



Liegenschaften, Sport und Freizeit  
Hauptstrasse 78  
8840 Einsiedeln



Röm.-kath. Kirchgemeinde  
Einsiedeln

Eisenbahnstrasse 9  
8840 Einsiedeln

## Wettbewerb «Einsiedlerhof»

*Projektwettbewerb für Bietergemeinschaft aus «Architekt und Investor»  
kombiniert mit einem Investorenangebot*

### Präqualifikation

Einsiedeln, 20. September 2018



Genehmigt vom Bezirksrat am 26. September 2018 (BRB-Nr. 164)

Franz Pirker

Peter Eberle



## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Überblick</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1      | Verfahren   | 5         |
| 1.2      | Termine   | 5         |
| 1.3      | Gegenstand  | 5         |
| 1.4      | Bearbeitungsgebiet  | 5         |
| <b>2</b> | <b>Durchführung</b>                                       | <b>6</b>  |
| 2.1      | Auslober  | 6         |
| 2.2      | Verfahrensbegleitung                                      | 6         |
| 2.3      | Verfahren   | 6         |
| 2.4      | Preise, Ankäufe und Entschädigung                         | 7         |
| 2.5      | Optionale Bereinigungsstufe                               | 7         |
| 2.6      | Nachfolgeauftrag  | 7         |
| 2.7      | Vorbehalt und Hinweise zur Umsetzung                      | 7         |
| 2.8      | Urheberrecht  | 8         |
| 2.9      | Streitfälle   | 8         |
| 2.10     | Preisgericht  | 8         |
| 2.11     | Teilnehmer  | 9         |
| 2.12     | Termine   | 9         |
| 2.13     | Zur Verfügung gestellte Unterlagen                        | 9         |
| 2.14     | Kennzeichnung   | 10        |
| 2.15     | Beurteilung   | 10        |
| 2.16     | Rangierung  | 12        |
| 2.17     | Bereinigung des Siegerprojektes                           | 12        |
| 2.18     | Wettbewerb ohne brauchbares Ergebnis                      | 12        |
| <b>3</b> | <b>Präqualifikation</b>                                   | <b>13</b> |
| 3.1      | Selektives Verfahren                                      | 13        |
| 3.2      | Teilnahmebedingungen                                      | 13        |
| 3.3      | Vorleistungen   | 13        |
| 3.4      | Einzureichende Unterlagen                                 | 14        |
| 3.5      | Abgabeform  | 14        |
| 3.6      | Termine   | 14        |
| 3.7      | Selektion der Teilnehmer                                  | 15        |
| 3.8      | Entscheid   | 16        |
| 3.9      | Option: Verfahrensabbruch nach der Präqualifikationsphase | 16        |
| <b>4</b> | <b>Provisorische Aufgabenstellung</b>                     | <b>17</b> |
| 4.1      | Ausgangslage  | 17        |
| 4.2      | Rahmenbedingungen   | 19        |
| 4.3      | Raumprogramm und Baubeschrieb                             | 24        |
| 4.4      | Parzellierung des Gesamtareals                            | 25        |
| 4.5      | Etappierung   | 25        |
| <b>5</b> | <b>Prozessschritte und geforderte Unterlagen</b>          | <b>26</b> |
| 5.1      | Startveranstaltung  | 26        |
| 5.2      | Fragenstellung / -beantwortung                            | 26        |
| 5.3      | Abgabe der Beiträge                                       | 26        |
| 5.4      | Vorprüfung  | 29        |
| 5.5      | Jurierung / Beurteilung                                   | 29        |
| 5.6      | Abschluss   | 29        |
| 5.7      | Veröffentlichung  | 29        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>6</b> | <b>Angebot für Nutzung und Erstellung</b>                      | <b>30</b> |
| 6.1      | Angebot für die Erstellung                                     | 30        |
| 6.2      | Angebot für die Nutzungsmöglichkeit                            | 30        |
| <b>7</b> | <b>Verbindlichkeiten, Erfüllungsgarantie, Rückfallregelung</b> | <b>33</b> |
| <b>8</b> | <b>Schlussbestimmungen</b>                                     | <b>34</b> |

# 1 Überblick

## 1.1 Verfahren

|                |  |
|----------------|--|
| Bezeichnung:   | «Einsiedlerhof»  |
| Verfahrensart: | Selektiver, anonymer Wettbewerb<br>(Projektwettbewerb mit Angebot)                         |
| Anzahl Stufen: | einstufig  |
| Durchführung:  | - öffentliche Ausschreibung der Präqualifikation<br>- anonyme Durchführung des Wettbewerbs |
| Sprache:       | Deutsch  |

## 1.2 Termine

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Ausschreibungszeitraum:       | ab 05. Oktober bis 16. November 2018 |
| Abgabe der Bewerbungen:       | <b>16. November 2018, 16.00 Uhr</b>  |
| Eröffnung Teilnahmeentscheid: | ab 14. Dezember 2018                 |
| Durchführung:                 | Januar – Juli 2019                   |

## 1.3 Gegenstand

Auf dem rund 4'900 m<sup>2</sup> grossen Areal «Einsiedlerhof» sollen ein neues Verwaltungszentrum des Bezirks Einsiedeln, ein neues Pfarreiheim für die Römisch-katholische Kirchgemeinde Einsiedeln sowie ein privates Wohn- und Geschäftshaus mit städtebaulich überzeugender Qualität realisiert werden. Aufgrund räumlicher Überschneidungen, der Vielzahl von Nutzungen, der anspruchsvollen Situation in Bezug auf die Einordnung und Gestaltung, welche ein Gesamtprojekt nahelegt sowie aus wirtschaftlichen Gründen soll eine Bietergemeinschaft die Gesamtüberbauung erstellen. Der Bezirk und die Kirchgemeinde werden die Räumlichkeiten anschliessend nutzen. Das Wohn- und Geschäftshaus und ein Teil des Grundstückes Nr. 1889 soll ins Eigentum des Investors übergehen.

## 1.4 Bearbeitungsgebiet

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Politische Gemeinde: | Einsiedeln (Kanton Schwyz) |
| Perimeter (GB-Nrn.): | 1889, 198 (Anteil)         |



Situationsplan mit Perimeter  
*unbestimmter Massstab*

schwarz: Grundstücksgrenzen  
rot: Wettbewerbsperimeter

## 2 Durchführung

### 2.1 Auslober

Bezirk Einsiedeln  
Abteilung Liegenschaften, Sport und Freizeit  
Hauptstrasse 78  
8840 Einsiedeln

zusammen mit

Röm.-kath. Kirchgemeinde Einsiedeln  
Eisenbahnstrasse 9  
8840 Einsiedeln

Im Programm wird der Bezirk zusammen mit der die Röm.-kath. Kirchgemeinde Einsiedeln jeweils als gemeinsamer «Auslober» bezeichnet.

### 2.2 Verfahrensbegeleitung

Für die Organisation und die Administration wurde die Wüest Partner AG, Zürich, beauftragt. Die Projektleitung liegt bei Patrik Schmid.

Wüest Partner AG  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Tel. 044 289 90 00  
www.wuestpartner.com

### 2.3 Verfahren

#### 2.3.1 Verfahrensart

Es wird ein selektiver, anonymer, einstufiger Wettbewerb (Projektwettbewerb verbunden mit einem verbindlichen Angebot für Erstellung und Kauf) durchgeführt. Das Verfahren untersteht dem Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (SR0.632.231.422: GATT-WTO Abkommen). Die Ausschreibung erfolgt in Anwendung von:

- Art. 12 Abs. 1 lit. b)<sup>bis</sup> und Abs. 3 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB, SRSZ 430.120.1);
- der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. Dezember 2004 (VIVöB, SRSZ 430.130)

Dem Wettbewerb ist eine Präqualifikationsphase vorgelagert. Potenzielle Teilnehmer des Wettbewerbes (Bietergemeinschaften) können auf die öffentlich ausgeschriebene Präqualifikation einen Antrag auf Teilnahme einreichen. Das Preisgericht wählt auf Grund der Eignungskriterien gemäss vorliegendem Programm anschliessend die Bietergemeinschaften für den Wettbewerb aus. Die im Rahmen des Wettbewerbs anonym eingereichten Beiträge werden, sofern diese die Zulassungsbedingungen erfüllen, durch das Preisgericht an der Jurierung beurteilt und rangiert. Das Preisgericht spricht eine Empfehlung zuhanden des Auslobers aus.

Der definitive Zuschlag bzw. die Annahme des Siegerprojektes bestehend aus Lösungsvorschlag und dem Angebot erfolgt durch den Auslober.

Die Bietergemeinschaft bestehend aus Architekt und Investor ist für die Realisation verantwortlich und der Investor ist zudem zukünftiger Käufer eines Teilbereiches des Areals. Dies unter Vorbehalt der Zustimmung an der kommunalen Volksabstimmung im Bezirk und der Kirchgemeindeversammlung.

Die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009, gilt subsidiär zum vorliegenden Programm. Der Landverkauf (bzw. STWE-Verkauf) sowie die Erstellung bzw. Übernahme der jeweiligen Bauten werden nach dem Wettbewerbsverfahren abgewickelt und stellen daher kein Bestandteil des Wettbewerbs dar.

### **2.3.2 Sprache**

Das gesamte Verfahren wird in Deutsch durchgeführt. Die Beiträge sind ebenfalls in deutscher Sprache abzugeben.

## **2.4 Preise, Ankäufe und Entschädigung**

### **2.4.1 Pauschalentschädigung**

Für die Teilnahme an der Präqualifikation und am Wettbewerb wird keine Entschädigung ausbezahlt. Allfällige Kosten für beigezogene Spezialisten gehen zu Lasten der Teilnehmer.

### **2.4.2 Preise**

Dem Preisgericht steht für die Prämierung der Beiträge sowie Ankäufe (max. 40% der Gesamtpreissumme) eine Gesamtpreissumme von CHF 130'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Damit werden voraussichtlich drei bis fünf Preise ausbezahlt. Eine gleichmässige Verteilung eines angemessenen Teils der Gesamtpreissumme als Entschädigung auf alle Teilnehmer wird nicht ausgeschlossen.

### **2.4.3 Ankäufe bei Programmverstösse**

Hervorragende Beiträge mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen können angekauft, rangiert und zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Dafür ist eine Einstimmigkeit im Preisgericht erforderlich.

## **2.5 Optionale Bereinigungsstufe**

Eine Bereinigungsstufe der Beiträge gemäss Art. 5.4 der Ordnung SIA 142 ist im Rahmen des Wettbewerbes nicht vorgesehen (vgl. jedoch Kapitel 2.17).

## **2.6 Nachfolgeauftrag**

Der Auslober beabsichtigt alles zu unternehmen, damit der aus dem Wettbewerb siegreich hervorgehende Lösungsvorschlag durch die Bietergemeinschaft umgesetzt werden kann.

## **2.7 Vorbehalt und Hinweise zur Umsetzung**

Nach Abschluss des Wettbewerbes bedarf das Projekt zur Realisation ebenfalls noch der Zustimmungen durch eine kommunale Volksabstimmung im Bezirk und durch die Kirchgemeindeversammlung. Da die erforderlichen Abstimmungen

voneinander unabhängig sind, ist es möglich, dass diese unterschiedlich ausfallen. Es ist daher aufzuzeigen, dass der Lösungsvorschlag auch dann funktioniert, falls das Pfarreiheim erst zu einem späteren Zeitpunkt oder gar nicht erstellt wird. Eine Realisation des Pfarreiheimes ohne Verwaltungszentrum ist ausgeschlossen, da der erforderliche Landverkauf durch den Bezirk an das Projektvorhaben gebunden ist.

## 2.8 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Verfassern. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge (gemäss SIA 142i) gehen ins Eigentum des Auftraggebers bzw. deren Rechtsnachfolger über.

## 2.9 Streitfälle

Der Auslober teilt die Entscheide des Preisgerichts schriftlich mittels beschwerdefähiger Verfügung inkl. Rechtsmittelbelehrung mit. Bei Streitfällen kann beim zuständigen Gericht Beschwerde eingereicht werden. Der Gerichtsstand ist Einsiedeln, anwendbar ist schweizerisches Recht. Entscheide des Preisgerichtes in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

## 2.10 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

### 2.10.1 Mitglieder mit Stimmrecht

#### Sachpreisrichter

- Markus Kälin, Bezirksrat, Bezirk Einsiedeln
- Jakob Wyrsh, Abteilungsleiter Liegenschaften Sport und Freizeit, Bezirk Einsiedeln
- Hans Iten, Kirchenratspräsident, Kirchgemeinde / Pfarrei Einsiedeln

#### Fachpreisrichter

- Marcel Ferrier, Architekt BSA SIA REG A, Zürich (Vorsitz des Preisgerichtes)
- Ivan Cavegn, Dipl. Architekt FH BSA, Schaan FL
- Max Germann, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Altdorf
- Andreas Baumgartner, Abteilungsleiter Planen Bauen Umwelt Energie, Bezirk Einsiedeln

#### Ersatzpreisrichter

- Fachpreisrichter: Jonas Wüest, dipl. Architekt ETH SIA, Zürich
- Sachpreisrichter: Roman Schönbächler, Abteilung Liegenschaften Sport und Freizeit, Bezirk Einsiedeln

### 2.10.2 Mitglieder mit beratender Stimme

- Vertretung kantonale Denkmalpflege
- Kostenplaner: Philip Shaddock, b+p baurealisation AG
- Patrik Schmid, Wüest Partner AG

Bei Bedarf können während des Verfahrens weitere Experten mit beratender Stimme beigezogen werden.

## 2.11 Teilnehmer

Mit dem Präqualifikationsverfahren werden maximal acht Bietergemeinschaften, bestehend aus Architekt, Investor, und allfällige Spezialisten durch das Preisgericht ausgewählt und für den Wettbewerb eingeladen.<sup>1</sup> Es wird davon ausgegangen, dass der Architekt innerhalb der Bietergemeinschaft vom Investor unabhängig ist.

Die Bietergemeinschaft hat bei der Realisation die Verantwortung, die Qualität des Projektes, welche integraler und massgebender Teil des Zuschlags ist, zu gewährleisten.

## 2.12 Termine

|  |               |                                   |
|--|---------------|-----------------------------------|
| Ausschreibungszeitraum                                     |               | 05. Oktober bis 16. November 2018 |
| Abgabe der Bewerbungen für Präqualifikation                |               | <b>16. November 2018</b>          |
| Eröffnung des Teilnahmeentscheides                         |               | 14. Dezember 2018                 |
| Bestätigung der Teilnahme durch Teilnehmer                 |               | bis 27. Dezember 2018             |
| Startveranstaltung und Ausgabe der Modellgrundlage vor Ort | n             | <b>31. Januar 2019; 13.15 Uhr</b> |
| Fragestellung zur Aufgabe                                  | n + 1 Woche   | Freitag, 08. Februar 2019         |
| Fragebeantwortung  | n + 3 Wochen  | Freitag, 22. Februar 2019         |
| Abgabe der Beiträge (Text/Plan/Angebot)                    | n + 23 Wochen | Freitag, 12. Juli 2019            |
| Abgabe des Modells   | n + 24 Wochen | Freitag, 19. Juli 2019            |
| Veröffentlichung des Preisgerichtsentscheides              |               | ca. November 2019                 |
| Öffentliche Ausstellung der Ergebnisse                     |               | <b>Dezember 2019</b>              |

## 2.13 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Den Teilnehmern des Wettbewerbes werden für die Bearbeitung der Aufgabe voraussichtlich folgende Unterlagen zum Download auf dem Datenserver (*wuestcloud.com*) zur Verfügung gestellt:

- 01 Programm des Wettbewerbs «Einsiedlerhof»
- 02 Raumprogramm, Raumschema, Raumbeschreibung und funktional/spezifischen Baubeschrieb des Pfarreiheims
- 03 Raumprogramm, Raumschema, Raumbeschreibung und funktional/spezifischen Baubeschrieb des Verwaltungszentrums
- 04 Informationsplan inkl. Situationsplan AV93, Höhenlinien, Schnitte (PDF, DWG)
- 05 Werkleitungspläne (Wasser, Abwasser, EW, Swisscom, UPC, Gas, Fernwärme)
- 06 Grundbuchauszüge sämtlicher Grundstücke (Total 2), Grundbuchamt Einsiedeln
- 07 Grundstücksbeschriebe sämtlicher Grundstücke (Total 2), Amtliche Vermessung Kanton Schwyz
- 08 SRSZ 400.100 Planungs- und Baugesetz Kanton Schwyz, 14.05.1987
- 09 SRSZ 400.111 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz, 02.12.1997
- 10 Baureglement des Bezirks Einsiedeln; Ausgabe vom 23.04.2014
- 11 Kernzonenplan Einsiedeln; 30.09.2013

<sup>1</sup> Investoren können auch Projektentwickler und andere Realisierungsträger, wie z.B. Generalunternehmungen sein, welche für die Realisation über die wirtschaftlichen und fachlichen Fähigkeiten verfügen.

- 12 Baugrunduntersuchung GB-Nrn. 198 und 1889; jäckli geologie; xx.xx.2018
- 13 Leitbild «Häuserfront am Klosterplatz»; Peter Röllin, Rapperswil, 20.04.2012
- 14 Masterplan Paracelsuspark; Vogt Landschaftsarchitekten AG, 16.07.2012
- 15 Auszug aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- 16 Kantonales Inventar geschützter Bauten und Objekte (KIGBO)
- 17 Ortsbildinventar Einsiedeln
- 18 Grundsatzdokument: Schutz der Umgebung von Denkmälern, Eidg. Kommission für Denkmalpflege EKD, 22.06.2018
- 19 Orthofoto, WebGIS des Kantons Schwyz, 18.01.2017
- 20 Konzeptstudie «Einsiedlerhof», BSS Architekten, Schwyz, 13.02.2017.
- 21 Machbarkeitsstudie «Neubau Pfarreiheim», Birchler Architektur AG, Einsiedeln, 20.9.2016.
- 22 Formulare für das Angebot und Projektkennzahlen (Leistungsverzeichnis nach eBKP-H, Kostenkalkulation nach eBKP-H, Matrix Grundmengen SIA 416/CRB)
- 23 Vertragsentwurf
- 24 Verfasserblatt
- 25 Modellgrundlage aus Gips, weiss, 1:500 (Abgabe an Startveranstaltung)

Zugangsdaten zum Datenserver (*Daten stehen ab der Startveranstaltung zu Verfügung*):

Adresse: .....

Password: .....

Auf den WebGIS-Portalen des Kantons Schwyz (<https://map.geo.sz.ch>) und des Bundes (<https://map.geo.admin.ch>) können bei Bedarf noch weitere Karten und Informationen abgerufen werden.

### 2.13.1 Benutzungsrecht

Die exklusiv zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen ausschliesslich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Wettbewerb verwendet werden. Jegliche andere kommerzielle wie auch nichtkommerzielle Verwendung ist untersagt.

### 2.14 Kennzeichnung

Sämtliche Dokumente sind vollständig anonym mit den folgenden Kennzeichnungen zu versehen:

- Wettbewerb «Einsiedlerhof»
- Kennwort

Wichtig: Das zur Verfügung gestellte Verfasserblatt und die Angebotsofferte sind jeweils in einem separaten, mit dem Kennwort sowie dem Stichwort «Verfasser» bzw. «Angebot» beschrifteten und verschlossenen Kuvert bzw. Box abzugeben.

### 2.15 Beurteilung

Lösungsvorschläge und das Angebot für die Nutzung bzw. die Erstellung werden gesamthaft beurteilt. Im Vordergrund der Beurteilung steht die erforderliche Qualität der Lösungsvorschläge.

In einem ersten Schritt werden die Beiträge hinsichtlich Konzept, Städtebau, Gestaltung und Funktionalität beurteilt und nur die Beiträge der engeren Wahl werden in einem zweiten Schritt bezüglich Offerte beurteilt. Es wird angestrebt, dass mindestens 2 der eingereichten Beiträge in die engere Wahl kommen. Es ist Aufgabe der Jury, in einer gemeinsamen Entscheidungsfindung die Qualität der Lösungsvorschläge und die Höhe der Offerten gegeneinander abzuwägen und eine gesamtheitliche Beurteilung vorzunehmen.

Die Beurteilung erfolgt nach den nachfolgend genannten Kriterien. Die Kriterien können im Laufe des Prozesses noch verfeinert werden. Die Reihenfolge entspricht keiner Wertung oder Gewichtung.

### 2.15.1 Beurteilungskriterien für den Lösungsvorschlag

#### **Städtebau und Architektur**

- Beurteilung der stadträumlichen und architektonischen Qualitäten bezüglich der Platzfront von Einsiedeln, dem Kloster und dem alten Schulhaus.
- Städtebauliche Setzung und Gestaltung
- Verträgliches Nutzungs- und Bebauungsmass
- Ausdruck und Erkennbarkeit der Bauaufgaben, Materialisierung, Beständigkeit
- Raumkonzept Innen-/Aussenraum

#### **Aussen- und Freiräume**

- Bezug zu den bestehenden Freiräumen und zur Landschaft
- Differenzierte Anordnung der öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräume
- Qualität bezüglich Anordnung, Gestaltung und Nutzung
- Angemessenheit im Kontext

#### **Funktionalität**

- Nutzungsmix und Platzierung der Nutzungen
- Qualität und Attraktivität der einzelnen Hauptnutzungen (Pfarreiheim, Verwaltungszentrum, Wohnen, Gewerbe/Büro)
- Anbindung und Organisation der Erschliessung (MIV und Langsamverkehr) und Parkierung
- Unabhängigkeit der einzelnen Bauabläufe (Verwaltungsbau, Pfarreiheim, Wohn- und Geschäftshaus)
- Flexibilität in Bezug auf allfällige künftige Bedürfnisse/Alternativnutzungen
- Erfüllung der Raumprogramme

#### **Projektkennzahlen**

- Verhältnisse zwischen Bauvolumen und Flächen (Kennzahlen sind gemäss Formular «Matrix Grundmengen SIA 416/CRB» auszuweisen).
- Wohnungsmix und Gewerbeflächen im Wohn- und Geschäftshaus

### 2.15.2 Beurteilungskriterien für das Angebot

#### **Offerte und Plausibilität des Angebotes gemäss Kapitel 6**

- Höhe des Angebotes für die Wohn- und Geschäftshausnutzung durch den Investor (Bauland, STWE-Einheiten, Nutzungsrechte etc.)
- Höhe der Erstellungskosten für das Verwaltungszentrum und das Pfarreiheim.

- Plausibilität der Bau- und Erstellungskosten
  - Kubikmeterpreis je Nutzung
  - Quadratmeterpreis HNF (SIA 416) je Nutzung
  - Quadratmeterpreis GF (SIA 416) je Nutzung

#### **2.16 Rangierung**

Alle zur Beurteilung zugelassenen Teilnehmer werden in einer Rangfolge aufgeführt.

#### **2.17 Bereinigung des Siegerprojektes**

Das Preisgericht kann vor dem Bezirksratsbeschluss für den Wettbewerbsbeitrag auf dem ersten Rang, falls es sich als notwendig erweist und die Umsetzbarkeit positiv beurteilt wird, eine Bereinigung empfehlen. Dafür spricht das Preisgericht konkrete Empfehlung zuhanden des Auslobers aus.

Die Bereinigung wird durch den Auslober nicht separat entschädigt. Die Aufwendungen seitens des Architekten sind durch den Investor angemessen zu entschädigen.

#### **2.18 Wettbewerb ohne brauchbares Ergebnis**

Stellt das Preisgericht fest, dass aus dem Wettbewerb kein brauchbares Ergebnis hervorgegangen ist, wird der Auslober für die Weiterbearbeitung der Aufgabe von jeder Verpflichtung aus dem Wettbewerb befreit. Die Preissumme wird jedoch voll ausbezahlt.

## 3 Präqualifikation

### 3.1 Selektives Verfahren

Die Präqualifikation des Wettbewerbs wird öffentlich ausgeschrieben. Mit dem Präqualifikationsverfahren werden diejenigen Bewerber selektioniert, welche sich aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises für die Lösung der gestellten Aufgabe am besten eignen. Diese Bietergemeinschaften werden zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen.

### 3.2 Teilnahmebedingungen

- Die teilnehmende Bietergemeinschaft muss sich aus einem Investor (Federführung) sowie einem Architekturbüro zusammensetzen. Weitere Spezialisten dürfen beigezogen werden.
- Sämtliche involvierte Personen dürfen jeweils nur in einer Bietergemeinschaft teilnehmen.
- Voraussetzung für jedes namentlich erwähnte Mitglied der Bietergemeinschaft ist der Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

### 3.3 Vorleistungen

Vor der Wettbewerbsausschreibung wurden nach dem Wissensstand des Auslobers bereits folgende Vorleistungen durch Architekturbüros erbracht:

- *Konzeptstudie «Einsiedlerhof» der BSS Architekten, Schwyz:* Diese Studie wurde auf Eigeninitiative des Verfassers erstellt und umfasst eine mögliche Bebauung des Gesamtareals mit einem Verwaltungszentrum, eines Pfarreiheims sowie einem Wohn- und Geschäftshaus mit Baubeschrieb und Pauschalangebot für die Erstellung. Das Raumprogramm weicht jedoch von den Anforderungen des Bezirkes und der Kirchgemeinde ab. Der mögliche Wettbewerbsvorteil des Verfassers wird im Wettbewerb durch die Abgabe des konzeptionellen Teils der Studie (Planskizzen 1:500) sowie durch eine grosszügige Bearbeitungsphase kompensiert. Der Verfasser der Studie wird zum Verfahren uneingeschränkt zugelassen.
- *Machbarkeitsstudie «Neubau Pfarreiheim» der Birchler Architektur AG, Einsiedeln.*

In der Studie wurde im Auftrag der Kirchgemeinde die Machbarkeit eines neuen Pfarreiheimes anhand eines groben Raumprogrammes geprüft. Gemäss der Studie werden für die Realisation neben dem Grundstück GB-Nr. 198 rund 1'000m<sup>2</sup> vom Grundstück GB-Nr. 1889 benötigt. Aufgrund des Planungsrechtes infolge des wertvollen Ortsbildes muss der Neubau mindestens Richtung Einsiedlerhof (GB-Nr. 1889), den Leitbildvorgaben «Häuserfront am Klosterplatz» entsprechen. Da dies nur unter Einbezug einer Gesamtbetrachtung des Einsiedlerhofes möglich ist, wird eine losgelöste eigenständige Realisierung des Pfarreiheims ausgeschlossen. Der mögliche Wettbewerbsvorteil des Verfassers wird im Wettbewerb durch die Abgabe der Machbarkeitsstudie kompensiert. Der Verfasser der Studie wird zum Verfahren uneingeschränkt zugelassen.

### 3.4 Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind zur Bewerbung um Teilnahme am Wettbewerb fristgerecht einzureichen:

- Referenzprojekt A: Darstellung eines vergleichbaren Referenzobjekts eines Verwaltungs- oder Bürogebäudes oder öffentlichen Baus (Neubau) des Architekturbüros anhand von Text, Plänen und Fotos auf einer Seite A3 quer.
- Referenzprojekt B: Darstellung eines realisierten Referenzobjekts (Neubau) des Architekturbüros mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität, bei welchem ein wesentlicher Anteil des Gesamthonorars gemäss Ordnung SIA 102 (Architekt) geleistet wurde. Die erbrachten Teilleistungen sind auszuweisen. Das Referenzprojekt ist anhand von Text, Plänen und Fotos auf einer Seite A3 quer zu beschreiben.
- Referenzprojekt C: Darstellung eines realisierten Referenzobjekts (Neu- oder Umbau) des Investors mit einer abgerechneten Bausumme (BKP 1-9/eBKP-H B-W) über CHF 20 Mio. anhand von Text, Plänen und Fotos auf einer Seite A3 quer.
- Vorstellung des Investors mit Darlegung der Beteiligungs- / Eigentumsstruktur sowie ob und in welcher Form bereits in der Vergangenheit mit dem Architekten der aktuellen Bietergemeinschaft zusammengearbeitet wurde (2 bis 3 Seiten, A4-Format).
- Auszug des Handels- und Betreibungsregisters des Investors (A4-Format).
- Vorgesehene Projektorganisation in einem Diagramm dargestellt (A4-Format)
- Vollständig ausgefülltes Bewerbungsformular mit Unterzeichnung aller an der Bewerbung beteiligten Firmen (A4-Format).
- Personalliste aller beteiligten Firmen

Der Auslober behält sich vor, im Einzelfall auch ein Auszug des Handelsregisters oder eine Wohnsitzbestätigung der Gemeinde der weiteren Mitglieder der Bietergemeinschaft einzuholen. Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt. Die eingereichten Bewerbungsunterlagen dienen ausschliesslich für das Präqualifikationsverfahren und gehen anschliessend ins Eigentum des Auslobers über.

### 3.5 Abgabeform

- Alle Unterlagen sind ausgedruckt auf einem festen Papier abzugeben. Unterlagen auf Datenträger oder per E-Mail werden nicht berücksichtigt.
- Für die Beurteilung durch das Preisgericht werden die Dokumente an der Wand präsentiert, daher sind die Unterlagen nicht zu heften oder zu falten.
- Alle Angaben sind in Deutsch zu verfassen.

### 3.6 Termine

#### 3.6.1 Ausschreibung und Bezug der Bewertungsunterlagen

Der Wettbewerb wird auf SIMAP.ch, der Homepage des Bezirks und dem kantonalen Amtsblatt ausgeschrieben. Auf der SIMAP-Plattform werden folgende Dokumente zur Verfügung gestellt:

- Programm Präqualifikation als PDF (vorliegendes Dokument)
- Bewerbungsformular als Word und PDF

### 3.6.2 Eingabe der Bewerbung

Die Bewerbungsunterlagen sind bis spätestens am Freitag, 16. November 2018, bei Wüest Partner an der folgenden Adresse bis 16.00 Uhr abzugeben oder per Post zuzustellen:

Domizil-Adresse:  
Wüest Partner AG  
z.H. Roger Blumenthal  
Betreff «Wettbewerb Einsiedlerhof: Präqualifikation»  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich

Der Absender ist selbstverantwortlich, dass die Bewerbung spätestens zum angegebenen Datum am Abgabeort eintrifft (nicht Poststempel). Später eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Bei Abgabe am Empfang wird eine Eingangsbestätigung ausgehändigt.

### 3.7 Selektion der Teilnehmer

Gesucht werden Bietergemeinschaften, die hohe architektonische und städtebauliche Qualität sowie eine funktionale, wirtschaftliche und ökologisch nachhaltige Lösung gewährleisten. Aufgrund der dargestellten Referenzobjekte und der Selbstdeklaration wird das Preisgericht die bestgeeigneten Bietergemeinschaften auswählen. Eignungskriterien sind (Reihenfolge ohne Wertung):

#### Architekturbüro

- Kompetenzen und Qualifikationen des Architekturbüros und des ausgewiesenen Projektleiters im Bereich des Entwurfs und Realisierung von vergleichbaren Projekten mit ähnlichem Komplexitätsgrad.
- Qualität und Bezug der Referenzprojekte zur Aufgabenstellung.

#### Investor

- Kompetenzen und Qualifikationen des Investors und des ausgewiesenen Projektleiters im Bereich der Realisierung von vergleichbaren mit ähnlichem Komplexitätsgrad.
- Referenzen von bisherigen Investitionen mit Finanzierungsmodell von vergleichbaren Projekten.
- Vorhandene Bonität.

#### Allgemein

- Kapazität bzw. Leistungsfähigkeit der beteiligten Firmen.
- Potenzial der Zusammensetzung der Bietergemeinschaft für eine architektonisch und städtebaulich gute Lösung.

Das Preisgericht beurteilt die eingegangenen Bewerbungen anhand der aufgeführten Kriterien mit einem Punkterating von 1 (ungenügend erfüllt / keine Angaben) bis 5 (sehr gut erfüllt) und lässt die besten Bietergemeinschaften an das Wettbewerbsverfahren zu. Beurteilt werden nur die eingereichten Unterlagen bzw. gemachten Angaben. Eine Gewichtung der Kriterien erfolgt nicht. Die effektive Teilnehmerzahl wird aufgrund der Anzahl an eingegangenen Bewerbungen und

deren Qualität durch das Preisgericht festgelegt (maximal acht Bietergemeinschaften).

### **3.8 Entscheid**

Das Preisgericht entscheidet über die Teilnahme am Wettbewerb. Die Auslober koordinieren diesen Entscheid und der Bezirksrat stellt den Bewerbern eine beschwerdefähige Verfügung zu.

### **3.9 Option: Verfahrensabbruch nach der Präqualifikationsphase**

Sollte das Preisgericht an der Präqualifikation zum Schluss kommen, dass für die Durchführung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens nicht ausreichend Bewerbungen mit genügender Qualität eingegangen sind, kann das Verfahren abgebrochen werden. Eine Entschädigung für die eingereichten Unterlagen erfolgt nicht.

## 4 Provisorische Aufgabenstellung

**«Die nachfolgende Aufgabenstellung des Wettbewerbes ist zurzeit noch provisorisch. Bis zur Startveranstaltung des Wettbewerbes können sich einzelne Inhalte noch ändern oder ergänzt werden. Der Umfang und Inhalt der Aufgabe sollte dabei jedoch keine markanten Änderungen erfahren.»**

### 4.1 Ausgangslage

#### 4.1.1 Absicht

Der Bezirksrat Einsiedeln hat am 22. März 2017 einen Grundsatzentscheid über die künftige Nutzung des Grundstücks «Einsiedlerhof» gefällt. Der Bezirksrat will auf dem Areal (Liegenschaft GB-Nr. 1889) ein neues Verwaltungszentrum erstellen lassen, welches den Zusammenzug der meisten Verwaltungseinheiten in einem Gebäude ermöglicht. Da das Verwaltungsgebäude lediglich einen Teil des Grundstücks belegen wird, sind auf dem Areal weitere Nutzungen vorgesehen:

- Die Röm.-kath. Kirchgemeinde plant ein Pfarreiheim. Dieses soll teilweise auf der Liegenschaft GB-Nr. 198 (rund 1'200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche inkl. Vorplatz, Hof, Gebäudegrundfläche, Fussweg) sowie teilweise auf der Liegenschaft GB-Nr. 1889 erstellt werden<sup>2</sup>. Der Bezirk beabsichtigt die notwendige Fläche der Kirchgemeinde abzutreten.
- Auf dem übrigen Teilbereich des Grundstückes GB-Nr. 1889 soll ein Investor ein Wohn- und Geschäftshaus im Eigentum realisieren. Eine Aufteilung und Veräusserung der Nutzflächen in einzelne STWE-Einheiten ist nicht gewünscht, falls die Räumlichkeiten des Bezirks und der Kirchgemeinde in Form von Stockwerkeinheiten übernommen werden sollen (Vermeidung einer Majorisierung des Bezirks und der Kirchgemeinde durch das Wohn- und Geschäftshaus in der Eigentümerversammlung).

Aufgrund räumlicher Überschneidungen, der Vielzahl von Nutzungen und der anspruchsvollen Situation mit wertvollen Bauten und Freiräumen im Umfeld liegt ein Gesamtprojekt nahe. Aus wirtschaftlichen Überlegungen soll ein Investor diese Gesamtüberbauung erstellen. Der Bezirk respektive die Kirchgemeinde werden ihre benötigten Räumlichkeiten anschliessend in geeigneter Form übernehmen (bspw. in Form von Stockwerkeinheiten). Für die Realisierung der geplanten Vorhaben wird der Wettbewerb durchgeführt.

Ziel ist es, eine Gesamtüberbauung samt Erschliessung und Parkierung für beide Grundstücke zu finden, mit der für alle Parteien eine städtebaulich und architektonisch optimale sowie wirtschaftlich tragbare Lösung erreicht werden kann. Die Gesamtüberbauung soll so gestaltet sein, dass im anschliessenden Bauprozess alle Parteien möglichst unabhängig ihre Vorhaben umsetzen und die Kosten und Eigentumsverhältnisse klar geregelt werden können.

---

<sup>2</sup> Basis: Machbarkeitsstudien der Birchler Architektur AG vom September 2016 (vgl. Kapitel 2.13)

### Lösungsfindung

Mit dem Verfahren sollen insbesondere folgende Fragestellungen geklärt werden:

- Gestaltung und Einfügung des Pfarreiheims, des Verwaltungszentrums sowie eines Wohn- und Geschäftshauses an einer ortsbaulich sensiblen Lage im Umfeld des Klosters Einsiedeln mit hohen Anforderungen an die Setzung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume (im Umfeld von geschützten Objekten).
- Erweitertes Nutzungspotenzial auf dem Areal
- Verträgliches Nutzungs- und Bebauungsmass
- Zufahrt/Zugang und interne Erschliessung
- Anordnung, Gestaltung und Nutzung der Aussenräume
- Erstellungskosten für die Räumlichkeiten des Bezirkes und der Kirchgemeinde
- Kaufpreis für das erweiterte Nutzungspotenzial auf dem Areal

### Projektanforderungen

Das vorgeschlagene Projekt soll innovativ sowie kostenoptimiert sein und folgenden Punkten bestmöglich genügen:

- Funktionalität und Qualität hinsichtlich des Raumangebots, Flexibilität und Innovationsgehalt.
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in Struktur, Kosten und Betrieb.
- Architektur und Einpassung in die Umgebung.

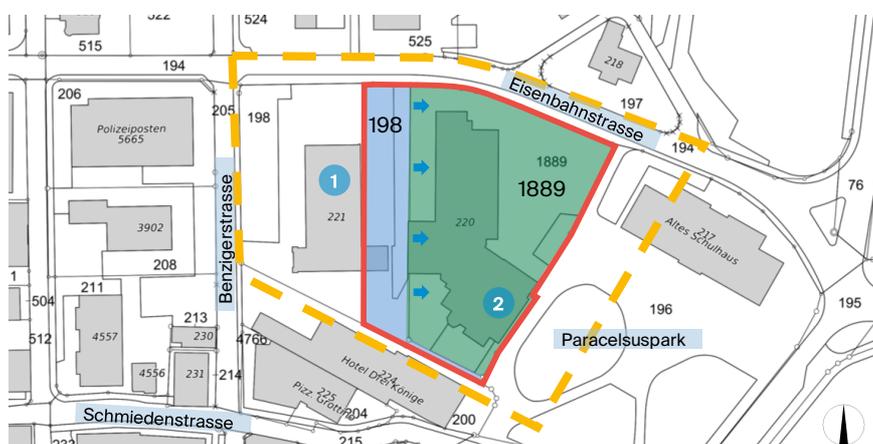
#### 4.1.2 Entwicklungsvereinbarung

Zur Entwicklung der beiden Grundstücke und Durchführung des gemeinsamen Wettbewerbes wurde eine Entwicklungsvereinbarung zwischen folgenden Parteien abgeschlossen:

- Bezirk Einsiedeln, als Grundeigentümerin der Liegenschaft GB-Nr. 1889 und Bauherrin für den Verwaltungszentrum.
- Röm.-kath. Kirchgemeinde Einsiedeln, als Bauherrin für das Pfarreiheim.
- Stiftung Jugendkirche, Einsiedeln, als Grundeigentümerin der Liegenschaft GB Nr. 198.

#### 4.1.3 Bearbeitungsgebiet

Die massgebliche Grundstücksfläche der Liegenschaft GB-Nr. 1889 im Bezirkseigentum (grün) beträgt 3'707 m<sup>2</sup> und der Anteil auf dem Grundstück GB-Nr. 198 im Eigentum der Stiftung Jugendkirche (blau) beträgt rund 1'200 m<sup>2</sup>. Total umfasst der Projektperimeter auf den zwei Grundstücken rund 4'900 m<sup>2</sup>.



Situationsplan  
unbestimmter Massstab,  
map.geo.sz.ch

gelb: Betrachtungsperimeter  
rot: Wettbewerbsperimeter

| Grundstück   | Gesamtfläche                | im Perimeter                   | Eigentümer             | Bauten            |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| GB-Nr. 198   | 3'562 m <sup>2</sup>        | ca. 1'200 m <sup>2</sup>       | Stiftung Jugendkirche* | Kirche (1)        |
| GB-Nr.1889   | 3'707 m <sup>2</sup>        | 3'707 m <sup>2</sup>           | Bezirk Einsiedeln      | Einsiedlerhof (2) |
| <b>Total</b> | <b>12'484 m<sup>2</sup></b> | <b>ca. 4'907 m<sup>2</sup></b> |                        |                   |

\* Bauherr: Röm.-kath. Kirchgemeinde Einsiedeln

### Aktuelle Arealnutzung

Das Bearbeitungsgebiet ist zurzeit bebaut. Der nördliche Anbau des Einsiedlerhofes (Gebäude Nr. 220) wird bis zum Wettbewerbsstart jedoch noch zurückgebaut. Der restliche Gebäudeteil soll zusammen mit der Realisation der Neubauten vollständig zurückgebaut bzw. ersetzt werden. Eine Sanierung des Einsiedlerhofes ist aus bautechnischen Gründen ausgeschlossen.

### Landabtretung und Dienstbarkeiten

Der aus dem Lösungsvorschlag ergebende Landbedarf bzw. die dafür notwendige Fläche, welche für die Realisation des Pfarreiheim benötigt wird, soll vom Bezirk Einsiedeln an die Kirchgemeinde abgetreten werden (blaue Pfeile in Situationsplan). Die beiden Grundstücksbesitzer (Bezirk Einsiedeln und Stiftung Jugendkirche) sind auch bereit, sich gegenseitig die notwendigen Dienstbarkeiten und weiteren Rechte einzuräumen, um den Lösungsvorschlag realisieren zu können.

## 4.2 Rahmenbedingungen

### 4.2.1 Planungsprämissen

#### Bebauung

Auf dem Areal soll im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung eine Bebauung mit hohen Gestaltungs-, Nutzer- sowie Freiraumqualitäten vorgeschlagen werden, welche zugleich eine möglichst hohe Nutzungsdichte aufweist. Dabei ist das geforderte Raumprogramm des Pfarreiheims und des Verwaltungszentrums zu erfüllen. Auf der Restfläche ist ein Wohn- und Geschäftshaus zu realisieren. Sämtliche Bauten müssen sich gut in das bestehende Ortsbild eingliedern (Volumen, Formen, Materialien, Gestaltung etc.).

#### Erschliessung

Die Haupteerschliessung des Areals hat über die Eisenbahnstrasse zu erfolgen. Mit Ausnahme von wenigen oberirdischen Parkplätzen sind die Autoabstellplätze für Beschäftigte, Besucher und Kunden unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessungsflächen im Areal sind gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

#### Öffentlicher Platzbereich (Paracelsuspark)

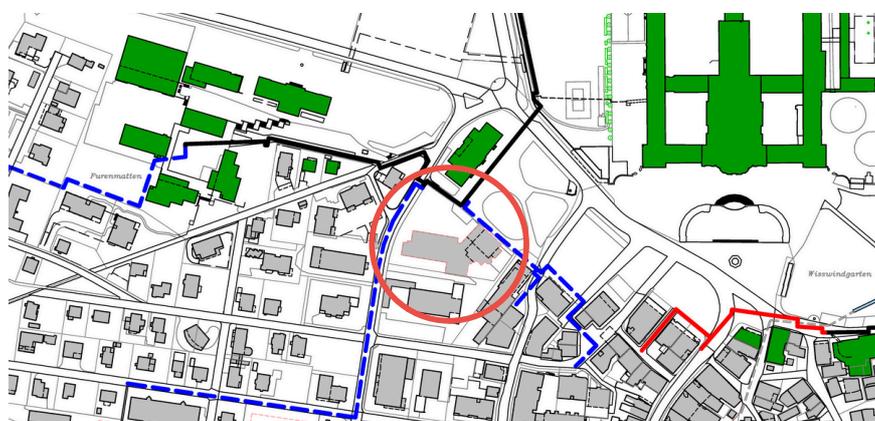
Im direkten Umfeld des Klosters haben sich wesentlich der Klosterplatz als grosser Freiraum sowie der dem «Alten Schulhaus» vorgelagerte Paracelsuspark erhalten. Daraus ergibt sich insbesondere bei Renovations- und Bauvorhaben an den Gebäuden und an den Plätzen eine besondere Sorgfaltspflicht.

Die westliche Baumsetzung in der Anlage schafft eine gerundete Ausweitung bezogen auf den Einsiedlerhof. Der Masterplan Team Vogt 2009 sieht diesbezüglich eine Korrektur bezogen auf die Parkanlage vor (vgl. Masterplan Paracelsuspark, Kapitel 2.13). Der Ersatzneubau des Einsiedlerhofes hat aufgrund der Präsenz am

Platz zum einen eine architektonisch hohe Qualität aufzuweisen und zum anderen die Grünanlage der Platzgestaltung zu berücksichtigen. Die Erdgeschossnutzung ist entsprechend auf den Platz auszurichten. Bei der Nutzungsanordnung ist zudem drauf zu achten, dass der Paracelsuspark insbesondere während den Sommermonaten durch unterschiedliche Veranstaltungen stark genutzt wird (u.a. Kultursommer, Chilbi, Musikfest, Ausstellungen etc.) und die Aktivitäten entsprechende Emissionen verursachen.

#### Anschluss an Fernwärmeverbund

Sämtliche Bauten auf dem Areal sind zwingend am Fernwärmenetz der Energieverbund Einsiedeln AG anzuschliessen. Entlang der östlichen Arealgrenze verläuft die Fernwärmeleitung.



Aktuelle Netzkarte (April 2018)  
des Fernwärmenetzes.  
*unbestimmter Massstab*

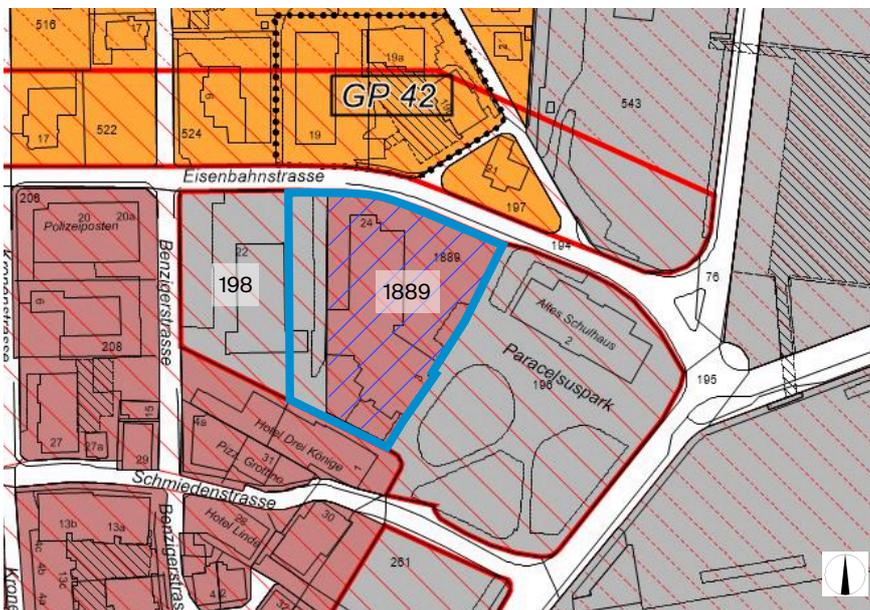
- Fernwärmenetz in Betrieb
- Fernwärmenetz im Bau
- - - Fernwärmenetz Entwicklungsgebiet
- Heizzentrale Holzhof
- Wärmebezügler (Stand 03/18)

### 4.2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

#### Nutzungsplanung

##### Zonenplan

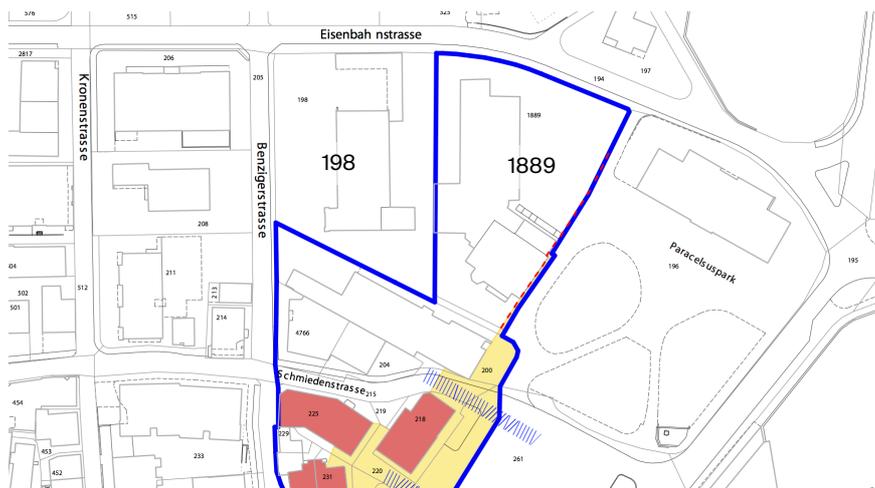
Das Grundstück GB-Nr. 198 ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und das Grundstück GB-Nr. 1889 der Dorfzone mit speziellen Auflagen I zugewiesen. Infolge der Lärmvorbelastung wurde gestützt auf der Lärmschutzverordnung Art. 43 Abs. 2 im gesamten Perimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe von II auf III aufgestuft. Spezielle Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Eisenbahnstrasse sind für die beabsichtigten öffentlichen Nutzungen voraussichtlich keine erforderlich. Bei der Wohnnutzung sollte im Sinne der Lärmvorsorge jedoch bei der Anordnung den lärmsensiblen Räumen die Lärmsituation (Strasse, Paracelsuspark) berücksichtigt werden.



Zonenplan  
mit Perimeter (blau)  
unbestimmter Massstab

- Dorfzone mit spez. Auflage I
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Wohnzone 3
- Empfindlichkeitsstufe III
- Aufgestuft infolge Lärmvorbelastung (LSV Art. 43, Abs. 2)

Im rechtskräftigen Kernzonenplan ist zum Paracelsuspark hin eine Baulinie gemäss §40 des kantonalen Strassengesetzes festgelegt. Gemäss Art. 46 Abs. 3 lit. e) BauR sind Neu- und Ersatzbauten in der Regel auf die bezeichnete Baulinie zu stellen. Da es sich bei der festgelegten Baulinie nicht um eine Gestaltungsbaulinie handelt, sind die Fassaden der künftigen Bebauung nicht zwingend darauf zu stellen. Die Baulinie definiert gemäss der Bewilligungsbehörde «lediglich» den Mindestabstand, welcher entlang des Paracelsusparks eingehalten werden muss. Ausnahmen zur Überschreitung dieser Baulinie können nicht in Aussicht gestellt werden.



Kernzonenplan  
unbestimmter Massstab

- Dorfzone mit speziellen Auflagen I
- Baulinie gemäss §40 Strassenvorordnung
- Fläche für Platzgestaltung
- Durchblicke
- Bauten gemäss kantonaem Inventar (KIGBO-Objekte)

## Baureglement (BauR) / Bauvorschriften

Es gelten gemäss Art. 45 BauR folgende Zonenvorschriften:

| Zonenart                     | Dorfzone mit speziellen Auflagen I | Öffentliche Zone |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Freiflächenziffer            | min. 0%                            | -                |
| Überbauungsziffer            | keine                              | -                |
| Gebäudehöhe                  | max. 16.00m*                       | Einfügungsgebot  |
| Firsthöhe                    | max. 19.00 m                       | -                |
| Leitbild gemäss Art. 11 BauR | «Häuserfront Klosterplatz»         | -                |

\* Bei einem Schrägdach erhöht sich dieses Mass um 1.30m.

**Grenzabstand:** Gemäss § 59ff des kantonalen Planungs- und Baugesetztes (PBG) beträgt der Grenzabstand für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m.

**Gebäudeabstand:** Gemäss § 63ff PBG entspricht der Gebäudeabstand der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff. Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischenliegen würde.

**Strassenabstand:** Gemäss § 41 Strassengesetz ist entlang der Eisenbahnstrasse ein Abstand von 4.00 m einzuhalten.

**Parkplatzbedarf:** In § 30 BauR ist die Herleitung des Parkplatzbedarfes je Nutzung festgelegt. Für das geplante Pfarreiheim und das Verwaltungszentrum ist von folgendem Parkplatzbedarf auszugehen.

### Pfarreiheim:

- Grosser und kleiner Saal: 56 Parkfelder
- Büros des Pfarramts: 8 Parkfelder davon 3 Parkfeld für Kunden

### Verwaltungszentrum

- Verwaltung: 21 Parkfelder davon 7 Parkfelder für Kunden
- Musikschule: 7 Parkfelder davon 1 Parkfeld für Kunden
- Bibliothek: 5 Parkfelder
- Altes Schulhaus: 12 Parkfelder (Ersatz für best. PP bei Umnutzung)

Für das Wohn- und Geschäftshaus ist der Parkplatzbedarf gemäss § 30 BauR zu berechnen. Pro 50 Parkfelder ist an geeigneter Lage ein breites Parkfeld für behinderte Personen zu kennzeichnen.

### Dorfzone mit speziellen Auflagen I

Gemäss Art. 46 BauR haben Stellung und kubische Ausformung der Bauten, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch die Aussenraumgestaltung sich an den prägenden Merkmalen zu orientieren.

Die Bewilligungsbehörde kann bei baulichen Veränderungen und Erweiterungen von nicht geschützten und im Kernzonenplan als nicht erhaltenswert bezeichneten Bauten (z.B. Einsiedlerhof) statt der Einhaltung der baupolizeilichen Massvorschriften die Beibehaltung von Standort, Bauvolumen oder Gestaltungsqualität

verfügen oder auf Antrag bewilligen, sofern dies zu einer besseren Gesamtwirkung führt und mit den Abweichungen eine für die Wohnqualität gute Lösung erzielt werden kann. Gebäude- und Firsthöhen der bestehenden Bauten sind dabei grundsätzlich zu übernehmen. Die Bewilligungsbehörde kann aber Abweichungen von Gebäude- und Firsthöhen anordnen oder bewilligen, wenn die Gesamtwirkung des Ortsbilds, z.B. die Ausrichtung auf Nachbargebäude oder die Rücksichtnahme auf geschützte oder erhaltenswerte Gebäude, dies erfordert oder die Wohnhygiene damit verbessert wird.

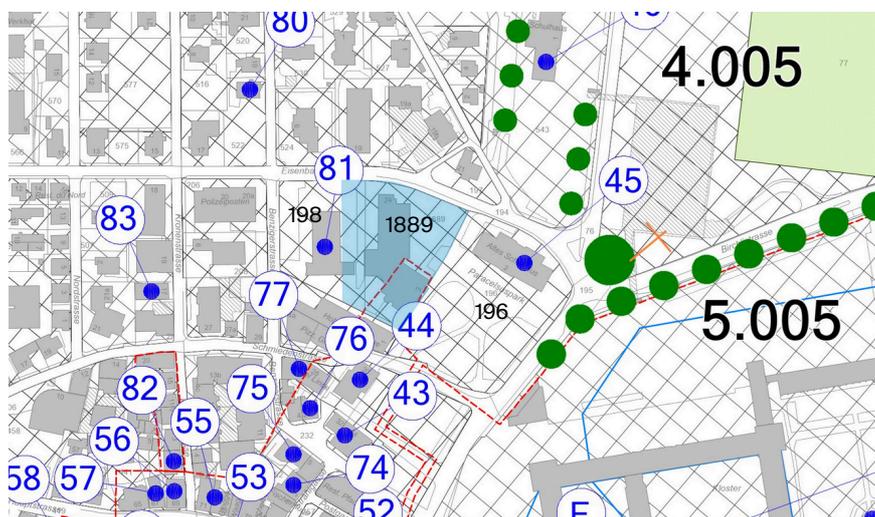
*Weicht der Lösungsvorschlag von den Zonenvorschriften ab, ist durch den Verfasser zu begründen, inwiefern die Abweichung zu einer besseren Gesamtwirkung führt.*

### Denkmalpflege

Innerhalb des Perimeters befinden sich kein geschütztes oder erhaltenswertes Objekt. Das Areal grenzt jedoch an im kantonalen Inventar der geschützten und schützenswerten Bauten und Objekten (KIGBO) aufgenommene Bauten:

- «Alten Schulhauses» (KIGBO-Nr.: 45)
- «Jugendkirche» (KIGBO-Nr. 81)

Ebenfalls stösst der Paracelsuspark, ein wichtiger Freiraum in der Nähe des Klosters, an den Perimeter. Zudem befindet sich der Einsiedlerhof innerhalb des ISOS erfassten Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die künftige Bebauung und Umgebung darf die beiden geschützten Objekte weder konkurrenzieren, noch beeinträchtigen und muss sich gut in das bestehende Ortsbild eingliedern. Die Bedeutung der Umgebung von Denkmälern wird im Grundsatzpapier zum Schutz der Umgebung von Denkmälern ausgeführt (vgl. Kapitel 2.13).



Kommunale Schutzplanung  
unbestimmter Massstab

- Markanter Einzelbaum
- Allee / Baumreihe
- (34) Objekt im kantonalen Inventar der geschützten und schützenswerten Bauten und Objekte (KIGBO-Nummer)
- ▨ Bauzone
- ⊕ Wegkreuz im IVS
- - - Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)

### 4.2.3 Dienstbarkeiten

Es sind folgende Dienstbarkeiten vorhanden:

- Grundstück GB-Nr. 198
  - R.: Baudistanz 5 Meter z.L. GB-Nr. 1889
  - R.: Bau- und Betriebsbeschränkung z.L. GB-Nr. 1889
  - R/L.: Hagpflicht z.L. u. z.G. GB-Nr. 1889
  - L.: Fusswegrecht z.G. GB-Nr. 1889
  - L.: Zugangs- und Zufahrtsrecht z.G. GB-Nr. 1889

- L.: Durchleitungsrecht für Erdgastransportleitung, z.G. Erdgas Einsiedeln AG
- Grundstück GB-Nr. 1889
  - R.: Fusswegrecht z.L. GB-Nr. 198
  - R.: Zugangs- und Zufahrtsrecht z.L. GB-Nr. 198
  - R/L.: Hagpflicht z.L. u. z.G. GB-Nr. 198
  - L.: Baudistanz 5 Meter z.G. GB-Nr. 198
  - L.: Bau- und Betriebsbeschränkung z.G. GB-Nr. 198
  - L.: Baurecht für Kabelverteilkabine und Kabelleitungsrecht z.G. EWZ
  - L.: Duldungspflicht betr. Immissionen z.G. GB-Nr. 196

Die Dienstbarkeiten zugunsten und zulasten der Grundstücke GB-Nrn. 198 und 1889 werden im Rahmen der Realisationsphase bereinigt bzw. auf das Neubauprojekt angepasst. Es ist daher davon auszugehen, dass diese die Wettbewerbsbeiträge nicht einschränken werden.

#### 4.2.4 Altlasten

##### **Boden**

Das Areal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Schwyz (KbS) eingetragen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das Erdmaterial frei von Altlasten ist. Sollte bei Aushubarbeiten wider Erwarten eine Altlast freigelegt werden, welche gesondert entsorgt werden muss, gehen die Mehrkosten zu Lasten der aktuellen Grundeigentümer.

##### **Gebäude**

Es ist bekannt, dass einige Bauteile der bestehenden Bauten asbesthaltig sind. Eine detaillierte Altlastenuntersuchung der Gebäude wurde jedoch nicht durchgeführt. Die Kosten im Zusammenhang mit der Entsorgung sämtlicher Altlasten beim Rückbau der Gebäude gehen vollumfänglich zu Lasten des Investors. Allfällige Mehrkosten sind somit bereits im Angebot zu berücksichtigen.

#### 4.2.5 Baugrund / Geologie

Mit dem Programm wird ein Bericht zu den generellen geologischen Verhältnissen des Baugrundes von der Dr. Heinrich Jäckli AG, Ibach-Schwyz, abgegeben (vgl. 2.13). Darin sind im Kapitel 5 die bautechnischen Verhältnisse dargelegt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen eines konkreten Bauprojektes ergänzende Sondierungen empfohlen werden, um die bautechnischen Verhältnisse projektspezifisch beurteilen zu können. (Hinweis: Bis zum Wettbewerbsstart sollte ein detaillierteres Gutachten vorliegen.)

#### 4.3 Raumprogramm und Baubeschrieb

##### **Pfarreiheim und Verwaltungszentrum**

Die zu planenden Räume, deren Abmessungen und die geforderten Standards werden in separaten Dokumenten abgegeben (vgl. 2.13).

Die Abfolge der einzelnen Räume des Pfarreiheims wird betriebsbedingt gemäss den Grundrissplänen der bestehenden Machbarkeitsstudie gewünscht. Die Anordnung und Zugänglichkeit der Räume haben sich an der Studie zu orientieren.

### **Wohn- und Geschäftshaus**

Für das Wohn- und Geschäftshaus wird kein Raumprogramm vorgegeben. Ein zweckmässiger Nutzungs- und Wohnungsmix ist durch den Verfasser festzulegen. Sollte das Wohn- und Geschäftshaus am Paracelsuspark angeordnet werden, so ist im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung mit Bezug zum Park vorzusehen (wie zum Beispiel: Café, Bistro, Restaurant, Verwaltungsempfang, Galerie, Bibliothek etc.).

#### **4.4 Parzellierung des Gesamtareals**

Für das Gesamtareal ist eine zweckmässige Parzellierung vorzuschlagen. Das Eigentumsmodell für die drei künftigen Nutzer (Bezirk, Kirchgemeinde, Investor) sollte voneinander möglichst unabhängig und einfach sein.

#### **4.5 Etaplierung**

Das Pfarreiheim und das Verwaltungszentrum mit den erforderlichen Autoabstellplätzen und Nebenflächen sind zwingend mit der ersten Bauetappe zu erstellen. Optional kann das Wohn- und Gewerbehaus in einer zweiten Etappe realisiert werden. Ein Abbruch des Einsiedlerhofes ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen adäquaten Ersatzneubau vorliegt. Die Bauabläufe der Etappen sollten möglichst unabhängig voneinander organisiert werden können (vgl. auch Kapitel 2.7).

## 5 Prozessschritte und geforderte Unterlagen

### 5.1 Startveranstaltung

Die Teilnahme an der Startveranstaltung ist zur Klärung der Ausgangslage und des Auftrags für alle teilnehmenden Bietergemeinschaften obligatorisch. Vor Ort werden die Aufgabenstellung, die Ziele sowie das Verfahren erläutert, das Betrachtungsgebiet besichtigt und das Programm sowie die Modellgrundlage abgegeben. An der Veranstaltung selbst werden aufgrund der Gleichbehandlung aller Teilnehmer zum Wettbewerbsprogramm keine inhaltlichen Fragen beantwortet. Der Treffpunkt und die Uhrzeit werden mit einer separaten Einladung den Bietergemeinschaften mitgeteilt.

### 5.2 Fragenstellung / -beantwortung

Über den Wettbewerben werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Die teilnehmenden Bietergemeinschaften können innerhalb der angegebenen Fristen schriftlich und anonym Fragen zum Wettbewerbsprogramm stellen. Die Frageunde dient zur Klärung von Fragen zur Aufgabe und hinsichtlich des einzureichenden Angebots.

Die Fragen sind auf SIMAP.ch anonym und termingerecht einzureichen. Später oder anderweitig (E-Mail/Post) eingehende Fragestellungen werden nicht berücksichtigt. Die Beantwortung der Fragen erfolgt durch das Preisgericht. Sämtliche Antworten werden auf SIMAP.CH zusammengefasst freigeschaltet und können ab dem angegebenen Termin abgerufen werden. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Programms.

### 5.3 Abgabe der Beiträge

Für die Jurierung sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen ausgedruckt in einer Planrolle (Projekt), in einem Aktenordner (Angebot) und digital (USB-Stick) anonym an die folgende Adresse der Verfahrensbegleitung mit dem Betreff «Wettbewerb Einsiedlerhof. Abgabe» termingerecht entweder per Post zuzustellen oder persönlich abzugeben (werktags, 8.00 – 12.00 Uhr, 13.00 – 17.00 Uhr). Bei persönlicher Abgabe sind die Dokumente am Empfang abzugeben. Bei Abgabe wird eine Eingangsbestätigung ausgehändigt. Da die Personen am Empfang nicht im Verfahren involviert sind, ist die Anonymität sichergestellt.

Die Verantwortung bezüglich fristgerechter, vollständiger und unbeschädigter Abgabe liegt bei der Bietergemeinschaft. Zu spät eingereichte Unterlagen (Poststempel ist nicht relevant) werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Das Verfasserkuvert darf nicht digital abgegeben werden.

Domizil-Adresse:

Wüest Partner AG

z.H. Roger Blumenthal

Betreff «Wettbewerb Einsiedlerhof: Abgabe»

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

Alle Unterlagen sind anonym und gemäss 2.14 zu kennzeichnen.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

### **Projekt (Lösungsvorschlag)**

#### **– Pläne**

- *Umfang*
  - Übersichtsplan (Einbindung in den Kontext), Mst. 1:2'000.
  - Situationsplan Erdgeschoss inkl. Aussenraumgestaltung und Grundstücksgrenzen, Mst. 1:500.
  - Grundrisse von jedem oberirdischen Geschoss inkl. Bezeichnung der Nutzungen, Mst. 1:200.
  - Grundrisse der Tiefgarage mit Angabe zur Stellplatzanzahl, Mst. 1:200.
  - Relevante Quer- und Längsschnitte mit Höhenkoten, Mst. 1:200.
  - Ansichten der Hauptfassaden 1:200.
  - Fassadenschnitte der drei Bauten mit Bezeichnung der Materialien 1:50.
- *Darstellung*
  - Übersichts- und Situationsplan nach Norden ausgerichtet.
  - In den Grundrissen sind Höhenkoten sowie Schnittlinien einzutragen.
  - In den Schnitten sind die Höhenkoten und das heutige sowie das künftige Terrain einzutragen.
  - Sämtliche Pläne sind mit Massstabsleiste einzureichen.
  - 2 Plansets auf festem, weissem Papier im Format A0 liegend, max. 6 A0
  - 3 Plansets als A3 Verkleinerungen für die Vorprüfung.

#### **– Erläuterungen und Nachweise**

- *Umfang*
  - Erläuterungen zu allen relevanten Themenbereichen (Städtebau, Architektur, Aussen- und Freiraum, Etappierung, weitere funktionale und konstruktive Überlegungen, Begründung von Abweichungen gegenüber den Zonenvorschriften).
  - Flächenschemas, Flächen- und Volumenberechnungen gemäss SIA 416 (Kennzahlen und Flächenschemas sind gemäss Formular «Matrix Grundmengen SIA 416/CRB» auszuweisen).
  - Wohnungs- und Flächenspiegel für das Wohn- und Geschäftshaus
  - Parkplatznachweis/-berechnung gemäss Art. 30 BauR für das Wohn-/Geschäftshaus.
- *Darstellung*
  - Die textlichen Erläuterungen sind auf den A0 Plänen zu integrieren.
  - Berechnungen und Nachweise sind auf separaten Blättern darzulegen (A4-Format, geheftet oder gebunden)

#### **– Digitale Version des Projekts**

- *Umfang*
  - Planset im PDF-Format mit max. 300 dpi.
  - Erläuterungen zusätzlich im Word- oder Excel- und PDF-Format.
  - Berechnungen und Nachweise im Word- oder Excel- und PDF-Format.
- *Abgabeform*
  - Sämtliche Dateien sind auf einem USB-Stick einzureichen.
  - Es ist darauf zu achten, dass auch in den Metadaten der Dokumente (z.B. Name des Autors), keine Rückschlüsse auf den Verfasser gezogen werden können.

## Angebot

### *Angebot für die Erstellung*

Das verbindliche Angebot gemäss Kapitel 6.1 ist nach der vorgegebenen Struktur in einem Aktenordner abzugeben. Der Aktenordner ist in einer separaten mit dem Stichwort «Angebot für die Erstellung» beschrifteten und verschlossenen Box abzugeben (z.B. Versandkarton). Um die Trennung von Projekt und Angebot zu sicherzustellen, wird die Box ungeöffnet dem Kostenplaner für die Vorprüfung übergeben. Sämtliche Unterlagen sind auch digital auf einem separaten USB-Stick in der Box abzugeben.

### *Angebot für die Nutzungsmöglichkeit*

Das verbindliche Angebot gemäss Kapitel 6.2 ist in einem separaten, mit dem Kennwort sowie dem Stichwort «Angebot für die Nutzungsmöglichkeit» beschrifteten und verschlossenen Kuvert (oder Box) abzugeben.

## Gipsmodell

In die zur Verfügung gestellte Modellgrundlage sind die Bauvolumen und die wichtigsten Elemente des Freiraumkonzepts abstrahiert und in weiss einzubauen. Das Modell ist mit dem Kennwort der Bietergemeinschaft am 19.07.2019 zwischen 8.00 Uhr und 11.00 Uhr beim «Alten Schulhaus» z.H. Stefan Fries, Hauswart, anonym abzugeben. Bei der Abgabe wird eine Quittung ausgestellt.

Wird das Modell versandt, liegt die Verantwortung beim Teilnehmer, dass das Modell termingerecht, anonym und unbeschädigt zugestellt wird.

Domizil-Adresse:

Altes Schulhaus

z.H. Stefan Fries

Betreff «Wettbewerb Einsiedlerhof: Modell»

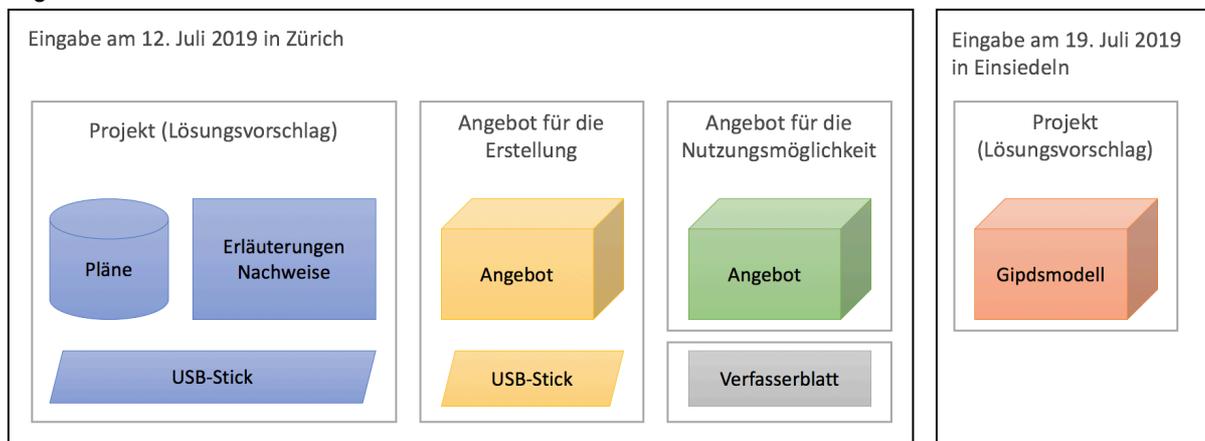
Paracelsuspark 2

8840 Einsiedeln

## Verfasserblatt

Das Verfasserblatt ist ausgefüllt in einem separaten, mit dem Kennwort sowie dem Stichwort «Verfasser» beschrifteten und verschlossenen Kuvert abzugeben.

## Abgabeschema



#### 5.4 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung werden die eingegangenen Beiträge der Teilnehmer auf folgende Punkte geprüft:

- Vollständigkeit und Einhaltung der formalen Vorgaben
- Umsetzung der Aufgabenstellung
- Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Einhaltung der Anonymität
- Nachvollziehbarkeit und Plausibilisierung des Angebotes für die Nutzungsmöglichkeit
- Kontrolle und Plausibilisierung der Mengenangaben\*
- Gegenüberstellung und Plausibilisierung der Kosten nach eBKP-H im Vergleich\*

Von der Vorprüfung wird zuhanden des Preisgerichtes eine Zusammenfassung erstellt. Dabei werden die Vorprüfungsergebnisse des Kostenplaners sowie die Prüfung des Angebotes für die Nutzungsmöglichkeit erst im 2. Schritt der Beurteilung (vgl. auch Kapitel 2.15) geöffnet und dem Preisgericht präsentiert.

\* durch Kostenplaner

#### 5.5 Jurierung / Beurteilung

Das Preisgericht diskutiert, beurteilt, beschreibt und rangiert die zugelassenen Beiträge gemäss den festgelegten Kriterien und empfiehlt den Sieger zur Weiterbearbeitung bzw. Realisation. Bei Bedarf gibt das Preisgericht Empfehlungen und Hinweise für die Weiterbearbeitung zuhanden des Auslobers ab (vgl. Kapitel 2.17). Von der Veranstaltung wird ein Protokoll erstellt, welches als Grundlage für den Schlussbericht dient.

#### 5.6 Abschluss

Die Auslober koordinieren ihre Entscheide und der Bezirksrat stellt den Teilnehmern das Resultat des Wettbewerbs mit einer beschwerdefähigen Verfügung zu. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden in einem Schlussbericht zusammengefasst. Der vom Preisgericht unterzeichnete Schlussbericht wird den Teilnehmern zeitgleich mit der Verfügung in digitaler Form zugestellt. Eine Publikation der Ergebnisse ist wie folgt vorgesehen:

- Öffentliche Ausstellung der Beiträge
- Zustellung für Publikation an Fachzeitschriften: z.B. tec21, Hochparterre etc.
- Homepage des Bezirks / der Kirchgemeinde
- Lokalzeitung

#### 5.7 Veröffentlichung

Bis zum Abschluss des Verfahrens (Rechtskraft des Schlussberichtes) dürfen durch die Teilnehmer keine Beiträge und Bestandteile davon veröffentlicht werden.

## 6 Angebot für Nutzung und Erstellung

Für die Erstellung des Verwaltungszentrums und des Pfarreiheims sowie die Nutzung bzw. Kauf des Landes für das Wohn- und Gewerbegebäude im Eigentum des Investors (Renditeobjekt) ist dem Auslober durch die Bietergemeinschaft ein verbindliches Angebot zu unterbreiten. Bei der Offerte kann die Bietergemeinschaft davon ausgehen, dass der Lösungsvorschlag unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunde und geltenden Arbeitsbedingungen der Schweiz eigenständig durch diese realisiert werden kann. Vorbehalten bleiben die in diesem Dokument beschriebene Punkte (vgl. u.a. Kapitel 2.7)

### 6.1 Angebot für die Erstellung

Das Angebot umfasst die vollständigen Erstellungskosten inkl. des Rückbaues der bestehenden Bauten (eBKP-H, B-Z) für das Pfarreiheim, das Verwaltungszentrum sowie der dazugehörigen Parkplätze/Nebenflächen/Gebäudetechnik und der Umgebung gemäss Raumprogramm und Baubeschrieb. Abweichungen sind auszuweisen und zu begründen. Der eingereichte Preis wird für die im Angebot beschriebenen Leistungen als verbindlich betrachtet.

Die ausgewiesenen Kosten entsprechen dem Investitionsbedarf (ohne Land) des Bezirks Einsiedeln und der Röm.-kath. Kirchgemeinde Einsiedeln. Dieser ist für jede Partei separat auszuweisen. Für die Eingabe des Angebots sind die abgegebenen Formulare zu benützen.

#### 6.1.1 Abgabe / Umfang

Es sind folgende Angaben im Aktenordner und auf einem USB-Stick abzugeben:

- Darlegung allfälliger Abweichungen gegenüber den abgegebenen Raumprogrammen mit entsprechender Begründung.
- Baubeschrieb mit allfälligen Ergänzungen und Anpassungen gegenüber der abzugebenden Version.
- Verbindliches Angebot für die Erstellung des Pfarreiheims, des Verwaltungszentrums sowie der dazugehörigen Parkplätze/Nebenflächen und der Umgebung gemäss Raumprogramm und Baubeschrieb.
- Vollständig ausgefüllte Formulare «Leistungsverzeichnis nach eBKP-H» und «Kostenkalkulation nach eBKP-H».

### 6.2 Angebot für die Nutzungsmöglichkeit

Da zum Zeitpunkt der Wettbewerbsauslobung unklar ist, ob der Lösungsvorschlag eine vollständig bauliche Trennung und somit eine Abparzellierung des Gesamtareals in drei Grundstücke ermöglicht (Verwaltungszentrum, Pfarreiheim, Wohn-Geschäftsgebäude), gibt es für die Unterbreitung des verbindlichen Angebots zwei Möglichkeiten. Das Ziel ist ein voneinander möglichst unabhängiges und einfaches Eigentumskonstrukt. Dabei ist bei beiden Varianten die erforderliche Fläche für das Pfarreiheim zwingend abzuparzellieren.

#### 1. Angebotsmodell «Abparzellierung»

Voraussetzung:

Es besteht die Möglichkeit einer Abparzellierung des Gesamtareals in drei separate Grundstücke, auf welchen die Bauten inkl. Einstellhalle erstellt werden können. Allfällige Nutzungsrechte können mit gegenseitigen Dienstbarkeiten (z.B.

Durchfahrtsrecht in der Tiefgarage mit verursacherorientierter Aufteilung der Betriebs- und Unterhaltskosten) oder mit Miteigentum gelöst werden.

Umfang:

Das Angebot umfasst den Kaufpreis für die Grundstücksfläche, auf welcher das Wohn- und Gewerbegebäude erstellt wird. Ebenso umfasst das Angebot sämtliche einmaligen oder wiederkehrenden Abgeltungen zwischen Bezirk und Bietergemeinschaft. (z.B. Dienstbarkeiten für die Parkierung, Sondernutzungsrechte). Die erforderlichen Nutzungs- und Sondernutzungsrechte sowie alle weiteren privatrechtliche Vereinbarungen sind auszuweisen.

## **2. Angebotsmodell «Stockwerkeigentum»**

Voraussetzung:

Vom Gesamtareal kann nur die Grundstücksfläche, welche für das Pfarreiheim benötigt wird, sinnvoll abparzelliert werden. Aufgrund von projektbedingten Nutzungsüberlagerungen und Bebauungsstruktur lässt sich die übrige Grundstücksfläche nicht der Bietergemeinschaft bzw. dem Bezirk zuweisen. Es bedarf somit eine alternative Regelung des Eigentums.

Das Eigentum von Haupt- und Nebennutzflächen soll mit Stockwerkseigentums-einheiten und die Nutzbarkeit der Umgebungsflächen mit Sondernutzungsrechten gelöst werden. Dabei werden dem Begünstigten des Sondernutzungsrechtes die Rechten und Pflichten eines Alleineigentümers zugesprochen (Übernahme sämtlicher Betriebs- und Unterhaltskosten, Änderungsrecht etc.).

Für die Zuweisung des Eigentums an den Parkplätzen in der Autoabstellhalle soll eine separate Stockwerkeinheit «Autoeinstellhalle» begründet werden, welche in einzelne Parkplätze in selbstständigen Miteigentumsanteilen aufgeteilt wird. Sollten Parkplätze des Pfarreiheimes nicht ausschliesslich auf dessen Grundstück erstellt werden, sind diese gleich zu behandeln.

Alternativ wäre für die Nebennutzflächen (Parkplätze, Technikräume, Lager, Gemeinschaftsräume etc.) auch eine Lösung mit Nutzungsrechten vorstellbar, welche beispielweise mit einer «Kostenmieten» abgegolten werden.

Umfang:

Die Stockwerkeigentumseinheiten (Verwaltungszentrum, Wohn- und Gewerbebau, Autoeinstellhalle), die selbständigen Miteigentumsanteile (Parkplätze), allfällige Nutzungsrechte sowie die Sondernutzungsrechte in der Umgebung sind auf Grundrissplänen und einem Umgebungsplan (A4-Format) farblich zu bezeichnen. Das Angebot umfasst neben einer nachvollziehbaren Wertquotenberechnung den Kaufpreis (ohne Erstellungskosten) der Stockwerkeinheiten, der selbständigen Miteigentumsanteile und der Sondernutzungsrechte, welche nach der Erstellung in das Eigentum der Bietergemeinschaft übergehen. Ebenso umfasst das Angebot sämtliche einmaligen oder wiederkehrenden Abgeltungen zwischen Bezirk und Bietergemeinschaft. Die erforderlichen Nutzungs- und Sondernutzungsrechten sowie alle weiteren privatrechtliche Vereinbarungen sind auszuweisen.

### **6.2.1 Abgabe**

Es sind folgende Angaben im Aktenordner oder in gebundener Form abzugeben:

– Sofern Angebotsmodell «Abparzellierung»:

- Kaufpreis für das Grundstück, auf welcher der Investor das Wohn- und Gewerbegebäude inkl. der Parkierung erstellt. Ebenfalls sind die erforderlichen

- einmaligen und wiederkehrenden Abgeltungen zwischen Bezirk und der Bietergemeinschaft auszuweisen (z.B. Sondernutzungsrechte).
- Zusammenstellung der erforderlichen Nutzungs- und Sondernutzungsrechten sowie weiteren privatrechtliche Vereinbarungen.
  
  - Sofern Angebotsmodell «Stockwerkeigentum»:
    - nachvollziehbare Wertquotenberechnung der Stockwerkeigentumseinheiten.
    - Farblich Bezeichnung der Stockwerkeigentumseinheiten (Verwaltungszentrum, Wohn- und Gewerbebau, Autoeinstellhalle), der selbständigen Miteigentumsanteile, Nutzungsrechte sowie der Sondernutzungsrechte in der Umgebung auf Grundrissplänen und einem Umgebungsplan (A4-Format).
    - Kaufpreis (ohne Erstellungskosten) der Stockwerkeinheiten und Sondernutzungsrechte, der selbständigen Miteigentumsanteile und der Nutzungsrechte, welche nach der Erstellung in das Eigentum der Bietergemeinschaft übergehen.
    - Zusammenstellung der erforderlichen Nutzungs- und Sondernutzungsrechte sowie weiteren privatrechtliche Vereinbarungen.

## 7 Verbindlichkeiten, Erfüllungsgarantie, Rückfallregelung

Um sicherzustellen, dass das Ziel des Wettbewerbs - ein gutes Projekt durch eine zuverlässige Bietergemeinschaft zu realisieren - erreicht wird, sind Sicherheiten zur Erfüllung der eingegangenen Verpflichtungen vorgesehen. Dazu gehören insbesondere von Seiten der:

**Auslober:**

- Zuschlagszusicherung aufgrund des Juryentscheids, d.h. Zusicherung an die siegreiche Bietergemeinschaft für die Realisierung und die Nutzung. Dies unter dem Vorbehalt der Zustimmung an der kommunalen Volksabstimmung im Bezirk und der Kirchgemeindeversammlung sowie einer erfolgreichen Bonitätsprüfung der Bietergemeinschaft (Investor), welche optional durch den Auslober durchgeführt werden darf.
- Zusicherung zur Unterstützung des siegreichen Projekts im Rahmen der Möglichkeiten des Auslobers.
- Sollte eine Realisation unabhängig des Grundes (z.B. rechtlich, politisch etc.) nicht möglich sein, so besteht zu Gunsten der Bietergemeinschaft neben der bereits ausbezahlten Preissumme keine zusätzlichen finanziellen Ansprüche auf Entschädigung.
- Werden Anpassungen am Projekt nach Abschluss des Wettbewerbes vorgenommen, sind die allfällig höheren Erstellungskosten seitens der Bietergemeinschaft zu begründen und die Höhe mit den späteren Nutzern (Bezirk, Kirchgemeinde) zu vereinbaren.

**Bietergemeinschaft aus Architekt (Planer) und Investor:**

- Der eingereichte Wettbewerbsbeitrag, welcher sich aus dem Lösungsvorschlag und dem Angebot zusammensetzt, ist umfassend verbindlich.
- Zusicherung der Projektbindung zwischen Investor und den Planern (vollständige Bietergemeinschaft).
- Erfüllungsgarantie, d.h. Verpflichtung des Investors, das ausgewählte Projekt in Zusammenarbeit mit dem/die Planer ohne Verzug zur Baureife zu bringen und rasch zu realisieren. Sollte das Pfarreiheim und das Verwaltungszentrum nach 5 Jahren nach Annahme durch die Stimmberechtigten (Bezirk und Kirchgemeinde) selbstverschuldet nicht fertiggestellt und bezugsbereit sein, sind die Bauten allenfalls durch einen Dritten z.L. der Bietergemeinschaft fertigzustellen und der Auslober mit CHF 500'000.- (exkl. Mehrwertsteuer) zu entschädigen. Sollte das Baubewilligungsverfahren länger als 1 Jahr dauern, so erhöht sich die festgelegte Frist bis zur Fertigstellung um die Dauer der Verzögerung.
- Sofern nach 2 Jahren nach Annahme durch die Stimmberechtigten (Bezirk und Kirchgemeinde) selbstverschuldet noch nicht mit der Realisation begonnen wurde, kann der Auslober vom Vertrag entschädigungslos zurücktreten. Sollte das Baubewilligungsverfahren innerhalb der Frist länger als 1 Jahr dauern, so erhöht sich die festgelegte Frist um die Dauer der Verzögerung.

## 8 Schlussbestimmungen

### Genehmigung

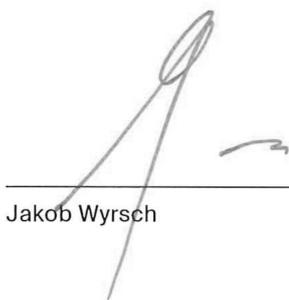
Das vorliegende Programm wurde vom Auslober und den Mitgliedern des Preisgerichtes mit Stimmrecht genehmigt.

Einsiedeln, 20. September 2018



---

Markus Kälin



---

Jakob Wyrsch



---

Hans Iten



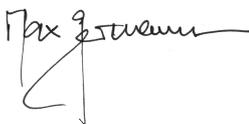
---

Marcel Ferrier



---

Ivan Cavegn



---

Max Germann



---

Andreas Baumgartner



---

Roman Schönbächler  
(Ersatzpreisrichter)



---

Jonas Wüest  
(Ersatzpreisrichter)