

Stadt Luzern  
Entwicklungsschwerpunkt Industriestrasse

**Projektwettbewerb für Architekten und Investoren (Investorenwettbewerb)  
Wettbewerbsprogramm**



26. Januar 2011

Auftrag	Projektwettbewerb für Architekten und Investoren (Investorenwettbewerb) Industriestrasse Luzern
Auftraggeber	Stadt Luzern, vertreten durch die Baudirektion, Abteilung Immobilien
Auftragnehmer	Planteam S AG; Bahnhofstrasse 19a, Postfach, 6203 Sempach-Station Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45 sempach@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Bearbeitung	Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU/Reg Daniel Stalder, Dott. Architekt Politecnico SIA / NDS ETHZ Gesamtleitung von Bauten / Planer FSU
Referenz	luz_Programm_110126.doc

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzungen</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
2.1	Veranstalterin	3
2.2	Wettbewerbssekretariat	3
2.3	Rechtliche Grundlagen	3
2.4	Wettbewerbsverfahren	4
2.5	Weitere Bestimmungen	4
2.6	Teilnahmeberechtigung und Anmeldung	6
2.7	Preisgelder	7
2.8	Ausschreibung	7
2.9	Fragen	7
2.10	Vorprüfung	7
2.11	Preisgericht	7
2.12	Beurteilungskriterien	8
2.13	Verträge zwischen Stadt und Investor	9
2.14	Weitere Bearbeitungsschritte und Gestaltungsplan	10
<b>3</b>	<b>Termine und Ablauf</b>	<b>11</b>
3.1	Zusammenfassung	11
3.2	Ausführlicher Ablauf	11
<b>4</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>15</b>
4.1	Nutzungsvorstellungen der Stadt	15
4.2	Realisierungsziele und -horizonte	15
4.3	Nutzungs- und Realisierungsmodell	16
4.4	Mehrwertabschöpfung	19
4.5	Angebot des Investors	20
<b>5</b>	<b>Planungsgrundlagen und -hinweise</b>	<b>21</b>
5.1	Planungsgebiet	21
5.2	Bau- und Zonenordnung	22
5.3	Baulinien	26
5.4	Erschliessung	27
5.5	Städtebau	28
5.6	Freiraum und Ökologie	29
5.7	Schutzobjekte	30
5.8	Topografie	30
5.9	Umwelt	30

5.10	Altlasten und Abfall	31
5.11	Energie	31
5.12	Werkleitungen	32
5.13	Gutachten und Expertisen	32
5.14	Sicherheit	32
5.15	Bestehende Dienstbarkeiten	33
5.16	Übernahme der Mietverträge	33
<b>6</b>	<b>Wettbewerbsunterlagen</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Darstellung und abzugebende Unterlagen</b>	<b>35</b>
7.1	Darstellung des Projektentwurfs	35
7.2	Unterlagen Projektentwurf	35
7.3	Unterlagen Kauf- / Baurechtsangebot	36
7.4	Elektronische Unterlagen	36
7.5	Verfassercouvert	36
<b>8</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>Beilagen</b>	<b>39</b>

## 1 Ausgangslage und Zielsetzungen



Abb. Luftfoto des Planungsgebiets (Quelle: google.earth)

### Ausgangslage

Die Stadt Luzern verfügt an der Industriestrasse über ein Areal von ungefähr 9'200 m<sup>2</sup> Fläche. Das Areal ist heute vorwiegend mit Lagerflächen, einigen Ateliers und kleingewerblichen Nutzungen und einer Wohnung belegt.

### Zielsetzungen Projektwettbewerb

Die Stadt Luzern beabsichtigt einen Projektwettbewerb für Architekten und Investoren (Investorenwettbewerb) durchzuführen, und das Land nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens an einen Investor zu veräußern oder im Baurecht abzugeben. Nach der Veräußerung und/oder Abgabe im Baurecht ist die umgehende Realisierung von ungefähr 2/3 des gesamten Bauvolumens geplant.

Mit dem Wettbewerbsverfahren sollen folgende Ziele erreicht werden:

1. Ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Bauprojekt, welches die Nutzungsvorstellungen der Stadt Luzern erfüllt
2. Ein attraktives Kaufangebot

### Baurechtliche Vorgaben

Planung und Realisierung der ersten Bauetappe erfolgen aufgrund der heute rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern; es ist insbesondere die Beschränkung der Wohnnutzungen zu beachten. Für das Planungsgebiet gilt zudem eine Gestaltungsplanpflicht.

Zielsetzungen Entwicklungsschwerpunkt Industriestrasse

Der Entwicklungsschwerpunkt Industriestrasse soll schwergewichtig die folgenden Zielsetzungen erfüllen:

- Es soll eine vielfältige Quartierstruktur geschaffen werden mit einer engen Verknüpfung von Wohn- und Arbeitsnutzungen. Dabei sollen auch kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen Platz finden und ein breites Angebot an Mietwohnungen bereitgestellt werden.
- Für die Ansiedlung von grösseren Firmen soll eine zusammenhängende Fläche von 4'000-5'000 m<sup>2</sup> erstellt oder zumindest baureif gemacht werden. Solche Ansiedlungen sollen in einem Zeitraum von maximal 2 Jahren erfolgen können.
- Die Realisierung zumindest einer ersten Etappe soll rasch (innert maximal 2-3 Jahren) in Angriff genommen werden.
- Die Veräusserung des Areals erfolgt entweder im Baurecht oder im Volleigentum oder in Kombination aus Baurecht und Volleigentum.

Nutzungsanforderungen

Die erwartete Geschossfläche liegt bei insgesamt 17'000 bis 20'000 m<sup>2</sup> (aGF).

Für die Ansiedlung von grösseren, wertschöpfungsintensiven Firmen in der Stadt werden Dienstleistungsflächen benötigt, die genügend gross sind und in kurzer Zeit zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck sind im Rahmen dieses Wettbewerbs Dienstleistungsflächen so zu planen, dass diese abhängig von der Nachfrage umgehend oder allenfalls in einer zweiten Etappe realisiert werden können. Kann die Ansiedlung der gewünschten Firmen innerhalb einer bestimmten Frist nicht umgesetzt werden, ist die Bietergemeinschaft (Investor und Architekten) im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben frei in der weiteren Entwicklung des Areals.

Für kleinere Betriebe und Starterbetriebe sind flexibel unterteilbare Raumeinheiten vorzusehen.

Wohnungen sollen als Mietwohnungen erstellt werden, der Wohnanteil soll ungefähr 45% der Geschossfläche betragen.

Die Nutzungsanforderungen sind im Kapitel 4 weiter beschrieben.

Teilnahmevoraussetzungen

Der Investor und das Projektierungsteam bilden eine Bietergemeinschaft. Architekt und Landschaftsarchitekt verfügen über die Fähigkeit, ein städtebaulich und architektonisch hervorragendes Projekt zu erarbeiten, welches auch wirtschaftlich tragfähig ist und damit eine gute Basis für ein attraktives Kaufangebot des Investors bildet. Der Investor verfügt seinerseits über die personellen und finanziellen Ressourcen und über ein ausgewiegenes Qualitätsmanagement, welche den Kauf und die Bebauung des Areals gemäss den Vorstellungen der Stadt Luzern gewährleistet.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Veranstalterin**

Veranstalterin des Investorenwettbewerbs ist die Stadt Luzern, vertreten durch die Baudirektion, Abteilung Immobilien.

### **2.2 Wettbewerbssekretariat**

Planteam S AG  
Bahnhofstrasse 19a  
Postfach  
6203 Sempach Station  
Telefon 041 469 44 44  
sempach@planteam.ch

Kontaktpersonen:

- Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU/Reg A
- Daniel Stalder, Dott. Architekt Politecnico SIA, NDS ETH Gesamtleitung von Bauten, Planer FSU

### **2.3 Rechtliche Grundlagen**

Der Investorenwettbewerb untersteht als Desinvestition nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die öffentliche Ausschreibung erfolgt demnach freiwillig.

Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, werden, wo möglich und sinnvoll, die Verfahrensgrundsätze des öffentlichen Beschaffungsrechts herbeigezogen. Rechtsansprüche können hieraus jedoch keine abgeleitet werden.

Es werden weiter die Ordnungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins sia angewandt, insbesondere die Ordnung 142/2009 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, und die sia-Wegleitung „Planungswettbewerb für Architekten/Ingenieure und Investoren“ vom Dezember 2007.

Der sia hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Aufgrund der Stellungnahme vom 10. Januar 2011 wurde das Programm modifiziert, so dass es mit den Grundsätzen der Ordnung SIA 142 übereinstimmt.

Für die Durchführung sind das Wettbewerbsprogramm und die Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Fragenbeantwortung verbindlich.

## 2.4 Wettbewerbsverfahren

Wettbewerbsart	<p>Es handelt sich um einen Projektwettbewerb für Architekten und Investoren gemäss Art. 3.3 sia 142, kombiniert mit einem Investorenangebot.</p> <p>Die Verfahrenssprache ist Deutsch.</p>
Offenes anonymes Verfahren	<p>Der Investorenwettbewerb wird als offenes und anonymes Verfahren gemäss Art. 6 sia 142/2009 durchgeführt.</p> <p>Die Veranstalterin schreibt den Wettbewerb öffentlich aus. Alle interessierten Bietergemeinschaften (bestehend aus Architekt, Landschaftsarchitekt, Investor und weiteren Planungsfachleuten), die teilnahmeberechtigt sind, können einen Lösungsvorschlag mit einem Angebot zur Beurteilung einreichen.</p>
Wettbewerbsstufen	<p>Der Wettbewerb erfolgt grundsätzlich einstufig (Art. 5.1 sia 142). Das Preisgericht behält sich vor mit Projekten der engeren Wahl eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe durchzuführen (Art. 5.4 sia 142), wenn die Wettbewerbsergebnisse dies als nötig erscheinen lassen.</p>

## 2.5 Weitere Bestimmungen

Verbindlichkeits- erklärung	<p>Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen. Sie sichern zu, die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge bis zum Abschluss des Wettbewerbs zu wahren.</p>
Entscheide Preisgericht	<p>Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen sind nicht anfechtbar.</p>
Ausschluss bei Befangenheit	<p>Gemäss SIA-Ordnung 142/2009 ist es Gebot der Bewerbenden, bei nicht zulässigen Verbindungen zum Auftraggeber oder eines Mitglieds des Preisgerichts auf eine Teilnahme zu verzichten. (siehe: <a href="http://www.sia.ch/d/praxis/wettbewerb/information.cfm">www.sia.ch/d/praxis/wettbewerb/information.cfm</a>: Befangenheit und Ausstandsgründe.pdf). Die diesbezügliche schriftliche Unbefangenheitserklärung im Anmeldeformular gilt als zwingende Voraussetzung für die Teilnahmeberechtigung.</p>
Weitere Ausschluss- gründe	<p>Die teilnehmenden Bietergemeinschaften weisen die nötigen Belege zur Bestätigung der Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben aus. Ebenso erklären die Teilnehmenden verbindlich, dass weder Betreibungen noch gerichtliche Verfahren gegen sie im Gange sind, welche mit der vorgesehenen Aufgabe unvereinbar sind.</p> <p>Der Investor weist nach, dass er über die personellen und finanziellen Ressourcen (Bonität) und über ein ausgewiesenes Qualitätsmanagement verfügt, welche den Kauf und die Bebauung des Areals gemäss den Vorstellungen der Stadt Luzern gewährleistet.</p>

Abgabefrist	Ein eingereichtes Angebot gilt dann als vollständig, wenn die Abgabefristen (für Pläne, Modell und Angebot) eingehalten sind, und alle geforderten Unterlagen gemäss Kapitel 7 vorliegen. Unvollständige und/oder zu spät abgegebene Projekte werden von der Beurteilung ausgeschlossen.
Programmabweichungen	Projektvorschläge, welche von den Programmbestimmungen in wesentlichen Punkten abweichen, werden von der Preiserteilung ausgeschlossen, in Übereinstimmung mit der Ordnung sia 142 Art. 22.2.
Urheberrecht	Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt grundsätzlich bei den Projektverfassern.  Pläne, Modelle und Angebotsunterlagen der zur Beurteilung zugelassenen Projekte gehen ins Eigentum der Veranstalterin über. Die Veranstalterin darf die Projekte nur unter vollständiger Angabe der Autoren veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autoren dazu ist nicht nötig.
Vorbefasstheit	Über das Areal ist durch die Gruppe Wohnwerk eine privat initiierte Bebauungsstudie erarbeitet worden. Diese Bebauungsstudie ist abgeschlossen und für den vorliegenden Wettbewerb nicht relevant; sie ist nicht Bestandteil der Wettbewerbsgrundlagen. Die Verfasser der Studie sind zum Investorenwettbewerb zugelassen, in Übereinstimmung mit der Wegleitung „Befangenheit und Ausstandsgründe“ der sia-Kommission, Art. 3c und der Ordnung sia 142 Art. 12.2 c.
Benachrichtigung	Die Bietergemeinschaften werden nach dem Stadtratsentscheid über das Resultat des Wettbewerbs benachrichtigt.
Veröffentlichung	Das Ergebnis des Wettbewerbs wird auf der Homepage der Stadt Luzern und im tec 21 veröffentlicht. Zusätzlich werden die Beiträge öffentlich ausgestellt.
Verkaufsabsicht	Die Veranstalterin beabsichtigt, nach Abschluss des Verfahrens das Areal an den Investor des vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Angebots <ul style="list-style-type: none"><li>- zu verkaufen,</li><li>- im Baurecht abzugeben oder</li><li>- teilweise zu verkaufen und teilweise im Baurecht abzugeben (Kombination Verkauf/Baurecht).</li></ul> Das Angebot hat eine Gültigkeit bis am 31. Dezember 2012. Der Stadtrat legt dem Stadtparlament (Grosser Stadtrat) hierzu einen entsprechenden Beschlussvorschlag vor. Der Beschluss erfolgt durch das Stadtparlament. Die Veräusserung unterliegt dem fakultativen oder allenfalls dem obligatorischen Finanzreferendum, abhängig vom erzielten Verkaufspreis. Für allfällige Streitpunkte gilt das Schweizerische Recht mit Gerichtsstand Luzern.

## 2.6 Teilnahmeberechtigung und Anmeldung

### Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt am Investorenwettbewerb sind Bietergemeinschaften, bestehend aus einem Investor und einem Projektierungsteam, welches mindestens aus Architekt und Landschaftsarchitekt besteht. Der Bietergemeinschaft steht es frei, zusätzliche Fachexperten in ihr Team aufzunehmen.

Jede Bietergemeinschaft darf nur einen Projektvorschlag mit Angebot einreichen. Varianten sind nicht erlaubt. Mehrfachbewerbungen (also die Teilnahme in Zusammenarbeit in mehreren Bietergemeinschaften) sind für Fachexperten und Spezialisten (wie Bauphysiker, Energiefachpersonen, Bauökonominnen u.a.) erlaubt; sie sind mit der Anmeldung zu deklarieren.

Die Bietergemeinschaft verpflichtet sich eine qualitativ hochwertige Bebauung umzusetzen, zeitgleich mit der Projekteingabe ein marktkonformes Kauf- und/oder Baurechtsangebot einzureichen und die Bebauung innerhalb des vereinbarten Zeitraums und der vereinbarten Etappierung zu realisieren.

Der Investor verpflichtet sich, bei Zuschlag das Projektierungsteam der Bietergemeinschaft (Architekt und Landschaftsarchitekt) mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes mit mindestens 58% der Architekturleistungen über das gesamte Planungs- und Bauvorhaben (gemäss Pt. 7.9. sia 102/2003) zu betrauen. Weiter verpflichtet sich der Investor, das Projektierungsteam mit der Erarbeitung des erforderlichen Gestaltungsplans zu beauftragen und angemessen zu entschädigen.

### Anmeldung und Depot

Die Bietergemeinschaften bestimmen eine Ansprechperson, melden sich schriftlich mit dem Anmeldeformular beim Wettbewerbssekretariat an und leisten gleichzeitig ein Depot von Fr. 500.-- auf das Konto 60-41-2 der Luzerner Kantonalbank 6002 Luzern, zugunsten von CH21 0077 8010 0000 2660 2, Stadt Luzern, Stadtbuchhaltung, Hirschengraben 17, 6002 Luzern. Depotkonto 2001.116, Zahlungszweck „Investorenwettbewerb Industriestrasse Luzern“.

Anmeldungen nach dem 14. März 2011 leisten nebst dem Depot eine Gebühr für die Mehraufwendungen beim Veranstalter in der Höhe von Fr. 1'000.--.

Nach der Überweisung des Depotbetrags und der allfälligen Gebühr für eine Anmeldung nach dem 14. März 2011 erhält der Ansprechpartner der Bietergemeinschaft einen Zugangscodex, um die Wettbewerbsunterlagen herunter zu laden, und er kann mit dem Zahlungsbeleg der Überweisung die beiden Grundlagenmodelle beim Modellbauer beziehen.

Nach erfolgter Jurierung wird das Depot allen Bietergemeinschaften, die rechtzeitig ein vollständiges Wettbewerbsprojekt mit Angebot eingereicht haben, zurückerstattet.

## **2.7 Preisgelder**

Für Preise und Ankäufe wird im Projektwettbewerb eine Gesamtsumme von Fr. 175'000.-- (exkl. MwSt.) ausgesetzt, die in jedem Fall ausbezahlt wird. Es werden 5-7 Preise vergeben.

Eine feste Entschädigung wird nicht ausgerichtet.

## **2.8 Ausschreibung**

Die Ausschreibung erfolgt öffentlich gemäss Art. 6 sia 142/2009. Die Organe, in welchen die Veröffentlichung erfolgt, sind im detaillierten Ablauf unter Kapitel 3.2 aufgeführt.

## **2.9 Fragen**

Die Teilnehmenden haben Gelegenheit, dem Preisgericht schriftlich und anonym Fragen zum Wettbewerb zu stellen.

## **2.10 Vorprüfung**

Die Vorprüfung erfolgt durch die Planteam S AG in Sempach Station, in Zusammenarbeit mit dem Preisgericht und den Experten.

Alle Projekte werden einer formellen (Anonymität, Vollständigkeit, Wahrung der Fristen) und einer projektbezogenen Vorprüfung (Einhaltung der Randbedingungen, Plausibilität Kaufangebot) unterzogen.

Die Prüfung der erforderlichen Nachweise zu Steuern, Sozialabgaben, zu personellen und finanziellen Ressourcen und zum Qualitätsmanagement der Bietergemeinschaft gemäss Kap. 2.5 (weitere Ausschlussgründe) und die Prüfung des unterschriebenen Vertragsentwurfs gemäss Kap. 7.3 erfolgen im Rahmen der Vorprüfung durch einen unabhängigen Notar, der dem Preisgericht, ohne Namensnennung der Bietergemeinschaft, Bericht erstattet.

## **2.11 Preisgericht**

Das Preisgericht setzt sich zusammen aus Fach- und Sachpreisrichtern sowie weiteren Experten.

Für Entscheide des Preisgerichts sind sowohl die Mehrheit der Fachpreisrichter als auch die Mehrheit der Sachpreisrichter notwendig.

Es können bei Bedarf weitere Fachexperten bzw. Spezialisten ohne Stimmrecht eingeladen werden.

Fachpreisrichter:

1. Jürg Rehsteiner, dipl. Architekt FH SIA, EMBA HSG, Stadtarchitekt, Stadt Luzern
2. Beat Heggli, dipl. Architekt ETH SIA, Leiter Dienstabteilung Immobilien Stadt Luzern
3. Barbara Strub, dipl. Architektin ETH SIA BSA, Loeliger Strub Architekten Zürich, Mitglied Stadtbaukommission Stadt Luzern
4. Hans Rohr, Architekt BSA SIA, Egli Rohr Architekten, Baden
5. Jakob Steib, dipl. Architekt ETH BSA, J. Steib Architekten AG, Zürich
6. Marie Noëlle Adolph, Landschaftsarchitektin FH BSLA, Manoa Landschaftsarchitekten, Meilen
7. Bettina Neumann, dipl. Architektin ETH BSA SIA, Neff Neumann Architekten, Zürich (Ersatz)

Sachpreisrichter:

1. Kurt Bieder, Baudirektor der Stadt Luzern (Vorsitz)
2. Peter Bucher, Beauftragter für Wirtschaftsfragen Stadt Luzern
3. Jörg Reinecke, Betriebsökonom HWV, dipl. Immobilien-Treuhänder, dipl. Marketingleiter, Balmer Etienne, Luzern
4. Heinrich Bachmann, Vize-Präsident Quartierverein Tribtschen Langensand, Ressort Quartierentwicklung
5. Roland Limacher, bap group Energieberatung, Luzern (Ersatz)

Fachexperten, Spezialisten und nicht stimmberechtigte Mitglieder des Preisgerichts:

- Roger Gort, Büro für Bauökonomie, Luzern
- Daniel Bernet, Jurist, Stadt Luzern
- Martin Urwyler Tiefbauamt Stadt Luzern, Verkehrsplanung und Bau

## 2.12 Beurteilungskriterien

Beurteilung der  
Projekte

Die Kriterien für die Beurteilung durch das Preisgericht sind die Folgenden. In Klammern ist die Gewichtung dargestellt. Die jeweiligen Unterkriterien sind nur im Verbund zu bewerten und werden daher nicht einzeln gewichtet.

In einer ersten Beurteilungsrunde werden die Beurteilungskriterien A und B (Gestaltung, Städtebau und Architektur sowie Nutzungen und Etappierung) betrachtet. Für Projekte der engeren Wahl wird das Kriterium C (Angebot) in die Beurteilung einbezogen.

**A Gestaltung Städtebau und Architektur (1/3)**

- Quartierverträglichkeit und Einbettung in den städtebaulichen Kontext
- Konzept, Identität und Ausstrahlung des Gesamtüberbauung
- Optimale Situierung und Orientierung der Bauten
- Formale und funktionale Qualität der Bauten, Anlagen und Aussenräume
- Zweckmässigkeit der Grundrisse
- Nachhaltige Bauqualität (hohe Energieeffizienz und hohe ökologische Standards)

**B Nutzungen und Etappierung (1/3)**

- Erfüllung der Nutzungsanforderungen
- Zweckmässigkeit von Nutzungsverteilung und Nutzungsmix
- Nutzungsflexibilität
- Etappierungsmöglichkeiten
- Marktfähigkeit

**C Angebot (1/3)**

- Kaufangebot oder Angebot Baurecht oder kombiniertes Angebot
- Bedingungen/Konditionen zum Angebot
- Realisierungsmodell
- Darstellung des Angebots auf vorgegebenen Unterlagen (Kapitel 7.3)

## 2.13 Verträge zwischen Stadt und Investor

Mittels Vertrag zwischen der Stadt Luzern und der Bietergemeinschaft wird die Umsetzung des Projektes geregelt. Der Zuschlag für den Verkauf oder die Abgabe im Baurecht erfolgt durch den Grossen Stadtrat, unter der Voraussetzung, dass der Vertrag abgeschlossen und notariell beglaubigt ist. Vorbehalten bleibt das fakultative oder das obligatorische Finanzreferendum.

Mit dem Vertrag werden insbesondere gesichert:

- Gewährleistung einer hohen gestalterischen Qualität bei der baulichen Umsetzung
- Realisierungsverpflichtung
- Etappierung und nutzungsgebundene Realisierungstermine
- Nutzungsanteile Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung
- Verzicht auf Umwandlung der Mietwohnungen in Stockwerkeigentum
- Vergabeverpflichtung für Erarbeitung des Gestaltungsplans mit angemessener Honorierung des Projektierungsteams (Architekt und Landschaftsarchitekt)

- Vergabeverpflichtung von mind. 58% der Architekturleistungen (gemäss Ordnung sia 102) über das gesamte Planungs- und Bauvorhaben an das Projektierungsteam (Architekt und Landschaftsarchitekt)
- Abfallentsorgungs- und Rückbauverpflichtung für bestehende Anlagen, Bauten und Substanzen
- Weitere Kosten für Parzellierung, Notar, Grundbuch, Handänderung, Grundstückgewinnsteuer
- Nachträgliche Mehrwertzurückerstattung bei Nichtbeachtung der Nutzungsvorstellungen der Stadt
- Modell zur Mehrwertabschöpfung
- Übernahme der laufenden Mietverträge
- Gültigkeitsdauer des Angebotes bis am 31. Dezember 2012

#### **2.14 Weitere Bearbeitungsschritte und Gestaltungsplan**

Nach Wettbewerbsabschluss wird das Projekt präzisiert. Diese Planungsphase wird durch die Veranstalterin begleitet. Die Kosten dafür sind im Angebot vorzusehen.

Auf der Basis des präzisierten Projekts sind durch die Bietergemeinschaft zuerst der Gestaltungsplan und danach das Bauprojekt (entsprechend dem Nutzungs- und Realisierungsmodell) zu erarbeiten.

### 3 Termine und Ablauf

#### 3.1 Zusammenfassung

Ausschreibung (mit Veröffentlichung Programm)	3. Februar 2011
Ausgabe Wettbewerbsunterlagen ab	21. Februar 2011
Anmeldung bis	*14. März 2011
Fragenstellung bis	1. April 2011
Fragenbeantwortung bis	15. April 2011
Abgabe der Projekte	29. Juli 2011
Abgabe der Modelle	12. August 2011
Beurteilung Projektwettbewerb durch Preisgericht	bis Ende August 2011
Eröffnung des Stadtratsentscheids	bis Mitte September 2011
Ausstellung	September/Oktober 2011

\*Für Anmeldungen nach dem 14. März 2011 entstehen bei Veranstalter und Modellbauer Mehraufwendungen, die separat zu vergüten sind (siehe Kap. 2.6., Anmeldung und Depot).

#### 3.2 Ausführlicher Ablauf

Ausschreibung

##### **Ab Donnerstag, 3. Februar 2011**

Die Ausschreibung erfolgt auf folgenden Informationsplattformen:

- [www.stadt Luzern.ch](http://www.stadt Luzern.ch)
- Zeitschrift tec 21 / [www.tec21.ch](http://www.tec21.ch)
- [www.sia.ch](http://www.sia.ch)
- Baublatt
- Neue Zürcher Zeitung
- Handelszeitung
- Neue Luzerner Zeitung

Anmeldung

##### **Bis Montag, 14. März 2011**

Die definitive Anmeldung zur Teilnahme am Investorenwettbewerb hat schriftlich mit dem Anmeldeformular in der Beilage per A - Post bzw. Priority an das Wettbewerbssekretariat mit folgender Adresse zu erfolgen:

Planteam S AG  
„Investorenwettbewerb Industriestrasse Luzern“  
Bahnhofstrasse 19a, Postfach  
CH-6203 Sempach Station

Anmeldungen nach diesem Termin sind möglich; die Teilnehmer haben in diesem Fall jedoch die Kosten für den Mehraufwand bei Veranstalter und Modellbauer zu tragen. Zudem richtet sich die Auslieferung einzelner Modellunterlagen nach den freien Kapazitäten des Modellbauers.

Die Angaben zur Bietergemeinschaft auf der Anmeldung müssen mit den Angaben bei Abgabe der Projektunterlagen übereinstimmen.

Für weitere Informationen bei einem Postversand wird auf die Empfehlung des SIA "Postversand von Wettbewerbseingaben" verwiesen: [http://www.sia.ch/download/wettbewerb\\_142i-301\\_d.pdf](http://www.sia.ch/download/wettbewerb_142i-301_d.pdf)

Keine gemeinsame Begehung

Eine gemeinsame Begehung des Areals findet nicht statt. Das Areal ist frei zugänglich.

Ausgabe Wettbewerbsunterlagen

### **Ab Montag, 21. Februar 2011**

Die Unterlagen zum Investorenwettbewerb können auf elektronischem Weg herunter geladen werden unter:

[https://wss.stadt Luzern.ch/ex\\_Industrie/default.aspx](https://wss.stadt Luzern.ch/ex_Industrie/default.aspx)

Abholtermin Modell

### **Mittwoch, 9. März 2011 – Freitag, 18. März 2011**

Das Modell kann beim Modellbauer auf Voranmeldung während der Büroöffnungszeiten und gegen Vorweisung einer Zahlungsbestätigung des Depots abgeholt werden.

Modellbauatelier Fridolin Britschgi  
Waldweg 14  
6005 Luzern

Telefon 041 360 42 42

Bei Anmeldungen nach dem 14. März 2011 ist der Ausliefertermin beim Modellbauer vorgängig zu erfragen.

Fragenstellung

### **Bis Freitag, 1. April 2011 (Postaufgabestempel)**

Die Bietergemeinschaften haben Gelegenheit, dem Preisgericht schriftlich und anonym (ohne Namensnennung) Fragen zum Investorenwettbewerb zu stellen. Die Fragen sollen sich, soweit dies möglich ist, auf die Kapitel, Unterkapitel und Marginalien des Programms beziehen. Der Briefumschlag ohne Absenderangabe ist per A - Post bzw. Priority mit dem Vermerk „Investorenwettbewerb Industriestrasse Luzern“ an das Wettbewerbssekretariat mit folgender Adresse zu richten:

Planteam S AG  
„Investorenwettbewerb Industriestrasse Luzern“  
Bahnhofstrasse 19a  
Postfach  
CH-6203 Sempach Station

Für weitere Informationen bei einem Postversand wird auf die Empfehlung des SIA "Postversand von Wettbewerbseingaben" verwiesen: [http://www.sia.ch/download/wettbewerb\\_142i-301\\_d.pdf](http://www.sia.ch/download/wettbewerb_142i-301_d.pdf)

Fragenbeantwortung

**Bis Freitag, 15. April 2011**

Die Fragenbeantwortung wird allen Bietergemeinschaften als .pdf per Mail zugestellt.

Die Fragenbeantwortung enthält eine anonyme Zusammenstellung aller schriftlichen Fragen und der entsprechenden Antworten. Sie gilt als verbindliche Ergänzung des Wettbewerbsprogramms.

Abgabe Projekt und Angebot

**Bis Freitag, 29. Juli 2011**

In einem nur mit dem Kennwort bezeichneten und verschlossenen Umschlag sind Namen und Adresse der Bietergemeinschaft anzugeben. Die Projektpläne und die Angebotsunterlagen sind, mit dem Kennwort versehen, ungefaltete in einer neutralen Mappe ohne Absenderangabe einzureichen bei:

Planteam S AG  
„Investorenwettbewerb Industriestrasse Luzern“  
Bahnhofstrasse 19a  
Postfach  
CH-6203 Sempach Station

08.30 - 11.30 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr

Für den Nachweis der rechtzeitigen Abgabe sind die Bietergemeinschaften selbst verantwortlich. Die Unterlagen müssen spätestens am 17. Juni 2011 um 17.00 Uhr im Wettbewerbssekretariat eingetroffen sein. Später eintreffende Sendungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Unterlagen, die Hinweise auf die Verfasser enthalten, führen ebenfalls zum Ausschluss des betreffenden Projektes mit Angebot. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Für Informationen bei einem Postversand wird auf die Empfehlung des SIA "Postversand von Wettbewerbseingaben" verwiesen: [http://www.sia.ch/download/wettbewerb\\_142i-301\\_d.pdf](http://www.sia.ch/download/wettbewerb_142i-301_d.pdf).

Abgabe der Modelle

### **Am Freitag, 12. August 2011**

Die Abgabe des anonym verpackten und mit dem Kennwort versehenen Modells (ohne Absenderangabe, Anonymität beachten) muss am Freitag, 12. August 2011 an folgender Adresse erfolgen:

ewl energie wasser luzern  
Industriestrasse 6  
CH-6002 Luzern

Telefon 0800 395 395

Abgabezeiten: 07.30 - 11.30 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr

Spätere Abgaben werden nicht mehr berücksichtigt; sie gelten als unvollständig. Unterlagen, die Hinweise auf die Verfasser/innen enthalten, führen zum Ausschluss des betreffenden Angebotes. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Tagung Preisgericht  
und Entscheidungsantrag

### **Mitte bis Ende August 2011**

Im August tagt das Preisgericht und beurteilt die Projekte und die Angebote.

Das Preisgericht stellt dem Stadtrat einen Entscheidungsantrag zugunsten eines Projekts mit Kauf- und/oder Baurechtsangebot.

Der Stadtrat entscheidet und eröffnet den Bietergemeinschaften das Resultat des Investorenwettbewerbs bis Mitte September 2011. Der Investorenwettbewerb ist mit dem Stadtratsentscheid abgeschlossen.

Nach dem Stadtratsentscheid werden die Ergebnisse in der Fach- und Tagespresse bekannt gemacht.

Das Verkaufs-/Baurechtsvergabegeschäft liegt in der Kompetenz des grossen Stadtrates, unter dem Vorbehalt des fakultativen oder des obligatorischen Finanzreferendums.

Ausstellung

### **September / Oktober 2011**

Alle Projekte mit Angebot werden unter Namensnennung der Bietergemeinschaften während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt.

Der Ort der Ausstellung und der Zeitraum werden publiziert und allen Teilnehmenden per E-Mail mitgeteilt.

## 4 Aufgabenstellung

### 4.1 Nutzungsvorstellungen der Stadt

Für die Ansiedlung von grösseren, wertschöpfungsintensiven Firmen in der Stadt werden Dienstleistungsflächen benötigt, die genügend gross sind und in kurzer Zeit zur Verfügung stehen. Deshalb sind im Bauvolumen Dienstleistungsflächen von mindestens 4'000 bis 5'000 m<sup>2</sup> für die Ansiedlung eines oder mehrerer grösserer Betriebe bis 8 Jahre nach der rechtsgültigen Genehmigung des Gestaltungsplans frei zu halten.

Diese Dienstleistungsflächen können, abhängig von der Nachfrage, umgehend oder in einer späteren Etappe realisiert werden. Können innert der vertraglich bestimmten Frist (bis 8 Jahre nach der rechtsgültigen Genehmigung des Gestaltungsplans) die grösseren Dienstleistungsflächen nicht umgesetzt werden, ist der Investor frei, das Bauvolumen nach seinen Vorstellungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu realisieren.

In den heute bestehenden Altbauten befinden sich neben Lagerflächen einige gewerbliche Betriebe. Neben den Dienstleistungsflächen für grössere Firmen soll der Projektvorschlag auch unterteilbare Raumeinheiten für kleinere Betriebe oder für innovative „Starterbetriebe“ anbieten, welche in der neuen Überbauung Platz finden könnten.

Der im Nutzungsmodell geforderte Wohnanteil von ungefähr 45% ist als Mietwohnungen zu erstellen. Mindestens 30% der Wohnungen müssen 4 1/2 Z. Wohnungen und grösser sein.

### 4.2 Realisierungsziele und -horizonte

Die Weiterbearbeitung und die Präzisierung des Wettbewerbsprojekts erfolgen unmittelbar nach dem Stadtratsentscheid. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgt danach. Der Gestaltungsplan ist spätestens 1 Jahr nach der Eigentumsübertragung/Baurechtsvergabe einzureichen. Als Stichdatum gilt die Eingabe.

Die Stadt Luzern erwartet nach der Eigentumsübertragung/Baurechtsvergabe eine umgehende Realisierung von mind. ca. 2/3 des Gesamtbauvolumens. Dieses ist innert 1 Jahr ab rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplans zu realisieren. Als Stichdatum gilt die Baueingabe.

Das Realisierungsmodell für die umgehend zu realisierenden Nutzungen und für die Realisierung der zusammenhängenden Dienstleistungsflächen wird zwischen der Stadt Luzern und dem Investor mit einem Vertrag geregelt.

Weiterbearbeitung und  
Gestaltungsplan

Realisierungshorizonte  
und Vertrag

### 4.3 Nutzungs- und Realisierungsmodell

Insgesamt sollen auf dem Areal ungefähr 17'000 bis 20'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen aGF realisiert werden.

Vorgaben Bau- und Zonenordnung

Der Projektvorschlag im Rahmen dieses Investorenwettbewerbs ist für das ganze Areal auf der Basis der heute rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung und des Bebauungsplans B 132 zu erarbeiten. Es besteht zudem eine Gestaltungsplanpflicht.

Aktuell wird die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern überarbeitet. Die öffentliche Auflage der neuen Bau- und Zonenordnung ist für Mai 2011 geplant, die Genehmigung durch den Regierungsrat ca. Ende 2012. Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage müssen Bauprojekte sowohl den bisherigen als auch den künftigen Bauvorschriften genügen. Soweit bekannt, sind die künftigen Vorschriften in diesem Wettbewerbsprogramm bereits berücksichtigt worden, bzw. deren Umsetzung wird allenfalls zu einem erweiterten Spielraum führen.

Abhängig vom Genehmigungsdatum der revidierten Bau- und Zonenordnung kann die Realisierung allenfalls auf der Grundlage der revidierten BZO erfolgen. Dabei sind die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens soweit möglich zu beachten.



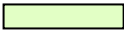

Ziele des Modells

Das im Folgenden dargestellte Nutzungs- und Realisierungsmodell zeigt anhand von zwei Szenarien auf, wie die geforderten Wohn- und Arbeitsflächenanteile und die grösseren, zusammenhängenden Dienstleistungsflächen im zeitlichen Ablauf umgesetzt und über einen definierten Zeitraum gesichert werden sollen.

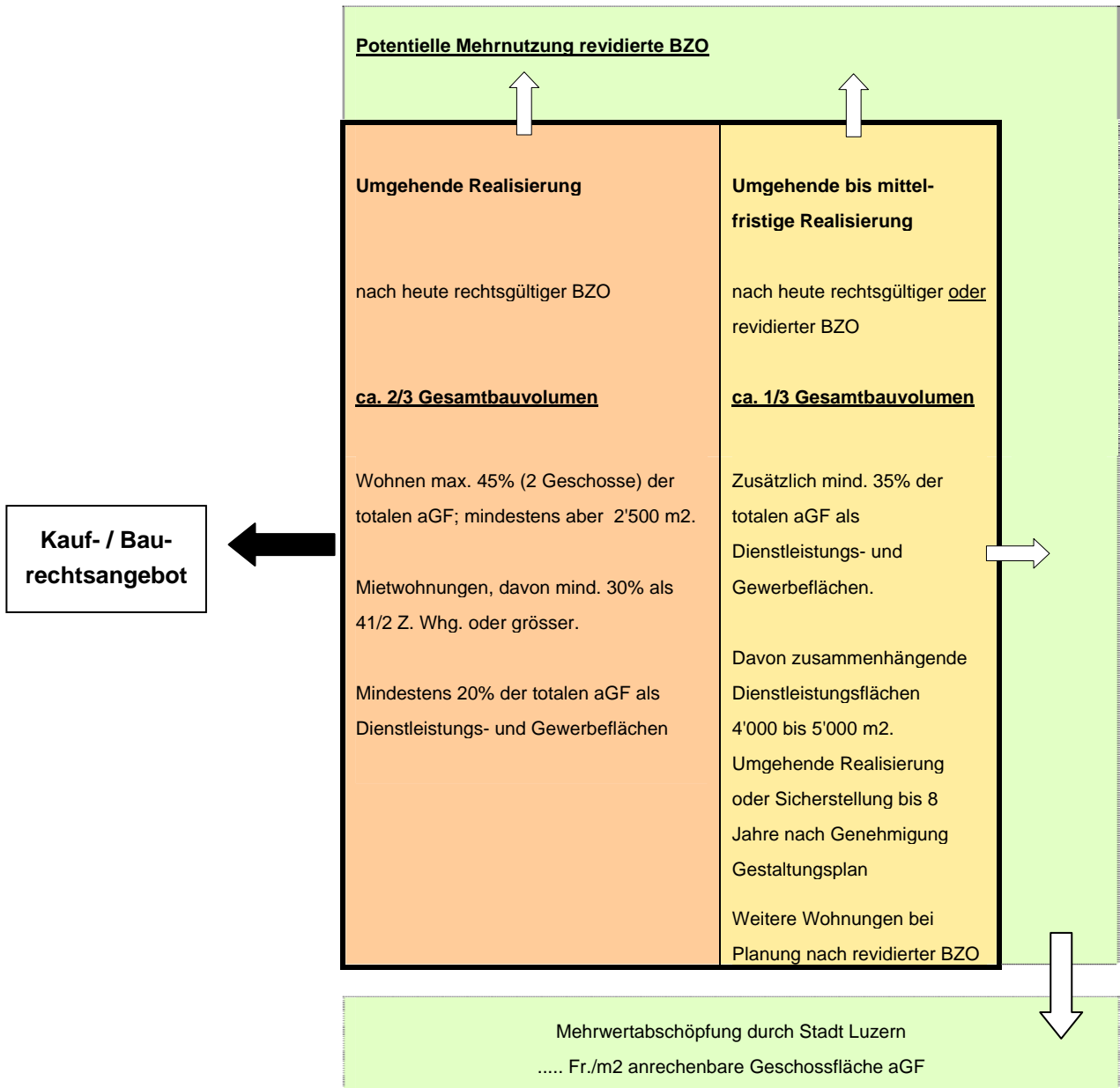
Herleitung Nutzungs- und Realisierungsmodell

Wohnraum ist gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung auf zwei Geschossen pro Gebäude zulässig. Es sind maximal 4 bzw. 5 Geschosse möglich. Daraus lässt sich ein Wohnanteil von ca. max. 45% aGF über das ganze Planungsgebiet ableiten. Die Anteile an Dienstleistungs- und Gewerbeflächen betragen demnach insgesamt mindestens 55%.

Die Nutzungsanteile sind wie folgt dargestellt:

-  Umgehende Planung und Realisierung nach heute rechtsgültiger BZO
-  Planung und Realisierung mit Nutzungsvorgaben, nach heute rechtsgültiger oder nach revidierter BZO
-  Potentielle Mehrwertabschöpfung bei Realisierung nach revidierter BZO
-  Planung und Realisierung nach revidierter BZO, ohne Mehrwertabschöpfung

■ **1. Szenario: Umgehende bis mittelfristige Realisierungsphasen nach heute rechtsgültiger und/oder revidierter BZO**



Umgehende Realisierung nach rechtsgültiger BZO

Vom Gesamtbauvolumen sollen nach der Veräusserung/Baurechtsvergabe umgehend mind. 2/3 realisiert werden; davon sind für Wohnnutzungen mind. 2'500 m2, jedoch max. 45%, und für Arbeitsflächen mind. 20% (von total mind. 55%) der gesamten aGF in dieser ersten Realisierungsphase vorzusehen.

Planung und Realisierung der umgehend zu realisierenden Nutzflächen erfolgen voraussichtlich nach der heute rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung.

Die restlichen 35% der gesamten aGF können als Arbeits- und Dienstleistungsflächen ebenfalls umgehend realisiert werden. Dazu gehören die verlangten 4'000 bis 5'000 m<sup>2</sup> an zusammenhängenden Dienstleistungsflächen. Bei ausgewiesenem Bedarf sind diese umgehend zu realisieren. Falls noch kein Nutzer bekannt ist, liegt es im Ermessen des Investors diese Fläche „auf Vorrat“ zu erstellen.

Mittelfristige Realisierung nach revidierter BZO

Wenn die Genehmigung der revidierten BZO vorliegt, kann das Areal nach der neuen BZO geplant werden, wobei die privatrechtlichen Vereinbarungen (Sicherung zusammenhängende Dienstleistungsflächen, Mietwohnungen u.a.) erhalten bleiben und die Ergebnisse des Wettbewerbs zu respektieren sind.

Die potenzielle Mehrnutzung, welche durch die revidierte BZO möglicherweise generiert wird, führt vermutlich zu erweiterten Nutzflächen. Diese Mehrnutzung wird durch die Stadt Luzern als Mehrwertabschöpfung auf der Basis eines Betrages pro m<sup>2</sup> aGF zurückgefordert.

Die 4'000 bis 5'000 m<sup>2</sup> an zusammenhängenden Dienstleistungsflächen sind, sofern sie nicht vorzeitig erstellt werden, bis 8 Jahre nach der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplans zu sichern.

Vertrag

Die Umsetzung, die Nutzungsvorgaben und die Zeithorizonte werden in einem Vertrag zwischen der Stadt und der Bietergemeinschaft gesichert.

■ **2. Szenario: Langfristige Realisierung mit freien Nutzungen im Rahmen der revidierten Bau- und Zonenordnung**

<u>Potentielle Mehrnutzung revidierte BZO</u>	
<p><b>Mind. 2/3 Gesamtbauvolumen sind realisiert.</b></p>	<p><b>Realisierung nach revidierter BZO</b></p> <p>Realisierung von Wohnungs-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen.</p> <p>Wohnungen als Mietwohnungen.</p> <p>Keine Mehrwertabschöpfung.</p>

Freie Realisierung nach revidierter BZO

Können die zusammenhängenden Dienstleistungsflächen bis 8 Jahre nach der rechtsgültigen Genehmigung des Gestaltungsplans, z.B. aufgrund mangelnder Nachfrage, nicht realisiert werden, ist der Investor frei, die Nutzungen auf der Grundlage der revidierten Bau- und Zonenordnung selber zu bestimmen.

Die Mehrwertabschöpfung entfällt ab diesem Zeitpunkt.

Wohnungen sind als Mietwohnungen zu erstellen.

**4.4 Mehrwertabschöpfung**

Das Kauf-/Baurechtsangebot ist auf der Basis der heute rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung, des Bebauungsplans B 132 und des zu erarbeitenden Gestaltungsplans zu rechnen.

Kann die Ausnutzung des Areals aufgrund der revidierten Bau- und Zonenordnung erhöht werden, und wird die Bebauung innert dem vereinbarten Zeitraum realisiert, ist der Stadt Luzern der dafür erzielte Mehrwert anteilmässig zurückzuerstatten. Die Mehrwertabschöpfung (in Franken pro

m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche aGF) ist durch die Bietergemeinschaft im Rahmen der gesamten Offerte verbindlich festzulegen.

## 4.5 Angebot des Investors

Das Angebot des Investors umfasst drei Teile:

1. Realisierungsmodell
2. Kaufangebot oder Baurechtsangebot oder kombiniertes Angebot
3. Mehrwertabschöpfung (siehe Kap. 4.4).

Realisierungsmodell

Die Stadt Luzern erwartet nach der Eigentumsübertragung-/Baurechtsvergabe eine umgehende Realisierung. Aufgrund des dargestellten Nutzungs- und Realisierungsmodells verändern sich die Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren.

Mit dem Realisierungsmodell unterbreitet der Investor der Stadt einen Vorschlag, wie er sich den Erwerb und/oder die Baurechtsvergabe und die Realisierung der gesamten Bebauung vorstellt.

Das „Leerstandsrisiko“ für die grösseren Dienstleistungsflächen (Vorhaltezeit bis 8 Jahre nach der rechtsgültigen Genehmigung des Gestaltungsplans) ist im Angebot einzurechnen.

Angebot

Das Angebot des Investors setzt sich aus folgenden Grundlagen zusammen (siehe auch Kapitel 7.3):

- Projektvorschlag der Planungsgemeinschaft (Architekt/Landschaftsarchitekt)
- Kaufpreis oder Baurechtspreis oder kombiniertes Angebot Kauf- und Baurechtspreis
- Angebot Mehrwertabschöpfung
- Realisierungsmodell
- Vertrag zwischen der Stadt Luzern und der Bietergemeinschaft, welcher die Umsetzung des Projektes regelt
- Selbstdeklaration und Bonitätsnachweis (gemäss Kap. 2.5).

## 5 Planungsgrundlagen und -hinweise

### 5.1 Planungsgebiet



Abb. Planungsgebiet mit Parzellennummern und Baulinien (Norden oben)

<b>Fläche Planungsgebiet</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Parzelle 1325	1'261
Parzelle 1324	2'677
Parzelle 1323	1'286
Parzelle 1574	1'123
Parzelle 2191	1'232
Parzelle 2147	1'591
<b>Total</b>	<b>9'170</b>

## 5.2 Bau- und Zonenordnung



Abb. Ausschnitt Zonenplan (Änderung vom 28.08.2002) mit Planungsgebiet in der Arbeits- und Wohnzone (hellblau)

Bau- und Zonenordnung (Änderung vom 28.08.2002)

Das Areal befindet sich gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung in der Arbeits- und Wohnzone, mit folgenden massgebenden Vorschriften (gemäss Art. 15 BZO):

- <sup>1</sup> Die Arbeits- und Wohnzone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, die nur mässig stören.
- <sup>2</sup> Wohnraum ist – beschränkt auf die beiden obersten Geschosse (Voll-Dach- und Attikageschoss) – zulässig.
- <sup>3</sup> In begründeten Fällen können die maximal zulässigen Wohnflächen auf weitere Geschosse umgelagert werden.

Gültiger Bebauungsplan B 132 (Änderung vom 28.08.2002)

Im Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan B132-15 (Änderung vom 28. August 2002). Das Bebauungsplangebiet B132-15 wird in die Baubereiche A und B unterteilt.

Für die Baubereiche werden max. Dachrandkoten bestimmt. Die maximal festgelegten Dachrandkoten erlauben im Baubereich A ein 5-geschossiges Gebäude mit einer Höhe von 18.70 m oder 459.00 m ü. M. (Dachrand gemessen ab OK Trottoir Unterlachenstrasse Mitte der Parzelle 1325). Im Baubereich B ist ein maximal 4-geschossiges Gebäude mit einer Höhe von 14.70 m oder 455.00 m ü. M. (gemessen ab OK Trottoir Unterlachenstrasse Mitte der Parzelle 1325) erlaubt.

Die anrechenbare Geschossfläche im Baubereich B der Arbeits- und Wohnzone darf maximal 10'700 m<sup>2</sup> betragen.

Am 14. November 2001 hat der Stadtrat beschlossen einen künftigen Investor vertraglich zu verpflichten auf dem Areal eine Fläche von mind. 2'500 m<sup>2</sup> an Wohnnutzungen zu realisieren.

Baubewilligungen können nur gestützt auf ein qualifiziertes wettbewerbsähnliches Verfahren oder nach Beurteilung des Baugesuchs durch die Stadtbaukommission erteilt werden.

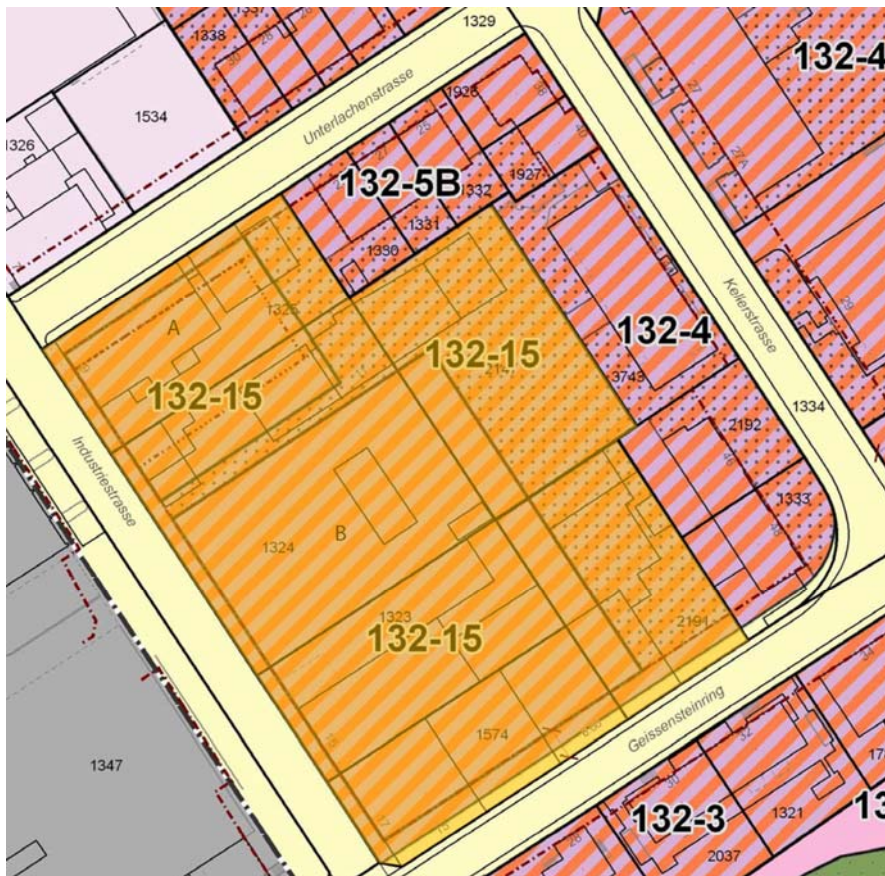


Abb. Rechtsgültiger Bebauungsplan B 132 mit Planungssperimeter (Norden oben)

Tabelle rechtsgültige  
Planungsvorgaben

Bezeichnung	Rechtsgültige BZO Art. 15 und Bebauungsplan 132-15
Grundnutzung	Arbeits- und Wohnzone
Nutzungen	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Art. 15 Abs. 1 BZR)
Wohnanteile m2 aGF	In den beiden obersten Geschossen (Art. 15 Abs. 2 BZR)  Mind. 2'500 m2

Lage Wohnnutzungen	Oberste beide Geschosse (VG, DG, Attika). In begründeten Fällen Umlagerung der max. Wohnfläche auf andere Geschosse möglich (Art. 15 Abs. 3 BZR)
Bauweise und Dichte	Geschlossene Bauweise Baubereich B: max. anrechenbare Geschossflächen (aGF): 10'700 m <sup>2</sup> (B 132 Bauvorschrift 11)
Max. Geschosse und max. Höhen	132-15 A: - 5 Geschosse - max. 459.00 m ü. M. - 18.70 m (Dachrand)  132-15 B: - 4 Geschosse - max. 455.00 m ü. M. - 14.70 m (Dachrand) (B 132-15)
Lärm-Empfindlichkeit	ES III
Baulinien	Freizuhaltende Hof- und Gartenbereiche Strassenbaulinien (Baulinienplan)
Besondere Anforderungen	Anlieferung innerhalb Baubereich B Wettbewerbsverfahren oder Stadtbaukommission.

Mögliche Abweichungen vom Bebauungsplan

Der Bebauungsplan B132-15 wurde 2002 in Kraft gesetzt. Auslöser für den Bebauungsplan war ein Bauprojekt für einen konkreten Nutzer. Der Bebauungsplan wurde für dessen Projekt massgeschneidert: daraus resultiert u.a. die Teilung in zwei Baufelder.

Das Projekt wurde aber nie realisiert.

Der Bebauungsplan steht teilweise im Widerspruch zu den heutigen Entwicklungsabsichten und würde die Projektierung im Rahmen dieses Wettbewerbsverfahrens zu stark einschränken. Im Rahmen eines zu erarbeitenden Gestaltungsplans kann deshalb vom Bebauungsplan abgewichen werden, (insbesondere von der geschossweisen Schichtung der Nutzungen und der geschlossenen Bauweise). Die Ausnahmemöglichkeiten sind in § 75 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern geregelt:

- Die Geschoszahl darf im Gestaltungsplan höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen.

- Die Ausnutzungsziffer (resp. die anrechenbaren Geschossflächen/ aGF) darf die maximale Ausnutzung gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um höchstens 15 Prozent überschreiten.

Zusätzlich mit geltend ist das Merkblatt „Gestaltungsplan der Stadt Luzern“ vom 1. Mai 2010.

Revision der Bau- und Zonenordnung

Im Rahmen der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung sollen nach dem Willen des Stadtrates die Nutzungsmöglichkeiten von Wohnen und Arbeiten flexibilisiert werden.

Bebauungspläne werden in der neuen Bau- und Zonenordnung generell aufgehoben.

Das Planungsgebiet an der Industriestrasse wird der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen.

Ausserhalb des eigentlichen Planungserimeters sind an der Ecke Unterlachenstrasse / Kellerstrasse mehrere Bauten der Ortsbildschutzzone B zugewiesen.

Entlang der Industriestrasse (ausserhalb des Planungsgebietes) fliesst ein eingedoltes öffentliches Gewässer.



Abb. Ausschnitt Entwurf Zonenplan, Stand öffentliche Mitwirkung Dezember 2010

Tabelle Entwurf BZO-  
Revision

Im Folgenden sind die geplanten Planungsvorgaben gemäss Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung dargestellt. Für den Wettbewerb haben diese Vorgaben orientierenden Charakter.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Entwurf BZO</b>
Grundnutzung	Wohn- und Arbeitszone
Nutzungen	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
Arbeitsflächen m2 aGF	Min. 2 Geschosse für Dienstleistungs- und Gewerbe- flächen. (Art. 13 Abs. 4 BZR)
Wohnanteile m2 aGF	Mind. 2 Geschosse für Wohnzwecke (Art. 13 Abs. 4 BZR)
Lage Wohnnutzungen	Lage Wohnnutzungen frei (Art. 13 Abs. 4 BZR)
Bauweise und Dichte	Überbauungsziffer max. 0.40 (Art. 4 BZR / Anhang 1)
Max. Geschosse und max. Höhen	- Fassadenhöhe max. 21 m - Firsthöhe max. 27 m, gemessen an jedem Punkt der Fassade - Max. 6 Geschosse (Art. 25 BZR)
Lärm-Empfindlichkeit	ES III
Baulinien	Geissensteinring: mind. 6 m ab Parzellengrenze. Industriestrasse: gemäss TZP / Baulinienplan Unterlachenstrasse: gemäss TZP / Baulinienplan
Besondere Anforderungen	Erhöhter Energiestandard gemäss separater Verordnung (in Ausarbeitung bis 2011) Art. 42 Abs. 4 BZR  Gestaltungsplanpflicht (Art. 42 Abs. 3 BZR)

### 5.3 Baulinien

Nach Süden hin sind der Grenzabstand von 6 m und das geplante Strassenprojekt zur Neugestaltung des Geissensteinrings zu beachten (Strassenverbreiterung, Trottoir, Bäume).

Zur Industriestrasse hin besteht ein genehmigtes Strassenprojekt mit einer Baumreihe auf der Westseite.

Für die übrigen Strassenbaulinien sind mehrheitlich die Gebäudefluchten respektive die Grenzpunkte massgebend.

In den Planungsgrundlagen liegen der Baulinienplan und die Strassengestaltungsjprojekte bei.

## 5.4 Erschliessung

MIV

Das Planungsgebiet ist innerhalb des bestehenden städtischen Strassen-netzes gut eingebunden. Eine übergeordnete Bedeutung als Zubringer zu anderen Stadtgebieten bzw. als Autobahnzubringer haben die Achsen Moosmatt- / Voltastrasse / Geissensteinring, welche zum übergeordneten Strassennetz der Stadt Luzern gehören, und die Biregg- und die Sternmattstrasse.

Anlieferung und  
Parkierung

Die Anlieferung hat gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan B 132-15 innerhalb des Baubereichs B zu erfolgen. Davon kann abgewichen werden, wenn eine bessere Lösung resultiert. Die Anlieferung muss innerhalb des Grundstücks erfolgen, der öffentliche Grund darf nicht dafür genutzt werden.

Öffentliche Parkhäuser finden sich keine innerhalb vernünftiger Gehdis-tanz. Die Parkierung für PW soll vornehmlich unterirdisch organisiert sein.

Es sind auf dem Areal ausreichend gedeckte Zweiradstellplätze anzubie-ten; dargestellt ist die minimale Anzahl gemäss Reglement.

Es gilt das Parkplatzreglement der Stadt Luzern. Für die Planung, Gestal-tung, Ausstattung, Geometrie der Parkplätze (Velo und PW) sind zudem die gültigen VSS-Normen massgebend. Für die Planung der Veloparkie-rung sind weiter die Empfehlungen des Bundesamtes für Strassen (ASTRA, [www.astra.admin.ch](http://www.astra.admin.ch)) und der Velokonferenz Schweiz ([www.velokonferenz.ch](http://www.velokonferenz.ch)) zu beachten.

PW-Parkplätze

Wohnen	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> NF oder 1 PP pro Wohnung
Besucher Wohnen	1 PP pro 1000 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Dienstleistungen Beschäftigte	1 PP pro 75 m <sup>2</sup> NF
Dienstleistungen Kunden	1 PP pro 300 m <sup>2</sup> NF
Reduktionsfaktor Parkplätze, Zone III	Wohnen: mind. 30% / max. 70% Besucher/ Kunden: mind. 20% / max. 60% Beschäftigte: mind. 10% / max.50%

Velo-Parkplätze

Wohnen	mind. 1 PP pro 2 Zimmer
Dienstleistungen	mind. 1 PP pro 120 m <sup>2</sup> NF
Besucher	mind. +10% für Wohnen ab 2'000 m <sup>2</sup> NF, und ausreichend Besucher PP für Dienstleistungen

ÖV

Das Gebiet wird durch die VBL-Trolleybuslinie 4 erschlossen. Der Bahnhof befindet sich in Gehdistanz. Im Zusammenhang mit der Tieferlegung der Zentralbahn sieht die Stadt Luzern im Gleisfeld (zwischen Langensandbrücke und Steghof) die neue S-Bahn-Station Langensand-Steghof vor, welche mit einem Fussgängersteg ab der Frutt- bzw. Neustadtstrasse erschlossen werden soll. Die geplante Haltestelle ist zum heutigen Zeitpunkt nicht gesichert, es laufen Verhandlungen mit den SBB.

Langsamverkehr

Entlang des Geissensteinrings, der Keller- und der Fruttstrasse verlaufen Radrouten. Vom Steghof zur Allmend ist auf dem Gleisfeld der Zentralbahn eine Langsamverkehrsachse geplant. Deren Realisierung erfolgt nach Inbetriebnahme des neuen Allmendtunnels ab 2013. Eine Querungsmöglichkeit für Velos im Zusammenhang mit der neuen S-Bahn-Station Steghof-Langensand über den erwähnten Fussgängersteg zwischen Frutt- und Neustadtstrasse wird geprüft.

Durchgänge und Verbindungen für Fussgänger und den Langsamverkehr im Planungsgebiet sind im Rahmen des Wettbewerbs aufzuzeigen.

## 5.5 Städtebau

Städtebauliche Situation

Die bestehende Bebauung an der Industriestrasse ist fragmentarisch und heterogen. Sie erfolgte innerhalb eines mehrheitlich rechtwinkligen Strassenrasters unter Vorgabe einer geschlossenen Bauweise. Dieser Raster stösst im Studiengebiet schiefwinklig auf das ältere Bahnareal.

Gewachsene Quartierstrukturen sollen ergänzt und gebaute Bruchkanten weiterentwickelt werden, und akzentuierte Stadtfassaden die blockartige Struktur stärken.

Südlich des Geissensteinrings, durch die ansteigende Topografie deutlich gekennzeichnet, beginnt ein gänzlich anderes Bebauungsmuster: eine kleinkörnige, stark durchgrünte Siedlungsstruktur in offener Bauweise.

Grundlagenbericht  
Schlüsselareal Steghof

Im Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof der Stadt Luzern, Abteilung Stadtplanung / Städtebau, vom März 2010 wird das Gebiet Steghof grossräumig analysiert, und es werden mögliche Entwicklungsszenarien aufgezeigt.

Der Bericht Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof wird den am Investorenwettbewerb teilnehmenden Bietergemeinschaften im Sinne von ergänzenden Informationen abgegeben.

## 5.6 Freiraum und Ökologie

Plätze und Strassen-  
räume

Am Kreuzungspunkt Frutt-, Brünig- und Industriestrasse ist ein Quartierplatz vorgesehen, welcher gleichzeitig Kopf der möglichen neuen Langsamverbindung über das Gleisfeld sein soll. Der Platz soll entlang der Industriestrasse mit dem Wald am Geissensteinring vernetzt werden. Die Vernetzung ist nicht Bestandteil der Aufgabe.

Die Stadt Luzern setzt eine Strategie zur Erneuerung und Pflege der Stadtbäume um: entlang der Industriestrasse ist auf der Westseite eine Baumreihe bewilligt und teilweise schon realisiert, entlang des Geissensteinrings ist im Rahmen der Strassenneugestaltung eine Baumreihe vorgesehen, und entlang der Unterlachenstrasse sind auf der Nordseite ebenfalls Bäume vorgesehen.

Freiräume für Bewo-  
hner und Beschäftigte

Für die Bewohner sollen innerhalb des Planungsgebietes ausreichende, gestalterisch und ökologisch hochwertige, gemeinschaftliche und begrünte Freiräume geschaffen werden. Es ist erwünscht die Dachflächen im Rahmen der baugesetzlichen Vorgaben mit Aufenthaltsmöglichkeiten zu gestalten.

Ökologische Aus-  
gleichspflicht

Im Zusammenhang mit der Grün- und Freiraumgestaltung ist der ökologische Ausgleich im Sinne der Zielsetzungen des städtischen Naturschutzleitplans zu berücksichtigen.

## 5.7 Schutzobjekte



Abb. Altes Käselager

An der Industriestrasse 9, Eckhaus zur Unterlachenstrasse, liegt das alte Käselager. Das Gebäude ist im provisorischen (nicht rechtsgültigen) Bauinventar der Stadt Luzern als erhaltenswert aufgeführt.

Im Rahmen des Wettbewerbs sind der Erhalt und die Erneuerung des Gebäudes zu prüfen und gegebenenfalls eine geeignete Nutzung aufzuzeigen.

## 5.8 Topografie

Das Planungsgebiet liegt in der Ebene des Luzerner Seebeckens, die als schiefe Ebene sanft gegen Süden und Westen ansteigt.

Im Süden wird das Areal klar abgegrenzt durch eine markante, teilweise bewaldete Geländerippe am Geissensteinring.

Den Teilnehmern wird ein Diagramm zur Beschattung des Planungsperrimeters durch den Hang abgegeben.

## 5.9 Umwelt

Geologie und  
Hydrogeologie

Aus geologischer Sicht liegt das grossräumig betrachtete Gebiet im Übergang zwischen der Hügelizeone im Süden und dem Talgebiet im Norden.

Versickerung

Die Schluckfähigkeit des Untergrunds ist sehr gering. Der Flurabstand des Grundwasserspiegels ist kleiner als 1 bis 2 m.

Für weitere Informationen wird auf das geologisch geotechnische Gutachten verwiesen.

Naturgefahren

Das Gebiet befindet sich in keinem Gefahrenprozess.

Lärmschutz

Betreffend Lärmschutz bestehen keine besonderen Anforderungen. Für das Planungsareal gilt die Lärm - Empfindlichkeitsstufe III.

Es gelten die Anforderungen an Schallschutz und Akustik gemäss aktueller Norm SIA 181.

## 5.10 Altlasten und Abfall

Altlasten und Abfall

Es ist keine Parzelle innerhalb des Planungssperimeters im öffentlichen Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.

Sämtliche Abbrüche, Demontagen und Abfallentsorgungen inklusive allen Sicherheitsmassnahmen, Transporten und Deponiegebühren gehen zu Lasten des Investors.

Für weitere Informationen wird auf den Bericht zu den Altlasten verwiesen.

## 5.11 Energie

Energiekonzept

Im Rahmen dieses Wettbewerbs ist ein nachhaltiges Energiekonzept aufzuzeigen. Das Energiekonzept, insbesondere der Energiestandard und die Energieerzeugung, werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens grundeigentümergebunden geregelt.

Energiestandard

Der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Minergie-Eco-Standard ist mindestens einzuhalten. Die Bebauung (Neubauten und Erneuerungen von Nicht-Wohnbauten) hat zudem die Minergie-Zusatzanforderung für Beleuchtungen zu erfüllen. Ausnahmen in Spezialfällen sind zu begründen.

Mind. 40% des gesamten Wärmebedarfs für Neubauten sind durch erneuerbare Energien abzudecken.

Mind. 50% des Wärmebedarfs für Warmwassererwärmung sind bei Erneuerungen bestehender Bauten durch erneuerbare Energien abzudecken.

Es ist anzustreben, dass der ganze Wärmebedarf mit erneuerbaren Energien gedeckt wird.

Energieversorgung

Für die Energieerzeugung ist eine übergeordnete gemeinsame Energieerzeugung, z.B. mit dem nahen ewl-Areal, zu prüfen. Das Konzept ist im Rahmen der Projektpräzisierung nach Abschluss des Wettbewerbs weiterzuentwickeln.

## 5.12 Werkleitungen

Werkleitungskatasterpläne (Ist-Zustand) liegen als Planungsgrundlage bei.

## 5.13 Gutachten und Expertisen

Die mit dem Wettbewerbsprogramm abgegebenen Gutachten und Expertisen gewährleisten für die Projektierung und das Kaufangebot eine phasengerechte und umfassende Beurteilung des Planungsgebietes. Zusätzlich zu den Ausführungen in diesem Wettbewerbsprogramm werden weitere Unterlagen gemäss Kapitel 6 zur Verfügung gestellt, u.a. ein geologisches Gutachten und ein Altlastenbericht.

Aus den Aussagen der abgegebenen Unterlagen können keine Haftungsansprüche geltend gemacht werden.

Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wettbewerbsverfahrens und gehen zu Lasten der Bietergemeinschaft.

## 5.14 Sicherheit

Brandschutz

Es gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF.

Die Brandschutzvorschriften sind in elektronischer Form verfügbar unter: [http:// bsvonline.vkf.ch/](http://bsvonline.vkf.ch/)

Tragwerks- und  
Erdbebensicherheit

Das Bauwerk ist gemäss den Bestimmungen der Tragwerksnormen des SIA zu erstellen. Im Besonderen wird darauf hingewiesen, dass die Erdbebenbestimmungen in den Tragwerksnormen SIA 261 2003 ff. einzuhalten sind. Damit die Kosten für die Erdbebensicherheit gering gehalten werden können, ist ein erdbebengerechter Entwurf anzustreben.

Hinsichtlich der Erdbebenrisiken liegt das Areal im Übergang zwischen den Zonen 1 und 2. Es kommen damit die Beschleunigungswerte von sicher 0.7 m/s<sup>2</sup> für die Bemessung zur Anwendung. Im Talboden sind die Baugrundklassen D und teilweise C verbreitet. In Talrandlage findet sich ein breiter Streifen der Baugrundklasse E, dem bergseits die Klasse A anschliesst. Für flach fundierte Bauwerke ist im Talboden u. U. die Baugrundklasse F1 anzuwenden.

Für das Projekt gelten folgende Kenngrössen:

- Erdbebengefährdungszone: 1 – 2 (*in Prüfung*)
- Baugrundklasse: C, D, F1 (*in Prüfung*)
- Bauwerksklasse: I (*in Prüfung*)

Schutzräume	Für die Wohnnutzungen sind Schutzräume gemäss Vorschriften zu erstellen. Für gewerbliche Nutzungen entfallen diese.
Sicherheit im öffentlichen Raum	Der Sicherheit im öffentlichen Raum für Bewohner und Beschäftigte ist besondere Beachtung zu schenken.
Behindertengerechtes Bauen	Für die behindertengerechte Erschliessung gelten die VSS-Normen (Tiefbau) und die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten, Ausgabe 2009 (Hochbau). Wohnnutzungen gehören zur Baukategorie II (Bauten mit Wohnungen), Gewerbe- und Dienstleistungsflächen zur Kategorie III (Bauten mit Arbeitsplätzen).

### **5.15 Bestehende Dienstbarkeiten**

Die Grundstücke weisen keine relevanten Dienstbarkeiten und Grundlasten auf.

Die Liegenschaftsbeschriebe sind Bestandteil der Wettbewerbsgrundlagen.

### **5.16 Übernahme der Mietverträge**

Der Investor hat die auf den bestehenden Gebäuden lastenden Mietverträge vollumfänglich zu übernehmen.

In sämtlichen Mietverträgen sind die Mietverhältnisse wie folgt geregelt: „Der vorliegenden Mietvertrag wird im Hinblick auf das bevorstehende Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Erhalt der erforderlichen, rechtskräftigen Baubewilligung abgeschlossen. Die Erstreckung des Mietverhältnisses ist daher gemäss Art. 272a Abs. 1 Lit d OR ausgeschlossen.“

## 6 Wettbewerbsunterlagen

Folgende Wettbewerbsunterlagen werden den Bietergemeinschaften zur Verfügung gestellt:

1. Wettbewerbsprogramm (pdf)
2. Anmeldeformular (pdf, word)
3. Formular Bezug Grundlagenmodelle (pdf)
4. Verfasserblatt (pdf, word)
5. Angebotsformular (pdf, word)
6. Normvertragsmatrix zu Erwerb/Baurechtsvergabe und Realisierung des Projekts (pdf, folgt mit Fragenbeantwortung)
7. Dienstbarkeiten (pdf)
8. Bau –und Zonenordnung BZO 1994 (pdf)
9. Bebauungsplan B 132-15, (pdf)
10. Revidierte Bau- und Zonenordnung BZO, Mitwirkung (pdf)
11. Merkblatt Gestaltungsplan der Stadt Luzern vom 1. Mai 2010
12. Auszug Naturschutzleitplan der Stadt Luzern (pdf)
13. Parkplatzreglement der Stadt Luzern (pdf)
14. Baulinienplan (pdf)
15. Pläne Strassenprojekte Industriestrasse und Geissensteinring (pdf)
16. Pläne und Inventarblatt altes Käselager (pdf)
17. Geologisches Gutachten, Firma Keller und Lorenz
18. Bericht zu Altlasten, Firma Keller und Lorenz
19. Lärmgutachten
20. Gefahrenkarte (pdf)
21. Versickerungskarte (pdf)
22. Werkleitungsplan / GEP (pdf, dxf)
23. Orthophoto Planungsgebiet (tiff)
24. Bericht Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof Luzern (pdf)
25. Schattendiagramm (.pdf)
26. AV-Daten (Grundlagenplan) (pdf, dxf)
27. Formulare für die Volumen- und Flächenberechnungen nach Norm SIA 416, als Excel–Vorlage
28. Formular Wohnungsspiegel mit Wohnungsgrössenanteilen
29. Modellgrundlage aus Gips, 1:500, in Transportkiste (60 cm x 60 cm)

Bei allfälligen inhaltlichen Differenzen zwischen dem vorliegenden Programm und den abgegebenen Unterlagen sind die Aussagen des definitiven Wettbewerbsprogramms massgebend.

## **7 Darstellung und abzugebende Unterlagen**

### **7.1 Darstellung des Projektentwurfs**

Es gelten folgende Darstellungsrichtlinien für die Plandarstellung:

- Pläne ungefaltet, auf festem weissem Papier, 2-fach (für Vorprüfung und Beurteilung bzw. Ausstellung)
- Prägnante, rasch erfassbare Darstellung
- Norden senkrecht oben
- Farbverwendung ist zulässig, doch sind die Pläne so darzustellen, dass sie mit einfachen Mitteln reproduziert werden können (keine saten Farbflächen)
- Allfällige Projekterläuterungen direkt auf dem Plan, in einer Erläuterungsspalte oder auf einem separaten Erläuterungsplan
- Max. 4 Blatt Format A1 quer

### **7.2 Unterlagen Projektentwurf**

Für die Abgabe gelten die folgenden Vorgaben:

- a Übersichtsplan auf gelieferter Plangrundlage 1:500, als Plandruck oder Plotterausdruck, mit dem vorgeschlagenen Konzept hinsichtlich Situierung der Bauten und Nutzungsbereiche. Niveaus, Zugänglichkeit, Befahrbarkeit, prägende Grünelemente etc. sollen ersichtlich sein.
- b Alle Grundrisse 1:200 mit bezeichneten Räumen inkl. tatsächlicher Nutzfläche (sia 416) und den anrechenbaren Geschossflächen (aGF). Darstellung der Erdgeschoss-Grundrisse mit Aussenbezug inkl. angrenzender Umgebung.
- c Die zum Verständnis nötigen Schnitte und Ansichten 1:200, inkl. Terrainverlauf und im Kontext mit wichtigen bestehenden Bauten und Anlagen.
- d Detailpläne 1:50: Ausschnitte von repräsentativen Fassadenansichten; typische Fassadenschnitte mit dazugehörigen Grundrissausschnitten (Horizontalschnitt), vom Untergeschoss bis zum Dach. Die Darstellung soll Auskunft über den konstruktiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung des Projektes geben (u.a. Dachrand, Sockel und Normalgeschosse).
- e Erläuterungen soweit nötig auf dem jeweiligen Plan, evt. in einer Erläuterungsspalte oder auf einem separatem Blatt; insbesondere Erläuterungen bezüglich Städtebau, Architektur, Konstruktion, Materialisierung der Fassaden, Nutzungen, Realisierungs-Etappen, Energiekonzept, Haustechnikkonzept, sowie konzeptionelle Überlegungen bezüglich Brandschutz und Statik.

- f Alle Pläne sind zusätzlich verkleinert auf das Format DIN A3 und als .pdf A3 zur Erleichterung der Beurteilung abzugeben
- g Modell 1:500 mit weiss dargestellten Volumen, Wegführungen und Bepflanzungen
- h Modell 1:1'000 mit vereinfachter Darstellung der Hauptvolumen als Einsatz in den Stadtmodellausschnitt
- i Berechnungen der anrechenbaren Geschossflächen aGF und der Volumen nach sia 416, auf vorgegebenem Formular
- j Wohnungsspiegel mit Wohnungsgrößenanteilen, auf vorgegebenem Formular

### **7.3 Unterlagen Kauf- / Baurechtsangebot**

#### **Offene Abgabe**

- k Angebot auf Formular „Planungswettbewerb für Architekten und Investoren Industriestrasse, Angebot“, mit Angaben zu Preis, Mehrwertabschöpfung und Realisierungsmodell

#### **Abgabe in geschlossenem Couvert**

- l Unterschriebener Vertragsentwurf (auf Basis Normvertragsmatrix) zu Erwerb/Baurechtsvergabe und zur Realisierung des Projektes
- m Selbstdeklaration der Bietergemeinschaft auf vorgegebenem Formular
- n Bonitätsnachweis (Solvenz- und Betreuungsnachweis), Versicherungsdeckungen.

### **7.4 Elektronische Unterlagen**

Alle Dokumente des Projektentwurfs und des Kauf-/Baurechtsangebots sind zusätzlich elektronisch als .pdf und im Word-Format abzugeben.

Allfällig enthaltene Rasterdarstellungen für den Bericht des Preisgerichts müssen hoch aufgelöst (min. 300 dpi) sein.

Hinweise auf die Verfasserschaft (z.B. in den Metadaten der Dateien) sind unzulässig. Die Daten-CDs werden vor der Vorprüfung durch einen unabhängigen Notar und einen Fachspezialisten auf allfällige Hinweise überprüft.

Der Dateiname muss das Kennwort enthalten.

### **7.5 Verfassercouvert**

Im verschlossenen und undurchsichtigen Verfassercouvert sind folgende Angaben zu liefern. Es ist das vorgegebene Formular zu verwenden.

- Kennwort (auf dem Couvert und auf allen Inhalten)
- Name, Adresse, E-Mail und Telefonnummer der Ansprechpersonen

- Namen der am Projekt beteiligten Mitarbeiter/innen sowie der Spezialisten
- Postcheck- oder Bankkonto bzw. Einzahlungsschein






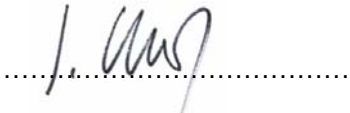
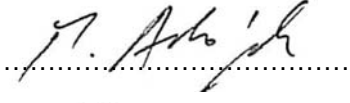



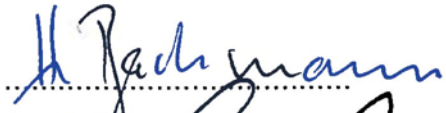

## 8 Schlussbestimmungen

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm ist vom Veranstalter genehmigt.

Die SIA-Kommission für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe hat das Programm geprüft. Es stimmt mit den Grundsätzen der Ordnung SIA 142 überein.

Vom Preisgericht beschlossen am 14. Januar 2011

Vom Stadtrat verabschiedet am 26. Januar 2011

1. Kurt Bieder (Vorsitz) 
2. Jürg Rehsteiner 
3. Beat Heggli 
4. Barbara Strub 
5. Hans Rohr 
6. Jakob Steib 
7. Marie Noëlle Adolph 
8. Bettina Neumann 
9. Peter Bucher 
10. Jörg Reinecke 
11. Heinrich Bachmann 
12. Roland Limacher 

## 9 Beilagen

Download der Unterlagen gemäss Kapitel 6