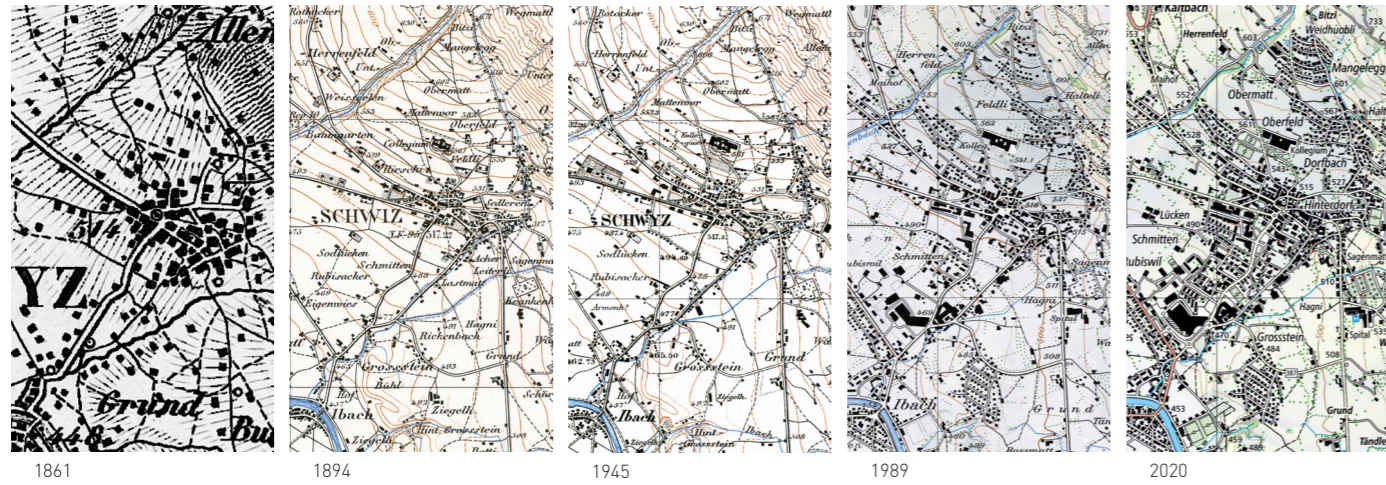


PROJEKTENTWICKLUNG BAHNHOFSTRASSE 15

agps architecture ltd. Zeugin Gölker Immobilienstrategien



Schwyzer Talkessel



1861

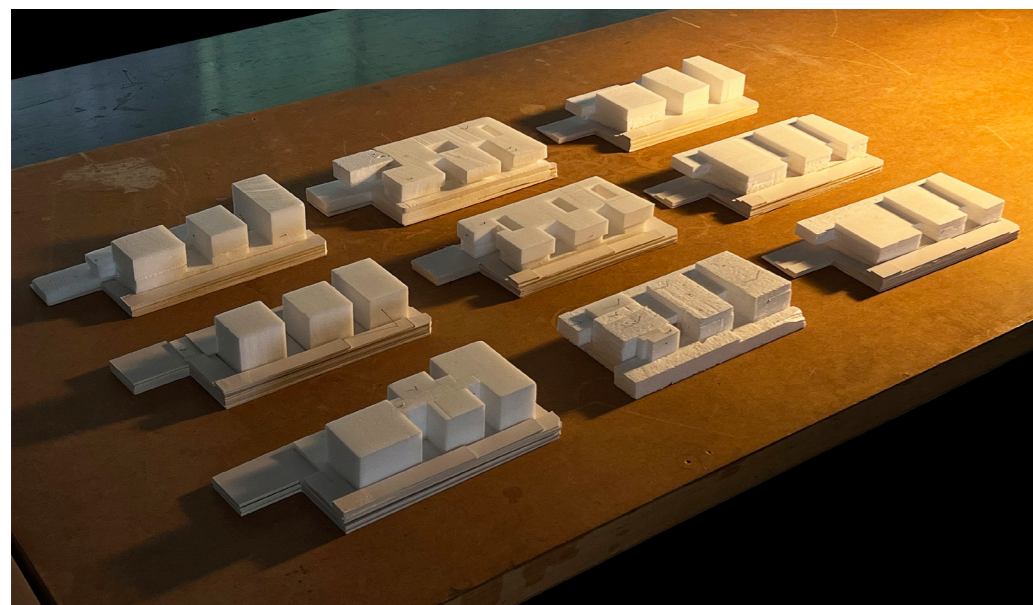
1894

1945

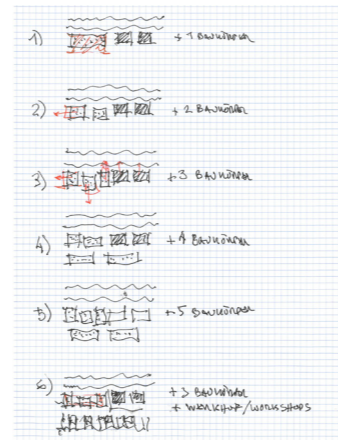
1989

2020

Ausgangslage Aufgabe und Prozess	7
Ort Kontext, Kontext, Kontext	13
Markt Analyse, Standorteinschätzung, Wirtschaftlichkeit	15
Positionierung Gesamtkonzeption, Nutzungsmix, Zielgruppen	17
Freiraum Landschaft, Bahnhofstrasse, Garten	19
Städtebau Heterogenität, Robustsein, Eigenständigkeit	21
Architektur Einheit - Vielheit, Raumstruktur, Atmosphäre	25
Chancen und Risiken SWOT	31
Zeughausareal und Bahnhofstrasse 15 Unterschiede betonen, Synergien schaffen, Konkurrenz vermeiden	33
Leitsätze	35
Planwerk Grundrisse, Schnitte, Ansichten	37
Mengengerüst Flächen, Schemen, Parkplätze	51
Impressum	53



Variantenfächer, Studien zur Körnung



Ausgangslage Aufgabe und Prozess

Als Teil der Immobilienstrategie des Kantons Schwyz soll in Kaltbach in den kommenden Jahren ein neues Verwaltungszentrum entstehen in dem die verstreuten angemieteten Arbeitsplätze versammelt werden. Nach der Fertigstellung des Neubaus wird das heute sanierungsdürftige Verwaltungsgebäude an der Bahnhofstrasse 15 obsolet und das Grundstück kann somit neu genutzt werden. Das Areal befindet sich im Eigentum des Kantons Schwyz, da aber der Kanton auf diesem Areal keine Räumlichkeiten mehr benötigt, stellt sich die Frage einer geeigneten Nachfolgenutzung. Das Studienverfahren soll somit Anhaltspunkte zu einer Vielzahl von Fragestellungen geben – von der Dichte und der städtebaulichen Haltung, über die Positionierung auf dem Markt bis zum Charakter des Ortes innerhalb der Gemeinde. Da der Kanton die neue Drittnutzung nicht selber erstellen kann, wird die Vergabe eines Baurechts an einen aussenstehenden Investor angestrebt. Für das Grundstück an prominenter Lage, mitten im Schwyzer Dorfzentrum, soll somit eine neue Vision, ein Zielbild, geschaffen werden. Diese soll eine Grundlage für einen Investorenwettbewerb bilden. Diverse Randbedingungen gilt es dabei zu beachten:



Luftaufnahme Bahnhofstrasse

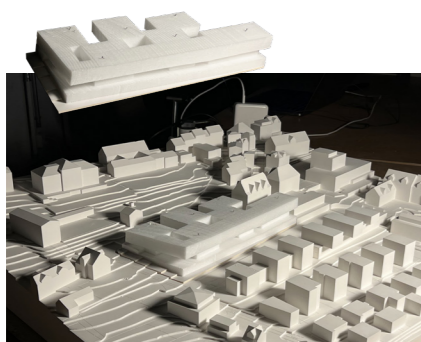
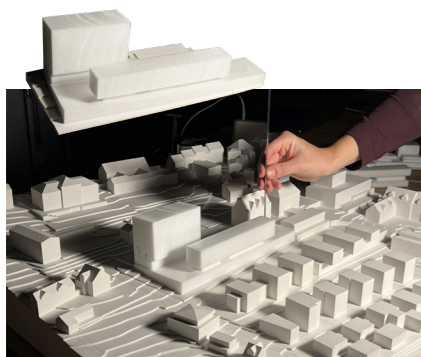
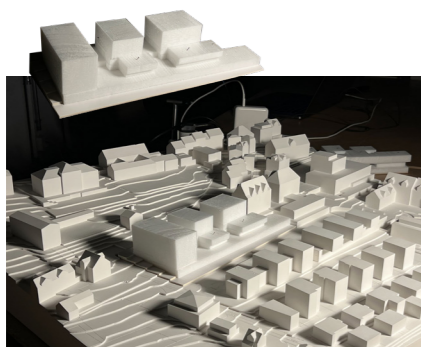


Baustelle des AHV-Gebäudes, späte 1960-er Jahre

a) Das aus den 1960-er Jahren stammende Gebäude befindet sich am Ende der Lebenszeit und es wird klar die Haltung vertreten, dass es zurückgebaut werden und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Der dringend notwendige Ersatzbedarf des Verwaltungsgebäudes ist somit auch einer der Hauptauslöser der gesamten Entwicklung.

b) Der Wegzug vieler Arbeitsstellen der Verwaltung soll kompensiert werden. Der Kanton ist daher bestrebt, an der Bahnhofstrasse eine geeignete und verträgliche Nachnutzung mit neuen Arbeitsplätzen im Dorfzentrum zu etablieren. Wohnnutzungen werden deshalb höchstens in ganz untergeordnetem Mass zugelassen. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Dorfes im Zentrum sollen die durch den Abzug der Verwaltung abgezogenen Arbeitsplätze durch neue attraktive, privatwirtschaftliche Arbeitsplätze ersetzt werden.

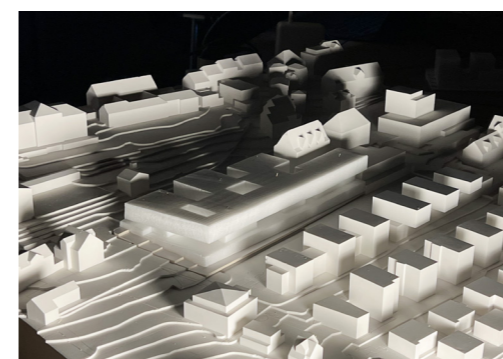
c) Bis zur Umsetzung des Projekts kann sich die Marktsituation ändern. Somit soll das Bebauungskonzept einen hohen Grad an Robustheit und Flexibilität aufweisen, um auf Veränderungen sowohl vor dem Bau als auch im Betrieb reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund war es zudem ein Anliegen des Begleitgremiums mit den beiden am Studienverfahren teilnehmenden Teams möglichst verschiedene konzeptionelle Ansätze zu untersuchen.



Erster Workshop: Variantenfächer



Zweiter Workshop: Grundriss Collagen



Arbeitsmodell aus 1. Workshop

Methodisch hat sich das Team dafür entschieden mit einem breiten Variantenfächer von drei grundsätzlich verschiedenen Ansätzen zu starten und diesen über die drei zur Verfügung stehenden Workshops graduell einzuengen und zu schärfen. Dabei wurden die Vorgaben hinterfragt, die Potenziale des Grundstücks ausgelotet und auf die Rückmeldungen des Begleitgremiums reagiert. Im Hinblick auf die Dokumentation und Schlusspräsentation wurden die bisherigen Erkenntnisse in einem Ansatz konsolidiert.



Schwyz, Luftaufnahme, 1981

VOEACHBOME 20 2 280



Plancollage

Ort

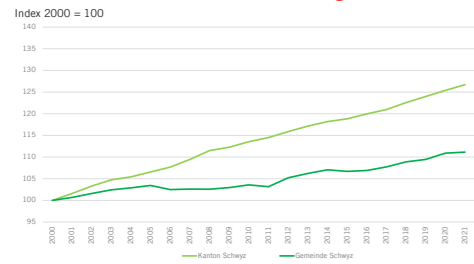
Kontext, Kontext, Kontext

Das Projekt ist eng mit der Lesart des Ortsbilds verknüpft. Die Umgebung des Perimeters ist von einer Vielzahl von Mauern und Stützmauern geprägt, die sich entlang der Höhenkurven entwickeln und die Entwicklungsachsen der Gemeinde begleiten. Diese Achsen werden von prägnanten Baukörpern gesäumt, die in der Fernwirkung eindrucksvolle Silhouetten bilden. Quer zur Topographie finden sich hingegen eine Vielzahl von Treppen und Gassen, durch welche die Strassen und Wege zu einem feinmaschigen Netz verwoben werden.

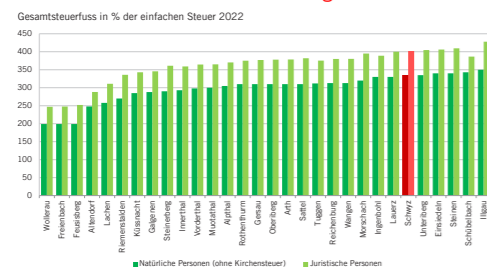
Für den Westen der Gemeinde sind besonders zwei Strassenzüge prägend: die Herrengasse und die Bahnhofstrasse. Beide münden in den Hauptplatz. Die Herrengasse ist dabei eine der ältesten Bebauungsachsen des Dorfes und zielt direkt auf das Hauptportal der barocken St. Martins Kirche. Die Bahnhofstrasse verläuft weiter hangabwärts und wurde bis in die 1960-er Jahre von einer Strassenbahn befahren, die Schwyz mit dem Bahnhof in Seewen verbunden hat. An der Letzteren wurde zudem schrittweise eine Abfolge von wichtigen Verwaltungsbauten errichtet. In diese Serie reiht sich ebenfalls der Bearbeitungsperimeter ein.

Diagonal vom Perimeter finden wir auf der anderen Seite der Bahnhofstrasse das Bundesbriefmuseum, welches über einer Stützmauer quer zur Topografie in die Landschaft eingebettet ist und ein prägnanter Bestandteil der Vedute von Schwyz ist.

Unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum



Zählt innerkantonal zu Hochsteuergemeinde



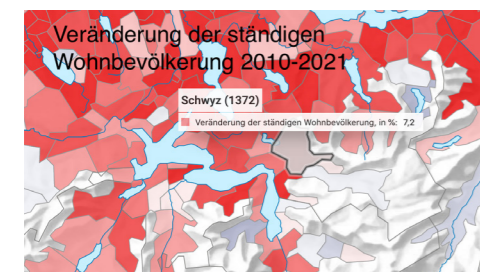
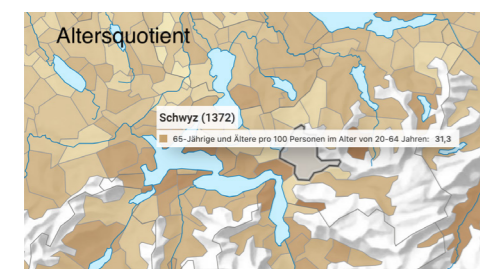
Knappes Wohnungsangebot

Per 1. Juni 2021

Total 25 Wohnungen verfügbar:

- Davon 8 3-Zimmer-Whg und 9 4-Zimmer-Whg

	Wohnungsbestand	Leerwohnungs-ziffer
Gemeinde Schwyz	7'631	0.33
Kanton Schwyz	80'797	0.99
Schweiz	4'637'174	1.54



Bevölkerungsentwicklung Kanton Schwyz

Der Kanton Schwyz gehört zu den Tiefsteuernkantonen der Schweiz. Die Gemeinde Schwyz zählt innerkantonal jedoch zu den Höchststeuergemeinden. Der Steuerfuss wird kein Argument sein, um Unternehmen nach Schwyz zu locken.

Der Markt für gewerblich nutzbare Immobilien in Schwyz ist wenig dynamisch. Es entsteht wenig neues. Man hat den Eindruck, wenn neue Gewerbeimmobilien entstehen, so werden diese von Selbstnutzern errichtet.

Auch der Wohnungsmarkt weist nur eine geringe Dynamik auf: Das Bevölkerungswachstum ist unterdurchschnittlich, Überalterungstendenzen sind spürbar.

Die Bahnhofstrasse 15 gehört zum Dorfzentrum von Schwyz. Dieses hat in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung als Wohn- und Arbeitsort und als Ort der Nahversorgung verloren. Was geblieben ist, sind Funktionen wie Begegnungsort und Identitätsträger. Zentralität in Schwyz ist zu einer symbolischen Zentralität geworden. Unternehmen müssen diese symbolische Zentralität schätzen, oder schätzen lernen, um hier stimmige Immobilienangebote zu entwickeln.

Ein wichtiger Megatrend bei der Entwicklung eines Arbeitsplatzangebotes an diesem Standort innerhalb von Schwyz ist der Megatrend «Silver Society», der sich mit den Auswirkungen des demographischen Wandels auseinandersetzt. Was bedeutet dies für die Entwicklung eines Arbeitsplatzangebotes:

- die Babyboomer gehen in Rente und fehlen auf dem Arbeitsmarkt
- Fachkräftemangel, Mangel an potenziellen Kaderangehörigen
- es droht Know How Verluste

Markt

Analyse, Standorteinschätzung, Wirtschaftlichkeit

- die „Jungen“ gehen zur Ausbildung in die Städte und bleiben häufig dort
- Brain Drain als Problem
- der Wandel der Altersstruktur verändert die Konsumnachfrage
- Nachfrage nach Dienstleistungen im Bereich Wellness, Selfness, Fitness und Gesundheit wächst, dito die Nachfrage nach Freizeitangeboten
- die Menschen werden älter und bleiben länger gesund
- die Frage, welche Rolle ältere Menschen in der Gesellschaft spielen, wird relevanter
- die Anteil der «Firmengründer 65+» wächst
- Arbeiten beruht für einen Teil der Generation 65+ auf Freiwilligkeit
- eine Segregations-Aversion ist feststellbar (keine Alterswohnungen, keine Altersnachmittage etc.)

Die Entwicklung einer Immobilie mit Arbeitsplatzangeboten an dieser spezifischen Lage in Schwyz kann zu einer aktiven Auseinandersetzung mit der demographischen Transformation beitragen und damit dazu, dass hier etwas langfristig am Markt Erfolgreiches entsteht. Und langfristig erfolgreich bedeutet erfolgreich für die Mieter:innen, die Entwickler:innen und letztlich auch für die Gemeinde Schwyz.

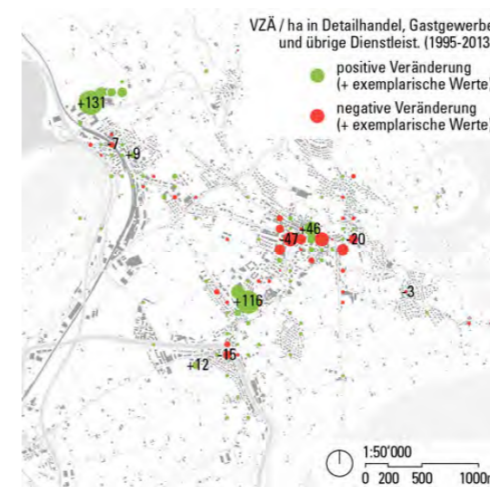


Abbildung 34: Veränderung der Anzahl Vollzeitäquivalente in publikumsorientierten Branchen zwischen 1995 und 2013. Eigene Darstellung, Quelle: Bundesamt für Statistik (2015), Amt für Vermessung Kanton Schwyz (2016).

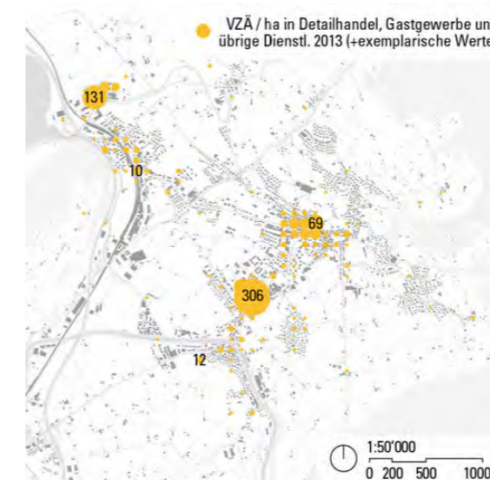


Abbildung 35: Anzahl Vollzeitäquivalente in publikumsorientierten Branchen 2013. Eigene Darstellung, Quelle: Bundesamt für Statistik (2015), Amt für Vermessung Kanton Schwyz (2016).

Kernidee

An der Bahnhofstrasse 15 in Schwyz entsteht mit dem Neubau nicht einfach ein Flächenangebot für Arbeitsplatznutzungen, sondern ein guter, mit der spezifischen Lage stimmiger und zukunftsorientierter Ort für Unternehmen, die mehr suchen, als einen 08:15 Firmenstandort.

Damit reagieren wir auf einen der weltweit spürbaren Sub-Trends des Megatrends New Work: «Das Büro wächst über den Status des reinen Arbeitserledigungsstandorts hinaus. Es wird zum sozialen Treffpunkt, zum Kommunikationsort und zum Labor für Innovation durch gemeinsames, kreatives Arbeiten im Team. Entscheidend ist der Mensch, deshalb steht er mit seinem Bedürfnis nach einer lebenswerten Work-Life-Balance im Mittelpunkt. Für Arbeitsgeber das beste Argument im Wettstreit um die qualifiziertesten Mitarbeiter.»

Zielgruppen

Kleinst-, Klein- und mittelgrossen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen mit einem Bezug zu Schwyz

- **Scale-Up** die zum Wachstum nach Schwyz zurückkehren
- **Start-Up's 65+**
- **Umzuger** innerhalb von Schwyz

Die Zielgruppe(n) des hier entstehenden Angebotes lassen sich nicht über Branchenzugehörigkeit, Firmengrösse, Firmenumsatz etc. beschreiben. Sie sind beschreibbar über weiche Faktoren. Es sind:

- Unternehmen mit hoher Wertschätzung gegenüber den Mitarbeitenden

- Unternehmen mit hoch/höher qualifizierten Mitarbeitenden, die möglichst lang im Unternehmen gehalten werden sollen
- Unternehmen mit einem hohem Remote-Anteil, für die die räumliche Verortung des Büros eine hohe Bedeutung hat
- Unternehmen mit vielen Kundenkontakten, die die Lage und Stimmung des Angebotes schätzen
- Unternehmen, die ein innovatives und kommunikatives Umfeld schätzen

Der neu entstehende Ort wird also kein Branchencluster, sondern ein Wertecenter werden. Unternehmen mit ähnlichen Werthaltungen suchen Nähe zueinander und nutzen gemeinsame, die eigentliche Mietfläche ergänzende, Angebote.

Was wollen wir der Zielgruppe bieten

Nicht einfach Flächen, sondern einen zukunftsorientierten Ort an geschichtsträchtiger Lage

- einen Ort, an dem man sich mit aktuellen Facetten des Arbeitsplatzes wie nachhaltig, digital, kommunikativ zwar auseinandersetzt, diese technischen Aspekte jedoch einem positiven Arbeitsplatzerlebnis unterordnet
- einen Ort mit inspirierender Arbeitsatmosphäre, sei es in Bürowelten, in publikumsorientierten Erdgeschoss oder auch bei fluiden Nutzungskonzepten
- einen Ort, an dem eine Art „Wir-Gefühl“ entsteht, an dem man teilhaben kann, aber nicht muss
- einen Ort, der als Inkubator für eine neue Art des Arbeitens in Schwyz dienen kann eine lebendige Multi-Tenant-Immobilie, die interessante Begegnungen verspricht

Positionierung

Gesamtkonzeption, Nutzungsmix, Zielgruppen

- eine Immobilie mit Ausstrahlung auf das Umfeld und das Quartier
- eine Immobilie mit Nutzern aus den Bereichen B2C und B2B.

Um die Zielgruppe anzusprechen investieren wir stark in drei Bereiche:

- **Aussenwirkung und Atmosphäre**
- **Flexibilität**
- **Gesundes Arbeitsklima**

Aussenwirkung und Atmosphäre

Eine Liegenschaft mit reiner Büronutzung zeigt wenig Interaktion mit dem Umfeld. Menschen verschwinden zu Arbeitsbeginn im Gebäude und verlassen dieses nach Arbeitsende wieder. Unser Nutzungskonzept ist zwar quantitativ von Büronutzungen geprägt, erhält jedoch durch einen Sockel mit Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Retail, Ausstellung, Kinderbetreuung, Dienstleistung etc. eine andere Verortung im Umfeld. Es sind Nutzungen, die auch eine Bedeutung für das Umfeld der Liegenschaft und das Zentrum von Schwyz haben und über den Tag verteilt unterschiedlichen Bedürfnissen von Beschäftigten und Besucher:innen entsprechen. Dadurch kann die Liegenschaft in einen Dialog mit der Umgebung treten.

Die angestrebte, lebendige Auswirkung wird zudem durch die Gestaltung der Aussenräume gestützt: Die Liegenschaft erhält eine Umgebung mit einladenden Aussen- oder auch Gartenräumen die signalisieren, hier soll Begegnung stattfinden.

Flexibilität

Zeitgemässe, effiziente und agile Unternehmen brauchen ihnen entsprechende flexible Raumkon-

zepte. Auf die sich verändernden Raumansprüche von Unternehmen mit einem hohen remote-Anteil reagieren wir mit einem differenzierten Raumangebot:

- Die Fläche pro Arbeitsplatz sinkt, während die Fläche, die Anzahl und die Vielfalt der gemeinschaftlich nutzbaren Räume steigt.
- Ergänzt werden diese mit diversen zumietbaren grossen und kleinen Rückzugsräumen für formelle Sitzungen, Videokonferenzen, gezielte Projektarbeiten, und mit Räumen für Entspannung und Konzentration.

Das Raumangebot kann für bestimmte Nutzer/Nutzungen optimiert werden, bleibt jedoch im Sinne der Nachhaltigkeit wandelbar, um auch künftigen Bedürfnissen genügen zu können. Das Raumangebot ist flexibel, aber nicht austauschbar. Gemeinsam mit der neuen Atmosphäre wird es zu einem unverwechselbaren und in hohem Masse identitätsstiftenden Angebot.

Gesundes Arbeitsklima

Bereits im Grundausbau sollte eine Orientierung an den Richtlinien des «WELL Building Standard» verlangt werden. Gebäude, die nach WELL zertifiziert sind, fördern Gesundheit und Wohlbefinden der Mitarbeitenden mit Massnahmen in zehn Themenbereichen, die wissenschaftlich begründet sind: Luft, Wasser, Ernährung, Licht, Bewegung, thermischer Komfort, Schallschutz, Materialien, Geist und Gemeinschaft. Um tatsächlich eine Zertifizierung zu erreichen, müssen die Mieter:innen (später) bei der Konzeption und Realisierung des Mietersausbaus beraten und begleitet werden.

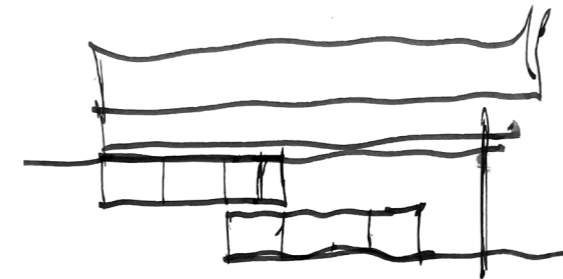


Freiraumstruktur

Freiraum

Landschaft, Bahnhofstrasse, Garten

Der Perimeter befindet sich auf einer freiräumlich spezifischen Stelle – am Übergang zwischen der offenen Landschaft und dem Siedlungsgebiet von Schwyz. Die Lückenstrasse zusammen mit der Westfassade des vorgeschlagenen Baukörpers kann somit als eine Schnittstelle gelesen werden. Einerseits die agrar geprägte Landschaft in die Gärten, Herrenhäuser aber auch diverse Sonderbauten eingebettet sind und andererseits das Siedlungsgebiet des Dorfes, das von einem Flickenteppich befestigter Freiräume charakterisiert wird und von grossteils umfriedeten Gartenanlagen durchsetzt ist. Hangseitig und talseitig des Perimeters sieht der Projektvorschlag zwei grundsätzlich unterschiedliche, im Charakter nahezu komplementäre, Freiräume vor:

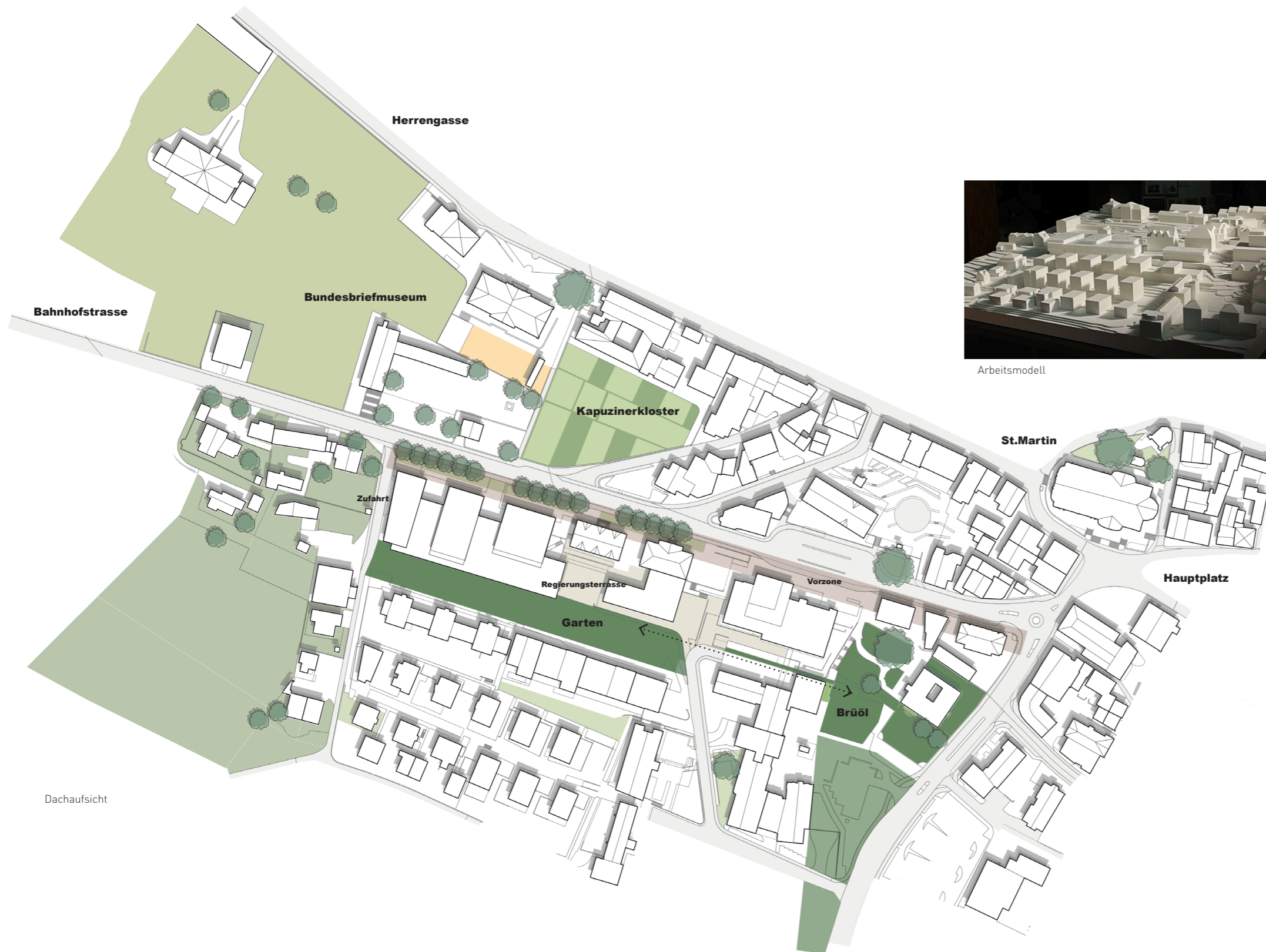


Skizze Querschnitt

Hangseitig, entlang der Bahnhofstrasse, wird die bestehende Vorzone in ihrer Länge erweitert, aufgewertet und die Reihung der Baukörper mit gezielten Baumpflanzungen betont. Sie verleiht den repräsentativen Bauten einen angemessenen Auftakt und Adresse und fasst sie zu einer Sequenz zusammen.

Talseitig hingegen, wird ein neuer Garten angelegt. Ein Garten der primär durch die Nutzer der Verwaltungsgebäude und des Neubaus für Aufenthalt, Pausen, Sitzungen und Anlässe unter den Baumkronen genutzt wird, zugleich aber öffentlich ist. Der Garten besitzt Elemente eines Nutzgartens, welche andere Nutzergruppen, wie Schulklassen und Senioren, anziehen und zu einer Durchmischung beitragen. Auf verschiedenen Wegen werden Retentionsflächen in den Gärten eingebettet: in Form von Becken und sanfter Topografie.

Der Garten wird mit einer Verlängerung der Kapuziner-gasse in Form einer Kaskade an die Bahnhofstrasse, das Gemeindeschulhaus, den Garten des Kapuzinerklosters und schlussendlich an die Herrengasse angebunden. Ein Umbau des rückwärtigen Bereichs der Kantonalbank ermöglicht den Garten zusätzlich an die Freihaltezone im Brüöl und die Treppe zur Bahnhofstrasse im Osten anzubinden. Der Garten wird damit Bestandteil eines grösseren Freiraumgerüsts.



Eine Serie dreier aufgereihter Baukörper oder ein zusammenhängender Flachbau, der in den Hang eingebettet wird?

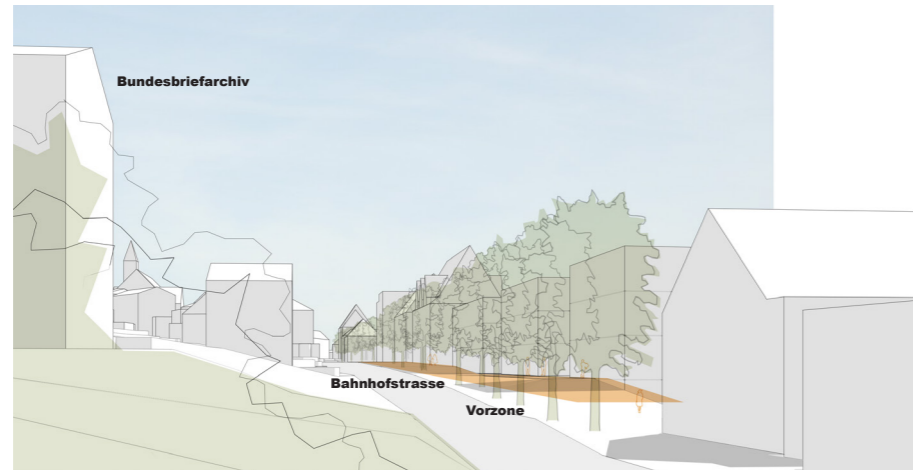
Der vorgeschlagene Baukörper kann als ein vielschichtiges 'Sowohl-als-auch' gelesen werden. Entlang der Bahnhofstrasse bildet er, den Verlauf der Topografie nutzend, drei verschieden proportionierte Fassaden aus. Diese setzen die Serie prägnanter Baukörper fort, während ihre Flucht gegenüber der Hauptfassade des Regierungsgebäudes zurückgesetzt wird, um dessen Bedeutung zu unterstreichen. Auf der Südseite zum Garten treten hingegen die verbindenden, offenen Büroggeschosse in Erscheinung, die mit ihrer Horizontalität die Proportionen der Annexe und Geländekanten der benachbarten Verwaltungsgebäude aufnehmen. Trotz hoher Dichte bleibt der Baukörper deutlich tiefer als seine Nachbarn und fügt sich mit den grosszügigen, begrünten Dachflächen beinahe als Teil der Landschaft in die Silhouette des Ortes ein und betont damit die Wichtigkeit seiner Nachbarn auf beiden Seiten – dem Regierungsgebäude und dem Bundesbriefarchiv.

Eine durch den Neubau führende, offene Treppenkaskade erweitert das Erdgeschoss des Baus und ermöglicht es dieses von den verschiedenen topografischen Ebenen zu betreten oder den Garten zu erreichen.



Architektur

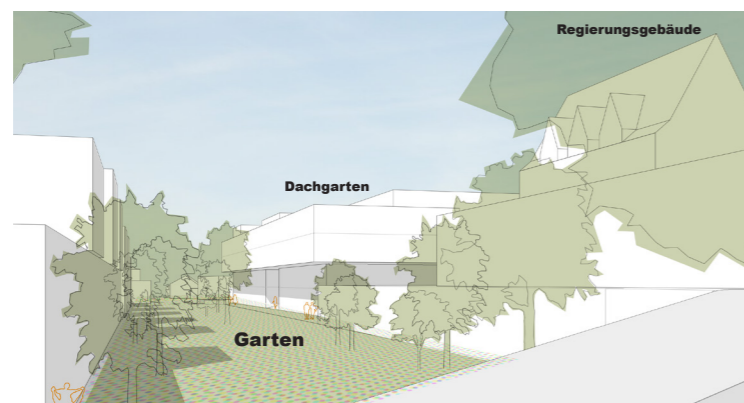
Einheit – Vielheit, Raumstruktur, Atmosphäre



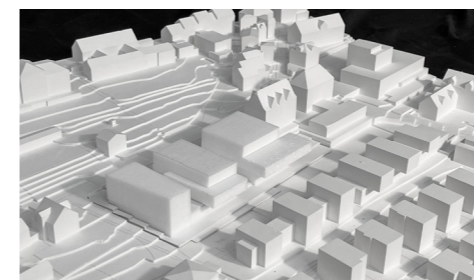
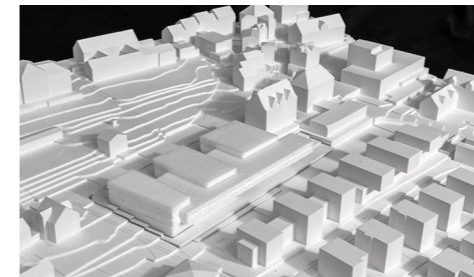
Blick vom Bundesbriefarchiv



Bahnhofstrasse



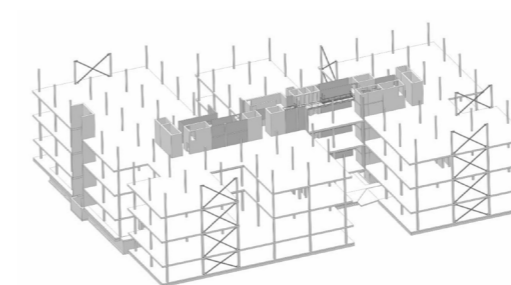
Der Garten



Modellstudien zu Einheit / Vielheit



Referenz Dachflächen



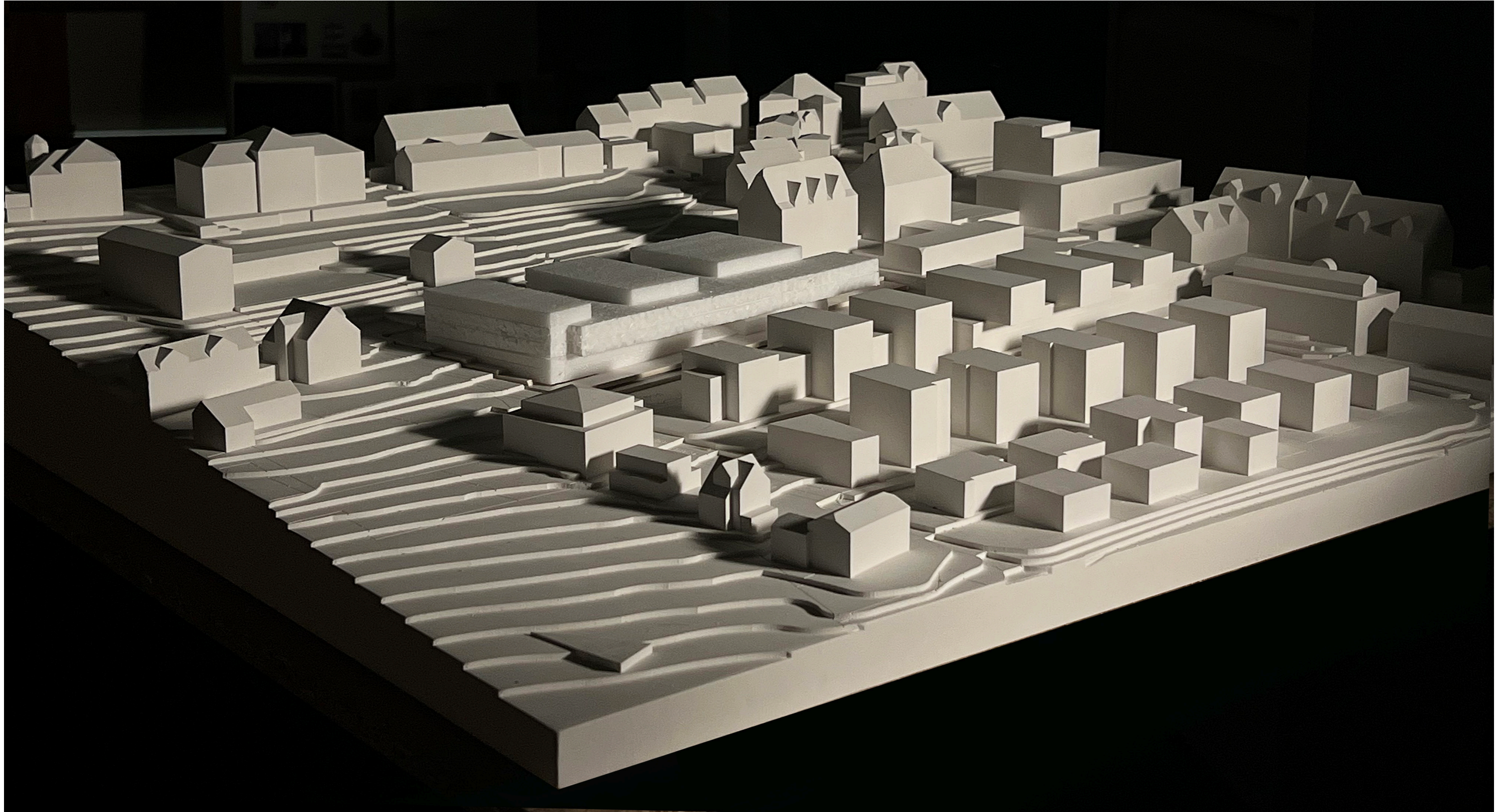
Referenz „robuste Strukturen“

Die **Mehrfachlesbarkeit** des Volumens steht im Zusammenhang mit der grossen **Nutzungsflexibilität** des Gebäudes. Die drei Fassaden an der Bahnhofstrasse, mit jeweils einer eigenen Proportion und architektonischen Ausdruck, bilden die drei Haupteingänge und ermöglichen es eine Vielzahl von repräsentativen Adressen auszubilden. Sie führen zu drei Vertikalerschliessungen, die miteinander auf verschiedenen Ebenen verknüpft sind. Damit kann die Einheitsgrösse nahezu ohne Einschränkungen justiert werden: von einem Grossraumbüro bis zu Einheiten von 20 Quadratmetern.

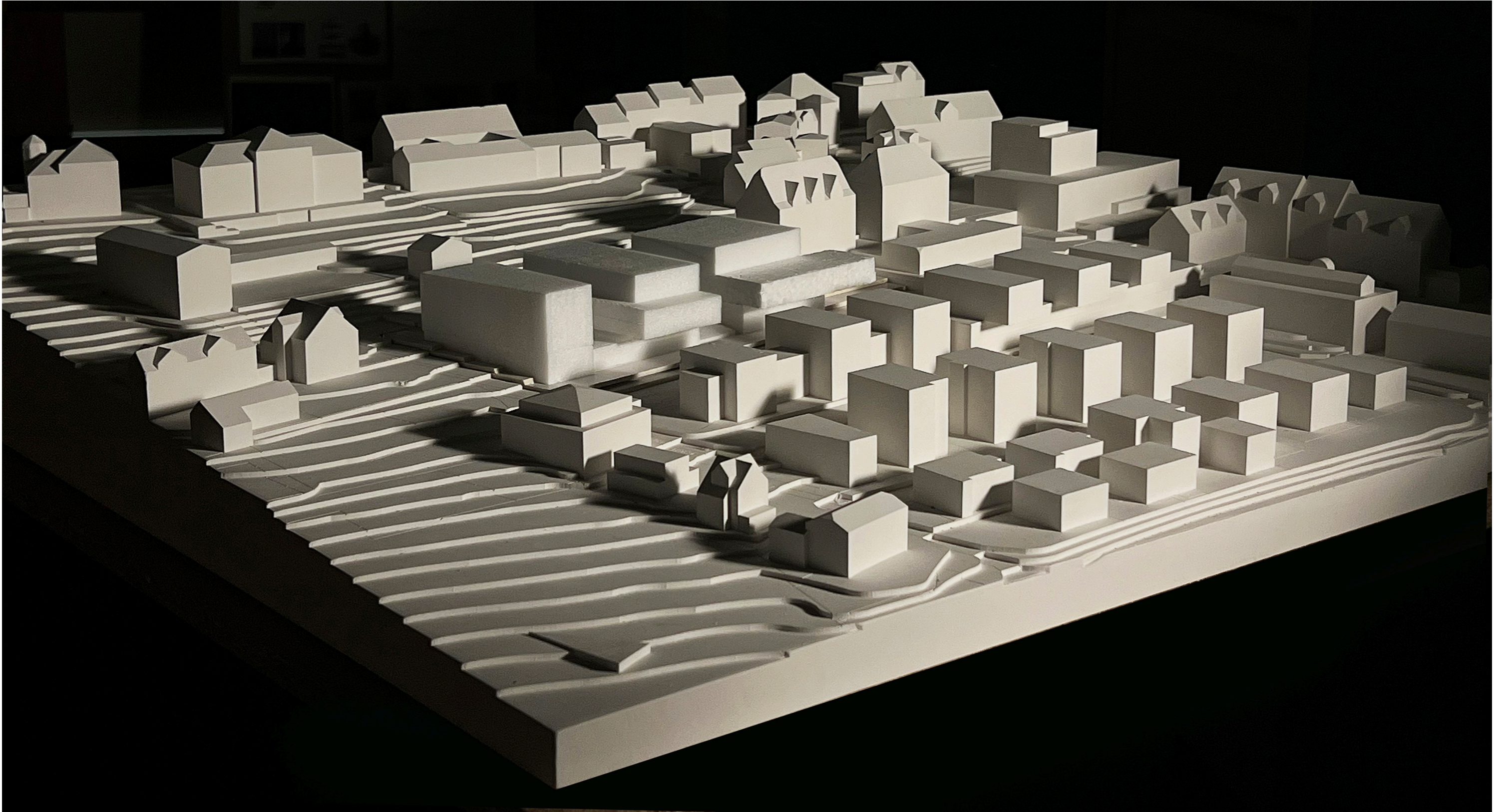
Die auch im Grundriss verschieden proportionierten Baukörper werden mit grossen zusammenhängenden Flächen mit verschiedenen Raumhöhen kombiniert. Diese Mischung von **Spezifität** und **Nutzungsneutralität** bildet in der Summe eine höchst **flexible Raumstruktur**, die auf Marktveränderungen reagieren kann.

Der ausgedehnten **Dachfläche** kommt in Schwyz eine besondere Bedeutung als fünfte Fassade zu. Sie wird durch die eingeschossig erscheinenden Dachgeschosse räumlich gegliedert und von angrenzenden Nutzungen bespielt. Sie bietet Aussenarbeitsplätze und Treffpunkte mit Blicken zum Mythen und in den Talkessel.

Im Querschnitt ist das Gebäude terrassiert, damit Teile der bestehenden Fundierung des heutigen AHV-Gebäudes genutzt werden können. Damit wird der **Aushub** reduziert, was sich sowohl auf die Nachhaltigkeitsbilanz, als auch auf die Wirtschaftlichkeit positiv auswirkt. Die **Materialität** des Gebäudes ist von natürlichen Materialien geprägt: Holz, Stein und Erde. Rohstoffe, die lokal gewonnen werden können und eine tiefe CO2 Bilanz aufweisen.



Modellfoto 1:500



Modellfoto „Fragmente“ 1:500

Chancen und Risiken

SWOT

Stärken und Schwächen

Mit der Idee, einen Ort zu schaffen und dem Angebot, an der bestehenden Atmosphäre des Ortes partizipieren zu können, hat man die Chance, etwas Neues, etwas Einzigartiges zu schaffen. Kumuliert mit der Fokussierung auf hohe Arbeitsplatzqualität ergibt sich eine klare Positionierung.

Für die Gemeinde Schwyz besteht die Möglichkeit ihr Zentrum zu stärken und selbstbewusst zu signalisieren, dass man eine eigene Identität mit entsprechender Attraktivität besitzt.

Einen Ort schaffen kann man nur mit einem klaren Statement. Wenn dieses baulich oder atmosphärisch schwach ausfällt wird das Angebot einfach zu einem austauschbaren Flächenangebot.

Eine gewisse Schwäche der Idee liegt im erhöhten Aufwand für den Betrieb, die Kommunikation, die Vermietung und die Beratung. Dazu einige Beispiele:

- **Betreiberaufwand:** Die angestrebte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit in unterschiedlichen Bereichen der Liegenschaft zwingt dazu, sich schon in einem frühen Stadium mit der Frage auseinander zu setzen, wo und zu welchen Zeiten welche Teile der Liegenschaft wirklich offen zugänglich sind und wo nicht.
- **Betreiberaufwand:** Mögliche temporär nutzbaren Flächen flexibel miet- oder zumietbare Flächen bedeuten einen höheren Aufwand im Betrieb. Digitale Tools tragen jedoch schon heute zu einer Reduktion dieses Aufwandes bei.
- **Betreiberaufwand:** Verschiedene Aktivitäten zu verschiedenen Zeitpunkten an einem Ort stellen erhöhte Anforderungen an den Betrieb der Liegenschaft. Diesem Risiko steht jedoch die Chance gegenüber, dass sich dadurch die Möglichkeit ergibt, das Büroflächenangebot durch ergänzende Nutzungen abzurunden.

– **Kommunikationsaufwand:** Es braucht angemessene, zielgruppenfokussierte Kommunikation nicht nur zur Vermarktung, sondern auch zur Bewusstseinsbildung über die neue Nutzung, Öffentlichkeit und Zugänglichkeit des Ortes.

– **Vermarktungsaufwand:** Ein Branchencluster erlaubt es den Vermarktungspartnern, präziser zu kommunizieren und präziser einschätzen zu können, wer denn in die Liegenschaft passt. Die Kommunikation eines Werteklusters setzt einen grösseren dialogischen Aufwand voraus.

– **Vermietungsaufwand:** Die hohe Nutzungsflexibilität stellt gewisse Anforderungen an die Erstvermietung, um keine wenig attraktiven Restflächen entstehen zu lassen.

– **Beratungsaufwand:** Die angestrebte WELL-Zertifizierung setzt voraus, dass nicht nur der Grundausbau, sondern auch der Mieterausbau orientiert an den 10 Themenbereichen des «WELL Building Standard» erfolgt. Die Mieter*innen müssen folglich bei der Konzeption und Realisierung des Mieterausbaus beraten und begleitet werden.

Diese Schwächen betreffen jedoch nicht die Liegenschaft selber (Hardware), sondern den organisatorischen Umgang mit dieser (Orgware).

Chancen/Risiken

Die Chancen am Markt schätzen wir bei geeigneter Kommunikation als gut bis sehr gut ein. Das grösste Risiko sehen wir darin, zu wenig aktiv und selbstbewusst am Markt aufzutreten bzw. darin, zu viel Entscheidungen den potenziellen Investoren überlassen zu wollen.

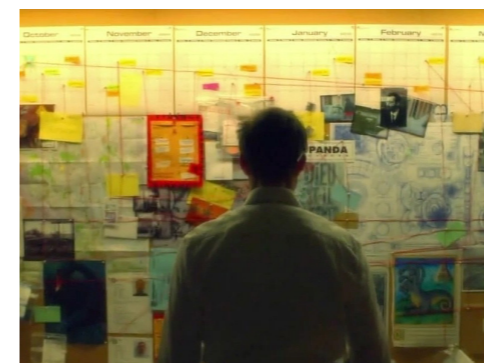


Illustration Prozess



Gewerbliche Ballungsräume

Zeughausareal und Bahnhofstrasse 15

Unterschiede betonen, Synergien schaffen, Konkurrenz vermeiden



Schwyz und der Mythen

Mit der Transformation des Zeughausareals wird ein neues Quartier entstehen. Ein Quartier, in dem vielfältige Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeit, Kultur und untergeordnet auch für die Öffentlichkeit Raum finden sollen. Die Bahnhofstrasse 15 soll das Ortszentrum von Schwyz ergänzen, betonen und beleben. Der Nutzungsfokus an der Bahnhofstrasse 15 liegt stark bei Dienstleistungen und auf dem Erdgeschossniveau bei publikumsorientierten Nutzungen.

Der Charakter des Zeughausareals ist informeller Art. Der Charakter der Bahnhofstrasse 15 ist – stimmig mit der Lage und Nachbarschaft – repräsentativer. Beide Angebote sind neu für Innerschwyz, den Talboden und die Gemeinde Schwyz: ein lebendiges Transformationsareal auf der einen und ein gediegenes Geschäftshaus auf der anderen Seite.

Zeughausareal

.Unten' im Talboden

Orientiert zum Talboden, Schwyz, interkantonal, Schweiz, international

gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern, samt Schwerverkehr

informell (Aufbruch)

«machen»

Innovatives Gewerbe und Inkubator für Start-Ups

Transformation

Flexibel nutzbare Flächen

zwischen Büro, Labor, Produktionshalle
eher günstige m²

Campus, naturnaher Freiraum

...

Bahnhofstrasse 15

.Oben' am Hang

Orientiert nach Schwyz und Innerschwyz

gute lokale Erreichbarkeit

repräsentativ (Etablierung)

«denken»

B2C und B2B-Dienstleister mit hohen Ansprüchen an eine repräsentative Lage, stimmige Architektur und Flächenangebote

Neubau

Hohe Arbeitsplatzqualitäten

höhere Mietzinse für durchdachte Flächen mit ergänzenden, geteilten Angeboten (Rezeption/Empfang etc.)

Garten

...

Leitsätze

„Spezialzone“ Bahnhofstrasse 15



Querschnitt-Collage

1. Kontext, Kontext, Kontext

Das Gebäude, der Garten und seine Nutzungen bereichern und beleben das Dorfzentrum von Schwyz.

2. Ort anstelle von Flächenangebot

Das Gebäude und der Garten werden zu einem identitätsstiftenden und zukunftsorientierten Ort für Schwyz. Zu einem Ort, der fest in der mentalen Landkarte der Bevölkerung verankert ist.

3. Zukunft trifft Geschichte

Das Gebäude bleibt trotz hoher Dichte tief und fügt sich respektvoll in die Umgebung ein. Die Präsenz der Nachbarn wird unterstrichen. Das kompakte Volumen ist nachhaltig, Resilienz schafft zukunftsfähige Qualitäten.

4. Vielfalt in der Einheit

Das Gebäude kann als Einheit oder als Konglomerat gelesen und genutzt werden. Robuste und flexible Raumstrukturen ermöglichen Reaktionen auf Marktveränderungen.

5. Lebendigkeit braucht Fussgänger:innen

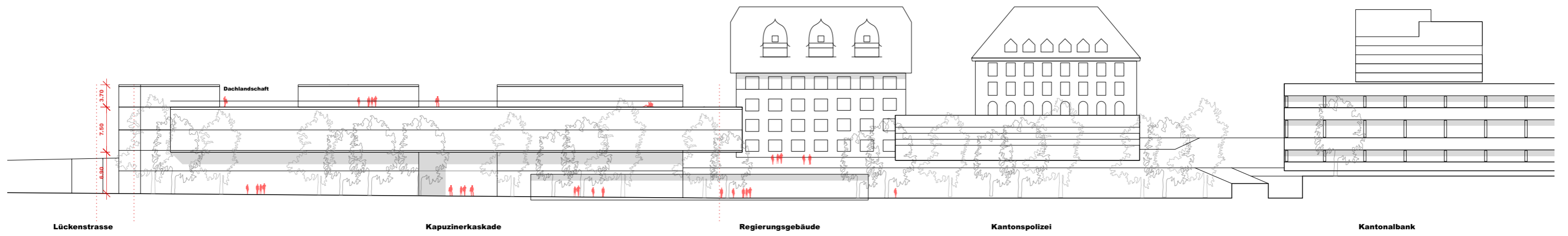
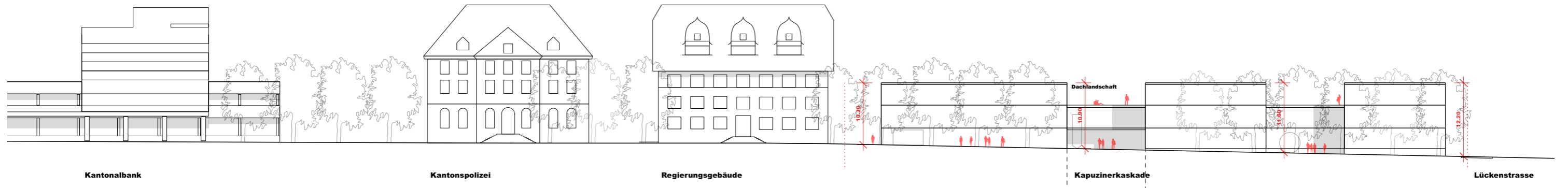
Öffentliches Leben findet am Boden statt; zu Fuss gehende Menschen füllen diesen mit Begegnung, Kommunikation und Engagement.

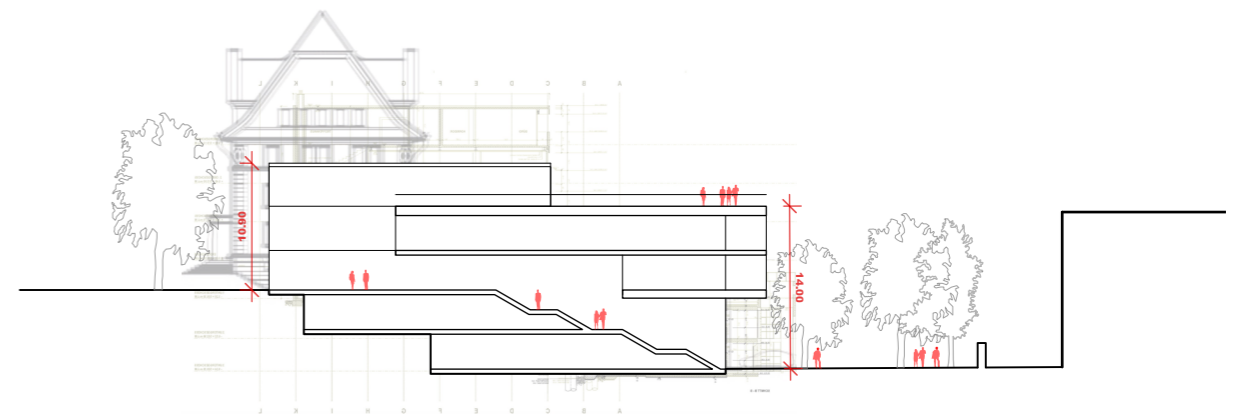
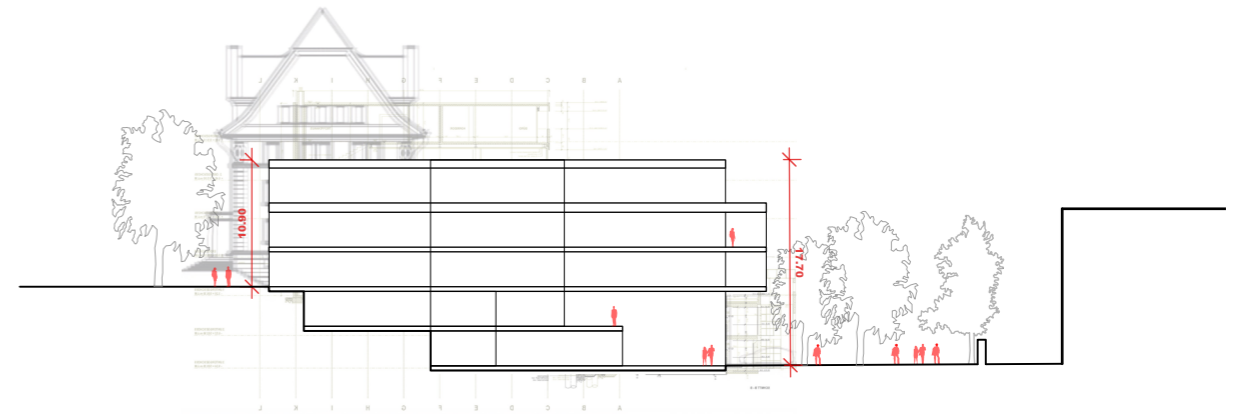
6. Verweben: oben und unten, aussen und innen

Die zwei Ebenen des Perimeters schaffen zwei komplementäre Freiräume, die im Innen- als auch Aussenraum miteinander vernetzt werden. Plätze, Dachgärten, Kaskaden und Balkonschichten ermöglichen den Nutzern ein Arbeiten und Schaffen in verschiedensten Bezügen zur Landschaft.

7. Arbeitsort zukunftsgerichtet gedacht

Technische Anforderungen an qualitativ hochstehende Arbeitsplätze sind erfüllt, werden jedoch einem positiven Arbeitserlebnis unterordnet.

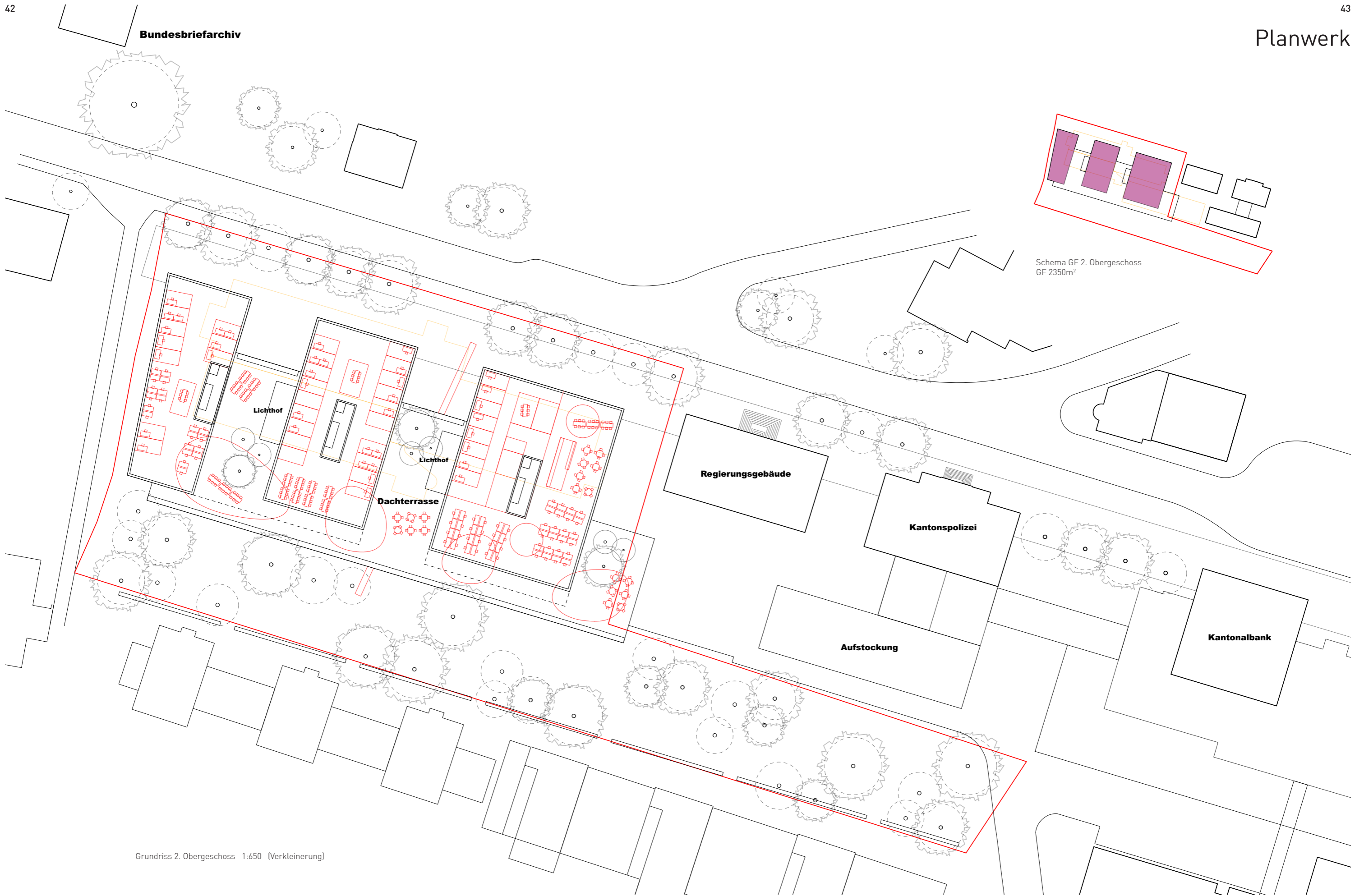




Querschnitte 1:650 (Verkleinerung)

Bundesbriefarchiv

Planwerk

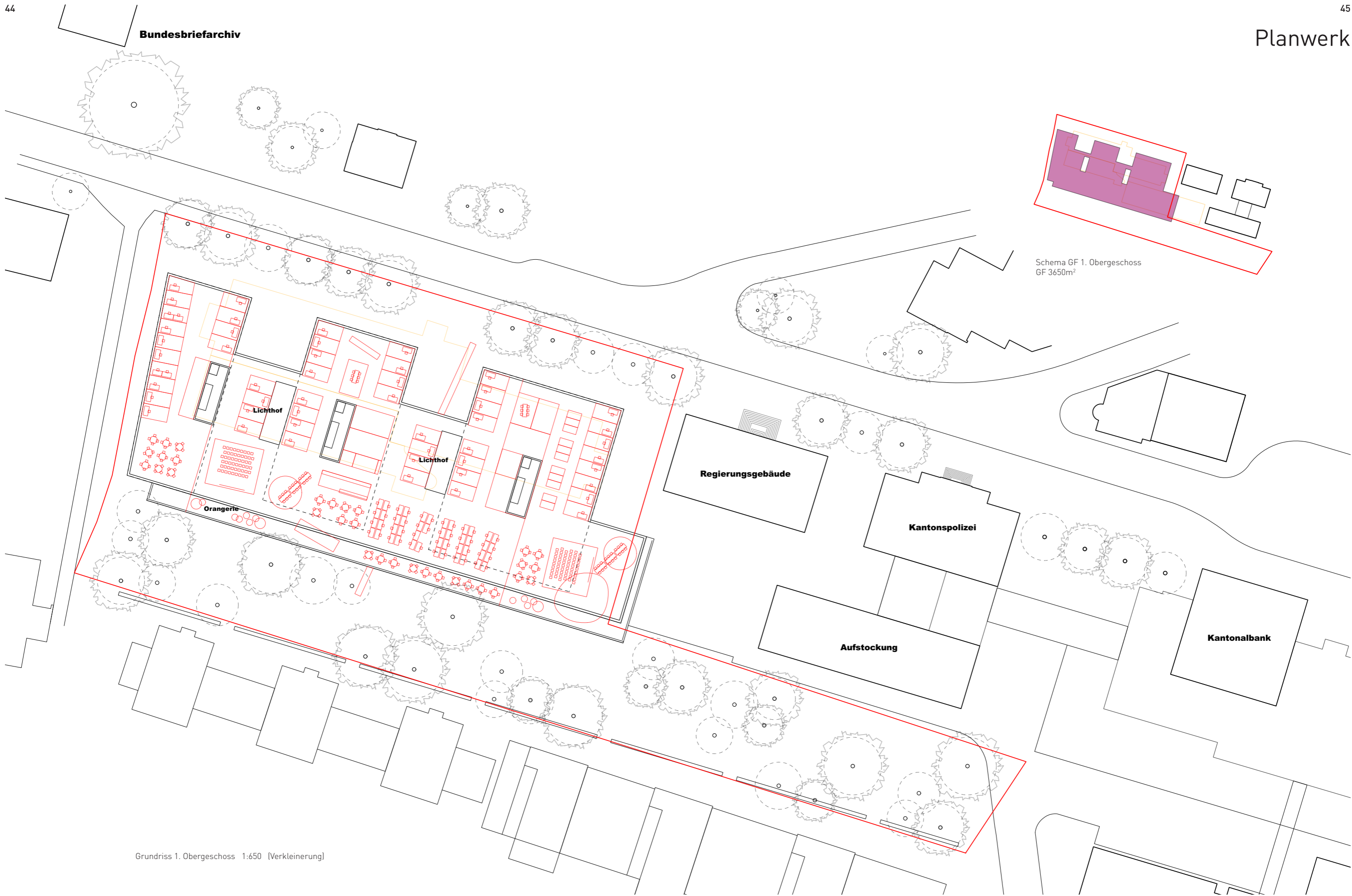


Schema GF 2. Obergeschoss
GF 2350m²

Grundriss 2. Obergeschoss 1:650 (Verkleinerung)

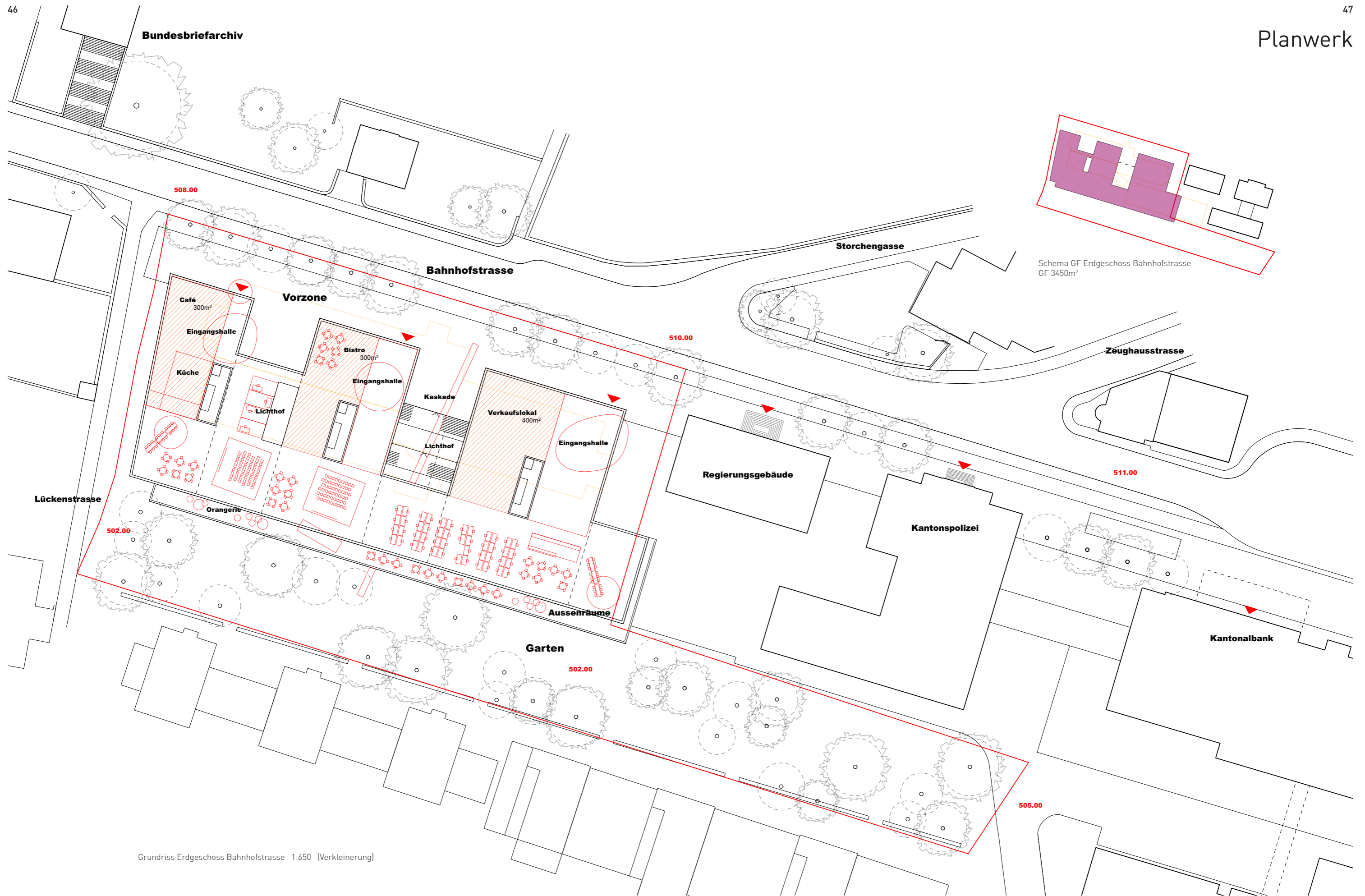
Bundesbriefarchiv

Planwerk



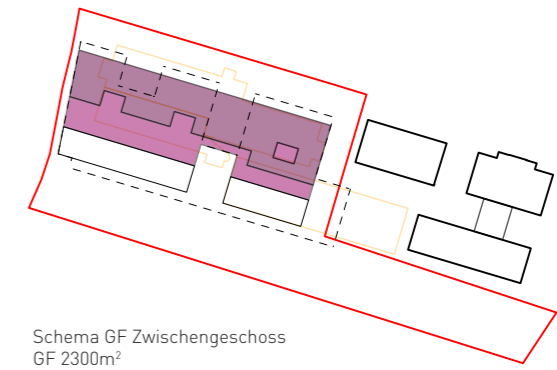
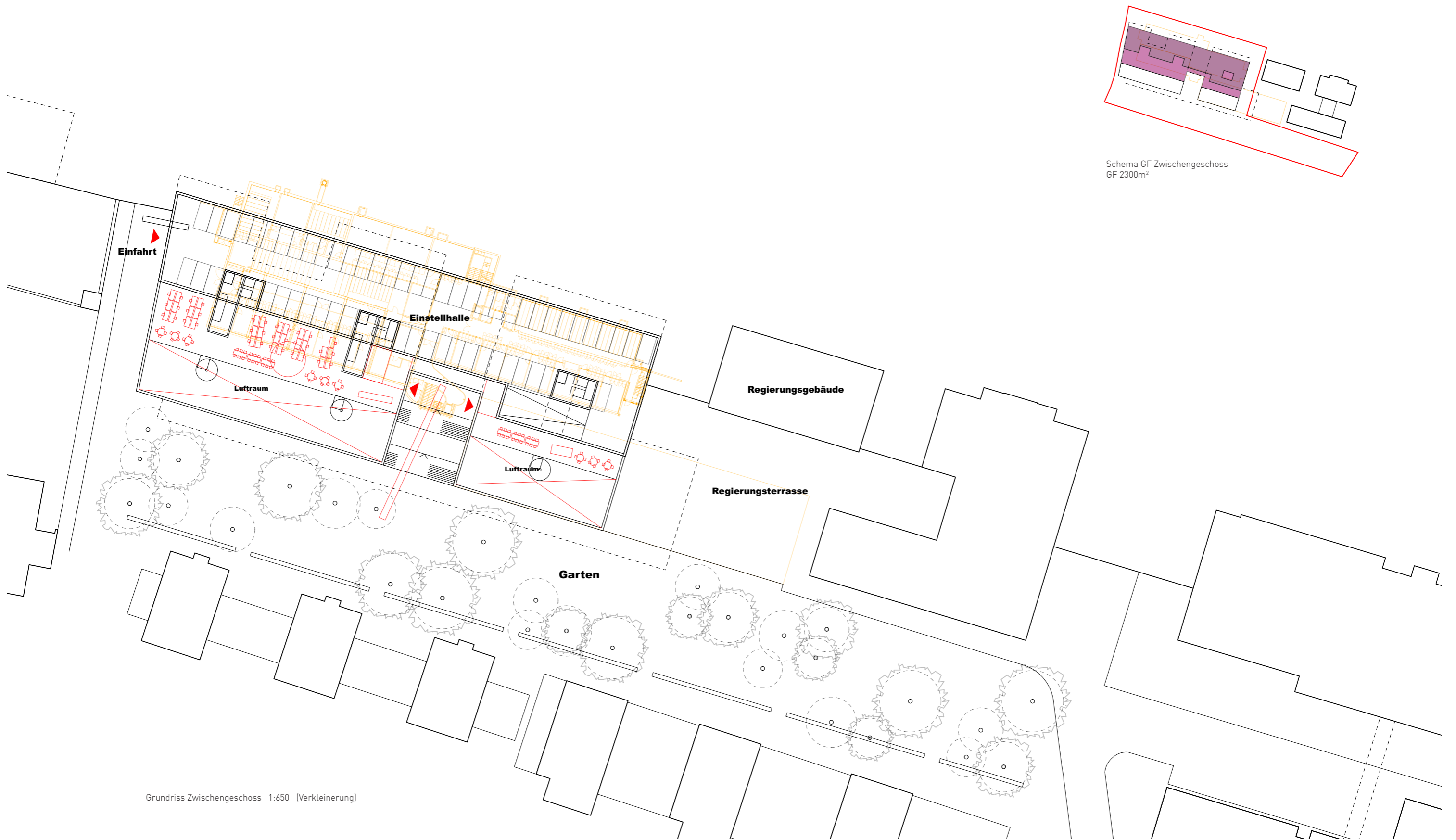
Schema GF 1. Obergeschoss
GF 3650m²

Grundriss 1. Obergeschoss 1:650 (Verkleinerung)



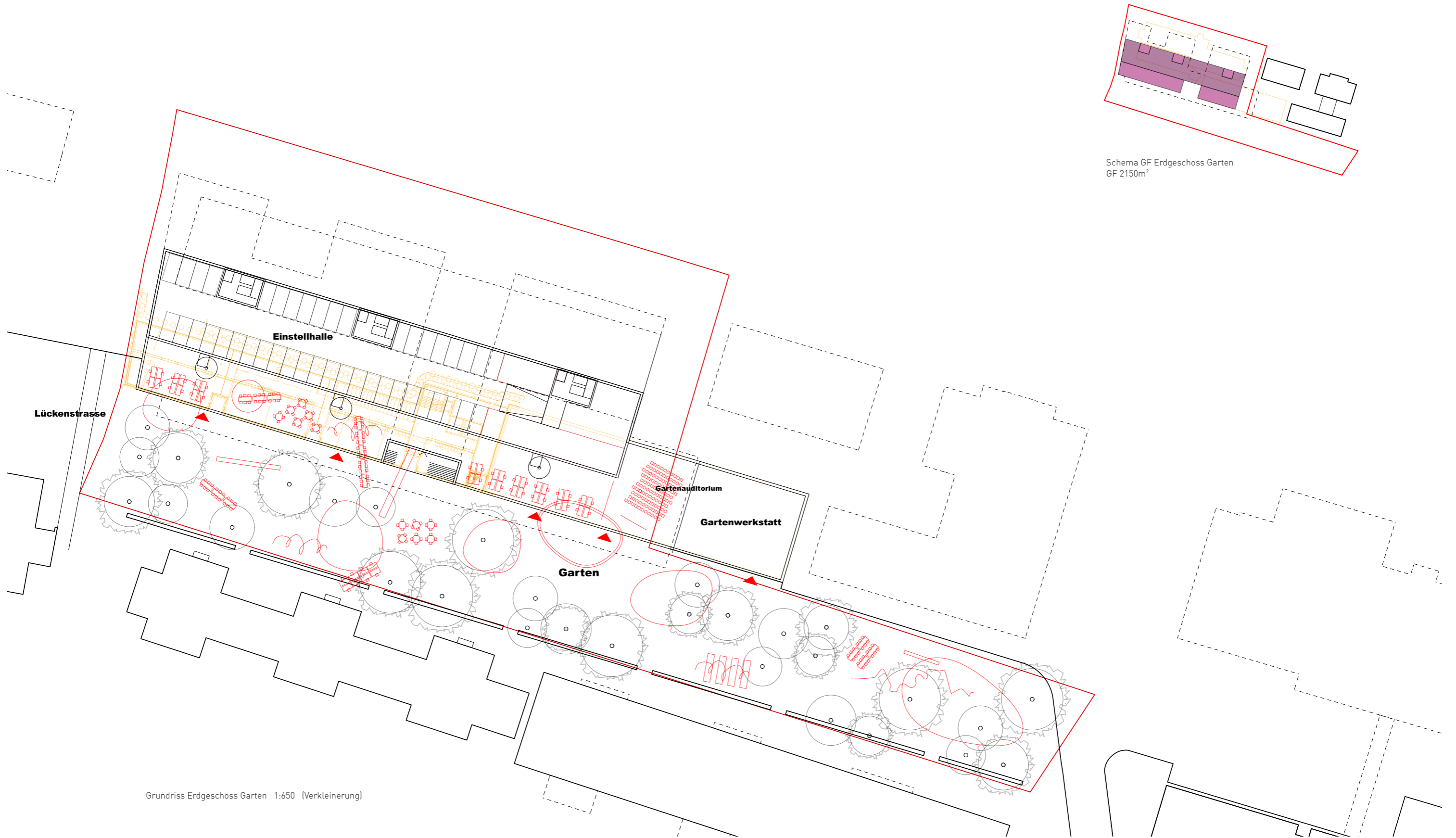
Schema GF Erdgeschoss Bahnhofstrasse
GF 3450m²

Grundriss Erdgeschoss Bahnhofstrasse 1:650 [Verkleinerung]



Schema GF Zwischengeschoss
 GF 2300m²

Grundriss Zwischengeschoss 1:650 [Verkleinerung]



Grundriss Erdgeschoss Garten 1:650 (Verkleinerung)

Schema GF Erdgeschoss Garten
GF 2150m²

Mengengerüst

Flächen Arbeitsplätze	m2 GF
2. Obergeschoss	2'350
1.Obergeschoss	3'650
Erdgeschoss Bahnhofstrasse	3'450
Zwischengeschoss	800
Erdgeschoss Garten	850
GF (gerundet)	11'100
Flächen Einstellhalle	m2 GF
Zwischengeschoss	1'500
Erdgeschoss Garten	1'300
GF (gerundet)	2'800
Total	m2 GF
2. Obergeschoss	2'350
1.Obergeschoss	3'650
Erdgeschoss Bahnhofstrasse	3'450
Zwischengeschoss	2'300
Erdgeschoss Garten	2'150
GF (gerundet)	13'900
PP	
Erdgeschoss Bahnhofstrasse	15
Zwischengeschoss	60
Erdgeschoss Garten	45
PP Total	120
PP Schätzung Normalbedarf	
Annahme 1PP pro 80m2 mGF	139
Annahme 1PP pro 300m2 mGF (Gäste)	37
PP Total	176
Schätzung Reduktionsfaktor	0.7

Schlussdokumentation
 ‚Projektentwicklung Bahnhofstrasse 15‘

An der Studie haben sich beteiligt

Matěj Draslar, agps architecture ltd.
 Manuel Scholl, agps architecture ltd.
 Michael Martin, agps architecture ltd.
 Gabriela Ponechalová, agps architecture ltd.
 Štěpán Beneš, agps architecture ltd.
 Mindel Michel, agps architecture ltd.
 Imogen Smith, agps architecture ltd.
 Marc Angélil, agps architecture ltd.

Ulrike Gölker, Zeugin Gölker Immobilienstrategien

Beurteilungsgremium

André Rüeegsegger, Vorsteher Baudepartement Kanton Schwyz
 Xaver Schuler, Gemeindepräsident Schwyz
 Urs Durrer, Vorsteher Amt für Wirtschaft
 Christoph Dettling, dipl. Arch. ETH SIA BSA, Vorsteher Hochbauamt
 Christian Wagner, Prof., dipl. Arch. ETH SIA BSA
 Detlef Horisberger, dipl. Arch. HTL SIA BSA, Horisberger Wagen
 Patrik Schmid, Wüest Partner AG, Fachperson Projektentwicklung
 Christian Grüter, Sachbearbeiter Planung Gemeinde Schwyz, Raumplaner
 Cornelia Tresch, Leiterin Credit Office / Recovery, Schwyzer Kantonalbank
 Heinz Schelbert, Präsident Gewerbeverein Schwyz
 Andreas Luig, Kommunikationsberater Staatskanzlei

