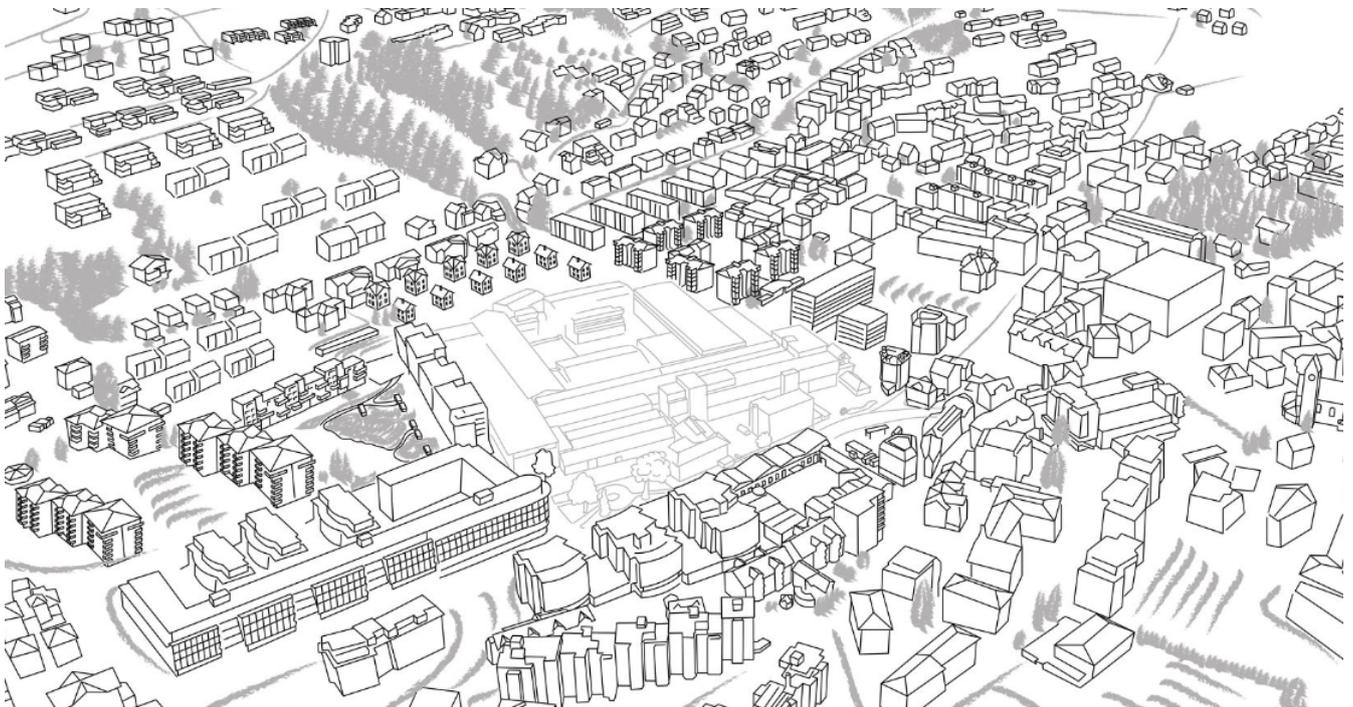


# Studienauftrag Bell-Areal, Kriens

Programm zur Präqualifikation

14. Dezember 2019





## Zusammenfassung

**Verfahren** Es wird ein zweistufiger städtebaulicher Studienauftrag mit offener Präqualifikation durchgeführt. In der ersten Stufe wird eine städtebauliche Konzeptidee von 12 – 15 Teams erarbeitet. Diese Stufe wird anonym durchgeführt. In der zweiten Stufe erfolgt eine Vertiefung des Konzepts mit maximal 8 Teams mit dem Ergebnis einer städtebaulichen Projektstudie. Unter anderem wird mit der Abgabe der zweiten Stufe ein stufengerechtes, digitales Bauwerksmodell verlangt. Die Projektstudie dient als Grundlage für den Bebauungsplan und die geplante Umzonung. Ein oder mehrere Teams erhalten einen Folgeauftrag für einen Teil des Areals.

Das vorliegende Dokument dient als Programm zur Präqualifikation. Ein vollständiges Pflichtenheft für die Konzeptstufe mit vertiefter Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen wird den ausgewählten Teams eine Woche vor der Startveranstaltung zugestellt.

<b>Auftraggeberinnen</b>	Logis Suisse AG Haselstrasse 16 5401 Baden	Steiner AG Hagenholzstrasse 56 8050 Zürich
<b>Verfahrensbegleitung</b>	EBP Schweiz AG Mühlebachstrasse 11 8032 Zürich	
<b>Entschädigung</b>	Stufe 1 CHF 20'000.- (pro Team, inkl. Nebenkosten / Spesen, exkl. MWST)	Stufe 2 CHF 30'000.- (pro Team, inkl. Nebenkosten / Spesen, exkl. MWST)
<b>Zeitplan</b>	Start Ausschreibung PQ	KW 50 2019
	Eingabe Bewerbung PQ	KW 06 2020
	Bekanntgabe Auswahl Teams	KW 10 2020
	Versand Pflichtenheft 1.Stufe	KW 12 2020
	Bekanntgabe Teamzusammensetzung durch Federführendes Büro	KW12 2020
	Startveranstaltung	KW 12 2020
	Abgabe 1.Stufe	KW 24 2020
	Versand Pflichtenheft 2.Stufe	Termin folgt
	Abgabe 2.Stufe	Termin folgt
	Ausstellung der Ergebnisse	Termin folgt
<b>Ausgangslage</b>	Das Bell-Areal <sup>1</sup> liegt im westlichen Zentrum der Stadt Kriens direkt an der Obernauerstrasse. Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen und vom Bahnhof Luzern innerhalb von ca. 15 Minuten erreichbar. Das gesamte Areal weist eine Fläche von rund 38'000 m <sup>2</sup> auf.	
<b>Ziel</b>	Ziel des Verfahrens ist das heutige Industrieareal im Zentrum von Kriens zu einem neuen Stadtbaustein zu entwickeln. Dafür wird das Areal im Herzen von Kriens geöffnet und zu einem gut integrierten und prägenden Stück Stadt entwickelt. Der neue Stadtteil ist abwechslungsreich gestaltet. Er bietet Raum für Menschen mit unterschiedlichen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten. Auf dem Areal befinden sich schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude, welche zur planerischen Auseinandersetzung mit der Geschichte des Ortes einladen. Weiter soll das städtebauliche Konzept die Voraussetzung schaffen, um kostengünstigen Wohn- und Gewerberaum zu realisieren.	

<sup>1</sup> Die Arealentwicklung läuft unter dem Namen «Bell-Areal». In einigen Planungsdokumenten wird jedoch noch vom «Andritz-Hydro Areal» gesprochen.

**Begleitgremium  
mit Stimmrecht**

Fachgremium:

Rainer Klostermann (Vorsitz)  
Architektur / Städtebau  
Anja Bandorf, Vertreterin Fachgremium Stadt Kriens  
Freiraum / Landschaftsarchitektur  
Franz Bucher, Vertreter Fachgremium Stadt Kriens  
Architektur / Städtebau  
Luca Deon,  
Architektur / Städtebau  
Sabina Hubacher  
Architektur / Städtebau  
Peter Zeugin  
Nutzungskonzeption / Soziologie  
Tanja Reimer  
Architektur / Städtebau (Ersatz)

Sachgremium:

Peter Schmid, Logis Suisse AG  
Vizepräsident Verwaltungsrat  
Nathanea Elte, Logis Suisse AG  
Mitglied des Verwaltungsrat  
Bruno Koch, Logis Suisse AG  
Mitglied des Verwaltungsrates  
Marianne Dutli Derron, Logis Suisse AG  
Projektleiterin Bau & Entwicklung  
Orthmar Ulrich, Steiner AG  
Bereichsleiter Immobilienentwicklung Region Ost  
Peter Herzog, Steiner AG  
Teamleiter Immobilienentwicklung  
Jutta Mauderli, Logis Suisse AG (Ersatz)  
Geschäftsleiterin  
Stephan Isler, Steiner AG (Ersatz)  
Teamleiter Immobilienentwicklung

## Inhaltsverzeichnis

---

1.	Einleitung	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Zielsetzung Studienauftrag	7
1.3	Leitsätze für die Entwicklung des Bell-Areals	8

---

2.	Präqualifikationsverfahren	9
2.1	Anforderungen an die Teams	9
2.2	Einzureichende Unterlagen	10
2.3	Auswahlkriterien	10
2.4	Abgabe der Bewerbungsunterlagen und Auskünfte	11
2.5	Termine Präqualifikation	11

---

3.	Verfahren im Überblick	11
3.1	Ablauf Studienverfahren	11
3.2	Terminübersicht Studienauftrag	13
3.3	Einzureichende Unterlagen Studienverfahren	14

---

4.	Entschädigung und Weiterbearbeitung	16
4.1	Entschädigung Studienverfahren	16
4.2	Weiterbearbeitung	16
4.3	Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht	17

---

5.	Auftraggeberinnen und Verfahrensbegleitung	18
----	--	----

---

6.	Beurteilungsgremium	18
6.1	Beurteilungsgremium mit Stimmrecht	18
6.2	Experten und Gäste	19

---

7.	Genehmigung	20
----	-------------	----

## Anhang

---

A1	Impressionen des Areals	22
----	-------------------------	----

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Mit der Entwicklung des rund 38'000 m<sup>2</sup> grossen Bell-Areals<sup>2</sup>, eingeteilt in drei separate Parzellen (662, 5777, 5661), bietet sich eine grosse Chance für Kriens: Das heutige Industrieareal im Zentrum von Kriens kann zu einem neuen Stück Stadt entwickelt werden. Die erwähnten Grundstücke befinden sich heute im Eigentum der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG. Diese hat Mitte 2017 das Areal der ehemaligen Bell Maschinenfabrik erworben. In Kooperation mit der Stadt Kriens plant die neue Grundeigentümerin, das Areal zu öffnen und neuen Nutzungen zuzuführen. Dies im Sinne einer verträglichen und durch die Bevölkerung mitgetragenen Entwicklung zu einem nachhaltig genutzten und durchmischten Stadtbaustein mit hoher Lebensqualität und starker Identität. Der neue Stadtteil soll mit seinem standortgerechten Nutzungsmix die Attraktivität und Lebendigkeit des Zentrums Kriens stärken und Platz für Menschen mit vielfältigen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten bieten.

38'000 m<sup>2</sup> grossen Areals

Während der Planungsphase werden Zwischennutzungen auf dem Areal ermöglicht.

Zwischennutzungen

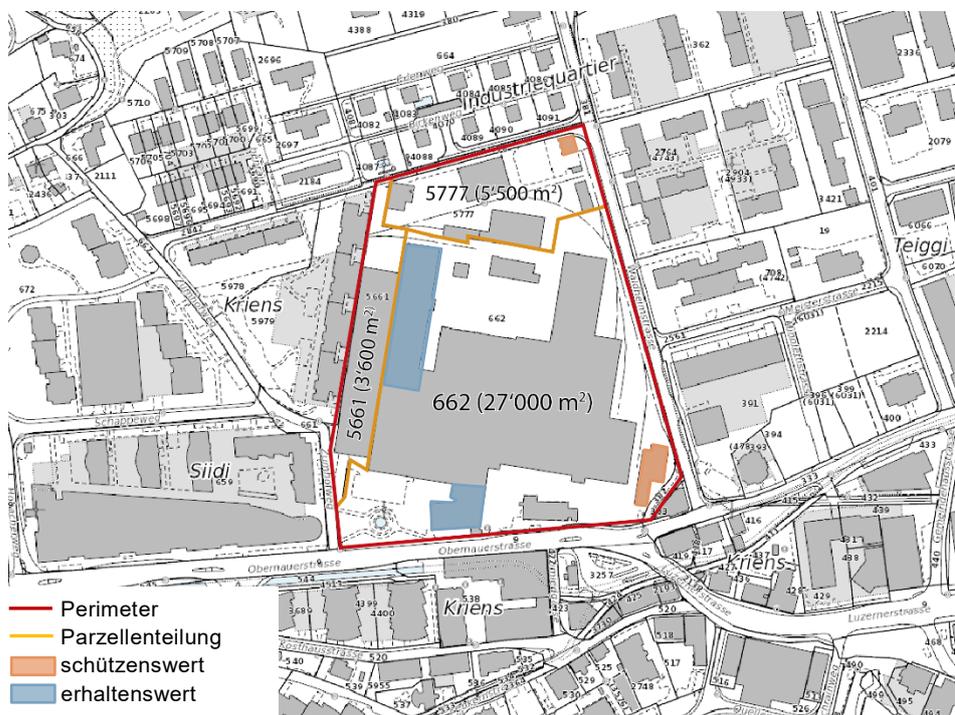


Abbildung 1: Ausschnitt Grundbuchplan Bell-Areal, Quelle Kanton Luzern

Mit der Projektentwicklung des Gesamtareals hat die Logis Suisse die Steiner AG beauftragt. Die Logis Suisse plant zusammen mit regionalen Wohnbaugenossenschaften Zweidrittel der Nutzfläche als bezahlbaren Wohn- und

Projekträger

<sup>2</sup> Die Arealentwicklung läuft unter dem Namen «Bell-Areal». In einigen Planungsdokumenten wird jedoch noch vom «Andritz-Hydro Areal» gesprochen.

Gewerberaum zu entwickeln. Etwa ein Drittel der Nutzfläche wird die Steiner AG für Dritte entwickeln.

Um den hohen Qualitätsansprüchen an die Entwicklung und Gestaltung des zentral gelegenen Orts gerecht zu werden, wird ein qualitätssicherndes Planungsverfahren gewählt.

Qualitätssicherndes Planungsverfahren

Für das Bell-Areal bestehen aus vorhergehenden Planungen bereits städtebauliche Studien. Diese sind als Grundlage nicht bindend, werden den Teams aber informationshalber mit den Grundlagen zur Konzeptstufe abgegeben. Zum einen ist dies die Machbarkeitsstudie von Lussi + Partner Architekten AG von 20. Juni 2016. Die Studie wurde durch die ehemalige Grundeigentümerin, die Andritz Hydro AG und die Stadt Kriens als Grundlage für weitere Planungsverfahren in Auftrag gegeben. Zum anderen ist dies der Konzeptentwurf des Büros «Office Oblique» als Siegerprojekt des European 14-Wettbewerbs von 2017. «European», das europäische Kooperationsprojekt für junge Architekten und Planer führte ein Architekturwettbewerb auf dem Perimeter des Bell-Areals durch mit offener Aufgabenstellung unter dem Titel «Productive City».

Bestehende Studien

Weitere, allgemeine Informationen zur Entwicklung des Bell-Areals sind unter [www.bell-areal.ch](http://www.bell-areal.ch) zu finden.

Weitere Informationen

## 1.2 Zielsetzung Studienauftrag

Ziel des Verfahrens ist das heutige Industrieareal im Zentrum von Kriens zu einem neuen Stadtbaustein zu entwickeln. Dafür wird das Areal im Herzen von Kriens geöffnet und zu einem gut integrierten und prägenden Stück Stadt entwickelt. Der neue Stadtteil ist abwechslungsreich gestaltet. Er bietet Raum für Menschen mit unterschiedlichen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten. Auf dem Areal befinden sich schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude, welche zur planerischen Auseinandersetzung mit der Geschichte des Ortes einladen. Weiter soll das städtebauliche Konzept die Voraussetzung schaffen, um kostengünstigen Wohn- und Gewerberaum zu realisieren.

Neuer Stadtbaustein

Zurzeit ist das Bell-Areal der Arbeitszone III und IV, der Wohn-/Arbeitszone A sowie der Grünzone zugewiesen. Grundvoraussetzung für eine derartige Entwicklung ist eine Zonenplanänderung, welche entsprechende planerische Vorbereitungen bedingt. In den kommenden drei Jahren werden die planerischen Grundlagen für die Umnutzung des Bell-Areals erarbeitet und fixiert.

Grundlagen für Umnutzung erarbeiten

Zur Klärung der städtebaulichen Setzung wird ein zweistufiger Studienauftrag mit offener Präqualifikation durchgeführt. Die SIA Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge gilt, wenn nichts anderes vermerkt, subsidiär. Unter anderem wird mit der Abgabe der zweiten Stufe ein stufengerechtes, digitales Bauwerksmodell verlangt. Auf Basis der zur Weiterbearbeitung empfohlenen städtebaulichen Projektstudie, als Ergebnis des Studienauftrags, wird ein stadträumliches Konzept erarbeitet, das als Grundlage für die Zonenplanänderung und den Bebauungsplan dient. Ein oder mehrere Teams erhalten einen Folgeauftrag für die weitere Planung eines Teils des Areals.

Zweistufiger Studienauftrag

## 1.3 Leitsätze für die Entwicklung des Bell-Areals

Die Umnutzung des Bell-Areals orientiert sich an den folgenden Leitsätzen. Ein vollständiges Pflichtenheft für die Konzeptstufe mit vertiefter Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen wird den Teams eine Woche vor der Startveranstaltung zugestellt.

Leitsätze als Zielsetzungen für Umnutzung

### 1. Ein Stück Stadt

Das Areal im Herzen von Kriens wird geöffnet und zu einem gut integrierten und prägenden Baustein der Stadt. Der neue Stadtteil ist abwechslungsreich gestaltet. Er bietet Raum für Menschen mit unterschiedlichen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten.

Auf dem einst geschlossenen Gelände werden Angebote geschaffen, die jene der umliegenden Quartiere ergänzen. Das bringt auch der Nachbarschaft und der Bevölkerung von Kriens ein echtes Plus. Und obwohl die Industrieproduktion neuem Leben weicht, bleiben verschiedene Elemente der Geschichte im Charakter des Orts spürbar.

### 2. Gut durchmischte Nachbarschaft

Der neue Stadtteil wird zu einem Ort für Menschen, die in Kriens ein Zuhause im städtischen Kontext suchen. Mit städtischem Lebensgefühl verbinden sie nachbarschaftliches Zusammenleben und vielfältige Begegnungsmöglichkeiten in ihrem direkten Umfeld. Dank einem hohen Wohnanteil und neuen Arbeitsplätzen entsteht ein ganztägig belebter Stadtteil.

Gemeinschaftsräume, soziale Infrastrukturen, öffentliche Aussenräume und private Rückzugsorte schaffen Platz für unterschiedliche Aktivitäten und Bedürfnisse.

### 3. Miteinander von Wohnen und Arbeiten

Ein vielfältiges Flächenangebot schafft die Voraussetzung für die Entwicklung und Gestaltung unterschiedlicher Lebensformen. Ein breites Spektrum an Wohnungsgrössen, bezahlbarem Wohnraum sowie Eigentumswohnungen fördern die soziale Durchmischung.

Wohnen und Arbeiten stehen im Einklang miteinander und fördern kurze Wege. Das Flächenangebot berücksichtigt die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung und Wirtschaft genauso wie jene möglicher Zuziehender. Für die heute bestehenden Büroräume der Andritz Hydro AG wird auch langfristig geeigneter Raum zur Verfügung stehen. Neu sollen Business-Chancen für Kleinst- und Kleinunternehmen unterschiedlicher Branchen entstehen.

### 4. Vielfalt und Offenheit

Öffentliche Plätze, Grünräume, Weg- und Strassenräume erzeugen zusammen mit der Bebauung und den Erdgeschossnutzungen verschiedene Identitäten und überraschende Sichtbeziehungen. Dies schafft eine Atmosphäre von einladender Offenheit und Durchlässigkeit.

### 5. Zukunftsfähiger Umgang mit Energie und Mobilität

Der neue Stadtteil setzt auf zukunftsfähige und ressourcenschonende Energieträger und Baumaterialien und richtet sich nach den Leitsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Bebauungen und Freiräume nehmen Rücksicht auf

das Stadtklima und schaffen die Voraussetzungen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Vom neuen Stadtteil aus ist vieles in Gehdistanz oder mit dem Velo bequem erreichbar. Im Bestreben einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung werden quartiersverträgliche und zukunftsweisende Mobilitätsformen aktiv gefördert.

### **6. Transparente und partnerschaftliche Entwicklung**

Den neuen Stadtteil entwickeln die Stadt Kriens und die Grundeigentümerin gemeinsam in einem kooperativen Verfahren und beziehen dabei weitere Akteurinnen und Akteure ein. Der gesamte Prozess wird transparent kommuniziert und bietet der Bevölkerung und Interessensgruppen Gelegenheiten, sich einzubringen.

## 2. Präqualifikationsverfahren

Die Beauftragung an 12 – 15 Teams für die erste Stufe des Studienauftrags – die Konzeptstufe – erfolgt im Präqualifikationsverfahren mit öffentlicher Ausschreibung. Die Ausschreibung untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

12 – 15 Teams für  
Konzeptstufe

### 2.1 Anforderungen an die Teams

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren steht Planungsteams offen, die über die Kompetenzen im Bereich Städtebau / Architektur und Städtebau / Freiraumplanung verfügen und eine für dieses Projekt massgebliche Erfahrung darlegen können und sich gemäss den formalen Vorgaben in Kap. 2.2 – 2.5 bewerben. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist zulässig, in diesem Fall ist ein federführendes Büro zu bestimmen. Teams mit Sitz ausserhalb der Schweiz müssen sich für die Präqualifikation und die spätere Bearbeitung mit einem Schweizer Partner ergänzen. Die Bewerbung für die Präqualifikation in mehreren Teams ist nicht zulässig.

Teilnahmebedingung  
Präqualifikation

Vor dem Hintergrund der Erteilung eines Folgeauftrags für einen Teil des Areals müssen die Teams die Eignung und Leistungsfähigkeit zur Umsetzung von grossen Projekten über alle Leistungsphasen gewährleisten. Die Projektplanung ab und mit Vorprojekt erfolgt in der BIM-Methode.

Leistungsfähigkeit

Die Auftraggeberinnen behalten sich vor, in Absprache mit dem Beurteilungsgremium, abweichend von den Auswahlkriterien (siehe Abschnitt 2.3) zwei bis drei Nachwuchsbüros für die Konzeptstufe zu qualifizieren. Bei einer allfälligen Beauftragung für spätere Planungsphasen muss durch eine Teambildung zu diesem Zeitpunkt die Leistungsfähigkeit zur Umsetzung des Folgeauftrags gewährleistet werden. Das Nachwuchsbüro (Federführendes Büro, siehe 1. Abschnitt Kap. 2.1) muss sich selbst als Nachwuchsteam deklarieren und muss die folgenden Kriterien erfüllen:

Nachwuchsteams

- Firmeninhaber/in nicht älter als 40 Jahre und
- Firmengründung zwischen 2010 und 2016

Bei erfolgreicher Präqualifikation wird eine Ergänzung des Teams mit den Kompetenzen in der Nutzungs- und Sozialraumplanung zum einen und in der Verkehrsplanung zum anderen gefordert. Die Teilnahme von Sozialraumplanern und Verkehrsplanern ist personengebunden, d.h. eine Person kann nur mit einem Team teilnehmen, die Mehrfachteilnahme von Büros ist jedoch möglich. Der Beizug von weiteren Fachplanern und Spezialisten steht den Teams offen. Die Experten für sozialräumliche Planung und die Verkehrsplaner (und allfällige weitere Fachplaner / Spezialisten) sind nach der Präqualifikation bis spätestens fünf Tage vor der Startveranstaltung der Verfahrensbegleiterin mitzuteilen.

Weitere Fachplaner und Spezialisten für Projektumsetzung

Teilnahmeberechtigt an der Konzeptstufe des Studienauftrags sind die im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens durch das Beurteilungsgremium 12 – 15 ausgewählten Planungsteams. Für die Teilnahme an der Vertiefungsstufe wählt das Beurteilungsgremium aufgrund der Eingaben in der Konzeptstufe maximal 8 Teams aus.

Teilnahmebedingung Studienauftrag

Als Gewinner des European «Productive City» Wettbewerbs 2017 für das Bell-Areal hat sich das Planungsbüro Office Oblique direkt für die Teilnahme an der Konzeptstufe des Studienauftrags qualifiziert.

Qualifikation Gewinner European Wettbewerb

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute die gemäss Ordnung SIA 143, Artikel 12.2 eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem im Pflichtenheft aufgeführten Experten haben.

Allgemeine Bedingungen

## 2.2 Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbenden werden gebeten, sich mit folgenden Unterlagen zu bewerben:

- Teilnahmeantrag und Selbstdeklaration (ausgefüllt und unterzeichnet)
- Motivationsbekundung und Zugang zur Umsetzung der Leitsätze (max. 2 Seiten A4 oder 1 Seite A3)
- Referenzprojekte bzw. -planungen mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Zielsetzung (2 Referenzen Städtebau / Architektur, 2 Referenzen Städtebau / Freiraumplanung auf je einem A3)

## 2.3 Auswahlkriterien

Die Auswahl der Teams wird durch das Beurteilungsgremium aufgrund der folgenden Eignungskriterien getroffen:

Auswahl durch Beurteilungsgremium

- **Qualifikation des Planungsteams (Gewichtung: 20%)**  
Das Planungsteam wird bezüglich der Erfahrung der Schlüsselpersonen, der Zusammensetzung und fachlichen Breite sowie vergleichbarer Projekte beurteilt.
- **Motivationsbekundung und Zugang Umsetzung der Leitsätze (Gewichtung: 40%)**  
Bei der Motivationsbekundung und der Beschreibung des gewählten Zugangs zur Umsetzung der Leitsätze wird beurteilt, ob die spezifischen Herausforderungen des Bell-Areals und die notwendigen konzeptionell-

strategischen Fragestellungen erkannt wurden. Zudem wird beurteilt, warum das Team sich spezifisch durch diese Fragestellungen angesprochen fühlt.

— **Referenzprojekte und -planungen (Gewichtung: 40%)**

Die Referenzprojekte und -planungen werden hinsichtlich ihrer Qualität, der Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe und der Zielsetzung für das Bell-Areal sowie der Rolle und dem geleisteten Beitrag der Planungsteammitglieder in den eingereichten Projekten beurteilt.

Die Bewerbenden werden über den Entscheid schriftlich informiert.

## 2.4 Abgabe der Bewerbungsunterlagen und Auskünfte

Der vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Teilnahmeantrag sowie die verlangten Beilagen müssen bis am 06.02.2020 als druckfähiges PDF an folgende Adresse geschickt werden:

bell-areal@ebp.ch

Fragen zur Präqualifikation sind an EBP Kaspar Fischer, 044 395 17 57 zu richten.

## 2.5 Termine Präqualifikation

Für die Präqualifikation gelten folgende Termine.

Ablauf	Termin
Start Ausschreibung PQ	14.12.2019
Eingabe Bewerbungen PQ	bis 06.02.2020
Auswahlsitzung Teams PQ Beurteilungsgremium	24.02.2020
Bekanntgabe Auswahl Teams PQ	02.03.2020

# 3. Verfahren im Überblick

## 3.1 Ablauf Studienverfahren

Für das Bell-Areal wird ein zweistufiger Studienauftrag mit Präqualifikation durchgeführt. Die Beauftragung für die erste Stufe des Studienauftrags – die Konzeptstufe – erfolgt im Präqualifikationsverfahren mit öffentlicher Ausschreibung. Es werden 12 – 15 Teams für die Teilnahme an der Konzeptstufe ausgewählt.

Präqualifikation

In der ersten Stufe – der Konzeptstufe – mit 12 – 15 Teams wird eine städtebauliche Konzeptidee erwartet, welche auf Basis der Vorgaben im Pflichtenheft Antworten auf die Fragen der Dichte, Höhenentwicklung, Umgang mit Bestand, Erschliessung und Übergänge zum umliegenden Quartier gibt. Es sind Aussagen zur Verteilung der Nutzungen auf dem Areal, zum Umgang mit den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden, zu Anordnung, Qualität und Nutzung der Aussenräume, zur Erschliessung und

Konzeptstufe

Zugänglichkeit sowie Anbindung an das umliegende Quartier zu erarbeiten. Die Projektabgabe erfolgt anonym, ohne Präsentation. Das Beurteilungsgremium wählt maximal 8 städtebauliche Konzeptideen für die Weiterbearbeitung in der Vertiefungsstufe aus.

Basierend auf den Erkenntnissen der ersten Stufe wird die Aufgabenstellung präzisiert und abschliessende Vorgaben zum Umgang mit dem Bestand, zur Dichte und Nutzung formuliert. Die Ergänzung und Präzisierung der Aufgabenstellung für die Vertiefungsstufe wird durch das Beurteilungsgremium verabschiedet.

Zwischenphase

In der zweiten Stufe, der Vertiefungsstufe, wird eine städtebauliche Projektstudie erwartet. Dies als Ergebnis der Präzisierung und Ausformulierung der ausgewählten maximal 8 städtebaulichen Konzeptideen auf Basis der präzisierten Aufgabenstellung. Das Beurteilungsgremium behält sich vor nach Abschluss der 1. Konzeptstufe über eine Präsentation der Schlussabgabe durch die Teams zu entscheiden.

Vertiefungsstufe

Das Beurteilungsgremium empfiehlt eine städtebauliche Projektstudie zur Weiterbearbeitung und Überführung in ein stadträumliches Konzept, welches als Grundlage für den Bebauungsplan und die geplante Umzonung dient. Die Auftraggeberinnen beabsichtigen, ein oder mehrere Teams mit der weiteren Planung eines Teils des Areals zu beauftragen.

Weiterbeauftragung

Behördenkontakte dürfen während des Verfahrens ausschliesslich über die Verfahrensbegleiterin stattfinden. Die entsprechenden Fragen sind im Rahmen der Fragenstellung an die Verfahrensbegleiterin zu richten.

Behördenkontakte

Die städtebauliche Projektstudie soll zur Schlussabgabe der Vertiefungsstufe auch als digitales, stufengerechtes Bauwerksmodell abgegeben werden. Den Teams wird während dem Verfahren Hilfestellung bei der Umsetzung des digitalen Bauwerksmodells geboten. Die erforderlichen Arbeitsgrundlagen, wie Strukturvorgaben und digitale 3D Umgebungs- und Bestandsmodelle, werden zur Verfügung gestellt. Das digitale Bauwerksmodell dient den Auftraggeberinnen zur Überprüfung der Erfüllung der Nutzungs- und Effizienzvorgaben, sowie zur Mengenermittlung als Grundlage für die Baukostenkalkulation. Weiter sind mit dem Modell räumliche Überprüfungen, wie z.B. Schattenstudien, beabsichtigt.

Digitales Bauwerksmodell

Mit der Zusage zur Teilnahme anerkennen die Teilnehmer die Auftragsbedingungen, das Pflichtenheft, die Fragenbeantwortung, das Präzisieren der Aufgabenstellung mit der Zwischenphase, sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Anerkennung der Auftragsbedingungen durch die Teams

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Verfahrenssprache

### 3.2 Terminübersicht Studienauftrag

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der Termine für den Studienauftrag:

<b>Ablauf</b>	<b>Termin</b>
Start Ausschreibung PQ	14.12.2019
Eingabe Bewerbungen PQ	bis 06.02.2020
Bekanntgabe Auswahl Teams PQ	02.03.2020
Abgabe Pflichtenheft für Konzeptstufe	KW 12 2020
Bekanntgabe Teamzusammensetzung durch Federführendes Büro	KW 12 2020
Startveranstaltung und Besichtigung	KW 12 2020
Eingang Fragen zum Pflichtenheft	KW 14 2020
Fragenbeantwortung	KW15 2020
Abgabe Konzeptstufe	KW 24 2020
Beurteilung Konzeptstufe (ohne Präsentation) und Auswahl Teams für Vertiefungsstufe durch Beurteilungsgremium	KW 26 / KW 27 2020
Bekanntgabe Auswahl Teams für Vertiefungsstufe	KW 27 2020
Abgabe Pflichtenheft für Vertiefungsstufe	Bekanntgabe mit Pflichtenheft Konzeptstufe
Abgabe Vertiefungsstufe	Bekanntgabe mit Pflichtenheft Konzeptstufe
Eingang Fragen zum Pflichtenheft	Bekanntgabe mit Pflichtenheft Konzeptstufe
Fragenbeantwortung	Bekanntgabe mit Pflichtenheft Konzeptstufe
Schlussbesprechung Beurteilungsgremium (ohne Teams)	Bekanntgabe mit Pflichtenheft Konzeptstufe
Verabschiedung Schlussbericht (ohne Teams)	Bekanntgabe mit Pflichtenheft Konzeptstufe
Ausstellung der Ergebnisse	Bekanntgabe mit Pflichtenheft Konzeptstufe

Änderungen am Terminablauf aufgrund von Erkenntnissen im Rahmen des Prozesses bleiben vorbehalten.

### 3.3 Einzureichende Unterlagen Studienverfahren

#### **Konzeptstufe**

Es ist eine vollständige Konzeptidee für den Städtebau und die Freiraumplanung einzureichen. Es werden Aussagen und Erläuterungen zum Konzept von Städtebau und Freiraum, Umgang mit dem Bestand, Dichte, Nutzung, Höhenentwicklung und Stadtklima erwartet. Zudem sind die wichtigsten Kennzahlen in separaten Planschemata nachzuweisen. Jedes Planerteam darf nur eine Konzeptidee einreichen.

In der Konzeptstufe werden von den Teams basierend auf einer Situationsanalyse und einer Volumenstudie Aussagen zu folgenden nicht abschliessend aufgeführten Schwerpunkten erwartet:

- Beschrieb des Konzepts zu Städtebau und Freiraum
- Städtebauliche Setzung (Volumenverteilung, Akzente, Dichte und Höhe, Stadtklima)
- Umgang mit dem Bestand
- Nutzungsverteilung
- Prinzip der Erschliessung des Areals für alle Verkehrsträger Etappierung
- kostengünstiges Bauen
- Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Abgabe der Konzeptidee zu Städtebau und Freiraum sind max. 4 Pläne in Querformat A0 und digital einzureichen. Die zu erarbeitenden Unterlagen umfassen:

#### *Pläne:*

- Schwarzplan 1:2500
- Situationsplan (Bebauung und Freiräume) 1:500
- Räumliche Skizze(n) von charakteristischen Städteraumsituationen zur Veranschaulichung der Vision zu Städtebau und Freiraum (keine Renderings / fotorealistischen Darstellungen)
- Schema Nutzungsverteilung
- Darstellung mit schematischer Gebäudeorganisation und Wohnungstypologien 1:500
- Schnitte mit Geschosseinteilung zur Plausibilisierung der Höhenentwicklung 1:500
- Erläuterungsbericht und Konzeptskizzen zur Vision von Städtebau und Freiraum (auf den Plänen mit minimaler Schriftgrösse von 12pt.)
- Verfassercover

#### *Kennwerttabelle:*

Nachweis Flächenkennwerte (in vorgegebener Excel-Tabelle) abgestimmt mit der Darstellung im Plan

**Modell:**

Kubische Darstellung (Arbeitsmodell) der Konzeptidee zu Städtebau und Freiraum in weiss auf der abgegebenen Modelleinsatzplatte im Massstab 1:500. Die Teams erhalten ein Gipsmodell im Massstab 1:500 als Grundlage.

**Vertiefungsstufe**

In der zweiten Stufe wird eine Projektstudie zu Städtebau und Freiraum erwartet. Dies als Ergebnis der Präzisierung und Ausformulierung der Konzeptidee auf Basis der präzisierten Aufgabenstellung. Ziel ist die Grundlage für die Erarbeitung eines stadträumlichen Konzepts, das wiederum als Grundlage für die Zonenplanänderung und den Bebauungsplan dient.

Für die Schlussabgabe der Projektstudie zu Städtebau und Freiraum werden von den Bearbeitungsteams, vorbehältlich etwaiger Änderungen als Resultat aus dem Prozessverlauf, folgende Unterlagen erwartet:

**Pläne:**

Die Projektstudie zu Städtebau und Freiraum ist auf max. 8 Plänen in Querformat A0 darzustellen. Sämtliche Pläne sind als Präsentationspläne einmal ungefaltet (in Mappen), einmal für die Vorprüfung verkleinert auf A3 und digital einzureichen. Als Schriftgrösse sind minimal 12pt. zu wählen.

- Schwarzplan im Massstab 1:2'500
- Situationsplan im Massstab 1:500 mit schematischem EG-Grundriss und Freiraumgestaltung
- Regelgeschossplan mit schematischen Wohnungsgrundrissen 1:500
- Grundrisspläne exemplarischer Wohnungstypen 1:100
- Schnitte mit Geschosseinteilung zur Plausibilisierung der Höhenentwicklung 1:500
- Räumliche Darstellungen von charakteristischen Städterautuationsionen zur Visualisierung der Vision zu Städtebau und Freiraum sowie des architektonischen Ausdrucks
- Berichte und Schemanachweise auf den Plänen (Aufzählung nicht abschliessend):
  - Allgemeine Projekterläuterungen (Städtebau/Freiraum)
  - Erschliessung und Parkierung
  - Etappierung
  - kostengünstiges Bauen
  - Nachhaltigkeit
  - Mikroklima / Stadtklima

**Digitales Bauwerksmodell**

Das Modell ist auf Basis der Strukturvorgaben, mit generischen Elementen (grossmehrheitlich LOD100) und mit Attributen zu modellieren, die eine Auswertung der Kennwerten nach SIA 416 und des Nutzungsprogramms ermöglichen (siehe auch 3.1).

**Modell**

Kubische Darstellung der Projektstudie zu Städtebau und Freiraum in weiss auf der abgegebenen Modelleinsatzplatte im Massstab 1:500.

## 4. Entschädigung und Weiterbearbeitung

### 4.1 Entschädigung Studienverfahren

Die für die Konzeptstufe ausgewählten 12 – 15 Teams erhalten für eine vollständig eingereichte Abgabe in der Konzeptstufe CHF 20'000.- inkl. Nebenkosten und Spesen, exkl. Mehrwertsteuer als feste Entschädigung vergütet. Zusätzlich wird den Teams in Aussicht gestellt, ihren Beitrag in der Vertiefungsstudie weiterbearbeiten zu dürfen.

Konzeptstufe  
CHF 20'000.-

Die für die Vertiefungsstufe ausgewählten maximal 8 Teams erhalten für eine vollständig eingereichte Abgabe in der Vertiefungsstufe CHF 30'000.- inkl. Nebenkosten und Spesen, exkl. Mehrwertsteuer als feste Entschädigung vergütet. Ein oder mehrere Teams erhalten einen Folgeauftrag für einen Teil des Areals.

Vertiefungsstufe  
CHF 30'000.-

In diesen Vergütungen sind sämtliche Entschädigungen und Nebenkosten wie Kopierkosten, Modellbauaufwendungen oder Reisespesen enthalten. Es wird keine Preissumme bezahlt. Ein eingereicherter Beitrag gilt dann als vollständig, wenn die Abgabefrist für Pläne und Modell eingehalten wurde, sowie alle weiteren geforderten Unterlagen fristgerecht vorliegen. Bei unvollständigen und/oder zu spät abgegebenen Projektstudien kann die Entschädigung gekürzt oder der Beitrag von der Beurteilung ausgeschlossen werden.

Nebenkosten

### 4.2 Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium gibt eine Empfehlung ab, welche Projektstudie zu Städtebau und Freiraum der weiteren Planung zu Grunde zu legen ist. Die Auftraggeberinnen beabsichtigen den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu folgen und das siegreiche Team (Architektur / Städtebau und Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung) mit der Weiterbearbeitung der Projektstudie zu Städtebau und Freiraum zu einem stadträumlichen Konzept für den Bebauungsplan zu beauftragen. Die Erarbeitung des stadträumlichen Konzepts erfolgt im Zeittarif von 135.- CHF pro Stunde nach vereinbartem Kostendach.

Stadträumliches  
Konzept

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wird durch Fachplaner aus dem Bereich Raumplanung begleitet. Die Überführung des städtebaulichen Konzeptes in einen Bebauungsplan erfolgt voraussichtlich durch dieselben Raumplaner. Vorgesehen ist, dass EBP Schweiz AG die Rolle des Fachplaners im Bereich Raumplanung übernimmt.

Raumplanerische  
Begleitung

Die Auftraggeberinnen beabsichtigen ferner das siegreiche Team (Städtebau / Architektur und Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung) mit einem Folgeauftrag für einen Teil des Areals zu beauftragen. Der Entscheid für eine Weiterbeauftragung liegt bei den Auftraggeberinnen.

Folgeauftrag

Mit dem Verkehrsplaner des siegreichen Teams werden die Auftraggeberinnen im Anschluss an das Studienverfahren die Details des Auftrages verhandeln, sofern eine konkurrenzfähige Offerte vorliegt und bei erwiesener Eignung und Leistungsfähigkeit des Planers.

Weiterbeauftragung  
Verkehrsplaner

Weitere, während des Studienauftrages durch die Teilnehmer beigezogene Fachplaner und Spezialisten, haben keinen Anspruch auf eine Beauftragung. Sie können jedoch von den Auftraggeberinnen beauftragt werden, wenn eine konkurrenzfähige Offerte vorliegt. Die Realisierung erfolgt durch die Steiner AG.

Die Auftraggeberinnen behalten sich vor, den Auftrag in Teilprojekte oder Etappen an verschiedene Planungsteams zu vergeben.

### **Honorierung Architektur- und Landschaftsarchitektur-Leistungen**

Die Weiterbearbeitung durch die beauftragten Städtebauer / Architekten und Landschaftsarchitekten / Freiraumplaner orientiert sich an nachfolgend aufgeführten Honorarkonditionen:

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102 (Ausgabe 2014) und 105 (Ausgabe 2007)
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über den gesamten zugewiesenen Projektteil
- Koeffizienten  $Z1=0.062$ ,  $Z2=10.58$ , vom SIA 2017 veröffentlicht
- Schwierigkeitsgrad  $n=1.0$  (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)
- Anpassungsfaktor  $r=1.0$
- Teamfaktor  $i=1.0$
- Faktor für Sonderleistungen  $s=1.0$
- Der Leistungsanteil  $q$  wird mit dem Architekturteam vereinbart. Der Leistungsanteil des Architekturteams liegt dabei mindestens bei 55 %. (übrige Leistungsanteile werden durch TU erbracht)
- mittlerer Stundenansatz  $h$ : CHF 135.-
- Abzüge:
  - Beizug von Landschaftsarchitekten 50 % Abzug an den entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten der Architekten.
  - Die Auftraggeberinnen behalten sich weitere Abzüge vor, z. B. bei Beizug von spezifischen Fachspezialisten oder beim Einbau spezifischer Betriebs- oder Haustechnikinstallationen.

Mit den zur Weiterbearbeitung empfohlenen Planer werden die Auftraggeberinnen im Anschluss an das Studienverfahren die Details des Honorarvertrags verhandeln.

Das Honorar soll phasenweise pauschalisiert werden und die jeweiligen Phasen werden einzeln freigegeben. Falls einzelne Phasen nicht vergeben werden, besteht kein Anspruch auf eine Vergütung für diese Phasen.

## **4.3 Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht**

Mit der Auszahlung der Entschädigung gemäss Kapitel 4.1 gehen die Immaterialgüter-, Nutzungs- sowie Bildrechte an den eingereichten Projektstudien auf die Auftraggeberinnen über. Die Persönlichkeitsrechte inklusive der Urheberpersönlichkeitsrechte verbleiben bei den Planerteams. Nach Fertigstellung und Übergabe des Bauwerkes steht der jeweiligen Eigentümerin das Änderungsrecht zu.

## 5. Auftraggeberinnen und Verfahrensbegleitung

### **Auftraggeberinnen:**

Logis Suisse AG  
Haselstrasse 16  
5401 Baden

Steiner AG  
Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich

Kooperative Planung: Das Verfahren wird in einem kooperativen Verfahren mit der Stadt Kriens durchgeführt.

### **Verfahrensbegleitung:**

EBP Schweiz AG begleitet Logis Suisse und Steiner bei der Vorbereitung und Durchführung des Studienauftrags sowie der Vorprüfung. Alle Kontakte während des Studienauftrags laufen ausschliesslich über die Verfahrensbegleitung.

Kontaktperson Studienauftragsverfahren:

Kaspar Fischer  
EBP  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich

T +41 44 395 16 16                      bell-areal@ebp.ch

## 6. Beurteilungsgremium

### 6.1 Beurteilungsgremium mit Stimmrecht

Das Beurteilungsgremium besteht aus folgenden Personen:

#### **Fachgremium:**

- Rainer Klostermann, Architektur / Städtebau (Vorsitz)
- Anja Bandorf, Freiraum / Landschaftsarchitektur,  
Vertreterin Fachgremium Stadt Kriens
- Franz Bucher, Architektur / Städtebau  
Vertreter Fachgremium Stadt Kriens
- Luca Deon, Architektur / Städtebau,
- Sabina Hubacher, Architektur / Städtebau
- Peter Zeugin, Nutzungskonzeption / Soziologie

Ersatz:

- Tanja Reimer, Architektur / Städtebau

**Sachgremium:**

- Peter Schmid, Logis Suisse AG,  
Vizepräsident Verwaltungsrat
- Nathanea Elte, Logis Suisse AG,  
Mitglied des Verwaltungsrates
- Bruno Koch, Logis Suisse AG,  
Mitglied des Verwaltungsrates
- Marianne Dutli Derron, Logis Suisse AG,  
Projektleiterin Bau & Entwicklung
- Othmar Ulrich, Steiner AG,  
Bereichsleiter Immobilienentwicklung Region Ost
- Peter Herzog, Steiner AG,  
Teamleiter Immobilienentwicklung

**Ersatz:**

- Jutta Mauderli, Logis Suisse AG  
Geschäftsleiterin
- Stephan Isler, Steiner AG  
Teamleiter Immobilienentwicklung

## 6.2 Experten und Gäste

Das Beurteilungsverfahren wird begleitet von Experten ohne Stimmrecht: Experten

- Thomas Lustenberger, Abteilungsleiter Planungs- und Baudienste, Stadt Kriens
- Jesús Turiño, Abteilungsleiter Präsidiale Dienste, Stadt Kriens
- Mathias Steinmann, Gebietsdenkmalpfleger, Kanton Luzern
- Weiter ist der Beizug von Experten zu Themen wie, Verkehr, Lärm, Nachhaltigkeit usw. geplant

Weitere Personen können als Gäste dem Beurteilungsverfahren beiwohnen, unter anderen sind dies:

- Stadtpräsident, Stadt Kriens
- Bauvorstand, Stadt Kriens

## 7. Genehmigung

Das vorliegende Programm zur Präqualifikation wurde am 2. Dezember 2019 durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums genehmigt.

### Fachgremium

Rainer Klostermann, Architektur / Städtebau (Vorsitz)

Anja Bandorf, Freiraum / Landschaftsarchitektur,  
Vertreterin Fachgremium Stadt Kriens

Franz Bucher, Architektur / Städtebau  
Vertreter Fachgremium Stadt Kriens

Luca Deon, Architektur / Städtebau,

Sabina Hubacher, Architektur / Städtebau

Peter Zeugin, Nutzungskonzeption / Soziologie

Tanja Reimer, Architektur / Städtebau (Ersatz)

**Sachgremium**

Peter Schmid, Logis Suisse AG,  
Vizepräsident Verwaltungsrat



Nathanea Elte, Logis Suisse AG,  
Mitglied des Verwaltungsrats



Bruno Koch, Logis Suisse AG,  
Mitglied des Verwaltungsrates



Marianne Dutli Derron, Logis Suisse AG,  
Projektleiterin Bau & Entwicklung



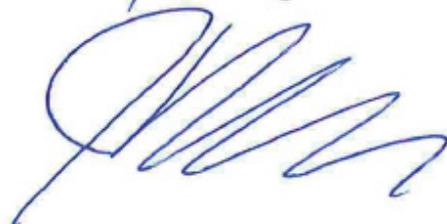
Othmar Ulrich, Steiner AG,  
Bereichsleiter Immobilienentwicklung Region Ost



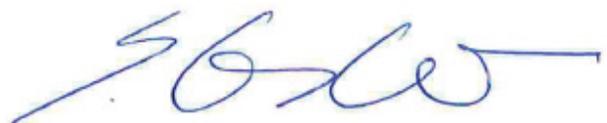
Peter Herzog, Steiner AG,  
Teamleiter Immobilienentwicklung



Jutta Mauderli, Logis Suisse AG, Ersatz  
Geschäftsleiterin



Stephan Isler, Steiner AG, Ersatz  
Teamleiter Immobilienentwicklung



## A1 Impressionen des Areals

Zur Information über das Areal werden einige Abbildungen zur Verfügung gestellt. Die Abbildungen 2 - 5 stellen die Lage des Bell-Areals im Luftbild dar. Abbildung 6 – 13 geben einen Einblick zum Gebäudebestand sowie dessen Bezug zur Nachbarschaft.



Abbildung 2: Luftbild – Kriens und Luzern, Quelle Reportair



Abbildung 3: Luftbild – Kriens, Quelle Reportair



Abbildung 4: Luftbild – Kriens Zentrum, Quelle Reportair



Abbildung 5: Luftbild - Bell-Areal, Quelle GIS-Browser



Abbildung 6: Bell-Areal, Quelle Weissgrund AG



Abbildung 7: Bell-Areal Hauptportal, Quelle EBP



Abbildung 8: Bell-Areal, Quelle EBP



Abbildung 9: Bell-Areal, Quelle EBP



Abbildung 10: Bell-Areal, Quelle EBP



Abbildung 11: Bell-Areal, Quelle EBP



Abbildung 12: Bell-Areal, Quelle EBP

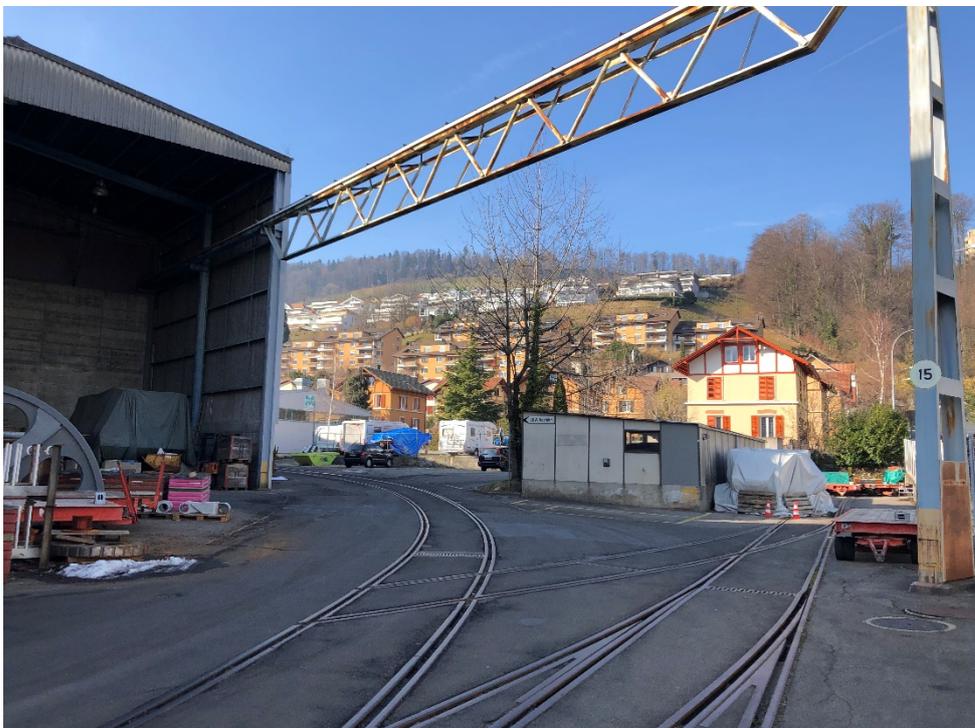


Abbildung 13: Bell-Areal, Quelle EBP