Gemeinde Buchs SG, SBB Immobilien

Präqualifikation

16. Mai 2012

Studienauftrag Bahnhofplatz - Rheincity 1. Etappe

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung 3
1.1 Ausgangslage 3
1.2 Verfahren 4
1.3 Ziele 4
1.4 Zeitlicher Ablauf 5
1.5 Bearbeitungsgebiet 6

2 Organisation 7
2.1 Veranstalter 7
2.2 Verfahrensart 7
2.3 Sprache 7
2.4 Ausschreibung 7
2.5 Verbindlichkeit 7
2.6 Teilnahmeberechtigung 7
2.7 Entschädigung 8
2.8 Weiterbearbeitung 8
2.9 Urheberrechtliche Belange 9
2.10 Rechtliches Verfahren 9
2.11 Beurteilungsgremium 10

3 Präqualifikation 11
3.1 Auswahlkriterien 11
3.2 Unterlagen 11
3.3 Terminübersicht 12

4 Schlussbestimmung 13
4.1 Rechtsmittelbelehrung 13
4.2 Beschluss 13

Beilagen 14

Impressum 15

1 Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes zwischen Langäulistrasse und Bahnhofstrasse sollte ursprünglich zu einem regionalen Güter- und Dienstleistungszentrum entwickelt werden. In der Zwischenzeit haben sich die wirtschaftlichen und bahnbetrieblichen Randbedingungen gewandelt. Ein Güter- und Dienstleistungszentrum entspricht nicht mehr den künftigen Bedürfnissen. Das Areal soll für andere Nutzungen geöffnet werden.

Über das gesamte Areal wurde eine integrale Standortentwicklung durchgeführt. Diese zeigt einerseits die möglichen, künftigen Nutzungen auf und weist die verkehrlichen Randbedingungen aus. Gestützt auf dieses Konzept soll das Areal einer gemischten Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen / Dienstleistung zugeführt werden.

Abb. 1 Ausschnitt Konzeptvariante «Maxi», 3. Dezember 2010 inkl. Bearbeitungsgebiet (schwarz gepunktete Umgrenzung)

Im Bereich des Bahnhofplatzes soll durch den Abbruch des Postgebäudes Raum für einen zeitgemässen Bushof und einen attraktiven Bahnhofplatz geschaffen

werden. Demgegenüber soll der nördliche Teil «Rheincity» in einer ersten Etappe für wertschöpfungsattraktive Büroflächen, Zentrumswohnen etc. entwickelt werden. Auch hier können alle innerhalb des Perimeters gelegenen Bauten abgebrochen werden. Das Nutzungsprogramm sieht somit im Groben wie folgt aus:

- Schaffung eines repräsentativen Bahnhofplatzes inkl. Umsteigemöglichkeiten, Taxiständen und Kurzzeitparkierung im Süden;
- Schaffung eines modernen Bushofes mit mind. sieben Anlegekanten in der Mitte des Bearbeitungsgebietes;
- Schaffung einer hochwertigen Bebauung für Wohnen und Dienstleistung im nördlichen Teil des Planungsperimeters (Rheincity).

Das Bearbeitungsgebiet ist planerisch sehr anspruchsvoll. Auch wenn mit den bisherigen Studien die Randbedingungen zum grössten Teil aufgearbeitet sind, ist die Umsetzung im konkreten Projekt anspruchsvoll und erfordert den Einbezug zahlreicher Stellen. Es kann in dieser Form daher schlecht am Markt platziert werden sondern muss zuerst weitergehend planerisch entwickelt werden.

1.2 Verfahren

Aus folgenden Überlegungen wird ein Studienauftrag (mit zwei Zwischenbesprechungen) in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (2009) durchgeführt:

- Projektstudien sollen dazu dienen, nachfolgende Planungen zu realisieren und die Flächen zu veräussern.
- Die Aufgabenstellung ist komplex. Es wird nötig sein, die verschiedenen Planungsbeteiligten aktiv in die Projektentwicklung einbeziehen zu können.
- Neue Erkenntnisse während des Verfahrens müssen einfliessen können.

1.3 Ziele

1.3.1 Grundsatz

Der Studienauftrag soll zukunftsweisende Lösungen für die kurz- bis mittelfristige Umnutzung und ortsbauliche Neustrukturierung des Bereiches Bahnhofplatz-Post-Güterbahnhof (1. Etappe) aufzeigen.

1.3.2 «Bahnhofplatz»

Insbesondere ist ein hochwertiges Gesamtkonzept für den Bahnhofplatz mit Bushof als Nucleus des Entwicklungsgebietes aufzuzeigen. Dieses Konzept hat den Ansprüchen an einen städtischen Auftakt mit Aufenthaltsqualität zu genügen. Gleichzeitig sind die Anforderungen der verschiedenen Verkehrsteilnehmer (öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr und motorisierter Individualverkehr) in entsprechender Gewichtung zu würdigen. Eine verkehrstechnisch

nachhaltige Organisation des Bahnhofplatzes mit Bushof ist zentraler Bestandteil der Aufgabenstellung. Zwingend ist eine zeitgemässe und verkehrstechnisch optimierte Lösung für einen Bushof inkl. mittelfristiger Reserven aufzuzeigen.

1.3.3 «Rheincity 1. Etappe»

Die nördlich angrenzenden Bereiche sind für eine stufenweise Entwicklung von modernen Geschäfts- und Wohnquartieren vorzusehen, welche auf die heutigen und auch künftigen Bedürfnisse des Marktes und zukünftiger Bewohner ausgerichtet sind. Zentrales Thema sind wertschöpfungsattraktive Büroflächen, zentrumsorientierte Wohnflächen etc., welche in ihrer ortsbaulichen und architektonischen Erscheinung auf den Charakter des Bahnhofplatzes reagieren und dessen Bedeutung stärken.

1.3.4 «Chez Fritz»

Auf der östlichen Seite des Baches «Giessen» soll ein naturnaher Ausgleichs- und Aufenthaltsbereich entstehen. Dieser soll eine Grünfläche mit einer weichen Uferkante und einen von Norden nach Süden durchgehenden Weg beinhalten. Dieser östliche Bereich wird an die Gemeinde abgetreten und ist Bestandteil des Studienauftrags somit bei den Überlegungen zum «Bahnhofplatz» (vgl. 1.3.2) zu berücksichtigen.

Auf der westlichen Seite des Baches «Giessen» soll ein neues Geschäftshaus gebaut werden, welches den Stadtkern Richtung Osten ergänzt und im Bezug zur oben genannten Grünfläche stehen. Die Planung des Geschäftshauses ist nicht Bestandteil des Studienauftrags.

1.3.5 Parkhaus «Rondelle»

Beim Rondelle ist ein Parkhaus zugunsten des Zentrums geplant, das entsprechend attraktiv an den Bahnhofplatz und die Bahnhofstrasse anzuschliessen ist. Der Anschluss ist bei Überlegungen zum «Bahnhofplatz» (vgl. 1.3.2) zu berücksichtigen. Das Parkhaus selber ist nicht Bestandteil des Studienauftrags.

1.4 Zeitlicher Ablauf

Der Studienauftrag erfolgt zeitlich nach den folgenden Fixpunkten:

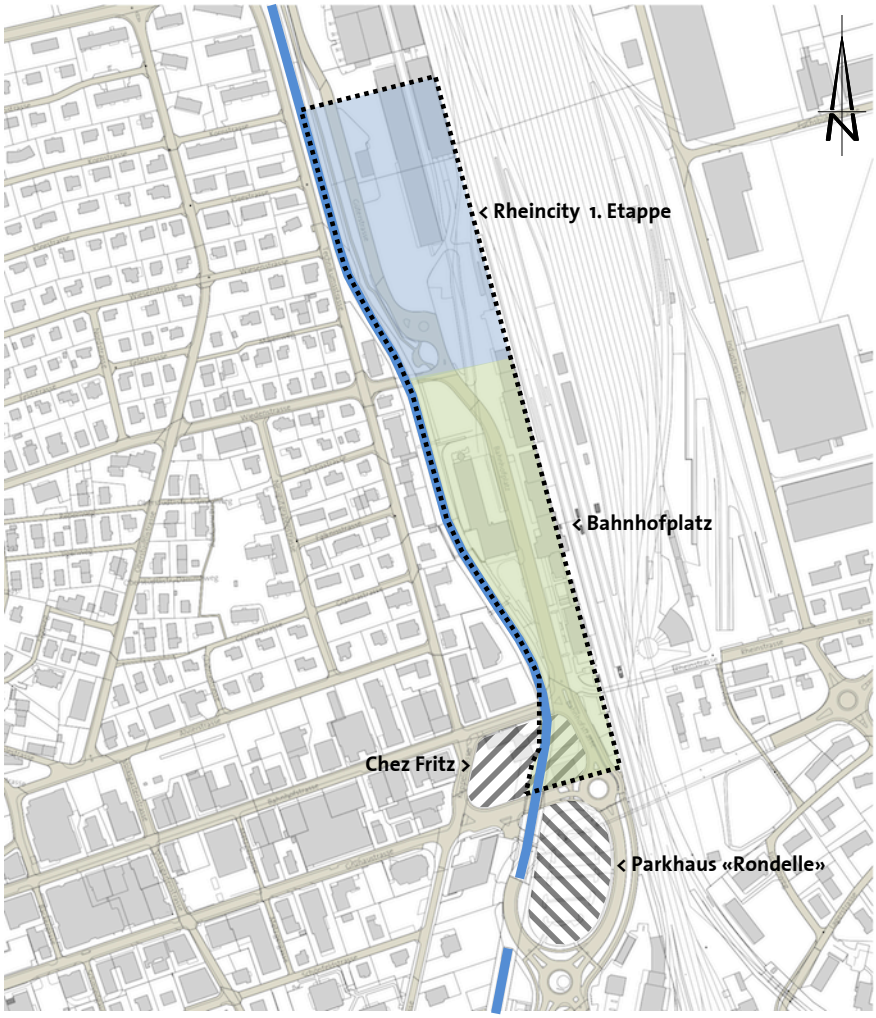
Tab. 1 Fixpunkte Verfahren Studienauftrag

Tätigkeiten	Termine
Ausgabe der Unterlagen	August 2012
Startbegehung (inkl. Ausgabe Modell)	August 2012
Abgabe der Projektstudie (Pläne)	Dezember 2012
Abgabe des Modells	Dezember 2012

1.5 Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.5 ha. Es erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung parallel zur Bahnlinie St. Margrethen – Sargans und ist im Westen vom Bach «Giessen» begrenzt. Das Gebiet ist eben. Im Süden befindet sich der Bahnhof mit dem vorgelagerten Bahnhofplatz. Im Norden überwiegen Ökonomiebauten für den Güterumschlag, die heute grösstenteils von Logistikunternehmen als Lager genutzt werden.

Abb. 2 Bearbeitungsgebiet (schwarz umrahmt) inkl. Bereiche



2 Organisation

2.1 Veranstalter

Das Verfahren wird gemeinsam veranstaltet durch die:
- Politische Gemeinde Buchs, St. Gallerstrasse 2, 9471 Buchs SG
- Schweizerischen Bundesbahnen SBB, vertreten durch SBB Immobilien, Hohlstrasse 532, Postfach, 8021 Zürich

2.2 Verfahrensart

Der Studienauftrag wird im selektiven Verfahren in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, sGS 841.32) vom 15. März 2001 sowie des Einführungsgesetzes zur Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 2. April 1998 (sGS 841.1) und die Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 21. April 1998 (sGS 841.11) durchgeführt.

2.3 Sprache

Der Studienauftrag wird in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle Wettbewerbsarbeiten in deutscher Sprache abzugeben. Die Unterlagen sind in männlicher Sprachform abgefasst, gelten aber sinngemäss auch für die weibliche Form.

2.4 Ausschreibung

Die Präqualifikation zum Studienauftrag wird in folgenden Medien ausgeschrieben:
- Amtsblatt des Kantons St. Gallen
- Werdenberger & Obertoggenburger
- SIA tec 21
- www.buchs-sg.ch
- www.simap.ch

2.5 Verbindlichkeit

Mit der Teilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Studienauftrags- und Programmbestimmungen, die Ergebnisse der zwei Zwischenbesprechungen sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums auch in Ermessensfragen.

2.6 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahme am Studienauftrag unterliegt einer Präqualifikation. Bewerben können sich Teams welche zwingend aus den Fachgebieten Architektur (Teamleitung), Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung zusammengesetzt sind. Zusätzliche Spezialisten können beigezogen werden, auch erst nach der erfolg-

ten Präqualifikation. Sie dürfen nur für einen Teilnehmer tätig sein. Voraussetzung für jedes namentlich erwähnte Teammitglied ist der Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Dies gilt auch für die nachträglich beigezogenen Spezialisten.

Das Beurteilungsgremium wählt aufgrund der nachstehend aufgeführten Kriterien fünf Teams aus. Davon darf maximal ein Teilnehmerplatz an ein Nachwuchsteam vergeben werden. Alle Bewerber werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich benachrichtigt.

2.7 Entschädigung

Alle Planerteams, welche eine vollständige und den Bedingungen dieses Programms entsprechende Studienauftragsarbeit einreichen, erhalten eine Entschädigung von pauschal CHF 30'000.- (inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Es werden keine zusätzlichen Preisgelder ausgerichtet. Die Arbeit des Studienauftrags gilt mit der Auszahlung der Entschädigung als abgegolten.

2.8 Weiterbearbeitung

2.8.1 Allgemeines

Das Ergebnis des Studienauftrages dient als Grundlage für:

1. die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes
2. die Ausarbeitung eines Bauprojektes für den Bereich «Bahnhofplatz»
3. die Evaluation geeigneter Investoren für die neuen Wohn- und Geschäftshäuser (Bereich «Rheincity 1. Etappe»)

Nach Abschluss des Studienauftrages werden die Bereiche «Bahnhofplatz» und «Rheincity 1. Etappe» in separaten Verfahren weitergeführt.

2.8.2 Bereich «Bahnhofplatz»

Die Planung in diesem Bereich soll unter der Federführung der Politischen Gemeinde Buchs in ein konkretes Bauprojekt überführt werden. Der Detaillierungsgrad richtet sich dabei nach den Anforderungen an die Baubewilligungen nach dem Baugesetz und die Planverfahren nach dem Strassengesetz sowie die Einholung der Projektierungs- und Baukredite.

2.8.3 Bereich «Rheincity 1. Etappe»

Die Planung in diesem Bereich soll unter der Federführung der SBB verfeinert werden. Der Detaillierungsgrad richtet sich dabei nach den Anforderungen eines Beilageprojektes zum Sondernutzungsplan sowie den Verkauf an private Investoren.

2.8.4 Folgeaufträge

Es kann kein Rechtsanspruch auf einen Folgeauftrag an das/die Teams abgeleitet werden, deren Projektstudien zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Die Veranstalter beabsichtigen jedoch, das/die ausgewählten Teams mit Folgeplanungen zu beauftragen. Es ist möglich, dass die beiden Bereiche «Bahnhofplatz» und «Rheincity 1. Etappe» an zwei unterschiedliche Teams vergeben werden. Die erfolgreiche Honorarverhandlung bleibt vorbehalten. Für dieses Verfahren ist ein Zeitbedarf von mindestens einem Jahr zu veranschlagen.

Die Veranstalter werden auf Grund der Ergebnisse aus dem Studienauftrag den Entscheid fällen, ob Teilareale im Rahmen eines Investorenwettbewerbs veräussert werden oder die Arealentwicklung durch die Gemeinde Buchs SG und die SBB Immobilien weitergeführt wird.

2.9 Urheberrechtliche Belange

Die Pläne und Modelle der Studienarbeiten gehen ins Eigentum der Veranstalter über.

Die Urheberpersönlichkeitsrechte verbleiben bei den Verfassern. Alle übrigen Rechte an den Arbeitsergebnissen gehen mit der Entschädigung gemäss 2.7 vollumfänglich an die Veranstalter über. Den Veranstaltern steht das unentgeltliche und unwiderrufliche Recht zu, die Ergebnisse des Studienauftrages für ihre Bedürfnisse frei zu verwenden.

2.10 Rechtliches Verfahren

Das rechtliche Verfahren richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften des Einführungsgesetzes zur Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 2. April 1998 (sGS 841.1) und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 21. April 1998 (sGS 841.11). Gerichtsstand ist Mels.

2.11 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Mitglieder mit Stimmrecht
- Daniel Gut, Gemeindepräsident Buchs
- Maria Åström, SBB Immobilien, Zürich
- Stefan Schubnell, SBB Immobilien, Zürich
- Jürg Ragettli, Architekt, Leiter Bauverwaltung Buchs*
- Prof. Klaus Zweibrücken, Verkehrsplaner, Zürich*
- Meinrad Morger, Architekt, Basel (Vorsitz)*
- Mathias Wehrlin, Architekt und Planer, Bern*
- Beatrice Friedli, Landschaftsarchitektin, Bern *

Ersatzmitglieder mit Stimmrecht
- Kurt Greuter, SBB Immobilien Development, Zürich
- Armin Meier, Raumplaner, St. Gallen *

Mitglied mit beratender Stimme
- Oliver Groeble, Leiter Standortmanagement Kt. St. Gallen, St. Gallen
- Andrea Näf, Leiterin Abt. Ortsplanung Kt. St. Gallen, St. Gallen
- Leander Albrecht, Amt für Wasserbau, Kt. St. Gallen, St. Gallen
- Andreas Bernhardsgrütter/ Erwin Selva, Amt für öffentl. Verkehr, Kt. St. Gallen, St. Gallen
- Hans Näf, Immobilienökonom, Zürich
- Hanspeter Hartmann, SBB Immobilien, Leiter Fläche, Zürich

Nach Bedarf können weitere Experten beigezogen werden.

* Fachleute gemäss SIA 143

3 Präqualifikation

3.1 Auswahlkriterien

Die Bewerbungen werden aufgrund der nachfolgenden, in der Reihenfolge ihrer Gewichtung aufgeführten Kriterien ausgewählt:

1. Architektonische und städtebauliche Qualität der eingereichten Referenzprojekte Architektur (Entwicklung zentraler, städtischer Areale); Gewicht 40 %
2. Landschaftsarchitektonische und aussenräumliche Qualität der eingereichten Referenzprojekte Landschaftsarchitektur (städtische Freiräume und Platzgestaltungen); Gewicht 30 %
3. Verkehrliche Qualität der eingereichten Referenzprojekte Verkehr (Organisation von Bushöfen); Gewichtung 20 %
4. Innovationsgehalt und Gesamteindruck; Gewicht 10 %

Die Teams müssen die Qualifikationen kumulativ erfüllen, wobei ein Teamverantwortlicher zu benennen ist.

Beim Antrag als Teilnahme unter Nachwuchsförderung müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- Das Alter der geschäftsführenden Personen darf maximal 40 Jahre betragen (Jahrgang 1975 und jünger).
- Das Architektur- / Landschaftsarchitekturbüro wurde vor weniger als 5 Jahren (Stichtag 1.1.2007) gegründet.

Bei diesen Büros werden für die Kriterien 1 und 2 auch Arbeiten aus dem Studium, Wettbewerbsarbeiten oder Ideenskizzen über das Bearbeitungsgebiet bewertet.

3.2 Unterlagen

Alle sich bewerbenden Teams haben folgende Unterlagen einzureichen:

1. Die beiliegenden Bewerbungsformulare vollständig ausgefüllt. Die Formularvorlagen können auch unter «www.buchs-sg.ch» und «www.strittmatter-partner.ch» herunter geladen werden.
2. Pro Team stehen maximal 4 Blätter DIN A3 einseitig bedruckt mit Illustrationen zur Verfügung. Die Projekte sind so darzustellen, dass eine Beurteilung der eingeforderten Qualitäten für die vorhandene Aufgabenstellung möglich ist. Die Projekte sind mit Namen des vorgestellten Büros zu kennzeichnen. Nachwuchsbüros ohne entsprechende Referenzobjekte dürfen auch Arbeiten aus dem Studium, Wettbewerbsarbeiten oder Ideenskizzen über das Bearbeitungsgebiet darstellen.
3. Bestätigung über den Wohn- oder Geschäftssitz als Selbstdeklaration. Die Veranstalter behalten sich vor, im Einzelfall einen Auszug des Handelsregisters oder eine Bestätigung der Gemeinde einzuholen.

Die Vorstellungsblätter werden bei der Beurteilung durch das Beurteilungsgremium an einer Wand präsentiert. Sie sind deshalb nicht zu binden oder zu falten, sondern als lose Blätter auf einem festen Papier einzureichen.

Unterlagen auf Datenträger oder per E-Mail werden nicht berücksichtigt. Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information, werden vertraulich behandelt und gehen ins Eigentum der Veranstalter über.

3.3 Terminübersicht

3.3.1 Ausschreibung und Bewerbungsfrist

- Bezug der Bewerbungsunterlagen für die Präqualifikation ab dem 21. Mai 2012 bei den obgenannten Adressen.
- Abgabe der Bewerbungen bis spätestens am 22. Juni 2012 gemäss nachstehenden Bestimmungen.

Die Bewerbungen sind bis zu diesem Datum dem Büro Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen-CH, entweder per Post (Datum Poststempel) oder per Bote während den Bürozeiten (8.00 – 12.00 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr) abzugeben.

Beim Versand per Post oder Kurierdienst muss das Aufgabedatum ersichtlich und eindeutig sein. Für den Nachweis (Poststempel bzw. Auftragsbeleg) und das rechtzeitige Eintreffen sind die Teams selbst verantwortlich. Unterlagen per Versand dürfen maximal sieben Kalendertage nach dem Abgabedatum eintreffen. Zu spät eintreffende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.

3.3.2 Entscheid über Teilnahme

Das Beurteilungsgremium entscheidet im Juli 2012 über die Teilnahme am Studienauftrag.

4 Schlussbestimmung

4.1 Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen seit der Veröffentlichung im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde muss einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhalts sowie eine Begründung enthalten. Diese Ausschreibung ist beizulegen.

4.2 Beschluss

Veranstalter
Die vorliegende Präqualifikation ist vom Gemeinderat Buchs SG und den Schweizerischen Bundesbahnen SBB, vertreten durch SBB Immobilien, genehmigt worden.

Buchs SG, den 16. Mai 2012

Für den Gemeinderat

Dr. Daniel Gut
Gemeindepräsident

Martin Hutter
Ratsschreiber

Für die Schweizerischen Bundesbahnen SBB, vertreten durch SBB Immobilien

Maria Åström
SBB Immobilien

Stefan Schubnell
SBB Immobilien

Beilagen

Antragsformular zur Teilnahme am Studienauftrag

Impressum

Strittmatter Partner AG
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung FSU
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS
REG A

Rolf Fitzi
BSc FHO in Raumplanung
Raumplaner FSU

431:017:12:200:Präqualifikation:
Ausschreibung_120516.doc