

Ersatzneubau AltersZentrum St. Martin in Sursee



Programm Präqualifikation

AltersZentrum St. Martin, Sursee

3. August 2022



metron

Verfahrensbegleitung und Sekretariat

Monika Steiner
dipl. Architektin FH, DAS ETH in Raumplanung

Rebekka Huber
dipl. Architektin ETH/SIA

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Auftraggeber

AltersZentrum St. Martin
Marius Pfulg
Geschäftsleiter AltersZentrum St. Martin
St. Martinsgrund 9
6210 Sursee
T 041 925 07 00
alterszentrum@alterszentrum-sursee.ch
www.alterszentrum-sursee.ch

Titelbild: AltersZentrum St. Martin, Sursee (Quelle: AltersZentrum St. Martin)

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	8
1.3	Lage und Perimeter	9
2	Allgemeine Bestimmungen	10
2.1	Veranstalterin, Gegenstand der Submission	10
2.2	Verfahrensbegleitung und -sekretariat	10
2.3	Programmbegutachtung durch den SIA	10
2.4	Ziel des Verfahrens	10
2.5	Wettbewerbsart und Verfahren	10
2.6	Präqualifikation	11
2.7	Projektwettbewerb	11
2.8	Verfahrenssprache	11
2.9	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	11
2.10	Verfahrensausschluss	11
2.11	Ausschreibung und Publikation	12
2.12	Preisgericht und Expert*innen	12
2.13	Vorprüfung	12
2.14	Preissumme und Ankäufe	13
2.15	Weiterbearbeitung und Leistungsumfang	13
2.16	Verbindlichkeit / Urheberrecht	13
2.17	Vertraulichkeit und Kommunikation	14
2.18	Publikation und Ausstellung	14
2.19	Rechtsmittelbelehrung	14
3	Bestimmungen zum Präqualifikationsverfahren	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Zulassungs- und Eignungskriterien	15
3.3	Abgegebene Unterlagen	16
3.4	Einzureichende Unterlagen	16
3.5	Eingabe der Bewerbungsunterlagen	17
3.7	Termine Präqualifikation	18
4	Bestimmungen zum Projektwettbewerb	19
4.1	Übersicht Termine (provisorisch)	19
4.2	Fragenbeantwortung und Eingaben	19
4.3	Beurteilungskriterien	19
4.4	Ausschlusskriterien	19
4.5	Wettbewerbsunterlagen	20
4.6	Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb	20
5	Aufgabenstellung (provisorisch)	22
5.1	Zielsetzungen	22
5.2	Wirtschaftliche Zielsetzung	24
5.3	Nutzungskonzept und Raumprogramm	25
6	Rahmenbedingungen (provisorisch)	27
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	27
6.2	Bau- und Zonenreglement und Zonenplan	27
6.3	Abstände	28
6.4	Geschützte Bauten / ISOS	28

6.5	Erschliessung/Anlieferung/Parkierung	29
6.6	Lärm	29
6.7	Brandschutz	30
6.8	Hindernisfreiheit/Altersgerechtigkeit	30
6.9	Schutzräume	30
6.10	Energie und Umwelt	30
6.11	Lokalklima und Biodiversität	31
7	Programmgenehmigung	32

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage



Abb. 1: Luftbild der Anlage AltersZentrum St. Martin mit den dazugehörigen Bauten und Aussenanlagen (Quelle: AZ St. Martin Sursee)

Das AltersZentrum St. Martin ist ein Betrieb der Stadt Sursee und liegt in unmittelbarer Nähe der Altstadt. Auf dem grosszügigen Areal finden sich diverse Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote, welche über viele Jahre hinweg in diversen Gebäuden umgesetzt wurden: Pflegeheim, Betreutes Wohnen, zwei geschützte Wohngruppen für Menschen mit Demenz und eine betreute Wohngruppe für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung sowie Pflegehohgruppen mit Kurzzeitpflegeabteilung. Das Areal AltersZentrum St. Martin sowie der angrenzende Klostergarten laden ein zu Aufenthalt und Spaziergängen.

Das mittlerweile gut 50-jährige Hauptgebäude (welches zuletzt 2008/2009 saniert wurde) entspricht den Anforderungen einer zeitgemässen Altersinstitution und den Bedürfnissen der älteren Menschen nicht mehr, sowohl strukturell wie auch gebäudetechnisch. Die Erweiterungen in den letzten Jahren mit den Wohngruppen Martinspark, Martinshof und Martinsblick sowie der Ausbau des Betreuten Wohnens bringen den gesamten Betrieb wie Küche, Wäscherei, Gastronomie, Büros usw. an seine Grenzen.

Vor diesem Hintergrund startete ein Projektteam bestehend aus dem Kader des Alters-Zentrums und der Sozialvorsteherin Jolanda Achermann Sen im November 2017 das Projekt «Zukunft Hauptgebäude AltersZentrum St. Martin» unter der Leitung von Dr. Markus Leser, Leiter Fachbereich Menschen im Alter von CURAVIVA Schweiz. Gleichzeitig wurde eine Zustandsanalyse des Hauses in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse der Analysen zeigten klar auf, dass eine umfassende Erneuerung des Hauptgebäudes notwendig ist und das Dienstleistungsangebot eine massvolle Erweiterung erfahren soll. Die Gesamtinstitution St. Martin soll sich zu einem Kompetenzzentrum weiter entwickeln. Das Projektteam hat ein Betriebsmodell mit einem groben provisorischen Raumprogramm für einen Neubau des Hauptgebäudes entwickelt, welches am 01. April 2020 vom Stadtrat gutgeheissen wurde. Das AZ St. Martin beauftragte darauf Metron Raumentwicklung AG in einer Arealstrategie und einer folgenden Machbarkeitsstudie für die Entwicklung relevante Themen zu klären – das Raumprogramm/-konzept und die städtebauliche Machbarkeit zu prüfen sowie eine gegenüberstellende Kostengrobschätzung zu erarbeiten.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Das gut 50-jährige Hauptgebäude des AltersZentrum St. Martin soll durch einen zeitgemässen Neubau mit 10 zusätzlichen Pflegebetten ersetzt werden. Vom Projektvorschlag wird in seiner städtebaulichen Setzung und in seinem architektonischen Ausdruck ein respektvoller Umgang mit der denkmalgeschützten Klosteranlage erwartet. Zugleich braucht es eine dem spezifischen Ort entsprechende städtebauliche Lösung.

Die Umgebung des Neubaus ist sensibel und mit Augenmerk für die Aufenthaltsqualitäten zu gestalten. Dabei sind die Freiflächen als zusammenhängender, grosszügigen und ökologischen Grünraum mit vielfältigen Nutzungen zu gestalten. Die Auseinandersetzung mit der kleinmasstäblichen Gesamtanlage und der Klosterumgebung hat in den Vorstudien gezeigt, dass eine feingliederige Einpassung in den Kontext einem kompakten Volumen vorzuziehen ist.

Das Alterszentrum ist mit 80 Pflegebetten zu planen. Das Raumprogramm umfasst 8 Wohngruppen à 10 Betten und halböffentliche Bereiche – Produktionsküche und Restaurant, Räume für Anlässe und Kurse, Räume für Dienstleistungen, Büroräume für die Verwaltung, Therapie- und Personalbereich, ein Raum der Stille sowie einer eigenen Wäscherei. Jeweils zwei Wohngruppen umfassen eine Betriebs-einheit, sie befinden sich auf demselben Geschoss und können zu einer Einheit zusammengeschaltet werden. Insgesamt umfasst das Raumprogramm ca. 8'610 m² Geschossfläche und 5'645 m² Nutzfläche.

Das neue AltersZentrum ist im Sinne des neuen Wohn- und Pflegemodells 2030 zu entwickeln. Der Ersatzneubau bildet die soziale Drehscheibe des Areals AltersZentrum St. Martin. Darum wird der Fokus bei der Umsetzung des Raumprogramms auf ein offenes und belebtes Erdgeschoss und auf Pflege-wohn-geschosse mit viel Wohnqualität gelegt, welche sich am Wohnungsbau orientieren. Eine gute Einbindung ins Quartier und die Umsetzung eines Freiraumkonzepts unter Berücksichtigung verschiedener Nutzergruppen im Sinne der soziodemografische Durchmischung soll die Begegnung von Jung und Alt ermöglichen.

Mit dem Wettbewerbsverfahren wird ein gesamtheitlicher Lösungsvorschlag gesucht, der sowohl die betrieblichen als auch die städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Anforderungen erfüllt. Für die Stadt Sursee ist ein energetisch vorbildliches und innovatives Projekt selbstverständlich, die Umsetzung nach Gebäudestandard 2019 wird vorausgesetzt. Ziel des Wettbewerbsverfahrens ist einerseits die Selektion eines Siegerprojekts und andererseits die Auswahl eines Planerteams für die weiteren Projektierungsphasen. Es ist vorgesehen, das siegreiche Team direkt nach dem Wettbewerb mit der Weiterbearbeitung des Projekts zu beauftragen.

1.3 Lage und Perimeter



Abb. 2: Situationsplan mit Projektperimeter und Betrachtungsperimeters (Ausschnitt Plan Amtliche Vermessung/Metron)

Die Parzellen des AZ St. Martin liegen in der Zone für öffentliche Zwecke. Die Parzelle Nr. 1246, auf welcher das heutige Hauptgebäude (St. Martinsgrund 9) mit dem Pflegeheim steht, soll auch zukünftig für den Ersatzneubau zur Verfügung stehen (siehe Abb. 2, Projektperimeter). Die Parzellenfläche weist einer Grösse von 6'428 m² auf. Der Betrachtungsperimeter umfasst die Parzellen des AZ St. Martin mit seinen Bauten St. Martingrund 3, 4, 7 und 8 mit 'Betreutes Wohnen' und dem Gebäude der Korporation AZ St. Martingrund 5 – ebenfalls als 'Betreutes Wohnen' genutzt. Ziel ist langfristig ein einheitliches Freiraumkonzept über den gesamten Betrachtungsperimeter. Konzeptuelle Ideen zum Freiraum über den gesamten Betrachtungsperimeter sind willkommen. Im Freiraumprojekt (Umgebungsplan) sind die Schnittstellen zwischen Projekt- und Betrachtungsperimeter zu bearbeiten und darzustellen.

Die Perimetergrenze des Areals AZ St. Martin verläuft im Nord-Osten entlang der Kantonsstrasse (Ringstrasse-Ost) und im Osten entlang der Gemeindestrasse (St. Martinsgrund). Im Süden grenzt das Areal an die Parkfläche des Marktplatzes und westlich an die geschützte Klosteranlage mit der gut erhaltenen Klostermauer.

Der Planungsperimeter liegt in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Kapuzinerkloster Sursee. Das Kloster wird heute nicht mehr als Kloster betrieben – es ist heute ein offenes Haus für Begegnung, Bildung und Besinnung. Der Klostergarten wird vielfältig genutzt und bietet auch dem benachbarten AltersZentrum eine wertvolle Erholungszone. Dem hohen Schutzstatus der Anlage ist Rechnung zu tragen.

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Veranstalterin, Gegenstand der Submission

Das AltersZentrum St. Martin, eine Institution der Stadt Sursee, veranstaltet ein einstufiges Wettbewerbsverfahren mit vorgeschalteter Präqualifikation (selektiver Projektwettbewerb) zur Erlangung eines Projektes für den Ersatzneubau des AltersZentrums St. Martin.

AltersZentrum St. Martin
St. Martinsgrund 9
6210 Sursee

Ansprechperson: Marius Pfulg, Geschäftsleiter AZ St. Martin

2.2 Verfahrensbegleitung und -sekretariat

Die Vorbereitung und Begleitung sowie die Vorprüfung der Präqualifikation und des Projektwettbewerbes erfolgen durch die Metron AG.

Die Korrespondenz über das Verfahren erfolgt ausschliesslich über das Verfahrenssekretariat.

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach 480
5201 Brugg
azstmartin@metron.ch

Ansprechperson: Monika Steiner, Verfahrensbegleitung Metron

2.3 Programmbegutachtung durch den SIA

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

2.4 Ziel des Verfahrens

Ziel des Verfahrens ist die Erlangung eines gesamtheitlichen Lösungsvorschlags, der sowohl die Nutzerbedürfnisse optimal erfüllt, architektonisch und in Bezug auf den Freiraum eine hohe Qualität aufweist und eine gute Wirtschaftlichkeit erreicht. Neben der Selektion eines Siegerprojektes hat das Verfahren die Auswahl eines kompetenten Planungsteams der Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur für die weiteren Projektierungs- und Ausführungsphasen zum Ziel.

2.5 Wettbewerbsart und Verfahren

Der Projektwettbewerb wird im selektiven Verfahren mit vorgängiger Präqualifikation ausgeschrieben. Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen und dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen, der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB: BR 803.510), dem Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen des Kantons Luzern (öBG Nr. 733) sowie der dazugehörigen Verordnung (öBV Nr. 734). Es gilt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

2.6 Präqualifikation

Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation können sich interessierte Planungsteams für die Teilnahme am Projektwettbewerb bewerben. Sie haben ihre gestalterische, technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit sowie ihre Erfahrung mit vergleichbaren Objekten und Aufgabenstellungen darzulegen. Für die Selektion kommen die Zulassungs- und Eignungskriterien gemäss Kap. 3.2 zur Anwendung.

Im Präqualifikationsverfahren wählt das Preisgericht insgesamt 8-12 Planungsteams aus, welche zur Teilnahme am anschliessenden Projektwettbewerb zugelassen werden.

Im Sinne der Nachwuchsförderung beabsichtigt das Preisgericht, 1-2 jüngere Architekturbüros zur Teilnahme am Projektwettbewerb auszuwählen, welche über die Fachkompetenz, jedoch nicht über den geforderten umfassenden Leistungsnachweis verfügen (Bedingung für Nachwuchsförderung: sämtliche Büroinhaber*innen des Teammitgliedes Architektur mit Jahrgang 1982 oder jünger). Im Eingabeformular Präqualifikation (vgl. Kap. 3.4, Formular [BO]) kann ein entsprechender Antrag gestellt werden. Falls auch das Landschaftsarchitekturbüro die Bedingung für ein Nachwuchsbüro erfüllt, gelten dieselben Bedingungen betreffend Leistungsnachweis und Antragstellung auch in diesem Fachbereich. Die Kategorie Nachwuchs muss in dem Fall auch auf dem Formular Landschaft angegeben werden.

2.7 Projektwettbewerb

Die zur Teilnahme selektionierte Planungsteams haben Projektvorschläge für den Ersatzneubau Alterszentrum St. Martin zu erarbeiten. Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt.

2.8 Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Unterlagen, die für die Präqualifikation sowie für den Projektwettbewerb eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache abgefasst werden. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt.

2.9 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren steht allen Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt, offen. Die Teilnahmebedingungen müssen zum Zeitpunkt der Publikation erfüllt sein.

Die Zusammensetzung der Planungsteams hat zwingend aus Fachleuten der Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur zu bestehen, wobei die Federführung beim Architekturbüro liegt. Mehrfachteilnahmen für den Bereich Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig. Weitere Spezialisten und Fachplaner werden nicht verpflichtend verlangt, können aber nach Bedarf der Teilnehmenden zusätzlich beigezogen werden. Diese sind im Verfässernachweis der Wettbewerbseingabe aufzuführen.

Bei den zusätzlich hinzugezogenen Fachplanern und Spezialisten ist eine Mehrfachteilnahme zulässig. Das federführende Architekturbüro muss über die Mehrfachteilnahme der Fachplaner unterrichtet sein. Die Gewährleistung der Anonymität und die Verantwortung allfälliger Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teilnehmenden selbst. Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen, wobei das Formular Selbstdeklaration von jeder Einzelfirma auszufüllen ist.

2.10 Verfahrensausschluss

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 Auftraggeberschaft oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Expert*innen) 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). Die Abklärung von allfälligen Befangenheitsgründen zwischen Teilnehmenden und Mitgliedern des Preisgerichts ist bis zum Abschluss des Verfahrens Sache der teilnehmenden Teams.

2.11 Ausschreibung und Publikation

Die Bewerbung zum Projektwettbewerb (Präqualifikation) wird öffentlich im Kantonsblatt Kt. Luzern und auf <https://competitions.espazium.ch/de> ausgeschrieben. Das Ergebnis der Präqualifikation wird den Bewerbern schriftlich mitgeteilt.

2.12 Preisgericht und Expert*innen

Für die Begleitung und Beurteilung der Präqualifikation sowie des Projektwettbewerbs setzt die Veranstalterin das folgende Preisgericht ein:

Sachpreisrichter*innen (stimmberechtigt)

- Jolanda Achermann Sen, Sozialvorsteherin / Stadtrats-Vizepräsidentin Stadt Sursee (Vorsitz)
- Marius Pfulg, Geschäftsleiter AZ St. Martin Sursee
- Heidi Stampfli, Leiterin Hotellerie AZ St. Martin Sursee (Ersatz)

Fachpreisrichter*innen (stimmberechtigt)

- Marco Graber, dipl. Arch. ETH BSA SIA
- Sabina Hubacher, dipl. Architektin ETH BSA
- Piroska Vaszary, Stadt Sursee, Stadtarchitektin und Mitglied Stadtbaukommission (Ersatz)
- Markus Bieri, Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA, Mitglied der Stadtbaukommission Sursee

Expert*innen (ohne Stimmrecht)

- Hans Schmid, Bereichsleiter Bau und Unterhalt Stadt Sursee
- Markus Hofmann, Bereichsleiter Planung und Bauberatung Stadt Sursee
- Andrea Schell, Leiterin Finanzen Personal AZ St. Martin Sursee
- Cornelia Willi, Leiterin Pflege Betreuung AZ St. Martin Sursee
- Markus Portmann, Geschäftsleiter e4plus AG, Fachexperte Nachhaltigkeit und Energie
- Markus Strobel, Geschäftsleitung SINUS AG Sempach Station, Fachexperte Lärm
- Konrad Kissling, Metron Architektur AG, Fachexperte Baukosten
- Sandra Remund, Fachexpertin Wohnen und Leben im Alter
- Ernst Widmer, Bauherrenberater, WELCOME Immobilien AG
- Marcus Casutt, Gebietsdenkmalpfleger, Kanton Luzern

Die Auftraggeberschaft behält sich vor, weitere Expert*innen (ohne Stimmrecht) für die Beurteilung hinzuzuziehen. Bei der weiteren Auswahl der Expert*innen stellt sie sicher, dass diese nicht in einem Interessenkonflikt mit einem der Teilnehmer*innen stehen.

2.13 Vorprüfung

Die Vorprüfung der Präqualifikationseingaben und der Wettbewerbseingaben wird von der Metron Raumentwicklung in Zusammenarbeit mit den Expert*innen durchgeführt.

2.14 Preissumme und Ankäufe

Für das Einreichen der Bewerbungsunterlagen im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Als Preisgeld stehen dem Preisgericht für den Projektwettbewerb insgesamt CHF 178'000.- exkl. MwSt. zur Verfügung. Das Preisgeld wird für Preise und Ankäufe verwendet, die Verteilung liegt im Ermessen des Preisgerichts. Es ist vorgesehen 4-6 Preise zu vergeben. Das Preisgericht behält sich vor, eine fixe Entschädigung für alle Teilnehmenden auszusprechen. Der Anteil von allfälligen Ankäufen beträgt maximal 40%.

2.15 Weiterbearbeitung und Leistungsumfang

Die Veranstalterin beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Preisgerichts, das Planungsteam des vom Preisgericht zur Ausführung empfohlenen Projekts mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Vorbehalten bleiben die Kreditgenehmigung und Bewilligung übergeordneter Instanzen.

Das Preisgericht kann mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen des Fachpreisgerichtes und der Zustimmung aller Sachpreisrichter*innen einen angekauften Wettbewerbsbeitrag zur Weiterbearbeitung und zur Ausführung empfehlen.

Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Die Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt.

Die Teambildung mit weiteren Fachplanern ist gemäss Kapitel 2.9 'Teilnahmeberechtigung und Teambildung' freiwillig, aber möglich. Stellt das Preisgericht einen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachplaners fest, wird dieser im Bericht entsprechend gewürdigt. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplaner des entsprechenden Teams auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden können – vorausgesetzt, dass sie die Anforderungen an das öffentliche Beschaffungswesen, insbesondere die Bezahlung der Steuern, der Sozialleistungen sowie die Einhaltung von Gesamtarbeitsverträgen erfüllen.

Die Projektphasen werden einzeln freigegeben. Die Auftraggeberin behält sich vor, das Projekt mit einem Planerteam mit Generalplanermandat zu realisieren, die Ausführung an einen Generalunternehmer zu übertragen oder die Bauleitung durch eine Drittfirma ausführen zu lassen, wobei mindestens 58.5% der Teilleistung (Auftragsprozent nach SIA Ordnung 102 und 105) beim Wettbewerbssieger verbleiben. Die Auftraggeberin behält sich ebenfalls vor, allenfalls eine Innenarchitektin oder einen Innenarchitekten als Berater*in für die Gestaltung der Innenräume zuzuziehen.

Die Planungsleistungen für das Vorprojekt sind im Rahmen des bewilligten Planungskredits gesichert. Die weiterführenden Planungs- und Realisierungsleistungen sind Bestandteil des Baukredits, der voraussichtlich im Frühling 2024 beantragt wird. Aus finanziellen, technischen, rechtlichen und/oder politischen Gründen können Unterbrüche und Verzögerungen nach jeder Projektphase auftreten.

2.16 Verbindlichkeit / Urheberrecht

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberschaft, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Mit der Teilnahme an der Präqualifikation anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Das Urheberrecht an den eingereichten Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Projektverfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberschaft über. Auftraggeberschaft und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter

Namensnennung der Auftraggeberschaft und der Projektverfassenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht auf Erstveröffentlichung, welches bei der Auftraggeberin liegt.

Nach Fertigstellung und Übergabe des Bauwerkes und nach Begleichung der Abschlussrechnung wird der Auftraggeberin das Nutzungsrecht und das Änderungsrecht übertragen.

2.17 Vertraulichkeit und Kommunikation

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden. Die Kommunikationshoheit liegt allein bei der Veranstalterin, dem AltersZentrum St. Martin. Die Information der Öffentlichkeit über die vorliegende Planungsaufgabe ist alleinige Sache der Veranstalterin.

2.18 Publikation und Ausstellung

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle zur Beurteilung zugelassenen Projekte des Projektwettbewerbes unter Namensnennung der Verfassenden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Ausstellung wird den Wettbewerbsteilnehmenden rechtzeitig mitgeteilt.

2.19 Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Entscheidungen der Veranstalterin im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens kann innerhalb von 10 Tagen seit Eröffnung der Verfügung beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die Unterschrift der Beschwerdeführenden Person oder ihrer Vertretung zu enthalten. Eine Kopie des vorliegenden Dokuments und hat die Begehren und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten.

3 Bestimmungen zum Präqualifikationsverfahren

3.1 Allgemeines

Für die erfolgreiche Umsetzung des geplanten Bauvorhabens setzt die Veranstalterin eine entsprechende Erfahrung und Fachkompetenz sowie die personellen Kapazitäten des Planungsteams voraus.

Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wählt das Preisgericht anhand der im Kapitel 3.2 formulierten Zulassungs- und Eignungskriterien 8-12 Planungsteams für die Teilnahme am Projektwettbewerb aus, die zur Teilnahme am Projektwettbewerb eingeladen werden. Davon werden 1-2 Nachwuchsbüros berücksichtigt, welche nicht über den beschriebenen Leistungsausweis verfügen müssen (siehe Kap. 2.6).

3.2 Zulassungs- und Eignungskriterien

Zulassungskriterien

- Vollständigkeit der Unterlagen (gemäss Kap. 3.4)
- termingerechte Einreichung der Unterlagen (gemäss Kap. 3.5)
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat der GATT/WTO-Übereinkommen
- unterschriebene Selbstdeklaration (von allen Teammitgliedern)

Bewerbende, welche eines der obenstehenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Eignungskriterien

Die Angaben der Anbieter zu den folgenden Eignungskriterien werden geprüft und qualitativ bewertet. Mit der Einreichung der Bewerbung wird die Auftraggeberschaft ermächtigt, die Richtigkeit der Angaben des Bewerbenden zu überprüfen und Auskünfte einzuholen.

Das Preisgericht bewertet die Eignung der Bewerbenden nachfolgenden Kriterien:

Eignungskriterien	Gewichtung	Beurteilungsgrundlage
Teammitglied Fachbereich Architektur (Federführung)	70%	
Leistungsfähigkeit und Erfahrung des Architekturbüros <ul style="list-style-type: none"> – Organisationsstruktur und Kapazität der Firma – Qualifikation und Erfahrung der Firma 	20%	Formular [B1] Erläuterung [3.1]
Qualität der 2 Referenzobjekte des Architekturbüros Projekte oder Wettbewerbserfolge, min. 1 Objekt realisiert <ul style="list-style-type: none"> – Gesamtkonzeption, architektonische und städtebauliche Qualität der Referenzen – Relevanz der Referenzen zur Aufgabenstellung (Umfang, Alters- oder Gesundheitsbauten, Wohnlichkeit und Sozialraum, Bauten in denkmalgeschützten Kontext, Anforderungen an Energie und Nachhaltigkeit) – Gestaltungs- und Nutzungskonzept 	80%	Formular [B1] Referenz [2.1]
Teammitglied Fachbereich Landschaftsarchitektur	30%	
Leistungsfähigkeit und Erfahrung des L-Architekturbüros <ul style="list-style-type: none"> – Organisationsstruktur und Kapazität der Firma – Qualifikation und Erfahrung der Firma 	20%	Formular [B2] Erläuterung [3.1]

Qualität des Referenzobjektes des L-Architekturbüros Projekte oder Wettbewerbserfolge	80%	Formular [B2] Referenz [2.1]
<ul style="list-style-type: none"> – Gesamtkonzeption, landschaftsarchitektonische Qualität der Referenz – Relevanz der Referenz zur Aufgabenstellung (Umfang, Alters- oder Gesundheitsbaute, Wohnlichkeit und Sozialraum, Bauten in denkmalgeschützten Kontext, Anforderungen an Energie und Nachhaltigkeit) – Gestaltungs- und Nutzungskonzept 		

Ausführungen zu den Referenzen

- Referenzen sind aktuelle Projekte und/oder Wettbewerbserfolge, welche nicht älter als 15 Jahre sind
- Für den Fachbereich Architektur muss mindestens 1 Referenzprojekt realisiert sein.
- Die Referenzen sollen Planung und Ausführung von vergleichbaren Objekten aufzeigen und müssen mit der gestellten Aufgabe in Art, Umfang oder Komplexität vergleichbar sein.
- Dies kann z.B. sein:
 - Zweckbestimmung Bauten für Alter und Gesundheit
 - Zweckbestimmung Hotellerie, Gastronomie, Beherbergung
 - Zweckbestimmung Wohnungsbau, innovative Wohnkonzepte, Gestaltung von Sozialraum
 - Bauten im historischen oder denkmalgeschützten Kontext, Einpassung ins Ortsbild
 - öffentliche Bauten oder öffentliche Anlagen
 - Projektumfang, vergleichbare Objektgrösse
 - Nachhaltiges Bauen (Erfahrung mit Gebäudestandard 2019 oder vergleichbaren Anforderungen)

Das Wettbewerbsverfahren richtet sich **nicht ausschliesslich** an Planungsbüros mit Erfahrung im Bau von Alterszentren. Planende mit Erfahrungen im Bereich von Bauten, die eine ähnliche Herausforderung aufweisen und eine Auswahl der obgenannten Kriterien erfüllen, können ebenfalls für eine Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt werden.

Die eingereichten Unterlagen verbleiben im Eigentum der Auftraggeberschaft.

3.3 Abgegebene Unterlagen

- [A] Programm Präqualifikation (PDF-Datei)
- [B] Eingabeformular Präqualifikation (Excel-Datei)
 - [Bo] Deckblatt / Antrag auf Teilnahme
 - [B1] Firmenangaben, Referenzen und Selbstdeklaration Architektur
 - [B2] Firmenangaben, Referenz und Selbstdeklaration Landschaftsarchitektur

Die Unterlagen können ab Samstag 20. August 2022 online auf folgender Homepage heruntergeladen werden: <https://www.metron.ch/datentransfer/>

Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen. Im Falle von Problemen mit dem Herunterladen oder Öffnen der Dateien wenden Sie sich bitte per Mail an: azstmartin@metron.ch

3.4 Einzureichende Unterlagen

Eine Bewerbung hat die folgenden, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Eingabeformulare inkl. Beilagen zu enthalten:

- (1) Vollständig ausgefülltes Eingabeformular Präqualifikation [B], bestehend aus
 - [Bo] Deckblatt / Antrag auf Teilnahme
 - [B1] Firmenangaben, 2 Referenzen und Selbstdeklaration Architektur
-

[B2] Firmenangaben, 1 Referenz und Selbstdeklaration Landschaftsarchitektur

in Papierform und in digitaler Form (Excel-Datei). Die Angaben aller Teammitglieder sind zwingend in einer einzigen Excel-Datei (vgl. Originaldatei) einzureichen. Bewirbt sich ein Architekturbüro als Arbeitsgemeinschaft (ARGE), sind auf dem Formular B1 beide ARGE-Mitglieder einzutragen. Auch in diesem Fall sind gesamthaft 2 Referenzprojekte aus dem Fachbereich Architektur einzureichen (siehe unten). Es ist der ARGE freigestellt, ob die 2 Referenzprojekte von je einem Büro der ARGE stammen oder nur vom federführenden Architekturbüro. Die Selbstdeklaration muss bei Arbeitsgemeinschaften von allen ARGE-Mitgliedern einzeln ausgefüllt und unterzeichnet werden.

- (2) Vollständig ausgefüllte und **unterzeichnete** Selbstdeklaration [B1+B2] in Papierform.
- (3) Die im Eingabeformular [B1+B2] aufgeführten Referenzobjekte sind zu dokumentieren: Dokumentation von 2 Referenzobjekten Architektur und 1 Referenzprojekt Landschaftsarchitektur
 - Je 1 A3-Blatt pro Referenz, einseitig bedruckt, Quer-Format
 - Die Objekte sind so darzustellen, dass deren Beurteilung hinsichtlich der aufgeführten Eignungskriterien möglich ist. Die Referenzdokumentationen sind mit einem Kurztitel und dem Namen der Bewerbenden zu bezeichnen.

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Die geforderten Unterlagen sind einzeln (nicht gebunden oder geheftet) zuzustellen.

3.5 Eingabe der Bewerbungsunterlagen

Abgabe in Papierform

Die verlangten Bewerbungsunterlagen (1), (2) und (3) sind in Papierform (1 Exemplar) verschlossen und versehen mit dem Vermerk «Präqualifikation Ersatzneubau AltersZentrum St. Martin» an folgender Adresse einzureichen:

Metron Raumentwicklung AG

Vermerk «Präqualifikation Ersatzneubau AltersZentrum St. Martin»

Stahlrain 2

Postfach 480

5201 Brugg

Massgebend ist der Poststempel* Montag, **19. September 2022** oder die Abgabe am Empfang bis spätestens am **Montag, 19. September 2022, 16.00 Uhr** (Öffnungszeiten Mo-Do 8-12 und 13.30-17 Uhr, Fr 8-12 und 13-30-16 Uhr)

* Hinweis: Es gilt der Poststempel gemäss SIA Wegleitung 142i-301d_Postversand: «Die Teilnehmer*innen müssen den Verlauf der Sendung unter www.post.ch unter «Track & Trace» verfolgen, wenn sie das Eintreffen am Ankunftsort nach 5 Tagen noch nicht feststellen können, ist dies unverzüglich der Verfahrensbegleitung mitzuteilen. Machen die Teilnehmer*innen diese fristgerechte Rückmeldung nicht, 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.»

Digitale Abgabe

Die verlangten Bewerbungsunterlagen (1), (2) und (3) müssen in Papierform und digital (im Originalformat Excel und PDF) abgegeben werden. Die digitalen Unterlagen müssen per Mail (max. 30 MB) bis spätestens am **Montag, 19. September 2022, 16.00 Uhr** an folgende E-Mail-Adresse abgegeben werden: **azstmartin@metron.ch**

3.6 Vorprüfung

Die Bewerbungen werden von der Metron Raumentwicklung AG hinsichtlich der Zulassungskriterien geprüft und die Eignungskriterien in einem nicht wertenden Bericht dokumentiert. Dieser steht dem Beurteilungsgremium als Entscheidungshilfe zur Verfügung.

3.7 Termine Präqualifikation

Für die Präqualifikation gelten folgende Verfahrenstermine:

Meilensteine	Datum	Uhrzeit
Publikation Präqualifikation auf SIMAP und im Kantonsblatt Luzern	Samstag, 20. August 2022	
Bezug Bewerbungsunterlagen	ab Samstag, 20. August 2022	
Eingabe Bewerbungsunterlagen Papierform und digital	Montag, 19. September 2022	bis 16 Uhr
Bekanntgabe Resultate Präqualifikation	ca. KW 45/46	

4 Bestimmungen zum Projektwettbewerb

Die zum Projektwettbewerb zugelassenen Planungsteams erhalten zu Beginn des Projektwettbewerbs zusätzliche Unterlagen, insbesondere das Programm (Programm Projektwettbewerb) mit einem detaillierten Aufgabenbeschrieb sowie alle für die Bearbeitung der Aufgabe notwendigen Grundlagen. Nachfolgende Ausführungen stellen lediglich erste Informationen dar und haben informellen Charakter.

4.1 Übersicht Termine (provisorisch)

Die definitiven Termine für den Projektwettbewerb werden zusammen mit den entsprechenden Unterlagen abgegeben. Die voraussichtlichen Termine sehen wie folgt aus:

Meilensteine	Datum	Uhrzeit
Ausgabe der Unterlagen	Montag, 05. Dezember 2022	
Arealbegehung / Bezug Modell	Montag, 12. Dezember 2022	9.00 bis 11.30 Uhr
Eingabe Fragenstellung	Freitag, 06. Januar 2023	bis 16.00 Uhr
Fragenbeantwortung	Freitag, 20. Januar 2023	
Eingabe Projektwettbewerb (digital, analog)	Freitag, 14. April 2023	bis 16.00 Uhr
Eingabe Modell Projektwettbewerb	Freitag, 21. April 2023	bis 16.00 Uhr
Jurybericht und Ausstellung	Juni/Juli 2023	

4.2 Fragenbeantwortung und Eingaben

Der Bezug des Wettbewerbsprogramms und der Grundlagen sowie die Fragenstellung werden über eine digitale Plattform abgewickelt (<https://www.metron.ch/datentransfer/>). Die Eingabe der Wettbewerbsbeiträge erfolgt analog in Papierform sowie digital auf einem Datenträger (USB-Stick).

4.3 Beurteilungskriterien

In der Evaluation werden die verschiedenen Lösungsansätzen verglichen, um die nach gestalterischen, funktionalen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten beste Lösung für eine bestimmte Aufgabe zu ermitteln. Dabei werden nachfolgende Kriterien zur Bewertung hinzugezogen (Reihenfolge ohne Gewichtung):

Die Beurteilung der Wettbewerbseingaben erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Städtebau und Freiraumkonzept
- Architektonisches und gestalterisches Konzept
- Funktionalität / Betrieb
- Flexibilität / Innovation
- Erschliessung und Vernetzung
- Materialisierung
- Nachhaltigkeit / Energie
- Wirtschaftlichkeit / Investitionskosten
- Lärmschutz

Eine Präzisierung der Beurteilungskriterien wird im Rahmen des Wettbewerbsprogramms vorgenommen.

4.4 Ausschlusskriterien

Bei Nichterfüllung folgender Kriterien werden die Wettbewerbsbeiträge von der Beurteilung ausgeschlossen (Es gelten die Bestimmungen der SIA Ordnung 142 Art. 19):

- fristgerechte Abgabe der verlangten Unterlagen (Pläne und Modell)
- Vollständigkeit der verlangten Unterlagen
- Wahrung der Anonymität

4.5 Wettbewerbsunterlagen

Zusätzlich zu den Unterlagen der Präqualifikation werden die folgenden Grundlagen abgegeben. (Die Liste ist unvollständig und wird im Zuge der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms ergänzt.)

- Programm Projektwettbewerb
- Raumprogramm mit Erläuterungen
- Plangrundlagen (Katasterplan, Höhenaufnahmen, Werkleitungspläne etc.)
- Bauordnung / Bauzonenplan
- Formulare (Teilnahmebestätigung, Verfassernachweis, Kenndaten / Kostenberechnung etc.)
- Weitere Grundlagen wie Rahmenbedingungen Lärmschutz, Grundrisse Bestandsbauten, etc.
- Gestaltungsplan Münsterstrasse
- Betriebskonzept 2030
- Modellgrundlage

4.6 Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb

Sämtliche Pläne inklusive der Erläuterungen sind auf maximal 6 Blättern im Querformat DIN A0 darzustellen. Die Abgabepläne sind in doppelter Ausführung und ungefaltet einzureichen. Jedes Blatt ist mit einem grafischen Massstab, einem Hängeschema und oben links mit einem Kennwort zu versehen. Varianten sind nicht zulässig. Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Kein der abzugebenden Unterlagen, mit Ausnahme des Inhalts des verschlossenen Verfasser-Couverts, darf Hinweise auf die Projektverfasser enthalten. Verstösse gegen diese Vorgaben führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Pläne

- Situation (Dachaufsicht und Umgebung), M. 1:500, genordet
- Erdgeschoss mit Umgebung M. 1:200 mit Angaben zur Erschliessung, Bepflanzung und Nutzung. Koten und Oberflächen sind zu kennzeichnen
- alle zum Verständnis des Projektes notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten, M. 1:200
- Grundrissausschnitt (möbliert) von Pflegezimmer inkl. Erschliessungsfläche, M. 1:50,
- konstruktive Vertiefung (Fassadenschnitt und -ansicht), M. 1:50

Erläuterungen

- städtebauliches und architektonisches Konzept
- Freiraumkonzept (Erschliessung, Zugänge, Nutzungsanordnung, Lokalklima und Biodiversität)
- Funktionalität und betriebliche Abläufe
- Materialisierungskonzept
- Wirtschaftlichkeit
- Brandschutzkonzept (Fluchtwege und Brandabschnitte)

Kenndaten / Berechnungen

- Erfüllung Raumprogramm
- Kenndaten Flächen und Volumen gemäss SIA 416, inkl. Schemadarstellungen
- Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit nötigen Flächen, z.B. Fassaden- und Fensterflächen

Modell

- volumetrisches Modell M. 1: 500
-

Visualisierungen

- atmosphärische Darstellung der Projektidee im Sinne von Skizzen, Collagen, 3D-Darstellungen sind zugelassen

Verfassercouvert

Digitale Abgabe

- Sämtliche Pläne im Originalformat, Erläuterungen, Nachweise der Kenndaten sowie Planverkleinerungen sind als digitale Daten (anonyme Excel- und PDF-Datei) auf einem USB-Stick abzugeben. Diese werden zur Vorprüfung verwendet.

Planverkleinerungen

Die Liste der einzureichenden Unterlagen gibt einen ersten Einblick und kann im Wettbewerbsprogramm weiter ergänzt werden.

5 Aufgabenstellung (provisorisch)

Die Aufgabenstellung des Projektwettbewerbs wird im "Programm Projektwettbewerb" detailliert erläutert. Nachfolgende Ausführungen stellen lediglich erste Informationen dar und haben informellen Charakter.

5.1 Zielsetzungen

5.1.1 Allgemeine Zielsetzung

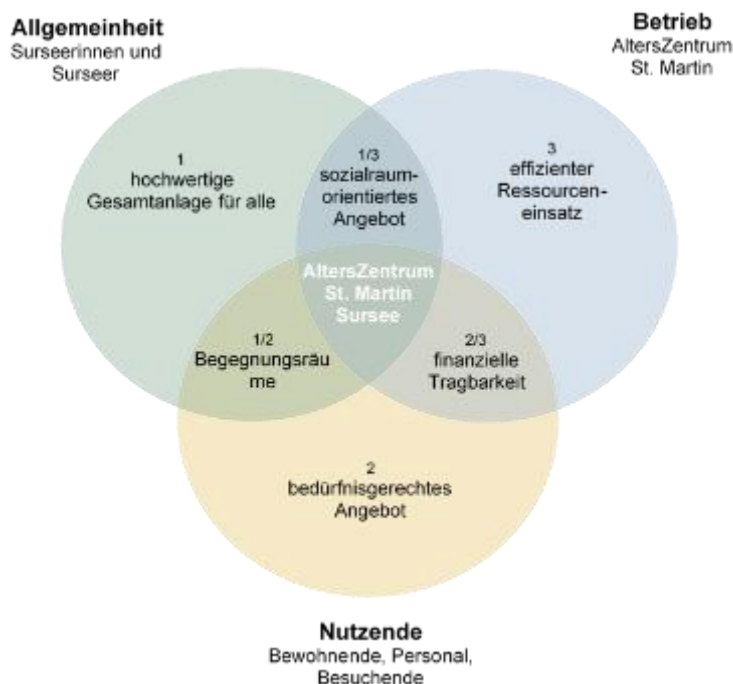


Abb. 3: Zielbild für den Ersatzneubau AltersZentrum St. Martin in Sursee

In der Arealstrategie wurde ein Raumkonzept in ein Volumen für das Hauptgebäude mit Pflegewohnhaus entwickelt. Es wird dabei insbesondere grossen Wert auf ein offenes und belebtes Erdgeschoss und auf Pflegewohnungsetage mit viel Wohnqualität gelegt, welche sich am Wohnungsbau orientieren (keine klassische Heimstruktur). Eine gute Einbindung ins Quartier und die Umsetzung eines Freiraumkonzepts unter Berücksichtigung verschiedener Nutzergruppen soll die Begegnung von Jung und Alt ermöglichen (soziodemografische Durchmischung). Um die gewünschten Qualitäten und Anforderungen nicht aus den Augen zu verlieren, wurde ein Zielbild mit Kriterien entwickelt, mit welchem die einzelnen Projektschritte immer wieder überprüft werden können (vgl. Abbildung 3).

5.1.2 Betriebliche Zielsetzungen

Bezüglich der betrieblichen Zielsetzung und Vorgaben liegt ein Betriebskonzept vor. Im Sinne des neuen Wohn- und Pflegemodells 2030 verstehen sich künftige Institutionen nicht mehr als grosse Spitalbauten, sondern als wohnlich gestaltete Ensembles verschiedener Wohnvarianten. Die Gesamtsituation St. Martin soll künftig die Rolle als überschaubares «Gesundheitszentrum» oder «Kompetenzzentrum Alter» wahrnehmen. Den Teilnehmenden werden mit den Projektwettbewerbsunterlagen entsprechende Informationen abgegeben.

Aufgabe bei der Bearbeitung des Projektwettbewerbs wird es sein, die unterschiedlichen Sichtweisen von Städtebau/Architektur und Betrieb zu einem überzeugenden Gesamtkonzept zusammenzubringen.

5.1.3 Städtebauliche Zielsetzung

Die Perimetergrenze des Areals AZ St. Martin verläuft im Nord-Osten entlang der Kantonsstrasse (Ringstrasse-Ost) und im Osten entlang der Gemeindestrasse (St. Martinsgrund). Im Süden grenzt das Areal an die Parkfläche des Marktplatzes, der ein grosses Entwicklungspotenzial aufzeigt. Westlich grenzt der Projektperimeter an das mit seinen Aussenanlagen und Umfriedungen denkmalgeschützte Kapuzinerkloster Sursee. Das Kloster wird heute nicht mehr als Kloster betrieben – es ist heute ein offenes Haus für Begegnung, Bildung und Besinnung. Der Klostergarten wird vielfältig genutzt und bietet auch dem benachbarten AltersZentrum eine wertvolle Erholungszone. Das AltersZentrum St. Martin hat den Klostergarten gepachtet und nutzt ihn aktiv als Gemüse- und Blumengarten. Durchgänge verbinden den Aussenraum des Areals des AltersZentrums und dem Klostergarten und stellen einen einfachen direkten Zugang sicher.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist der unmittelbaren Nähe zum Kloster und dessen hohem Schutzstatus Rechnung zu tragen. Die Einbindung des geschichtsträchtigen Ortes hat in der Beurteilung eine hohe Priorität. Die Projektierung des Neubaus erfordert einen sensiblen Umgang mit dieser unmittelbaren Umgebung, sowohl in der Ausformulierung der/des Baukörper/s wie auch im Aussenraum. Es wird einen Projektvorschlag erwartet, der in der Massstäblichkeit, in der Ausrichtung und im Ausdruck auf das Kloster reagiert. Vorabsprachen mit der Stadtbaukommission der Stadt Sursee haben gezeigt, dass ein adäquater Eingriff nur mit einem städtebaulich differenzierten Volumen erfolgen kann und der Massstäblichkeit sowie der Feingliederigkeit ein besonderes Augenmerk zu schenken ist. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass eine 'kompakte Schuhschachtel' keine adäquate Antwort auf die städtebauliche Situation bildet.

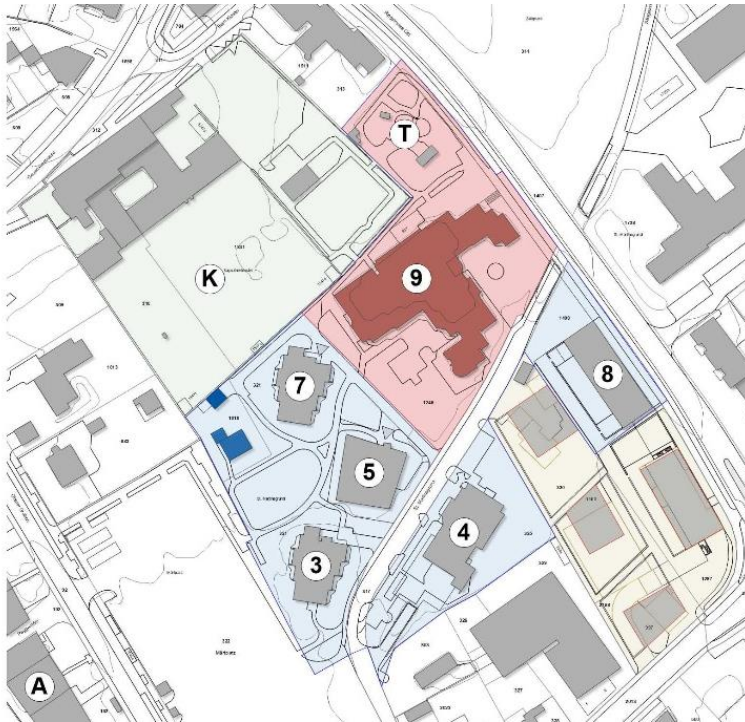
Im Freiraumkonzept ist der Umgebungsschutz zum Kloster und der zugehörigen Gartenanlage zu respektieren. Der Schutzzumfang umfasst dabei den südöstlichen gelegenen Mauerteil (Bereich Garten vor Konvent Süd). Hierbei ist ein angemessener Abstand zu respektieren und das ISOS in der städtebaulichen Setzung zu berücksichtigen.

Mit dem Ersatzneubau wird die gesamte Anlage des Alterszentrum St. Martin neu organisiert und gestaltet. Im Spannungsfeld zwischen Flächenvorgaben, dem Wunsch nach grosszügigen Grünflächen und Einbettung in das historische Umfeld werden städtebauliche und architektonische Konzepte mit hoher Qualität erwartet. Mit dem Ersatzneubau soll der Standort aufgewertet, eine spezifische Identität gefunden und eine klare Adresse gebildet werden.

Für die Bewohner*innen wie auch für die Besucher*innen des Alterszentrums St. Martin bilden die Aussenräume mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten ein Anziehungspunkt. Dabei steht eine nutzergerechte Gestaltung, ein hoher Grünanteil und eine gute Durchwegung im Vordergrund. Die Wege durch das Areal bilden eine attraktive Fusswegerschliessung zum Stadtzentrum sowie Richtung See. Die Erdgeschosse mit den öffentlichen Nutzungen sollen sich stimmig an den Freiraum anbinden. Zu Gunsten eines grosszügigen und zusammenhängenden Freiraums, soll der Fussabdruck des Gebäudes geringgehalten werden. Eine mögliche Einbindung bzw. Verflechtung mit dem Klostergarten sind zu berücksichtigen.

Perimeter

Die Parzelle Nr. 1246 (Eigentum Stadt Sursee), auf welcher das heutige Hauptgebäude mit dem Pflegeheim steht, soll auch zukünftig für den Ersatzneubau zur Verfügung stehen (vgl. Abbildung 4). Die Parzellenfläche weist einer Grösse von 6'428 m² auf. Der Betrachtungsperimeter umfasst die Parzellen des AZ St. Martin mit seinen Bauten St. Martingrund 3, 4, 7 und 8 mit 'Betreutes Wohnen' und dem Gebäude der Korporation AZ St. Martingrund 5 – ebenfalls als 'Betreutes Wohnen' genutzt.

**Legende:**



3	Betreutes Wohnen, Betreute Wohngruppe Martinshof	rote Fläche:	Projektperimeter Neubau und Aussenanlage
4	Betreutes Wohnen, Geschützte Wohngruppe Martinsegg	blaue Fläche:	Betrachtungssperimeter
5	Betreutes Wohnen, Pflegewohngruppe Martinspark	grüne Fläche:	Anlage Kapuzinerkloster Sursee
7	Betreutes Wohnen	gelbe Fläche:	Gestaltungsplan «Münsterstrasse-Vorstadt»
8	Betreutes Wohnen, Geschützte Wohngruppe Martinsblick		
9	Pflegeheim St. Martin		
K	Klostergarten		
T	Tierpark		
A	Altstadt		
	Abbruch		
	Zur Disposition		

Abb. 4: Situationsplan mit Perimeter

Provisorium

Während der Bauzeit des Neubaus AltersZentrum St. Martin werden die Bewohnenden inkl. Verwaltung in einen externen Bau umgesiedelt. Für die Restaurationsräume wird ein Provisorium voraussichtlich im westlichen Arealteil (im Bereich des Einfamilienhauses, blaue Volumen) oder auf dem Marktplatz erstellt. Das Provisorium wird nach Fertigstellung des Neubaus wieder zurückgebaut.

Tierpark

Je nach Bebauungsvorschlag muss der heutige Tierpark (vgl. Abbildung 4, Bereich T) dem Ersatzneubau AZ St. Martin weichen. Der Tierpark soll weiterhin betrieben werden. Aufgrund der Emissionen ist ein Standort am Rande des Areals AZ St. Martin zwingend. Während der Bauzeit kann der Tierpark im östlichen Klostergartenbereich situiert werden. Dieser Standort steht voraussichtlich auch nach Fertigstellung der Gesamtanlage zur Verfügung.

5.2 Wirtschaftliche Zielsetzung

Der Wirtschaftlichkeit des Projekts bezüglich Investitions-, Unterhalts- und Betriebskosten kommt grosse Bedeutung zu. Gefordert ist eine hohe Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. Die Entwürfe sollen mit einer einfachen Grundkonzeption, einfachen Konstruktionen und hochwertigen Materialien ein Bauwerk gewährleisten, das in Erstellung, Betrieb und Unterhalt sowohl günstig als auch robust ist. Durch langlebige und der Nutzung angemessenen Materialisierung können

die Lebenszykluskosten gesenkt werden. Durch eine hohe Flächeneffizienz, einfache Tragstrukturen und durchgehende vertikale Medienerschliessungen werden tiefe Erstellungskosten erwartet. Es ist von einer Kostenbasis (BKP 2 + 3) von maximal CHF 1'000.-/m³ auszugehen.

5.3 Nutzungskonzept und Raumprogramm

Im Ersatzneubau soll ein Alterszentrum für 80 Pflegebetten geplant werden. Das Raumprogramm umfasst 8 Wohngruppen à 10 Betten und halböffentliche Bereiche – Produktionsküche und Restaurant, Räume für Anlässe und Kurse, Räume für Dienstleistungen, Büroräume für die Verwaltung, Therapie- und Personalbereich, Raum der Stille sowie einer eigenen Wäscherei. Insgesamt umfasst das Raumprogramm ca. 8'610 m² Geschossfläche und 5'645 m² Nutzfläche. Jeweils 2 Wohngruppen bilden eine Betriebseinheit, die zwingend auf demselben Geschoss anzuordnen sind. Die Esszimmer der Wohngruppen sollten jeweils nebeneinander liegen und Synergien bilden. Auf räumlicher Ebene bedeutet die Entwicklung von Wohngruppen, dass sich die Raumstruktur am Wohnungsbau orientiert und keiner klassischen Heimstruktur entspricht. Die Raumstruktur, die Raumgestaltung, die Materialisierung und die Ausstattung strahlen Wohnlichkeit aus und ermöglichen einen Betrieb, welcher sich am Wohnalltag orientiert. Dieser Aspekt der Wohnlichkeit (strukturell, räumlich, atmosphärisch, betrieblich) soll bei der Projektentwicklung einen hohen Stellenwert einnehmen.

Im Wettbewerbsprojekt ist eine sinnvolle Organisation auf maximal 6 Geschossen aufzuzeigen. Dem Wunsch nach einer hohen Nutzungsflexibilität, um auf künftige Entwicklungen reagieren zu können, soll mit einer entsprechenden Gebäudestruktur Rechnung getragen werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die auf dem Areal unterzubringenden Nutzungen. Das detaillierte Raumprogramm wird im Rahmen des Projektwettbewerbs abgegeben.

Raumprogramm	Raumbedarf	Bemerkungen
Funktion und Raumbezeichnung	NF(m ²) total	
Total Raumprogramm PWH (Kapitel 1 bis	5'645	
1. Öffentlicher Bereich		
Total öffentlicher Bereich	1'211	
1.1 Eingangsbereich	25	
1.2 Erschliessung		
1.3 Restaurant	464	für gemischte Kundschaft und mit Gartenterrasse von ca. 400 m ²
1.4 Produktionsküche	427	siehe Funktionsschema
1.5 Anlässe und Kurse	210	
1.6 Dienstleistungen	85	
2. Leitung/Verwaltung		
Total Verwaltung	289	
2.1 Empfangsbereich	52	vom Eingangsbereich her erschlossen
2.2 Geschäftsleitung/Verwaltung	237	vom Eingangsbereich her erschlossen, nahe Empfang
3. Therapiebereich		
Total Therapiebereich	124	nahe Vertikalerschliessung platziert (gute Erreichbarkeit für alle)
4. Personalbereich		
Total Personalbereich	180	
5. Raum der Stille		
Total Raum der Stille	90	
6. Wohnangebot stationäre Pflege		
Total 4 Wohngeschosse	2'824	4 Wohngeschosse à je 20 Bewohnende (2x10 Betten)
6.1 Betriebseinheit	706	
6.1.1 Wohneinheit (= 2 Wohngruppen)	658	Esszimmer der beiden Wohngruppen mit Verbindungsmöglichkeit
6.1.2 Betriebsräume	48	pro 2 Wohngruppen, in Zusammenhang mit der Vertikalerschliessung ausserhalb der Wohngruppen im Wohnungszugangsbereich platziert (dort befinden sich die Eingangstüren in die beiden Wohngruppen), gut zugänglich von beiden Wohngruppen (via Wohnungseingangstüren)
7. Wäscherei/Reinigung/Technischer Dienst/Pflege/Entsorgung		
Total Wäscherei/Reinigung/Technischer Dienst/Pflege/Entsorgung	659	
7.1 Wäscherei	184	
7.2 Reinigung	62	
7.3 Technischer Dienst	80	
7.4 Pflege	268	
7.5 Entsorgung	65	
8. Parkierung/Anlieferung PWH		
Total Parkierung Veloräume	68	
8.1 Parkierung PW		aktuell genügend abgedeckt, inkl. bestehender PP
8.2 Parkierung Velos	28	
8.3 Garage	40	für diverse Fahrzeuge und Geräte, erschlossen durch Velorampe
9. Technik/Sicherheit		
Total Technik/Sicherheit	200	
9.1 Technik	200	ohne Schutzräume
9.2 Schutzräume	194	gemäss TWS 1982, Kap. 4, 80 Plätze (Fläche in Möbellager PWG und TD integriert)

6 Rahmenbedingungen (provisorisch)

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die geltende Gesetzgebung sowie die Bestimmungen des SIA und die einschlägigen Normen sind zwingend einzuhalten. Dabei sind insbesondere folgende Gesetze und Richtlinien zu beachten:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2021), Kanton Luzern
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2021), Kanton Luzern
- Bau- und Zonenreglement der Stadt Sursee (BZR) vom 26.11.2019 (Stand 11. Februar 2020)
- Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BhIG) (siehe <http://www.admin.ch>), Norm SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen, SIA 500
- aktuelle Brandschutzvorschriften VKF

6.2 Bau- und Zonenreglement und Zonenplan

Das Areal befindet sich gemäss Zonenplan der Stadt Sursee in der Zone für öffentliche Zwecke (Oe). Gemäss BZR der Stadt Sursee (Stand 26.11.2019) sind in dieser Zone Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 2 des BZR umschriebenen Zonenzweck entsprechen. Die Gebäudehöhen sowie das Ausmass der Bauten sind in der Zone für öffentliche Zwecke nicht definiert, allerdings haben sie laut Art. 12 des BZR besondere Rücksicht auf die angrenzenden Gebiete zu nehmen.



Abb. 5: Ausschnitt aktueller Zonenplan, Stadt Sursee, Stand Genehmigung 26.11.2019

Parzelle	Zone	Ortsbezeichnung	Zweck/Nutzung	Fläche	ES
1246	Oe	Zone für öffentliche Zwecke (p)	Anh. 2 BRZ Alterssiedlung St. Martinsgrund	Soziale Dienste, Wohnungen, Parkplätze	6'428 m ² II
321	Oe	dito	dito	dito	5'420 m ² II
325	Oe	dito	dito	dito	2'598 m ² II
1408	Oe	dito	dito	dito	1'770 m ² II
1010	Oe	dito	dito	dito	593 m ² II

6.3 Abstände

Entlang der Ringstrasse besteht eine kantonale Strassenbaulinie. Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinie richten sich nach dem kantonalen Strassengesetz insbesondere §84 Abs. 3 und 4. Zum Martinsgrund gilt ein Strassenabstand von 5 m (Gemeindestrasse). Für Unterschreitung des Strassenabstandes gilt §88 Abs. 3.

Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §122 bzw. §131 PBG. Da in der OeZ keine Gesamthöhe definiert ist, richten sich die Abstände nach der effektiven Gesamthöhe (§122 Abs. 3 PBG). Weitere Unterlagen werden mit dem Programm Projektwettbewerb abgegeben.



Abb. 6: Baulinien aus Strassen- und Baulinienplänen, geoportal.lu.ch

6.4 Geschützte Bauten / ISOS

Das ehemalige Kapuzinerkloster, erstellt 1705, ist die zweite Kapuzinerniederlassung im Kanton Luzern und ist von hoher regionalgeschichtlicher Bedeutung. Dazu gehört auch die Klostermauer (Umfassungsmauer) aus dem 19. Jahrhundert – sie ist ein wesentlicher Bestandteil der Klosteranlage. Alle Gebäude (Klosterkirche, Konvent West und Süd, Drittordensaal, Magazingebäude) inkl. der Klostermauer und Kreuz beim Kloster sind denkmalgeschützt. Die gesamte Klosteranlage mit der Umfassungsmauer ist weitgehend intakt erhalten (s. Spezialinventare: BILU, ICOMOS, ISOS, KDV).

Das nördlich angrenzende Atelierhaus Amlehn, aus dem Jahr 1884, ist als schützenswert eingestuft. Das ehemalige Atelierhaus zeigt eine reichhaltige, heterogene, originelle, historisierende Formensprache und hat einen beträchtlichen architektonischen Eigenwert. Als Atelierhaus der bekannten Surseer Bildhauerfamilie Amlehn ist das Haus von lokal- und kulturgeschichtlicher Bedeutung (s. Spezialinventare: BILU, ISOS).

Als erhaltenswert eingestuft ist das östlich vom Hauptgebäude (St. Martinsgrund 9) liegende Transformatorenhaus Oberstadt (Baujahr 1947). Das weitgehend original erhaltene Transformatorenhaus, das heute noch in Betrieb ist, bildet ein lokalgeschichtlicher Zeuge der Elektrifizierung Sursees.

Die angrenzenden schützenswerten und erhaltenswerten Objekte sind für den Ort identitätsstiftend – dies ist mit einem Ersatzneubau zu berücksichtigen, gar zu stärken.

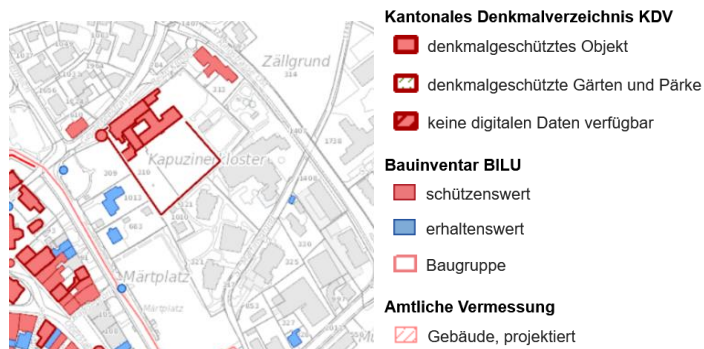


Abb.7: Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar, geoportal.lu.ch

6.5 Erschliessung/Anlieferung/Parkierung

Erschliessung und Anlieferung

Die Erschliessung des AltersZentrum St. Martin erfolgt heute und in Zukunft via St. Martinsgrund. Neben der Erschliessung der Kurzzeit- und Besucherparkplätze ist eine gedeckte Vorfahrt vor dem Haupteingang, welche ein geschütztes Ein-/Aussteigen für Bewohnende, Sanität, Bestatter etc. ermöglicht, vorzusehen.

Im Rahmen des Wettbewerbsprojekts ist eine sinnvolle und für die Gesamtanlage verträgliche Anlieferung für Lieferanten (Wäsche, Gastro, Handwerker, etc.) und der Abtransport der Entsorgungsgüter (Recyclingmulden) aufzuzeigen. Die Anlieferung erfolgt heute auf der Kantonsstrasse zugewandten Seite des Hauptgebäudes. Entsorgungscontainer befinden sich ebenfalls auf dieser Seite des Gebäudes. In diesem Bereich besteht die Möglichkeit ein Wendemanöver vorzunehmen. Die Zufahrt mit dem Lieferfahrzeug erfolgt heute über die Parzelle 1408 (auf der südöstlichen Seite der Unterführung) und weiter über die Unterführung hinweg. Eine alternative Erschliessung über den Projektperimeter wurde von der Metron Verkehrsplanung AG aufgezeigt und liegt den Wettbewerbsunterlagen bei.

Der Nachweis der Erschliessung/Anlieferung mit einem Lastwagen von 11.00 m Länge (Fahrzeugtyp B) ist mit den entsprechenden Schleppkurven aufzuzeigen. Die Anlieferung erfolgt ca. einmal am Tag.

Alternative Erschliessung ab Ringstrasse

Durch Metron Verkehrsplanung AG wurde ein Grobkonzept Erschliessung MIV erarbeitet, Stand 22.01.2021. Darin wurden Möglichkeiten zur besseren Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Anlieferung aufgezeigt. Im Grobkonzept wurde neben der Erschliessung über den St. Martinsgrund zwei Varianten für eine Erschliessung via Ringstrasse Ost erarbeitet und beim Kanton Luzern als Voranfrage eingereicht. Die Bewilligungsfähigkeit ab der Ringstrasse ist noch ungewiss. Somit muss in der jetzigen Phase des Projektwettbewerbs die Erschliessung weiterhin via bestehende Strasse, St. Martinsgrund, erfolgen. Eine ergänzende Raumsicherung für eine spätere Erschliessung ab der Ringstrasse wird jedoch begrüsst.

Parkierung

Die bestehende Anzahl der Parkplätze sind auf dem Areal (Betrachtungssperimeter) beizubehalten. Für ein optimierte Anlieferung und/oder qualitätsvollere Umgebungsgestaltung können die 14 bestehenden Parkplätze im Bereich des Haupteingangs bzw. der Unterführung auf 5 reduziert werden, von denen 2 Kurzzeitparkplätze in direkter Verbindung zum Haupteingang situiert sind.

6.6 Lärm

Das Areal wird durch Verkehrslärm auf der Ringstrasse belastet. Auf der Baulinie werden die massgebenden Immissionsgrenzwerte für lärmempfindliche Räume in Wohnungen (z.B. Pflegezimmer) um mehr als 10 dB(A) nachts überschritten. Mit technischen oder baulichen Massnahmen am Gebäude kann kein genügender Lärmschutz für lärmempfindliche Räume an der Strassenfassade erreicht werden. Durch die hohen Grenzwertüberschreitungen sind konzeptuelle Lärmschutzmassnahmen erforderlich (z.B. lärmabgewandte Orientierung). Die Lärmimmissionen sind auch in der Arealtiefe immer noch hoch, dass auch bei den zur Ringstrasse orthogonal liegende Fassaden Lärmschutzmassnahmen wie vorgelagerte Balkone oder abgewinkelte Fenster erforderlich sind. Im Erdgeschoss (voraussichtlich überwiegend Betriebsnutzung) können die Immissionsgrenzwerte zur Kantonsstrasse abgewandten Fassaden ohne spezielle Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden.

Bei der Entwicklung des Areals ist der Lärmsituation mit entsprechenden Massnahmen Beachtung zu schenken. Den teilnehmenden Teams werden mit dem Projektwettbewerb weitere Grundlagen zum Lärm zur Verfügung gestellt.

6.7 Brandschutz

Es gelten die «Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF», Ausgabe 2015.

6.8 Hindernisfreiheit/Altersgerechtigkeit

Gebäude und Freiräume von Arealen der Alterszentren sind hindernisfrei und altersgerecht zu gestalten. Je nach Wohnform sind neben allgemein gültigen Normen auch weiterführende spezifische Richtlinien und Empfehlungen zu berücksichtigen.

Speziell gilt zu beachten, dass die Anforderungen der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» für die Planung von Pflegezentren und Alterswohnungen nicht hinreichend sind. Pflegeheime müssen aufgrund des erhöhten Platzbedarfs für Betreuungspersonen nicht nur minimal, sondern optimal rollstuhlgerecht konzipiert sein. Diverse Merkblätter der schweizerischen Fachstelle für Hindernisfreie Architektur liefern wichtige Informationen.

Alterswohnhäuser sind generell so zu planen, dass die Bewohner im Alltag in ihrer Selbständigkeit unterstützt werden. Insbesondere in ambulant betreuten Wohnformen ist die Planungsrichtlinie Altersgerechte Wohnbauten von Felix Bohn darum wegweisend.

Folgend eine Auswahl von Normen, Richtlinien und Planungshilfen, die zu berücksichtigen sind:

- SIA 500 Hindernisfreie Bauten
- Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» (erhöhte Anforderungen), hg. von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur
- folgende Merkblätter, Hg. Schweizerischen Fachstelle für Hindernisfreie Architektur:
 - M7/10 «Rollstuhlgängigkeit bei Sonderbauten»
 - M011 «Duschräume mit WC»
 - M026 «Treppen und Stufen»

6.9 Schutzräume

Für den Pflegebereich sind Pflicht-Schutzräume zu erstellen. Ab 25 Patientenbetten muss pro Patientenbett ein Schutzplatz erstellt werden. Somit sind für die 80 Pflegeplätze mindesten 80 Schutzplätze zu erstellen. Die Schutzräume können als Möbellager (Pflegebetten, Matratzen, Stühle etc.) genutzt werden.

Für die Planung des Schutzraumes sind die folgenden Regelwerke zu beachten: TWS 1982 (technische Weisungen für spezielle Schutzräume, Kapitel 4, Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime) und TWK 2017, die den teilnehmenden Teams zur Verfügung gestellt werden.

6.10 Energie und Umwelt

Die Stadt Sursee ist Energiestadt. Im Leitbild Energie der Stadt Sursee, welches der Stadtrat am 23. September 2020 verabschiedet hat, verlangt die Stadt Sursee im Energiebereich die Einhaltung des aktuellen Gebäudestandards von Energie Schweiz für Gemeinden (Gebäudestandard 2019). Die Wärme- und Kälteversorgung hat über den Wärmeverbund zu erfolgen.

Die öffentlichen Bauten haben die hohen Ansprüche übergeordneter Umweltziele zu erfüllen und die Stadt Sursee verlangt, dass bei der Realisierung und im Betrieb der öffentlichen Bauten die Aspekte der Nachhaltigkeit bestmöglich berücksichtigt werden. Im Projektwettbewerb sollen bereits in einer frühen Projektierungsphase die Weichen für ein nachhaltiges Gebäude gestellt werden.

6.11 Lokalklima und Biodiversität

Bei der Gestaltung der Aussenräume sollen die Anforderungen an die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum und an eine hitzeangepasste Freiraumgestaltung berücksichtigt werden. Dies kann mit folgenden Massnahmen erfolgen:

- Ausreichende Durchgrünung in Form von zusammenhängenden Grünflächen
- Wahl von einheimischen, hitzeresistenten und unterschiedlichen Vegetationsarten
- Verschattung der Platzflächen und der Fassaden mit geeigneter Bepflanzung (z.B. Laubbäume)
- Minimierung der versiegelten und befestigten Flächen
- Vermeidung von stark wärmeabsondierenden, dunklen Oberflächen
- Versickerung des Regenwassers möglichst vor Ort unter Einbezug notwendiger Retentionsvolumen in Form offener, natürlich gestalteter Becken; wo möglich Rückhaltung des Wassers zur Verdunstung.

Weitere Rahmenbedingungen werden im Programm Projektwettbewerb «Ersatzneubau AZ St. Martin in Sursee» aufgelistet und beschrieben.

7 Programmenehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Preisgericht am 5. Juli 2022 diskutiert und auf dem Korrespondenzweg genehmigt.

Sachpreisrichter*innen

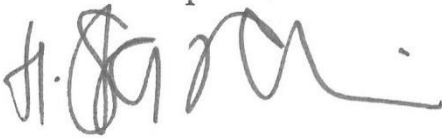
Jolanda Achermann Sen



Marius Pfulg



Heidi Stampfli

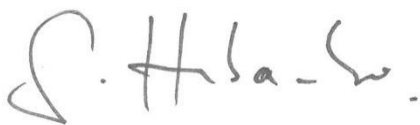


Fachpreisrichter*innen

Marco Graber



Sabina Hubacher



Piroska Vaszary



Markus Bjeri



metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11