



Gemeinde Schwyz
Kommission Entwicklungsachse Urmiberg

Zeughausareal Seewen-Schwyz Studienauftrag

Pflichtenheft Präqualifikation

25. April 2019



IMPRESSUM

Ausschreibende Stelle

Gemeinde Schwyz
Kommission Entwicklungsachse Urmiberg
Herrengasse 23, Postfach 34
6431 Schwyz

Titelbild

Zeughausareal Seewen-Schwyz, Luftaufnahme 2017,
Remo Daguati, LOC AG, Zürich

27352_13A_190000_SA_PH_PQ_Bilder



INHALT

1	Ausgangslage und Absicht	4
1.1	Allgemeines	4
1.2	Studienauftrag Zeughausareal	6
2	Allgemeine Bestimmungen	8
2.1	Auftraggeberin / Ausschreibende Stelle	8
2.2	Verfahrensbegleitung / Projektsupport	8
2.3	Beurteilungsgremium	8
2.4	Präqualifikationsverfahren	10
2.5	Besondere Bestimmungen	13
2.6	Ablauf und Termine Studienauftrag	14
2.7	Entschädigung	16
2.8	Weiterbearbeitung und Rechte	17
2.9	Weitere Verfahrensbestimmungen	17
3	Aufgabenstellung	18
3.1	Bearbeitungsperimeter	18
3.2	Integrale Lösungsansätze	19
3.3	Kernfragen	19
3.4	Vorgaben und Rahmenbedingungen	20
4	Workshops und Unterlagen	21
4.1	Ablauf Workshops	21
4.2	Unterlagen und Präsentationen Workshops	21
4.3	Schlussabgabe	22
5	Grundlagen	23
5.1	Grundlagen Präqualifikation	23
5.2	Grundlagen Studienauftrag	23
6	Genehmigung	25

1 AUSGANGSLAGE UND ABSICHT

1.1 Allgemeines

Zeughausareal Seewen-Schwyz Das Zeughaus Seewen-Schwyz, als eines der grössten Zeughäuser der Schweiz, wird seit 2004 von der Armee nicht mehr genutzt und konnte 2017 von der Gemeinde Schwyz im Bau-recht erworben werden. Das Zeughausareal umfasst eine Fläche von rund 44'000 m² und ist aufgrund der zentralen Lage, nahe dem Bahnhof Seewen-Schwyz, von strategischer Bedeutung für die künftige Entwicklung der Gemeinde. Auf dem Areal lassen sich vielfältige Nutzungen für Gewerbe, Dienstleistung, Kultur, untergeordnet auch Wohnen sowie weitere Bedürfnisse der Öffentlichkeit entwickeln.

Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung (ESP-A) Seewen ist ein Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsplätze von kantonaler Bedeutung (ESP-A) und Teil der Entwicklungsachse Urmiberg. Die Entwicklungsachse Urmiberg, bestehend aus den beiden Entwicklungspolen „Brunnen Nord“ (ehem. Holcim-areal) und „Seewen Schwyz“ (ehem. Zeughausareal), ist einer der wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte im Raum Inner-schwyz und von kantonaler Bedeutung.

Entwicklungsachse Urmiberg



Abb. 1: Entwicklungspole mit Landschaftsraum Grüne Mitte

Kantonale Nutzungspläne	Für die Entwicklung dieser strategischen Gebiete kann das vom Regierungsrat bezeichnete Departement kantonale Nutzungspläne erlassen. Für den Entwicklungsschwerpunkt „Brunnen Nord“ hat das Volkswirtschaftsdepartement den kantonalen Nutzungsplan 2016 erlassen.
Kantonaler Nutzungsplan – Teil Seewen Schwyz (KNP)	Für den Entwicklungsschwerpunkt (ESP-A) in Seewen liegt ein Entwurf der kantonalen Nutzungsplanung vor. ¹ Der kantonale Nutzungsplan (KNP) „Entwicklungsschwerpunkt Seewen Schwyz“ beinhaltet die Umzonung und Erschliessung des Zeughausareals. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nötigen Anpassungen der Infrastrukturanlagen wie bspw. die Verlegung des bestehenden SBB-Freiverlads und die Strassenerschliessung. Derzeit finden Einigungsverhandlungen mit den Einsprechern statt. Der Erlass des kantonalen Nutzungsplans erfolgt voraussichtlich im Herbst 2019.
Gestaltungsplanpflicht Zeughausareal	Für das Zeughausareal besteht eine Gestaltungsplanpflicht und die Vorgabe ein qualifiziertes Planungsverfahren durchzuführen. Dabei ist auch die bauliche und aussenräumliche Anbindung an den Bahnhof Seewen-Schwyz aufzuzeigen. Zudem gilt es im Rahmen der Arealentwicklung zu prüfen, wie eine Transformation dieses rund 4.4 ha grossen Areals zu einem Arbeitsplatzgebiet von kantonalen Bedeutung und die Umnutzung, resp. Integration einzelner Bauten als militärhistorische Zeitzentren erfolgen können.
NRP-Projekt L-Bau (Zeughaus 1-3)	Die Gemeinde Schwyz beabsichtigt das Zeughaus 1-3 (L-Bau) als ältestes und prominent situiertes Gebäude zu erhalten und mit neuen Nutzungen weiterzuentwickeln. Das Gebäude soll die Rolle als Inkubator für die Arealentwicklung übernehmen. Ziel ist es, die notwendige Infrastruktur für ein attraktives Arbeitsplatzgebiet im L-Bau zu vereinen und mit einem spezifischen Nutzungsangebot (bspw. Business-/Infocenter, Co-working Space, Gastronomie, Kultur, etc.) einen Mehrwert für das Gesamtareal zu schaffen. Zur Konkretisierung dieser Absicht wurde seitens der Gemeinde Schwyz ein NRP-Projekt ² lanciert. Ein wichtiges Ziel des NRP-Projekts ist es, ein konkretes Nutzungskonzept für den L-Bau und die bauliche Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung der Anliegen der Denkmalpflege vertieft zu untersuchen.

¹ Stand: 9. März 2018 (2. öffentliche Auflage)

² Die Neue Regionalpolitik des Bundes (NRP) ist ein Programm zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Steigerung der Wertschöpfung von Regionen im Berggebiet und im ländlichen Raum.

1.2 Studienauftrag Zeughausareal

1.2.1 Verfahren

Studienauftrag	Mit dem Ziel einer qualitätsvollen und wirtschaftlich attraktiven Umnutzung des gesamten Zeughausareals hat sich die Gemeinde Schwyz für die Durchführung eines Studienauftrags entschieden. Ziel des Planungsverfahrens ist es, durch die Bearbeitung von mehreren Planungsteams, eine Auswahl an Vorschlägen für eine attraktive Nutzung, Bebauung und Gestaltung des Zeughausareals und dessen Anbindung an den Bahnhof Seewen-Schwyz zu erhalten und dadurch das Areal und den Standort Schwyz regional zu positionieren.
Dialogverfahren	Der Studienauftrag wird als Dialogverfahren im Sinne einer Testplanung durchgeführt und beinhaltet eine Startveranstaltung, zwei Workshops und einen Schlussworkshop.
Koordination / Schnittstelle NRP-Projekt (L-Bau)	Das NRP-Projekt wird parallel zum Studienauftrag bearbeitet und ist nicht Kernaufgabe der Planungsteams. Der Abschluss des NRP-Projekts ist per Ende Dezember 2019 vorgesehen. Zwischenerkenntnisse aus dem NRP-Projekt werden den Planungsteams im Rahmen des Studienauftragsverfahrens zur Verfügung gestellt und sind mit Fokus auf die Entwicklung des Gesamtareals von den Planungsteams zu reflektieren (iterativer Prozess).

1.2.2 Zielsetzungen

Studienauftrag	<p>Mit dem Studienauftrag werden insbesondere folgende Zielsetzungen verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klärung des Zielbildes und der Positionierung des Zeughausareals und dessen Einbettung auf verschiedenen Massstabs-Ebenen (kantonal, regional und lokal) sowie Klärung der Identität des Ortes und dessen Neuinterpretation • Definition von robusten städtebaulichen, aussenräumlichen und nutzungsbezogenen Eckwerten für eine qualitative und wirtschaftliche bauliche Entwicklung des Zeughausareals, die über mehrere Jahre erfolgen, sich weiterentwickeln und sich bei ändernden Bedürfnissen auch anpassen kann (Flexibilität) • Räumliche Umsetzung eines attraktiven, vielfältigen und marktfähigen Nutzungsangebots: <ol style="list-style-type: none"> a) Flächen für Unternehmen mit hochwertigen Nutzungen und guter Wertschöpfung b) Ergänzende öffentliche und kulturelle Nutzungen sowie Flächen mit Entwicklungspotenzial für Jungunternehmen etc.
----------------	--

- c) Nutzungen, die im Zusammenspiel von a) und b) eine eindeutige und langfristige Positionierung unterstützen.
- Sicherstellung einer hohen Qualität der Frei- und Aussenräume
- Gute Vernetzung mit den umliegenden Quartieren (Durchlässigkeit) und Anbindung an den Bahnhof Seewen-Schwyz sowie attraktive Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr
- Etablierung einer neuen „Visitenkarte / Adresse“ von Schwyz mit Ausstrahlungskraft an der Gotthard-Bahnlinie

1.2.3 Ergebnisse

Grundlage für nachfolgende
Planungsverfahren

Die Ergebnisse aus dem Studienauftrag dienen der Auftraggeberin als Grundlage für die nachfolgenden Planungsverfahren (z.B. Masterplan, Richtprojekt für den Gestaltungsplan Zeughausareal, Projektierung der Infrastrukturanlagen sowie die Revision der Richt- und Nutzungsplanung).

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Auftraggeberin / Ausschreibende Stelle

Auftraggeberin / Ausschreibende Stelle Die Auftraggeberin des Verfahrens ist der Gemeinderat Schwyz, vertreten durch die Kommission Entwicklungsachse Urmiberg.

Gemeinde Schwyz

Kommission Entwicklungsachse Urmiberg
Herrengasse 23, Postfach 34
6431 Schwyz
www.gemeindeschwyz.ch

Ansprechperson Oliver Sutter, Abteilungsleiter Hochbau / Planungen

2.2 Verfahrensbegleitung / Projektsupport

Projektsupport Die Verfahrensbegleitung erfolgt durch die Firma Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich.

Ansprechperson Lukas Echsle, Planpartner AG
lechsle@planpartner.ch | T +41 44 250 58 35

2.3 Beurteilungsgremium

Beurteilungsgremium Für die Auswertung und Beurteilung der Studien wird ein Beurteilungsgremium eingesetzt. Das Beurteilungsgremium formuliert Empfehlungen für die weitere Bearbeitung und zur Vertiefung einzelner Themen und Fragestellungen im Rahmen der Workshops.

Zusammensetzung Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums nehmen an den Workshops teil, beurteilen und würdigen die Projektvorschläge und wirken an der Formulierung von Fragestellungen, Bearbeitungsschwerpunkten sowie den Erkenntnissen und Empfehlungen mit.

Sachexperten Sachexperten (mit Stimmrecht):

- Xaver Schuler, Gemeindepräsident (Vorsitz)
- Peppino Beffa, Säckelmeister, Gemeinderat
- Gregor Achermann, Gemeinderat
- Oliver Sutter, Abteilungsleiter Hochbau / Planungen
- Franz-Xaver Strüby, Strüby Consulting AG, Schwyz, ext. Berater Kommission Entwicklungsachse Urmiberg

Fachexperten	<p>Fachexperten (mit Stimmrecht):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Christian Wagner, Prof., dipl. Arch. ETH SIA, Chur (Fachmoderation) • Daniel Kündig, dipl. Arch. ETH SIA BSA, Zürich • Janine Vogelsang, dipl. Arch. ETH SIA, MAUD Harvard University / MScRE CUREM, Pfäffikon • Jan Bautz, Verkehrsplaner, dipl. Ingenieur TH, Basel • Monika Schenk, Landschaftsarchitektin MLA BSLA, dipl. Natw. ETHZ, Zürich <p>Bei Stimmgleichheit liegt der Stichentscheid beim Vorsitzenden.</p>
Beratende Experten	<p>Beratende Experten (ohne Stimmrecht)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ivan Marty, dipl. Arch. HTL STV SIA, Schwyz, Projektkernteam NRP-Projekt L-Bau • Urs Durrer, Amt für Wirtschaft Kanton Schwyz, Vorsteher • Thomas Schmid, Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz, Abteilungsleiter kantonale Planungen • Monika Twerenbold, Denkmalpflegerin Kanton Schwyz • Daniel Grauwiler, Abteilung Tiefbau Gemeinde Schwyz • Christoph Stäheli, Raumplaner, Planpartner AG, Zürich / Ortsplaner Gemeinde Schwyz
Interessen- / Grundeigentümerversprecher	<p>Interessen- / Grundeigentümerversprecher (ohne Stimmrecht)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Peter Glanzmann, Kantonsarchitekt, Hochbauamt Kanton Schwyz (Eigentümerversprecher KTN 616; Schwyzerhof) • Denise Egli, SBB AG Infrastrukturplanung Region Mitte • Christophe Giroud, SBB AG Immobilien
Weitere Sachverständige	<p>Für die Auswertung und Beurteilung der Studien können weitere Sachverständige oder Interessen- / Grundeigentümerversprecher beigezogen werden.</p>
Ersatzmitglieder	<p>Bei Ausfall eines Mitgliedes des Beurteilungsgremiums ist letzteres ermächtigt, ein geeignetes Ersatzmitglied vorzuschlagen.</p>

2.4 Präqualifikationsverfahren

2.4.1 Öffentliche Ausschreibung / Teilnahmeberechtigung

Öffentliches Beschaffungswesen Zur Auswahl von drei geeigneten Planungsteams wird ein nicht anonymes Selektionsverfahren (Präqualifikation) durchgeführt. Die Präqualifikation wird öffentlich ausgeschrieben.

Das Verfahren wird gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b) der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) im selektiven Verfahren durchgeführt und untersteht nicht dem GATT/WTO – Übereinkommen. Im Weiteren gelten die Submissionsbestimmungen des Kantons Schwyz. Teilnahmeberechtigt sind Anbietende von Planerleistungen aus der Schweiz.

2.4.2 Zusammensetzung Planungsteams

Fachbereiche Die Anbietenden haben sich als Planungsteam zu bewerben. Die Zusammensetzung der Planungsteams ergibt sich aus der Aufgabenstellung und hat folgende Fachbereiche abzudecken:

- Städtebau / Architektur
- Landschaftsarchitektur / öffentlicher Raum
- Positionierung / Standortentwicklung
- Verkehrsplanung
- weitere Fachbereiche fakultativ (bspw. Sozialraumentwicklung, Nutzung, Kunst, etc.)

Federführung Planungsteam Die Federführung hat durch eine Firma aus den Fachbereichen Städtebau / Architektur zu erfolgen. Die federführende Firma tritt gegenüber der Auftraggeberin als Generalplaner auf. Der Generalplaner verpflichtet sich zur Projektkoordination und zur Koordination sämtlicher Fachplaner.

Mehrfachbeteiligung Mehrfachbeteiligungen bei den Fachbereichen Städtebau / Architektur, Landschaftsarchitektur / öffentlicher Raum, Verkehrsplanung und Positionierung / Standortentwicklung sind nicht zulässig. Mehrfachbeteiligungen zur Abdeckung von weiteren Fachbereichen sind zulässig.

2.4.3 Eignungskriterien Präqualifikation

Kriterien und Gewichtung Die Auswahl der Planungsteams für den Studienauftrag erfolgt durch das Beurteilungsgremium nach folgenden Kriterien und Gewichtung:

- **50% Referenzen Fachbereiche**
(fachspezifische Qualität / Bezug zur Aufgabenstellung)
- **40% Auftragsanalyse**
(methodisches Vorgehen, Einschätzung der Aufgabe, These; auch in Skizzenform möglich)
- **10% Kompetenzen Schlüsselpersonen**
(Referenzen / Erfahrung)

Für die eingereichten Referenzprojekte werden nur bei Bedarf resp. bei Unklarheiten Auskünfte eingeholt. Für die Richtigkeit der Angaben sind die Bewerbenden verantwortlich.

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt. Sie gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

2.4.4 Einzureichende Unterlagen (Bewerbung)

Bewerbung Für die Bewerbung ist das Dokument „Antrag zur Teilnahme am Studienauftrag“ (Bewerbung) zu verwenden. Das Dokument enthält folgende Formulare:

- Zusammensetzung Planungsteam
- Angaben zur Unternehmung
- Auftragsanalyse
- Referenzprojekte mit Beschreibung der bearbeiteten Aufgabe und Bezug zur vorliegenden Aufgabenstellung (insbesondere Bauen im Bestand / Umnutzung):
 - 2 aus dem Bereich Städtebau / Architektur
 - 2 aus dem Bereich Landschaftsarchitektur / öff. Raum
 - 1 aus dem Bereich Positionierung / Standortentwicklung
 - 1 aus dem Bereich Verkehrsplanung
- Selbstdeklaration

Der Umfang richtet sich gemäss den Vorgaben im Dokument „Antrag zur Teilnahme am Studienauftrag“ (Bewerbung); vgl. auch Kap. 5.1.

Bei den Referenzprojekten sind Abschlussarbeiten (Fachhochschule, Universität) zulässig. Weitere eingereichte Unterlagen, die nicht verlangt wurden, werden nicht bewertet. Bewerbungen per Mail oder auf Datenträgern sind nicht zulässig.

Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

2.4.5 Fragen und Auskünfte zum Verfahren

- Auskünfte** Den Bewerberinnen und Bewerbern steht die Möglichkeit offen, per E-Mail Fragen zum Präqualifikationsverfahren an den Projektsupport (vgl. Kap. 2.2) zu stellen:
- Projektsupport** Planpartner AG, Zürich: lechsle@planpartner.ch
- Eingang der schriftlichen Fragen bis: Fr. 20. Mai 2019
 - Beantwortung der Fragen bis: Fr. 29. Mai 2019
- Die Fragenbeantwortung Präqualifikation ist von den Bewerbern ab www.simap.ch zu beziehen und steht dort ab dem oben genannten Datum zum Download bereit.
- Einreichung der Bewerbung** Die Bewerbungsunterlagen sind als geordnete, aber lose Blätter in einem verschlossenen Briefumschlag mit dem Vermerk „Präqualifikation Zeughausareal SZ“ bis spätestens am **Freitag, 14. Juni 2019; 16:00 Uhr** bei der ausschreibenden Stelle (vgl. Kap. 2.1) einzureichen.
- Per Post versandte Unterlagen müssen bis zu diesem Datum an der Eingabeadresse eintreffen, das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

2.4.6 Terminübersicht Präqualifikation

- **Publikation:** Fr. 10. Mai 2019
- Eingang der schriftlichen Fragen bis: Fr. 20. Mai 2019
- Beantwortung der Fragen bis: Fr. 29. Mai 2019
Bezug Fragenbeantwortung PQ www.simap.ch
- **Einreichfrist Bewerbungen bis:** Fr. 14. Juni 2019;
16.00 h
- **Entscheid Präqualifikation:** Juli 2019
- **Bekanntgabe Entscheid:** Juli 2019
(KW 30/31)

2.5 Besondere Bestimmungen

2.5.1 Befangenheit und Ausstandsgründe

Verantwortung Planungsteam Die Bewerbenden müssen von den Personen des Beurteilungsgremiums (vgl. Kap. 2.3) unabhängig sein. Die Verantwortung liegt bei den Bewerbenden. Massgebend sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung „Befangenheit und Ausstandsgründe“ vom November 2013 (SIA 142i 202d).

2.5.2 Vorbefassung

Vorbefassung Firmen, die bereits in anderem Zusammenhang und anderem Auftragsverhältnis im Gebiet Seewen-Schwyz tätig waren, gelten durch ihre bisherige oder jetzige Tätigkeit als nicht vorbeasst im Sinne der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB). Dementsprechend sind bisherige Anbieterfirmen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Zeughausareal Seewen-Schwyz beziehungsweise dem weiteren Umfeld des Projekts zur Präqualifikation zugelassen.

Ein allfälliger Wissensvorsprung gegenüber anderen Anbieterfirmen wird dadurch kompensiert, dass die bisherigen Planungen und Studien öffentlich sind und allen Bewerbern zur Verfügung gestellt werden (vgl. Kap. 5 Grundlagen).

2.6 Ablauf und Termine Studienauftrag

Terminübersicht

Ablauf / Was	Termin
Startveranstaltung Briefing Planungsteams / Begehung / Modellausgabe	Mi. 21. Aug. 2019 09.00-12.00
Schriftliche Fragestellung Planungsteams; Fragenbeantwortung innert ca. 2 Wochen	bis Fr. 30. Aug. 2019 17.00 per Mail an Planpartner AG lechsle@planpartner.ch
Workshop 1 Auslegeordnung / Zielbild Positionierung / Konzeptidee	Mo. 14. Okt. 2019 12.00-18.30
Workshop 2 Konsolidierung Gesamtkonzept / Vertiefung Projektperimeter	Mo. 25. Nov. 2019 12.00-18.30
Schlussworkshop Präsentationen Planungsteams; Beurteilung / Zusammenfassung Erkenntnisse Beurteilungsgremium	Mo. 17. Feb. 2020 09.00-12.00 13.30-17.00
Schlussabgabe Planungsteams	Fr. 13. März 2020 bis 16.00
Ergebnis-Sitzung Beurteilungsgremium Diskussion Erkenntnisse / Schlussbericht und Empfehlungen	Mi. 23. März 2020 09.00-13.00 Reserve: 13.00-17.00
Orientierung Gemeinderat	Ende April 2020
Schlussveranstaltung / Ausstellung Ergebnisse	Mai 2020 (noch offen)

Terminanpassungen und Einladungen

Änderungen am Terminablauf aufgrund von Erkenntnissen im Rahmen des Prozesses bleiben vorbehalten. Für die einzelnenn Anlässe werden separate Einladungen mit detaillierten Angaben (Ort, Zeit, Ablauf) verschickt.

2.6.1 Startveranstaltung

Briefing Planungsteams Die drei qualifizierten und beauftragten Planungsteams werden an einer Startveranstaltung über den Ablauf und die Zielsetzungen des Verfahrens orientiert und erhalten die Arbeitsunterlagen inkl. das Modell im Massstab 1:500 mit Einsatzplatten.

2.6.2 Workshops

Dialogverfahren Es sind zwei Workshops und ein Schlussworkshop mit den drei beauftragten Planungsteams und dem Beurteilungsgremium vorgesehen. Die Zwischenresultate werden von den Planungsteams präsentiert und gemeinsam mit dem Beurteilungsgremium diskutiert. Aufgrund der Zwischenerkenntnisse werden vom Beurteilungsgremium die Aufgabenstellung und Bearbeitungsschwerpunkte für die nächste Bearbeitungsphase festgelegt. Je nach Erkenntnissen aus den Workshops können individuelle Vertiefungsaufgaben an die Planungsteams gestellt werden.

Einzelbesprechungen pro Planungsteam Die Präsentationen der Planungsteams und die anschliessenden Diskussionen mit dem Beurteilungsgremium am ersten Workshop finden jeweils separat statt (Einzelbesprechungen pro Planungsteam). Das Beurteilungsgremium wird nach dem ersten Workshop entscheiden, ob bei den weiteren Workshops die Studien und Erkenntnisse der drei Planungsteams gemeinsam im Plenum oder weiterhin einzeln diskutiert werden.

2.6.3 Schlussbericht

Schlussbericht / Erkenntnisse Die Erkenntnisse aus dem Verfahren werden in geeigneter Form dokumentiert. Das Beurteilungsgremium wird am Schlussworkshop bzw. an der Ergebnis-Sitzung über die geeignete Form entscheiden.

2.6.4 Veröffentlichung / Ausstellung

Veröffentlichung / Ausstellung Die Teilnehmenden werden durch die Auftraggeberin über die Ergebnisse des Verfahrens im Anschluss an den Studienauftrag informiert und mit den Ergebnissen dokumentiert (Schlussbericht). Ebenso ist vorgesehen, sämtliche Beiträge in einer öffentlich zugänglichen Ausstellung zu zeigen.

2.7 Entschädigung

Entschädigung Für die vollständige und termingerechte Ablieferung einer dem Pflichtenheft entsprechenden Studie erhält jedes Planungsteam eine **pauschale Entschädigung von CHF 76'000.--** (inkl. NK, inkl. 7,7% MwSt.).

2.8 Weiterbearbeitung und Rechte

- Weiterbearbeitung** Eine Weiterbearbeitung durch die beauftragten Planungsteams gebunden an die Resultate des Studienauftrags ist nicht vorgesehen, jedoch möglich. Es liegt im Ermessen der Auftraggeberin, die Planungsteams mit einzelnen zusätzlichen Leistungen gegen Entschädigung zu beauftragen. Diese können u.a. punktuelle, thematische Vertiefungsaufträge, eine Mitwirkung in der Synthesephase oder eine Weiterbearbeitung des vorgeschlagenen Konzepts (Masterplan / Richtprojekt) im Hinblick auf den erforderlichen Gestaltungsplan für das Zeughausareal umfassen.
- Urheberrecht** Das Urheberrecht an den Studien verbleibt bei den jeweiligen Verfassern. Mit der Bezahlung der Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen und Nutzungsrechte in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin erhält insbesondere das Recht, die Arbeiten (unter Nennung des jeweiligen Urhebers) für weitere planerische Überlegungen zu verwenden (bspw. Masterplan, Gestaltungsplan, Projektierung der Infrastrukturanlagen, Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung), zu vervielfältigen, zu veröffentlichen sowie anderen Teilnehmenden allfälliger Folgeverfahren zur Verfügung zu stellen.

2.9 Weitere Verfahrensbestimmungen

- Anerkennung Pflichtenheft** Mit der Einreichung der Bewerbung am Verfahren anerkennen die Bewerbenden das vorliegende Pflichtenheft für die Präqualifikation und die Entscheide des Beurteilungsgremium in Ermessensfragen.
- Verfahrenssprache** Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Ebenso sind alle Arbeiten in deutscher Sprache abzugeben.
- Veröffentlichungen / Vertraulichkeit** Umfang und Zeitpunkt der Veröffentlichung der Ergebnisse werden durch die Auftraggeberin festgelegt. Sämtliche Unterlagen und Arbeitsergebnisse aus dem Verfahren sind bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vertraulich zu behandeln. Abgebene Unterlagen dürfen ausschliesslich für die Bearbeitung der beauftragten Studie im Rahmen des Studienauftrags verwendet werden.
- Streitfall / Gerichtsstand** Bei Streitfällen entscheiden die ordentlichen Gerichte. Für allfällige Streitpunkte ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Der Gerichtsstand ist Schwyz.

3 AUFGABENSTELLUNG

3.1 Bearbeitungsperimeter

Projekt- und
Ideenperimeter

Der Bearbeitungsperimeter des Studienauftrags umfasst einen Projekt- und Ideenperimeter und besteht aus den Teilgebieten «Bahnhof Seewen-Schwyz», «Areal Schuler», «Zeughausareal» und «SBB-Freiverlad». Im Fokus der Aufgabe steht der Projektperimeter des Zeughausareals (KTN 577) mit einer Fläche von rund 44'000 m² und seiner städtebaulichen und ausseräumlichen Anbindung an den Bahnhof Seewen-Schwyz, die umliegenden Quartiere sowie an die künftigen Siedlungsentwicklungsgebiete für Wohnen «Rösslimatt» und «Seewen-Feld».

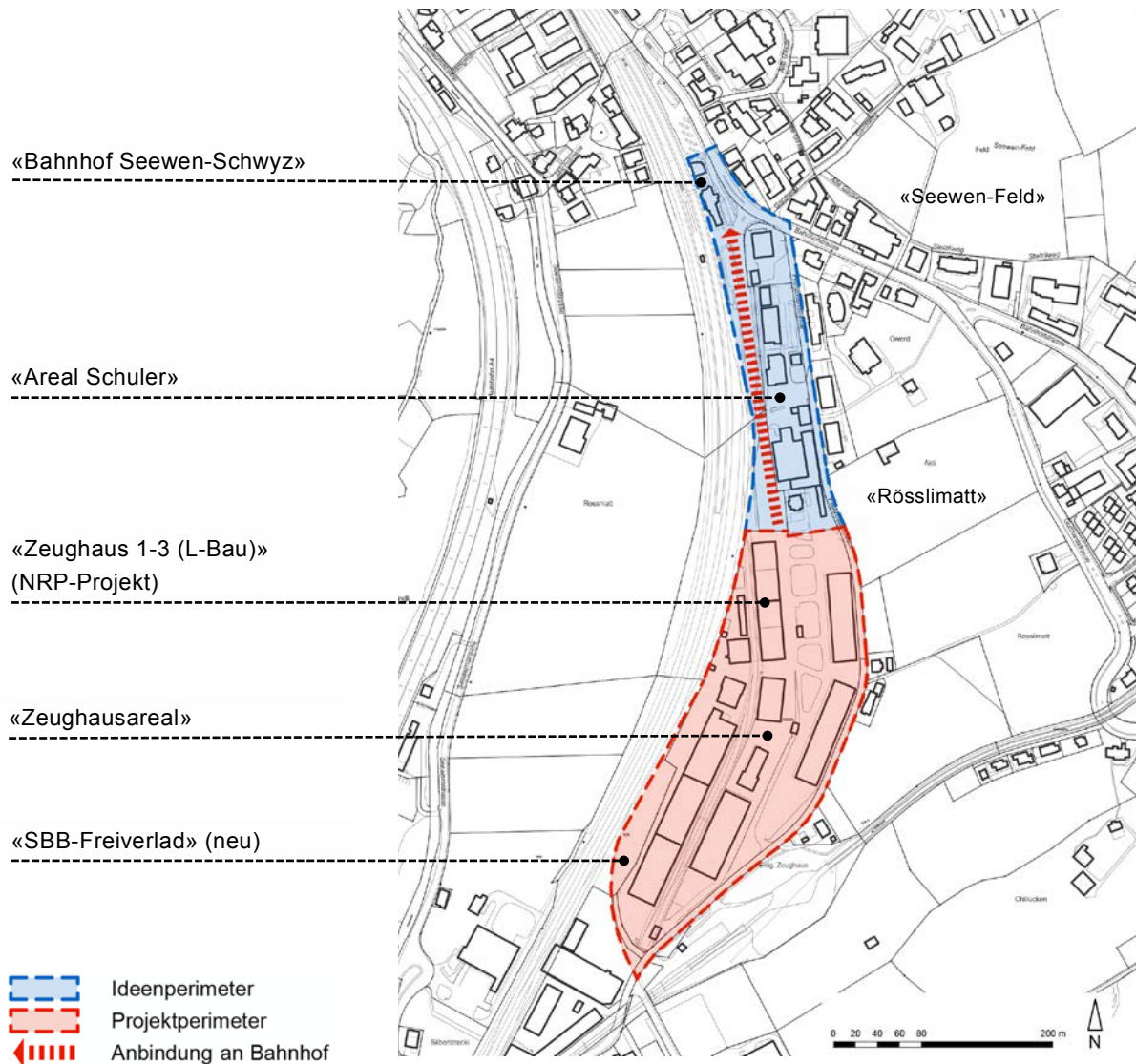


Abb. 2: Bearbeitungsperimeter Studienauftrag Zeughausareal Seewen-Schwyz

3.2 Integrale Lösungsansätze

Interdisziplinäre Zusammenarbeit Die Klärung der Fragen des Zielbildes, der Positionierung, der schrittweisen Transformation und der städtebaulichen sowie aussenräumlichen Disposition des Zeughausareals Seewen-Schwyz erfordern integrale und fachübergreifende Lösungsansätze der Planungsteams. Diese sollen nicht nur eine Überlagerung der einzelnen Themenbereiche zeigen, sondern mit Fokus auf die unterschiedlichen Fragestellungen, spezifische Konzeptvorschläge aus dem Zusammenwirken der verschiedenen Fachbereiche entwickeln.

3.3 Kernfragen

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Aufgabe des Studienauftrags stellen sich insbesondere folgende Kernfragen:

- | | |
|---|---|
| Positionierung | <ul style="list-style-type: none"> • Wie sehen die Planungsteams die Positionierung des Zeughausareals? Was soll die Identität ausmachen? Mit welchen Massnahmen und mit welchem Nutzungsmix kann eine künftige Identität mit Ausstrahlungskraft erreicht werden? |
| Transformation Zeughausareal | <ul style="list-style-type: none"> • Wie kann das bisher geschlossene, nicht zugängliche Zeughausareal zu einem neuen und attraktiven Ortsteil von Seewen-Schwyz transformiert werden, ohne dabei seine Geschichte und die Spuren der Vergangenheit zu zerstören? Welche Spuren der Vergangenheit sollen aufgegriffen bzw. neu interpretiert werden? |
| Interessenabwägung Denkmalschutz / Arbeitsplatzgebiet | <ul style="list-style-type: none"> • Mit welchen Massnahmen können die Interessen der Denkmalpflege (Erhalt einzelner Gebäude, Aussenräume und die baukulturelle Qualität des Ortes) als auch die Anforderungen an eine wirtschaftliche Entwicklung mit hoher Wertschöpfung (Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung) erfüllt werden? |
| Schrittweise Aufwertung | <ul style="list-style-type: none"> • Wie kann über den langen Umsetzungszeitraum eine schrittweise Aufwertung des Zeughausareals und der angrenzenden Teilgebiete für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche sichergestellt werden? Welches Potenzial und welche gestalterischen Möglichkeiten bieten die Zwischenstände und Übergangsphasen? |
| Landschaft und Siedlungsraum | <ul style="list-style-type: none"> • Wie können die neuen Strukturen mit dem Bestand verwebt und in die Landschaft eingebettet werden? Welche Rollen spielen die Höhenentwicklung und Durchlässigkeit des Areals? |
| Freiräume | <ul style="list-style-type: none"> • Was sind die Funktionen und die Gestaltungsmöglichkeiten der Freiräume insbesondere des vorgelagerten Zeughausplatzes, des Zeughaus-Innenhofs und der inneren Gleisanlagen? Was sind die Chancen und Bedingungen für die Rän- |

- der, insbesondere im Bereich des künftigen Siedlungsentwicklungsgebiets «Rösslimatt» und des Nietenbachs?
- Visitenkarte • Welcher Charakter und welche Funktion soll der neue Vorbereich (Lagerstrasse / Areal Schuler) an der „Gleisfront“ in Zukunft aufweisen, um eine attraktive Verbindung Bahnhof-Zeughausareal zu schaffen und eine neue Visitenkarte von Schwyz zu bilden?
 - Nutzungsmix • Wie sieht der Umgang mit den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen/-mix (Kleingewerbe, zusammenhängende DL-Flächen für einen oder mehrere Grossnutzer, öffentliche Nutzungen, Kultur, Gastronomie, Anteil Wohnen) aus, um eine konfliktfreie Nutzungsanordnung zu erreichen?
 - Übergeordnete Anbindung • Wie sind die Anknüpfungspunkte an die übergeordnete Erschliessung (Fuss- und Radwege, Perronzugang, Bushaltestellen) zu gestalten um eine optimale Anbindung an das übergeordnete Netz sicherzustellen? Wo soll die geplante Aggloradroute Arth – Brunnen im Bereich des Zeughausareals geführt werden (durch oder entlang des Areals)?

3.4 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Hinweis: Die Vorgaben und eine detaillierte Beschreibung der Rahmenbedingungen werden den drei beauftragten Planungsteams mit dem Programm zum Studienauftrag abgegeben.

3.4.1 Städtebau und Nutzungen

3.4.2 Denkmalpflege

3.4.3 Frei- und Aussenräume

3.4.4 Verkehrserschliessung

3.4.5 Verlegung SBB-Freiverlad

3.4.6 Wirtschaftlichkeit

3.4.7 Infrastrukturanlagen / Werkleitungen

4 WORKSHOPS UND UNTERLAGEN

4.1 Ablauf Workshops

Organisation Die Einladung zu den Workshops und die genauen Angaben zum Tagesablauf werden den Beteiligten zu gegebener Zeit zugestellt.

4.2 Unterlagen und Präsentationen Workshops

Vorabgabe Die Unterlagen sind vorgängig (**jeweils Donnerstag, bis 12.00h in der Vorwoche des Workshops**) digital und 1x ausgedruckt bei der ausschreibenden Stelle (vgl. Kap. 2.1) abzugeben.

Die Präsentation an den Workshops erfolgt primär anhand von Plänen und dem Modell 1:500. Zur Ergänzung sind Beamer-Präsentationen zulässig.

Den Planungsteam stehen an den Workshops je 6 Stellwände A0 Hochformat für Pläne, Skizzen, Visualisierungen, etc. sowie das Modell 1:500 für den individuellen Modelleinsatz zur Verfügung.

Unterlagen Für die Workshops müssen die Planungsteams zumindest folgende Unterlagen abgeben (stufengerecht in Abstimmung mit der Bearbeitungstiefe der festgelegten Workshops):

- Zielbild / Positionierung und übergeordnete Leitidee mit Einbindung in die unterschiedlichen Massstabs-Ebenen (kantonal, regional, lokal)
- Situationsplan 1:1'000; Gesamtkonzept; Ideen- und Projektperimeter (inkl. Erschliessung / Parkierung)
- Situationsplan Zeughausareal 1:500; Städtebauliches und aussenräumliches Konzept; Projektperimeter
- Die zum Verständnis nötigen (schematischen / typologischen) Grundrisse, Schnitte und weitere Details im geeigneten Massstab (ca. 1:500 / 200)
- Modelleinsätze 1:500; Ideen- und Projektperimeter (Hinweis: Die Modelleinsätze können direkt zu den Workshops mitgebracht werden; keine Vorabgabe)

4.3 Schlussabgabe

- Schlussabgabe
- Zielbild / Positionierung und übergeordnete Leitidee mit Einbindung in die unterschiedlichen Massstabs-Ebenen (kantonal, regional, lokal)
 - Situationsplan 1:1'000; Gesamtkonzept; Ideen- und Projektperimeter (inkl. Erschliessung / Parkierung)
 - Situationsplan Zeughausareal 1:500; Städtebauliches und aussenräumliches Konzept; Projektperimeter
 - Die zum Verständnis nötigen (schematischen, typologischen) Grundrisse, Schnitte und weitere Details im geeigneten Massstab (ca. 1:500 / 200)
 - Geeignete Visualisierung(en) zur Verdeutlichung der städtebaulichen und aussenräumlichen Prinzipien (z.B. Handskizzen, Modellfotos, u.dgl.)
 - Modell 1:500 mit Einsätzen
 - Erläuterungsbericht (separater Bericht in A4), kurzer Projektbeschreibung, wichtigste Kennzahlen (u.a. GF-sia 416, aBGF gemäss BauR, GV-sia 416, Parkplatznachweis)
 - Aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannten Resultate der Workshop-Veranstaltungen könnten von den Teilnehmern noch einzelne, weiterführende Unterlagen verlangt werden.
- Varianten Varianten bei der Schlussabgabe sind nicht zulässig.
- Darstellung Die Pläne sind auf A0 Hochformat darzustellen. Die Anzahl der Pläne ist zu optimieren. Die Pläne sind folgendermassen zu bezeichnen:
- Studienauftrag „Zeughausareal Seewen-Schwyz“
 - Teambezeichnung
 - Datum (Workshop / Schlussabgabe)

5 GRUNDLAGEN

5.1 Grundlagen Präqualifikation

Präqualifikation Die wichtigsten Grundlagen und Studien für die Präqualifikation sind:

- **Pflichtenheft Präqualifikation**, 25. April 2019
- **Dokumente „Antrag zur Teilnahme am Studienauftrag“** (Bewerbung), 25. April 2019

Diese und weitere Grundlagen sind auf www.simap.ch und unter folgender Adresse verfügbar:

<https://cloud.planpartner.ch/index.php/s/tvh4xJoHoOvwe3R>

5.2 Grundlagen Studienauftrag

Studienauftrag Den drei beauftragten Planungsteams werden für den Studienauftrag folgende Arbeitsunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Dateien werden im pdf-Format und teilweise im dxf-/dwg-Format bereitgestellt.

Pos.	Arbeitsunterlagen
1	Programm Studienauftrag
1.1	Programm Studienauftrag Zeughausareal Seewen-Schwyz, Juli 2019
2	Plangrundlagen
2.1	Katasterplan (Grunddatensatz AV, dwg); Geoportal SZ
2.2	Bearbeitungsperimeter Studienauftrag (dwg, dxf)
2.3	Höhenmodell, Höhenkurven Aequidistanz 0.5m
2.4	Orthofotos Gemeinde Schwyz, 2016 Blatt-Nrn. 1152-31, 1152-33
2.5	Luftaufnahmen Seewen-Schwyz, 2017
3	Modell
3.1	Modell 1:500 mit Einsatzplatten
4	Gebäudebestand Zeughausareal Historisches
4.1	Zeughausbauten (Grundrisse, Schnitte, Ansichten); soweit vorhanden (pdf); Zeughaus 1-3 (L-Bau) digitalisiert
4.2	100 Jahre Eidgenössisches Zeughaus, Seewen-Schwyz, 1888-1988, Carl Hildebrandt, 1988
4.3	Bauhistorische Analyse, Zeughausareal Seewen SZ, Denkmalpflege, 2019

Pos.	Arbeitsunterlagen
5	Planungs- und Baurecht
5.1	Richtplan des Kantons Schwyz, 2016, Stand: 24. Mai 2017
5.2	Kantonaler Nutzungsplan (KNP) „Entwicklungsachse Urmiberg – Teil Seewen Schwyz“, Entwurf 2018/19
5.3	Zonenplan – Teil Siedlung / Baureglement Gemeinde Schwyz, webGIS SZ, 2019
5.4	Auszug Kommunalen Richtplan Gemeinde Schwyz, 2004
6	Nutzungs- und Überbauungsstudien
6.1	NRP-Projekt, Zeughaus 1-3 (L-Bau), Zwischenergebnisse 2019
7	Umweltabklärungen
7.1	Geologisch-geotechnischer Bericht, Umnutzung Zeughausareal, Seewen-Schwyz, Dr. Heinrich Jäckli AG, Ibach-Schwyz, 2017
7.2	Umweltabklärungen Entwicklung Zeughausareal, Lärm, Störfallvorsorge, NIS, Altlasten, bpp Ingenieure AG, Schwyz / Dr. Heinrich Jäckli AG, Ibach-Schwyz, 2018
7.3	Ökologische Vorabklärung Zeughausareal Seewen SZ, Büro für ökologische Optimierungen GmbH, Tuggen, 2018
8	Verkehrsabklärungen
8.1	Verkehrsgutachten, Kantonaler Nutzungsplan (KNP), Seewen-Schwyz, AKP Verkehrsingenieur AG, Zürich / Luzern, 2017
8.2	Gesamtkonzept Verkehr, ESP Bahnhof Seewen Schwyz, Gruner AG, Basel / Van de Wetering, Zürich, 2019
8.3	SBB-Freiverlad / Interessensgrenze SBB, 2019
9	Infrastruktur
9.1	Übersicht Werkleitungen

Differenzen und Widersprüche Differenzen und Widersprüche in den Arbeitsunterlagen und der Aufgabenstellung sind von den Planungsteams aufzuzeigen und im Rahmen der Workshops zu thematisieren.

Bei Bedarf werden den Planungsteams weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt.

6 GENEHMIGUNG

Das Pflichtenheft Präqualifikation wurde vom Beurteilungsgremium am 11. April 2019 verabschiedet und von der Auftraggeberin am 25. April 2019 genehmigt und freigegeben.