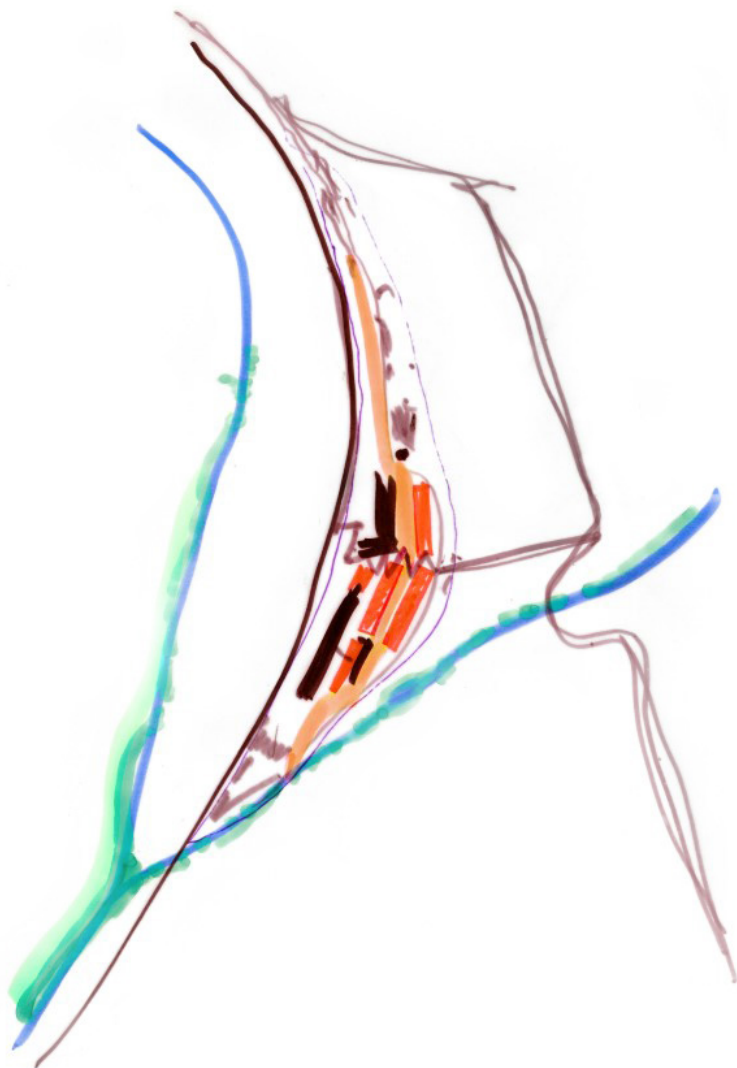


Leitplanung

**Entwicklung Zeughausareal
Seewen-Schwyz**





Schwyzer Talkessel, historische Luftaufnahme, 1928-1931

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6
01 Leitideen	14
Quartierbildung – attraktive und durchlässige Stadträume	
Transformation – Entwicklung im Laufe der Zeit	
Nutzungsflexibilität – Szenarien für ein Arbeitsplatzgebiet	
Situationsplan	16
02 Prinzipien	18
Stadträumliche Durchlässigkeit	20
Erschliessung und Anbindung an das Verkehrsnetz	22
Topografie und Freiraumstruktur	24
Volumetrie und Höhenentwicklung der Bauten	26
Exemplarische Nachhaltigkeit	28
03 Freiräume	30
Freiraumstruktur	32
Lagerstrasse	36
Allmend	38
Gleisraum	40
Rampe	42
Kaskade	44
Franzosenstrasse	46
SBB-Freiverlad	48
Ökologie des Areal	50
Beleuchtungskonzept	52
04 Bauten	54
Umgang mit Bestand	58
Umgang mit Neubauten	60
Innere Organisation	62
05 Transformations- und Nutzungsszenarien	64
Vorbereitung	66
Pionierarbeit	68
Fuss fassen	70
Etablieren	72
Fernblick	74
Kennzahlen Nutzungsdichte	76
06 Verkehr	78
Öffentlicher Verkehr (ÖV)	
Motorisierter Individualverkehr (MIV)	
Langsamverkehr (LV) – Fussgänger	
Langsamverkehr (LV) – Fahrräder	
SBB-Freiverlad	
07 Langfristige Qualitätssicherung	84
Öffentlichkeitsarbeit	
Trägerschaft	
Gestaltungsplan	
Wirtschaftliche Positionierung	
Fachliche Begleitung	
Qualitative Planungsverfahren	
Nachführung der Leitplanung	
Impressum	86



- Seewen-Schwyz – Innovatives Gewerbe und Inkubator für Start-ups
- Küsnacht-Fänn – Gesundheitstechnologie
- Arth-Goldau – Meetings, Tourismus und Bildung
- Brunnen Nord – Wohnen und Arbeiten in einzigartiger Landschaft

„Solide Werte, neue Perspektiven“ – Wirtschaftliche Positionierung der ESP im inneren Kantonsteil, 2019

Vorwort

Die Gemeinde Schwyz strahlt mit ihrer besonnten Hanglage am Fusse der markanten Mythen-Berge schon seit jeher eine hohe Anziehungskraft aus. Die Lage und die attraktiven Einkaufs- und Freizeitnutzungen machen Schwyz zu einem begehrten Wohnort. Ebenso ist die Gemeinde ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit Unternehmen von teils internationaler Ausstrahlung. Zur weiteren Stärkung der Wirtschaft ist die Bereitstellung attraktiver Flächen für hochwertige Produktion und wertschöpfungsintensive Dienstleistungen von grosser Wichtigkeit.

Gleichzeitig sind das Wachstum und die Sicherstellung geeigneter Flächen unter nachhaltigen Gesichtspunkten vorzunehmen. Im Fokus steht dabei die Neuentwicklung vorhandener Brachen, wie diejenige des 2004 stillgelegten Zeughausareals in Seewen, das 2017 von der Gemeinde Schwyz im Baurecht erworben werden konnte. Das Areal – mit seiner historisch wertvollen und schützenswerten Bausubstanz – umfasst eine Fläche von rund 44'000 m² und ist aufgrund seiner zentralen Lage von strategischer Bedeutung für die künftige Entwicklung der Gemeinde.

Als wichtiger Bestandteil der Entwicklungsachse Urmiberg – mit den Entwicklungspolen «Brunnen Nord» (Holcim-Areal) und «Seewen Schwyz» (Zeughausareal) – konnte Seewen-Schwyz als ein Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsplätze von kantonaler Bedeutung (ESP-A) bestimmt werden. Im Juli 2019 unterzeichneten die Gemeinden mit Entwicklungsschwerpunkten (ESP) und der Kanton eine Absichtserklärung. Die vier Standorte in Seewen-Schwyz, Küssnacht, Arth-Goldau und Brunnen weisen eine Brückenfunktion zwischen Nord und Süd auf. Es sind allesamt dynamische Gebiete mit Leuchtturmcharakter. Für jeden Standort wurden nutzungsspezifische Alleinstellungsmerkmale festgelegt. Für den ESP Seewen-Schwyz mit dem Zeughausareal im Zentrum sollen hochwertige Produktionen, Dienstleistungen und Gewerbe angesiedelt werden. Es sollen Räume geschaffen werden, welche etablierte Schwyzer Unternehmen mit innovativen Start-Ups verbinden und zugleich als Inkubator für

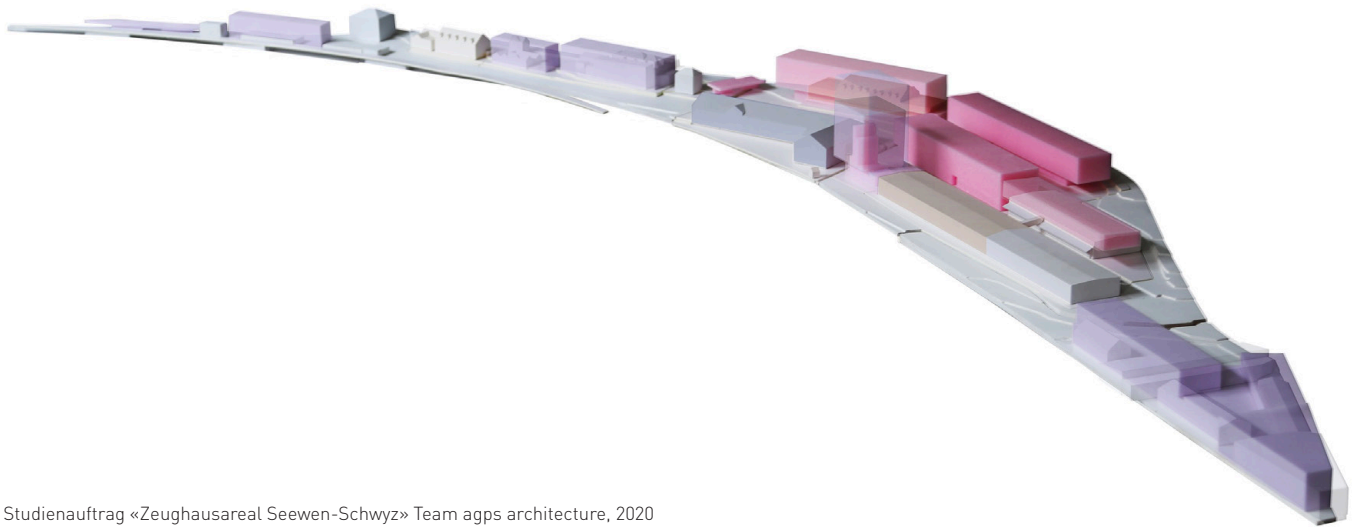
Entwicklungssachse Urmiberg gemäss Testplanung 2010;
Entwicklungspole mit Landschaftsraum in der Mitte (Quelle: ARE, Nov. 2010)

Jungunternehmer dienen. Gemeinsame Infrastrukturen und Dienstleistungen unterstützen das Anliegen, einen kreativen Ort der Begegnung mit attraktiven Angeboten zu schaffen. Auf dem Areal lassen sich vielfältige Nutzungen für Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeit und Kultur – untergeordnet auch Wohnen sowie Nutzungen für die Öffentlichkeit – entwickeln.

Für diesen Entwicklungsschwerpunkt in Seewen-Schwyz liegt ein kantonaler Nutzungsplan (KNP) vor. Dieser beinhaltet die Umzonung und Erschliessung des Zeughausareals. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nötigen Anpassungen der Infrastrukturanlagen, wie beispielsweise die Verlegung des bestehenden SBB-Freiverlads, die Strassenerschliessung, die generelle Nutzung des Areals und die Höhenentwicklung der zukünftigen Bauten.

Somit bietet die Neuentwicklung des Zeughausareals ein enormes Potential für zahlreiche wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze. Zum einen ist es die Lage in der Nähe des Bahnhofs Seewen-Schwyz und zum anderen die Symbiose von Altem und Neuen, die zur Qualität des Ortes beitragen. Das Areal befindet sich im Besitz der öffentlichen Hand. Dadurch ist eine ganzheitliche Betrachtung möglich, so dass Mehrwerte für die ansässigen und künftigen Unternehmen und dadurch für die gesamte Gemeinde entstehen. Verkehrs- und Aussenräume von hoher Qualität, hohe Ansprüche an die sozialen und ökologischen Anforderungen sowie innovative Mobilitätsansätze runden die Leitplanung des Zeughausareals ab.

Die Erkenntnisse aus dem 2020 durchgeführten fachübergreifenden Studienauftrag «Zeughausareal Seewen-Schwyz» bilden die Grundlage der Leitplanung, welche die wichtigsten Stossrichtungen zur Neuentwicklung des Gebietes formuliert. Gestützt hierauf können die zahlreichen Projekte zur Bereitstellung des Zeughausareals wie auch dessen Neuentwicklung schrittweise in die Wege geleitet werden.



Studienauftrag «Zeughausareal Seewen-Schwyz» Team agps architecture, 2020

Konkret hat die Leitplanung folgenden Zweck:

- Die Leitplanung überführt die Ergebnisse des städtebaulichen Studienauftrags (2020) in ein zentrales Dokument.
- Die Leitplanung dient als Grundlage für Baugesuche in den geschützten Bauten.
- Die Leitplanung dient als Grundlage für den Gestaltungsplan (oder die Gestaltungspläne) für Neubauten und Aussenanlagen.
- Die Leitplanung dient als Grundlage für die wirtschaftliche Tragbarkeitsberechnung (Aufwand/Ertrag).
- Die Leitplanung dient der phasenweisen Darstellung der notwendigen Erschliessungsvoraussetzungen.
- Die Leitplanung ist Grundlage und Steuerungsinstrument für die Definition der zukünftigen Nutzungen.

Die Leitplanung ist eine Vorschau auf die künftige Entwicklung des Areals, gestützt auf die Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Eine regelmässige Hinterfragung ist zulässig. Anpassungen im Sinne einer zusätzlichen Qualitätssicherung sollen zulässig sein. Allfällige Änderungen der vorliegenden Festlegungen bedürfen einer sorgfältigen Abwägung aller daraus entstehenden Auswirkungen (siehe Kapitel «07 Langfristige Qualitätssicherung»).

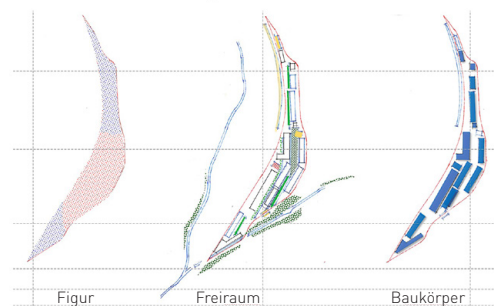
Die Leitplanung umfasst, neben diesem Dokument, welches die wichtigsten Prinzipien der städtebaulichen Entwicklung festlegt, einen Situationsplan, der als Referenzprojekt des zu erarbeitenden und gemäss Kantonaalem Nutzungsplan geforderten Gestaltungsplans dient (siehe Situationsplan auf Seite 16).

Bei den nachfolgenden Strassen- und Raumbegriffen handelt es sich um Arbeitstitel. Eine definitive Benennung wird durch die Gemeinde erfolgen.



Zeughausareal Seewen-Schwyz, Luftaufnahme 2017





Quartierbildung

– attraktive und durchlässige Stadträume

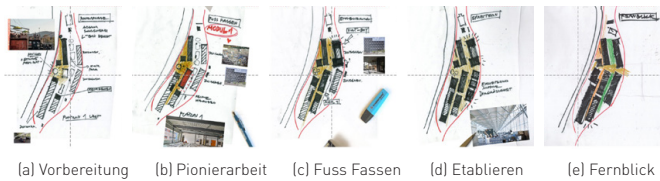
Innerhalb des Talkessels Schwyz entsteht ein neues Quartier mit einer prägnanten städtebaulichen Figur. Die Leitplanung hat daher eine Ausstrahlung über das Zeughausareal hinaus. Eine Kooperation mit den Entwicklungen in der Nachbarschaft in raumplanerischen und städtebaulichen Themen ist daher wichtig. Insbesondere die weitere Entwicklung auf dem Areal der St. Jakobskehlerei Schuler & Cie. AG und des Bahnhofs Schwyz SBB weisen zahlreiche Verflechtungen auf, welche eine gegenseitige Abstimmung aller Planungen unumgänglich macht.

Die in Längsrichtung gegliederten Freiräume und Bauten bilden ein robustes Gerüst, das, in Anlehnung an die bestehende Struktur des Zeughausareals, als identifikationsstiftendes Merkmal den Ort prägt. Für das Gesamtbild des zukünftigen Zeughausareals sind neben den einzelnen Bauten vor allem auch die Freiräume um und zwischen den Bauten wesentlich. Diese Aussenräume schaffen Identität, halten das Gebiet zusammen und verbinden es mit den umliegenden Quartieren und deren Freiflächen. Das ursprünglich abgeschlossene Areal wird geöffnet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die besondere Lage des Zeughausareals erfordert eine sorgfältige Planung der Bauvorhaben und eine hohe städtebauliche und aussenräumliche Qualität im Umgang mit den historischen Bauten und Freiräumen. Das Gebiet soll als Ganzes aufgewertet und mit guten Übergängen sowie einem feinmaschigen Wegsystem mit der Umgebung vernetzt werden.

01 Leitideen

Unter dem Motto **«Robuste Strukturen für flexible Entwicklungen»** werden im Folgenden drei übergeordnete Leitideen der Planung zu den Themen Quartierbildung, Transformation und Nutzungsflexibilität erläutert.



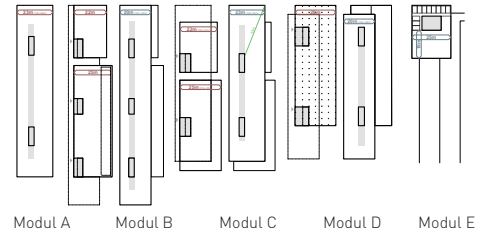
Transformation

– Entwicklung im Laufe der Zeit

Das Gebiet wird sich schrittweise entwickeln und bedarf entsprechend anpassbarer und dennoch kräftiger Grundprinzipien, die den Transformationsprozess langfristig lenken sollen. Um mögliche Entwicklungen im Laufe der Zeit anzudeuten, werden fünf generelle Phasen unterschieden: (a) Vorbereitung, (b) Pionierarbeit, (c) Fuss fassen, (d) Etablieren und (e) Fernblick. Im Hinblick auf die Zielsetzung, eine funktionelle und zeitliche Aufwärtskompatibilität zu gewährleisten, trägt jede Phase zur Aktivierung und Identitätsbildung des Areals bei.

Während die Planung sich an einem potenziellen Endausbau des Areals orientiert, sind die verschiedenen Zwischenstadien der Entwicklung von zentraler Bedeutung. Insbesondere gilt es darauf zu achten, dass die aufeinanderfolgenden Planungs- und Bauetappen nicht nur die bauliche Entwicklung des Areals berücksichtigen, sondern sich auch der graduellen Umgestaltung der Aussenräume annehmen. Anspruchsvoll in diesem Zusammenhang ist die Sicherherstellung der jeweils gesetzlich erforderlichen Parkplätze wie auch eine koordinierte Planung der Baustelleneinrichtungen für jede Phase der Entwicklung.

Desgleichen erfordert die Transformation der historischen Bausubstanz und deren Aufwertung für heutige und zukünftige Nutzungsansprüche einen hohen Grad an Sorgfalt. Wie können die historisch wertvollen Bauten wirtschaftlich angemessen umgebaut und umgenutzt werden? Können bestehende Gebäude mit einfachen Massnahmen für Zwischennutzungen bereitgestellt werden? Wann sollen die nicht schützenswerten Bauten abgerissen werden, um eine fortschreitende Arealentwicklung zu gewährleisten?



Nutzungsflexibilität

– Szenarien für ein Arbeitsplatzgebiet

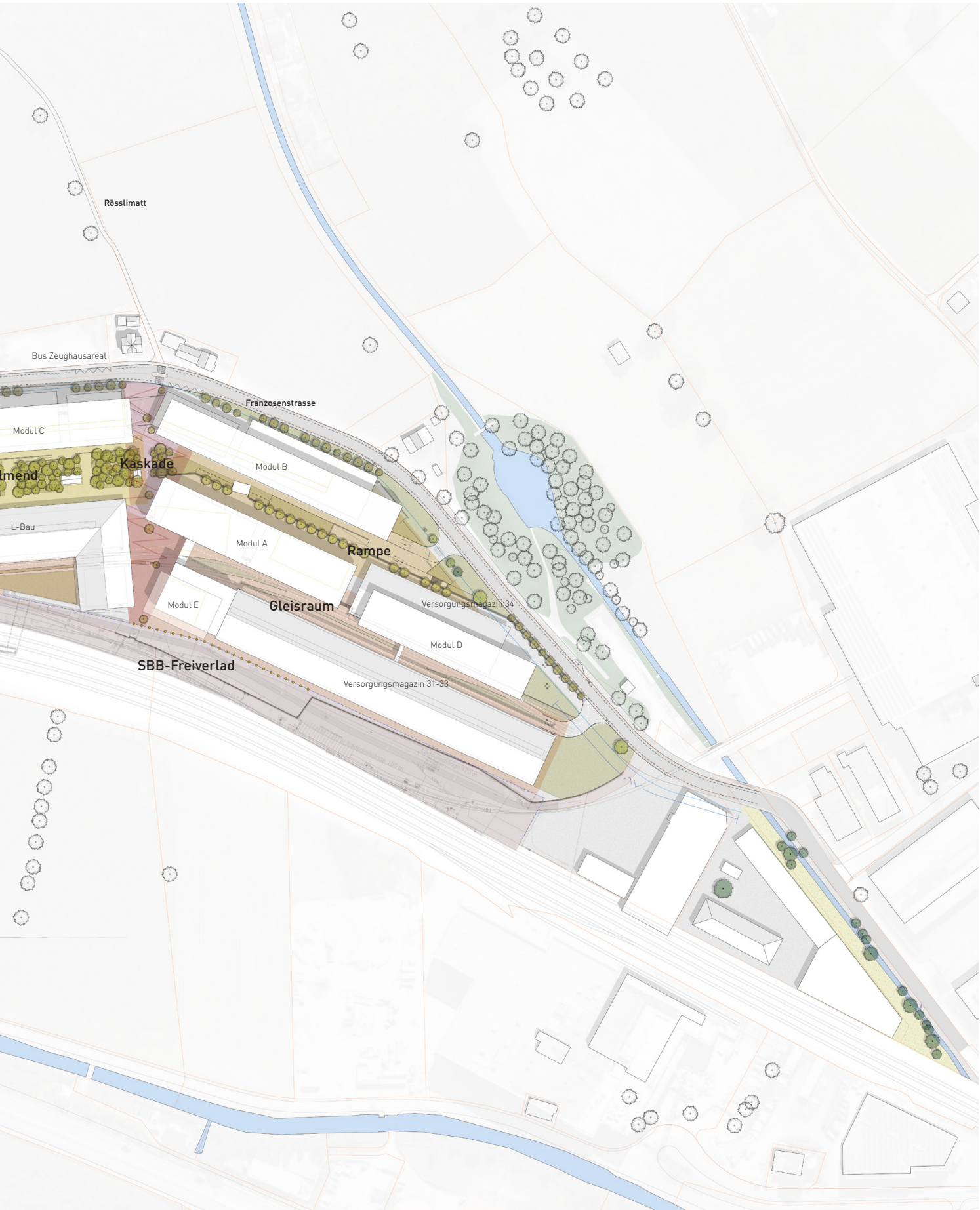
Das städtebauliche Regelwerk verfolgt den doppelten Zweck, einen hohen Grad an qualitativer räumlicher Ordnung zu sichern und desgleichen einen hohen Grad an Nutzungsflexibilität anzubieten. Die vorliegende Leitplanung stellt sich dieser Herausforderung. Sie legt gegenwärtig die Anforderungen fest, um sowohl Qualität zu gewährleisten als auch zukünftig eine Bandbreite potenzieller Nutzungen zu ermöglichen – von der mittelgrossen Fabrikhalle bis zum kleinen Büro, von informellen Zwischennutzungen bis zum etablierten Firmensitz, von öffentlichen bis zu privaten Nutzungen. Diese Vielfalt, die darauf beruht, Innovation zu fördern und Synergien zwischen unterschiedlichen Nutzungen wie auch Nutzungs-Clustern zu schaffen, ist eines der zentralen Prinzipien des städtebaulichen Gerüsts. Der Städtebau ist integraler Bestandteil der 'Positionierung' des Areals.

Während es langfristig darum geht, mit dem Zeughausareal Arbeitsplätze von kantonaler Bedeutung zu schaffen, müssen heutige Nutzungsvorstellungen und -konzepte genügend anpassungsfähig sein, um auf zukünftige, derzeit noch nicht voraussehbare Marktentwicklungen reagieren zu können. Somit gilt es, mit kompatiblen Szenarien zu arbeiten, die sich an einem vielfältigen Nutzungsangebot orientieren, sei es für Gewerbe, Dienstleistung, Freizeit, Kultur oder öffentliche Einrichtungen.

Trotz des Anspruchs an Offenheit hinsichtlich der Nutzungsfestlegung, muss dennoch der richtige Zeitpunkt gefunden werden, um eine langfristige wirtschaftliche Positionierung des Areals in Betracht zu ziehen und allenfalls festzulegen. Inwiefern soll das Zeughausareal mit einer bestimmten Nutzungsausrichtung assoziiert werden? Um sich dieser Frage zu widmen bedarf es Abklärungen mit einem regionalen und landesweiten Betrachtungshorizont.



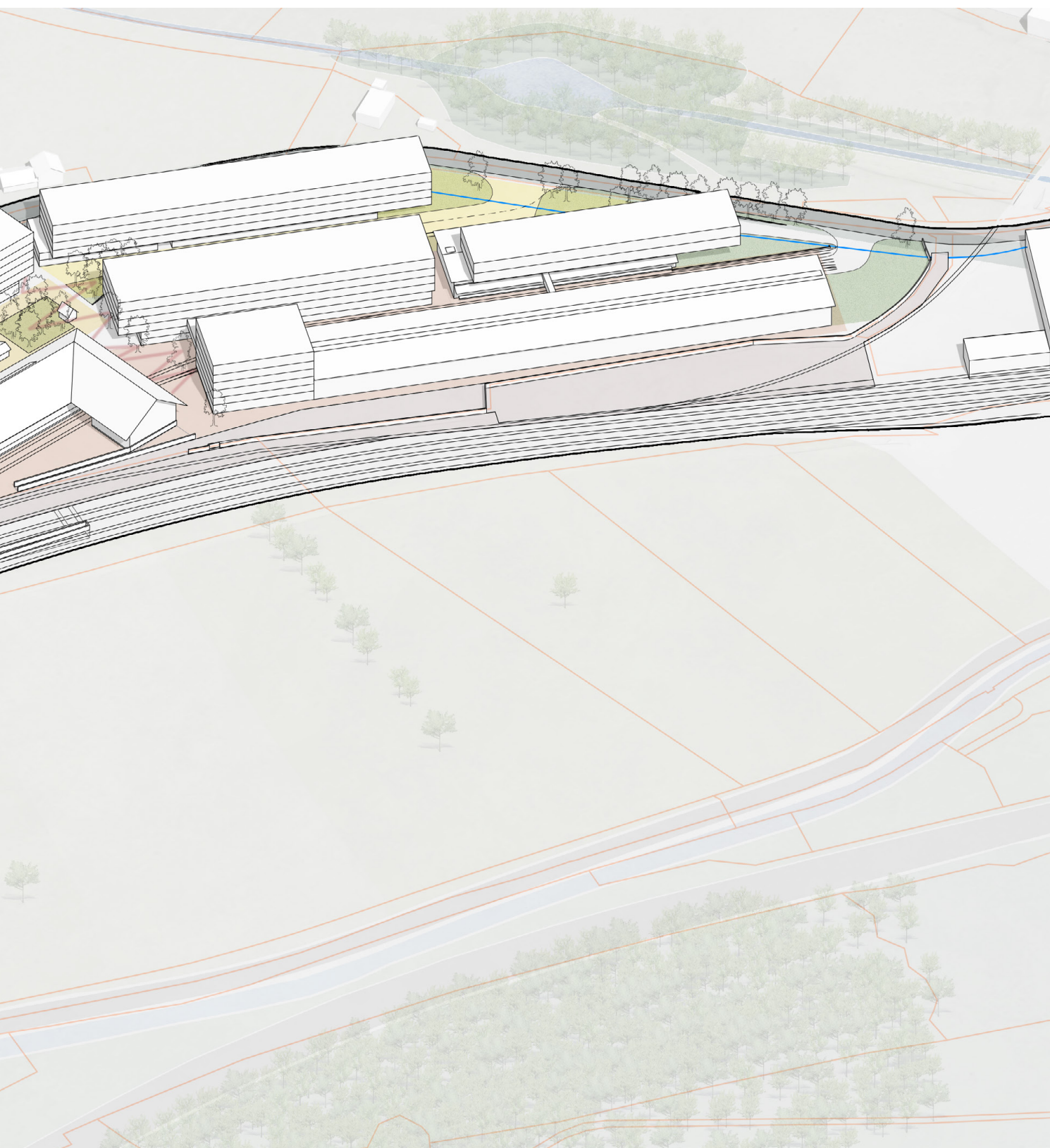
Situationsplan

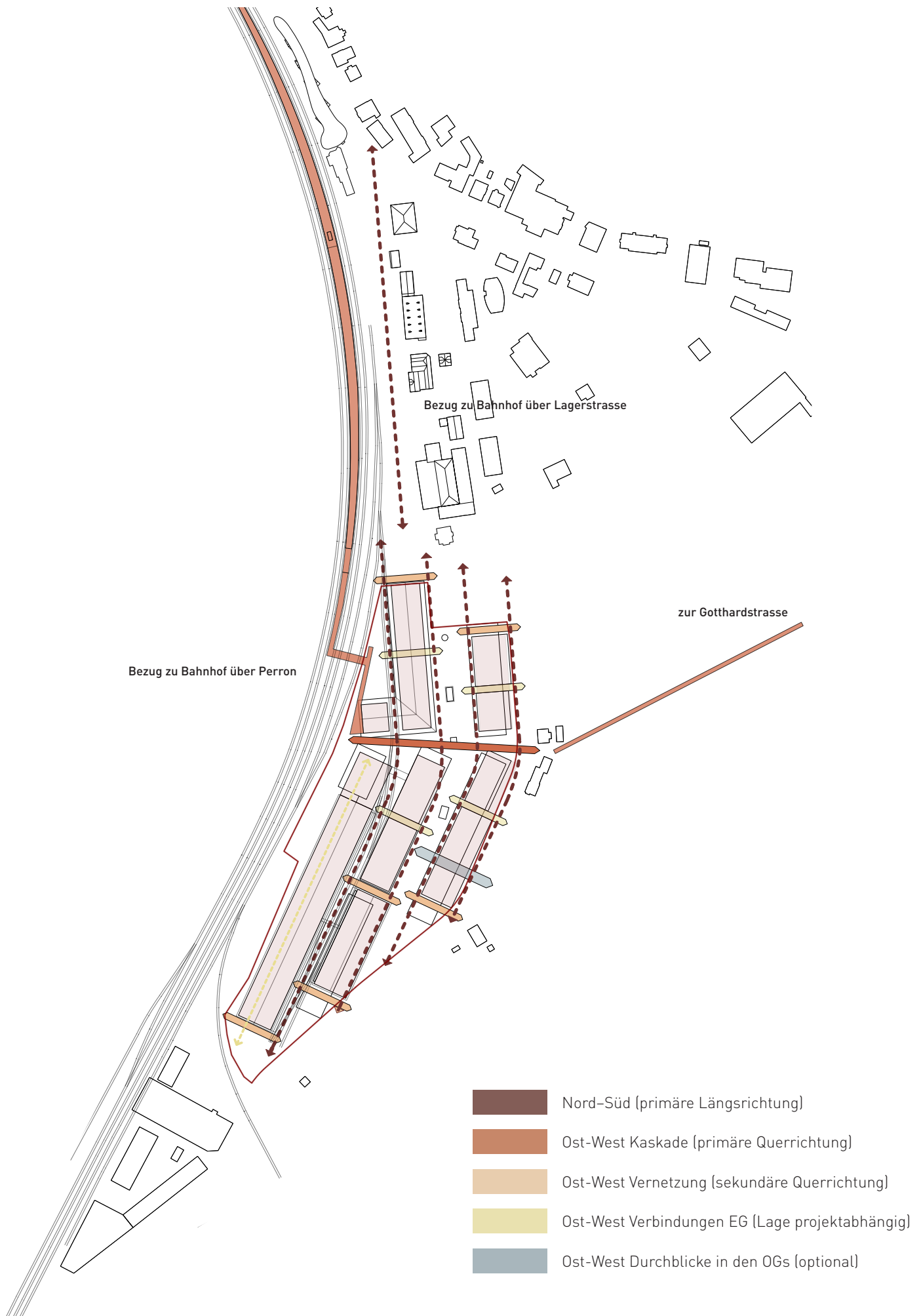




02 Prinzipien

Im Folgenden werden die zentralen städtebaulichen Prinzipien der Leitplanung zusammengefasst. Diese umfassen städtebauliche und freiräumliche Grundsätze, Kernaussagen zur Erschliessung und Vernetzung des Planungsgebiets wie auch Überlegungen zur Nachhaltigkeit, jeweils bezogen auf einen möglichen Endzustand des Zeughausareals.





02 Prinzipien

Stadträumliche Durchlässigkeit



Übersichtsplan

Das bis anhin geschlossene Zeughausareal wird künftig geöffnet und mit seiner Umgebung vernetzt.

Die aus dem historischen Bestand abgeleitete Freiraum- und Baustruktur hebt die Öffnung des Quartiers in Nord-Süd Richtung hervor – mit der «Lagerstrasse» als Verbindungsraum zwischen Bahnhof und Zeughausareal.

Quer dazu wird das Quartier in Ost-West Richtung geöffnet – mit Fussgängerverbindungen auf Erdgeschossesebene, Einschnitten in den Neubauten und mit zentralgelegenen Freiräumen («Allmend» und «Kaskade»).

Durchblicke in den Landschaftsraum werden sichergestellt, insbesondere in Richtung Mythen und Urmiberg.

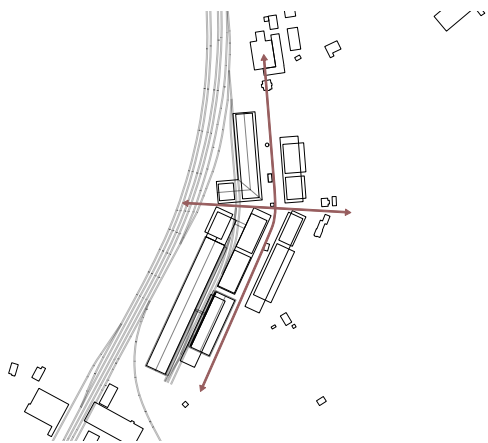
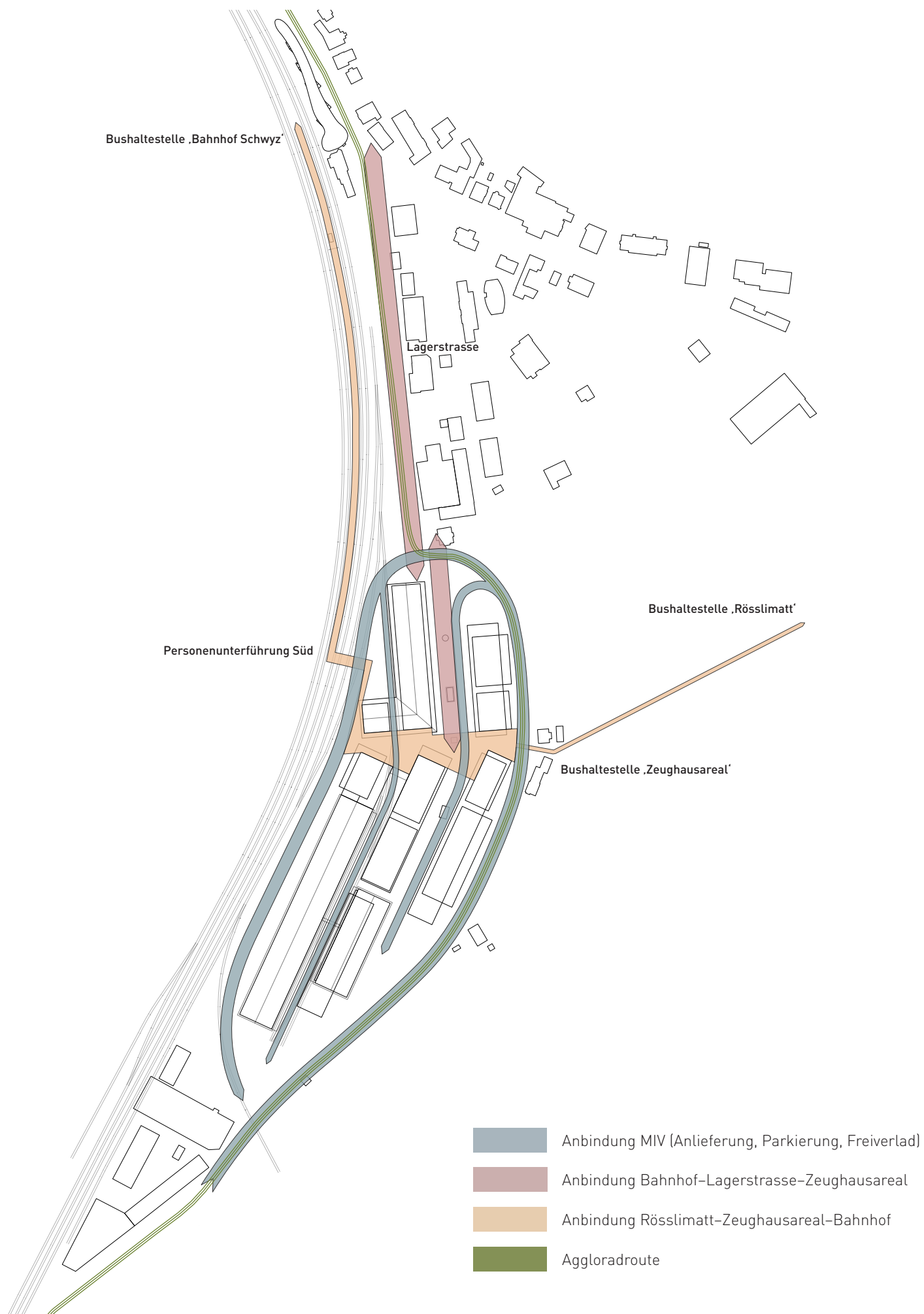


Diagramm Richtungen



Durchblick Richtung Urmiberg



02 Prinzipien

Erschliessung und Anbindung an das Verkehrsnetz

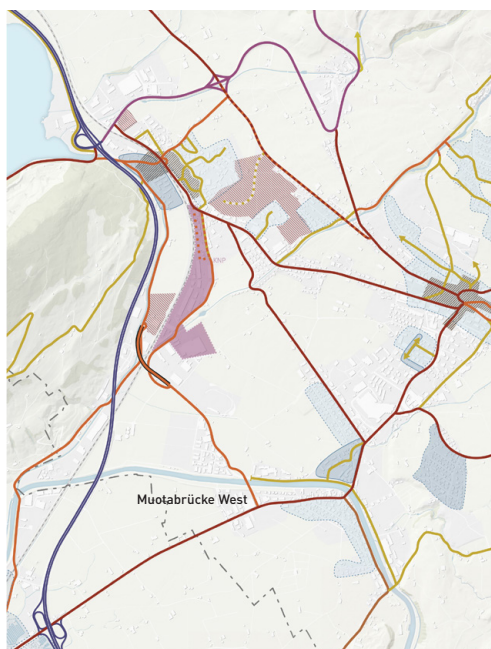


Diagramm Bushaltestellen

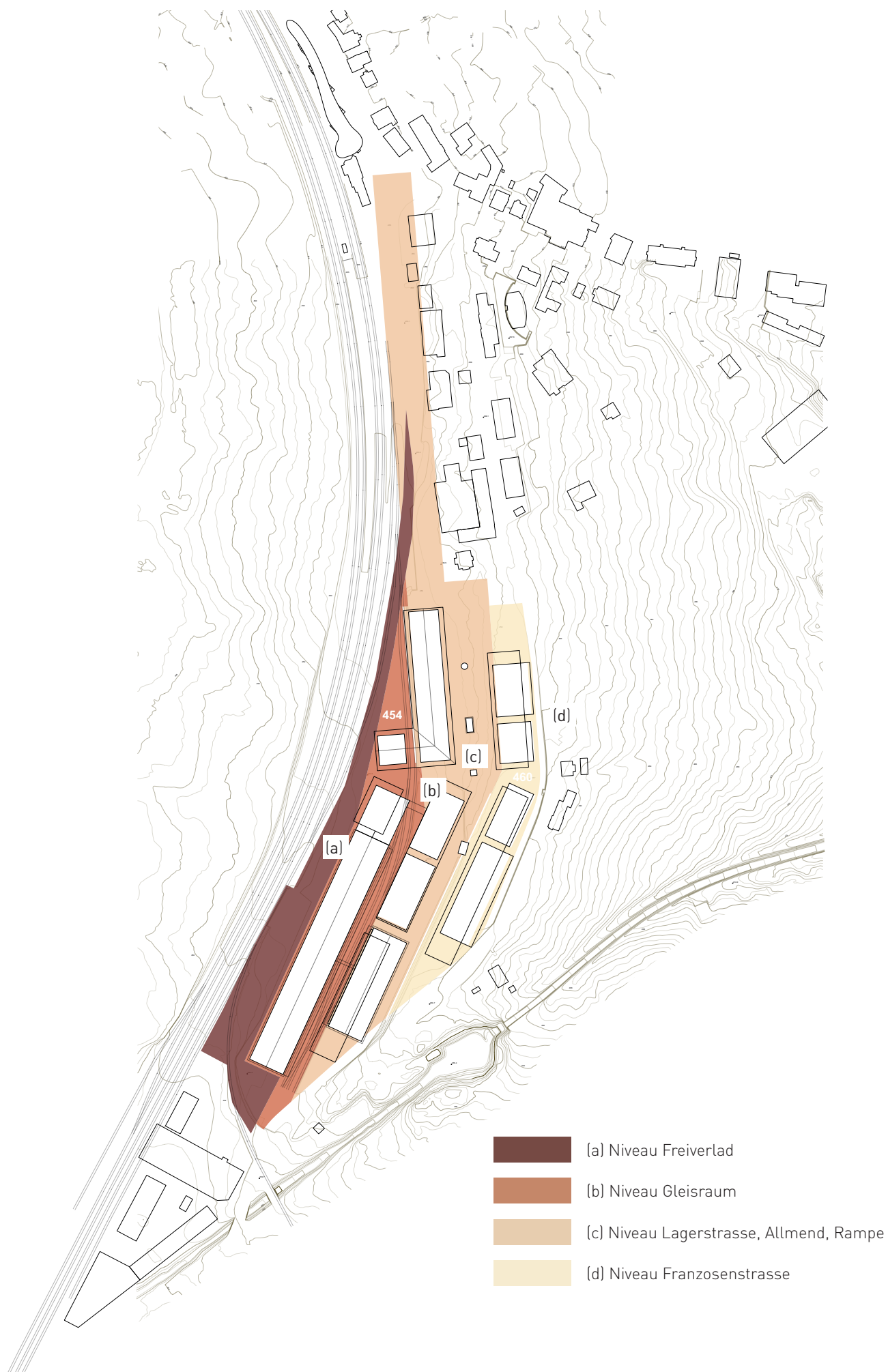
Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Nutzungsplans (KNP) gewährleistet die Erschliessungsplanung des Zeughausareals eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, eine Integration des motorisierten Verkehrs wie auch eine selbstverständliche Führung des Langsamverkehrs.

Die Nord-Süd Verbindung dient verschiedenen Verkehrsträgern und gewährleistet die Zu- und Wegfahrten für Anlieferung, Parkierung, SBB-Freiverlad und Notfahrzeuge. Die Aggloradroute Arth-Brunnen wird über die Franzosenstrasse geführt.

Die Ost-West Achse dient dem Langsamverkehr. Sie verbindet die an der Gotthardstrasse gelegenen Bushaltestelle «Rösslimatt» mit der neuen Bushaltestelle «Zeughausareal». Von dort führt der Weg entlang der «Kaskade» zum südlichen Perronzugang des Bahnhofs (siehe Kapitel «06 Verkehr»).

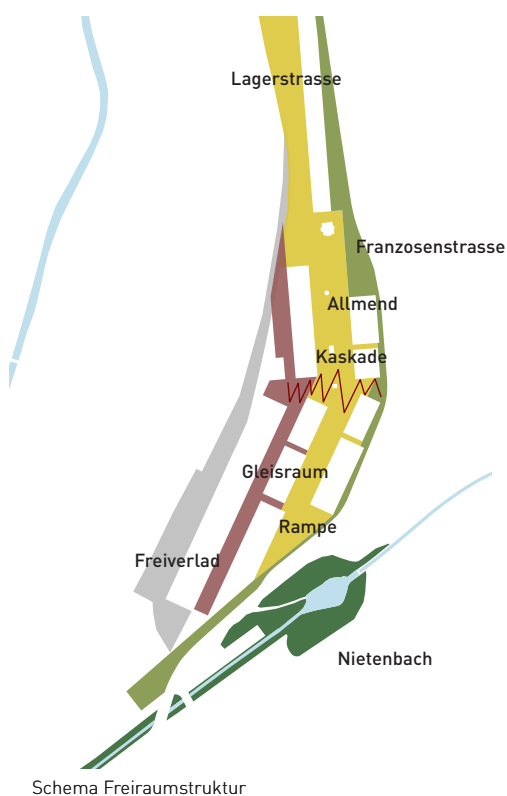


-  Verbindungsstrasse / geplant
-  Sammelstrasse / geplant
-  Erschliessungsstrasse / geplant



02 Prinzipien

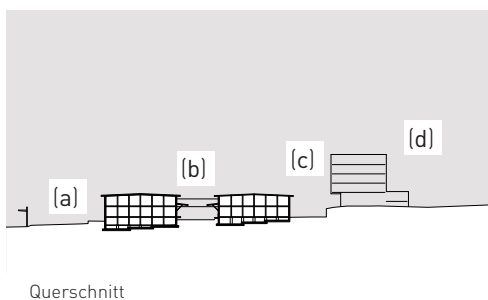
Topografie und Freiraumstruktur

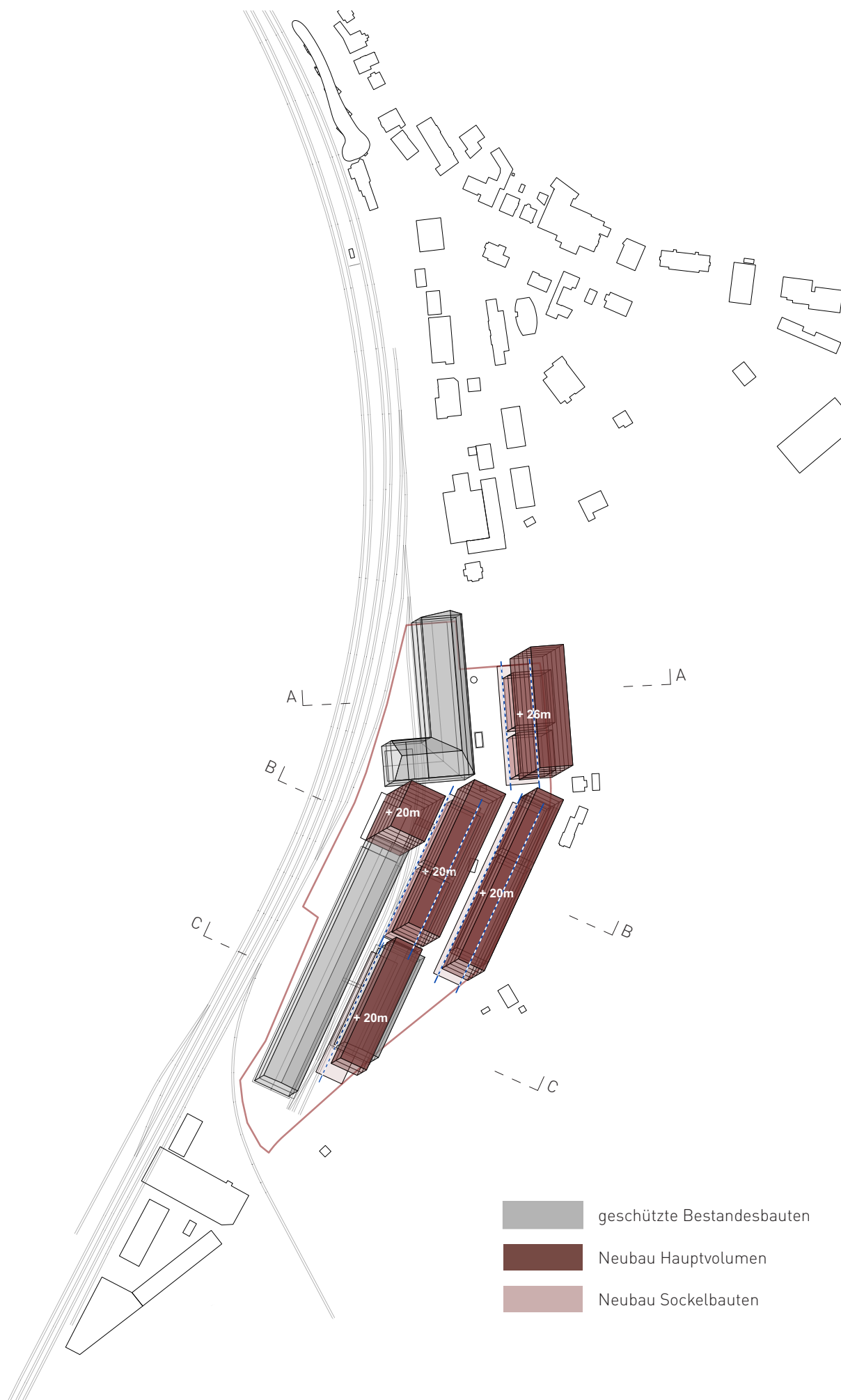


Die Organisation der Freiräume wie auch die dreiteilige Anordnung der Bauvolumen parallel zum Gleisfeld orientieren sich an den bestehenden topografischen Gegebenheiten des Ortes und vorhandenen aussenräumlichen Merkmalen der einmaligen Zeughausanlage:

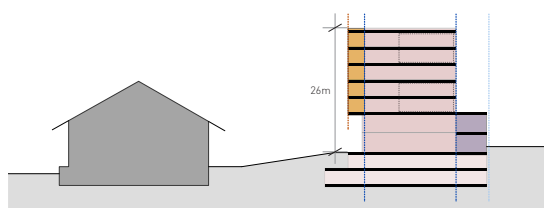
- (a) das tiefergelegene Gleisfeld der SBB mit künftigem Freiverlad westlich des Zeughausareals;
- (b) der gassenartige und erhaltenswerte «Gleisraum» zwischen den Versorgungsmagazinen;
- (c) die Ebene des grossenteils begrünten ursprünglichen Zeughausplatzes im Zentrum der Anlage;
- (d) die nochmals höhergelegene Franzosenstrasse im Osten des Areals.

Die Längsstruktur des Areals mit den drei Bebauungsebenen zwischen den Freiräumen und den langgezogenen Baukörpern entlang der Gleise schreibt die Geschichte des Zeughausareals fort. Die Leitplanung sieht vor, diese topografischen und freiräumlichen Eigenschaften zu erhalten und weiterzuführen (siehe Kapitel «03 Freiräume»).

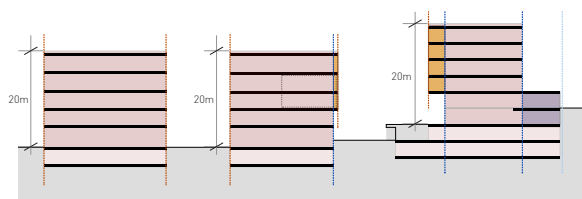




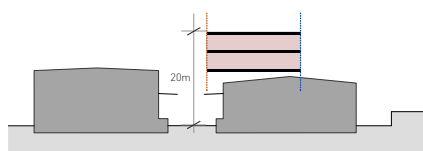
02 Prinzipien Volumetrie und Höhenentwicklung der Bauten



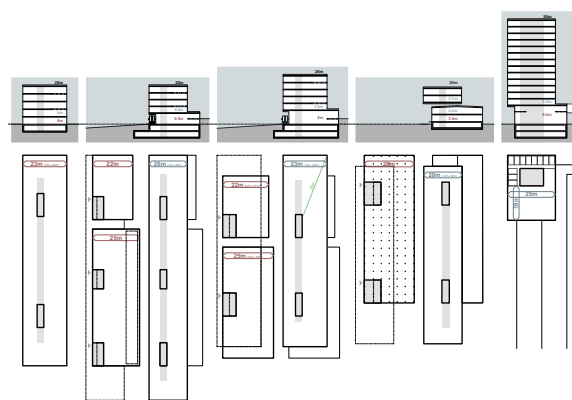
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Durchmischung / .Nutzungs-Körnung'

Innerhalb des Zeughausareals ist, basierend auf dem kantonalen Nutzungsplan (KNP), eine Gebäudehöhe von 20 m, respektive von 26 m innerhalb des Bereichs für hohe Gebäude (im nord-östlichen Bereich des Areals), zulässig.

Beruhend auf diesen Richtangaben, verfolgt das Referenzprojekt der Leitplanung eine kontinuierlich anwachsende und dann wieder abschwellende Höhenentwicklung entlang der linearen, dreiteiligen Bebauungsstruktur des Zeughausareals, jeweils in Bezugnahme auf die unterschiedlich breiten Freiräume und unterschiedlichen Gebäudetiefen der Sockel- und Hauptbauten.

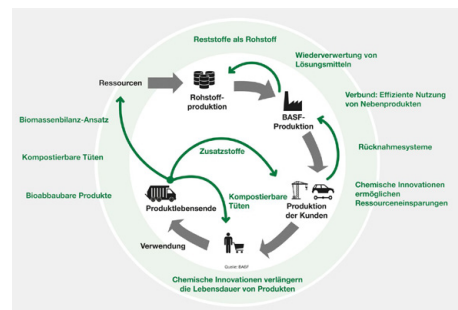
Mit einer Anpassung des kantonalen Nutzungsplans in einer späteren Etappe könnte mit einem Hochpunkt von ca. 50 m im Bereich zwischen L-Bau und Versorgungsmagazin 31 eine zusätzliche städtebauliche Dichte und Stärkung der Adressbildung des Areals erzielt werden (siehe Kapitel «04 Bauten»).



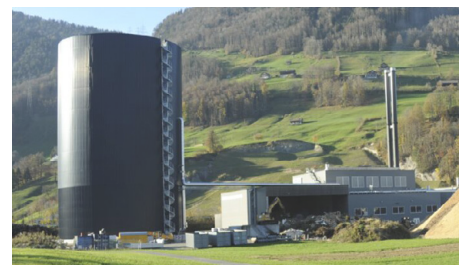
Umgang mit versiegelten Flächen und Retention



Flora und Fauna



Zykluswirtschaft



Agro Energie Schwyz 2020



Photovoltaik

02 Prinzipien

Exemplarische Nachhaltigkeit

Das Zeughausareal soll als vorbildliches Beispiel des nachhaltigen Bauens gelten – in ökologischer, gesellschaftlicher und ökonomischer Hinsicht.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Freiraumkonzept strebt eine allgemeine ökologische Aufwertung des Areals an. Der Anteil an versiegelten Flächen wird reduziert und umweltschonende Konzepte für Retention und Entwässerung in die Praxis umgesetzt. Massnahmen zum Erhalt der Biodiversität (Flora und Fauna) werden eingeführt (siehe Bericht «Ökologische Vorabklärung Zeughausareal, Seewen SZ», 2018).

Material- und Energieflüsse sollten möglichst umweltschonend sein und den Anliegen einer zu erzielenden Klimaneutralität sowie der Zykluswirtschaft gerecht werden. Dies sowohl in den Ausführungsphasen als auch im Betrieb der Bauten. In der Gemeinde Schwyz wird ein zukunftsweisendes Fernwärmenetz betrieben. Damit soll das Zeughausareal mit CO₂-neutraler Fernwärme versorgt werden. Solarenergie soll soweit möglich genutzt werden (z.B. Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Neubauten).

Gesellschaftliche Nachhaltigkeit

«Innovation entsteht durch Nähe.» Austausch, Dialog und Kommunikation – das aufeinander bezogene Handeln der Nutzer – sind zentrale Merkmale der städtebaulichen Vision. Sie tragen zur Belebung wie auch Positionierung des Areals bei. Kleine und mittlere Unternehmen wie auch Start-up-Firmen mit Wachstumspotenzial sollen genauso wie Grossunternehmen sich im Zeughausareal entfalten.

Der historischen Bausubstanz kommt hierin eine besondere Bedeutung zu. Das Zeughaus 1-3 (L-Bau) wird als ältestes und prominent situiertes Gebäude

erhalten und mit neuen Nutzungen belebt. Als Inkubator für die Entwicklung schafft der L-Bau mit einem breiten Nutzungsangebot (Business- und Infocenter, Co-working Space, Gastronomie, Kultur, Kinderkrippe) einen Mehrwert für die Gemeinde als Ganzes.

Die soziale Nachhaltigkeit umfasst auch den Einbezug der Bevölkerung in die Entwicklung des Zeughausareals. Die Leitplanung fordert eine transparente Kommunikation nach aussen. Eine aktive Bevölkerungsteilnahme schafft nicht nur Vertrauen, sie ist auch identifikationsstiftend.

Ökonomische Nachhaltigkeit

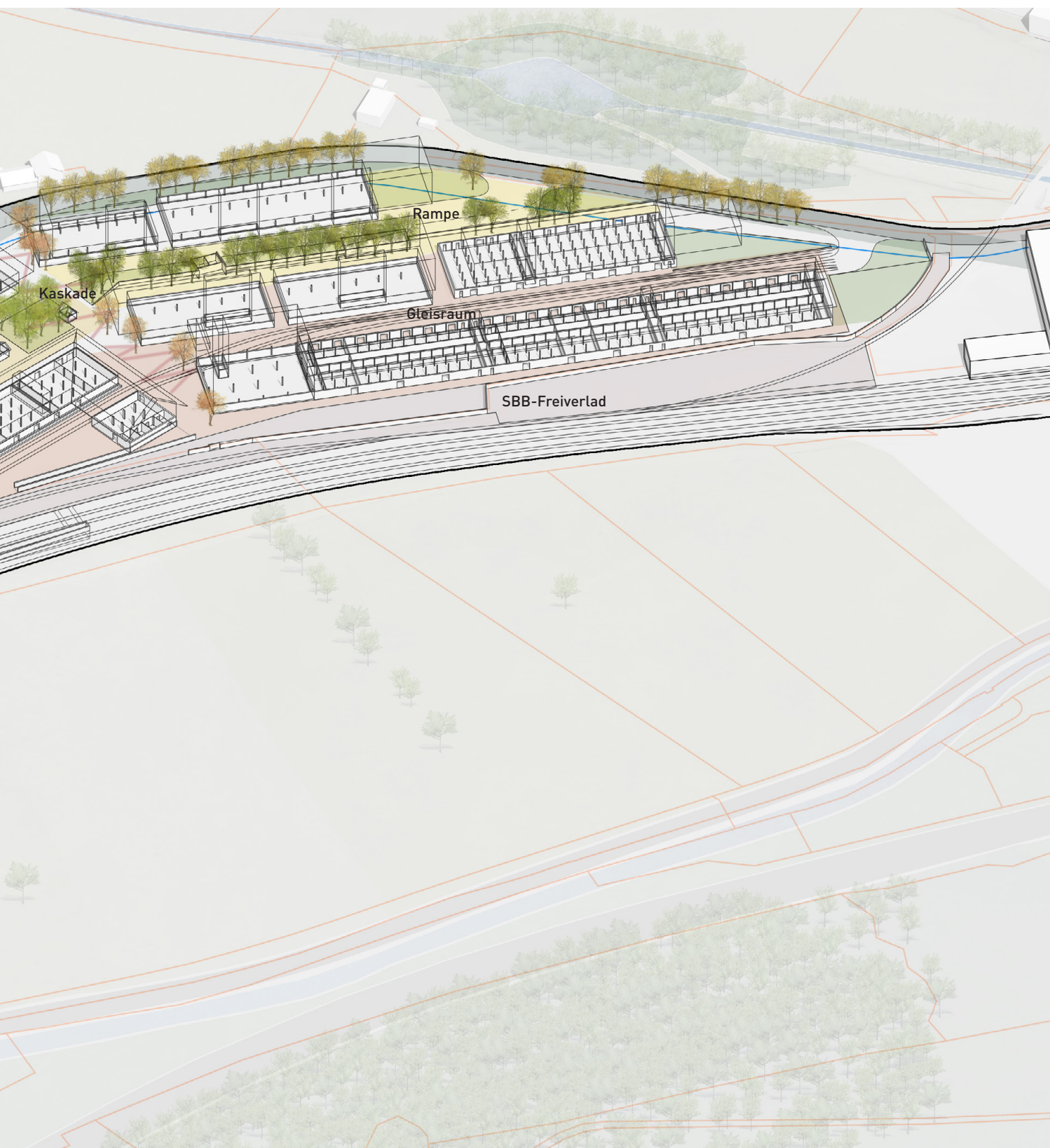
Eine der Herausforderungen der Arealentwicklung besteht darin, dem Grundsatz der ökonomischen Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Seitens des Kantons und der Gemeinde wurden schon Weichen gestellt, um sich diesem Ziel zu nähern. Die Tatsache, dass gemäss kantonalem Richtplan die Gemeinde Schwyz als Unternehmensstandort gefördert werden soll, gibt die Richtung vor.

Für die Entwicklung des Zeughausareals sind erhebliche Investitionen bei den geschützten Bauten und in die Erschliessung vorzunehmen. Um die Arealentwicklung dennoch wirtschaftlich erfolgreich zu gestalten, sind zwingend wertschöpfende Arbeitsplätze zu schaffen und die zu erhaltenden Bestandesbauten weitmöglichst selbstdeckend umgebaut werden.



03 Freiräume

Die Freiraumstruktur bildet das grundlegende Gerüst der städtebaulichen Entwicklung. Die Elemente des Freiraums, die im Folgenden einzeln erläutert werden, bilden ein Ensemble, das den Zusammenhalt der Anlage langfristig sichert. Das Freiraumkonzept umfasst auch Überlegungen zur ökologischen Aufwertung des Areals – betreffend Entsiegelung, Retention und Erhalt der Biodiversität. Schliesslich rundet ein Beleuchtungskonzept die Überlegungen zum Freiraum ab.





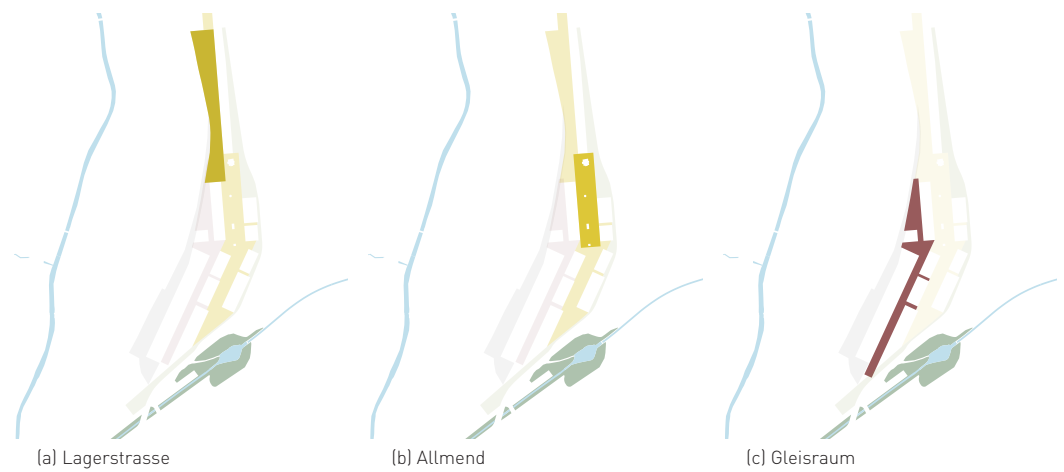
03 Freiräume

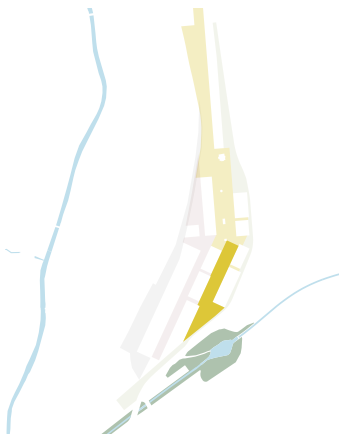
Freiraumstruktur

Die Freiräume umfassen die folgenden Elemente:

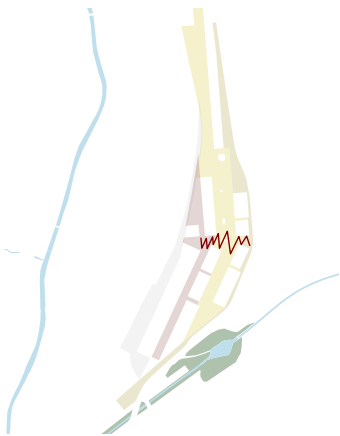
- (a) die «Lagerstrasse» als Verbindung zwischen Bahnhof und Zeughausareal;
- (b) die «Allmend» im Bereich des ursprünglichen Zeughausplatzes im Zentrum der Anlage;
- (c) den historischen «Gleisraum» zwischen den Versorgungsmagazinen;
- (d) die «Rampe» im Bereich des topographischen Versatzes östlich des Versorgungsmagazins 34;
- (e) die sogenannte «Kaskade» als zentrale Ost-West Fussgänger Verbindung in der Mitte des Areals;
- (f) die Vorbereiche der Neubauten entlang der Franzosenstrasse;
- (g) die Nahtstelle zwischen Zeughausareal und SBB-Freiverlad.

Jeder Freiraum weist besondere Eigenschaften auf, die zur Aufenthaltsqualität des Ortes beitragen. Während jeder Raum einen eigenständigen Ort definiert, strebt das Freiraumkonzept eine räumliche Kontinuität des städtebaulichen Aussenraums an, sowohl im Inneren des Areals als auch zu den Nachbarparzellen und, darüber hinaus, zur umliegenden Landschaft. In diesem Sinn hat der Freiraum eine umklammernde und desgleichen verbindende Funktion – er vermittelt sowohl zwischen dem Zeughausareal und dessen Umgebung als auch zwischen dem historischen Bestand und den Neubauten.





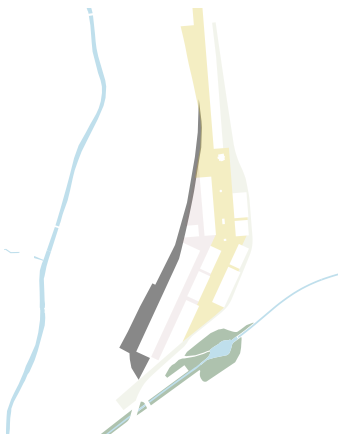
(d) Rampe



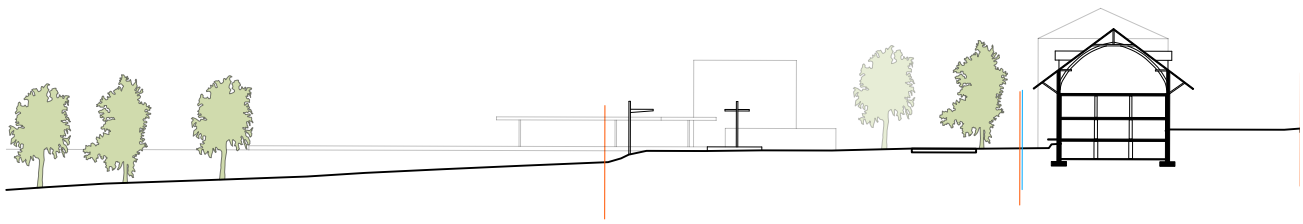
(e) Kaskade



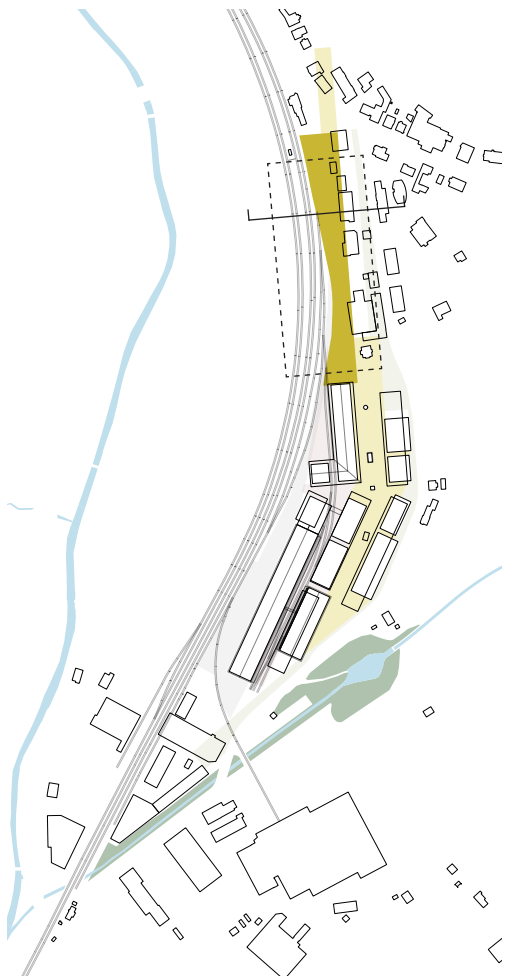
(f) Franzosenstrasse



(g) Freiverlad



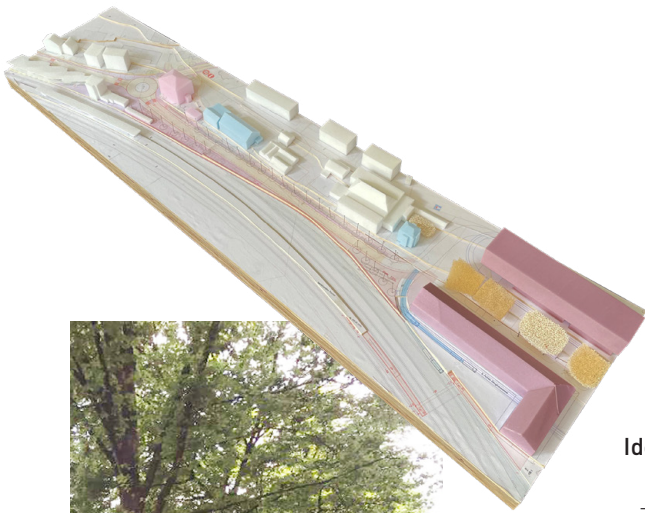
Schnitt A-A 1:1000



Planausschnitt Lagerstrasse 1:1000

03 Freiräume

(a) Lagerstrasse



Identität

- «Lagerstrasse» als Visitenkarte des Zeughausareals
- Hapterschliessung und Anbindung Zeughausareal an Bahnhof
- übergeordnete Bedeutung als Ankunft- und Umsteigeort

Qualitäten

- Verbindung Bahnhof Seewen-Schwyz mit Zeughausareal
- Strassen- und Begegnungsraum (Aufenthaltsort)
- Grosszügige homogene Belagsflächen – mehr Platz als Strasse
- L-Bau (Zeughaus 1-3) als südlichen Raumabschluss des Platzes
- Sichten über das Gleisfeld und in die Weite (Urmiberg)

Verkehr

- Verkehrsachse zu Zeughausareal und Franzosenstrasse
- Parkierung Kiss and Ride
- Bushaltestellen
- Aggloradrouten (Arth-Brunnen) und Veloabstellplätze
- Zufahrt Freiverlad und Anlieferung Zeughausareal beim L-Bau
- vorgesehen ist Tempo 50 und allenfalls später Tempo 30

Massnahmen

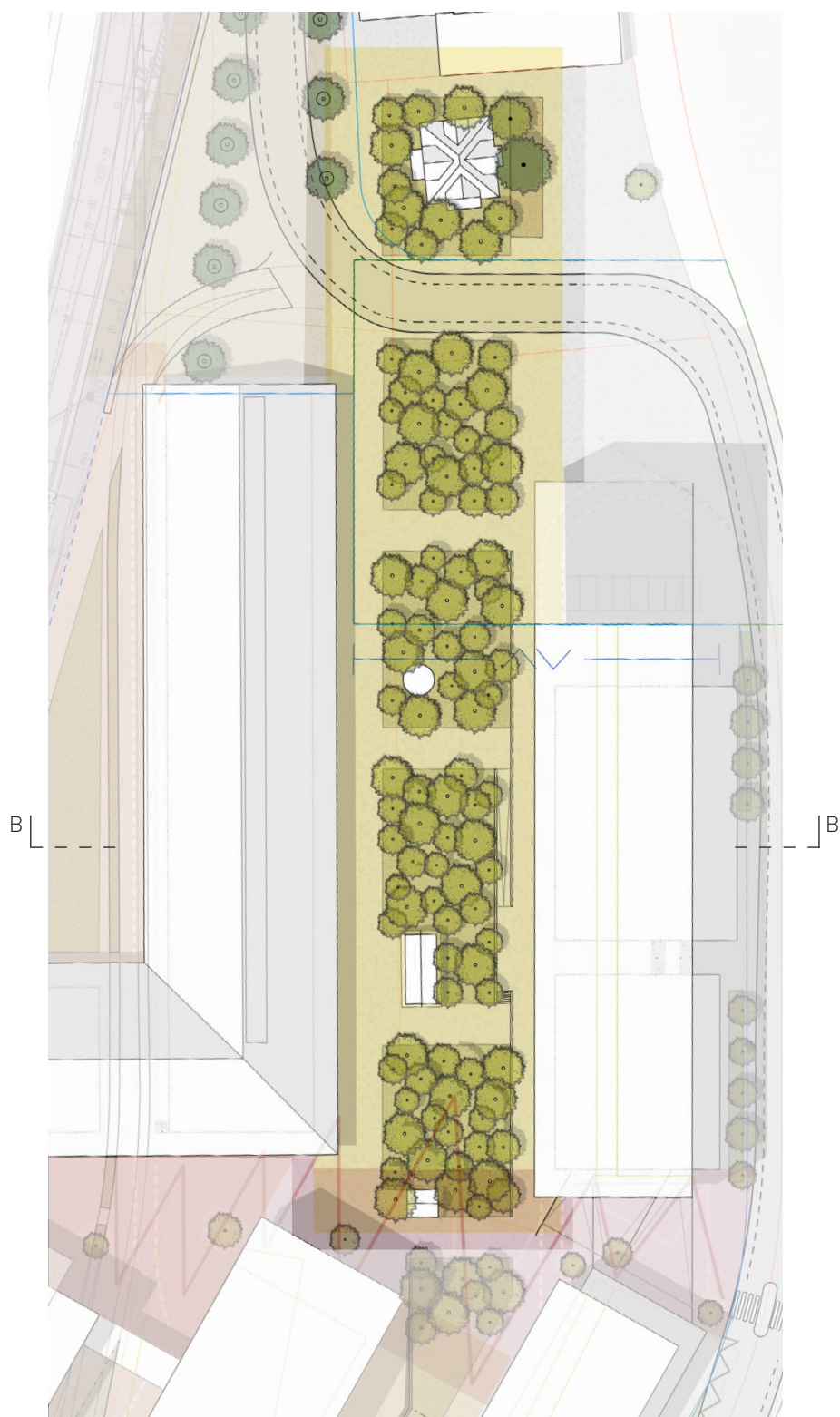
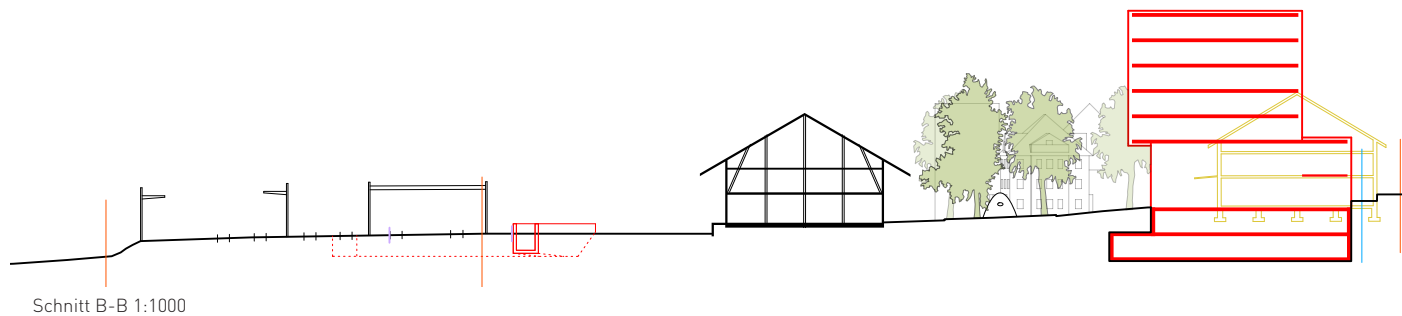
- Neutrassierung Strasse in Abstimmung mit Anstössern (z.B. Schuler)
- Anpassung Strassen-Niveau
- Trennung von Fahrbahn und Trottoir nur mit minimalen Massnahmen
- prägnante durchgängige Baumreihe als Identifikationsmerkmal
- Abgrenzung zu den Gleisen mit minimalen Massnahmen (z.B. Zaun)



Referenzbilder



Perspektive Lagerstrasse
Bedeutung Stirnfassade L-Bau / Lagerstrasse



03 Freiräume (b) Allmend



Identität

- zentraler, kollektiver Freiraum im Zentrum des Areals («Allmend»)
- hohe Bewegungs- und Aufenthaltsqualität
- Adresse der Firmen und Institutionen im Zeughausareal

Qualitäten

- gemeinsam genutzte Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität
- prägnante Baumpflanzung (z.B. Nussbäume) als Identifikationsmerkmal
- durchgehende räumliche Struktur / durchlässige Querungen
- grosszügige und multifunktionale Freiflächen
- vermittelnder Raum zwischen Neu- und Altbauten
- historische Zeitzeugen im Freiraum integrieren

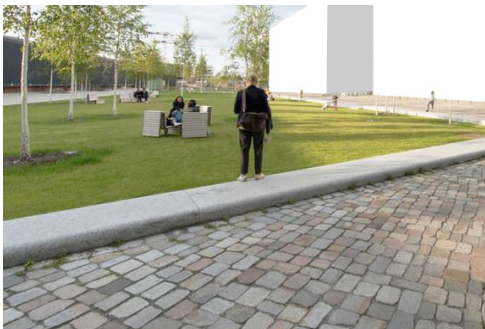


Verkehr

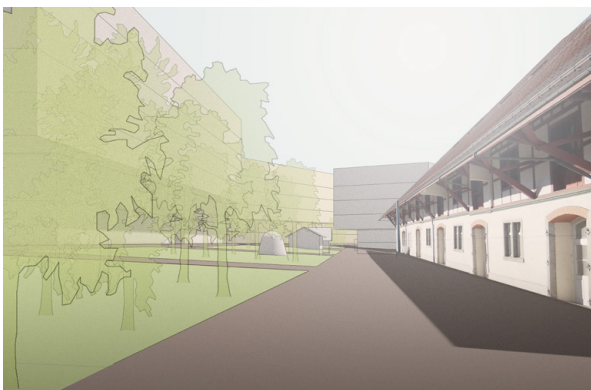
- Langsamverkehr
- Anlieferung

Massnahmen

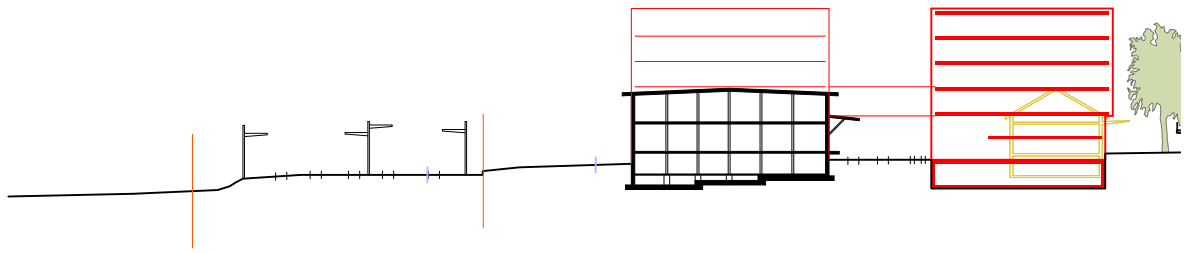
- topografische Anpassungen in Abstimmung mit den Neubauten
- Ausformulierung der Freiflächen in Abstimmung mit den Nutzungen
- Bäume möglichst früh anpflanzen
- keine Unterkellerung
- Wechselwirkung zwischen Freiraum und Schnittfigur des Neubaus



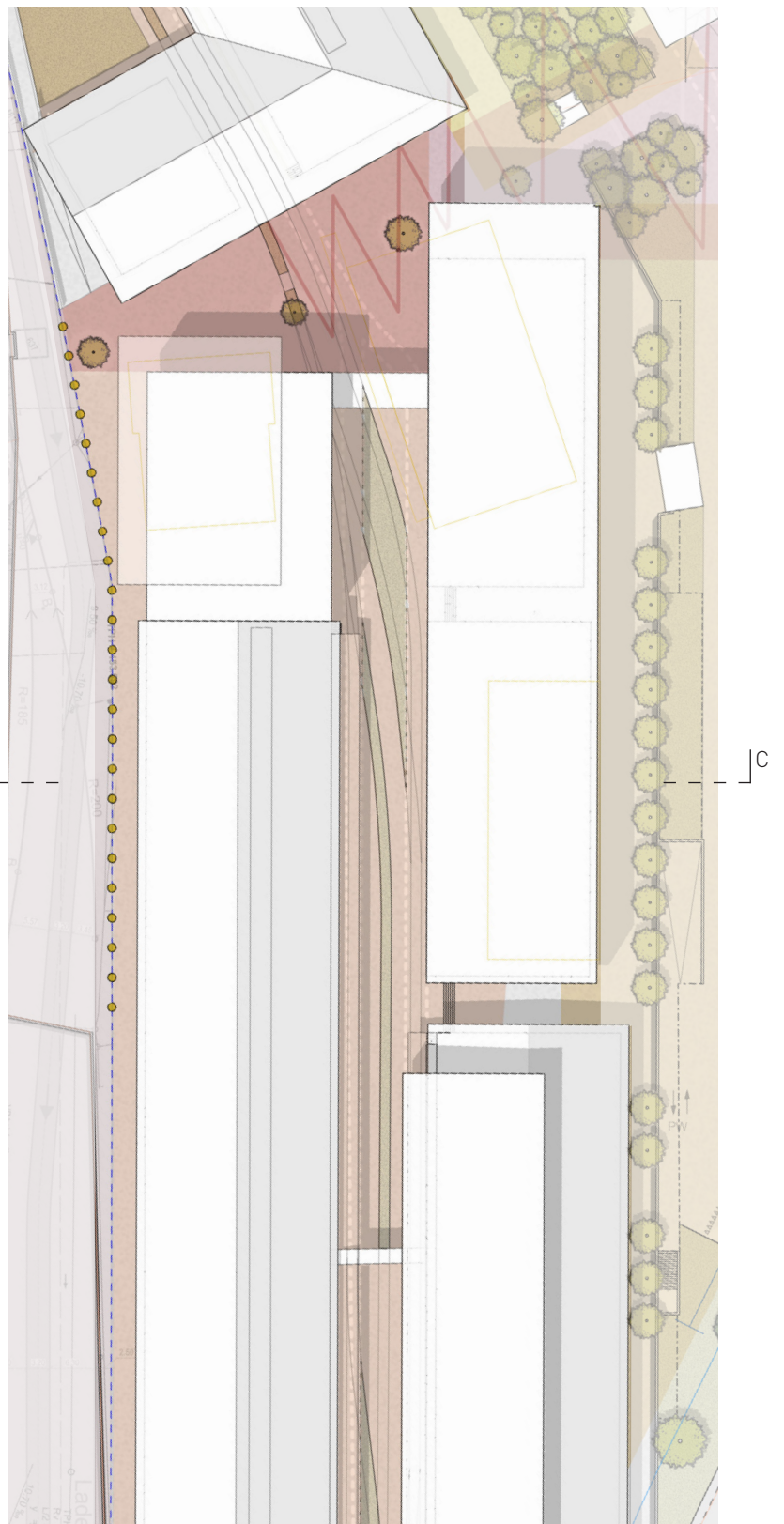
Referenzbilder



Perspektive Allmend



Schnitt C-C 1:1000



Planausschnitt Gleisraum 1:1000

03 Freiräume

(c) Gleisraum



Identität

- «Gleisraum» als identifikationsstiftender Zeitzeuge im Zeughausareal

Qualitäten

- architektonische Elemente, die an die Geschichte des Ortes erinnern (Schienen, Vordächer, Anlieferungsrampen, Brücken, etc.)
- Ruderalflächen für Flora und Fauna
- Versorgungsmagazine als raumdefinierende Bauten
- Nähe der Bauten zueinander

Verkehr

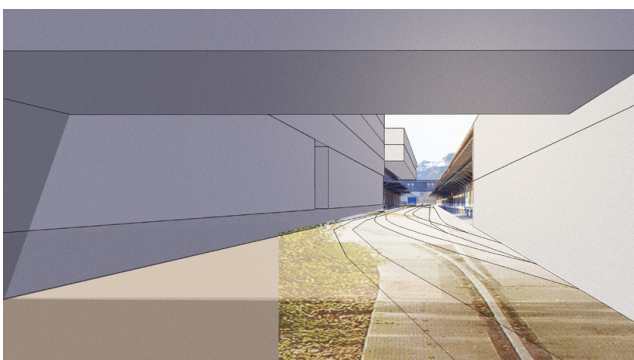
- Erschliessung der Bauten
- Anlieferung entlang der bestehenden Laderampen

Massnahmen

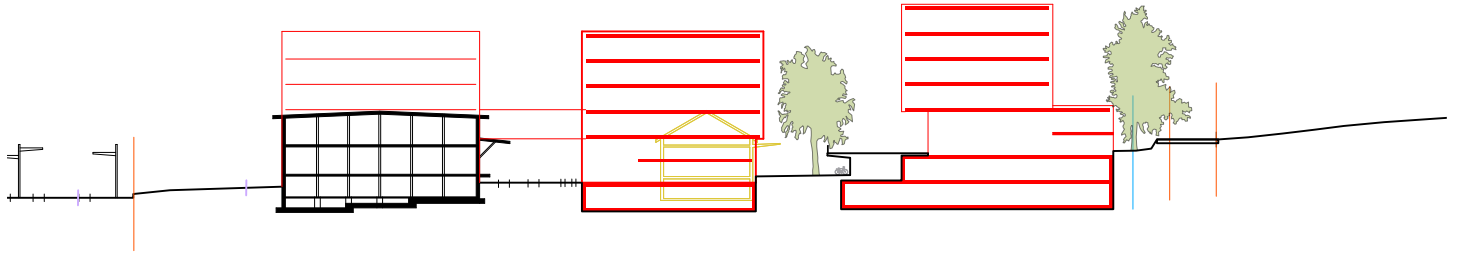
- Gleisanlagen soweit möglich erhalten
- befestigte Flächen reduzieren (Versickerung des Regenwassers)
- nur wo nötig neue, überlagerte Fahrspuren einfügen
- Spontanvegetation erhalten und kontrolliert fördern
- Wechselwirkung zwischen Freiraum und Schnittfigur der Neubauten



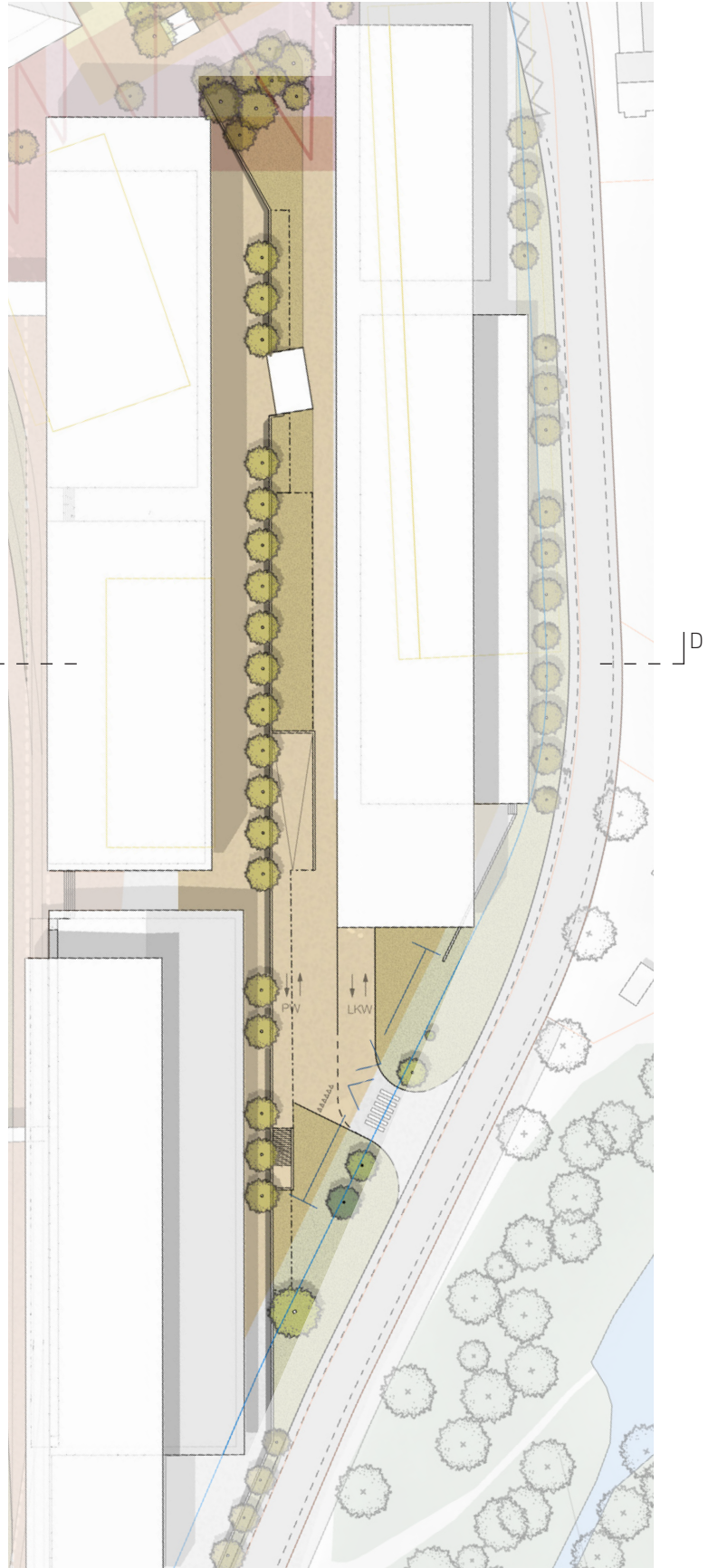
Referenzbilder



Perspektive Gleisraum



Schnitt D-D 1:1000



Planausschnitt Rampe 1:1000

03 Freiräume

(d) Rampe



Identität

- markanter Höhengsprung mit Stützmauer und Baumbepflanzung

Qualitäten

- Qualität einer gebauten und teils raumhaltigen Kante
- Vorplätze der Bauten auf beiden Niveaus
- Integration kleiner Infrastrukturf lächen (Trafostation, Sammelstelle, etc.)

Verkehr

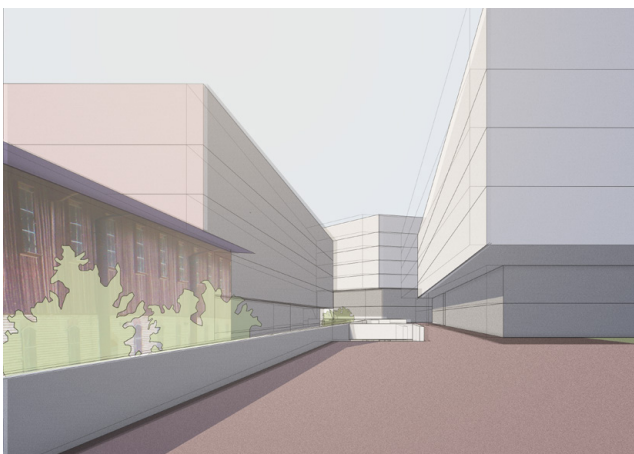
- Fussgängererschliessung auf beiden Niveaus
- Anlieferung auf dem oberen Niveau
- Unterstände für Fahr- und Motorräder auf dem unteren Niveau

Massnahmen

- topografische Anpassungen in Abstimmung mit den Neubauten
- Bäume entlang der Mauer
- strukturreiche Mauern als Lebensraum für etliche Tier- und Pflanzenarten
- Realisierung erfolgt mit dem Bau der Tiefgarage
- Wechselwirkung zwischen Freiraum und Schnittfigur des Neubaus



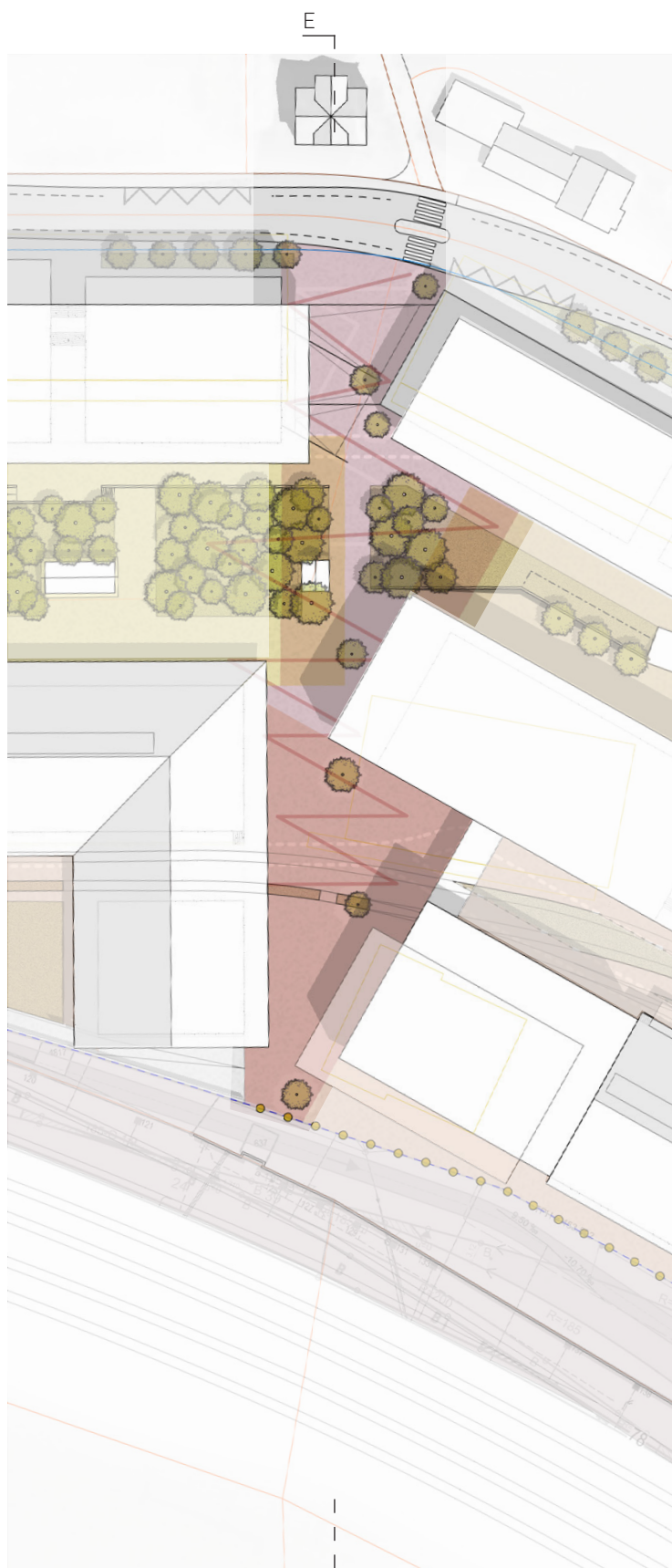
Referenzbilder (gebaute Kante)



Perspektive Rampe



Schnitt E-E 1:1000

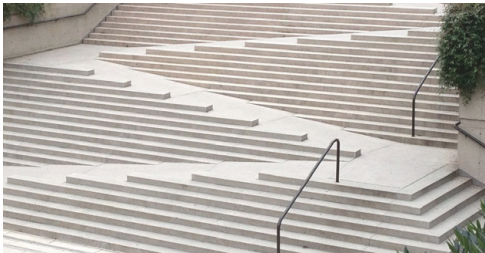


Planausschnitt Kaskade 1:1000

03 Freiräume (e) Kaskade

Identität

- Teil der übergeordneten Fusswegverbindung Gotthardstrasse – Rösslimatt Franzosenstrasse – Zeughausareal – Perron Bahnhof Schwyz SBB
- zentrale Ost-West Querung des Areals
- überwindet die topografischen Höhenunterschiede («Kaskade»)



Qualitäten

- übergeordnete Quartiervernetzung für Fussgänger
- Anknüpfung Bahn- und Busverkehr
- durchlässige, attraktive und behindertengerechte Wegführung durch das Zeughausareal

Verkehr

- Bushaltestellen an der Franzosenstrasse
- direkter Zugang zum Perron Bahnhof Schwyz SBB

Massnahmen

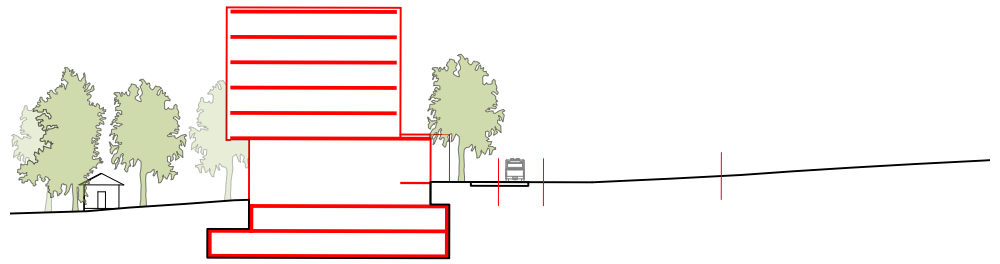
- topografische Anpassungen in Abstimmung mit den Neubauten
- Treppen und Rampen zur Überwindung der Höhenunterschiede
- Sitzstufen und Bänke
- Integration von Nischen für zahlreiche Pflanzenarten



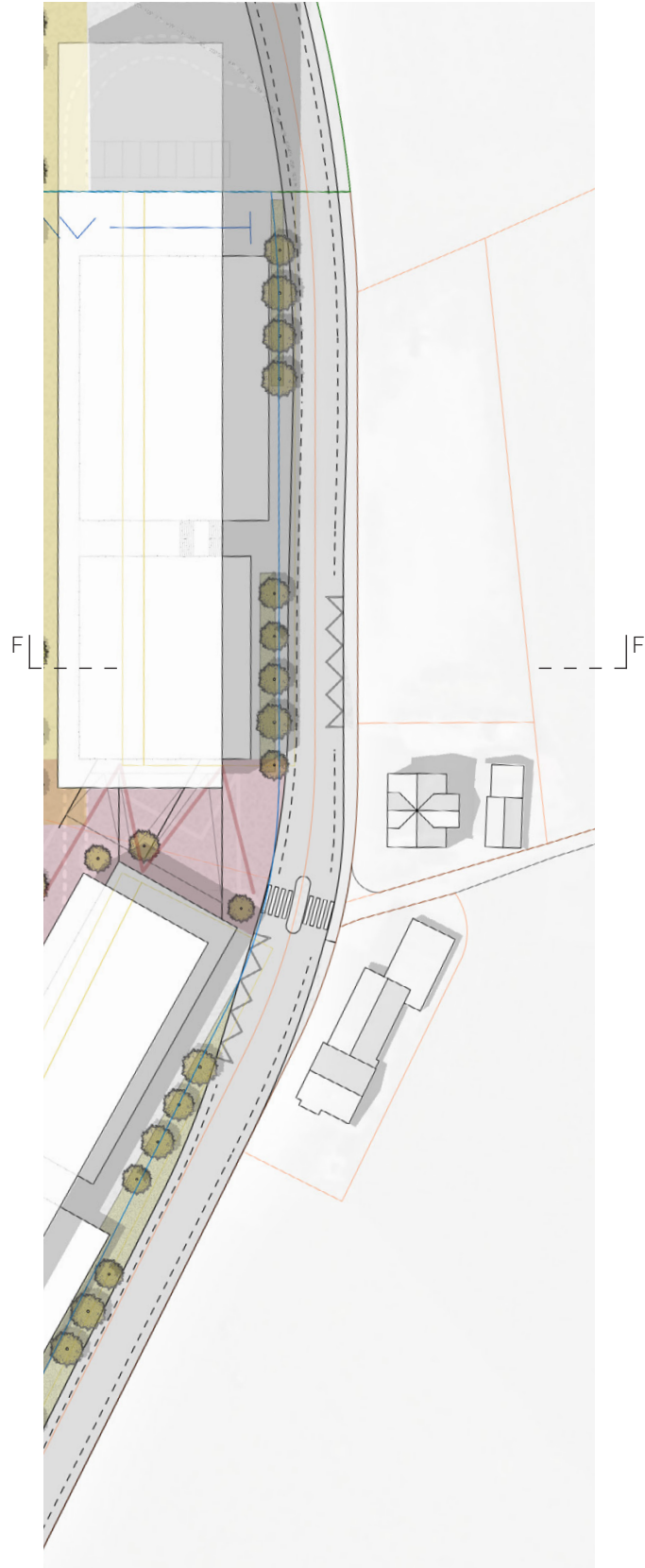
Referenzbilder



Perspektive Kaskade



Schnitt F-F 1:1000



Planausschnitt Franzosenstrasse 1:1000

03 Freiräume

(f) Franzosenstrasse



Identität

- Erschliessungsstrasse im landschaftlichen Siedlungsraum

Qualitäten

- Übergang und Nahstelle zur Landschaft und den zukünftigen Quartieren im Rösslimatt
- räumliche Fassung mit linear angeordneten Baumgruppen
- Adressierung mit Vorplatzsituationen an der Franzosenstrasse

Verkehr

- verkehrstechnische Aufwertung
- Aggloradroute (Arth–Brunnen) integrieren
- neue Bushaltestellen auf Höhe der Rösslimatt
- Eintritt für Fussgänger in das Zeughausareal über die «Kaskade»
- Vorzonen entlang den Neubauten mit Kurzparkplätzen für Besucher

Massnahmen

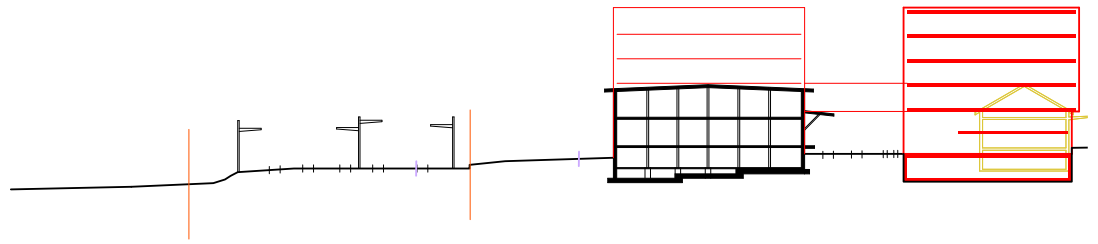
- Übergang zum Landschaftsraum durch Bäume entlang der Franzosenstrasse
- Fassadenflucht der Neubauten durch Baumpflanzungen brechen und gliedern
- Wechselwirkung zwischen Freiraum und Schnittfigur der Neubauten



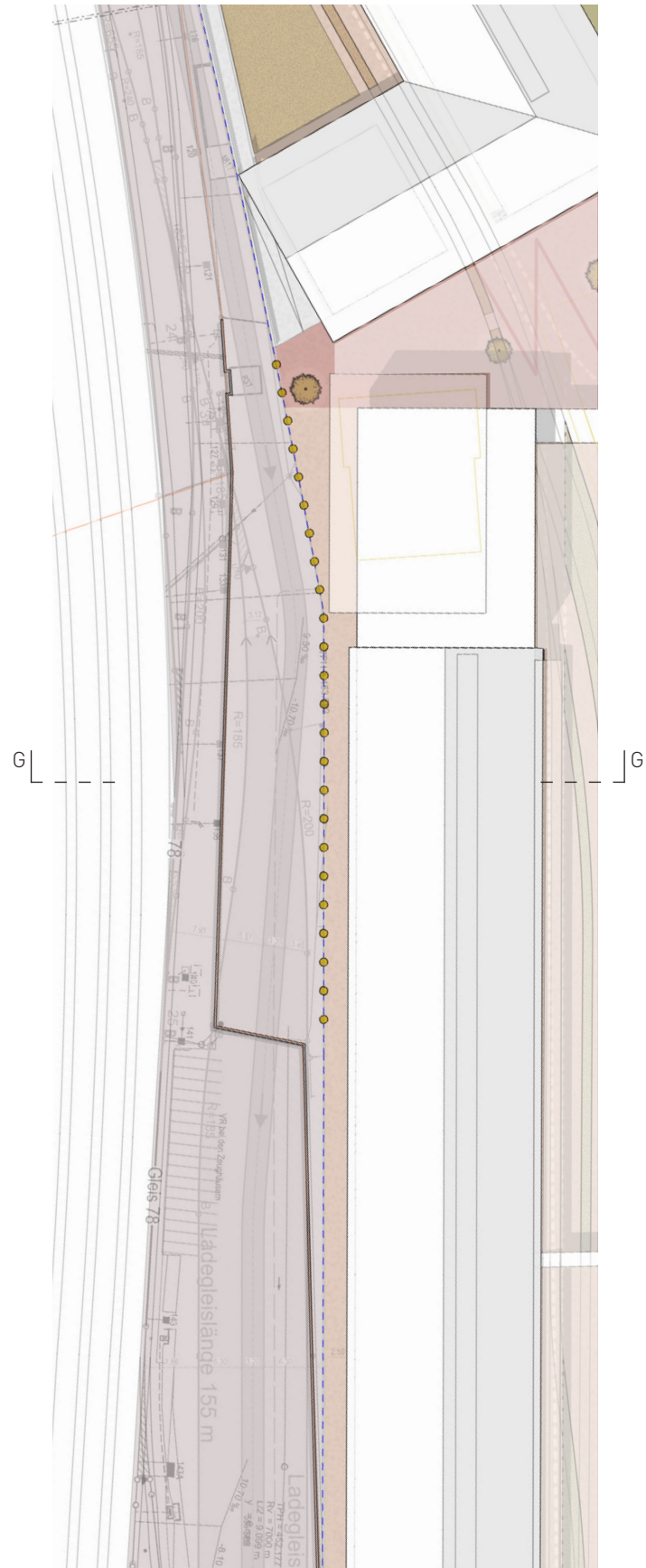
Referenzbilder



Perspektive Franzosenstrasse



Schnitt G-G 1:1000

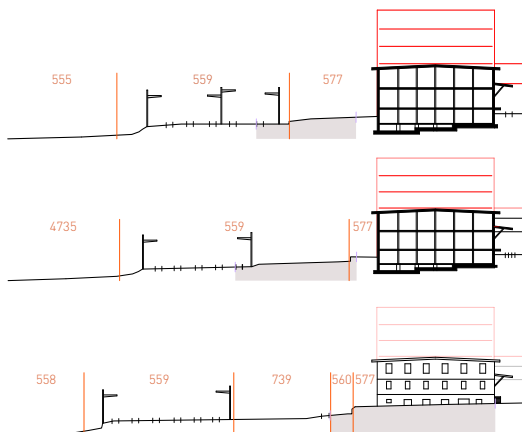


Planausschnitt Freiverlad 1:1000

03 Freiräume (g) SBB-Freiverlad



Referenzbild



Schnittserie durch Freiverlad

Identität

- technische SBB-Infrastruktur, die dem Verlad von Gütern von der Strasse auf die Schiene und umgekehrt dient
- der Freiverlad wird die westliche Flanke des Zeughausareals räumlich prägen
- weist Potenziale für Synergien mit dem Zeughausareal auf (beispielsweise für die Anlieferung der Versorgungsmagazine 31-33)

Qualitäten

- wichtiger Aussenraum westlich des Zeughausareals
- weist einen Industriecharakter oder Werkhofqualitäten auf (mit belastbaren Belagsflächen)

Verkehr

- übergeordnete Verkehrsführung ausschliesslich über die neue «Muotabrücke West» und den Autobahnzubringer Brunnen Nord
- dient hauptsächlich dem Schienenverkehr und dem zugehörigen Zulieferverkehr
- keine Nutzung für Langsamverkehr
- Anbindung an Franzosenstrasse und «Lagerstrasse»
- Zufahrt nördlich des L-Baus (Zeughaus 1-3) / Ausfahrt im südlichen Teil des Areals
- Feuerwehruzufahrten für das Zeughausareal müssen gewährleistet sein

Massnahmen

- Zäune zum Zeughausareal vermeiden
- Nutzungsabgrenzung mit Bodenmarkierungen oder minimalen baulichen Massnahmen entlang der SBB-Interessenlinie
- Beleuchtung nachts nur minimal – keine visuelle Konkurrenz zu den historischen Altbauten



03 Freiräume

Ökologie des Areals



Referenzbilder

Identität

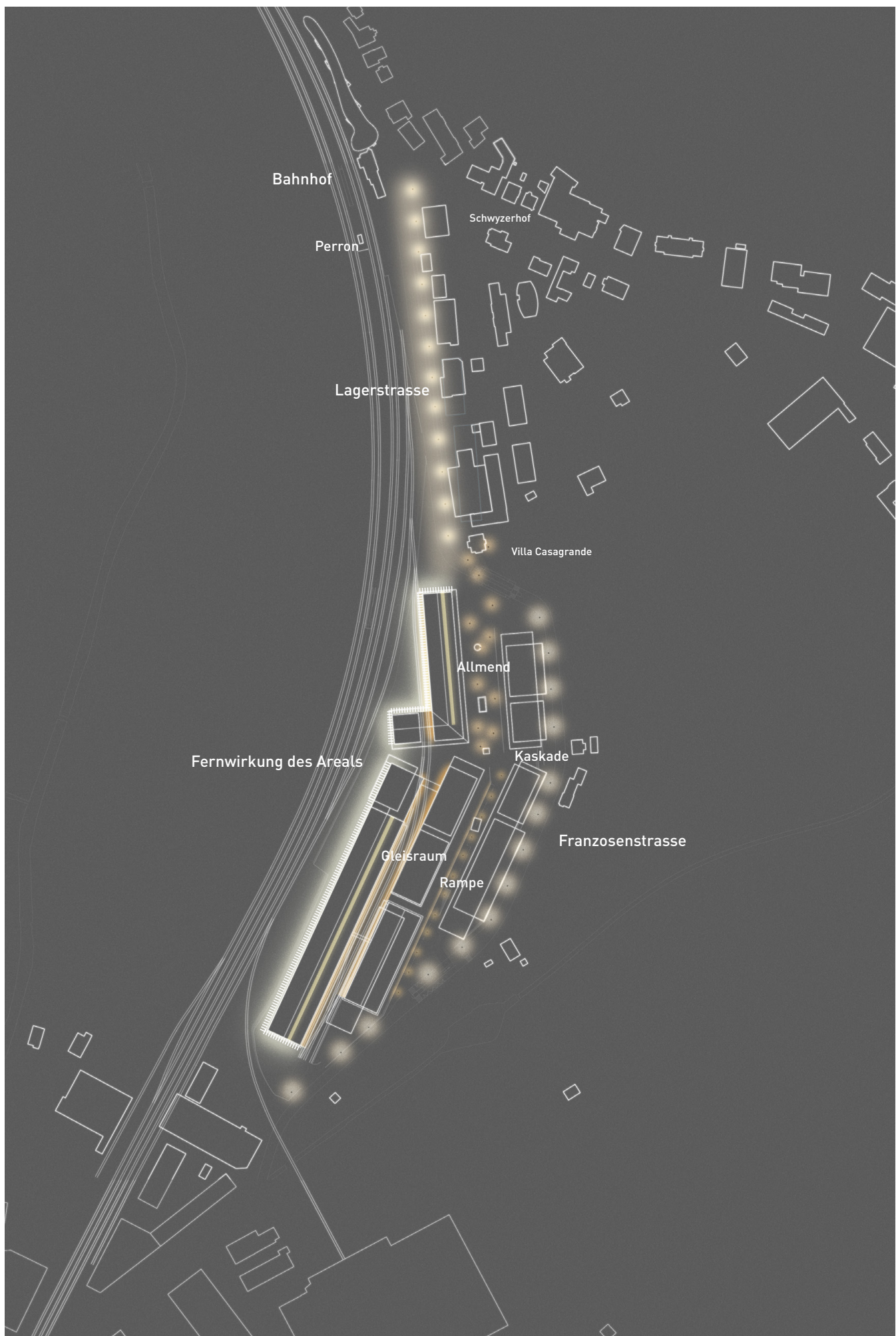
- Vernetzung der Naturräume durch vielfältige Grünstrukturen mit unterschiedlichen Vegetationstypen wie Feucht- und Trockenflächen
- Habitat für Flora und Fauna

Qualitäten

- Biodiversität
- Hohes Grünvolumen
- Nachhaltiges Regenwassermanagement

Massnahmen

- Verwendung von einheimischen und standortgerechten Pflanzenarten
- Baumpflanzungen nach Baumkonzeptplan kontinuierlich realisieren
- Ausbildung von zusammenhängenden Wurzelquartieren im Strassenraum
- Unterirdische Speichervolumen zur Bewässerung der Baumpflanzungen
- Gleisanlagen mit Spontanvegetation pflegen und entwickeln
- Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse fördern
- Stützmauern mit Nischen und strukturierten Oberflächen ausbilden
- Teilweise Dachbegrünung bei Neubauten unter Berücksichtigung der Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen
- Entsiegelung von wasserundurchlässigen Belägen so weit wie möglich anstreben
- Oberflächennahe Abführung des Regenwassers in Retentionsbecken

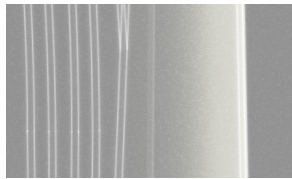


03 Freiräume

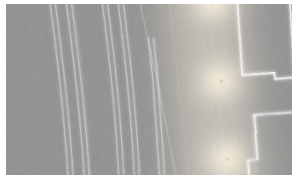
Beleuchtungskonzept



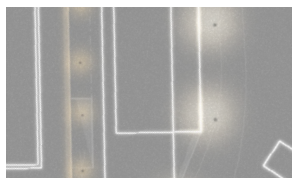
Während die Beleuchtung der Freiräume und teilweise auch der Bauten funktionale Anforderungen erfüllen muss (Gefühl von Sicherheit, Auffindbarkeit der Eingänge, Markierung der Erschliessung, etc.), trägt sie zur Identifikation des Areals bei. Grundsätzlich gilt es, eine diskrete Beleuchtung anzustreben und eine Lichtverschmutzung zu vermeiden – insbesondere beim Freiverlad. Dennoch können Akzente gesetzt werden, beispielsweise durch eine Beleuchtung der historischen Bauten, die das Areal in seiner Fernwirkung kennzeichnen. Im Folgenden werden einige Prinzipien zusammengefasst, die zu einem späteren Zeitpunkt in einem verbindlichen Beleuchtungskonzept (Plan Lumière) präzisiert werden sollten.



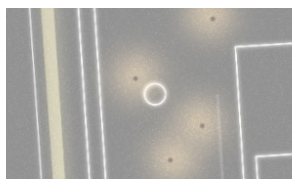
Fernwirkung
Beleuchtung der Fassaden



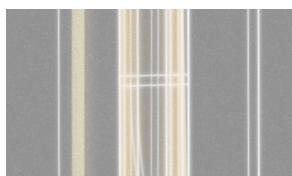
Lagerstrasse
Verbindendes Element



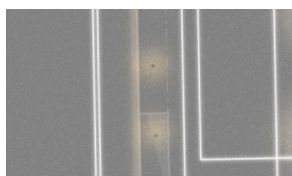
Franzosenstrasse
Strassenbegleitend



Allmend
Gruppen



Gleisraum
Betonung der Linearität, Laderampen, introvertiert



Rampe
Betonung der Linearität, Weiterführen des Raumes

Bestandesbauten

- dezente Beleuchtung der in westlicher Richtung orientierten Fassaden des L-Baus und der Versorgungsmagazine 31-33
- sensibel gestaltete Oberlichter mit einer detaillierten Betrachtung der nächtlichen Ausstrahlung, insbesondere deren Fernwirkung
- die ins Innere des Areals orientierten Fassadenflächen werden nicht beleuchtet

Lagerstrasse

- die verbindende Funktion der «Lagerstrasse» soll nachts hervorgehoben werden, anhand linear angeordneter, baumbegleitender Strassenlaternen

Franzosenstrasse

- die Beleuchtung dient der Verkehrssicherheit und soll möglichst zurückhaltend sein

Allmend, Gleisraum, Rampe, Kaskade

- eine punktuelle Beleuchtung der Baumgruppen im Bereich der «Allmend» ist denkbar
- die Linearität des «Gleisraums» und der «Rampe» kann hervorgehoben werden – doch nur mit minimalen Mitteln
- die Beleuchtung im Bereich der «Kaskade» ist auf ein Minimum zu beschränken

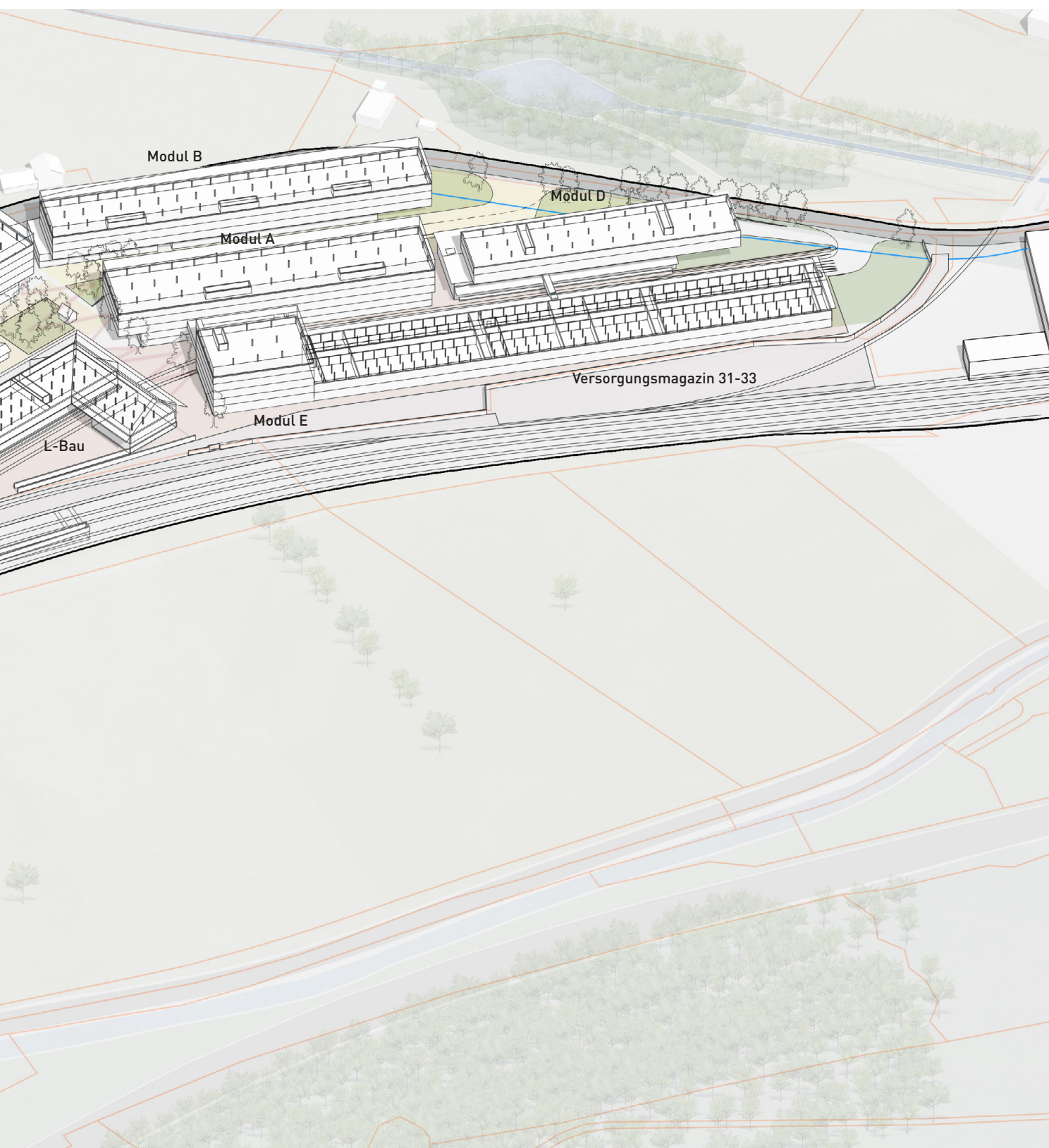
Neubauten

- prinzipiell werden die Fassaden der Neubauten nicht beleuchtet



04 Bauten

Insofern Architektur und Städtebau einander bedingen, werden im Folgenden einige Grundsätze für künftige Bauvorhaben zusammengefasst. Diese umfassen Gedanken zum Umgang mit dem historischen Bestand und den im Laufe der Zeit zu realisierenden Neubauten. Anregungen zur inneren Organisation der Bauten runden das Kapitel ab.





Vordächer



Prägnante Stirnfassaden



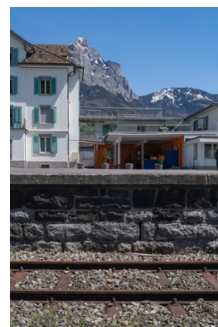
Zeitzeugen

04 Bauten

Katalog Bestandesbauten



Laderampen



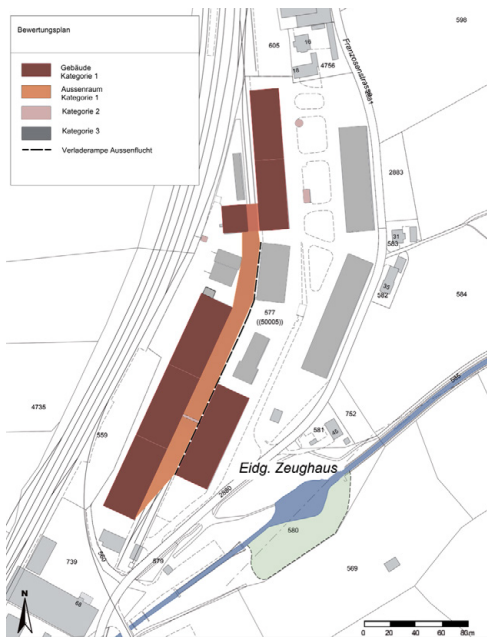
Stützmauern





04 Bauten

Umgang mit Bestand



Bauhistorisches Gutachten, 2019

Baukulturelle Bedeutung: Das Zeughausareal Seewen-Schwyz ist ein Zeitzeuge der Schweizer Wehrgeschichte und Repräsentant der militärischen Landesbauten der Eidgenossenschaft. Aufgrund der historischen Bedeutung der Anlage wurde bereits auf Stufe der kantonalen Nutzungsplanung die Schutzwürdigkeit der Gebäude ermittelt und die Unterschutzstellung des L-Baus (Zeughaus 1-3), der Versorgungsmagazine 31-34 und des «Gleisraums» zwischen den Versorgungsmagazinen verfügt (siehe «Bauhistorisches Gutachten, Zeughausareal Seewen-Schwyz», Mai 2019).

Geschichte als Alleinstellungsmerkmal: Die Leitplanung nimmt sich nicht nur den Interessen des Denkmalschutzes an (Erhalt einzelner Gebäude wie auch Aussenräume), vielmehr werden die Bestandesqualitäten als Anlass genommen, um die wirtschaftliche Wertschöpfung des Areals zu untermauern und zu steigern. Demnach ist ein sorgfältiger Umgang mit dem historischen Bestand wie auch der Dialog zwischen Neu- und Altbauten ein wesentlicher Aspekt der Leitplanung.



Referenzbild (Umgang mit dem Bestand / Einbauten)

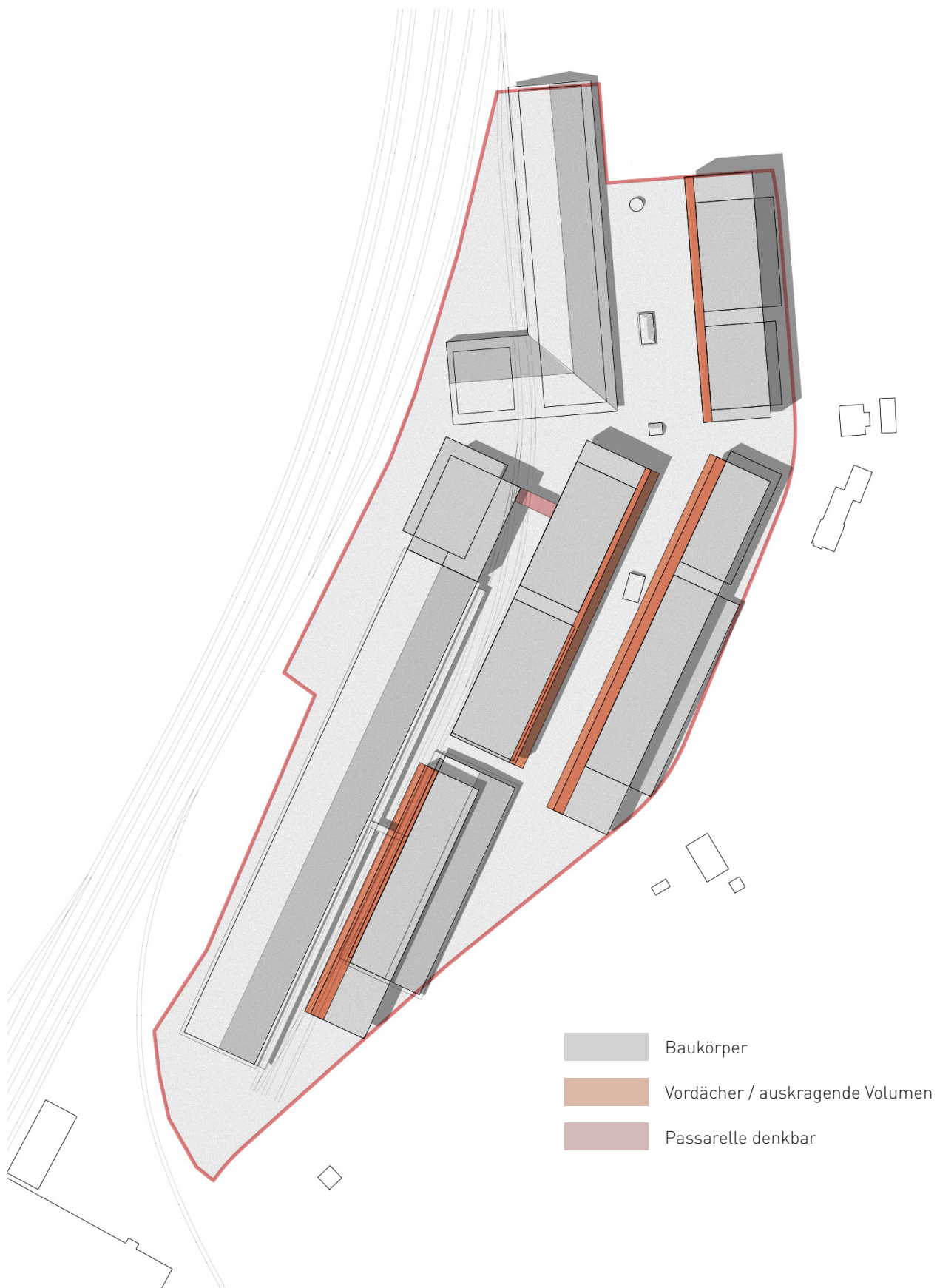
Erhalt und Umbau: Mehrere Bauten und Aussenanlagen werden erhalten und angemessen umgebaut. Zu diesen gehören der L-Bau (Zeughaus 1-3), die Versorgungsmagazine 31-34 und sofern möglich anlageergänzende Bauten (Löschgerätemagazin, Abortgebäude, Bunker). Weiterhin soll der «Gleisraum» zwischen den Versorgungsbauten im Freiraumkonzept des Areals integriert werden.

Herausforderungen: Von besonderer Bedeutung ist die Frage, wie die bestehenden Bauten umgebaut werden können, ohne dabei ihren Charakter mit zu vielen Eingriffen zu kompromittieren. Insofern die historischen Gebäude eine beträchtliche Tiefe aufweisen, müssen angemessene und wenn möglich einfache Massnahmen gefunden werden, um einen ausreichenden Tageslichteinfall sicherzustellen; Oberlichtfenster, Lukarnen und Laternen sollen behutsam in die bestehenden Dächer integriert werden. Eine weitere Herausforderung ist der Umgang mit technischen Installationen und den feuerpolizeilichen Vorschriften, die besondere Aufmerksamkeit erfordern.



Referenzbild (Umgang mit dem Bestand / Verflechtung)

Versorgungsmagazins 34: Eine vom Bestand horizontal abgesetzte 'Aufstockung' des Versorgungsmagazins 34 ist in einer späteren Etappe vorgesehen. Doch soll dieser Eingriff, der ausdrücklicher Sorgfalt bedarf und im Dialog mit der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet werden muss, weder den bestehenden Charakter des Altbaus noch dessen Eigenständigkeit kompromittieren. Im Gegenteil, Alt und Neu sollen einander ergänzen und zu neuen Qualitäten beitragen. Im Referenzprojekt der Leitplanung wird eine mögliche Lösung aufgezeigt, wie ein verträgliches Zusammenspiel zwischen alter und neuer Bausubstanz – zwischen Geschichte und der Neuerfindung des Zeughausareals – angestrebt werden könnte.

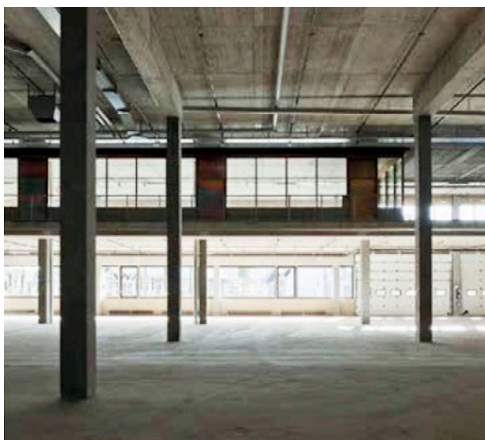


04 Bauten

Umgang mit Neubauten



Referenzbild (das Alte und das Neue)



Referenzbild (roh rau robust)



Referenzbild (gegliederte Volumen)

Zukunftsorientierte Arbeitsplätze: Wie sollen Bauten für Arbeitsplätze der Zukunft organisiert und gestaltet werden? Um Antworten auf diese Frage zu finden, geht die Leitplanung davon aus, dass Bauten für innovative und kreative Arbeitsprozesse – von traditionellen Manufakturen bis zu digitalisierten Werkstätten, von der Forschung im Labor bis zur Denkarbeit im Büro, vom kollektiven Austausch in Gruppen bis zur zurückgezogenen individuellen Arbeit – nicht nur flexible und an die jeweiligen Bedürfnisse anpassbaren Räumlichkeiten erfordern, vielmehr einen hohen Grad an selbstverständlicher Direktheit aufweisen sollten – ein Anliegen, das mit den Begriffen «roh, rau, robust» zusammengefasst wird.

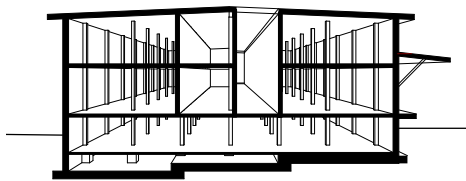
Vernetzte Funktionalität: Die Bauten sind als «Instrumente» oder «Geräte» zu verstehen, die ihrem Inhalt gerecht werden. Die funktionale Vernetzung der verschiedenen Arbeitsgattungen soll in der Organisation der Bauten hervorgehoben werden. Einfache Verbindungen und direkte Sichtbezüge zwischen den Arbeitsorten sind hier genauso von Bedeutung wie die eigentliche Arbeit am Arbeitsplatz. Desgleichen ist, vor allem hinsichtlich der Lage des Zeughausareals im landschaftlichen Kontext des Talkessels Schwyz wie auch hinsichtlich der freiräumlichen Qualitäten des Areals, der Bezug zwischen Innen- und Aussenraum wesentlich.

Bezug zum Bestand: Dem Dialog zwischen den Neubauten und der historischen Bausubstanz soll besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Während der Bezug zum Bestand von Bedeutung ist, sollen die Neubauten, unter Berücksichtigung eines zurückhaltenden architektonischen Ausdrucks, dem jeweiligen Zeitgeist ihres Entstehens Ausdruck verleihen, ohne historisierend Geschichte nachzubilden oder einer übertriebenen Formensprache zu verfallen. Ein möglicher Ansatz könnte darin bestehen, prägende architektonische Elemente des Ortes (Passerellen, Laderampen, Geländekanten, Vordächer, Auskragungen, usw.) neu zu denken, weiterzuentwickeln und weiterzustricken. An bestimmten Stellen könnten Kontraste oder Brüche im Ausdruck oder in der Wahrnehmung den Bezug zwischen Alt und Neu durchaus bereichern. Ein gewisser Grad an Selbstverständlichkeit soll schliesslich die Gesamtanlage in ihrer Erscheinungsform prägen.

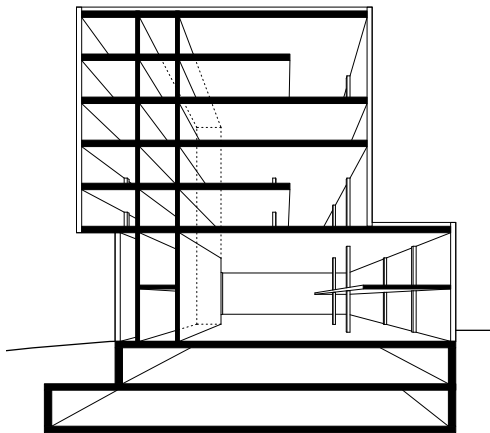


04 Bauten

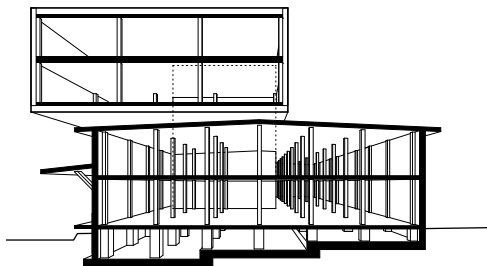
Innere Organisation



möglicher Schnitt Versorgungsmagazin 31-33



möglicher Schnitt Modul C



möglicher Schnitt Modul D

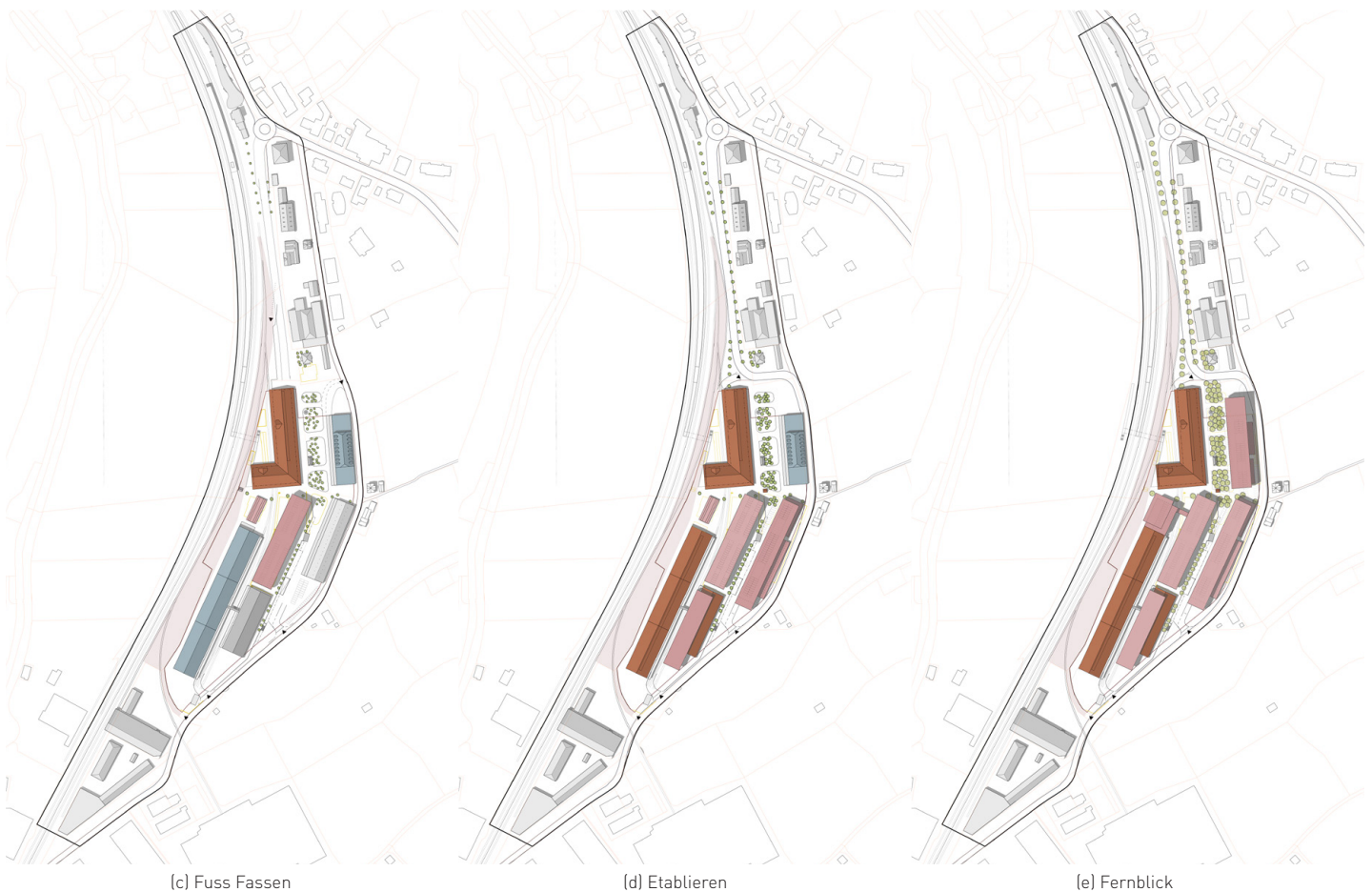
Die innere Organisation der Bauten folgt der städtebaulichen Längsstruktur des Zeughausareals. Den topografisch gegebenen Bebauungsebenen entsprechend ergeben sich unterschiedliche Arten der inneren Organisation der Alt- und Neubauten. Ebenso können die Neubausvolumen unterschiedlich gegliedert werden.

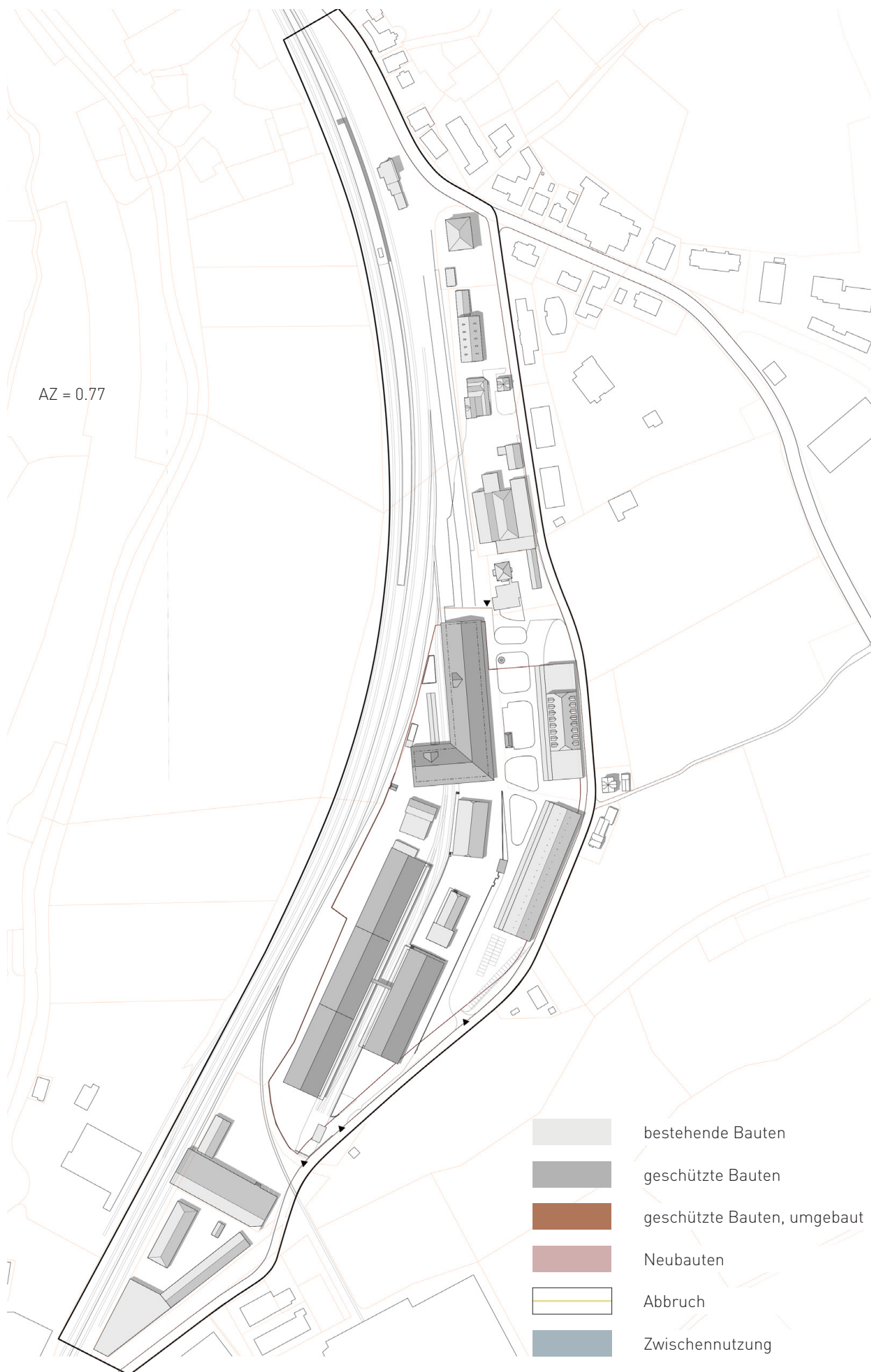
- a) Eine in Längsrichtung orientierte Horizontalerschliessung gliedert die Versorgungsmagazine 31-33. Auf der Erdgeschosebene führt der 'innere Weg' oder die 'innere Strasse' der Versorgungsmagazine zur «Kaskade».
- b) Innenraumverbindungen in Ost-West Richtung, deren genaue Lage zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt wird, gliedern die Erdgeschose des L-Baus und der Versorgungsmagazine.
- c) Aussenraumverbindungen in Ost-West Richtung, deren genaue Lage ebenso zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt wird, gliedern die Erdgeschose der Bauten entlang der Franzosenstrasse.
- d) Die Horizontalerschliessung der oberen Geschosse der Bauten entlang der Franzosenstrasse hebt die Nord-Süd Richtung der Bauten hervor.
- e) Die Bauten entlang der Franzosenstrasse können (müssen aber nicht) in mehreren Teilvervolumen unterteilt werden (z.B. Einschnitte in den oberen Geschossen der Neubauten).



05 Transformations- und Nutzungsszenarien

Qualität braucht Zeit. Im Folgenden werden mögliche Nutzungsszenarien für die bauliche Entwicklung und Transformation des Areals im Laufe der Zeit skizziert. Das vorliegende Szenario beruht auf einer frühen Stärkung der West-Ost Achse im Zentrum des Areals. Je nach Nachfrage und Interessentenlage kann die Transformation schneller oder langsamer verlaufen. Beruhend auf dem Anliegen, das Areal schrittweise zu realisieren, werden fünf Phasen der Entwicklung unterschieden: (a) Vorbereitung, (b) Pionierarbeit, (c) Fuss fassen, (d) Etablieren und (e) Fernblick. Wobei zu betonen ist, dass betreffend zukünftige Nutzungen ein möglichst hoher und den jeweiligen Phasen entsprechender Grad an Flexibilität angestrebt wird. Obwohl der Zeitpunkt der jeweiligen Etappen, die sicherlich ineinandergreifen werden, derzeit nicht festgelegt werden kann, muss eine funktionelle, gestalterische und zeitliche Kompatibilität gewährleistet werden können, insofern als jede Phase zur Aktivierung und Identitätsbildung des Areals beiträgt. Das Kapitel umfasst auch eine Zusammenstellung der Nutzungsdichten für jede Phase der Entwicklung.





05 Transformations- und Nutzungsszenarien

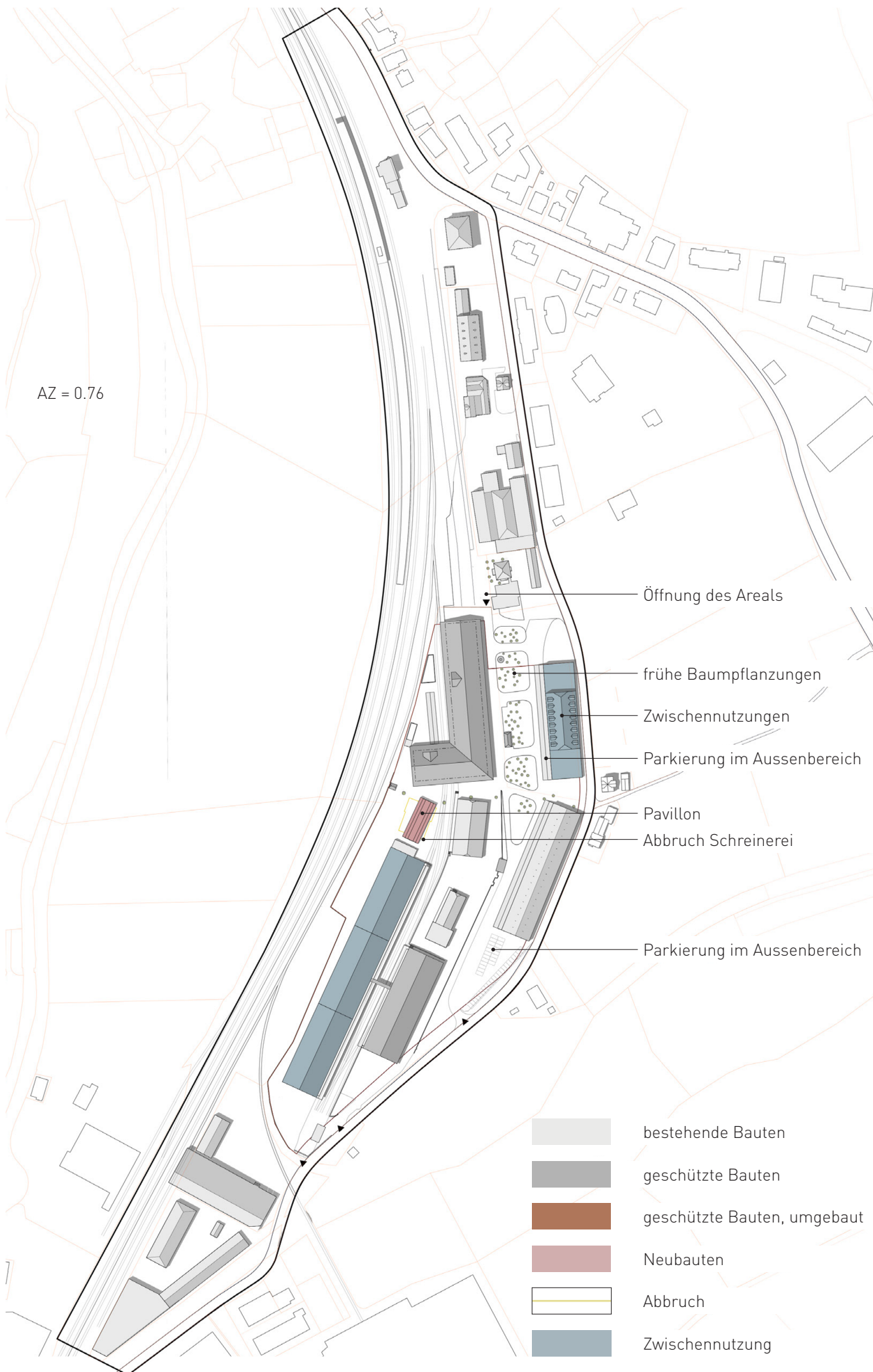
(a) Vorbereitung



Die Phase «Vorbereitung» ist den Vorabklärungen gewidmet, mit dem Ziel, eine nachhaltige Arealentwicklung zu sichern. Sie beginnt mit dem 2017 von der Gemeinde im Baurecht erworbenen Areal und endet mit dem Einzug der ersten neuen Nutzergeneration. Die Phase umfasst Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit des Areals («Ökologische Vorabklärung Zeughausareal, Seewen SZ», 2018), die Interessenabwägung im Umgang mit den bestehenden Bauten («Bauhistorisches Gutachten, Zeughausareal Seewen-Schwyz», 2019), die Definition von Entwicklungsschwerpunkten im Kanton Schwyz («Wirtschaftliche Positionierung der ESP im inneren Kantonsteil», 2019) und die Festlegung der übergeordneten Verkehrserschliessung, der baulichen Dichte und Nutzung des Areals («Kantonaler Nutzungsplans – Teil Seewen Schwyz», September 2020). Diese übergeordneten Vorbereitungsarbeiten bildeten die Grundlage des städtebaulichen Studienauftrags (2019/2020), auf dessen Basis die Leitplanung zur Entwicklung des Areals («Leitplanung Entwicklung Zeughausareal Seewen-Schwyz», 2021) erarbeitet werden konnte.

Die Leitplanung bildet wiederum die Grundlage für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan und für nachfolgende Planungsverfahren, beispielsweise für die ersten baulichen Eingriffe bei den geschützten Bauten. In der Phase «Vorbereitung» geht es darum, der Vision des künftigen Arbeitsplatzquartiers Rechts- und Planungssicherheit zu verschaffen. Hierzu gehört auch, die Erschliessungsvoraussetzungen pro Phase zu konkretisieren. Mittlerweile stehen die Altbauten für niederschwellige Nutzungen (vornehmlich Lagerflächen, die mit wenigen Massnahmen bereitgestellt werden können) zur Verfügung.

Erschliessungsvoraussetzung: Zufahrt von Süden her (gegenwärtiger Zustand).



05 Transformations- und Nutzungsszenarien

(b) Pionierarbeit

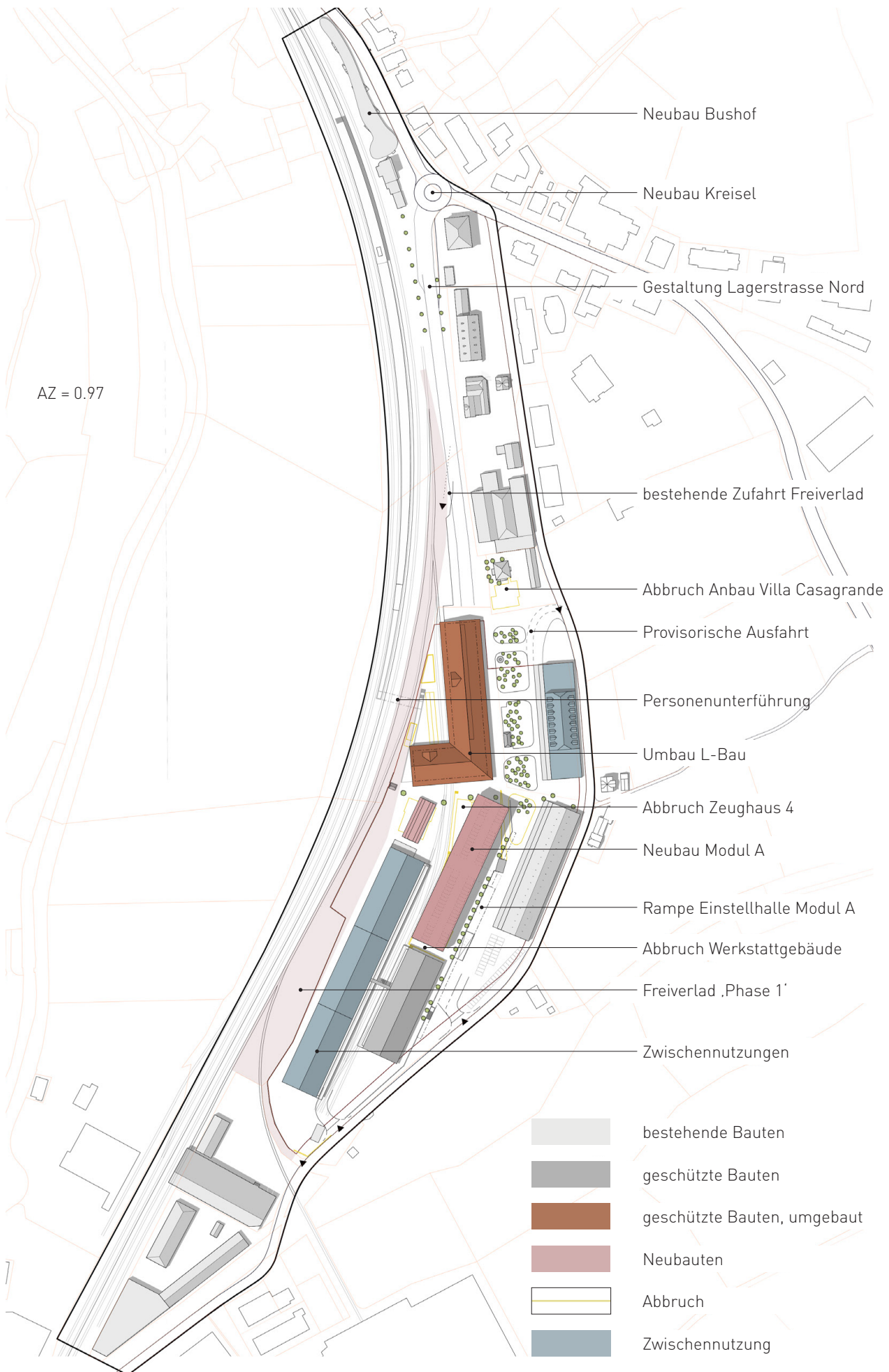


Referenzbilder (Pavillon Bauten)

Mit der Phase «Pionierarbeit» wird die Chance genutzt, das Areal nach und nach zu beleben. Die bestehenden Bauten sollen früh aktiviert und das Areal sichtbar gemacht werden. Die Initiierung der Transformation wird durch die Gemeinde gesteuert, dies hauptsächlich bei der 'Bespielung' und Umnutzung der Schutzobjekte. Erst in einer späteren Phase sollten Unterbaurechte vergeben werden.

Von Bedeutung ist die Bereitstellung von günstigen Flächen für Zwischennutzungen, die Jungunternehmern und Start-up-Firmen die Gelegenheit geben, sich mühelos zu etablieren. Um dem informellen Charakter dieser Phase Ausdruck zu verleihen, bedarf es nicht nur gemeinschaftlich genutzter Räume (Shared Spaces, Werkstätten, Kinderhort, etc.), die in den bestehenden Bauten zur Verfügung gestellt werden, vielmehr einer Atmosphäre, die dem Pioniergeist des Zeughausareals gerecht wird. Die Umnutzung der Bauten muss demnach mit einem minimalen Aufwand an Mitteln erfolgen. An zentraler Lage könnte ein Pavillon erstellt werden, der als Zeichen von aussen sichtbar wäre – eine Art Branding des Areals als zukunftsweisender Arbeitsort. Improvisation, Experiment und Informalität definieren in der Phase «Pionierarbeit» den 'Geist des Ortes'. In dieser Phase werden auch die ersten Bäume der «Allmend» gesetzt.

Erschliessungsvoraussetzung: Zufahrt von Süden her (gegenwärtiger Zustand), Bereitstellung von Parkplätzen für die umgenutzten Bestandesbauten.

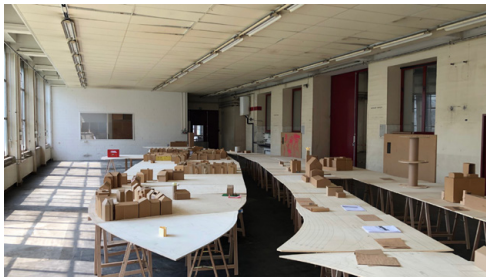


05 Transformations- und Nutzungsszenarien

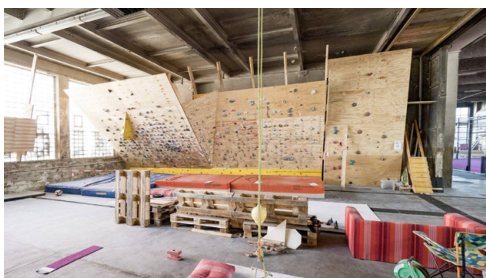
(c) Fuss Fassen



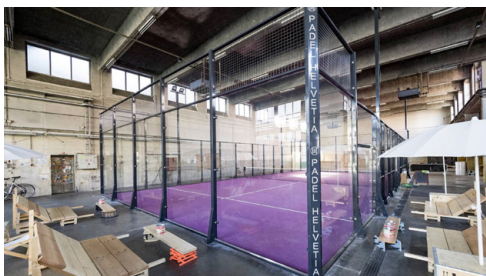
In der Phase «Fuss fassen» wird der erste Neubau (Modul A) mit Parkgarage und den umliegenden Freiräumen erstellt. Obwohl die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Areals damit wohl kaum gegeben sein wird, beginnt das Areal in ökonomischer Hinsicht allmählich 'Fuss zu fassen'. In dieser Phase werden die ersten Unterbaurechte vergeben. Die Herausforderung besteht darin, mit optimalen Mitteln einen Neubau zu erstellen, der den Ansprüchen einer auf Aufwärtsmobilität ausgerichteten Nutzerschaft gerecht wird, ohne dabei die Innovations-Atmosphäre der «Pionierarbeit» zu verlieren. Ateliers, Büros, Labors, Manufakturen wie auch Gewerberäume für manuelle und digitale Arbeit sollen eingerichtet werden können, wobei Flexibilität wie auch die Möglichkeit in den eigenen Räumen 'wachsen' zu können wesentlich sind.



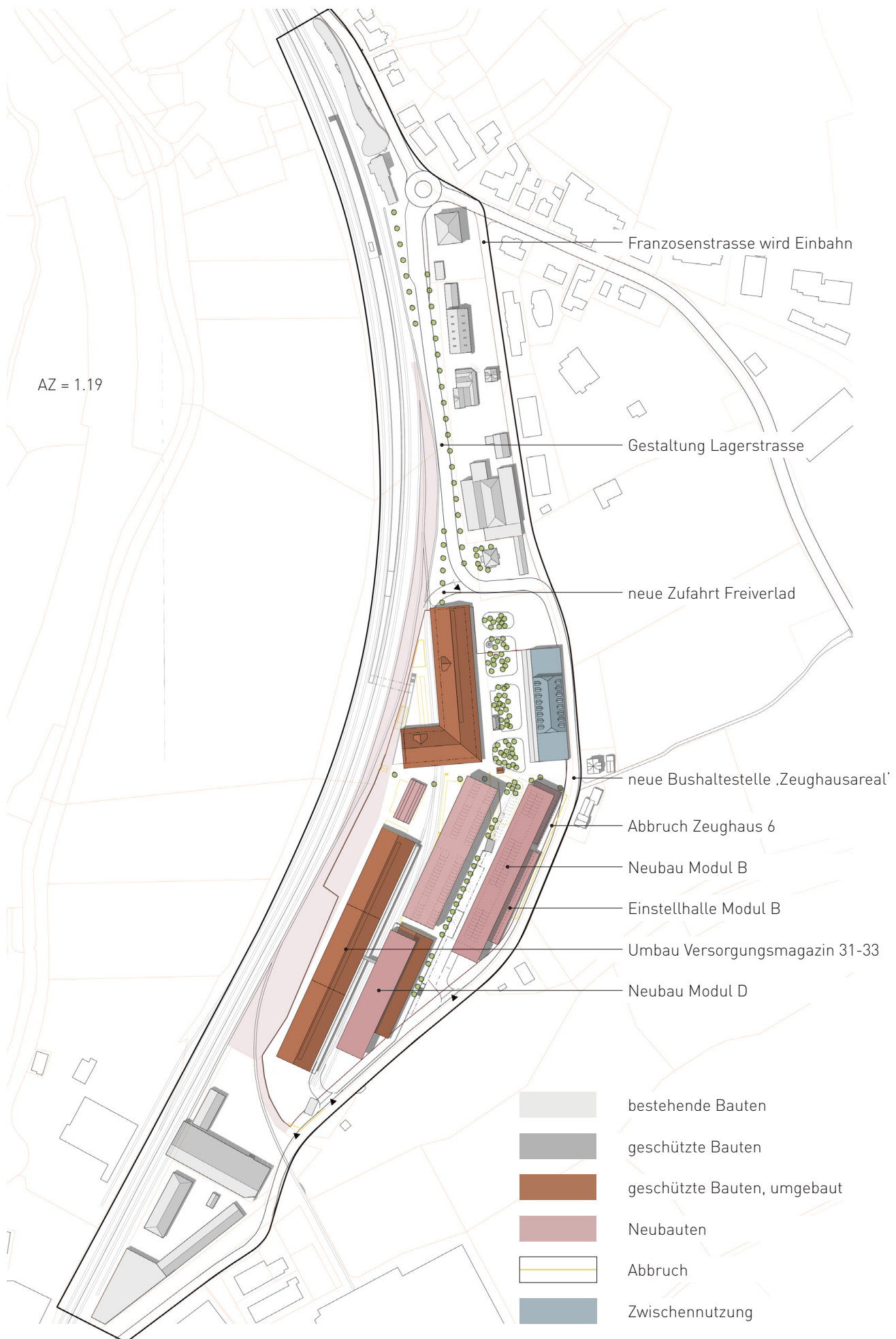
Der Ausbaustandard soll jenem eines erweiterten Rohbaus entsprechen, um den Nutzern zu erlauben, mit Ausbauten ihr Arbeitsumfeld zu gestalten. Desgleichen muss der Neubau wegweisend für die zukünftige Arealentwicklung sein und den höchsten Nachhaltigkeitsansprüchen gerecht werden. Mit diesem Bau wird ein Standard gesetzt, welcher der angestrebten Kreislaufwirtschaft des Areals Ausdruck verleiht. In Vorbereitung auf die nächste Phase wäre es angebracht, eine mögliche wirtschaftliche Positionierung des Areals ins Auge zu fassen. Die Positionierung soll dazu dienen, zielgerichtet grössere Firmen für das Zeughausareal zu gewinnen, um langfristig einander zuliefernde Gross- und Kleinunternehmern in Clustern zu vereinen.



Erschliessungsvoraussetzungen: Zufahrt Parkgarage und Anlieferung von Süden her.



Referenzbilder



05 Transformations- und Nutzungsszenarien

(d) Etablieren



In der Phase «Etablieren» wird der zweite Neubau (Modul B) entlang der Franzosenstrasse) erstellt, ebenfalls mit Parkgarage als Erweiterung der dann bestehenden Anlage und den dazugehörigen Freiräumen. Beruhend auf der wirtschaftlichen Positionierung des Areals, werden in dieser Phase weitere Unterbaurechte vergeben. Während im Erdgeschoss grössere Fabrikationshallen realisiert werden können, entsprechen die oberen Geschosse jenen der vorhergehenden Phase, insbesondere bezüglich der erwünschten Flexibilität, des Ausbaustandards und des Innovationsanspruchs.



In dieser Phase wird auch das Versorgungsmagazin 34 mit einer vom Bestand losgelösten 'Aufstockung' erweitert (Modul D) – eine Massnahme, die den Dialog mit der kantonalen Denkmalpflege erfordern wird. Der Reiz der Phase «Etablieren» liegt in der Kombination unterschiedlicher Unternehmen, unterschiedlicher Arten von Arbeitsplätzen und unterschiedlicher Atmosphären: Start-ups und etablierte Firmen, lokale und internationale Betriebe wie auch formelle und informelle Arbeitsweisen sollen nebeneinander und miteinander im Zeughausareal existieren können.



Referenzbilder

Erschliessungsvoraussetzungen: Verlegung SBB-Freiverlad; der südliche Perronzugang wird erstellt; die «Lagerstrasse» als Verbindung zum Bahnhof wird realisiert; Zufahrt Anlieferung und SBB-Freiverlad über «Lagerstrasse» von Norden her; Zufahrt Parkgarage von Süden her.



05 Transformations- und Nutzungsszenarien

(e) Fernblick



In der Phase «Fernblick» wird die wirtschaftliche Positionierung vollends in die Praxis umgesetzt. Zwei Bauten werden in dieser Phase realisiert: die Module C und E. Das Areal entwickelt sich zu einem eigenständigen Quartier mit einer klar erkennbaren Identität. Grössere Firmen ziehen ein, die mit kleineren Unternehmen Synergien anstreben. Die Phase erfordert allenfalls eine Anpassung des kantonalen Nutzungsplan (KNP) betreffend Nutzungsdichte und Höhe der Bauten. So könnte der Planungsperimeter geringfügig in Richtung Norden erweitert werden (Modul C), um eine bessere städtebauliche Integration zu erzielen.



Ein Hochhaus (Modul E) – mit einer Höhe von ca. 50 m – zwischen dem L-Bau (Zeughaus 1-3) und dem Versorgungsmagazin 31 könnte als Akzent zur Stärkung der Adressbildung des Areals beitragen. Der Hochpunkt vermittelt, im Sinne eines Gelenks, zwischen den verschiedenen Geometrien des Zeughausareals.



Referenzbilder

Die Freiraumgestaltung bindet die gesamte Anlage zusammen und definiert die Übergänge zu den umliegenden Landschaftsräumen und Quartieren in der unmittelbaren Nachbarschaft des Zeughausareals.

Erschliessungsvoraussetzungen: Bushaltestelle «Zeughausareal» an der Franzosentstrasse wird realisiert; Zufahrt Parkgarage sowohl von Süden als auch von Norden her möglich.

Bauten	Vorbereitung		
	GFü	GFu	BGF
Zeughaus 1-3	8'161	407	6'728
Zeughaus 4	2'541	0	1'993
Zeughaus 5	4'223	0	3'398
Zeughaus 6	4'963	0	3'983
Versorgungsmagazin 31-33	9'459	1'391	8'778
Versorgungsmagazin 34	4'020	0	3'276
Schreinerei	657	84	515
Werkstattgebäude	794	502	645
Pavillon	0	0	0
Modul A	0	0	0
Modul B	0	0	0
Modul C	0	0	0
Modul C (Anpassung KNP)	0	0	0
Modul D	0	0	0
Modul E	0	0	0
Modul E (Anpassung KNP)	0	0	0
	GFü	GFu	BGF
Total	34'818	2'384	29'316
aLF	AZ		
38'200	0.77		

Pionierarbeit			
GFü	GFu	BGF	
8'568	407	6'728	
2'541	0	1'993	
4'223	0	3'398	
4'963	0	3'983	
10'850	1'391	8'778	
4'020	0	3'276	
0	0	0	
794	502	645	
400	0	320	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
	GFü	GFu	BGF
36'359	2'300	29'121	
	AZ		
	0.76		

GFü

Geschossfläche SIA 416, überirdisch

GFu

Geschossfläche SIA 416, unterirdisch

BGF

Bruttogeschossfläche gemäss Baureglement (BauR)

AZ

Ausnutzungsziffer

aLF

anrechenbare Landfläche gemäss KNP

KNP

Kantonaler Nutzungsplan Seewen Schwyz

Annahmen BGF-Berechnung:

Bestand: Pauschalabzug von 18% gemäss

BauR Art. 18 Abs. 2 lit. I)

Neubauten: Pauschalabzug von 20%

(Minergie-Standard) gemäss BauR Art. 18 Abs. 2 lit. I)

05 Transformations- und Nutzungsszenarien

Kennzahlen Nutzungsdichte

Fuss Fassen		
GFü	GFu	BGF

8'568	407	6'728
0	0	0
4'223	0	3'398
4'963	0	3'983
10'850	1'391	8'778
4'020	0	3'276
0	0	0
0	0	0

400	0	320
13'413	5'389	10'730
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0

GFü	GFu	BGF
46'437	7'187	37'213

		AZ
		0.97

Etablieren		
GFü	GFu	BGF

8'568	407	6'728
0	0	0
4'223	0	3'398
0	0	0
10'850	1'391	8'778
4'020	0	3'276
0	0	0
0	0	0

400	0	320
13'413	5'389	10'730
11'752	7'530	9'401
0	0	0
0	0	0
3'709	0	2'967
0	0	0
0	0	0

GFü	GFu	BGF
56'935	14'717	45'599

		AZ
		1.19

Fernblick		
GFü	GFu	BGF

8'568	407	6'728
0	0	0
0	0	0
0	0	0
10'850	1'391	8'778
4'020	0	3'276
0	0	0
0	0	0

0	0	0
13'413	5'389	10'730
11'752	7'530	9'402
10'539	5'654	8'431
0	0	0
3'709	0	2'967
5'481	1'896	4'385
0	0	0

GFü	GFu	BGF
68'332	22'266	54'697

		AZ
		1.43

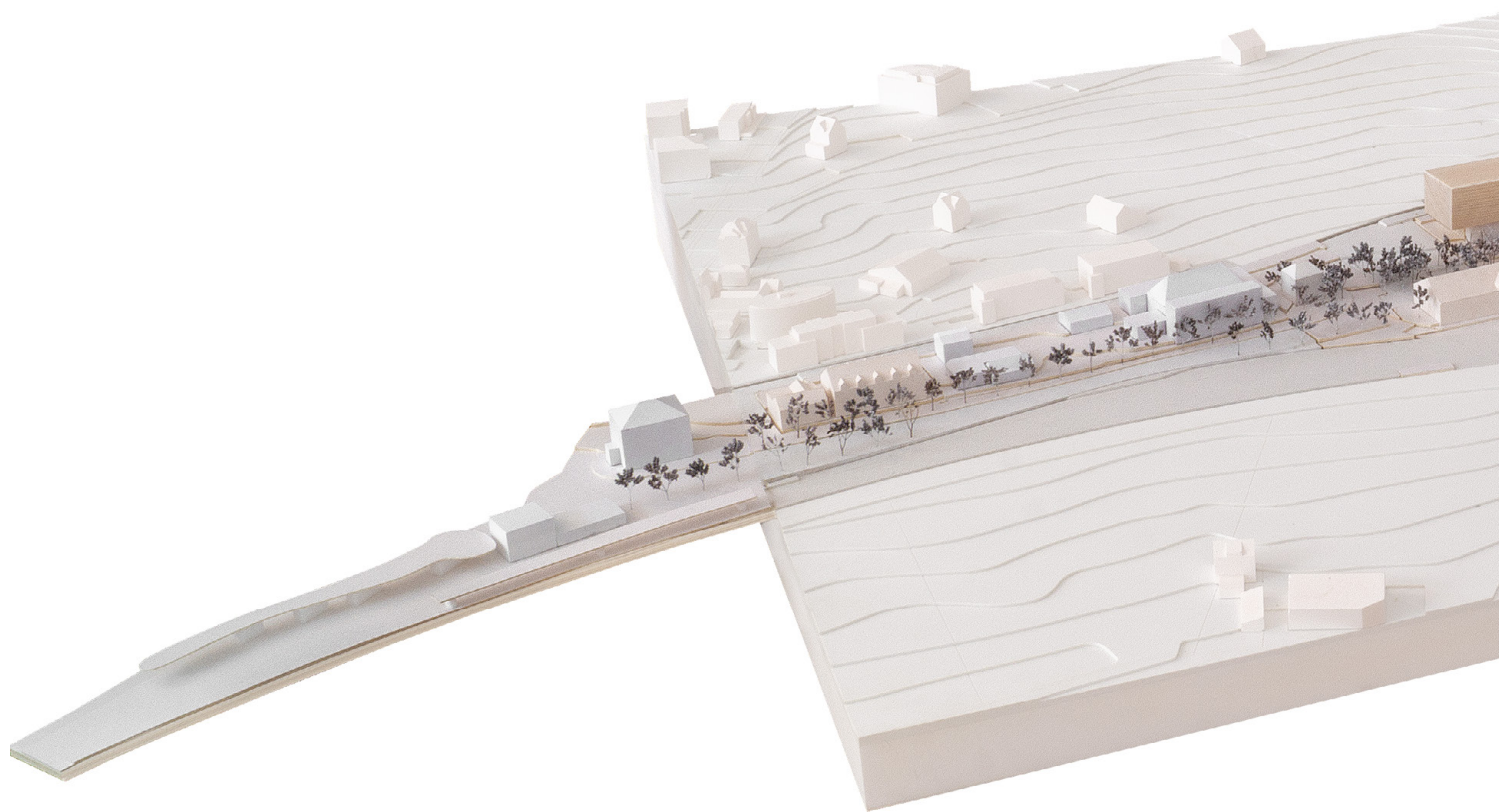
Fernblick (Anpassung KNP)		
GFü	GFu	BGF

8'568	407	6'728
0	0	0
0	0	0
0	0	0
10'850	1'391	8'778
4'020	0	3'276
0	0	0
0	0	0

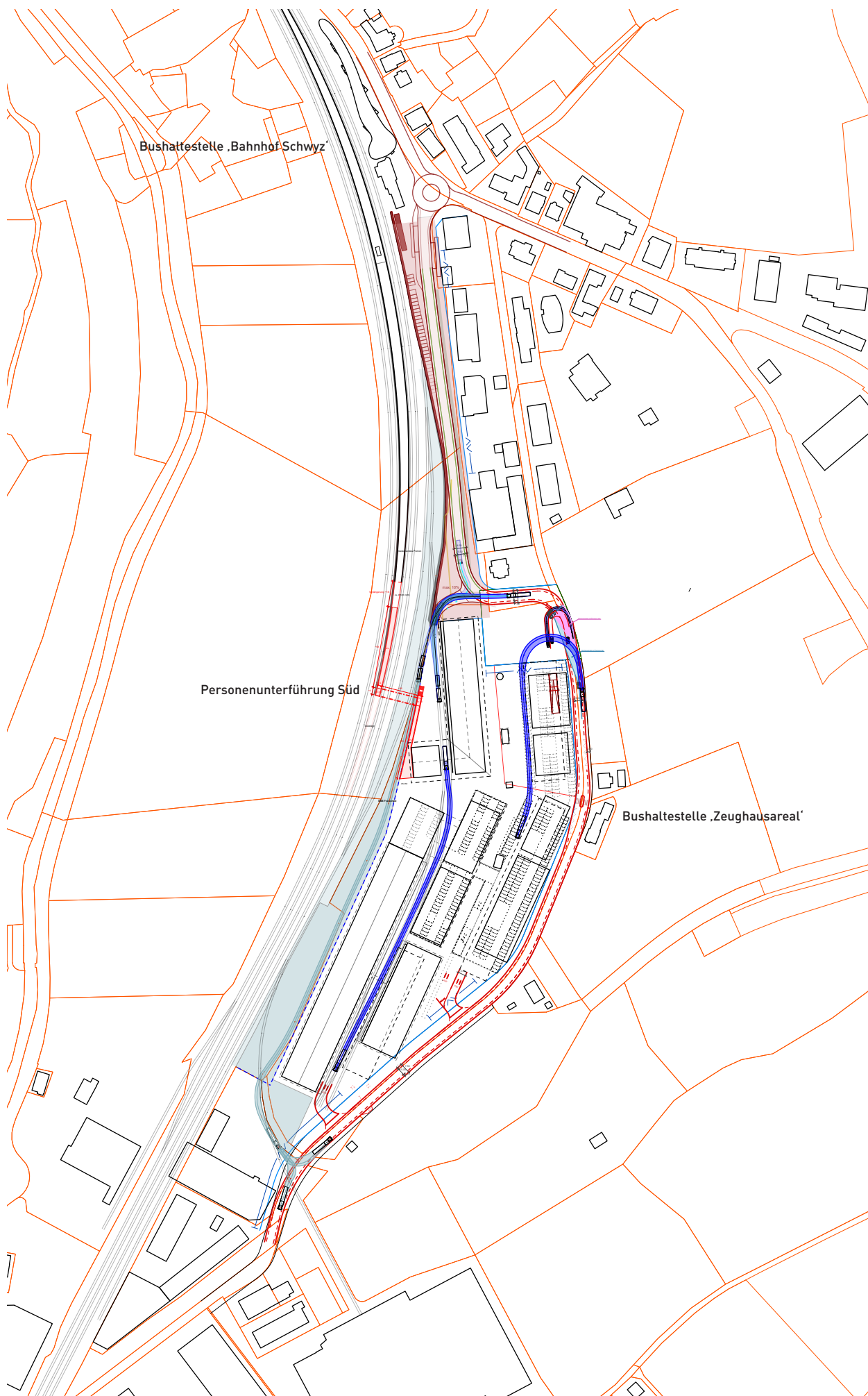
0	0	0
13'413	5'389	10'730
11'752	7'530	9'402
0	0	0
12'612	5'654	10'089
3'709	0	2'967
0	0	0
13'902	1'896	11'122

GFü	GFu	BGF
78'826	22'266	63'092

		AZ
		1.65







06 Verkehr

Das Anliegen, eine optimale städtebauliche Vernetzung zu erzielen, erfordert eine koordinierte Planung der Verkehrsströme – für den öffentlichen Verkehr (ÖV), den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Langsamverkehr (LV). Prinzipiell wird das Zeughausareal, einschliesslich SBB-Freiverlad, in das übergeordnete System der «Muotabrücke West» integriert und von Süden her erschlossen (regionale Vernetzung MIV). Ebenso von Bedeutung ist die Anbindung des Areals an das öffentliche Verkehrsnetz (Bahnhof und Bushaltestellen) wie auch der Anschluss an die Aggloradroute als übergeordnete Radverbindung im Talkessel Schwyz.

a) Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die Lage des Areals in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs trägt wesentlich zur Attraktivität des Ortes bei. Um die ÖV-Erschliessung des Zeughausareals wie auch jene des Industrie- und Gewerbegebiets Wintersried zu verbessern, ist zudem eine neue Buslinie durch das Arbeitsplatzgebiet Seewen-Ibach geplant. Die vorgesehenen Bushaltestellen (Haltestelle «Zeughausareal» und Haltestelle «Gewerbe Wintersried») werden die Anbindung der Arbeitsplatzgebiete an die öffentlichen Verkehrsträger signifikant verbessern.

b) Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Regionale Vernetzung: In Bezug auf die regionale Erschliessung mit Fahrzeugen, werden das Areal und der SBB-Freiverlad grundsätzlich aus südlicher Richtung erschlossen. Mit der geplanten «Muotabrücke West» beabsichtigt die Gemeinde Schwyz die Arbeitsplatzgebiete im Raum Seewen-Ibach – somit auch das Zeughausareal – direkt an die Gotthardstrasse und den Autobahnanschluss Brunnen anzuschliessen.

Lokale Vernetzung: Die Anlieferung des Zeughausareals erfolgt über zwei Achsen, die das gesamte Areal über der nördlich gelegenen «Lagerstrasse» erschliessen. Ebenso befindet sich die Zufahrt zum SBB-Freiverlad im nördlichen Bereich des Areals. Die Parkgaragen des Zeughausareals können, in Anlehnung an die Vorgaben des kantonalen Nutzungsplans (KNP), sowohl von Süden als auch von Norden erschlossen werden.

c) Langsamverkehr (LV) – Fussgänger

Wesentlicher Bestandteil des Mobilitätskonzepts sind die direkten Fussgängerverbindungen zum Bahnhof. Zum einen bildet die neue «Lagerstrasse» das zentrale städtebauliche Verbindungselement zwischen Bahnhof und Zeughausareal. Zum anderen soll ein neuer Perronzugang einen direkten Anschluss an die Züge gewährleisten.

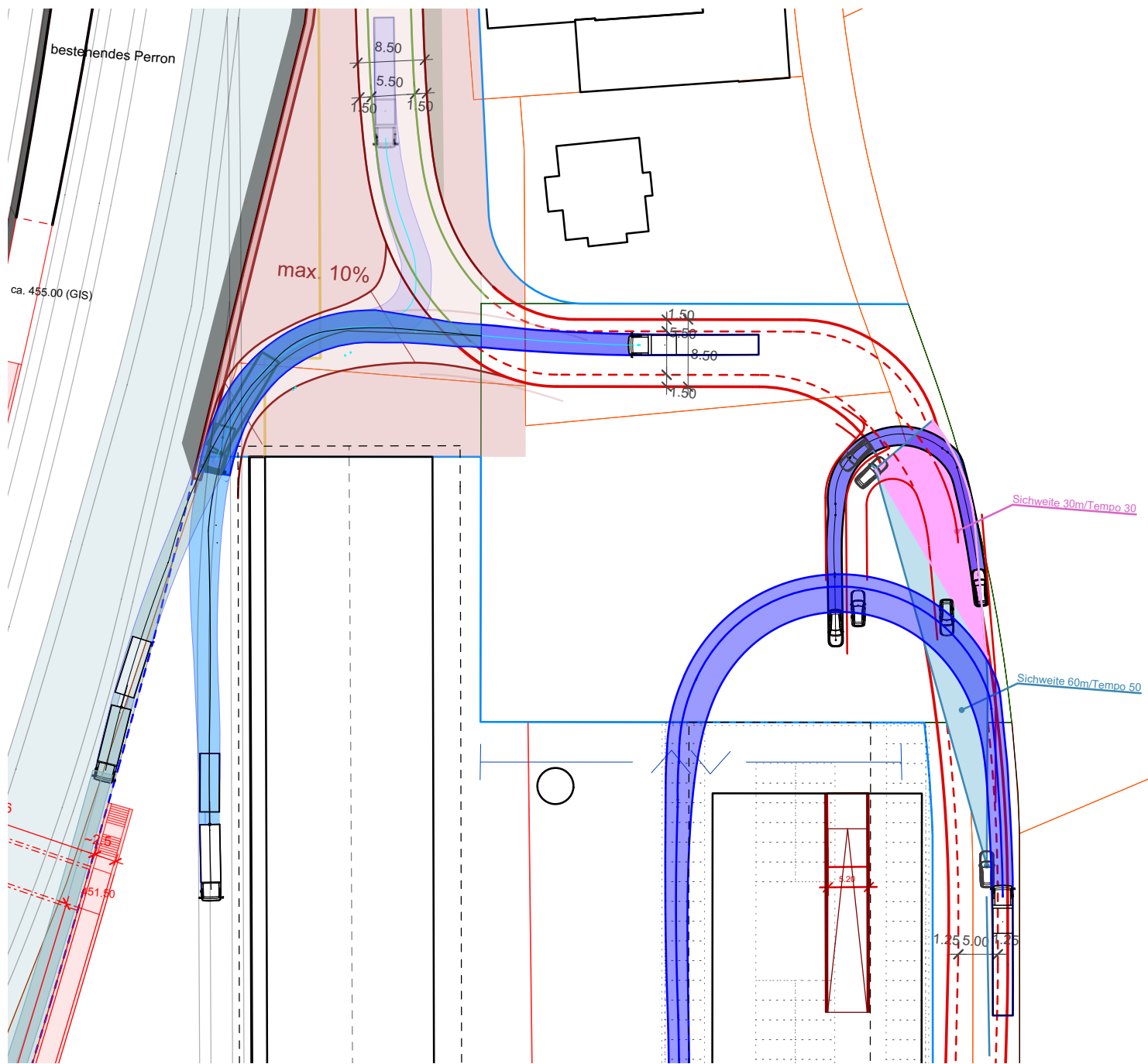
d) Langsamverkehr (LV) – Fahrräder

Im Rahmen des Agglomerationsprogramms Talkessel Schwyz und der laufenden kommunalen Erschliessungsplanung soll eine Aggloradroute (Arth–Brunnen) eingeführt werden. Während der kantonale Nutzungsplan (KNP) verschiedene Varianten erwägt, sieht die vorliegende Leitplanung aus Sicherheitsgründen vor, den Fussgänger- und Radverkehr voneinander zu trennen und somit die Aggloradroute über die Franzosenstrasse – statt durch das Zeughausareal – zu führen.

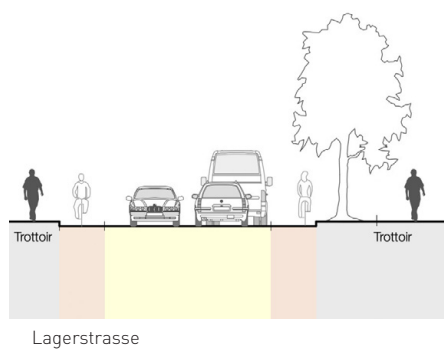
e) SBB-Freiverlad

Die Realisierung der neuen Erschliessung entlang der Bahnlinie («Lagerstrasse») erfordert, gemäss kantonalem Nutzungsplan, eine Verlegung des bestehenden SBB-Freiverlads. Im Einvernehmen mit der SBB konnte eine Interessensgrenze festgelegt werden, um eine zukünftige Verlegung des Freiverlads süd-westlich des Zeughausareals zu ermöglichen. Die Grenze zwischen Freiverlad und Zeughausareal wird möglichst offen und ohne bauliche Massnahmen gestaltet, um die Zufahrt von Notfahrzeugen (evt. auch von grösseren Anlieferungsfahrzeugen) zu sichern.

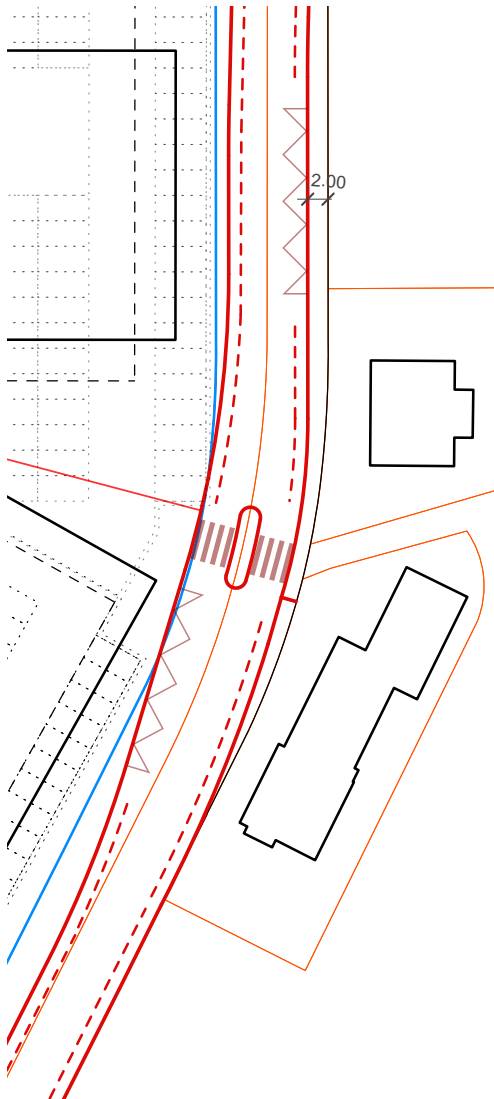
Eine gemeinsame Nutzung SBB/Anlieferung ist aktuell nicht vorgesehen. Allfällige Synergien wären in weiteren Planungsschritten zu definieren, insbesondere unter Berücksichtigung der Sicherheitsaspekte.



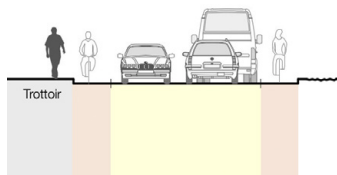
Ausschnitt Knoten Nord



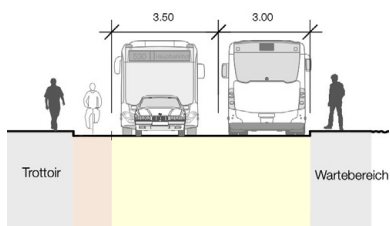
06 Verkehr



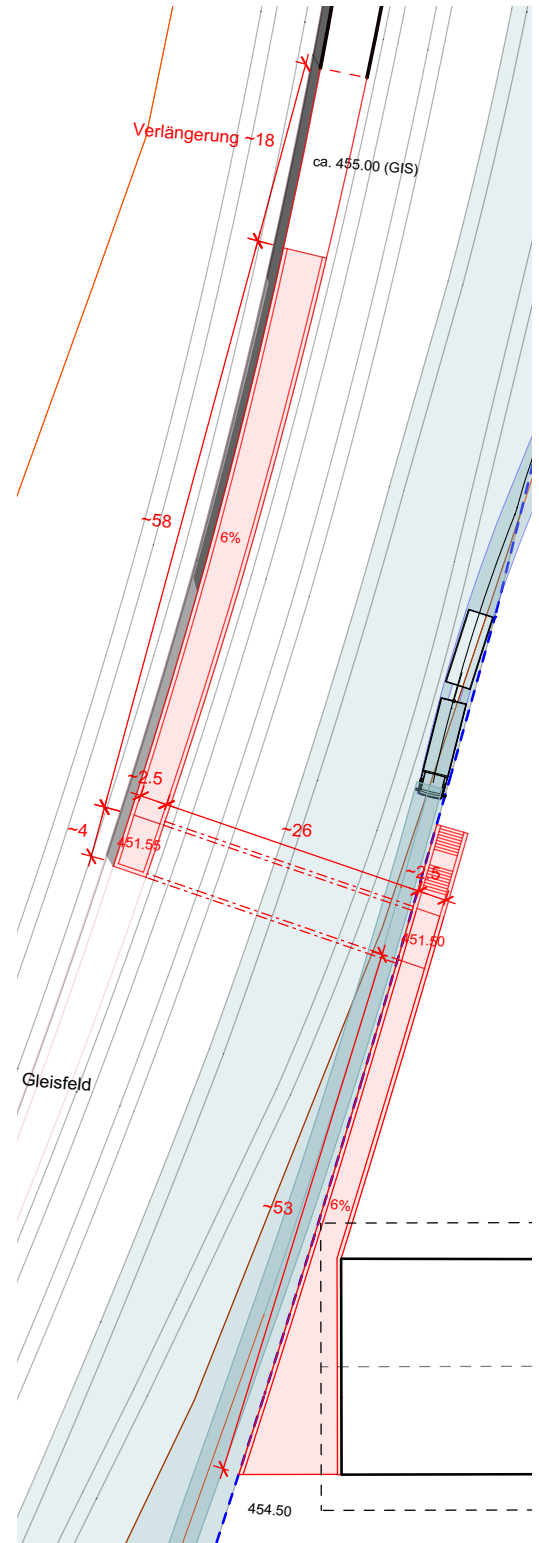
Ausschnitt Franzosenstrasse



Franzosenstrasse



Bushaltestelle



Ausschnitt Personenunterführung Süd

Öffentlichkeitsarbeit

Von Bedeutung für die Entwicklung des Zeughausareals ist die Pflege der Öffentlichkeitsarbeit, deren Ziel sich darin definiert, die Bevölkerung stets offen und transparent auf dem Laufenden zu halten und in die Prozessentwicklung einzubeziehen. Eine aktive Kommunikation schafft Vertrauen. Die Bevölkerung, Behörden, Investoren, Unternehmen und Nutzer erkennen die Vorzüge der Leitplanung und nehmen diese als identitätsstiftenden Teil der Gemeinde wahr. Für diesen Zweck empfiehlt die Leitplanung, einen öffentlich zugänglichen Projektraum auf dem Zeughausareal zu errichten und den jeweiligen Planungsstand in Ausstellungen und Veranstaltungen nach aussen zu vermitteln.

Trägerschaft

Eine kompetente und leidenschaftlich engagierte Trägerschaft verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde die Leitplanung in die Praxis umzusetzen. Während die Trägerschaft als Treiber der Entwicklung agiert und die Risiken der Entwicklung trägt, verantwortet sie sich dafür, die von der Leitplanung angestrebte Qualität zu erzielen. Die Trägerschaft 'trägt' die Vision der Leitplanung. Um die Risiken tragen zu können und um die Entwicklung marktgerecht steuern zu können, soll die Trägerschaft in Form einer unternehmerisch ausgerichteten Gesellschaft operieren. Der Gemeinderat Schwyz 'führt' die Gesellschaft

über einen Leistungsauftrag in dem die Rolle, Aufgabe und Kompetenz der Gesellschaft, die zu erreichenden Ziele sowie die öffentlichen Zuwendungen und Leistungen geregelt sind. Zur Erfüllung der Entwicklungsaufgaben überlässt die Gemeinde Schwyz der Trägergesellschaft – mittels einem Unterbaurecht – den Perimeter des Zeughausareals. Diese hat die Kompetenz zur Vergabe der «Unterunterbaurechte», wobei die Freiräume oder vereinzelte Baufelder wie bspw. der L-Bau sie selber als Bauherrin umsetzen kann. Die Trägerschaft verpflichtet sich, in Absprache mit den kantonalen und kommunalen Behörden, die Qualität der Arealentwicklung wie auch jene der einzelnen Bauprojekte zu sichern. Zudem ist die Trägerschaft für die wirtschaftliche Tragbarkeit und Machbarkeit der Bauvorhaben verantwortlich. Sie ist zuständig für die Koordination, Planung und Umsetzung der einzelnen Projekte. Eine zentrale Aufgabe der Trägerschaft besteht darin, die jeweiligen Risiken abzuschätzen und Massnahmen zur Risikominderung zu treffen. Die Trägerschaft entscheidet, entweder aus eigener Initiative oder im Auftrag der Gemeinde, welche qualitätssichernden Mittel zu welchem Zeitpunkt eingesetzt werden. Die Gesellschaft erstattet jährlich an die Gemeinde über die Zielerreichung, Abweichungen, Risiken und Trends Bericht. Der Leistungsauftrag soll jeweils alle vier Jahre evaluiert und erneuert werden.

Gestaltungsplan

Ein wichtiges Instrument der Qualitätssicherung ist der vom kantonalen Nutzungsplan (KNP) geforderte Gestaltungsplan, der künftigen Baurechtnehmern Rechts- und Planungssicherheit gewährleisten soll. Statt eines Gestaltungsplans können auch mehrere Teilgestaltungspläne erarbeitet werden. Die vorliegende Leitplanung bildet die Grundlage des Gestaltungsplans. Als rechtsverbindliches Instrument verkörpert der Gestaltungsplan die Vision der Leitplanung.

07 Langfristige Qualitätssicherung

Die Leitplanung verlangt Qualität! Ein Projekt, wie jenes des Zeughausareals, das sich über mehrere Jahre entwickeln wird, bedarf spezifischer Instrumente, um die Qualität der Bauvorhaben und Planungsprozesse langfristig zu sichern. Während vieles für die Qualitätssicherung schon gemacht wurde (kantonaler Nutzungsplan, bauhistorisches Gutachten, ökologische Vorabklärung, etc.), werden im Folgenden weitere Massnahmen der zukünftigen Qualitätssicherung zusammengefasst.

Wirtschaftliche Positionierung

Die wirtschaftliche Nutzungspositionierung des Zeughausareals, die prozessorientiert erfolgen wird, steht im Verantwortungsbereich der Trägerschaft. Basierend auf der Vision und der kantonalen Politik für solche Entwicklungsschwerpunkte soll ein arbeitsplatzintensives Areal mit wertschöpfungsintensiven Nutzungen entstehen, welche im Sinne eines „Innovationspark“-Gedanken sich untereinander, als auch mit der bestehenden Wirtschaft vernetzen soll. Unabhängig einer Branchenpositionierung soll sich der Standort dabei übergeordnet über die zukunftsgerichteten Themen der Zykluswirtschaft und der Stoffkreisläufe positionieren. Hierzu sollen auf dem Areal geeignete Strukturen zum Austausch und zur Steigerung der Synergien sichergestellt werden. Abgerundet wird dies mit Gastro/Event und Kulturnutzungen, welche die Belebung unterstützen. Die zuständigen internen oder externen Fachpersonen, die sich dieser wichtigen Aufgabe widmen, weisen ein lokales Gespür für Nutzungspotenziale auf, pflegen Kontakte zu möglichen Investoren, haben eine Übersicht über den landesweiten und regionalen Immobilienmarkt und kennen die Bedürfnisse der Gemeinde. Sie achten darauf, dass jede neue Nutzung einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Zeughausareals leistet.

Fachliche Begleitung

Die Gemeinde prüft mit ihrer breit abgestützten Baukommission und dem Gestaltungsbeirat – gestützt auf die vorliegende Leitplanung – die qualitativ hochwertige Umsetzung des Zeughausareals. Entsprechend begutachtet die Gemeinde allfällige Anpassungen der Leitplanung und macht entsprechende Empfehlungen zur Qualitätssicherung und -steigerung. Ein qualitativ-fachliches Begleitgremium kann zudem eingesetzt werden, um die Gemeinde und Trägerschaft bei der Umsetzung der Leitplanung zu beraten.

Qualitative Planungsverfahren

Um die bestmöglichen Lösungen für spezifische Bauaufgaben zu finden, wird der Trägerschaft oder den Entwicklern jeweiliger Baufelder empfohlen, geeignete Qualitätssicherungsinstrumente anzuwenden und die in der Leitplanung umschriebenen Rahmenbedingungen mittels etablierter Verfahren (Architekturwettbewerbe oder Studienaufträge mit den entsprechenden Expertengremien) zu vertiefen. Bei diesen Verfahren kann die Gemeinde unterstützend mitwirken.

Nachführung der Leitplanung

Die Nachführung oder Weiterentwicklung der Leitplanung erfolgt durch die Trägerschaft. Allfällige Änderungen und Anpassungen der Leitplanung werden vom Gemeinderat verabschiedet. Für grössere Modifikationen wird ein Begleitgremium beigezogen. Seitens Gemeinde und im Speziellen den zuständigen Gemeindeabteilungen (Hochbau, Tiefbau, Liegenschaften, etc.) wird darauf geachtet, dass der Wissenstransfer über die lange Planungsphase sichergestellt ist.

Impressum

Die Leitplanung Entwicklung Zeughausareal Seewen-Schwyz wurde im Auftrag des Gemeinderats Schwyz erarbeitet (September 2020 – Juli 2021).

Kernteam Leitplanung

Oliver Sutter, Abteilungsleiter Hochbau Gemeinde Schwyz (Vorsitz)
 Matej Draslar, agps architecture
 Marc Angélil, agps architecture
 Daniel Kündig, Blauhut AG
 Christoph Stäheli, Planpartner AG
 Lukas Echsle, Planpartner AG

Begleitgruppe Leitplanung

Peppino Beffa, Säckelmeister Gemeinde Schwyz (Vorsitz)
 Gregor Achermann, Gemeinderat Schwyz
 Denise Egli, Projektleiterin Netzentwicklung SBB
 Daniela Fasler, Projektleiterin Netzentwicklung SBB
 Sergio Giacomini, St. Jakobschellerei Schuler & Cie AG
 Markus Holzgang, ALPESA AG
 Franz-Xaver Strüby, Strüby Consulting AG
 Monika Twerenbold, Kantonale Denkmalpflege
 Janine Vogelsang, 720° Architekten AG
 Nikolas von Haugwitz, St. Jakobschellerei Schuler & Cie AG
 Christian Wagner, Gestaltungsbeirat Gemeinde Schwyz
 Reto Wehrli, St. Jakobschellerei Schuler & Cie AG

Verfasserteam Referenzprojekt Leitplanung

Matej Draslar, agps architecture
 Marc Angélil, agps architecture
 Mindel Michel, agps architecture
 Sandra Ryffel, ryffel+ryffel Landschaftsarchitekten
 Sven Klein, ryffel+ryffel Landschaftsarchitekten
 Luca Urbani, IBV Hüsler AG, Verkehrsplanung
 Serena Mara, IBV Hüsler AG, Verkehrsplanung
 Matthias Arioli, arioli real estate advice

Juli 2021

