

Gemeinde Eich

Zweistufiger, anonymer Projektwettbewerb Seepark - Wohnen im Alter

Programm

Vom Preisgericht genehmigt am 26. März 2018



Abb. 1: Gebiet Seematt Eich. Quelle: Google Earth

Auftrag:	Zweistufiger Projektwettbewerb Seepark - Wohnen im Alter, Eich
Auftraggeber:	Gemeinderat Eich, Botenhofstrasse 4, 6205 Eich
Bearbeitung:	Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Neustattstrasse 7, 6003 Luzern Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU Lisa Gänsbauer, M.Sc. Integrated Urbanism and Sustainable Design



Inhalt

1	Ausgangslage	6
1.1	Der Ort	6
1.2	Absicht des Gemeinderats	6
1.3	Verfahren im Überblick	7
1.4	Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbs- verfahrens	8
1.5	Potentialanalyse	8
2	Wettbewerbsverfahren und Organisation	9
2.1	Wettbewerbsveranstalterin und Verfahrenssprache	9
2.2	Gegenstand und Umfang der Vergabe	9
2.2.1	Umfang der Vergabe	9
2.2.2	Bei Verzicht auf Realisierung	9
2.3	Anonymität	9
2.4	Erste Wettbewerbsstufe	9
2.4.1	Teilnehmende	9
2.4.2	Auswahl von Architekturbüros	10
2.4.3	Beurteilungskriterien	10
2.4.4	Mitteilung über Wahl oder Nichtwahl	10
2.4.5	Keine Fragerunde	10
2.5	Zweite Wettbewerbsstufe	10
2.5.1	Konkretisierung des Wettbewerbsprogramms	10
2.5.2	Projektwettbewerb	11
2.5.3	Beizug eines Landschaftsarchitekten	11
2.5.4	Beizug von Spezialisten	11
2.5.5	Beurteilungskriterien 2. Wettbewerbsstufe	11
2.6	Rechtliche Grundlagen	12
2.7	Gesamtpreissumme für Auszeichnungen	12
2.8	Weiterbearbeitung	13
2.8.1	Antrag an den Gemeinderat	13
2.8.2	Vergabe der Teilleistungen	13
2.8.3	Zeitreservation	13

2.8.4	Verhandlungsgrundlage zu Honorar Architekturleistungen	13
2.9	Streitfälle.....	14
2.10	Preisgericht	14
2.10.1	Preisrichter mit Stimmrecht	14
2.10.2	Weitere Experten	14
2.10.3	Nicht öffentliche Projektbeurteilung	15
2.10.4	Technische und ökonomische Vorprüfung	15
2.11	Terminplan	15
2.12	Unterlagen	15
2.12.1	Verzeichnis der Unterlagen	15
2.12.2	Bezug der Unterlagen.....	16
2.12.3	Modellgrundlage	16
3	Abzuliefernde Ergebnisse	16
3.1	Erste Wettbewerbsstufe	16
3.1.1	Minimalgrösse des federführenden Büros.....	16
3.1.2	Verfassercover mit Teilnahmeformular	16
3.1.3	Planinhalt	17
3.1.4	Abgabeformate	17
3.1.5	Varianten	18
3.1.6	Abgabetermin/Abgabeort	18
3.2	Zweite Wettbewerbsstufe	18
3.2.1	Präzisierungen zum Programm	18
3.2.2	Teilnahmeberechtigung	18
3.2.3	Wettbewerbsunterlagen	18
3.2.4	Fragestellung.....	19
3.2.5	Planinhalte	19
3.2.6	Varianten.....	20
3.2.7	Planformate	20
3.2.8	Abgabetermine, Abgabeort	21
3.2.9	Entscheid des Gemeinderats.....	21
3.2.10	Veröffentlichung, Präsentation.....	21
3.2.11	Urheberrecht	21

3.2.12	Begutachtung durch SIA	21
4	Aufgabenstellung.....	22
4.1	Baurechtliche Anforderungen.....	22
4.2	Schutzverordnung Sempachersee.....	22
4.3	Projektanforderungen.....	23
4.3.1	Zielpublikum	23
4.3.2	Wohnstandard	24
4.3.3	Raumprogramm	24
4.3.4	Anforderungen an die Umgebung	27
4.3.5	Parkierung	28
5	Genehmigung	29
6	Anhang 1: Aufteilung der Architekturleistungen	30
7	Anhang 2: Verhandlungsgrundlage für anschliessende Verträge.....	31
8	Anhang 3: Raumprogramm	33

1 Ausgangslage

1.1 Der Ort

„Seit 1983 bietet die Seematt Eich Ferienaufenthalte und Erholung für Menschen im reifen Alter“.

Die Lage direkt am See zwischen Eich und Sempach ist einmalig. Es war der Wille der Stifterin Clara Danner, dass dieser paradiesische Flecken Erde für ältere Menschen reserviert ist. Hier sollen sie sich erholen oder einfach ferienhalber die Schönheit des Sempachersees erleben.

Nach dem Erweiterungsbau 2011 wurde die Inbetriebnahme von zwölf neuen Zimmern gefeiert. Die Seematt bietet nun 40 Einzel- und sechs Doppelzimmer an.

Die Seematt beschäftigt insgesamt 60 Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit in den Bereichen Administration, Pflege, Hauswirtschaft und Hotellerie“ (Quelle: www.seematt-eich.ch).

1.2 Absicht des Gemeinderats

Die Gemeindeversammlung vom 29. November 2017 hat den Gemeinderat ermächtigt, einen Baurechtsvertrag für den Erwerb eines selbständigen und dauernden Baurechts auf der Baurechtsparzelle Nr. 845 abzuschliessen (Stammparzelle 207).

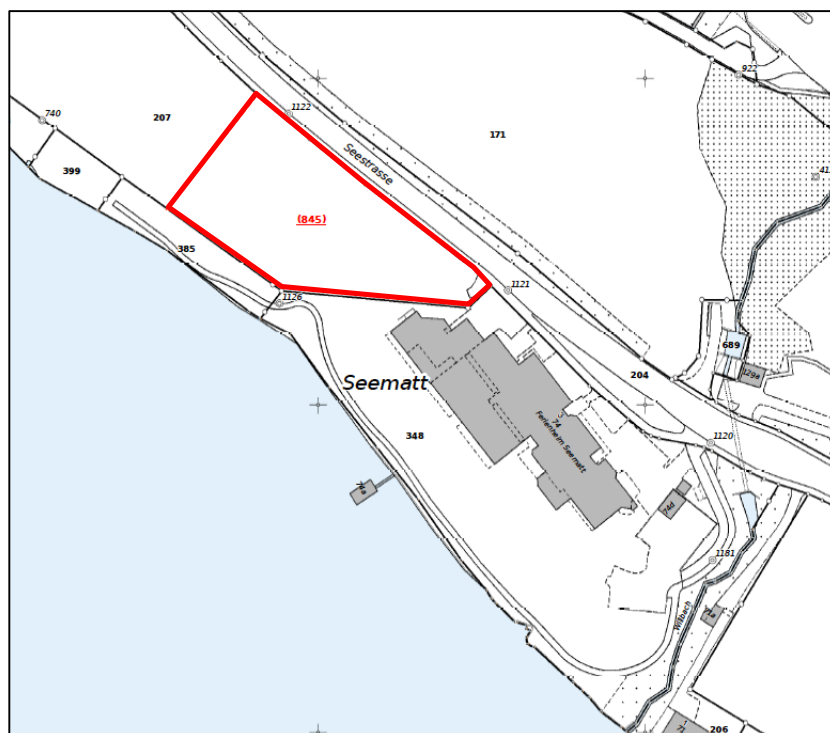


Abb. 2: Situation mit Baurechtsparzelle (Planungsperimeter)

Im Vorvertrag zum Baurechtsvertrag verpflichtet sich die Gemeinde zu folgendem:

„Die Gemeinde Eich erklärt ausdrücklich, dass die mit dem Baurecht belastete Fläche langfristig als Standort für Seniorenwohnungen genutzt wird. Insbesondere erklärt die Gemeinde keinerlei Absichten spekulativer Art mit dem bekannten Projekt zu verfolgen.“

Der planende Architekt der Überbauung wird durch die Bauherrschaft zudem angehalten, für einen gestalterisch sinnvollen Übergang zwischen der baurechtsbelasteten Fläche und dem angrenzenden Grundstück in der Landwirtschaftszone, welche die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt, zu sorgen“.

Mit dem vorliegenden Projektwettbewerb will der Gemeinderat diese Aufgabe erfüllen.

1.3 Verfahren im Überblick

Zweistufiger, anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren

Es wird ein zweistufiger, **anonymer** Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt. Die Ausschreibung erfolgt gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (Nr. 733a, Stand 1. Juli 2010) und der dazugehörenden Verordnung des Kantons Luzern (Nr. 734, Stand 1. Januar 2011). Die Baukosten (Gesamtwert) werden aufgrund von Vorabklärungen auf rund CHF 11.4 Mio. geschätzt. Gemäss Anhang 1 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) untersteht das Projekt dem Staatsvertragsbereich. Für die Durchführung des Wettbewerbes gilt die Ordnung SIA 142/2009 subsidiär zu den oben genannten Grundlagen für das öffentliche Beschaffungswesen.

Teilnahmeberechtigung

Um die Teilnahme am Projektwettbewerb können sich Fachbüros, mit Niederlassung oder Sitz in einem jener Länder, die das GATT/WTO-Übereinkommen bzw. das bilaterale Abkommen unterzeichnet haben, bewerben.

Entscheid nach der ersten Stufe

Mit der Ablieferung von generellen Vorstellungen zur Lösung eines zentralen Aspekts des Wohnens werden die Teilnehmenden für die 2. Stufe bestimmt.

In der ersten Stufe können sich Architekturbüros aufgrund der öffentlichen Ausschreibung für die Teilnahme bewerben. Basierend auf vorab deklarierten Entscheidungsgrundlagen werden die eingereichten anonymen Projektskizzen beurteilt und der Kreis der Bewerber wird durch das Preisgericht auf 10 - 15 Teilnehmende beschränkt.

Entscheid nach der zweiten Runde

Das Preisgericht entscheidet nach der zweiten Runde, welches Projekt dem Gemeinderat zur Ausführung vorgeschlagen und weiterbearbeitet wird.

Optionale Bereinigungsstufe

Das Preisgericht kann vor Abschluss der zweiten Runde eine optionale Bereinigungsrunde mit Projekten der engeren Wahl durchführen.

1.4 Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens hat der Gewinner das Projekt zu überarbeiten und die konkreten Baukosten zu berechnen, damit das entsprechende Sachgeschäft für den Bau des Seeparks zur Beschlussfassung der Bürgerschaft vorgelegt werden kann (voraussichtlich im Herbst 2019).

Hierfür werden nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens die entsprechenden Ressourcen des Siegerteams notwendig sein.

1.5 Potentialanalyse

Die Gemeinde hat im Vorfeld des Wettbewerbs eine Potentialanalyse durch die IGD Grüter AG erarbeiten lassen. Auf Basis dieser Analyse wurde eine Grobkostenschätzung erstellt (Baukosten: ca. CHF 11,4 Mio.). Für die Bearbeitung der Projekte ist die Potentialanalyse bezüglich Volumen, Konzept, Erscheinung und Raumprogramm nicht massgebend.

Aus der Potentialanalyse ergeben sich keine Vorteile in Bezug auf die gestellte Wettbewerbsaufgabe; die IGD Grüter AG ist darum am Projektwettbewerb teilnahmeberechtigt.

2 Wettbewerbsverfahren und Organisation

2.1 Wettbewerbsveranstalterin und Verfahrenssprache

Wettbewerbsveranstalterin und -auftraggeberin ist die Gemeinde Eich, vertreten durch den:

Gemeinderat Eich, Botenhofstrasse 4, 6205 Eich.

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.

2.2 Gegenstand und Umfang der Vergabe

2.2.1 Umfang der Vergabe

Die Gemeinde Eich beabsichtigt die Vergabe der Architektur- und Landschaftsarchitekturleistungen von 100% der Gesamtleistungen. Sie behält sich jedoch vor, im Rahmen der Vertragsverhandlungen nur 58.5 % oder 64% der Gesamtleistungen (siehe Anhang 1) und die weiteren Teilleistungen separat zu vergeben.

2.2.2 Bei Verzicht auf Realisierung

Wird auf die Realisierung des Siegerprojekts vorläufig oder definitiv verzichtet (z.B. durch Ablehnung des Baukredits durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger), so entsteht kein Anspruch auf eine Entschädigung (Art. 27 SIA 142/2009).

2.3 Anonymität

Um die Anonymität während des ganzen Verfahrens gewährleisten zu können, erfolgt die Korrespondenz ausschliesslich durch ein Notariat. Die Aufgaben des Notariats werden durch die Hess Advokatur AG, Industriestrasse 5a, 6210 Sursee wahrgenommen.

2.4 Erste Wettbewerbsstufe

2.4.1 Teilnehmende

Der Wettbewerb wird öffentlich ausgeschrieben. Alle interessierten und zur Teilnahme berechtigten Fachleute können bei der ersten Wettbewerbsstufe einen anonymen Lösungsvorschlag zur Beurteilung einreichen. Die Berechtigung wird aufgrund des Teilnahmeformulars über das bewerbende Büro festgestellt.

2.4.2 Auswahl von Architekturbüros

Ziel der ersten Wettbewerbsstufe ist die Auswahl von 10 - 15 Projektverfassenden, die zur zweiten Wettbewerbsstufe eingeladen werden.

Die Auswahl der Projektverfassenden durch das Preisgericht erfolgt aufgrund von anonym eingereichten Projektskizzen.

2.4.3 Beurteilungskriterien

Die Wohnqualität wird primär durch die Qualität der horizontalen Gangstruktur im Gebäude bestimmt, die den Bewohnerinnen und Bewohnern angemessene interessante Begegnungs- und Aufenthaltsgelegenheiten bieten soll, sowie durch die Qualität der Wohnungsgrundrisse. In der Projektskizze ist der Lösungsansatz für diese horizontale Gangstruktur zu den Wohnungen aufzuzeigen (Massstab 1:500). Soweit dies für das Verständnis der Lösungsidee dienlich ist, sind weitere wenige Erläuterungsskizzen erlaubt.

Das Preisgericht beurteilt die eingegangenen Beiträge nach folgenden Kriterien:

- Vision/Vorstellung über die Gangstruktur in einfacher Grundrissform
- Besondere Ideen zur Wohnqualität in Textform.

2.4.4 Mitteilung über Wahl oder Nichtwahl

Alle Bewerbenden werden schriftlich und ohne detaillierte Begründung über ihre Wahl oder Nichtwahl betreffend die Teilnahme an der 2. Wettbewerbsstufe orientiert.

Der Schlussbericht über das ganze Verfahren wird erst nach Abschluss der 2. Stufe erstellt resp. allen Teilnehmenden zugestellt. Es werden alle Projekte ausgestellt, auch die Skizzen der 1. Stufe.

2.4.5 Keine Fragerunde

In der ersten Wettbewerbsstufe findet keine Fragerunde statt.

2.5 Zweite Wettbewerbsstufe

2.5.1 Konkretisierung des Wettbewerbsprogramms

Die gestellte Aufgabe und das Raumprogramm sind bekannt und liegen im Programm bereits vor.

Das Preisgericht sieht nicht vor, das Raumprogramm für die zweite Stufe zu verändern. Aufgrund allfälliger kleinerer Programm-Ergänzungen werden die Vorarbeiten aus der ersten Stufe nicht obsolet.

2.5.2 Projektwettbewerb

In der zweiten Wettbewerbsstufe (Projektwettbewerb) ist ein Projekt im Massstab 1:200 gemäss Wettbewerbsprogramm zu erarbeiten. In der Folge entscheidet das Preisgericht, welches Projekt weiterbearbeitet und dem Gemeinderat zur Ausführung vorgeschlagen werden soll.

2.5.3 Beizug eines Landschaftsarchitekten

Der Einbezug eines Landschaftsarchitekten in die Planungsarbeiten (Umgebungsgestaltung) ist nur für die zweite Wettbewerbsstufe zwingend erforderlich. Dieses Büro ist mit der Abgabe der Arbeiten auszuweisen. Dabei darf der Landschaftsarchitekt nur bei einem Team mitarbeiten.

2.5.4 Beizug von Spezialisten

Der Beizug von weiteren Spezialisten im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist möglich und den Teilnehmenden freigestellt. Eine weitere Beauftragung bei einem Zuschlag kann aber nicht in Aussicht gestellt werden.

2.5.5 Beurteilungskriterien 2. Wettbewerbsstufe

Gesamtkonzept

- Ortsanalyse und Projektidee
- Gesamtkonzept, insbesondere auch räumliche und landschaftliche Einordnung

Gebäude

- Architektonische Qualität; Materialisierung, Farbgebung
- Innerräumliche Qualitäten
- Funktionelle Verbindungen zwischen Bestand (Ferien- und Erholungshaus Seematt) und Neubau

Wirtschaftlichkeit

- Bauvolumen/Baukosten
- Betriebsabläufe

Freiraumgestaltung

- Aussenanlagen, Bezug zur Seeuferlandschaft

- Aufenthaltsqualitäten, Benutzbarkeit

Erschliessung

- Zufahrt, Zugang, Parkierung.

2.6 Rechtliche Grundlagen

Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen und SIA Ordnung 142/2009.

Grundlagen dieses Verfahrens bilden

- die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (Nr. 733a, Stand 1. Juli 2010),
- das Gesetz des Kantons Luzern über die öffentlichen Beschaffungen (Nr. 733, Stand 1. Juli 2010),
- die Verordnung des Kantons Luzern zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen (Nr. 734, Stand 1. Januar 2011),

soweit diese Erlasse auf Architekturwettbewerbe anwendbar sind.

SIA Ordnung 142

Die SIA Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe gilt subsidiär.

Die Wettbewerbsteilnehmenden anerkennen mit der Einreichung der verlangten Projekt-Unterlagen das vorliegende Wettbewerbsprogramm, die Fragenbeantwortung und den Entscheid des Preisgerichtes in Ermessensfragen. Art. 27 SIA 142/2009 kommt nicht zur Anwendung.

2.7 Gesamtpreisumme für Auszeichnungen

Die Gesamtpreisumme beträgt bei der Maximalzahl von 15 Teilnehmenden CHF 145'000.00 (exkl. MwSt.) und bei der Mindestzahl von 10 Teilnehmenden CHF 130'000.00 (exkl. MwSt.).

Erste Stufe

Die Preisumme beträgt zwischen CHF 30'000.00 (exkl. MwSt.) (bei 10 qualifizierten Teams) bis CHF 45'000.00 (exkl. MwSt.) (bei 15 qualifizierten Teams).

Jede Bewerberin, jeder Bewerber, die/der für die zweite Wettbewerbsstufe qualifiziert wird, erhält pauschal je CHF 3'000.00 (exkl. MwSt.).

Diejenigen Teams, welche nicht zur zweiten Wettbewerbsstufe eingeladen werden, erhalten für die erste Stufe keine Vergütung.

Zweite Stufe

Für die 2. Stufe stehen für Preise und allfällige Ankäufe CHF 100'000.00 (exkl. MwSt.) zur Verfügung.

Das Preisgericht behält sich vor, ein angekauftes Projekt zu rangieren (gemäss SIA Ordnung 142 Art. 22.3) und für die Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Die Preissumme in der zweiten Wettbewerbsstufe wird auf fünf bis sieben Preise verteilt.

Das Preisgericht behält sich vor, ein angekauftes Projekt gemäss SIA Ordnung 142 Art. 22.3 für die Weiterbearbeitung zu bestimmen.

2.8 Weiterbearbeitung

2.8.1 Antrag an den Gemeinderat

Das Preisgericht unterbreitet nach Abschluss des Projektwettbewerbs dem Gemeinderat Eich einen Antrag über das weitere Vorgehen. Die Veranstalterin beabsichtigt, die Weiterbearbeitung der Bauaufgabe entsprechend dem Antrag des Preisgerichts durchführen zu lassen.

2.8.2 Vergabe der Teilleistungen

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind in Anlehnung an die LHO gemäss SIA-Norm 102 die Architekturleistungen im Umfang von mindestens 58.5 % bis 100% der Architekturgesamtleistungen.

Dem beigezogenen Landschaftsarchitekten werden in Anlehnung an die LHO gemäss SIA-Norm 105 dieselben Leistungen zugesichert.

2.8.3 Zeitreservation

Mit der Teilnahme am Wettbewerb sichern die Teilnehmenden zu, dass die Weiterbearbeitung des Projekts nach Abschluss des Wettbewerbs und die Vorbereitung einer Orientierungsversammlung im Frühling 2019 bewältigt werden können.

2.8.4 Verhandlungsgrundlage zu Honorar Architekturleistungen

Für das Siegerteam gelten als Verhandlungsgrundlagen zu den nachfolgenden Verträgen mit Architekt und Landschaftsarchitekt die im Anhang 2 aufgeführten Bedingungen.

2.9 Streitfälle

Gerichtsstand

Für allfällige Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand der Gemeinde Eich. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.

2.10 Preisgericht

Zur Beurteilung der eingereichten Projekte wird folgendes Preisgericht eingesetzt:

2.10.1 Preisrichter mit Stimmrecht

Sachpreisrichter

- Adrian Bachmann, Gemeinderat
- Verena Schmid-Dahinden, Gemeinderätin
- Franz Galliker, Geschäftsführer Gemeinde Eich
Ersatz-Sachpreisrichterin
- Monika Meier, Bereichsleiterin Gemeinde Eich

Fachpreisrichter

- Monika Jauch-Stolz, dipl. Arch. ETH/SIA, MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern
- Ivan Marty, dipl. Arch. HTL/STV, Marty Architektur AG, Ratskellergasse 2, 6430 Schwyz
- Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA, Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern (Moderation des Wettbewerbsverfahrens)
- Christoph Fahrni, Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH, Brünigstrasse 25, 6005 Luzern
Ersatz-Fachpreisrichterin
- Sandra Remund, dipl. Arch. ETH, altervia GmbH, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern.

Sachverständige mit beratender Stimme

- Markus Stöckli, Geschäftsführer Ferien- und Erholungs-
haus Seematt, Seestrasse 3, 6205 Eich
- Armin Heini, dipl. Arch. FH, Bauökonom NDK, TGS
Bauökonom AG, Zentralstrasse 38A, 6003 Luzern.

2.10.2 Weitere Experten

Das Preisgericht behält sich vor, weitere Experten beizuziehen. Für beide Wettbewerbsstufen wird dasselbe Preisgericht eingesetzt.

2.10.3 Nicht öffentliche Projektbeurteilung

Die Tagungen des Preisgerichts sind nicht öffentlich.

2.10.4 Technische und ökonomische Vorprüfung

Die technische Vorprüfung erfolgt für beide Wettbewerbsstufen durch die Hansueli Remund Raumplanung GmbH (allgemein) und durch die altervia GmbH (in Bezug auf das Raumprogramm).

Die bauökonomische Vorprüfung im Rahmen der zweiten Wettbewerbsstufe erfolgt durch die TGS Bauökonomien AG, Luzern.

Nach Beendigung der zweiten Wettbewerbsstufe wird allen Teilnehmenden der Bericht des Preisgerichtes über das gesamte Wettbewerbsverfahren zugestellt.

2.11 Terminplan

0	Startsitzung Preisgericht	26. März 18
1	Ausschreibung des Verfahrens	28. April 2018
2	Eingabetermin zur 1. Stufe	15 Juni 2018
3	Beschluss Preisgericht zur 1. Stufe; Start 2. Stufe	2. Juli 2018
4	Fragenstellung (Eingang)	16. Juli 2018 (Poststempel)
5	Eintreffen der Pläne und Berechnungen zur 2. Stufe beim Eingabeort	28. Sept. 2018
6	Eintreffen der Modelle am Eingabeort	10. Okt. 2018
7	Beschlüsse des Preisgerichts zum Projektwettbewerb	Mitte bis Ende Okt. 2018
8	Beschluss Gemeinderat; Erlass Verfügung	Bis Mitte Nov. 2018

2.12 Unterlagen

2.12.1 Verzeichnis der Unterlagen

- Wettbewerbsprogramm
- Zonenplan mit Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Plansatz des bestehenden Gebäudes Seematt
- Plangrundlage mit Höhenkurven
- Potentialanalyse der IGD Grüter AG

- Planausschnitt zum Entwurf der Radverkehrsanlage an der Seestrasse (Kantonsstrasse)
- Teilnahmeformular

Unterlagen nur für die Stufe 2

- Modellgrundlage 1:500
- Formular zur Kostenermittlung.

2.12.2 Bezug der Unterlagen

Die Grundlagen können ab 28. April 2018 unter der Website der Gemeinde Eich www.eich.ch oder unter www.simap.ch heruntergeladen werden.

2.12.3 Modellgrundlage

Den Teilnehmenden, die für die zweite Wettbewerbsstufe qualifiziert werden, wird eine Modellgrundlage abgegeben. Diese ist bei der Hess Advokatur AG, Industriestrasse 5a, 6210 Sursee, abzuholen. Die Modelle werden nicht versendet. Vor Abholen der Modelle ist mit der Hess Advokatur AG ein Termin zu vereinbaren.

3 Abzuliefernde Ergebnisse

3.1 Erste Wettbewerbsstufe

3.1.1 Minimalgrösse des federführenden Büros

Voraussetzung für die Teilnahme ist folgende Bürostruktur:

- Federführendes Büro muss vor 2017 gegründet worden sein
- Mindestens zwei Architekten mit diplomierter Fachausbildung
- Mindestens insgesamt vier Mitarbeitende (exkl. Sekretariat/Administration).

Diese Voraussetzungen werden durch die Hess Advokatur AG kontrolliert. Die Angaben müssen über eine Website überprüfbar sein.

3.1.2 Verfassercouvert mit Teilnahmeformular

Sämtliche Bestandteile der Wettbewerbseingabe sind **anonymisiert**, mit einem Kennwort zu versehen.

In einem Verfassercouvert (verschlossener Briefumschlag mit Kennwort versehen) ist das **Teilnahmeformular** mit Angabe von Bürostruktur, Namen, Adresse und Telefonnummer der Verfasser

sowie mit Namen der Mitarbeitenden oder beigezogenen Fachplanern abzugeben.

Die Verfassercouverts sind, um die Anonymität durch das gesamte Verfahren gewährleisten zu können, der Hess Advokatur AG, Industriestrasse 5a, 6210 Sursee, mit der Eingabe zur 1. Stufe abzuliefern und verbleiben dort.

Der Inhalt der Verfassercouverts wird nach der Jurierung der ersten Runde von der Hess Advokatur AG in Bezug auf die Anforderungen der für die zweite Runde bestimmten Entwürfe gemäss Kapitel 3.1.1 überprüft und – in anonymisierter Form – dem Preisgericht jene Bewerbenden mitgeteilt, welche die Anforderungen nicht erfüllen.

Nach Abschluss der ersten Wettbewerbsstufe wird die Hess Advokatur AG alle Bewerbenden über Qualifikation oder Nichtqualifikation informieren und ihnen eine allfällige Ergänzung des Preisgerichts zum Programm zustellen.

Um die Anonymität der Teilnehmenden gegenüber dem Preisgericht, der Veranstalterin sowie dem organisierenden Büro sicherzustellen, erfolgt jede Korrespondenz bis zur Schlussjurierung ausschliesslich über die Hess Advokatur AG.

3.1.3 Planinhalt

Plan 1

Die Projektideen (Grundrisse 1:500) sind gut leserlich darzustellen. Die Orientierung der Grundrisse ist analog dem Situationsplan vorzusehen (Nordosten / Kantonsstrasse/Seestrasse: oben).

In den Grundrissen sind die Räume nur soweit zu bezeichnen, wie dies für das Verständnis nötig ist.

Plan 2

Die Vision/Vorstellung ist textlich zu erläutern.

Weitere Skizzen sind erlaubt; die Darstellung ist frei.

Fotorealistische Visualisierungen sind nicht zulässig.

3.1.4 Abgabeformate

Es sind max. zwei Pläne im Format DIN A3 (Hochformat) abzuliefern (für Versand: 1 x gefaltet auf A4).

Zur Illustration der Wettbewerbsstufe 1 sind die Pläne als PDF auf einem USB-Stick mitzuliefern. Die USB-Sticks sind im verschlossenen Couvert mit dem „Kennwort“ abzuliefern (der Stick und der Inhalt des Sticks sind anonymisiert). Die USB-Sticks werden bis nach der Jurierung der zweiten Wettbewerbsstufe

beim Notariat verbleiben. Beurteilt werden ausschliesslich die Pläne in Papierform. Die Datenträger sind von der Beurteilung ausgeschlossen (sie werden für den Schlussbericht verwendet).

3.1.5 Varianten

Pro Teilnehmender darf nur eine Arbeit abgegeben werden, Varianten sind nicht zulässig.

3.1.6 Abgabetermin/Abgabeort

Die Unterlagen der ersten Wettbewerbsstufe sind mit einem Kennwort zu versehen und im Format A4 mit dem Vermerk „Seepark – Wohnen im Alter“, an die Hess Advokatur AG, Industriestrasse 5a, 6210 Sursee, zu senden.

Die Projekte können an derselben Adresse, während den Büroöffnungszeiten (8.00 – 11.30 Uhr und 14.00 – 16.30 Uhr), abgegeben werden.

Die Eingaben müssen spätestens am 15. Juni 2018, 16.30 Uhr, bei der Hess Advokatur AG eingegangen sein.

3.2 Zweite Wettbewerbsstufe

3.2.1 Präzisierungen zum Programm

Die Wettbewerbsveranstalterin behält sich vor, kleinere Ergänzungen zum Wettbewerbsprogramm für die zweite Wettbewerbsstufe vorzunehmen.

3.2.2 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt für die zweite Wettbewerbsstufe sind nur diejenigen Projektverfassenden, die vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung bestimmt wurden.

3.2.3 Wettbewerbsunterlagen

Die Teilnehmenden der zweiten Stufe erhalten folgende Unterlagen:

- Evtl. Ergänzungen zum Wettbewerbsprogramm für die zweite Stufe als PDF
- Formular zur Kostenermittlung
- Modellgrundlage 1:500.

Die zusätzlichen Unterlagen können bei der Hess Advokatur AG, Industriestrasse 5a, 6210 Sursee, abgeholt werden.

Die entsprechenden Termine werden mit der Benachrichtigung zur weiteren Teilnahme am Wettbewerb mitgeteilt. Für das Abholen der Modelle ist vorgängig ein Termin mit dem Notariat abzumachen.

3.2.4 Fragestellung

Die Fragestellung erfolgt anonym.

Fragen zum Wettbewerbsprogramm der zweiten Stufe sind, versehen mit dem Vermerk „Seepark – Wohnen im Alter“, schriftlich an die Hess Advokatur AG, Industriestrasse 5a, 6210 Sursee, zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgt ebenfalls schriftlich durch die Hess Advokatur AG.

3.2.5 Planinhalte

Das Kennwort der 1. Wettbewerbsstufe ist weiter zu verwenden. Von den Teilnehmenden sind folgende Arbeiten abzuliefern:

A Übersicht 1:500

Mit Aussenraumnutzung und -gestaltung, Dachaufsichten und Verkehrsflächen.

B Grundrisse 1:200

Es sind alle Geschossgrundrisse mit Raumbezeichnung darzustellen. Die Nettoflächenangaben für die einzelnen Räume sind anzugeben. Wo Bezüge zwischen Wohn- und Aussenräumen bestehen, sind diese darzustellen.

C Fassadenansichten und Schnitte 1:200

Es sind sämtliche Ansichten und mind. ein Schnitt quer zum Hang darzustellen. Das bestehende und das gestaltete Terrain sind einzutragen.

D Erläuterungen

Die Darstellung ist frei und kann Text, Skizzen, Fotos, und dergleichen enthalten. Die Erläuterungen sind womöglich direkt den Plänen zuzuordnen. Es werden Angaben zur Grundidee, zum Betrieb, zur Gestaltung, zur Konstruktion, zur Materialwahl und zur Umgebungsgestaltung erwartet.

E Energiekonzept

Zur Information: Für die bestehende Gebäudegruppe der Seematt und die Neubauten soll ein gemeinsames Energiekonzept entwickelt werden (nicht Gegenstand des Wettbewerbs). Dabei ist die Energiegewinnung durch Seewärme und Photovoltaik vorgesehen.

Es ist kurz darzulegen, ob und welche Auswirkungen dieses Energiekonzept auf das vorgeschlagene Projekt haben könnte.

F Berechnungen

Der Flächen- und Volumennachweis SIA 416 (Ausgabe 2003) ist mittels der vorgegebenen Tabelle zu erbringen. Die Berechnung (Tabelle) ist zusammen mit überprüfbaren Grundriss- und Schnittschemata (für GF und GV) auf DIN A3 abzugeben. Der Nachweis der Anzahl Wohnungen ist ebenfalls mittels der vorgegebenen Tabelle zu erbringen.

G Modell

Auf der abgegebenen Modellgrundlage Mst. 1:500 ist das Projekt in Weiss darzustellen (mit Fassadenstruktur).

3.2.6 Varianten

Pro Teilnehmender darf nur eine Arbeit abgeliefert werden. Varianten sind nicht zulässig.

3.2.7 Planformate

Layout

Die Arbeiten sind auf weissem Papier, ungefaltet abzuliefern. Die Pläne sind auf maximal 3 Blättern im Format 60 cm x 84 cm (DIN A1 hoch), **Nordosten, resp. Seestrasse (Kantonsstrasse) oben**, einzureichen.

Weitere Unterlagen

Zusätzlich sind abzugeben:

- Ein zweiter Plansatz in Originalgrösse, gefaltet auf A4 für die technische Vorprüfung und die detaillierte Kostenermittlung
- Ein dritter Satz in verkleinertem Format A3, gefaltet auf A4 für die Projektbeschreibungen
- Zwei anonymisierte USB-Sticks mit den abgegebenen Plänen als PDF Files (ebenfalls anonymisiert) für den Wettbewerbsbericht und allfällige Publikationen. Die USB-Sticks sind in einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift „USB-Stick“ sowie versehen mit dem „Kennwort“ abzugeben.

Dokumente auf Datenträgern werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Die PDF werden ausschliesslich für den Bericht des Preisgerichts sowie die Öffentlichkeitsarbeit verwendet.

3.2.8 Abgabetermine, Abgabeort

Die Unterlagen der zweiten Wettbewerbsstufe sind mit einem Kennwort (identisch mit 1. Stufe) zu versehen und mit dem Vermerk „Seepark – Wohnen im Alter“ an die Hess Advokatur AG, Industriestrasse 5a, 6210 Sursee, zu senden.

Die Projekte können an derselben Adresse, während den Büroöffnungszeiten (8.00 – 11.30 Uhr und 14.00 – 16.30 Uhr), abgegeben werden.

Die Projekte müssen bis spätestens am Freitag, 28. September 2018, 16.30 Uhr, bei der Hess Advokatur AG eingegangen sein.

Das Modell ist am Donnerstag, 10. Oktober 2018, zwischen 14.00 – 16.30 Uhr bei der Hess Advokatur AG abzuliefern oder muss per Post so versandt werden, dass es zur obigen Zeit abgeliefert wird.

3.2.9 Entscheid des Gemeinderats

Der Entscheid des Gemeinderats Eich zum Projektwettbewerbsverfahren ist Mitte November 2018 zu erwarten.

3.2.10 Veröffentlichung, Präsentation

Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wird in der Presse veröffentlicht und in der Gemeinde ausgestellt.

Die teilnehmenden Architekten werden über die Ausstellungstermine informiert.

3.2.11 Urheberrecht

Die abgegebenen Pläne gehen in den Besitz des Wettbewerbsveranstalters; das Urheberrecht an den Plänen verbleibt bei den Verfassenden.

3.2.12 Begutachtung durch SIA

Das Programm wurde von der SIA Wettbewerbskommission begutachtet. Es entspricht den Anforderungen der Ordnung SIA 142/2009. Der Artikel 27 kommt nicht zur Anwendung.

4 Aufgabenstellung

4.1 Baurechtliche Anforderungen

Das Grundstück Nr. 845 befindet sich in der Zone für öffentliche Zwecke (öZ), mit der Bezeichnung „Seematt: Wohnen im Alter“ (3'092 m²).

Es gibt keine weiteren baurechtlichen Bestimmungen, jedoch die massgebliche Anforderung einer sensiblen Gestaltung und landschaftlichen Einbindung beim Bauen in Seenähe.

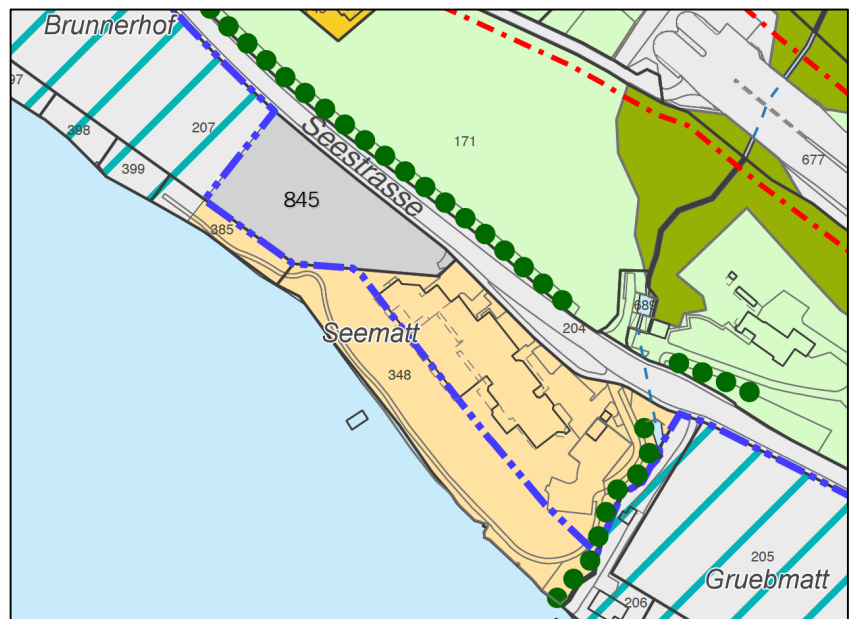


Abb. 3: Zonenplan Gemeinde Eich 2017

	Kurzzone	K
	Zone für öffentliche Zwecke	OeZ
	Perimeter (Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer)	

4.2 Schutzverordnung Sempachersee

Gemäss Schutzverordnung liegt ein Streifen entlang des Seeufers in der Erholungszone.

Vorschriften: § 13 Erholungszone

¹ In der Erholungszone können die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung Bauten und Anlagen vorsehen, die der Öffentlichkeit zur Benützung des Sees und seiner Ufer dienen.

² Solange kommunale Nutzungsvorschriften fehlen, gelten in einem Uferstreifen von 20 m Breite die Bestimmungen der Ufer-

schutzzone, im übrigen Bereich die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone.

³ Bauten und Anlagen haben sich in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind verboten, wenn sie die Uferlandschaft beeinträchtigen.

⁴ Für die Pflanzung von Ufergehölzen, Hecken, Lebhägen oder Einzelbäumen sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.



Abb. 4: geoportal Luzern: Schutzverordnung Sempacher See

 Erholungszone

Seeuferabstand

Der Seeuferabstand bzw. Gewässerraum (ab Hochwassermittelstandslinie) beträgt 15.00 m; der Abstand ist z.T. grösser als die Breite der Erholungszone.

4.3 Projektanforderungen

4.3.1 Zielpublikum

Der Gemeinderat beabsichtigt, das Bauprojekt durch die Gemeinde zu realisieren und die Wohnungen vorab an Seniorinnen und Senioren der Gemeinde Eich zu vermieten. Der Stiftungsrat des angrenzenden Ferien- und Erholungshauses Seematt (Danner-Stiftung) unterstützt das Vorhaben der Gemeinde und ist bereit, den späteren Mietern ihre Dienstleistungen anzubieten und betriebliche Synergien zu ermöglichen. Im Rahmen eines Betriebskonzeptes sind Leistungsvereinbarungen zwischen den zukünftigen Bewohnern des Seeparks, der Gemeinde Eich und der Danner-Stiftung zu erarbeiten und zu verhandeln.

Die Überbauung Seepark spricht bewusst unterschiedliche Nutzergruppen an. Einerseits werden Personen erwartet, welche ihr Einfamilienhaus oder ihre Eigentumswohnung verkaufen wollen um in einer kleineren, hindernisfreien und altersgerechten Wohnung eine passende Wohnform entsprechend ihren veränderten

Bedürfnissen zu finden. Für diese Bewohnerschaft werden grosszügige Kleinwohnungen angeboten. Andererseits wird auch erwartet, dass Personen mit kleinem Budget ein passendes Wohnangebot finden.

Das Wohnangebot richtet sich an Senioren aus der Gemeinde Eich. Wohnbedürfnisse können sich aus verschiedenen Gründen verändern. Im Seepark soll darum ein Wohnangebot entstehen, welches auf unterschiedliche Situationen reagieren kann. Für rüstige Seniorinnen und Senioren ist die hindernisfreie Wohnung an bester Lage attraktiv. Bei zunehmender Betreuungs- und/oder Pflegebedürftigkeit besteht die Möglichkeit, Unterstützung nach Bedarf in Anspruch nehmen zu können. In diesem Sinne sind auch die räumlichen Anforderungen zu erfüllen, welche es ermöglichen, bei erhöhter Pflegebedürftigkeit in der Wohnung zu bleiben.

4.3.2 Wohnstandard

Es werden Mietwohnungen im mittleren Preissegment erwartet. Die Preise der einzelnen Wohnungen werden mittels Fläche pro Wohnung diversifiziert, so dass die Wohnungen für unterschiedliche Budgets erschwinglich sind (siehe tabellarisches Raumprogramm im Anhang 3).

Konkret heisst dies für die Wohnungen:

Mietpreise 2.5 ZW CHF 1'100.00 bis 1'500.00
(exkl. Nebenkosten)

Mietpreise 3.5 ZW CHF 1'400.00 bis 1'800.00
(exkl. Nebenkosten)

4.3.3 Raumprogramm

(siehe auch Kapitel 8 Anhang 3: Raumprogramm)

Für die Ausformulierung der Grundrisse gelten neben den üblichen gesetzlichen Vorgaben die Anforderungen 'Hindernisfreie Bauten' der Norm SIA 500 sowie die Planungsrichtlinie 'Altersgerechte Wohnbauten' (PR-AWB) von Felix Bohn (herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen).

Grundsätzlich handelt es sich um eine Wohnüberbauung, der Neubau soll also in keiner Weise an eine Institution erinnern. Durch den erhöhten Standard betreffend Altersgerechtigkeit werden einzelne institutionsnahe Massnahmen zum Thema werden. Es ist darum sehr wichtig, dass bei allen Diskussionen und Entscheiden der übergeordnete Aspekt der Wohnlichkeit im Zentrum steht, ohne dass die Funktionalität darunter leidet.

Mit wachsendem Betreuungs- und/oder Pflegebedarf und eingeschränkter Mobilität konzentriert sich das Leben zunehmend auf das nahe Umfeld. Soziale Kontakte im Haus und mit den Nachbarn gewinnen an Bedeutung. In diesem Sinne nehmen die Erschliessung (hausintern sowie direkte Umgebung) wie auch gemeinschaftlich nutzbare Räume wichtige Funktionen wahr – sie bieten Raum für Begegnung und Treffpunkt.

Zugänge, Hauseingänge, gemeinschaftlich nutzbare Räume

Die Wohnüberbauung Seepark liegt ausserhalb des Dorfkerns von Eich. Als unmittelbarer Nachbar bietet sich das Ferien- und Erholungshaus Seematt an. Diese Nähe zu einem Kurhaus bietet einerseits Sicherheit und eine breite Palette an Dienstleistungen nach Bedarf. Der Betrieb der Seematt verspricht auch eine gewisse Lebendigkeit; Bewohner, Gäste und Besucher kommen und gehen. Andererseits jedoch wird die Nähe zu einer Institution mit Betreuungsangeboten von Bewohnern von Alterswohnungen manchmal abgelehnt aus Gründen der Stigmatisierung. Das Bauprojekt soll sich mit dieser zweideutigen Situation auseinandersetzen und sensibel darauf reagieren.

Entsprechend sind die Hauseingänge der Wohnüberbauung Seepark so zu platzieren, dass ein Sichtkontakt zum Geschehen auf dem Vorplatz der Seematt gegeben ist. Gleichzeitig soll aber klar erkennbar sein, dass die Hauseingänge der Alterswohnungen nichts zu tun haben mit dem Ferien- und Erholungshaus, sondern es sich um einen eigenständigen Baukörper handelt. Die Hauseingänge verfügen über einen gedeckten Eingangsbereich mit windgeschützten Sitzmöglichkeiten. Es soll möglich sein, mit dem Auto vorzufahren und auch bei schlechter Witterung trockenen Fusses die Hauseingangstüre zu erreichen.

Bei mehreren Hauseingängen (je nach Erschliessungs- und Baukörpertyp) übernimmt ein Hauseingang die Funktion des Haupteinganges. Im Eingangsbereich ist dort gut sichtbar das Büro einer Ansprechperson (Wohnassistentin) platziert. Im Rahmen eines Betriebskonzeptes gilt es zu definieren, an welchen Stunden pro Woche dieses Büro besetzt sein soll.

Dieser Eingangsbereich soll auch Treffpunkt sein zwischen den Bewohnern des Hauses aber auch zwischen den Bewohnern des Hauses und der Öffentlichkeit. Der Gemeinschaftsraum, welcher idealerweise ebenfalls in Kontakt zu diesem Eingangsbereich situiert würde, wird hier aus topografischen Gründen ins Untergeschoss verlegt. Diese Platzierung ermöglicht die Erweiterung des Gemeinschaftsraumes durch einen teilweise gedeckten Gartensitzplatz. Im Gemeinschaftsraum finden regelmässig Aktivitäten statt für/von Bewohner/n des Hauses und auf Wunsch auch für die Gäste der Seematt, für Senioren aus der Gemeinde Eich und

generell für interessierte Personen aus der Gemeinde. Es ist eine Idee auszuarbeiten, mit welchen Massnahmen ein optischer Bezug vom Eingangsbereich im Eingangsgeschoss zum Gemeinschaftsraum im Untergeschoss ermöglicht werden kann.

Ein attraktiver Verbindungsgang zwischen dem Neubau und der Seematt soll gewährleisten, dass Dienstleistungen und Angebote der Seematt auch bei schlechter Witterung und trotz mobiler Beeinträchtigung genutzt werden können. Der Verbindungsgang verbindet das Geschoss des Gemeinschaftsraumes (Seepark) mit dem Untergeschoss der Seematt (anschliessend an den dafür vorgesehenen Korridor, siehe Grundrisse in der Beilage).

Ein gemütliches wohnlich eingerichtetes Pflegebad soll den Bewohnern des Seeparks zur Verfügung stehen. Damit auch Bewohner der Seematt auf Wunsch dieses attraktive Wohlfühl-Angebot nutzen können, wird das Bad idealerweise auf dem Niveau des Verbindungsgangs platziert.

Ein disponibler Raum steht zur Verfügung für die Einrichtung einer Werkstatt oder eines Ateliers. Ob dieser Raum von der Allgemeinheit getragen wird und allen zur Verfügung steht, oder ob er zugemietet werden kann, ist im Rahmen eines Betriebskonzepts zu definieren.

Verbindungsgang mit Dienstleistungen

Im Untergeschoss ist ein Verbindungsgang mit der Seematt vorzusehen. Dieser soll Räume für ein Coiffure-Studio und ein Nagelstudio enthalten, welche von beiden Seiten gut zugänglich sind.

Erschliessung Wohnungen

Der Eingangsbereich/die Eingangsbereiche mit Sitzmöglichkeiten sind natürlich belichtet und verfügen über Aufenthaltsqualität. Bei mehreren Hauseingängen sind die Eingangsbereiche im Erdgeschoss miteinander verbunden.

Von den Eingangsbereichen aus sind die Treppenhäuser zu den Wohnungen direkt erreichbar. Sie sind übersichtlich und natürlich belichtet. Die Treppenläufe sind mit Stufenmarkierungen, beidseitigen gut umfassbaren Handläufen und guter Beleuchtung ausgestattet. Die interne Erschliessung lädt ein zu Begegnung und ist räumlich entsprechend angelegt. Auf jedem Stock wird in Zusammenhang mit dem Lift und der Treppe eine kleine möblierte Aufenthaltsnische angeboten. Es ist möglich, sich dort ausruhen oder innezuhalten für einen spontanen Schwatz.

Die Waschküchen sind pro Geschoss (Laubengangerschliessung) oder pro 2 Geschosse angeordnet. Älteren Menschen ist der Gang zur Waschküche oftmals lang. Auf demselben Stock und zudem mit natürlicher Belichtung ist diese Tätigkeit bedeu-

tend attraktiver. Idealerweise sind die Waschküchen in direktem Kontakt mit den Aufenthaltsnischen bei den Vertikalerschliessungen angeordnet. Sei es der Gang zur Waschküche, das Warten auf die letzten Umdrehungen des Tumblers, das Leeren des Briefkastens im Erdgeschoss oder die Rückkehr vom Einkaufen, die Menschen begegnen sich und wer mag, hat die Möglichkeit sich aufzuhalten.

Auch die horizontale Erschliessung zu den Wohnungstüren vermittelt eine wohnliche Atmosphäre. Bei einer Laubengangerschliessung wäre es wünschenswert, dass z.B. von der Küche oder vom Wohnungseingangsbereich aus ein Sichtkontakt zum Laubengang ermöglicht wird.

Wohnungen

Die genaue Anzahl Wohnungen ergibt sich aus dem für den Ort verträglichen Volumen (Aufgabe des Projektwettbewerbs). Es wird ein Wohnungsmix von 50 % 2.5 ZW und 50 % 3.5 ZW angestrebt. Die 2.5 ZW und die 3.5 ZW sind jeweils in unterschiedlichen Grössen anzubieten (knappe Wohnungen mit tiefen Mietpreisen und grosszügigere Wohnungen für grössere Budgets).

Ergänzend sollen eine 4.5 ZW und 2 Studios (Jokerzimmer und/oder Schaltzimmer) integriert werden. Die Studios werden zwischen eine 2.5 ZW und eine 3.5 ZW platziert. Es besteht die Möglichkeit das Studio einzeln zu nutzen oder einer der beiden Wohnungen links und rechts zuzuteilen (mit Verbindungstüre). So sind diverse Nutzungen denkbar: als Gästezimmer periodisch vermietbar, als Büro längerfristig vermietbar, als permanente Wohnsituation (z.B. für jemanden mit sehr kleinem Budget), oder als Wohnungserweiterung für eine begrenzte Zeit oder auch dauerhaft.

Der grosszügige Eingangsbereich jeder Wohnung verfügt über einen Garderobenschrank und genügend Raum zum Manövrieren (freier Bereich von mind. 0.60 m neben der Öffnungsseite der Wohnungstür, Korridore generell mind. 1.20 m breit, Manövrierfläche für einen Rollstuhl bei 180° Drehung 1.40 m x 1.70 m, bei 90° Drehung 1.40 m x 1.40 m). Jede Wohnung verfügt über ein begehbare Reduit. Im Reduit oder im Sanitärraum wird eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine angeboten (entsprechende Raumanforderungen beachten, siehe PR-AWB, S. 28). Die Balkone sind schwellenlos zugänglich.

4.3.4 Anforderungen an die Umgebung

Der Gemeinschaftsraum verfügt über einen mindestens teilweise gedeckten Gartensitzplatz.

Die Gartenanlage der Seematt und der Seezugang sollen von den Bewohnern der Seematt und dem Seepark gemeinschaftlich genutzt werden können. Die bestehende Anlage wird entsprechend ergänzt. Der direkte Zugang vom Haus Seepark in die Gartenanlage ist auf dem entsprechenden Geschoss zu gewährleisten (idealerweise in Kombination mit dem Gemeinschaftsraum). Der bestehende, in eine Sackgasse führende Uferweg soll so angelegt werden, dass ein Spaziergang auf dem Gelände möglich wird. Dabei sind die Anforderungen gemäss PR-AWB S. 13 und 35 zu berücksichtigen.

Es besteht die Idee, längerfristig das Andocken eines Uferweges an die Gartenanlage Seepark/Seematt in Richtung Dorfzentrum ins Auge zu fassen. Die Gartenanlage ist so zu gestalten, dass diese Verbindung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

4.3.5 Parkierung

Pro Wohnung ist ein Parkplatz anzubieten. Die Parkplätze sind mindestens gedeckt (möglichst nahe beim Hauseingang) oder in einer Einstellhalle angeordnet. Der Zugang ab offenem Parkplatz zum Hauseingang muss gedeckt sein. Pro zehn Wohnungen ist einer rollstuhlgerecht auszubilden. Besucherparkplätze sind gemäss Reglement zu erstellen. Mindestens einer davon ist rollstuhlgerecht auszubilden.

Pro Wohnung soll ein Veloabstellplatz ebenerdig und einfach zugänglich (gedeckt) angeboten werden (Steckdosen für Flyer und Elektroroller vorsehen).

5 Genehmigung

Genehmigung des Programms durch das Preisgericht:

Datum: 26. März 2018

Mitglieder mit Stimmrecht

Adrian Bachmann, Gemeinde Eich



Verena Schmid-Dahinden, Gemeinde Eich



Franz Galliker, Gemeinde Eich



Monika Jauch-Stolz, Fachpreisrichterin



Ivan Marty, Fachpreisrichter



Christoph Fahrni, Fachpreisrichter



Hansueli Remund, Fachpreisrichter /Moderation



Beratende Mitglieder

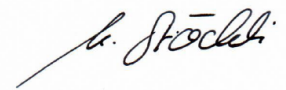
Armin Heini, Bauökonom



Monika Meier, Gemeinde Eich, Ersatz-Sachpreisrichterin



Markus Stöckli, Geschäftsführer Seematt



Sandra Remund, altervia GmbH, Ersatz-Fachpreisrichterin



6 **Anhang 1:** **Aufteilung der Architekturleistungen**

Norm SIA 102 Ausgabe 2003

erforderliche Grundleistungen der Phasen 3, 4, 5 gem. Art. 7.9 Leistungstabelle und Prozentwerte (q)

Mindestumfang der Vergabe					
3 Projektierung		27 %	3 Projektierung		5.5 %
4.31 Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten	2,5 %	4.31 Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten	0,5 %
	Vorprojekt und Kostenschätzung	5,5 %		Vorprojekt und Kostenschätzung	0,5 %
4.32 Bauprojekt	Bauprojekt	12,5 %	4.32 Bauprojekt	Bauprojekt	0,5 %
	Detailstudien	4 %		Detailstudien	0 %
	Kostenvoranschlag	0 %		Kostenvoranschlag	4 %
4.33 Bewilligungsverfahren	Bewilligungsverfahren	2.5 %	4.33 Bewilligungsverfahren	Bewilligungsverfahren	0 %
4 Ausschreibung		10 %			8 %
4.41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Ausschreibungspläne	10 %	4.41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Ausschreibungspläne	0 %
	Ausschreibung und Vergabe	0 %		Ausschreibung und Vergabe	8 %
5 Realisierung		21.5 %			28 %
4.51 Ausführungsplanung	Ausführungspläne	15 %	4.51 Ausführungsplanung	Ausführungspläne	0 %
	Werkverträge	0 %		Werkverträge	1 %
4.52 Ausführung	Gestalterische Leitung	6 %	4.52 Ausführung	Gestalterische Leitung	0 %
	Bauleitung und Kostenkontrolle	0 %		Bauleitung und Kostenkontrolle	23 %
4.53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	0 %	4.53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	1 %
	Dokumentation über das Bauwerk	0.5 %		Dokumentation über das Bauwerk	0.5 %
	Leitung der Garantiearbeiten	0 %		Leitung der Garantiearbeiten	1.5 %
	Schlussabrechnung	0 %		Schlussabrechnung	1 %
Total 3 bis 5		58,5 %	Total 3 bis 5		41,5 %

7 Anhang 2: Verhandlungsgrundlage für anschliessende Verträge

Architekturleistungen (nach SIA 102)

Für die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Team werden folgende Honorarkonditionen festgelegt:

- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 102
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt
- Für die Honorarrechnung nach Baukosten gemäss Kostenvoranschlag (Abstimmungsvorlage Projektkredit) gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizienten $Z1=0.062$, $Z2=10.58$ (SIA Wert für das Jahr 2017)
 - Schwierigkeitsgrad $n=1.0$ (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)
 - Anpassungsfaktor $r = 1.0$
 - Teamfaktor $i = 1.0$
 - Faktor für Umbau, Unterhalt, Denkmalpflege $U = 1.0$
 - Teilleistung = mindestens 58,5 %
 - Leistungsanteil q wird mit dem Architekturteam vereinbart. Die Bauherrschaft behält sich eine TU/GU-Vergabe oder die separate Vergabe des Baumanagements vor. Dabei hat das Architektenteam einen Leistungsanteil von mindestens 58,5 %.
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$. Im Rahmen der detaillierten Vertragsabklärungen können Sonderfaktoren vereinbart werden.
 - Vertragsabklärungen können Sonderfaktoren vereinbart werden.
 - Stundenansatz = CHF 132.00
 - Für Zusatzleistungen gilt der Stundenansatz $H =$ CHF 132.00
 - Abzüge: Beizug von Fachingenieuren (H/L/K/S/E): Maximal 30 % Abzug an den entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten. Beizug von Fachleuten Landschaftsarchitektur: Maximal 50 % Abzug an den entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten.
 - Honorarpauschale: Das Honorar wird auf Grundlage der Baukosten gemäss Kostenvoranschlag pauschalisiert.

Landschaftsarchitekturleistungen (nach SIA 105)

Für die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Team werden folgende Honorarkonditionen festgelegt:

- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 105
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt
- Für die Honorarrechnung nach Baukosten gemäss Kostenvoranschlag (Abstimmungsvorlage Projektkredit) gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizienten $Z1=0.062$, $Z2=10.58$ (SIA Wert für das Jahr 2017)
 - Schwierigkeitsgrad $n=1.1$ (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)
 - Anpassungsfaktor $r = 1.0$
 - Teamfaktor $i = 1.0$
 - Teilleistung = mindestens 58,5 %
 - Leistungsanteil q wird mit dem Landschaftsarchitekturteam vereinbart. Die Bauherrschaft behält sich eine TU/GU-Vergabe oder die separate Vergabe des Baumanagements vor. Dabei hat das Landschaftsarchitekturteam einen Leistungsanteil von mindestens 58,5%.
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$. Im Rahmen der detaillierten Vertragsabklärungen können Sonderfaktoren vereinbart werden.
 - Stundenansatz = CHF 132.00
 - Für Zusatzleistungen gilt der Stundenansatz $H =$ CHF 132.00
 - Die aufwandbestimmenden Baukosten werden aufgrund des Kostenvoranschlags ermittelt. Dabei werden beim BKP 1 die Kosten für Pfählung, Baugrubenabschlüsse, Wasserhaltung und Aushub mit 50% zu den aufwandbestimmenden Baukosten angerechnet. Für die Umgebung BKP 4 werden beim Architekten 50%, beim Landschaftsarchitekten 100% zu den aufwandbestimmenden Baukosten angerechnet.
 - Honorarpauschale: Das Honorar wird auf Grundlage der Baukosten gemäss Kostenvoranschlag (Abstimmungsvorlage Projektkredit) pauschalisiert.

Generell

Es ist beabsichtigt, das effektive Honorar vor Ausführungsbeginn festzulegen.

8 Anhang 3: Raumprogramm

Zusätzlich zur Norm SIA 500 'Hindernisfreie Bauten' gelten die Planungsrichtlinien 'Altersgerechte Wohnbauten' (PR-AWB) von Felix Bohn, Herausgeber: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (2. Auflage). Im untenstehenden Raumprogramm werden einige Anforderungen speziell hervorgehoben. Grundsätzlich sind jedoch mindestens alle rot markierten Anforderungen dieser Planungsrichtlinien zu berücksichtigen.

Räume	Anzahl	Geschoss	BNF in m ²	BNF in m ² total	Bemerkungen/ offene Fragen
Zugänge, Hauseingänge und Erschliessung					
Zugangsweg		EG			pro Hauseingang, Zufahrtsmöglichkeit vorsehen, Ausgestaltung gemäss PR-AWB S.13
Hauseingang/Hauseingänge		EG			gedeckt, attraktiv platziert mit Sicht auf öffentliche Erschliessung, mit Sitzgelegenheit
Eingangsbereich		EG			pro Hauseingang, grosszügig, natürlich belichtet, mit Sitzgelegenheit
Abstellraum für Rollstühle, Zuggeräte, Rollatoren		EG			pro Hauseingang, separater Raum, Richtwert: 1.10m x 1.40m pro fünf Wohnungen
Büro Wohnassistentz	1	EG	10	10	direkt angrenzend an Eingangsbereiche Haupteingang
Gemeinschaftsraum mit kleiner Haushaltsküche und Gartensitzplatz	1	UG	30-40	30-40	für Gruppen von 15-20 Personen an Tischen (ca. 2 m ² Platzbedarf pro Person), auf Niveau Garten platziert, Gartensitzplatz mind. teilweise gedeckt (ca. 20m ²)
Lageraum für Mobiliar	1	UG	10	10	für Gemeinschaftsraum
WC-Anlage	1	UG	10	10	beim Gemeinschaftsraum, mind. 1 Rollstuhl-WC
Wohlfühl-Pflegebad	1	UG	22	22	wohnliche Atmosphäre, WC und Lavabo in separatem Raum (vom Bad aus zugänglich), auf Niveau Verbindungsgang zur Seematt
Dispo-Raum	1	EG/UG	20	20	z.B. zum Einrichten eines Ateliers oder einer Werkstatt
Geräteraum Hauswart	1	EG/UG	10	10	von aussen zugänglich
Entsorgung	1	EG/UG	10	10	für alle Nutzer des Hauses, möglichst direkt via Vertikalerschliessung erreichbar.
Coiffure und Nagelstudio an Verbindungsgang	1	UG	10	20	für alle Nutzer des Hauses und der bestehenden Seematt, am Verbindungsgang
Wohnungen					
Lage Treppenhaus					zentral und vom Eingangsbereich her sichtbar
Lift					Lift für einen möglichen Personentransport auf einer Liege (Innenmass mind. 2.10m x 1.20m, Türbreite mind. 0.90m)
Erschliessung Wohnungen					attraktiv, mit kleiner Aufenthaltsnische nahe Vertikalerschliessung
Waschküche					möglichst nahe Vertikalerschliessung, in direktem Kontakt zur Aufenthaltsnische
2 1/2 Zi-Wohnungen	50%		60-70		unterschiedliche Grössen anbieten, mit privatem Balkon (schwollenloser Zugang von max. 10mm, Zielwert = 0mm)
3 1/2 Zi-Wohnungen	50%		75-90		unterschiedliche Grössen anbieten, mit privatem Balkon (schwollenloser Zugang von max. 10mm, Zielwert = 0mm)
4 1/2 Zi-Wohnung	1				
Studio (Jokerzimmer)	2				mit Sanitärraum und Teeküche, eigenständiger Zugang, zwischen 2.5 ZW und 3.5 ZW platziert (Möglichkeit einer Verbindungstüre zu einer Wohnung links oder rechts)
Eingangsbereich/ Korridor					grosszügig, mit Garderobenschrank
Reduit					wohnungsinternes begehbare Reduit, Dimensionierung gemäss PR-AWB, S. 30
Sanitärbereich					gemäss PR-AWB, S. 26-29
Kellerabteil pro Wohnung					8-10m ²
Parkierung Auto und Velo		EG/UG			1 PP pro Wohnung Bewohner, 1 Veloabstellplatz pro Wohnung