



Entwicklung Zeughausareal Seewen-Schwyz: Informationsveranstaltung zum Abgabereglement

MythenForum Schwyz, 15. Oktober 2024

Agenda

- Wesentliche Ziele und Gründe für Entwicklung des Areals
- Ausgangslage und bisheriger Planungsprozess
- Zentrale Infrastrukturprojekte für Arealerschliessung
- Kompetenzreglement zur Landabgabe
- Fragen

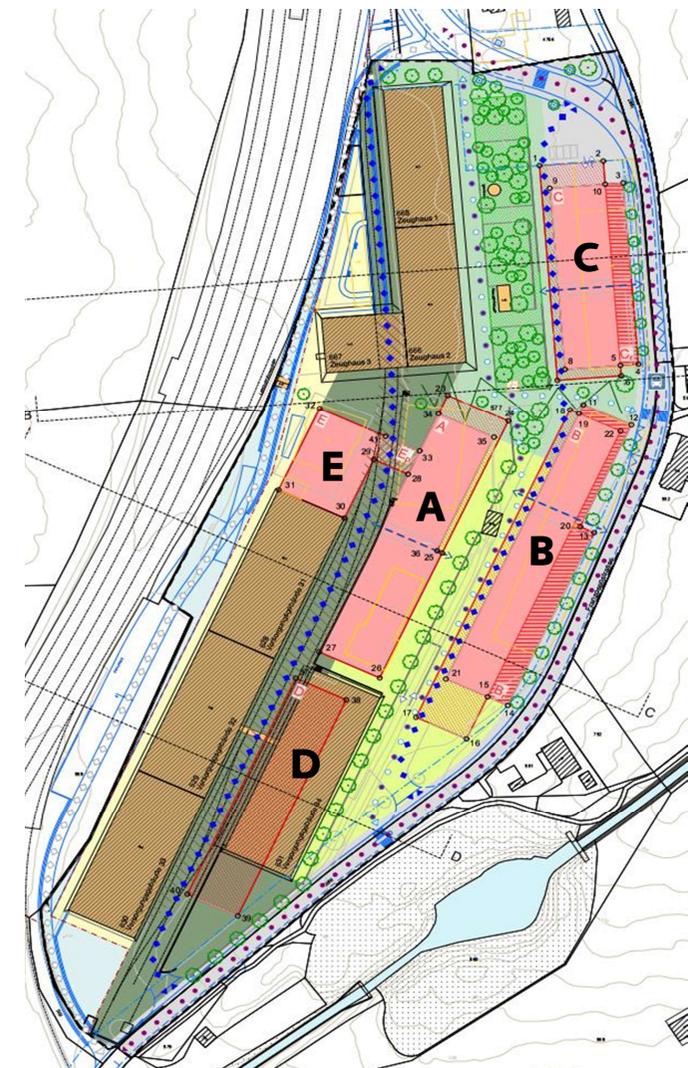
Wesentliche Ziele und Gründe für Entwicklung des Areals

- **Zusammenhängende Baulandflächen** mit bereits heute guter und künftig noch besserer Erschliessungsqualität
- Rund **700** vorwiegend wertschöpfungsintensive **Arbeitsplätze** schaffen und **innovative Unternehmen** ansiedeln
- **(Wirtschaftliche) Wettbewerbsfähigkeit** der Gemeinde Schwyz innerhalb und ausserhalb des Kantons **stärken**
- Künftig **attraktives Arbeitsplatzgebiet** mit hoher **Nutzungsvielfalt, Durchmischung** und **Aufenthaltsqualität**
- **Brachliegendes Zeughausareal** muss entwickelt werden, bevor **Neueinzonungen** möglich sind
- Gemeinde Schwyz ist **erschliessungs-** und damit auch **finanzierungspflichtig**

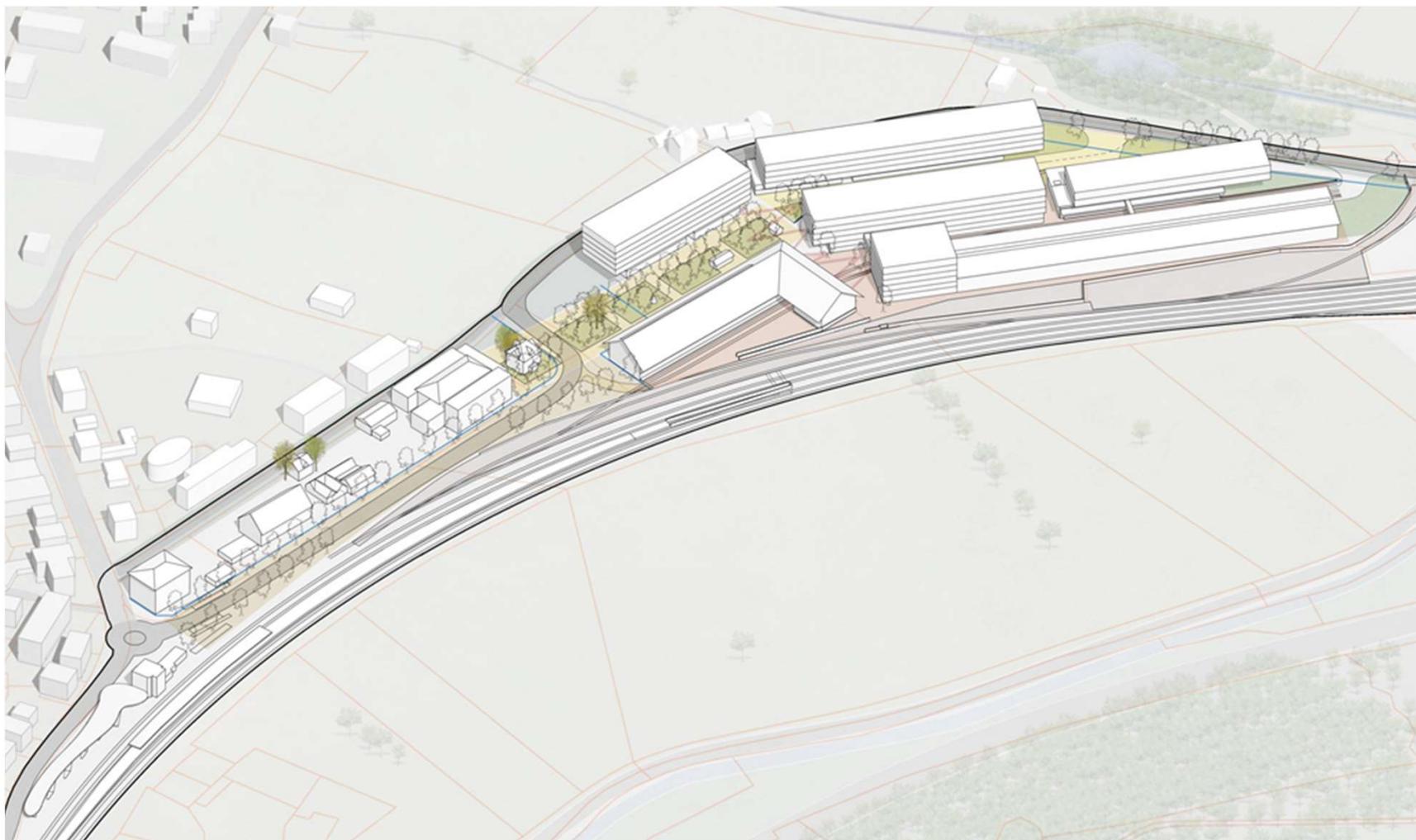
Ausgangslage und bisheriger Planungsprozess

- Aufgabe des Zeughausareals 2004
- Fläche rund 4.4 ha > 6 Fussballfelder
- Testplanungsverfahren Urmibergachse 2009 – 2010
- Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt Arbeitsplatzgebiet
- Erarbeitung kantonalen Nutzungsplan (Auflagen 2013 / 2018)
- Erwerb Zeughausareal im Baurecht 2017 (Zustimmung 90.5 %)
- Kantonaler Nutzungsplan tritt per 25. September 2020 in Kraft
- Studienauftrag und Leitplanung als Grundlage für Gestaltungsplan
- Gestaltungsplan am 22. August 2023 genehmigt
 - Gebäudehöhen 20 m (Baubereiche A, B, D, E) und 26 m (Baubereich C)
 - Ausnutzungsziffer maximal 1.43
 - Wohnnutzung maximal 2 % der BGF

➔ Möglichst hohe Planungs- und Rechtssicherheit schaffen



Mögliche Gebäudevolumina & Freiraumstruktur



Entwicklungsphasen

a) Phase Zwischennutzung (ab Erwerb Areal bis Baureife):

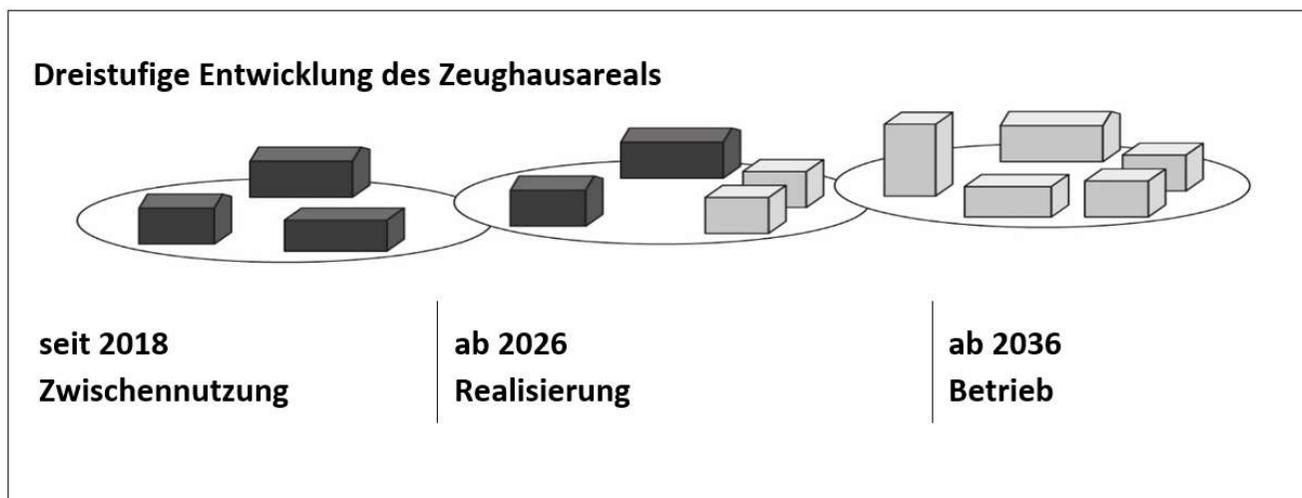
Zwischenvermietung des Zeughausareals (Einnahmen von ca. 0.5 Mio. Franken pro Jahr)

b) Phase Realisierung (ab Baureife bis 31. Dezember 2035):

Sobald hinreichende Erschliessung gewährleistet ist, Überlassung von Landflächen im Unterbaurecht, restliche Flächen weiterhin Zwischennutzung

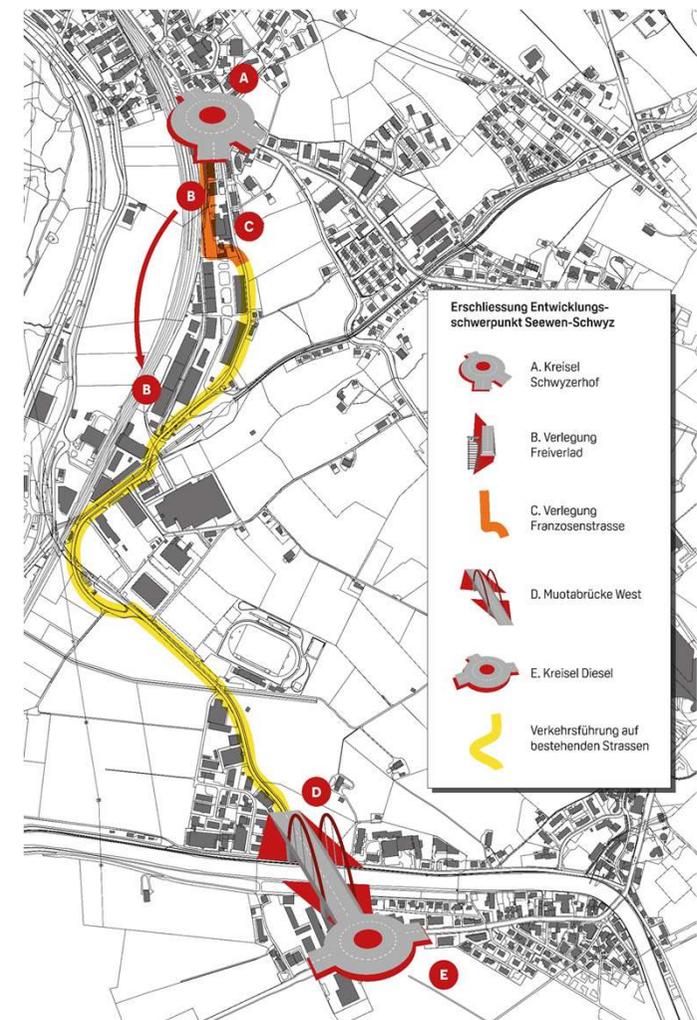
c) Phase Betrieb (ab 1. Januar 2036):

Überführung in Betriebsphase, Vergabe sämtlicher Flächen im Unterbaurecht



Zentrale Infrastrukturprojekte für Arealerschliessung

- Muotabrücke West (vgl. Buchstabe D der Legende)
 - Nutzungsplanung gutgeheissen (Zustimmung 78 %)
 - Baukredit gesprochen (Zustimmung 75.5 %)
 - Baueingabe / öffentliche Auflage 2024
- Weitere Erschliessungswerke
 - Realisierung Kreisel Diesel und Schwyzerhof (A/E)
 - Verlegung Freiverlad und Franzosenstrasse (B/C)
 - Personenunterführung Süd
 - Sicherstellung «innere Erschliessung»
 - Planungskredit gesprochen (Zustimmung 72 %)
 - Gemeindeversammlung Baukredit am 9. April 2025 oder 10. Dezember 2025
 - Abstimmung Baukredit 2025 / 2026



Kompetenzreglement zur Landabgabe

- Gemeinde tritt nicht als Investorin auf
- Vergabe von Unterbaurechten geplant
- Landgeschäfte bedürfen einer Volksabstimmung, was Zeit beansprucht und Unsicherheiten schafft
- Faktoren Zeit sowie Planungs- und Rechtssicherheit von entscheidender Bedeutung
- Gemeinderat muss handlungsfähig sein
- Deshalb: Erarbeitung eines Reglements, welches es dem Gemeinderat unter Einhaltung klar definierter Kriterien erlaubt, Land abzugeben
- Ortsparteien wurden angehört und sind im Wesentlichen einverstanden (Einsetzen einer Kommission)

- Stimmvolk entscheidet über Landabgabereglement
 - Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2024
 - Volksabstimmung Landabgabereglement am 9. Februar 2025

Kompetenzen und Zuständigkeiten (Art. 5)

- Berechtigungen und Verpflichtungen des Gemeinderats:
 - a) Erteilung von Planungsaufträgen und deren Umsetzung
 - b) Gewährung von Zwischennutzungen
 - c) **Entgeltliche Überlassung von Landflächen an Dritte im Unterbaurecht**
 - d) Festlegung einer geeigneten Organisation zur Bewirtschaftung des Areals [...]

- Einsetzen einer Kommission, welche die Geschäfte zuhanden des Gemeinderats vorbereitet, wobei die Ortsparteien und das Gewerbe vertreten sind (Sicherung Mitwirkungsrecht)

Voraussetzungen für Überlassung (Art. 6)

- Kumulativ sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:
 - a) Absichten über Nutzung, Projekt und Geschäftstätigkeiten des Unterbaurechtsnehmers entsprechen den bestehenden Grundlagen und Planungsinstrumenten
 - b) Art der beabsichtigten Nutzung des Grundstücks entspricht Vorgaben des Gestaltungsplans
 - c) Die Vorgaben des Baurechtsvertrags zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Gemeinde Schwyz werden anerkannt und eingehalten

- Bieterverfahren, sofern Voraussetzungen von mehreren Interessenten erfüllt und/oder nach Massgabe der bestmöglichen Erfüllung der Voraussetzungen (wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze)

- Gemeinderat bezeichnet konkrete Nutzungsziele und legt Kriterien zur Überlassung von Landflächen an Dritte in zugehöriger Verordnung fest

Wir halten Sie auf dem Laufenden!

Sämtliche relevanten Informationen unter www.gemeindeschwyz.ch/zeughausareal



The screenshot shows the website header with the logo 'GEMEINDE s c h w y z' and navigation links: 'MENÜ', 'KONTAKT', 'LOGIN', 'SUCHE', and 'AN BARRIEREFREIHEIT'. Below the header is a large aerial photograph of the town of Schwyz. A breadcrumb trail reads 'Home > Grüezi in Schwyz > Schwyz aktuell'. The main content area features a red headline: 'Zeughausareal: Gemeinde Schwyz präsentiert weiteres Vorgehen für die Entwicklung'. Below this is the date '20. August 2024' and a paragraph of text. To the right of the text is a large QR code.

Zeughausareal: Gemeinde Schwyz präsentiert weiteres Vorgehen für die Entwicklung

20. August 2024

Gemeinsam mit der Schuler Areal AG hat die Gemeinde Schwyz das weitere Vorgehen für das Zeughausareal beim Bahnhof Schwyz bekannt gegeben. Die Entwicklung setzt zwingend die Erschliessung des Areals beziehungsweise den Bau der dazu notwendigen Infrastruktur voraus. Das Grossprojekt für die Entwicklung des Zeughausareals Seewen gelangt nun in eine entscheidende Phase.

An einer gemeinsamen Informationsveranstaltung haben die Gemeinde Schwyz und die Schuler Areal AG das weiteren Vorgehen für das Zeughausareal und das Schuler-Areal zwischen dem Bahnhof Schwyz und dem Zeughausareal vorgestellt. Die Gemeinde Schwyz besitzt das Baurecht für das Zeughausareal. Das Schuler-Areal ist im Eigentum der



**Herzlichen Dank für die
Aufmerksamkeit!**