



**Stadt
Luzern**

Geschäfts- und Wohnhaus Pilatusplatz

Projektwettbewerb für Investoren und Architekten

Abgabe im Baurecht mit Projektverpflichtung

Wettbewerbsprogramm

05. Juni.2019



Stadt Luzern
Immobilien
Hirschengraben 17
6002 Luzern
Telefon: 041 208 86 45
E-Mail: dominic.church@stadtluzern.ch
www.immobilien.stadtluzern.ch

Inhalt

1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele der Arealentwicklung	4
2	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	6
2.1	Veranstalterin	6
2.2	Verfahrensbegleitung	6
2.3	Ziel des Verfahrens	6
2.4	Wettbewerb und Verfahrensart	7
2.5	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	7
2.6	Preisgericht	8
2.7	Preise und Ankäufe	8
2.8	Weiterbearbeitung	9
2.9	Anonymität	9
2.10	Verbindlichkeit	10
2.11	Urheberrecht	10
2.12	Anerkennung, Vorgehen und Entscheide	10
2.13	Vertraulichkeit und Kommunikation	10
2.14	Gerichtsstandsvereinbarung	10
3	Projektwettbewerb für Investoren und Architekten	11
3.1	Eignungskriterien	11
3.2	Beurteilungskriterien	12
3.3	Bewertung der Beurteilungskriterien	13
3.4	Ablauf Verfahren	14
3.5	Wettbewerbsunterlagen	17
3.6	Einzureichende Unterlagen	18
4	Aufgabenstellung	21
4.1	Zwingende Vorgaben	21
4.2	Weitere Vorgaben	23
5	Rahmenbedingungen	24
5.1	Entwicklungsareal	24
5.2	Bestehende Bauten	24
5.3	Machbarkeitsstudien	25
5.4	Abgabe im Baurecht	26
5.5	Planerische Rahmenbedingungen	29
6	Genehmigung	37

1 Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

Für viele Besucherinnen und Besucher, die mit dem Auto oder mit dem Bus nach Luzern reisen, vermittelt der Pilatusplatz einen der ersten Eindrücke von Luzern. Hier treffen Obergrundstrasse, Hallwilerweg und Pilatusstrasse zusammen. Zudem ist der Pilatusplatz, der sich in Gehdistanz zum Hauptbahnhof befindet, ein intensiv genutzter Knotenpunkt im öffentlichen Verkehrsnetz. Gleichzeitig begrenzen die verkehrsreichen Strassenachsen, die diesen Ort prägen, die Weiterentwicklung und Ausdehnung der Luzerner Innenstadt.

Am Pilatusplatz wird deutlich, dass Attraktivität für den Fussverkehr, anziehende Erdgeschossnutzungen und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum eng miteinander verknüpft sind. Die aktuellen Gegebenheiten ergeben eine hohe Verkehrsbelastung und lange Wartezeiten für den Fussverkehr, jedoch wird der Aufenthalt durch Lärm und Emissionen beeinträchtigt. Passantinnen und Passanten werden nicht zum Verweilen angeregt, es gibt kaum attraktive und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen. So bleibt die Funktionalität des Pilatusplatzes als öffentlicher Raum unbefriedigend. Das grosse Potenzial des Standorts kann nicht ausgeschöpft werden.

Der Pilatusplatz hat eine lange Entwicklungsgeschichte hinter sich, welche durch verschiedene planerische, wirtschaftliche und politische Interessen geprägt wurde. Die Bauten und Strukturen die den Pilatusplatz umgeben, spiegeln sehr unterschiedliche Konzepte und Phasen der Stadtentwicklung wider. In der Summe ergibt sich daraus ein unzulänglich definierter Stadtraum, wobei das heute unbebaute Entwicklungsareal eine besonders augenfällige Lücke im Stadtgefüge darstellt.

Die Entwicklung des städtischen Areals bietet die Chance, diese Lücke zu schliessen dem Platz ein Gesicht zu geben, ihn räumlich zu fassen und zu beleben. Es kann ein Beitrag zur innerstädtischen Verdichtung geleistet werden, wirtschaftliches Wachstum generiert und die Ansiedlung von Unternehmen gefördert werden. So kann der Pilatusplatz - und damit die Stadt Luzern - für Unternehmen attraktiv gestaltet und seinem Potenzial gerecht werden, die Stadt an prominenter Stelle mitzuprägen.

Um diese Chance zu nutzen, hat der Grosse Stadtrat im Februar 2017 beschlossen, einen Projektwettbewerb für Investoren und Architekten (Abgabe im Baurecht mit Projektverpflichtung) für die Arealentwicklung Pilatusplatz durchzuführen.

1.2 Ziele der Arealentwicklung

Die Entwicklung des Areals Pilatusplatz soll der Prominenz des Standorts und der angestrebten, grossen Strahlkraft des Projekts Rechnung tragen. Die Gestaltung soll die Identität der Lokalität stärken, indem sie auf deren Stärken eingeht und sie herausarbeitet. Die zu entwickelnden Bauten sollen dem Pilatusplatz eine räumliche Fassung verleihen, während Freiräume neu definiert und qualitativ gestaltet werden sollen. Die Stadt legt Wert auf eine hochwertige und qualitätsvolle Fassadengestaltung. Das Erdgeschoss ist mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und wirkt auf die Stadtbewohner attraktiv.

Die Arealentwicklung am Pilatusplatz bietet zudem die Möglichkeit, die öffentlichen Freiräume differenziert auszubilden: Eine belebte und geschäftige Seite nach aussen, und eine ruhige eher introvertierte Hofsituation im «inneren» Teil der Überbauung zu schaffen. Letztere soll - wie der Stadthauspark - als kleine Oase im stark vom Verkehr geprägten Stadtteil rund um den Pilatusplatz funktionieren.

Die zentrale Lage am Pilatusplatz ist für die Ansiedlung von wertschöpfungsintensiven Unternehmen prädestiniert. Zudem will die Stadt notwendige Flächen für Arbeit/Dienstleistungen zur Verfügung stellen, um auch der wirtschaftlichen Entwicklung Raum zu bieten. Am Pilatusplatz soll deshalb ein attraktives Geschäfts- und Wohnhaus entstehen, welches im Sinne der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit langfristig flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Dabei soll sichergestellt werden, dass nicht nur der minimal vorgeschriebene Anteil an Geschäftsflächen realisiert wird.

Im Januar 2017 hat der Stadtrat deshalb die folgenden Ziele für die Arealentwicklung formuliert:

- **Städtebauliche Aufwertung**

Für viele Besucherinnen und Besucher der Stadt vermittelt der Pilatusplatz einen der ersten Eindrücke von Luzern. In dieser Hinsicht besteht ein Verbesserungspotenzial, das mit der zukünftigen Entwicklung des Areals unbedingt ausgeschöpft werden muss. Die neue Bebauung am Pilatusplatz wird einen grossen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums ausüben. Zurzeit wird diese der städtebaulichen Prominenz, den historischen Bauten und der intensiven öffentlichen Nutzung, etwa im Rahmen der ÖV-Haltestelle, nicht gerecht.

- **Wirtschaftliche Ziele**

Aus Sicht der Stadt soll die Entwicklung des Areals die Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Unternehmen ermöglichen, um für die Zukunft zusätzliches Steuersubstrat zu generieren. Dafür werden insbesondere grössere, zusammenhängende Büroflächen benötigt.



Abbildung 1: Luftbild Pilatusplatz (Quelle: Stadt Luzern, Geoinformationszentrum)

2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin des vorliegenden Projektwettbewerbs für Investoren und Architekten ist die Stadt Luzern, vertreten durch die Baudirektion, Abteilung Immobilien:

Stadt Luzern
Immobilien
Strategische Planung
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Kontaktperson:
Dominic Church, Projektleiter Strategische Planung

2.2 Verfahrensbegleitung

Die Vorbereitung und Begleitung des vorliegenden Projektwettbewerbs erfolgen durch die Metron Raumentwicklung AG.

Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, Postfach 480, 5201 Brugg
Tel: +41 56 460 91 11
Fax: +41 56 460 91 10
E-Mail: wb_pilatusplatz@metron.ch

Ansprechpersonen:
Regula Schneider, Sandra Remund

2.3 Ziel des Verfahrens

Die Stadt Luzern führt einen Projektwettbewerb für Investoren und Architekten durch, um das Land nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens an einen Investor im Baurecht abzugeben. Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags ist, anschliessend an die notwendigen Planungs- und Baubewilligungsverfahren (Gestaltungsplan, etc.), die Realisierung vorzunehmen. Im Rahmen dieser Bewilligungsverfahren wird die Stadt Luzern die Projektentwicklung begleiten und prüfen und damit auch die Qualität der Gebäudehülle sicherstellen.

Mit der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Auswahl eines städtebaulich und architektonisch hochwertigen Projekts
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Schaffung von Büroflächen, die für die Ansiedlung attraktiver und wertschöpfungsintensiver Unternehmen interessant sind
- Schaffung von attraktiven Wohnungen
- Attraktives Baurechtszins-Angebot

2.4 Wettbewerb und Verfahrensart

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Projektwettbewerb für Investoren und Architekten/Landschaftsarchitekten (Projektwettbewerb gemäss Art. 3.3 SIA 142) kombiniert mit einem Baurechtszinsangebot. Der Projektwettbewerb wird als offenes, anonymes Verfahren durchgeführt.

Der vorliegende Projektwettbewerb untersteht **nicht** dem öffentlichen Beschaffungswesen. Die Auftraggeberin erklärt die Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009) als verbindlich.

Das Wettbewerbsverfahren erfolgt einstufig. Die Veranstalterin behält sich vor, mit den Projektbeiträgen der engeren Wahl eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe durchzuführen, welche separat entschädigt wird. Dieser Entscheid wird gefällt bevor die Beurteilung des Baurechtszinsangebotes eröffnet wird (siehe Kap. 3.4.11). Das Baurechtszinsangebot wird nicht verhandelt.

2.5 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Der vorliegende Projektwettbewerb wird öffentlich ausgeschrieben. Um eine gesamtheitliche Planung und Realisierung sicherzustellen, richtet sich die Ausschreibung an Bietergemeinschaften, die **zwingend** aus einem Investor/Totalunternehmer und einem Projektierungsteam mit Planerinnen und Planern der Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur zu bestehen hat. Die Federführung hat durch den Investor/Totalunternehmer zu erfolgen. Mehrfachteilnahmen für alle Fachrichtungen sind nicht zulässig.

Teilnahmeberechtigt sind Bietergemeinschaften, die folgende Kriterien erfüllen:

- Investor/Totalunternehmer mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz. Der Stichtag für den Nachweis des Domizils ist der Publikationstermin.
- Projektierungsteam, welches zwingend aus Planerinnen und Planern der Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur besteht, mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit der Staat Gegenrecht gewährt. Der Stichtag für den Nachweis des Domizils ist der Publikationstermin.

Der Beizug von weiteren Fachplanern erfolgt nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 142, Artikel 12.2., nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. ExpertInnen) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen. (Wegleitung Befangenheit und Ausstandsgründe SIA 142i-202d).

2.6 Preisgericht

Zur Beurteilung des vorliegenden Projektwettbewerbs setzt die Auftraggeberin folgendes Preisgericht ein:

SachpreisrichterInnen (stimmberechtigt)

- Manuela Jost, Stadt Luzern, Baudirektion (Stadträtin)
- Marko Virant, Stadt Luzern, Immobilien (Stadtbaumeister)
- Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Hochschule Luzern (Leiter Studiengang MScRE)
- Dominic Church, Stadt Luzern, Immobilien (Projektleiter strategische Planung)
- Dominik Frei, Stadt Luzern, Stadtplanung (Ressortleiter Gebietsentwicklung und öffentlicher Raum) (Ersatz)

FachpreisrichterInnen (stimmberechtigt)

- Prof. Luca Deon, Deon AG, Luzern (Städtebau/Architektur) (Vorsitz)
- Prof. Valentin Bearth, Bearth & Deplazes, Chur (Städtebau/Architektur)
- Jürg Rehsteiner, Stadt Luzern, Stadtarchitekt (Städtebau/Architektur)
- Katrin Schubiger, 10:8 Architekten GmbH, Zürich (Städtebau/Architektur)
- Erich Zwahlen, Zwahlen & Zwahlen, Cham (Landschaftsarchitektur)
- Caroline Fiechter, Fiechter & Salzmann Architekten, Zürich (Städtebau/Architektur) (Ersatz)

Experten (Mitglieder Preisgericht, nicht stimmberechtigt)

- Patrick Ernst, brücker+ernst gmbh sia, Luzern (Experte Energie und Nachhaltigkeit)
- Peter Weber, Stadt Luzern, Finanzdirektion (Beauftragter für Wirtschaftsfragen)
- Andreas Zettel, Wirtschaftsförderung Luzern, Unternehmensentwicklung

weitere Experten (Beizug bei Bedarf für Fragenbeantwortung, Vorprüfung, Beurteilung)

- Cony Grünenfelder, kantonale Denkmalpflegerin
- Bernhard Gut, Stadt Luzern, Umweltschutz (Energiebeauftragter)
- Stefan Herfort, Stadt Luzern, Umweltschutz (Projektleiter Natur-/ Landschaftsschutz)
- Markus Hofmann, Stadt Luzern, Bereich Baugesuche (Leiter)
- Reto Höin, Sinus AG, Lärmschutz und Umweltplanung
- Stefan Huonder, Stadt Luzern, Tiefbauamt (Projektleiter Pilatusplatz)
- Martin Urwyler, Stadt Luzern, Mobilität
- Corrado von Felten, Gebäudeversicherung Luzern (Brandschutzexperte VKF)

Das Preisgericht behält sich den Beizug weiterer Experten vor.

2.7 Preise und Ankäufe

2.7.1 Gesamtpreisumme

Insgesamt steht eine Preissumme von Fr. 215'000.– (exkl. MwSt.) zur Verfügung, die in jedem Fall voll ausbezahlt wird. Es werden 3-6 Preise vergeben. Eine feste Entschädigung wird nicht ausgerichtet.

2.7.2 Ankäufe

Das Preisgericht kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder des Preisgerichtes. Die Zustimmung aller Vertreterinnen und Vertreter der Auftraggeberin muss in jedem Fall gegeben sein. Maximal 40 Prozent der Gesamtpreissumme dürfen für Ankäufe verwendet werden.

2.8 Weiterbearbeitung

Die Stadt Luzern beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung des Wettbewerbsresultats durch den Stadtrat und durch das Parlament, die weitere Projektbeauftragung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben bzw. das Land an die siegreiche Bietergemeinschaft des vorliegenden Projektwettbewerbs im Baurecht abzutreten. Die Stadt Luzern delegiert die Weiterbearbeitung an die Baurechtsnehmerin innerhalb des Baurechtsvertrags. Die Stadt Luzern nimmt somit keinen Einfluss auf die weitere Honorierung der beauftragten Planer in den Phasen Gestaltungsplan und Projektierung/Realisierung.

Der vom Projektierungsteam eingereichte Projektbeitrag ist ein integrierender Bestandteil des Baurechtsvertrags. Der Investor verpflichtet sich, diesen Projektbeitrag bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen. Der Investor ist verpflichtet, für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes sowie für das gesamte Planungs- und Bauvorhaben das Projektierungsteam aus dem Wettbewerbsverfahren (Architekt und Landschaftsarchitekt) mit mind. 58.5 % der Leistungen gemäss SIA-Norm 102, Art. 7.8 und SIA-Norm 105 zu beauftragen.

Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, umgehend nach Genehmigung des Baurechtsvertrags die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Bebauung des Baurechtsareals einzuleiten, bzw. vorzunehmen (Gestaltungsplan, Baueingabe) und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen.

Das Gestaltungsplanverfahren und sämtliche Projektierungsaufwendungen bis zu den rechtskräftigen planerischen Voraussetzungen für die Realisierung tätigt die Baurechtsnehmerin auf eigenes Risiko.

2.9 Anonymität

Der Wettbewerb wird anonym durchgeführt. Alle am Verfahren Beteiligte verpflichten sich, das Anonymitätsgebot einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen dürfen keine Hinweise auf die Projektverfassenden enthalten. Sowohl die Fragebeantwortung als auch die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgen anonym. Die Anonymität wird nach erfolgreicher Beurteilung aufgelöst. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

2.10 Verbindlichkeit

Die Bestimmungen des Programms sind für die Veranstalterin, das Preisgericht und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

2.11 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Projektverfassenden. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Stadt Luzern über. Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge. Ausgenommen davon bleibt das Recht der Erstveröffentlichung, welches bei der Auftraggeberin liegt. Die Auftraggeberin und die Projektverfasser sind stets zu nennen.

2.12 Anerkennung, Vorgehen und Entscheide

Die Abgabe von Grundstücken des städtischen Finanzvermögens untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Der Stadtrat verfolgt die Ziele eines offenen und transparenten Prozesses und der Qualitätssicherung durch den Wettbewerb zur Entwicklung begrenzter Landressourcen.

Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, orientiert sich die freiwillige Ausschreibung an den Grundsätzen des öffentlichen Beschaffungsrechts. Rechtsansprüche können hieraus jedoch keine abgeleitet werden. Der Beschluss des Stadtrates über die Abgabe des Baurechts ist nicht anfechtbar.

2.13 Vertraulichkeit und Kommunikation

Die Beteiligten verpflichten sich zur Vertraulichkeit, soweit diese zur Wahrung der Anonymität des Verfahrens notwendig ist. Die Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit (insbesondere Medien) ist grundsätzlich Sache der Veranstalterin.

Eine Weitergabe von Informationen, Daten, Unterlagen etc., die den Teilnehmenden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projektwettbewerb abgegeben werden, an Dritte (z.B. Medien) ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Veranstalterin nicht erlaubt.

2.14 Gerichtsstandsvereinbarung

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Luzern.

3 Projektwettbewerb für Investoren und Architekten

3.1 Eignungskriterien

Wettbewerbsbeiträge, welche die folgenden Kriterien nicht erfüllen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

3.1.1 Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit

Die Bauträgerschaft verfügt über die personellen und finanziellen Ressourcen, welche die Zahlung des jährlichen Baurechtszinses und die Bebauung des Areals gewährleisten.

(Einzureichendes Dokument für den Nachweis dieses Kriteriums siehe Kap. 3.6.3)

3.1.2 Finanzierungskonzept und Finanzierungsnachweis («Bonität»)

Der Investor/Totalunternehmer verfügt über die finanziellen Ressourcen, welche gewährleisten, dass er das von ihm verfasste Projekt – auch unter Berücksichtigung von Sensitivitätsüberlegungen (Ziffer 3.1.3) – tatsächlich erstellen und den von ihm angebotene Baurechtszins während der Baurechtsdauer entrichten kann. Ferner muss er die im Muster-Baurechtsvertrag (siehe Wettbewerbsunterlage [jjj]) verlangten Garantien erfüllen können.

Zu diesem Zweck hat der Investor/Totalunternehmer sein Finanzierungskonzept (mutmasslicher Investitionsbedarf mit Finanzierungsmodell) sowie einen Finanzierungsnachweis (Eigenkapital und/oder Fremdkapital mit Absichtserklärung des Kapitalgebers) einzureichen.

(Einzureichende Dokumente für den Nachweis dieses Kriteriums siehe Kap. 3.6.3)

3.1.3 Nachweis Wirtschaftlichkeit

Die Veranstalterin verlangt, dass das Projekt eine vollständige Eigenwirtschaftlichkeit aufweist; die aus dem Projekt erwarteten Erträge müssen mindestens die mit dem Projekt verbundenen Aufwendungen decken.

Zu diesem Zweck hat der Investor/Totalunternehmer auf der Basis von nachvollziehbaren Berechnungsgrundlagen (Bau und Finanzierungskosten, Geschossflächen, Miet-/Verkaufserträge, künftige Betriebs- und Unterhaltskosten, usw.) die Projekt-Wirtschaftlichkeit nachzuweisen. Der Wirtschaftlichkeits-Nachweis hat auch Sensitivitätsüberlegungen (z.B. höhere Baukosten, Leerstände bei Vermietung, usw.) aufzuzeigen. Ergänzend dazu ist eine Aussage zur möglichen Mieterschaft (z.B. Ankermieter) zu machen.

(Einzureichendes Dokument für den Nachweis dieses Kriteriums siehe Kap. 3.6.3)

3.1.4 Finanzielles Angebot

Die Bauträgerschaft bietet den geforderten Baurechtszins von mindestens Fr. 459'000.-.

Der jährlich zu entrichtende Mindestbaurechtszins setzt sich aus dem Mindestbaurechtszins für das Neubaugrundstück und den Baurechtszins für das Baurechtsgrundstück 232 GB. I.U zusammen:

- | | |
|---|----------------------|
| ▪ Neubaugrundstück | Fr. 449'065.- |
| ▪ Grundstück 232 GB I.U. | Fr. 10'250.- |
| ▪ Mindestbaurechtszins gesamt (gerundet) | Fr. 459'000.- |

(Einzureichendes Dokument für den Nachweis dieses Kriteriums siehe Kap. 3.6.3)

3.1.5 Baurechtsvergabe und Baurechtsvertrag

Mit der Teilnahme am vorliegenden Projektwettbewerb und der rechtskräftigen Unterschrift anerkennen die Investoren/Totalunternehmer die Bestimmungen des Muster-Baurechtsvertrags (siehe Kap. 5.4.6)

(Einzureichendes Dokument für den Nachweis dieses Kriteriums siehe Kap. 3.6.3)

3.2 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht bewertet die Wettbewerbsbeiträge anhand von Kriterien in den folgenden Bewertungsfeldern:

- A) Kontext Städtebau und Architektur (Gewichtung 40 Prozent)**
- Entwurfsidee (städtebauliches, architektonisches und freiräumliches Konzept)
 - Identitätsstiftende Wirkung (volumetrische und gestalterische Strahlkraft)
 - Eingliederung in die Umgebung / Stadtsilhouette / Stadtraumbildung
 - gestalterische Qualität (Ausdruck, Fassadengestaltung, Materialisierung)
 - Aussenraumqualität (Funktionalität, Zonierung, Atmosphäre)
 - Umgang mit historischen Bauten
 - Anbindung der Erdgeschossnutzung an den öffentlichen Raum
- B) Nutzung und Erschliessung (Gewichtung 20 Prozent)**
- Nutzungskonzept / Nutzungsmix (qualitativ und quantitativ)
 - Funktionalität und Qualität des Raumangebotes (Nutzbarkeit, Erschliessung)
 - Nutzungsflexibilität (Nutzungsneutralität, Veränderbarkeit)
 - Arealerschliessung und Wegeführung
 - Mobilitätsstrategie

C) Nachhaltigkeit und Effizienz (Gewichtung 10 Prozent)

- Materialwahl und Konstruktion
- Umsetzungsstrategie SIA Effizienzpfad
- Wirtschaftlichkeit der Grundrisse (Volumen und Flächen nach SIA 416)
- effizienter Betrieb: Logistik, Anlieferung, Entsorgung, Reinigung
- ökologische Aspekte

D) Baurechtszinsangebot (Gewichtung 30 Prozent)

- Baurechtszins

3.3 Bewertung der Beurteilungskriterien

Der Zuschlag erfolgt an das am besten beurteilte Angebot.

3.3.1 Projektbeitrag (Kriterien A bis C)

Für die Bewertung des Projektbeitrags werden für die drei Beurteilungskriterien Punkte zwischen 1 und 5 vergeben:

- 5 sehr gut
- 4 gut
- 3 genügend
- 2 ungenügend
- 1 schlecht

Die Punkte werden entsprechend der definierten Gewichtung pro Beurteilungskriterium (siehe Kap.3.2) verrechnet.

3.3.2 Baurechtszinsangebot (Kriterium D)

Beim Baurechtszinsangebot werden die Punkte für die Bewertung aufgrund einer linearen Kurve mit folgenden Eckwerten festgelegt:

- 5 Maximalpunktzahl für den Baurechtszins von CHF 500'000.- oder für das höchste gültige Angebot, sofern dieses über CHF 500'000.- liegt
- 1 Minimalpunktzahl für den Mindestbaurechtszins von CHF 459'000.-

Angebote, welche nicht zur Bewertung der Beurteilungskriterien zugelassen werden können, werden vorher ausgeschieden.

Die Punkte werden entsprechend der definierten Gewichtung für dieses Beurteilungskriterium (siehe Kap.3.2) verrechnet.

3.4 Ablauf Verfahren

3.4.1 Übersicht Termine

Projektschritt	Datum
Publikation im Kantonsblatt	22. Juni 2019
Anmeldung	bis 13. September 2019
Bezug der Unterlagen	ab 28. Juni 2019
Bezug des Modells	ab 08. Juli 2019
Einreichung schriftliche Fragen	bis 23. August 2019
Schriftliche Fragebeantwortung	6. September 2019
Abgabe Einzureichende Unterlagen	22. November 2019
Vorprüfung	Ende Nov./Anfang Dez. 2019
Abgabe Modelle	6. Dezember 2019
1. Jurysitzung	Woche 2 (6. bis 10. Januar 2020)
2. Jurysitzung	Woche 3 (13. bis 17. Januar 2020)
Publikation Abschlussbericht und Ausstellung	April 2020

3.4.2 Publikation

Die Ausschreibung erfolgt auf folgenden Informationsplattformen:

- www.stadt Luzern.ch
- Kantonsblatt Luzern
- SIMAP
- Zeitschrift tec 21 / www.tec21.ch

3.4.3 Anmeldung und Depot

Die definitive Anmeldung zur Teilnahme am vorliegenden Projektwettbewerb hat bis am 13. September 2019 schriftlich mit dem Anmeldeformular in der Beilage per A-Post bzw. Priority an den Notar mit folgender Adresse zu erfolgen:

EGLI MATTMANN HEHLI
 Rechtsanwälte Notare
 «Projektwettbewerb Pilatusplatz Luzern»
 Dr. Stefan Mattmann
 Murbacherstrasse 3
 6003 Luzern

Gleichzeitig mit der Anmeldung leisten die Bietergemeinschaften ein Depot von Fr. 500.-, wofür sie vom Notar eine Zahlungsbestätigung erhalten. Einzahlung Depot auf das Post-Konto:

Dr. Stefan Mattmann
 Rechtsanwalt und Notar
 6003 Luzern
 CH19 0900 0000 4028 3449 9 / Konto-Nr. 40-283449-9

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

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

3.4.4 Bezug der Unterlagen

Ab dem 28. Juni 2019 und nach der Überweisung des Depotbetrags erhält der Ansprechpartner der Bietergemeinschaft vom Notar einen Link um die Wettbewerbsunterlagen herunter zu laden.

3.4.5 Bezug des Modells

Das Modell kann ab dem 8. Juli 2019 auf Voranmeldung bei der Stadt Luzern während der Büroöffnungszeiten und gegen Vorweisung der Zahlungsbestätigung des Depots abgeholt werden.

Stadthaus Luzern

Büro 2.344

Hirschengraben 15

6002 Luzern

E-Mail für Voranmeldung: julian.schulte@stadtluzern.ch

3.4.6 Arealbesichtigung

Es findet keine offizielle Arealbesichtigung statt. Das Areal ist frei zugänglich.

3.4.7 Fragestellung und Fragebeantwortung

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind bis spätestens 23. August 2019 per E-Mail an den Notar zu richten. Fragen einreichen kann nur, wer sich vorgängig zur Teilnahme angemeldet hat. E-Mailadresse:

mattmann@emh-anwaelte.ch

Der Notar stellt die eingegangenen Fragen z.H. des Preisgerichts anonymisiert zusammen. Das Preisgericht beantwortet die eingegangenen Fragen. Der Notar stellt den Teilnehmenden die vom Preisgericht beantworteten Fragen per E-Mail zu. Die schriftliche Fragenbeantwortung bildet einen integrierenden Bestandteil des Programms.

3.4.8 Abgabe der Pläne und weiteren Unterlagen

Die unter Kap. 3.6.1 aufgeführten Unterlagen müssen vollständig bei der Metron Raumentwicklung AG abgegeben werden. Massgebend ist der Poststempel* 22. November 2019 oder die Abgabe am Empfang bis spätestens am 22. November 2019 (Öffnungszeiten Mo-Do 8-12 und 13.30-17 Uhr, Fr 8-12 und 13.30-16 Uhr)

Metron Raumentwicklung AG

«Projektwettbewerb Pilatusplatz Luzern»

Stahlrain 2

Postfach 480

5201 Brugg AG

Öffnungszeiten Empfang Freitag: 8.00-12.00 und 13.30-16.00

Die unter Kap. 3.6.3 aufgeführten Unterlagen müssen vollständig beim Notar abgegeben werden. Massgebend ist der Poststempel* 22. November 2019 oder die Abgabe am Empfang bis spätestens am 22. November 2019 (Öffnungszeiten Mo-Do 8-12 und 13.30-17 Uhr, Fr 8-12 und 13.30-16 Uhr).

EGLI MATTMANN HEHLI

Rechtsanwälte Notare

«Projektwettbewerb Pilatusplatz Luzern»

Dr. Stefan Mattmann

Murbacherstrasse 3

6003 Luzern

Öffnungszeiten Freitag: 8.00-12.00 und 13.30-16.00

* Hinweis: Es gilt der Poststempel gemäss SIA Wegleitung 142i-301d_Postversand: «Die Teilnehmer müssen den Verlauf der Sendung unter www.post.ch unter «Track & Trace» verfolgen und, wenn sie das Eintreffen am Ankunftsort nach 5 Tagen noch nicht feststellen können, dies unverzüglich dem SIA-Generalsekretariat mitteilen. Dieses wird sich treuhänderisch und unter Wahrung der Anonymität mit entsprechender Meldung an den Auftraggeber richten. Unterlassen die Teilnehmer diese fristgerechte Rückmeldung, so können sie bei Nichteintreffen ihrer Eingabe keinerlei Rechte mehr geltend machen, auch wenn der Versand rechtzeitig erfolgt ist. In jedem Fall ist das Aufbewahren einer Kopie der Quittung (mit dem Strichcode) von äusserster Wichtigkeit.»

3.4.9 Abgabe des Modells

Das Gipsmodell 1:500 ist am 6. Dezember 2019, in der Originaltransportkiste verpackt, abzugeben. Der Abgabeort wird rechtzeitig kommuniziert.

3.4.10 Vorprüfung

Die projektbezogene Vorprüfung der anonymen Projektbeiträge erfolgt durch die Metron Raumentwicklung AG in Zusammenarbeit mit dem Preisgericht und den Experten (siehe Kap. 3.6.1). Die Prüfung der weiteren Unterlagen erfolgt separat durch den Notar (siehe Kap. 3.6.3).

3.4.11 Beurteilung

Die Projektbeiträge und die Baurechtsofferten werden getrennt beurteilt. Im Vordergrund der Beurteilung steht die Qualität der Projektbeiträge. In einem ersten Schritt werden die anonym eingereichten Projektbeiträge (siehe Kap. 3.6.1 und Kap. 3.6.2) für die Gestaltung einer städtebaulich und architektonisch überdurchschnittlich und wirtschaftlich tragbaren Bebauung hinsichtlich der Bewertungskriterien A, B und C beurteilt. Unabhängig davon werden die separat z.H. des Notars eingereichten Baurechtszinsangebote (siehe Kap. 3.6.3) von diesem hinsichtlich der Bewertungs-

kriterien D beurteilt. In einem zweiten Schritt werden die anonymisierten Ergebnisse des Notars und die Ergebnisse des Preisgerichts in eine Gesamtbeurteilung überführt.

3.4.12 Bekanntgabe der Ergebnisse und Ausstellung

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Stadtrat über den Entscheid des Preisgerichts befinden. Der definitive Entscheid des Verfahrens wird den Bietergemeinschaften in der zweiten Hälfte März 2020 mitgeteilt. Die Bietergemeinschaften werden bis zur Medienmitteilung Ende März 2020 auf die Mediensperfrist hingewiesen.

Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden nach Erscheinen zugestellt (erste Hälfte April 2020). Es ist vorgesehen, die Projektbeiträge öffentlich auszustellen.

3.5 Wettbewerbsunterlagen

Folgende Unterlagen werden den Bietergemeinschaften zur Verfügung gestellt.

3.5.1 Übergeordnete Grundlegendokumente

- [a] Programm Projektwettbewerb für Investoren und Architekten; Stand vom 05.Juni 2019 [pdf.]
- [b] Grundlage für Schwarzplan [dwg.; dxf.]
- [c] Situationsplan inkl. Bearbeitungsperimeter, Höhenkurven und Werkleitungen [dwg.; dxf.; pdf.] (inkl. Betrachtungsperimeter und Entwicklungsareal mit bereinigten Flächen- und Grenzverläufen)
- [d] Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern; Stand vom 01. Januar 2018 [pdf.]
- [e] Erläuterungen Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern; Stand vom 31. Dezember 2017 [pdf.]
- [f] Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern; Stand vom 17. Januar 2013 [pdf.]
- [g] Zonenplan Stadt Luzern; Stand vom 17. Januar 2013 [pdf.]
- [h] Parkplatzreglement der Stadt Luzern; Stand vom 1. April 1994 [pdf.]
- [i] Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard; Stand vom 17. September 2014 [pdf.]
- [j] Auszug kantonales Bauinventar (Historisches Riegelbauwerk Mühlebachweg 8 und Baugruppe Bruchstrasse 3); Stand vom 02.2019 [pdf.]
- [k] Planungsgeschichte Pilatusplatz [pdf.]

3.5.2 Weitere Planungsgrundlagen

- [l] Auszug Machbarkeitsstudie Hochhausstandort Areal Pilatusplatz_2014; Stand vom 19.08.2014 [pdf.]
- [m] Machbarkeitsstudie Hochhausstandort Areal Pilatusplatz, Aktualisierung der Machbarkeitsstudie 2014; Stand vom 28.01.2019 [pdf.]
- [n] Protokolle Stadtbaukommission vom 21.02.2014 und vom 27.07.2018 [pdf.]
- [o] Gutachten Denkmalschutz [pdf.]
- [p] Stellungnahme Mühlebachweg 8; Stand vom 16.10.2018 [pdf.]
- [q] Rahmenbedingungen Lärmschutz; Stand vom 18.02.2019 [pdf.]
- [r] Geologisch-geotechnischer Vorbericht; Stand vom 06.02.2014 [pdf.]

- [s] Strassenvorprojekt Pilatusplatz; Stand vom 31.07.2018 [pdf.]
- [t] Anforderungen Haltekante Bushaltestelle [pdf.]
- [u] Potenzialanalyse erhöhter Gebäudestandard; Stand vom 27.05.2019 [pdf.]
- [v] Richtplan Energie; Stand vom 17.12.2015 [pdf.]
- [w] Auszug Baumkataster; Stand vom 15.05.2019 [pdf.]
- [x] Auszug Leitungskataster; Stand vom 13.12.2011 [pdf.]
- [y] Auszug Versickerungskarte; Stand vom 23.07.2014 [pdf.]
- [z] Auszug Gefahrenzonenkarte; Stand vom 08.05.2019 [pdf.]
- [aa] Mitteilung über die Belastung von Grundstücken; Stand vom 14. März 2019 [pdf.]
- [bb] Formular Kenndaten [xlsx.; pdf.]
- [cc] Formular Angaben zum Gebäudestandard [pdf.]
- [dd] Modellgrundlage 1:500, Gipsmodell

3.5.3 Angebotsunterlagen

- [ee] Formular Verfassernachweis [docx.]
- [ff] Formular Selbstdeklaration [docx.]
- [gg] Formular Bestätigung der Angaben zum Gebäudestandard [pdf.]
- [hh] Formular Leistungsnachweis [docx.]
- [ii] Formular Baurechtszins [docx.]
- [jj] Muster-Baurechtsvertrag [pdf.]
- [kk] Formular Anmeldung [pdf.]

3.6 Einzureichende Unterlagen

Alle geforderten Unterlagen sind vollständig und pünktlich an die entsprechenden Empfänger (siehe Kap. 3.6.1 bis 3.6.3) einzureichen.

3.6.1 Einzureichende Unterlagen z.H. der Metron Raumentwicklung AG

(Abgabeort, siehe Kap. 3.4.8)

- **Schwarzplan**
Zur städtebaulichen Einordnung des Projektbeitrages (Wettbewerbsunterlage [b]).
- **Situationsplan 1:500**
Darstellung des Projektbeitrages auf der Wettbewerbsunterlage [c] als Dachaufsicht mit Angaben über die Erschliessung, die wichtigsten Höhenkoten sowie die Gestaltung der Aussenräume, Plan genordet.
- **Grundriss Erdgeschoss 1:200**
Darstellung des Erdgeschosses mit Umgebungsgestaltung des gesamten Bearbeitungssperimeters. Darstellung möglichst gleich orientiert wie der Situationsplan inklusiv Angabe der wichtigsten Höhenkoten sowie der Nutzungen.
- **Grundrisse übrige Geschosse 1:200**
Darstellung sämtlicher für die Beurteilung relevanter Grundrisse (Neubau und Mühlebachweg 8), möglichst gleich orientiert wie der Situationsplan inklusiv Angabe der wichtigsten Höhenkoten sowie der Nutzungen. In den Grundrissen ist die Regelmöblierung (für Wohnen und Dienstleistungen) aufzuzeigen. Es ist zudem darzustellen, wie die

Anforderungen der Brandschutzrichtlinie Flucht- und Rettungswege 16-15, Ziffer 3.9 erfüllt werden (siehe Kap.5.5.11).

- **Schnitte und Fassaden 1:200**
Darstellung aller zum Verständnis notwendigen Fassaden und Schnitte inklusive der angrenzenden städtischen Bebauung.
- **Fassadenausschnitt 1:20**
Darstellung der Materialisierungs- und Konstruktionsidee der Hauptfassade Neubau, Fassadenausschnitt Ansicht/Schnitt.
- **textliche Erläuterungen auf den Plänen mit folgendem Inhalt**
Städtebauliches und architektonisches Konzept, Nutzungskonzept, Freiraum- und Erschliessungskonzept, Umsetzung Mobilität, Materialisierung, Umsetzungsstrategie SIA-Effizienzpfades
- **Visualisierungen Städtebau**
Zwei städtebauliche Visualisierungen des Projektbeitrages, einmal aus Sicht Hallwilerweg und einmal aus Sicht Pilatusstrasse, Standpunkt frei wählbar.
- **Visualisierung Nahaufnahme**
Eine Visualisierung als Nahaufnahme, welche die Qualität der Erdgeschossfassade mit Bushaltestelle und ihre Materialisierung zeigt.
- **Verkleinerungen**
Sämtliche Pläne als kopierfähige, massstäbliche Verkleinerungen auf Papier (A3).
- **Kenndaten (Mengenmatrix)**
Folgende Kenndaten sind gemäss der Wettbewerbsunterlage [bb] einzureichen:
 - Flächen und Volumen gemäss der SIA 416 mit den entsprechenden Schemata in Papierform (xlsx, pdf)
 - Der Wohnungsspiegel
 - Die Anzahl der Parkplätze basierend auf dem Parkplatzreglement der Stadt Luzern vom 1. April 1994 (1994 (sRSL 7.2.2.1.1, siehe Wettbewerbsunterlage [h])
 - Die Berechnung der Veloabstellplätze
- **Formular Angaben zum Gebäudestandard**
Das Formular (siehe Wettbewerbsunterlage [cc]) ist ausgefüllt einzureichen.

Die Abgabepläne sind in zweifacher Ausführung (je ein Plansatz Vorprüfung und Beurteilung) und ungefaltet einzureichen, wobei das Exemplar für die Vorprüfung auf dünnerem Papier gedruckt werden kann. Jedes Blatt ist mit einem Kennwort zu versehen. Für die Nachvollziehbarkeit der Massstäblichkeit auf den Verkleinerungen sind die Pläne mit einem graphischen Massstab zu versehen. Sämtliche Pläne inklusive Erläuterungen sind auf **maximal 4 Blätter im Hochformat A0** darzustellen. Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen.

3.6.2 Abgabe Modell am Ort der Schlussbeurteilung

(Abgabeort, siehe Kap. 3.4.9)

- **Modell**
 - Kubische Darstellungen des Projektbeitrages auf der abgegebenen Modellgrundlage 1:500 (Wettbewerbsunterlage [dd]).

3.6.3 Einzureichende Unterlagen z.H. Notar

(Abgabeort, siehe Kap. 3.4.8)

▪ **CD-ROM oder USB-Stick mit anonymisierten digitalen Daten**

- sämtliche Pläne (Originalgrösse und Verkleinerungen) als PDF-Dateien
- Formular Kenndaten als PDF- sowie Excel-Datei (siehe Wettbewerbsunterlage [bb])
- Formular Angaben zum Gebäudestandard als PDF-Datei (siehe Wettbewerbsunterlage [cc])
- Erläuterungen auf den Plänen in separater Word-Datei

Die Teilnehmenden sind gebeten, die digitalen Dateien (siehe einzureichende Unterlagen) zu anonymisieren. Der Notar wird die eingereichten digitalen Datenträger prüfen, bei Bedarf zusätzlich anonymisieren, und garantiert so die Einhaltung der Anonymität für die digitalen Unterlagen.

▪ **Kuvert 1 - Verfassernachweis**

Folgendes Dokument ist in einem verschlossenen, mit Kennwort und dem Stichwort «Verfassernachweis» versehenen Kuvert einzureichen:

- Verfassernachweis: vollständig ausgefülltes Formular (Wettbewerbsunterlage [ee]) sowie Einzahlungsschein.

▪ **Kuvert 2 - Angebot**

Folgende Dokumente sind in einem verschlossenen, mit Kennwort und dem Stichwort «Angebot» versehenen Kuvert einzureichen:

- Selbstdeklaration: von jedem Mitglied der Bietergemeinschaft vollständig ausgefülltes und rechtsgültig unterzeichnetes Formular (Wettbewerbsunterlage [ff])
- Gebäudestandard: vom Investor/Totalunternehmer vollständig ausgefülltes und rechtsgültig unterzeichnetes Formular Bestätigung der Angaben zum Gebäudestandard (Wettbewerbsunterlage [gg])
- Angebot Baurechtszins (Wettbewerbsunterlage [ii])
- Muster-Baurechtsvertrag: vom Investor/Totalunternehmer rechtsgültig unterzeichnetes Dokument (Wettbewerbsunterlage [jj])

▪ **Kuvert 3 - Finanzierungsnachweis und Wirtschaftlichkeit**

Folgende Dokumente sind in einem verschlossenen, mit Kennwort und dem Stichwort «Finanzierungsnachweis und Wirtschaftlichkeit» versehenen Kuvert einzureichen:

- Leistungsnachweis: vom Investor/Totalunternehmer vollständig ausgefülltes und rechtsgültig unterschriebenes Formular (Wettbewerbsunterlage [hh])
- Finanzierungskonzept: mutmasslicher Investitionsbedarf mit Finanzierungsmodell
- Finanzierungsnachweis (Eigenkapital und /oder Fremdkapital)
 - Eigenkapital: Geschäfts- und Revisionsbericht (inkl. Jahresrechnung) des Investors/Total- Unternehmers der letzten beiden Jahre sowie aktueller Betriebsregisterauszug des Investors/Totalunternehmers.
 - Fremdkapital: Finanzierungs-Absichtserklärung des Kapitalgebers
- Wirtschaftlichkeits-Nachweis auf der Basis von nachvollziehbaren Berechnungsgrundlagen (Baukosten, Erträge, Renditeüberlegungen)
 - Sensitivitätsüberlegungen (auf der Basis von selbst gewählten, nachvollziehbaren Parametern)
 - Angaben zur möglichen Käufer- und / oder Mieterschaft bzw. vorgesehener Nutzungsmix

4 Aufgabenstellung

4.1 Zwingende Vorgaben

Für die Entwicklung des Areals wird erwartet, dass die Projektbeiträge folgende Eigenschaften aufweisen:

4.1.1 Städtebauliche Anforderungen

Die Arealentwicklung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Pilatusplatzes. Bauten und Freiräume gehen konzeptionell und gestalterisch differenziert auf den Charakter, sowie die Chancen und Herausforderungen des unmittelbaren Umfelds ein. Die Gestaltung von Bauten und Freiräumen schafft attraktive Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas. Die volumetrische und gestalterische Strahlkraft und die Fassadenqualität der Bebauung werden dem prominenten Standort in der Stadt Luzern gerecht. Ein sensibler Umgang mit dem Ort trägt dem Umstand Rechnung, dass viele Erinnerungen und Emotionen der Luzerner Bevölkerung damit verbunden sind.

4.1.2 Anforderungen öffentlicher Raum

Die Arealentwicklung am Pilatusplatz schafft ein attraktives «Gegenüber» zur Innenstadt und regt Fussgängerinnen und Fussgänger dadurch an, die Verkehrsachsen zu überqueren und damit die der Innenstadt abgewandten Quartiere rund um die Bruchstrasse zu beleben. Dazu tragen publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss bei, welche eng mit der Gestaltung des direkt an das Gebäude grenzenden öffentlichen Raumes korrespondieren. Den zahlreichen Fahrgästen des ÖV, die zu verschiedenen Tageszeiten an der Bushaltestelle verweilen, ist ein angenehmer und witterungsgeschützter Aufenthaltsort geboten.

4.1.3 Anforderungen Nutzung Hochbau

Oberirdisch beträgt die Geschossfläche (GF nach SIA 416) mindestens 7'000m². Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 hat belegt, dass eine Bebauung mit bis zu 8'400m² GF möglich ist. Die Stadtbaukommission hat sich erstmals am 20.02.2014 und erneut am 27.07.2018 für eine Bruttogeschossfläche von zirka 7'000m² ausgesprochen.

Der grösstmögliche Anteil der Geschossfläche wird für Büroflächen genutzt. Der Anteil der Geschossfläche für Wohnungen geht nicht über den nach Art. 14 Abs. 5 der geltenden BZO geforderten Anteil hinaus (mindestens die Fläche in der Grösse von drei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses, siehe auch Kap. 5.5). Das Gebäude erzielt eine hohe Flächeneffizienz indem pro Nutzungsbereich ein hoher Quotient NF/GF erreicht wird.

Die Gebäudestruktur ermöglicht generell ein hohes Mass an Flexibilität und lässt unterschiedliche Nutzungen zu.

Das Erdgeschoss besitzt eine öffentlichkeitswirksame Nutzung und wird dem Stellenwert des Standorts im Stadtgefüge gerecht.

4.1.4 Anforderungen Gebäudestandard

Bauten und Freiräume leisten einen messbaren Beitrag dazu, dass die Zielstellungen der 2000-Watt-Gesellschaft und der Grünstadt Schweiz erreicht werden. Dabei wird ein gestalterisch und konzeptionell integrierter Ansatz verfolgt. Bauten werden nach dem erhöhten Gebäudestandard geplant und realisiert. Entsprechend sind die Zielwerte und Zusatzanforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie, Ausgabe 2017, für die nicht erneuerbare Primärenergie und Treibhausgasemissionen zu erfüllen.

Es ist auf einen massvollen Einsatz der Ressourcen und Effizienz, im Sinne der Grauen Energie und Treibhausgasemissionen zu achten. Entwurfsrelevante Grössen mit grosser Hebelwirkung, wie die Kompaktheit der Gebäude, Ausdehnung der Untergeschosse, ausgewogene Fensterflächen, ein materialeffizientes Tragwerk und die ressourcenbewusste Materialwahl, sind konsequent und gesamtheitlich zu befolgen. Das Gebäudetechnikkonzept baut auf konzentrierten und durchgehenden Schachtzonen auf und Systeme mit unterschiedlicher Lebensdauer werden getrennt installiert. Das Energiekonzept ist aufgrund des Energierichtplans der Stadt Luzern (siehe Wettbewerbsunterlage [v]) zu erarbeiten.

Im Formular Angaben zum Gebäudestandard (siehe Wettbewerbsunterlage [cc]) sind die Datenblätter entsprechend dem angestrebten Gebäudestandard auszufüllen.

Mit dem Formular Bestätigung der Angaben zum Gebäudestandard (siehe Wettbewerbsunterlage [gg]) sind diese Angaben mit einer rechtsgültigen Unterschrift zu bezeugen.

4.1.5 Anforderungen Mühlebachweg 8

Das Haus Mühlebachweg 8 bleibt am aktuellen Standort erhalten und wird im Einklang mit seinem denkmalpflegerischen Schutzstatus aufgewertet. Dabei wird es auf eine Weise genutzt, die das Gesamtkonzept unterstützt und den umgebenden Aussenraum qualitativ bereichert.

Die baulichen Massnahmen für die Nutzung des Hauses Mühlebachweg 8 sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung auszuweisen.

4.1.6 Anforderungen ÖV-Nutzer und Fussgänger

Die Gestaltung der Erdgeschosszone, insbesondere an der Obergrundstrasse, trägt dem hohen Aufkommen von Fussgängerinnen und Fussgängern sowie Fahrgästen des öffentlichen Verkehrs Rechnung. Flächen für den Fussverkehr und für den Aufenthalt von ÖV-Fahrgästen sind angemessen dimensioniert. Infrastrukturen und witterungsgeschützte Aufenthaltsflächen für ÖV-Fahrgäste sind in die Gestaltung des Bauwerks integriert.

4.1.7 Anforderungen Mobilität

Die Arealentwicklung ist autoarm und leistet dadurch einen Beitrag, dass der motorisierte Individualverkehr (MiV) in der Innenstadt nicht zunimmt. (siehe Kap. 5.5.9)

Erwartet wird ein Mobilitätsmanagement mit Service-Elementen, etwa nach dem Vorbild des Areals Sagenmatt in Ebikon. Dabei wählt jede Mieterschaft ein passendes Mobilitätspaket, welches auf ÖV-Abos und einem Car- und Bike-sharing-Angebot aufbaut.

(siehe <http://www.sagenmatt.ch/lebensqualitaet>)

Stellplätze für Fahrzeuge von Nutzern und Bewohnern befinden sich in einer unterirdischen Einstellhalle, welche über einen Autolift erschlossen wird. Auf eine Rampe wird verzichtet, weil diese einen zu grossen Anteil der Nutzfläche im Erdgeschoss beansprucht und den Kontakt zwischen der öffentlichkeitswirksamen Nutzung im Erdgeschoss und dem öffentlich zugänglichen Aussenraum unterbricht. Die Zufahrt zum Autolift erfolgt über die Pilatusstrasse. Der Wartebereich befindet sich auf dem Entwicklungsareal. Die Ausfahrt vom Autolift erfolgt ebenfalls zur Pilatusstrasse.

Das Bauwerk bietet Nutzern und Bewohnern eine ausreichende Anzahl gedeckter Veloabstellplätze. Veloabstellplätze für Besucher sind frei zugänglich und in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Lage und Gestaltung aussenliegender Veloabstellplätze unterstützt die Bildung von attraktiven Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität (siehe Kap. 5.5.9)

4.1.8 Anforderungen Umwelt

Durch eine Minimierung des Versiegelungsanteils der Aussenräume und den Einsatz gestalterisch wie ökologisch wertvoller Grünelemente leistet die Fläche einen wertvollen Beitrag zur Klimaanpassung (wärmere Temperaturen und zunehmende Starkniederschlagsereignisse).

Vor dem Hintergrund der exponierten innerstädtischen Lage ist für die Gebäude ein Konzept für den Einsatz verschiedener Grünelemente zu erarbeiten, mit dem Ziel, einen möglichst grossen stadtklimatischen und ökologischen Nutzen zu erzielen. Eine abgestimmte Planung auf die mögliche Nutzung von Fassaden- und Dachflächen zur Energiegewinnung ist erforderlich.

4.1.9 Anforderungen Entsorgung

Hauskehricht wird nicht im öffentlichen Raum gelagert, sondern in Containern gesammelt, die sich in einem Raum im Untergeschoss des Bauwerks befinden. Die Container werden am Tage der Abholung mit dem Autolift auf Erdgeschossniveau transportiert und in einer Nische zur Abholung parat gestellt.

4.1.10 Öffentliche Nutzung oberstes Geschoss

Im obersten Geschoss des Bauwerks befindet sich eine öffentlich zugängliche Nutzung. Es ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen mögliche Nutzungskonflikte (z.B. Regelung interne Erschliessung (separater Lift) oder Lärmbelastung gegenüber Nachbarn) auf ein Minimum reduziert werden können.

4.2 Weitere Vorgaben

4.2.1 Angebot öffentliche WC-Anlage

Eine öffentliche WC-Anlage im Erdgeschoss (Neubau oder Mühlbachweg 8) wird begrüsst. Dem Projektbeitrag ist ein Vorschlag beigelegt, welches Verantwortlichkeiten für die Erstellung und den Unterhalt der Anlage regelt.

5 Rahmenbedingungen

5.1 Entwicklungsareal

Das Entwicklungsareal Pilatusplatz umfasst das Grundstück 229 GB Luzern I.U. (2'645m²) sowie das Grundstück 232 GB Luzern I.U. (70m²) (siehe Abbildung 2).

Das Grundstück 229 GB Luzern I.U. ist durch eine Neuordnung mehrerer kleinerer Grundstücke entstanden. Diese spiegeln die historisch gewachsene, jedoch nicht mehr vorhandene, Baustruktur (siehe Abbildung 3).



Abbildung 2: Entwicklungsareal heute (= Gestaltungsplanperimeter)

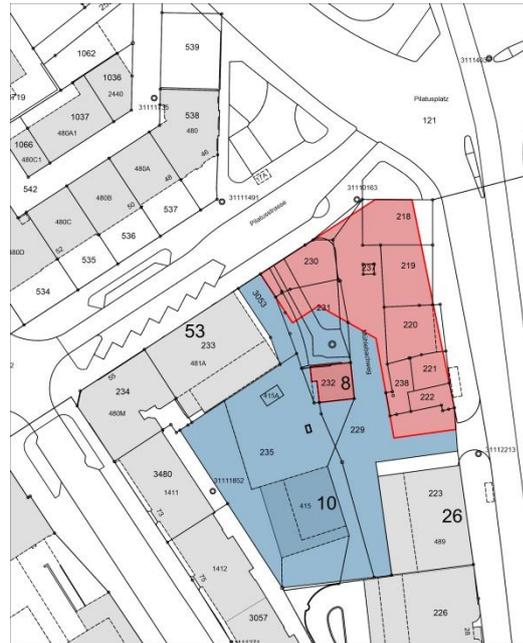


Abbildung 3: Historische Parzellenstruktur und Prinzip zukünftige Zuordnung Finanzvermögen (rot), Verwaltungsvermögen (blau)

5.2 Bestehende Bauten

5.2.1 Mühlebachweg 8

Das historische Riegelbauwerk Mühlebachweg 8 ist im kantonalen Bauinventar als «schützenswert» verzeichnet und bildet Teil der Baugruppe Bruchstrasse 3. Es muss erhalten bleiben.

Im Rahmen der Vorstudien zur Arealentwicklung wurde erwogen, das Bauwerk zu verschieben. So wurde die Machbarkeitsstudie von hummburkart architekten aus dem Jahr 2014 auf dieser Grundlage erstellt (siehe Wettbewerbsunterlage [I]). Mit der BZO-Revision 2013 wurde eine Sonderbaulinie für den neuen Standort des Hauses festgelegt.

Aufgrund weiterer Vorstudien wurde 2018 jedoch entschieden, dass das Haus am bestehenden Standort erhalten werden soll.

Das Bauwerk wird von der Musikschule genutzt. Das Mietverhältnis wird bis zur Abgabe aufgelöst.

5.2.2 Mühlebachweg 10 (Spitalmühle)

Die Spitalmühle wurde 1674 erbaut. Das Riegelbauwerk wurde gegen Ende 1967 von der Stadt erworben und in den folgenden Jahren unter anderem als Pneuulager genutzt. Im Jahr 1988 ereignete sich ein schwerer Brand, bei dem die Fachwerkkonstruktion weitgehend unbeschädigt blieb. In den Jahren bis 1995/96 wurde die Spitalmühle nach Plänen von Fredy Schenkel wiederaufgebaut. Vom Kanton unter Schutz gestellt, wird die Spitalmühle heute und künftig durch die städtische Musikschule genutzt.

5.2.3 Obergrundstrasse 26 (Pneumatikhaus)

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1933 nach Plänen des Architekten Anton Mozzatti errichtet. Nahe der heutigen Bushaltestelle befand sich im Erdgeschoss eine Tankstelle. An der Nordostecke des Bauwerks befindet sich eine Fassadenmalerei mit der Darstellung des heiligen Christophorus.

5.2.4 Pilatusstrasse 53

Das Mietshaus Pilatusstrasse wurde 1899 nach Plänen des Architekten und Baumeisters Josef Portmann errichtet. Im Jahr 1924 wurde als Reversbau auf 5 Jahre ein rückwärtiger Anbau genehmigt, welcher bis heute bestehen geblieben ist. Der Reversbau stösst direkt an den Wettbewerbsperimeter an. Mit Ausnahme des Reversbaus ist das Bauwerk im Inventar der Stadt Luzern als Erhaltenswert eingetragen. Die Stadt strebt den Rückbau des Reversbaus an.

5.3 Machbarkeitsstudien

Im Jahr 2013 hat die Stadt Luzern, Dienstabteilung Immobilien, hummburkart architekten beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals zu erstellen. Mit der Machbarkeitsstudie wurde die Eignung verschiedener Bebauungsszenarien erörtert, um die Ziele der Arealentwicklung optimal umzusetzen. Im Februar 2014 wurden sieben Varianten der Stadtbaukommission vorgestellt. Die Stadtbaukommission erachtete eine Geschossfläche von zirka 7'000m² als richtige Vorgabe für das Gebäudevolumen. Dies entsprach der Variante 6 (siehe Wettbewerbsunterlage [!]).

Der Stadtrat hat daraufhin die Durchführung eines offenen Projektwettbewerbs für die Arealentwicklung Pilatusplatz beantragt. Im Mai 2016 wurde die Initiative «Bodeninitiative – Boden behalten, Luzern gestalten» (Bodeninitiative) eingereicht. Die Bodeninitiative verlangte, dass die Stadt Luzern in Zukunft ihre Grundstücke nur noch im Baurecht abgibt. Die Initiative wurde im September 2017 von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern angenommen.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen wurde die Machbarkeitsstudie von hummburkart architekten im Jahr 2018/2019 überarbeitet und ergänzt. Dabei wurde der Erhalt des Hauses Mühlebachweg 8 am heutigen Standort geprüft. Gleichzeitig wurden Baukörper ausgelotet, welche sich stärker an den massgeblichen Baulinien, Grundstücksgrenzen und städtebaulichen Fluchten orientieren. Hinzu kam ein Attikageschoss mit der Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung.

Die in diesem Zusammenhang neu erarbeiteten Varianten wurden im Juli 2018 erneut der Stadtbaukommission vorgestellt. In Kenntnisnahme der veränderten Rahmenbedingungen sprach sich

die Stadtbaukommission erneut für eine Bruttogeschossfläche von zirka 7'000m² aus. Die Kommission unterstützte zudem den Erhalt des Hauses Mühlebachweg am heutigen Standort. Die Variante «2 Vorgabe» zeigt, wie diese Aspekte umgesetzt werden können. Zudem zeigt die Variante 1, dass unter Einhaltung der BZO-Vorgaben maximal eine Bruttogeschossfläche von zirka 8'400m² geschaffen werden kann.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der überarbeiteten Machbarkeitsstudie wurde folgendes entschieden:

- Das Haus Mühlebachweg 8 bleibt am heutigen Standort bestehen.
- Der Grenzverlauf wird angepasst (siehe Kap. 5.5).
- Eine öffentliche Nutzung im obersten Geschoss wird begrüsst.

5.4 Abgabe im Baurecht

Es werden zwei Grundstücke im Baurecht an den Investor/Totalunternehmer der siegreichen Bietergemeinschaft des vorliegenden Projektwettbewerbs abgegeben. Die Baurechtsgrundstücke bleiben im städtischen Finanzvermögen. Alle verbleibenden Flächen des Entwicklungsareals werden dem städtischen Verwaltungsvermögen zugeordnet.

5.4.1 Neubaugrundstück

Aus dem Grundstück 229 wird ein neues Grundstück abparzelliert, welches fassadenscharf auf das Siegerprojekt des vorliegenden Projektwettbewerbs ausgelegt wird. Auf diesem neu gebildeten Grundstück wird deckungsgleich ein Baurechtsgrundstück errichtet und abgegeben.

Die Fläche des Baurechtsgrundstücks muss sich innerhalb der Baulinie und des Entwicklungsareals befinden und die geltenden Grenzabstände nach PBG und den Brandschutzabstand zum Haus Mühlebachweg 8 berücksichtigen (siehe Abbildung 5).

5.4.2 Mühlebachweg 8

Deckungsgleich mit dem Grundstück 232 GB Luzern I.U. (Mühlebachweg 8) wird ebenfalls ein Baurechtsgrundstück errichtet und an die Baurechtsnehmerin des Neubaugrundstücks abgegeben.

5.4.3 Landwert Neubaugrundstück

Die Stadt Luzern Immo hat die Arlewo AG beauftragt, auf Grundlage der Machbarkeitsstudie 2019 für das Neubaugrundstück eine Landwertschätzung zu erstellen. Die Landwertschätzung wurde für die Szenarien «Miete» und «Stockwerkseigentum» erstellt.

Landwert «Miete», Var. 2 «Vorgabe»	Fr. 16'060'000.-
Landwert «Stockwerkseigentum», Var. 2 «Vorgabe»	Fr. 19'230'000.-

Die Schätzung wurde auf Grundlage der Variante 2 «Vorgabe» erstellt, welche eine Geschossfläche von rund 6'870m² aufweist.

Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass eine Bebauung mit bis zu rund 8'400m² möglich ist (Variante 1). Gleichzeitig hat sich die Stadtbaukommission mehrfach für eine Geschossfläche von

zirka 7'000m² ausgesprochen. Deswegen ist es eine Anforderung des Wettbewerbs, dass mindestens 7'000m² Geschossfläche geschaffen werden. Die o.g. Landwerte werden prozentual an diese Differenz (1.8 %) angepasst. Der Verkehrswert wird gebildet, indem das arithmetische Mittel aus dem angepassten Landwert «Miete» und «Stockwerkseigentum» gebildet wird:

Landwert «Miete», Var. 2 «Vorgabe», + 1.8%	Fr. 16'349'080.-
<u>Landwert «Stockwerkseigentum», Var. 2 «Vorgabe» + 1.8%</u>	<u>Fr. 19'576'140.-</u>
Landwert	Fr. 17'962'610.-

5.4.4 Landwert Mühlebachweg 8

Die Arlewo AG hat für das Grundstück 232 GB Luzern I.U. (Mühlebachweg 8) einen Verkehrswert von Fr. 410'000.- ermittelt.

5.4.5 Mindestbaurechtszins

Der jährlich zu entrichtende Mindestbaurechtszins setzt sich aus dem Mindestbaurechtszins für das Neubaugrundstück und den Baurechtszins für das Baurechtsgrundstück Mühlebachweg 8 zusammen.

Der Mindestbaurechtszins resultiert jeweils aus der Verzinsung des Verkehrswerts. Als Zinssatz dient der bei Abschluss (Beurkundung) des Baurechtsvertrags geltende Referenzzinssatz plus einen Zuschlag von 1% für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung.

Aktuell liegt der Referenzzinssatz bei 1.5%. Somit kommt der jährliche Mindestbaurechtszins auf

Neubaugrundstück:	Fr. 17'962'610.- x 2.5% = Fr. 449'065.-
<u>Grundstück 232 GB I.U.:</u>	<u>Fr. 410'000.- x 2.5 % = Fr. 10'250.-</u>
Mindestbaurechtszins gesamt (gerundet)	Fr. 459'000.-

Weitere Informationen zum Baurechtszins siehe Wettbewerbsunterlagen [ii])

5.4.6 Baurechtsvertrag

Ein Muster des Baurechtsvertrags liegt dem Wettbewerbsprogramm bei (siehe Angebotsunterlage [jj]). Zu den massgeblichen Bestimmungen gehören die folgenden Punkte:

- Das selbständige und dauernde Baurecht wird über eine Dauer von 80 Jahren abgeschlossen.
- Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin während der ganzen Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten. Der Baurechtszins wird während den ersten Jahren der Baurechtsdauer gestaffelt. Eine Einmalzahlung (analog Zürcher Modell) ist nicht möglich.
- Bei Untergang / Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Parteien gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Dabei hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung im Umfang von 80% des dannzumaligen Zustandswertes der Bauten und Anlagen zu entrichten. Der Zustandswert wird durch eine

unabhängige Schätzung ermittelt und berücksichtigt Alter und Entwertung der Bauten und Anlagen.

- Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, umgehend nach Rechtskraft des Baurechtsvertrages die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Überbauung des Baurechtsareals einzuleiten resp. vorzunehmen und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen.
- Der von der Baurechtsnehmerin eingereichte Projektbeitrag zum vorliegenden Projektwettbewerb bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, diesen Projektbeitrag bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen.
- Zur Ermittlung der Zuständigkeit ist bei Baurechtsverträgen das 20-fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend (Art. 58 Ziff. 3 GO der Stadt Luzern). Demnach unterliegt die Zustimmung zum Baurechtsvertrags dem fakultativen Referendum. Sollte die zuständige Behörde ihre Zustimmung nicht erteilen, kommt der Baurechtsvertrag nicht zustande. In diesem Falle schuldet keine der Parteien der jeweils anderen Partei eine Entschädigung.

Mit der Teilnahme am vorliegenden Projektwettbewerb und der rechtskräftigen Unterschrift anerkennen die Investoren/Totalunternehmer die Bestimmungen des Muster-Baurechtsvertrags (siehe Wettbewerbsunterlage [jj]).

5.5 Planerische Rahmenbedingungen

5.5.1 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter setzt sich wie folgt zusammen:

- Entwicklungsareal (siehe dazu Kap.5.1. und Abbildung 2)
- Strassenraum obere Pilatusstrasse bis zur Kreuzung mit der Bruchstrasse
- Vorzone zu den Grundstücken 538 und 539 (aktuell als Parkplatz und Durchfahrt genutzt)



Abbildung 4: Bearbeitungsperimeter



Abbildung 5: Baulinie, Grenz-, Gebäude- und Brandschutzabstände (aufgezeigt anhand Auszug Machbarkeitsstudie 2019)

Der maximal mögliche Gebäudefussabdruck ergibt sich aus den Baulinien (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6), den Grenzen des Entwicklungsareals (siehe Abbildung 2) und den gesetzlich geltenden Grenz-, Gebäude- und Brandschutzabständen (siehe Abbildung 5). Im Bereich, in welchem die Baulinie über das Entwicklungsareal in die Pilatusstrasse hineinragt, ist die Grenze des Entwicklungsareals relevant. (Hintergründe dazu siehe Wettbewerbsunterlage [k])

Massgebend für die Freiraumgestaltung ist der gesamte Bearbeitungsperimeter. Das Strassenprojekt Pilatusplatz (siehe Kap.5.5.5) ist in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Für die gestalterische Qualität des Baukörpers, insbesondere für dessen städtebauliche Wirkung ist die Perspektive aus der Sicht von Hallwilerweg und Pilatusstrasse mitbestimmend. Aus diesem Grund müssen städtebauliche Visualisierungen basierend auf Fotografien von frei wählbaren Standpunkten in diesen beiden Strassen erstellt werden (siehe Kap. 3.6.1)

5.5.2 Stadtraumstrategie

Die Stadt Luzern ist sich der Bedeutung der Qualität im öffentlichen Stadtraum bewusst und hat aus diesem Grund eine Stadtraumstrategie entwickelt, welche im März 2019 vom Parlament zur Kenntnis genommen wurde. In der Stadtraumstrategie sind verschiedene Planungsgrundsätze zur

Weiterentwicklung des öffentlichen Stadtraumes formuliert, worunter die Folgenden für die Arealentwicklung Pilatusplatz relevant sind:

- Die Stadt orientiert sich bei der Gestaltung des öffentlichen Stadtraumes am menschlichen Massstab.
- Die Stadt optimiert die Verkehrsführung und schafft bei verkehrsdominierten Plätzen zusammenhängende Aufenthaltsbereiche.
- Die Stadt stimmt die Gestaltung des öffentlichen Stadtraums mit den angrenzenden Nutzungen in Gebäuden und Freiräumen ab.

5.5.3 Bau- und Zonenordnung

Das Areal befindet sich gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohn- und Arbeitszone, Schutzzone B.

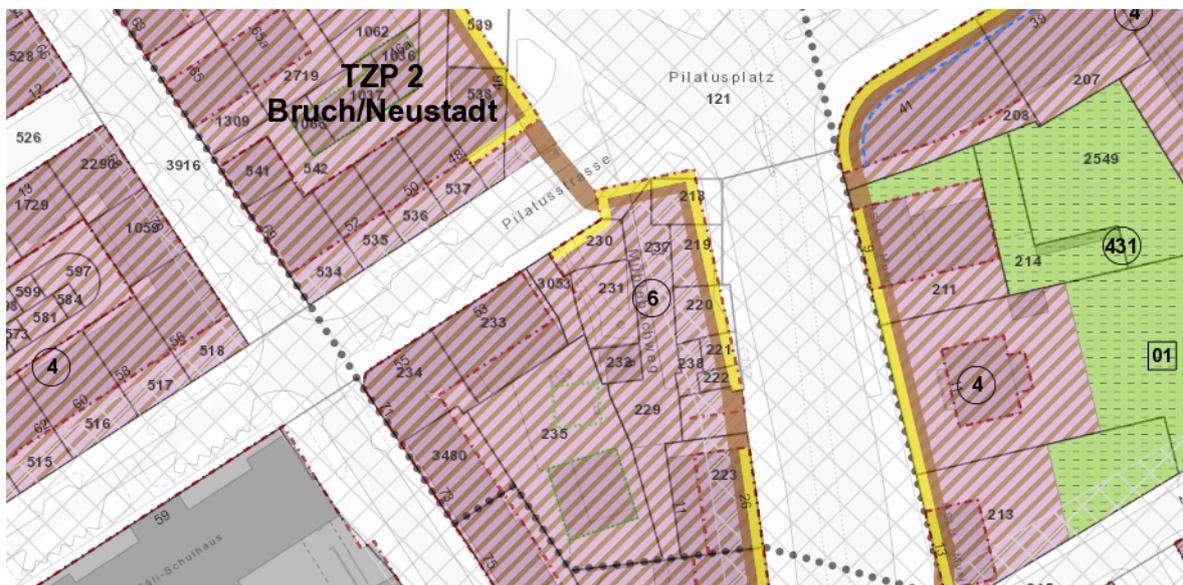


Abbildung 6: Ausschnitt Bau- und Zonenordnung
Legende:

	<p>Wohn- und Arbeitszone, Schutzzone B</p> <p>Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung (Art. 14 Abs. 3 BZR)</p> <p>Baulinie</p> <p>Erdgeschossbaulinie</p> <p>Sonderbaulinie</p>
--	---

Die Bauvorschriften müssen eingehalten werden. Grundlage für das zur Ausführung empfohlene Projekt ist allein und ausschliesslich ein Wettbewerbsbeitrag, welcher die geltenden BZO-Vorgaben in allen Punkten erfüllt.

Arealdaten / rechtsgültige Planungsvorgaben

Grundfläche Entwicklungsareal	2'715 m ²
Parzellen	229, 232 GB Luzern I.U.
Gestaltungsplanpflicht	Gestaltungsplanperimeter = Entwicklungsareal plus Parzelle 235
Zone	Wohn- und Arbeitszone (WA), Schutzzone B
Wohn- und Arbeitsanteil (Art. 14, Abs. 5 BZR)	Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe: mindestens die Fläche in der Grösse von einem Vollgeschoss Wohnraum: mindestens die Fläche in der Grösse von drei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses
Gestaltungsplan	Gestaltungsplanperimeter (= Entwicklungsareal)
Nutzungsmass	keine Bestimmungen
Denkmalpflege	Baugruppe [CD] Bruchstrasse 3 Mühlebachweg 8: schützenswert Mühlebachweg 10: schützenswert
Baulinien	siehe Kap. 5.5.1
Lärmempfindlichkeitsstufen	ES III (Wohnen/Gewerbe)
Energie (Art. 43, Abs. 3, BZR)	Es gilt der erhöhte Gebäudestandard gemäss Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard vom 17. September 2014
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Fassadenhöhe (Art. 4, Abs. 4 BZR, Anhang 1)	max. 35m
Vollgeschosse	keine Bestimmungen
Gebäuelänge	keine Bestimmungen
Grenzabstände	gemäss §122 Abs. 1, altes PBG > 1/2 Gebäudehöhe bei 35m Gebäudehöhe, 17.5m Grenzabstand
Brandschutzabstände	A (10m) oder B (7.5m), Richtlinie
Attikageschoss	Bestimmungen im Anhang des PBG (§A1-138 und A1-139)
Dachform	Flachdach

5.5.4 Gestaltungsplan

Eine Teilfläche des Entwicklungsareals unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Die Fläche des ehemaligen Grundstücks 235, welche sich im Verwaltungsvermögen befindet, ist davon ausgenommen.

Im Sinne einer kohärenten Gesamtkonzeption wird die Baurechtsnehmerin jedoch verpflichtet, unter Mitwirkung der Stadt Luzern (Baudirektion, Dienstabteilung Immobilien) einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, dessen Perimeter das gesamte Entwicklungsareal umfasst (siehe Abbildung 2). Die Baurechtsnehmerin trägt die Kosten für die Ausarbeitung und die Bewilligung des Gestaltungsplans. Die Dienstabteilung Immobilien trägt die Kosten für ihre eigene Mitwirkung bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans.

5.5.5 Strassenprojekt

Am Pilatusplatz wird zurzeit ein Strassenprojekt geplant. Aus dem Bruchquartier kommend, soll eine direkte Veloverbindung in die Kleinstadt und das Gebiet Hirschengraben/Bahnhofstrasse realisiert werden. Dafür sind tieferegehende verkehrstechnische Abklärungen notwendig. Es sollen möglichst gute Querungen für den Fussverkehr geschaffen und die Chance für eine Aufwertung des Stadtraums genutzt werden. Dazu wird auch das Aufwertungspotenzial der angrenzenden Freiräume (Stadthaus Hof, Hirschengraben, Obergrundstrasse zwischen Hirschengraben und Querbau Mobiliar) geprüft. Über den ganzen Perimeter soll zudem eine Sanierung des Strassenbe-

lages geprüft werden. Auch die bestehenden Bushaltestellen auf den Kantonsstrassen sind zu überprüfen und gemäss den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) anzupassen.

Bis zum Sommer 2018 wurde dazu ein Vorprojekt erarbeitet (siehe Wettbewerbsunterlage [s]). Zurzeit steht noch nicht fest, in welcher Form das Strassenprojekt Pilatusplatz umgesetzt wird. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass das Strassenprojekt Pilatusplatz und das siegreiche Projekt des vorliegenden Projektwettbewerbs in einem ähnlichen Zeitraum umgesetzt werden. Die Koordination der beiden Projekte ist darum zwingend. Im Bereich der oberen Pilatusstrasse, innerhalb des Bearbeitungsperimeters, ist ein neuer Veloweg geplant. Der Verlauf des Veloweges ist verbindlich.

5.5.6 Nutzung

Die Vorgaben der BZO sind einzuhalten, siehe Kapitel 5.5.3.

Nach geltender BZO befindet sich das Areal Pilatusplatz in der Zone für Wohnen und Arbeiten. Der Mindestanteil Wohnen ist nach Art. 14 Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013 (BZR; sRSL 7.1.2.1.1) zu bemessen.

Weitere Vorgaben betreffend Nutzung finden sich im Kapitel 4.

5.5.7 Attika

Es gelten die Bestimmungen im Anhang des PBG (§A1-138 und A1-139). Für das Attikageschoss gelten explizit:

- §A1-138 Abs. 2: Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5m lichter Raumhöhe.
- §A1-139 Abs. 2.: Die Höhe des Dachfirstes darf höchstens 5m betragen, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3m betragen. Auf dem Attikageschoss sind ein Dachaufbau von höchstens 2m und technisch notwendige Aufbauten zulässig.
- Anhang 1, § 122. Absatz 4. Ein allfälliges Attikageschoss darf nicht fassadenwirksam sein. Gemäss BZO darf die Fassadenhöhe samt Brüstungen, Fassadenabschluss usw. nicht über 35m hinaus gehen. Durch diverse Gerichtsentscheide abgesichert ist die Praxis, dass das Attikageschoss innerhalb einer Höhenabwicklung im 45-Grad-Winkel ab Fassadenabschluss zurückversetzt wird.

5.5.8 Erhöhter Gebäudestandard

Gemäss Art. 43 Abs. 3 des geltenden BZR muss die Bebauung des Areals Pilatusplatz den erhöhten Gebäudestandard erfüllen. Demnach gilt die Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard vom 17. September 2014 (sRSL 7.1.2.1.4, siehe Wettbewerbsunterlage [u]).

In Vorbereitung für die Ausschreibung des vorliegenden Projektwettbewerbs hat die Dienstabteilung Immobilien die Voraussetzungen und Anforderungen für die Umsetzung dieser Vorgabe durch eine Potenzialanalyse untersuchen lassen (siehe Wettbewerbsunterlage [u]).

5.5.9 Parkierung

Parkplätze für Autos

Die Areal-soll autoarm entwickelt werden und dadurch einen Beitrag leisten, dass der motorisierte Individualverkehr (MiV) in der Innenstadt nicht zunimmt.

Die Berechnung der Parkplatzzahl für Autos basiert auf dem Parkplatzreglement der Stadt Luzern vom 1. April 1994 (sRSL 7.2.2.1.1, siehe Wettbewerbsunterlage [h]).

Der Normbedarf berechnet sich gemäss Art. 7 des Parkplatzreglements. Gemäss Art. 10 Abs. 2 wird die Parkplatzzahl im Vergleich zum Normbedarf reduziert, wobei das Entwicklungsareal Pilatusplatz sich in der Zone II, City befindet. Unter Berücksichtigung der zentralen Innenstadtlage und der besonders guten ÖV-Anbindung des Areals, kann der Stadtrat die maximale Parkplatzzahl nach Art. 11 Abs. 1 weiter reduzieren, um das Ortsbild und die Wohnumgebung zu schützen.

Die definitiven Parkplatzzahlen können erst im Zusammenhang mit den zukünftigen Flächen und Nutzungen festgelegt werden. Dabei wird erwartet, dass die folgende Anzahl von Parkplätzen nicht überschritten wird:

Wohnen: 0-10 PP (z. B. in Kombination mit Car-Sharing-Anbietern)

Kunden, Anlieferung, Geschäftswagen: 0-10 PP

Beschäftigte: 0-5 PP

Für die Planung, Gestaltung, Ausstattung und Geometrie der Parkplätze sind die gültigen VSS-Normen massgebend.

Stellplätze für Velos und Motorfahräder

Es sind 75% der Abstellplätze gemäss VSS-Norm SN 640 065 zusammen mit dem Neubau zu erstellen. Die restlichen 25% der Veloabstellplätze müssen nur bei zusätzlichem Bedarf erstellt werden. Im Rahmen des Baugesuches sind jedoch die gesamten Flächen für alle Abstellplätze nachzuweisen. Die Fläche für die Veloparkierung ist von Beginn der Planung im Raumkonzept zu berücksichtigen. Die Anordnung der Veloabstellplätze sind gemäss den Normen VSS SN 640 065 und VSS SN 640 066 zu planen. Mindestens 30% der Veloabstellplätze sind in Gehdistanz (max. 30m) der Hauseingänge zu platzieren.

5.5.10 Bushaltestelle**Personenunterstand**

Ins Bauwerk integriert soll eine witterungsgeschützte Aufenthaltsfläche für ÖV-Fahrgäste zu liegen kommen. Die Fläche ist mindestens 10m lang und 2.2m tief und weist eine lichte Höhe von mindestens 2.5m auf. Die Aufenthaltsfläche bietet Platz für Sitzmöglichkeiten von total mindestens 7m Länge sowie die technische Infrastruktur der Bushaltestelle (Ticketautomat, Haltestellenstele mit Fahrplaninformationen, Fahrgastinformationssystem, Entsorgung, angemessene Beleuchtung).

Sämtliche Details können in einer detaillierteren Projektstufe mit der Stadt und vbl geklärt werden. Auf der Stufe des vorliegenden Projektwettbewerbs sind lediglich Platzhalter und die ungefähren Funktionen der Haltestelle in Abstimmung mit dem Sockelgeschoss zu definieren.

Die VSS-Norm 640 075 «hindernisfreier Verkehrsraum», Kap. 26 «Haltestellen des öffentlichen Verkehrs» wird erfüllt.

Haltekante

Das Quergefälle des Trottoirs soll im Bereich der Bushaltestelle, und insbesondere im Bereich des Personenunterstands bei rund 2% liegen. Dazu sind die Angaben zu Koten und zur Ausbildung des Randsteins zu beachten (siehe Wettbewerbsunterlage [t]).

Oberleitungen

Das Luzerner Busnetz basiert auf Trolleybussen. Die dafür notwendigen Oberleitungen werden im innerstädtischen Bereich an Mauerhaken aufgehängt, welche an den Gebäuden befestigt werden. Die Gestaltung des Bauwerks muss die Befestigung von Trolleybusleitungen mittels Mauerhaken ermöglichen.

5.5.11 Weitere Themen**Brandschutz**

Die geltenden Brandschutzvorschriften sind unter www.bsvonline.ch abrufbar.

Das Bauwerk Mühlebachweg 8 wird feuerpolizeilich als Bau mit brennbarer äusserer Fassade schicht klassiert. Die Gebäudeabstände richten sich nach der Brandschutzrichtlinie «Schutzabstände Brandabschnitte». Für den Brandschutz sind gemäss Abs. 2.3 folgende Schutzabstände einzuhalten:

- a) 10m, wenn beide benachbarten Aussenwände eine brennbare äusserste Schicht aufweisen
- b) 7.5m, wenn eine Aussenwand eine brennbare, die andere eine nicht brennbare äusserste Schicht aufweist

Wenn baurechtlich erforderliche Abstände als Schutzabstand nicht genügen, aber nicht vergrössert werden können, sind Massnahmen zu treffen, die einen Brandübergreif verhindern.

Die Vorgaben der Brandschutzrichtlinie «Flucht- und Rettungswege 16-15» müssen erfüllt werden. Dies kann einen grossen Einfluss auf das Raumprogramm haben. In Hochhäusern müssen Si-

cherheitstreppehäuser ausgebildet werden, welche über eine Schleuse erschlossen werden (siehe Brandschutzrichtlinie «Flucht- und Rettungswege 16-15» Ziffer 3.9, S.13 mit den entsprechenden Skizzen, S.34).

Lärmschutz

Das Areal Pilatusplatz ist durch die umliegenden Strassen stark lärmvorbelastet. Aus umweltrechtlicher Sicht soll die Thematik Lärmschutz zum frühestmöglichen Zeitpunkt der Planung (z.B. Wettbewerb) berücksichtigt werden. Die lärmrechtlichen Anforderungen an das Areal, die Höhe der Lärmbelastung sowie mögliche Lärmschutz-Massnahmen sind im Bericht «Rahmenbedingungen Lärmschutz – Areal Pilatusplatz» der Sinus AG zusammengefasst (siehe Wettbewerbsunterlage [p]).

Geologie

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2014 ist durch die Keller + Lorenz AG ein geologisch-geotechnischer Vorbericht erarbeitet worden (siehe Wettbewerbsunterlage [r]).

Altlasten

Im Bereich des ehemaligen Grundstücks 3053 wurde ehemals eine Tankstelle betrieben. Im Jahr 2017 wurde ein unterirdischer Tank entfernt. Die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern hat den fachlich korrekten Rückbau der Tankanlage bestätigt. Im Rahmen von Leitungsarbeiten wurde ein weiterer Tank freigelegt, welcher sich auf dem Grundstück 233 an der Grenze zum Entwicklungsgrundstück befindet. Aus baustatischen Überlegungen heraus wurde dieser Tank am bestehenden Standort mit Sand verfüllt. Auch hier wurde keine Belastung nachgewiesen.

Das uwe hat den Standort im August 2017 mit sofortiger Wirkung aus dem Kataster der belasteten Standorte entlassen. Mit Schreiben vom 14. März 2019 hat das uwe bestätigt, dass der Dienststelle keine Kenntnisse über Belastungen des Untergrundes des Entwicklungsareals vorliegen. (siehe Wettbewerbsbeilage [aa]).

Baumbestand

Nach Art. 46 des geltenden BZR bedürfen die Beseitigung von Bäumen und der eingreifende Rückschnitt in deren Kronen- und Wurzelbereich einer Bewilligung der Umwelt- und Mobilitätsdirektion. Für Bewilligungen, die im Zusammenhang mit einem Baugesuch stehen, ist der Stadtrat zuständig. Die Beseitigung von Bäumen und der eingreifende Rückschnitt in deren Kronen- und Wurzelbereich sind ab 80cm Stammumfang gemessen in 1m Höhe ab gewachsenem Boden bewilligungspflichtig.

Ein aktueller Auszug aus dem Baumkataster liegt bei (siehe Wettbewerbsunterlage [w]).

Kanalisationsleitung/Kanal

Im Bereich des ehemaligen Mühlebachwegs verläuft eine Kanalisationsleitung mit einem Innendurchmesser von 30cm, welche mit dem Bauprojekt teilweise umgelegt werden muss.

Zwischen dem Grundstück 232 und 233 verläuft ausserdem ein gemauerter Abwasser-Kanal mit einem Innendurchmesser von zirka 1 x 1.6 Meter, wobei es sich um den ehemaligen Mühlebach handelt.

Beide Anlagen entwässern Gebäude, die mit der Arealentwicklung erhalten bleiben. Deren Entwässerung muss weiterhin gewährleistet sein, kann aber im Zuge der Arealentwicklung optimiert werden. Dies ist zu berücksichtigen und in der weiteren Planung mit dem Bereich Siedlungsentwässerung und Naturgefahren des Tiefbauamts der Stadt Luzern abzusprechen. (siehe Wettbewerbsunterlage [x]).

6 Genehmigung

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

Das vorliegende Programm wurde in Luzern am 30. April vom Preisgericht genehmigt.

Sachpreisrichter

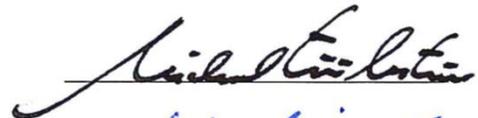
Manuela Jost



Dominic Church



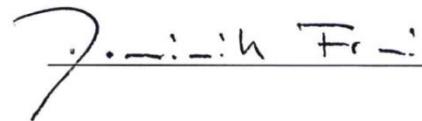
Prof. Dr. Michael Trübestein



Marko Virant



Dominik Frei (Ersatz)



Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter



Prof. Luca Deon (Vorsitz)

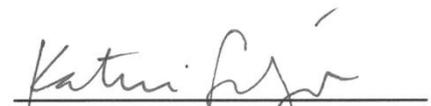
Prof. Valentin Bearth



Jürg Rehsteiner



Katrin Schubiger



Erich Zwahlen



Caroline Fiechter (Ersatz)

