090'000	33'700'000				
Bestand	391	1'601	436			90'000	490'000		220'000	800'000			Fehlende Flächen im UG: Kostenfolge ca. CHF 350'000.-	
Fiechter Salzmann	**6'970**	**23'739**	**6'774**	3.41	0.97	1'590'000	**18'920'000**	760'000	14'830'000	**36'100'000**	2'714	797	**Kostenvorteile:**	36'100'000
	95%	**99%**	**107%**	104%	112%	91%	**102%**	105%	100%	**101%**	107%	103%	**Kostentreiber:** Innenhof verursacht viel Gebäudehülle	
Neubau	6'841	23'282	6'774			1'560'000	18'800'000	760'000	14'780'000	35'900'000			Glasanateil Fassade	
Bestand	129	457	0			30'000	120'000		50'000	200'000				
katrin simmen	**7'384**	**24'180**	**6'153**	3.27	0.83	1'950'000	**17'690'000**	730'000	14'530'000	**34'900'000**	2'396	732	**Kostenvorteile:** Tragkonstruktion in Massivbau	34'900'000
	101%	**101%**	**97%**	100%	96%	112%	**95%**	101%	98%	**97%**	94%	95%	**Kostentreiber:** Untergrabung best. Saal EG	
Neubau	7'052	22'851	5'912			1'860'000	17'300'000	730'000	14'310'000	34'200'000				
Bestand	332	1'329	241			90'000	390'000		220'000	700'000				
MSA	**8'153**	**26'182**	**6'920**	3.21	0.85	1'900'000	**19'610'000**	740'000	15'450'000	**37'700'000**	2'405	749	**Kostenvorteile:** Tragkonstruktion in Massivbau	38'000'000
	111%	**109%**	**109%**	98%	98%	109%	**106%**	103%	104%	**105%**	95%	97%	**Kostentreiber:** Parkgarage führt zu sehr grosser GF	
Neubau	7'930	25'333	6'920			1'850'000	19'400'000	740'000	15'310'000	37'300'000				
Bestand	223	849	0			50'000	210'000		140'000	400'000			Fehlende Flächen Büro Station: Kostenfolge ca. CHF 300'000.-	
Sergison Bates	**7'210**	**23'035**	**5'739**	3.19	0.80	1'570'000	**18'400'000**	780'000	14'650'000	**35'400'000**	2'552	799	**Kostenvorteile:** wenig Gebäudehülle	35'400'000
	98%	**96%**	**91%**	97%	92%	90%	**99%**	108%	99%	**99%**	100%	103%	**Kostentreiber:**	
Neubau	7'109	22'643	5'632			1'490'000	18'200'000	780'000	14'530'000	35'000'000				
Bestand	101	392	107			80'000	200'000		120'000	400'000				
Atelier Ora	**7'252**	**24'089**	**6'086**	3.32	0.84	1'860'000	**18'970'000**	620'000	15'350'000	**36'800'000**	2'616	787	**Kostenvorteile:**	37'050'000
	99%	**100%**	**96%**	101%	97%	107%	**102%**	86%	103%	**103%**	103%	102%	**Kostentreiber:** Lehmbauteile	
Neubau	6'996	19'075	6'073			1'800'000	18'700'000	620'000	15'180'000	36'300'000				
Bestand	256	5'014	13			60'000	270'000		170'000	500'000			Fehlende Flächen im UG: Kostenfolge ca. CHF 250'000.-	
Durchschnitt der 6 Projekte	**7'323**	**24'044**	**6'320**	**3.29**	**0.86**	**1'745'000**	**18'580'000**	**721'667**	**14'853'333**	**35'900'000**	**2'542**	**773**		
Durchschnitt = 100%	**100%**	**100%**	**100%**	100%	100%	100%	**100%**	100%	100%	**100%**	100%	100%		

1) Kosten Vorbereitungsarbeiten (Baustelleneinrichtungen, Rückbauten, Gerüstungen)
2) Kosten Gebäude (Rohbau, Technik, Fassade, Bedachung, Ausbau, exkl. Honorare, exkl. MWSt)
3) Kosten Umgebung (Grünflächen, Hartflächen, etc. exkl. MWSt.)
4) Übrige Kosten: Ausstattung, Betriebseinrichtungen, Planungskosten, Reserven 5%, Nebenkosten, MWSt

Nicht eingerechnete Kosten
Grundstückskosten
Provisorien
Bauherrenleistungen
Finanzierungskosten
Teuerung ab Indexstand

Anhang B. Schlussabgaben (separat als Transfer)

Alle Abgabepläne (im Original gem. Abgabe)

Anhang C. Hinweise zur Überarbeitung (separates Dossier)