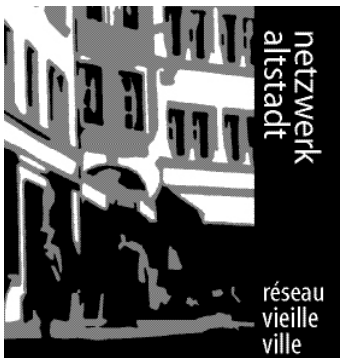


# Stadtanalyse Schwyz

Dezember 2017





Erstellt im Auftrag von:  
Regionalentwicklungsverband (REV) Rigi-Mythen  
A. Mettler  
Sternenmatt 15  
6423 Seewen

Netzwerk Altstadt  
Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN  
Sulgenrain 20  
CH-3007 Bern  
[www.netzwerk-altstadt.ch](http://www.netzwerk-altstadt.ch)  
034 423 43 20

Autoren:  
Anna Borer  
Paul Dominik Hasler  
Sebastian Bellwald

Bern, Dezember 2017

# Stadtanalyse

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Schwyz dienen. Sie beleuchtet die Situation, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen ergibt und gibt Hinweise auf mögliche Handlungsfelder.

Die Stadtanalyse ist ein pragmatisches Werkzeug und erfordert je nach Themenfeld weitere Beurteilungsschritte. Sie kann durch ihren Blick von aussen ein gutes erstes Bild von der Situation des Ortskerns bieten.

In einem ersten Teil vermittelt die Stadtanalyse Hintergrund und Fakten zum Thema Strukturwandel:

- Was ist der Strukturwandel? (Kapitel Strukturwandel)
- Wohin gehen die Trends? (Kapitel Trends)
- Welche Einflüsse wirken auf den Ortskern? (Kapitel Spannungsfeld Ortskern)

Im zweiten Teil geht die Stadtanalyse auf die Gemeinde Schwyz ein. Sie bietet fünf Betrachtungswinkel:

- Schwyz und Region
- Ortskern und Siedlungskontext
- Ladennutzung, Gastronomie und Tourismus
- Wohnen
- Verkehr und Parkierung

## Strukturwandel

Mitverursacher der Fragestellung zum Entwicklungspotenzial des Ortskerns ist der Strukturwandel. Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und geänderte Lebensweisen. Folgen sind ein zunehmender Auszug des Detailhandels, leerstehende Flächen und zum Teil negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften.



Der Strukturwandel ist auch in Schwyz spürbar. Klassische Läden wurden ersetzt durch Dienstleistungen oder Imbissbuden wie hier an der Schulgasse. An verschiedenen Orten in Schwyz stehen Läden auch leer.

Der Strukturwandel trifft zuerst die kleinen Städte und Gemeinden, später die mittleren. Der Strukturwandel kann kaum aufgehalten werden (wenn auch grundsätzliche Instrumente in der Raumplanung dazu vorhanden wären), was eine Beschäftigung

mit den Folgen nötig macht. Zentrale Forderungen sind das Aufwerten der Wohnnutzung durch Massnahmen im Innen- und Aussenbereich und wo möglich das Stabilisieren und Konzentrieren der Geschäftsnutzung. Konkrete und ortsspezifische Empfehlungen sind Inhalt der vorliegenden Stadtanalyse.

## Trends

Um verstehen zu können, welche Dynamik auf eine Ortschaft und das Verhalten ihrer Bewohner und Nutzer einwirkt, müssen die Trends beim Wohnen und Einkaufen beachtet werden. Dazu eine Auswahl mit Fokus auf den Strukturwandel:

- Der Internethandel ist zu einem wichtigen Faktor geworden. Er stellt eine immer grösser werdende Konkurrenz zum bestehenden Detailhandel in den Ortszentren dar. Es sind neue Ladenkonzepte notwendig, welche eine Koexistenz mit dem Internethandel ermöglichen.
- Einkaufen ist out, Shopping ist in: Das Einkaufen zur Bedürfnisbefriedigung ist zwar nach wie vor eine alltägliche Notwendigkeit, doch ist es nicht mehr prägend für die Entwicklung der Einkaufsnutzung. Treibend sind die Trends hin zu Erlebnis- und Verweilstrukturen, wo das Einkaufen integriert wird. Einkaufen muss mehr und mehr ein Genusselement aufweisen, um Kunden anzulocken.
- Einkaufen ging in den letzten Jahrzehnten in Richtung grösserer Flächen: Auch wenn der urbane Mensch den Spezialitätenladen wieder entdeckte, ging der Trend hin zum Gesamtanbieter und zum Fachmarkt. Aktuell ist wieder ein Trend hin zu kleinen Flächen erkennbar, ausgestaltet als "Showroom", ergänzt mit Online-Angeboten.

Sihl-City Zürich, Westside Bern und andere Einkaufslandschaften wiesen in den letzten Jahrzehnten den Weg. Der Einkauf ging mehr und mehr in Richtung Erlebnis, Verweilen und Happening. Das klassische Ortszentrum wurde imitiert.



- Die Mobilität nimmt weiter zu: Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung und der Siedlungsflächen nimmt auch der Verkehr zu, allem voran der Individualverkehr. Kombiniert mit einem Auszug des Detailhandels aus den Zentrumslagen gelangt die Schweiz mehr und mehr zu einer Autokultur. Dies trifft auf ländliche oder stadtnahe Strukturen deutlicher zu als auf städtische.
- Mit der Zunahme an Wohlstand sind wir heikler geworden.

Entsprechend reagieren wir auf Störungen und Verkehrslärm. Ortskerne mit ihrer dichten Baustruktur bieten naturgemäß mehr Reibungsflächen, was zu einer zunehmenden Herausforderung wird.

- Das Unikat zählt: In Zeiten von Massenproduktion und globaler Angleichung von Shoppingmeilen erhält das Unikat einen besonderen Stellenwert. Dies spricht für den Ortskern als Einkaufs-, Verweil- und Wohnstandort mit individuellen Angeboten. Historisch intakte Umfeldler sind attraktiv, vor allem für Menschen, die kurze Wege suchen oder nicht automobil sein wollen.

## Spannungsfeld Ortskern

Der Ortskern als Mittelpunkt des Siedlungsgebietes sieht sich wesentlich stärkeren Interessenkonflikten ausgesetzt als die übrigen Quartiere. Grundsätzlich treffen vier Interessenlagen aufeinander:

- Ladennutzung
- Wohnnutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Verkehr

Beim öffentlichen Raum sind Nutzungen des Zentrums als Ort für Freizeit, Kultur oder Feste zu verstehen. Hierunter fallen auch Aussennutzungen von Restaurants und Bars. Dienstleistungen und Büros sind willkommene Mieter, aber nicht prägend im Spannungsfeld Ortskern.

Das Spannungsfeld Ortskern lässt sich wie folgt charakterisieren:

	Trend	Effekt	Credo	Mögliche Strategie	Konflikte
Ladennutzung	Rückzug in Raten aus dem Ortskern	Versucht verlorene Zentralität durch Zugänglichkeit und Inszenierung zu stützen	Ortskern = stimmungsvolles Shoppingcenter	Verdichtung und Synergie mit Erlebniszustellungen	Zufahrt und Parkplätze
Wohnnutzung	Sucht zentrale Randlagen mit Nischencharakter (Nebengasse)	Wohnnutzung übernimmt den Ortskern von den Rändern her	Ortskern = Réduit	Aussenräume entwickeln, Wohnstadt zelebrieren	Moderne Wohnansprüche in alten Baustrukturen
Nutzung des öffentlichen Raumes	Sucht einzigartige Umfeldler	Ortskern wird zur Bühne	Ortskern = Kulisse	Einbindung der Akteure in nachhaltige Gesamtkonzepte	Lärmemissionen
Verkehr	Erwartet Zufahrt und Parkplätze	Ortskern wird zur Verkehrsfläche	Ortskern = Parkplatz	Anbieten von integrierten Mobilitätskonzepten	Reduktion der Aufenthaltsqualität

Die Arbeit am Strukturwandel ist letztlich eine Arbeit am Gleichgewicht dieses Spannungsfeldes. Es gilt, über Dialogprozesse die gegenseitigen Haltungen und Bilder auszutauschen und zu einem Konsens, oder noch besser, einer Vision zu bringen. Dabei ist das Infragestellen bestehender Bilder wichtig. Man hat oft klare Vorstellungen, was in einen Ortskern gehört und was nicht. Der



heute stattfindende Strukturwandel wird häufig als Niedergang des klassischen, belebten Ortskerns wahrgenommen. Dabei wird ausser Acht gelassen, dass der Detailhandel nicht immer Bestandteil historischer Ortskerne war, sondern bis vor 150 Jahren Ställe und Werkstätten die Erdgeschossflächen dominierten. Auch das Wohnen im Ortskern war nicht immer hoch angesehen. Schlechte hygienische Zustände und enge Raumverhältnisse waren charakteristisch für Zentrumsgebiete.

Wir müssen aufpassen, unsere historischen Ortskerne nicht zu romantisieren und zu musealisieren. Der Wandel ist auch heute, in Zeiten der Denkmalpflege und des Schutzes ein Element, mit dem wir aktiv umgehen müssen.

## Schwyz und Region

Schwyz ist Kantonshauptstadt und mit 14'778 Einwohnern (Stand Ende 2016) nach Freienbach die grösste Gemeinde im Kanton. Die Rolle als Kantonshauptort wird deutlich in der grossen Anzahl Verwaltungsangestellter, welche der Gemeinde mit zu einem positiven Pendlersaldo verhelfen. Die recht grosse Einwohnerzahl ergibt sich aus dem Zusammenwachsen von Schwyz mit den Filialen Rickenbach, Ibach und Seewen. Diese besitzen nach wie vor eigene Kerne und verstehen sich als Dörfer mit eigener Identität. Trotz der beachtlichen Einwohnerzahl besitzt Schwyz deshalb nicht die Grösse und Kompaktheit eines klassischen regionalen Zentrums.

Schwyz blickt auf eine lange geschichtliche Entwicklung zurück, die mit der Gründung der Eidgenossenschaft verbunden ist. Der Ort war über Jahrhunderte einflussreich, mächtig und vermögend. Diese Geschichte liest sich bis heute im Ortsbild von Schwyz ab.

Landschaftlich prägend sind der grosse und der kleine Mythen, zwei eindrückliche Felstürme im Rücken des Ortes. So pittoresk und geschichtsträchtig damit Schwyz auch ist, im Bereich Tourismus muss man sich mit einer mässigen Bedeutung zufrieden geben.

Schwyz besitzt eine geschichtsträchtige Entwicklung, welche sich noch heute an den historischen Bauten im Ortskern abliest. Mit der Lage vor dem grossen und dem kleinen Mythen besitzt der Ort eine aussergewöhnliche landschaftliche Einbettung.



Die Region erfährt derzeit einen starken Bauboom, vor allem im Bereich Wohnen. Aber auch der Zuwachs an Flächen für das Arbeiten ist vorgezeichnet. Mit dem Zeughausareal in Schwyz und

dem ehemaligen Zementwerk in Brunnen stehen zwei sehr grosse Entwicklungsgebiete zur Verfügung. Wie weit diese Standorte entwickelt werden können, ist derzeit noch ungewiss, da sie sich in direkter Konkurrenz zu ähnlichen Plänen in Arth Goldau oder im unteren Reusstal befinden. Es stellt sich die Frage, in wieweit wertschöpfungsintensive Branchen den Sprung in die steuerlich weniger günstige Gemeinde Schwyz wagen. Stärkstes Argument für die Region Schwyz sind die schön gelegenen und günstigeren Wohnangebote, die im Raum Zug nicht mehr vorhanden sind. Es besteht damit die Gefahr, dass der Wohnort Schwyz mit dem Arbeitsort Zug kombiniert wird, verbunden mit einem erheblichen Pendlerstrom auf der Strasse.

Die Anbindung von Schwyz an den öffentlichen Verkehr ist aus mehreren Gründen schlechter, als es die geografische Lage und die Stellung als Kantonshauptort vermuten lässt. Die Bahnlinie Arth-Goldau - Altdorf ist frequenzmässig von untergeordneter Bedeutung. Schwyz verfügt zudem über keinen Bahnknoten; dieser liegt in Arth-Goldau, was die Standortgunst dieses Ortes erklärt. Der Bahnhof Schwyz liegt ausserhalb des Ortes und muss mittels eines Busses angeschlossen werden, was ein Umsteigen erfordert. Hinzu kommt, dass Schwyz eine disperse Siedlungsstruktur aufweist, was den öffentlichen Verkehr (ÖV) grundsätzlich nicht begünstigt. Aus diesen Gründen ist in Schwyz die Autoabhängigkeit sehr gross.



Das grosse Wachstum der teilweise abgelegenen Wohngebiete führt zusammen mit anderen Faktoren, wie der nicht optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu einer starken Angewiesenheit auf das Auto als primäres Verkehrsmittel.

Die Summe dieser Randbedingungen weist derzeit nicht auf eine Trendumkehr hin. Die noch unbebauten Flächen, welche im Jahr 2011 eingezont wurden (z.B. Mättivor) zeigen, dass es im Gegenteil eine Akzentuierung der eingeschlagenen Entwicklungsrichtung geben wird: Mehr Autoverkehr, weniger Bezug in den Ortskern, weitere Zersiedelungen. Keine gute Ausgangslage für eine Stärkung des historischen Zentrums.

#### *Empfehlungen Schwyz und Region*

- Die grosse Anzahl an Arbeitsplätzen ist ein Potenzial für den Ortskern. Mit guten Wegverbindungen und attraktiven Aussenräumen können die Arbeitenden helfen, das Zentrum zu beleben und den lokalen Einkauf anzukurbeln. Die stark

autolastige Erschliessung und die disperse Siedlungsstruktur sind hingegen ausgewiesen schlechte Voraussetzungen, um zu einem boomenden Regionalzentrum zu werden. Allerdings besitzt Schwyz ein schmuckes Zentrum, eine historische Bedeutung und eine wunderbare landschaftliche Einbettung. Auf diesen Qualitäten aufbauend ist mit den Betroffenen eine Strategie zu erarbeiten, wie sich die Gemeinde in der Region positionieren und zu neuem Glanz finden kann. Potenziale bestehen neben den Bereichen Geschichte und Tourismus auch in der Gastronomie. Ähnlich wie beispielsweise in Sempach (LU) kann mit einer Stärkung in diesem Bereich eine Belebung und Attraktivierung des Ortskerns von Schwyz unterstützt werden. Mit zu bedenken sind dabei aber auch allfällige unerwünschte Nebenwirkungen wie die Lärmbelastung bei einer Positionierung als "Ausgangsmeile" (vgl. z.B. Altdorf).

Der Ortskern von Sempach leidet wie Schwyz unter der Abwanderung zahlreicher klassischer Ladenformate. Heute beleben immer mehr Restaurants und Cafés die Altstadt. Die Aufwertung des Aussenraums hat diese Entwicklung begünstigt.



- Die Strategie der abgesetzten Wohnentwicklung stellt ein Problem für die Zentralität des Ortes Schwyz dar. Die zunehmende Autoabhängigkeit führt zu einer Auslagerung von zentrumsrelevanten Funktionen wie Einkauf und zusehends auch Kultur und Gastronomie. Damit ist der Ortskern Schwyz als Begegnungs- und Identifikationsort in Frage gestellt. Mit den zwei Einkaufszentren (Mythen Center und Seewenmarkt) wurden die idealen Voraussetzungen geschaffen, den Ortskern nicht mehr besuchen zu müssen. Diese Entwicklung wird gestärkt durch allfällige weitere dezentral liegende Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. in den auch im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkten in Seewen (Zeughausareal) und Brunnen (Brunnen-Nord). Es ist eine regionale Entwicklungsstrategie nötig, welche den Ortskern Schwyz als zentralen Versorgungsort stärkt und Bauzonen ausserhalb des Siedlungskörpers in ihren Möglichkeiten beschränkt bzw. lenkt. Konkret geht es einerseits um den Ausschluss von Detailhandelsstrukturen für den täglichen und periodischen Bedarf, die über Quartiersversorgungsniveau liegen. Dies kann z.B. mit einer Flächenbeschränkung (max. 500 m<sup>2</sup>) für Läden ausserhalb der Zentrumszonen erreicht werden. Beispiele für solche Regelungen existieren in diversen Gemeinden (z.B. Burgdorf / Grenchen), Kantonen (z.B. AG) und Ländern (z.B. Niederlande, Dänemark).



- Andererseits ist rund um das Zentrum ein kompaktes Siedlungskonglomerat anzustreben. Kurze Wege fördern den Besuch und den Einkauf im Ortskern. Die grossen Siedlungsreserven in Schwyz liegen alle in grosser Distanz zum Ortskern. Im Interesse eines lebendigen Ortskerns ist eine Verlegung der Bauzonen zu prüfen. Auch in den im ISOS eingetragenen Umgebungsflächen ist grundsätzlich eine Siedlungsentwicklung möglich. Sie hat allerdings hohen ortsbaulichen Ansprüchen zu genügen. Es gilt, die im ISOS dargelegten Ziele differenziert abzuwägen und einzubeziehen. In den bereits bebauten Gebieten sind die Qualitäten und Strukturen herauszuarbeiten und gleichzeitig enger in den Dorfkörper einzubinden.



Viele der Freiflächen rund um den Flecken Schwyz sind ortsbaulich wertvoll, wie hier die Sichtachse auf die Kantonschule. Diese Qualitäten gilt es zu differenzieren und gegen die Vorteile einer kompakten Siedlungsstruktur abzuwägen.

- Die Anbindung des Ortskerns an den Bahnhof Schwyz ist für seine weitere Entwicklung massgebend. Neben sehr guten öV-Verbindungen sind eine überlegte Gestaltung der verbindenden Achse und ein gutes Fuss- und Radwegnetz massgebend. Eine attraktive Neugestaltung des Busbahnhofs leistet hier einen wichtigen Beitrag und sollte nicht weiter aufgeschoben werden.

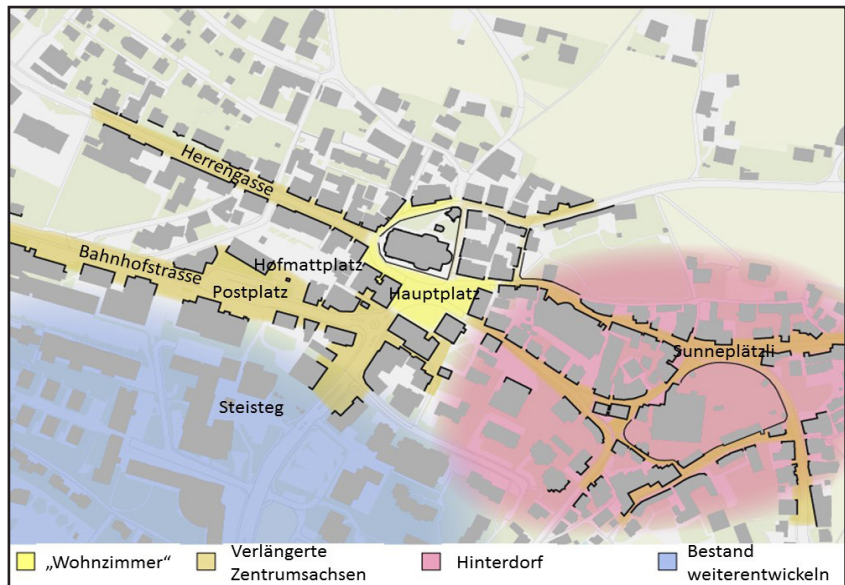
## Ortskern und Siedlungskontext

Historisch ist Schwyz in grosser Dichte rund um den Hauptplatz sowie in etwas loserer Struktur rund um das Kloster St. Peter der Dominikanerinnen entstanden. Innerhalb des eigentlichen Ortes findet man eine auffällig lose Grundstruktur, die sich nicht auf eine städtische Basis gründet, sondern eine Art herrschaftliches Dorf-Konglomerat bildet. Diese lose Grundstruktur war historisch möglich, weil die Talschaft als Ganzes befestigt war und keine Befestigungsanlagen um die Siedlungen mehr gebaut wurden. Im Ortskern herrscht eine dörflich dichte Struktur vor, geprägt von Prunkbauten, aber auch von profanen Ersatzbauten.

Das Zentrum wird durch den Hauptplatz gebildet, der gleichzeitig Verkehrsdrehscheibe der durch Schwyz führenden Strassen ist. Mit der durchgehenden Gestaltung von Fassade zu Fassade besitzt er eine heute wieder sehr moderne, zentrumswürdige Ge-

staltung. Da der Platz gleichzeitig Verkehrsknotenpunkt ist, verursacht dieser auf der Pflasterung hohe Lärmemissionen, welche die Aufenthaltsqualität massgeblich verschlechtern. Wegen des Lärms und parkierender Autos kann sich hier trotz guter Gestaltung kein Zentrumsgefühl herausbilden.

Das eigentliche Zentrum von Schwyz, das "Wohnzimmer", wird durch den Hauptplatz und die Schulgasse gebildet. Von hier aus gehen verschiedene Achsen, welche ebenfalls Teil des historischen Zentrums von Schwyz sind.



Die Herrengasse ist der verlängerte Arm des Zentrums von Schwyz. Sie zeichnet sich durch eine Abfolge teils sehr imposanter Herrenhäuser aus. Die Erdgeschosse sind fast durchgehend mit Läden besetzt. Hier hat der Strukturwandel noch wenig Spuren hinterlassen. Ebensoles gilt für die Schulgasse, welche ohne den Durchgangsverkehr eine sehr hohe Aufenthaltsqualität aufweisen würde.

In der Herrengasse ist die Geschichte von Schwyz noch an vielen imposanten Herrenhäusern ablesbar. Sie bildet den verlängerten Arm des Zentrums. Die Erdgeschosse sind durch Läden besetzt, der Strukturwandel wenig spürbar.



Entlang der Bahnhofstrasse sind, an der Südseite, einige imposante Bauten entstanden, welche der Herrengasse ein würdiges Gegengewicht bieten. Teilweise fehlt ihnen das Gegenüber auf der Nordseite der Bahnhofstrasse. Untypischerweise ist sie über den Postplatz und den Kreisel an den Ortskern angebunden und geht nicht direkt vom Hauptplatz aus. Die Aufweitung um den Kreisel widerspricht der gewachsenen Struktur des Ortes und mindert die Wirkung des Ortskerns als räumliche Einheit.

Eine Besonderheit stellt der Hofmatt-Platz dar, der zwischen den Gebäudezeilen der Bahnhofstrasse und der Herrengasse entstanden ist. Dieser etwas künstlich anmutende Aussenraum stellt einen Fremdkörper dar, da er gestalterisch wenig Bezug zum historischen Dorf zeigt und von rückwärtigen Fassaden umgeben ist. Man stellt sich die Frage, warum nicht der Hauptplatz diese Funktion des Begegnens und Verweilens innehaben kann.



Der Hofmatt-Platz wurde im Hinterhof von Schwyz erstellt, was noch deutlich an den umliegenden Fassaden zu erkennen ist. Seine Gestaltung weist wenig Bezug zur umliegenden Bebauung auf.

Die Bebauung rund um das Kloster St. Peter (Hinterdorf) kommt weniger herrschaftlich daher, besticht aber durch schmale Gassen und platzartige Aufweitungen (z.B. "Sunneplätzli"), wobei diese Struktur durch einige Neubauten (z.B. Mythenforum) missachtet wird. Hier ist der Strukturwandel deutlich zu spüren: Viele Läden stehen leer.

Die Quartiere südlich der Bahnhofstrasse bilden den dichtesten Bereich unmittelbar angrenzend an den Ortskern. Sie bilden das "Fleisch am Knochen". Aufgrund der Fussdistanz leisten die dort wohnenden und arbeitenden Menschen einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Zentrums. Insgesamt scheint die Bebauung mehr unter der Prämisse der Lückenfüllung entstanden zu sein und weist viel Potenzial zu einer Weiterentwicklung im Bestand auf (bauliche Verdichtung, Aufwertung der öffentlichen Aussenräume). Mit dem Coop und den zahlreichen Ladenflächen wurde versucht, das Zentrum zu erweitern. Die Flächen können mit dem fortschreitenden Strukturwandel aber immer weniger vermietet werden. Die Erdgeschosse stehen leer oder sind von wenig belebende Nutzungen wie Büros oder Gesundheitspraxen belegt. Zudem erweist sich die Fussdistanz zwischen diesem neuen Zentrum und dem historischen Zentrum als zu weit für die autogewohnten Kunden.

Insgesamt ist Schwyz vom Typus her ein Strassendorf mit mehreren Achsen. Wer in Schwyz unterwegs ist oder etwas einkaufen will, muss den Aussenraum mit dem Verkehr teilen. Dies scheint von vielen als Charakteristikum nicht hinterfragt zu werden, könnte aber bei der sich abzeichnenden Verschiebung der Nutzungen ein Thema werden.



### Empfehlungen Ortskern und Siedlungskontext

- Es muss ein Weg gefunden werden, wie das kommerzielle Zentrum von Schwyz dicht, fussgängerfreundlich und gleichzeitig weitgehend befahrbar bleibt. Der Einkauf im Ortskern Schwyz ist heute stark vom Auto-Kunden abhängig. Die noch besser erreichbaren Einkaufszentren haben den Ortskern als Einkaufsmagnet aber überrundet. Dieses Dilemma kann man nicht mit harten Massnahmen wie einer generellen Verkehrsbefreiung des Ortskerns lösen, umso weniger als viele Geschäfte heute gefährdet sind und kaum mehr Experimente verkraften. Nur mit einem erlebbaren und lebendigen Zentrum kann wieder ein Grund dafür entstehen, dass Kunden wieder im Ortskern und nicht in den Einkaufszentren einkaufen. Um dies zu erreichen, ist eine grundlegende Neuorientierung angezeigt. Sie muss mit den betroffenen Läden, Eigentümern und der Bevölkerung zusammen diskutiert und erarbeitet werden.
- Das Umdenken muss beim Hauptplatz ansetzen. Der Platz bildet den zentralsten Teil des Ortskerns von Schwyz; er müsste das "Wohnzimmer" der Gemeinde sein. Hier kann man sich nach Feierabend zu einem Umtrunk treffen, geht aus und begegnet sich beim Einkauf oder auf dem Markt. Es muss sich in diesem zentralsten Teil von Schwyz eine konzentrierte Einkaufs- und Restaurantsituation finden. Das "Wohnzimmer" soll befahrbar sein, aber dem Fussgänger die Priorität geben. Gemeinsam mit allen Betroffenen ist ein Weg zu finden, wie hier dem Beisammensein, dem Einkaufserlebnis und dem Treffen von Leuten wieder Raum gegeben werden kann.

Der Hauptplatz müsste eigentlich das "Wohnzimmer" der Gemeinde sein. Hier trifft man sich beim Einkaufen oder Café. Zu Fuss gehende sollten hier priorität haben während die Erdgeschossnutzungen den Platz beleben.



- In der Schulgasse muss das Flanieren und Einkaufen oberste Priorität haben. Hier braucht es ebenfalls eine Entwicklung in Richtung «Wohnzimmer».
- Herrengasse und Bahnhofstrasse funktionieren soweit gut mit der heutigen Lösung. Als Verlängerung des Zentrums sollte auch hier der Verkehr verlangsamt fließen. Die Herrengasse funktioniert derzeit noch als Einkaufsstrasse und hat damit einen wichtigen belebenden Einfluss auf das Zentrum. In der Bahnhofstrasse könnte ein Neubau über der Einfahrt in die Tiefgarage den Raum deutlicher fassen.



- Für die Wichtigkeit der Ladennutzungen für ein funktionierendes Zentrum ist ein Bewusstsein zu schaffen.



Die Schulgasse ist ein wichtiger Teil des Ortskerns. Sie schliesst unmittelbar an den Hauptplatz an und eignet sich zum Flanieren und Einkaufen. Allerdings ist dafür neben dem Durchgangsverkehr und den parkierten Fahrzeugen wenig Platz.

- Mit einer Umgestaltung des Hofmatt-Platzes zu einem rückwärtigen, bestens erschlossenen Grünraum („Park“) würde dieser seiner Rolle eher gerecht. Hier kann am Mittag in Ruhe gegessen werden, Eltern können sich mit ihren Kindern vom lebendigen Hauptplatz zum Spielen auf die Grünflächen zurückziehen. Mit dieser Strategie würden auch die Liegenschaften rund um den Hofmatt-Platz aufgewertet. Sie alle besitzen heute mindestens eine Fassade, welche auf die lauten und wenig grünen Strassenräume orientiert sind. Mit einem begrüneten rückwärtigen Bereich gewinnen die Liegenschaften an Wert, tendenziell wird deshalb dort auch mehr investiert, was wiederum dem Zentrum zugutekommt. Gleichzeitig erhält der Hauptplatz die Rolle als zentraler Begegnungsort.
- Im Zuge der Innenentwicklung ist für das gesamte zentrumsnahe Quartier südlich der Bahnhofstrasse zu einer Struktur zu finden, welche den Ortskern besser ergänzt. Wichtig sind kurze und direkte Fuss- und Radwege, welche die Wohngebiete durchziehen und in den Ortskern führen. Die Erdgeschosse in diesen Bereichen eignen sich nicht mehr für publikumsorientierte Nutzungen. Hier braucht es ein Konzept zur Kompensation dieser Nutzungen in Richtung Dienstleistung, allenfalls verbunden mit Massnahmen für die Belebung der Schaufenster entlang der wichtigen Fussachsen.

## Ladennutzung, Gastronomie und Tourismus

Schwyz war über Jahrzehnte das Zentrum und der Einkaufsort der Region. In den vergangenen Jahrzehnten hat eine stetige Abwanderung der Kaufkraft stattgefunden, verbunden mit einem Anwachsen des Autoverkehrs.

Heute sieht man sich einer Situation gegenüber, die bereits schon in Frage stellt, ob es den Ortskern Schwyz für den Einkauf über-

haupt noch braucht. Die verbliebenen Läden haben grosse Mühe, gegen die neuen Ketten in den Einkaufszentren zu bestehen. Coop und Migros zeichnen das Bild dieser Entwicklung durch ihre Standortwahl nach. Coop ist derzeit mit einem mittleren Format im Steisteg präsent, hat seinen grossen Laden aber im Seewenmarkt aufgebaut. Und Migros ist gar nicht mehr präsent im Ortskern, sondern bietet seine Flächen im Mythen Center in Ibach an. Auch Lifestyle-Artikel wie Mode, Schuhe etc. sind fast nur noch in den beiden Einkaufszentren zu finden. Diese Situation führt dazu, dass in den weniger zentralen Lagen des Ortskerns (insbesondere Richtung Hinterdorf und im Gebiet südlich der Bahnhofstrasse) die Ladennutzung fast vollständig weggefallen ist. Der Strukturwandel frisst sich von den Rändern her in den Ortskern hinein. Ein kompletter Wegfall der Ladennutzungen im Ortskern Schwyz kann nicht mehr ausgeschlossen werden. Es braucht ein entschlossenes Handeln und eine deutlich attraktivere Grundstimmung, um dies zu verhindern.

Mit der Zunahme der Automobilität und der Etablierung der Einkaufszentren ist der Ortskern als Einkaufsstandort zusehends unbedeutender geworden. Die verbliebenen Läden haben grosse Mühe, überhaupt noch zu bestehen.



In der Gastronomie ist der Strukturwandel bisher weniger spürbar. Im Zentrum gibt es noch relativ viele Essensmöglichkeiten, die Transformation hin zu Imbissbuden oder Trendformaten ist aber am Laufen. Viele Restaurants können sich über die Mittagsküche halten, die sie für die Angestellten im Zentrum betreiben können. Bedenkt man, dass eine starke Wechselwirkung zwischen Gastronomie und Einkauf besteht, muss die Rolle der Gastronomie beobachtet und wo möglich beeinflusst werden. Viele Einkäufe werden heute verbunden mit einem Besuch eines Cafés oder einer Bar. Dies führt zu einer immer stärkeren Verbindung zwischen Gastronomie und Detailhandel.

Beim Tourismus muss sich der Ort Schwyz heute mit einem wenig umsatzkräftigen Tagestourismus begnügen, oft geprägt durch Schulklassen, die das Bundesbriefarchiv besuchen oder eine Wanderung unternehmen. Gespiegelt wird dies auch im geringen Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten. Die Situation ist insofern interessant, als mit dem Vierwaldstättersee und Brunnen eigentliche Hotspots vor der Haustüre liegen. Scheinbar handelt es sich hier um komplett andere Zielgruppen und Touristenpfade. Ein regerer Tourismus würde die Einkaufsmöglichkeiten stützen und zur Belebung des Zentrums beitragen. Potenzial böte zum Beispiel die Vielfalt an gut erhaltenen Herrenhäusern oder das

Kloster. Auch Victorinox könnte als weltweit bekannte Marke eine stärkere Bedeutung für Schwyz spielen, obwohl das Werk räumlich nicht mit dem Ortskern verbunden ist.



Victorinox, mit Sitz in Schwyz, ist eine weltweit bekannte Marke und bietet ein grosses touristisches Potenzial. Leider befindet sich das Visitor-Center in Brunnen und nicht im Ortskern von Schwyz.

#### *Empfehlungen Ladennutzung, Gastronomie und Tourismus*

- Die Läden im Ortskern müssen sich vermehrt örtlich konzentrieren und enger zusammenarbeiten, da ein weiterer Rückgang des Detailhandels im Ortskern zu erwarten ist. Sie müssen Strategien entwickeln, wie sie die Kunden untereinander austauschen und weiterempfehlen. Die alte Konkurrenzmentalität hat ausgedient. Die Übermacht der Einkaufszentren ist so erdrückend, dass keine Zeit mehr bleibt für Grabenkämpfe.
- Die heute schon bestehende Organisation der Detaillisten muss bei ihrer Arbeit gestärkt werden. Dies sollte nicht nur durch Abgaben der Läden sondern auch durch Beiträge der Hauseigentümer geschehen, die ein zentrales Interesse daran haben, dass die Ladenlage im Ortskern erhalten bleibt. Die Gemeinde kann zudem koordinative Funktionen übernehmen oder Marketingmittel spenden.
- Leerstände in den Erdgeschossen betreffen alle. Gerade im Hinterdorf besteht die Möglichkeit, dass die ortsansässige Detailhandelsvertretung eine aktive Rolle in der Vermittlung von leerstehenden Erdgeschossen übernimmt. Dies kann kombiniert werden mit einer Beratung der Hauseigentümer (z.B. über den Ansatz der «Haus-Analyse»).
- Auf der raumplanerischen Ebene muss die Gemeinde ein weiteres Anwachsen des Detailhandels ausserhalb der gewachsenen Zentren unterbinden. Reine Strassenlagen ohne fussläufige Anbindung ans Zentrum sind als Ladenlage auszuschliessen (ausser für Handwerkerläden etc.). Auch bei Tankstellenshops müssen Grenzen gesetzt werden.
- Die bestehenden Restaurants und Cafés können für die Vermarktung des Ortskerns genutzt werden. Ihnen sollte mehr Platz im öffentlichen Raum gegeben werden, um sich zu präsentieren. Im Fokus steht dabei der Hauptplatz, der als Drehscheibe für das Geniessen und Flanieren funktionieren muss. Damit wird der Abend- und Nachtbetrieb attraktiver,



was zu Lärmemissionen und Nutzungskonflikten führen kann. Hier braucht es klare Regeln, die an die Betriebsbewilligung geknüpft werden (Lärmvorkehrungen, privater Ordnungsdienst etc.).

Die bestehenden Restaurants und Cafés stellen ein grosses Potenzial für die Belebung des "Wohnzimmers" von Schwyz dar. Mit mehr Raum im öffentlichen Raum könnten sie einen wesentlichen Beitrag zu einem attraktiven Ortskern leisten.



- Die Läden im Ortskern (und auch die beiden Einkaufszentren) können gemeinsam mit der Gemeinde einen Hauslieferdienst aufbauen, welcher den Kunden die Waren gegen ein geringes Entgelt nach Hause bringt. Dies hat sich z.B. in Burgdorf bewährt, wo der Velo-Hauslieferdienst seit über 20 Jahren ein wichtiges Mittel zur Kundenbindung darstellt und jährlich über 50'000 Taschen nach Hause liefert. Damit würden viele Wohnlagen, auch am Hang mit dem E-Bike ausreichend mobil.
- Wir empfehlen, das Gespräch mit Migros und Coop zu suchen, um ihre Bedürfnisse besser kennen zu lernen. Für die Belebung des Ortskerns und das Überleben der noch vorhandenen Läden wäre es wünschenswert, wenn Migros oder Coop eine Filiale im Zentrum einrichten würden. Der Standort Coop Steisteg ist recht peripher und in einer Umgebung, die bereits erhebliche Schwächen als Ladenpassage zeigt. Auch hier ist frühzeitig eine Entwicklung zu erkennen und zu antizipieren, möglicherweise durch eine Belebung des Steistegs durch alternative Nutzungen wie ein Kindergarten oder eine Kindertagesstätte.

## Wohnen

Die Nachfrage nach Wohnen im Raum Schwyz ist gut, auch wenn die derzeitige Bautätigkeit ein Überangebot schaffen könnte. Der positive Pendlersaldo ist von Vorteil, und ist mit zunehmender Bautätigkeit und damit zunehmender Wohn- (aber nicht zwingend Arbeits-) Bevölkerung möglichst zu halten.

Das Wohnen in Schwyz ist heute an abgelegenen Hanglagen besonders attraktiv (bevorzugte sonnige Lage, ausreichend Bauland, zahlbare Bodenpreise). Autobesitzende finden hier alles in einigermaßen kurzer Distanz (unter anderem sind Einkaufszentren mit ausreichen Parkplätzen und die Autobahnauffahrt in wenigen



Minuten mit dem Auto erreichbar). Unter diesen Voraussetzungen kann sich das dezentrale Siedlungsgebiet weiter ausbreiten, ein Grund, den öffentlichen Verkehr zu nutzen, besteht nicht. Im Ortskern ist der Wohnraum beengter und günstiger. Ist er zudem lärm-belastet und ohne attraktive Aussenräume, wird er schwieriger zu vermieten. Der Unterhalt der Liegenschaften rentiert immer weniger, das Ortsbild leidet. Diese Spirale ist in Schwyz an Randlagen erkennbar. Im Zentrum scheint sie noch wenig bedeutend.

### *Empfehlungen Wohnen*

- Eine attraktive Gestaltung des Wohnraums im Zentrum ist massgebend für die weitere Entwicklung, um nicht in die oben beschriebene Abwärtsspirale zu geraten. Wohnen im Zentrum, auch auf kleinerer Fläche, ist dann attraktiv, wenn die historische Bausubstanz unter Einbezug der denkmal-pflegerischen Aspekte in Wert gesetzt wurde. Ungenutzte Flächen (Dachstöcke, Wirtschaftsräume) können ausgebaut werden, um bestehende Wohnungen zu vergrössern und neue zu schaffen. Mit attraktiven Aussenräumen (Mitnutzen des Gassenraumes für halbprivate Zwecke) und einer deutlichen Reduktion des Lärmpegels steigt auch die Attraktivität der Liegenschaften.



Mit fortschreitendem Strukturwandel müssen teilweise ganze Ladenlagen aufgegeben werden. Um den Strassenraum dennoch zu beleben, kann dem Wohnen im Erdgeschoss mehr Platz zugestanden werden. (Beispielbild aus Bremgarten, AG)

- Eigentümerinnen und Eigentümer von Häusern, die vom Strukturwandel betroffen sind (leere Erdgeschosse, einbrechende Renditen, aufgelaufener Unterhalt) sind zu unterstützen. Hier kann man einerseits eine zugeschnittene Beratung anbieten (Hinweise und Empfehlungen), oder Hand bieten zu objektbezogenen Beratungen wie sie mit der «Haus-Analyse» im Kanton Uri derzeit eingeführt werden.
- Zuzügerinnen und Zuzüger können gezielt auf den Ortskern und dessen Angebote hingewiesen werden.

# Verkehr und Parkierung

Die Überlagerung von Ortszentrum und Verkehrsknoten ist in Schwyz prägend. Massgebend sind insbesondere der durch den Verkehr produzierten Lärm und die durchgehende Vortrittsberechtigung des Automobils, welche einen angenehmen Aufenthalt im Zentrum unterlaufen. Zudem wird der Hauptplatz hauptsächlich als Parkierungsmöglichkeit genutzt. Das Vorhandensein nahegelegener Parkplätze ist für viele Ladenbranchen sehr wichtig. Heute ist diese Parkplatzsituation im Zentrum aber ortsbildprägend. Die Parkplätze definieren den Hauptplatz und zeichnen zudem die Durchfahrtswege aus. Sie unterminieren damit die eigentliche Funktion und Qualität des gut gestalteten Hauptplatzes. Die zahlreichen Parkhäuser bilden ein grosses Potenzial für den Ortskern. Sie werden aufgrund des grossen Angebots oberirdischer Parkplätze aber kaum genutzt.

Eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr reduziert den Individualverkehr. Neben der guten Erschliessung der Quartiere ist insbesondere die Anbindung ans Bahnnetz zentral. Vom Bahnhof Schwyz her kommend, ist es schwierig zu eruieren, welche Busse in den Ortskern von Schwyz fahren.

Mit einer Stärkung des öffentlichen Verkehrs kann die Reduktion des Autoverkehrs unterstützt werden. Die Anbindung des Ortskerns von Schwyz an das Bahnnetz und damit auch der neue Busbahnhof sind hierfür zentrale Elemente.



Die Hanglage macht die Nutzung von Velos umständlicher. Mit E-Bikes ist die Topografie leichter zu bewältigen. Für den Langsamverkehr bleibt mit den heutigen Platzverhältnissen im Ortskern aber wenig Raum.

## *Empfehlungen Verkehr und Parkierung*

- Im Zentrum stellt sich die Frage der Koexistenz zwischen Autos und Fussgängern (und Velos), wie sie in vielen Schweizer Städten und Dörfern seit langem im Aufbau ist. Um diese Koexistenz zu erreichen, muss die Verkehrskultur verändert werden und nicht nur der Beschilderung. Es braucht einen Willen zu einem attraktiveren Ortskern und einer Reduktion der Bedeutung des Autos in diesem Kern. Die generelle Zufahrt muss davon nicht betroffen sein.
- Mit einer Reduktion oder Verlagerung bestehender Parkplätze ist der Hauptplatz schrittweise freizuspielen. Dabei

muss der Kunde stets nahe Parkplätze finden, vor allem für Branchen, die nur kurze Parkzeiten erfordern (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke etc.). Für andere Branchen werden kurze Fusswege in Kauf genommen. Auch die Parkzeit muss den örtlichen Verhältnissen angepasst werden. Hierzu können für Langzeitparkierende die Parkhäuser genutzt werden, deren direkte unterirdische Anbindung an die Geschäfte wichtig ist. Zudem kann die Nutzung privater Aussenräume für die öffentliche Parkierung, im Interesse eines attraktiveren und belebteren Zentrums, eine Rolle spielen. Hierzu braucht es einen Einbezug von Ladenbetreibenden und Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzern.

- Mit einer besseren Beschilderung der Abfahrtszeiten am Bahnhof Schwyz und einer Umbenennung der zentralen Haltestelle Post in „Zentrum“ oder ähnliches wird die Auffindbarkeit des Ortskerns erleichtert. Es wird Besucherinnen und Touristen bewusst, dass es hier einen Ortskern gibt. Ein dichter Takt zwischen Bahnhof und Ortskern ist sehr entscheidend. Hilfe leisten können hier auch neue Modelle wie ein autonom fahrender Shuttle-Bus.
- Mit dem neuen Busbahnhof in Schwyz wird eine wichtige Drehscheibe gestärkt, welche es als Frequenzbringer für die Läden im Ortskern zu erkennen gilt.

## Fazit

Schwyz ist ein stolzer Ort mit einer reichen Geschichte. Das Tal bot einen guten Nährboden für eine hohe Wohnqualität, welche sich an der Hanglage von Schwyz noch akzentuierte und durch keine Stadtmauern eingeschränkt war. Dieser disperse Siedlungstypus hat in den letzten 50 Jahren für ein Anwachsen des Autoverkehrs geführt. Mit der grossen Mobilität wurde nach und nach das gewachsene Zentrum in Frage gestellt. Mit den beiden Einkaufszentren im eigenen Dorf besteht heute eigentlich kein Grund mehr, im Ortskern einkaufen zu gehen. Der Auszug der Läden ist eine Tatsache, die sich kaum mehr aufhalten lässt. Man kann sich sogar die Frage stellen, ob es den Schwyzerinnen und Schwyzern überhaupt ein Anliegen ist, den Ortskern als Begegnungs- und Einkaufsort zu erhalten.

Aus diesem Grund empfehlen wir eine breite Diskussion zur Zukunft des Ortskerns Schwyz. Die vorliegende Stadtanalyse liefert erste Ideen, wie diese Zukunft aussehen könnte. Nur mit einem klaren Bekenntnis kann man der heutigen Logik des Strassendorfes etwas entgegensetzen. Auch wenn dies gelingen sollte, empfehlen wir angesichts des bereits erfolgten Auszugs des Detailhandels, eine Strategie zu entwickeln, die vermehrt auf die Gastronomie und ergänzende Ladennutzungen setzt. Basis hierzu muss eine neue Mischung von Erdgeschossnutzungen sein, die weniger abhängig ist von der Situation im Detailhandel, diesen aber aktiv einbindet und stützt.

## Literatur zum Thema

- Inforum VLP-ASPAN 2/2014. "Den Detailhandel steuern"
- Raum & Umwelt VLP-ASPAN 5/2016. "Ortskerne beleben"
- Beobachter 8. Dezember 2017. "Das Wägeli-Sterben"
- Schweizer Immobilienmarkt 2017 Credit Suisse März 2017. "Mieter gesucht"