

**SMB**  
**Societas Missionaria de Bethlehem**

Bethlehemweg 10, 6405 Immensee



**Wohnen in Immensee**

**Öffentlicher Projekt Wettbewerb**  
24.11.2011

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>A</b>	<b>Aufgabe des Projektwettbewerbes</b>	<b>3</b>
A 1	Ausgangslage	3
A 2	Ziel des Projektwettbewerbes	3
A 3	Planungsperimeter	4
A 4	Informationen zum Grundstück GS 398	4
A 5	Betrachtungssperimeter	5
A 6	Erschliessung	5
A 7	Nutzungen	5
A 8	Umgebungsgestaltung	5
A 9	Parkierung	5
A 10	Energie	5
A 11	Bewertungskriterien	6
<b>B</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>6</b>
B 1	Veranstalterin	6
B 2	Verfahren	6
B 3	Vorbereitung des Projektwettbewerbes, Vorprüfung	6
B 4	Teilnahmebedingungen	7
B 5	Preisgericht	7
B 6	Öffentliche Beurteilung durch das Preisgericht	7
B 7	Preise, Ankäufe und Entschädigungen	7
B 8	Urheberrecht	8
B 9	Vorgehen nach Abschluss des Projektwettbewerbes	8
<b>C</b>	<b>Technische Bestimmungen</b>	<b>8</b>
C 1	Termine	8
C 2	Wettbewerbsprogramm und Unterlagen	9
C 3	Fragen	9
C 4	Abgabe der Projekte	9
C 5	Abgabe der Modelle	10
C 6	Besichtigung	10
C 7	Unterlagen und Beilagen	10
C 8	Anforderungen	11
C 9	Art der Darstellung	11
C 10	Veröffentlichung und Ausstellung	12
<b>D</b>	<b>Raumprogramm</b>	<b>12</b>
D 1	Erste Bauetappe	12
D 2	Weitere Etappen	13
D 2.1	Wohnungen	13
D 2.2	Alters- und Pflegeheim	14
D 3	Behindertengerechtes Bauen	14
D 4	Ökologie und Umwelt	14
D 5	Ökonomie	14
<b>E</b>	<b>Baurechtliche Bedingungen</b>	<b>15</b>
E 1	Grundlagen	15
E 2	Baureglement und Zonenplan	15
E 3	Ausnutzungsziffer	15
E 4	Bauhöhen, Gebäudelängen	15
E 5	Grenz- und Strassenabstände	15
E 6	Parkplätze	15
<b>F</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>16</b>
F 1	Genehmigung des Programmes	16

## **A Aufgabe des Wettbewerbes**

### **A 1 Ausgangslage**

Die Bauten der SMB, Societas Missionaria de Bethlehem, werden infolge der Entwicklung der Gesellschaft immer weniger genutzt. Die Mitglieder der Gesellschaft werden älter und müssen oft betreut werden.

Der Bezirk Küssnacht hat ein grosses Bedürfnis nach preisgünstigen Wohnungen und Alterswohnungen.

Durch die Zusammenarbeit der beiden Körperschaften können die sich ergänzenden Bedürfnisse sinnvoll erfüllt werden.

Das Wettbewerbsgelände umfasst bestehende und noch genutzte Bauten der SMB, einen Bauernhof, sowie Wiesland. Die Bauten werden nach einem Etappenplan der Bedürfnisse und als Resultat des Ideenwettbewerbes abgebrochen.

Das Gelände schliesst an die qualitätsvollen Bauten des Gymnasiums Immensee sowie an das Gewerbezentrum Hohlegasse, in den Räumlichkeiten vormaligen Calendaria, an.

### **A 2 Ziele des Wettbewerbes**

In Immensee, auf dem Gelände der SMB, sollen im Laufe der nächsten ca. 20 Jahre, in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Küssnacht und einer Trägerschaft, verschiedene Wohnformen und die notwendigen Infrastrukturbauten realisiert werden.

Ca. 350 bis 450 Einwohner kommen dazu und verschiedene Arbeitsplätze werden entstehen.

Mit einem öffentlichen Projektwettbewerbs Verfahren wollen die Auslober eine zweckmässige, zeitgemässe Lösung der Aufgabe finden und dem neuen Ortsteil von Immensee eine neue Identität geben.

Verschiedene Generationen und Kulturen sollen sich hier zusammenfinden können und im entstehenden Quartier eine Heimat finden.

Mit dem Wettbewerb ist eine Idee und Vision für das neue Quartier im Planungssperimeter vorzuschlagen das in den nächsten ca. zwanzig Jahren entstehen soll. Ein Masterplan ist zu erarbeiten, mit dem ausgelotet wird, welche Dichte und welche Volumen dem Ort angemessen sind und wie die zu etappierende Erschliessung erfolgen kann. Im Betrachtungssperimeter kann eine Freiraumplanung vorgeschlagen werden, welche aufzeigt, wie der neu entstehende Ortsteil mit dem bestehenden Teil von Immensee verknüpft und aufgewertet werden kann. Für die erste Bauetappe im Bereich des heutigen M1 sind im Projektwettbewerb ca. 50 Wohnungen mit den nötigen Infrastrukturelementen vorzuschlagen.

Das Projekt soll den Anforderungen der Nachhaltigkeit eine Form geben. Von den Gebäudestrukturen wird erwartet, dass sie sowohl Alterswohnungen, Familienwohnungen, Kleinwohnungen oder Wohnungen mit Betreuung aufnehmen können. Da die Anforderungen sich ändern können, müssen die Strukturen und Grundrisse entsprechend flexibel geplant werden.

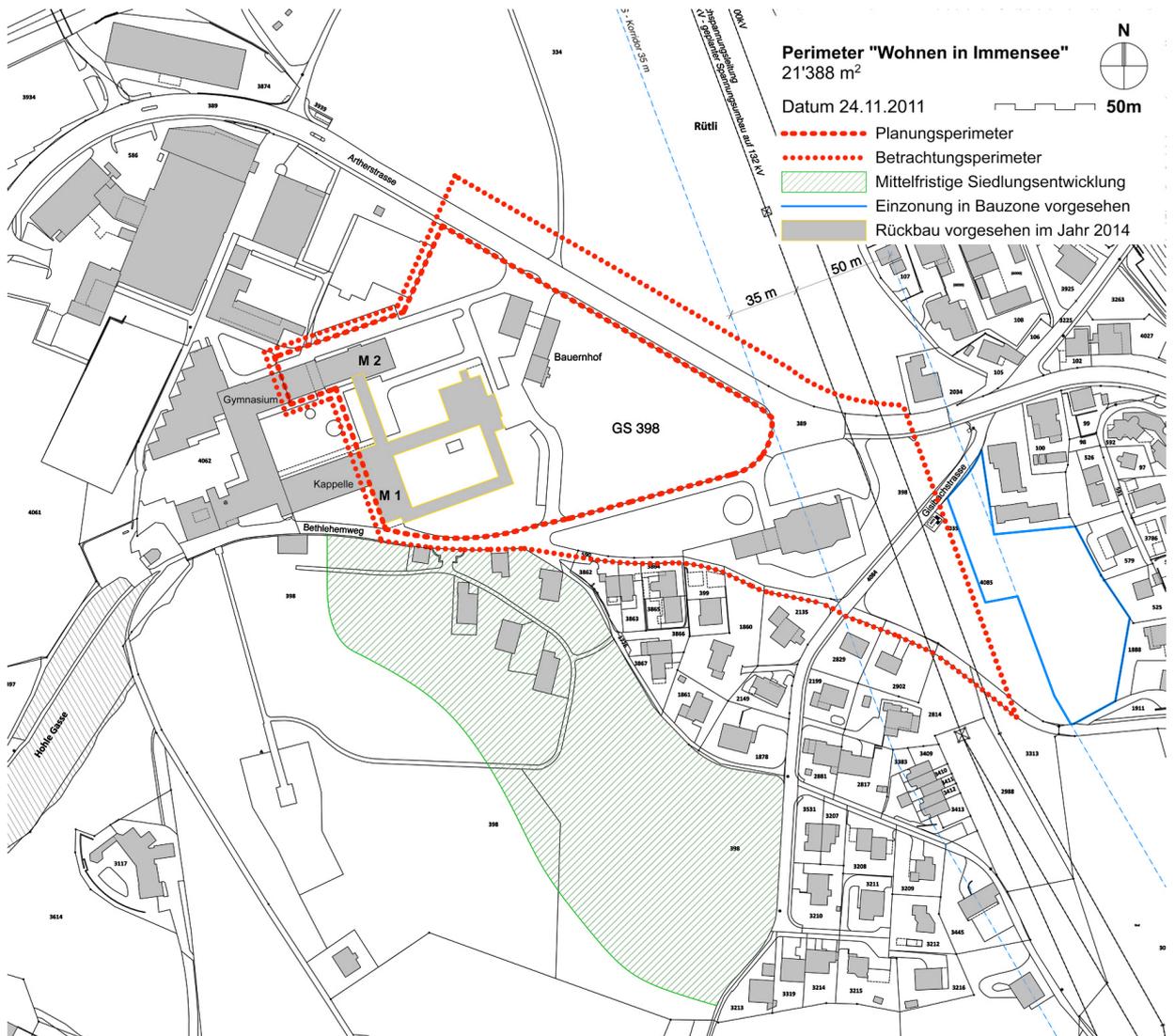
Es werden Antworten erwartet auf die Frage: Wie können verschiedene Generationen nebeneinander und miteinander wohnen, was können sie einander geben, was von den anderen erhalten.

Vom Projektwettbewerb erwartet die Ausloberin funktionstüchtige, kostengünstige, im Betrieb und Unterhalt wirtschaftliche und den ökologischen Erfordernissen der Zeit entsprechende Projektvorschläge.

Im Masterplan wird Wert gelegt auf die Ausformulierung der Freiflächen, die Einbettung in den bestehenden Landschaftsraum und eine geschickte Führung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

### A 3 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst ca. 21'400 m<sup>2</sup> und grenzt direkt an die bestehenden Bauten des Gymnasiums Immensee.



### A 4 Informationen zum Planungsperimeter auf dem Grundstück GS 398

Die bestehenden Bauten im Planungsperimeter wurden auf ihren Zustand und die Eignung für eine Umnutzung untersucht.

Das Resultat: Infolge der bestehenden Strukturen und Gegebenheiten werden die bestehenden Bauten nicht umgebaut sondern entsprechend dem Nutzungsbedürfnis und dem Etappierungskonzept abgerissen.

Das M1, ein ursprünglich qualitätvoller Bau von Otto Glaus aus den Jahren 1956/57, aufgestockt 1976, wird von der BMI (Bethlehem Mission Immensee) voraussichtlich bis ins Jahr 2013 genutzt. Nebst den Verwaltungsräumen beherbergt der Komplex heute auch Wohn-

und Gästezimmer. Für das Jahr 2014 ist der Rückbau inkl. dem Verbindungsgang zum M2 vorgesehen und es entsteht der Raum für die erste Bauetappe.

Die Nutzung der Gebäude des Bauernbetriebes ist vertraglich bis ins Jahr 2017 zugesichert. Die Gebäude im Planungssperimeter können anschliessend projektbedingt rückgebaut werden.

Das M2, das heutige Mutterhaus der SMB, dient dem Wohnen in verschiedenen Formen und der Verwaltung. Die sanierte Küche hat eine Kapazität für 100 Personen. Das Schwimmbad wurde vor wenigen Jahren saniert. Das M2 wird längerfristig genutzt, vielleicht bis ca. 2030. Der Rückbau M1 bedingt einen neuen Zugangsbereich zum M2 und zum Theater unter der Kapelle. Am Standort des heutigen M2 ist in vielleicht 20 Jahren ein neues Alters- und Pflegeheim für den Bezirk vorgesehen.

## **A 5 Betrachtungssperimeter**

Im Betrachtungssperimeter sind keine Bauten vorzusehen (keine Bauzone).

Es ist den Wettbewerbsteilnehmern freigestellt in diesem Perimeter eine Freiraumplanung vorzuschlagen. Die Parzellen sind weitgehend im Besitz der SMB.

## **A 6 Erschliessung**

Das Erschliessungskonzept ist Teil der Aufgabe und muss entsprechend der Etappierung gelöst werden. Die Motorfahrzeug-Erschliessung für den Planungssperimeter hat an einer Stelle von der Artherstrasse her zu erfolgen.

## **A 7 Nutzungen**

Die von der SMB und dem Bezirksrat erwarteten Nutzungen sind im Raumprogramm aufgeführt.

Es wird erwartet, dass die Projektentwicklung grundsätzlich von Westen nach Osten erfolgt, wobei das M1 durch die erste Bauetappe ersetzt wird und das M2 noch längerfristig bestehen bleibt. Das heute unbebaute Gebiet soll möglichst lang unbebaut bleiben.

## **A 8 Umgebungsgestaltung**

Auf eine orts-, funktionsgerechte und behindertengerechte Umgebungsgestaltung wird besonders Wert gelegt. Es wird erwartet, dass im Planungsteam eine Landschaftsarchitektin oder ein Landschaftsarchitekt mitarbeitet.

## **A 9 Parkierung**

Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt vorwiegend unterirdisch. Pro Wohnung ist ein Platz für PW vorzusehen.

Es sind oberirdisch genügend Parkplätze für Besucher vorzusehen, siehe auch D1.10. Zweiräder ebenerdig und gedeckt, 1 pro Wohnung, zusätzlich 1 Abstellplatz pro Wohnung auf der Ebene der Einstellhalle.

## **A 10 Energie**

Auf eine effiziente und sparsame Energienutzung ist ein besonderes Augenmerk zu richten. Die Raumprogramme sind konzeptionell so umzusetzen, dass der Minergie-Standard erreicht wird (Voraussetzung bei einem Gestaltungsplan).

Zur Reduktion des Elektrizitätseinsatzes ist eine optimale Tageslichtnutzung zu konzipieren.

Überlegungen zum Einsatz erneuerbarer Energien werden erwartet. Die Neubauten müssen zur Aufnahme von Solaranlagen (Thermie und Photovoltaik) geeignet sein. Pro Bewohner wird mit 2 m<sup>2</sup> Kollektor oder Panelfläche gerechnet.

Konstruktion und Materialisierung sind so zu konzipieren, dass der Minergie-Zusatz „Eco“ in der Weiterbearbeitung erfüllt werden kann.

Küssnacht ist eine Energiestadt, siehe:

[www.kuessnacht.ch/dl.php/de/0d6l7-avbbi3/Energiepolitisches\\_Programm\\_2010\\_13\\_Webversion.pdf](http://www.kuessnacht.ch/dl.php/de/0d6l7-avbbi3/Energiepolitisches_Programm_2010_13_Webversion.pdf)

## **A 11 Bewertungskriterien**

- Idee, Vision des neuen Quartiers
- Architektonische und landschaftliche Qualitäten der Gesamtanlage
- Gestaltung, Flexibilität und Ökonomie der Bauten und Anlagen
- Verhalten zum Bestand
- Gestaltung und Organisation der Verkehrsanlagen

Die Reihenfolge präjudiziert nicht die Gewichtung.

## **B Allgemeine Bestimmungen**

### **B 1 Veranstalterin**

SMB, Missionsgesellschaft Bethlehem (Societas Missionaria de Bethlehem)  
Bethlehemweg 10, 6405 Immensee

### **B 2 Verfahren**

Einstufiger Projektwettbewerb in Anlehnung SIA 142, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Die Stellungnahme des SIA zum Wettbewerbsprogramm wird mit der Fragenbeantwortung bekannt gegeben.

Beim Wettbewerb handelt sich um ein offenes Verfahren gemäss Art.6.1. SIA Ordnung 142. Das Verfahren wird anonym durchgeführt.

Der Auslober behält sich vor, nach Abschluss des Verfahrens z. B. mit einem Studienauftrag mit Teilnehmern aus dem Wettbewerb, die Projekte weiterbearbeiten zu lassen.

Das Wettbewerbsverfahren untersteht nicht dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen und deren Vollzugsverordnung (SRSZ 430.120 / 430. 120.1 / 430. 130).

Das vorliegende Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalterin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich.

Durch die Abgabe eines Entwurfes anerkennen alle Beteiligten den Entscheid des Preisgerichtes in Ermessensfragen.

Gerichtsstand ist der Bezirk Küssnacht. Anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### **B 3 Vorbereitung des Projektwettbewerbes, Vorprüfung**

Die Wettbewerbsvorbereitungen und die Vorprüfung besorgt  
Ruedi Zai, Architekturbüro Zai & Partner AG für Architektur in Baar

## **B 4 Teilnahmebedingungen**

Es handelt sich um einen öffentlichen Projektwettbewerb für Architekten und Landschaftsarchitekten. Teilnahmeberechtigt sind Architekten und Architektinnen, Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz.

Der Beizug von Fachplanern (z.B. Verkehrsplaner) ist erwünscht.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind verpflichtet zu klären, ob sie vom Preisgericht unabhängig sind. Siehe Wegleitung SIA: Befangenheit und Ausstandsgründe, März 2008.

## **B 5 Preisgericht**

### **Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter**

Josef Meili, Präsident	Generaloberer SMB
Stefan Kaiser	Bezirksammann Bezirk Küssnacht
Ernstpeter Heiniger	Generalvikar SMB
Leopold Mantz	Vorstand Zivilverein, Ersatzsachpreisrichter

### **Fachpreisrichter**

Monika Jauch-Stolz	Architektin, Luzern
Hanspeter Oechsli	Architekt, Schaffhausen
Benedikt Stähli	Landschaftsarchitekt, Cham
Roman Giuliani	Architekt, Diessenhofen
Ruedi Zai	Architekt, Zug, Ersatzfachpreisrichter

### **Beraterinnen und Berater ohne Stimmrecht**

Carole Mayor	Bezirksrätin Küssnacht
Alexander T. Kirschner	Verwalter und Administrator SMB
Josef Wechsler	Verwalter Sunnehof Immensee
André Guntern	Abteilungsleiter Ressort Planung Umwelt Verkehr, Küssnacht
NN	Verkehrs- und Einwohnerverein Immensee
NN	Mitglied Alterskommission

## **B 6 Oeffentliche Beurteilung durch das Preisgericht**

Die Beurteilung durch das Preisgericht wird teilweise öffentlich durchgeführt, um interessierten Kreisen der Bevölkerung einen Einblick in die Beurteilung zu ermöglichen. Vorgesehen ist eine freie Teilnahme des Publikums als Zuhörende an den Beurteilungen des Preisgerichtes, jedoch ohne Diskussion mit dem Preisgericht. Die Wettbewerbs Teilnehmerinnen und Teilnehmer, sowie deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben von dieser öffentlichen Beurteilung fernzubleiben, da unter allen Umständen die Anonymität gewahrt bleiben muss. Hinweis für die öffentlichen Jurierungen unter [www.sia.ch/142i](http://www.sia.ch/142i)

## **B 7 Preise, Ankäufe und Entschädigungen**

Dem Preisgericht steht eine Preissumme von Fr. 160'000.- (exkl. MWSt) zu Verfügung. Die Anzahl und Höhe der Preise und Ankäufe liegt im Ermessen des Preisgerichtes. Es werden mindestens 5 Preise vergeben. Bei Einstimmigkeit kann das Preisgericht auch einen Ankauf zur Weiterbearbeitung empfehlen.

## **B 8 Urheberrecht**

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Auftraggeberin und Teilnehmer besitzen das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge. Die Auftraggeberin und der Projektverfasser bzw. die Verfassergruppe sind stets zu nennen.

## **B 9 Vorgehen nach Abschluss des Projektwettbewerbes**

Die SMB, in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Küsnacht oder einer Trägerschaft, beabsichtigen, den Empfehlungen des Preisgerichtes zu folgen und den ausgewählten Entwurf mit den Verfassern, den Architekten, Landschaftsarchitekten und Fachplanern weiter zu bearbeiten. Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, das Planungsteam nach Abschluss des Projektwettbewerbes, inkl. einer allfälligen Überarbeitung, anlässlich der Auftragserteilung mit Fachingenieuren und Fachplanern zu ergänzen.

Der Auftrag umfasst die Weiterbearbeitung des Masterplanes für den Planungssperimeter, die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes für die erste Bauetappe, sowie die Planung und Ausführung der ersten Bauetappe.

Das Auftragsvolumen umfasst mind. 58.5% der Leistungen nach SIA.

Der Vertrag mit den Architekten für die erste Bauetappe wird mit folgenden Kennziffern abgeschlossen:

Bauklasse IV, Verhandlungen des Stundenansatzes auf der Basis von Fr. 130.- exkl. MWSt. Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes, den notwendigen Abklärungen mit den zuständigen Amtsstellen wird ein Pauschalbetrag vereinbart. Er wird berechnet nach der Grösse des Gestaltungsplanperimeters: auf der Basis von Fr. 5.-. pro m2 exkl. MWSt. und exkl. der Drittleistungen.

Die Auftraggeber behalten sich das Recht vor, Teile der Leistungen gemäss SIA wie die Kostenkontrolle und die Bauleitung an Dritte zu vergeben.

## **C Technische Bestimmungen**

### **C 1 Termine**

Programm Genehmigung, Preisgericht	10.11.2011
Programm Genehmigung, Plenum Arbeitsgruppe	09.09.2011
Zukunftsplanung SMB/Bezirk Küsnacht	
Ausschreibung der öffentlichen Projektwettbewerbes	05.12.2011
Abgabe des Wettbewerbsprogrammes über Internet	05.12.2011
Abgabe der Wettbewerbsunterlagen gegen ein Depot ab	05.12.2011
Besichtigung des Areales, Mittwoch 14.12.2011, 14.00	14.12.2011
Ende der Abgabe der Wettbewerbsunterlagen	13.01.2012
Fragen zum Projektwettbewerb, einzureichen bis	20.01.2012
Beantwortung der Fragen	10.02.2012
Einreichen der Entwürfe	20.04.2012
Einreichen der Modelle	04.05.2012

Beurteilung durch das Preisgericht 1. + 2. Tag 23.05./24.05.2012  
Beurteilung durch das Preisgericht 3. Tag 30.05.2012

Ausstellungseröffnung mit Apéro 22.06.-01.07.2012  
Ausstellung der Entwürfe  
Ort: Bekanntgabe mit Fragenbeantwortung

Der Ort der Beurteilung wird mit der Fragenbeantwortung bekannt gegeben.

## **C 2 Wettbewerbsprogramm und Unterlagen**

Das Wettbewerbsprogramm kann kostenlos im Internet unter [www.smb-immensee.ch](http://www.smb-immensee.ch) heruntergeladen werden.

Die Wettbewerbsunterlagen inkl. Modell können vom 05.12.2011 bis zum 13.01.2012 gegen ein Depot von Fr. 300.- bei folgender Adresse angefordert werden:

SMB  
Bethlehemweg 10, 6405 Immensee  
Empfang Telefon: 041 854 11 00, Öffnungszeiten: Mo - Fr 07.30 – 12.00 und 13.30 – 18.30

Konto: Missionshaus Bethlehem 6405 Immensee, Konto 60-73366-0

Die Unterlagen werden erst nach Erhalt des Depots abgegeben.  
Nach dem Einreichen eines vollständigen Projektes der 1. Stufe wird das Depot zurückerstattet.

## **C 3 Fragen**

Fragen zum Projektwettbewerb sind mit der Anschrift "Wohnen in Immensee" bis zum 20.01.2012 ohne Namensnennung schriftlich an folgende Adresse zu richten:

SMB  
„Wohnen in Immensee“  
Bethlehemweg 10  
6405 Immensee

Die Fragen müssen am 20.01.2012, 16.00 Uhr am Eingabeort vorliegen, der Poststempel ist nicht relevant.

Die Anonymität muss sowohl von der SMB, wie von den Projektverfassern gewährleistet werden.

Sämtliche Fragen und Antworten werden allen Teilnehmenden am 10.02.2012 zugestellt.

## **C 4 Abgabe der Projekte**

Die Entwürfe sind bis zum 20.04.2012, 16.00 Uhr an folgende Adresse einzureichen:

SMB  
„Wohnen in Immensee“  
Bethlehemweg 10  
6405 Immensee

Pro Verfasser ist nur ein Projektvorschlag zulässig. Varianten werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Die Projekte sind in einer Kartonmappe und wie alle Beilagen mit einem Kennwort gekennzeichnet abzugeben.

Die Entwürfe müssen am 20.04.2012, 16.00 Uhr am Eingabeort vorliegen, der Poststempel ist nicht relevant.

Für das rechtzeitige Eintreffen liegt die Verantwortung ausschliesslich beim Verfasser. Die Anonymität muss sowohl von der SMB, wie von den Projektverfassern gewährleistet werden.

## **C 5 Abgabe der Modelle**

Die Modelle sind bis zum 04.05.2012, 16.00 Uhr und mit dem Kennwort gekennzeichnet an folgende Adresse einzureichen:

SMB

„Wohnen in Immensee“

Bethlehemweg 10

6405 Immensee

Die Modelle müssen am 04.05.2012, 16.00 Uhr am Eingabeort vorliegen, der Poststempel ist nicht relevant.

Für das rechtzeitige Eintreffen liegt die Verantwortung ausschliesslich beim Verfasser. Die Anonymität muss sowohl von der Verwaltung, wie von den Projektverfassern gewährleistet werden.

## **C 6 Besichtigung**

Am Mittwoch, 14.12.2011, 14.00 Uhr, können die Bauten und das Gelände unter kundiger Führung besichtigt werden. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Treffpunkt beim Empfang.

## **C 7 Unterlagen und Beilagen**

H 01 Programm Wettbewerb, Papier, pdf

H 02 Perimeter, Landfläche, Grenzabstände pdf und in Papierform A3

H 03 Situationsplan, Höhenkurvenplan dxf

H 04 Verfasserblatt, Papier, pdf

H 05 Berechnungsblatt, Papier, pdf

H 06 Zonenplan Bezirk Küssnacht vom 22.Mai 2002, siehe Link [www.kuessnacht.ch](http://www.kuessnacht.ch)

H 07 Bauordnung Bezirk Küssnacht vom 22.Mai 2002, siehe Link [www.kuessnacht.ch](http://www.kuessnacht.ch)

H 08 Energiestadt Küssnacht, pdf und siehe [www.kuessnacht.ch](http://www.kuessnacht.ch)

H 09 NIS-Verordnung BUWAL 2004, Elektrosmog in der Umwelt BUWAL 2005, Perimeter, pdf

H 10 Beispiel eines Pflegeheimes, pdf

H 11 Grundlagen bestehender Bauten: M1, M2, Bauten Gymnasium Immensee, pdf

H 12 CD mit: H 01, H 02, H 03, H 04, H 05, H 08, H 09, H 10, H 11

## **C 8 Anforderungen**

Alle Pläne sind im Doppel einzureichen.

Alle Entwürfe sind in einer Kartonmappe ca. 95 x 66 cm, versehen mit dem Kennwort abzuliefern.

Alle Pläne, Unterlagen und das Modell 1: 1000 sind mit einem Kennwort zu bezeichnen. Die Adresse der Verfasser ist in einem separaten, verschlossenen Couvert, versehen mit dem Kennwort, beizulegen. Das Wettbewerbsverfahren wird anonym durchgeführt.

Für einen vollständigen Entwurf ist Folgendes einzureichen:

1. Ein Lageplan des Planungsperrimeters, Masterplan Mst. 1: 500 mit Eintragung der projektierten Bauten (Erdgeschoss), der Aussenanlagen, der Erschliessungsstrukturen, Parkierungsflächen und der Umgebung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhen Koten und Grenzabstände zu enthalten.
2. Zwei zusammenhängende Schnitte durch den Planungsperrimeter, Ost-West und Nord-Süd, Mst. 1:500, inkl. der angrenzenden Bauten und der Topographie, soweit das Planformat erlaubt.
3. Bauten und Anlagen der ersten Etappe im Massstab 1: 200, die zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Fassaden und Schnitte.
4. Erläuterungsbericht mit den Planungsideen, Philosophie des Wohnungsangebotes, der Gebäudestrukturen, Erläuterungen zur Materialisierung. Der Bericht soll auf den Plänen integriert werden.
5. Etappierungsplan Mst. 1:1000, mit möglichen Realisierungsschritten des Masterplanes.
6. Berechnungsblatt der Nutzung mit Schemas, Brutto Geschossflächen BGF, Aussagen zur Bebauungsdichte.
7. CD mit allen Unterlagen, im Verfassercover.
8. Verfassercover mit Verfasserblatt, Einzahlungsschein für die Rückzahlung des Depots der Unterlagen und für das Preisgeld, CD.
9. 1 Satz Pläne verkleinert auf A3, farbig.  
(wird vom Auftraggeber kopiert und dem Preisgericht abgegeben).
10. Modell Mst. 1: 1000, Gelände, Pflanzungen und Bauten in weisser Farbe.

## **C 9 Art der Darstellung**

Die Grundrisse sind nach dem Situationsplan zu orientieren und zu beschriften, Norden oben. Die Pläne sind im Format A1 Quer 84/60 einzureichen. Das Projekt ist auf maximal drei A 1 Blättern darzustellen.

Um eine angemessene Publikation des Ergebnisses des Studienauftrages sicherzustellen, ist Folgendes zu beachten:

Zu feine Striche und Hintergrundflächen sind zu vermeiden.  
Die Schriftgrösse ist so zu wählen, dass eine Verkleinerung des Planes 84/60 auf das Format A3 möglich ist.

## **C 10 Veröffentlichung und Ausstellung**

Die Entwürfe werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfassenden während 10 Tagen öffentlich ausgestellt.

Die Daten und der Ort werden mit der Fragenbeantwortung bekannt gegeben.

Der Bericht des Preisgerichtes wird den Teilnehmenden, sowie der Fach- und Tagespresse zugestellt, mit gleichzeitiger Bekanntgabe von Ort und Zeit der Ausstellung.

## **D Raumprogramm**

Es sind Wohnungen anzubieten, welche kostengünstig zu erstellen und zu betreiben sind. Es sind Konzept- und Konstruktionssysteme vorzuschlagen, welche flexibel sind in Bezug auf die Grösse der Wohnungen, auf den Mix der verschiedenen Wohnungsgrössen und den Anteil an Alters-Wohnungen.

Beim betreuten Wohnen verstehen wir das Wohnen in Behinderten gerechten Wohnungen mit einer Betreuung durch Spitex. Der Gebäudebereich mit diesem Angebot wird auch mit einem Pflegebad und mit weiteren Räumen für die Gemeinschaft ausgestattet.

Die Wohnungen entsprechen weitgehend den Anforderungen, welche auch an die kostengünstigen Wohnungen gestellt werden.

Die Idee des Generationenhauses ist angemessen umzusetzen. Alt und Jung, gesunde und gebrechliche Bewohnerinnen und Bewohner sollen sich begegnen und gegenseitig unterstützen können. Das Ruhebedürfnis vieler älterer Personen ist zu respektieren und eine entsprechende Situierungen für einen Teil dieser Wohnungen an ruhiger Lage ist selbstverständlich.

Räume und Anlage welche für das wachsende Quartier notwendig und sinnvoll sind, sind entsprechend der Bauetappe vorzuschlagen.

Die Etappierung des Masterplanes ist in sinnvolle Bauabschnitte zu gliedern. Die Realisierung ist über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren vorgesehen.

### **D 1 Erste Bauetappe**

Im Bereich des ehemaligen Gebäudekomplexes M1:

Total ca. 50 Wohnungen, davon ca. 50% für das betreute Wohnen und ca. 50% für kostengünstige Familien- oder Partnerschafts-Wohnungen.

#### **D 1.1 Alterswohnungen mit Betreuung:**

ca. 18 x 2 ½ Zimmer Wohnungen für eine Person, ca. 60 m<sup>2</sup>, exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände) Nasszelle mit Dusche, Reduit und Kochnische.

#### **D 1.2** ca. 7 x 3 ½ Zimmer Wohnungen für zwei Personen, ca. 75 m<sup>2</sup>, Nasszelle mit Dusche, Reduit und Kochbereich.

#### **D 1.3** Büro und Aufenthaltsbereich für Betreuung, 20 m<sup>2</sup>.

#### **D 1.4** Pflegebad, 20 m<sup>2</sup>.

#### **D 1.5** Disponibles Zimmer 20 m<sup>2</sup>.

#### **D 1.6** Eingangsbereich, abhängig vom Projekt.

- D 1.7 kostengünstige Wohnungen:  
ca. 20 x 4 ½ Zimmer Wohnungen für Familien oder Partnerschaften ca. 110 m<sup>2</sup>
- D 1.8 Wohnungen für Wohngemeinschaften und Generationenwohnungen:  
ca. 5 Wohnungen mit ca. 6 Zimmern, ca. 150 m<sup>2</sup>.
- D 1.9 Infrastruktur Räume:  
Disponibler Raum für gemeinsame Aktivitäten ca. 40 m<sup>2</sup>
- D 1.10 Parkierung für Motorfahrzeuge 1 Platz PW pro Wohnung, ergibt ca. 50 Plätze,  
In dieser Zahl sind die Plätze für Besucher und Angestellte inbegriffen, für betreute  
Wohnungen ist nicht mit Parkplätzen zu rechnen. Ca. 40 Plätze sind unterirdisch  
anzuordnen.  
Zweiräder ebenerdig, gedeckt, 1 pro Wohnung, zusätzlich 1 Abstellplatz pro  
Wohnung auf der Ebene der Einstellhalle.

## **D 2 Weitere Etappen**

Die weiteren Etappen D 2.1 und D 2.2 sollen im Laufe der nächsten ca. 20 Jahre realisiert werden. Erkenntnisse der ersten Bauetappe, Bedingungen der sozialen, politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen werden das Projekt, wie den Zeitplan wesentlich beeinflussen. Von den Projektverfassern wird heute eine Gestaltungsidee für das Siedlungskonzept, die Baumassenverteilung, das Umgebungskonzept, die Erschliessung und die mögliche Parkierung erwartet.

Grundrisse müssen nur im Erdgeschoss ausgewiesen werden, Mst. 1:500.

### **D 2.1 Wohnungen**

Ca. 100 Wohnungen, die Anzahl hängt von der gewählten Dichte und dem Konzept ab, davon ca. 50% für das betreute Wohnen und ca. 50% für kostengünstige Familien- oder Partnerschafts-Wohnungen und Generationenwohnungen.

D 2.1.1 Alterswohnungen mit Betreuung, in Anlehnung an die erste Etappe.

D 2.1.2 kostengünstige Wohnungen, in Anlehnung an die erste Etappe.

D 2.1.3 Infrastrukturräume.

Für ein funktionierendes Quartier, das zu einem grossen Teil von älteren Menschen bewohnt wird, sind langfristig Räume zur Verfügung zu stellen. Diese Räume müssen vielfältig zu gebrauchen sein. Umnutzungen können in Folge der Siedlungsentwicklung notwendig sein. Das Quartier soll bereits funktionieren, wenn erst ein Teil der Bewohner eingezogen ist.

Räume für Coiffeur, Pedicure, Zahnarzt, Physiotherapie, Arzt, Therapie, Kleinläden, Räume für Kinderkrippe, Spiel und Treffen etc..

Gemeinschaftsraum, Restaurant/ Cafeteria.

D 2.1.4 Parkierung, analog der ersten Etappe.

## **D 2.2 Alters- und Pflegeheim (Alterszentrum) Ersatzbau für M2**

Das Alters- und Pflegeheim ist eine Option in späteren Jahren, die Notwendigkeit und das Anforderungsprofil sind noch nicht ausgewiesen.

D 2.2.1 Das Zentrum soll 4 Pflegeabteilungen mit ca. 15 Einer-Zimmer und den entsprechenden Infrastrukturräumen aufweisen.

Das Raumprogramm entspricht in etwa der beigelegten realisierten Anlage (siehe Beilage H 09).

Die Dimensionen und Dispositionen sind relevant für den Masterplan.

Es ist durchaus möglich, dass die Zukunft andere Alterszentren verlangt, was an diesem Ort dann realisiert werden könnte. Zeithorizont ca. 20 Jahre.

D 2.2.1 Parkierung für Angestellte unterirdisch und Besucher ebenerdig.

## **D 3 Behindertengerechtes Bauen**

Wie alle öffentlichen Bauten und Anlagen ist die Behindertengerechtigkeit der Bauten und Anlagen zu gewährleisten.

## **D 4 Ökologie und Umwelt**

Planung und Bauprozess sollen, soweit dies für ein Bauvorhaben möglich ist, ökologischen Kriterien folgen. Folgende Bereiche sind bei der Projektierung zu beachten:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden.
- Minimierung der zu versiegelnden Arealflächen.
- Verwendung ökologisch vertretbarer und solider Materialien (Nachhaltigkeit).
- Energieschonender Bau und Betrieb.
- Die Bauwerke und Anlagen sind reparier- und rückbaubar.
- Siehe auch A 10 Seite 5, Energie.

## **D 5 Oekonomie**

Die Realisierung der Gesamtanlage ist nach wirtschaftlichen Kriterien zu konzipieren. Zu beachten sind die Erstellungs-, die Unterhalts- und die Betriebskosten. Der Betrachtungshorizont ist auf 25 Jahre zu legen.

## **E Baurechtliche Bedingungen**

### **E 1 Grundlagen**

Baureglement des Bezirk Küssnacht vom 01.11. 2006 und Zonenplan Siedlung Immensee vom 22. Mai 2002.

### **E 2 Baureglement und Zonenplan**

In der Zonenplan Revision 2011 wird der neue Artikel verabschiedet:  
Art.91 14. Zone Missionshaus Bethlehem.  
1Die Zone Missionshaus Bethlehem ist für Bauten des Missionshauses Bethlehem, des Gymnasiums Immensee sowie für weitere im öffentlichen Interesse stehende und dem Zonencharakter nicht widersprechende Nutzungen bestimmt.  
2Neubauten haben sich bezüglich Gebäudehöhe und Volumen gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Insbesondere ist auf die angrenzende Schutzzone historischer und kultureller Stätten Rücksicht zu nehmen.  
3Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.

### **E 3 Ausnützungsziffer**

Keine Vorschriften bezüglich Ausnützungsziffer oder Freiflächen Ziffer.

### **E 4 Bauhöhe, Gebäudelänge**

Keine Vorschriften.

### **E 5 Grenz-, Strassenabstände**

Grenzabstand min. 3 m, oder  $\frac{1}{2}$  der Gebäudehöhe.  
Im Grenzabstand dürfen mit einem Grenzabstand von 0.5 m Strassen und offene Parkplätze erstellt werden.  
Entlang der Kantonsstrasse Artherstrasse beträgt der Abstand zum Fahrbahnrand 6 m.  
Entlang dem Bethlehemweg beträgt der Abstand zum Fahrbahnrand 4 m, unabhängig von der Gebäudehöhe beim Strassenabstand.  
Der fixe Strassenabstand unabhängig von der Gebäudehöhe gilt auch für die Artherstrasse.

### **E 6 Parkplätze**

Parkplätze (BR Art. 26) Anzahl und Art bestimmt der Bezirksrat, gestützt auf die VSS Normen. Siehe Ausführungen unter A 9 und D 1.10.  
Die genaue Anzahl wird an Hand des Projektes festgelegt.

## F Schlussbestimmungen

### F 1 Genehmigung des Programmes

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm wurde vom Preisgericht und den Beraterinnen und Beratern am 10.11.2011 gut geheissen und genehmigt.

Die Arbeitsgruppe Zukunftsplanung SMB/Bezirk Küssnacht, hat das Programm am 09.09.2011 gut geheissen und genehmigt.

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm wurde vom Generalrat SMB an der Sitzung vom 13.09.2011 genehmigt und gut geheissen.

Unterschriften der Sach- und Fachpreisrichter:

Josef Meili

Stefan Kaiser

Ernstpeter Heiniger

Leopold Mantz

Monika Jauch-Stolz

Hanspeter Oechsli

Benedikt Stähli

Roman Giuliani

Ruedi Zai