

Gemeinde Flüelen

«Seeufer Flüelen» Studienauftrag im selektiven Verfahren

Programm Präqualifikation

Flüelen, 18. November 2025



Impressum

Auftraggeberinnen:

Gemeinde Flüelen
Dorfstrasse 1, 6454 Flüelen

Tinoph AG

Husmatt 2, 5405 Baden-Dättwil

Organisation und Begleitung:

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, 8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Titelbild

Flüeler Bucht (Quelle: Planwerkstadt AG)

Dokument

10314_17_251118_Programm.docm

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	4
2	Allgemeine Bestimmungen	8
2.1	Auftraggeberinnen	8
2.2	Verfahrensart	8
2.3	Organisation und Begleitung	9
2.4	Beurteilungsgremium	9
2.5	Expertinnen und Experten	9
2.6	Teilnahmeberechtigung	10
2.7	Entschädigung	11
2.8	Weiterbearbeitung	11
2.9	Eigentums- und Urheberrechte	13
2.10	Veröffentlichung und Ausstellung	13
2.11	Termine und Ablauf	13
2.12	Beurteilungskriterien	15
2.13	Abgegebene Unterlagen	16
2.14	Einzureichende Unterlagen	18
3	Präqualifikation	21
3.1	Unterlagen Präqualifikation	21
3.2	Einzureichende Unterlagen	21
3.3	Termine Präqualifikation	22
3.4	Beurteilung Präqualifikation	23
3.5	Weitere Bestimmungen	25
4	Aufgabenstellung	26
4.1	Perimeter	26
4.2	Fragestellungen	27
4.3	Vision der Auftraggeberschaft	28
4.4	Betrachtungssperimeter	29
4.5	Projektperimeter (Teilaufgabe 1)	34
4.6	Projektperimeter (Teilaufgabe 2)	39
5	Rahmenbedingungen	53
5.1	Siedlungsleitbild Flüelen	53
5.2	Planungshistorie	53
5.3	Entwicklungsplanung Seeufer	54
5.4	Eigentumsstrukturen	56
5.5	Angrenzende Planungen	56
5.6	Seegrunduntersuchung	57
5.7	Planungs- und Baurecht	57
6	Genehmigung	61

1 Das Wichtigste in Kürze

Ausschreibende Stellen

Gemeinde Flüelen Tinoph AG
Dorfstrasse 1 Husmatt 2
6454 Flüelen 5405 Baden-Dättwil

Verfahren

Einstufiger Studienauftrag im selektiven Verfahren. Es finden eine Startveranstaltung und eine Zwischenbesprechung statt. Die Teilnehmenden werden im Rahmen der Zwischenbesprechung zu einer Präsentation eingeladen.

Fachgebiete

Zulässig sind Bewerbungen aus den Bereichen Landschaftsarchitektur (Federführung), Architektur und Bauingenieurwesen (Wasserbau). Der Beizug weiterer Fachdisziplinen (Gewässerökologie, Holzbauingenieurwesen, Sozialraum, Verkehr etc.) wird empfohlen, ist jedoch nicht Pflicht.

Entschädigung

CHF 30'000.- (inkl. Nebenkosten, exkl. MWSt.) pro selektioniertem Planungsteam.

Termine

Startveranstaltung, Ausgabe Unterlagen	23. Februar 2026
Zwischenabgabe	14. Mai 2026
Zwischenbesprechung	KW 23
Schlussabgabe	27. August 2026
Beurteilung	KW 43



Abb. 1
Luftbild mit
Planungsgebiet

Ziel

Ziel des Studienauftrages ist die Erreichung von städtebaulich und freiräumlich besonders guten Vorschlägen für die Entwicklung und Aufwertung des Seeufers von Flüelen. Ebenfalls Bestandteil des Verfahrens ist die Projektierung eines Gebäudes für ein ganzjähriges, Hospitality- und Veranstaltungsangebot mit Beherbergung, Restaurant, Bistro und Kiosk (inkl. Seebühne).

Absicht

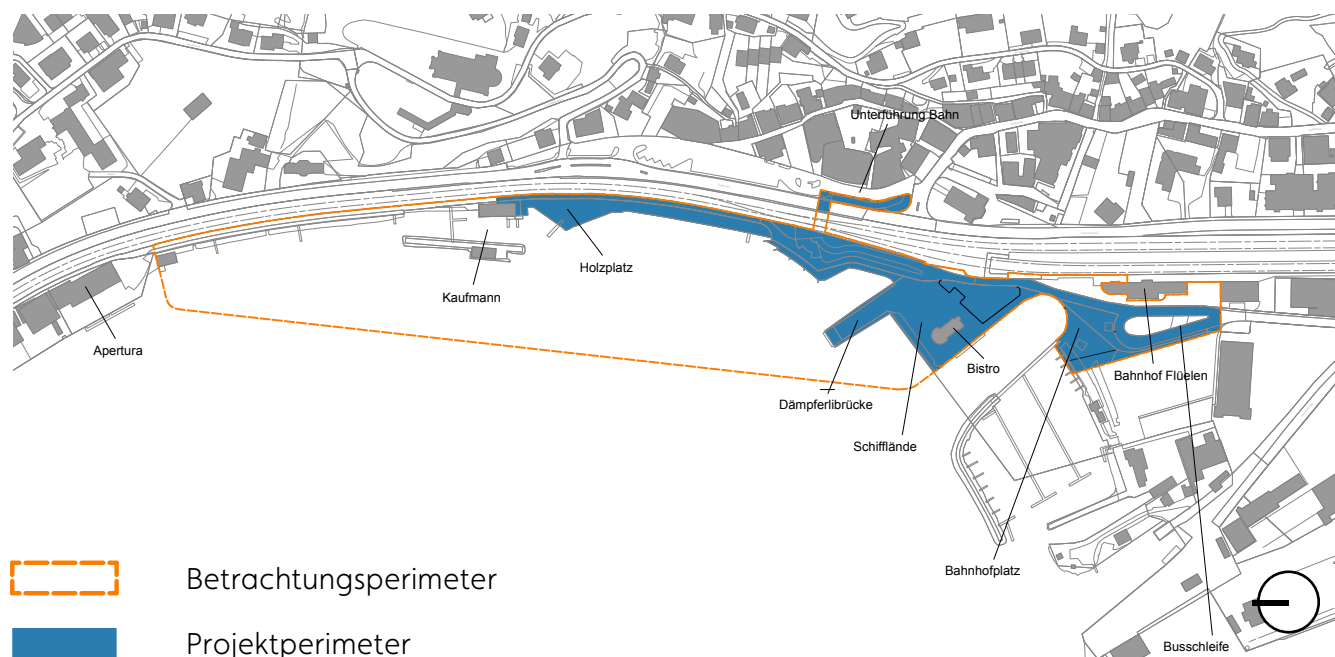
Das Potenzial des Seeufers von Flüelen ist heute bei weitem nicht ausgeschöpft. Es fehlt eine räumlich überzeugende Lösung für das Seeufer als Siedlungs-, Erholungs- und Naturraum. Image, Ausstrahlung, und Adresse heute und in Zukunft sind zu klären und die Qualitäten im Freiraum zu erhöhen.

Zu diesem Zweck wurde eine Projektgruppe, bestehend aus rund 20 Vertreterinnen und Vertretern von Flüelen und dem Kanton Uri, zusammengestellt. In drei Anlässen wurde ein Workshopverfahren durchgeführt mit dem Ziel, eine Diskussion über konkrete Bedürfnisse, Erkenntnisse und Lösungsansätze zu führen. Gemeinsam wurde daraufhin ein Freiraumkonzept bestehend aus einem Zielbild, einem exemplarischen Entwurf und Vorschlägen für das weitere Vorgehen erarbeitet.

Das aus dem Workshopverfahren entwickelte «Freiraumkonzept Seeufer Flüelen» zeigt ein erstes mögliches Zielbild, legt die Eckwerte der Entwicklung in Text und Plan fest und bildet die Basis für die nachfolgende Umsetzung. Diese soll bewusst in einzelnen, überschaubaren Etappen erfolgen, sich jedoch immer an der Gesamtidee orientieren.

Erster Schritt soll die Entwicklung der Schifflande und der Seepromenade sein. Mittels des vorliegenden Studienauftrags soll ein Projekt gefunden werden, mit welchem eine erste Etappe der Aufwertung des Seeufers realisiert werden kann.

Abb. 2
Perimeter der
Aufgabe



Aufgabe

Entlang des Seeufers von Flüelen soll ein attraktiver und qualitativ hochstehender Freiraum entwickelt werden. Das Gebiet besitzt dank seiner Lage und dem gestarteten Partizipationsprozess mit der Bevölkerung grosses Potenzial, sich als zentralen Ort und hochwertigen Freiraum von Flüelen an einmaliger Lage erneut zu etablieren und die im Verlauf der Jahre verlorenen Qualitäten zurückzugewinnen. Damit kommt den Freiräumen am Seeufer zwischen der Schiffflände und dem Holzplatz die wichtige Rolle zu, die Realisierung dieses «Generationenprojektes» mit einem ersten Umsetzungsschritt zu starten.

Die Auftraggeberschaft erwartet aufgrund der hohen Relevanz dieses Generationenprojekts innovative, ortsbezogene und zukunftsfähige Lösungen. Dabei sind einzigartige, zukunftsgerichtete und kreative Ansätze und Vorschläge gesucht, um der Aufgabe und dem Ort gerecht zu werden. Es soll ein aussergewöhnlicher Ort geschaffen werden, der ein «Leuchtturm der Qualität» ist und mitunter einen Grund darstellt, wieso man nach Flüelen kommt und bleibt. Es soll sich um ein Alleinstellungsmerkmal des Ortes handeln, welches die Flüeler Identität widerspiegelt und stärkt.

Die Identität des Seeufers von Flüelen soll insbesondere über die Nutzung und Gestaltung geschaffen werden. Dabei gilt es, die Rolle im Siedlungskörper zu klären und eine zusammenhängende Gesamtvision für das Seeufer (Schiffflände bis «Apertura») zu entwickeln sowie ein Raumgefühl über Proportionen, Intimität und Strukturierung zu vermitteln. Gesucht sind Räume, die sowohl die Nutzungs- und Erholungsbedürfnisse der Flüelerinnen und Flüeler als auch der Touristen und Besucherinnen auf überzeugende Art und Weise integrieren. Die Freiräume sollen vielfältig nutzbar und öffentlich zugänglich sein.

Teil der Aufgabe ist ebenfalls ein Konzept zu Vegetation, dem Grünanteil und der Strukturierung des Raums. Das Areal soll einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung und zum Erleben von Natur leisten. Das künftige Freiraumkonzept für das Seeufer muss zwingend eine Realisierung in Etappen und die nicht zeitgleiche Erstellung der verschiedenen Freiraumabschnitte und Kleinarchitekturen sowie die Wirtschaftlichkeit und den Betrieb berücksichtigen.

Der Projektperimeter selbst besteht aus zwei Teilaufgaben. Die Teilaufgabe 1 (Freiraum) beinhaltet die Freiraumgestaltung der gesamten Seeuferanlage im Perimeter, welche insbesondere folgende Aufgaben umfasst:

- Entwicklung der Schnittstelle zum Bahnhofplatz
- Entwicklung und Gestaltung des Freiraums auf der Schiffflände
- Gestaltung der Promenade
- Schaffen von Seezugängen (optional mit Steg und Plattformen)
- Entwicklung des «Holzplatzes» als Freiraum mit Seezugang
- Öffentliche Infrastruktur (WC-Anlagen – integriert in Teilaufgabe 2)

Der Entwurf hat die Anforderungen an Charakter, Stimmung, Gestaltung und Ausstattung sowie die technischen Anforderungen der bestehenden Nutzungen wie die Schifffahrt oder die Erschliessung zu berücksichtigen. Als Zielgrösse werden für den Projektperimeter Erstellungskosten in einem maximalen Umfang von CHF 6.5 Mio. vorgegeben.

Die Teilaufgabe 2 (Hospitality- und Veranstaltungsangebot) beinhaltet die Entwicklung eines architektonisch und landschaftlich hochwertigen Baus inkl. Umgebung und Schnittstellen zur restlichen Freiraumgestaltung im ausgewiesenen Baurechtsperimeter auf der Schiffflände.

Dabei muss ein gastronomisches Angebot integriert werden, welches aus Restaurant, Bistro und Take-Away besteht. Das ganzjährig betriebene Restaurant soll ca. 60 Innenplätze und 80 Aussenplätze auf einer Fläche von ca. 350 m² - 400 m² im Innenraum sowie 100 m² – 150 m² im Aussenbereich.

Ebenfalls soll ein alternatives Beherbergungs- sowie Veranstaltungsangebot (auf dem Land und im Wasser) realisiert werden, welches die bestehende Infrastruktur und die raumplanerischen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Das Beherbergungsangebot soll aus mindestens 10 Einheiten und 25 – 40 Betten bestehen.

Die für das Hospitality- und Veranstaltungsangebot angedachten Erstellungskosten von max. CHF 10 Mio. gelten als oberer Richtwert.

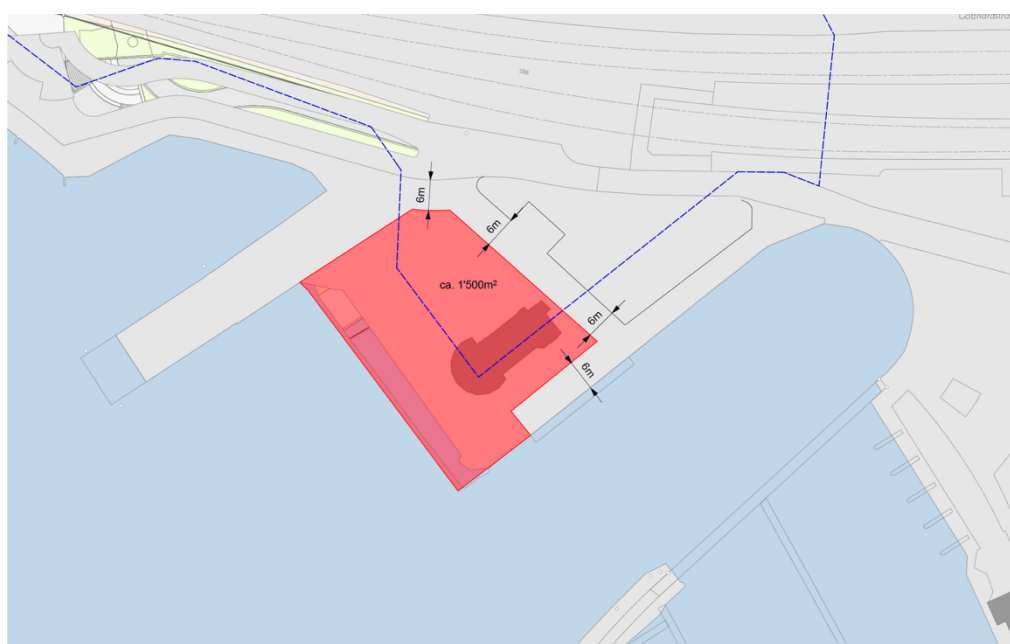


Abb. 3
Baurechtsperimeter aus den Abstimmungsunterlagen der Gemeinde Flüelen

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberinnen

Gemeinde Flüelen

Dorfstrasse 1, 6454 Flüelen

Ansprechperson:

Rico Vanoli, Gemeindeschreiber, rico.vanoli@flueelen.ch, +41 (0)41 874 10 05

Tinoph AG

Husmatt 2, 5405 Baden-Dättwil

2.2 Verfahrensart

Für die Erlangung eines Projekts «Seeufer Flüelen» wird ein Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Das Verfahren untersteht dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz. Es wird gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) als Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Im Weiteren gelten die Submissionsbestimmungen des Kantons Uri.

Das Teilnehmerfeld wird durch die Auswahl von vier Planungsteams mittels Präqualifikation gebildet. Die Wahl des Studienauftrags als Verfahren ermöglicht einen Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und den Bearbeitungsteams. Es werden eine Startveranstaltung und eine Zwischenbesprechung durchgeführt. Nach der Schlussabgabe werden die Beiträge vom Beurteilungsgremium beurteilt.

Das Programm, die Fragenbeantwortung sowie das Protokoll der Zwischenbesprechung sind für die Auftraggeberinnen, die Teilnehmenden sowie das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Altdorf, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Das Beurteilungsgremium kann den Studienauftrag, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen Bereinigungsstufe zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung verlängern. Diese wird separat entschädigt.

2.3 Organisation und Begleitung

Planwerkstadt AG

Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Ansprechpersonen:

- Dominic Fritschi, d.fritschi@planwerkstadt.ch, +41 (0)44 456 20 22
- Dieter Zumsteg, d.zumsteg@planwerkstadt.ch, +41 (0)44 456 20 11

Planwerkstadt AG organisiert und begleitet den Studienauftrag. Sie wird die Prüfung der eingehenden Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Programmbedingungen durchführen und die Vorprüfung der Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht koordinieren.

2.4 Beurteilungsgremium

Fachgremium mit Stimmrecht	
Florian Glowatz-Frei	Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur TU (Moderation)
Ramel Pfäffli	Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH BSLA
Lucas Steiner	Dipl. Architekt ETH / SIA
Eduard Schiebelbein	Dipl. Ingenieur / SIA

Sachgremium mit Stimmrecht	
Andreas Feubli	Gemeindepräsident Flüelen (Vorsitz)
Tania Forrer	Gemeinderätin Tourismus, Kultur, Umwelt/Raumordnung
Marco Achermann	Kanton Uri, Amt für Raumentwicklung, Vorsteher
Christoph Schoop	Baurechtnehmer, Tinoph AG

Die Empfehlung zur Weiterbearbeitung erfolgt nach Diskussion im Beurteilungsgremium durch eine Abstimmung. Bei jeder Abstimmung des Beurteilungsgremiums muss das gleichmässige Stimmverhältnis zwischen Sach- und Fachgremium gewahrt werden.

2.5 Expertinnen und Experten

Rico Vanoli	Gemeindeschreiber Gemeinde Flüelen
Remo Baumann	Altgemeindepräsident Flüelen (Baurecht)
Orlando Steiner	Vertretung Baurechtnehmer / Programmierung & Strategieberatung

Pirmin Scheuber	Kanton Uri, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Sachbearbeiter
Pietro Caviglia	Kanton Uri, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
Stefan Furger	Kanton Uri, Amt für Tiefbau, Leiter Stv. Abteilung Infrastruktur, Fachbereich Wasserbau
Maurus Stöckli	Uri Tourismus AG, Geschäftsführer
Oliver Vogel	Planikum AG, Kostenplanung (Freiraum)
Roman Weder	PBK AG, Kostenplanung (Architektur)
Marc Risi	Kanton Uri, Amt für Umwelt, akad. Sachbearbeiter Abteilung Revitalisierung und Fischerei, (Experte Gewässerökologie)
Dominic Fritschi	Planwerkstadt AG (Formelles)

Die Expertinnen und Experten haben kein Stimmrecht. Sie führen die formelle und technische Vorprüfung durch und/oder beraten das Beurteilungsgremium in fachlicher oder technischer Hinsicht. Nach Bedarf werden Expertinnen und Experten zur Beurteilung der Beiträge zugelassen (ohne Stimmrecht). Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere Expertinnen und Experten und Dritte beizuziehen.

2.6 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Planungsteams bestehend aus mindestens den Fachdisziplinen Landschaftsarchitektur (Federführung), Architektur und Bauingenieurwesen (Wasserbau). Der Beizug weiterer Fachdisziplinen (Gewässerökologie, Holzbauingenieurwesen, Sozialraum, Verkehr etc.) wird empfohlen und erfolgt auf eigene Kosten, ist jedoch nicht Pflicht. Aus der Teilnahme am Studienauftrag kann kein Anspruch für eine weitere Beauftragung dieser beigezogenen Fachdisziplinen abgeleitet werden.

Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind zugelassen. Die Federführung liegt bei der Disziplin Landschaftsarchitektur. Die federführende Unternehmung ist zu bezeichnen. Mehrfachbeteiligungen bei den Disziplinen Landschaftsarchitektur und Architektur sind nicht zulässig.

Mehrfachnennungen bei der Pflichtdisziplin Bauingenieurwesen (Wasserbau) sowie bei weiteren beigezogenen Fachdisziplinen sind zulässig.

Ausgeschlossen sind Fachpersonen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einer Expertin bzw. einem Experten in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einer solchen Person nahe verwandt sind (vgl. SIA-Wegleitung 142i-202d Befangenheit und Ausstandsgründe vom November 2013).

2.7 Entschädigung

Für die termingerechte Abgabe einer zur Beurteilung zugelassenen Arbeit im Rahmen des Studienauftrags wird den Verfassenden je eine pauschale Entschädigung von CHF 30'000.- (inkl. Nebenkosten, exkl. MWSt.) vergütet. Die jeweilige federführende Unternehmung ist verantwortlich für die Aufteilung des Honorars innerhalb des Planungsteams. Für die Teilnahme an der Präqualifikation wird keine Entschädigung ausgerichtet.

2.8 Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei den beiden Auftraggeberinnen. Sie beabsichtigen, das siegreiche Planungsteam mit der weiteren Projektbearbeitung¹ zu beauftragen.

Stellt das Beurteilungsgremium einen Beitrag von herausragender Qualität einer freiwillig beigezogenen Fachdisziplin fest, würdigt es dies im Bericht des Beurteilungsgremiums entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplanenden des entsprechenden Planungsteams auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden können.

Die Auftraggeberinnen behalten sich vor, für Teilleistungen, welche spezielle Kenntnisse erfordern oder Fachkompetenzen betreffen, die nach Ansicht der Auftraggeberinnen im Planungsteam nicht oder unzureichend vorhanden sind, Fachpersonen auszuwechseln oder weitere beizuziehen.

Freiraum Seeufer (im Projektperimeter)

Die Gemeinde Flüelen beabsichtigt das Planungsteam, dessen Projekt im Bereich der Teilaufgabe Freiraum Seeufer vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, mit der weiteren Projektierung, Ausschreibung und Realisierung zu beauftragen (Phasen 3 bis 5 gemäss SIA 105). Dies erfolgt über den gesamten Projektperimeter, wobei die Realisierung über mehrere Etappen stattfinden soll. Es handelt sich um ein Generationenprojekt, was bedeutet, dass es mehrere Jahre dauern wird, bis die Realisierung aller Etappen abgeschlossen sein wird. Die Erstellung des im «Hospitality- und Veranstaltungsangebot» beschriebenen Umfangs ist von diesem Auftrag ausgeschlossen und wird separat vergeben.

Hospitality- und Veranstaltungsangebot inkl. Seebühne

Die Tinoph AG beabsichtigt das Planungsteam, dessen Projekt für das Hospitality- und Veranstaltungsangebot mit Beherbergung, Restaurant, Bistro und Kiosk (inkl. Seebühne) vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, mit der weiteren Projektierung, Ausschreibung und Realisierung zu beauftragen (Phasen 3 bis 5 gemäss SIA 102). Die Erstellung des im «Freiraum Seeufer» beschriebenen Umfangs ist von diesem Auftrag ausgeschlossen und wird separat vergeben.

Vorbehalt

Die Auftragserteilung zur phasenweisen weiteren Bearbeitung erfolgt unter dem Vorbehalt allfälliger Rechtsmittelverfahren sowie dem Zustandekommen eines Vertrags. Vorbehalten bleiben in jedem Fall allfällige Kreditgenehmigungen. Weiter können aus finanziellen, technischen, rechtlichen oder politischen Gründen nach jeder Projektphase Unterbrüche oder Verzögerungen auftreten. Dies berechtigt die Teilnehmenden nicht zu finanziellen

¹ Die Projektbearbeitung umfasst die SIA-Phasen 3, 4 und 5 (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung). Die Phasen werden einzeln ausgelöst.

Nachforderungen. Bei einem vorzeitigen Abbruch der Planungsarbeiten aufgrund oben genannter Gründe, werden nur diejenigen Leistungen vergütet, die bis zu diesem Zeitpunkt erbracht worden sind, es erfolgt keine Entschädigung für entgangenen Gewinne oder Leistungen.

Leistungs- und Honorarbedingungen

Die Honorierung der projektierenden Büros erfolgt gemäss den Ordnungen SIA 102/2014, SIA 103/2020 und SIA 105/2014. Die Auftraggeberinnen behalten sich eine separate Vergabe des Baumanagements oder eine GU/TU-Vergabe vor. In diesem Fall wird der Leistungsanteil entsprechend angepasst. Für die Honorierung der Weiterbearbeitung gelten folgende Konditionen:

Landschaftsarchitektur

- Z-Werte für 2017
- Bauwerkskategorie/Schwierigkeitsgrad: $n = IV$ (1.1)
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Stundenansatz $h = \text{CHF } 135.-$
- Beabsichtigter Leistungsanteil $q = 100\%$
- Beim Beizug von weiteren Fachplanern werden die entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten reduziert.

Architektur

- Z-Werte für 2017
- Bauwerkskategorie/Schwierigkeitsgrad: $n = VI$ (1.2)
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Stundenansatz $h = \text{CHF } 135.-$
- Beabsichtigter Leistungsanteil $q = \text{ca. } 50\% ^2$
- Beim Beizug von weiteren Fachplanern werden die entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten reduziert.

Bauingenieurwesen

- Z-Werte für 2017
- Bauwerkskategorie/Schwierigkeitsgrad: $n = IV$ (1.1)
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Stundenansatz $h = \text{CHF } 135.-$
- Beabsichtigter Leistungsanteil $q = \text{ca. } 100\%$
- Beim Beizug von weiteren Fachplanern werden die entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten reduziert.

² Projektierung, Ausschreibung und Realisierung (Phasen 3 bis 5 gemäss SIA 102) ohne extern erbrachte Teilleistungen wie Baumanagement, Bauleitung etc.

2.9 Eigentums- und Urheberrechte

Die Urheberrechte verbleiben in jedem Fall bei den Verfassenden. Mit der Bezahlung der Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen ins Eigentum der Auftraggeberinnen über. Ab Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung gehen, mit Zahlung der jeweiligen Projektphasen (z. B. Vorprojekt, Bauprojekt), schrittweise die jeweiligen Nutzungsrechte an den ausgewählten Projekten ins Eigentum der Auftraggeberinnen über.

Die Verfassenden erklären mit der Abgabe der Projekte, über sämtliche Urheberrechte ihrer Eingaben zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber und Nutzungsrechte, verletzt werden. Die Verfassenden sind nach Bekanntmachung durch die Auftraggeberinnen berechtigt, ihre Projekte zu publizieren.

2.10 Veröffentlichung und Ausstellung

Die Bekanntmachung der eingereichten Projekte erfolgt nach Abschluss des Studienauftrags unter Namensnennung aller Verfassenden. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden nach Erscheinen zugestellt. Bis zu diesem Termin sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere Informationen über den Schlussentscheid des Beurteilungsgremiums, vertraulich zu behandeln.

Die Projektunterlagen können von den Teilnehmenden nach Abschluss des Verfahrens abgeholt werden. Abholort und Termin werden zu gegebener Zeit bekanntgegeben. Nicht abgeholte Projekte werden nach Ablauf einer Abholfrist (wird den Planungsteams bekannt gegeben) entsorgt.

Es ist geplant, die Beiträge des Verfahrens öffentlich auszustellen. Die genauen Termine und Modalitäten werden allen Teilnehmenden rechtzeitig mitgeteilt.

2.11 Termine und Ablauf

Anlass	Termine
Startveranstaltung mit Begehung	23. Februar 2026
Einreichung Fragen	12. März 2026
Beantwortung Fragen	26. März 2026
Zwischenabgabe	14. Mai 2026
Zwischenbesprechung	KW 23
Schlussabgabe Pläne	27. August 2026
Schlussabgabe Modell	10. September 2026
Beurteilung	KW 43

Startveranstaltung, Begehung

Am 23. Februar 2026, von 13:30 bis ca. 15:30 Uhr findet für die Planungsteam eine obligatorische Startveranstaltung mit Begehung des Areals statt. Der genaue Ablauf wird im Vorfeld bekanntgegeben.

Ausgabe Unterlagen und Modell

Das Programm zum Studienauftrag und die Unterlagen werden vorgängig zur Begehung den Planungsteams digital per Downloadlink zur Verfügung gestellt. Das Gipsmodell wird den Planungsteams bis am 20. Februar 2026 per Kurier geliefert.

Fragenbeantwortung

Allfällige Fragen können bis am 12. März 2026, 16:00 Uhr, per E-Mail an die Verfahrensbegleitung (d.fritschi@planwerkstadt.ch) gestellt werden. Bei Fragen zum Programm ist die Kapitelnummer anzugeben. Eine Zusammenstellung aller Fragen mit zugehörigen Antworten wird den Teilnehmenden bis am 26. März 2026 per E-Mail zugestellt. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des Verfahrens beziehen, werden nicht beantwortet. Die Fragenbeantwortung ist integrierender Bestandteil des Programms.

Zwischenabgabe

Vor der Zwischenbesprechung findet eine Zwischenabgabe statt. Die Arbeiten sind hierfür elektronisch bis spätestens am 14. Mai 2026, 16:00 Uhr, per E-Mail an die Verfahrensbegleitung (d.fritschi@planwerkstadt.ch) abzugeben. Modelle sind keine einzureichen.

Zwischenbesprechung

In der KW 23 findet eine Zwischenbesprechung statt. Die Planungsteams präsentieren einzeln den Arbeitsstand ihrer Projekte. Es wird eine Beamer-Präsentation erwartet. Es wird zudem erwartet, dass die verantwortlichen Personen der Planungsteams an der Zwischenbesprechung teilnehmen. Der genaue Ablauf wird den Planungsteams im Vorfeld der Besprechung bekanntgegeben. Die Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung werden in einem Protokoll festgehalten. Dieses wird den Planungsteams nach der Veranstaltung zugestellt.

Schlussabgabe

Sämtliche Pläne und Modelle sind an den unten folgenden Daten und Orten einzureichen:

- Abgabe Pläne: 27. August 2026, bis 16:00 Uhr, bei der Verfahrensbegleitung (Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich)
- Abgabe Modell: 10. September 2026, bis 16:00 Uhr, bei der Verfahrensbegleitung (Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich)

Die ausschreibende Stelle hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende oder unvollständige Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Bei Widersprüchen geht die Papierversion der Version auf dem digitalen Datenträger vor.

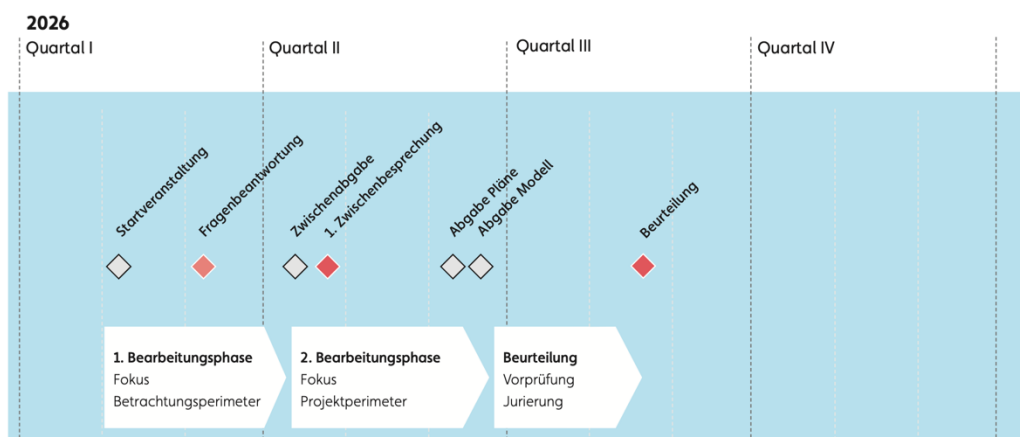


Abb. 3
Ablauf
Studienauftrag

2.12 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten werden anhand folgender Kriterien beurteilt:

Freiraum Seeufer (Teilaufgabe 1)

- Einbindung in den landschaftlichen Kontext
- Städtebauliche und landschaftsarchitektonische Qualität und Ausdruck
- Nutzungsvielfalt und Funktionalität mit Schwerpunkt Öffentlichkeit
- Ökologische Qualität
- Übergang Freiraum zum Hospitality- und Veranstaltungsangebot (Teilaufgabe 2)
- Vegetations- und Materialkonzept
- Flexibilität der Etappierung, Umsetzbarkeit
- Qualität der Zwischenzustände
- Barrierefreiheit
- Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten

Hospitality- und Veranstaltungsangebot inkl. Seebühne (Teilaufgabe 2)

- Einbindung in den landschaftlichen Kontext
- Städtebauliche und architektonische Qualität und Ausdruck
- Eignung für Zielerreichung eines überzeugenden, ganzjährigen Hospitality- und Veranstaltungsangebots inkl. Seebühne
- Einhaltung Raumprogramm
- Grundrissqualität, Gebrauchswert, Flexibilität, Möblierbarkeit
- Materialisierung und Konstruktion
- Energieziele und ökologische Nachhaltigkeit
- Barrierefreiheit
- Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten

Umfeld, Anbindung und Erschliessung (Teilaufgaben 1 und 2)

- Adressbildung
- Übergänge und Vernetzung zum Umfeld
- Anbindung an das öffentliche Strassen- und Wegenetz
- Funktionalität der Erschliessung Seeanlagen
- Konzeption Anlieferung Hospitality- und Veranstaltungsangebot

Insgesamt gilt es, ein Optimum aller Faktoren zu erreichen. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Beurteilungsgremium wird für die eingereichten Vorschläge eine Gesamtbewertung abgeben.

2.13 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden am 20. Februar 2026 für die Bearbeitung digital abgegeben:

A	Verfahren
A01	Programm Studienauftrag (pdf)
B	Plangrundlagen
B01	Perimeterplan (inkl. Baurechtsperimeter) (dxf)
B02	2D-CAD AV-Daten (dxf)
B03	2D-CAD-Grunddaten Nutzungsplanung (Zonenpläne, Baulinien, Werkleitungen, etc.) (dxf)
B04	Digitales 3D-Modell (dxf)
B05	Aktuelle Plangrundlagen Projekt Liegenschaft Kaufmann (Seestrasse 1)
C	Weitere planungsrelevante Unterlagen
C01	Zentrale Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren
C02	Bau und Zonenordnung Flüelen
C03	Kostentabelle Landschaftsarchitektur (als Berechnungsgrundlage)
C04	Kostentabelle Architektur (als Berechnungsgrundlage)
C05	Historische Darstellungen
C06	Bericht Seegrunduntersuchungen Flüelen
C07	Siedlungsleitbild Flüelen
C08	Kantonales Schutzinventar, Inventarblatt (Eisenplastik «Schwurhände»)
C09	Informationen zum Wickelhouse
C10	Auszug ISOS: Flüelen
C11	Grundbuchauszüge
C12	Massnahmen Schiffstation
C13	Präsentation Wickelhouse
C14	Projektwettbewerb Seeufergestaltung (1989)
C15	Studie Seeschüttung
C16	Entwicklungsplanung Flüelen West

C17	Entwicklungsplanung Seeufer Flüelen
C18	Potenzialstudie Urnersee
C19	Ideenkonzept Seepromenade Flüelen
C20	Baugesuchsunterlagen Seestrasse 1
C21	BLN 1606 Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi

2.14 Einzureichende Unterlagen

Zwischenabgabe

Die Pläne sind zu nummerieren und mit einem Projektnamen (keine Nummern) und dem Vermerk «Studienauftrag Seeufer Flüelen» zu versehen.

Es darf nur ein Projekt eingereicht werden. Varianten sind nicht zulässig.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

Plansatz	Maximal 4 A0 Blätter im Querformat
	Die Pläne sind in Papierform in einfacher Auflage in Originalgrösse (ungefaltet und nicht aufgezogen) sowie einmal auf A3 verkleinert in einer Planmappe vor der Zwischenbesprechung abzugeben.
Situationsplan 1:1'000	Einbettung des Betrachtungsperimeters in den Gesamtkontext.
Freiraumkonzeptplan 1:500 sowie Schnittansichten	Konzeptdarstellungen (Betrachtungsperimeter) Darstellung des Konzeptvorschlages in der Dachaufsicht. Die Erschliessung, das Wegnetz sowie die Gestaltung und Nutzung der Freiräume müssen ersichtlich sein. Die bestehenden Parzellengrenzen, der Betrachtungsperimeter und die zur Beurteilung notwendigen Höhenkoten sind einzutragen. Schnittansichten soweit für das Verständnis des Projektes notwendig.
Grundrisse, Schnitte 1:200	Grundrisse, Ansichten und Schnitte mit ersten Überlegungen zum Hospitality- und Veranstaltungsangebot (inkl. Seebühne) mit Darstellung des Abbruchs in Gelb, Neubau in Rot sowie Terrainveränderungen.
Beispielhafte Darstellungen	Bespielhafte Darstellungen ausgewählter Bereiche in einem selbst bestimmten Massstab, soweit für das Verständnis des Projektes notwendig.
Schematische Darstellungen	Schematische Darstellungen der Erschliessung (Fussverkehr, Veloverkehr, Anlieferung) und Eingliederung in das bestehende Wegnetz sowie der Raumbeziehung des Hospitality- und Veranstaltungsangebots zum Freiraum. Erste Ideen zur etappierten Realisierung des Freiraums und den Zwischenzuständen.
Modell	Das Modell ist nicht vorgängig abzugeben (Zwischenabgabe). Erläuterungen am Modell an der Zwischenbesprechung sind möglich; das Modell ist jedoch nicht zwingend erforderlich.
Digitale Abgabe	Sämtliche Pläne sowie die Präsentation sind als pdf-Datei digital abzugeben (Datenträger), (A0, A3 - Originaldaten und reduzierte Datenmenge - A3 <10 MB).

Schlussabgabe

Die Pläne sind zu nummerieren und mit einem Projektnamen (keine Nummern) und dem Vermerk «Studienauftrag Seeufer Flüelen» zu versehen. Sie sind in einer Mappe gut verpackt abzugeben. Die Pläne dürfen nicht gerollt oder auf feste Materialien aufgezogen werden. Folgende Unterlagen sind einzureichen (zusätzliche Pläne werden von der Beurteilung ausgeschlossen):

Plansatz	Maximal 6 A0 Blätter im Querformat
	Die Pläne sind in Papierform in doppelter Auflage in Originalgrösse (ungefaltet und nicht aufgezogen) sowie einmal auf A3 verkleinert in einer Planmappe einzureichen.
Situationsplan 1:1'000	Einbettung des Betrachtungsperimeters in den Gesamtkontext.
Freiraumkonzeptplan 1:500	Konzeptdarstellungen (Betrachtungsperimeter) Darstellung des Konzeptvorschlages in der Dachaufsicht. Die Erschliessung, das Wegnetz sowie die Gestaltung und Nutzung der Freiräume müssen ersichtlich sein. Die bestehenden Parzellengrenzen, der Betrachtungsperimeter und die zur Beurteilung notwendigen Höhenkoten sind einzutragen.
Umgebungspläne 1:200 und Schnittansichten	Umgebungsplan im M 1:200 für den Projektperimeter mit Angaben zur Freiraumgestaltung (Materialisierung, Ausgestaltung/ Ausstattung, Funktion der Aufenthaltsorte, Wege, Plätze etc.) Die zur Beurteilung notwendigen Höhenangaben sind einzutragen. Schnittansichten soweit für das Verständnis des Projektes notwendig.
Grundrisse, Schnitte 1:100	Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:100. Darstellung des Abbruchs in Gelb sowie Neubau in Rot. Neue Höhenkoten sind anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen. Die Pläne sollen auch über den konstruktiven Aufbau und die Materialisierung Auskunft geben. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.
Beispielhafte Darstellungen	Beispielhafte Darstellungen ausgewählter Bereiche in einem selbst bestimmten Massstab, soweit für das Verständnis des Projektes notwendig.
Erläuterungen	Erläuterungen zu Idee- und Gesamtkonzept insbesondere Städtebau, Etappierung, Lokalklima, öffentlicher Freiraum, Durchwegung, Erschliessung, Einordnung in den Kontext und Wirtschaftlichkeit.
Schematische Darstellungen	Schematische Darstellungen der Erschliessung (Fussverkehr, Veloverkehr, Anlieferung) und Eingliederung in das bestehende

	Wegnetz sowie der Raumbeziehung des Hospitality- und Veranstaltungsangebots zum Freiraum. Erste Ideen zur etappierten Realisierung des Freiraums und den Zwischenzuständen.
Schemaschnitte	Schematische Schnittdarstellungen zu den relevanten und aussagekräftigen Übergängen zwischen Gebäuden, Freiräumen und Zwischenbereichen (inkl. Seebühne).
Räumliche, perspektivische Darstellungen	Soweit für das Verständnis des Konzeptes notwendig. Mindestens eine räumliche, perspektivische Darstellung des Hochbaus vom See aus, zwecks Beurteilung der Einpassung ins Siedlungs- und Landschaftsbild.
Flächenauszug	Auszug der Flächen (Materialisierung und Flächenanzahl), wichtige Möblierung und Infrastruktur zur unabhängigen Prüfung der Kosten (Ausgefüllte Beilagen C03 & C04)
Modell(e)	Städtebau / Architektur: 1:500, in Weiss gehalten, Unterlage verwenden (kein Naturholz). Der Einsatz gemäss abgegebener Plangrundlage des Modellbauers muss herausnehmbar sein. Neubauten müssen zwingend dargestellt werden. Landschaftsarchitektur: Zusätzlich ist die Abgabe eines Arbeitsmodell in eigenem Massstab zwecks Verständnisses des Projektes (insbesondere der Umgebung) erwünscht.
Verfassercouvert	Angaben zu den Verfassenden (genaue Teamzusammensetzung mit Adressen bei Beizug von Spezialistinnen und Spezialisten) sowie eine Rechnung mit Einzahlungsschein mit dem Vermerk «Studienauftrag Seeufer Flüelen».
Digitale Abgabe	Sämtliche Pläne sind als pdf-Datei digital abzugeben (Datenträger), (A0, A3 - Original Daten und reduzierte Datenmenge - A3 <10 MB).

3 Präqualifikation

3.1 Unterlagen Präqualifikation

Ab dem 21. November 2025 stehen auf www.simap.ch folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Programm Präqualifikation
- Bewerbungsformular Präqualifikation

Eine Anmeldung auf www.simap.ch ist für die Teilnahme an der Präqualifikation und dem Studienauftrag (teilnehmende Planungsteams) zwingend.

3.2 Einzureichende Unterlagen

Für die Präqualifikation sind von den Bewerbenden nachfolgende Unterlagen vollständig und mit allen gewünschten Angaben einzureichen. Nicht verlangte Unterlagen werden von der Bewertung ausgeschlossen. Die Unterlagen sind wie folgt in Papierform (als Leporello, kann auch geplottet werden) und digital auf einem Datenträger einzureichen:

Zugang zur Aufgabe	1 A3-Seite	Motivationsschreiben: Illustrationen, Angaben zum Aufgabenverständnis (ohne Lösungsvorschläge) und Argumentation für die Teamzusammenstellung.
Referenzobjekte	1 A3-Seite pro Referenz (Querformat, einseitig bedruckt)	2 x Firmenreferenzen Landschaftsarchitektur in vergleichbarer Komplexität und Thematik 2x Firmenreferenzen Architektur in vergleichbarer Komplexität und Thematik 1x Firmenreferenz zu Uferbauten oder Schifffahrtsanlagen, Bausumme > 0.35 Mio. CHF (mind. 1 Referenz pro Disziplin soll realisiert und nicht älter als 10 Jahre sein)
Formular Referenzobjekte	vollständig ausgefüllt	Angaben zu den Referenzobjekten
Bewerbungsformular	vollständig ausgefüllt und unterschrieben	Angaben zu den Unternehmungen mit Schlüsselpersonen und Selbstdeklaration ³

³ Falls zum Zeitpunkt der Bewerbung für die Präqualifikation die Firmengründung noch nicht erfolgt ist, können auch Vornamen und Namen der hauptverantwortlichen Person eingetragen werden.

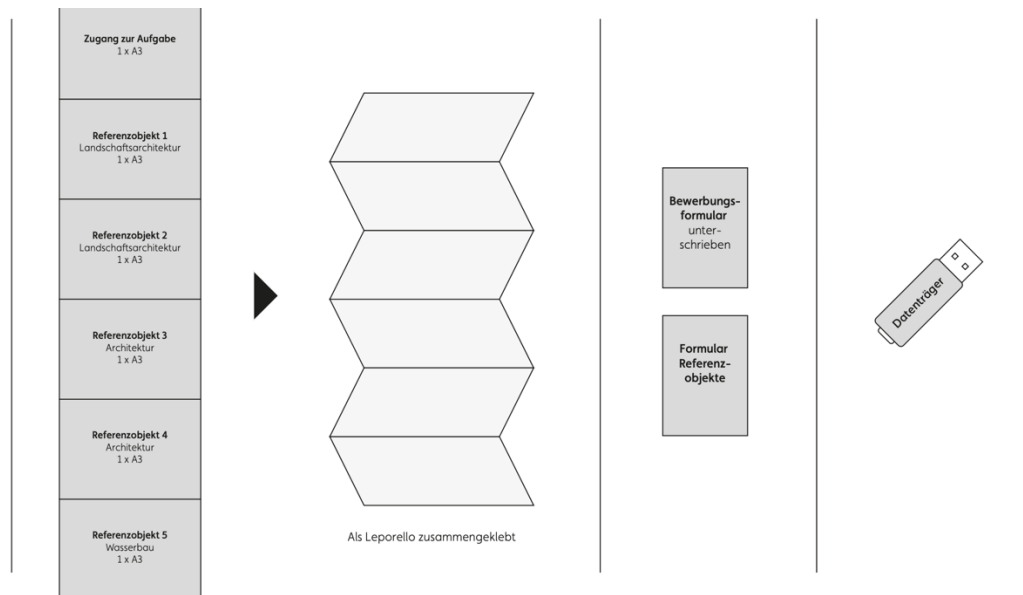


Abb. 4
Einzureichende
Unterlagen

3.3 Termine Präqualifikation

Die nachfolgende Auflistung gibt einen Überblick über den Ablauf und die Termine der Präqualifikation bis zum Entscheid der Selektion der teilnehmenden Büros.

- 21.11.2025 **Publikation der Ausschreibung**
Die Ausschreibung des vorliegenden Studienauftrags mit dem Programm zur Präqualifikation erfolgt am 21. November 2025 auf <https://www.simap.ch>.
- 19.12.2025 **Frist für das Einreichen der Bewerbung**
Teilnahmeberechtigte Fachpersonen können eine Bewerbung einreichen. Diese ist bis am 19. Dezember 2025 (Eintreffen bis 16.00 Uhr) an folgende Adresse schriftlich (in Papierform und elektronisch in einem Umschlag) einzureichen:
- Planwerkstadt AG**
Binzstrasse 39, 8045 Zürich
- Die Bewerbung ist verschlossen in einem Couvert mit der Aufschrift **NICHT ÖFFNEN: «Studienauftrag Seeufer Flüelen»** einzureichen. Für die Überprüfung der Fristeinhaltung ist das Datum des Poststempels (spätestens 18.12.2025; A-Post) einer schweizerischen oder staatlich anerkannten ausländischen Poststelle massgebend, Firmenfrankaturen und Webstamps gelten nicht als Poststempel. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden. Die persönliche Abgabe ist möglich und wird vor Ort quittiert.

- 13.01.2026 **Bewertung der Bewerbungen**
Die eingereichten Bewerbungen werden vom Beurteilungsgremium im Rahmen der Präqualifikation bewertet.
- 20.01.2026 **Bekanntgabe Entscheid Präqualifikation**
Bekanntgabe (Verfügung) der teilnehmenden Planungsteams sowie Bereitstellung sämtlicher Unterlagen.

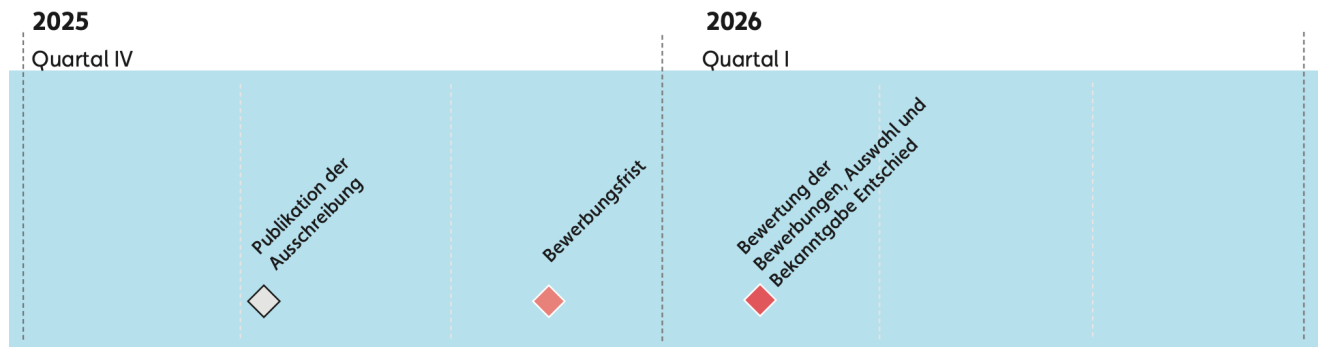


Abb. 5
Ablauf
Präqualifikation

3.4 Beurteilung Präqualifikation

Die Bewerbungen werden vom Beurteilungsgremium beurteilt. Dieses bestimmt die für den Studienauftrag einzuladenden vier Planungsteams. Die Auftraggeberinnen prüfen, sofern entsprechende Bewerbungen vorliegen, die Selektion eines Nachwuchsteams.

Bei Nachwuchsteams müssen alle Büroinhabenden sowohl des Landschaftsarchitektur als auch des Architekturbüros einen Jahrgang 1985 oder jünger vorweisen (Kopie des amtlichen Ausweises der Bewerbung beilegen). Für die weiteren Teammitglieder bestehen keine Bestimmungen. Bei Bewerbungen von Nachwuchsteams wird das aufgezeigte Potenzial gegenüber dem Leistungsausweis höher gewichtet.

Nachwuchsteams können auch bei Nichterfüllung der Eignungskriterien zur Teilnahme eingeladen werden und neben Firmenreferenzen dürfen auch persönliche Referenzen der Büroinhabenden verwendet werden. Das Beurteilungsgremium beurteilt die Bewerbungen im Rahmen der Präqualifikation basierend auf den nachfolgend definierten Kriterien.

Genereller Ablauf

Die Bewertung erfolgt nach den folgenden Schritten:

- Schritt 1: Formelle Prüfung
- Schritt 2: Prüfung der Eignungskriterien
- Schritt 3: Selektion anhand der Eignungskriterien

Formelle Kriterien

Folgende formelle Kriterien müssen erfüllt sein, damit die Bewerbung im Rahmen der Präqualifikation zugelassen und entsprechend bewertet wird:

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Rechtsgültig unterzeichnetes Bewerbungsformular

Eignungskriterien

Nach erfolgter Prüfung der formellen Kriterien wird die Eignung der Bewerbenden anhand der nachfolgenden Eignungskriterien geprüft.

- **Fachkompetenz und Erfahrung (50%):** Realisierte Projekte oder Wettbewerbserfolge, aus denen sich die Kompetenz der Bewerbenden für die gestellte Aufgabe ableiten lässt (Planung und Ausführung von öffentlichen Parkanlagen im Kontext von Gewässern oder öffentlichen Räumen in vergleichbarer oder höherer Komplexität). Nachwuchsteams können aufgrund guter Referenzen der Schlüsselpersonen in anderen vergleichbaren Aufgabenbereichen (öffentlicher Freiraum, Kleinbauten) ausgewählt werden.
- **Zugang zur Aufgabe (40%):** Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und Bekundung der Motivation für deren Bearbeitung.
- **Teamzusammensetzung (10%):** Zusammensetzung eines interdisziplinären Planungsteams zur Lösung der vielschichtigen Aufgabestellung. Aus den Bewerbungen soll hervorgehen, in welchen Fachbereichen und wie breit abgestützt Fachkompetenzen vorhanden sind.

Zusätzlich eingereichte, nicht verlangte und den Umfang überschreitende Unterlagen werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

Bewertung der Eignungskriterien

Die einzelnen qualitativen Zuschlagskriterien werden anhand einer Notenskala von Note 0 bis 5 benotet. Eine durchschnittliche Erfüllung entspricht der Note 3. Die fehlende Nachweiserbringung wird mit der Note 0 bewertet. Die Note multipliziert mit der entsprechenden Gewichtung ergibt die Punktzahl für das jeweilige qualitative Eignungskriterium.

Punkte	Bewertung der Kriterien	Erfüllung der Kriterien
0	nicht beurteilbar	keine oder ungenügende Angaben, keine Beurteilung möglich
1	ungenügende Erfüllung	ungenügende, unvollständige Angaben
2	genügende Erfüllung	Angaben ohne ausreichenden Aufgabenbezug
3	durchschnittliche Erfüllung	durchschnittliche Angaben, den Anforderungen der Aufgabenstellung entsprechend
4	gute Erfüllung	qualitativ gut, Mehrwert für die Aufgabenstellung
5	sehr gute Erfüllung	qualitativ ausgezeichnet, hoher Mehrwert für die Aufgabenstellung

Erfüllen mehr als 4 Anbietende die Eignungskriterien, werden die am besten geeigneten Planungsteams für den Studienauftrag selektioniert. Am besten geeignet sind die Planungsteams mit der höchsten Summe der Bewertung der einzelnen Eignungskriterien.

3.5 Weitere Bestimmungen

Nach der Präqualifikation erfolgt die Bekanntgabe der ausgewählten Planungsteams über www.simap.ch. Es werden keine individuellen Verfügungen versendet. Der veröffentlichte Entscheid auf SIMAP kann innert 20 Tagen nach Eröffnung beim Obergericht des Kantons Uri, Rathausplatz 2, 6460 Altdorf angefochten werden (Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen vom 21. Juni 2019, Art. 56).

Durch die Abgabe einer Bewerbung anerkennen alle Beteiligten den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Altdorf. Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

4 Aufgabenstellung

4.1 Perimeter

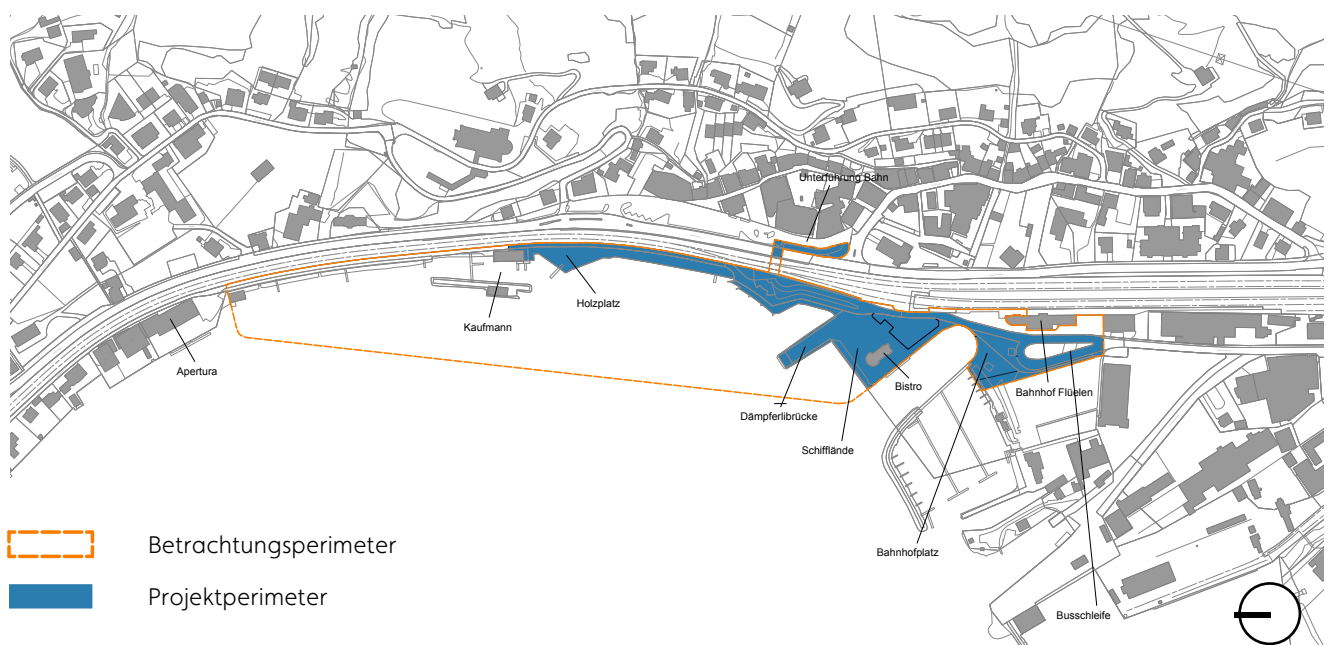
Projektperimeter

Der Projektperimeter umfasst den Abschnitt von Bahnhof Flüelen bis zum Holzplatz, begrenzt vom Seeufer und dem Gleiskörper der SBB. Betroffen sind die Parzellennummern 94, 188, 661 sowie 658. Innerhalb des Projektperimeters befindet sich die heutige Liegewiese auf dem Holzplatz, die Seeuferpromenade inkl. Baumallee und Ufermauer, die Unterführung, welche das Seeufer mit der Dorfstrasse verbindet (inkl. Ausgang dorfseitig), der Bereich der Schifflande (Schiffanlegestelle der SGV inkl. Bistro und Spielplatz) sowie der vordere Bereich des Bahnhofplatzes bis zur Bahnunterführung. Bei der Bearbeitung im Projektperimeter sind insbesondere auch den Übergängen zum Bahnhofsgebäude und der Unterführung sowie der «Liegenschaft Kaufmann» Beachtung zu schenken.

Betrachtungperimeter

Neben dem Projektperimeter, der im oberen Abschnitt beschrieben ist, umfasst der Betrachtungsperimeter zusätzlich die öffentlichen Bereiche und Schnittstellen zur «Liegenschaft Kaufmann» sowie den Seeuferweg inkl. Ufermauern bis zum «Apertura» (Seestrasse 7). Das Bootshaus liegt noch innerhalb des Betrachtungsperimeters (Parzellennummern 187, 214 sowie 215).

Abb. 6
Projekt- und
Betrachtungperimeter



Räumliche Einbindung

Zur Sicherstellung einer funktionalen und städtebaulichen Einbettung ist das gesamte Gebiet zwischen Apertura bis und mit der Hafenanlage und dem Bahnhof zu betrachten. Die Anbindung und das Zusammenspiel über die Geleise hinweg auf die Dorfseite sind ebenfalls wichtige Aspekte, die zu berücksichtigen sind.

Im Umkreis von 400 m sind einige Versorgungs- sowie Erholungsfunktionen vorhanden. Insbesondere der Bahnhof, die Gemeindeverwaltung, die umgenutzte alte Kirche und diverse Gastroangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Gebiet weist Nutzungen und Dienstleistungen wie das Restaurant «Apertura», die umgenutzte «Liegenschaft Kaufmann» sowie das Bistro mit Billetverkauf im Bereich der Schifflände auf.

Abb. 7
Räumlicher Kontext
und Einbindung



4.2 Fragestellungen

Neben planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen bilden die zentralen Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren (Unterlage C01) die planerische Grundlage. Es bestehen insbesondere folgende Fragestellungen, die im Rahmen des Studienauftrags zu bearbeiten sind:

Ortsbild und Freiraum

- Wie kann der Freiraum im Betrachtungsperimeter aufgewertet werden und wie erfolgt die Eingliederung in das Dorfbild?
- Wie können entlang des Seeufers von Flüelen eines neuen, besonderen Aufenthaltsqualität geschaffen und die Nutzungsqualität erhöht werden?
- Welche Wegverbindungen sollen geschaffen oder attraktiver gestaltet werden?
- Wie können sich Infrastrukturen gemäss Teilaufgabe 2 (Hospitality- und Veranstaltungsangebot) in das Bild entlang des Seeufers integrieren?
- Wie sehen die Übergänge/Ränder zu den angrenzenden Gebieten und Nutzungen aus?

Nutzungen

- Welche Freiraum- und Erholungsnutzungen können dazu beitragen, das Seeufer zu beleben und nutzbar zu machen?
- Wo und in welcher Form befinden sich zukünftig die Seezugänge?
- Wie werden die Aussenflächen genutzt und gestaltet?
- Wie kann ein neues Hospitality- und Veranstaltungsangebot (inkl. Seebühne) das heutige Seeufer ergänzen und aktivieren?

Verkehr

- Wo befinden sich die oberirdischen Veloabstellplätze?
- Wie kann dem Nutzungskonflikt zwischen MIV, Fahrradverkehr und zu Fuss Gehenden in den engen Platzverhältnissen entlang des Seeufers vorgebeugt werden?
- Wie können die Zugänge/Zufahrten zum neuen Hospitality- und Veranstaltungsangebot (inkl. Seebühne) gewährleistet werden?

Klimaadaptive Massnahmen und Regenwassermanagement

- Wie sieht ein integraler Lösungsansatz zur Vermeidung von Schäden durch Oberflächenabfluss und zur Verminderung der Hitzebelastung aus?
- Wo können Flächen begrünt, verschattet und entsiegelt werden?
- Ist es unter den derzeitigen gestalterischen und technischen Anforderungen sinnvoll, neue Bäume zu pflanzen? Wenn ja, wo?

4.3 Vision der Auftraggeberschaft

Entlang des Seeufers von Flüelen soll ein attraktiver und qualitativ hochwertiger Freiraum entwickelt werden. Das Gebiet besitzt dank seiner Lage und dem gestarteten Partizipationsprozess mit der Bevölkerung grosses Potenzial, sich als zentralen Ort und hochwertigen Freiraum von Flüelen an einmaliger Lage erneut zu etablieren und die im Verlauf der Jahre verlorenen Qualitäten zurückzugewinnen. Aus dem Workshopverfahren wurde klar, dass es sich um ein Generationenprojekt (mit entsprechend langem Umsetzungshorizont) handelt und eine hohe Relevanz für den Ort besitzt.

Deshalb erwartet die Auftraggeberschaft innovative, ortsbezogene und zukunftsfähige Lösungen. Dabei sind ebenfalls einzigartige, zukunftsgerichtete und kreative Ansätze und Vorschläge gesucht, um der Aufgabe und dem Ort gerecht zu werden.

Es ist ein "Leuchtturm der Qualität" gesucht, der zur Identität des Ortes und der Flüelener Bevölkerung passt und überregional als eine attraktive Ergänzung des bestehenden Angebotes wahrgenommen wird.

Für die Schaffung eines einzigartigen Ortes bestehen über die in den Kapiteln 4.5 und 4.6 formulierten Anforderungen hinaus noch keine konkreten Vorstellungen. Klar ist, dass es sich um ein Alleistellungsmerkmal des Ortes handeln soll und die Flüeler Identität widerspiegeln und stärken muss. Die Attraktion kann sowohl programmatisch-nutzungstechnischer Art sein (bspw. kulturelles Angebot, Bepflanzung der Flächen oder Aneignungsmöglichkeiten) als auch räumlich-architektonisch in Erscheinung treten (bspw. Installationen oder raumwirksame Eingriffe).

Teil dieses Erlebnis soll ebenfalls die «Seebühne» (Beschrieb in Kapitel 4.6) sein, welche als temporäre und flexibel einsetzbare Plattform für Veranstaltungen auf dem See eingesetzt werden soll und momentan als Konzeptidee vorliegt. Die Planung und Realisierung dieser Seebühne ist nicht Teil des Studienauftrags.

Die Vision für diesen Ort ist als integraler Bestandteil der Seeuferentwicklung zu verstehen und soll sowohl funktionale als auch atmosphärische Qualitäten aufweisen.

4.4 Betrachtungsperimeter

Der Vorschlag aus dem Workshopverfahren bildet einen Konsens aus Politik, Bevölkerung, lokalen Stakeholdern und Planung ab. Er fokussiert stark auf die Freiräume und ihre Nutzungsprogrammierung im gesamten Raum rund um den Bahnhof, den Dorfplatz und das Seeufer zwischen Hafen und «Apertura». Dies gilt es in einem nächsten Schritt weiterzuentwickeln. Damit kommt den Freiräumen am Seeufer zwischen der Schiffflände und dem Holzplatz die wichtige Rolle zu, die Realisierung dieses «Generationenprojektes» mit einem ersten Umsetzungsschritt zu starten.

In den folgenden Kapiteln werden die Anforderungen je Teilaufgabe im Projektperimeter näher umschrieben und die konkreten Anforderungen an die Räume aufgelistet.

Etappierung

Das künftige Freiraumkonzept für das Seeufer muss zwingend eine Realisierung in Etappen und die nicht zeitgleiche Erstellung der verschiedenen Freiraumabschnitte und Kleinarchitekturen berücksichtigen. Dazu sollen Aussagen zur Implementierung des Freiraumkonzepts bei der Entwicklung der Teilbereiche gemäss den «zentralen Erkenntnissen aus dem Workshopverfahren» gemacht und ein funktionierendes Freiraumsystem in den Zwischentappen/-zuständen gewährleistet werden. Für die Etappierung der Freiräume ist ein Vorschlag zu erarbeiten, wobei der Freiraum rund um die Schiffflände in einer ersten Etappe realisiert werden wird.

Ortsbild und Freiraum

Die Identität des Seeufers von Flüelen soll insbesondere über die Nutzung und Gestaltung geschaffen werden. Dabei gilt es, die Rolle im Siedlungskörper zu klären und eine zusammenhängende Gesamtvision für das gesamte Seeufer (Schiffflände bis «Apertura») zu entwickeln sowie ein Raumgefühl über Proportionen, Intimität und Strukturierung zu vermitteln. Gesucht sind Räume, die sowohl die Nutzungs- und Erholungsbedürfnisse der Flüelerinnen und Flüeler als auch der Touristen und Besucherinnen auf überzeugende Art und Weise integrieren.

Die Konzeption der Freiräume soll Lage, Funktion, Mikroklima, Beleuchtung und Umwelteinflüsse (exponiert zu Wind und Wellen) sowie die Dimensionierung berücksichtigen. Neben der Gestaltung der Freiräume sollen auch Aussagen zu den Übergängen und Randbereichen der weiteren Teilbereiche aus dem Workshopverfahren getroffen werden. Dazu zählen insbesondere folgende Bereiche und Schnittstellen:

- Übergang zum Restaurant «Apertura»
- Schiffflände / Bahnhofplatz
- Schiffflände / Promenade
- Promenade / Unterführung auf Dorfseite
- Liegenschaft Kaufmann / Umgebung
- Liegenschaft Kaufmann / neue Gleisüberführung
- generelle Anbindung an die Dorfseite

Gleichzeitig sind insbesondere die Sichtbezüge, die Topografie sowie die Lage am See zu würdigen.

Mensch und Gesellschaft

Die Freiräume sollen vielfältig nutzbar und öffentlich zugänglich sein. Weiter werden Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für Begegnung, Bewegung, Spiel und Rückzug angestrebt. Dabei bieten sie ausreichend Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten

für künftige Bedürfnisse, welche innerhalb der ursprünglichen gestalterischen Grundidee umgesetzt werden können. Es soll Raum für Beziehungspflege und soziale Teilhabe geboten werden. Folgende Zielgruppen sollen hauptsächlich angesprochen werden:

- heutige und künftige Bewohner von Flüelen
- lokale Bevölkerung von Uri
- nationale und internationale (Tages-)Touristen

Der Freiraum soll auf die unterschiedlichen demografischen und geschlechterspezifischen Bedürfnisse eingehen und die unterschiedlichen Raumanegungsmuster berücksichtigen. Durchsetzungsschwache Gruppen sollen sich den Raum gleichberechtigt aneignen können.

Die gesamte Anlage soll barrierefrei gestaltet werden und damit auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität eine attraktive Nutzung ermöglichen. Dabei sollen im Rahmen des Themas «Sicherheit» ebenfalls Angsträume verhindert und Beleuchtung sowie Auffindbarkeit thematisiert werden. Die sozialräumliche Konzeption und die prozesshafte Entwicklung, von der Projektentwicklung bis zum Betrieb ist Teil der Studienauftragsaufgabe. Dabei sind die Ergebnisse aus der Mitwirkung (Workshopverfahren) zu berücksichtigen.

Ökologie und Stadtklima

Teil der Aufgabe ist ein Konzept zu Vegetation, dem Grünanteil und der Strukturierung des Raums. Neue Gebäude sind ebenfalls Teil davon (Dach- und Fassadenbegrünung). Das Areal soll einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung und zum Erleben von Natur leisten. Ökologisch wertvolle Flächen schliessen eine Nutzung nicht aus.

Um die grüne Infrastruktur zu stärken, sollen die ökologischen Werte integral über das ganze Areal gedacht und gefördert werden. Massnahmen und Überlegungen dazu sollen insbesondere folgende Punkte thematisieren:

- Biodiversität schaffen;
- Ökologische Vernetzung sicherstellen;
- Standortgerechte und möglichst heimische Pflanzen einsetzen;
- Grünstruktur diversifizieren;
- Gebäude miteinbeziehen (Dach- und Fassadenbegrünung);
- Wo möglich Grossbäume einsetzen;
- Freiräume und Wege mit Bäumen beschatten (Beschattungsgrad);
- Möglichst grünen Charakter bieten, der auch im Hochsommer angenehmen und beschatteten Aufenthalt ermöglicht und durch die Evapotranspiration einer möglichst hohen Blattmasse zur Hitzereduktion beiträgt;
- Ausgestaltung der Wege, wo immer sinnvoll mit versickerungsfähigen Belägen;
- Oberflächen im Freiraum hitzeoptimiert gestalten (Albedoeffekt);
- Versickerung, lokale Wasserspeicherung und temporäre Wasserflächen vorsehen.

Im Sinne einer überzeugenden «blauen Infrastruktur» muss auch das Wasserhaushaltsmanagement integral mit aktivem Regenwassermanagement gestaltet werden: Regenwasser wird am Ort behalten und gespeichert, verzögert genutzt, dann verdunstet es. Nur wo das nicht möglich ist, wird es versickert – aber grundsätzlich nicht abgeleitet. Durch eine Minimierung der versiegelten Flächen und die Integration von geeigneten oberirdischen Versickerungseinrichtungen in das Gestaltungskonzept können gleichzeitig wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.

Den lokalen klimatischen Bedingungen (starke Windexposition, Wellenschlag, Schneemengen) muss besondere Beachtung geschenkt werden. Insbesondere bezüglich

Winterdienst, Lasten bei Hochbauten (Schnee- und Windlasten) sowie wellenexponierte Installationen im Wasser.

Nutzung und Angebote

Es soll ein Nutzungskonzept für den Gesamtraum erstellt werden. Dazu gehört insbesondere das Zonieren von Flächen und das Definieren der Freiraumtypologien. Das zu erarbeitende Freiraumkonzept muss die Bedürfnisse aus der Bevölkerung berücksichtigen. Gleichzeitig sollen neu geschaffene, starke Strukturen künftige neue Bedürfnisse aufnehmen können. Bei der Nutzungsprogrammierung der Räume sowie deren konkreten Ausgestaltung sind den lokalen Begebenheiten (intensives Wetter, Gewitter, Wind und Wellen) Rechnung zu tragen.

Insbesondere zu berücksichtigen, gilt es das Zusammenspiel der Nutzungen in den verschiedenen Gebäuden im Betrachtungsperimeter («Apertura», «Liegenschaft Kaufmann», Hospitality- und Veranstaltungsangebot mit Beherbergung, Restaurant, Bistro und Kiosk (inkl. Seebühne). Dazu müssen auch die nötigen Infrastrukturen definiert und verortet werden (bspw. Entsorgung und Beleuchtung). Eine verbesserte Zugänglichkeit zum See ist Teil der Aufgabe.

Vernetzung und Mobilität

Es werden Aussagen zu einer passenden Gestaltung von sicheren Erschliessungsflächen für den Fuss- und Veloverkehr erwartet, welche die Bewegung für alle ermöglicht sowie Aussagen zur Verortung von Erschliessungsflächen macht. Zusätzlich soll die Mobilitätsinfrastruktur (Veloparkierung, Nutzer- und allfällige Besucherparkplätze für die SGV und das Hospitality- und Veranstaltungsangebot, Shared Mobility etc.) sinnvoll angeordnet werden.

Die momentan sehr enge Promenade gilt es wo möglich zu verbreitern, aufzuwerten und den Fuss- und Veloverkehr sowie den MIV zu entflechten oder verträglich zusammen zu führen.

Speziell zu berücksichtigen, gilt es die Anschlüsse an die bestehende Unterführung zur Dorfseite sowie das Prüfen von möglichen Orten, für die im Workshopverfahren thematisierte neue Gleisüberführung im Bereich der «Liegenschaft Kaufmann», wobei der Holzplatz als Freiraum erhalten werden muss und nicht als Standort für eine Gleisüberführung in Frage kommt.

Wirtschaftlichkeit und Betrieb

In die Überlegungen beider Teilaufgabe soll der Unterhalt der Anlage (effizientes Betriebskonzept) miteinbezogen werden. Die Flächen müssen mit sinnvollem Aufwand bewirtschaftet werden können und die Anforderungen an den Winterdienst müssen eingehalten werden können.



Abb. 8
AK Flüelen, Abgang
des Dampfers, 1906



Abb. 9
Nördlicher
Promenadenabschnitt
mit Blick auf die
Liegenschaft
Kaufmann (links)



Abb. 10
Nördlicher
Promenadenabschnitt
mit Blick auf das
Restaurant «Apertura»
(unten)



Abb. 11
Liegenschaft
Kaufmann (oben)



Abb. 12
Holzplatz (links)

4.5 Projektperimeter (Teilaufgabe 1)

Aufbauend auf den allgemeinen Anforderungen und den Gesamtüberlegungen zum Freiraum sollen schon bis zur Zwischenbesprechung erste Entwürfe und gestalterische Ansätze im Projektperimeter erarbeitet werden. Diese sind dann im Anschluss aufgrund der Rückmeldungen bis zur Schlussabgabe vertieft auszuarbeiten.

Überprüfung und Weiterentwicklung der Konzeption aus dem Workshopverfahren

Grundsätzlich gilt es auf dem Konzept (insbesondere Nutzungsverteilung und -intensität) aus dem Workshopverfahren aufzubauen, da dieses einen Konsens aus Politik, lokalem Gewerbe, Stakeholdern, Bevölkerung und Kanton abbildet. In begründeten Fällen können die Inhalte jedoch bis zur Zwischenbesprechung hinterfragt werden.

Charakter, Stimmung und Gestaltung

Die Anlage weist einen angemessenen Anteil an Grünflächen sowie wo möglich einen raumwirksamen Grossbaumbestand (Grünvolumen) auf. Sie zeichnet eine zweckmässige, einfache und abwechslungsreiche Gestaltung mit angemessener Möblierung und einem klaren Bezug zu See und Dorf aus. Gesucht ist weiterhin eine robuste Anlage, bei welcher der Unterhalt in einem vertretbaren Rahmen geleistet werden kann.

Anforderungen SGV AG (Bereich Schiffflände)

Da die Schiffe der SGV während den nächtlichen Aufenthalten in Flüelen landseitig Strom beziehen, muss diesem Umstand Rechnung getragen werden. Diese Funktion muss auch in Zukunft gewährleistet sein, wobei insbesondere ein einfacher Zugang des nautischen Personals zum Sicherungskasten (im bestehenden Bistro) ermöglicht werden muss. Ein solcher Stromanschluss kann gemeinsam oder separat erstellt werden und braucht wie heute einen eigenen Zähler. Für die SGV wäre ein Anschluss direkt an der Landestelle möglich. Heute läuft die Hauptverteilung ab Bistro.

Es muss weiter sichergestellt sein, dass sowohl die Entleerung des Fäkalientanks der Schiffe als auch die Anbindung an das örtliche Kanalisationssystem gewährleistet bleibt – entweder im Bestand (gemäss Abbildung unten) oder in einer neuen Lösung. Die aktuelle Infrastruktur umfasst neben dem Rohrleitungssystem auch die zugehörige Pumpanlage sowie einen Bodenschacht. Das Abwasser des neuen Gebäudes und eine Leitung der Fäkalienpumpe muss in einen Pumpenschacht zusammengeführt werden.

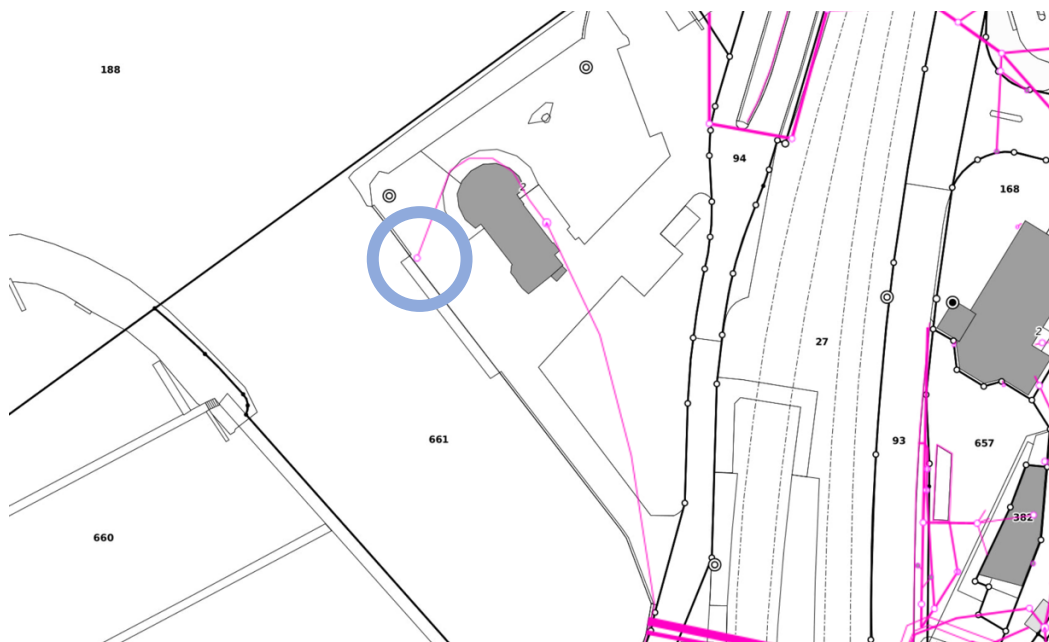


Abb. 13
Standort Schacht und
Fäkalienpumpe SGV
(Blauer Kreis)

Zwischenstände, Aneignung und Entwicklung über die Zeit

Der Übergangsbereich zwischen dem Projektperimeter und der nördlich angrenzenden Promenade sowie dem südlich gelegenen Bahnhofplatz muss trotz getrennter und zeitlich gestaffelter Projektentwicklung möglichst gut aufeinander abgestimmt und gestaltet werden.

Da die Umsetzung des gesamten im Workshopverfahren behandelten Perimeters Jahrzehnte gehen kann, ist im Bereich der Schnittstellen eine gewisse Flexibilität und Adaptierbarkeit gefordert. Die Anlage soll einen hohen Grad an Aneignungsmöglichkeiten aufweisen und sich an ändernde Ansprüche der Nutzenden anpassen können.

Ausstattung

Die Ausstattung hängt massgeblich mit den Nutzungsansprüchen der Gemeinde und der Bevölkerung zusammen. Das Seeufer sowie die Schifflande haben mindestens nachfolgende Elemente aufzuweisen, wobei Synergien in der Verortung der Elemente mit Teilaufgabe 2 (auf Baurechtperimeter) möglich sind:

- Attraktion mit „Leuchtturmcharakter“ (Ideen ausserhalb des definierten Investitionsvolumens);
- Sitz- und Liegemöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen;
- Trinkbrunnen, Wasserspiel oder vergleichbare Wasseranlage;
- Anschlüsse für temporäre Anlässe (Strom, Wasser, Abwasser etc.) an geeigneter Lage;
- Veloabstellmöglichkeiten an geeigneter Lage.
- Zugang zum See / Bademöglichkeit



Abb. 14
Bestehender
Bahnhofplatz (links)



Abb. 15
Baumreihe mit
bestehenden Bänken
und Abfallhai im
südlichen
Promenadenteil
(oben)



Abb. 16
Bestehende
Treppenanlage als
Seezugang im Bereich
der nördlichen
Unterführung (links)

Abb. 17
Seeseitiger Aufgang
der nördlichen
Unterführung (unten)



Folgende, heute vorhandene bestehende Ausstattung und Elemente gilt es zu erhalten, wiederzuverwenden oder zu berücksichtigen (Verortung siehe Abbildung 18):

1. Wiederverwenden: vorhandene Bänke (vorhandenes Mobiliar sowie Einrichtungen sind möglichst wiederzuverwenden, falls diese gemäss Planung wieder benötigt werden)
2. Wiederverwenden: vorhandene Kehrichtkübel Typ «Abfallhai» (vorhandenes Mobiliar sowie Einrichtungen sind möglichst wiederzuverwenden, falls diese gemäss Planung wieder benötigt werden)
3. Erhalten und mitdenken: Einrichtungen «Weg der Schweiz» (Kantonssteine, Schaffhauserplatz mit Brunnen beim Bahnhofplatz)
4. Erhalten und mitdenken: Einrichtungen «Wiege der Schweiz» (Eingangsportal-Stein bei der Schiffflände)
5. Erhalten oder anpassen: Spielplatz Schiffflände (wurde 2018 komplett neu gebaut)
6. Erhalten: Anlegestellen für die Schifffahrt am Hafen und beidseitig der «Dämpferlibrücke»
7. Berücksichtigen: Durchgangswege für Schiffsbetrieb gemäss Vertrag mit der SGV Holding AG (Unterlage C11)
8. Berücksichtigen: Einrichtungen für die Schifffahrt (siehe Unterlage C11 & C12)
9. Erhalten: bestehende Schiffanlegestelle an der Quai-Anlage
10. Mitdenken / einbeziehen: Betonstufen zum See bei der Unterführung Dorf
11. Mitdenken / einbeziehen: Seeufer im Bereich Bucht bei «Dämpferlibrücke» (Eigentum Kanton)
12. Mitdenken / einbeziehen: Grünbereich Wendeplatz Bahnhof (Eigentum SBB AG; nicht Teil des Bearbeitungsperimeters)

Die Eisenplastik «Rütlichwur» (Abb. 21) auf der Schiffflände sowie die Skulptur «Feen» (Betonstufen Unterführung zum See) müssen ebenfalls erhalten werden. Sie können jedoch an einem neuen geeigneten Ort im Perimeter positioniert werden.

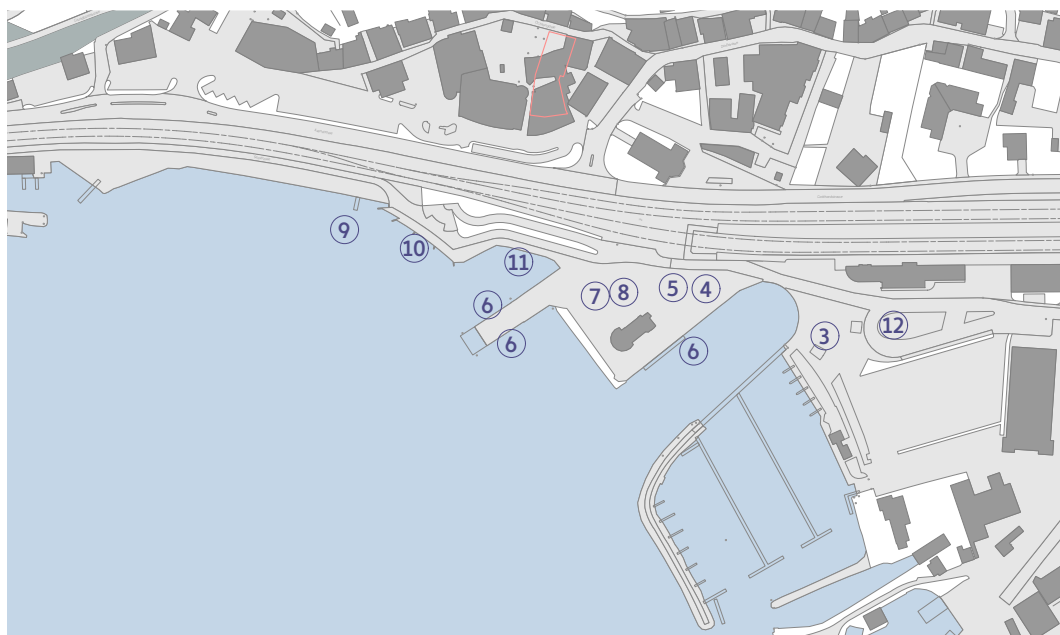


Abb. 18
Objekte: erhalten,
wiederzuverwenden
oder zu
berücksichtigen

Verkehr und Verbindungen

Konflikten der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden (Anlieferung, Fahrrad und zu Fuss Gehende) muss entgegengewirkt und wo möglich müssen diese entflechtet werden. Dabei muss die Befahrbarkeit der Promenade sowie der Zugang für Fahrzeuge der SGV zur Schiffflände gewährleistet, jedoch nicht zwingend als Fahrspur ausgebildet werden.

Die Verbindung des Seeufers mit der Dorfseite über die bestehende Unterführung zwischen Gemeindehaus und Schiffflände soll aufgewertet werden. Vorschläge mit unterschiedlichen Eingriffstiefen sollen erarbeitet werden, damit die Verbindung und alle deren Anschlüsse optimiert und attraktiver ausgestaltet werden.

Gesamtkosten Freiraum

Für die Auftraggeberinnen ist von entscheidender Bedeutung, dass die Finanzierbarkeit gegeben ist. Dies bedeutet, dass sowohl die Erstellungskosten insgesamt als auch deren Verteilung über Etappen in einem bewältigbaren Rahmen liegen. Es ist zentrale Aufgabe der Teams, einen kostensensiblen Vorschlag zu entwickeln, der ein optimales Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen hervorbringt. Auf einen effizienten Betrieb mit tiefen Unterhaltskosten ist besonderer Wert zu legen.

Als Zielgrösse werden für den Projektperimeter Erstellungskosten in einem maximalen Umfang von CHF 6.5 Mio. vorgegeben. Dieser Betrag umfasst alle Umgebungsarbeiten inkl. Ausstattung, Kleinbauten, Honorar und Mehrwertsteuer.

Die vorgegebenen Erstellungskosten gelten als Kostendach. Sie sollen als Gesamtbudget über den gesamten Projektperimeter verstanden werden, welcher in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren in 3 Etappen umgesetzt wird. Hier wird von den Teams ein plausibler Vorschlag erwartet. Unteretappen sind dann möglich, wenn dies kostenmässig zu einem besseren Ergebnis führt.

Das Hospitality- und Veranstaltungsangebot inkl. Seebühne und seine direkte Umgebung (Teilaufgabe 2) ist NICHT Teil dieses Kostendachs.

4.6 Projektperimeter (Teilaufgabe 2)

Aufbauend auf den allgemeinen Anforderungen und den Gesamtüberlegungen zum Freiraum, sollen schon bis zur Zwischenbesprechung erste Entwürfe und gestalterische Ansätze im Baurechtperimeter (Teilaufgabe 2) erarbeitet werden. Diese sind dann im Anschluss aufgrund der Rückmeldungen bis zur Schlussabgabe vertieft auszuarbeiten.

Die Aufgabenstellung im Bereich der Schiffflände, welcher im Baurecht abgegeben wird (Hospitality- und Veranstaltungsangebot inkl. Seebühne) umfasst insbesondere:

- die Entwicklung eines architektonisch und landschaftlich hochwertigen Gesamtkonzepts für das Areal;
- die Integration eines gastronomischen Angebots;
- die Integration eines alternativen Beherbergungsangebotes (Wickelhäuser gewünscht - vgl. S. 49 resp. Unterlagen C09 und C13, resp. www.wikkelhouse.ch);
- die Integration von Veranstaltungsangeboten (auf dem Land, im Wasser);
- die Schaffung von attraktiven Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- die Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur (Schiffssteg, Spielplatz, WC);
- die Berücksichtigung der raumplanerischen Rahmenbedingungen (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Baulinie Gewässer, Lärmschutz, Denkmalschutz, NIS);
- die Entwicklung eines markt- und wirtschaftlich tragfähigen sowie finanzierbaren Projekts mit ganzjähriger Nutzungsperspektive.

Die Auftraggeberschaft erwartet innovative, ortsbezogene und zukunftsfähige Lösungen. Die Gestaltung ist als integraler Bestandteil der Seeuferentwicklung zu verstehen und soll sowohl funktionale als auch atmosphärische Qualitäten aufweisen.

Der Abstand zum See (Baulinie Gewässer) von 15 Metern ist dabei zwingend zu beachten und kann nicht «weggedacht» werden. Innerhalb des Baurechtsperimeters ist unter Berücksichtigung der Gewässerbaulinie das Hospitality- und Veranstaltungsangebot (Gastronomie, Beherbergung etc. gemäss Beschreibung Teilaufgabe 2) grundsätzlich zu platzieren.

Sollte dies nicht möglich sein, ist ein begründeter Vorschlag für die Verschiebung des Baurechtsperimeters zu machen. Die Fläche des Baurechtsperimeter darf dabei nicht vergrössert werden und das Raumprogramm (Gastronomie, Wickelhäuser etc.) nicht verkleinert werden – ausser es ergeben sich Optimierungen, die sich positiv auf die Betriebswirtschaftlichkeit auswirken.

Der Spielplatz muss erhalten bleiben, kann jedoch an seinem jetzigen Standort oder an einem anderen geeigneten Ort platziert werden. Sollte das Hospitality- und Veranstaltungsangebot auf das Areal des Spielplatzes zu liegen kommen, ist aufzuzeigen, wohin der Spielplatz verschoben werden soll und mit welchen Kosten dies verbunden ist. Die Kosten müssen innerhalb des definierten Budgets Platz haben.

Sollte das bestehende Bistro erhalten bleiben (was durchaus möglich ist und eine Option für die Auftraggeberin darstellt), ist ein zusätzlicher Anbau ausserhalb des Bereichs von der Gewässerbaulinie bis zum See möglich. Dabei sind die Zonenvorschriften gemäss BZO massgebend.

Baurechtperimeter

Der Baurechtperimeter wurde noch nicht abschliessend festgelegt, hat sich jedoch grundsätzlich nach der Volksabstimmung zu richten. Unten ist der Perimeter aus der Abstimmungsbotschaft ersichtlich.

Die Abstände zu den Verkehrsflächen richten sich nach den Bedingungen des Kaufvertrags mit der SGV Holding AG und bezwecken die Erschliessung der beiden Haltekanten der Schiffe. Die heutigen Durchgangsbereiche für die Personenschifffahrt müssen gemäss Vertrag erhalten bleiben. Kleine Abweichungen oder eine Umlegung der Durchgangsbereiche zwischen bestehendem Bistro und Spielplatz sind möglich. Der auszuscheidende Baurechtsperimeter ist Teil der Parzelle Nr. 661.

Bebauungen zwischen Gewässerbaulinie und Seeufer sind dann zulässig, wenn sie temporärer Natur sind. Es ist daher möglich, temporäre Strukturen z. B. für den Sommerbetrieb (Terrassen) innerhalb des Bereiches zu errichten.

WICHTIG: die konzeptionellen Überlegungen für die Teilaufgabe 2 (Veranstaltungs- und Hospitalityangebot) sollen nicht mit dem Baurechtsperimeter enden, sondern können darüber hinaus gehen (z. B. Seebühne). Auf jeden Fall sind jedoch die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

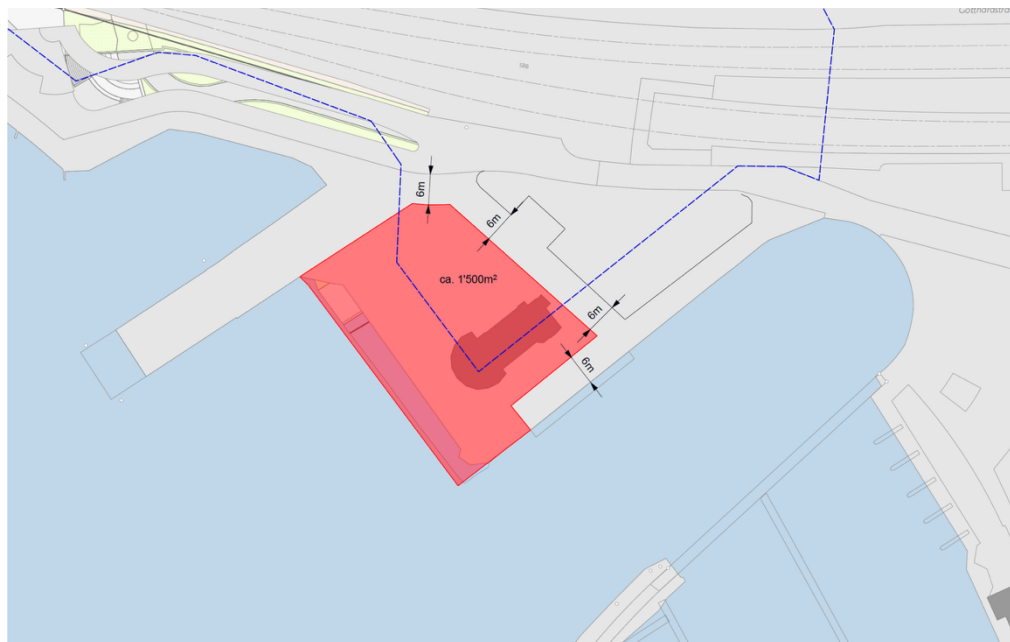


Abb. 19
Baurechtperimeter
gemäss
Abstimmungsunterlagen
in Rot;
Gewässerbaulinie in
Blau

Anforderungen an den Bereich der Schiffflände

Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

- Schaffung eines offenen, einladenden und barrierefreien Freiraums mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen;
- Gestaltung von Resonanzräumen, die Begegnung, Austausch und Verweilen ermöglichen;
- Erhalt und Aufwertung des bestehenden Spielplatzes als familienfreundliches Angebot;
- Integration von Sitzgelegenheiten, Schattenplätzen und attraktiven Ausblicken auf den See.

Gastronomisches Angebot

- Integration eines vielfältigen gastronomischen Angebots;
- Ausrichtung auf Einheimische und Tagesgäste, qualitativ hochwertig, aber bewusst nicht als Gourmet-Tempel konzipiert;
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten sind erwünscht (z. B. Take-Away, To-Go-Angebote);
- Räume so konzipieren, dass die Möglichkeit für grössere Anlässe (Vereine) mit 80 Sitzplätzen zur Verfügung stehen;
- Die Gastronomie soll sowohl im Innen- (ganzjährig) als auch im Aussenbereich betrieben werden können.

Beherbergung und ergänzende Nutzung

- Die Integration eines Beherbergungsangebots; gewünscht mit Wickelhäusern;
- Die Beherbergung soll sich harmonisch in das Gesamtkonzept einfügen und zur Belebung des Areals sowie zur wirtschaftlichen Betriebssicherung beitragen;
- Schaffung von Veranstaltungsflächen zur flexiblen und multifunktionalen Nutzung im Baurechtsperimeter und auf dem See;
- Weitere ergänzende Nutzungen wie Co-Working, Ausstellungsflächen oder kreative Zwischennutzungen sind denkbar, sofern sie dem öffentlichen Interesse dienen.

Infrastruktur und Nutzung

- Erfüllung des offiziellen Auftrags zum An- und Ablegen der Kursschiffe der SGV;
- Integration von öffentlich zugänglichen, hindernisfreien Sanitäreanlagen (Nutzung der Toilettenanlage im Gebäude durch Gäste und Öffentlichkeit);
- Möglichkeit zur Durchführung kleinerer Veranstaltungen, Märkten oder kultureller Anlässe im Innen- und Aussenraum;
- Berücksichtigung der saisonalen Nutzungsschwankungen und Entwicklung eines robusten, wetterunabhängigen Nutzungskonzepts.

Städtebauliche und funktionale Einbindung

- Einbindung in das übergeordnete Entwicklungskonzept für das Seeufer Flüelen;
- Stärkung der Verbindung zur Seestrasse und zum Ortskern;
- Berücksichtigung der bestehenden Erschliessung (Schiff-, Bahn-, Bus-, Fuss- und Veloverkehr);
- Rücksichtnahme auf Lärm- und Immissionsschutz sowie auf denkmalpflegerische Aspekte (z. B. Schutzobjekte auf der Parzelle).

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Einsatz nachhaltiger Materialien und energieeffizienter Bauweisen;
- Förderung regionaler Wertschöpfung durch Einbindung lokaler Anbieter, Produzenten und Dienstleister.



Abb. 20
Schiffflände Flüelen
(links)



Abb. 21
Aussenbereich des
heutigen Bistros mit
der Eisenplastik
„Rütlichwur“ im
Hintergrund (unten)



Abb. 22
Zu erhaltender oder
anzupassender
Spielplatz (links)

Abb. 23
Zwischenraum mit
Parkplätzen beim
Bistro und der SGV
(unten)



Nutzungsbedürfnisse

Die Schiffflände Flüelen ist ein Ort mit hoher Besucherfrequenz, vielfältigen Nutzergruppen und grossem Entwicklungspotenzial. Als Schnittstelle zwischen See, Dorf und Verkehrsinfrastruktur erfüllt sie heute bereits wichtige Funktionen, diese sollen im Rahmen der Neugestaltung gestärkt, erweitert und qualitativ aufgewertet werden.

Ziel ist es, ein Angebot zu schaffen, das sowohl den Bedürfnissen der lokalen Bevölkerung als auch jenen der zahlreichen Tages- und Schiffstouristen gerecht wird. Die Gestaltung soll eine gleichzeitige Nutzung durch unterschiedliche Gruppen ermöglichen und dabei sowohl Rückzugsorte als auch lebendige Begegnungsräume bieten. Die wichtigsten Nutzergruppen und ihre Bedürfnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Einheimische

- Schätzen eine bodenständige, gemütliche Atmosphäre mit regionaler Küche an «ihrer Schiffflände»;
- Suchen einen Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und persönlichem Service;
- Legen Wert auf Authentizität, Abwechslung und faire Preise;
- Nutzen das Angebot für den täglichen Bedarf (z. B. Vereinsanlässe).

Schiffstouristen, Tages- und Aufenthaltsgäste

- Nutzen Flüelen als Start- oder Zielpunkt für Schifffahrten auf dem Vierwaldstättersee;
- Erwarten ein attraktives gastronomisches Angebot mit Aussicht, regionalem Bezug und schneller Bedienung;
- Benötigen To-Go-Angebote (Convenience), Sitzgelegenheiten und Orientierungshilfen;
- Suchen günstige, zweckmässige und stilvolle Übernachtungsmöglichkeit für mehrtägige Aufenthalte am Wasser.

Biker, Wanderer und Wassersportler

- Nutzen die Schiffflände als Zwischenstopp oder Zielpunkt;
- Suchen unkomplizierte, energiereiche Verpflegung, sichere Abstellmöglichkeiten für Equipment und ggf. E-Bike-Ladestationen;
- Suchen günstige, zweckmässige und stilvolle Übernachtungsmöglichkeit für mehrtägige Aufenthalte am Wasser.

Familien und Gruppen

- Legen grossen Wert auf kinderfreundliche Infrastruktur, Spielmöglichkeiten und flexible Raumaufteilung;
- Erwarten stressfreie Abläufe, gesunde Kindermenüs und sichere Aufenthaltsbereiche;
- Suchen günstige, zweckmässige und stilvolle Übernachtungsmöglichkeit für mehrtägige Aufenthalte am Wasser.

Kultur- und NaturliebhaberInnen

- Schätzen ein einzigartiges Ambiente mit Bezug zur Natur und zur lokalen Geschichte;
- Erwarten gestalterische Qualität, nachhaltige Materialien und inspirierende Erlebnisse.

BootsbesitzerInnen

- Suchen nach einem Ort zum Verweilen nach dem Ausflug auf dem See;
- Wünschen sich exklusive Angebote, Platzgarantie, Sichtbezug zum Boot und Club-Atmosphäre;
- Benötigen praktische Services wie Proviantstationen oder Treffpunkte für Vereine.

Diese vielfältigen Bedürfnisse sollen in der Projektentwicklung berücksichtigt und in ein stimmiges, ganzheitliches Nutzungskonzept überführt werden. Die Schiffflände soll ein Ort werden, der für alle zugänglich ist und dennoch differenzierte Angebote für unterschiedliche Zielgruppen bereithält.

Ausgestaltung und Aneignung

Die Schiffflände Flüelen soll ein Ort sein, der sich intuitiv entdecken lässt, von Einheimischen wie von Gästen. Die Gestaltung soll vielfältige Nutzungsformen ermöglichen und gleichzeitig eine klare räumliche Identität schaffen. Dabei ist auf eine ausgewogene Balance zwischen belebten Zonen und ruhigen Rückzugsorten zu achten.

Die Ausgestaltung soll:

- eine hohe Alltagstauglichkeit für unterschiedliche Zielgruppen aufweisen;
- spontane wie geplante Nutzungen gleichermaßen ermöglichen;
- flexible Raumkonfigurationen für Veranstaltungen, Gastronomie und Aufenthalt bieten;
- eine einladende Atmosphäre schaffen, die zum Verweilen, Begegnen und Wiederkommen einlädt.

Die Aneignung durch die Bevölkerung ist ein zentrales Ziel: Der Ort soll nicht nur touristisch funktionieren, sondern primär als identitätsstiftender Treffpunkt für die Gemeinde wirken. Die Gestaltung soll daher bewusst offen, durchlässig und nutzungs offen sein, ohne sterile oder überregulierte Wirkung.

Vertiefung Gastronomie

Die gastronomische Nutzung bildet zusammen mit der Beherbergung das Herzstück der zukünftigen Schiffflände Flüelen. Das Angebot richtet sich an die erwähnten Zielgruppen und soll ganzjährig betrieben werden können. Das gastronomische Konzept basiert auf einem dreiteiligen Angebot, das sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse und Tageszeiten anpasst:

- Traditionelles Restaurant: Ein Ort für genussvolles, entspanntes Essen in familiärer Atmosphäre; keine hochpreisige Spitzgastronomie;
- Modernes Bistro: Ein unkomplizierter Treffpunkt mit frischen, leichten Gerichten und Seeblick;
- Kiosk / Take-Away: Schnelle Verpflegung für unterwegs – ideal für Schiffsgäste, Wanderer und Velofahrende.

Das gastronomische Angebot soll sich durch eine regionale, saisonale und qualitativ hochwertige Küche auszeichnen. Flexible Öffnungszeiten und modulare Betriebsformen ermöglichen eine ganzjährige Bespielung.

Das Restaurant

Das Restaurant soll eine qualitativ hochwertige, aber bodenständige Küche bieten. Es zeichnet sich aus durch: Spezialisierung auf regionale Spezialitäten und saisonale Gerichte, familienfreundliche Atmosphäre, umfangreiches Getränkeangebot mit lokalen Weinen und regionalen Bieren, grosszügige (Dach-)Terrasse mit Panoramablick auf den Vierwaldstättersee. Das Restaurant dient als Ort für längere Aufenthalte, gesellige Abende und besondere Anlässe – sowohl für Gäste als auch für die lokale Bevölkerung.

Das Bistro

Das Bistro ist als informeller, gemütlicher Ort mit direktem Blick auf den See konzipiert. Es bietet einfache, frische Gerichte und Snacks, ein attraktives Getränkeangebot (inkl. Cocktails & Mocktails), schnelle, unkomplizierte Bedienung, einen integrierten Kioskbereich für To-Go-Angebote und Convenience-Produkte. Das Bistro eignet sich besonders für Zwischenstopps von Schiffsreisenden, Wandernden und Velofahrenden, aber auch für spontane Besuche von Einheimischen.

Take-Away / Kiosk

Der Kiosk ergänzt das Angebot durch schnelle, unkomplizierte Verpflegung. Er bietet saisonale Snacks wie belegte Brötchen, Sandwiches, Salate, frische Getränke (Säfte, Smoothies, Kaffee-Spezialitäten), Convenience-Produkte (Eis, Riegel, Chips), Picknick-Pakete für Ausflüge, kompakte, mobile Architektur mit integrierten Sitzgelegenheiten, minimalen Bedienungsaufwand für hohe Effizienz, To-Go-Konzept und umweltfreundlichen Verpackungen. Der Kiosk ist insbesondere auf die Bedürfnisse von Schiffstouristen und Tagesgästen ausgerichtet und soll auch an Spitzentagen zuverlässig funktionieren. Die bevorzugte Verwendung regionaler Zutaten und plastikfreier Materialien unterstreicht den Nachhaltigkeitsanspruch des Projekts.

Raumprogramm Gastronomie

Ganzjährig geöffnetes Restaurant mit 60 Innenplätzen und 80 Terrassenplätzen (Terrasse saisonal, ca. 150 Öffnungstage).

Raumtyp	Fläche (ca.)	Beschreibung
Gastraum		Innenbereich mit hochwertiger, aber gemütlicher Atmosphäre Flexible Raumteilung
Terrasse		Grosszügige, teilweise überdachte Fläche mit Seeblick
Küche & Produktion		Vollausgestattete Küche für à-la-carte Betrieb
Lager & Kühlräume		Trockenlager, Kühl- und Tiefkühlzellen
Personalräume (Garderobe, WC)		Getrennte Bereiche für Mitarbeitende
Gäste-WC (barrierefrei)		Mind. 2 Einheiten, inkl. barrierefreier Zugang von Innen und Aussen (ebenfalls durchgehende Nutzung als öffentlich zugängliche WC-Anlage)
Multifunktionaler Raum		Kann auch in Kombination mit anderen Räumlichkeiten sein
Total Innenbereich Gastro	350 bis 400 m²	
Total multifunktionaler Raum	140 bis 180 m²	kann auch Teil der Gastronomie sein
Total Aussenbereich	100 bis 150 m²	

Vertiefung Beherbergung

Die Integration von Beherbergungsangeboten wird als zentrale Ergänzung zur gastronomischen und freiräumlichen Nutzung der Schiffplände Flüelen verstanden. Sie trägt zur ganzjährigen Aktivierung des Areals bei, stärkt die touristische Infrastruktur der Gemeinde und ist der Hebel für die wirtschaftliche Betriebssicherung.

Die Beherbergung soll sich harmonisch in das Gesamtkonzept einfügen und folgende Anforderungen erfüllen:

- Es soll 10 bis 15 Beherbergungseinheiten (bspw. Zimmer / Wohnung) umfassen; eine Verwendung von Wickelhäusern (je 5 bis 7 Module/Segmente pro

Wikkelhouse) ist erwünscht; alternative Lösungen sind zugelassen, sofern eine bessere Lösung gefunden wird;

- Es ist ein Holzbau gewünscht;
- Es kann auf einem Podest/Plattform über der Gastronomie platziert werden (in Abhängigkeit des Raumkonzeptes);
- Gestalterische Integration: Die Architektur soll sich sensibel in die Landschaft einfügen und gleichzeitig eine eigenständige Identität entwickeln;
- Erlebnisqualität: Die Beherbergung soll ein besonderes Erlebnis bieten – etwa durch Seeblick, naturnahe Gestaltung oder kreatives Raumkonzept;
- Multifunktionale Nutzung: Ergänzende Nutzungen wie Co-Working, Ausstellungsflächen oder temporäre Ateliers sind möglich, sofern sie dem öffentlichen Interesse dienen.

Die Beherbergung ist nicht als Massentourismus-Angebot gedacht, sondern als gezielte Ergänzung, die zur Aufenthaltsverlängerung beiträgt und neue Zielgruppen anspricht, etwa WassersportlerInnen, Kulturreisende, NaturgeniesserInnen oder Familien.

Wikkelhouse – Kleinwohnform mit modularer Struktur

Das Schweizer Wikkellhouse ist eine nachhaltige, vorgefertigte Kleinwohnform aus Holz und Zellulose, die modular aufgebaut ist und flexibel konfiguriert werden kann. Jedes Segment misst ca. 1.2 x 4.6 m und kann je nach Nutzung als Wohn-, Schlaf-, Küchen- oder Nasszellenmodul eingesetzt werden. Die Häuser eignen sich insbesondere für temporäre Beherbergungsangebote wie Glamping, Ferienunterkünfte oder ergänzende Hospitality-Nutzungen. Eine typische Ausführung umfasst rund 35 m² Innenfläche und kann durch überdachte Terrassen erweitert werden. Die Konstruktion erfüllt die Schweizer Bauvorschriften (u. a. Schneelast, Dämmung) und lässt sich gut in naturnahe oder urbane Umgebungen integrieren.

Das Schweizer Wikkellhouse ist ein Engagement von Christoph Schoop. Die Wikkelhäuser werden in Flüelen produziert – Brutal lokal.

Raumprogramm Beherbergung

Ganzjähriges Angebot mit ca. 25 bis 40 Betten

Raumtyp	Beschreibung
Wikkelhäuser oder vergleichbare Beherbergungseinheit	Je nach Modul
Lagerfläche Betrieb	Für Technik, Hauswirtschaft, Unterhalt
Lagerfläche für Gäste	Für Aufbewahrung Sport-Equipment
Aussenbereich	Multifunktionale Nutzung

Veranstaltungen – am Land und auf dem Wasser

Die Schifflande Flüelen soll nicht nur ein Ort des Verweilens, sondern auch ein lebendiger Veranstaltungsort sein. Ziel ist es, durch regelmässige und spontane Events eine kontinuierliche, ganzjährige Belebung des Areals zu erreichen und gleichzeitig zur

Verlängerung der Saison beizutragen. Dies kann unter anderem durch wetterunabhängige Formate oder Veranstaltungen auf einer Seebühne (Konzeption der Seebühne ist nicht Teil des Studienauftrags) erfolgen.

Das Veranstaltungskonzept soll folgende Anforderungen erfüllen:

- Multifunktionale Flächen: Sowohl im Innen- als auch im Aussenbereich sind flexibel nutzbare Räume vorzusehen, die sich für unterschiedliche Veranstaltungsformate eignen – von kleinen Konzerten über Märkte bis hin zu kulturellen oder sportlichen Aktivitäten.
- Infrastruktur: Die Flächen sollen mit der nötigen Infrastruktur ausgestattet sein (z. B. Strom, Wasser, Licht, Technikanschlüsse), um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.
- Ganzjährige Bespielbarkeit: Die Gestaltung soll wetterunabhängige Nutzungen ermöglichen, etwa durch überdachte Bereiche, mobile Elemente oder saisonal angepasste Formate.
- Integration in das Ortsleben: Die Veranstaltungen sollen sowohl touristische als auch lokale Zielgruppen ansprechen. Kooperationen mit Vereinen, Schulen, Kulturschaffenden und lokalen Veranstaltern sind ausdrücklich erwünscht.
- Niederschwellige Nutzung: Die Flächen sollen auch für spontane, nichtkommerzielle Nutzungen offenstehen, etwa als Treffpunkt, für informelle Zusammenkünfte oder kreative Zwischennutzungen.
- Verbindung zum Wasser: Denkbar sind auch wasserbezogene Formate wie Open-Air-Kino mit Blick auf den See oder temporäre, schwimmende Installationen.

Im Rahmen dieses Veranstaltungskonzepts ist die Einrichtung einer temporären Seebühne vorgesehen. Diese soll ausserhalb der Kursschifffahrten auf einem schwimmenden Ponton installiert werden und für kulturelle Formate wie Konzerte, Lesungen oder Filmvorführungen genutzt werden können. Die Bühne ist saisonal einsetzbar, rückbaubar und darf den Schiffsverkehr nicht beeinträchtigen. Sie orientiert sich konzeptionell an der Seebühne in Bregenz, jedoch in kleinerem, lokal angepasstem Massstab. Die Bühne selbst muss nicht geplant oder gebaut werden – jedoch ist das Raumprogramm an Land so zu gestalten, dass eine gute Sicht auf die Bühne, überdachte Aufenthaltsbereiche für das Publikum sowie eine funktionale Anbindung gewährleistet sind.

Ergänzend dazu ist eine multifunktionale Einrichtung an Land vorgesehen, die nicht als klassische Bühne, sondern als flexibel nutzbare Infrastruktur innerhalb des Hospitality- und Veranstaltungsangebots konzipiert ist. Diese Fläche kann auch in der Hochsaison bespielt werden und soll unterschiedliche Nutzungen ermöglichen – von kleinen Aufführungen bis zu gemeinschaftlichen Aktivitäten. Der bestehende, überdachte Schiffssteg mit dem geschützten Dach ist in die Gestaltung und Nutzung dieser Zone einzubeziehen. Da sich diese Einrichtungen teilweise ausserhalb des Baurechtsperimeters befinden, ist eine ganzheitliche Planung des Ensembles erforderlich.

Darüber hinaus ist ein multifunktionaler Raum vorzusehen, der sich für Vereinsanlässe mit bis zu ca. 80 Personen eignet. Dieser Raum kann auch in Kombination mit anderen Nutzungen (z. B. Gastronomie, Kultur, Co-Working) gedacht werden und soll eine flexible, ganzjährig nutzbare Infrastruktur für lokale Gruppen, Vereine und kleinere Veranstaltungen bieten.

Die Multifunktionalität der Strukturen ist optional und kann je nach Bedarf berücksichtigt werden. Ebenfalls sind multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten optional und können bei Bedarf integriert werden.

Erschliessung und Parkierung

Die Schiffflände Flüelen ist ein zentraler Mobilitätsknotenpunkt am südlichen Ende des Vierwaldstättersees. Die Erschliessung des Areals muss den vielfältigen Anforderungen von FussgängerInnen, Velofahrenden, Schiffsreisenden, ÖV-Nutzenden sowie Anliefer- und Servicelogistik gerecht werden. Gleichzeitig soll der öffentliche Raum möglichst frei von motorisiertem Individualverkehr gehalten werden.

Fuss- und Veloverkehr

- Die Schiffflände ist als Teil der Seeuferpromenade in das Fuss- und Velowegnetz einzubinden;
- Es sind grosszügige, sichere und barrierefreie Zugänge aus allen Richtungen zu gewährleisten, insbesondere vom Bahnhof Flüelen, von der Seestrasse und vom See;
- Die Wegeführung soll intuitiv, konfliktfrei und landschaftlich eingebettet sein;
- Für Velos sind ausreichend Abstellmöglichkeiten vorzusehen, sowohl für Kurzzeitnutzung (z. B. Einkauf, Gastronomie) als auch für längere Aufenthalte (z. B. Schiffstouren);
- E-Bike-Ladestationen sind wünschenswert.

Öffentlicher Verkehr

- Die Nähe zum Bahnhof Flüelen (SBB, Linienbusse Auto AG Uri) ist ein zentraler Standortvorteil. Die Zugänge zur Schiffflände sind so zu gestalten, dass ein komfortabler, barrierefreier Umstieg zwischen Bahn, Bus und Schiff möglich ist.
- Die Anlegestelle der SGV ist als offizieller Kursschiffhalt zu erhalten und funktional in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Anlieferung und Servicelogistik

- Für Beherbergung, Gastronomie, Veranstaltungen und allgemeiner Unterhalt ist eine diskrete, aber funktionale Anlieferung sicherzustellen;
- Zufahrten für Lieferfahrzeuge, Entsorgung, Technik und Rettungsdienste sind zu ermöglichen, ohne die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zu beeinträchtigen;
- Die Erschliessung soll möglichst über bestehende Zufahrtsachsen erfolgen.

Parkierung

- Auf dem Areal der Schiffflände selbst sind keine öffentlichen Autoabstellplätze vorgesehen;
- Ein Parkplatz für die SGV kann auf dem bestehenden öffentlichen Parkplatz am Bahnhof bereitgestellt werden;
- Die Parkierung für Gäste erfolgt über bestehende öffentliche Parkplätze im Umfeld des Bahnhofs sowie auf der Dorfseite. Im Bereich der Seestrasse und der Hafenanlage gibt es keine Parkplätze;

Orientierung und Leitsystem

- Ein durchgängiges, gut lesbares Leitsystem soll die Orientierung für alle Nutzergruppen erleichtern;
- Informationen zu Schiffsfahrplänen, Wanderwegen, Gastronomieangeboten und Veranstaltungen sind zentral und barrierefrei zugänglich zu machen.

Wirtschaftlichkeit (Gestaltung, Architektur und Bau)

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist ein zentrales Kriterium für die langfristige Nutzbarkeit und den Betrieb der Schiffflände Flüelen. Das Projekt soll nicht nur gestalterisch und funktional überzeugen, sondern auch betriebswirtschaftlich nachhaltig funktionieren, sowohl für die Auftraggeberschaft als auch für potenzielle BetreiberInnen. Dabei ist ein

gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bei den Erstellungskosten ebenso anzustreben wie niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten über den gesamten Lebenszyklus hinweg.

Die architektonische und freiräumliche Gestaltung soll so konzipiert sein, dass sie:

- einen effizienten Unterhalt und eine einfache Reinigung ermöglichen;
- robuste, langlebige und wartungsarme Materialien verwendet;
- auf modulare, anpassungsfähige Strukturen setzt, die saisonale Schwankungen berücksichtigen;
- ein durchdachtes Abfall- und Reinigungskonzept integriert, um Littering zu vermeiden.

Die Zielkosten für die Hochbauten in Teilaufgabe 2 (Hospitality- und Veranstaltungsangebot mit Beherbergung, Restaurant, Bistro und Kiosk, inkl. Seebühne) werden separat betrachtet.

Im Rahmen der Vorprüfung werden alle Projekte hinsichtlich ihrer approximativen Baukosten überprüft. Die Wirtschaftlichkeit fliesst als eigenständiges Kriterium in die Gesamtbeurteilung ein. Dabei werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Verhältnis von Nutzfläche zu umbautem Raum;
- Materialwahl und Konstruktionsprinzipien;
- Energie- und Betriebskosten;
- Aufwand für Reinigung, Pflege und Instandhaltung.

Die Auftraggeberschaft erwartet von den Teilnehmenden eine wirtschaftlich tragfähige, architektonisch überzeugende und langfristig nachhaltige Lösung, die dem öffentlichen Interesse dient und gleichzeitig Investitionssicherheit bietet.

Gesamtkosten Hospitality- und Veranstaltungsangebot (Teilaufgabe 2)

Die für das Hospitality- und Veranstaltungsangebot mit Beherbergung (Wickelhäuser, Serviceinfrastruktur, Plattform), Restaurant, Bistro und Kiosk, inkl. Veranstaltungsangebot (jedoch ohne Seebühne) angedachten Erstellungskosten von max. CHF 10 Mio. gelten als oberer Richtwert.

Wo immer möglich, sollen Synergiepotenziale zwischen Teilaufgabe 1 (Freiraum) und Teilaufgabe (Hochbau) genutzt werden – etwa durch gemeinsame Infrastrukturen, abgestimmte Bauetappen oder kombinierte Nutzungen. Ziel ist es, durch eine koordinierte Planung Kosten zu optimieren, ohne dabei die Qualität zu beeinträchtigen.

Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass nicht einseitig bei der Erstellung gespart wird, wenn dies zu höheren Betriebs- und Unterhaltskosten führt – etwa durch erhöhten Ressourcenaufwand, ineffiziente Abläufe oder mangelnde Robustheit. Eine ganzheitliche Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus hinweg ist anzustreben, um sowohl Investitions- als auch Betriebskosten in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen.

5 Rahmenbedingungen

5.1 Siedlungsleitbild Flüelen

Das Siedlungsleitbild Flüelen aus dem Jahr 2014 (Beilage C07) hält für das Gebiet im Perimeter die Hauptnutzungen Erholung und Tourismus fest; kombiniert mit der Massnahme der Aufwertung des Seeufers. Ziele, Strategie und Massnahmen werden wie folgt umschrieben:

Ziele

- Realisierung des lagespezifischen Entwicklungspotenzials;
- Förderung des touristischen Potenzials am See;
- Förderung des Verkehrsknotens (Schiff, Bahn, Langsamverkehr, MIV);
- Qualitative Aufwertung des Seeuferbereichs bzgl. Nutzung, Gestaltung etc.

Strategie

Das Potenzial der Lagequalität direkt am See soll mittel- bis langfristig besser genutzt werden. Zu prüfen sind neue Nutzungen im Bereich Tourismus, Erholung und Wohnen. Dies soll bereits kurz- bis mittelfristig im Bereich «Seematte 1» geschehen. Längerfristig ist auch eine Ausweitung der Wohnnutzung über den ganzen Uferbereich (inkl. Arnold & Co. AG) sowie in südliche Richtung (Areal Bika) zu prüfen. Der südwestliche Teil des Gebietes «Seematte 2» dient auch längerfristig der gewerblichen Nutzung.

Massnahmen

- Verlagerung und Alternativstandort für öffentlichen Parkplatz prüfen;
- Bauliche und gestalterische Massnahmen zur Aufwertung der Seepromenade prüfen;
- Wo längerfristig eine Umnutzung ins Auge gefasst wird, Kontakt zu Grundeigentümern pflegen;
- Umzonung von Parz. 47 in die gemischte Zone WG3 (Erstellung eines MFH).
- Gute Voraussetzungen für eine qualitative bauliche Entwicklung schaffen. Dazu ist mittelfristig ein Bebauungskonzept/Masterplan zu erstellen, mit dem die bauliche Weiterentwicklung aufgezeigt wird.

5.2 Planungshistorie

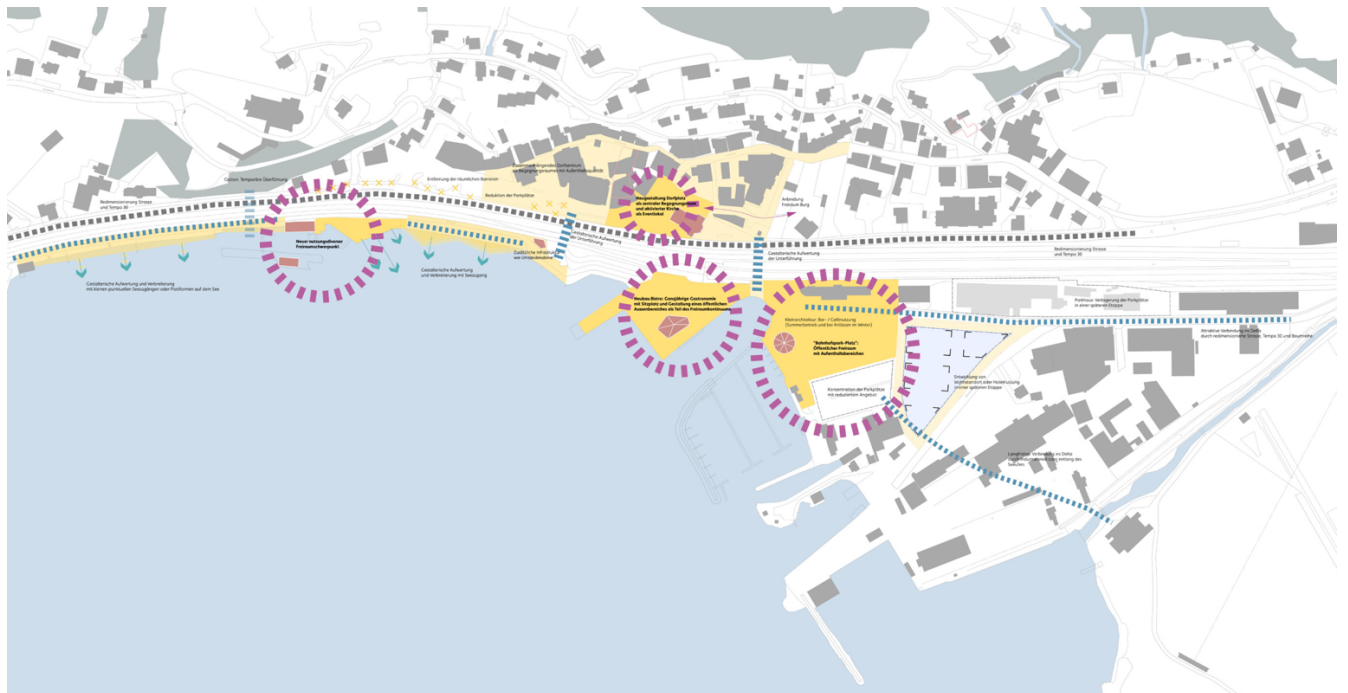
Der Bereich des Seeufers wurde schon mehrmals beplant und war Gegenstand zahlreicher Untersuchungen im Bezug auf unterschiedliche Themen. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung von relevanten Planungen und Analysen aufgelistet. Die Inhalte der Projekte und Dokumente sind alle in das Workshopverfahren «Entwicklungsplanung Seeufer Flüelen» eingeflossen. Somit wurden ebenfalls angedachte Ansätze bereits verworfen (Insb. Seeschüttung, Gesamtplanung der Seematte, Verlegung des Bahnhofs). Details können den abgegebenen Unterlagen entnommen werden:

- Projektwettbewerb Seeufergestaltung (1989) – Unterlage C14
- Studie Seeschüttung (2000 & 2008) – Unterlage C15
- Entwicklungsplanung Flüelen West (2009) – Unterlage C16
- Entwicklungsplanung Seeufer Flüelen (2015) – Unterlage C17
- Potenzialstudie Urnersee (Uri Tourismus 2018) – Unterlage C18
- Ideenkonzept Seepromenade Flüelen (2021) – Unterlage C19

5.3 Entwicklungsplanung Seeufer

In einem Workshopverfahren wurde in einer Projektgruppe, bestehend aus kommunalen und kantonalen Vertreterinnen und Vertretern aus der Verwaltung, dem Grundeigentum, der Bevölkerung und dem Gewerbe ein gemeinsames Zielbild mit einem darauf aufbauenden exemplarischen Entwurf erarbeitet. Die Ergebnisse wurden veröffentlicht und der breiten Bevölkerung präsentiert, wobei eine breite Zustimmung spürbar war (siehe Unterlage C01).

Abb. 24
Freiraumkonzept
Seeufer Flüelen



Die zentralen Leitsätze für die Umsetzung des Freiraumkonzeptes, welche im Workshopverfahren festgehalten wurden, waren folgende:

Von Flüelen für Flüelen – Identität & Charakter erhalten

- Die Freiräume in Flüelen sollen in erster Linie den Charakter der Bevölkerung aufgreifen und zum Verweilen einladen. Mit einem attraktiven Nutzungsangebot sollen sie auch Touristen überzeugen, die sich gerne auf die Flüeler Gastfreundschaft einlassen.
- Die verschiedenen Angebote in den Freiräumen stärken das Gewerbe und das Dorf- und Vereinsleben. Mit Leuchtturmprojekten und Nutzungen mit Strahlkraft wirken sie auch über die Gemeindegrenze hinaus.
- Das ergänzende Nutzungsangebot wird auf die örtlichen Gegeben- und Eigenheiten (Wind, Wellen, Wetter) abgestimmt und spiegelt den speziellen Charme von Flüelen wider: Einzigartige Landschaft, unkomplizierte Gastronomie, Raum für Feste und Veranstaltungen sowie Orte zum gemeinsamen Verweilen.

Qualitäten sichern – Aufbauen auf dem Bestand

- Das bestehende Freiraumsystem bietet in seiner heutigen Struktur hohes Potenzial für eine qualitative Weiterentwicklung. Das Konzept aus dem Workshopverfahren baut

stark auf dieser Vorgabe und den damit verbundenen Möglichkeiten auf. Situativ soll aufgewertet, entwickelt und ergänzt werden.

- Eine Klärung der räumlichen Situationen, die Aufwertung bestehender Nutzungen, das Schaffen ergänzender Nutzungsangebote sowie eine punktuelle Erweiterung von Platzverhältnissen entlang des Seeufers schaffen ein qualitativ hochwertiges und zusammenhängendes neues Freiraumsystem, welches für Einheimische gleichermaßen wie für Touristen einen Mehrwert in Flüelen bietet.

Grüne Infrastruktur – Grünvolumen maximieren

- Der fließende Freiraum soll neben Erholungsfunktionen insbesondere ökologische und klimatische Qualitäten aufweisen. Ein maximiertes Grünvolumen hat einen positiven Effekt auf das Mikro- und Ortsklima. Die Wirkung von Bäumen ist dabei durch die erhöhte Evapotranspiration (Gesamtverdunstung) am relevantesten. So soll eine Mischung von klimaangepassten, einheimischen Gehölzen verwendet werden.
- Bepflanzte Flächen sollen mit einer ökologisch wertvollen Pflanzenauswahl gestaltet und wo es die Platzverhältnisse zulassen mit Kleinstrukturen ergänzt werden.

Blaue Infrastruktur – Wasserhaushalt vernetzt denken

- Das anfallende Regenwasser, welches nicht direkt versickert, soll vernetzt gedacht werden und möglichst offen und sichtbar geführt werden und dezentral an Orten gesammelt werden, wo es pflanzenverfügbar ist und/oder verdunsten kann. Temporäre Wasserflächen können zusätzlich Regenspitzen brechen und anschliessend das Wasser verdunsten lassen.

Diversität – Im Angebot und der Identität

- Trotz der ganzheitlichen Entwicklung des Freiraumsystems als übergeordnete, zusammenhängende Struktur und der verbindenden, übergreifenden Gestaltung des Raumes durch die Wegeverbindungen, Signalisation, Materialisierung und Ausstattung, soll sich der Freiraum durch einen hohen Grad an Diversität auszeichnen.
- Die Identität und Eigenart des Raumes soll durch die Diversität in den Atmosphären der einzelnen Freiräume herausgeschält werden.
- Bezüglich der Freiraumfunktionen findet sich neben zahlreichen aktiven Erholungsnutzungen ebenfalls ein Angebot an passiven Erholungsnutzungen wie Rückzugs- und Kontemplationsorte.

Aneigenbarkeit & Partizipation – Von der Planung bis zur Nutzung

- Die Freiräume stehen im Fokus eines hohen Grads an Aneigenbarkeit. Dies startet durch eine Partizipation in der Entwicklung und Planung des Freiraums und zieht sich hin bis zur räumlichen Umsetzung in der Ausstattung mit beispielsweise einer mobilen Bestuhlung und einem hohen Veränderungsgrad durch die Nutzer.
- Mit Orten für diverse Nutzergruppen und einem abgestuften Öffentlichkeitsgrad wird ein Freiraumsystem für Nächst- und Naherholungssuchende sowie Touristen geschaffen, wobei gleichzeitig Konflikten vorgebeugt wird. Dabei sollen stets die Sicherheit im Raum durch entsprechende Zonierung, Verbindungen, Einsehbarkeit und Beleuchtung gewährleistet sein und Angsträume verhindert werden.

5.4 Eigentumsstrukturen

Der gesamte Projektperimeter liegt im Eigentum der Gemeinde und teilweise des Kantons Uri. Im Betrachtungsperimeter befinden sich zudem Flächen im Besitz des Kantons und der SBB sowie von Privaten. Die Parzelle «Liegenschaft Kaufmann», wo bereits ein Projekt besteht (siehe Unterlage C20) ist in Privatbesitz des Baurechtnehmers des zu planenden Gastroangebots (Tinoph AG).



Abb. 25
Eigentumsverhältnisse

5.5 Angrenzende Planungen

«Seestrasse 1 (Liegenschaft Kaufmann)»

Die Liegenschaft Kaufmann wurde 2021 von der Tinoph AG (Baurechtnehmerin Schiffplände) erworben mit der Absicht einen Ort der Erholung am Seeufer in Flüelen zu entwickeln. Es sollen Wohnungen in den Obergeschossen, ein Bistro mit Terrasse im Erdgeschoss sowie eine Pedalovermietung und Bademöglichkeiten im Freiraum (Holzplatz) entstehen.

Im Sommer 2025 hat diese das Baugesuch für den Umbau der Liegenschaft eingegeben (siehe Unterlage C20).

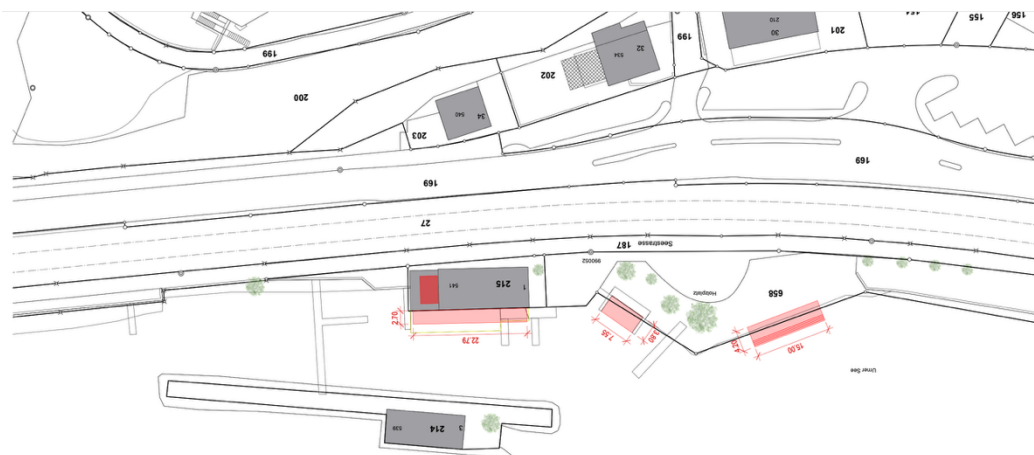


Abb. 26
Übersicht Baueingabe
Seestrasse 1 mit
Erweiterung durch
Terrasse,
Pedaloverleiher
und Seezugang in Rot.

5.6 Seegrunduntersuchung

Im Juli 2024 wurden im Rahmen einer Voruntersuchung die Wasserpflanzen- und Seegrundverhältnisse im Perimeter sowie in einem Referenzabschnitt untersucht. Der Perimeter wurde dabei in 23 Transekte unterteilt, der Referenzabschnitt in weitere 10 (Transekte 24–33). Die Transekte weisen jeweils einen Abstand von 20 m auf. Alle Ergebnisse und Daten sind im separaten Auswertungsdossier (Beilage C06) enthalten. Der entsprechende Erläuterungsbericht (Beilage C06) fasst die wichtigsten Erkenntnisse zusammen und enthält Empfehlungen für das weitere Vorgehen und zu berücksichtigende Aspekte in der weiteren Massnahmenplanung. Die gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen sind im Studienauftrag zu berücksichtigen.



Abb. 27
Übersicht
Untersuchungsperimeter mit
Wasserpflanzengesamtdichte.

5.7 Planungs- und Baurecht

Bau- und Zonenordnung

Der Bahnhofplatz und die Schifflände liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der nördliche Teil des Perimeters ab der Unterführung zur Dorfstrasse ist einer Freihaltezone zugeordnet. Die genauen Vorschriften sind aus der «Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Flüelen» (Unterlage C02) zu entnehmen.

Inventar der Denkmalschutzobjekte und ISOS

Der gesamte Perimeter am Seeufer Flüelen ist gemäss ISOS (Unterlage C10) der Umgebungszone III mit Erhaltungsziel a zugewiesen und wird wie folgt beschrieben:

«Schmaler Ufergürtel mit Promenade, im südlichen Teil Schifflände und Bahnhof.»

Zusätzlich befinden sich im Perimeter folgende Einzelemente:

- 0.0.34 (Hinweis, kein Erhaltungsziel): Schiffstation mit offener Stahlhalle, neuem Imbiss-Pavillon, Plastik "Rütlichwur" von 1963
- 0.0.35 (Erhaltungsziel A): Kastanienallee, raumbildendes Element der Seepromenade

Das ISOS muss berücksichtigt werden und hat in die Interessensabwägung einzufließen.

Zusätzlich finden sich folgende Denkmalschutzobjekte innerhalb des Perimeters (Details können auf dem kantonalen GIS abgerufen werden):

- Eisenplastik «Rütlichwur» (Kulturartefakt, lokal): neben dem Bistro (Pz. Nr. 49) – Muss erhalten werden, kann jedoch neu positioniert werden
- Hafemole Flüelen (Kultureinzelobjekt, national): Liegenschaft Kaufmann (Nicht im Projektperimeter)
- Dorfbild Flüelen (Kulturgebiet, national): Gesamtes ISOS-Gebiet (Perimeter liegt im Kulturgebiet)
- Arch. Zone Ortsbildzentrum und Hafen (Archäologische Zone, regional): Hafen, Seeufer und Dorfzentrum Flüelen
- Kastanienallee (Anderes Naturobjekt, lokal): Zwei Alleen entlang des Seeufers

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Der Perimeter grenzt direkt an das Teilgebiet 1 «Urnersee» des BLN-Gebiet 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi» an. Bei der Bearbeitung der Aufgabestellung und insbesondere bei hochbaulichen Eingriffen ist insbesondere der Begründung der nationalen Bedeutung sowie den Schutzziele Rechnung zu tragen.



Abb. 28
Ausschnitt des BLN-Gebiet
1606.

Grundbuch und Dienstbarkeiten

Auf den Grundstücken der Liegenschaften im Perimeter liegen diverse Dienstbarkeitsverträge und Grundlasten/Eigentumsbeschränkungen vor (siehe Beilage C11).

Gemäss Grundbuchauszug und Zusammenfassung der Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag mit der SGV Holding liegen insbesondere folgende Vereinbarungen und Lasten vor:

- Fussweg- und Fahrwegrecht vom Bahnhof in Richtung Apertura
- Öffentliches Fusswegrecht (Zugang zur Personenschiffahrt)
- Nutzungsrecht der Anlegestellen für die SGV Holding
- Zufahrtsrecht (Zufahrt mit Lastwagen zur gesamten Haltestellenanlage der Schiffahrt)
- Parkplatzrecht (Ein Parkplatz für einen PKW in der Nähe der Schiffanlegestellen)

Detaillierte Angaben sowie die Verortung der Lasten auf Plänen (ungefähre Lage) sind den Grundbuchauszügen sowie der Zusammenfassung der Dienstbarkeiten zu entnehmen.

Gewässerbaulinie

Gemäss den rechtgültigen Baulinie Gewässer muss eine Baute oder Anlage im Bereich der Schifflande in Flüelen ein Abstand von 15 m zum Seeufer einhalten. Dabei handelt es sich explizit nicht um einen Gewässerraum. Das bestehende Bistro-Gebäude liegt heute näher am Wasser und genießt Bestandesgarantie, wobei eine Sanierung und massvolle Erweiterung ohne Nutzungsänderung möglich wäre. Ein Ersatzneubau muss hinter der Gewässerabstandslinie liegen.

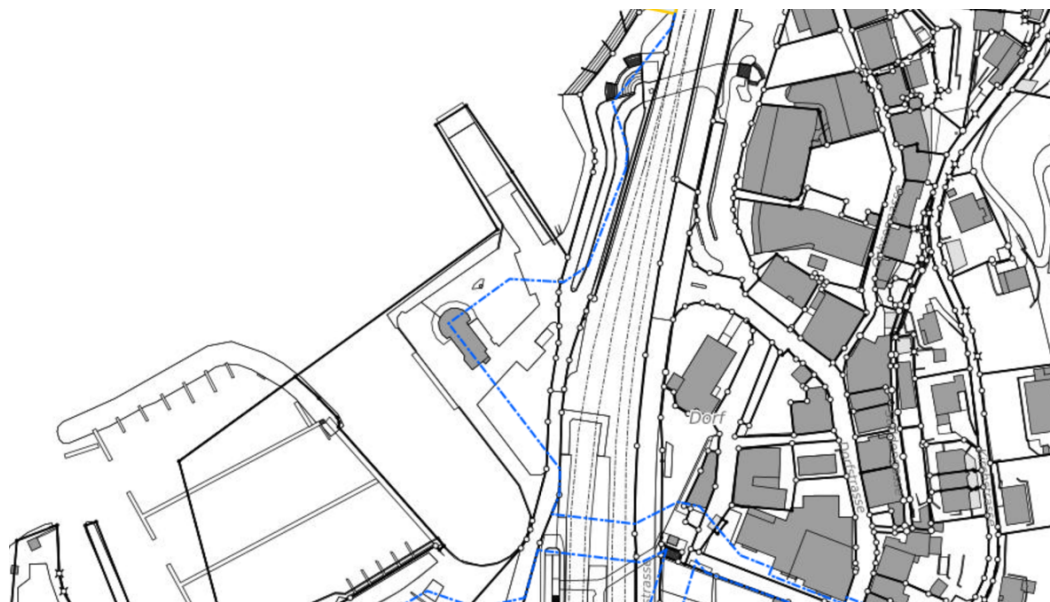


Abb. 29 Baulinie Gewässer (blau)

Weitere relevante Themen

Interessenslinie SBB

Gemäss Auskunft der SBB-Infrastruktur bestehen keine Entwicklungsabsichten im Bereich des nördlichen Bahnhofkopfs in Flüelen oder im Bereich der Schifflande. Es wird jedoch von einer Interessenslinie von 5 Meter ab Gleichachse ausgegangen, falls sich dies ändern sollte. Die Interessenslinie kommt im Bereich des bestehenden Fußwegs zu liegen.

Feuerwehruzufahrt, Anlieferung und Entsorgung

Feuerwehruzufahrt und Stellplätze sind gemäss der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen auszubilden. Die Zufahrt für Anlieferung und Entsorgung muss normgerecht gewährleistet werden.

Naturgefahren

Im Projektperimeter befinden sich ein Gebiet (zwischen der Schiffflände und der Liegenschaft Kaufmann) in dem eine geringe Gefährdung durch Wassergefahren (bspw. Überschwemmung, Oberflächenabfluss, Grundwasseraufstoss etc.) besteht. Die Unterführung zwischen See und Dorfstrasse befindet sich in einem Gebiet mit erheblicher Gefährdung durch Wassergefahren.

Durch die geringe Gefährdung werden auf Stufe Studienauftrag keine zwingenden Massnahmen erforderlich. Bei der erheblichen Gefährdung sind Umbauten und Zweckänderungen nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.

Baugrund

Auf den Parzellen findet sich im Kataster der belasteten Standorte (KbS) im Bereich der Schiffflände ein Eintrag eines Betriebsstandortes mit der definitiven Beurteilung: «Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig». Gleiches gilt für den Betriebsstandort auf der Parzelle «Liegenschaft Kaufmann».



Abb. 30
Auszug aus dem Kataster der
belasteten Standorte

Störfall

Der Perimeter liegt im Störfall Konsultationsbereich. Da keine empfindlichen Einrichtungen geplant sind und da der Referenzwert Bevölkerung «RevB» gemäss Hektarraster des nationalen GIS unter 400 Personen liegt, wird die Planung als nicht risikorelevant eingestuft und somit ist keine weitere Koordination erforderlich.

6 Genehmigung

Das Programm wurde am 28. Oktober 2025 vom Beurteilungsgremium verabschiedet.

Fachexpertinnen und -experten mit Stimmrecht

Florian Glowatz-Frei

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur TU
Zürich (Moderation)

Ramel Pfäffli

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH BSLA
Luzern

Lucas Steiner

Dipl. Architekt ETH / SIA
Schwyz

Eduard Schiebelbein

Dipl. Ingenieur/ SIA
Uster

Sachexpertinnen und -experten mit Stimmrecht

Andreas Feubli

Gemeindepräsident Flüelen
(Vorsitz)

Tania Forrer

Gemeinderätin Flüelen, Tourismus, Kultur,
Umwelt/Raumordnung

Marco Achermann

Kanton Uri, Amt für Raumentwicklung,
Vorsteher

Christoph Schoop

Baurechtnehmer,
Tinoph AG

Tinoph AG
Husmatt 2
5405 Baden-Dättwil