



Gemeinde Schwyz  
Kommission Entwicklungsachse Urmiberg

# Zeughausareal Seewen-Schwyz Studienauftrag

## Schlussbericht

14. Juli 2020



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)



---

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeberin**

Gemeinde Schwyz  
Kommission Entwicklungsachse Urmiberg  
Herrengasse 23, Postfach 34  
6431 Schwyz

### **Titelbild**

Projektvorschlag Team agps architecture | ryffel + ryffel LA | arioli real estate advice | IBV Hüsler  
Schlussabgabe, März 2020

27352\_13A\_200703\_SA\_Schluss\_Ber\_Links



## INHALT

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage und Auftrag	5
1.2	Kantonaler Nutzungsplan Seewen-Schwyz	6
1.3	Denkmalpflege	7
1.4	NRP-Projekt L-Bau (Zeughaus 1-3)	8
1.5	Nutzungsmass und Nutzungszweck	8
1.6	Verkehrerschliessung	9
1.7	Wirtschaftlichkeit	10
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>11</b>
2.1	Bearbeitungsperimeter	11
2.2	Zielsetzungen	12
2.3	Integrale Lösungsansätze	12
2.4	Kernfragen	13
<b>3</b>	<b>Studienauftrag</b>	<b>15</b>
3.1	Auftraggeber	15
3.2	Beurteilungsgremium	15
3.3	Beauftragte Planungsteams	16
3.4	Ablauf und Termine	17
3.5	Ablauf der Workshops	17
3.6	Schlussbeurteilung	18
<b>4</b>	<b>Projektbeschriebe und Würdigungen</b>	<b>19</b>
4.1	Team agps	20
4.2	Team Metron	32
4.3	Team Brühlmann Loetscher	44
<b>5</b>	<b>Erkenntnisse Studienauftrag</b>	<b>58</b>
<b>6</b>	<b>Empfehlungen zur weiteren Arealentwicklung</b>	<b>63</b>
<b>7</b>	<b>Dank</b>	<b>65</b>
<b>8</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>66</b>



---

<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>67</b>
<b>A1</b>	<b>Kennzahlenübersicht Schlussabgabe</b>	<b>67</b>
A1.1	Nutzungsdichte	
A1.2	Nutzungsmix	
<b>A2</b>	<b> Projektdokumentation Schlussabgabe</b>	<b>68</b>
A2.1	Team agps	
A2.2	Team Metron	
A2.3	Team Brühlmann Loetscher	

## 1 AUSGANGSLAGE

### 1.1 Ausgangslage und Auftrag

Zeughausareal  
Seewen-Schwyz

Das Zeughaus Seewen-Schwyz, als eines der grössten Zeughäuser der Schweiz, wird seit 2004 von der Armee nicht mehr genutzt und konnte 2017 von der Gemeinde Schwyz im Bau-recht erworben werden. Das Zeughausareal umfasst eine Fläche von rund 44'000 m<sup>2</sup> und ist aufgrund der zentralen Lage, nahe dem Bahnhof Seewen-Schwyz, von strategischer Bedeutung für die künftige Entwicklung der Gemeinde. Auf dem Areal lassen sich vielfältige Nutzungen für Gewerbe, Dienstleistung, Kultur, untergeordnet auch Wohnen sowie weitere Bedürfnisse der Öffentlichkeit entwickeln.

Arbeitsplatzgebiet von kantonaler  
Bedeutung (ESP-A)

Seewen ist ein Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsplätze von kantonaler Bedeutung (ESP-A) und Teil der Entwicklungsachse Urmiberg. Die Entwicklungsachse Urmiberg, bestehend aus den beiden Entwicklungspolen «Brunnen Nord» (ehem. Holcimareal) und «Seewen Schwyz» (ehem. Zeughausareal), ist einer der wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte im inneren Kantonsteil und von kantonaler Bedeutung.

Entwicklungsachse Urmiberg



Abb. 1: Entwicklungspole mit Landschaftsraum Grüne Mitte

## 1.2 Kantonaler Nutzungsplan Seewen-Schwyz

- Kantonale Nutzungspläne** Für die Entwicklung dieser strategischen Gebiete kann das vom Regierungsrat bezeichnete Departement kantonale Nutzungspläne erlassen. Für den Entwicklungsschwerpunkt «Brunnen Nord» hat das Volkswirtschaftsdepartement den kantonalen Nutzungsplan 2016 bereits erlassen.
- Kantonaler Nutzungsplan – Teil Seewen Schwyz (KNP)** Für den Entwicklungsschwerpunkt (ESP-A) in Seewen liegt ein Entwurf der kantonalen Nutzungsplanung vor. Der kantonale Nutzungsplan (KNP) «Entwicklungssachse Urmiberg – Teil Seewen Schwyz» beinhaltet die Umzonung und Erschliessung des Zeughausareals. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nötigen Anpassungen der Infrastrukturanlagen wie bspw. die Verlegung des bestehenden SBB-Freiverlads und die Strassenerschliessung. Der Erlass des kantonalen Nutzungsplans ist im Sommer 2020 beabsichtigt.
- Gestaltungsplanpflicht Zeughausareal** Für das Zeughausareal besteht eine Gestaltungsplanpflicht und die Vorgabe, ein qualifiziertes Planungsverfahren durchzuführen. Dabei ist auch die bauliche und aussenräumliche Anbindung an den Bahnhof Seewen-Schwyz aufzuzeigen. Zudem gilt es im Rahmen der Arealentwicklung zu prüfen, wie eine Transformation dieses rund 4.4 ha grossen Areals zu einem Arbeitsplatzgebiet von kantonalen Bedeutung und die Umnutzung, resp. Integration einzelner Bauten als militärhistorische Zeitzeugen erfolgen können.



Abb. 2: Zeughausareal Seewen-Schwyz, Luftaufnahme 2017

### 1.3 Denkmalpflege

Bauhistorisches Gutachten  
Zeughausareal

Das Zeughausareal Seewen-Schwyz ist ein wichtiger Zeitzeuge der Schweizer Wehrgeschichte und Repräsentant der militärischen Landesbauten der Eidgenossenschaft. Aufgrund der historischen Bedeutung und als Grundlage für den Studienauftrag sowie die nachfolgenden Planungsverfahren hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz auf Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege, ein bauhistorisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Das Gutachten definiert für die Gebäude und Aussenräume drei Kategorien. Die zu erhaltenden Hauptbauten und Aussenräume (Kategorie 1), die nach Möglichkeit zu erhaltenden anlageergänzenden Bauten (Kategorie 2) und die unbedeutenden oder nicht mehr bedeutenden Bauten (Kategorie 3). Das bauhistorische Gutachten stellt eine wichtige Grundlage für den Studienauftrag und die künftige Arealentwicklung dar.

Bewertungsplan

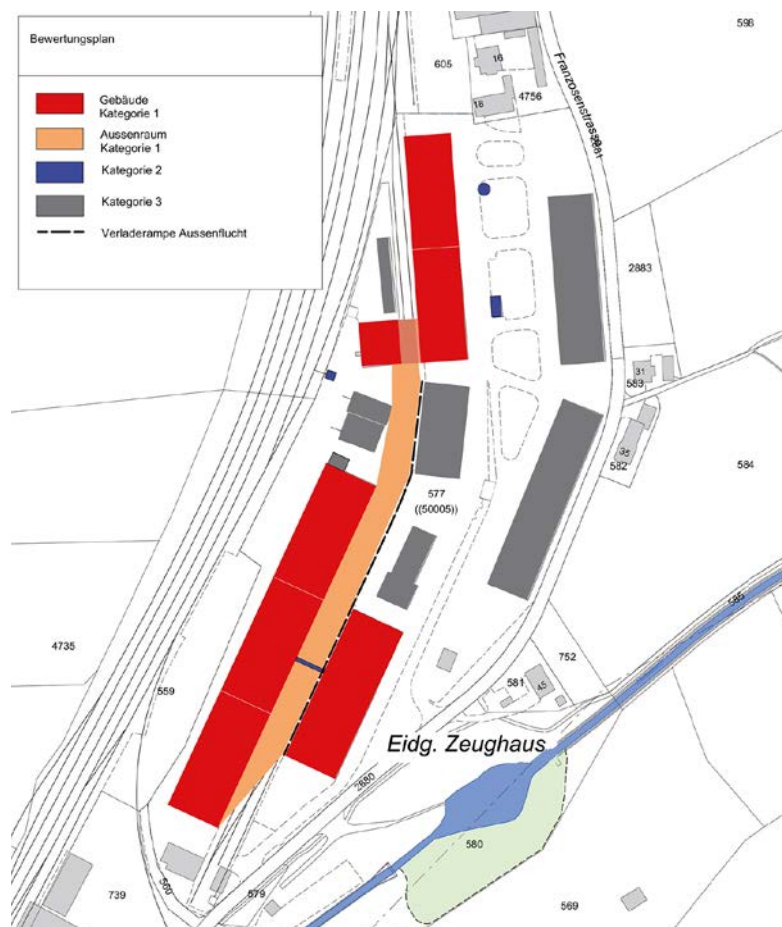


Abb. 3: Bewertungsplan, Bauhistorisches Gutachten, Mai 2019

**Unterschutzstellung** Gestützt auf die Zwischenergebnisse des Studienauftrags 2019 und den Antrag des Gemeinderates Schwyz vom 3. Januar 2020 hat der Regierungsrat des Kantons Schwyz die Zeughäuser 1-3, die Versorgungsbauten 31-34 mit dem verbindenden Gleisraum unter Schutz gestellt und ins Kantonale Schutzinventar (KSI) aufgenommen.<sup>1</sup> Sie geniessen den Schutzzumfang II nach der Denkmalschutzverordnung vom 10. Dezember 2019 (Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, Bewahrung der Raumstrukturen).

#### 1.4 NRP-Projekt L-Bau (Zeughaus 1-3)

**NRP-Projekt L-Bau (Zeughaus 1-3)** Die Gemeinde Schwyz beabsichtigt das Zeughaus 1-3 (L-Bau) als ältestes und prominent situiertes Gebäude mit neuen Nutzungen weiterzuentwickeln. Das Gebäude soll die Rolle als Inkubator für die Arealentwicklung übernehmen. Ziel ist es, die notwendige Infrastruktur für ein attraktives Arbeitsplatzgebiet im L-Bau zu vereinen und mit einem spezifischen Nutzungsangebot (bspw. Business- / Infocenter, Co-Working Space, Gastronomie, Kultur, etc.) einen Mehrwert für das Gesamtareal zu schaffen. Zur Konkretisierung dieser Absicht wurde seitens der Gemeinde Schwyz ein NRP-Projekt<sup>2</sup> lanciert. Ein wichtiges Ziel des NRP-Projekts ist es, ein konkretes Nutzungskonzept für den L-Bau und die bauliche Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung der Anliegen der Denkmalpflege vertieft zu untersuchen.

**Koordination / Schnittstelle NRP-Projekt L-Bau** Das NRP-Projekt (L-Bau) wurde parallel zum Studienauftrag bearbeitet. Die Umnutzung des L-Baus (Zeughaus 1-3) war nicht Kernaufgabe der Planungsteams. Zwischenerkenntnisse aus dem NRP-Projekt wurden den Planungsteams im Rahmen des Studienauftragsverfahrens zur Verfügung gestellt und mit Fokus auf die Entwicklung des Gesamtareals von den Planungsteams reflektiert (iterativer Prozess).

#### 1.5 Nutzungsmass und Nutzungszweck

**Nutzungsmass Zeughausareal** Die zulässige Ausnutzungsziffer (AZ) in der Dienstleistungs- und Gewerbezone (Zeughausareal) wird in der Verordnung zum kantonalen Nutzungsplan (KNP) geregelt und beträgt 1.3. Mit dem erforderlichen Gestaltungsplan kann die Ausnutzungsziffer um maximal 10% (AZ: 1.43) erhöht werden. Mit der anrechenbaren Landfläche von 38'200 m<sup>2</sup> der Dienstleistungs- und Gewerbe-

<sup>1</sup> RRB Nr. 211/2020 vom 24. März 2020

<sup>2</sup> Die Neue Regionalpolitik des Bundes (NRP) ist ein Programm zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Steigerung der Wertschöpfung von Regionen im Berggebiet und im ländlichen Raum.



zone sind damit auf dem Zeughausareal Seewen-Schwyz insgesamt 54'626 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)<sup>3</sup> zulässig.

Nutzungszweck	Die Dienstleistungs- und Gewerbezone (Zeughausareal) ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für ergänzende öffentliche Nutzungen und Wohnzwecke bestimmt.
Verkaufsnutzungen und Lagerflächen	Verkaufseinrichtungen sind bis insgesamt maximal 800 m <sup>2</sup> zulässig. Betriebe mit überwiegender Lagernutzung sind nicht zulässig.
Wohnnutzung	Die zulässige Wohnfläche auf dem Zeughausareal beträgt insgesamt maximal 2.0% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF), resp. max. rund 1'100 m <sup>2</sup> BGF.
Höhenentwicklung	Innerhalb des Zeughausareals ist – basierend auf der Verordnung des kantonalen Nutzungsplans (KNP) – eine Gebäudehöhe von 20 m; resp. 26 m innerhalb des Bereichs für hohe Gebäude (Bereich angrenzend an den Zeughausplatz) zulässig.

## 1.6 Verkehrserschliessung

Voraussetzungen Erschliessung	Das heute zur Verfügung stehende Verkehrsnetz wird für die angedachte Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete und Umnutzung des Zeughausareals entlang der Urmibergachse in Zukunft nicht ausreichen. Die neue Muotabrücke (MBW), eine neue Groberschliessungsstrasse (geplante Lagerstrasse) und ein leistungsfähiger Kreisel «Schwyzerhof» gelten als Voraussetzung für eine vollständige Entwicklung des Zeughausareals. Zwischenutzungen sind möglich, wenn keine zusätzlichen Fahrten generiert werden.
Verlegung Freiverlad	Gemäss kantonalem Richtplan <sup>4</sup> und Aussagen der SBB ist, gestützt auf das Konzept für den Gütertransport auf der Schiene des Bundes, im Talkessel Schwyz mindestens ein Freiverlad erforderlich. Seitens SBB wird eine kombinierte überregionale Anlage im Raum Schwyz – Brunnen in Betracht gezogen. Die Realisierung der neuen Groberschliessungsstrasse (geplante Lagerstrasse) entlang der Bahnlinie erfordert die Verlegung des bestehenden SBB-Freiverlads zwischen dem Bahnhof und dem Zeughausareal.

<sup>3</sup> Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) ist im Baureglement der Gemeinde Schwyz definiert (Art. 18 BauR).

<sup>4</sup> Richtplan des Kantons Schwyz (Beschluss V3.2.3-01), vom Bund am 26.06.2020 genehmigt

Interessensgrenze SBB Freiverlad	Im Rahmen des KNP konnte 2019 mit einer Studie aufgezeigt werden, dass eine Verlegung des Freiverlads und eine kombinierte Freiverladeanlage Schwyz – Brunnen an diesem Standort machbar ist. In den laufenden Verhandlungen zum KNP konnte mit der SBB eine Interessensgrenze für den Freiverlad definiert werden.
Konzeptstudie Freiverlad März 2020	Eine Konzeptstudie zur Erschliessung und dem Betrieb des SBB-Freiverlads Seewen-Schwyz liegt seit dem März 2020 vor und soll in einem nächsten Schritt mit der Gemeinde Schwyz abgestimmt und konsolidiert werden.

### 1.7 Wirtschaftlichkeit

Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung (ESP-A)	Das Zeughausareal ist einer der vier Entwicklungsschwerpunkte (ESP) im inneren Kantonsteil und für die Arbeitsplatzentwicklung von kantonaler Bedeutung. Mit der Gemeinde Schwyz als Bau-rechtnehmerin über das gesamte Areal, direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Gotthardlinie und Busverbindungen) ist dem Areal eine besondere Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Schwyz, aber auch des inneren Kantonsteils zuzuordnen. Es sind prioritär wertschöpfungsstarke Nutzungen anzustreben.
Erschliessungs- und Infrastrukturkosten	Das Zeughausareal gilt heute als nicht hinreichend erschlossen. Für die Erschliessung (MIV, ÖV und Langsamverkehr) sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen sind erhebliche Investitionen nötig.
Volkswirtschaftliche und ökonomische Überlegungen	Die Finanzierung dieser Kosten ist nur mit einem entsprechenden Anteil an wertschöpfenden Nutzungen realisierbar. Es ist davon auszugehen, dass die unter Schutz gestellten Gebäude keine adäquaten Beiträge zu den Baurechtszinsen beisteuern werden. Selbst ein L-Bau als Inkubator mit guter Basisinfrastruktur kann wohl lediglich dazu beitragen, die Attraktivität und Verdichtung des restlichen Areals zu stärken. Um eine Arealentwicklung erfolgreich gestalten zu können, sind deshalb auch aus wirtschaftlichen Gründen zwingend wertschöpfende und innovationsstarke Arbeitsplätze zu schaffen.

## 2 AUFGABENSTELLUNG

### 2.1 Bearbeitungsperimeter

Projekt- und  
Ideenperimeter

Der Bearbeitungsperimeter des Studienauftrags umfasst einen Projekt- und Ideenperimeter und besteht aus den Teilgebieten Bahnhof Schwyz SBB, Areal Schuler, Zeughausareal und SBB-Freiverlad. Im Fokus der Aufgabe steht der Projektperimeter des Zeughausareals (KTN 577) mit einer Fläche von rund 44'000 m<sup>2</sup> und seiner städtebaulichen und aussenräumlichen Anbindung an den Bahnhof Seewen-Schwyz, die umliegenden Quartiere sowie an die künftigen Siedlungsentwicklungsgebiete für Wohnen «Rösslimatt» und «Seewen-Feld».

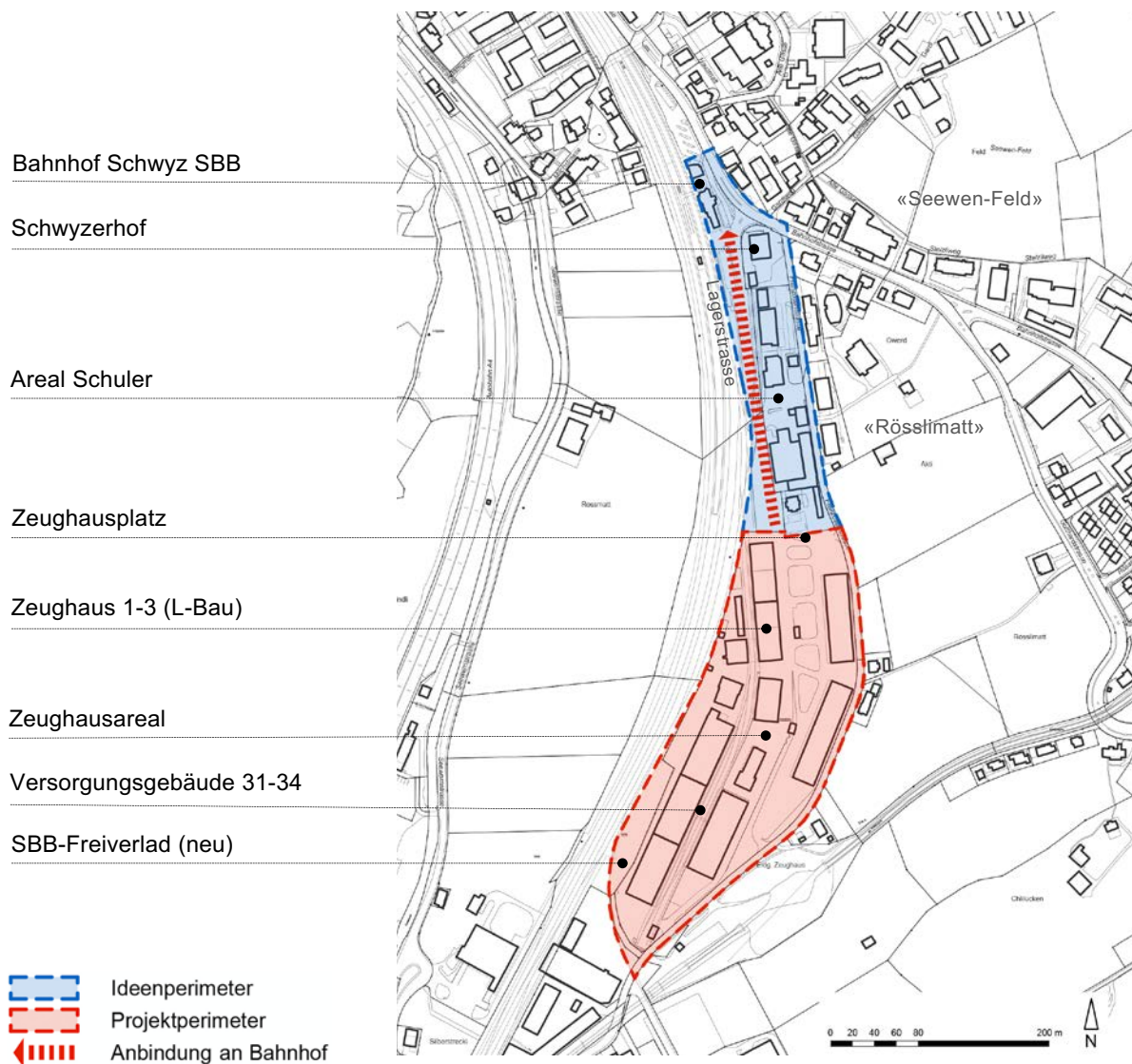


Abb. 4: Bearbeitungsperimeter Studienauftrag Zeughausareal Seewen-Schwyz

## 2.2 Zielsetzungen

Ziele Mit dem Studienauftrag wurden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Klärung des Zielbildes und der Positionierung des Zeughausareals und dessen Einbettung auf verschiedenen Massstabs-Ebenen (überregional, regional und lokal) sowie Klärung der Identität des Ortes und dessen Neuinterpretation.
- Entwicklung eines Vorschlags für eine optimale Gesamtüberbauung unter Berücksichtigung von erhaltenswerten Bauten und einer wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Zeughausareals (Wertschöpfung).
- Definition von robusten städtebaulichen, aussenräumlichen und nutzungsbezogenen Eckwerten für eine qualitative und wirtschaftliche bauliche Entwicklung des Zeughausareals, die über mehrere Jahre erfolgen, sich weiterentwickeln und sich bei ändernden Bedürfnissen auch anpassen kann (Flexibilität).
- Räumliche Umsetzung eines attraktiven, vielfältigen und marktfähigen Nutzungsangebots:
  - a) Flächen für Unternehmen mit hochwertigen Nutzungen und guter Wertschöpfung;
  - b) Ergänzende öffentliche und kulturelle Nutzungen sowie Flächen mit Entwicklungspotenzial für innovative Jungunternehmen, etc.;
  - c) Nutzungen, die im Zusammenspiel von a) und b) eine eindeutige und langfristige Positionierung unterstützen.
- Sicherstellung einer hohen Qualität der Frei- und Aussenräume.
- Gute Vernetzung mit den umliegenden Quartieren (Durchlässigkeit) und Anbindung an den Bahnhof Seewen-Schwyz sowie attraktive Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr.
- Etablierung einer neuen „Visitenkarte / Adresse“ von Schwyz mit Ausstrahlungskraft an der Gotthard-Bahnlinie.

## 2.3 Integrale Lösungsansätze

Interdisziplinäre  
Zusammenarbeit

Die Klärung der Fragen des Zielbildes, der Positionierung, der schrittweisen Transformation und der städtebaulichen sowie aussenräumlichen Disposition des Zeughausareals Seewen-Schwyz erforderten integrale und fachübergreifende Lösungsansätze der Planungsteams. Diese hatten nicht nur eine Überlagerung der einzelnen Themenbereiche zu zeigen, sondern mit Fokus auf die unterschiedlichen Fragestellungen, spezifische Konzeptvorschläge aus dem Zusammenwirken der verschiedenen Fachbereiche zu entwickeln.

## 2.4 Kernfragen

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Aufgabe des Studienauftrags stellten sich insbesondere folgende Kernfragen:

- |  |  |
|--|--|
| Positionierung                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie sehen die Planungsteams die Positionierung des Zeughausareals? Was soll die Identität ausmachen? Mit welchen Massnahmen und mit welchem Nutzungsmix kann eine künftige Identität mit Ausstrahlungskraft erreicht werden?</li> </ul>   |
| Transformation<br>Zeughausareal            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie kann das bisher geschlossene, nicht zugängliche Zeughausareal zu einem neuen und attraktiven Ortsteil von Seewen-Schwyz transformiert werden, ohne dabei seine Geschichte und die Spuren der Vergangenheit zu zerstören? Welche Spuren der Vergangenheit sollen aufgegriffen bzw. neu interpretiert werden?</li> </ul>  |
| Umgang mit Bestand /<br>Wirtschaftlichkeit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit welchen Massnahmen können die Interessen der Denkmalpflege (Erhalt einzelner Gebäude, Aussenräume und die baukulturelle Qualität des Ortes) als auch die Anforderungen an eine wirtschaftliche Entwicklung mit hoher Wertschöpfung (Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung) erfüllt werden? Wie sieht eine verträgliche Dichte und das Verhältnis von erhaltenswerten Gebäuden und Neubauten aus?</li> </ul> |
| Schrittweise Aufwertung                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie kann über den langen Umsetzungszeitraum eine schrittweise Aufwertung des Zeughausareals und der angrenzenden Teilgebiete für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche sichergestellt werden? Welches Potenzial und welche gestalterischen Möglichkeiten bieten die Zwischenstände und Übergangsphasen?</li> </ul>  |
| Landschaft und<br>Siedlungsraum            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie können die neuen Strukturen mit dem Bestand verwebt und in die Landschaft eingebettet werden? Welche Rollen spielen die Höhenentwicklung und Durchlässigkeit des Areals?</li> </ul>   |
| Freiräume                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Was sind die Funktionen, die typologischen Zusammenhänge und die Gestaltungsmöglichkeiten der Freiräume insbesondere des vorgelagerten Zeughausplatzes, des Zeughaus-Innenhofs und der inneren Gleisanlagen? Was sind die Chancen und Bedingungen für die Ränder, insbesondere im Bereich des künftigen Siedlungsentwicklungsgebiets «Rössli-matt» und des Nietebachs?</li> </ul>                                     |
| Visitenkarte                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welcher Charakter und welche Funktion soll der neue Vorbereich (Lagerstrasse / Areal Schuler) an der „Gleisfront“ in Zukunft aufweisen, um eine attraktive Verbindung Bahnhof-Zeughausareal zu schaffen und eine neue Visitenkarte von Schwyz zu bilden?</li> </ul>   |

- Nutzungsmix • Wie sieht der Umgang mit den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen/-mix (Kleingewerbe, zusammenhängende DL-Flächen für einen oder mehrere Grossnutzer, öffentliche Nutzungen, Kultur, Gastronomie, Anteil Wohnen) aus, um eine konfliktfreie Nutzungsanordnung zu erreichen?
- Übergeordnete Anbindung • Wie sind die Anknüpfungspunkte an die übergeordnete Erschliessung (Fuss- und Radwege, Perronzugang, Bushaltestellen) zu gestalten, um eine optimale Anbindung an das übergeordnete Netz sicherzustellen? Wo soll die geplante Aggloradroute Arth – Brunnen im Bereich des Zeughausareals geführt werden (durch oder entlang des Areals)?
- Arealerschliessung • Wie kann unter der Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer eine optimale interne Arealerschliessung erreicht werden? Wie sind die Ein- und Ausfahrten, die Parkieranlagen sowie die Etappierung zu konzipieren?

### 3 STUDIENAUFTRAG

#### 3.1 Auftraggeber

Auftraggeberin / Ausschreibende Stelle Die Auftraggeberin des Verfahrens ist der Gemeinderat Schwyz, vertreten durch die Kommission Entwicklungsachse Urmiberg.

##### **Gemeinde Schwyz**

Kommission Entwicklungsachse Urmiberg  
Herrengasse 23, Postfach 34  
6431 Schwyz  
[www.gemeindeschwyz.ch](http://www.gemeindeschwyz.ch)

Ansprechperson Oliver Sutter, Abteilungsleiter Hochbau

#### 3.2 Beurteilungsgremium

##### **3.2.1 Sachexperten**

- Sachexperten (mit Stimmrecht):
- Xaver Schuler, Gemeindepräsident (Vorsitz)
  - Peppino Beffa, Säckelmeister, Gemeinderat
  - Gregor Achermann, Gemeinderat
  - Oliver Sutter, Abteilungsleiter Hochbau
  - Franz-Xaver Strüby, Strüby Consulting AG, Schwyz, ext. Berater Kommission Entwicklungsachse Urmiberg

##### **3.2.2 Fachexperten**

- Fachexperten (mit Stimmrecht):
- Christian Wagner, Prof., dipl. Arch. ETH SIA, Chur (Fachmoderation)
  - Daniel Kündig, dipl. Arch. ETH SIA BSA, Zürich
  - Janine Vogelsang, dipl. Arch. ETH SIA, MAUD Harvard University / MScRE CUREM, Pfäffikon
  - Jan Bautz, Verkehrsplaner, dipl. Ingenieur TH, Basel
  - Monika Schenk, Landschaftsarchitektin MLA BSLA, dipl. Natw. ETHZ, Zürich

- 3.2.3 Beratende Experten**
- Beratende Experten  
(ohne Stimmrecht)
- Ivan Marty, dipl. Arch. HTL STV SIA, Schwyz, Projektkernteam NRP-Projekt L-Bau
  - Urs Durrer, Amt für Wirtschaft Kanton Schwyz, Vorsteher
  - Thomas Schmid, Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz, Abteilungsleiter kantonale Planungen
  - Monika Twerenbold, Denkmalpflegerin Kanton Schwyz
  - Markus Holzgang, ALPESA AG, Altdorf, Vertreter Abteilung Tiefbau Gemeinde Schwyz
  - Christoph Stäheli, Raumplaner, Planpartner AG, Zürich / Ortsplaner Gemeinde Schwyz (Verfahrensmoderation)

- 3.2.4 Interessen-/Grundeigentümerversprecher**
- Interessen- /  
Grundeigentümerversprecher  
(ohne Stimmrecht)
- Peter Glanzmann, Kantonsarchitekt, Hochbauamt Kanton Schwyz (Eigentümerversprecher KTN 616; Schwyzerhof)
  - Denise Egli, SBB AG Netzentwicklung Region Mitte
  - Christophe Giroud, SBB AG Immobilien

### 3.3 Beauftragte Planungsteams

Präqualifikation Basierend auf dem durchgeführten Präqualifikationsverfahren werden folgende Planungsteams mit der Ausarbeitung einer Studie im Rahmen des Studienauftrags beauftragt:

- Planungsteams
- **Team 1: agps architecture ltd., Zürich** (Generalplaner) mit:
    - ryffel + ryffel ag, Landschaftsarchitekten, Uster
    - Arioli Real Estate Advice AG, Zürich
    - IBV Hüsler AG, Verkehrsplanung, Zürich
  - **Team 2: Metron Architektur AG, Brugg** (Generalplaner) mit:
    - Metron Bern AG, Landschaftsarchitektur, Bern
    - Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich
    - Metron Verkehrsplanung AG, Brugg
    - Fredy Fischli, Denkmalpflege, Wädenswil
  - **Team 3: Brühlmann Loetscher Architektur + Stadtplanung GmbH, Zürich** (Generalplaner) mit:
    - Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
    - Intosens ag – urban solutions, Zürich
    - Emch + Berger Verkehrsplanung AG, Bern



### 3.4 Ablauf und Termine

Terminübersicht

Ablauf / Was	Termin
<b>Startveranstaltung</b> Briefing Planungsteams / Begehung / Modellausgabe	<b>Mi. 21. Aug. 2019</b> 09.00 - 12.00
<b>Schriftliche Fragestellung</b> Planungsteams; Fragenbeantwortung innert ca. 2 Wochen	<b>bis Fr. 30. Aug. 2019</b> 17.00
<b>Workshop 1</b> Auslegeordnung / Zielbild Positionierung / Konzeptidee / Strategie(n)	<b>Mo. 14. Okt. 2019</b> 12.00 - 18.30
<b>Workshop 2</b> Konsolidierung Gesamtkonzept / Vertiefung Projektperimeter	<b>Mo. 25. Nov. 2019</b> 12.00 - 18.30
<b>Schlussworkshop</b> Präsentationen Planungsteams; Beurteilung / Zusammenfassung Erkenntnisse Beurteilungsgremium	<b>Mo. 17. Feb. 2020</b> 09.00 - 17.00
<b>Schlussabgabe</b> Planungsteams	<b>Fr. 13. März 2020</b> bis 16.00
<b>Schlussbeurteilung</b> Ergebnis-Sitzung Beurteilungsgremium (Erkenntnisse und Empfehlungen / Schlussbericht)	<b>Mo. 15. Juni 2020</b> 09.00 - 17.00
<b>Orientierung Gemeinderat</b>	<b>17. Juli 2020</b>
<b>Kommunikation / Ausstellung Ergebnisse</b>	<b>September 2020</b>

### 3.5 Ablauf der Workshops

Dialogverfahren	Die Zwischenresultate wurden von den Planungsteams an den drei Workshops präsentiert und gemeinsam mit dem Beurteilungsgremium diskutiert. Aufgrund der Zwischenerkenntnisse hat das Beurteilungsgremium Aufgaben und Bearbeitungsschwerpunkte für die nächste Bearbeitungsphase festgelegt.
Einzelbesprechungen pro Planungsteam	Die Präsentationen der Planungsteams und die anschliessenden Diskussionen mit dem Beurteilungsgremium fanden jeweils separat statt (Einzelbesprechungen pro Planungsteam).
1. Workshop	Am ersten Workshop vom 14. Oktober 2019 wurden die Auslegeordnung, die Auftragsanalyse, Aussagen zum Zielbild/

Positionierung, erste Konzeptideen/Strategien und der Umgang mit dem Spielraum Nutzungsdichte/Höhenentwicklung diskutiert.

2. Workshop Am zweiten Workshop vom 25. November 2019 wurden die Umsetzung der Rückmeldungen aus dem 1. Workshop, die Konsolidierung des Gesamtkonzepts sowie die Vertiefung des Projektperimeters diskutiert.

Schlussworkshop Am Schlussworkshop vom 17. Februar 2020 wurde die Umsetzung der Rückmeldungen aus dem zweiten Workshop, die Präzisierung des Gesamtkonzeptes diskutiert. Anschliessend wurden die Projektbeiträge beurteilt und gewürdigt.

### 3.6 Schlussbeurteilung

Schlussbeurteilung Die abschliessende Beurteilung, die Formulierung der Erkenntnisse und Empfehlungen zHd. der Auftraggeberin erfolgte an der Schlussbeurteilung vom 15. Juni 2020.



Abb. 5 und 6: Workshops im MythenForum, Schwyz



## 4 PROJEKTBESCHRIEBE UND WÜRDIGUNGEN

## Team agps

Architektur	agps architecture ltd., Zürich
Landschaftsarchitektur	ryffel + ryffel ag, Uster
Positionierung	Arioli Real Estate Advice AG, Zürich
Verkehr	IBV Hüsler AG, Zürich

## Projektbeschreibung

Städtebau, Architektur Das Projekt von agps architecture, Ryffel & Ryffel Landschaftsarchitekten, arioli real estate advice und IBV Hüsler AG zeichnet sich durch ein von Beginn an vorliegendes, klares und robustes Entwurfskonzept aus, das auf der Geografie und Topografie des Talkessels, dem Verlauf der Bahnlinie und der Typologie der Bestandsbauten basiert. Ein neues Quartier mit einer städtebaulich prägnanten Figur erstreckt sich über das eigentliche Zeughausareal hinaus vom Bahnhof Seewen-Schwyz bis hin zum Gewerbegebiet beim Nietenbach/Seewernstrasse.

Innerhalb dieser linear aufgebauten Gebäudeanordnung wird mit einer unterschiedlichen Anzahl Gebäudereihen, mit unterschiedlich breiten Zwischenräumen, einer kontinuierlich anwachsenden und dann wieder abschwelldenden Höhenentwicklung und kleinen raffinierten Ausnahmen und Brüchen, wie der Bushaltestelle, dem Winkel des L-Baus oder dem «Initialpavillon» eine sehr hohe räumliche Spannung und Dramatik aufgebaut. Die lineare Dynamik, die beim Bahnhof beginnt und sich entlang der Bahnhofstrasse sukzessive aufbaut, wird im Mittelbereich mit einer spannend inszenierten Nuss-Allmend vorübergehend aufgefangen, bevor sie sich dramatisch verdichtet und in engen Zwischenräumen hohe Bewegungstendenzen auslöst. Die Dynamik führt durch das gesamte Quartier bis hin zu den bestehenden Industriebauten zwischen Seewernstrasse und Nietenbach. Es darf davon ausgegangen werden, dass genau diese Dynamik, Spannung und hohe Bewegungstendenz bei einer Realisierung entscheidend sein könnte und wesentlich dazu beiträgt, dass dieses an und für sich abgelegene Gebiet überhaupt belebt werden könnte.

Die in Längsrichtung parallel zur Bahnlinie leicht gekrümmte Freiraum- und Baustruktur bildet das lineare Grundgerüst, das zusammen mit den bestehenden Bauten eine grosse Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungsszenarien ermöglicht.

Das Konzept ist durch diese städtebauliche Setzung stark im Talboden verortet, ist in sich schlüssig und in seiner Logik

einfach nachvollziehbar. Die Ausgangslage, respektive Grundkonstellation wurde über alle Workshop-Phasen hinweg beibehalten, sukzessive weiterentwickelt und in einem sehr adaptionsfähigen Prozess der Kritik und den Inputs des Begleitgremiums angepasst und optimiert. Durch die Integration zahlreicher Bestandselemente und einem adäquaten Weiterentwickeln vorhandener Qualitäten entsteht über die angedachten, mehreren Bauphasen hinweg ein eigenständiger neuer Quartiercharakter, bei dem der Hauch des ursprünglichen Zeughausareals noch deutlich spürbar weht und der «genius loci» in einen neuen Zeitabschnitt überführt wird.

Die Setzung der einzelnen Längsbaukörper folgt der Geometrie der bestehenden Bauten. Die einzige Ausnahme inmitten all der linearen Längsbauten bildet der bestehende L-Bau. Mit grosser Intuition wird genau an dieser zentralen «Bruchstelle» von den Verfassern die Notwendigkeit eines «Gelenks» gelesen. Dieser räumlich wichtige Gelenkpunkt bildet denn auch in der Folge den Ausgangsort eines raffinierten Transformationsprozesses vom einfachen, initiierenden Kulturpavillon der «Pionierphase» bis zum Hochhaus des «Fernblicks». In allen Phasen wird innerhalb der spannenden Dynamik der städtebaulichen Setzung durch diese prägnante hohe Mitte stets die Orientierung gewährleistet. Als Pendant zu diesem baulich-volumetrischen Zentrum bildet der heutige Zeughausplatz in transformierter Gestaltung – die «Nuss-Allmend» – auch zukünftig die vereinende, grüne, zentrale Freiraumfläche.

So überzeugend sich die städtebauliche Anordnung des neuen Zeughausquartiers präsentiert, so überzeugend wird der mögliche Entwicklungsprozess in fünf Phasen dargelegt: «Pionierphase», «Fuss fassen», «Etablieren», «Erweitern» und «Fernblick». Das Gebiet soll sich schrittweise entwickeln und bedarf entsprechend anpassbarer und doch robuster Strukturen, die den Transformationsprozess langfristig lenken. Jede Phase dieses realistischen und auf der Zeitachse offenen Prozesses hat das Potenzial, in glaubhafter Art und Weise zur Aktivierung und Identitätsbildung des Areals beizutragen.

Die hohe räumliche Ordnung des Entwurfkonzeptes liess Bedenken bezüglich Flexibilität möglicher Nutzungen aufkommen. Mittels Schnitt und Grundriss zeigen die Projektverfasser eine grosse Bandbreite potentieller Szenarien auf von der grossen Fabrikhalle bis zum kleinen Büro, von Zwischennutzungen in den Magazinen bis zum etablierten Firmensitz im Neubau. Ein hoher Grad an Nutzungsflexibilität wird mit einem architektonisch stringenten Regelwerk sichergestellt.

Der Projekttitle «Robuste Strukturen für flexible Entwicklungen» bringt die grosse Qualität des Projektes auf den Punkt: Die Arealentwicklung in verschiedenen Phasen und die entsprechenden Massnahmen, Flächen und Ausnutzungen werden in einem «Weissbuch» dargelegt (Wikipedia: «Sammlung mit Vorschlägen zum Vorgehen in einem bestimmten Bereich»). Es wird gut nachvollziehbar aufgezeigt, wie eine harmonische ortsbauliche Verträglichkeit selbst in der Phase «Fernblick» mit Hochhaus «nur» bei einer AZ von 1.60 (61'000 m<sup>2</sup> BGF) zu liegen käme. Dies ist u.a. auch in der Tatsache begründet, dass mit dem Bestand sehr sorgfältig und zurückhaltend umgegangen wird.

Zwei Massnahmen im respektvollen Umgang mit dem historischen Bestand werden vom Beurteilungsgremium ausgiebig diskutiert: Die mögliche Aufstockung des Versorgungsmagazins 34 und die Weiternutzung als Erschliessungsachse der Gleisachse zwischen den beiden parallelen Versorgungsmagazinen. Beide vorgeschlagenen Lösungen werden als pragmatische und mögliche Vorgehensweisen erachtet. Dabei kommt der (erst in der «Erweiterung» vorgesehenen) vom Bestand losgelösten Überbauung – Aufstockung wäre die falsche Bezeichnung – zugute, dass sie die oben geschilderte lineare Dynamik und Dramatik weiterführt.

Das Konzept einer Positionierung im Feld der Ernährungswissenschaften mit den Nutzungen «Umschlagen – Produzieren – Testen – Forschen – Arbeiten – Umsetzen – Verkaufen» verspricht eine hohe Übereinstimmung mit dem vorgeschlagenen städtebaulichen Konzept und der angestrebten zurückhaltenden Nutzungsintensität der denkmalgeschützten Bestandsbauten.

Freiraum Das Team schlägt eine klare, in Längsrichtung gegliederte Freiraum- und Baustruktur vor, die ein robustes Gerüst in Anlehnung an die bestehenden Strukturen bildet und in dem Sinne auch identitätsstiftend sein soll.

Die vorgeschlagenen Freiraum-Interventionen sind präzise und sorgfältig entwickelt, mit dem beabsichtigten Ziel, das Palimpsest weiterzuschreiben, ohne das Manuskript zu zerstören.

Die grosse, bestehende Wiese vor dem L-Gebäude wird zu einer «Nussallmend», einem Baumhain aus verschiedenen hochstämmigen Nuss- und unterschiedlichen Laubbäumen. Dessen Ausdehnung ist den bestehenden Grünflächen nachgezeichnet mit drei grosszügig dimensionierten Durchblicken und gebührend Abstand zu den Bestandsbauten. Das Erdgeschoss der gegenüberliegenden Neubauten liegt erhöht, so dass zum Hain eine Art Terrasse entsteht, welche mit Treppen

und Rampen überwunden wird. Mit den alten Einbauten wird der Hain zum Vermittler zwischen Alt und Neu und verspricht mit seiner Nutzbarkeit und Aussenraumqualität ein stimmiges, grünes Zentrum zu werden.

Mit der Fortführung des Hains auf die nördliche Seite der Bushaltestelle und der Einbettung des bestehenden Gebäudes, der «Villa Casagrande», wird der Zusammenhang über das ganze Baugebiet bis hin zum Bahnhof gesucht, was allerdings nicht zwingend notwendig erscheint und durch das ausladende und nach Ansicht des Begleitgremiums überdimensionierte Dach über der Bushaltestelle eher in Frage gestellt wird. Ein einfacher Witterungsschutz würde der Bedeutung der hiesigen Bushaltestelle wohl gerechter und die an sich gelungene Freiraumhierarchie im Areal nicht in Frage stellen.

Auf der Südseite springt der Hain ebenfalls auf die andere Seite des hier offenen Ost-West Durchgangs und schliesst hier als schiefe Ebene an die obere Terrasse an. Eine Baumreihe begleitet den tieferliegenden unteren Gassenteil, der anlieferungsfrei zu einer Langsamverkehrsachse wird. Unter der oberen Terrasse werden gedeckte Veloparkplätze angeboten. Lager- und Franzosenstrasse werden als klassische, von Baumreihen gesäumte Strassenräume ausgebildet, wobei die Franzosenstrasse als ganzer Strassenraum zu betrachten wäre und nicht nur auf der Seite des Zeughausareals.

Wichtig ist die grosszügige Querverbindung von der Franzosenstrasse her zum Platz zwischen Hochpunkt und L-Bau. Sie wird durch die angrenzenden Erdgeschosse belebt und ist hindernisfrei ausgebildet.

Der Einbezug des Themas Nahrungsmittel durch die Nussallmend und auch die Naschhecken entlang der Gleise spricht an. Hingegen ist der Platz zwischen Hochpunkt und L-Bau unbedingt frei zu lassen, um überzeugend als Verbindungsraum zwischen den verschiedenen langgezogenen Freiräumen zu wirken.

Die Gasse mit den Geleisen bleibt in ihrer Ausprägung praktisch erhalten, mit Ruderalflächen zwischen den Geleisen und im Charakter einer aktiven Werkgasse. Periphere Randbereiche werden als zeitweise begehbare Retentionsflächen ausgebildet. Sie sind ökologisch und siedlungsklimatisch wertvolle Flächen und vernetzen das Areal mit den angrenzenden Lebensräumen.

Mit der klaren Hierarchisierung und der schlichten, ökologisch und funktional angemessenen Ausgestaltung entstehen gut dimensionierte, vielfältig nutzbare Freiräume mit unterschiedlichen, dem Areal entsprechenden Atmosphären. Mit einer früh-

zeitigen Ausbildung des zentralen Freiraums wächst gleichsam von Beginn weg eine neue Identität.

Verkehr Die von den Projektverfassern vorgeschlagene Erschliessungslösung sieht eine zentrale Tiefgarage für das gesamte Areal vor, die über eine Zufahrtsrampe von der Franzosenstrasse aus erschlossen wird. Die Tiefgarage ist gut etappierbar und wächst entsprechend dem Fortschritt der Arealtransformation. In Zwischenetappen besonders zu Beginn des Entwicklungsprozesses sind temporär oberirdische Parkplätze geplant, was eine angemessene Lösung darstellt. Die Geometrie der Zufahrt ist nicht vermassst, die Rampe scheint aber grundsätzlich in der vorgesehenen Lage machbar und nutzt die topografischen Rahmenbedingungen.

Die Areallogistik ist in zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Längsachsen organisiert, die im Einbahnverkehr betrieben werden. Dieses Konzept führt zu einer klaren, gut verständlichen Erschliessung mit einer Minimierung der Konfliktpunkte. Die terrassenartige Anordnung der Gebäude wird dabei vorteilhaft ausgenutzt, indem der östliche Gebäuderiegel vom Zeughausplatz aus an der westlichen, tieferliegenden Gebäudefront angeliefert wird. Der L-Bau und die Versorgungsmagazine werden über den bestehenden Gleisraum angeliefert. Dieser Ansatz greift die historische Logistikachse auf und funktioniert gut.

Die Zufahrt zur zweiten Logistikachse erfolgt im Konzept von Norden aus unter Mitbenutzung der künftigen Zufahrt zum verlegten Freiverlad und eröffnet gleichzeitig die Option, die Versorgungsmagazine 31 - 33 von der Westseite aus zu bedienen. Dieser Ansatz ist aus mehreren Aspekten als kritisch zu beurteilen. Die Mitbenutzung der Zufahrt zum Freiverlad ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sichergestellt. Die Zufahrt aus Richtung Bahnhofstrasse führt im Bereich Bahnhof/Bushof zu Nutzungskonflikten und kann aus verkehrstechnischer Sicht nicht befürwortet werden. Die Zufahrtsituation muss geometrisch so ausgebildet sein, dass die Areallogistik schwerpunktmässig aus Richtung Süden via neue Muotabrücke West zufahren kann und idealerweise unabhängig von der Zufahrt zum Freiverlad. Dies bedingt auch eine Anpassung der Fussgängerrampe des Perronzugangs Süd. Die Notwendigkeit einer dritten Logistikachse im Bereich des Freiverlads ist nicht gegeben, da das Magazingebäude ansonsten beidseitig erschlossen wäre. Sofern eine Kombination mit dem Freiverlad machbar ist, könnte sie allenfalls eine Alternativ zur Erschliessung über den Gleisraum der mittleren Achse darstellen.

Velostellplätze werden in grösserer Zahl unterhalb des Geländesprungs in attraktiven, gedeckten Unterständen



angeboten. Ein weiteres dezentrales Angebot an Stellplätzen wäre anzustreben, ist den Unterlagen aber nicht zu entnehmen.

Die Erschliessung durch den ÖV ist über zwei Haltestellen am nördlichen und südlichen Arealzugang sichergestellt. Eine etwas weiter südliche Lage der Haltestelle Wintersried wäre zu prüfen, um die Gewerbezone Wintersried besser zu erschliessen. Die Absicht, den Perronzugang Süd direkt auf den Zeughausplatz zu führen, ist im Ansatz verständlich, kollidiert aber mit der Logistikzufahrt zum Gleisraum und ist auf Seite SBB-Perron geometrisch nicht machbar. Da sich der Umsteige-Hub zwischen Bahn und Bus am Bahnhof Seewen befindet, steht der Umstieg am Zeughausplatz nicht im Vordergrund. Der Perronzugang Süd dient vorrangig der direkten Anbindung des Zeughausareals an die Bahn. Eine Anbindung am Zeughausplatz wird daher nicht als zwingende Voraussetzung betrachtet.

Vorschläge zur verkehrlichen Verknüpfung des Zeughausareals mit dem Bahnhofsbereich sind nur rudimentär dargestellt.

### **Gesamtwürdigung**

Das von den Projektverfassenden im schriftlichen Statement festgehaltene städtebauliche Konzept hebt drei Aspekte hervor:

- Die Schaffung eines Quartiers mit robusten Strukturen für die Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes.
- Die Transformation des Areals im Laufe der Zeit.
- Das Anliegen, einen möglichst hohen Grad an Flexibilität und Vielfalt hinsichtlich des Nutzungsangebots zu gewährleisten.

Mit grosser Einhelligkeit kann das gesamte Beurteilungsgremium diese Zielformulierungen im vorgeschlagenen Projekt erkennen, nachvollziehen und als gültigen, qualitätsvollen Ansatz unterstützen. Darüber hinaus finden sich im umfassend ausgearbeiteten Projektvorschlag zu jedem Spezialgebiet – vom Städtebau über die Architektur, Freiraum, Nutzung, Denkmalpflege, Verkehr, u.a. – viele ansprechende und in die Tiefe gehende Detaillösungen. Mit prägnanten Zeichnungen und Schemata wird jeder Aspekt durchleuchtet und es werden nachvollziehbare und überzeugende Antworten und Vorschläge aufgezeigt, die eine grosse Vielfalt ermöglichen. Die Klarheit, Glaubwürdigkeit und alles umfassende Darstellung in sämtlichen Bereichen trägt massgeblich zur grossen Überzeugungskraft des Projektbeitrags bei. Der einzige Wermutstropfen liegt im nicht restlos beantworteten nördlichen Erschliessungswendepunkt der Anlieferung.

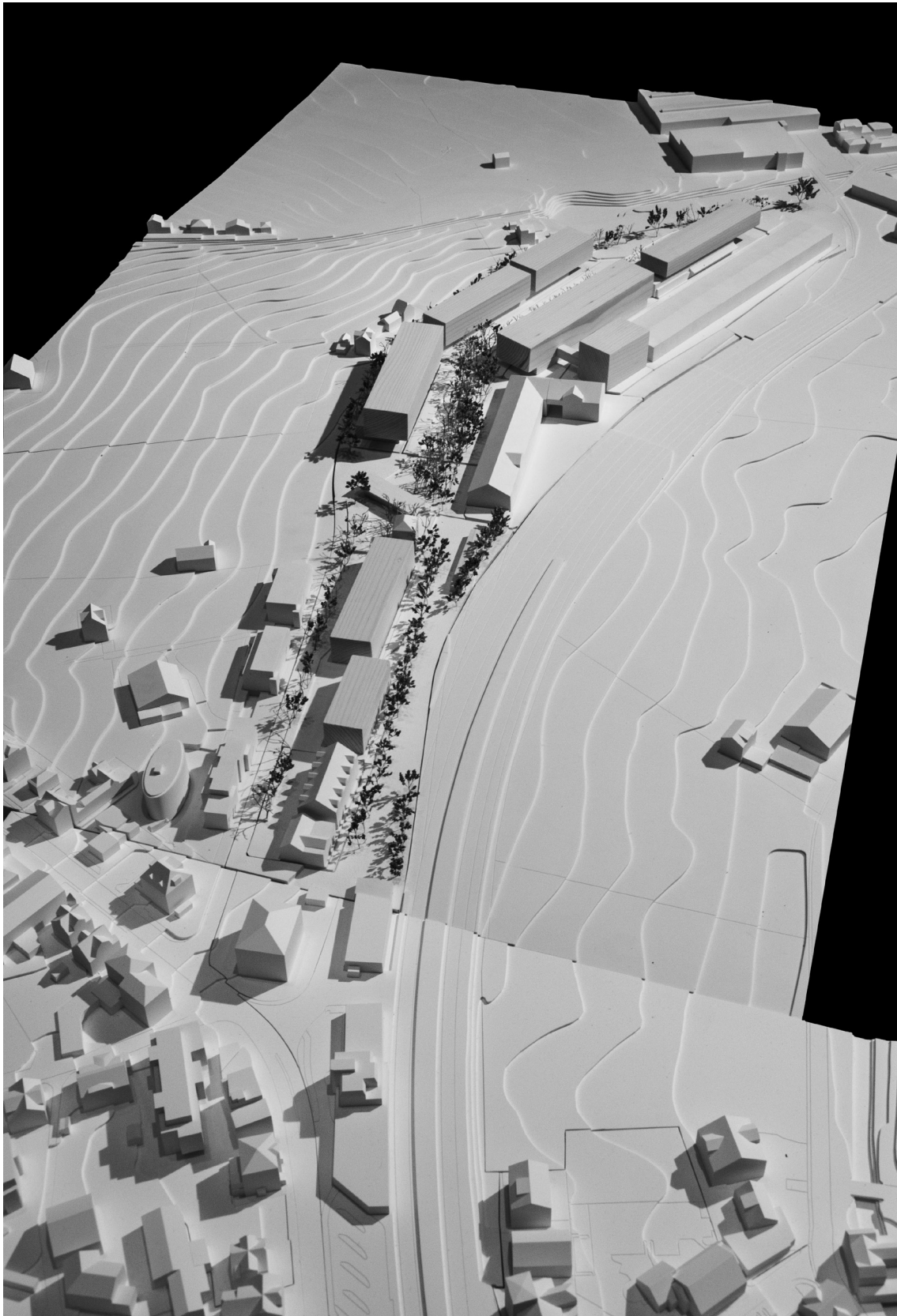


Abb. 7 Modellfoto Nord mit Vorgaben KNP

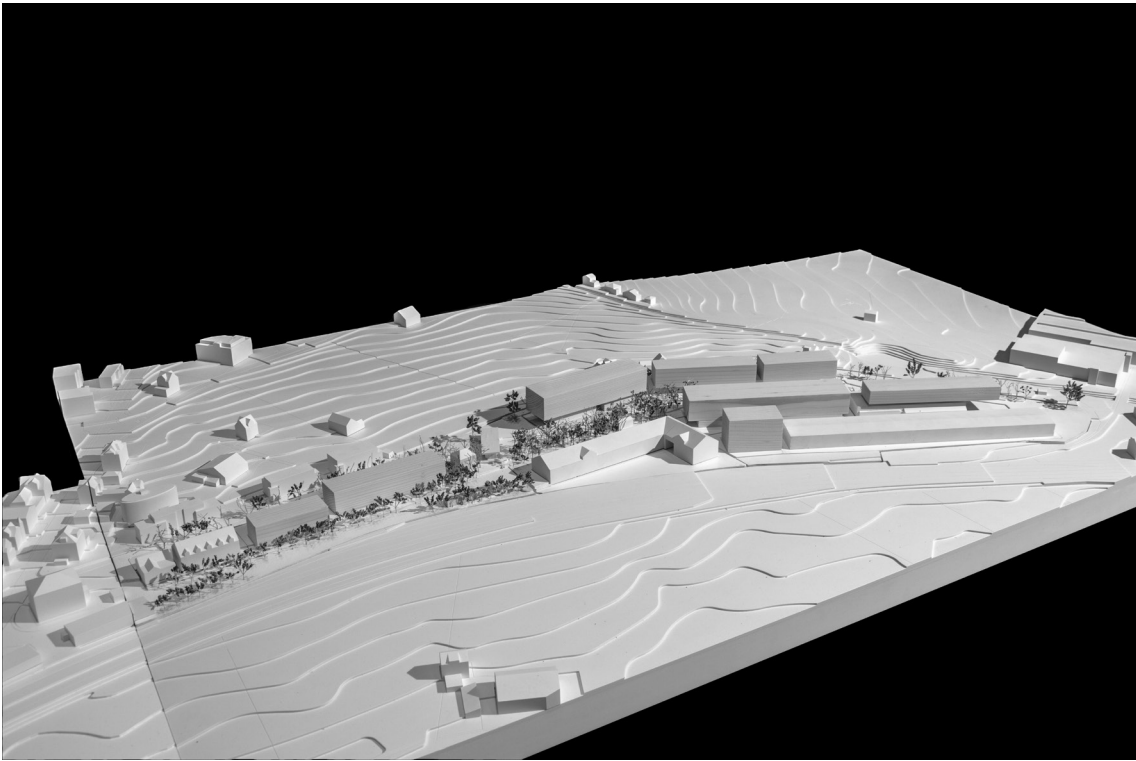


Abb. 8 Modellfoto West mit Vorgaben KNP

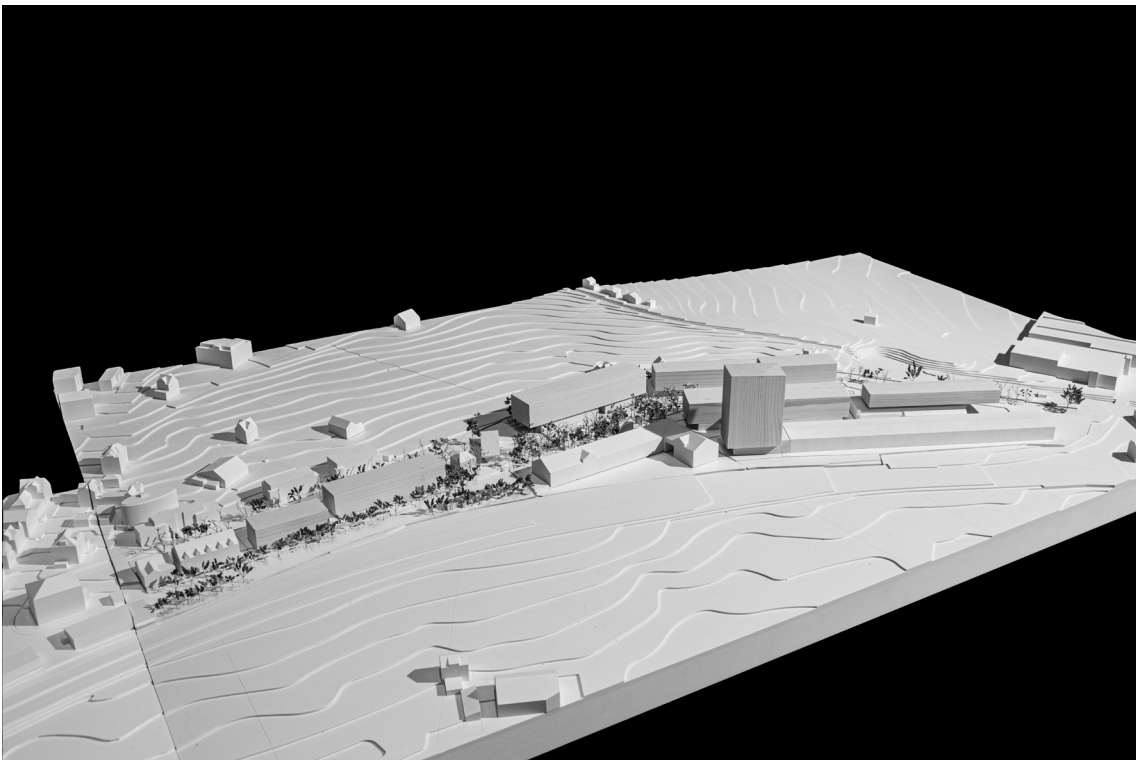


Abb. 9 Modellfoto West «Vision» Vollausbau



Abb. 10 Situationsplan

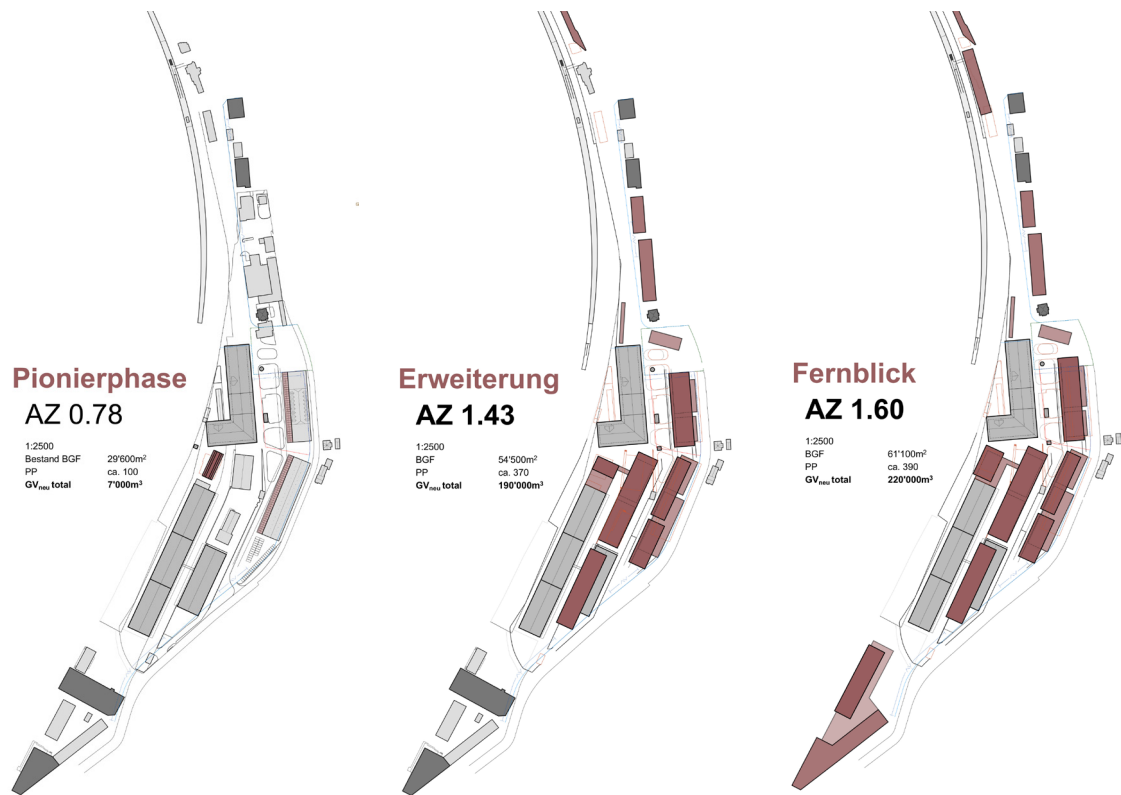


Abb. 11 Etappierung: Pionierphase, Erweiterung, Fernblick

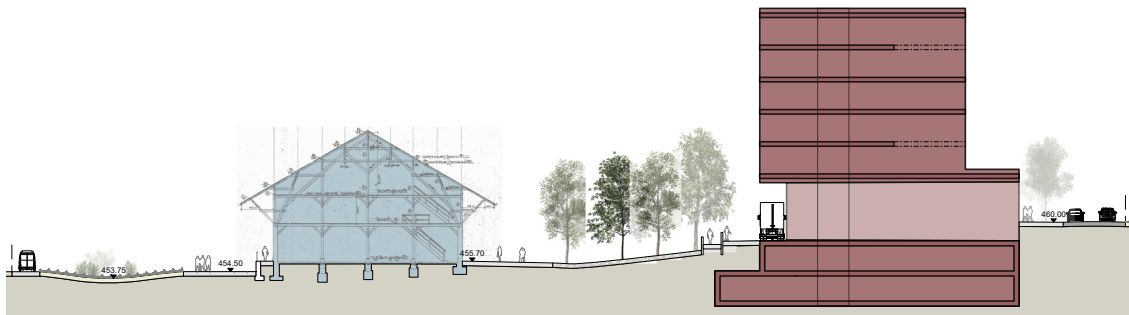


Abb. 12 Arealquerschnitt Zeughaus 1-3, Allmend und Modul C

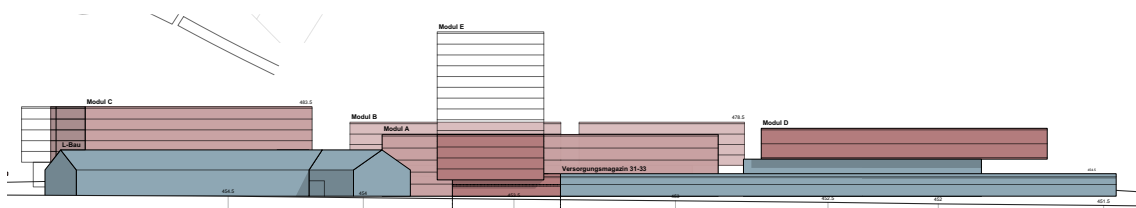


Abb. 13 Areallängsschnitt, gleisseitig

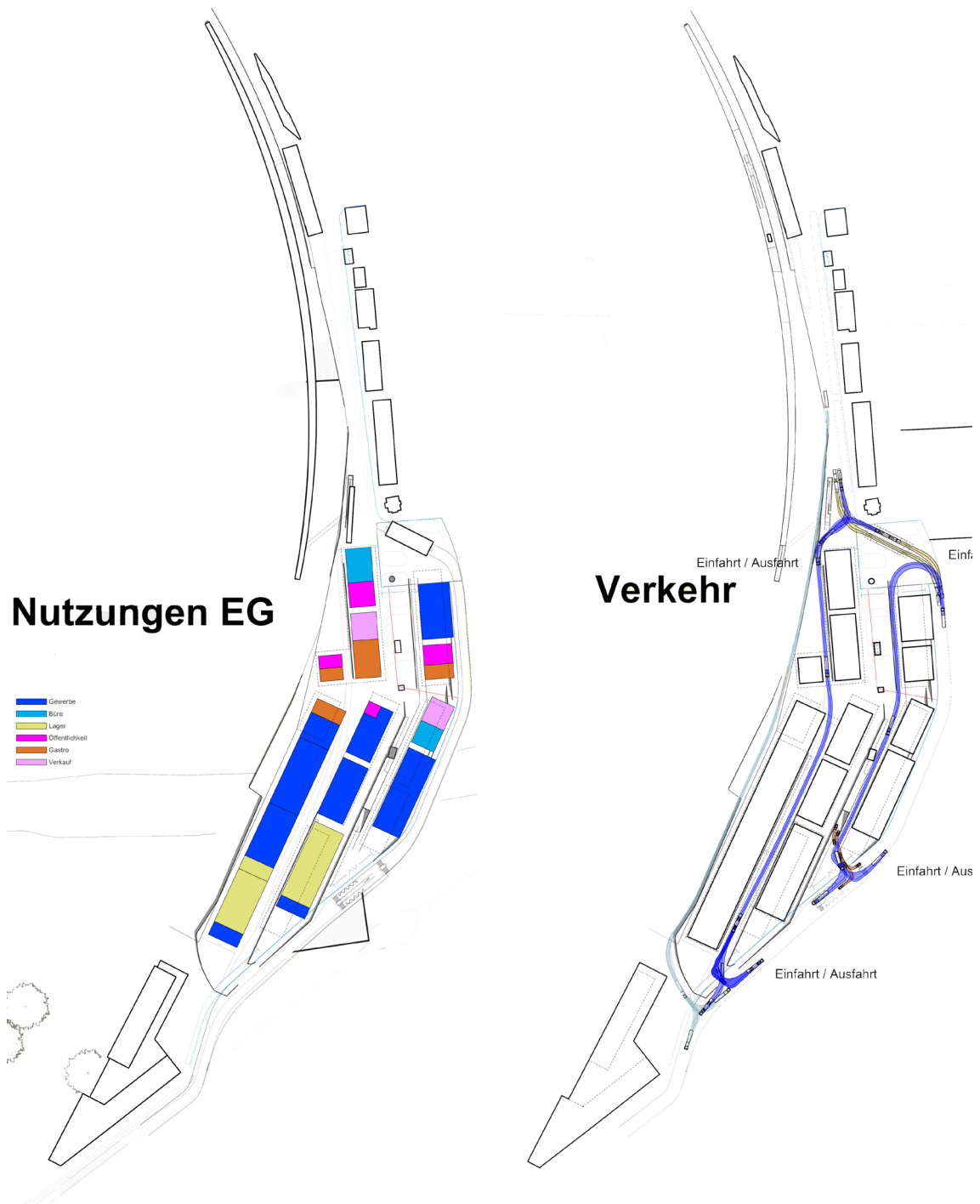


Abb. 14 EG-Nutzungen und Verkehr

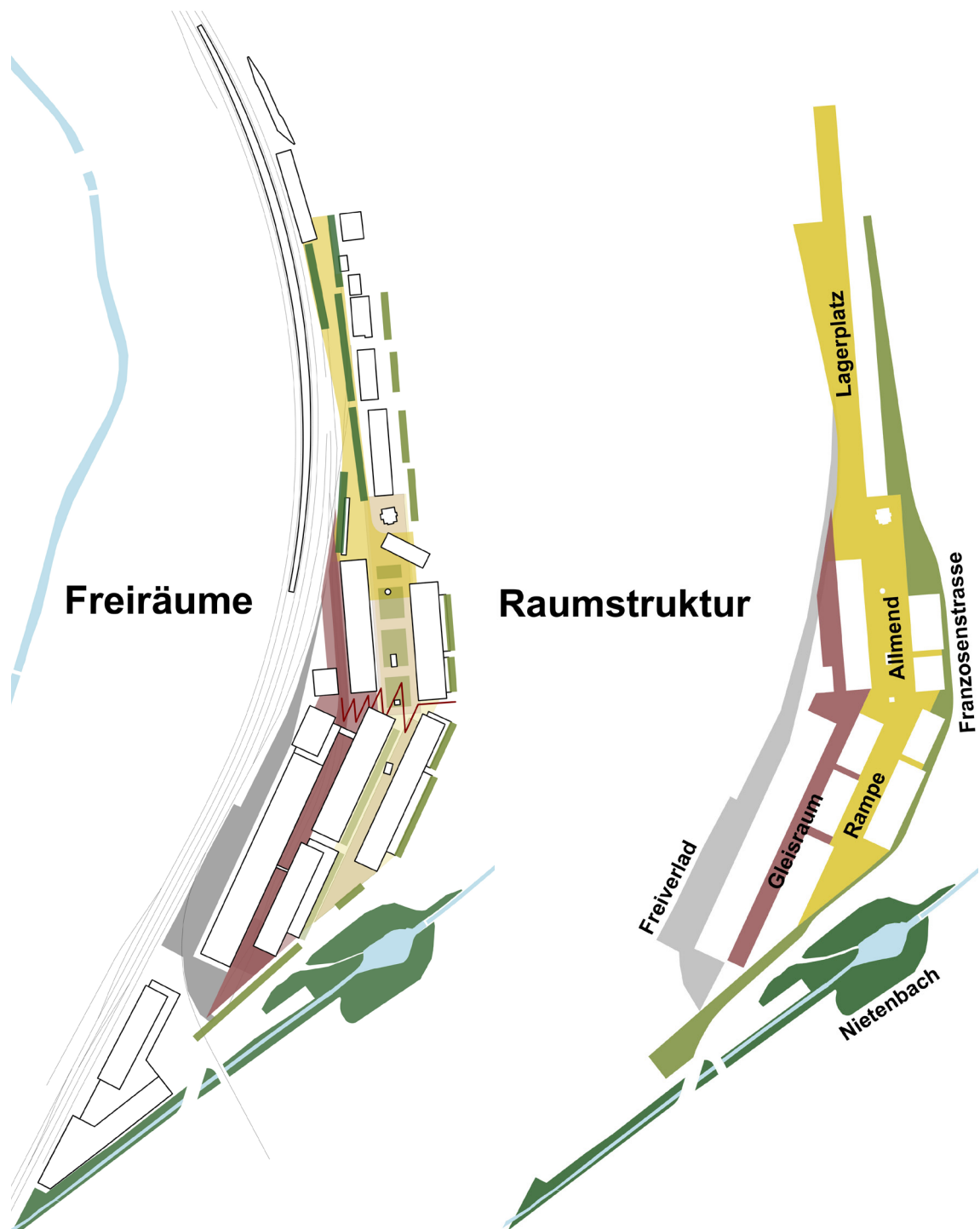


Abb. 15 Freiräume und Raumstruktur

## Team metron

Architektur	Metron Architektur AG, Brugg
Landschaftsarchitektur	Metron Bern AG, Bern
Positionierung	Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich
Verkehr	Metron Verkehrsplanung AG, Brugg
Denkmalpflege	Fredy Fischli, Wädenswil

## Projektbescrieb

Städtebau / Architektur	<p>Dem Projekt liegt eine sorgfältige und umfassende Analyse zu Grunde. Sie kommt glaubwürdig zum Schluss, dass eine dem Wachstumsdruck entzogene langsame, aus der Arealgeschichte und aus dem Bestand und den Aussenräumen abgeleitete Entwicklung mit Ausrichtung auf die regionalen Märkte am chancenreichsten ist um die Ziele der Gemeinde auf dem Zeughausareal erreichen zu können. Mittels einer eigenständigen und auf nachhaltige Mobilitätsformen ausgerichtete Programmierung hebt sich der Standort ab. Die VerfasserInnen sehen im Aufbau und der Sicherstellung eines organisatorischen Grundgerüsts, das sich um die Arealentwicklung kümmert, bzw. das Areal, die Nutzerbedürfnisse und die Veranstaltungen kuratiert und ein Ökosystem aufbaut die grösste Herausforderung.</p>
-------------------------	--

Das städtebauliche Konzept orientiert sich, der Analyse folgend bei der Setzung der Bauten und Freiräume stark am Bestand, der auf dem Areal vorgefundenen Raster und der Topographie. Das Raumkonzept ist geprägt durch vier in Nord Süd Richtung verlaufenden linearen Strukturelementen: den das Gebiet westlich begrenzenden Eisenbahngleisen, dem historischen, räumlich wirkenden Geleiseraum, der neuen Langsamverkehrsachse (Zeughauswiese / Gewerbegasse) und der das Gebiet östlich begrenzenden Franzosenstrasse. Dazwischen bilden, die in die Topographie sorgfältig eingebetteten prägenden Längsbauten, im nördlichen Teil der historischen Baustruktur folgend zweizeilig, im südlichen Teil dreizeilig das städtebauliche Grundmuster. Der nördliche und südliche Teil werden durch den Raum um das ehemalige Zeughaus 4 (Wäscherei) zusammengeführt. Das Wäscherei-Gebäude übernimmt, dem Konzept folgend eine städtebaulich, wie organisatorisch zentrale Rolle. Es beherbergt wichtige Synergienutzungen (Mensa, Sitz KuratorIn, etc.), die dem Bau zusätzliche Bedeutung geben. Obwohl, der Versuch die Wäscherei als weiteres «historisches Gebäude» zu erhalten und für das Ensemble und die Lesbarkeit des Areals einen Beitrag zu leisten, zu würdigen ist, gelingt es den Projektverfassenden



nicht ein der Bedeutung dieses zentralen Ortes entsprechenden Baukörper und Raum zu schaffen. Der entstehende Raum ist weder Platz noch kann er die vermittelnde Funktion auf dem Areal leisten.

Nördlich der Wäscherei wird dem Zeughaus 1-3 (L-Gebäude) ein neues Gegenüber geschaffen. Durch den Baukörper wird die Zeughauswiese räumlich gefasst. Die wiesenseitig vorgeschlagene Arkade mit Vordach, wie auch die zurückgesetzte Attika unterstützen aber die einfache und klare Setzung nicht.

Die umfangreichere bauliche Transformation ist im Süden des Areals vorgesehen. Neben den bestehenden Versorgungsmagazinen, welche in Stand gesetzt und mit punktuellen Neubauten ergänzt werden, sind Bauten für neues Gewerbe auf dem Areal möglich. Diese können unter Einhaltung von gewissen Grundregeln in gross- wie kleinkörnigeren Bauvolumen umgesetzt werden. Diese Lesbarkeit gründet in der Geschichte der Zeughausentwicklung und verspricht einen spannenden dialektischen Ansatz. Der nördliche Teil ist aus historischer Sicht der belebte Teil des Areals. Die Zeughauswiese war Ankunftsort und Drehscheibe. Im Gegensatz dazu war der südliche Teil rund um die Versorgungslager durch viel weniger Personenzirkulation geprägt. Lagerfläche, Funktion und Effizienz standen im Vordergrund.

In diesem Kontext wird die vorgeschlagene Verdichtung am südlichen Ast der Güterstrasse, mit dem Gewerbegebäude als nördlichen Auftakt, mit der Aufstockung des Versorgungsmagazins und dem südlichen Eingangsbau und der höheren Verdichtung durch neue Gewerbehäuser entlang der Gewerbergasse bzw. der Franzosenstrasse konzeptionell nachvollziehbar. Der Geleiseraum wird akzentuiert und durch die «bergseitig» höheren Gebäude räumlich stärker gefasst. Die vorgeschlagene Setzung der Baukörper, die zu einem gegen Norden ausgeweiteten Gleisraum führen ist aber nicht verständlich. Die Dramatik, die in diesem strengen linearen Raum liegt wird aufgelöst, die Kraft des Scharniers abgeschwächt.

Die Chance am südlichen Ende des Geleiseraumes durch eine präzise Setzung eines skulptural ausgebildeten Baukörpers eine eigenständige neue Adressbildung zu schaffen und damit einen das Gesamtkonzept unterstützenden südlichen Eingang zu akzentuieren hat das Beurteilungsgremium bei der letzten Zwischenbesprechung interessiert. Die Setzung im Projekt ist aber zu unpräzise, eine skulpturale eigenständige Wirkung wird nicht erzielt.

Das Versorgungsmagazin wird aufgestockt. Die Aufstockung sieht an den beiden Enden je eine, auf der Geometrie des

historischen Baus aufbauende Erschliessungszone vor und spannt dazwischen ein zweigeschossiges gegenüber beiden Längsfassaden zurückgesetztes Attikavolumen. Diese architektonische Strategie ist aber weder strukturell noch tektonisch verständlich. Der eigentlich sensible Umgang mit der historisch wertvollen Bausubstanz und dem Geleiseraum, der den Beitrag auszeichnet wird mit dieser Intervention in Frage gestellt.

Die im Konzept dargelegte grosse Flexibilität möglicher Nutzungen bei den Neubauten liess Bedenken bezüglich der Stabilität der räumlichen Qualität des Entwurfskonzeptes aufkommen. Die Projektverfassenden weisen mit einem Regelwerk, dem Entwurf des Masterplans und der zentralen Rolle der Kuratorin zwar einige Instrumente aus, die die Qualitäten sichern sollen. Regelwerk und Masterplan können aber nicht vollständig überzeugen; sowohl die festgesetzten Pflichtbaulinien, die weitgehend fehlenden Verpflichtungen für die Raumbildung für den Aussenraum, unkontrollierbare Proportionen usw. unterstützen das entwickelte städtebauliche Grundmuster nicht. Vollkommen überzeugend und glaubwürdig hingegen ist die Rolle einer Kuratorin / Kurators, die gerade hinsichtlich der sorgfältigen Programmierung und der langfristigen Entwicklung einen massgebenden Beitrag für die Entwicklung des Ökosystems leisten kann.

Die vorgeschlagene Entwicklung des Gebietes in fünf Etappen ist sinnvoll und aus dem Konzept heraus nachvollziehbar. Der Start erfolgt durch eine niederschwellige Aktivierung des Areals. Die Grundinvestitionen für diese Etappe in die Umgestaltung der Aussenräume (Gleisraum und Zeughauswiese), in den Umbau und Sanierung der Wäscherei und in den Aussichtsturm sowie die Herrichtung für Zwischennutzungen aller Zeughäuser sind hoch. Die Aktivierung des Areals könnte dank dem Konzept der Kuratierung noch niederschwelliger und investitionsärmer sein und zu einer schnelleren Investition in erste wertschöpfende Bauten führen (L-Bau und Neubau in Etappe 1). Die weiteren Etappen versprechen, in jeder Phase eine Stärkung der Identität zu erreichen, die vielmehr aufgrund der angedachten kuratierten Nutzungsdurchwebung entsteht als durch die städtebauliche Qualität. Auch bei Wachstumsverzögerungen scheint dieses auf die Positionierung und Partizipation ausgerichtete Modell robust.

Freiraum Von Norden greift mit der Zeughauswiese ein grüner Freiraum ins Areal und verschränkt sich beim zentralen «Platzraum» im Gelenk des Areals mit der Gleisgasse als zweiter, prägender Freiraumstrang.

Die Zeughauswiese bleibt eine offene Wiese auf halber Höhe zwischen dem tiefer liegenden Niveau des L-Baus und dem

höher liegenden Vorbereich der Neubauten. Mit Stufen und Sitzmauern werden die topografischen Übergänge bespielt. Somit wird die Wiese zum eigenständigen Grünraum, mit dem Nachteil, dass weder ein direkter, ebenerdiger Bezug zum L-Bau noch zum oberen Bau entsteht und die zu erhaltenden Kleinbauten ausgespart werden müssen. Nicht verständlich ist dieser Umgang mit der Topografie vor allem beim baumbestandenen Dreiecksplatz. Hier würde man sich unbedingt einen direkten, ebenerdigen Bezug zur angedeuteten Aussengastronomie im ehemaligen Waschhaus wünschen.

Das Waschhaus bleibt in der Mitte des «Arealgelenks» erhalten und teilt dieses in verschiedene Unterbereiche. Die schöne Idee, mit dem Bestandesgebäude eine gemeinschaftlich genutzte Mitte zu schaffen, wird leider weder durch das zu schwach ausgebildete Gebäude zu den Geleisen noch die dahinterliegende Gebäudezeile gestärkt und vermag letztlich nicht zu überzeugen. Die vorgeschlagenen Kleingärten entlang der Geleise hingegen ergeben eine zusätzliche Nutzungsqualität, liegen aber leider ausserhalb des gestaltbaren Perimeters.

Die vorgeschlagene Akzentuierung der Arealeingänge mit jeweils drei Bäumen vermag nicht wirklich die nötige Kraft zu entwickeln. Wichtig erschiene es, die Zugangssituation vom Bahnhof bzw. von der Bushaltestelle her attraktiver zu gestalten. Mit dem vorgeschlagenen Zugang vom Perron über das L-Gebäude wird die wesentliche Adresse des Areals nicht wirklich ausgeprägt, sondern zerfällt in verschiedene Ankunfts- punkte.

Im Zuge der Bearbeitung erfolgte eine zunehmende Klärung des städtebaulich-freiräumlichen Ansatzes. Das Projekt schlägt viele schöne Nutzungs- und Einzelideen vor, die sich aber leider nicht zu einem konsistenten Gesamtbild verdichten konnten.

Verkehr Das Team ordnet die Parkierung in mehreren Einstellhallen in den Neubauten entlang der Franzosenstrasse an, von wo aus auch die Zufahrten erfolgen. Die Massnahme lässt sich gut etappieren und folgt der schrittweisen Arealentwicklung. In Zwischenschritten, vor allem zu Beginn, werden Parkmöglichkeiten auf noch freien oberirdischen Flächen angeboten. Unklar ist, auf welchen Geschossen die Einstellhallen vorgesehen sind. Die kurzen, rampenlosen Zufahrten lassen eine ebenerdige Lösung vermuten. Damit lägen Einstellhallen vom zentralen Platz aus gesehen im 1. Obergeschoss. Ebenfalls nicht ersichtlich ist die Erschliessung der im Kopfbau am Zeughausplatz verorteten Tiefgarage.

Gleiches gilt für die im Erschliessungskonzept angedeuteten dezentralen Liefermöglichkeiten für grosse Fahrzeuge von

der Franzosenstrasse aus. In den Grundrissplänen sind diese allerdings nicht enthalten und es ist insgesamt nicht ersichtlich, wie Anlieferung, Parkierung und deren Zufahrten funktionieren.

Als zweite Logistikachse wird der Gleisraum zwischen den Versorgungsmagazinen aktiviert. Die Idee einer «Poststelle» als Logistikhub am Süden hat Charme, die Zweckmässigkeit und Umsetzbarkeit wird aber wesentlich von den Nutzern des Areals abhängen. Die Anlieferung mit kleineren Transportern direkt an die Gebäude ist sicher machbar und entspricht den Bedürfnissen. Unklar ist, ob die Zufahrten von Norden und Süden als Sackgassen angedacht sind oder ob eine Durchbindung über den zentralen Platz vorgesehen ist. Ein Wenden der grossen Fahrzeuge im Bereich der Poststelle erscheint unrealistisch. Insgesamt erscheint das Konzept in Bezug auf Parkierung und Anlieferung noch etwas unausgegoren, die Machbarkeit und Zweckmässigkeit der vorgeschlagenen Lösung ist fraglich.

Der Ansatz, den Transitveloverkehr auf der Agglo-Radroute über die Franzosenstrasse zu leiten, ist vernünftig. Das Areal selbst soll feinmaschig durchlässig für den Fuss- und Radverkehr gestaltet werden. Die dezentrale Anordnung zahlreicher Velostellplätze rund um die Gebäude ist positiv zu erwähnen. Das entspricht dem Bedarf, das Fahrzeug nahe am Zielort abstellen zu können.

Das Team macht interessante und zielführende Vorschläge zur Anbindung des Areals in Richtung Bahnhof und Seewen Zentrum. Mit gestalterischen Mitteln (Baumreihe, platzartige Abschnitte, Tempo 30-Bereiche, Begegnungszonen am Zeughausplatz und Bahnhof) wird die Lagerstrasse für den Fuss- und Radverkehr attraktiviert und gleichzeitig der Durchfahrts-widerstand erhöht. Damit wird das Ziel, die Haupterschliessung des Zeughausareals von Süden zu bewerkstelligen, wirksam unterstützt.

Bushaltestellen werden auf dem Zeughausplatz und beim Versorgungsmagazin angeordnet. Die Positionierung der Haltekanten auf dem Zeughausplatz ist in Bezug auf die Anfahrbarekeit zu hinterfragen. Die südliche Haltestelle könnte zur Erschliessung der Gewerbezone Wintersried weiter südlich liegen.

## Gesamtwürdigung

Insgesamt überzeugt der Beitrag in der klaren von einer präzisen Umfeldanalyse abgeleiteten Haltung, die die Herausforderung in der Entwicklung auf organisatorischer programmatischer Ebene sieht und nicht auf der Städtebaulichen. Die städtebauliche Setzung und das mit dem Konzept verbundene räumliche Regelwerk vermag diese programmatische Kraft räumlich nicht zu unterstützen. Trotz Klärung des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes mit der Idee das Bestandeswaschhauses zur räumlichen und kreativen Mitte des gesamten Areals zu machen entsteht keine überzeugende und begeisternde Komposition.

Die Chance, die im programmatischen Ansatz einer langsamen kuratierten und partizipativen Entwicklung im Umgang, mit dem Bestand, insbesondere den baukulturell und militärgeschichtlich relevanten Bauten und Aussenräumen liegt, wird nicht konsequent genutzt.

Gesamthaft schlägt die Arbeit städtebaulich und freiräumlich eine Vielzahl wertvoller Nutzungs- und Einzelideen vor, die sich aber leider nicht zu einem konsistenten Gesamtbild verdichten konnten. Mit der grundlegenden Synthese und dem sorgfältig ausgearbeiteten organisatorischen Grundgerüst sowie der Idee der Kuratorin und der Öffnung und Verwebung leistet das Team gleichwohl einen äusserst wertvollen Beitrag zur gestellten Aufgabe.

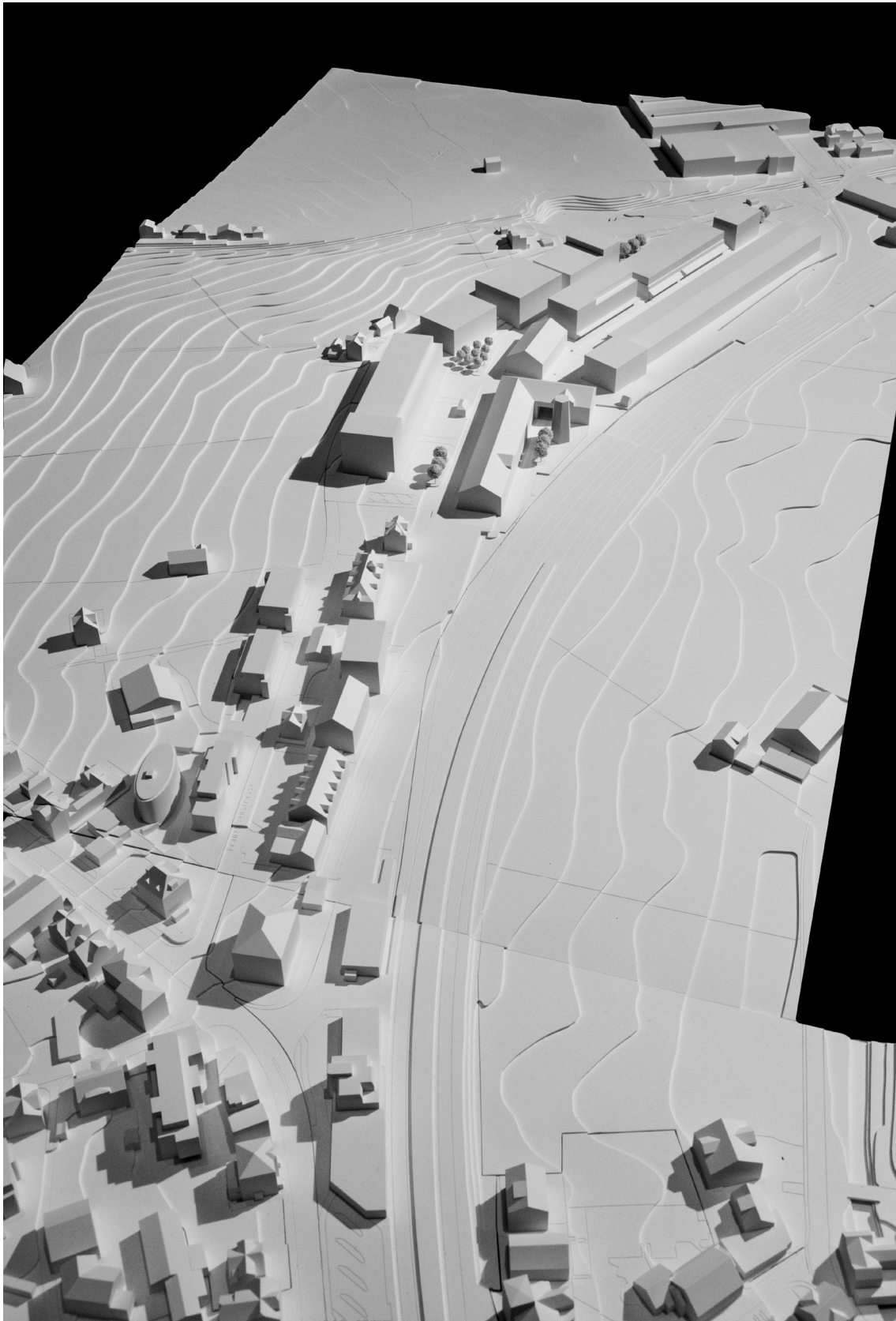


Abb. 16 Modellfoto Nord «Vision» Vollausbau

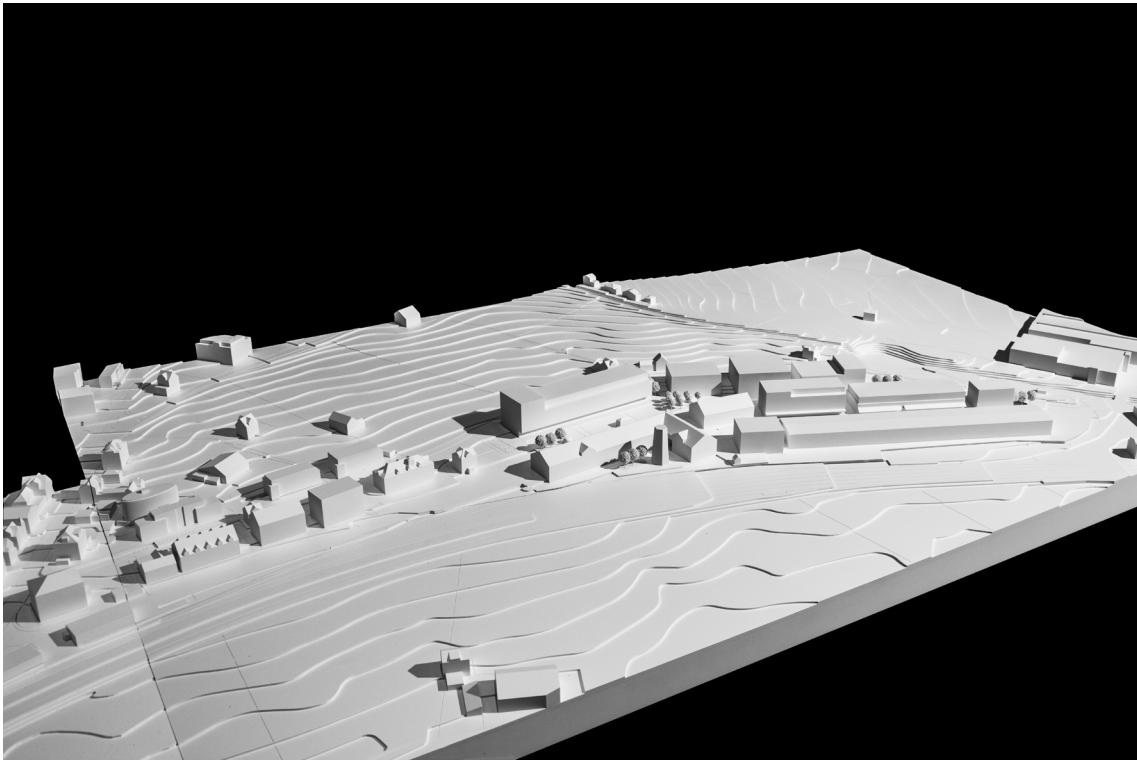


Abb. 17 Modellfoto West «Vision» Vollausbau

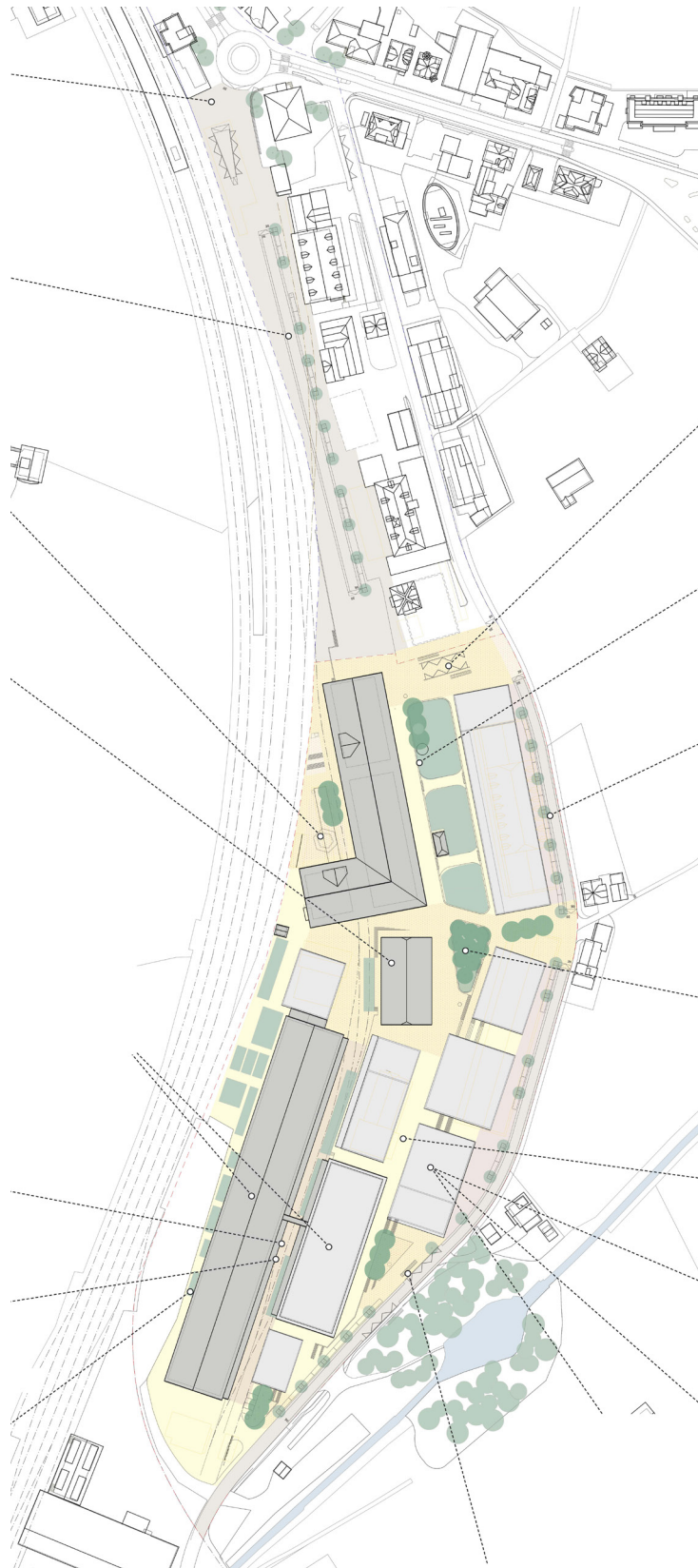


Abb. 18 Situationsplan



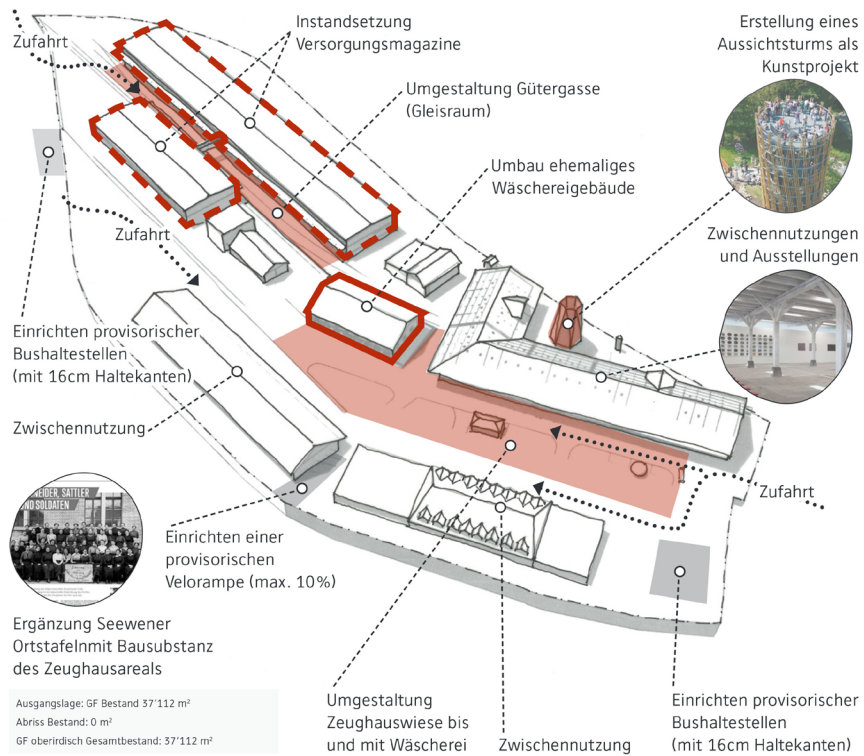


Abb. 19 Etappe 0: die Aktivierung des Areals

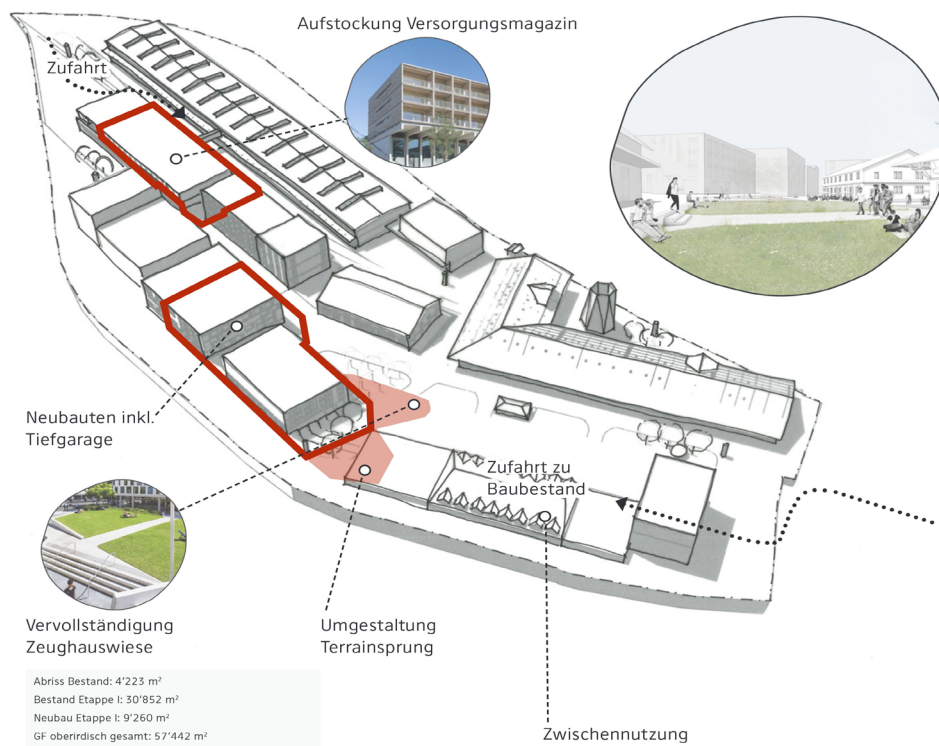


Abb. 20 Etappe 3: die Baufelder für neues Gewerbe werden umgesetzt

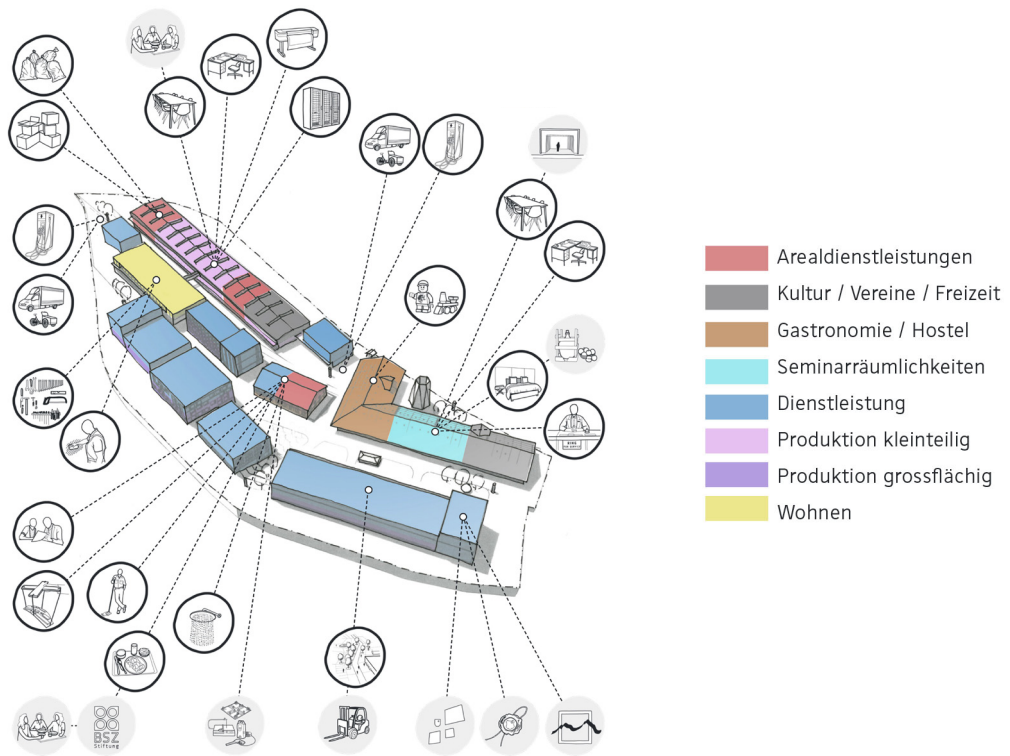


Abb. 21 Nutzungsverteilung

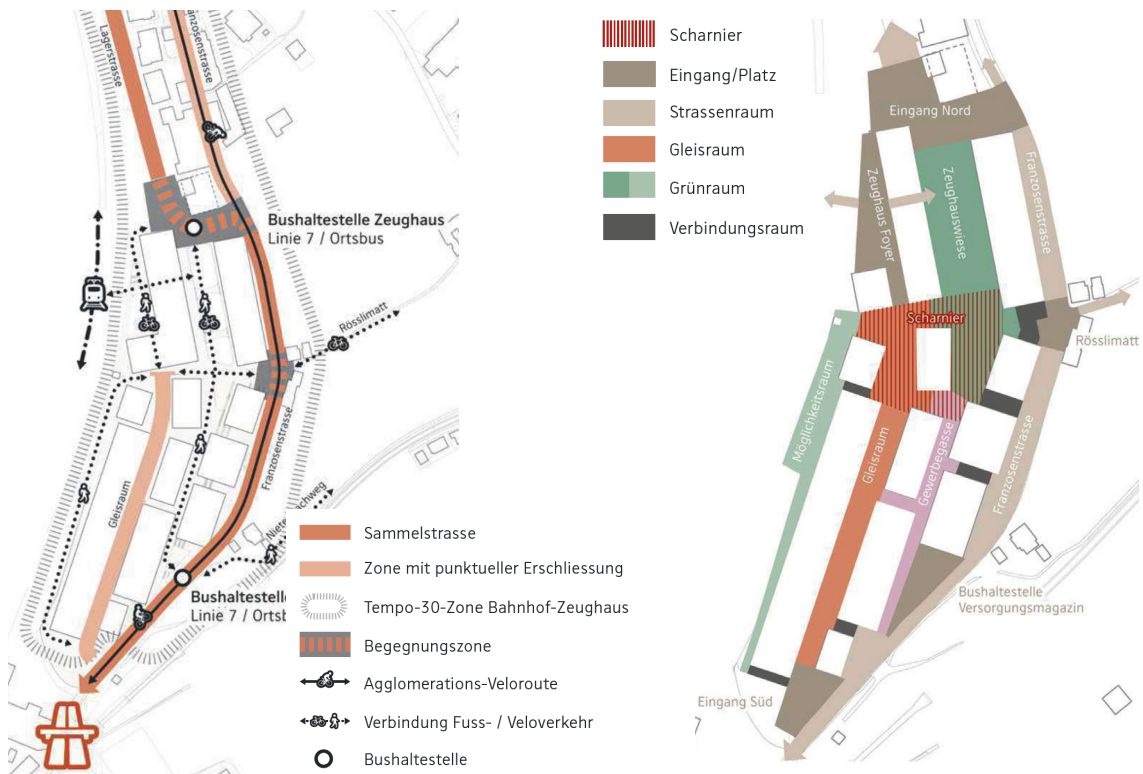


Abb. 22 Anbindung Areal und Freiraum



Abb. 23 Visualisierung Gütergasse



Abb. 24 Visualisierung Zeughauswiese



Abb. 25 Arealquerschnitt L-Bau und Zeughauswiese (Etappe 4)

### Team Brühlmann Loetscher

Architektur	Brühlmann Loetscher Architektur + Stadtplanung GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Verkehr	Emch+Berger Verkehrsplanung AG, Bern
Positionierung	Intosens ag - urban solutions, Zürich

### Projektbeschreibung

Städtebau / Architektur	<p>Das Team Brühlmann Loetscher Architektur + Stadtplanung, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, intosens ag und Emch + Berger Verkehrsplanung AG, hat die Positionierung des Zeughausareals Seewen-Schwyz von Anfang an auf die «Besonderheit» des Standortes Schwyz ausgerichtet, mit der Absicht Schweizer, Schwyzer und lokale Qualitäten in das Areal zu bringen. Daraus entwickelte das Team die Idee weiter, den Arbeits- und Kulturhub mit einem Sportcluster zu ergänzen und somit dem Zeughausareal eine eigenständige Rezeptur für die zukünftige Entwicklung zu geben. Das Programm verspricht hohe Nutzungsvielfalt, Synergien in der Nutzung der Bestandsbauten und der Aussenräume, und vermarktet das Zeughausareal neu als dynamische, kreative und öffentlich zugängliche Adresse.</p>
-------------------------	--

Die städtebauliche Entwicklung des Zeughausareals ist auf eine zweireihige Bebauungsstruktur ausgelegt: die langgezogenen, denkmalgeschützten Zeughausbauten entlang der Geleise werden mit einer Reihe von kompakten Neubauten unterschiedlicher Proportion und Höhe ergänzt mit dem Ziel, eine «lebendige Silhouette» als Hintergrund für die Zeughausbauten zu schaffen. Diese Neubauten sind als Fortsetzung der Bebauungsstruktur entlang der Lagerstrasse konzipiert, womit das Areal organisch an die ortsbauliche Struktur anbindet. Diese Strategie ist spannend und erlaubt eine sukzessive Stärkung und Ergänzung des Bahnhofquartiers. Der Aussenraum besetzt dabei die Schnittstelle zwischen Bestand und neuer Bebauungsstruktur und bindet den bestehenden historischen Gleisraum mit ein.

Für die Entwicklung der Neubaufelder wird das Prinzip der bestehenden Arealgeometrie aufgenommen und in unterschiedliche, relativ tiefe Baufelder weiterentwickelt. Zwischenräume in den Gebäudeabschnitten gewähren Durchblicke quer zu den Strukturen und gliedern auch die Baufelder in ihrer Ausdehnung. Daraus resultieren im Gegensatz zu den langgezogenen Zeughausbauten kompakte Solitäre, welche jedoch relativ mas-

sig und für die Silhouettenbildung wenig vorteilhaft wirken. Der Spielraum, die Baufelder in verschiedene Lose zu gliedern, sowie die Grundrisse vielfältig zu gestalten, ist eingeschränkt und die Machbarkeit der gewünschten volumetrischen Vielfältigkeit kritisch.

Umso mehr Bedeutung fällt der Höhenentwicklung zu, welche gestaffelt zur volumetrischen Vielfältigkeit beitragen soll. Auch hier stösst das Konzept an seine Grenzen. Gemäss Aufgabenstellung war auszuloten, wie die Zieldichte von ca. 54'000 m<sup>2</sup> BGF ohne Anpassung des KNP erreicht werden kann. Diese Zieldichte wird mit der Best-Variante, welche die maximal verträgliche Dichte ohne Änderung des Kantonalen Nutzungsplans (KNP) darstellt, mit rund 48'000 m<sup>2</sup> BGF, nicht erzielt, ausser es würden ortsbauliche Einbussen in Kauf genommen. Hier offenbart sich die Problematik, dass alle weiteren Massnahmen, die Zieldichte zu erreichen, den Spielraum in der Höhenentwicklung der Volumina einschränken. Damit wäre das beabsichtigte Spiel von unterschiedlichen Höhen nicht mehr wirksam und eines der Hauptprinzipien des Entwurfs – die Bildung einer «lebendigen Silhouette» – nicht realisierbar. Die Baufelder würden an städtebaulicher Attraktivität verlieren und das städtebauliche Konzept zu einer banalen und unproportionierten Anreihung von Bauvolumina zerfallen. Dieses Risiko wird akzentuiert mit der Absicht der Projektverfassenden, die Gebäudehöhen und Dachgestaltung nicht vorwegzunehmen, sondern den Interessen der Investoren und Endnutzer zu überlassen. Damit fehlen konkrete Aussagen, was die Silhouette städtebaulich und räumlich gegenüber der ersten Reihe als «Kulisse» der Bestandsbauten leisten sollte.

Der Werk-Platz bildet das Herzstück des Areals, strategisch und örtlich richtig gesetzt und in der Nutzungsvorstellung treffend bezeichnet. Die publikumsorientierten Hauptnutzungen sind um den Werk-Platz angeordnet und unterstützen das Leben in diesem öffentlichen Raum. Der vorgeschlagene Nutzungsmix ist attraktiv und schafft Angebote sowohl für die Arbeitsplätze wie auch für vielseitige Freizeitnutzungen. Die gewünschte langfristige Urbanität und Nutzungsdichte soll über die Funktionen von Sport als Wirtschafts-, Produktions- und Forschungsfaktor erzielt werden. Der Sport fungiert als urbaner Katalysator, auf welchem die Arealentwicklung mit einem Nutzungshorizont von 24/7 aufgebaut wird. Dabei etablieren sich alle weiteren Nutzungen wie Kultur etc. als Nebenprodukt der Sportstrategie von selbst. Diese Nutzungsstrategie ist spannend und gut vorstellbar unter der Voraussetzung, dass ein Ankernutzer mit hohem Produktivitätsfaktor aus dem Sportbereich gefunden werden kann. Klar sollen kulturelle Zusatznutzungen nicht zusätzlich fokussiert werden, sondern sich eben ergeben. Auch im Aussenbereich findet Interaktion durch

Sport statt. Der Werk-Platz bietet sich dazu zur Nutzung an. Der Sportbereich vermag auch vielfältige Zwischennutzungen zu generieren, was für das Areal kurz- bis mittelfristig von Bedeutung sein wird.

Die Identität des Ortes wird in der räumlichen Schichtung von den Bestandsbauten im Vordergrund zu den Neubauten aus der Architektur der historischen Zeughausbauten bestimmt. Die Bestandsbauten werden mit der Gegenüberstellung der neuen Silhouette von Neubauten grundsätzlich sehr schön gefasst, in einen urbanen Kontext gesetzt und aufgewertet. Auch der Geleiseraum wird somit sichtbar und zu einem identitätsstiftenden Freiraum für das Areal gut genutzt. Die räumliche Fassung des Werk-Platzes mit den Neubauten wirkt jedoch zu vage und zu schwach. Es ist unklar, warum die südlichen Baufelder S2a und S2b sich die Position am Platz teilen. Obwohl sie in einem Baufeld sind, stehen sie ohne Bezug zueinander, konkurrenzieren sich gegenseitig um die Präsenz am Werk-Platz und schwächen die Raumbildung des Platzes deutlich ab. Hier wird eine klare städtebauliche und architektonische Haltung zwischen Gebäude und Platz vermisst.

Auch der Umgang mit dem Bestand ist nicht durchwegs konsequent geführt. Während der L-Bau und die Versorgungsmagazine 31-33 minimal tangiert werden, wird mit der vorgeschlagenen Aufstockung des sehr gut erhaltenen Magazins 34 das Potential nicht erkannt: die Chance, eine Aufstockung im Rahmen des Konzepts der Silhouette auszuformulieren und die Schnittstelle zwischen Alt und Neu architektonisch überzeugend auszubilden. Die vorgeschlagene Aufstockung zeigt eine widersprüchliche Haltung – auch im Vergleich zu der sorgfältig ausformulierten Architektur der Neubauten. Ohne überzeugende Argumentation ist auf die Aufstockung zu verzichten und folglich die Nutzfläche in den Neubaufeldern zu kompensieren. Der Erhalt der «Follies» aus dem Bestand wirkt etwas verloren und führt aufgrund der relativ zufälligen Lage zu räumlichen Engpässen in den Freiräumen.

Die Architektur der Neubauten ist zentral für das vorgeschlagene Konzept. Sie ist von der Funktionalität der Zeughausbauten inspiriert und sucht die strukturelle Anmutung der einfachen, rohen Bestandsbauten mit heutigen Technologien und in zeitgemässer Architektursprache neu zu interpretieren. Dabei wird die Tragstruktur fassadenbildend genutzt und sichtbar gemacht, um morphologisch eine Einheit mit den Bestandsbauten zu bilden. Die gewählte Konstruktion in Holzskelettbauweise vermittelt sehr gut zu den Zeughäusern, welche auch innenräumlich von der offenen Holzstruktur leben. Die Verbindung von Alt und Neu wird architektonisch subtil formuliert, und dem Werk-Platz mit seinen gewerblichen

und sportlichen Aktivitäten wird ein starker, passender architektonischer Ausdruck verliehen. Die Architektur wurde in der Vorstellung dazu tektonisch sehr weit und mit viel Sorgfalt entwickelt. Sie wird zur tragenden Idee für die Neubauten in der Arealentwicklung. Sie setzt aber auch voraus, dass für die vorgeschlagenen Gebäudemassen eine herkömmliche Gewerbe- und Industriearchitektur ohne diesen Anspruch an eine sehr hohe architektonische Qualität nicht vereinbar ist. Die vorgeschlagene kuratorische Begleitung für die Gestaltung und ein entsprechendes Regelwerk müsste auf Ebene Masterplan gesichert werden. Die Durchsetzbarkeit der Sichtbarmachung der Tragstruktur und einer qualitativ und architektonisch sehr hochwertigen Materialisierung womöglich in Holzbauweise stellt unter wirtschaftlichen und markttechnischen Gesichtspunkten dennoch eine Herausforderung dar.

Das klare Bebauungs- und Erschliessungskonzept lässt eine phasenweise Umsetzung der Baufelder sehr wohl zu. Die Entwicklung wird strategisch mit der Aussenraumgestaltung und der Bestandsaktivierung angestossen, unterstützt von der Etablierung der notwendigen Infrastruktur für die Arealerschliessung. Der Werk-Platz soll schliesslich von den Neubauten und Sportgebäuden des gegenüberliegenden Baufeldes belebt werden. Die Zwischennutzungsstrategie überbrückt die Zeitspanne bis zur Entwicklung von Neubauprojekten. Die Flexibilität in der zeitlichen Abfolge der Umsetzung der Baufelder ist durch die linear aufgebaute Arealerschliessung gut gelöst.

Freiraum Der Entwurf gruppiert die bestehenden und neuen Bauten um den zentralen Werkplatz. Die Neubauten bilden eine lebendige Silhouette gleichsam im Rücken des Areals, während die identitätsstiftenden Zeughausbauten in der ersten Reihe zu den Geleisen unangetastet bleiben.

Das Freiraumkonzept ermöglicht von Beginn weg starke Akzente und eine vielseitige Beispielbarkeit. Es wird eine schöne Auswahl an unterschiedlichen Freiraumangeboten vorgeschlagen. Der Freiraum dient als Vermittler zwischen den Gebäuden, eine Verwebung zwischen Alt und Neu scheint nicht gesucht.

Als zentralen Freiraum schlägt das Team den Werkplatz im Gelenk des Areals vor. Dieser wird grosszügig freigespielt und mit einer arenaartigen Treppenanlage an das höher liegende Niveau in Verlängerung der Anlieferungsrampe abgeschlossen. Der Platz ist so dimensioniert, dass ganz unterschiedliche sportliche wie kulturelle Nutzungen möglich sind. Allerdings erscheinen die platzbegrenzenden Neubauten etwas zu unruhig, zu wenig konsequent in Bezug auf den Platz und entsprechend wenig raumdefinierend ausgebildet.

Entlang der Lagerstrasse, die von Norden bzw. vom Bahnhof her an den Werkplatz führt, reihen sich «alleeartige Freiraumfragmente», die teils zu kleinen Pocketparks erweitert werden. Die bestehenden Kleinbauten werden in diese Abfolge integriert und neu bespielt. Räumlich mutet dieser Raum stellenweise etwas gar eng an, ist doch auch der Geländesprung zu den Neubauten raumwirksam.

Vor dem L-Gebäude empfängt ein bunt bepflanzter Gleisgarten die vom Perron her eintreffenden Besucher und bildet gleichzeitig ein Ort des Aufenthalts für die hier arbeitenden Menschen.

Die Franzosenstrasse wird zur stattlichen Allee und soll eine starke grüne «Zäsur» zur möglichen künftigen Wohnbebauung auf der Rösslimatt bilden. Sie wirkt durch die klassisch regelmässige Anordnung hierarchisch fast etwas zu wichtig und konkurriert etwas die innere Grünachse im Zeughausaral. Zusammen mit den chaussierten, baumbestandenen Zugangsplätzen bildet sie aber ein starkes, grünes Rückgrat, das das Zeughausensemble zusammenfasst.

In der Magazingasse werden die bestehenden Geleise teils mit Asphalt, teils mit Gräsern/Stauden gefüllt. So verbleibt der Eindruck einer produzierenden Werkgasse, die allmählich von der Natur zurückerobert wird und sich zu einer neuen Art von Produktivität wandelt.

Freiräumlich überzeugt das Projekt durch eine klare Hierarchie und durch eine spannende Vielfalt breit nutzbarer Räume, welche sich gut mit dem vorgeschlagenen Nutzungsthema «Sport» verknüpfen lassen. Stellenweise vermisst man eine noch stärkere Abstimmung zwischen architektonischer Intervention und Freiraum.

Verkehr Das Projektteam verfolgt den Ansatz einer konsequenten Trennung der Verkehrsarten. Das Innere des Areals mit Lagerstrasse, Werkplatz und Magazingasse soll weitgehend frei von motorisiertem Verkehr gehalten werden und dem Fuss- und Radverkehr sowie dem Aufenthalt vorbehalten sein. Warenumschlag im kleinen Massstab und Anlieferung mit kleineren Fahrzeugen soll gestattet sein. Die Zufahrt für diese Fahrzeuge erfolgt im Norden vom Zeughausplatz aus auf die ins Areal verlängerte Lagerstrasse und von Süden über eine mit dem SBB-Freiverlad kombinierte Zufahrt in die Magazingasse.

Für die Belieferung mit grossen Fahrzeugen ist eine grosszügige Logistikzone auf der Ostseite entlang der Franzosenstrasse vorgesehen. Aus verkehrlicher Sicht funktioniert diese Lösung prinzipiell gut. Die Lage der Logistikflächen innerhalb



der Gebäude im 1. OG ist als Konsequenz aus der Topografie ungünstig. Ebenfalls schwierig ist aus topografischer Sicht die Erschliessung der grossen zentralen Einstellhalle mit über 400 Plätzen im 1. UG. Deren Zufahrt bindet praktisch am höchsten Punkt der Franzosenstrasse an und muss zwei Geschosse über eine lange und sehr steile Zufahrtsrampe überwinden. Die Machbarkeit dieser Lösung ist fraglich. Die Einstellhalle an sich ist klar gegliedert, gut nutzbar und etappierbar.

Insgesamt zeichnet sich das Konzept des Teams durch einen hohen Detaillierungsgrad aus. Die Lage der Haltestellen ist gut gewählt. Insbesondere die weit südliche Anordnung der Haltestelle am Süden des Areals begünstigt die Erschliessung der Gewerbezone Wintersried.

Die Lagerstrasse als verbindendes Element zwischen Zeughausplatz und Bahnhof wird als Tempo-30-Zone gestaltet. Die Notwendigkeit dieser Massnahme entlang des Gleises ist nicht direkt ersichtlich, unterstützt aber die Absicht, den motorisierten Verkehr mehrheitlich aus südlicher Richtung über die neue Muotabrücke West zuzuführen. Die Aggloradroute wird parallel zur Lager- und Franzosenstrasse als einseitiger Zweirichtungsweg geführt. Das ist prinzipiell denkbar. Die Weiterführung im Bereich des Bahnhofplatzes und des Bushofes Seewen erscheint aber schwierig lösbar. Angaben über Lage und Anzahl an Velostellplätzen sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.

### **Gesamtwürdigung**

Dem Konzept stellen die Projektverfassenden eine klare Positionierungsstrategie voraus, die hohe Nutzungsvielfalt und eine spannende räumliche Interaktion verspricht. In der städtebaulichen Disposition mit dem zweireihigen Bebauungsvorschlag etablieren sie eine einfache, aus dem Bahnhofareal entwickelte Setzung, die sich ebenso nicht als fertiger «Entwurf», sondern als «Planungsregelwerk» versteht und bezweckt, einen Spielraum in der volumetrischen Umsetzung der Baufelder offen zu lassen. Genau in diesem Spielraum stösst das Konzept an seine Grenzen. Unter der Vorgabe der Zieldichte (ohne Anpassung des Kantonalen Nutzungsplans) kann diese nicht erreicht werden, ohne die für das Konzept zentrale Höhenentwicklung einzuschränken. Das starke Bild der «lebendigen Silhouette» zerfällt und die städtebauliche Qualität kann nicht gesichert werden.

Die Etablierung des «Werk-Platzes» zwischen den zwei Bestandsbauten, dem L-Bau und dem Versorgungsmagazin 31 wird gewürdigt. Die Projektverfassenden schaffen einen neuen, überzeugenden Schwerpunkt im Zentrum des Areals, mit attraktiven publikumsorientierten Nutzungen, der jedoch für die

räumliche Fassung präzisere Vorgaben für die angrenzenden Neubaufelder bedingt.

Die Sorgfalt, mit welcher das Team den architektonischen Ausdruck entwickelt hat, ist zentral für das Konzept und wird grundsätzlich geschätzt. In der Visualisierung des «Werk-Platzes», werden der konzipierte atmosphärische Reichtum der «Silhouette» und die Nutzungsvielfalt exemplarisch sichtbar gemacht. Die «lebendige Silhouette» wird damit jedoch zu sehr in ein Architekturkonzept aufgelöst, statt auf einer für das Regelwerk des Masterplans geeigneten Ebene zwischen Städtebau und Architektur abstrahiert zu werden.

Das Team hat mit dem präsentierten Konzept geprüft, was relativ grosse Bauvolumen als Folge der zweireihigen Bebauungsstruktur und dem Verzicht auf die mittlere Bebauungsachse in der städtebaulichen Disposition bewirken. Das direkte Aufeinandertreffen der sehr unterschiedlichen Strukturen von Alt und Neu führt in dieser Form nicht zu einer befriedigenden städtebaulichen Lösung. Es fehlt an der angestrebten räumlichen Dynamik und Dichte. Der nördliche Anschluss zum Bahnhof ist dennoch eine interessante Strategie, um das Zeughausareal an die angrenzende Quartiersstruktur anzubinden. Mit ihren Ausführungen und der übergeordneten Idee, eine Arealkulisse unter Miteinbezug der Naturkulisse des Mythenmassivs als Hintergrund für die denkmalgeschützten Zeughausbauten zu schaffen, hat das Team die Diskussionen mit wertvollen Inhalten unterstützt und positiv zu den Erkenntnissen für die Entwicklung des Zeughausareals beigetragen.



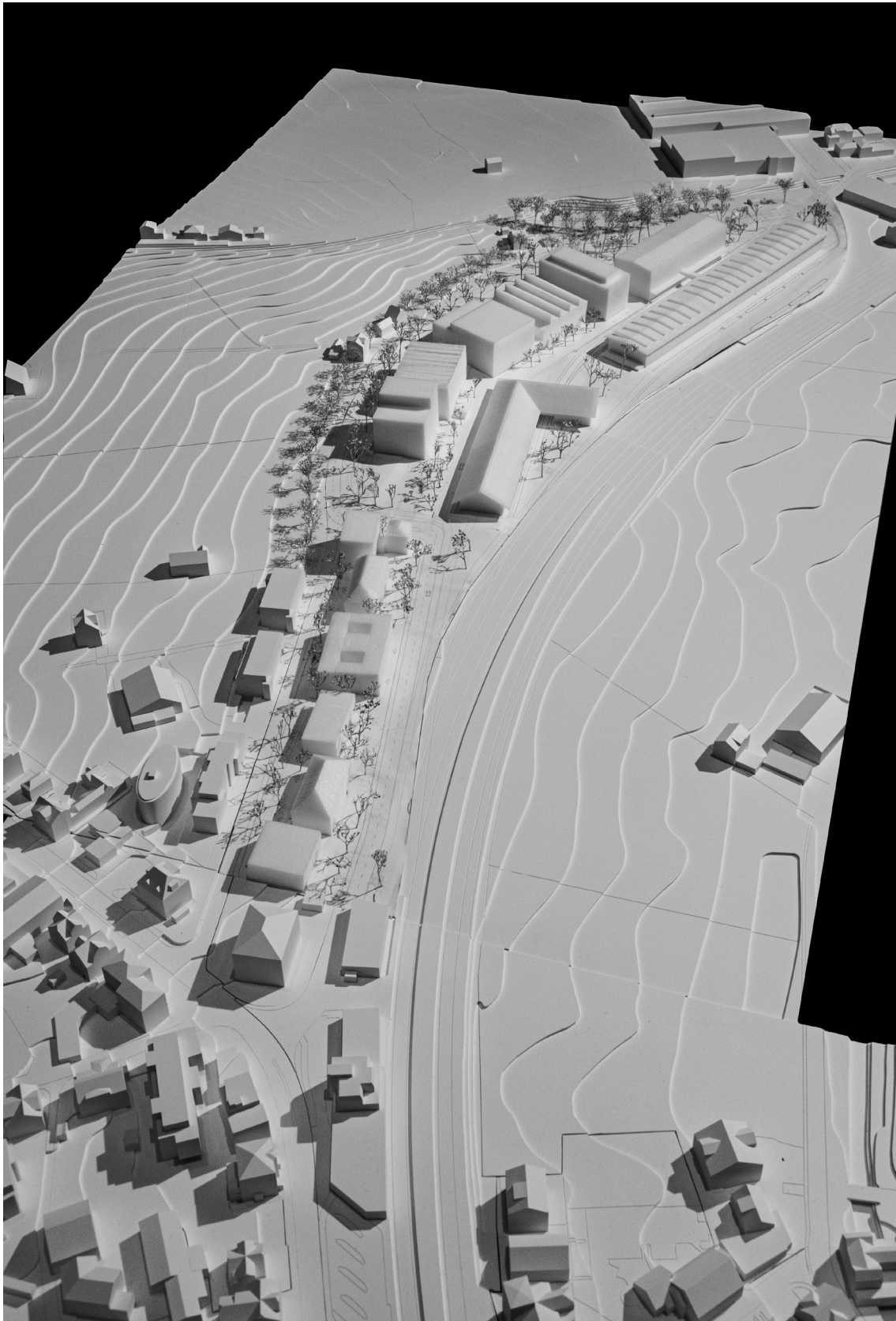


Abb. 26 Modellfoto Nord mit Vorgaben KNP

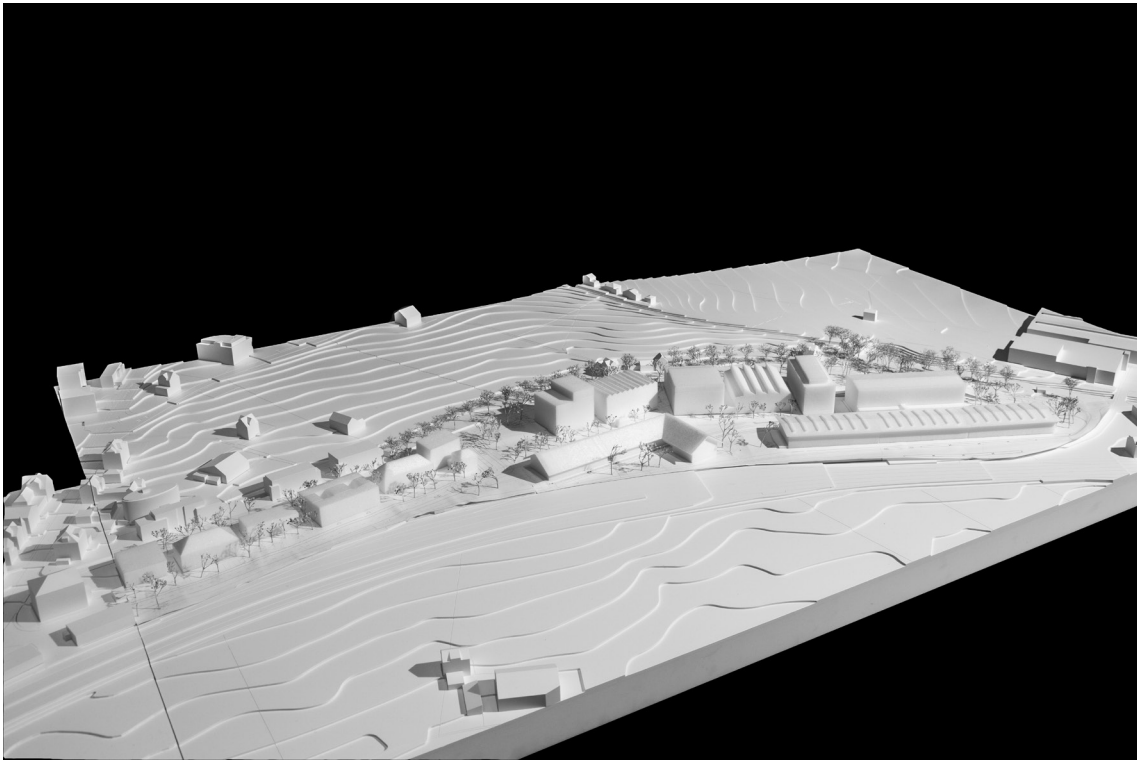


Abb. 27 Modellfoto West mit Vorgaben KNP

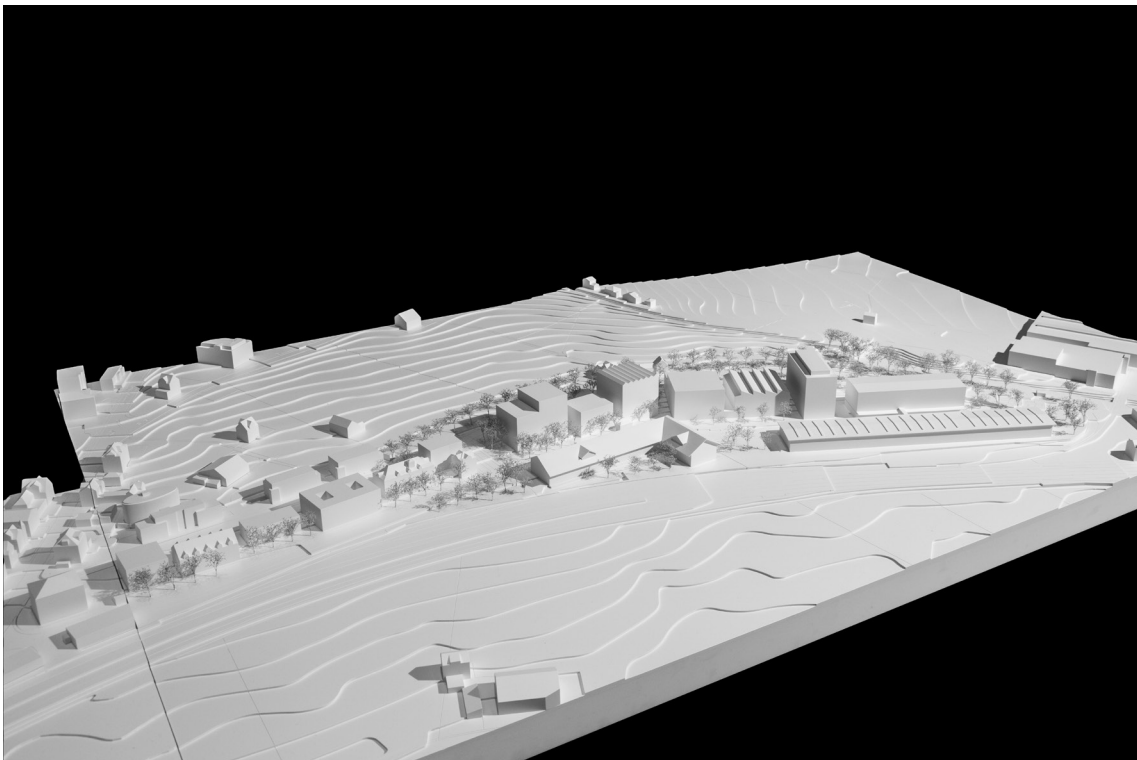


Abb. 28 Modellfoto West «Vision» Vollausbau



Abb. 29 Situationsplan

LEGENDE «MASTERPLAN»

- Zu erhaltende Bauten <sup>\*1)</sup>
- Baufelder Neubauten Projektperimeter <sup>\*2)</sup>
- Neubauten Ideenperimeter
- Abbruch bestehende Bauten
- Pflichtbaulinie <sup>\*2)</sup>
- Erdgeschossnutzung publikumswirksam <sup>\*3)</sup>
- Unterbruch Baukörper <sup>\*2)</sup>
- Baubereich Untergeschoss (1 UG)<sup>\*7)</sup>
- Hauptachse Areal (Lagerstrasse – Werk-Platz – Magazingasse)
- Hauptplatz Areal
- LV-Achse Bahnhof – Areal

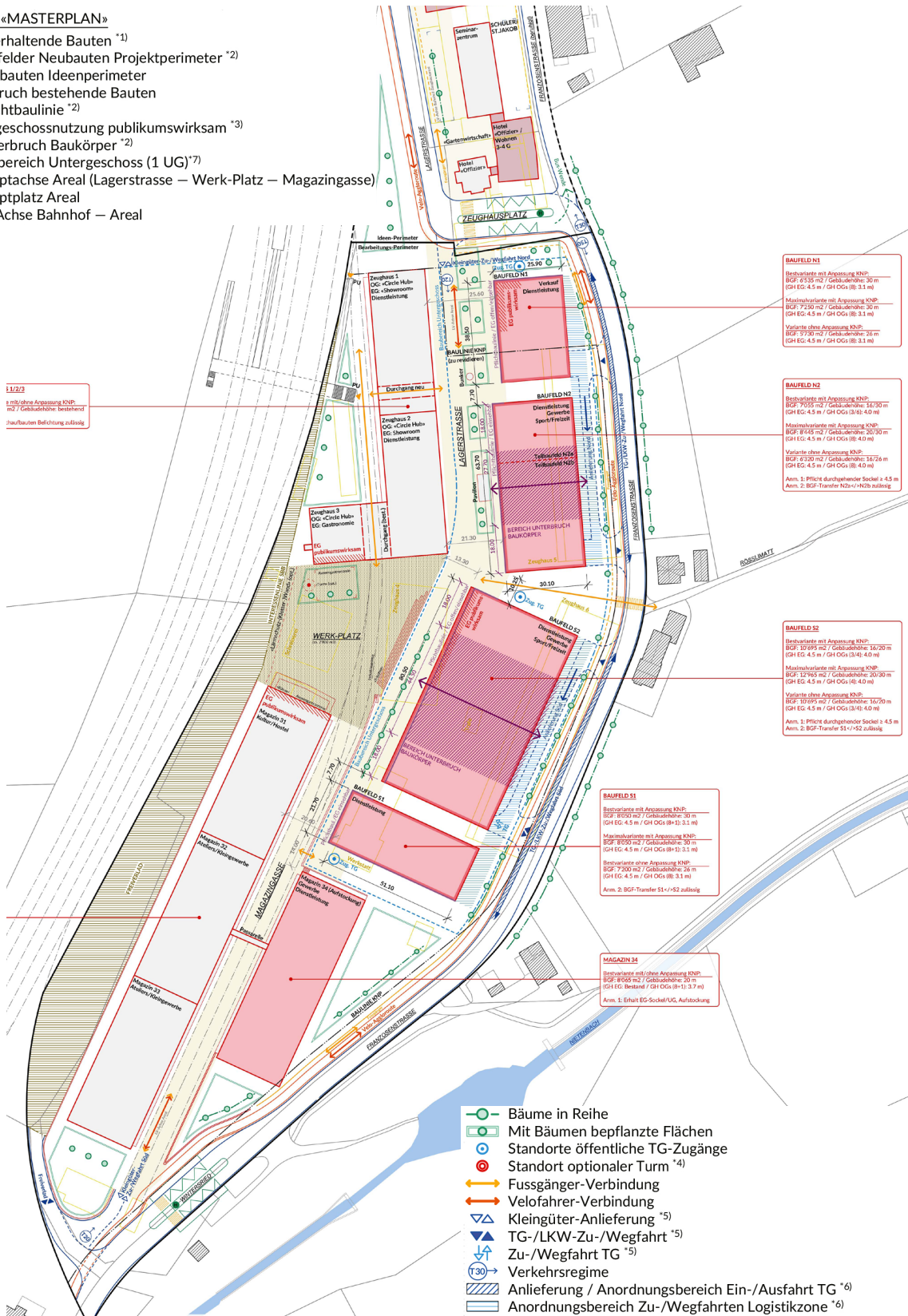
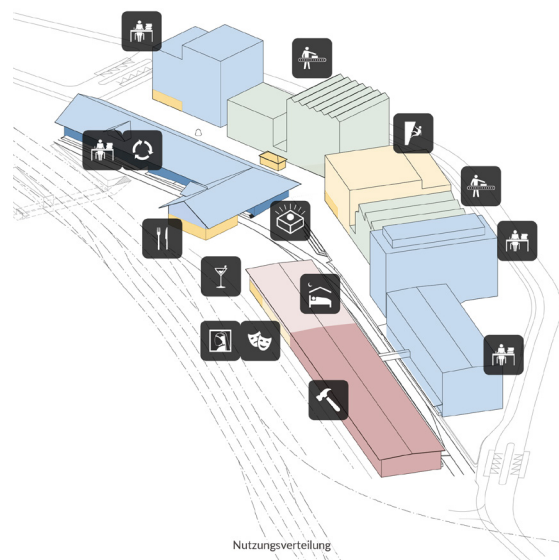
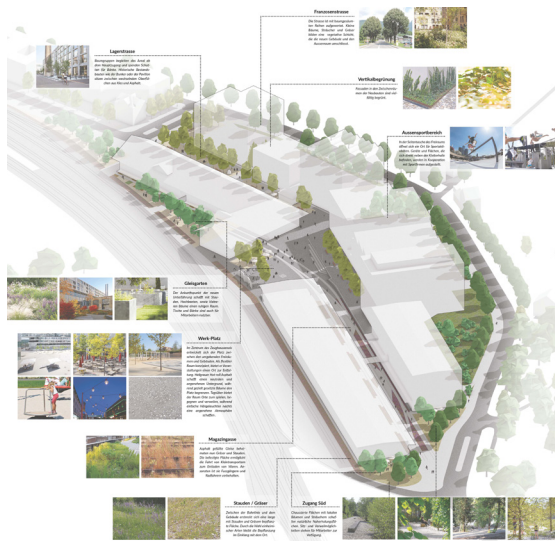


Abb. 30 Masterplan

- Bäume in Reihe
- Mit Bäumen bepflanzte Flächen
- Standorte öffentliche TG-Zugänge
- Standort optionaler Turm <sup>\*4)</sup>
- Fussgänger-Verbindung
- Velofahrer-Verbindung
- Kleingüter-Anlieferung <sup>\*5)</sup>
- TG-/LKW-Zu-/Wegfahrt <sup>\*5)</sup>
- Zu-/Wegfahrt TG <sup>\*5)</sup>
- Verkehrsregime
- Anlieferung / Anordnungsbereich Ein-/Ausfahrt TG <sup>\*6)</sup>
- Anordnungsbereich Zu-/Wegfahrten Logistikzone <sup>\*6)</sup>



Abb. 31 Etappierung



- Showrooming
- Büroflächen / Dienstleistung
- Produzierendes Gewerbe
- Ateliers / Kleingewerbe
- Hostel
- Sport- / Kultur- / Freizeitnutzung
- Verkauf / Gastronomie

Abb. 32 Freiraum und Nutzungsverteilung





Abb. 33 Visualisierung

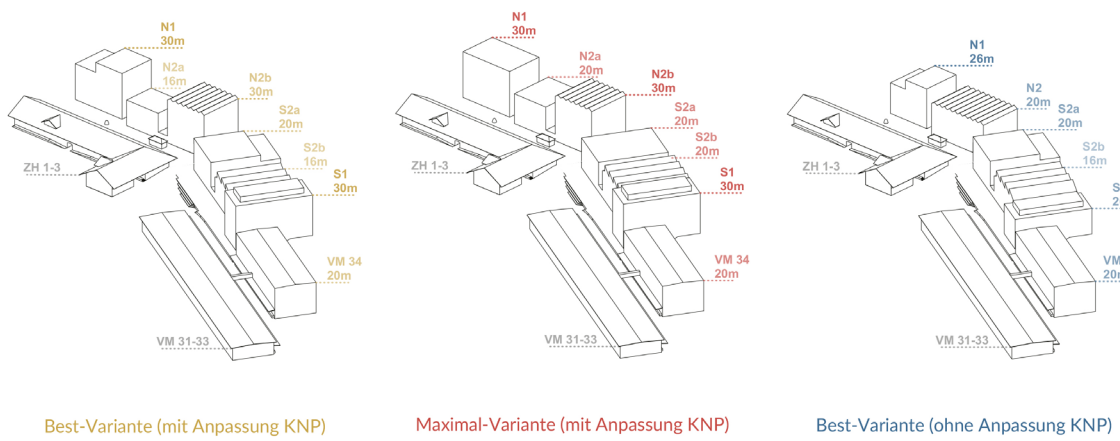


Abb. 34 Entwicklungsvarianten Varianten

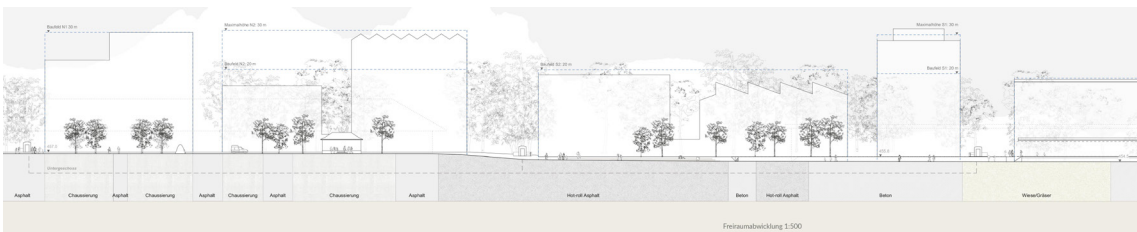


Abb. 35 «Silhouette» / Abwicklung der Freiräume

## 5 ERKENNTNISSE STUDIENAUFTRAG

Das Beurteilungsgremium hält folgende Erkenntnisse aus dem Studienauftrag fest:

Zielbild / Positionierung	Die Teams haben stark darauf hingearbeitet, ein klares Zielbild mit konkreten Nutzungen zu erhalten. Jedes ist in sich schlüssig und zeigt die vielfältigen Möglichkeiten trotz der Fokussierung als Arbeitsplatzschwerpunkt auf. Zwar wurden viele mögliche Ansätze zur Positionierung aufgezeigt. Es kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt kein alleiniges Thema, Themencluster oder ein konkreter Ankernutzer definiert werden, welcher für die lange Entwicklungszeit gelten könnte. Die Positionierung muss deshalb offengehalten werden und vorerst eine Vielfalt an Entwicklungen ermöglichen. Dabei gilt es die Kraft aus der Geschichte des Zeughausareals und dem Bestand zu nutzen.
Nutzungen/-mix und Nutzungsanordnung	Die Nutzungsüberlegungen der Planungsteams zeigen gute Ansätze auf, welche als Grundlage für die Weiterentwicklung verwendet werden können. Keine Idee ist verschwendet. Die Stärke liegt in der Nutzungsvielfalt mit möglichen Schwerpunkten. Es ist auf Flexibilität, Kleinteiligkeit und Heterogenität zu setzen. Das Areal erlaubt lokale, kleingewerbliche Nutzungen als auch ein starker Ankernutzer. Falls dieser im Verlaufe der Arealentwicklung gefunden werden kann, würde dies das Areal stärken. Der Nutzungsmix sollte in jedem Fall im Prozess entwickelt und kuratiert werden.
Nutzungsvielfalt/-flexibilität	Durch eine stabile Erschliessung und einen robusten Städtebau kann die Nutzungsflexibilität maximiert werden. Für die Arealgestaltung sind die Synergien der angesiedelten Nutzungen und des Freiraums zu nutzen. Insbesondere die Bestandesbauten könnten sich gut für niederschwellige, kleinräumige Nutzungen eignen. Dies würde auch eine flexible Etappierung ermöglichen. Würde der Bedarf an genannten Nutzungen steigen, könnten die Neubauten diesen mittelfristig aufnehmen. Der Schwerpunkt liegt auf Gewerbe- und Produktionsnutzungen. Dabei kann ein kleiner Teil auch Dienstleistung beinhalten. Ein grosser Dienstleister wird jedoch als eher unrealistisch eingeschätzt. Mischnutzungen (Kultur und Gastro) sind möglich und erhöhen die Attraktivität und Identität des Areals. Ein Bildungshub wird als nicht zweckmässig beurteilt.
Umgang mit Bestand / Denkmalschutz	In allen Ansätzen erkennt das Beurteilungsgremium die hohe identitätsstiftende Kraft der Bestandesbauten entlang der Bahn und des Gleisraums als verbindendes Aussenraumelement. Die Unterschutzstellung des L-Baus, der Versorgungsmagazine 31-34 und des Gleisraums wird begrüsst. Der Bestand und die Geschichte definieren die Struktur und den Städtebau des Areals.

	<p>Dies wird als Chance beurteilt, worauf es aufzubauen gilt. Die angestrebte Verwebung von Alt und Neu erfolgt durch gezielte Eingriffe in den Bestand und nicht durch Distanz, wobei die Entwicklung oder die Schutzwirkung nicht beeinträchtigt werden. Die Verdichtung im Bestand (z.B. mit der vom Bestand losgelösten Überstellung des Versorgungsmagazins 34) wird als möglich erachtet, bedingt jedoch erhöhte gestalterische Anforderungen.</p>
<p>Gesamtbetrachtung geschützte Bauten und Aussenräume</p>	<p>Die Planungsteams haben für die architektonische Ausgestaltung der Zeughausbauten 1-3 keine neuen Ansätze entwickelt, da für diese Bauten ein NRP-Projekt vorliegt und die Ausgestaltung stark nutzungsabhängig ist. Um das Potenzial sämtlicher unter Schutz gestellter Bauten und Aussenräume abschätzen zu können, ist eine vertiefte Betrachtung mit dem Einbezug der Versorgungsmagazine 31-34 notwendig. Im Rahmen dieser Vertiefung ist die Wirkung des Gesamtensembles der geschützten Bauten aufzuzeigen und Verbindlichkeit im Hinblick auf die notwendigen Eingriffe zu schaffen.</p>
<p>Städtebauliche Disposition / Höhenentwicklung</p>	<p>Die städtebauliche Figur geht über das eigentliche Zeughaus hinaus; vom Bahnhof Seewen-Schwyz bis zum Nietenbach. Räumlich ist das gesamte Gebiet mitzudenken. Der Anschluss an den Bahnhof Schwyz, insbesondere die Positionierung und Funktion des Zeughausplatzes sowie die Einbindung des Areals Schuler gewinnen dabei an Bedeutung.</p>
<p>Dreiteilige Arealstruktur</p>	<p>Die Längsstruktur des Areals mit den drei Bebauungsebenen und den langgezogenen Baukörpern entlang der Gleise schreibt die Geschichte des Zeughausareals fort. Die dreiteilige Arealstruktur (agps / Metron) wird gegenüber der zweiteiligen Arealstruktur (Brühlmann Lötscher) auf Grund der Erschliessung und der Gebäudetiefen als vorteilhafter eingeschätzt. Die Durchblicke in Richtung Mythen und den Landschaftsraum sind sicherzustellen.</p>
<p>Volumen-/Dichtevertelung</p>	<p>Die gemäss dem kantonalen Nutzungsplan zulässige Dichte von 1.30 (zzgl. GP-Bonus 1.43) ist trotz der Ausweitung des Bestandsschutzes erreichbar, jedoch anspruchsvoll. Die Inanspruchnahme des GP-Bonus (AZ 1.43) bedingt Eingriffe bei den geschützten Bauten (z.B. vom Bestand losgelöste Überstellung des Versorgungsmagazins 34) oder eine Anpassung des kantonalen Nutzungsplans (z.B. Zulassung Hochhaus oder Anpassung der Baulinien am Zeughausplatz).</p>

Spätere Anpassungen KNP Mit dem vorliegenden KNP ist eine attraktive Arealentwicklung möglich. Mittelfristig kann jedoch durch die Akzentuierung mittels eines höheren Baukörpers zwischen dem L-Bau (Zeughaus 1-3) und dem Versorgungsmagazin 31 sowie der präzisen Fassung des Zeughausplatzes eine Schärfung des Städtebaus erfolgen und die Adressbildung des Zeughausareals an der Gotthardbahnlinie weiter gestärkt werden.

Frei- und Aussenräume, Ökologie Die inneren Freiräume weisen grosses Potenzial auf. Es ist eine attraktive Raumfolge mit unterschiedlichen Qualitäten möglich. Der Freiraum vermag durch eine präzise Gestaltung zwischen dem Bestand und Neubauten zu vermitteln. Die Freiräume haben eine hohe Durchlässigkeit und Durchwegung aufzuweisen.

Die Zeughauswiese als grüner Auftakt und ein platzartiger «urbaner Schwerpunkt» zwischen L-Bau und Versorgungsmagazin 31 (Werkplatz) bilden ein überzeugendes Grundgerüst. Durch den umfassenderen Bestandesschutz verlagert sich der Schwerpunkt ins Arealzentrum. Es gilt die Qualitäten der identitätsstiftenden Gleisachse gegenüber einer allfälligen Schwächung durch die Arealerschliessung abzuwägen.

Es ist darauf zu achten, den Freiraum früh zu aktivieren. Dies könnte durch die Öffnung des Areals und initiale Bepflanzungen erfolgen. Bestehende Bäume sind wo möglich zu erhalten. Für künftige Baumpflanzungen sind nicht unterbaute Flächen vorzusehen. Ökologische Flächen sind auf dem Areal vorhanden, erweiterbar und erstrebenswert. Die Anordnung gilt es auf der Basis des Bestands (z.B. Trockenstandorte entlang der Gleise) und künftiger Bedürfnisse (z.B. Retention / Versickerung) zu klären.

Für die Visibilität und Attraktivität des Areals ist ein direkter, sicherer Zugang zum Bahnhof und Zentrum von Seewen essentiell. Somit kommt der Gestaltung der Lagerstrasse, des Zeughausplatzes und dem Perronzugang Süd eine hohe Bedeutung zu. Für die Franzosenstrasse ist eine zweiseitige Betrachtung wichtig. Die Ausgestaltung ist mit dem Neubau der Zeughausbauten zu koordinieren. Mindestens eine grosszügige, hindernisfreie Ost-West-Querverbindung ist anzubieten, wie dies das Konzept von agps vorschlägt.

**Übergeordnete Anbindung** Der Anschluss des Zeughausareals in Richtung Bahnhof weist verkehrstechnisch Vertiefungsbedarf auf. Es muss eine Schnittstellenbereinigung zwischen SBB Freiverlad, Perronzugang Süd und der Erschliessung des Zeughausareals erfolgen. Mittelfristig und bis die Franzosenstrasse ausgebaut ist, sollte die Aggloradroute durch das Areal geführt werden. Langfristig ist diese jedoch auf der Franzosenstrasse zu führen. Die Anbindung ins Areal sollte natürlich gewährleistet bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Teilausbau des Zeughausareals ohne Umgestaltung der Franzosenstrasse die Sicherheit, insbesondere im Winter, zu gewährleisten ist.

**Arealerschliessung / Logistik** Die Erschliessung soll über drei Achsen durch das Areal erfolgen. Die Funktion und Machbarkeit der möglichen vierten Achse (SBB Freiverlad) gilt es zu klären. Diese könnte zu einer Entlastung der Erschliessungsfunktion der inneren Gleisachse beitragen. Das Zeughausareal sollte nicht per se verkehrsfrei sein. Eine massvolle Erschliessung und Anlieferung im Areal ist für ein gesundes Arbeitsplatzgebiet sowie eine flexible Etappierung notwendig. Verkehrsfreie Räume werden als Qualität beurteilt und es gilt dies anzustreben. Grundsätzlich sind die Interessen der verschiedenen Verkehrsteilnehmer abzuwägen.

Die Erschliessung über den inneren Gleisraum überzeugt und entspricht der historischen Idee. Punktuelle Anlieferungsmöglichkeiten seitens Franzosenstrasse für die erste Bautiefe sind vor allem für den Schwerverkehr zielführend und notwendig. Die Voraussetzung ist jedoch, dass eine qualitative Gestaltung erfolgt, also keine Bildung einer „Rückseite“. Die Hauptanbindung des Areals (inkl. Tiefgarage) soll weiterhin über die im KNP bezeichneten Anschlussbereiche (Zeughausplatz / Wintersried) erfolgen. Die Lage der Bushaltestelle Wintersried gemäss KNP wird als richtig beurteilt.

**Etappierung, Transformationsprozess, Flexibilität** Basierend auf dem vorliegenden KNP kann eine Arealentwicklung erfolgreich funktionieren. Durch einfache und klare Strukturvorgaben (Städtebau und Erschliessung) kann eine hohe Flexibilität erreicht werden. Die Entwicklung soll in Phasen erfolgen. Dies erfordert nicht nur planerische, sondern auch organisatorische Flexibilität, u.a. auch bzgl. temporärer oberirdischer Parkierung.

Qualität braucht Zeit. Es sollte die Chance genutzt werden, dass sich das Areal ohne Druck etablieren kann. Es sollten Experimente zugelassen, Start-Ups und Innovation gefördert sowie günstige Flächen angeboten werden. Die Pionierphase wird dabei als besonders wichtig erachtet. Die Schutzobjekte sollen früh aktiviert und das Areal sichtbar gemacht werden.

Wirtschaftlichkeit,  
Ökonomie

Zur Wirtschaftlichkeit können keine neuen Erkenntnisse aus dem Studienauftrag gewonnen werden. Folgendes kann jedoch festgehalten werden: Die angestrebte Dichte kann erreicht werden. Die Konzeptansätze zeigen zudem auf, dass gute Gebäudetiefen, einfache, klare Gebäudeformen und effiziente Fassadenabwicklungen möglich sind. Dies schafft grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Bebauung und Entwicklung des Zeughausareals.

Wirtschaftlichkeit ist ein Prozess. Verschiedene Nutzungen generieren unterschiedliche Wertschöpfungen. Die Eingriffe in den Bestand gilt es noch ökonomisch abzuschätzen. Die Baurechtszinsen sind erst mit dem Gestaltungsplan abschätzbar. Vorinvestitionen (z.B. Freiraum) sind notwendig, jedoch möglichst gering zu halten. Die Refinanzierung sämtlicher Investitionen wird als anspruchsvoll eingeschätzt.

## 6 EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN AREALENTWICKLUNG

Zur weiteren Arealentwicklung formuliert das Beurteilungsgremium folgende Empfehlungen zu Händen der Auftraggeberin:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Konzeptansatz                         | Als Grundlage für den Gestaltungsplan braucht es ein robustes städtebauliches Gerüst mit dem Zweck einen hohen Grad an qualitativer räumlicher Ordnung und Nutzungsflexibilität sicherzustellen. Der Projektansatz von agps erfüllt diesen Ansatz.  |
| Masterplan /<br>Qualitätssicherung    | Als Grundlage für den erforderlichen Gestaltungsplan ist ein Masterplan mit entsprechendem Regelwerk zur Qualitätssicherung (z.B. Weissbuch) zu erarbeiten. Dieser ist auf der Grundlage des Projektvorschlags agps durch das Planungsteam zu erarbeiten. Es sind möglichst konkrete Regelungen und qualitätssichernde Elemente aus dem Konzept zu übernehmen und durch Erkenntnisse aus dem Studienauftrag zu ergänzen. Die Areale Schuler sind in geeigneter Weise in den Masterplan einzubeziehen.   |
| Umsetzung,<br>Entwicklungsprozess     | Das Areal sollte als ein Prozess, in vielseitigem Sinne (Nutzungsmix, Kümmerer, «Qualität braucht Zeit», etc.) entwickelt werden. Die Initiierung der Transformation (Pionierphase) soll aus der Hand der Gemeinde erfolgen, insbesondere bei der Beplanung, resp. Umnutzung der Schutzobjekte. Erst in einer späteren Phase (Etablierungsphase) sollten Unterbaurechte an Dritte vergeben werden.  |
|                                       | Für eine erfolgreiche Transformation darf nicht zugewartet, sondern es muss sofort gestartet werden. Es wird empfohlen, das Areal in einem ersten Schritt zu öffnen und in Betrieb zu nehmen (Initialprojekt). Durch die Aktivierung des Freiraums und die Ermöglichung von Zwischennutzungen kann die Attraktivität erhöht werden. Dazu notwendige Vorinvestitionen (z.B. Freiraum, Verkehr) sind früh zu tätigen und tief zu halten.  |
| Entwicklungsprozess /<br>Arealkurator | Die Positionierung sollte prozessorientiert erfolgen, welche entsprechend durch einen lokal verankerten «Kümmerer» und einen «Arealkurator» begleitet werden sollen. Jede neue Nutzung soll einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Zeughausareals leisten. Beim «Kümmerer» handelt es sich um eine Person, die das lokale Gespür für Nutzungspotentiale hat, Kontakte zu möglichen Investoren pflegt, die Bedürfnisse der Gemeinde kennt und an der Schnittstelle zwischen Lokalität und Projektentwicklung (Gemeinde, Investoren, Planer, Behörden, etc.) agiert. Diese Personen ersetzen jedoch nicht eine professionelle Projektentwicklerin und eine geeignete Organisationsform/ |

Trägerschaft (bspw. Zeughaus AG), welche die Gemeinde beim weiteren Entwicklungsprozess unterstützt und entlastet.

Planungsrechtliche Sicherheit Es gilt möglichst bald planerische Sicherheit zu schaffen. Der KNP ist zeitnah festzusetzen, damit eine qualitative Entwicklung möglich ist. Eine zukünftige Anpassung des KNP kann nach erfolgreichem Anlauf der Etablierungsphase und bei zusätzlichem Raumbedarf geprüft werden. In diesem Fall wird eine Ausweitung des Baufeldes in Richtung Zeughausplatz empfohlen, falls die Verkehrsinfrastruktur diesen Raum nicht benötigt. Eine Anpassung der Gebäudehöhe für ein allfälliges Hochhaus im Scharnier des Areals wäre eine zusätzliche, städtebaulich attraktive Möglichkeit.

Ungeklärte Aspekte / Offene Punkte, Vertiefungsthemen Der Studienauftrag hat gezeigt, dass zu einzelnen Punkten noch Klärungsbedarf besteht. Als Grundlage für die Entwicklung des Areals muss insbesondere ein funktionierendes, abgestimmtes Erschliessungskonzept vorliegen. Dabei haben sich sämtliche Akteure (Gemeinde, Kanton, SBB) abzustimmen, mit dem Ziel folgende Aspekte zu klären und vorhandene Schnittstellen zu bereinigen:

- Erschliessung SBB Freiverlad (prüfen einer Zufahrt zum SBB-Freiverlad, die nicht über den Kreisel „Schwyzerhof“, sondern über die neue Muotabrücke via Zeughausplatz erfolgt; ev. Möglichkeit einer Mitbenützung für eine rückwärtige Erschliessung des Zeughausareals zur Entlastung des inneren Gleisraums)
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Lager-/Franzosenstrasse
- Gestaltung und Organisation Zeughausplatz inkl. Vorbereich Zeughaus 1
- Machbarkeit und Lage des Perronzugangs Süd (direkter Anschluss an das Zeughausareal)
- Notwendigkeit und Lage der Bushaltestelle „Zeughausplatz“
- NRP-Projekt 2 (Gesamtensemble geschützte Bauten, Versorgungsmagazine 31-34 und Logistik)

Gesamtbetrachtung geschützt Bauten und Aussenräume; Ausweitung NRP-Projekt Die ursprüngliche Idee war es, den L-Bau (Zeughaus 1-3) als Inkubator für die Arealentwicklung zu nutzen und die Versorgungsmagazine 31-34 zu ersetzen. Das NRP-Projekt zeigt die Machbarkeit für verschiedene Nutzungen für den L-Bau auf. Aufgrund der Unterschutzstellung stellt sich die Frage, wie sämtliche geschützten Bauten zweckmässig genutzt werden können. Die Bauten weisen ein grosses Potenzial für Zwischennutzungen auf. In Abhängigkeit zur Etappierung wird empfohlen, mit einem zweiten NRP-Projekt die Überlegungen auf sämtliche geschützte Bauten zu erweitern.



## 7 DANK

Die drei Planungsteams haben mit ihren sorgfältig ausgearbeiteten Vorschlägen und Konzepten ein breites Spektrum an Lösungsansätzen aufgezeigt und haben damit einen wichtigen Beitrag für die Diskussion, die Formulierung von Erkenntnissen und Empfehlungen für die künftige Entwicklung des Zeughausareals Seewen-Schwyz geleistet.

Das Beurteilungsgremium dankt den Teams für die geleistete Arbeit, den grossen Einsatz und die wertvollen Projektbeiträge.

## 8 GENEHMIGUNG

Der Schlussbericht wurde am 15. Juli 2020 mit dem Beurteilungsgremium beraten und per Zirkularbeschluss verabschiedet.

Das Beurteilungsgremium:


Sachexperten  
(mit Stimmrecht)



Xaver Schuler, Gemeindepräsident (Vorsitz)



Peppino Beffa, Säckelmeister, Gemeinderat



Gregor Achermann, Gemeinderat



Oliver Sutter, Abteilungsleiter Hochbau



Franz-Xaver Strüby, Strüby Consulting AG, Schwyz

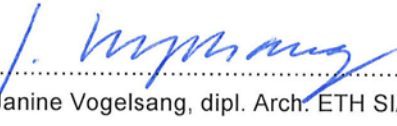
Fachexperten  
(mit Stimmrecht)



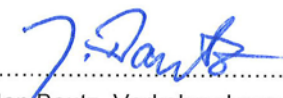
Christian Wagner, Prof., dipl. Arch. ETH SIA, Chur



Daniel Kündig, dipl. Arch. ETH SIA BSA, Zürich



Janine Vogelsang, dipl. Arch. ETH SIA, Pfäffikon



Jan Bautz, Verkehrsplaner, dipl. Ingenieur TH, Base



Monika Schenk, Landschaftsarchitektin MLA BSLA,  
dipl. Natw. ETHZ, Zürich

## A ANHANG

## A1 Kennzahlenübersicht Schlussabgabe

## A1.1 Nutzungsdichte

	agps		Metron		BLAS	
	mit Vorgaben KNP	«Vision» Vollausbau	mit Vorgaben KNP <sup>2</sup>	«Vision» Vollausbau	mit Vorgaben KNP	«Vision» Vollausbau
<b>AZ</b>	1.43	1.60	≈ 1.32	1.41	1.25	1.54
<b>BGF tot.</b>	54'500 m <sup>2</sup> davon Überbau Mag. Nr. 34: +2 VG / 3'000 m <sup>2</sup>	61'100 m <sup>2</sup>	≈ 50'600 m <sup>2</sup> davon Aufstockung Mag. Nr. 34: +1 VG / 1'000 m <sup>2</sup>	53'700 m <sup>2</sup>	47'900 m <sup>2</sup> davon Aufstockung Mag. Nr. 34: +3 VG / 4'800 m <sup>2</sup>	54'500 m <sup>2</sup>
<b>BV neu (oberirdisch)</b>	190'000 m <sup>3</sup>	220'000 m <sup>3</sup>	≈ 162'700 m <sup>3</sup>	176'100 m <sup>3</sup>	180'900 m <sup>3</sup>	193'600 m <sup>3</sup>

<sup>2</sup> abzüglich Abweichungen gegenüber KNP  
(Abschätzung Planpartner, da nicht ausgewiesen)

Abb. 36: Nutzungsdichte (Planpartner, 15.06.2020)

## A1.2 Nutzungsmix

	agps		Metron		BLAS	
	mit Vorgaben KNP	«Vision» Vollausbau	mit Vorgaben KNP <sup>2</sup>	«Vision» Vollausbau	mit Vorgaben KNP	«Vision» Vollausbau
<b>Gewerbe inkl. Lager</b>	29'800	29'800	5'400	5'400	28'300	30'200
<b>Büro/DL</b>	19'200	25'800	29'000	32'200	18'000	22'700
<b>Öff./Kultur</b>	2'000	2'000	7'800	7'800	1'300	1'300
<b>Gastro</b>	1'200	1'200	700	700	300	300
<b>Verkauf</b>	800	800	0	0	0	0
<b>Wohnen</b>	1'500	1'500	1'000	1'000	0	0
<b>NRP (separat)</b>	-	-	6'700	6'700	-	-

<sup>2</sup> abzüglich Abweichungen gegenüber KNP  
(Abschätzung Planpartner, da nicht ausgewiesen)

Abb. 37: Nutzungsmix [m<sup>2</sup> BGF] (Planpartner, 15.06.2020)

## **A2 Projektdokumentation Schlussabgabe**

### **A2.1 Team agps**

### **A2.2 Team Metron**

### **A2.3 Team Brühlmann Loetscher**