

## Neubau Wohnheim Areal Gotthardstall Einsiedeln SZ

Projektwettbewerb mit Präqualifikation  
gemäss SIA 142

Programm • Phase 1 Präqualifikation



*“Im Mittelpunkt steht der Mensch”*



Version 1.0

Zürich, 22.08.2018

Publikation am 31.08.2018

Impressum

**Veranstalterin • Auftraggeberin**  
Stiftung Phönix Schwyz  
Projektgruppe Phönix-Gotthardstall

[www.phoenix-schwyz.ch](http://www.phoenix-schwyz.ch)



**Wettbewerbsbegleitung • Sekretariat**  
ZANONI Architekten AG  
Beder-Strasse 33  
CH-8002 Zürich

+41 44 288 90 40  
[wettbewerb-gotthardstall@zanoni-architekten.ch](mailto:wettbewerb-gotthardstall@zanoni-architekten.ch)  
[www.zanoni-architekten.ch](http://www.zanoni-architekten.ch)

**ZANONI**  
Architekten

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>5</b>
1.1	Verfahren	5
1.2	Terminübersicht • Präqualifikation, in grau Projektwettbewerb	5
1.3	Gegenstand	5
1.4	Ort	5
<b>2.</b>	<b>Durchführung</b>	<b>7</b>
2.1	Auftraggeber und Wettbewerbsbegleitung	7
2.2	Beschaffungsform • Verfahrensart • Anonymität	7
2.3	Verbindlichkeitserklärung	7
2.4	Öffentliches Beschaffungswesen	7
2.5	Teilnahmeberechtigung • Teambildung	7
2.6	Preissumme und Ankäufe	8
2.6.1	Phase 1 Präqualifikation	8
2.6.2	Phase 2 Projektwettbewerb	8
2.7	Auftrag • Urheberrecht	8
2.7.1	Absichtserklärung Auftrag	8
2.7.2	Vorbehalt	9
2.7.3	Urheberrecht	9
2.7.4	Publikation • Publikationssperre	9
2.8	Streitfälle	9
2.9	Preisgericht	9
2.10	Teilnehmer	10
<b>3.</b>	<b>Durchführung • Bestimmung für die Phase 1 Präqualifikation</b>	<b>11</b>
3.1	Termine Präqualifikation	11
3.2	Eingabeort Präqualifikation	11
3.3	Abgegebene Unterlagen Präqualifikation	11
3.4	Verlangte Unterlagen • Kennzeichnung Präqualifikation	11
3.5	Eignungskriterien	12
3.6	Vorprüfung und Auswahl	12

<b>4.</b>	<b>Durchführung • Bestimmung für die Phase 2 Projektwettbewerb</b>	<b>13</b>
4.1	Provisorische Termine Projektwettbewerb	13
4.2	Eingabeort Projektwettbewerb	13
4.3	Abgegebene Unterlagen Projektwettbewerb	13
4.4	Fragenbeantwortung	13
4.5	Verlangte Arbeiten	14
4.6	Abgabeform • Kennzeichnung Projektwettbewerb	15
4.7	<b>Beurteilungskriterien • Gewichtung</b>	<b>16</b>
4.7.1	Architektur • Städtebau (Gewichtung 40%)	16
4.7.2	Freiraum • öffentlicher Grünraum (Gewichtung 20%)	16
4.7.3	Funktionalität • Raumprogramm (Gewichtung 20%)	16
4.7.4	Wirtschaftlichkeit • Konstruktionen • Nachhaltigkeit (Gewichtung 20%)	16
4.8	<b>Vorprüfung • Jurierung Projektwettbewerb Stufe 1</b>	<b>16</b>
4.9	<b>Optionale Bereinigung Stufe 2</b>	<b>16</b>
4.10	<b>Abschluss des Wettbewerbes</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Wettbewerbsaufgabe (Fassung für Phase 1 Präqualifikation)</b>	<b>17</b>
5.1	<b>Zusammenfassung</b>	<b>17</b>
5.2	<b>Umschreibung Wohnheim</b>	<b>17</b>
5.3	<b>Umschreibung öffentlich zugänglicher Grünbereich</b>	<b>17</b>
5.4	<b>Zielbudget • Erstellungskosten</b>	<b>17</b>
5.5	<b>Rahmenbedingungen • Planungsprämissen</b>	<b>18</b>
5.6	<b>Raumprogramm</b>	<b>19</b>
6.	<b>Anhänge zum Programm Phase 2 Projektwettbewerb</b>	<b>19</b>
7.	<b>Genehmigung</b>	<b>20</b>

## 1. Das Wichtigste in Kürze

### 1.1 Verfahren

Objektbezeichnung: Neubau eines Wohnheims für psychisch beeinträchtigte Menschen  
Art des Wettbewerb: öffentlicher Projektwettbewerb mit Präqualifikation  
Verfahrensart: gemäss öffentlichem Beschaffungswesen

Siehe Kap. 2.2 Beschaffungsform und Verfahrensart

### 1.2 Terminübersicht • Präqualifikation, in grau Projektwettbewerb

Fr. 31.08.18 Ausschreibung in kantonalem Amtsblatt, simap, Konkurado und tec21  
Fr. 05.10.18 Einreichung Präqualifikation an Wettbewerbssekretariat  
Do./Fr. 25./26.10.18 Entscheid Präqualifikation, Mitteilung an alle Teilnehmer

Anfang Nov. 18 Zustellung Programm Projektwettbewerb  
Mitte Nov. 18 Startveranstaltung vor Ort (ev. Museum Fram)  
Abgabe der Modellgrundlage, Besichtigung Grundstück  
Ende März 19 Abgabe der Wettbewerbsbeiträge  
Mitte April 19 Abgabe des Modells  
Mitte Mai 19 Jurierung  
Ende Mai 19 Bekanntgabe der Resultate (Abschluss Stufe 1)  
Juni/Juli 2019 oder optionale Bereinigung (Stufe 2)  
Juli od. Sept. 19 Veröffentlichung, Ausstellung

Siehe Kap. 3.1 Termine Präqualifikation und 4.1 provisorische Termine Projektwettbewerb

### 1.3 Gegenstand

Für den künftigen Neubau des Wohnheims mit öffentlichem Grünraum soll ein Projektwettbewerb innovative und gute Ideen hervorbringen, die insbesondere folgende Ziele und Aufgaben erfüllen:

- städtebaulich und architektonisch überzeugender Projektvorschlag
- gute Integration ins bestehende Siedlungsgefüge
- hohe Wohn- und Lebensqualität, gemäss den Bedürfnissen psychisch beeinträchtigter Menschen
- qualitätsvolle Aussenräume, Schaffung eines öffentlich zugänglichen Grünbereichs
- sorgfältige Erschliessung für Langsamverkehr und MIV, inkl. Parkierung
- ökonomischer Umgang, resp. Optimierung von Flächen, Nutzung und Kosten
- bauliche wie auch betriebliche Nachhaltigkeit und Flexibilität
- Raumprogramm mit drei Wohngruppen zu 10 Einzelzimmer mit integrierten Nasszellen, Koch- und Aufenthaltsbereiche. Allgemeine Räume für Aufenthalt, Essen/Kochen, Beschäftigung, Büro, Stationszimmer, Nebenräumen und Parkierung

Für den Projektwettbewerb werden Teams der Fachbereiche Architektur, Landschaftsarchitektur und Projektmanagement/Bauökonomie vorausgesetzt.

Siehe Kap. 5 Wettbewerbsaufgabe

### 1.4 Ort

Ort: Gotthardstallareal, Einsiedeln, Kanton Schwyz  
Perimeter / Situation: Parzelle Nr. 577, GS-Fläche 2'139m<sup>2</sup> (siehe Seite 6)

Siehe Kap. 5.5 Rahmenbedingungen • Planungsprämissen

Situationsplan mit eingezeichnetem Projektperimeter (Parzelle 577, verkleinert)  
 Siehe Kap. 6 Anhänge zum Programm



## **2. Durchführung**

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm regelt den Ablauf für die Phase 1 Präqualifikation und ist für diese verbindlich. Für die Phase 2 Projektwettbewerb (Stufe 1) und Bereinigung (optionale Stufe 2) hat dieses Dokument provisorischen Charakter und kann bis zum Start des Projektwettbewerbs noch Änderungen erfahren.

### **2.1 Auftraggeber und Wettbewerbsbegleitung**

Auftraggeberin ist die Stiftung Phönix Schwyz, die durch die Projektgruppe Phönix-Gotthardstall vertreten wird. Die Vergabe erfolgt durch den Stiftungsrat Phönix Schwyz. Das Wettbewerbsverfahren wird von ZANONI Architekten, Zürich, vorbereitet und begleitet.

Die Stiftung Phönix Schwyz setzt sich dafür ein, dass im Kanton Schwyz Wohnmöglichkeiten sowie Dienstleistungen zur Betreuung und Förderung psychisch beeinträchtigter Menschen geschaffen werden. Sie ist eine von Kanton Schwyz und vom Bund anerkannte gemeinnützige Institution und orientiert sich am Behindertenleitbild des Kantons Schwyz. In ihren Wohnheimen in Einsiedeln, Seewen und Buttikon bietet die Stiftung Dauerwohnplätze in einem familiären Rahmen an.

### **2.2 Beschaffungsform • Verfahrensart • Anonymität**

Es wird ein einstufiger selektiver Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Diese Option wird separat entschädigt.

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Die Anonymität bleibt während des ganzen Verfahrens gewahrt. Die Teilnehmenden haben ihrerseits für die Wahrung der Anonymität zu sorgen. Dies gilt insbesondere für die elektronischen Daten (versteckte Hinweise zu den Verfassenden) sowie beim Einreichen der Unterlagen. Teilnehmer, die gegen das Anonymitätsgebot verstossen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

### **2.3 Verbindlichkeitserklärung**

Es gilt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

### **2.4 Öffentliches Beschaffungswesen**

Die Beschaffung, resp. das Wettbewerbsverfahren erfolgt gemäss Handbuch öffentliches Beschaffungswesen im Kanton Schwyz (Januar 2011) und in Anwendung:

- der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994 /15. März 2001 (IVöB sSZ)
- der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. Dezember 2004 (VIVöB, sSZ)

### **2.5 Teilnahmeberechtigung • Teambildung**

Teilnahmeberechtigt sind Teams von Architekten, Projekt-/Baumanagement und Landschaftsarchitekten, unter Federführung der Architekten, mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen der GATT/WTO.

Über eine Referenzen-Präqualifikation werden durch das Preisgericht zwischen 6 und 10 Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt. Basis für die Teilnehmerselektion bilden die Bewerbungsunterlagen der Teams.

### **Nachwuchsbüros**

Teams von Nachwuchs-Architekten in Gemeinschaft mit einem Architektur-/Baumanagementbüro (Federführung) und Landschaftsarchitekten sind willkommen. Unter Nachwuchs-Architekturbüros werden junge Büros (Gründungsjahr 2013 und jünger) mit Architekten unter 40 Jahren verstanden. Als Referenzen gelten dabei nicht nur Büro-Referenzen, sondern auch persönliche Referenzen früherer Tätigkeiten als Schlüsselperson/Mitverantwortliche.

### **Nachweis der Teilnahmeberechtigung**

Der Nachweis der fachlichen Qualifikation/Selbstdeklaration ist im Bewerbungsformular zu erbringen.

### **Teambildung und Zeitpunkt**

Unter Leitung der Architekten (Federführung, Korrespondenz) sind die Teams des Projektwettbewerbs bereits für die Präqualifikation mit folgender Zusammensetzung verbindlich anzugeben:

- Architektur
- Projektmanagement / Bauökonomie / Bauleitung
- Landschaftsarchitektur

Mehrfachbewerbungen der Fachplaner sind in der Phase Präqualifikation zulässig, nicht aber beim anschliessenden Projektwettbewerb. Allenfalls muss daher die Teamzusammensetzung vor dem Wettbewerb bereinigt werden. Das am besten bewertete Team wird dabei in der Zusammensetzung nicht mehr verändert. Die später beigezogenen Fachplaner werden aufgrund von Referenzangaben von den Fachjuroren qualifiziert, bevor sich diese einem Team definitiv anschliessen können.

## **2.6 Preissumme und Ankäufe**

### **2.6.1 Phase 1 Präqualifikation**

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt

### **2.6.2 Phase 2 Projektwettbewerb**

Projektwettbewerb zwischen 6 und 10 Teams (Stufe 1)

Die Gesamtsumme für Entschädigungen und Auszeichnungen (Preise und Ankäufe) für den Projektwettbewerb beträgt CHF 170'000 exkl. MWST. Davon wird eine Grundentschädigung pro qualifiziertes Team von mind. CHF 8'000, exkl. MWST, bei Einreichung eines vollständigen beurteilungsfähigen Projektes ausbezahlt.

Bereinigung mit mind. 2 Teams (Stufe 2 optional)

Die optionale Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. Pro Team wird eine zusätzliche Grundentschädigung von CHF 12'000 exkl. MWST, vergütet. Dieser Betrag ist nicht Teil der Gesamtsumme für Entschädigungen und Auszeichnungen.

Die Rangierung erfolgt erst nach Abschluss der allenfalls optional durchgeführten Stufe 2. Der von der Gesamtpreissumme verbleibende Betrag ist für Preise vorgesehen. Es werden mindestens drei Preise vergeben. Die Auszahlung eines Preisgeldes erfolgt an die federführenden Architekten.

## **2.7 Auftrag • Urheberrecht**

### **2.7.1 Absichtserklärung Auftrag**

Die Auftraggeberin beabsichtigt, unter Vorbehalt der Kreditsprechung des Kantons, die Verfassenden des vom Preisgericht vorgeschlagenen Projektes nach Zuschlagserteilung mit der Weiterbearbeitung der Bauaufgabe im Rahmen von Einzelarbeitsvergaben mit allen erforderlichen Teilleistungen gemäss SIA-Ordnung 102 und 105 zu beauftragen. Diese Absichtserklärung bezieht sich auf das unter Kap. 2.5. genannte Team. Weitere fakultativ beigezogene Fachspezialisten können aus ihrer Beteiligung am Wettbewerbsprojekt keinen Anspruch auf eine Beauftragung ableiten. Allfällige Folgeaufträge, die sich auf den Grundauftrag beziehen, können gemäss Submissionsverordnung freihändig vergeben werden.

Die Beauftragung für die Weiterbearbeitung erfolgt phasenweise und richtet sich nach der Praxis des Hochbauamts Kanton Schwyz. Grundlage sind die Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/103/105/108, Ausgaben 2014.

Es gelten folgende Honorarparameter:

Schwierigkeitsgrad	n = 1.0 (102 und 105), projektspezifisch (103), 0.8 (108)
Anpassungsfaktor	r = 1.0
Teamfaktor	i = 1.0
Sonderleistungen	s = 1.0
Mittlerer Stundenansatz	CHF 130 exkl. MWST (für alle Planer)

Die Gesamtleitung ist in den Grundleistungen des Architekten/Projektmanagement (SIA 102) enthalten und wird nicht zusätzlich entschädigt.

#### 2.7.2 Vorbehalt

Die Auftragserteilung zur weiteren Bearbeitung erfolgt unter Vorbehalt einer Einigung über das Honorar und des Zustandekommens eines Vertrags. Dafür wird im Rahmen der Verhandlungen ein Vorschlag zur Projektorganisation/Projektmanagement mit Schlüsselpersonen vorausgesetzt.

#### 2.7.3 Urheberrecht

Die Urheberpersönlichkeitsrechte verbleiben bei den Verfassenden. Alle übrigen Rechte an den in diesem Wettbewerb erbrachten Arbeitsergebnissen gehen mit der Preiserteilung und der Leistung der Entschädigung (gemäss Kap. 2.6) an die Stiftung Phönix Schwyz über. Alle einzureichenden Unterlagen werden Eigentum der Veranstalterin. Es gilt das Verwendungs- und Änderungsrecht.

#### 2.7.4 Publikation • Publikationssperre

Bis und mit Abschluss der Verfahrensschritte (Ausstellung und Jurybericht, voraussichtlich Juli oder September 2019) gilt für alle Teams eine Publikationssperre. Die Teams dürfen ihre Wettbewerbsbeiträge erst dann publizieren (Homepage, Referenzen, etc.).

Alle Wettbewerbsbeiträge werden nach Abschluss des Verfahrens unter Nennung der Verfasser-Teams während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Das Wettbewerbsresultat wird der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt.

### 2.8 Streitfälle

Bei Streitfällen entscheiden die zuständigen Gerichte. Der Gerichtsstand ist Einsiedeln. Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

### 2.9 Preisgericht

Das Preisgericht für die Beurteilung der Präqualifikationseingaben und Wettbewerbsbeiträge setzt sich wie folgt zusammen:

#### Fachpreisrichter mit Stimmrecht

Tomaso Zanoni	Architektur/Städtebau, ZANONI Architekten, Zürich (Moderation)
Marius Hug	Architektur/Städtebau, Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich
Dominik Bueckers	Landschaft/Freiraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
Peter Glanzmann	Kantonsarchitekt Hochbauamt HBA Kanton Schwyz

#### Sachpreisrichter mit Stimmrecht

Urs Gössi	Präsident Projektgruppe Phönix-Gotthardstall (Vorsitz)
Klaus Korner	Mitglied der Projektgruppe Phönix-Gotthardstall
Zeno Schneider	Mitglied der Projektgruppe Phönix-Gotthardstall

**Experten ohne Stimmrecht, in beratender Funktion**

Alexander Lötscher	Projektleiter Amt für Gesundheit und Soziales AGS Kt. SZ
Mauro Cerrato	Bauökonom, Takt Baumanagement, Zürich
Gerhard Villiger	Bezirksrat, Einsiedeln, Ressort Soziales und Gesundheit
Andreas Baumgartner	Abteilungsleiter Planen Bauen Umwelt Energie Bezirk Einsiedeln
Christoph Bingisser	Vertreter Initianten Grünraum
Urs Birchler	Präsident Strassengenossenschaft, Anwohnervertreter
Daniel Berli	Mitglied der Projektgruppe Phönix-Gotthardstall, Heimleiter Wohnheim
Arthur Fuchsli	Mitglied der Projektgruppe Phönix-Gotthardstall

Bei Bedarf können während dem Verfahren weitere Experten beratend beigezogen werden.

**Verfahrensbegleitung • Vorprüfung**

Karin Jörger ZANONI Architekten, Zürich

Die Vorprüfung der Teilnahmeanträge (Phase 1 Präqualifikation) und der Wettbewerbsbeiträge bezüglich der Einhaltung der Vorgaben erfolgt durch die Wettbewerbsbegleitung unter Federführung von Karin Jörger, ZANONI Architekten; es werden Experten und Fachspezialisten beigezogen.

**2.10 Teilnehmer**

Die zum Projektwettbewerb ausgelobten 6 bis 10 Teams werden in Phase 1 Präqualifikation bestimmt. Die namentliche Aufstellung erfolgt im Programm Phase 2 Projektwettbewerb.

### **3. Durchführung • Bestimmung für die Phase 1 Präqualifikation**

#### **3.1 Termine Präqualifikation**

Fr. 31.08.18	Ausschreibung in kantonalem Amtsblatt, simap.ch, Konkurado und tec21
Fr. 5.10.18	Einreichung Präqualifikation an Wettbewerbssekretariat
Do./Fr. 25./26.10.18	Entscheid Präqualifikation, Auswahl zwischen 6 und 10 Teams Mitteilung an alle Teilnehmer

#### **3.2 Eingabeort Präqualifikation**

Einreichung bis Fr. 05.10.18 um 10.00 Uhr (bei Postversand: Datum der Zustellung)

ZANONI Architekten  
Wettbewerbssekretariat  
Beder-Strasse 33  
8002 Zürich

Bei Abgabe wird eine Quittung ausgestellt.

#### **3.3 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation**

Ab dem 31.08.2018 können die folgenden Unterlagen, nebst den Ausschreibungsplattformen simap.ch, konkurado.ch und competitions.espazium.ch, ebenfalls unter [www.phoenix-schwyz.ch](http://www.phoenix-schwyz.ch), Rubrik oben rechts „Download/FormulareKonzepte“, weiter auf Rubrik unten rechts „Neubau Projekt Gotthardstall, Einsiedeln“ heruntergeladen werden:

- Neubau Wohnheim, Projektwettbewerb mit Präqualifikation  
Programm Phase 1 Präqualifikation, datiert 22.08.18, publiziert 31.08.18 (pdf-Datei)
- Bewerbungsformular Neubau Wohnheim, datiert 22.08.18 (pdf- und Worddatei)

Das Bewerbungsformular wird als Word- und Pdf-Formular abgegeben. Es steht den Bewerbern frei, dieses digital oder handschriftlich auszufüllen. Bewerbungen, in denen der Vorlagentext geändert wurde, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

#### **3.4 Verlangte Unterlagen • Kennzeichnung Präqualifikation**

Folgende Unterlagen sind in zweifacher Ausführung in Papierform und auf einem USB-Stick einzureichen:

- vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Formular „Bewerbung für die Teilnahme am Projektwettbewerb mit Präqualifikation Neubau Wohnheim“, A4 einseitig bedruckt
- Referenzobjekte auf A3, einseitig bedruckt  
für die vorliegende Aufgabenstellung aussagekräftig, von ähnlicher Grösse/Komplexität, Heimbauten/Institutionen/Schulen, Wohnungsbauten  
Alle Referenzen sind mit Kurzbeschreibung und Angaben zu gängigen Kostenkennwerten auf je einem A3 darzustellen.
  - Architekten: 3 Referenzprojekte (seit 2000), davon 2 realisiert oder in Realisierung (Nachwuchsarchitekten (s.a. Kap. 2.5): dito, wobei persönliche Referenzen möglich sind)
  - Projekt-/Baumanagement: 2 Referenzprojekte (seit 2005), realisiert
  - Landschaftsarchitekten: 2 Referenzprojekte (seit 2000), realisiert oder in Realisierung

Weitere Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

#### **Kennzeichnung**

Sämtliche Dokumente mit folgendem Vermerk zu versehen:

- Projektwettbewerb Neubau Wohnheim, Einsiedeln
- Name des Teilnehmers (federführendes Architekturbüro)

### **3.5 Eignungskriterien**

Die Präqualifikation findet unter den teilnahmeberechtigten Teams statt, welche die Präqualifikationsunterlagen vollständig und termingerecht eingereicht haben.

Die Eignungskriterien setzen sich aus den Referenzprojekten und Leistungsfähigkeit/Qualifikation des Teams zusammen. Die Teams müssen über das Fachwissen, die Kapazität, die Erfahrung und die Projektmanagementfähigkeit verfügen, die für eine professionelle Planung und Realisierung des Projekts notwendig ist. Dabei werden folgende Teilkriterien bewertet:

#### **Referenzprojekte (70%)**

- Städtebauliche und architektonische Qualität (30%)
- Vergleichbarkeit der Komplexität projektspezifischen Anforderungen (20%) (Heimbauten/Institutionen/Schulen, gemeinschaftlicher Wohnungsbau)
- Wirtschaftlichkeit, Konstruktionen, Nachhaltigkeit (20%)

#### **Leistungsfähigkeit Team (30%)**

- Ausbildung und Qualifikation (10%)
- Personalbestand und Kapazität (10%)
- Erfahrung in organisatorischen Belangen (Projektorganisation, Team) (10%)

### **3.6 Vorprüfung und Auswahl**

Die eingereichten Unterlagen werden auf ihre Vollständigkeit überprüft. Das Preisgericht wählt anhand der Eignungskriterien (vgl. Kap. 3.5) zwischen 6 und 10 Teams aus. Das Ergebnis wird allen Bewerbern in schriftlicher Form mitgeteilt.

#### 4. Durchführung • Bestimmung für die Phase 2 Projektwettbewerb

Das vorliegende Kapitel 4 hat für die Phase Präqualifikation lediglich indikativen Charakter und ist daher in grau gehalten. Im noch folgenden Programm Projektwettbewerb sind daher Änderungen möglich.

Zum Projektwettbewerb werden zwischen 6 und 10 Teams zugelassen. Die Teams müssen sich vor Beginn des Projektwettbewerbs verpflichten, ein Wettbewerbsprojekt abzugeben.

##### 4.1 Provisorische Termine Projektwettbewerb

Anfang Nov. 18	Zustellung Programm Projektwettbewerb
Mitte Nov. 18	Startveranstaltung vor Ort (ev. in Museum Fram möglich) Abgabe der Modellgrundlage Besichtigung Grundstück
Ende Nov. 18	Fragestellung zur Aufgabe
Mitte Dez. 18	Fragebeantwortung
Ende März 19	Abgabe der Wettbewerbsbeiträge
Mitte April 19	Abgabe des Modells
Mitte Mai 19	Jurierung
Ende Mai 19	Bekanntgabe der Resultate (Abschluss Stufe 1)
Juni/Juli 2019	oder optionale Bereinigung (Stufe 2)
Juli od. Sept. 19	Ausstellung, Schlussbericht und Abschluss Verfahren

##### 4.2 Eingabeort Projektwettbewerb

Einreichung bis xx.xx.xx um xx.00 Uhr.

Das Modell ist zwei Wochen später, am xx.xx.xx, ebenfalls anonym mit Kennwort abzugeben.

Zur Wahrung der Anonymität erfolgt die Einreichung an:

Bruno Frick, Notar  
Schwanenstrasse 4, Pstf. 346  
8840 Einsiedeln

Bei Abgabe wird eine Quittung ausgestellt.

##### 4.3 Abgegebene Unterlagen Projektwettbewerb

Gemäss Angang Kap. 6

##### 4.4 Fragenbeantwortung

Fragen zum Wettbewerbsprogramm sind bis xx.xx.xx eintreffend, schriftlich an die Wettbewerbsbegleitung (Seite 2) zu stellen. Später eintreffende Fragen können nicht beantwortet werden.

Die Fragen sind soweit möglich dem Wettbewerbsprogramm entsprechend zu strukturieren und mit Angabe des Kapitels zu vermerken.

Die in einem Dokument zusammengefassten Fragen werden vom Preisgericht beantwortet und allen Teilnehmenden bis xx.xx.xx retourniert. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum Wettbewerbsprogramm.

#### 4.5 Verlangte Arbeiten

##### Pläne (A1, Hochformat, genordet)

- Städtebauliche Situation als Schwarzplan Mst. 1:2500 (od. ähnlicher Mst.)
- Situationsplan mit Umgebungsgestaltung Mst. 1:500  
Gesamtkonzept mit Darstellung der Gebäudevolumen (Dachaufsicht) sowie der Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Zufahrten, Parkierung etc.
- Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:200, mit Angaben zur unmittelbaren Freiraumgestaltung und den wichtigsten Höhenkoten
- alle zum Verständnis des Projekts notwendigen weiteren Grundrisse Mst. 1:200, mit eingetragenen Raumnutzungen und Nettogeschossflächen.
- Schnitte Mst. 1:200, mit eingetragenen Gebäudekoten. Die Nutzung Bewohnerzimmer und die Nutzung Allgemein soll mindestens in einem der Schnitte dargestellt sein.
- Fassaden Mst. 1:200
- Fassadenausschnitt Mst. 1:50, zum Verständnis von Materialisierung und Konstruktion
- Grundriss Bewohner-Zimmer mit Nasszelle, möbliert, Mst. 1:50

##### Erläuterungen und Nachweise auf Planabgabe

Konzeptionelle Erläuterungen, insbesondere bezüglich Städtebau, Architektur, Freiraum mit Bepflanzung, Erschliessung, Parkierung (unter-/oberirdisch und Anzahl, siehe Kap. 5.5), Konstruktion und Materialisierung sind in den Plänen möglichst kurz und stichwortartig zu integrieren.

Investitions- und Betriebskosten sind wichtige Aspekte, zu denen eine Aussage gemacht werden soll. Im Rahmen des Projektwettbewerbs werden die Kosten von einem unabhängigen Experten berechnet.

##### Raumprogramm

Das Formular Raumprogramm im Anhang (Kap. 6) ist mit den Flächen des Wettbewerbsprojekts zu ergänzen, inkl. Angaben zu den Anzahl PP (unterirdisch, oberirdisch, gedeckt und ungedeckt).

##### Grundmengen SIA 416 und Projektkennziffern

Formular im Anhang (Kap. 6)

inkl. nachvollziehbaren, massstäblichen Schemata (Format pdf, A4 oder A3)

Geschossfläche GF SIA 416

Aussengeschossfläche AGF SIA 416

Gebäudevolumen GV SIA 416

Gebäudehülle GH gemäss eBKP

äussere Wandbekleidung FAW gemäss eBKP

Dachhaut FB gemäss eBKP

Fläche Bodenplatte FBP gemäss eBKP

Gebäudegrund- und bearbeitete Umgebungsfläche GGF, BUF

GV/GF

Fassade/GF

Gebäudehülle/GF

HNF/GF

Nach dem ersten Jurytag werden die Erstellungskosten der Projekte der engeren Wahl vom Experten Bauökonomie berechnet. Die Erstellungskosten und Nachhaltigkeitsaspekte werden am zweiten Jurytag für die engere Beurteilung dem Preisgericht vorliegen.

##### Visualisierungen

- mind. eine aussagekräftige Aussenvisualisierung, Standort(e) ist(sind) im Grundriss anzugeben

### **Verkleinerungen auf A3 und digitale Version**

Alle Pläne inkl. Erläuterungen werden in Papierform verkleinert auf A3 in 2-facher Ausführung verlangt. Zudem sind alle Dokumente digital auf einem USB-Stick (pdf, Berechnungen pdf, excel) einzureichen. Auf die Wahrung der Anonymität ist hier besonders zu achten (auf versteckte Hinweise prüfen).

### **Modell (Abgabe xx.xx.2019)**

In die zur Verfügung gestellte Modellgrundlage ist das Wettbewerbsprojekt und die wichtigsten Elemente des Freiraumkonzepts abstrahiert und in weiss einzubauen. Das Modell ist gemäss Kap. 4.6 zu kennzeichnen und ebenfalls anonym abzugeben

### **Verfasserblatt**

Das Verfasserblatt enthält neben dem Kennwort alle Angaben zu den Verfassern/Team (Kap. 2.5) und den am Projektwettbewerb beteiligten Mitarbeitern. Zudem sind vom federführenden Büro die MWST-Nr. und die Angaben der Kontoverbindung (oder Einzahlungsschein) anzugeben.

Das Verfasserblatt ist in einem verschlossenen blickdichten Couvert, das mit dem Kennwort versehen ist, abzugeben.

### **4.6 Abgabeform • Kennzeichnung Projektwettbewerb**

Die Pläne und Unterlagen sind in Planmappe oder Planrolle, ungefaltet einzureichen, inkl. USB-Stick. Es werden keine Projektvarianten zugelassen. Zu spät eingereichte Beiträge werden disqualifiziert, nachgereichte Unterlagen nicht berücksichtigt.

Sämtliche Unterlagen sind anonym mit den folgenden Kennzeichnungen einzureichen:

- Projektwettbewerb Neubau Wohnheim, Einsiedeln
- Kennwort

Einheitliches Planformat A1 hoch, Norden oben  
Max. Anzahl der Pläne: 6

#### **4.7 Beurteilungskriterien • Gewichtung**

##### **4.7.1 Architektur • Städtebau (Gewichtung 40%)**

- Architektonische und städtebauliche Qualität
- Masstäblichkeit, Einbindung in Ortsstruktur (Stellung, Orientierung, Körnung, Volumetrie)
- Gesamteindruck und Erscheinung
- Identitätsstiftende Adressbildung
- Vernetzung mit umliegendem Quartier

##### **4.7.2 Freiraum • öffentlicher Grünraum (Gewichtung 20%)**

- Schaffung attraktiver Freiräume mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten
- Differenzierte Anordnung der öffentlichen und halbprivaten Aussenräume
- Gestaltung der Freiräume und Dialog zwischen Gebäude und Aussenraum

##### **4.7.3 Funktionalität • Raumprogramm (Gewichtung 20%)**

- Einhaltung des Raumprogramms und geforderten Raumbeziehungen
- Qualität und Attraktivität der Hauptnutzungen und ergänzenden Nutzungen
- Betriebliche Abläufe, Anbindung und Organisation
- Raumqualitäten, Flexibilität
- Erschliessung (gebäudeintern und -extern), Anlieferung und Parkierung

##### **4.7.4 Wirtschaftlichkeit • Konstruktionen • Nachhaltigkeit (Gewichtung 20%)**

- Gebäudestruktur, Kosten- und Flächen-/Volumeneffizienz
- Projektkennziffern GV/GF, Fassade/GF, Hülle/GF, HNF/GF
- Konstruktionsart und Materialien, Bauökologie
- Flexibilität in Bezug auf künftige oder sich verändernde Bedürfnisse

#### **4.8 Vorprüfung • Jurierung Projektwettbewerb Stufe 1**

Die Wettbewerbsbegleitung führt mit Hilfe zugezogener einzelner Fachexperten vor der Jurierung eine wertungsfreie Vorprüfung (Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben) durch. Die Fakten werden in einem Bericht festgehalten und dienen dem Preisgericht als Grundlage. Wettbewerbsbeiträge mit wesentlichen Verstössen gegen Programmbestimmungen und rechtliche Rahmenbedingungen können vom Preisgericht ausgeschlossen werden.

Die Jurierung der Wettbewerbsbeiträge erfolgt anhand der Beurteilungskriterien (Kap. 4.7). Die Beurteilung fliesst in den Schlussbericht des Preisgerichts ein. Das Preisgericht legt eine Rangfolge fest und gibt der Veranstalterin seine Empfehlungen ab.

#### **4.9 Optionale Bereinigung Stufe 2**

Auf Empfehlung des Preisgerichtes hält sich die Veranstalterin vor, eine Stufe 2 mit mindestens zwei Teams durchzuführen. Diese Bereinigung erfolgt ebenfalls anonym. Die Benachrichtigung der Teilnehmenden erfolgt durch das Wettbewerbssekretariat.

#### **4.10 Abschluss des Wettbewerbes**

Die Veranstalterin teilt nach Abschluss der Beurteilung den Teilnehmenden den Entscheid schriftlich mit und beabsichtigt eine Ausstellung der Beiträge durchzuführen. Bis zur Beendigung des Wettbewerbsverfahrens erfolgt die Kommunikation ausschliesslich über das Wettbewerbssekretariat.

## **5. Wettbewerbsaufgabe (Fassung für Phase 1 Präqualifikation)**

### **5.1 Zusammenfassung**

Die Stiftung Phönix Schwyz setzt sich dafür ein, dass im Kanton Schwyz Wohnmöglichkeiten sowie Dienstleistungen zur Betreuung und Förderung psychisch beeinträchtigter Menschen angeboten werden. Sie ist eine von Kanton Schwyz und vom Bund anerkannte gemeinnützige Institution und orientiert sich am kantonalen Leistungsauftrag und am Behindertenleitbild des Kantons Schwyz. In ihren Wohnheimen in Einsiedeln, Seewen und Buttikon bietet die Stiftung Dauerwohnplätze in einem familiären Rahmen an. Daneben besteht das Angebot des begleiteten (externen) Wohnens. Anstelle des bisherigen, den Anforderungen nicht mehr entsprechenden Wohnheims Flora soll in Einsiedeln auf dem benachbarten Grundstück „Gotthardstallareal“ ein neues Wohnheim mit 30 Bewohnerplätzen geschaffen werden.

### **5.2 Umschreibung Wohnheim**

Der geplante Neubau liegt im selben Quartier wie das seit 27 Jahren bestehende Wohnheim Flora. Die Nachbarschaft ist daher bereits bestens vertraut mit dem Wohnheim und seinen Bewohnern, die sich gut integriert haben.

Im neuen Wohnheim sollen 30 Zimmer mit integrierter Nasszelle für psychisch beeinträchtigte Personen angeboten werden, welche rund um die Uhr einen geschützten Wohnraum mit interner oder externer Beschäftigung benötigen.

Konzeptionell sind drei Bewohnerstockwerke mit gleicher Bewohnerzahl und ähnlicher Struktur vorgesehen. Das Wohnheim soll über eine mittelgrosse Küche im Parterre für die im Wohnheim verbliebenen Bewohner verfügen sowie über eine kleinere Küche pro Wohngruppe, wo das Morgen- und Abendessen gruppenweise eingenommen wird. Die Wohngruppen bieten Rückzugsmöglichkeiten, Individualität, Ruhe, familiäre Geborgenheit und Intimität. Übergreifende Aktivitäten finden in den allgemeinen Räumlichkeiten ausserhalb der einzelnen Wohngruppen im Erd- und Dachgeschoss statt.

### **5.3 Umschreibung öffentlich zugänglicher Grünbereich**

Im Baurechtsvertrag verankert und somit politisch unabdingbar ist die Gestaltung eines für die Öffentlichkeit zugänglichen Grünbereichs. Daran angrenzend soll der grosse Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Gebäudes erstellt werden. Dieser Raum sollte der Öffentlichkeit ebenfalls für Sitzungen, Vereinsanlässe oder gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden können. Um den Sozialkontakt und die Integration der psychisch beeinträchtigten Personen zu unterstützen, ist in diesem Bereich ein Treffpunkt im Sinne einer Kaffee-Ecke erwünscht.

### **5.4 Zielbudget • Erstellungskosten**

Die Stiftung Phönix hat sich zu einem Vorgehen gemäss Subventionsmodell der Richtlinien über Baubeiträge an Einrichtungen für Menschen mit Behinderung entschlossen. Die hierfür verlangten Unterlagen wurden beim Amt für Gesundheit und Soziales AGS eingereicht.

Um die Finanzierung sicher zu stellen, müssen die Erstellungskosten als wichtigen Faktor bereits in der Wettbewerbsphase mit in die Beurteilung der Beiträge einbezogen werden. Es gilt Raumflächen und -beziehungen synergetisch zu optimieren und finanzielle Einsparpotentiale zu nutzen. Im weiteren Planungsprozess werden die Kosten vom Amt für Gesundheit und Soziales wie auch vom Hochbauamt des Kantons kritisch überprüft und dann im Zuge eines Beitragsgesuches verabschiedet oder zurückgewiesen.

Es ist von einem Zielbudget von CHF 9 Mio, BKP 1, 2, 4 und 5 inkl. MWST, auszugehen.

## 5.5 Rahmenbedingungen • Planungsprämissen

Punkte, die beim Start des Verfahrens noch offen sind, werden allen Teilnehmenden nachgereicht

### Planungsrecht

Die relevanten Punkte werden im Wettbewerbsprogramm formuliert.

### Dienstbarkeiten / Baurechtsvertrag / Strassengenossenschaft

Die relevanten Informationen werden im Wettbewerbsprogramm aufgeführt.

### Parkierung

Gemäss Baureglement und Abklärungen mit dem Büro für Bauen sind 23 Parkplätze die maximale Anzahl Parkplätze, gemäss Stiftung Phönix sind 15 Parkplätze das betriebliche Minimum.

Vorgaben:

Maximal 23 PP möglich, sofern sich diese Anzahl gestalterisch gut ins Projekt integrieren lässt

Minimal 15 PP, aufgrund des Betriebs erforderlich (Pflichtparkplätze inkl. Besucher)

Davon sind 5 PP als Besucherparkplätze vorzusehen (1 Behinderten-PP, 4 Norm-PP). Die Anordnung ober- oder unterirdisch ist offen. Sollten die Pflichtparkplätze (ohne Besucher-PP) oberirdisch angeordnet werden, ist die Hälfte davon überdeckt (Unterstand) zu erstellen. Die Parkplätze müssen grundsätzlich so angeordnet werden, dass keine Sichtwinkel von Zu- und Wegfahrten tangiert werden. Zudem ist immer ein minimaler Streifen von 50 cm zur Schneeräumung frei zu halten. Eine direkte Zu-/Wegfahrt auf die Parkfelder von der Strasse her ist untersagt (Senkrechtparkierung). Dies hat intern zu erfolgen. Die Zu-/Wegfahrt auf das Gelände hat über eine gesammelte Ein-/Ausfahrt zu erfolgen (allenfalls eine Zufahrt und eine Ausfahrt bei Einbahnregime). Des Weiteren sind die gängigen Normen (VSS) zu berücksichtigen.

Aufgrund der knappen Parksituation im Quartier besteht ein konkretes Interesse, neben den betrieblich benötigten Parkplätzen, weitere zur Vermietung zu realisieren. Aufgabe des Wettbewerbs ist es, einen architektonisch überzeugenden Vorschlag mit unter- und oberirdischer Parkierung, in der Grössenordnung zwischen 15 und 23 Parkplätzen zu erarbeiten. Dabei sind die Aspekte von Gestaltung (Architektur/Aussenraum), Verkehrsbewegung mit Mehrverkehr (PP für Vermietung) und Wirtschaftlichkeit (Erstellungskosten/Erträge aus Vermietung) sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Die Überlegungen dazu sind zu kurz zu erläutern (siehe Kap. 4.5).

Für den Projektwettbewerb ist von 18 Parkplätzen, mit oben erwähntem Spielraum, als Zielvorstellung auszugehen.

### Anliegen Nachbarschaft

Die an der Anwohnerorientierung vom April 2018 entgegengenommen Voten werden nachfolgend abgebildet, mit dem Hinweis, dass das geltende Baugesetz wie auch das vorgegebene Raumprogramm übergeordnet gilt.

### Verkehr / Verkehrsberuhigung

Der Verkehr sollte auf beiden angrenzenden Strassen möglichst gering gehalten werden. Gewünscht wird, dass der Verkehr entflechtet, resp. auf beiden Strassen geführt werden soll.

(z.B. Erschliessung der ober- und unterirdischen Parkplätze separat über je eine Strasse).

### Grünraum

Möglichst viel Grünfläche soll erhalten bleiben und nicht alles mit Parkplätzen überbaut werden. Daher wird eine Tiefgarage bevorzugt.

### Gebäudehöhe

Ein Bauvolumen mit 4 Geschossen wird als störend erachtet. Daher ist auf die Gesamthöhe und die Volumetrie besonders zu achten.

## 5.6 Raumprogramm

Das Richtraumprogramm von Behinderteneinrichtungen des Kantons Schwyz bildet die Basis des Raumprogramms. Erfahrungen aber zeigen, dass alle Zimmer mit Nasszellen auszustatten sind.

Das Beilage-Dokument Raumprogramm Neubau Wohnheim führt den Raumbedarf tabellarisch auf und präzisiert die Räumlichkeiten bezüglich Nutzungsart und Raumbeziehungen (siehe Kap. 6).

## 6. Anhänge zum Programm Phase 2 Projektwettbewerb

Den Teilnehmenden des Projektwettbewerbs werden folgende Arbeitsunterlagen auf einem USB-Stick abgegeben:

00\_Programm Phase 2 Projektwettbewerb, Neubau Wohnheim, Einsiedeln vom xx.10.18, V 1.0  
01\_Raumprogramm Neubau Wohnheim vom xx.10.18, V 1.0 (Excel- und pdf-Datei)  
02\_Richtraumprogramm für Bauten von Behinderteneinrichtungen, AGS Kt.SZ vom 01.08.14, V 1.0  
03\_Leitbild der Stiftung Phönix Schwyz  
04\_Betreuungskonzept Wohnheime Phönix

10\_Formular xxx (Excel- und pdf-Datei)

11\_Formular xxx (Excel- und pdf-Datei)

Modell Mst. 1:500 mit Einsatzplatte, Ausschnitt mit Nachbargebäude in Weissgips

weitere Unterlagen:

Geologisches Gutachten oder Aussagen dazu

Einsiedeln Zonenplan\_1000

Bau-Reglement vom 23.04.2014

(interaktives Bau-Reglement unter: <http://www.ortsplanung.ch/indexeinsiedelnbaureglement.html>)

Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz

Weitere Informationen sind unter [www.sz.ch](http://www.sz.ch) und [www.einsiedeln.ch](http://www.einsiedeln.ch) zu finden.

Die Homepage der Stiftung, [www.phoenix-schwyz.ch](http://www.phoenix-schwyz.ch), ist ebenfalls sehr aufschlussreich. Zudem sind unter Wohnheime/Wohnheim Flora weitere Informationen zum Vorhaben Neubau Projekt Areal Gotthardstall Einsiedeln zu finden. Medienbericht wie auch die Machbarkeitsstudie vom 07.07.17 von ZANONI Architekten sind als Download einsehbar ([www.phoenix-schwyz.ch/projekt%20neubau.htm](http://www.phoenix-schwyz.ch/projekt%20neubau.htm)).

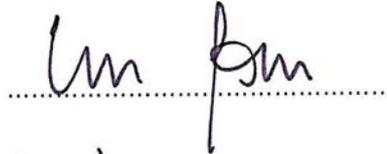
## 7. Genehmigung

Die Veranstalterin Stiftung Phönix Schwyz, Vertreten durch die Projektgruppe Phönix-Gotthardstall sowie das Preisgericht haben dieses Wettbewerbsprogramm eingesehen und gutgeheissen.

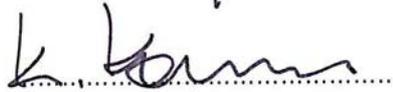
Einsiedeln, 22. August 2018

### Preisgericht

**Sachpreisrichter**  
Urs Gössi



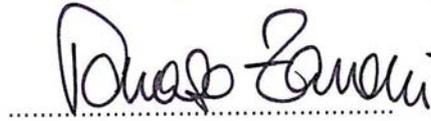
Klaus Korner



Zeno Schneider



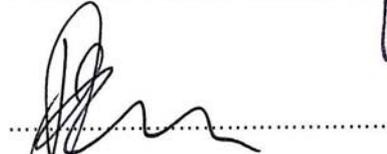
**Fachpreisrichter**  
Tomaso Zanoni



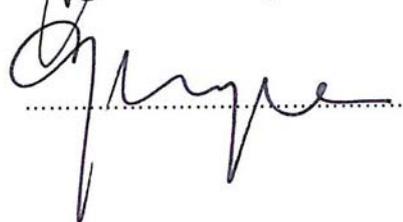
Marius Hug



Dominik Bueckers



Peter Glanzmann



---