

stöcklimatt

Wo Generationen gemeinsam leben.



«Von der Vision zur
Realisierung»

Vorwort

Bereits im Jahr 2013 beschäftigten sich die Verantwortlichen für das Pflegeheim Chrüz matt mit der bevorstehenden demografischen Entwicklung und wie man dieser begegnen könnte. Damalige Berechnungen zeigten, dass bis ins Jahr 2020 der Bedarf an Pflegeplätzen massiv ansteigt, um viel mehr, als die Chrüz matt mit ihren 97 Pflegeplätzen zur Verfügung hat. Die Lösung suchte man in einem Konzept, mit welchem der Bau von zusätzlichen Pflegeplätzen umgangen werden kann. Denn ab ca. 2050 braucht es die Pflegeplätze infolge Rückgangs der Überalterung nicht mehr.



Raymond A. Neumann
Projektleiter Stöcklimatt

Es müssten nicht alle Menschen in einem Pflegeheim leben, gäbe es alternative Wohnformen mit Dienstleistungen. Und als tragendes Element wurde das sich unterstützende intergenerative Zusammenleben erkannt. Dies würde die Pflegebetten für die tatsächlichen Pflegefälle freihalten und sich positiv auf die Entwicklung der Pflegerestkosten für die Gemeinden auswirken. So entstand die Vision des Projekts Stöcklimatt. Das Bauland liegt direkt angrenzend an die Chrüz matt. Erst nachdem das Bauland mit dem Bestimmungszweck «Gemeinnütziger Wohnungsbau für das Alter» im Bau- und Zonenreglement versehen wurde, war eine Einzonung möglich. In der Folge hat der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal das Land erworben.

In den Jahren 2017 bis 2021 wurde das Projekt weiterentwickelt. Es folgte eine Machbarkeitsstudie und ein Architekturwettbewerb. Von 52 Bewerbern wurden 10 zum Wettbewerb zugelassen. Eine fachkompetente Jury kürte das Projekt «ELVIS» als Siegerprojekt. Ein Gestaltungsplan wurde erarbeitet und der Gemeinde zur Genehmigung eingereicht.

Der Gemeindeverband erkannte, dass wegen der Einhaltung der nötigen politischen Prozesse die Umsetzung mit einem Realisierungspartner schneller zum Ziel führt. Ein Realisierungspartner hat als Kernkompetenz die Planung, Erstellung und den Betrieb von Wohnlösungen. Dies alles gehört nicht zu den Kompetenzen eines Gemeindeverbands. Dies führte folgerichtig zum Entscheid, einen Realisierungspartner zu suchen.

Die Stöcklimatt ist für die Region von zentraler Bedeutung, sowohl für die Altersversorgung als auch das Zusammenleben von Jung und Alt. Wie der Begriff «Realisationspartner» zeigt, sucht der Gemeindeverband nicht einen ausschliesslich auf eine maximale Rendite fokussierten Investor. Ziel ist eine fruchtbare und langfristige Win-Win Partnerschaft, in welcher beide Partner ihre Kernkompetenzen zum gemeinsamen Erfolg in der Region vereinen.

Raymond A. Neumann
Projektleiter Stöcklimatt

Inhaltsverzeichnis

1. Das Wichtigste in Kürze	4
Generationendurchmisches wohnen mit Dienstleistungen und Anbindung an das Alters- und Pflegeheim Chrüz matt	4
Baukosten und Projektstand	5
Geschätzte Baukosten	5
Entwicklungsstand Gesamtprojekt	6
Baustart und Mietzinsstrategie	6
Kontakt	6
2. Realisierungspartner gesucht	7
Regionale Identifikation erwünscht	7
3. Hitzkirch, eine ideal gelegene Gemeinde	8
Attraktiver Standort	8
Stöcklimatt, ruhige und zentrale Lage	8
4. Sozialräumliches und Kooperationen	9
Mehrgenerationenprojekt und Sozialraumaspekte für die Liegenschaft	9
Drei Teilprojekte bilden ein Gesamtprojekt	9
Sozialraumkonzept	10
Altersstrategie Hitzkirchertal	11
Chrüz matt als Dienstleisterin	12
5. Objektbeschreibung	13
Architekturwettbewerb	13
Baubeschrieb	
Städtebau und Architektur	13
Bebauungskonzept	14
Nutzungen	16
Materialisierung	16
Dachkonstruktion	16
6. Zonenplan und Gestaltungsplan	18
Entwicklung des Areals «Herrenmatt» (Stöcklimatt)	18
Gestaltungsplan	18

Das Wichtigste in Kürze

Generationendurchmisches Wohnen mit Dienstleistungen und Anbindung an das Pflegeheim Chrüz matt



Abb.: Parzelle 332, Stöcklimatt; vorne links Gebäude des Pflegeheims Chrüz matt; 2022 Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal

Objekt	Generationendurchmisches Kleinquartier mit breitem Dienstleistungsangebot für Seniorinnen und Senioren und direkter Anbindung an das Pflegeheim Chrüz matt
Anzahl Wohnungen	Total 91 Wohnungen, 2,5 bis 5,5 Zimmer, verteilt auf 3 Baukörper Baukörper 1 mit 35 Wohnungen und Kindertagesstätte sowie Dienstleistungsflächen Baukörper 2 mit 44 Wohnungen Baukörper 3 mit 12 Wohnungen (z. T. Maisonette)
Parkplätze	Total 95 Parkplätze, davon 81 unterirdische Parkplätze inkl. 9 rollstuhlgerechte Parkplätze und 9 Motorrad-Parkplätze, 14 oberirdische Parkplätze (9 Besucherparkplätze und 5 für Dienstleistungen)
Standort	6285 Hitzkirch, Herrenmattstrasse, Parzelle 332 «Herrenmatte» GB Hitzkirch, Parzellengrösse 9'364 m ² .

Besondere Merkmale zentrale, dennoch sehr ruhige Lage mitten in Hitzkirch (Kernzone)
unmittelbare Nähe zu bestehendem Pflegeheim Chrüz matt (50 m)
unmittelbare Nähe zu Einkaufszentrum COOP (5 Gehminuten)
unmittelbare Nähe zu Einkaufszentrum MIGROS (10 Gehminuten) oder via öV
unmittelbare Nähe zu Ärztezentrum (4 Gehminuten)
unmittelbare Nähe zu öffentlichem Verkehr (3 Gehminuten)
unmittelbare Nähe zu Bahnhof, erreichbar zu Fuss (10 Gehminuten) oder via öV

Grundstück im Baurecht Das Grundstück ist im Besitz des Gemeindeverbands Chrüz matt Hitzkirchertal und wird dem Realisierungspartner im Baurecht überlassen.

Baukosten und Projektstand

Geschätzte Baukosten

Im Dezember 2021 wurden die mutmasslichen Baukosten durch die beiden Unternehmen Büro für Bauökonomie, Luzern, und exact Kostenplanung AG, Worb, zuerst unabhängig voneinander berechnet und dann miteinander abgeglichen. Berücksichtigt ist auch die Preiserhöhung der wichtigsten Baustoffe wie z. B. Holz. Stand Kostenbetrachtung: Dezember 2021.

Die Baukosten (+/- 20 %) setzen sich wie folgt zusammen:

- Baukörper 1 CHF 20,94 Mio.
- Baukörper 2 CHF 20,78 Mio.
- Baukörper 3 CHF 6,02 Mio.
- Total alle Baukörper CHF 47,74 Mio.

Ohne Bauland – dieses wird im Baurecht überlassen. Die Projektentwicklungskosten sind darin nicht enthalten.



Abb.: Innenhof Stöcklimatt als Begegnungsraum; 2021 GOA GmbH, Wettbewerbsunterlagen

Entwicklungsstand Gesamtprojekt

Nach einer Machbarkeitsstudie wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt und das Siegerprojekt der ArGe GOA GmbH & AASZ zum Richtprojekt ausgearbeitet. Die sozialräumlichen Aspekte sind erarbeitet worden und in das Richtprojekt eingeflossen. Ein umfangreiches Nutzungskonzept inklusive der Synergiepotenziale mit der benachbarten Chrüz matt liegt vor. Der Gestaltungsplan wurde eingereicht und das

Verfahren zur Bereinigung der Einsprachen ist derzeit im Gang. Bei Übernahme des Projekts durch den Realisierungspartner verpflichtet sich der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal, das Gestaltungsplanverfahren abzuschliessen, sofern die Einsprachen ohne Planänderungen gegenüber den eingereichten Plänen bereinigt werden können. Die Projektkosten belaufen sich auf CHF 1.2 Mio.

Baustart und Mietzinsstrategie

Baustart

Der Baustart hat innert der nächsten 2 Jahren ab Unterzeichnung Baurechtsvertrag mit Priorisierung auf Alterswohnungen zu erfolgen. Die Finalisierung des Projekts hat innert den nächsten 5 Jahren zu erfolgen

Mietzinsstrategie

Es werden ausschliesslich Mietwohnungen erstellt. Der Wohnraum (inkl. Tiefgarage) ist zu zahlbaren, regional vergleichbaren Mietzinsen (mittleres Segment) abzugeben.

Kontakt

Postadresse

Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal
Cornelistrasse 3
6285 Hitzkirch
Telefon 041 919 95 11 (Zentrale)
www.stoecklimatt-hitzkirch.ch
www.chruezmatt-hitzkirch.ch

Ansprechpersonen

Raymond Neumann
Projektleiter Stöcklimatt
E-Mail: raymond.neumann@chruezmatt-hitzkirch.ch
Telefon: 041 919 95 44 (direkt)

Orlando Pajarola
Verbandspräsident
E-Mail: orlando.pajarola@chruezmatt-hitzkirch.ch
Telefon: 079 704 66 48

Realisierungspartner gesucht

Regionale Identifizierung erwünscht

Der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal sucht einen Realisierungspartner, der sich mit dem Projekt Stöcklimatt in der Region verankern will. Er soll die Bedeutung des Projekts für die Region erkennen und sich mit der Vision und Strategie der Stöcklimatt identifizieren können. Er soll darauf begründet möglichst das bereits ausgearbeitete, bestehende Projekt (einschliesslich Siegerprojekt «ELVIS» und die damit verbundene Zusammenarbeit mit dem zugehörigen Architektenteam ArGe GOA GmbH & AASZ), die notwendigen Investitionen und nach der Realisierung auch die Verwaltung der Wohnungen und Sozialräumlichkeiten übernehmen. Der Realisierungs-

partner soll Wohnraum entstehen lassen, welchen er zu zahlbaren, regional vergleichbaren Mietzinsen im mittleren Segment abgeben kann. Es soll eine langfristige Partnerschaft mit Win-Win-Charakter entstehen. Der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal seinerseits bringt sich ebenso als starker und verlässlicher Partner ein, der mit geeigneten Dienstleistungen und Angeboten die Attraktivität der Stöcklimatt massgeblich steigert und damit hilft, das Vermietungsgeschäft nachhaltig zu beeinflussen und Leerstände zu vermeiden. Gleichzeitig tritt der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal auch selbst als möglicher Mieter von Räumlichkeiten auf.



Abb.: Baukörper 1 mit Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss; 2021 GOA Architekten GmbH

Hitzkirch, eine ideal gelegene Gemeinde

Attraktiver Standort

Die Gemeinde Hitzkirch liegt in attraktiver und intakter Landschaft zwischen Hallwiler- und Baldeggersee. Hitzkirch ist ein ruhiges Dorf in einer bevorzugten Wohnlage und mit gesunder Bevölkerungsstruktur. Die hier ansässigen Menschen und ihre zahlreichen Vereine und Organisationen sorgen für eine ausgesprochen gute und lebendige Dorfgemeinschaft.

Der Standard der Schulen darf als topmodern und vorbildlich bezeichnet werden – ein wesentliches Kriterium für neu zuziehende Familien. Die Volksschule Hitzkirch ist eine aktive Zentrumsschule mit 80 Lehr-

personen und rund 650 Kindern und Jugendlichen. Ideal sind die Verkehrsverbindungen zur Kantonsschule Seetal im benachbarten Baldegger.

Hitzkirch ist verkehrsmässig optimal erschlossen, sowohl orts- und gemeindeübergreifend per Bus, per Bahn in die beiden Richtungen Luzern und Lenzburg als auch via Strassennetz für den Privatverkehr.

Baldegger- und Hallwilersee wie auch die beiden Hügellisten Lindenberg und Erlosen sind abwechslungsreiche Naherholungsgebiete für Jung und Alt und rasch und einfach erreichbar.

Stöcklimatt, ruhige und zentrale Lage

Die Stöcklimatt wird in der Kernzone der Gemeinde realisiert. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Pflegeheim Chrüz matt. Das Zentrum mit Gemeindehaus, Bank und diversen Detaillisten ist nur wenige

Gehminuten entfernt. Trotz der Nähe zu den wichtigen Verbindungsachsen ist die Stöcklimatt sehr ruhig gelegen.



Abb.: Kernzone Hitzkirch mit Bauland Stöcklimatt (roter Kreis); 2022 Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal

Sozialräumliches und Kooperationen

Mehrgenerationenprojekt und Sozialraumaspekte für die Liegenschaft

Die Strategie des Kantons Luzern «Ambulant vor Stationär» führte zu einer Reduktion der Nachfrage nach stationären Pflegebetten. Trotzdem reichen die vorhandenen Pflegebetten langfristig für das Hitzkirchertal (Gemeinden Aesch, Ermensee, Hitzkirch und Schongau) nicht aus. Gemäss den neuesten Zahlen aus dem Jahr 2021 werden im Jahr 2030 immer noch 125 Betten benötigt, im Jahr 2035 werden es 152 Betten und im Jahr 2040 gar rund 200 Betten sein. Heute verfügt das Pflegeheim Chrüz matt über 97 Pflegeplätze. Wenn man von den über 80-Jährigen ausgeht, dann haben alle Gemeinden im Hitzkircher-

tal bereits im Jahr 2030 1,5-mal mehr alte Menschen und bis 2050 sogar eine Vervierfachung bis Verfünfachung zu verzeichnen.

In Anbetracht der demografischen Entwicklung hat der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal beschlossen, keine zusätzlichen Pflegebetten zu bauen, sondern neue und innovative Wege zu gehen. Mit dem Projekt Stöcklimatt soll ein generationendurchmisches und -vereinendes Quartier entstehen, das in erster Linie Wohnraum für Seniorinnen und Senioren umfasst und damit den Bedarf nach stationären Versorgungsangeboten reduziert.

Drei Teilprojekte bilden das Gesamtprojekt

Das Projekt Stöcklimatt wurde in drei Teilprojekte gegliedert: Wohnen, Sozialraum und Dienstleistungen. Im Teilprojekt 1, **Wohnen**, ging es ausschliesslich um die Entwicklung des Bauprojekts und wie die Gebäude und Wohnungen funktionell wie auch architektonisch gestaltet sein müssen. Ein grosses Gewicht hatte dabei die Frage, wie das gesellschaftliche Zusammenleben sichergestellt werden soll. Hierzu wurde mithilfe der Hochschule Luzern und weiterer Spezialisten alle wichtigen sozialräumlichen Faktoren ermittelt und diese als Rahmenbedingungen in den Architekturwettbewerb eingebracht.

Das **Sozialraumkonzept** (Teilprojekt 2) zeigt auf, wie einerseits die altersrelevanten Angebote in der Stöcklimatt sichergestellt und wie andererseits die vier Ge-

meinden davon profitieren können. Zentraler Punkt ist eine niederschwellige koordinierte Anlaufstelle für Altersfragen. Gleichzeitig geht es in diesem Teilprojekt auch um die sogenannte Quartieranimation, deren Aufgabe es ist, in der Stöcklimatt die generationenübergreifende Verbindung herzustellen.

Im Rahmen des Teilprojekts 3 wurde schliesslich ein Katalog vielfältiger **Dienstleistungen** zusammengestellt, der durch die Chrüz matt in der Stöcklimatt angeboten werden soll. Dies birgt ein sehr grosses Synergiepotenzial und alle Menschen der Stöcklimatt können davon profitieren. Sämtliche Angebote der Chrüz matt sind für die Stöcklimatt-Mieter zugänglich.

Sozialraumkonzept

Immer mehr ältere Menschen wünschen sich, möglichst lange autonom und selbstbestimmt zu wohnen und zu leben; der Übertritt in ein Alters- oder Pflegeheim verschiebt sich zunehmend in das höhere Alter. Deshalb gilt es, Quartiere und Gemeinden altersgerecht zu gestalten und alle Generationen einzubeziehen. Erfolgreich sind Massnahmen auf zwei Ebenen: Förderung der Begegnungsmöglichkeiten sowie Anpassungen der Infrastruktur (z. B. der Wohnumgebung und der Versorgungsmöglichkeiten).

Der Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal hat ein Projekt zur Sozialraumentwicklung in Auftrag gegeben. Es soll sozialräumliches Verständnis entwickeln, die unterschiedlichen vorhandenen Ressourcen in Form von Kooperationen und koordinierten Ange-

boten zusammenbringen und die Grundlagen für eine allen zur Verfügung stehende Koordinationsstelle bereitstellen. Diese Ziele wurden ausdrücklich für das Gebiet aller Verbandsgemeinden und damit das gesamte Hitzkirchertal ausgesprochen.

In Zusammenarbeit u. a. mit dem Institut für Soziokulturelle Entwicklung der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit und einer eigens eingesetzten Steuergruppe wurden sozialräumliche Fakten und Zahlen aus Theorie und Praxis analysiert. Aus den gesammelten Erkenntnissen wurden Schlussfolgerungen abgeleitet, die in ein umfassendes Sozialraumkonzept und in den Architekturwettbewerb einfließen. Es ist geplant, im Rahmen des Konzepts mehrere konkrete operative Empfehlungen umzusetzen.



Dazu gehören:

- Schaffen und Betreiben einer sozialräumlichen Kontakt-, Koordinations- und Animationsstelle.
- Definieren einer Versorgungslösung für ältere Menschen in allen Verbandsgemeinden.
- Implementieren eines sekundärpräventiven Gesundheits- und Autonomiemanagements mit Ausstrahlung in das gesamte Hitzkirchertal.
- Fördern, Vermitteln und Wertschätzen von Freiwilligenarbeit.
- Aufbauen und Unterstützen eines Netzwerks der Altersverantwortlichen der Verbandsgemeinden.
- Sicherstellen regelmässiger Treffen von Bewohnenden der Wohnsiedlung und der Umgebung.
- Bereitstellen und Bewirtschaften eines für alle offenen Gemeinschaftsraums.
- Führen, Pflegen und Nutzbarmachen eines Inventars altersrelevanter Angebote und Dienstleistungen.

Altersstrategie Hitzkirchertal

Verschiedene Leistungserbringer versorgen heute die Bevölkerung im Rahmen eines koordinierten Angebots jeweils am idealen Ort. Und der ideale Ort ist in der Regel die angestammte Wohnung. Wenn das Wohnen dort jedoch nicht mehr möglich ist, sei es durch Mobilitätseinschränkungen, Hanglagen, Vereinsamung, fehlende nachbarschaftliche Unterstützung, Sicherheitsbedenken oder psychische Faktoren, so kommen Wohnlösungen wie die Stöcklimatt zum Tragen, in welchen auf diese Probleme eingegangen werden kann. In diesem Sinne ist die Stöcklimatt also keine Konkurrenz zum bestehenden angestammten Wohnraum mit Spitex-Versorgung, sondern ordnet

sich zwischen diesem und dem Pflegeheim ein mit der Aufgabe, einen Eintritt ins Pflegeheim oder in spezialisierte Pflegeeinrichtungen möglichst lange hinauszuzögern.

Wie ordnet sich dies alles nun in eine Altersstrategie ein? Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, pflegerische Angebote für die Bevölkerung bereitzustellen. Sie betreiben bereits seit Jahrzehnten erfolgreich eine gemeinsame Altersstrategie, nämlich mit dem Pflegeheim Chrüz matt. Diese Strategie muss nun für die Zukunft neu beurteilt und angepasst werden und stellt sich wie folgt dar.

Stationär	Ambulant
– Möglichst später Eintritt ins Pflegeheim – Bedarfsgerechter und massvoller Ausbau der Kapazitäten (Pflegebetten)	– Ausbau ambulante Pflege und Dienstleistungen – Ermöglichen, lange zu Hause zu bleiben (gesellschaftlicher Trend)
Lösung Stöcklimatt	
– Verlagerung leichter Pflegefälle in die Stöcklimatt – Stöcklimatt bietet Wohnraum, wenn es zu Hause nicht mehr geht (keine Konkurrenz zum bestehenden eigenen Zuhause) – Wohnungen statt Pflegebettzimmer reduzieren Leerstandrisiko, Nutzung durch alle möglich – Insgesamt tiefere Belastung der Gemeinderechnung → Dämpfung der Entwicklung der Pflegerestkosten – Nutzung des hohen Synergiepotentials bei Pflege, Betreuung und Dienstleistungen dank der unmittelbaren Nähe zur Chrüz matt	

Wichtig ist, dass diese neue Strategie mit der Altersstrategie bzw. dem Altersleitbild des Kantons Luzern übereinstimmt. Die Alterspolitik im Kanton Luzern ist geleitet von der Vision (Zitat),

- dass jeder Mensch seinen Vorstellungen entsprechend alt werden kann; das heisst auch, dass ein breites Spektrum an Lebens- und Wohnformen akzeptiert und realisierbar ist.
- dass ältere Menschen einen Beitrag zur Solidarität zwischen den Generationen und innerhalb der Generationen leisten.
- dass ältere Menschen mit präventivem und gesundheitsförderndem Verhalten dazu beitragen, ihren Gesundheitszustand und ihre Lebensqualität positiv zu beeinflussen.

Chrüz matt als Dienstleisterin

Die Chrüz matt ist seit Jahrzehnten das bestens etablierte und innovative Pflegeheim der Region Hitzkirchertal. Es gehört dem Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal und beschäftigt rund 160 Mitarbeitende. Es verfügt über eine Kapazität von 97 Pflegeplätzen und betreibt derzeit 16 Alterswohnungen.

Damit die älteren Mieterinnen und Mieter der Stöcklimatt möglichst lange autonom leben können, stellt die Chrüz matt eine breite Palette an Dienstleistungen bereit. Davon können auch Familien und jüngere Mieterinnen und Mieter profitieren.

- 365-Tage / 24-Stunden - Notrufdienst mit 24-Stunden - Spitex
- Concierge-Dienst (Anlaufstelle für Anliegen der Mieterinnen und Mieter, kleine Handreichungen, Kontaktpflege)
- Mahlzeitendienst in der Wohnung (wahlweise Morgen, Mittag und Abend)
- Mittagstisch in der Chrüz matt (wahlweise Morgen, Mittag und Abend)

- Reinigungsservice (nach Bedarf individuell, regelmässig oder unregelmässig)
- Wohnungsbetreuung bei Abwesenheit (Pflanzenpflege, Briefkastenservice, Kleintiere füttern)
- Wäscheservice (waschen und bügeln jeglicher Wäsche)
- Einkaufsservice (die wichtigsten Lebensmittel können in der Chrüz matt bezogen werden)
- Technischer Dienst (z. B. Lampen montieren, Bilder aufhängen, Möbel umstellen u. a.)

Im Weiteren stehen den Mieterinnen und Mietern alle Anlässe der Chrüz matt sowie das Restaurant Lindenberg und die Cafeteria Erlosen uneingeschränkt zur Verfügung.

- Aktivierungsprogramm
- Gottesdienste
- Kulturelle Anlässe und Konzerte
- Vorlesungen und Vorträge
- Kulinarische Anlässe der Gastronomie

Objektbeschreibung

Architekturwettbewerb

Im Jahr 2019 wurde ein einstufiger Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Von den insgesamt 54 Teams, die sich um die Teilnahme bewarben, wurden zehn zum Verfahren zugelassen. Die Bewertung erfolgte durch ein Preisgericht, das sich aus Sachpreisrichtern und erfahrenen Fachpreisrichtern zusammensetzte. Die GOA GmbH, Zürich ging mit ihrem Projekt «ELVIS» als Siegerin aus dem Architekturwettbewerb hervor. Preisträgerin im Bereich Landschaftsarchitektur ist das Büro Schläpfer Carstensen Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich.

Baubeschrieb

Städtebau und Architektur

Das Dorfbild von Hitzkirch ist geprägt vom Zentrum mit der markanten Klosterkirche und anschliessenden, durchgrünten Siedlungsflächen, die an der Peripherie durch grössere Freiflächen – Weiden und Äcker – unterbrochen und gegliedert werden. Eine solche Grün-

fläche ist die zu bebauende «Herrenmatt» (Flurname), auf welche das Quartier Stöcklimatt zu stehen kommen soll. Das Grundstück liegt am Übergang zwischen einem Mehrfamilienhausquartier im Nordwesten und Einfamilienhäusern im Südosten.



Abb.: Schwarzplan Kernzone Hitzkirch mit Gebäudestruktur; 2021 GOA Architekten GmbH; Luftaufnahme Parzelle 332 Stöcklimatt; 2022 Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal

Das Projekt «ELVIS» sieht drei Baukörper vor. Der Baubereich 1 liegt an der nördlichen Grundstücksecke in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Pflegeheim Chrüz matt. Mit dem öffentlich gehaltenen Erdgeschoss, das allseitig zugänglich ist, fungiert der Baubereich 1 als Drehpunkt der Siedlung und verknüpft

die Stöcklimatt sowohl funktional als auch räumlich mit der bestehenden Bebauung. Der Baubereich 1 beherbergt die Kindertagesstätte (Kita), die Räume für Concierge, Spitex und Therapie sowie einen Gemeinschaftsraum und die Begegnungszonen im Aussenbereich.

Der Baukörper 2 liegt entlang der Freihaltezone im Westen des Grundstücks. Mit der begleitenden Bebauung des Zeilenbaus wird das übergeordnete Grünraumkonzept der Freihaltezone unterstützt und gestärkt.

Der Baukörper 3 liegt parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze. Er schliesst die Siedlung gegen Süden ab und erreicht durch seine drei Geschosse einen sanften Übergang zum angrenzenden Einfamilienhausquartier.

Bebauungskonzept

Die klaren und einfachen Geometrien der drei Baubereiche besetzen mit dem gesetzlichen Abstand die Ränder der Stöcklimatt. Gegen innen definiert das Ensemble einen grosszügigen, zentralen Hof, der sich an die Herrenmattstrasse adressiert. Sämtliche Hauptzugänge der Baubereiche liegen am Hof, der öffentlicher Treff- und Mittelpunkt des Ensembles ist und auch Bewohnerinnen und Bewohner aus der Nachbarschaft einladen soll. Folgerichtig gliedern sich

darum die halböffentlichen Erschliessungen des zweiten und dritten Baubereichs in Form von Laubengängen. Begegnungen und das Gemeinschaftsgefühl werden durch dieses übergeordnete, räumliche Konzept bewusst begünstigt. Privatheit und Ausblicke bieten die Häuser über die vom Hof abgewandten Seiten. Ein durchgrünter, u-förmig verlaufender Siedlungsrand umfasst die Siedlung und leitet in die bestehende Freiraumstruktur der Nachbarschaft über.



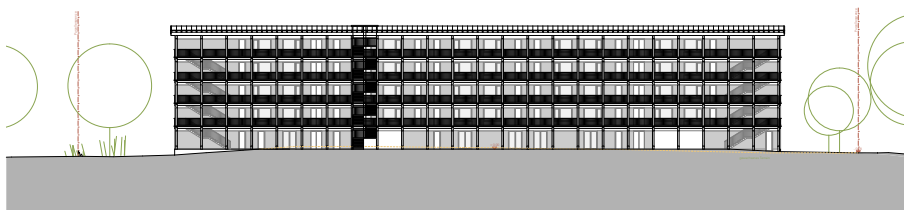
Abb.: Wettbewerbsmodell mit überarbeitetem Richtprojekt; 2021 GOA Architekten GmbH



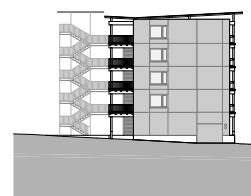
Nordfassade Baukörper 1



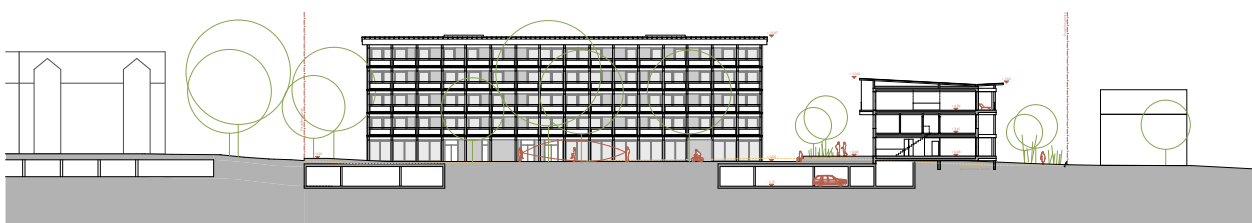
Südansicht Baukörper 2 & 3



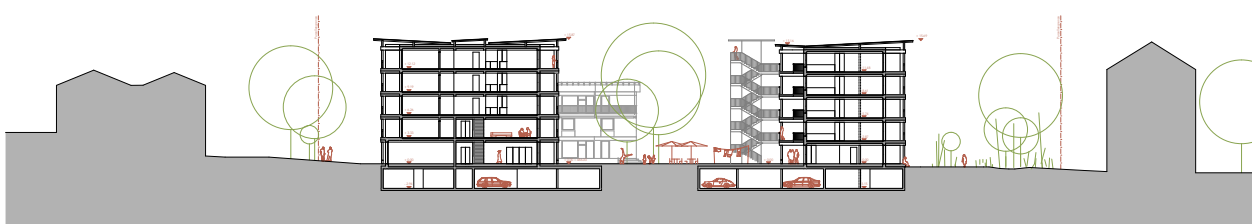
Ansicht Laubengangfassade Baukörper 2



Nordfassade Baukörper 2



Längsschnitt Perimeter



Querschnitt Perimeter

Nutzungen

Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss des **Baukörper 1** die ergänzenden Dienstleistungen mit z. B. Spitex, Therapieräumen, Kindertagesstätte (Kita) und Gemeinschaftsraum vor. Allseitige Zugänge und ein breiter Mittelgang mit den Vertikalerschliessungen gliedern das Erdgeschoss und bilden die programmatischen Raumgruppen aus. Im 1. Obergeschoss liegt hofseitig ein grosszügiger Aufenthaltsbereich mit Gemeinschaftswaschküche für die Mieterschaft. Die zentral erschlossenen Wohnungen der Obergeschosse weisen an den Längsfassaden eine Loggia-Schicht auf.

Der **zweite Baukörper** etabliert eine schlanke Wohnzeile. Die hofseitige Laubengangerschliessung sowie die Anordnung von gemeinschaftlichen Waschküchen im Erdgeschoss fördern das Zusammenleben und

aktivieren insbesondere den Hofraum. Durchbrüche auf dem Erdgeschossniveau schaffen visuelle Verbindungen. Die geringe Gebäudetiefe ermöglicht allen Wohnungen die zweiseitige Ausrichtung. Laubengang und Loggia fördern ein Verweilen im Aussenraum, wahlweise zum Hof oder gegen Westen zum Grünraum und zur übrigen Nachbarschaft hin.

Der **dritte Baukörper** vermittelt zwischen dem fünfgeschossigen Baukörper und den angrenzenden Einfamilienhäusern. Typologisch an Reiheneinfamilienhäuser angelehnt, bestehen die ersten beiden Geschosse aus familienfreundlichen Maisonettewohnungen mit Gartenzugang. Darüber sieht das Richtprojekt ein Geschoss mit Zweizimmer-Studios vor, die sich beispielsweise für ältere Bewohner, Singles oder für eine Ateliernutzung eignen.

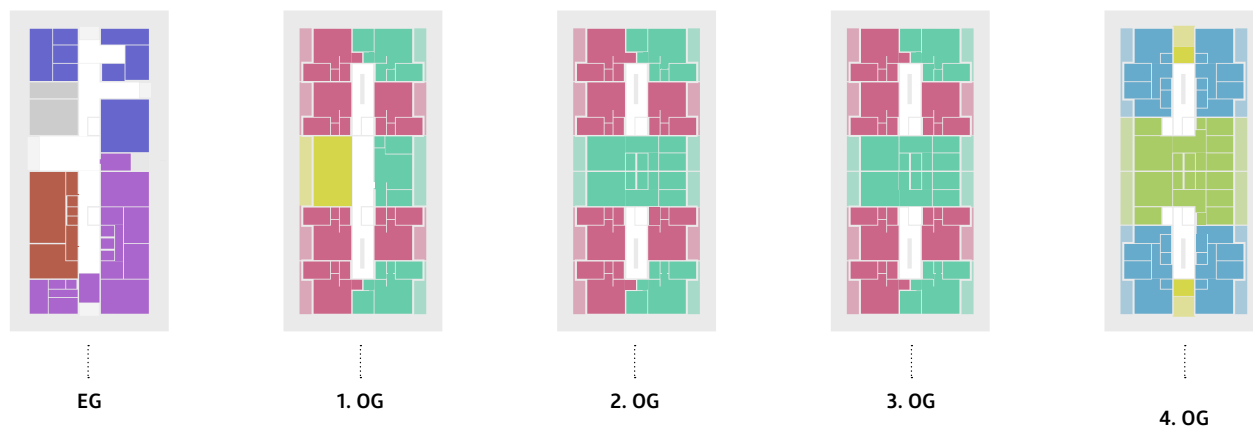
Materialisierung

Die Baukörper sind in Holzbauweise vorgesehen mit einem Konstruktionsprinzip aus primären und sekundären Holzbalkenträgern. Betonierte Erschliessungselemente und durchgehende Wandabschnitte sorgen für eine horizontale Aussteifung. Die Sekundärträger überspannen die Deckenfelder im Innen- und Aussenraum (Loggien und Laubengang). So wird die Konstruktion nach aussen sichtbar und zum grundlegenden Gestaltungselement der Architektur. Die horizontal durchlaufende Loggia- und Laubengangschicht gliedert die Baukörper horizontal. Die privaten und halbprivaten (Laubengang) Aussenräume sind gänzlich in Holz gehalten.

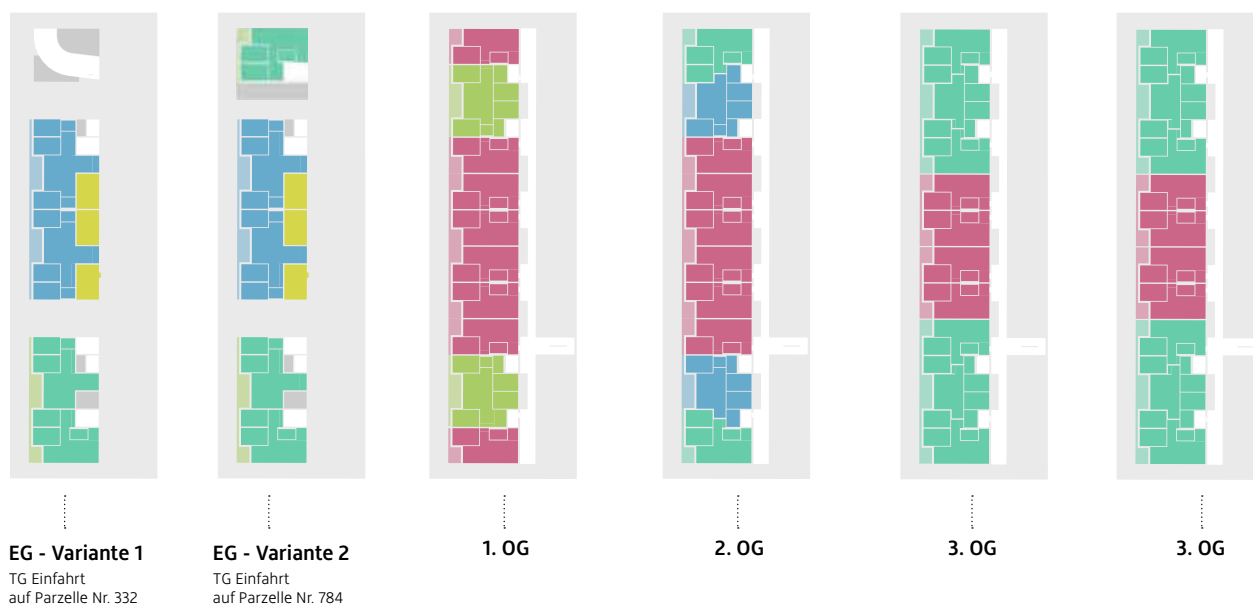
Dachkonstruktion

Abschluss finden die klar strukturierten Baukörper in geneigten Dächern mit minimaler Neigung. Die auskragenden Dächer sind als Kaltdach konstruiert, was sie und insbesondere deren Dachrand filigran gestalten lässt. Mit der Metalleindeckung lässt sich die geplante minimale Neigung des Steildaches von 3 Grad umsetzen. Die einzelnen Dachflächen können mit Anlagen der Energiegewinnung ausgestattet und/oder extensiv begrünt werden. Eine effiziente und sinnvolle Nutzung der Dachflächen mit den oben genannten Massnahmen wird in der Projektierungsphase vertieft untersucht.

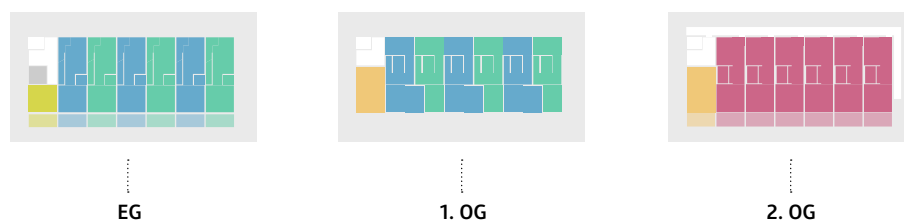
Baukörper 1



Baukörper 2



Baukörper 3



- 2.5 Zi-Wohnung
- 3.5 Zi-Wohnung
- 4.5 Zi-Wohnung
- 5.5 Zi-Wohnung
- Gemeinschaft
- Spitin
- KiTa
- Waschküchen
- Atelier
- Nebenräume

	B1	B2	B3	Total	%
2.5 Zi	18	22	6	46	51
3.5 Zi	11	16	3	30	33
4.5 Zi	4	4	3	11	12
5.5 Zi	2	2	0	4	4
	35	44	12	91	

Abb.: Wohnungsmix Projekt Stöcklimatt;
2021 GOA Architekten GmbH

Zonenplan und Gestaltungsplan

Entwicklung des Areals «Herrenmatt» (Stöcklimatt)

Der Gemeindeverband Hitzkirchertal hat im Jahr 2019 beschlossen, die Parzelle Nr. 332 mit einer Fläche von 9364 m² zu kaufen, um darauf das Projekt Stöcklimatt zu realisieren. Dabei kommen die Planungsinstrumente Zonenplan, Gestaltungsplan und Baueingabe zur Anwendung. Für das Gestaltungsplanareal werden in Art. 47 Abs. 7 des rechtskräftigen Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Hitzkirch (hier nach dem Flurnamen «Herrenmatt» benannt) folgende spezifischen Zielvorgaben vorgegeben:

- 7 Das Gebiet «Herrenmatt», Ortsteil Hitzkirch, darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit dem Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass
- ein durchmisches und altersgerechtes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen wird,
 - die Bauten und Anlagen eine besonders gute architektonische Gestaltung aufweisen,
 - die Zugänglichkeit zum Alterswohnheim «Chrüz matt» für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr sichergestellt ist,
 - die bestehende Quartierstruktur respektiert wird und sich die Überbauung rücksichtsvoll darin integriert, der Übergang zur Wohnzone C ist harmonisch auszugestalten.

Gestaltungsplan

Die Firma METRON AG hat im Auftrag einen umfassenden Gestaltungsplan erarbeitet.

Die Auflagefrist ist am 14. Januar 2022 abgelaufen und es sind insgesamt fünf Einsprachen aus der direkten Nachbarschaft eingegangen. Die Bereinigung der Einsprachen steht unmittelbar bevor. Bei Übernahme des Projekts verpflichtet sich der Gemeindeverband, das Gestaltungsplanverfahren abzuschliessen, sofern die Einsprachen ohne Planänderungen bereinigt werden können.

Impressum

Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal
Cornelistrasse 3
6285 Hitzkirch

Ansprechperson

Raymond Neumann
info@stoeklimatt-hitzkirch.ch
041 919 95 44 (direkt)

Kontakt

Gemeindeverband Chrüz matt Hitzkirchertal
Cornelistrasse 3
6285 Hitzkirch

Telefon 041 919 95 11 (Zentrale)
info@stoecklimatt-hitzkirch.ch
www.stoecklimatt-hitzkirch.ch
www.chruezmatt-hitzkirch.ch