

Programm (Projektwettbewerb)

**Projektwettbewerb im einstufigen Verfahren
mit Präqualifikation**

Neubau Hochhüsliweid Luzern



Grüne Insel im Quartier

Stand 03. September 2019

Auftrag I 90369

Neubau Hochhüsliveid Luzern
Projektwettbewerb im einstufigen Verfahren mit Präqualifikation

Auftraggeberin

SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
Pilatusstrasse 64
6000 Luzern 7
Tel. 041 249 00 20
info@sbl-luzern.ch
www.sbl-luzern.ch

Veranstalterin / Wettbewerbssekretariat

TGS Bauökonominnen AG
Zentralstrasse 38A
6003 Luzern
Tel. 041 227 01 70
info@tgsbauoekonomen.ch
www.tgsbauoekonomen.ch

Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit wird bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise verwendet; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

Inhaltsverzeichnis

1.	Das Wichtigste in Kürze.....	5
2.	Informationen zur Durchführung.....	6
2.1	Auftraggeberin.....	6
2.2	Veranstalterin / Wettbewerbssekretariat.....	6
2.3	Verfahrensart.....	6
2.4	Öffentliches Beschaffungswesen.....	6
2.5	Auskünfte.....	6
2.6	Sprache.....	7
2.7	Teilnahmeberechtigung.....	7
2.8	Unbefangenheitserklärung.....	7
2.9	Teambildung Architekt / Landschaftsarchitekt.....	7
2.10	Beizug von Fachplaner und Spezialisten.....	7
2.11	Vollständigkeit / Anonymität.....	7
2.12	Preissumme und Ankäufe.....	8
2.13	Weiterbearbeitung.....	8
2.14	Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse.....	9
2.15	Vertraulichkeit und Kommunikation.....	9
2.16	Preisgericht.....	9
2.17	Termine.....	10
2.18	Verbindlichkeit.....	10
3.	Verfahrensablauf Projektwettbewerb.....	11
3.1	Versand der Unterlagen.....	11
3.2	Modellgrundlage.....	11
3.3	Begehung Baurechtsareal.....	12
3.4	Fragenbeantwortung.....	12
3.5	Teilnahmebestätigung mit Einverständniserklärung.....	12
3.6	Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe.....	12
3.7	Visualisierungen.....	13
3.8	Lösungsvarianten.....	13
3.9	Vorprüfung.....	14
3.10	Beurteilungskriterien.....	14
3.11	Bericht des Preisgerichts und Ausstellung.....	14
4.	Aufgabe.....	15
4.1	Baurechtsparzelle / Perimeter.....	15
4.2	Arealentwicklung Schädri-Hochhüsliweid.....	16
4.3	Erschliessung.....	16
4.4	Freiraum.....	17
4.5	Grünstadt Schweiz.....	18
4.6	Quartiertreff.....	18
4.7	Sozialraum und gemeinschaftliche Nutzungen.....	19
4.8	Nachhaltige Bauweise - Energie.....	19
4.9	Etappierbarkeit.....	20
4.10	Ökonomie / Wirtschaftlichkeit.....	20
5.	Gesetzliche Vorgaben und Anforderungen.....	21
5.1	Planungs- und baurechtliche Grundlagen.....	21
5.2	Gestaltungsplan.....	21
5.3	Konzept.....	21
5.4	Dienstbarkeiten.....	22
5.5	Geologie I Baugrundverhältnisse.....	22
5.6	Lärmschutz.....	22
5.7	Hindernisfreies Bauen.....	22
5.8	Brandschutzanforderungen.....	23
5.9	Schutzraumbaupflicht.....	23
5.10	Richtlinien.....	23

6.	Raumprogramm	24
6.1	Wohnungen	24
6.1.1	Zukünftige Mieter	24
6.1.2	Wohnungsmix	24
6.1.3	Wohnungsgrößen	25
6.1.4	Anforderungen an die Wohnungen	25
6.1.5	Allgemeine Räume	25
6.2	Parkierung	26
6.2.1	Parkierung Autos	26
6.2.2	Parkierung Velos	26
6.2.3	Parkierung Mofas Roller	27
6.2.4	Elektromobilität	27
6.3	Kindergarten	27
7.	Genehmigung Programm	28

1. Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Der Stadtrat hat der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern den Zuschlag für das Baurechtsareal auf der Hochhüsliweid erteilt. Das Gebiet Hochhüsliweid ist als Grünraum am Rande der Stadt und am Rande des Siedlungsgebietes Würzenbach ein qualitativ hochstehender, selten vorhandener Landschaftsraum. Der Gebäudebestand der direkten Umgebung sind die Bauten der SBL oberhalb des Baurechtsareals aus dem Jahr 1973 und die auf der gleichen Höhe wie das Areal liegenden Zeilenbauten an der Würzenbachhalde aus dem Ende der 60er Jahre. Geplant ist auf dem Baurechtsareal Hochhüsliweid bis Mitte 2024 eine autoarme Wohnsiedlung zu realisieren. Die Generalversammlung der SBL hat für dieses Projekt einen Rahmenkredit von CHF 45 Mio. bewilligt.



Abb. 1: Ausschnitt Stadtplan mit rot markiertem Baurechtsareal Hochhüsliweid

Siedlungskonzept

Die Siedlung Hochhüsliweid ermöglicht an attraktiver Lage naturnahen, bezahlbaren und qualitativ hochstehenden Wohnraum. Die Hochhüsliweid wird im Aussenraum belebt durch die Mieter/innen aber auch durch die Bewohner/innen des umliegenden Quartiers und integriert sich bestens in das bestehende Siedlungsgebiet, wie auch in die naturnahe Umgebung. Die Siedlung bietet Wohnraum für unterschiedliche Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen, seien dies Familien, Einzelpersonen, Menschen in der Nachfamilienphase oder im pensionierten Alter. Die Aussenräume, die gemeinschaftlich genutzt und die privaten Räume ermöglichen ein stimmiges Zusammenspiel von Privatheit, Öffentlichkeit und den entsprechenden Zwischenräumen. Die Vielfalt der Siedlung spiegelt sich wider in einem ausdifferenzierten Wohnungsmix sowie den ruhigen individuellen und privaten Rückzugsorten wie auch in den lebendigen Räumen, angeschlossen an das umliegende Quartier, den bestehenden Spielplatz und der Hütte Hochhüsliweid als Quartiertreff.

Terminübersicht

1. Phase: Präqualifikationsverfahren
 - Publikation Inserat 10. Juli 2019
 - Eingabe Bewerbungen bis 12. August 2019, 17.00 Uhr
 - Jurierung / Entscheid für die 2. Phase bis 06. September 2019
2. Phase: Projektwettbewerb
 - Versand Unterlagen für die 2. Phase 09. September 2019
 - Fragenbeantwortung bis 04. Oktober 2019
 - Abgabe Projektbeiträge 20. Dezember 2019, 17.00 Uhr
 - Jurierung / Entscheid Januar / Februar 2020

2. Informationen zur Durchführung

2.1 Auftraggeberin

Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern erstellt und vermietet qualitativ gute, zeitgemässe, gesunde und preiswerte Wohnungen an attraktiven Lagen in der Region Luzern. Sie wurde 1947 als gemeinnütziger Wohnbauträger gegründet und legt Wert auf nachhaltiges, faires und mieterfreundliches Handeln. 1947 startete die SBL mit 12 Wohnungen an der Geissmattstrasse in Luzern. Heute besitzt und bewirtschaftet sie rund 370 Wohnungen und 4 Gewerbelokale.

SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
Pilatusstrasse 64
6000 Luzern 7
Tel. 041 249 00 20
info@sbl-luzern.ch
www.sbl-luzern.ch

2.2 Veranstalterin / Wettbewerbssekretariat

Die Organisation und Durchführung des Projektwettbewerbes, die formelle und inhaltliche Vorprüfung sowie die vergleichende Kostenschätzung der eingereichten Projekte erfolgen durch:

TGS Bauökonominnen AG
Zentralstrasse 38A
6003 Luzern
Tel. 041 227 01 70, Fax 041 227 01 79
info@tgsbauoekonomen.ch
www.tgsbauoekonomen.ch

Verantwortliche Kontaktpersonen:

- . Stefan Grebler, Architekt FH, Bauökonom, Leitung vergleichende Kostenermittlung Projektwettbewerb
- . Cornelia Casanova, Architektin FH, Organisation Verfahren, Leitung Vorprüfung PQ und Projektwettbewerb

2.3 Verfahrensart

Es handelt sich um einen einstufigen Projektwettbewerb mit Präqualifikation nach Ordnung SIA 142 (2009). Im Rahmen eines Präqualifikationsverfahrens bestimmt das Preisgericht aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises 10 - 12 Architekturbüros, die zur 2. Phase zugelassen werden. Ziel des nachfolgenden Projektwettbewerbs ist die Ermittlung der besten Projektidee für den Neubau Hochhüsliweid. In der zweiten Phase erfolgt die Eingabe anonym als Team, bestehend als Architekt und Landschaftsarchitekt. Das Preisgericht behält sich die Option vor, bei Bedarf mit Projekten der engeren Wahl eine Bereinigungsstufe durchzuführen.

2.4 Öffentliches Beschaffungswesen

Die SBL Wohnbaugenossenschaft untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

2.5 Auskünfte

Über den Wettbewerb wird keine mündliche Auskunft erteilt. Fragen können nur zum Zeitpunkt der Fragerunde gestellt werden. Es werden keine weiteren Fragen nach der Fragerunde beantwortet.

2.6 Sprache

Das Verfahren sowie die spätere Projektbearbeitung werden in deutscher Sprache geführt. Es werden nur eingereichte Unterlagen in deutscher Sprache zum Projektwettbewerb zugelassen.

2.7 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind alle geeigneten Fachleute mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz (oder einem Staat, welcher das GATT/WTO-Abkommen unterzeichnet hat und Gegenrecht besteht). Eingaben als Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind zugelassen. Es ist zu beachten, dass bei einer Eingabe als ARGE die zu unterzeichnenden Dokumente jeweils von beiden beteiligten Büros zu unterzeichnen sind und ein federführendes Büro zu nennen ist, über welches die gesamte Korrespondenz des Verfahrens läuft.

2.8 Unbefangenheitserklärung

Gemäss SIA Ordnung 142 (2009), Art. 12.2, ist es ein Gebot der Bewerber, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Auftraggeberin, zu einem Mitglied des Preisgerichtes oder zu einem im Programm aufgeführten Experten, auf eine Teilnahme zu verzichten. Die schriftliche Unbefangenheitserklärung gilt als zwingende Voraussetzung für die Teilnahmeberechtigung und ist zusammen mit den Präqualifikationsunterlagen einzureichen. Bei der Schlussabgabe ist die Unbefangenheitserklärung von allen beteiligten (Landschaftsarchitekt, allfällige Fachplaner und Spezialisten) zu unterzeichnen und abzugeben.

2.9 Teambildung Architekt / Landschaftsarchitekt

Für die 2. Phase (Projektwettbewerb) bildet der federführende Architekt ein Team zusammen mit einem qualifizierten Landschaftsarchitekturbüro. Die Teilnehmer sind dafür verantwortlich, dass kein Landschaftsarchitekt in zwei Teams mitarbeitet.

2.10 Beizug von Fachplaner und Spezialisten

Es ist den Teilnehmern freigestellt, Fachplaner und Spezialisten (zum Beispiel aus den Bereichen Soziologie, Energie, Nachhaltigkeit etc.) für die 2. Phase des Wettbewerbs beizuziehen. Dies geschieht auf Kosten des Teilnehmers und wird nicht separat entschädigt. Allfällige Fachplaner und Spezialisten sind als Beilage im Verfassercover zu deklarieren. Doppelnennungen sind zulässig. Es gibt kein Anrecht auf eine Weiterbearbeitung. Wenn das Preisgericht einen massgeblichen Beitrag eines Fachplaners erkennt, der wesentlich zur Qualität des Projektes beiträgt, wird eine Beauftragung in Aussicht gestellt.

2.11 Vollständigkeit / Anonymität

Ein eingereicherter Projektbeitrag gilt dann als vollständig, wenn er beurteilungsfähig ist, die Abgabefrist für Pläne und Modell eingehalten werden sowie alle geforderten Unterlagen vorliegen. Unvollständige und/oder zu spät abgegebene Projektbeiträge werden von der Beurteilung durch das Preisgericht ausgeschlossen und haben keinen Anspruch auf eine Entschädigung.

Der Projektwettbewerb (2. Phase) wird anonym durchgeführt. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind daher zwingend mit einem Kennwort zu versehen und auf allen Unterlagen entsprechend zu beschriften. Für die Gewährleistung der Anonymität sind die Verfasser vollumfänglich selbst verantwortlich. Die Verletzung der Anonymität führt zum Ausschluss des Beitrags von der Beurteilung.

2.12 Preissumme und Ankäufe

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Beim Projektwettbewerb beträgt die maximale Preissumme inkl. Ankäufe CHF 200'000.- inkl. MWST. Davon wird jedes Team bei einer vollständigen Abgabe Pauschal mit CHF 12'000.- inkl. MWST. entschädigt. Die restliche Preissumme steht für 2-4 Preise oder Ankäufe zur Verfügung und wird voll ausgerichtet. Die Veranstalterin haftet nicht für die Verteilung innerhalb eines Teams. Eine allfällige optionale Bereinigungsstufe würde separat und pauschal entschädigt.

2.13 Weiterbearbeitung

Der abschliessende Entscheid über die Auftragserteilung liegt allein bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts, den siegreichen Architekten mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. In Übereinstimmung mit Art. 22.3 der SIA-Ordnung 142 (2009) kann das Preisgericht auch angekaufte Beiträge rangieren und bei Einstimmigkeit und Zustimmung aller Vertreter des Preisgerichts zur Weiterbearbeitung empfehlen.

In einer ersten Phase wird das Büro mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt. Es ist dem Sieger freigestellt für die Bearbeitung des Gestaltungsplans ein qualifiziertes Büro beizuziehen. Die Ausarbeitung des Gestaltungsplans beinhalten die Parzellen 4122 sowie einen Anteil der Parzelle 4121 (siehe dazu auch Abb. 2). Der Richtpreis für die Entschädigung der Ausarbeitung des Gestaltungsplans beträgt für das gesamte Team CHF 78'000.- exkl. MWSt. (13'000 m² GSF x 6.00 CHF/m²) plus Nebenkosten und gilt als Basis. Die Erstellung des Richtprojektes ist nicht in diesem Richtpreis enthalten. Für diese Leistungen werden die ersten 3% gemäss SIA 102 ausgelöst.

Für die Weiterbeauftragung gelten folgende Bedingungen:

- Grundleistungen nach SIA 102 (2014) Honorarordnung für Architekten
- Grundleistungen nach SIA 105 (2014) Honorarordnung für Landschaftsarchitekten
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt (keine Einzelbausummen pro Gebäude)

Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:

- Aktuelle z-Werte nach SIA bei Vertragsabschluss
- Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Mittlerer Stundenansatz = 135.00 CHF
- Für den Spezialtiefbau erhält der Architekt nicht 100% Honorar (Pfählung, Baugrubenabschlüsse und Aushub jeweils zu 50%).
- Für die aufwandbestimmende Bausumme des Architekten wird die Umgebung zu 50% berücksichtigt.
- Falls das Projekt in Etappen ausgeführt wird, gibt es keine Etappenzuschläge (ausser die zeitliche Verzögerung der Planung und Realisierung beträgt mehr als drei Jahre oder es gibt massgebende Projektanpassungen aufgrund von Gesetzesänderungen).
- Die Nebenkosten werden separat verhandelt.
- Die Auftraggeberin behält sich vor, die Konditionen für Plots und Kopien zu verhandeln, insbesondere auch, wenn eine externe Reproanstalt im Rahmen des Projektes beauftragt wird.

Die Auftraggeberin behält sich eine GU-Vergabe, einen Generalplanervertrag (SIA 112/2014) unter Federführung des Architekten oder die separate Vergabe der Kostenplanung und Bauleitung vor. Dabei wird dem beauftragten Planungsteam (Architekt / Landschaftsarchitekt) einen Leistungsanteil gemäss SIA Honorarordnung 102 von ca. 60 Teilleistungsprozenten zugesichert.

2.14 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Mit der Einreichung der Wettbewerbsbeiträge gehen diese in das Eigentum der Veranstalterin über. Die Urheberrechte der Verfasser bleiben jedoch immer vollumfänglich gewahrt. Eine Publikation der Projekte durch die Veranstalterin erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis ist dazu nicht erforderlich. Die eingereichten Unterlagen und Modelle gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

2.15 Vertraulichkeit und Kommunikation

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden.

2.16 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus 4 Sachpreisrichtern und 5 Fachpreisrichtern zusammen. Die folgenden Personen nehmen Einsitz im Preisgericht:

Sachpreisrichter (stimmberechtigte Mitglieder)

- Markus Mächler, Präsident Verwaltung SBL
- Jörg Sprecher, Mitglied Verwaltung SBL
- Beat Jäggi, Mitglied Verwaltung SBL
- Karin Stutz, Immobilien-Bewirtschafterin SBL

Fachpreisrichter (stimmberechtigte Mitglieder)

- Thomas Lussi, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Lussi+Partner, Luzern (Jurypräsident)
- Kornelia Gysel, dipl. Architektin ETH SIA, Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung, Zürich
- Marius Hug, dipl. Arch. ETH SIA BSA, Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich
- Jürg Rehsteiner, dipl. Arch FH, Stadtarchitekt, Leiter Städtebau, Baudirektion Stadt Luzern
- Rainer Zulauf, dipl. Landschaftsarchitekt HTL, rainer zulauf landschaftsarchitekten, Baden

Ersatz-Sachpreisrichter

- Hugo Odermatt, Mitglied Verwaltung SBL

Ersatz-Fachpreisrichter

- Thom Huber, dipl. Arch ETH SIA BSA, Huber Waser Mühlebach Architekten, Luzern

Fachexperten und Spezialisten (ohne Stimmrecht)

- Vertreter Verein Hochhüsliweid: Roland Haas, Luzern
- Experte Grünstadt: Stefan Herfort, Leiter-Stv., Natur- und Landschaftsschutz, Luzern
- Soziologie: Barbara Emmenegger, Soziologie, Zürich
- Energie und Nachhaltigkeit: Patrick Ernst, brücker+ernst, Luzern
- Ökonomie: Stefan Grebler, TGS Bauökonom AG, Luzern
- Organisation und Vorprüfung: Cornelia Casanova, TGS Bauökonom AG, Luzern

Die angefragten Experten haben eine beratende Funktion und werden mehrheitlich im Rahmen der Programmearbeitung sowie der Vorprüfung beigezogen. Das Preisgericht behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten oder Spezialisten beizuziehen.

2.17 Termine

Folgende Termine gelten für die Durchführung des Projektwettbewerbs als verbindlich:

Präqualifikation (1.Phase):

- Publikation Projektwettbewerb (konkurado.ch und auf espazium.ch) Mittwoch 10.07.2019
- Eingabe der Bewerbungen **bis Montag 12.08.2019, 17.00 Uhr**
- Zustellung Präqualifikationsentscheid voraussichtlich bis am Freitag 06.09.2019

Wettbewerb (2.Phase):

- Voraussichtlicher Versand Unterlagen Projektwettbewerb an Teilnehmer Montag 09.09.2019
- Bezug Modellgrundlage ab Freitag 13.09.2019
- Abgabe Teilnahmebestätigung mit Einverständniserklärung zum Programm bis Freitag 13.09.2019
- Geführte Begehung Baurechtsareal Montag 16.09.2019, 14.00 Uhr
- Fragestellung bis Freitag 20.09.2019
- Fragenbeantwortung bis Freitag 04.10.2019
- Abgabe Projektwettbewerb **bis Freitag 20.12.2019, 17.00 Uhr**
- Abgabe der Modelle bis Freitag 17.01.2019, 17.00 Uhr
- Vorprüfung und Jurierung Januar / Februar 2020
- Bekanntgabe der Ergebnisse voraussichtlich im Februar 2020
- Ausstellung Wettbewerbsbeiträge März 2020

Planung:

- Erarbeitung Gestaltungsplan März – September 2020
- Einreichung Gestaltungsplan Herbst 2020
- Genehmigung Gestaltungsplan Anfangs 2021
- Erarbeitung Vorprojekt ab Herbst 2020
- Erarbeitung Bauprojekt ab Februar 2021
- Bewilligungsverfahren ab Sommer 2021

Realisierung:

- Möglicher Baubeginn Frühjahr 2022

2.18 Verbindlichkeit

Die Bestimmungen des Wettbewerbsprogramms und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, das Preisgericht, die Experten und die Teilnehmenden verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe und Verfahren, Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Fragenbeantwortung sowie den Entscheid des Preisgerichtes in Ermessensfragen. Entscheide des Preisgerichtes in Ermessensfragen sind nicht anfechtbar.

3. Verfahrensablauf Projektwettbewerb

3.1 Versand der Unterlagen

Den Teilnehmenden werden für den Projektwettbewerb voraussichtlich am 09.09.2019 folgende Arbeitsunterlagen und Beilagen zu Verfügung gestellt (ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen):

1. Programm zum Projektwettbewerb	
1.1 Programm zum Projektwettbewerb	PDF

2. Plangrundlagen	
2.1 Grundlagendaten 1:500 mit Höhenangaben der amtlichen Vermessung	DWG/PDF
2.2 Situationsplan mit Wettbewerbsperimeter	PDF
2.3 Leitungskataster der Stadt Luzern (Stand 26.06.2018)	PDF

3. Beilagen	
3.1 Schlussbericht "Arealentwicklung Schädprüti-Hochhüsliweid" inkl. Beilage	PDF
3.2 Naturwerte im Gebiet Hochhüsliweid / Würzenbach	PDF
3.3 Baumkataster der Stadt Luzern (Stand 26.10.2017)	PDF
3.4 Auszug aus dem Zonenplan	PDF
3.5 Konzept zur Bebauung der Hochhüsliweid Luzern	PDF
3.6 Mutationsplan (Stand 10.01.2019)	PDF
3.7 Geologisches Gutachten, Keller + Lorenz AG (Stand 12. September 2017)	PDF
3.8 Übersicht momentane Nutzung der bestehenden Garagen	PDF
3.9 Richtlinien Kindergärten (Stand Feb. 2019)	PDF

4. Formulare	
4.1 Formular für Kenndaten nach SIA 416	Excel
4.2 Teilnahmebestätigung und Einverständniserklärung	PDF
4.3 Unbefangenheitserklärung	PDF
4.4 Verfasserblatt	Word
4.5 Deklaration Landschaftsarchitekt, Fachplaner, Spezialisten	Word
4.6 Gutschein zum Modellbezug	PDF

5. Modell	
Modellgrundlage 1:500	Gips Weiss

3.2 Modellgrundlage

Die Modellgrundlage kann ab dem Freitag 13.09.2019 direkt beim Modellbauer abgeholt werden.

Architektur-Modellbau Britschgi
Waldweg 14, 6005 Luzern

Bitte telefonische Voranmeldung unter 041 360 42 42

3.3 Begehung Baurechtsareal

Im Rahmen einer geführten Begehung mit der Auftraggeberin wird das Baurechtsareal gemeinsam besichtigt. Die Besichtigung ist für alle Teilnehmer obligatorisch. Die Begehung findet am Montag 16.09.2019 um 14.00 Uhr statt.

3.4 Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm oder zur Aufgabenstellung können bis am Freitag 20.09.2019 schriftlich an das Wettbewerbssekretariat gestellt werden. Die Fragen werden von der Auftraggeberin und vom Preisgericht bis zum Freitag 04.10.2019 beantwortet und allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

3.5 Teilnahmebestätigung mit Einverständniserklärung

Die Teilnahmebestätigung mit Einverständniserklärung zum Programm mit seinen Rahmenbedingungen ist unterschrieben und mit dem Firmenstempel versehen bis am Freitag 13.09.2019 dem Wettbewerbssekretariat zuzustellen.

3.6 Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe

Die Unterlagen müssen anonym mit dem Vermerk "Neubau Hochhüsliveid Luzern" und dem Kennwort versehen bis spätestens am **Freitag 20.12.2019 um 17.00 Uhr** beim Wettbewerbssekretariat (TGS Bauökonominnen AG, Zentralstrasse 38A, 6003 Luzern) eingegangen sein. Die Teilnehmenden sind für eine fristgerechte Eingabe selbstverantwortlich. Später eintreffende Wettbewerbsbeiträge werden von der Jurierung ausgeschlossen. Der Poststempel ist nicht massgebend.

Die nachfolgende Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der vorliegenden Ausschreibung. Das Preisgericht behält sich vor, inhaltliche Abstimmungen im Zuge der Fragenbeantwortung vorzunehmen. Sämtliche Unterlagen sind in Deutsch abzufassen. Plandarstellung auf maximal 8 Pläne im Format DIN A1 quer. Es sind zwei Plansätze (1x ungefaltete in Präsentationsqualität und 1x gefaltete auf dünnem Papier zur Vorprüfung) sowie zusätzlich 1 kopierfähiger Plansatz im Format DIN A3 (kein Anspruch auf Lesbarkeit) abzugeben. Sämtliche Pläne inkl. Erläuterungen sind gemäss Situationsplan mit Orientierung "Norden gegeben oben" auszurichten. Alle Pläne und Dokumente sind zudem als PDF-Dateien abzugeben. Auflösung: 300 dpi, keine Ebenen, ungeschützt. Ausnahme: Nachweis der Kenndaten als Excel-Datei.

Situationsplan mit Umgebungsgestaltung 1:500

Städtebauliches Konzept, welches Auskunft über die projektierten Bauten, die Zugänge zu den Bauten und über den Quartierskontext gibt. Der Einbezug der Nahumgebung des Projektperimeters mit den baurechtlich relevanten Massangaben ist zwingend. Die bestehenden Gebäude, Strassen, Parzellengrenzen und Baulinien sind erkennbar zu belassen. Norden nach oben.

Papier
PDF

Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200

Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden. Im Erdgeschoss sind die Höhenkoten anzugeben und die Nahumgebung darzustellen. Alle Räume sind mit der vorgesehenen Nutzung zu bezeichnen und mit den projektierten Flächen zu beschriften. Weiter sind die Wohnungen mit der Grösse (HNF) und der Anzahl Zimmer zu beschriften. In den Schnitten / Fassaden gilt es, das umliegende Terrain sowie die wesentlichen Höhenkoten einzutragen.

Papier
PDF

Darstellung Wohnungstypen 1:100

Darzustellen sind mindestens drei typische Wohnungsgrundrisse inkl. Möblierung.

Papier
PDF

Darstellung Umnutzung im Grundriss 1:200	
<ul style="list-style-type: none"> - Umnutzung Clusterwohnung in Wohneinheiten - Umnutzung 5 ½ Zimmer-Wohnung in Co-Working-Spaces - Umnutzung Kindergarten in Wohnnutzung 	Papier PDF
Repräsentativer Fassadenschnitt mit Ansicht 1:50	
<p>Mindestens ein Fassadenschnitt über die gesamte Gebäudehöhe mit Auskunft über den konstruktiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung des Projektes (Rohbau, Außenwandaufbau, Verglasungen, Sonnenschutz, Dachrand- und Sockelausbildung, etc.). Die Materialien und Schichtenaufbauten sind zu bezeichnen.</p>	Papier PDF
Erläuterungen (Berichte, Schemas, Skizzen)	
<p>Folgende Erläuterungsberichte sind auf den Abgabeplänen zu integrieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliches Konzept - Architektonisches Konzept - Materialisierung, Konstruktion - Nutzungskonzept Neubauten (Wohnungsspiegel, Begegnungsräume) - Freiraumkonzept - Sozialräumliches Konzept - Gebäudetechnik Konzept - Etappierbarkeit - Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit 	Papier PDF
Modell 1: 500	
<p>Darstellung der projektierten Bauvolumen und von allfälligen wesentlichen räumlichgestalterischen Elementen auf der abgegebenen Gipsgrundlage. Das Modell ist in Weiss zu halten. Auf durchsichtige Teile ist zu verzichten.</p>	Gips Modell weiss
Nachweis Kennwerte nach SIA 416	
<p>Der Flächen- und Volumennachweis SIA 416 (Ausgabe 2003) ist mittels der vorgegebenen Tabelle zu erbringen. Die Berechnung ist zusammen mit überprüfbaren Grundriss- und Schnittschemata (für GF und GV) abzugeben. Der Nachweis der Anzahl Wohnungen sowie die Berechnung der ÜZ ist ebenfalls mittels der vorgegebenen Tabelle zu erbringen.</p>	Excel Papier PDF
Verfasserkouvert	
<p>Das Verfasserkouvert ist mit dem Kennwort und dem Vermerk "Neubau Hochhüsliweid Luzern" zu versehen und beinhaltet das Verfasserblatt sowie die Deklaration von allfälliger Fachplaner und Spezialisten. Weiter ist die Unbefangenheitserklärung des Landschaftsarchitekten und falls vorhanden von den weiterer Fachplaner und Spezialisten unterzeichnet beizulegen. Zudem ist ein Einzahlungsschein oder die Angaben zur Bankverbindung für die Auszahlung der festen Entschädigung sowie einem allfälligen Preisgeld beizulegen.</p>	Papier
Digitale Daten	
<p>Die Originalpläne und die anderen abzugebenden Unterlagen sind in Papierform und digital abzugeben. Die Daten sind auf einem USB Stick oder auf einer Daten CD anonymisiert abzugeben (nicht im Verfasserkouvert).</p>	USB-Stick oder CD

3.7 Visualisierungen

Die Abgabe von Visualisierungen jeglicher Art ist nicht gestattet.

3.8 Lösungsvarianten

Varianten sind nicht zulässig. Jeder Teilnehmer darf nur eine Lösung einreichen.

3.9 Vorprüfung

Die formelle und die baurechtliche Vorprüfung erfolgt durch die TGS Bauökonominnen AG. Alle Projekte werden einer formellen (Vollständigkeit, Termineinhaltung und Einhaltung der allgemeinen Anforderungen) und einer projektbezogenen Vorprüfung (Einhaltung Rahmenbedingungen und Raumprogramm) unterzogen. Weiter wird eine vergleichende Kostenschätzung über die Projekte in der engeren Wahl durchgeführt.

3.10 Beurteilungskriterien

Die Kriterien für die Beurteilung durch das Preisgericht sind nachfolgend aufgeführt:

Städtebauliches Konzept

Reaktion auf die bestehende Situation und den Masterplan
Städtebauliche Analyse
Angemessenheit und Verträglichkeit im baulichen Kontext

Architektonisches Konzept

Gestaltung des Baukörpers und architektonischer Ausdruck, Stimmung
Umgang mit dem Aussenraum (Landschaft)
Aufenthaltsqualität und Innovation des Raumkonzeptes, Qualitäten der Innenräume
Raumorientierung sowie Erschliessung
Etappierbarkeit

Nutzungsanforderungen

Erfüllung der Nutzungsanforderungen
Nutzungsflexibilität wo gefordert und Innovationsgrad der Grundrisse
Erfüllung des vorgegebenen Wohnungsmixes
Haustechnikinstallationen / Steigzonen

Freiräume

Gesamtkonzept
Qualität der Aussenräume
Erschliessung und Wegführung, Entsorgung, Aufenthaltsräume
Umgang mit der Freizeitanlage des Vereins HHW
Naturnahe Freiraum: Vegetations- und Materialkonzept

Sozialräumliches Konzept

Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen
Nutzungs- und Aneignungspotential von Freiräumen und Begegnungsräumen
Nutzungs- und Wohnqualität, Nutzungssynergien im Aussenraum
Abfolge von Öffentlichkeit, Halböffentlichkeit und Privatheit, resp. von Gemeinschaft und Individualität
Sozialräumliche Anbindung an das Quartier

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Gebäudestruktur und Konstruktionsaufbau
Erstellungskosten
Umsetzung der Nachhaltigkeitsanforderungen
Lebenszykluskosten

3.11 Bericht des Preisgerichts und Ausstellung

Nach Abschluss des Verfahrens wird ein Bericht des Preisgerichts erarbeitet und allen Teilnehmer digital zur Verfügung gestellt. Weiter beabsichtigt die Veranstalterin sämtliche eingereichten Wettbewerbsbeiträge in einer öffentlichen Ausstellung der Bevölkerung und dem Fachpublikum zugänglich zu machen. Die Teilnehmer werden schriftlich über Ort und Zeitpunkt informiert.

4. Aufgabe

4.1 Baurechtsparzelle / Perimeter

Die Baurechtsparzelle Nr. 4122 Luzern, rechtes Ufer (horizontal schraffierte Fläche in der Abb. 2) befindet sich an der Stadtgrenze zu Adligenswil und umfasst eine Fläche von 10'707 m².

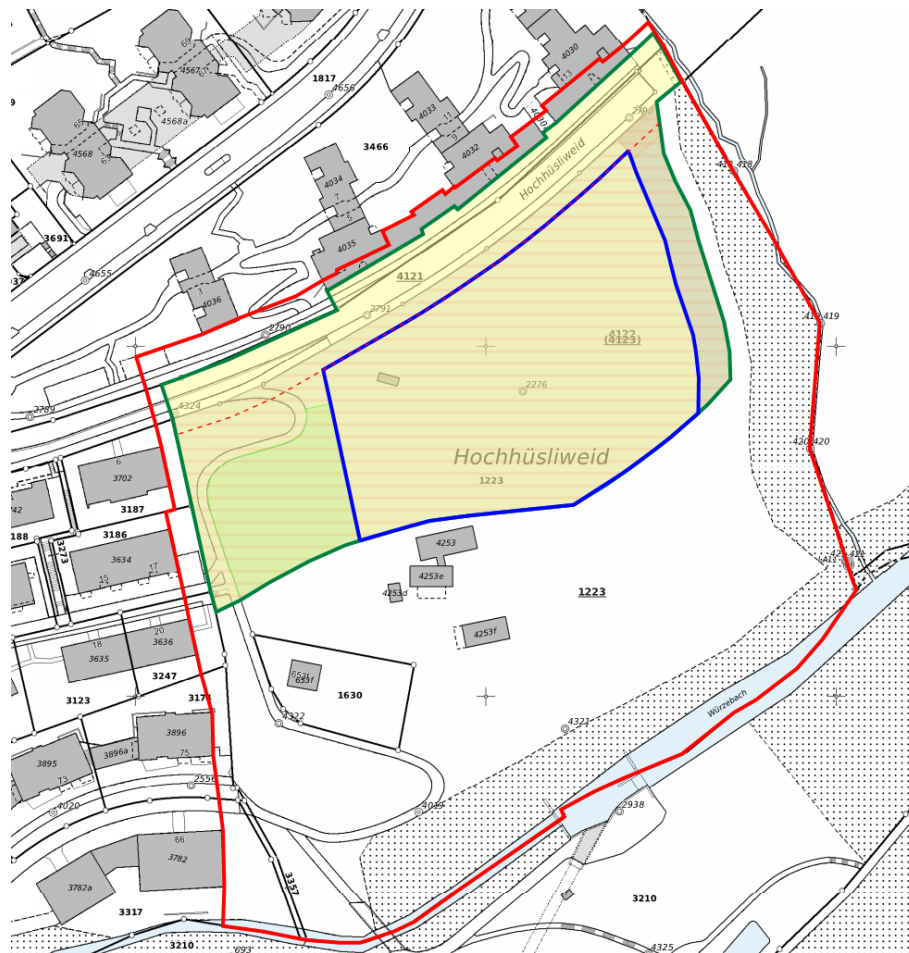


Abb. 2: Betrachtungs- / Freiraum- und Bauperimeter sowie Perimeter Gestaltungsplan

Betrachtungsumfang (rote Linie)

Der Betrachtungsumfang umfasst die Parzellen 4122, 1223, 1630 sowie einen Teil der Parzelle 4121. Die vorhandenen Garagen der Parzelle 3466 sowie die Gebäudefassaden der angrenzenden Gebäude westlich des Areals sind ebenfalls in den Entwurf miteinzubeziehen.

Freiraumperimeter resp. zu bearbeitende Fläche Umgebung (grüne Linie)

Der im Wettbewerb zu bearbeitende Umgebungsbereich entspricht der Fläche des Gestaltungsplans. Der bestehende Spielplatz sowie der Strassenbereich sind Teil der Umgebungsgestaltung.

Oberirdischer Bauperimeter (blaue Linie)

Der oberirdische Bauperimeter ist im Norden begrenzt durch die vorhandene Baulinie, im Osten durch das Fuss- und Fahrwegrecht für land- und forstwirtschaftliche Zwecke, im Süden durch die Parzellengrenze unter Berücksichtigung der Grenzabstände und im Westen durch die ausgewiesene Spielplatzfläche (grüne Fläche).

Perimeter Gestaltungsplan (hellgelbe Fläche)

Der Perimeter für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans beinhaltet die Parzellen 4122, einen Anteil der Parzelle 4121 (Strassenraum Hochhüsliweid nördlich entlang der Parzelle 4122) sowie den Vorplatzbereich der Garagen auf der Parzelle 3466. Die Parzelle 4122 ist Inhalt des übergeordneten Teilzonenplans 12 Würzenbach / Büttenen / Salzfass der Stadt Luzern.

4.2 Arealentwicklung Schädprüti-Hochhüslweid

Die drei Grundeigentümer des Areals – die Erbgemeinschaft Brunner Emil Erben, die Stadt Luzern und die SBL Wohnbaugenossenschaft – streben eine gemeinsame Entwicklung des Gebietes Schädprüti – Hochhüslweid an. Das gesamte Areal umfasste die Parzellen Nr. 271, 1295, 272 und 457 (Gemeinde Adligenswil) sowie die Parzellen 4122, 1223 und 1630 (Stadt Luzern).

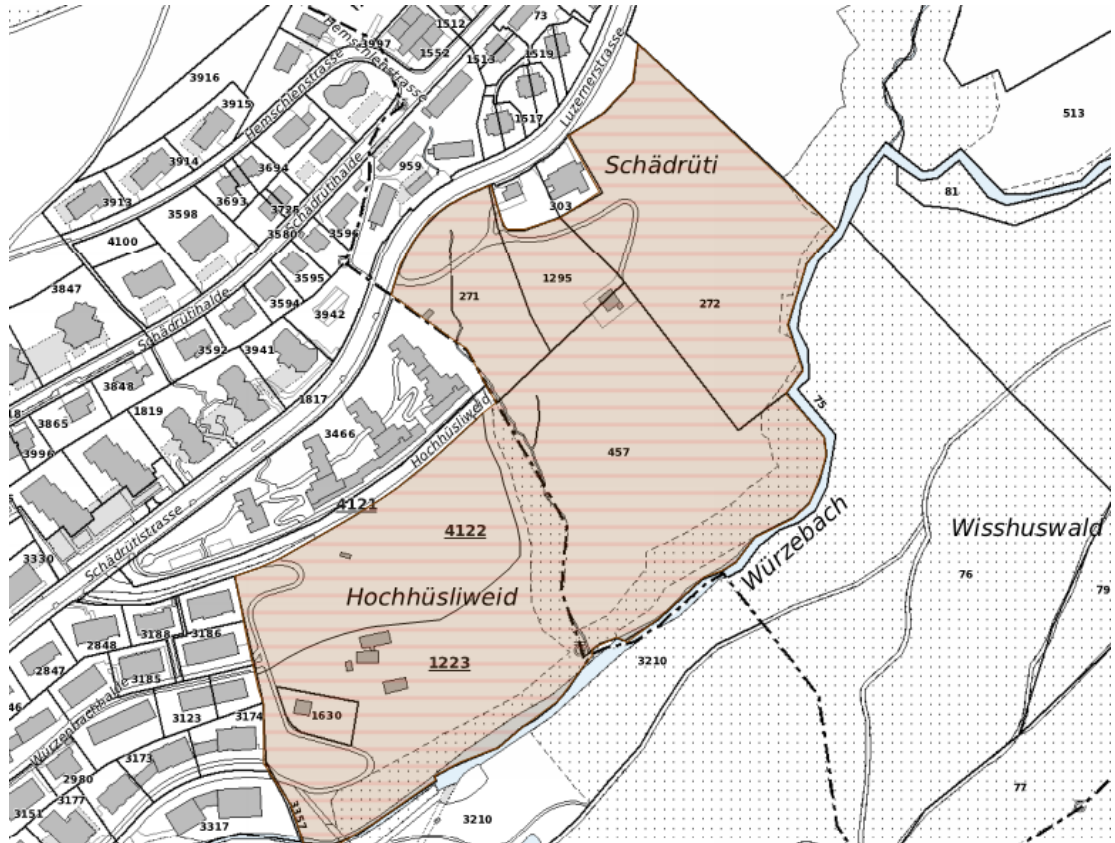


Abb. 3: Umfang Gebiet Arealentwicklung Schädprüti-Hochhüslweid

Im Jahre 2015 wurde eine Testplanung durchgeführt. Eingeladen wurden drei interdisziplinäre zusammengesetzte Teams mit Kernkompetenzen in den Bereichen Städtebau / Architektur und Landschaftsarchitektur. Die Erkenntnisse zur räumlichen Entwicklung sind dem Schlussbericht "Arealentwicklung Schädprüti-Hochhüslweid" zu entnehmen und in den Entwurf aufzunehmen. Das Dokument ist vertraulich zu behandeln. Denjenigen Teams, welche an der Testplanung beteiligt waren ist es freigestellt, sich für die Präqualifikation zu bewerben.

- Beilage 3.1: Schlussbericht "Arealentwicklung Schädprüti-Hochhüslweid" inkl. Beilage

4.3 Erschliessung

Das Grundstück wird über die Schädprütistrasse und die Hochhüslweidstrasse erschlossen. Im Rahmen der Vorstudie wurde das Ziel formuliert, die Hochhüslweidstrasse als verkehrsberuhigte Begegnungszone zu gestalten und so einen attraktiven Freiraum mit hohem Nutzen zu schaffen. Dieses Ziel ist weiter zu verfolgen.

Öffentlicher Verkehr

Das Grundstück befindet sich gemäss Einteilung des ARE in der ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung). Die Bushaltestelle der Linie 8 (Würzenbach) befindet sich in einer Gehdistanz von ca. 550 m. Die Busse Richtung Stadt verkehren alle 10 – 15 Minuten. Die Haltestelle der Buslinie Nr. 26 ist nähergelegen, jedoch nicht direkt mit dem

Zentrum verbunden und hat ein Kursintervall von 30 Minuten. Die Postautolinie 73 bedient die gleiche Haltestelle an der Schädritstrasse mit einem Intervall von 15 Minuten während den Hauptverkehrszeiten mit Verbindung zum Bahnhof.

Fussgänger / Veloverkehr

Im Süden ist das Grundstück über Fusswege an die Würzenbachstrasse angebunden. Im Norden führt eine direkte Verbindung (Weg und Treppenstufen) zwischen den bestehenden Gebäuden von der der Hochhüsliweidstrasse zur Schädritstrasse. Velofahrer erreichen das Grundstück ebenfalls über die Würzenbachstrasse und den Fussweg oder über die Hochhüsliweid und Schädritstrasse.

Auto und Motorrad

Der motorisierte Individualverkehr gelangt über die Schädritstrasse und die Hochhüsliweidstrasse zur Parzelle. Ziel ist es, den motorisierten Verkehr so früh wie möglich von der Hochhüsliweidstrasse in die neue Einstellhalle zu leiten.

4.4 Freiraum

Die charakterstarke Lage des Grundstücks am Hang mit der "Geländekammer", der Aussicht auf den dichten Baubestand südöstlich des Grundstücks, den umgebenden Gewässern und dem angrenzenden Naturspielplatz unter Bäumen werden als besondere Qualitäten des Ortes gelesen und sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Ziel ist es, die naturnahe Umgebung zu erhalten und durch gezielte Eingriffe natürlich weiter zu gestalten.

Die Strassenfläche Hochhüsliweid soll als neuer Quartierplatz Teil des Aussenraumkonzeptes sein. Um dies zu erreichen, müssen die Autos möglichst zu Beginn der Strasse in die neue Einstellhalle geleitet werden, damit die heutige Sackgasse als Spiel- und Begegnungszone für das umliegende Quartier und die Siedlung genutzt werden kann.

Der Freiraum kann als Prozess angedacht werden und Leerstellen zulassen. Er soll den zukünftigen Mietern und Mieterinnen erlauben, ihre eigenen Spuren zu hinterlassen und einzelne Raumeinheiten selber zu definieren. Der Übergang ins umliegende Quartier und die umliegenden Naturräume kann flussend gestaltet werden.

- Beilage 3.2: Naturwerte im Gebiet Hochhüsliweid / Würzenbach
- Beilage 3.3: Baumkataster der Stadt Luzern (Stand 26.10.2017)



Abb. 4: Blick Richtung Spielplatz und Hütten



Abb. 5: Blick vom Spielplatz Richtung Stadtgrenze

4.5 Grünstadt Schweiz

Ein naturnaher Freiraum gewinnt immer mehr an Bedeutung. Die SBL hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, mit der Planung und Realisierung der Überbauung Hochhüsliweid einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Zielsetzung des Projektes "Grünstadt Schweiz" zu leisten. Folgende Zielvorgaben sind bei der Gestaltung der Umgebung zu berücksichtigen:

- Der Anteil naturnaher, ökologischer wertvoller Flächen in den Aussenräumen beträgt mindestens 50%.
- Der Anteil versiegelter Flächen im Aussenraum beträgt maximal 15%.
- Die Aussenräume leisten einen Beitrag zur lokalen ökologischen Vernetzung und weisen eine hohe ökologische Durchlässigkeit auf.
- Vorhandene ökologisch wertvolle Grünelemente bzw. Lebensräume werden weitgehend erhalten.
- Die Gebäude der Überbauung werden biodiversitätsfreundlich ausgestaltet (begrünte Flachdächer).
- Die Aussenbeleuchtung der Überbauung nimmt Rücksicht auf Fauna und Flora, vermeidet unnötige Lichtverschmutzungen, ist zielgerichtet und energieeffizient.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung identifizieren sich mit dem naturnahen Wohnumfeld und schätzen den besonderen Naturerlebniswert.

4.6 Quartiertreff

Zu den wichtigsten Einrichtungen der Quartierinfrastruktur zählt der Spielplatz und die Hütte Hochhüsliweid, welche sich auf dem städtischen Grundstück befinden. Der Spielplatz entstand erstmals im Jahr 1974. Nach der Gründung des "Verein Spielhaus Würzenbach" wurde 1977 eine erste Hütte erstellt. Die Hütte wurde 1980 nach einem Brand ersetzt und 1985 durch eine Zweite ergänzt. Die Vereinsstruktur wurde 1991 neu aufgestellt. Seit-her ist der "Verein Hochhüsliweid" für die Anlage zuständig.

Hütte und Spielplatz haben eine grosse Bedeutung für das umliegende Quartier und bedienen ein Einzugsgebiet, welches weit darüber hinaus geht. Neben dem Verein Hochhüsliweid und dem Pétanque-Verein nutzen auch die Spielgruppe Würzenbach-Büttenen, sowie Pfadi, Jungwacht und Blauring die Anlage.

Die Situation mit der Nähe zwischen den neuen Wohnbauten und der bestehenden Hochhüsliweidhütte birgt Konfliktpotential durch die Schallemissionen des Hüttenbetriebs. Die zukünftigen Mieter werden durch die Möglichkeit der Mitbenutzung integriert. Die neuen Bewohner sollen die Hochhüsliweidhütte als "ihren" Gemeinschaftsraum verstehen und dadurch mit grösseren Akzeptanz dem Betrieb gegenüberstehen. Trotzdem ist beim Entwurf der Nähe zwischen den Bauten entsprechende Beachtung zu schenken.

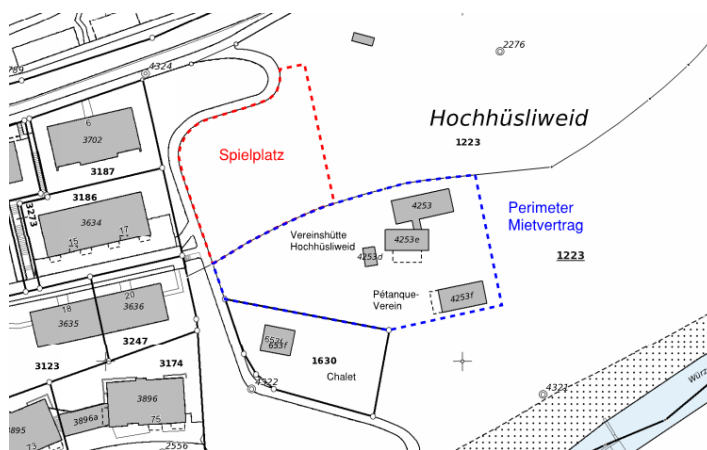


Abb. 6: Bestehende Elemente Hütten und Spielplatz

4.7 Sozialraum und gemeinschaftliche Nutzungen

Die neue Siedlung soll sowohl gemeinschaftliches Zusammenleben und gute Nachbarschaften fördern als auch Individualität und Rückzugsmöglichkeiten zulassen. Niederschwellige Begegnungsmöglichkeiten im Aussenraum durch Nutzungssynergien von Wegverbindungen, Spiel- oder Aufenthaltsmöglichkeiten sollen so geplant werden, dass eine sinnvolle Abfolge von quartieröffentlichen und siedlungsöffentlichen Räumen entsteht. Gemeinschaftlich genutzte Innenräume (z.B. Eingänge, Treppenhäuser, Veloräume, Velowerkstatt, Musikzimmer, Co-Working) ergänzen diese ganze Dramaturgie von Gemeinschaft und Individualität in der Siedlung. Die Siedlung hat keinen Inselcharakter, sondern integriert sich über Aussenraum, Wegverbindungen, Infrastrukturen (Kindergarten, Spielplatz, Hütte) und Nutzungen (Quartierstrasse/-platz) optimal in das umliegende Quartier. Im Speziellen sind die Räume für den Kindergarten gut erreichbar aus dem Quartier anzulegen.

4.8 Nachhaltige Bauweise - Energie

Die SBL ist gemäss dem Baurechtsvertrag mit der Stadt Luzern verpflichtet, eine Siedlung zu erstellen welche sich betreffend Entwicklung, Erstellung, Betrieb und Erneuerung durch einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen und eine biodiversitätsfreundliche Konzeption auszeichnet. Die SBL hat sich das Ziel gesetzt, die Neubauten nach den Vorgaben des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 zu erstellen und zu zertifizieren.

SNBS 2.0

Beim «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) handelt es sich um einen relativ neuen, auf die Eigenheiten des schweizerischen Bauwesens abgestimmten, zertifizierungsfähigen Standard für nachhaltiges Bauen. Er bildet ein Gemeinschaftswerk von privater und öffentlicher Hand. Die Anliegen an das nachhaltige Bauen aus unterschiedlichen Schweizer Instrumenten werden darin konsolidiert und zu einem Ganzen zusammengeführt.

Aufbau

Der SNBS ist in die drei Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt mit jeweils vier Themen gegliedert. Die resultierenden 12 Themen werden mit insgesamt 45 Indikatoren gemäss dem Schweizer Notensystem benotet und gleichermassen gewichtet. Der SNBS lässt sich über sämtliche Bauphasen, vom Standortentscheid über die Projektentwicklung bis hin zum Bauprozess, anwenden.

Zertifizierung

Ein Projekt kann offiziell nach SNBS zertifiziert werden. Hierzu müssen alle Indikatoren die Mindestnote 4 erreichen. Für eine Gesamtnote von 4.0 bis 4.9 wird das Silber-, von 5.0 bis 5.4 das Gold, und von 5.5 bis 6.0 das Platin-Zertifikat vergeben.

Energieversorgung

Für die Energieversorgung kann am Standort ein dynamisches Erdspeicherfeld realisiert werden, das mittels Wärmepumpe die Wärme für Heizung und Warmwasser bereitstellt. Im Sommerhalbjahr soll die Bodenheizung zur Kühlung genutzt werden und wiederum Wärme dem Erdreich zur Regeneration zurückgeführt werden. Es ist eine Photovoltaikanlage zu planen, welche einen wesentlichen Anteil des Eigenstroms produziert.

Baukörper / Bauweise

Um Bauten in Hanglagen nachhaltig zu erstellen, ist es wichtig die Baukörper so zu platzieren, dass das Aushubvolumen minimiert werden kann. Es wird eine hohe Kompaktheit der Baukörper erwartet. Je kompakter die Baukörper, umso geringer der Ressourcen- und Energiebedarf.

Ziel ist eine möglichst einfache Bauweise und Tragstruktur mit geringen Spannweiten und direkten Lastabtragungen. Die Sekundärstruktur ist nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens von der Primärstruktur getrennt zu installieren und gewährleistet damit kürzere Erneuerungszyklen. Es ist ein schlüssiges und effizientes Verteilkonzept für die Haustechnik aufzuzeigen. Die Materialwahl berücksichtigt anerkannte gesundheitliche und ökologische Aspekte. Die Bauteilsysteme und Materialien sind robust und einfach im Unterhalt und gewährleisten einen langen Werterhalt. Holzbauweisen oder Hybridbauweisen sind erwünscht.

Gesellschaft

Nebst soziokulturellen Aspekten zeichnet sich ein SNBS-Projekt durch hohe Qualitäten in Bezug auf das Wohlbefinden und die Gesundheit aus. Kriterien wie thermischer Komfort im Sommer und Winter, Tageslichtverfügbarkeit und eine hohe Raumluftqualität (ECO) sind in das Gesamtkonzept zu überführen.

4.9 Etappierbarkeit

Es ist aufzuzeigen, wie die Überbauung sinnvoll etappiert werden kann. Es ist von zwei bis drei Etappen auszugehen. Vor allem ist auch aufzuzeigen, wie die Einstellhalle in Etappen funktioniert.

4.10 Ökonomie / Wirtschaftlichkeit

Das Baurechtsareal soll mit möglichst hoher Ausnutzung bebaut werden und gleichzeitig eine verträgliche Dichte und hohe Wohnqualitäten aufweisen. Die Grundstücks- und Ohnehinkosten der Überbauung müssen auf möglichst viel vermietbare Fläche verteilt werden können. Nur so gelingt es, die Mietpreise im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus möglichst tief und demzufolge bezahlbar zu halten.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit beinhaltet nicht nur geringe Erstellungskosten, sondern auch die Betrachtung der Lebenszykluskosten. Um ein gesamtheitlich ökonomische Projekt zu erhalten, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Gut organisierte und kompakte Baukörper mit optimalen Grundrissen
- Einfache Gebäudehülle mit klarem Dämmpemeter (wenig Vor- und Rücksprünge)
- Einfache, erprobte Haustechnikanlagen; nur so viel wie notwendig
- Erzeugung der Heizenergie und des Warmwassers mittels erneuerbarer Energie
- Auswahl von dauerhaften Baumaterialien
- Unterhaltsarme Umgebungsgestaltung
- Reinigungsfreundlich

5. Gesetzliche Vorgaben und Anforderungen

5.1 Planungs- und baurechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen finden sich im aktuellen Bau- und Zonenreglement sowie den aktuellen Bau- und Zonenordnungen. Hier die wichtigsten Informationen dazu:

- . Grundstücknummer: Parzelle Nr. 4122
- . Gemeinde: Luzern, rechtes Ufer
- . Flurname: Hochhüsliweid
- . Grundbuchfläche: 10'707 m²
- . Zonenart BZR: Wohnzone, 4 Vollgeschosse (mit Gestaltungsplan ein Bonusgeschoss möglich)
Berechnung der Anzahl Vollgeschosse gem. PBG § A1-138
- . Lärmempfindlichkeit: Lärmempfindlichkeitsstufe 2
- . Überbauungsziffer: 0.20 (mit Gestaltungsplan 0.23)
Berechnung ÜZ gem. PBV, § A1-17 und § A1-18
- . Baulinien:
 - Parallel zur Strasse Hochhüsliweid (Kante Fahrbahn). Abstand von 5 m.
 - Statische Waldgrenze

Bestandteil der Parzelle Nr. 4123 ist der bestehende Spielplatz. Der Spielplatz ist im Bereich gem. dem Mutationsplan (Beilage 3.6) zu erhalten und muss öffentlich bleiben.

Die Architekten sind dafür verantwortlich, dass das Baureglement der Stadt Luzern, das Planungs- und Baugesetz und die Planungs- und Bauverordnung des Kanton Luzerns vollumfänglich eingehalten werden. In der Stadt Luzern gelten nach wie vor die alten Bestimmungen im Anhang des PGB und des PBV, genannte Anhang (§ A1-...).

- Beilage 3.4: Auszug aus dem Zonenplan

5.2 Gestaltungsplan

Die Wohnzone 141, gem. der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern, unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Es wird erwartet, dass die SBL unter Mitwirkung der Stadt Luzern Immobilien einen Gestaltungsplan ausarbeitet, dessen Perimeter die Wohnzone 141 sowie einen Teil des Strassenraums Hochhüsliweid nördlich entlang der Parzelle 4122 beinhaltet (siehe dazu Abb. 5).

Die heutige Wohnzone W4 ist mit einer Überbauungsziffer ÜZ von 0.2 und mit 4 Vollgeschossen definiert. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht kann mit Erfüllung der Kriterien maximal eine erhöhte ÜZ von 0.23 und ein Bonusgeschoss zugesprochen werden. Die Parzellenfläche von 10'707 m² und die Überbauungsziffer von 0.23 ergeben eine maximal anrechenbare Gebäudegrundfläche aGbF von 2'462 m². Die SBL beabsichtigt, die maximale Verdichtung umzusetzen. Das Wettbewerbsverfahren soll im Detail die Verträglichkeit der Dichte aufzeigen.

5.3 Konzept

Der Stadtrat hat das Baurechtsareal an der Hochhüsliweid im Juni 2018 ausgeschrieben mit dem Ziel, das städtische Grundstück im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft abzugeben. Es wurde erwartet, dass die Baurechtsnehmerin eine Wohnbebauung entstehen lässt, die einen Beitrag zur Stärkung der Lebensqualität im Quartier leistet. Aufgrund des gutdurchdachten und überzeugenden Konzeptes welches die SBL eingereicht hat, hat sie den Zuschlag erhalten. Der Baurechtsvertrag beinhaltet, dass die Baurechtsnehmer sich verpflichtet, dieses Konzept bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen.

- Beilage 3.5: Konzept zur Bebauung der Hochhüsliweid Luzern

5.4 Dienstbarkeiten

Auf der Parzelle Nr. 4122 sind folgende (für den Wettbewerb relevanten) Dienstbarkeiten eingetragen:

Näherbaurecht

Das Gebäude Nr. 4253 auf dem Grundstück Nr. 1223 steht in einem Unterabstand zum Grundstück Nr. 4122.

Mitbenützungsberechtigung am Spielplatz

Auf dem Grundstück Nr. 4122 befindet sich der Spielplatz. Der Spielplatz gehört zum Perimeter des Mietvertrages der Stadt Luzern mit dem Verein Hochhüsliweid. Der Spielplatz ist im Bereich gem. dem Mutationsplan (grüner Bereich) zu erhalten und muss öffentlich bleiben.

Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt für land- und forstwirtschaftliche Zwecke)

Zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche und des Waldes auf dem Grundstück Nr. 1223 besteht ein für land- und forstwirtschaftliche Zwecke beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht. Die Lage dieser Flächen ist im beiliegenden Mutationsplan blau eingetragen.

Holztransportrecht

Zur Bewirtschaftung des Waldes auf dem Grundstück Nr. 1223 besteht ein Holztransportrecht. Die Lage der durch das Holztransportrecht belasteten Fläche ist im beiliegenden Plan blau eingezeichnet.

Holzlagerrecht

Zu Lasten des Grundstücks Nr. 4122 besteht ein Holzlagerrecht. Die Lage des Holzlagers entlang der Hochhüsliweidstrasse ist im beiliegenden Plan blau eingezeichnet (schwarz schraffiert).

- Beilage 3.6: Mutationsplan (Stand 10.01.2019)

5.5 Geologie I Baugrundverhältnisse

Die geologischen Verhältnisse im Projektbereich sind geprägt durch einen deutlich asymmetrischen Baugrund. Das beiliegende geologische Gutachten (Stufe Vorstudie) der Firma Keller + Lorenz AG gibt Auskunft zu folgenden Themenbereichen: Geologie, Hinweis zur Belastungssituation, Hydrogeologie, Naturgefahren, Geotechnische Folgerungen, Meteorwasserversickerung und geothermische Wärmeabgewinnung. Die Baugrundverhältnisse und deren Folgerungen sind im Entwurf zu berücksichtigen.

- Beilage 3.7: Geologisches Gutachten, Keller + Lorenz AG (Stand 12. September 2018)

5.6 Lärmschutz

Das Gebiet befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe 2. Das Grundstück liegt 50 – 80 m von der Schädritstrasse entfernt und wird von der bestehenden Bebauung gegen die Schädritstrasse abgeschirmt. Besondere Massnahmen zum Schutz gegenüber dem Strassenlärm sind hier nicht erforderlich.

5.7 Hindernisfreies Bauen

Das Behinderten-Gleichstellungs-Gesetz BehiG sowie die Behinderten-Gleichstellungs-Verordnung BehiV regeln die Gleichstellung im Baubereich für die ganze Schweiz. Diese müssen zwingend eingehalten werden. Weiter sind die Bauvorschriften zum hindernisfreien Bauen im Kanton Luzern zu beachten.

BehiG: <https://www.edi.admin.ch/edi/de/home/fachstellen/ebgb/recht/schweiz/behinderten-gleichstellungsgesetz-behig.html>

Hindernisfreies Bauen (Kt.LU) <https://hblu.ch/bauvorschriften/>

5.8 Brandschutzanforderungen

Bei der Projektierung sind die einschlägigen SIA-Normen und Brandschutzvorschriften einzuhalten. Siehe auch (nicht abschliessend):

Brandschutzvorschriften: <http://www.praever.ch/DE/BS/VS/Seiten/default.aspx>
Brandschutznorm: http://www.praever.ch/de/bs/vs/norm/Seiten/default_norm.aspx
Brandschutzrichtlinien: http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/default_richtlinien.aspx
VKF-Publikationen: <http://vkf.ch/VKF/Downloads.aspx>

5.9 Schutzraumbaupflicht

Gemäss den Bundesbestimmungen sind bei Wohnüberbauungen mit 38 Zimmer und mehr generell Schutzräume gefordert. Momentan ist davon auszugehen, dass 200 Schutzraumplätze zu planen sind. Die restlichen Plätze können mit Ersatzabgaben entgeltet werden. Die Schutzräume sind entsprechend in den Entwurf zu integrieren und als Kellerräume zu nutzen.

Technische Weisungen
für Schutzraumbauten: <https://zivilschutz.lu.ch/schutzbauten/schutzraeume>

5.10 Richtlinien

Im Rahmen der Planung und Ausführung des Projektes sind nebst den „allgemeinen Regeln der Baukunst“ alle einschlägigen Gesetze, Normen und Richtlinien einzuhalten.

6. Raumprogramm

6.1 Wohnungen

Auf dem Baurechtsareal ist eine Wohnüberbauung zu planen, welche kinderfreundlich und lebendig ist aber auch Rückzugsmöglichkeiten und Ruheorte erlaubt. Es sollen bezahlbare Wohnungen entstehen, die eine vielfältige Möblierbarkeit ermöglichen, eine gute Belichtung und Besonnung haben und gute Beziehungen zwischen den privaten und dem öffentlichen Aussenraum bieten.

6.1.1 Zukünftige Mieter

Die SBL hält in ihrem gesamten Portefeuille 239 Familienwohnungen (> 4-Zimmer). In der bestehenden Liegenschaft Hochhüslweid 3 – 15 befinden sich 15 Familienwohnungen.

Mit dem Angebot, das auf dem Baurechtsareal erstellt werden kann, will die SBL etwa zur Hälfte ebenfalls Familien mit Kindern ansprechen. Die andere Hälfte soll aus 3 ½- und 2½-Wohnungen bestehen, welche für Ehepaare in der Nachfamilienphase sowie für Einzelpersonen jeden Alters oder Alleinerziehende geeignet sind. Zudem sind neue Wohnformen wie z.B. Clusterwohnungen anzubieten. Für das Clusterwohnen sind ältere Mieter/innen angedacht, die in der Nachfamilien- oder Pensionierungsphase eine neue Wohnform wünschen. Weiter wird das Angebot mit sogenannten Jokerzimmer ergänzt. Das vielfältige Wohnungsangebot soll die soziale Durchmischung unterschiedlicher Lebensphasen und Lebensstile ermöglichen.

Aus geographischer Sicht werden einerseits Umzuger (z.B. aus der näheren Quartierumgebung), welche sich eine modernere Wohnung leisten wollen, erwartet und andererseits auch Zuzuger aus einem weiteren Umkreis, welche in Zentrumsnähe und trotzdem ruhig wohnen wollen.

6.1.2 Wohnungsmix

Folgender Wohnungsmix ist anzustreben:

2 ½ -Zimmerwohnungen	ca. 15%
3 ½ -Zimmerwohnungen	ca. 31%
4 ½ -Zimmerwohnungen	ca. 33%
5 ½ -Zimmerwohnungen	ca. 17%
6 ½ -Zimmerwohnungen	ca. 4%

Total **Total 100%**

Jokerzimmer

Es sind 4 Jokerzimmer im Entwurf zu integrieren. Diese können separat gemietet werden und haben eine eigene Nassraum sowie eine Kochmöglichkeit. Ein Jokerzimmer soll eine Gesamtfläche von ca. 30 m² aufweisen.

Clusterwohnungen

Es sind total 3 Clusterwohnungen zu planen. Diese beinhalten mindestens 4 bis maximal 6 Einzelzimmer à jeweils ca. 30 m² (bestehend aus dem eigentlichen Zimmer, einem privaten Nassraum sowie einer Kochmöglichkeit) und einem gemeinsam genutzten Wohn-/ Essbereich inklusiv Küche (ca. 80 m²). Es ist aufzuzeigen, wie mit einfachen Massnahmen eine Clusterwohnung (falls der Bedarf nicht besteht) rückgeführt werden kann in Wohneinheiten.

Co-Working-Spaces

In der Überbauung sind Arbeitsplätze vorzusehen die z.B. als Homeoffice zu gemietet werden können. Diese Flächen sind nicht zusätzlich im Entwurf zu integrieren, sondern es ist aufzuzeigen wie anstelle einer 5 ½ Zimmerwohnung Co-Working-Spaces angeboten werden können.

6.1.3 Wohnungsgrössen

Folgende Hauptnutzflächen gem. SIA 416 sind pro Wohnung anzustreben (ohne Reduit).

2 ½-Zimmerwohnungen	ca. 65 m ²
3 ½-Zimmerwohnungen	ca. 75 m ²
4 ½-Zimmerwohnungen	ca. 100 m ²
5 ½-Zimmerwohnungen	ca. 120 m ²
6 ½-Zimmerwohnungen	ca. 135 m ²

6.1.4 Anforderungen an die Wohnungen

Nassraumangebot:

Jokerzimmer	1 Nassraum mit Dusche, WC und Lavabo
2.5-Zimmerwohnungen	1 Nassraum mit Dusche, WC und Lavabo
3.5-Zimmerwohnungen	1 Nassraum mit Dusche, WC und Lavabo
4.5-Zimmerwohnungen	1 Nassraum mit Badewanne, WC und Lavabo 1 Nassraum mit Dusche, WC und Lavabo
5.5-Zimmerwohnungen	1 Nassraum mit Badewanne, WC und Doppellavabo 1 Nassraum mit Dusche, WC und Lavabo
6.5-Zimmerwohnungen	1 Nassraum mit Badewanne, WC und Doppellavabo 1 Nassraum mit Dusche, WC und Lavabo

Waschmaschinen / Tumbler

Alle Wohnungen sind mit einem Waschturm ausgestattet.

Küchen

Die Anzahl der Küchenelemente sind entsprechend der Wohnungsgrösse zu wählen.

Schlafzimmergrössen

Ein Schlafzimmer pro Wohnung hat die Mindestgrösse von 14 m² zu erfüllen. Für die weiteren Zimmer gilt eine Minimalgrösse von 12 m²

Garderobenbereich

Jede Wohnung hat im Eingangsbereich einen eingebauten, gut nutzbaren Garderobenschrank.

Aussenbereich

Jede Wohnung verfügt über einen attraktiven und gut nutzbaren privaten Aussenraum.

Kellerräume / Abstellräume / Reduits

Jede Wohnung verfügt über einen Gesamtfläche von insgesamt mindestens 10 m² für Lagerfläche. Es ist dem Verfasser freigestellt, wie diese Gesamtfläche arrangiert wird.

6.1.5 Allgemeine Räume

Kinderwagenraum / Abstellfläche für Kinderwagen

Pro Hauszugang sind genügend grosse Abstellflächen für Kinderwägen vorzusehen.

Hauswartraum

Es ist ein Raum für den Hauswart mit einer Fläche von 15 m² einzuplanen.

Wäscheraum / Trocknungsraum

Pro 10 Wohneinheiten ist 1 Trocknungsraum à ca. 30 m² anzubieten, welcher unterteilt werden kann und je einen Waschturm für die gemeinsame Nutzung enthält. Dieser Raum kann Synergien haben zu anderen gemeinschaftlich genutzten Räumen im Erdgeschoss wie z.B. einem Hobbyraum.

Velowerkstatt

Es ist ein Raum zu definieren welcher den Bewohner als attraktive Velowerkstatt dient (Fläche ca. 20 m²) und einen direkten Aussenzugang hat. Die Velowerkstatt soll zugleich auch als Treffpunkt dienen.

6.2 Parkierung

Die Parkplätze sind auf ein Mass zu reduzieren, welches tiefer ist, als der Bedarf pro Wohnung der heutigen Siedlung an der Hochhüsliweid. Die heutigen Einzelgaragen auf Strassenniveau sind für den öffentlichen Raum unattraktiv. Das Potential der Hochhüsliweid als attraktiver öffentlicher Raum kann erst durch die Gesamtbeachtung der SBL genutzt werden.

6.2.1 Parkierung Autos

Die Autos sind früh an der Hochhüsliweid zu sammeln und in eine zentrale Einstellhalle zu führen. Aufgrund des aktuellen Parkplatzreglementes der Stadt Luzern ist das Grundstück der Zone IV zugeteilt, soll jedoch neu der Zone III angehören. Die SBL plant mit einer Reduktion von 50 % des Normbedarfes über beide Grundstücke, auch durch Verbesserung des Mobilitätsangebotes. Es ist davon auszugehen, dass 6 Einzelgaragen bestehend bleiben und 12 offene Parkplätze West. Die restlichen Parkplätze für die Bewohner der bestehenden Siedlung sind in der neuen Einstellhalle zu platzieren. Die notwendige Anzahl Besucherparkplätze sind in der Umgebung zu integrieren. Zwei Carsharingparkplätze sind bei den bestehenden, gedeckten oder offenen Garagenplätzen vorzusehen.

Momentan werden die 22 bestehenden Garagen entlang der Strasse Hochhüsliweid als Garagen, Entsorgungsräume und Veloräume genutzt. In Zukunft können 14 Räume davon sowohl von der bestehenden Wohnüberbauung wie auch von der neuen Überbauung für gemeinschaftliche Nutzungen und für Veloparkierung genutzt werden. Die Räume sind in die Betrachtung miteinzubeziehen. Die bestehenden Entsorgungsflächen und die Veloparkierung muss für die bestehenden Gebäude weiterhin gewährleistet sein, kann jedoch auch in der neuen Wohnüberbauung integriert werden.

Folgenden Anzahl Parkplätze sind zu realisieren:

- Bewohner Hochhüsliweid bestehende Siedlung: 25 Parkplätze (Anzahl Wohnungen / 2).
- Bewohner Hochhüsliweid Neubauten: 1 Parkplatz pro 200 m² BGF
- Besucher Hochhüsliweid bestehende Siedlung: 3 Parkplätze (1 Parkplatz pro 2'000 m² BGF)
- Besucher Hochhüsliweid Neubauten: 1 Parkplatz pro 2'000 m² BGF)
- Carsharing: 2 Parkplätze
- Beilage 3.8: Übersicht momentane Nutzung bestehende Garagen

6.2.2 Parkierung Velos

Die Anzahl Veloparkplätze werden gemäss Richtlinien Stadt Luzern umgesetzt. Der Bedarf soll dezentral auf der Ebene der Strasse gelöst werden. Auf der einen Seite stehen die bestehenden Velo- bzw. Garagenräume zur Verfügung. Auf der gegenüberliegenden Seite der neuen Bebauung sind je Haus Veloabstellräume anzubieten. Zusätzlich soll ein Angebot an Abstellflächen bzw. Lademöglichkeiten für E-Bikes und Veloanhänger bestehen.

Normalbedarf	Bewohner	Besucher
Hochhüsliweid neu, Parz 4122	1PP / 2 Zimmer	enthalten
Hochhüsliweid bestehend, Parz 3466	81 (1PP / 2 Zimmer)	enthalten

6.2.3 Parkierung Mofas Roller

Die motorisierten Zweiräder werden im Bereich der bestehenden Garagen platziert und müssen nicht in der neuen Einstellhalle integriert werden.

6.2.4 Elektromobilität

Alle Parkieranlagen sind derart auszurüsten, dass sie für die Ladung von Fahrzeugen mit Elektrospeicher (Akku) geeignet sind bzw. problemlos nachgerüstet werden können. Die Elektroverteilung der Liegenschaft wird für derartige Installationen vorbereitet und mindestens Leerrohre müssen zu den Parkplätzen führen. Je nach Nachfrage werden die Abstellplätze ab Betriebsbeginn mit Ladestationen ausgerüstet.

Für Transporte wird ein SBL-eigenes Angebot für Cargo e-Bikes bereitgestellt, welches das Wohnen am Hang ohne Auto attraktiver macht.

6.3 Kindergarten

In der neuen Wohnüberbauung ist ein Kindergarten miteinzuplanen. Es wird ein langfristiger Mietvertrag mit der Stadt angestrebt. Der Kindergarten ist gemäss den "Richtlinien Kindergärten" zu planen und muss folgende Räume beinhalten:

Innenräume:	Hauptraum mit Nischen	75 m ²
	Mehrzweckraum mit Galerie	30 m ²
	Garderobe / Windfang	20 m ²
	Material- und Geräteraum	12 m ²
	Toiletten	gem. Norm
	Putzraum	3 m ²
Aussenräume:	Schotterrasen oder Wiese	100 m ² (eingezäunt)
	Trockenplatz	75 m ² (davon 15 – 20 m ² ged. Eingang)
	Wasser-Sand	15 m ²

Der bestehende Spielplatz kann als erweiterte Aussenspielfläche vom Kindergarten genutzt werden. Der Kindergarten soll einen separaten direkten Zugang von aussen erhalten.

- Beilage 3.9: Richtlinien Kindergärten Stadt Luzern (Stand Feb. 2019)

7. Genehmigung Programm

Das vorliegende Programm wurde von der Auftraggeberin sowie vom Preisgericht genehmigt.

Luzern, 27. Juni 2019

Sachpreisrichter

Markus Mächler

Mädler

Jörg Sprecher

J. Sprecher

Beat Jäggi

B. Jäggi

Karin Stutz

K. Stutz

Fachpreisrichter

Thomas Lussi (Jurypräsident)

T. Lussi

Kornelia Gysel

Korn. Gysel

Marius Hug

Marius Hug

Jürg Rehsteiner

J. Rehsteiner

Rainer Zulauf

R. Zulauf

Ersatz-Sachpreisrichter

Hugo Odermatt

H. Odermatt

Ersatz-Fachpreisrichter

Thom Huber

Thom Huber