

# Studienverfahren Projektentwicklung Bahnhofstrasse 15, Schwyz

Verfahrensprogramm



11. März 2022  
[www.sz.ch](http://www.sz.ch)

**Herausgeber**

Baudepartement Kanton Schwyz  
Hochbauamt  
Christoph Dettling, Kantonsbaumeister  
Rickenbachstrasse 136  
6432 Rickenbach SZ

Telefon 041 819 15 41  
E-Mail christoph.dettling@sz.ch  
Internet www.sz.ch

**Studienverfahren  
Projektentwicklung  
Bahnhofstrasse 15, Schwyz**

**Verfahrensprogramm**

## Inhaltsverzeichnis

	1	Aufgabenstellung	6
	2	Städtebau an repräsentativer Lage	8
		Lage und Städtebau	8
		Strassenraum Bahnhofstrasse	9
		Freiräume und Erschliessung	10
2.1		Städtebauliche Planung Zeughausareal Seewen	10
2.2	3	Ziel und erwartete Ergebnisse	11
2.3		Verfahrensziel	11
2.4		Themen	12
3.1	4	Rahmenbedingungen für die Planung	14
3.2		Verortung und Standort	14
4.1		Zonenplan	15
4.2		Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	16
4.3		Grundstücksdaten	16
4.4		Weitere Rahmenbedingungen	17
4.5	5	Verfahren	19
5.1		Verfahrensart	19
5.2		Urheberrecht	19
5.3		Vertraulichkeit	20
5.4		Verfahrenssprache	20
5.5		Vorbehalt zum Programm	20
6.1	6	Beteiligte	21
6.2		Auftraggeber	21
6.3		Verfahrensbegleitung	21
6.4		Beurteilungsgremium	21
6.5		Planer oder Planungsteams	22
8.1		Ausstandsgründe und Befangenheit	22
8.2	7	Ablauf und Termine des Studienverfahrens	23
8.3	8	Bestimmungen zur Präqualifikation	24
8.4		Auswahl	24
		Teilnahmeberechtigung und -bedingungen	24
		Entschädigung der Präqualifikation	25
		Verzeichnis abgegebener Unterlagen Präqualifikation	25

	Verzeichnis einzureichender Unterlagen Präqualifikation	25
	Abgabe der Bewerbungsunterlagen	26
	Vorprüfung der eingereichten Bewerbungsunterlagen	26
	Auswahlkriterien	26
9	<b>Bestimmungen zum Studienverfahren</b>	<b>27</b>
	<hr/>	
	Verzeichnis Ausgabeunterlagen (Studienverfahren)	27
8.5	Obligatorische Begehung	27
8.6	Fragenstellung	27
8.7	Präsentationen	27
8.8	Abgaben	28
9.1	Vorprüfung der eingereichten Beiträge	30
9.2	Beurteilung der eingereichten Beiträge	30
9.3	Entschädigung Studienverfahren	31
9.4	Schlussbericht	31
9.5	Veröffentlichung / Ausstellung	31
9.6	Streitfälle /Gerichtsstand	31
9.7		
9.8		
9.9		
9.10	10 Genehmigung	32
9.11	11 Beilagen (Stand Präqualifikation)	33
	<hr/>	

# 1 Aufgabenstellung

Ausgangslage

Im November 2020 hat der Regierungsrat das Baudepartement beauftragt, auf dem Areal Kaltbach nordwestlich von Schwyz den Neubau eines Verwaltungszentrums zu planen. Basierend auf der Immobilienstrategie des Kantons Schwyz sollen damit alle in angemietete Gebäude verstreuten Arbeitsplätze am Standort Innerschwyz in einem kantonseigenen Neubau zusammengeführt werden.



Abb. 1.

Auslöser

Einer der Hauptauslöser für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes ist der zwingende Ersatz des bisher genutzten Verwaltungsgebäudes an der Bahnhofstrasse 15 inmitten des Schwyzer Dorfzentrums. Das Gebäude stammt aus den 60-er Jahren und ist nach mehreren Sanierungen und Erweiterungen sowohl bautechnisch als auch funktional am Ende seiner Lebenszeit. Ein Erhalt und eine Sanierung des Gebäudes kommen nicht in Frage.

Gemäss aktueller Terminplanung wird der Verwaltungsneubau auf dem Areal Kaltbach bis Ende 2027 bezugsbereit sein. Ab diesem Zeitpunkt kann das bestehende Verwaltungsgebäude Bahnhofstrasse 15 zurückgebaut und das freiwerdende Grundstück neu genutzt werden.

Das Areal befindet sich im Eigentum des Kantons Schwyz. Da aber der Kanton auf diesem Areal keine Räumlichkeiten mehr benötigt, stellt sich die Frage einer geeigneten Nachfolgenutzung.

Daher ist der Kanton bestrebt, an dieser Stelle eine geeignete und verträgliche Nachnutzung mit neuen Arbeitsplätzen im Dorfzentrum zu etablieren. Wohnnutzungen werden dabei höchstens in ganz untergeordnetem Mass zugelassen.

Da der Kanton diese Drittnutzung nicht selber bauen kann, wird die Vergabe eines Baurechts an einen aussenstehenden Investor angestrebt.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Dorfes im Zentrum sollen somit die durch den Abzug der Verwaltung abgezogenen Arbeitsplätze durch neue attraktive, privatwirtschaftliche Arbeitsplätze ersetzt werden.

Absicht

Dazu soll in Zusammenarbeit zwischen dem Kanton und der Gemeinde Schwyz das vorliegende Studienverfahren durchgeführt werden, welches als Resultat die städtebaulichen und nutzungsspezifischen Leitideen für eine offene Baurechts-Ausschreibung für die Realisierung eines neuen Gewerbekomplexes durch einen aussenstehenden Investor entwickeln soll. Diese Projektdefinition soll bis Frühling 2023 vorliegen, um bei Zustimmung zum Neubau des Verwaltungszentrums und des damit verbundenen Wegzugs der kantonalen Arbeitsplätze geeignete Strategien aufzeigen zu können.

## 2 Städtebau an repräsentativer Lage

### Lage und Städtebau

Das zu gestaltende Areal der Bahnhofstrasse 15 liegt sowohl landschaftlich als auch städtebaulich an prominentester Lage im Talkessel von Schwyz, dem Hauptort des wirtschaftlich sehr erfolgreichen und prosperierenden Kantons Schwyz.

#### 2.1

Am Fusse der beiden Mythen gelegen blickt es nach Osten ins historische Zentrum von Schwyz und bietet nach Süden eine beeindruckende Aussicht, indem es den gesamten Talkessel bis zum Vierwaldstättersee und der Bergwelt überblickt. Städtebaulich bildet das Areal von Seewen herkommend eine Schlüsselstelle als Dorfeingang im vis-à-vis mit dem nationalen Baudenkmal des Bundesbriefmuseums und der Enfilade der repräsentativen und historischen Verwaltungsgebäude des Kantons Schwyz, der Kantonalbank, dem Schulhaus Herrengasse und dem Kapuzinerkloster.



Abb. 2

#### Städtebauliche Setzung

Die prominente Lage und ausserordentliche Grösse des Areals ermöglicht es den Planern, innovative und bereichernde städtebaulichen Formen vorzuschlagen. Die heutige lineare Bebauung mit einem strassenbegleitenden Baukörper ist nicht zwingend. Im Sinne einer Rhythmisierung und Schaffung von vielfältigen Zwischen- und Aussenräumen können hier neue Bauformen entwickelt werden.

#### Flexible Nutzung

Die neue Bebauung soll unterschiedliche Nutzungen aufnehmen und sich auch verändernden Bedürfnissen anpassen können, also flexibel nutz-, etappier- und erweiterbar gestaltet sein. Die spannende Herausforderung der Planer besteht darin, eine interessante städtebauliche Struktur zu entwerfen, die gleichzeitig eine gewisse funktionale Offenheit leisten kann.



Abb. 3. Regierunqsgebäude, Bahnhofstrasse 9



Abb. 4. Polizeigebäude, Bahnhofstrasse 7

## Strassenraum Bahnhofstrasse

### 2.2

Die vom zentralen Hauptplatz mit dem Rathaus ausgehende Bahnhofstrasse entwickelte sich zur eigentlichen und einzigen Repräsentationsachse in der Dorf Schwyz. Im oberen Teil befindet sich das Geschäftszentrum mit Banken, Post, kantonaler Verwaltung, Läden und Museum, im unteren Teil nach der Schlüsselstelle ein Villenquartier mit teils markanten Einzelbauten. Der Raum der Bahnhofstrasse ist ausgehend vom Hauptplatz stark begrenzt durch die grossen, strassenbegleitenden Bauten. Der Wechsel vom repräsentativen Abschnitt ins Wohnquartier (Villen) vollzieht sich auf Höhe des Bundesbriefmuseums beim Areal der Bahnhofstrasse 15.

Somit bezweckt das vorliegende Verfahren, das städtebaulich hohe Potential dieses Areals zu entwickeln und auszuschöpfen. Die neue Bebauung der Bahnhofstrasse 15 soll und kann diesen Auftakt städtebaulich neu fassen und gestalten.



Abb. 5.



## Freiräume und Erschliessung

2.3

Im äusseren Abschnitt Richtung Bahnhof Seewen sind die durchgrünten und eingefriedeten Vorgartenbereiche charakteristisch. Der Baumbestand ist im Strassenraum erlebbar, die Einzelbauten und Konglomerate von Villen und Nebenbauten treten teilweise eher in den Hintergrund. Im zentrumsnahen Abschnitt der Bahnhofstrasse sind generell die den repräsentativen Bauten vorgelagerten Bereiche in ihrer Qualität zu stärken. Die Anordnung von oberirdischen Parkfeldern soll zurückhaltend erfolgen. Die ortstypischen Sichtbezüge zur Landschaft zwischen den Einzelbauten sind zu erhalten. Der vis-à-vis gelegene Garten des Kapuzinerklosters stellt einen grünen, ruhigen, introvertierten Ort dar, der durch eine Mauer gefasst und als Freiraum wirkt, jedoch nicht öffentlich genutzt werden kann.



Abb. 7. Bundesbriefmuseum Schwyz, Blick Richtung Schwyz



Abb. 8. Bundesbriefmuseum Schwyz, Blick Richtung Seewen

2.4

Der Strassenraum der Bahnhofstrasse weist heute viele Funktionen auf. Er wird als Fuss- und Fahrradverbindung, für Kundenparkplätze, zur privaten Parkierung, zur Warenanlieferung und durch den Durchgangsverkehr beansprucht. Hierbei entstehen mitunter punktuell in Erscheinung tretende Nutzungskonflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern und Einschränkungen der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, welche für die Entwicklung des Areals Bahnhofstrasse 15 miteinbezogen werden sollen. Wichtig sind auch die Beibehaltung oder Schaffung von kurzen, direkten Fuss- und Radwegen, welche die Wohngebiete mit dem Ortskern verbinden.

## Städtebauliche Planung Zeughausareal Seewen

Für das Gebiet zwischen dem Bahnhof Seewen und dem alten Zeughaus wurde 2020 mittels eines Studienverfahrens ein städtebauliches Baukonzept entwickelt. Es handelt sich dabei um den kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Seewen-Schwyz mit dem Zeughausareal im Zentrum. Dort sollen hochwertige Produktionen, Dienstleistungen und Gewerbe mit rund 700 Arbeitsplätzen angesiedelt werden. Gemäss Leitplanung zum Zeughausareal sind Räume vorgesehen, welche etablierte Schwyzer Unternehmen mit innovativen Start-Ups verbinden und zugleich als Inkubator für Jungunternehmer dienen. Die bauliche Entwicklung des Zeughausareals ist in mehreren Etappen ab ca. 2025 vorgesehen und konkurrenziert somit die vorliegende Projektentwicklung Bahnhofstrasse 15 nicht, sondern diese soll als Synergiepotenzial und nicht als Konkurrenz zum Zeughausareal verstanden werden.

### 3 Ziel und erwartete Ergebnisse

#### Verfahrensziel

3.1

Die Ergebnisse aus dem Studienauftrag sollen Grundlage für den nachfolgenden Investoren-Wettbewerb im Baurecht sein (z.B. Masterplan, Richtprojekt für den Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 15, Projektierung der Infrastrukturanlagen sowie der Anpassung der Zonenplanung). Das städtebauliche Gesamtkonzept soll eine optimale und hochwertige Ausnutzung des Areals im Endzustand aufzeigen. Ortsbaulich gilt es, mittels geschickter Setzung neuer Bauvolumen eine deutliche Aufwertung des Freiraums zwischen Bundesbriefmuseum, Kapuzinergässlein und Storchengasse auf der nördlichen Strassenseite und den Vor-, Zugangs-, ev. Durchgangs- und insbesondere Aufenthaltsbereichen (Problematik Eigenschatten!) der südlichen Strassenseite zu erreichen. Dies unter gleichzeitiger Einschätzung und Bewertung der Chancen auf dem Investorenmarkt bezüglich der angestrebten Ansiedlung von rund 250 Arbeitsplätzen. Aus der Diskussion und Synthese der verschiedenen Studienbeiträge sollen für die Baurechtsvergabe richtungsweisende städtebauliche Leitideen zu Bauvolumen, Nutzungs- und Flächenkonzept für den Neubau definiert werden.



Abb. 9.

## Themen

Aus dem Studienauftrag sollen verbindliche Aussagen zu folgenden Kernfragen hervorgehen und beantwortet werden:

3.2

### 1 Positionierung

- Wie sehen die Planungsteams die Positionierung des Areals Bahnhofstrasse 15? Was soll die Identität ausmachen?
- Mit welchen Massnahmen und mit welchem Nutzungsmix kann eine künftige Identität mit Ausstrahlungskraft erreicht werden?
- Klärung des Zielbildes und der Positionierung der Nachnutzung Bahnhofstrasse 15 und sowie Klärung der Identität des Ortes und dessen Neuinterpretation.

### 2 Bebauungsplan

- Entwicklung eines Vorschlags für eine optimale Gesamtüberbauung unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Weiterentwicklung des zentralen Areals der Bahnhofstrasse 15 (Wertschöpfung).
- Entwicklung von robusten städtebaulichen, aussenräumlichen und nutzungsbezogenen Bauvolumen für eine qualitative und wirtschaftliche bauliche Entwicklung des Areals Bahnhofstrasse 15, die sich weiterentwickeln und sich bei ändernden Bedürfnissen auch anpassen können (Flexibilität)
- Wie sieht ein zonenkonformes und sich städtebaulich gut in das Ortsbild integrierendes Bauvolumen aus?

Das Areal befindet sich aktuell in der Öffentlichen Zone, muss aber für die neue Nutzung umgezont werden. Daher muss sich die im vorliegenden Studienverfahren vorgeschlagene Nutzung an den Eckwerten der Kernzone A orientieren (Gebäudehöhe 13-16 m, optimale Einpassung in die bauliche Umgebung, keine Ausnützungsziffer)



Abb. 10

- Räumliche Umsetzung eines attraktiven, vielfältigen und marktfähigen Nutzungsangebots wie z.B.:
- Flächen für Unternehmen mit hochwertigen Nutzungen und guter Wertschöpfung (Dienstleistung, Kleingewerbe, Gastro, Kultur, kleiner Wohnanteil u.a.)
- Ergänzende öffentliche und kulturelle Nutzungen sowie Flächen mit Entwicklungspotenzial für innovative Jungunternehmen, etc.

- Nutzungen, die eine eindeutige und langfristige Positionierung unterstützen
- Entwurfsrelevante Einflussfaktoren und Potenzial aufzeigen, Umsetzung in städtebaulichem Konzept
- Beitrag zur Zentrumsentwicklung durch prägende stadträumliche Qualitäten
- Verkehr: Zufahrt, Ver- und Entsorgung

### **3 Transformation Areal**

- Wie kann das Areal zu einem neuen und attraktiven Ortsteil von Schwyz transformiert werden?

### **4 Gestaltung öffentlicher Raum**

- Was sind die Gestaltungsmöglichkeiten für Zwischenräume zwischen Gebäude und Strasse? In den Beilagen sind die aktuellen Freiraumplanungen der Gemeinde Schwyz im grösseren Umfeld der Bahnhofstrasse dokumentiert. Wie können die dort festgehaltenen Grundsätze (Stärkung und Aufwertung der Vorbereiche, natürliche Beschattungen, weniger Parkplätze) umgesetzt werden?

### **5 Nutzungsmix**

- Wie können unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen/-mix (Kleingewerbe, zusammenhängende Dienstleistungs-Flächen, Büros für einen oder mehrere Grossnutzer, öffentliche Nutzungen wie Kultur und Gastronomie im Erdgeschoss und qualifizierte Arbeitsplätze) realisiert werden, um eine bereichernde, wirtschaftliche und konfliktfreie Nutzungsanordnung zu erreichen? Denkbar ist allenfalls auch eine ergänzende Hotelnutzung.
- Einschätzung zum Ziel der Ansiedlung neuer Arbeitsplätze
- Aussagen zur Wirtschaftlichkeit des Projektes

### **6 Erschliessung und übergeordnete Anbindung**

- Wie gestaltet sich die neue Zufahrt und Parkierung der Überbauung Bahnhofstrasse 15?
- Wie sind die Anknüpfungspunkte für den Langsamverkehr (Fuss- und Radwege, ÖV) zu gestalten, um eine optimale Anbindung an das übergeordnete Netz sicherzustellen?
- Welche Massnahmen können und sollen in einem Mobilitätskonzept vorgesehen werden?
- Gute Vernetzung mit den umliegenden Quartieren (Durchlässigkeit) und Anbindung an den Busbahnhof Schwyz Zentrum und den Bahnhof Seewen-Schwyz sowie attraktive Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr
- Vernetzung mit angrenzenden Siedlungsgebieten

## 4 Rahmenbedingungen für die Planung

### Verortung und Standort

Lage

Das Grundstück Bahnhofstrasse 15 befindet sich im Zentrum von Schwyz. Das Gebäude steht an einer leichten Hangkante rücklings zur Strasse und mit bester Aussicht zur südlichen Talseite in Richtung Brunnen und Vierwaldstättersee hin. Es steht in einer Reihe von prominenten Gebäuden mit dem Hauptsitz der Kantonalbank, dem Polizeigebäude (Bahnhofstrasse 7), dem Regierungsgebäude (Bahnhofstrasse 9) und vis-à-vis vom Bundesbriefmuseum.

4.1

Situation

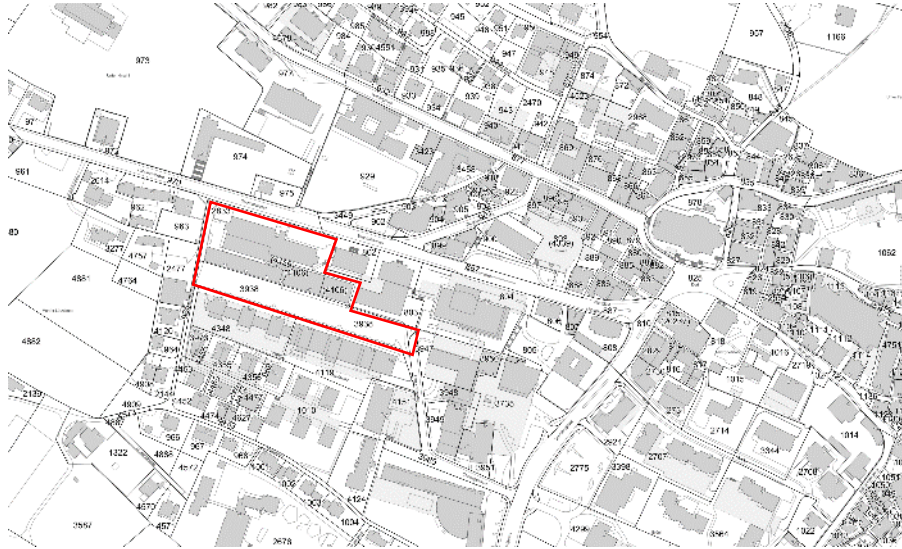


Abb. 11. Situation Schwyz Zentrum mit Grundstück Bahnhofstrasse 15

Quelle: webGIS SZ



Abb. 12. Luftbild

Quelle: webGIS SZ

## Zonenplan

Der gesamte Planungsperimeter befindet sich aktuell in der Öffentlichen Zone (graue Fläche). Daher muss sich die im vorliegenden Studienverfahren vorgeschlagene Nutzung an den Eckwerten der Kernzone A orientieren (Gebäudehöhe 13-16 m, optimale Einpassung in die bauliche Umgebung, keine Ausnützungsziffer).

### 4.2

Hinsichtlich der hier angestrebten Neuentwicklung im Baurecht muss frühzeitig ein Umzonungsverfahren eingeleitet werden.

Grundstück 3938 mit Gestaltungsplanpflicht

Das Grundstück 3938 gehört der Gemeinde Schwyz und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In dieser können verkehrstechnische Anlagen nach den Bedürfnissen der Gemeinde Schwyz erstellt werden, aber voraussichtlich keine Hochbauten. Vorbehalten bleibt eine Anpassung der Plangrundlagen.

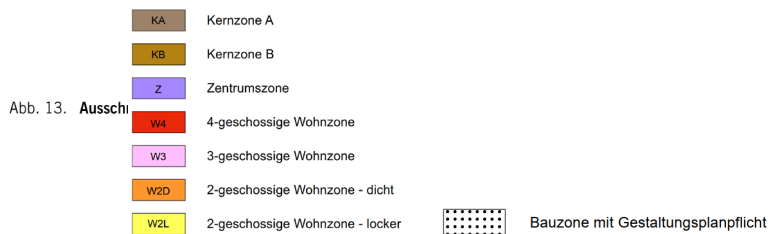
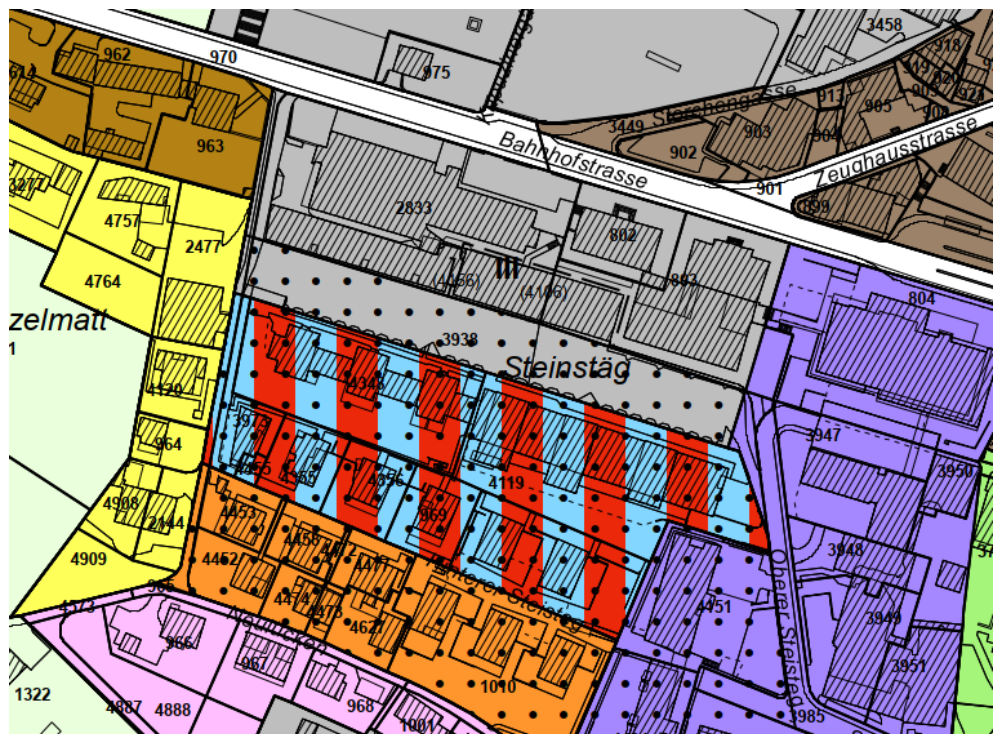


Abb. 13. Ausschnitt

## Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Betrachtungsperimeter  
(grüne Linie)

Der Betrachtungsperimeter umfasst das nahe Umfeld des Bearbeitungsperimeters und ist räumlich nicht klar definiert. Er soll in die übergeordnete Betrachtung miteinbezogen und hinsichtlich Qualitäten und Quartiersbeziehungen insbesondere in Bezug auf die Beziehungen des Langsamverkehrs untersucht werden.

**4.3**  
Bearbeitungsperimeter  
(rote Linie)

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters sind Aussagen und ein Bebauungsvorschlag unter den genannten Zielsetzungen zu machen.



Abb. 14. Grundriss

### 4.4

## Grundstücksdaten

Inhalt	Datum
Grundstück-Nr	2833 (4156, 4106)
E-GRID	CH289522407710
Gemeinde (BFS-Nr.)	Schwyz (1372)
Fläche	5'323 m <sup>2</sup>
Eigentumsbeschränkungen auf Grundstück 2833	3 Nutzungsplan kommunal

**Tab. 1** Grundstücksdaten Bahnhofstrasse 15, Schwyz

Öv-Güteklasse	Güteklasse A
Parkierung MIV	Aufgrund der voraussichtlichen Kernzone A kann der Normbedarf an Parkplätzen je nach vorgeschlagenem Nutzungskonzept um 60-80% reduziert werden.
Hindernisfreiheit	Alle Zugänge sowie innenliegenden Bereiche des Neubaus müssen für hindernisfrei zugänglich sein. Ebenfalls ist eine sichere Strassenquerung für Fussgänger und über die anliegenden Strassen sicherzustellen.
Lärm	Das Grundstück liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe III:



Abb. 15. Lageplan Schwyz Zentrum und Kaltbach

Quelle: webGIS SZ

## 4.5

### Weitere Rahmenbedingungen

#### 4.5.1

#### Kommunaler Richtplan 2004

Der kommunale Richtplan enthält keine expliziten Aussagen bezüglich Innenentwicklung oder Nutzungsdurchmischung für den vorliegenden Perimeter oder den Ortskern im generellen.

#### 4.5.2

#### Leitsätze 2020-2024

Im aktuellen Legislaturprogramm des Gemeinderats Schwyz wird im Geschäftsbereich „Wirtschaft & Finanzen“ festgehalten:  
*„Die Gemeinde Schwyz schafft die Möglichkeiten für den Erhalt bestehender und die Ansiedelung neuer Arbeitsplätze. Sie pflegt den Kontakt mit der Wirtschaft und sucht aktiv die Kooperation mit innovativen Partnern.“*  
 Als geplante Massnahmen hierzu wird die Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts formuliert.

#### 4.5.3

#### Kommunale Raumentwicklungsstrategie

Zur Initiierung des neuen kommunalen Richtplans (2023/2024) und der darauffolgenden Totalrevision der Ortsplanung wurde 2020 eine einfache Raumentwicklungsstrategie vom Gemeinderat festgelegt.

Hierin wurde ebenfalls die Zielsetzung formuliert, bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und neue anzusiedeln. Die historischen Ortskerne bilden die zentralen Begegnungsorte der Gemeinde. Mit dem Erhalt ihrer ortsbaulichen Qualitäten stärken sie die Identität der Gemeinde. Das Rückgrat der Siedlungsentwicklung bildet hierbei der bestehende ÖV-Korridor Ibach-Schwyz-Seewen, entlang dessen sich die Innentwicklung konzentrieren soll. Die bestehenden Nahversorgungszentren sollen in ihrer Funktion gestärkt und gut mit dem Velo- oder zu Fuss erreichbar sein. Die Schaffung weiterer Einkaufsflächen ausserhalb der Ortskerne wird eingeschränkt.

### Projekt Ortskernentwicklung Schwyz

4.5.4 Um die Grundversorgung im Schwyzer Ortskern aufrechtzuerhalten, die Attraktivität zu steigern und weiterhin publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen zu fördern, wurde gestützt auf der Stadtanalyse des „Netzwerks Altstadt“ das Ortsentwicklungskonzept erarbeitet. Darin wurden verschiedenste Projekt- und Organisationsmassnahmen formuliert. Ebenso wird plangrafisch aufgezeigt, wo inskünftig publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen zwingend zu halten sind, um weiterhin ein fussläufiges und attraktives Zentrum aufrechterhalten zu können.

Die Gebäude der kantonalen Verwaltung entlang der Bahnhofstrasse haben darin keinen spezifischen Eintrag. Aufgrund der attraktiven Lage zwischen dem Bundesbriefmuseum und dem Forum der Schweizer Geschichte ist jedoch ein Anteil an öffentlich zugänglicher Nutzung wünschenswert. Die zu Grunde liegende „Stadtanalyse“ sowie das Ortskernentwicklungskonzept liefern weiter wichtige Erkenntnisse über den Zustand und die Zielführung des Schwyzer Ortskerns für die Nutzungsüberlegungen im vorliegenden Studienverfahren.

4.5.5

### Leitplanung Entwicklung Kernzone Bahnhofstrasse / Herrengasse

Aufgrund der offenen Bestimmungen für die Kernzonen, wonach einzig eine sorgfältige Gestaltung massgebend ist, formulierte der Gemeinderat für die Kernzonen (und angrenzenden Bauzonen) sogenannte Leitplanungen. Nebst einer fundierten Analyse werden darin Empfehlungen formuliert. Hervorzuheben ist hierbei, dass gemäss Kap. 2.2 die den repräsentativen Bauten vorgelagerten Bereiche entlang der Bahnhofstrasse in ihrer Qualität gestärkt werden sollen. Die Anordnung von oberirdischen Parkfeldern soll zurückhaltend erfolgen.

4.5.6

### Denkmalpflege

Das Areal liegt in der Zone ISOS B. Die kantonale Denkmalpflege wird in der Beurteilung der vorgeschlagenen Projekte eingebunden sein.

## 5 Verfahren

### ‘Verfahrensart

Definition

Das Verfahren wird als nicht anonymes Studienverfahren ohne Folgeauftrag in einem selektiven Verfahren durchgeführt. Die Kriterien für die Auswahl der zur Teilnahme zugelassenen Bewerber sind unter Kapitel 8.8 ‘Auswahlkriterien’ definiert.

5.1

Das Studienverfahren ist nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt. Es handelt sich um eine freihändige Vergabe. Die Auswahl erfolgt nicht mittels einer anfechtbaren Verfügung. Der Auftraggeber ist in der Auswahl der drei zugelassenen Teilnehmer frei und es bestehen gegen die Auswahl keine Rechtsmittel. Das Studienverfahren wird in Anlehnung an die Ordnung SIA 143 ‘Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge’ durchgeführt.

### Präqualifikation

5.1.1

Die für die Studie auszuwählenden Planer oder Planungsteams werden aus einer vorgeschalteten, nicht anonymen Präqualifikation auf Basis von eingereichten Referenzprojekten ausgewählt. Die eingereichten Bewerbungsunterlagen werden aufgrund von festgelegten Auswahlkriterien (Kapitel 8.8) bewertet und diejenigen Teilnehmer für die Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt, die sich für die Lösung der Aufgabe am besten eignen.

5.1.2

### Studienverfahren

Mit dem Ziel einer qualitätsvollen und wirtschaftlich attraktiven Umnutzung des gesamten Areal Bahnhofstrasse 15 hat sich der Kanton Schwyz für die Durchführung eines Studienauftrags entschieden. Ziel des Studienverfahrens ist es, durch die Bearbeitung von mehreren Planungsteams eine Auswahl an Vorschlägen für eine attraktive Nutzung, Bebauung und Gestaltung des Areals Bahnhofstrasse 15 zu erhalten.

Dialogverfahren

5.2

Das Studienverfahren wird als Dialogverfahren im Sinne einer Testplanung durchgeführt und beinhaltet eine Startveranstaltung, zwei Zwischenpräsentationen und eine Schlusspräsentation.

### Urheberrecht

Das Urheberrecht regelt sich nach Art. 27.1 der SIA Ordnung 143. Diese regelt bezüglich des Urheberrechts insbesondere was folgt:

Bei Studienaufträgen ohne Folgeauftrag steht dem Auftraggeber nach Entrichtung der vereinbarten Entschädigung das Recht zu, die Arbeitsergebnisse zu verwenden, sofern dies im Programm explizit erwähnt wurde. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das Urheberrecht gemäss Art. 26.1. Bei allen Studienaufträgen verbleibt das Urheberrecht an den Studien bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum des Auftraggebers über. Die Studienergebnisse dürfen durch Dritte weiterverwendet werden.

### Vertraulichkeit

Die vorliegenden Informationen sind von den Offertstellern vertraulich zu behandeln.

Umfang und Zeitpunkt der Veröffentlichung der Ergebnisse werden durch den Auftraggeber festgelegt. Sämtliche Unterlagen und Arbeitsergebnisse aus dem Verfahren sind bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vertraulich zu behandeln.

5.3

Abgegebene Unterlagen dürfen ausschliesslich für die Bearbeitung der beauftragten Studie im Rahmen des Studienverfahrens verwendet werden.

### Verfahrenssprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

5.4

### Vorbehalt zum Programm

Das vorliegende Verfahrensprogramm entspricht dem Stand Präqualifikation und kann für das Studienverfahren noch verfeinert und präzisiert werden.

5.5

## 6 Beteiligte

### Auftraggeber

Auftraggeber des Studienverfahrens ist der Kanton Schwyz. Das Verfahren wird vom Hochbauamt des Kantons Schwyz geleitet. Die Organisation und Kommunikation des Verfahrens läuft über:

Auftraggeber  
6.1

Baudepartement Kanton Schwyz  
Hochbauamt  
Christoph Dettling, Kantonsbaumeister  
Rickenbachstrasse 136  
6432 Rickenbach SZ

Verantwortlich und Auskunftsstelle:  
Christoph Dettling, [christoph.dettling@sz.ch](mailto:christoph.dettling@sz.ch), 041 819 15 41

### Verfahrensbegleitung

6.2

Über den Bedarf einer Verfahrensbegleitung entscheidet das Hochbauamt des Kantons Schwyz.

### Beurteilungsgremium

6.3

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus folgenden stimmberechtigten Mitgliedern zusammen:

Sachexperten  
(mit Stimmrecht):

- André Rüeeggsegger, Vorsteher Baudepartement Kanton Schwyz
- Xaver Schuler, Gemeindepräsident Schwyz
- Urs Durrer, Vorsteher Amt für Wirtschaft

Fachexperten  
(mit Stimmrecht):

- Christoph Dettling, dipl. Arch. ETH SIA BSA, Vorsteher Hochbauamt (Vorsitz)
- Christian Wagner, Prof., dipl. Arch. ETH SIA BSA (Fachmoderation)
- Detlef Horisberger, dipl. Arch. HTL SIA BSA, Horisberger Wagen Architekten GmbH
- Patrik Schmid, Wüest Partner AG, Fachperson Projektentwicklung

Beratende Experten

- Christian Grüter, Sachbearbeiter Planung Gemeinde Schwyz, Raumplaner (zusätzlich Ersatz für Fach- oder Sachexperten)
- Cornelia Tresch, Leiterin Credit Office / Recovery, Schwyzer Kantonalbank
- Heinz Schelbert, Präsident Gewerbeverein Schwyz
- Andreas Luig, Kommunikationsberater Staatskanzlei

## Planer oder Planungsteams

Fachbereiche	Die Anbietenden können sich als einzelner Planer, der alle Kompetenzen abdeckt, oder als Planungsteam bewerben. Die sich aus der Aufgabenstellung ergebenden Kompetenzen müssen nachgewiesen werden und umfassen folgende Fachbereiche:
6.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Projektentwicklung</b> (Nutzungskonzept, Vermietbarkeit)</li> <li>– <b>Architektur</b> (Städtebauliche Mantellinie, Flächenkonzept)</li> </ul>
Federführung	Die Planungsteams sind in der Zuweisung der Federführung frei, sie muss aber benannt werden. Der federführende Planer tritt gegenüber dem Auftraggeber als alleiniger Ansprechpartner auf und verpflichtet sich zur Projektkoordination.
Mehrfachbeteiligungen	Mehrfachbeteiligungen bei den Fachbereichen Städtebau/Architektur und Projektentwicklung sind nicht zulässig.

## Ausstandsgründe und Befangenheit

6.5	Die Bewerbenden müssen von den Personen des Beurteilungsgremiums (vgl. Kap. 6.3) unabhängig sein. Die Verantwortung liegt bei den Bewerbenden. Massgebend sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung „Befangenheit und Ausstandsgründe“ vom November 2013 (SIA 142i 202d).
Vorbefassung	<p>Firmen, die bereits in anderem Zusammenhang und anderem Auftragsverhältnis im Gebiet Schwyz tätig waren, gelten durch ihre bisherige oder jetzige Tätigkeit nicht als vorbefasst.</p> <p>Ein allfälliger Wissensvorsprung gegenüber anderen Anbieterfirmen wird dadurch kompensiert, dass die bisherigen Planungen und Studien öffentlich sind und allen Bewerbern zur Verfügung gestellt werden.</p>
Teilnahme am späteren Investorenwettbewerb	Die Ergebnisse des vorliegenden Verfahrens werden als Grundlage für einen offenen Investorenwettbewerb dienen. Die Teilnahme am vorliegenden Verfahren schliesst eine Teilnahme an allfälligen weiteren Ausschreibungen (z.B. Baurechtsausschreibung) nicht aus.
Verbindlichkeit und Rechtsschutz	Mit der Abgabe der Teilnahmebestätigung anerkennen die Teilnehmenden die Studienverfahrens- und Programmbestimmungen sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Die Teilnehmenden verpflichten sich mit Abgabe der Teilnahmebestätigung, die Aufgabe - entsprechend dem im Programm beschriebenen Leistungsumfang - vollständig und zeitgerecht zu bearbeiten und abzugeben.

## 7 Ablauf und Termine des Studienverfahrens

Präqualifikation	Anlass	Beschrieb	Termin
		Publikation Präqualifikation	Bewerbungsunterlagen
	Eingabe der Bewerbung		Fre 20.05.2022
	Auswahl Teilnehmer und Benachrichtigung Teilnehmer	Einladung zur Teilnahme	Mai/Juni 2022
Studienverfahren	Anlass	Beschrieb	Termin
	Startveranstaltung/Kick-Off	Obligatorische Begehung Briefing Planungsteams Modellausgabe	Juni 2022
	Fragestellung	Fragestellungen und -beantwortung	Juni/Juli 2022
	Zwischenpräsentation 1	Auslegeordnung / Zielbild Positionierung / Konzeptidee / Strategie(n) / Festlegung Aufgabenstellung und Bearbeitungsschwerpunkt für nächste Präsentation (Einzelbesprechung pro Team)	November 2022
	Zwischenpräsentation 2	Konsolidierung Gesamtkonzept / Vertiefung Projektperimeter (allenfalls gemeinsame Präsentation und Diskussion im Plenum mit allen Planern)	Januar 2023
Schlusspräsentation	Präsentationen Planungsteams; Beurteilung / Zusammenfassung Erkenntnisse Beurteilungsgremium	März 2023	

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

Die definitiven, genauen Daten werden beim Start des Studienverfahrens mit den Beteiligten festgelegt.

## 8 Bestimmungen zur Präqualifikation

### Auswahl

Zur Auswahl von drei geeigneten Planungsteams wird ein nicht anonymes Verfahren (Präqualifikation) durchgeführt. Die Präqualifikation wird öffentlich publiziert.

Teilnahmeberechtigt sind Anbietende von Planerleistungen aus der Schweiz.

#### 8.1

Die Publikation erfolgt über folgende Medien:

- konkurado.ch
- tec21 Zeitschrift (Printinserat)
- weitere Inserate in geeigneten Fachpublikationen

### Teilnahmeberechtigung und -bedingungen

#### 8.2

Für die Bearbeitung des Studienverfahrens werden drei Planerteams gesucht, welche der komplexen Aufgabenstellung gewachsen sind. Da die Aufgabenstellung ein breites Fachwissen voraussetzt, werden Teams bestehend aus Architekten und Projektentwicklern gesucht, welche diese vielseitige Aufgabe bewältigen können. Für die Präqualifikation können sich Architekten und Projektentwickler mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz bewerben.

Mit der Einreichung des Antrags auf Teilnahme am Studienverfahren verpflichten sich die Bewerber im Falle einer Auswahl zur Teilnahme am Studienverfahren.

Der Beizug weiterer Fachleute ist möglich. Für den Veranstalter ergeben sich daraus jedoch keine zusätzlichen finanziellen Verpflichtungen.

Alle Teammitglieder sind namentlich zu nennen. Die Teilnahmebedingungen müssen zum Zeitpunkt der Anmeldung erfüllt sein.

Alle Mitglieder eines Planerteams müssen von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums unabhängig sein. Dazu sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe» vom November 2013 massgebend. Die Verantwortung dafür, beim Vorliegen besonderer Beziehungen nicht teilzunehmen, liegt bei den Planerteams.

## Entschädigung der Präqualifikation

Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

### Verzeichnis abgegebener Unterlagen Präqualifikation

- Präqualifikationsformular
- Programm Studienverfahren (Stand Präqualifikation)

8.3

### Verzeichnis einzureichender Unterlagen Präqualifikation

8.4

Für die Bewerbung ist das Dokument „Antrag zur Teilnahme am Studienverfahren Projektentwicklung Bahnhofstrasse 15, Schwyz“ (Bewerbung) zu verwenden. Das Dokument enthält folgende Formulare:

8.5

Umfang

- Zusammensetzung Planungsteam
- Angaben zur Unternehmung
- Lebenslauf Projektleiter-/in Architektur (max. 1-A4-Seite)
- Lebenslauf Projektentwickler
- Selbstdeklaration
- Referenzprojekte mit Beschreibung der bearbeiteten städtebaulichen Planung und Bezug zur vorliegenden Aufgabenstellung auf je 1 A3 Blatt quer:
  - 2 aus dem Bereich Architektur
  - 2 aus dem Bereich Standort- und/oder Projektentwicklung

Bedingungen

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.

Es sind je Planerteam 4 Referenzprojekte einzureichen, die innerhalb der letzten 10 Jahre projektiert resp. realisiert wurden und eine möglichst verwandte Aufgabenstellung aufweisen. Dabei muss es sich zwingend um mindestens ein realisiertes Projekt sowie mindestens ein Projekt mit ähnlich komplexer Aufgabenstellung handeln. Bei maximal zwei Referenzen darf es sich auch um eine Planung resp. um einen Wettbewerbsbeitrag handeln.

Abgabeformate

Das Bewerbungsformular für Planer und Planungsteams als Antrag zur Teilnahme am Studienauftrag ist wie vorgegeben in A4 Hochformat einzureichen.

Die Referenzprojekte sind zur Beurteilung auf je einem Blatt (Format A3 quer, nicht geheftet oder gebunden, einseitig bedruckt in Farbe, weisses Papier, nicht gerollt, nicht gefaltet, die Referenzen mit dem Namen des Projekts und des Projektverfassers versehen) zu illustrieren.

Schriftliche Angaben zu den Referenzobjekten sind auf dem Bewerbungsformular zu machen.

Alle Unterlagen sind zusätzlich digital auf einem USB-Stick einzureichen.

## Abgabe der Bewerbungsunterlagen

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind mit «Studienverfahren Projektentwicklung Bahnhofstrasse 15, Schwyz» zu bezeichnen und müssen bis spätestens **Freitag, 20. Mai 2022, 16.00 Uhr** (es gilt der Poststempel) an die Abgabestelle (Auftraggeber, siehe Kapitel 6.1) zugestellt werden. Zu spät aufgegebene oder unvollständige Bewerbungen werden ausgeschlossen.

8.6

## Vorprüfung der eingereichten Bewerbungsunterlagen

Die eingereichten Bewerbungen werden nach folgenden Kriterien vorgeprüft:

8.7

- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Einhaltung der Teilnahmebedingungen
- Lesbarkeit und Sprache

Die Nichteinhaltung dieser Kriterien führt zur Nichtberücksichtigung im Bewerbungsverfahren.

## Auswahlkriterien

8.8

Die Auswahl von drei Planerteams, die am anschliessenden Studienverfahren teilnehmen können, wird durch das Beurteilungsgremium aufgrund folgender Kriterien vorgenommen (nicht gewichtet):

- Eignung der Planerteams bezüglich Aufgabenstellung, Leistungsfähigkeit
- Referenzen Architektur
- Referenzen Projektentwicklung
- Erfahrung und Kompetenz in der Projektierung und Ausführung von ähnlichen Aufgabestellungen belegt mit den Referenzen
- Ortsbauliche, architektonische und funktionelle Qualität der Referenzobjekte
- Qualität der Bewerbung

Sämtliche Bewerber werden im **Mai/Juni 2022** schriftlich über die Auswahl der Planerteams benachrichtigt. Gemäss Kapitel 5.1 ist das Verfahren nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt und die Auswahl erfolgt nicht mittels einer anfechtbaren Verfügung.

## 9 Bestimmungen zum Studienverfahren

### Verzeichnis Ausgabeunterlagen (Studienverfahren)

Die nachfolgenden Unterlagen werden nach Abschluss der Präqualifikation den ausgewählten Studienteilnehmern zugestellt.

Titel	Inhalt														
9.1	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="474 501 772 539">Programm Studienverfahren</td> <td data-bbox="783 501 1465 539">– Programm vorliegend</td> </tr> <tr> <td data-bbox="474 568 772 607">Plangrundlagen</td> <td data-bbox="783 568 1465 629">– Katasterplan (Grunddatensatz AV, dwg); Geoportal SZ – Höhenkurven-Plan</td> </tr> <tr> <td data-bbox="474 645 772 683">Modell</td> <td data-bbox="783 645 1465 683">– Modelleinsatz 1:500 zur Bearbeitung und Einsetzen in Stadtmodell</td> </tr> <tr> <td data-bbox="474 719 772 757">Gebäudebestand</td> <td data-bbox="783 719 1465 779">– Planunterlagen Bestand (relevant nur Untergeschosse für allfällige Übernahme/Anpassung, Obergeschosse werden zurückgebaut)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="474 815 772 853">Planungs- und Baurecht</td> <td data-bbox="783 815 1465 875">– Baureglement Gemeinde Schwyz – Auszug Kommunalen Richtplan Gemeinde Schwyz, 2004</td> </tr> <tr> <td data-bbox="474 911 772 972">Nutzungs- und Überbauungsvorschriften</td> <td data-bbox="783 911 1465 972">– Keine, sind Gegenstand der Planung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="474 1008 772 1046">Infrastruktur</td> <td data-bbox="783 1008 1465 1046">– Übersicht Werkleitungen</td> </tr> </table>	Programm Studienverfahren	– Programm vorliegend	Plangrundlagen	– Katasterplan (Grunddatensatz AV, dwg); Geoportal SZ – Höhenkurven-Plan	Modell	– Modelleinsatz 1:500 zur Bearbeitung und Einsetzen in Stadtmodell	Gebäudebestand	– Planunterlagen Bestand (relevant nur Untergeschosse für allfällige Übernahme/Anpassung, Obergeschosse werden zurückgebaut)	Planungs- und Baurecht	– Baureglement Gemeinde Schwyz – Auszug Kommunalen Richtplan Gemeinde Schwyz, 2004	Nutzungs- und Überbauungsvorschriften	– Keine, sind Gegenstand der Planung	Infrastruktur	– Übersicht Werkleitungen
Programm Studienverfahren	– Programm vorliegend														
Plangrundlagen	– Katasterplan (Grunddatensatz AV, dwg); Geoportal SZ – Höhenkurven-Plan														
Modell	– Modelleinsatz 1:500 zur Bearbeitung und Einsetzen in Stadtmodell														
Gebäudebestand	– Planunterlagen Bestand (relevant nur Untergeschosse für allfällige Übernahme/Anpassung, Obergeschosse werden zurückgebaut)														
Planungs- und Baurecht	– Baureglement Gemeinde Schwyz – Auszug Kommunalen Richtplan Gemeinde Schwyz, 2004														
Nutzungs- und Überbauungsvorschriften	– Keine, sind Gegenstand der Planung														
Infrastruktur	– Übersicht Werkleitungen														

Differenzen und Widersprüche in den Arbeitsunterlagen und der Aufgabenstellung sind von den Planungsteams aufzuzeigen und im Rahmen der Präsentationen zu thematisieren. Bei Bedarf werden den Planungsteams weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt. Sämtliche Unterlagen werden den ausgewählten Teilnehmern vom Hochbauamt Kanton Schwyz nach per FTP-Transfer zugestellt.

9.2

### Obligatorische Begehung

Im **Juni 2022** findet eine obligatorische Begehung des Gebietes statt. Treffpunkt ist der Haupteingang Bahnhofstrasse 15, Schwyz. An der Begehung werden keine Fragen zum Inhalt des Studienverfahrensprogramms beantwortet. Die Teilnahme ist obligatorisch.

9.3

### Fragenstellung

Für die für Juni/Juli 2022 vorgesehene Fragestellung sind die Fragen schriftlich per E-Mail an christoph.dettling@sz.ch, mit dem Vermerk «Studienverfahren Projektentwicklung Bahnhofstrasse 15, Schwyz», zu richten. Es werden keine telefonischen oder mündlichen Auskünfte erteilt. Die Fragebeantwortung gilt als Ergänzung zu den Bestimmungen des Programms. Die Fragen und Antworten werden sämtlichen Teilnehmern per E-Mail zugestellt.

9.4

### Präsentationen

Startveranstaltung

Die 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.

Präsentationen

Es sind zwei Zwischenpräsentationen und eine Schlusspräsentation mit den 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 Zwischenpräsentationen können individuelle Vertiefungsaufgaben an die Planungsteams gestellt werden.

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

## Abgaben

### 9.5

#### Inhalt Abgaben Zwischenpräsentationen

##### 9.5.1

Die 1. Zwischenpräsentation findet in Schwyz im **November 2022**, die 2. Zwischenpräsentation im **Januar 2023** und die Schlusspräsentation im **März 2023** statt.

Die abzugebenden Unterlagen müssen dem Beurteilungsgremium ermöglichen, das Projekt bezüglich seiner qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Für die Zwischenpräsentationen müssen die Planungsteams zumindest folgende Unterlagen abgeben (stufengerecht in Abstimmung mit der Bearbeitungstiefe der festgelegten Zwischenpräsentationen):

Beiträge

Städtebau/Architektur:

Beiträge Städtebau/Architektur:

- Situationsplan Bahnhofstrasse 15, Schwyz 1:500; Städtebauliches und aussenräumliches Konzept; Hapterschliessungen
- Die zum Verständnis nötigen Nutzflächenpläne und Schemaschnitte im Massstab 1:200 mit Flächenauszug
- Arbeitsmodell 1:500 als Einsatz in bestehendes Gipsmodell (Hinweis: Die Modelleinsätze können direkt zu den Zwischenpräsentationen mitgebracht werden; keine Vorabgabe)

Beiträge

Projektentwicklung

Beiträge Projektentwicklung

- Standorteinschätzung aus Marktsicht (max. 2 Folien)
- Grobe Vision für das Areal: Sozialräumliche Rolle und Einbindung ins Quartier, Aufzeigen eines angestrebten Stimmungsbildes (z.B. über Vergleichsareale), erste Überlegungen zu den Zielgruppen, dem Nutzungsmix und der Nutzungsverteilung, dem Preisniveau und zur Vermietbarkeit, zur Etappierung etc. (insgesamt max. 4 Folien)

## Daten und Darstellung Zwischenpräsentationen

Die Unterlagen für die Zwischenpräsentationen sind jeweils eine Woche vor dem Termin digital und 1x ausgedruckt bei der ausschreibenden Stelle (vgl. Kap. 6.1) einzureichen.

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

9.5.2

Den Planungsteams stehen an den Präsentationen je 6 Stellwände A0 Querformat für Pläne, Skizzen, Visualisierungen, etc. sowie das Modell 1:500 für den individuellen Modelleinsatz zur Verfügung. An der Schlusspräsentation sind keine Varianten zulässig.

## Inhalt Abgabe Schlusspräsentation

Beiträge

Städtebau/Architektur

9.5.3

Beiträge Städtebau/Architektur

- Situationsplan Bahnhofstrasse 15, Schwyz 1:500; Städtebauliches und aussenräumliches Konzept; Hapterschliessungen
- Die zum Verständnis nötigen Nutzflächengrundrisse und -schnitte im Massstab 1:200 mit Flächenauszug
- Geeignete Visualisierung(en) zur Verdeutlichung der städtebaulichen und aussenräumlichen Prinzipien (z.B. Handskizzen, Modellfotos, Renderings u.dgl.)
- Arbeitsmodell 1:500 als Einsatz in bestehendes Gipsmodell
- Erläuterungsbericht (separater Bericht in A4), kurzer Projektbescrieb und städtebauliche Leitidee, wichtigste Kennzahlen (u.a. GF-sia 416, aBGF gemäss BauR, GV-sia 416, Parkplatznachweis)

Beiträge

Projektentwicklung

9.5.4

Beiträge Projektentwicklung

- Erläuternde Arealanalyse mit Nutzungskonzeption mit:
  - a. Standorteinschätzung, Gesamtkonzeption, Zielgruppen, Nutzungsmix und -verteilung, Flächenqualität, Losgrössen, Etappierung etc.
  - b. Wirtschaftlichkeit: Einschätzung zu Angebot und Nachfrage, zu Miethöhen je Nutzungsart (ca. 5-10x A4 Seiten)
- Chancen-Risiko-Profil (kurze SWOT-Analyse; 1x A4 Seite);
- Kommentar zur Umsetzung der Kernfragen gemäss Kapitel 2 (1-2x A4 Seiten) sofern im Nutzungsvorschlag nicht erfolgt:

## Datum und Darstellung Schlussabgabe

Die Schlusspräsentation findet im **März 2023** statt. Die vollständigen Beiträge in Papierform und digital (Pläne, Beilagen, Formulare) sind vorgängig mit Datum Poststempel an das Hochbauamt des Kantons Schwyz zuzustellen. Sämtliche Unterlagen sind mit der Bezeichnung «Studienverfahren Projektentwicklung Bahnhofstrasse 15, Schwyz» und einem Kennwort (keine Kennziffer!) zu bezeichnen.

Hochbauamt Kanton Schwyz  
 Rickenbachstrasse 136  
 6432 Rickenbach

Das für die Einreichung genannte Datum und die Uhrzeit gelten sowohl für die persönliche Abgabe als auch für den Poststempel bei einem Postversand (A-Post). Beim Versand per Post oder Kurier muss Aufgabedatum und -zeit ersichtlich und eindeutig sein. Für den Nachweis (Poststempel bzw. Auftragsbeleg) und das

rechtzeitige Eintreffen sind die Teilnehmenden selbst verantwortlich. Unterlagen per Versand dürfen maximal fünf Kalendertage nach dem Abgabedatum eintreffen. Massgebend für eine fristgerechte Abgabe ist der Eingang der Unterlagen beim Begleitbüro. Per Fax oder E-Mail eingereichte Dokumente werden nicht berücksichtigt. Für die Beurteilung massgebend entscheidend sind die in Papierform eingereichten Unterlagen.

Schlussabgabe  
Darstellung

Die Pläne sind auf A0 Hochformat darzustellen. Die Anzahl der Pläne ist zu optimieren. Die Pläne sind folgendermassen zu bezeichnen:

- Studienverfahren Projektentwicklung Bahnhofstrasse 15, Schwyz
- Teambezeichnung
- Datum (Zwischenpräsentation / Schlusspräsentation)
- Die Pläne sind gut lesbar, auf weissem, festem Papier darzustellen und ungefaltet in einer Rolle oder Mappe einzureichen. Die Übersichts- und Situationspläne sind nach Norden auszurichten.
- Abzugeben sind zwei Sätze sämtlicher Pläne, Beilagen und Formulare auf Papier. Sämtliche Unterlagen sind mit der Bezeichnung «Studienverfahren Projektentwicklung Bahnhofstrasse 15, Schwyz» und einem selber gewählten Kennwort zu bezeichnen.

Abzugebende Beilagen

Sämtliche Pläne sind zusätzlich in 2-facher Ausführung als A3-Verkleinerungen abzugeben.

Abzugebende digitale  
Daten

Sämtliche Unterlagen sind für die Vorprüfung und den Schlussbericht in digitaler Form auf einem Datenträger (CD oder USB-Stick) abzugeben. Alle Dateien haben im Dateinamen an erster Stelle das Kennwort zu beinhalten.

## 9.6

### Vorprüfung der eingereichten Beiträge

Die eingereichten Beiträge werden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung unterzogen. Dabei werden folgende formellen und materiellen Kriterien berücksichtigt:

formelle Kriterien

- fristgerechtes Einreichen der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit und Sprache

materielle Kriterien

- Erfüllung der Studienverfahrensaufrage
- Einhaltung der Rahmenbedingungen

## 9.7

Verstösst ein Beitrag gegen die formellen Kriterien, kann dieser von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Das Beurteilungsgremium entscheidet über den definitiven Ausschluss.

### Beurteilung der eingereichten Beiträge

Die Beurteilung der Beiträge durch das Beurteilungsgremium findet jeweils in den Zwischen- und der Schlusspräsentation statt. Für die Beurteilung gelten folgende, gleichwertige Kriterien:

- Umgang mit der Ortsbild-Identität

- Städtebauliche Setzung und volumetrisches Konzept
- Freiräumliche Qualität
- Flexibilität, Funktionalität, Nutzungsqualität, Erstellungskosten
- Realisierbarkeit
- Flächen- und Volumenkenwerte mittels Mengenauszug

Die Kriterien dürfen nach der Publikation nicht ergänzt, sondern nur verfeinert werden. Das Beurteilungsgremium nimmt aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

### Entschädigung Studienverfahren

Sämtliche vollständig erarbeiteten Studienbeiträge werden mit **CHF 50'000.-** (inkl. MwSt. und Nebenkosten) entschädigt.

9.8

### Schlussbericht

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

9.9

### Veröffentlichung / Ausstellung

9.10

Die Teilnehmenden werden durch den Auftraggeber über die Ergebnisse des Verfahrens im Anschluss an das Studienverfahren informiert und mit den Ergebnissen dokumentiert (Schlussbericht). Sämtliche Beiträge werden in einer öffentlich zugänglichen Ausstellung gezeigt.

9.11


### Streitfälle /Gerichtsstand

Bei Streitfällen entscheiden die ordentlichen Gerichte. Für allfällige Streitpunkte ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Der Gerichtsstand ist Schwyz.

## 10 Genehmigung

Das Pflichtenheft Präqualifikation wurde vom Beurteilungsgremium am 29. November 2022 genehmigt und freigegeben.

André Rügsegger  
Vorsteher Baudepartement Kanton  
Schwyz




---

Xaver Schuler  
Gemeindepräsident Schwyz




---

Urs Durrer  
Vorsteher Amt für Wirtschaft




---

Christoph Dettling  
dipl. Arch. ETH SIA BSA  
Vorsteher Hochbauamt (Vorsitz)




---

Christian Wagner  
Prof., dipl. Arch. ETH SIA BSA  
(Fachmoderation)



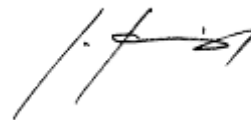

---

Detlef Horisberger  
dipl. Arch. HTL SIA BSA  
Horisberger Wagen Architekten AG




---

Patrik Schmid  
Wüest Partner AG, Fachperson  
Projektentwicklung




---

## **11 Ausgabeunterlagen für Präqualifikation (Beilage)**

- Bewerbungsformular für Planer und Planungsteams