

Studienauftrag Zeughausareal Seewen-Schwyz

Kurzbeschriebe der erstellten Teamarbeiten

Metron Architektur AG, Brugg

Das Team Metron entwirft ein Konzept, welches aus dem Bestand heraus gedacht ist und auf eine langsame Entwicklung sowie auf das regionale Potenzial setzt. Die Bebauung sieht drei Gebäudereihen vor. Der Freiraum ist in vier lineare Strukturelemente gegliedert. Der Knick in der Arealmitte bildet das Zentrum, in welchem das Zeughaus 4 (ehem. Wäscherei) erhalten bleiben soll. Die Umgebung um das Gebäude soll als öffentlicher Aussenraum gestaltet werden. Im Süden können grosse Gewerbebauten erstellt werden. Der Teambeitrag ist bezüglich den Nutzungsvorstellungen sehr flexibel.

Zentral ist eine gute Organisation der Arealentwicklung. Dabei soll ein Arealkurator eine wichtige Rolle einnehmen. Das Team geht von fünf Etappen aus. Für die ersten Etappen sind jedoch hohe Grundinvestitionen in die Erschliessung (Parkhaus) notwendig. Es müssten mehrere Einstellhallen erstellt werden, welche teilweise ebenerdig oder talseitig gesehen im 1. OG zu liegen kommen. Eine zentrale Anlieferung für LKW erfolgt in einem Umschlagecenter im Süden.

Brühlmann Loetscher Architektur + Stadtplanung GmbH, Zürich

Das Team Brühlmann Loetscher entwirft ein Konzept, in dem lokale Qualitäten auf das Areal gebracht werden sollen. Sie sehen das Zeughausareal als Arbeits- und Kulturhub mit Ausrichtung auf das Thema Sport. Sie zeigen auf, dass zwar eine Nutzungsvielfalt herrscht, diese jedoch mit viel Synergiepotential verbunden ist.

Sie sehen eine zweireihige Bebauungsstruktur mit lebendiger, flexibler Silhouette im Hintergrund vor. Dies ergibt teilweise grosse Bautiefen. Zwischen L-Bau und Versorgungsmagazin 31 soll ein „Werkplatz“ das zentrale Element darstellen. Die Sportnutzungen sollen die vielseitige Belebung/Nutzung des Aussenraums unterstützen. Die Verkehrsarten sollen voneinander getrennt werden. Die LKW-Anlieferung erfolgt über eine zweiseitige Zufahrt. Weiter ist eine Logistikzone entlang der Franzosenstrasse beabsichtigt. Aufgrund des Niveauunterschiedes ist diese talseitig jedoch im Obergeschoss. Die Tiefgarage benötigt aufgrund ihrer Lage lange Rampen, kann jedoch gut etappiert werden.

Agps architecture ltd., Zürich

Das Team agps schlägt eine Positionierung für Ernährungswissenschaften „Umschlagen – Produzieren – Testen – Forschen – Arbeiten – Umsetzen – Verkaufen vor. Hierzu kreierten sie ein robustes Konzept ausgerichtet auf die Geografie und Topographie mit aufbauenden und

Gemeinde Schwyz

Herrengasse 17, Postfach 253, 6431 Schwyz

abschwellenden Gebäudehöhen. Das Thema Nahrung soll immer wiederkehrend sichtbar sein. Bsp. mit einer Allmend aus Nussbäumen im zentralen Freiraum des Areals.

Es werden mehrere Entwicklungsschritte vorgeschlagen: Pionierphase, Fuss fassen, Etablierung, Erweiterung und Fernblick. Im Szenario Fernblick machen Sie Vorschläge, welche bspw. mit einem Hochhaus in der Arealmitte über den kantonalen Nutzungsplan hinausgehen. 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 Baukörper sind räumlich klar abgegrenzt und in Ihrer Aufteilung sehr flexibel. Die beabsichtigte Ausnutzungszimmer kann erreicht werden, auch wenn eine vom Bestand losgelöste Überbauung der Versorgungsmagazins 34 sehr anspruchsvoll ist.

Eine zentrale Tiefgarage mit Zufahrt über die Franzosenstrasse wächst mit dem baulichen Fortschritt. Für Zwischentappen sind oberirdische Abstellplätze notwendig. Die Logistik soll über zwei Nord-Süd verlaufende Logistikachsen sichergestellt werden. Die Anbindung in Richtung Bahnhof gilt es zu präzisieren.

Erkenntnisse des Beurteilungsgremiums

- Alle drei Teams kamen zum Schluss, dass eine Neunutzung möglich ist und das Dichteziel aus dem kantonalen Nutzungsplan erreicht werden kann.
- Alle Teams sehen die Unterschutzstellung als Chance. Die angestrebte Verwebung von Alt und Neu kann gelöst werden.
- Die Längsstruktur des Areals mit den drei Bebauungsebenen und den langgezogenen Baukörpern soll beibehalten werden. Die Durchblicke in Richtung Mythen und den Landschaftsraum sind sicherzustellen.
- Durch den umfassenderen Bestandesschutz verlagerte sich der Schwerpunkt des Freiraums zwischen dem L-Bau und dem Versorgungsmagazin 31
- Die Erschliessung soll über drei Achsen durch das Areal erfolgen.
- Qualität braucht Zeit. Es sollte die Chance genutzt werden, ohne Druck sich etablieren zu können. Die Pionierphase wird dabei als besonders wichtig erachtet. Die Schutzobjekte sollen früh aktiviert und das Areal sichtbar gemacht werden.

Empfehlungen des Begleitgremiums

- Es ist ein Masterplan mit entsprechendem Regelwerk zur Qualitätssicherung auf der Grundlage des Projektvorschlags agps architecture ltd. zu erarbeiten.
- Die Pionierphase soll durch die Gemeinde erfolgen, insbesondere bei der Bespielung und Umnutzung der Schutzobjekte. Erst in einer späteren Phase (Etablierungsphase) sollten Unterbaurechte vergeben werden.
- Eine zukünftige Anpassung des kantonalen Nutzungsplans kann nach erfolgreichem Anlauf der Etablierungsphase und bei zusätzlichem Raumbedarf geprüft werden. In diesem Fall wird eine Baufeldaufweitung in Richtung Zeughausplatz empfohlen. Eine Anpassung der Gebäudehöhe für ein allfälliges Hochhaus im Scharnier des Areals wäre eine zusätzliche, städtebaulich attraktive Möglichkeit.

Der Gemeinderat hat den Schlussbericht mit Beschluss vom 17. Juli 2020 zur Kenntnis genommen und die Kommission Entwicklungsachse Urmiberg beauftragt, die Ergebnisse in eine Leitplanung zu überführen.