

Dost Stadtentwicklung Architektur Innenarchitektur



Projekt:

Studienverfahren Projektentwicklung Bahnhofstrasse 15, Schwyz

Auftraggeber:
Baudepartement Kanton Schwyz
Hochbauamt
Rickenbachstrasse 136
6432 Rickenbach SZ

Datum:
30. Mai 2023

1	Ausgangslage	5
	Studienverfahren / Projektentwicklung	6
2	Verständnis der Aufgabe	8
	Städtebau an repräsentativer Lage	9
	Erschliessung	10
	Kernfragen	11
3	Städtebauliches Konzept	13
	Historische Entwicklung Ortsbild	14
	Städtebauliches und freiräumliches Konzept	15
	Volumetrien	16
	Ansichten	17
	Regelschnitte	20
	Visualisierungen	21
	Charakteristik der öffentlichen Freiräume	25
	Situationsplan 1:500	26
	Unterschiedliche, freiräumliche Qualitäten	27
4	Nutzflächen	29
	Kennzahlen nach SIA 416	30
	Grundrisse	31
	Schnitte	37
	Flächenauszug nach Nutzung	38
5	Grundkonzept Nutzung / Projektentwicklung	40
	Positionierung 'Von Schwyz für Schwyz'	41
	Nutzungskonzeption	42
	Konzept je Geschoss / Beschrieb Zielgruppen	43
	Anforderungen an Flächen	44
	Wirtschaftlichkeit / SWOT-Analyse	45
	Etappierung	46
6	Spezialzone 'Bahnhofstrasse 15'	48
	Beschreibung und Eckdaten	49
7	Empfehlung und Fazit	51
	Umsetzung der Kernfragen	52

Auftragnehmer:
Dost Architektur GmbH
Abteilung Stadtentwicklung
Neustadtstrasse 7
6003 Luzern
041 227 30 40
info@dost.org
www.dost.org

Bearbeitung:
Dominic Meister, CEO, Immobilienentwickler
Martina Borner, Dipl. Architektin USI AAM
Alfonso Calderon, Dipl. Architekt UPM / SIA
Rachel Gaudenz, Dipl. Architektin ETH, MAS Raumplanung
Rey Rölli, Architektin ETH in Ausbildung

Projekt:
Studienverfahren
Projektentwicklung
Bahnhofstrasse 15, Schwyz

Auftraggeber:
Baudepartement Kanton Schwyz
Hochbauamt
Rickenbachstrasse 136
6432 Rickenbach SZ

Kontaktperson:
Christoph Dettling, Kantonsbaumeister
christophdettling@sz.ch

Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich
044 466 70 00
info@fpre.ch

Bearbeitung:
Rainer Marti, Partner, Raum- und Verkehrsplaner MSc ETH

1

Ausgangslage

Studienverfahren / Projektentwicklung

Ausgangslage

Studienverfahren / Projektentwicklung

Aufgabenstellung

Das Verwaltungsgebäude des Kantons an der Bahnhofstrasse 15 ist am Ende seiner Lebensdauer angelangt. Das Baudepartement des Kantons plant den Neubau eines Verwaltungszentrums auf dem Areal Kaltbach. Dort sollen alle in gemieteten Gebäuden verteilten Arbeitsplätze des Kantons an einem Standort zusammengeführt werden.

Das frei werdende Areal an der Bahnhofstrasse 15 befindet sich im Eigentum des Kantons. Dieser strebt eine geeignete und verträgliche Nachnutzung mit neuen, privatwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im Dorfzentrum an. Der Kanton beabsichtigt, das Baurecht an einen externen Investor abzugeben.

Zu diesem Zweck wurde in Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Gemeinde das vorliegende Studienverfahren 'Projektentwicklung Bahnhofstrasse 15, Schwyz' durchgeführt.

Ergebnis des Verfahrens sind städtebauliche und nutzungsspezifische Leitideen für die Realisierung eines neuen Gewerbekomplexes.

Verortung und Standort

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 15 befindet sich im Zentrum von Schwyz. Das Gebäude steht an einer Hangkante, mit dem Rücken zur Strasse und mit bester Aussicht auf die südliche Talseite in Richtung Brunnen und Vierwaldstättersee. Es steht in einer Reihe prominenter Gebäude mit dem Hauptsitz der Kantonalbank (1), dem Polizeigebäude (2), dem Regierungsgebäude (3) und gegenüber dem Bundesbriefmuseum (4).

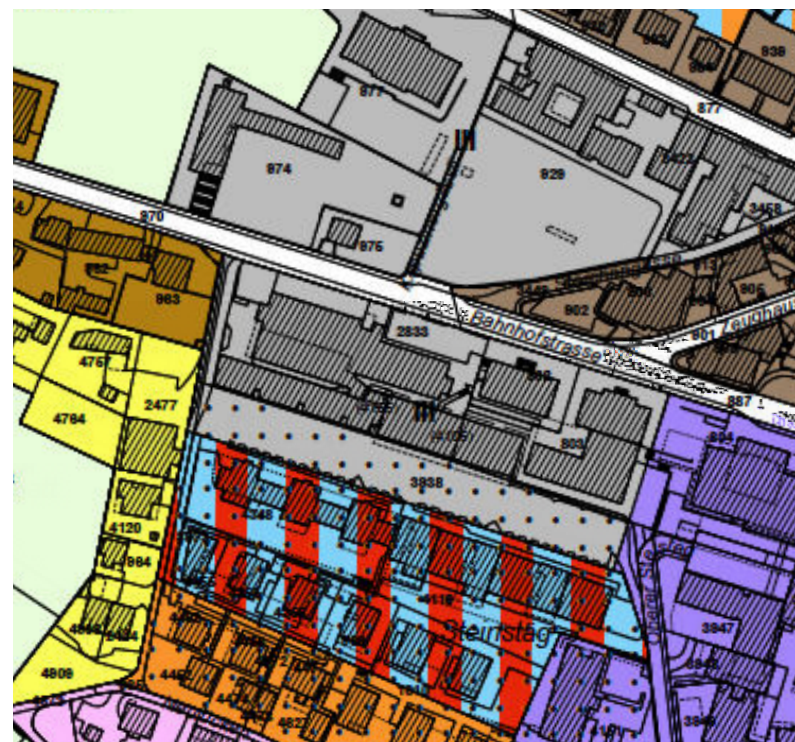
Zonenplan

Der gesamte Planungsperimeter liegt heute in der öffentlichen Zone. Für die angestrebte baurechtliche Neuentwicklung ist frühzeitig ein Umzonungsverfahren einzuleiten.

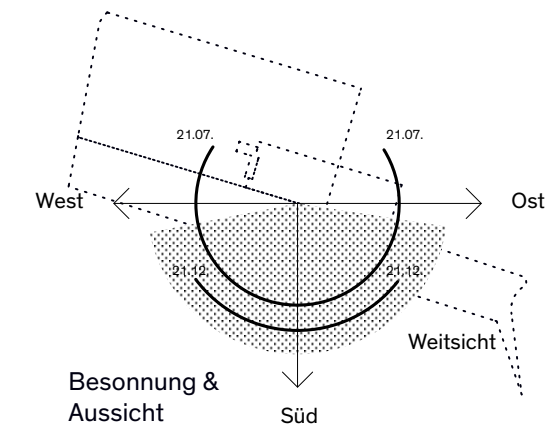
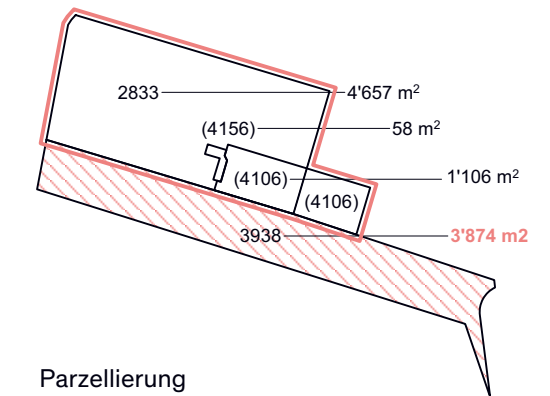
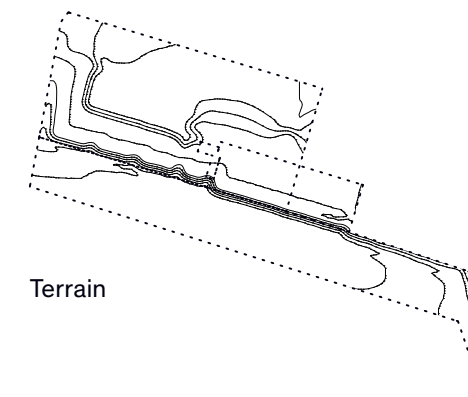
Die Parzelle 3938 gehört der Gemeinde Schwyz und unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.



Bearbeitungsperimeter | 1:3000



Zonenplan | 1:3000



2

Verständnis der Aufgabe

Städtebau an repräsentativer Lage
Erschliessung
Kernfragen

Verständnis der Aufgabe

Städtebau an repräsentativer Lage

Lage und Städtebau

Das Areal an der Bahnhofstrasse 15 liegt an einer landschaftlich und städtebaulich prominenten Lage im Talkessel von Schwyz. Nach Osten orientiert es sich zum historischen Ortskern von Schwyz, nach Süden bietet es eine eindruckliche Aussicht bis zum Vierwaldstättersee und auf die Bergwelt der Alpen. Städtebaulich bildet das Areal mit dem gegenüberliegenden, nationalen Baudenkmal des Bundesbriefmuseums eine Schlüsselstelle als Ortseingang.

Die prominente Lage und die ausserordentliche Grösse des Areals ermöglichen die Planung innovativer und bereichernder städtebaulicher Formen, die rhythmisieren und vielfältige Zwischen- und Aussenräume schaffen können. Die neue Bebauung soll unterschiedliche Nutzungen aufnehmen und sich an wechselnde Bedürfnisse anpassen können. Ziel ist es, eine interessante städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine funktionale Offenheit ermöglicht.

Strassenraum Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse hat sich zur Repräsentationsachse des Dorfes Schwyz entwickelt. Im oberen Teil befindet sich das Geschäftszentrum mit Banken, Post, Kantonsverwaltung, Läden und Museum. Im unteren Teil befindet sich ein Villenquartier mit teilweise markanten Einzelbauten.

Der Raum der Bahnhofstrasse wird durch die grossen strassenbegleitenden Bauten stark gefasst. Auf der Höhe des Bundesbriefmuseums erfolgt der Übergang vom repräsentativen Strassenabschnitt zum Wohnquartier mit den markanten Villen.

Mit dem vorliegenden Verfahren soll das hohe städtebauliche Potenzial des Areals genutzt und weiterentwickelt werden. Die Neubebauung soll diesen Auftakt städtebaulich neu fassen und gestalten.

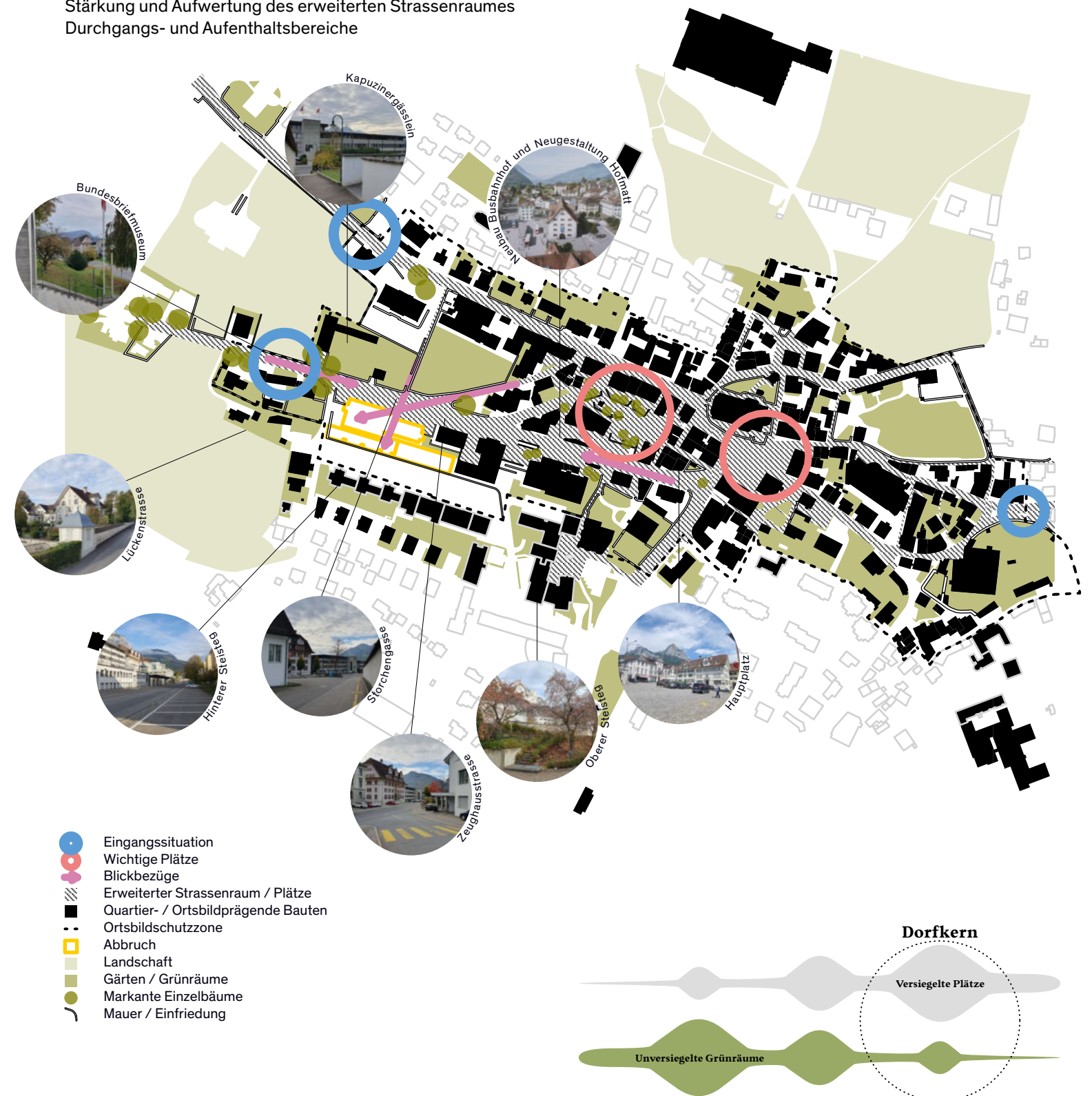
Freiräume

Charakteristisch für den äusseren Abschnitt der Bahnhofstrasse sind die begrünten und eingefriedeten Vorgartenbereiche entlang der Strassenachse. Der Baumbestand ist im Strassenraum erlebbar, die Bebauung tritt teilweise in den Hintergrund.

Im zentrumsnahen Strassenabschnitt sollen die Vorzonen der repräsentativen Gebäude gestärkt werden. Die ortstypischen Sichtbezüge zur Landschaft zwischen den einzelnen Gebäuden sollen erhalten bleiben.

Zentrumsentwicklung und Gestaltung öffentlicher Raum

Stärkung und Aufwertung des erweiterten Strassenraumes Durchgangs- und Aufenthaltsbereiche



Verständnis der Aufgabe

Erschliessung

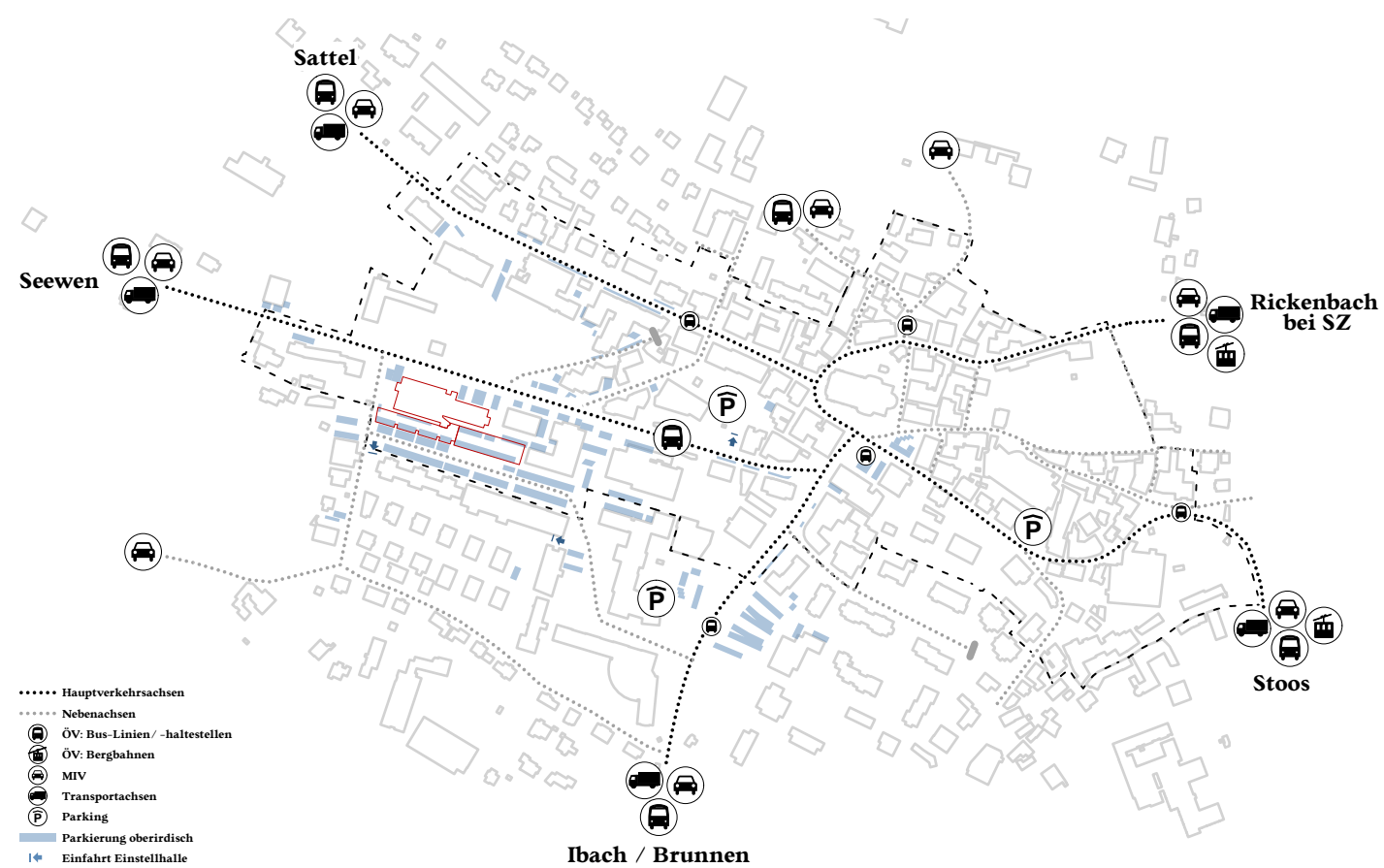
Der Strassenraum der Bahnhofstrasse weist vielfältige Funktionen auf; neben dem Durchgangsverkehr, den Fuss- und Radwegeverbindungen sowie der Warenanlieferung wird er auch als Kunden- und Privatparkplatz genutzt. Dies führt punktuell zu Nutzungskonflikten zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden und mindert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Die Entwicklung des Areals Bahnhofstrasse 15 soll diese Themen aufgreifen und auch Fuss- und Veloverbindungen zwischen dem Ortskern und den umliegenden Wohngebieten schaffen.

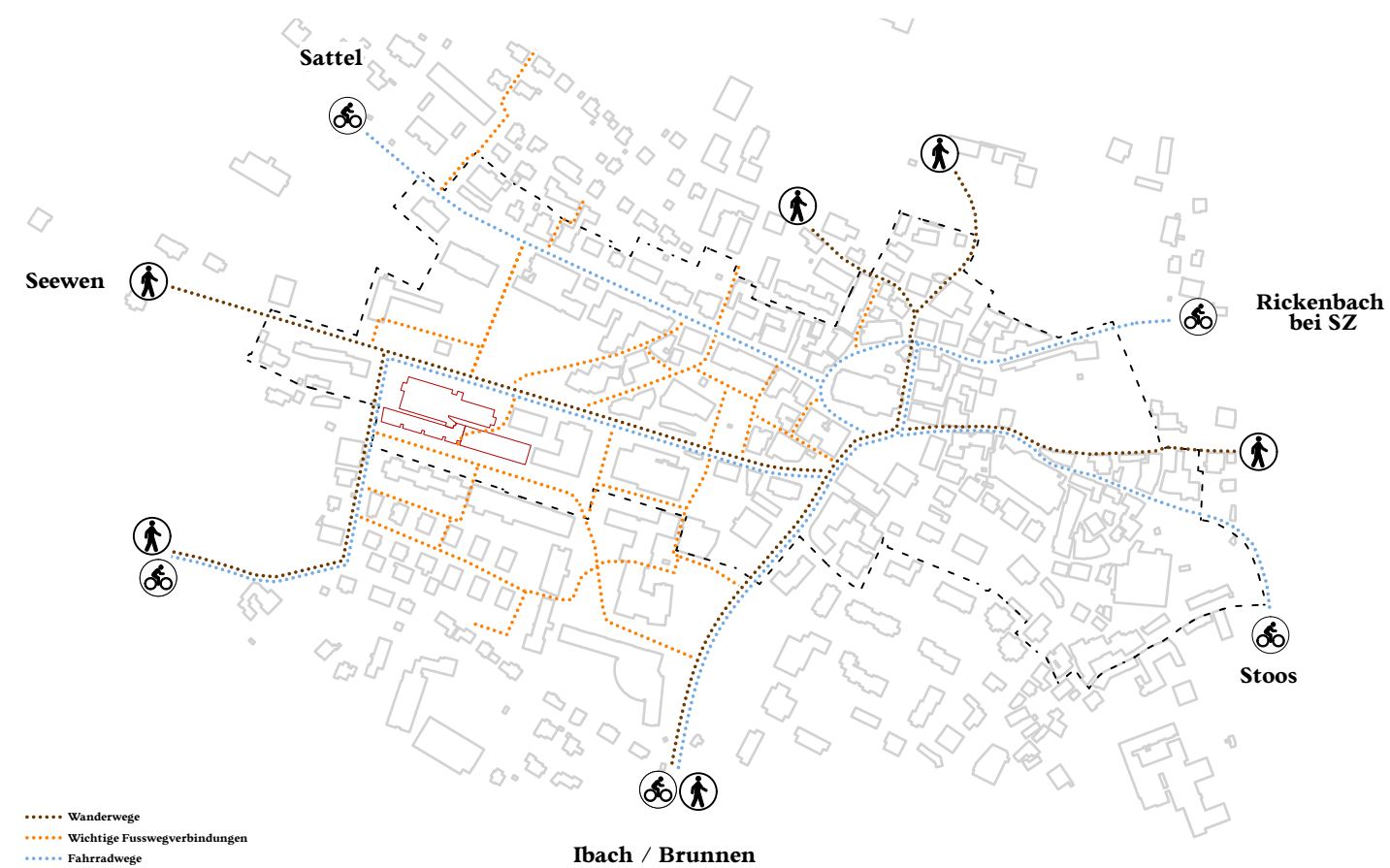
Die Anordnung der oberirdischen Parkplätze soll zurückhaltend erfolgen. Ziel ist es, die Parkierung einschliesslich eines öffentlichen Teils möglichst unterirdisch zu organisieren. Einzelne Kurzzeitparkplätze entlang der Bahnhofstrasse sind jedoch möglich.

Hinterer Steisteg

Die Verbindungsstrasse wird mit der Aufhebung der Blaulichtorganisationen obsolet. Der heutige südliche Strassenbereich soll als öffentlicher Grünraum in die weitere Planung einbezogen werden.



Erschliessung des Areals – MIV / ÖV



Anbindung und Durchwegung Fussgänger / Velo

Verständnis der Aufgabe

Kernfragen

Was macht die Identität des Areals aus? Wie kann das Areal zu einem neuen und attraktiven Ortsteil vom Schwyz transformiert werden?

Wie sieht ein zonenkonformes und sich städtebaulich gut in das Ortsbild integrierendes Bauvolumen aus?

Was sind die Gestaltungsmöglichkeiten für Zwischenräume zwischen Gebäude und Strasse?

Welche Nutzungsbedürfnisse lassen sich auf dem Areal befriedigen und welchen Beitrag leisten diese für die Weiterentwicklung von Schwyz?

Welche Eckwerte müssen für die folgenden Verfahren gesichert werden und wo gilt es im Hinblick auf den mittelfristigen Realisierungshorizont flexibel zu bleiben?



Ankunft Ortskern von Schwyz



Strassenraum zum Regierungsgebäude



Terrasse Verwaltungsgebäude



Hinterer Steisteg

3

Städtebauliches Konzept

Historische Entwicklung Ortsbild
Städtebauliches und freiräumliches Konzept
Volumetrien
Ansichten
Regelschnitte
Visualisierungen
Charakteristik der öffentlichen Freiräume
Situationsplan 1:500
Unterschiedliche, freiräumliche Qualitäten

Städtebauliches Konzept Historische Entwicklung Ortsbild

Der Dorfkern von Schwyz weist dank seiner herrlichen Lage am sanft abfallenden Fuss des Mythenhangs und dank den zahlreichen Freiräumen, die den Ortskern gliedern und von den Neubaugebieten trennen, besondere räumliche Qualitäten auf.

Schwyz weist eine in der Schweiz einzigartige Konzentration von ländlichen Herrschaftssitzen und eine Vielzahl architekturhistorisch wertvoller Einzelbauten auf. Die Bauten wurden oft am sanft abfallenden Hang gestaffelt und auf einem eigenen Sockel mit talseitigen Umfassungsmauern mit Eckpavillons angeordnet. Die daraus resultierende Silhouettenwirkung und die repräsentative Ansicht der Bauten vom Tal aus waren einzigartig. Leider wurde diese Wirkung im Laufe der Zeit durch die zunehmende Überbauung der Vorder- und Rückseite des Dorfes beeinträchtigt.

Mit der Eröffnung der Gotthardbahn 1882 entwickelte sich die unterhalb des Hauptplatzes verlaufende Bahnhofstrasse zu einem Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum. So entstanden um die Jahrhundertwende in unmittelbarer Nachbarschaft der Bahnhofstrasse 15 unter anderem das Regierungs- und Polizeigebäude, die Hauptpost und das Bundesbriefarchiv. Südlich der Bebauung befand sich eine für das Ortsbild wichtige unbebaute Fläche mit Hangwiesen und Obstbäumen. In den letzten Jahrzehnten wurde die Hangkante der Bahnhofstrasse auf der Rückseite zunehmend mit Infrastrukturbauten überbaut.



Regierungsgebäude 1923



Bahnhofstrasse 1932



Regierungs- und Polizeigebäude 1939



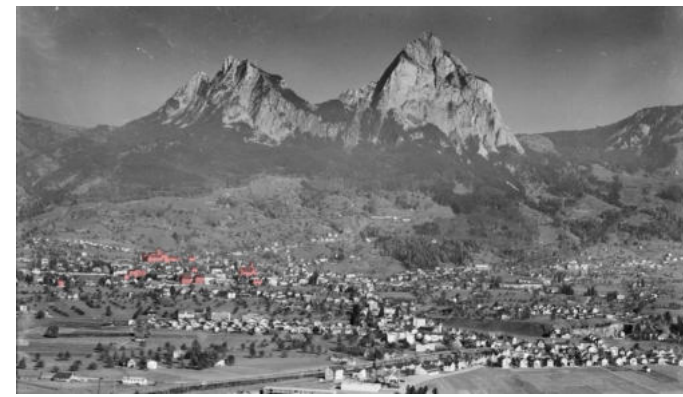
Postplatz und Postgebäude 1940



Erweiterung Regierungs- und Polizeigebäude 1991-1992



Herrschaftssitze und wertvolle Einzelbauten 1943

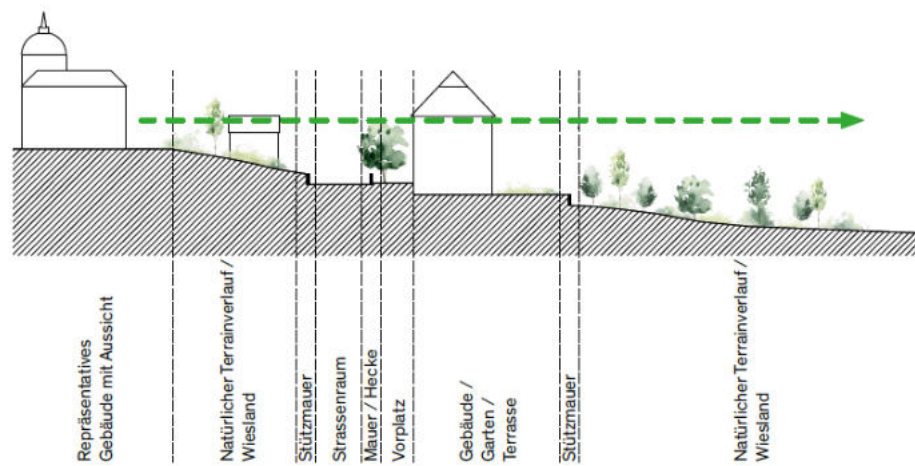


Silhouettenwirkung 1954

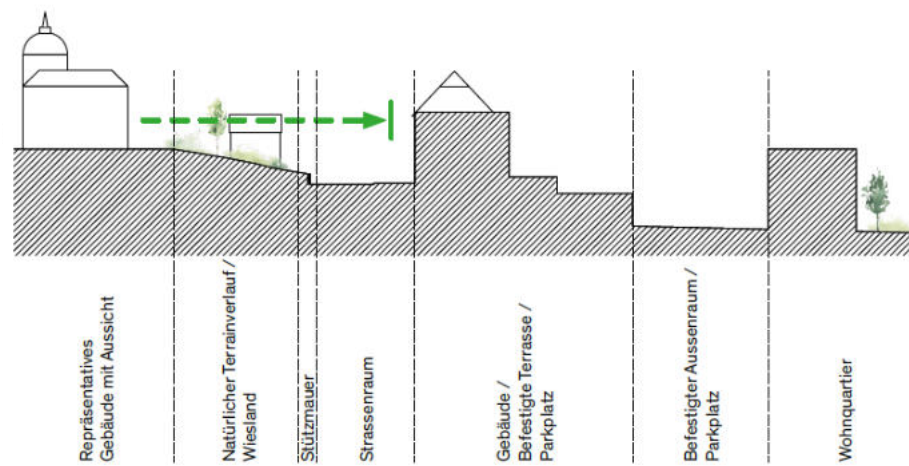


Überbauung des Ortsbildvorder- und hintergrunds 2022

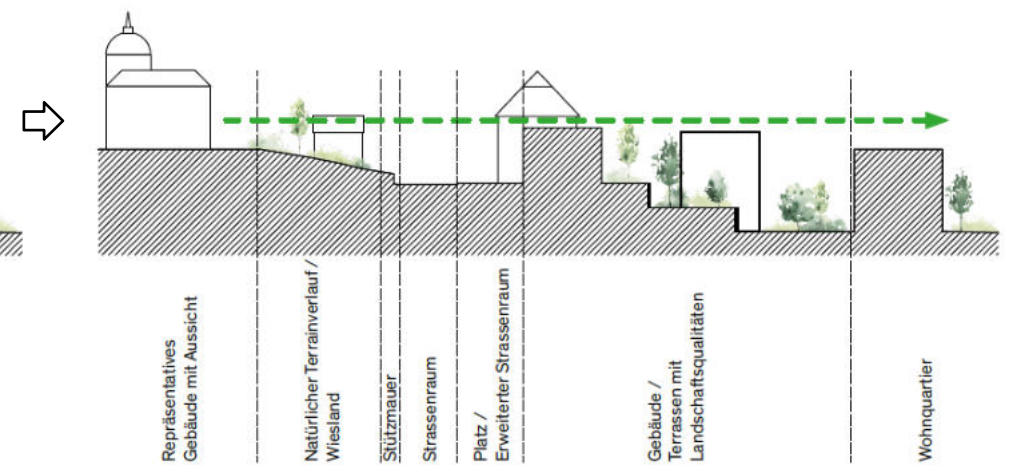
Gestern



Heute



Morgen?



Städtebauliches Konzept

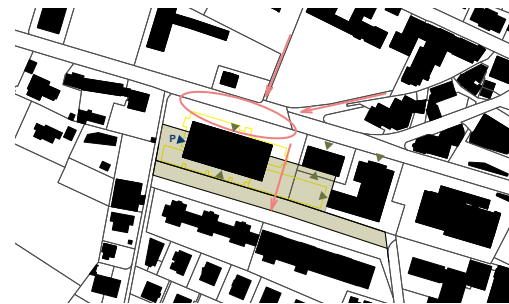
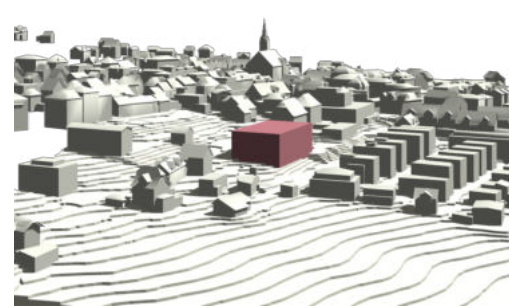
Städtebauliches und freiräumliches Konzept

Varianten städtebaulicher Setzung

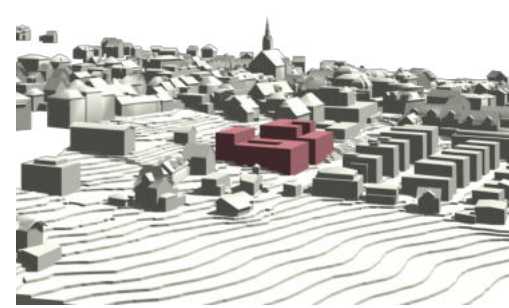
Schwarzplan | 1:15'000



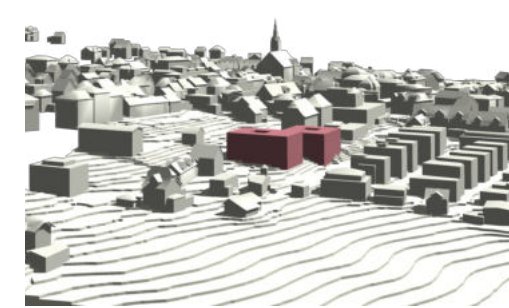
Grossvolumen | 1:6'000



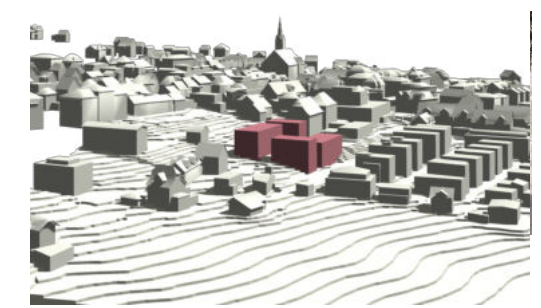
Hofbauten | 1:6'000



Enfilade | 1:6'000



Gassen | 1:6'000



Vertiefung der Variante 'Gassen'

Das städtebauliche Konzept greift das ortstypische Thema der sich zu Plätzen aufweitenden Gassenräume im dicht bebauten Ortskern auf.

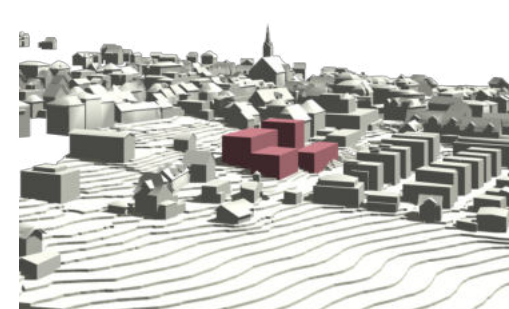
Der städtebauliche Vorschlag sieht für das Areal Bahnhofstrasse 15 vier Baukörper vor - zwei obere Baukörper an und zur Bahnhofstrasse und zwei untere Baukörper mit Bezug zur Wohnnachbarschaft. Dazwischen entsteht ein gemeinsamer Aussenraum, der die Nutzungen verbindet.

Die oberen Baukörper orientieren sich an der Massstäblichkeit der repräsentativen Bauten entlang der Bahnhofstrasse. Zusammen mit dem Bundesbriefarchiv und dem Regierungsgebäude entsteht so ein würdiger Auftakt zum Ortskern von Schwyz.

Die beiden Baukörper im südlichen Bereich bilden ein adäquates Gegenüber zur angrenzenden Wohnnutzung. Das Thema der Hangüberwindung durch mehrere Baukörper ist ortstypisch und im Hauptort mehrfach anzutreffen.

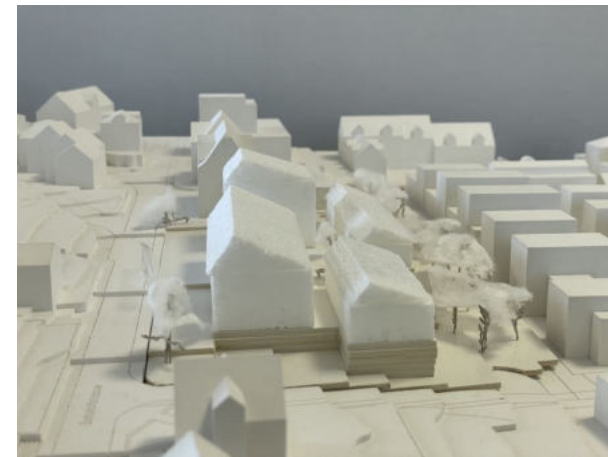
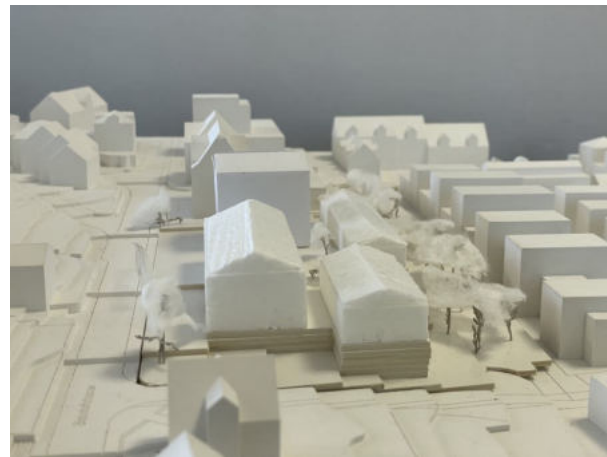
Durch die Setzung der in ihrer Ausprägung unterschiedlichen Baukörper entsteht eine visuelle und räumliche Durchlässigkeit sowie eine Abfolge unterschiedlicher öffentlicher Aussen- und Freiräume.

Gassen | 1:6'000



Städtebauliches Konzept Volumetrien

Volumenstudien im Modell



Städtebaulicher Vorschlag

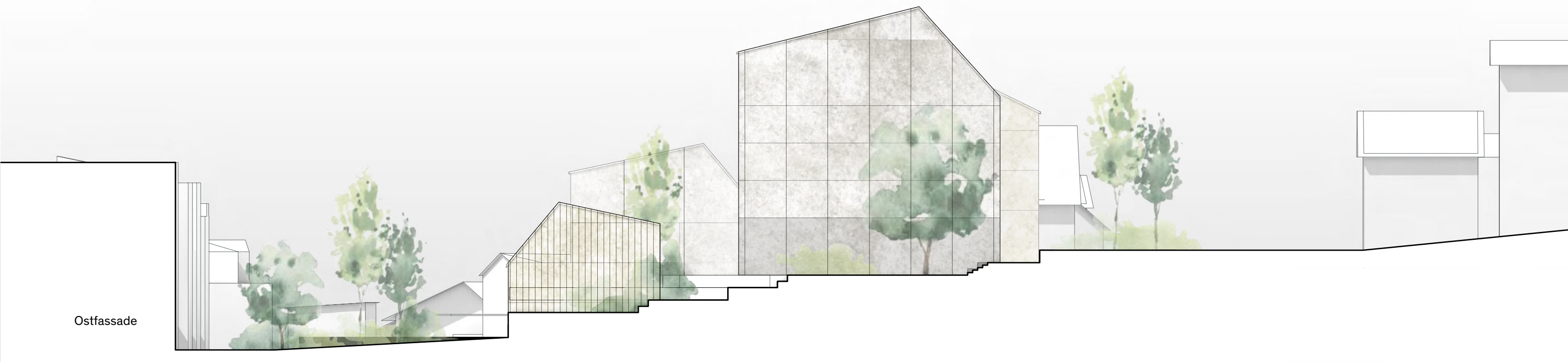
Der städtebauliche Vorschlag knüpft an die ortstypische dichte Bebauung des Ortskerns an. Das Grundstück Bahnhofstrasse 15 wird mit den vier neuen Baukörpern qualitativ nachverdichtet. Es entsteht ein Ensemble von Baukörpern mit unterschiedlichen Geschossigkeiten, das in sich attraktiv ist und sich selbst bespielen kann. Jeder Baukörper ist individuell gestaltet.

Durch die gestaffelte Anordnung, die unterschiedlichen Höhen und die unterschiedlich grossen Grundflächen der Baukörper entsteht die gewünschte Silhouettenwirkung. Diese wird durch den Verzicht auf Flachdächer unterstützt.

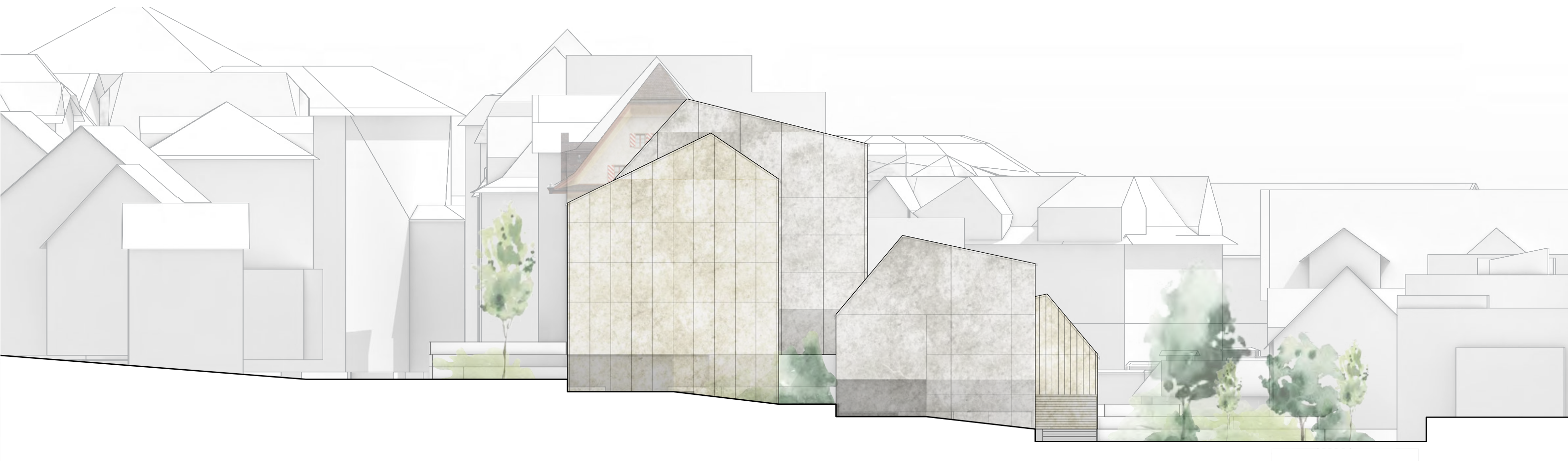
Zur Bahnhofstrasse hin erhalten die Baukörper traufständige Satteldächer. Damit wird die lebendige Dachlandschaft als wichtiges Element des Ortskerns fortgeführt.

Städtebauliches Konzept Ansichten Ost & West

Masstab 1:400 0 | 4 | 8 | 12 | 16 | 20 m



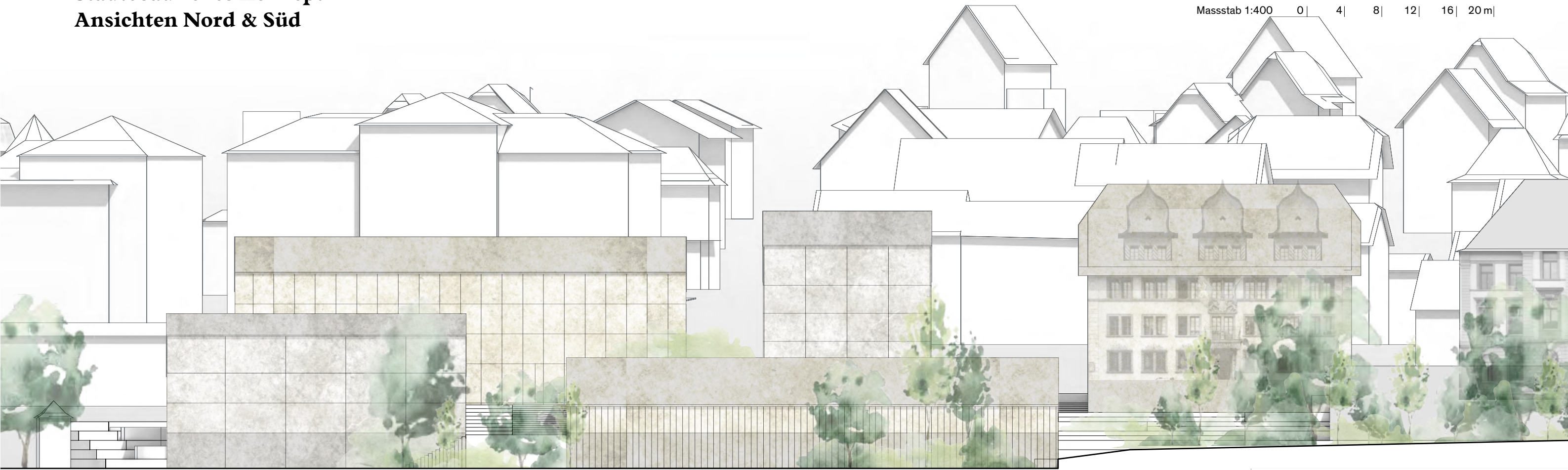
Ostfassade



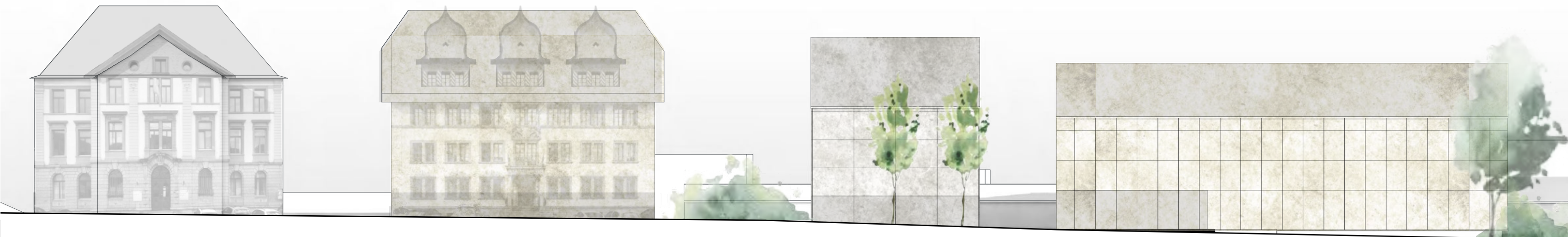
Westfassade

Städtebauliches Konzept Ansichten Nord & Süd

Masstab 1:400 0 | 4 | 8 | 12 | 16 | 20m



Südfassade

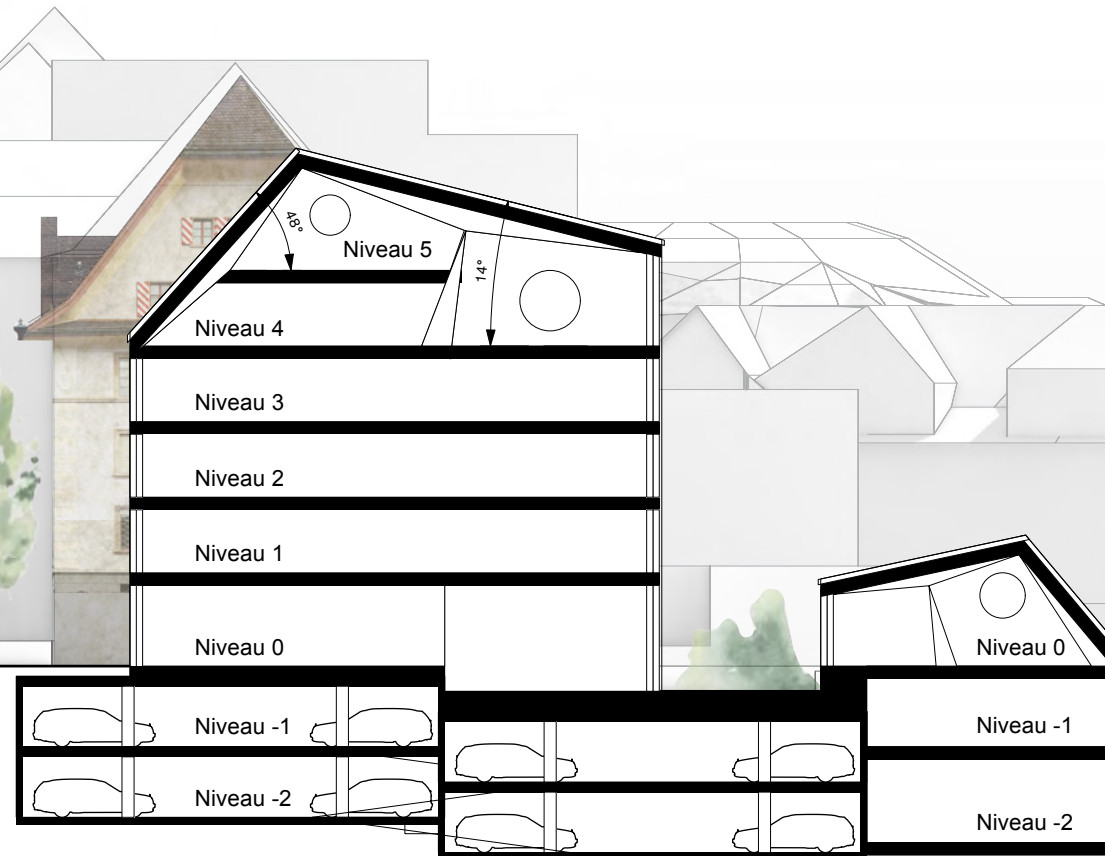


Nordfassade

Städtebauliches Konzept Regelschnitte

Masstab 1:400 0 | 4 | 8 | 12 | 16 | 20 m

Querschnitt Gebäude A und D



FIRST Regierungsgebäude: 532.4 m ü.M.

FIRST Gebäude A: 529.5 m ü.M.

FIRST Gebäude B: 526.8 m ü.M.

TRAUFE Regierungsgebäude und Geb. A: 522.2 m ü.M.

TRAUFE Gebäude B: 521.1 m ü.M.

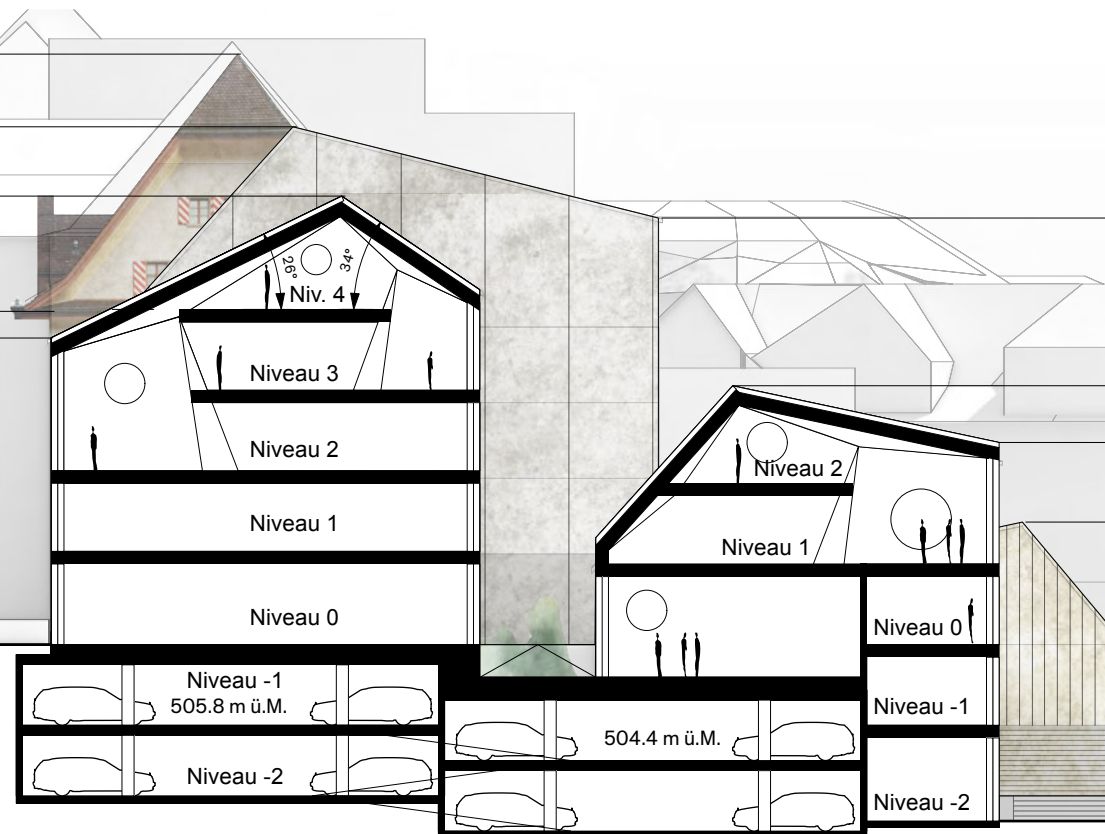
TRAUFE Gebäude A: 525.9 m ü.M.

FIRST Gebäude C: 519.3 m ü.M.

TRAUFE Gebäude C: 517.0 m ü.M.

FIRST Gebäude D: 513.9 m ü.M.

TRAUFE Gebäude D: 509.0 m ü.M.

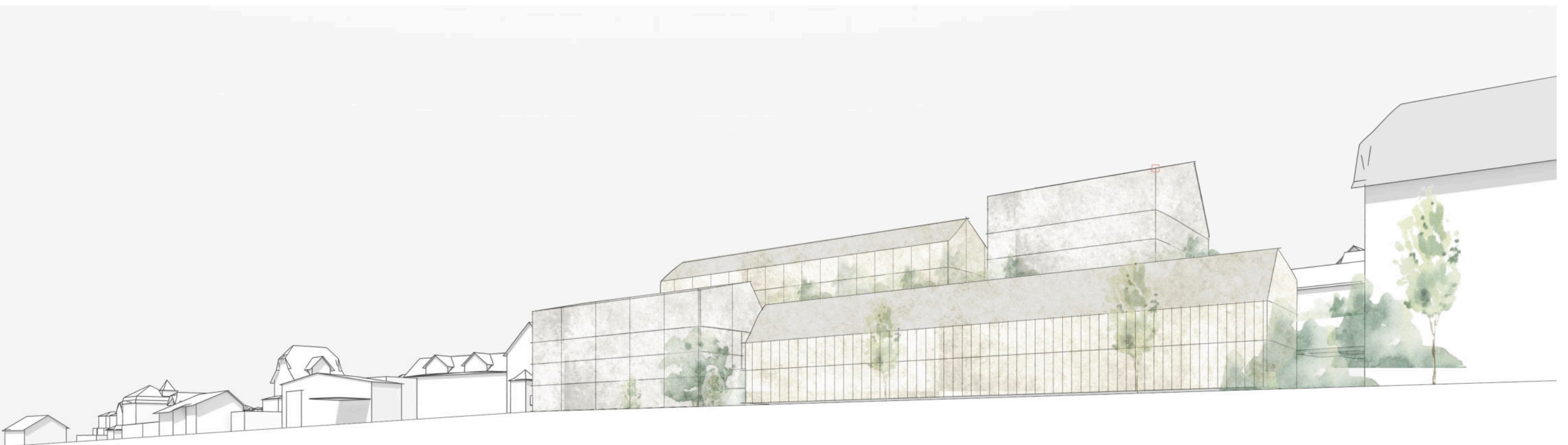


Querschnitt Gebäude B und C

Städtebauliches Konzept Bahnhofstrasse



Städtebauliches Konzept Hinterer Steisteg



Südansicht

Städtebauliches Konzept Innenhof



Südansicht

Städtebauliches Konzept

Charakteristik der öffentlichen Freiräume

Erweiterter Strassenraum

Durch das leichte Zurücksetzen der beiden oberen Baukörper von der Bahnhofstrasse entsteht ein neuer Freiraum zwischen Bundesbriefmuseum, Kapuzinergässlein und Storchengasse. Der Strassenraum wird aufgeweitet und durch eine Aufwertung der Vorzonen der Baukörper, z.B. mit den ortstypischen markanten Einzelbäumen entlang der Bahnhofstrasse, gestärkt. Damit schafft der städtebauliche Vorschlag eine Adressbildung und einen würdigen Auftakt zum Ortskern von Schwyz.

Innenhof

Die Baukörper sind so angeordnet, dass sich kreuzförmig verschiedene Gassenräume bilden. Diese weiten sich zu einem Platz bzw. Innenhof auf. Der Hofraum wird durch Aussenraumnutzungen von Verkaufsgeschäften und einem attraktiven Gastronomieangebot belebt. Über den Innenhof besteht ein Zugang mit Weitblick zum öffentlichen Grünraum auf der Südseite des Areals.

Garten Regierungsgebäude

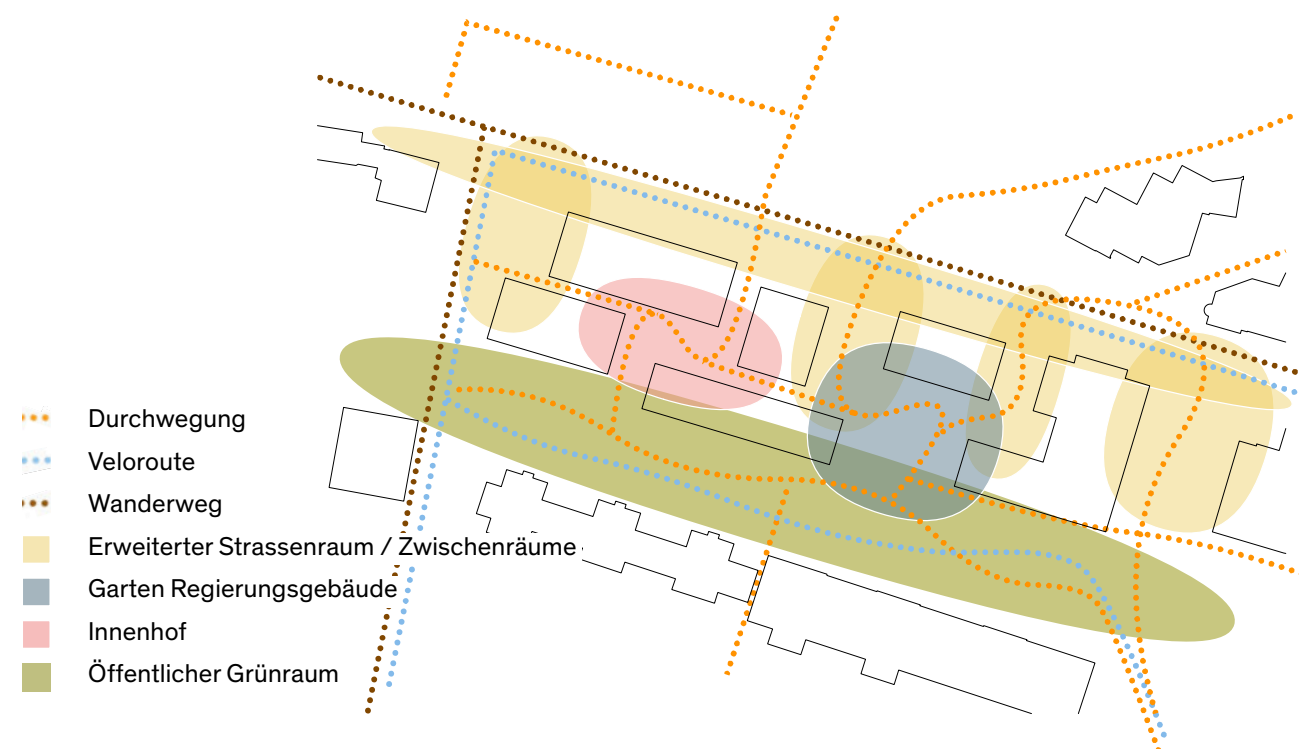
Der Zwischenraum zum Regierungsgebäude wird als chaussierter Platz mit Bäumen gestaltet und bietet Aufenthaltsqualität sowie den Zugang zum neu entstehenden, terrassierten Garten des Regierungsgebäudes. Von hier aus führt eine begrünte Rampe in den südlichen, öffentlichen Grünraum.

Öffentlicher Grünraum

Die grossen versiegelten Flächen, die als Parkplatz und Verbindungsstrasse zum unteren Quartier genutzt werden, werden aufgebrochen und zu einem attraktiven Lebensraum aufgewertet. Der heutige Sockel wird durch Terrassen und Böschungen ersetzt, die der Topographie folgen. Durch den Wegfall der Erschliessungsstrasse und der oberirdischen Parkplätze können die asphaltierten Flächen auf ein Minimum reduziert und durch hochwertige Grünflächen mit Begegnungs- und Aufenthaltsräumen ersetzt werden. Der Grünraum fliesst wieder in den Siedlungskern - die Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und der Landschaft wird wiederhergestellt.

Zentrumsentwicklung

Mit dem Projekt wird an der Bahnhofstrasse 15 ein grosser öffentlicher Freiraum geschaffen. Durch die durchlässige Anordnung der Bebauung entsteht eine attraktive Durchwegung für den Langsamverkehr. Mit der Aktivierung durch die verschiedenen Nutzungen im Erdgeschoss (siehe Kapitel 5, Konzept je Geschoss) und den vielfältigen Bespielungsmöglichkeiten wird der Freiraum belebt und kann so einen wertvollen Beitrag zur Zentrumsentwicklung leisten.



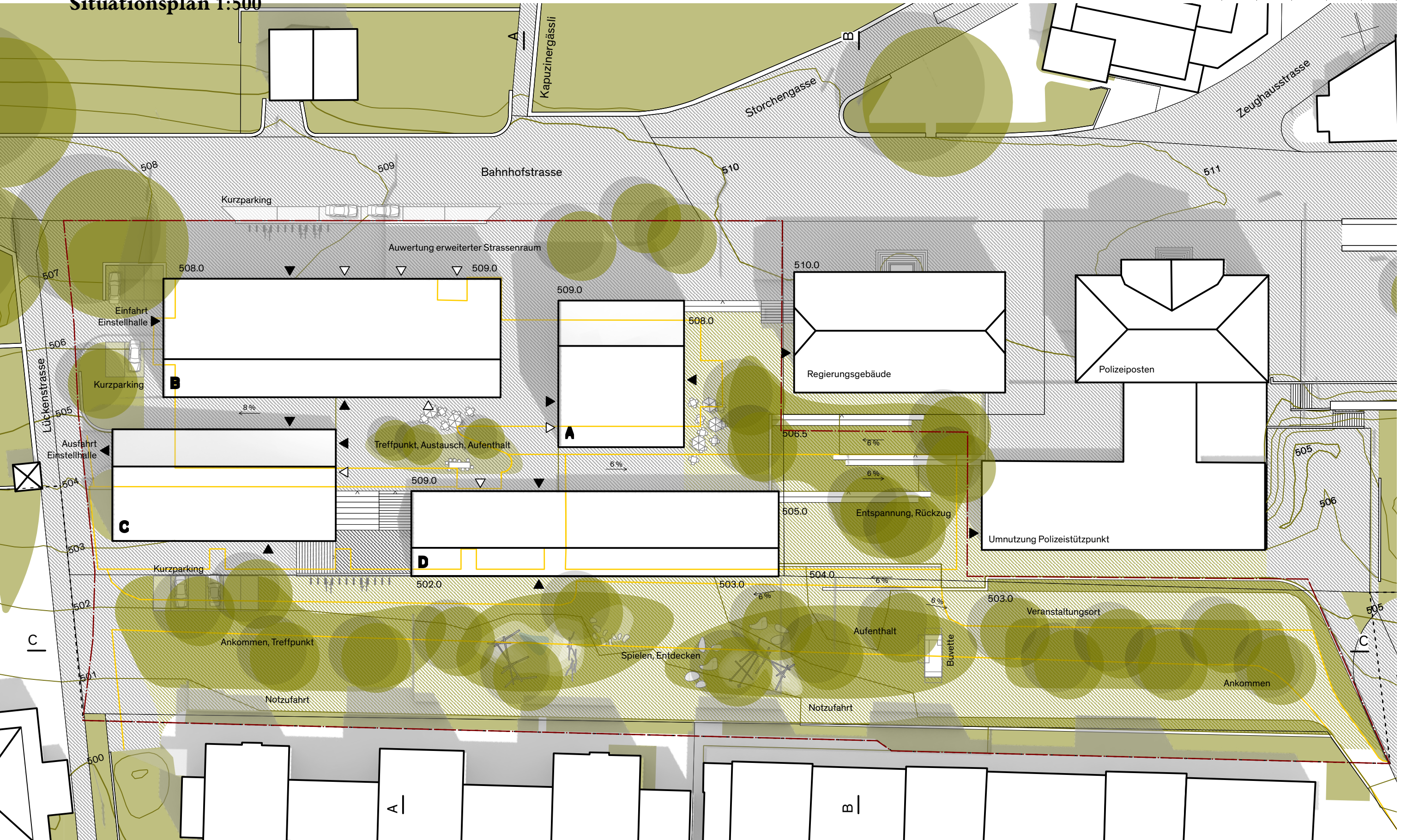
Anreicherung von unterschiedlichen öffentlichen Aussen- und Freiräumen



Zentrumsentwicklung und Gestaltung öffentlicher Raum | 1:2000

Städtebauliches Konzept Situationsplan 1:500

Masstab 1:500 0 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25m



Städtebauliches Konzept

Unterschiedliche, freiräumliche Qualitäten

Innenhof

Der Höhenunterschied zwischen der Bahnhofstrasse und der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Areals wird über den Innenhof überwunden. Dieser wird durch die Aussenraumnutzungen in den Erdgeschossen belebt. Je nach Ausgestaltung der Baukörper kann sich der Hofraum nach Süden öffnen und von der attraktiven Weitsicht profitieren.

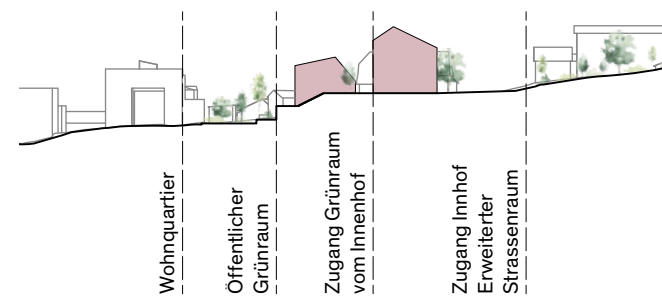
Garten Regierungsgebäude

Das Regierungsgebäude erhält mit dem chaussierten Platz auf der Ostseite und dem Garten auf der talseitigen Südseite einen attraktiven Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Der sanfte Hang lädt mit Sitzstufen und schattenspendenden Bäumen zum Verweilen ein.

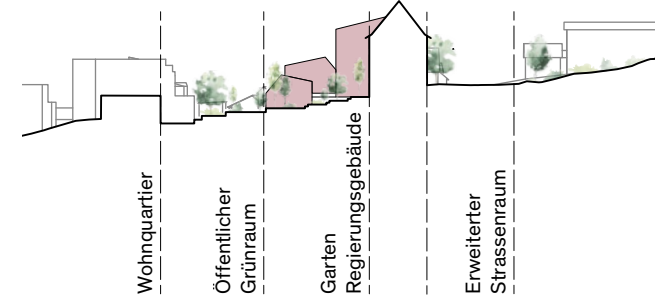
Öffentlicher Grünraum

Auf der Südseite des Areals entsteht eine für den Ortskern wertvolle öffentliche Grünfläche. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten zur Bespielung und Aktivierung. Die verschiedenen Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsorte laden alle Generationen ein. Die naturnah gestaltete Grünfläche kann im flachen westlichen Bereich auch für Veranstaltungen unter Bäumen genutzt werden. Die auf den Grünraum ausgerichteten Angebote im Gebäude D für Gesundheit, Sport, Freizeit und KITA (siehe Kapitel 5, Nutzungsmix / -verteilung) profitieren von den attraktiven Aussenräumen und beleben den Ort.

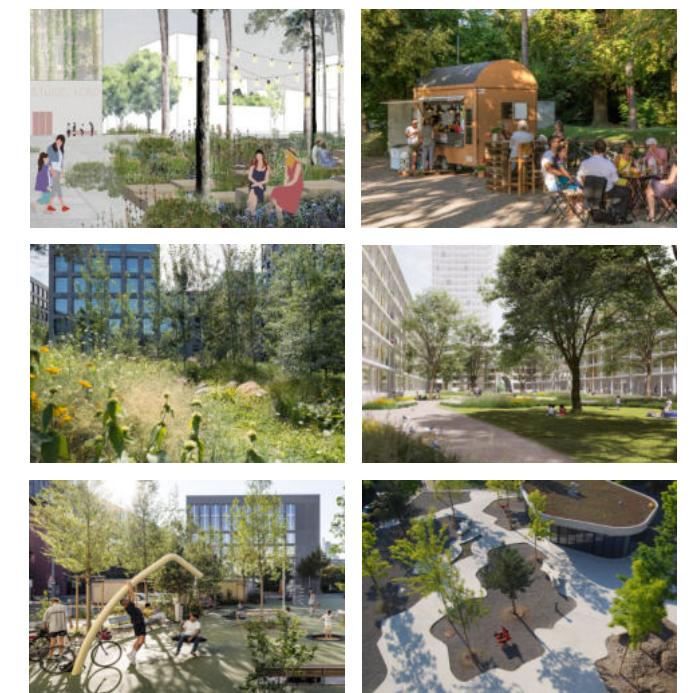
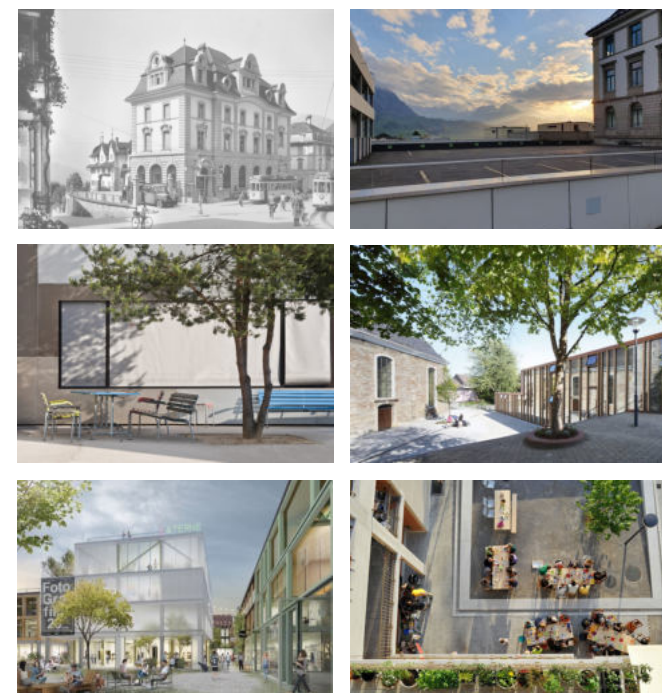
AA Querschnitt durch Innenhof



BB Querschnitt durch Regierungsgebäude und Garten



CC Längsschnitt durch öffentlichen Grünraum



Referenzbilder

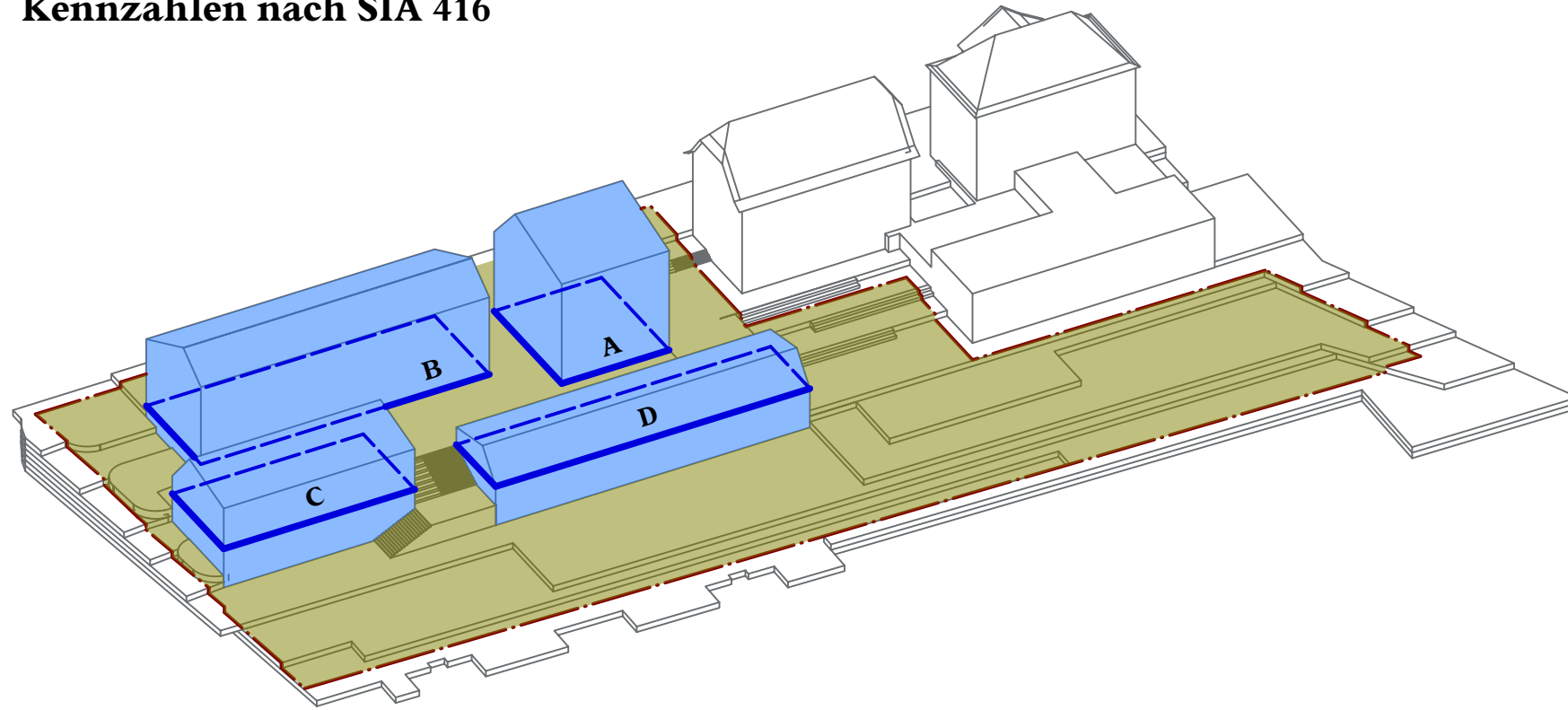
4

Nutzflächen

Kennzahlen nach SIA 416
Grundrisse
Schnitte
Flächenauszug nach Nutzung

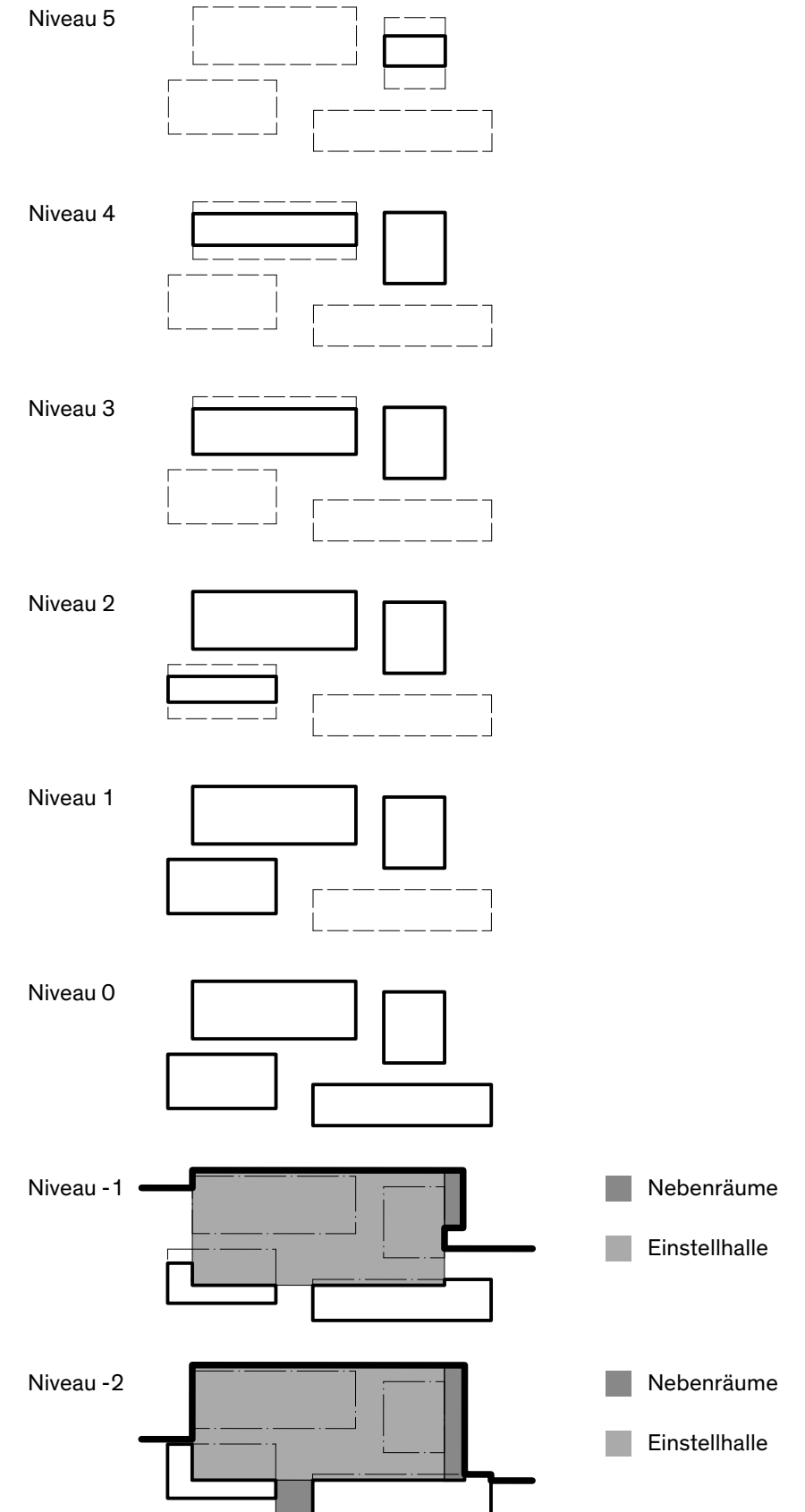
Nutzflächen Kennzahlen nach SIA 416

Masstab 1:2'000 0| 20| 40| 60| 80| 100m



- Grundstücksfläche GSF 9'197 m²
- Gebäudegrundfläche GGF 2'342 m²
- Umgebungsfläche UF 6'855 m²

Gebäude	A	B	C	D	Total	Nebenräume	Einstellhalle	Gesamttotal
 Geschossfläche GF m²	2'050	3'558	1'771	1'750	9'129	406	5'028	14'563
Niveau 5	160				160			
Niveau 4	378	449			827			
Niveau 3	378	646			1'024			
Niveau 2	378	821	245		1'444			
Niveau 1	378	821	512		1'711			
Niveau 0	378	821	512	630	2'341			
Niveau -1			251	560	811	102	2'514	
Niveau -2			251	560	811	304	2'514	
 Gebäudevolumen GV m³	7'254	12'703	6'618	6'615	33'190	1'218	14'989	49'397



Nutzflächen

Niveau -2 / 502.00 m.ü.M.

- Hotel / Wohnen mit Betriebskonzept
- Verkauf / Gastronomie
- Gesundheit / Kita / Freizeit / Sport
- Büros

Siehe Kapitel 5, Nutzungsmix / -verteilung



Nutzflächen

Niveau -1 / 505.50 m.ü.M.

- Hotel / Wohnen mit Betriebskonzept
- Verkauf / Gastronomie
- Gesundheit / Kita / Freizeit / Sport
- Büros

Siehe Kapitel 5, Nutzungsmix / -verteilung

Parkierung

In der Einstellhalle besteht ein Potenzial von 178 Parkplätzen (Niveau -2 / -1).
Im Aussenraum stehen weitere 17 Parkplätze für Kurzzeitparkierung zur Verfügung.

Gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. b Baureglement Schwyz gilt:
Bei Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten legt die Bewilligungsbehörde die Zahl der Parkplätze nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des zu erwartenden Publikumsverkehrs fest.

Bei Umsetzung des vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes (siehe Kapitel 5, Nutzungsmix / -verteilung) ergeben sich in Anlehnung an die VSS-Norm 640 281 folgende Richtwerte:

	Total GF m2	Personal	Kunden
Dienstleistungen	6'249	125 (2 PP / 100 m2)	47 (0.75 PP / 100 m2)
Verkauf / Gastronomie	982	15 (1.5 PP / 100 m2)	34 (3.5 PP / 100 m2)
Hotellerie	1'896 <small>(Annahme: 40 m2 pro Bett)</small>	24 (0.5 PP / Bett)	inkl.
Gesamt	9'127	163	81
Total			245
Standort-Typ: D	min.	70 %	171
	max.	90 %	220

Die Kennzahlen legen nahe, die Parkraumbewirtschaftung auf ein Minimum zu beschränken und insbesondere Synergiepotenziale zwischen den verschiedenen Nutzungen zu nutzen (z.B. Tagesparkplätze für Kunden, Verkauf und Abend-/Nachtparkplätze für Hotelgäste).



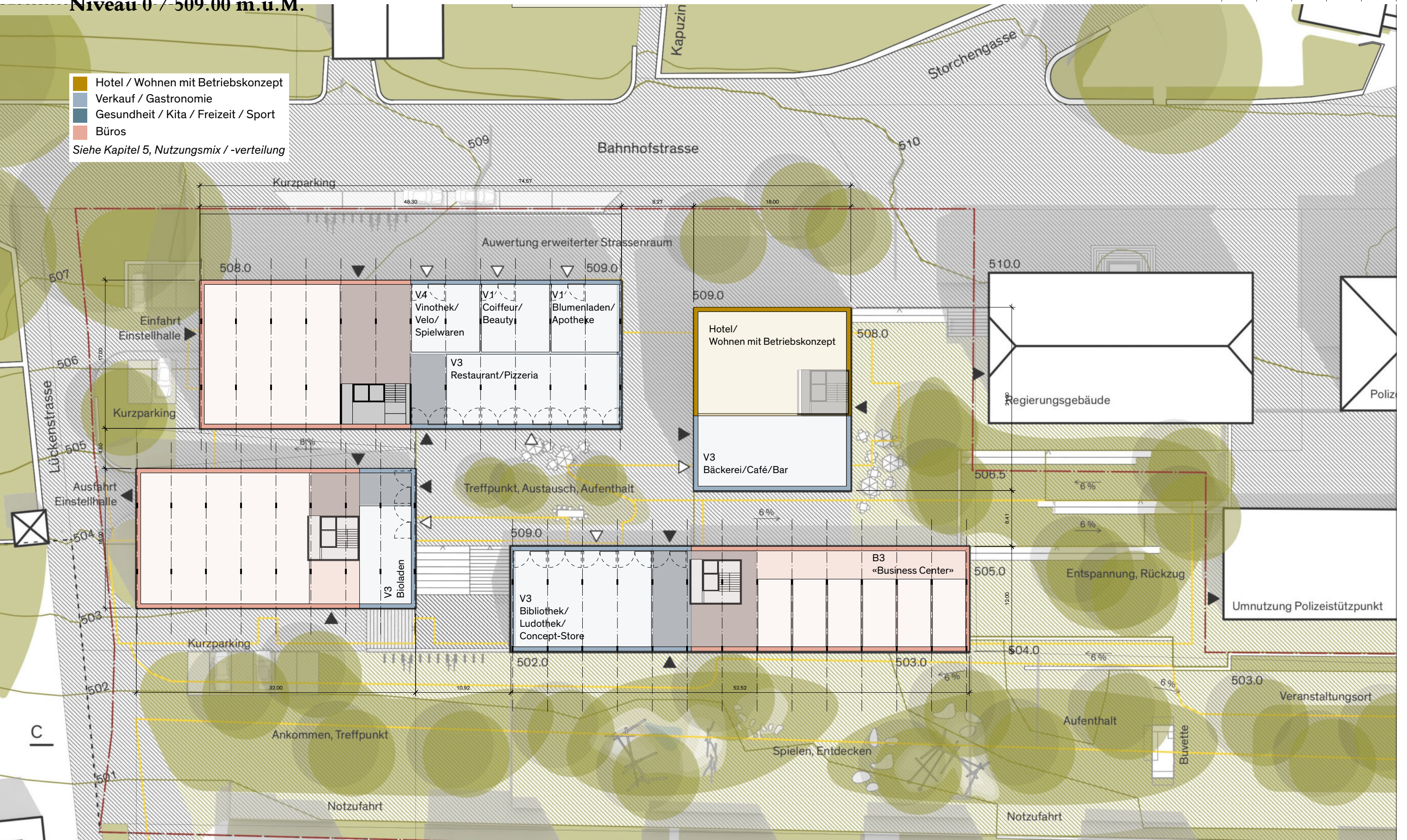
Nutzflächen

Niveau 0 / 509.00 m.ü.M.

Masstab 1:400 0 | 4 | 8 | 12 | 16 | 20 m

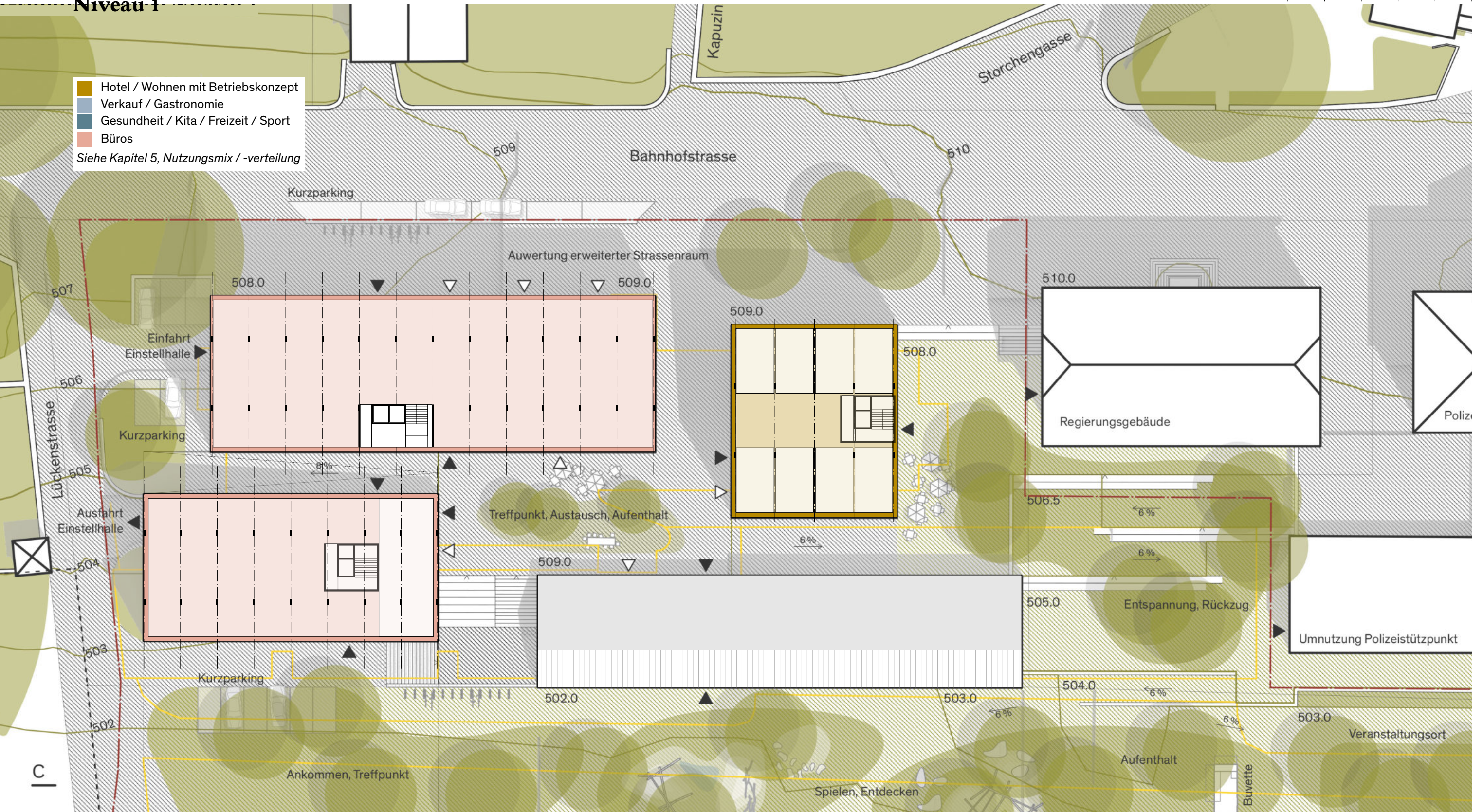
- Hotel / Wohnen mit Betriebskonzept
- Verkauf / Gastronomie
- Gesundheit / Kita / Freizeit / Sport
- Büros

Siehe Kapitel 5, Nutzungsmix / -verteilung



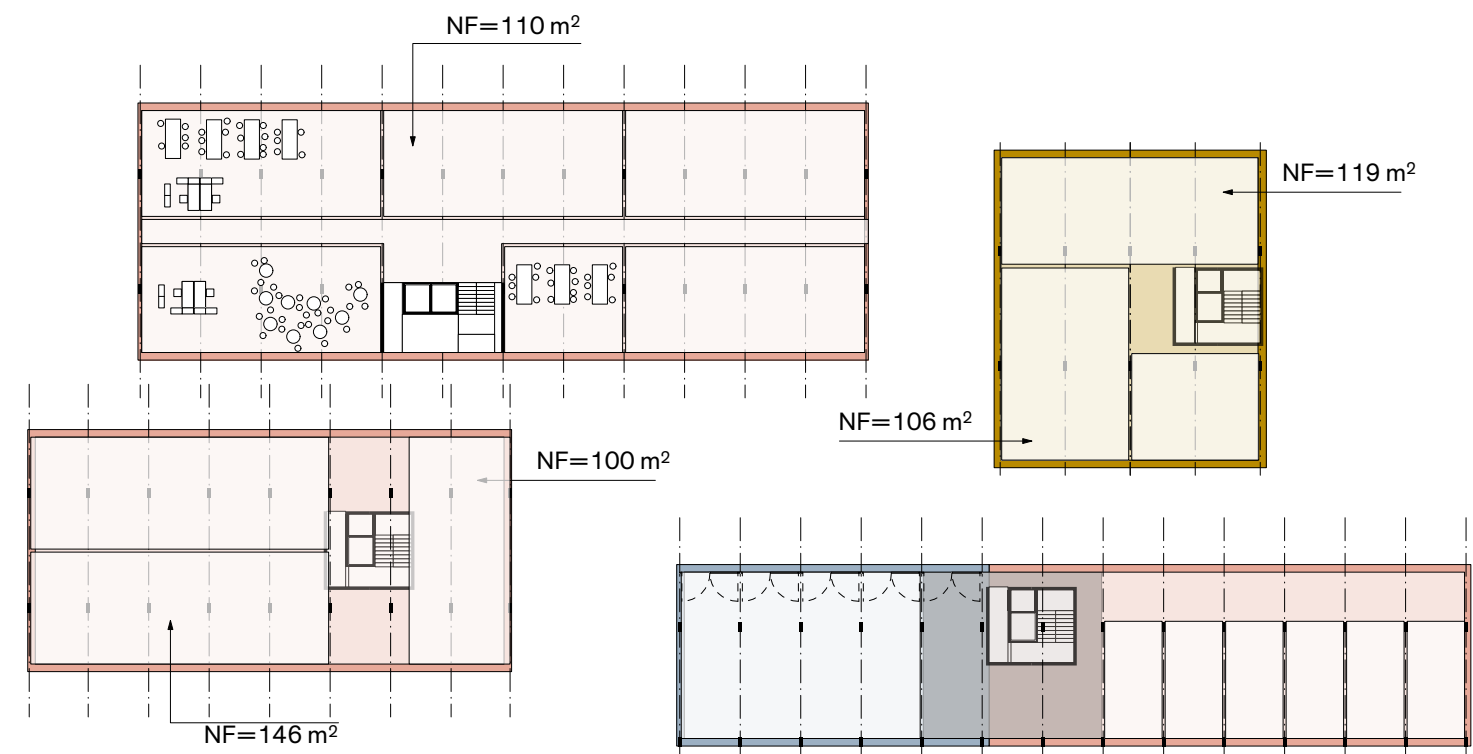
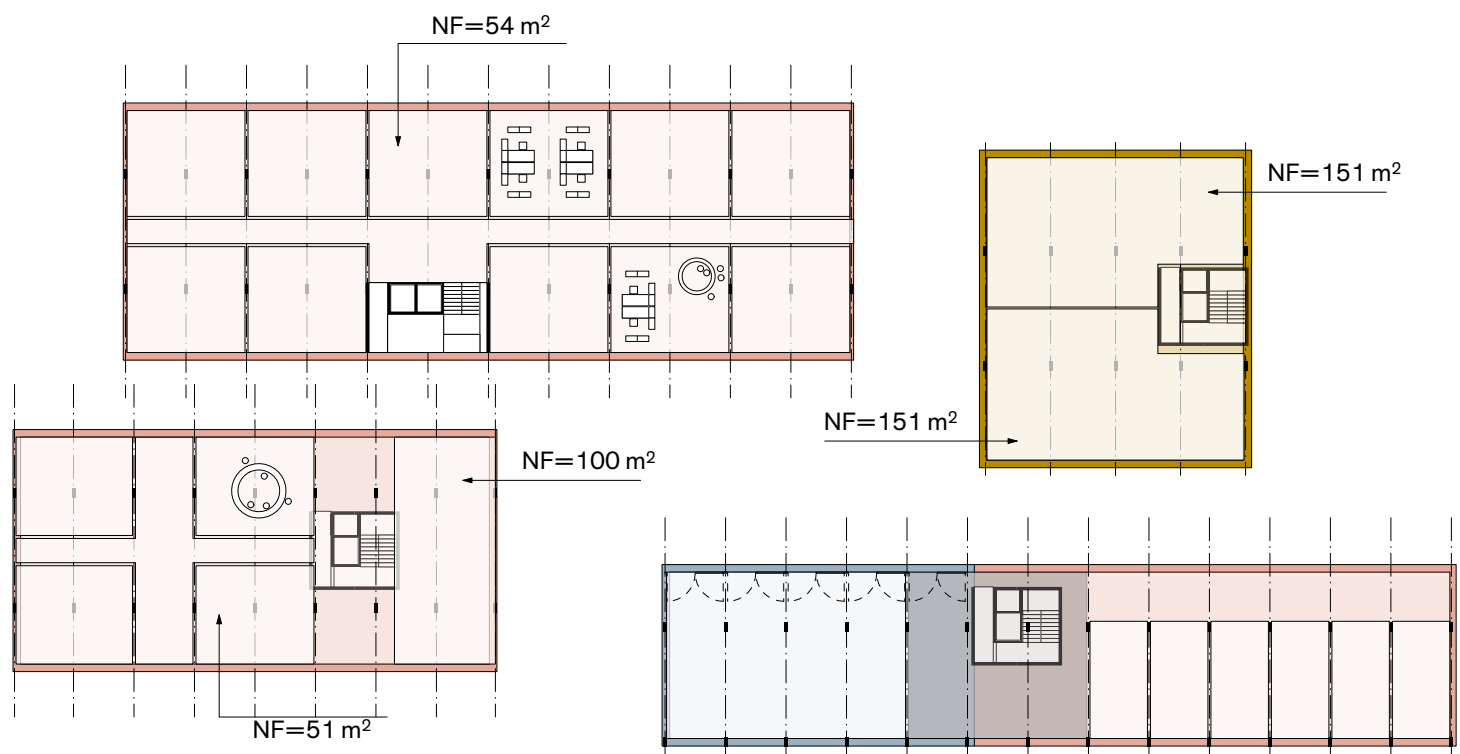
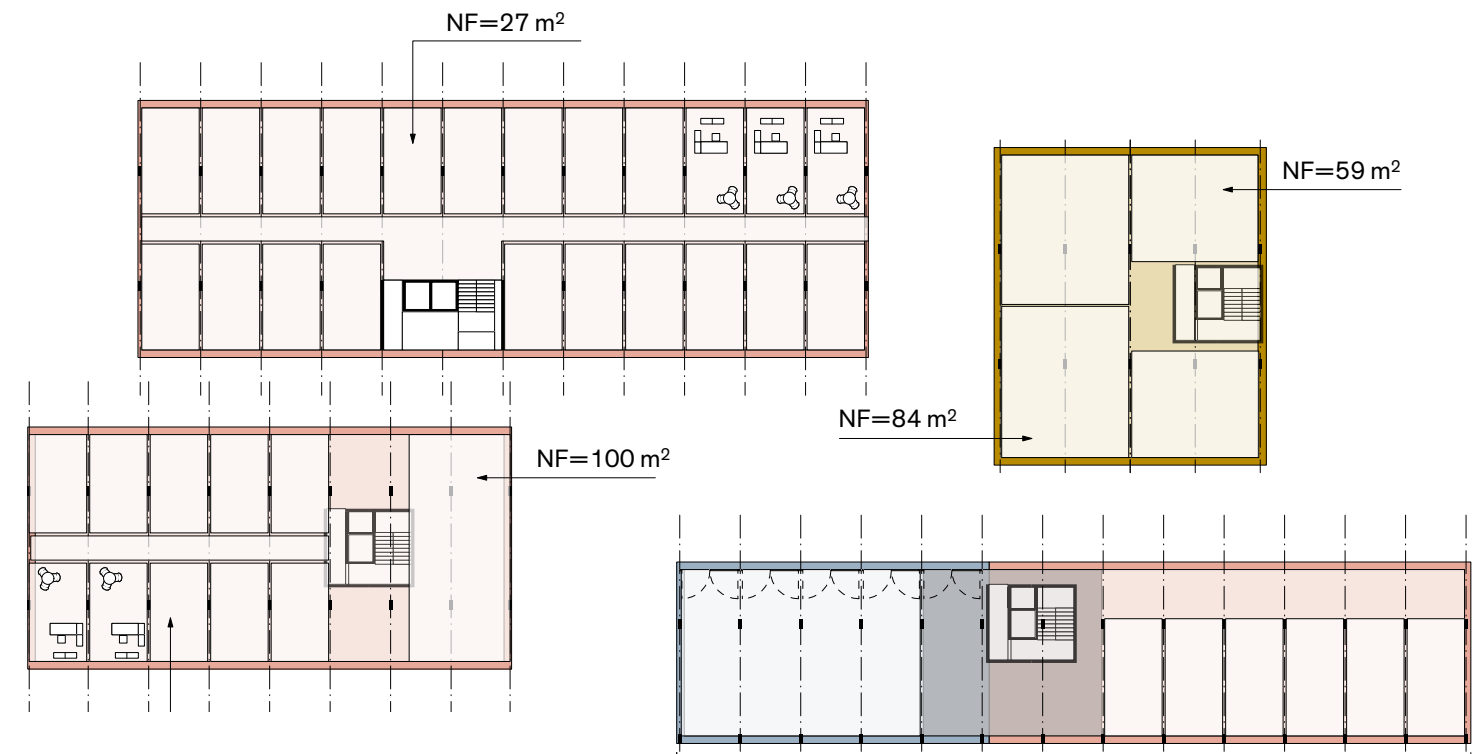
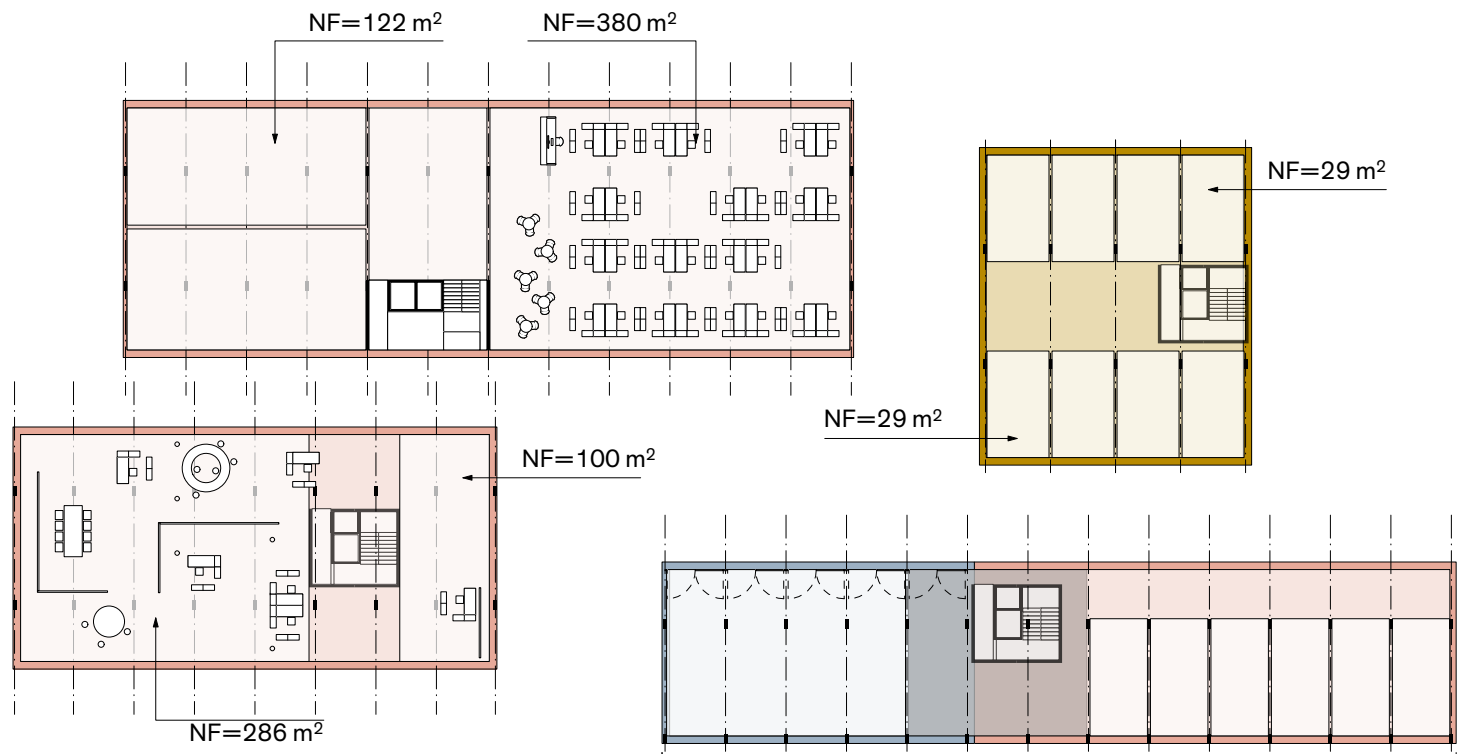
Nutzflächen Niveau 1

- Hotel / Wohnen mit Betriebskonzept
 - Verkauf / Gastronomie
 - Gesundheit / Kita / Freizeit / Sport
 - Büros
- Siehe Kapitel 5, Nutzungsmix / -verteilung



Nutzflächen Flexible Obergeschosse

Masstab 1:400 0 | 4 | 8 | 12 | 16 | 20 m



Nutzflächen Schnitte

Masstab 1:400 0 | 4 | 8 | 12 | 16 | 20 m

- Hotel / Wohnen mit Betriebskonzept
 - Verkauf / Gastronomie
 - Gesundheit / Kita / Freizeit / Sport
 - Büros
- Siehe Kapitel 5, Nutzungsmix / -verteilung

Querschnitt Gebäude A und D



FIRST Regierungsgebäude: 532.4 m ü.M.

FIRST Gebäude A: 529.5 m ü.M.

FIRST Gebäude B: 526.8 m ü.M.

TRAUFE Regierungsgebäude und Geb. A: 522.2 m ü.M.

TRAUFE Gebäude B: 521.1 m ü.M.

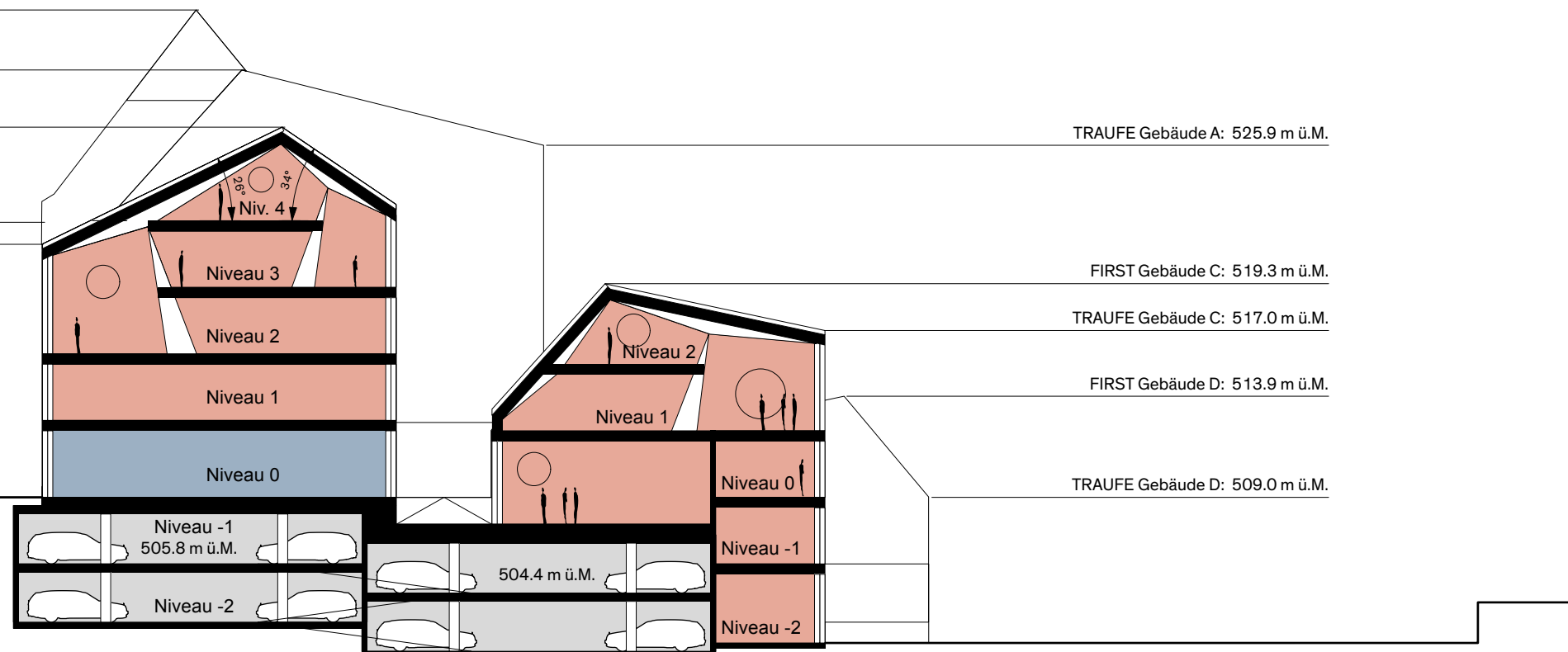
TRAUFE Gebäude A: 525.9 m ü.M.

FIRST Gebäude C: 519.3 m ü.M.

TRAUFE Gebäude C: 517.0 m ü.M.

FIRST Gebäude D: 513.9 m ü.M.

TRAUFE Gebäude D: 509.0 m ü.M.

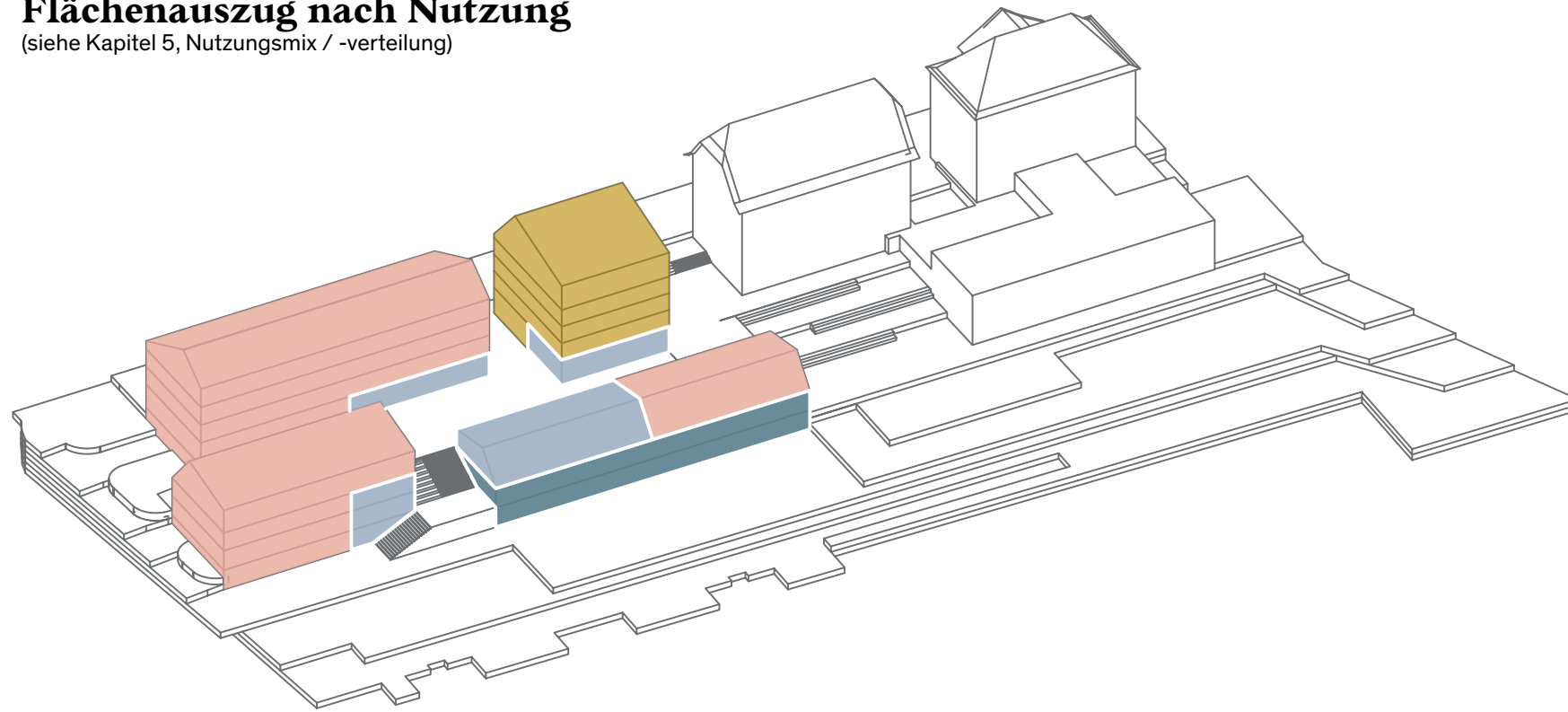


Querschnitt Gebäude B und C

Nutzflächen

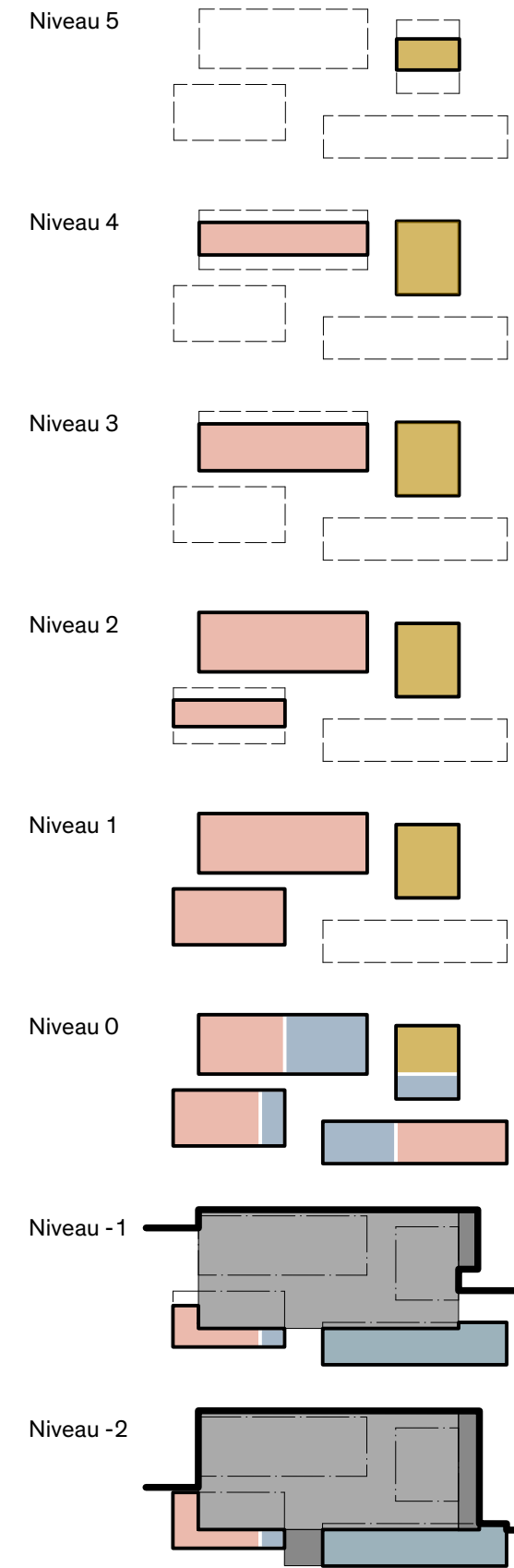
Flächenauszug nach Nutzung

(siehe Kapitel 5, Nutzungsmix / -verteilung)



- Hotel / Wohnen mit Betriebskonzept
- Verkauf / Gastronomie
- Gesundheit / Kita / Freizeit / Sport
- Büros

Masstab 1:2'000 0 | 20 | 40 | 60 | 80 | 100m



Gebäude	Hauptnutzung				Nebenräume	Einstellhalle
	A	B	C	D		
Gebäudeflächen GF m2	Total 2'050	Total 3'557	Total 1'770	Total 1'750	406	5'028
Niveau 5	160					
Niveau 4	378	449				
Niveau 3	378	646				
Niveau 2	378	821	245			
Niveau 1	378	821	512			
Niveau 0	224	154	410	410	409	102
Niveau -1			217	34	560	382
Niveau -2			217	34	560	248

Nutzungsmix	Gebäudeflächen GF m2	Nutzflächen NF (= GF x 0.8) m2	Mix
Hotel / Wohnen mit Betriebskonzept	Total 1'896 m2	Total 1'517 m2	21%
Verkauf / Gastronomie	Total 982 m2	Total 786 m2	11%
Gesundheit / Kita / Freizeit / Sport	Total 1'120 m2	Total 896 m2	12%
Büros	Total 5'129 m2	Total 4'103 m2	56%

- Nebenräume
- Einstellhalle

- Nebenräume
- Einstellhalle

5

Grundkonzept Nutzung / Projektentwicklung

Positionierung 'Von Schwyz für Schwyz'
Nutzungskonzeption
Konzept je Geschoss / Beschrieb Zielgruppen
Anforderungen an Flächen
Wirtschaftlichkeit / SWOT-Analyse
Etappierung

Grundkonzept Nutzung / Projektentwicklung

Positionierung 'Von Schwyz für Schwyz'

Standorteinschätzung

Der Kanton Schwyz verfügt sowohl für natürliche als auch für juristische Personen über ein attraktives Steuerniveau. Bei der Verfügbarkeit von Fachkräften liegt der Kanton Schwyz im schweizerischen Durchschnitt, bei der Verfügbarkeit von Hochqualifizierten nur leicht darunter.

Die Standortschwächen liegen in der überregionalen Anbindung und der Erreichbarkeit innerhalb der Gemeinde.

Die Branchenvielfalt in der Gemeinde ist überdurchschnittlich, die Unternehmenskonzentration sehr gering. Das heisst, die Gemeinde zeichnet sich durch einen breiten Branchenmix und viele kleine und mittlere Unternehmen aus. Die Gründungsdynamik ist dabei durchschnittlich dennoch kommt es immer wieder zu Neugründungen.

Der wirtschaftliche Schwerpunkt liegt aufgrund der Hauptortfunktion auf öffentlichkeits-(nahen) Arbeitsplätzen. Daneben sind die traditionelle Industrie und das Bankwesen von Bedeutung. Die Finanzindustrie bleibt im Allgemeinen am Hauptort und ist wachsend. Der Anteil an Unternehmensdienstleistungen ist (noch) nicht besonders hoch, wächst aber ebenfalls. Schliesslich ist eine kleinere IT-Branche am Heranwachsen.

Gemäss dem Prospektivmodell von FPRE besteht in der Gemeinde Schwyz bis 2035 ein zusätzlicher Bedarf an Büroflächen von rund 40'000 m². Die Hälfte davon entfällt auf die klassischen Bürobranchen, die andere Hälfte auf Büroflächen für Industriebetriebe.

Die verfügbare Bauzonenfläche für Arbeitsnutzungen ist in der Gemeinde Schwyz rückläufig und liegt deutlich unter der Verfügbarkeit in der MS-Region Innerschwyz und in der Gesamtschweiz. Diese wird jeweils als prozentualer Anteil an der gesamten Bauzonenfläche ausgedrückt.

Aufgrund der prognostizierten Nachfragestruktur und des beschränkten Angebots an vergleichbaren Entwicklungsarealen wird die Schaffung von zusätzlichen Geschäftsflächen für die Privatwirtschaft am Standort als chancenreich beurteilt.

Potential - Chance für die Gemeinde

Die Gemeinde Schwyz zeichnet sich durch ein lokal bis regional agierendes Unternehmertum aus.

Von den heute rund 9'800 Vollzeitstellungen (VZA) in der Gemeinde Schwyz befinden sich 11% in Wohnzonen und 33% in Kern- und Zentrumszonen. Von den insgesamt 1'400 Betrieben liegen 24% in Wohnzonen und 41% in Kern- und Zentrumszonen. Bei diesen Betrieben handelt es sich mehrheitlich um Mikro- (bis 10 VZA) und Kleinbetriebe (bis 50 VZA).

Mit der Realisierung von zeitgemässen, qualitativvollen und bezahlbaren Geschäftsflächen an der Bahnhofstrasse 15 erhalten solche Betriebe die Möglichkeit, sich im Hauptort weiterzuentwickeln, ohne dass sie aussiedeln müssen. Gleichzeitig werden dadurch bestehende Wohn- und Lebensräume wieder für die ursprüngliche Hauptnutzung Wohnen frei.

Im Büroflächenmarkt wird prospektiv mit einem Flächenverbrauch von durchschnittlich 32 m² BGF pro VZA gerechnet. Um 5'000 m² Bürofläche zu absorbieren, werden demnach knapp 160 VZA benötigt, was rund 15% der in Wohnzonen arbeitenden VZA in der Gemeinde Schwyz entspricht.

Bestehende Unternehmen in der Gemeinde und der Umgebung oder solche, die sich noch in der Gründungsphase befinden, stellen über einen Zeitraum von einigen Jahren ein erhebliches Potenzial dar. Dieses Potenzial kann für den Aufbau eines nachhaltig positionierten KMU-Clusters genutzt werden. Dabei gilt der Grundsatz „von Schwyz für Schwyz“.

Gütergruppen Verkauf 2020

Gemeinde Schwyz	VZA	Anteil
1 Nahrungs- und Genussmittel	254	34.3%
2 Bekleidung, Schuhe	116	15.7%
3 Gesundheits- und Körperpflege	52	7.0%
4 Sport, Freizeit	51	7.0%
5 Heimwerker-/Gartenbedarf, zool. Bedarf	46	6.3%
6 Möbel, Einrichtungsbedarf	38	5.1%
7 Elektro, Unterhaltungselektronik	32	4.4%
8 Optik, Foto	30	4.0%
Uhren, Schmuck	8	1.1%
Bücher, Spiele, Schreibwaren	8	1.1%
Waren verschiedener Art, Warenhäuser	58	7.8%
Übriger Detailhandel	46	6.2%
Total Verkauf	738	100.0%

Kernbranchen Büromarkt 2020

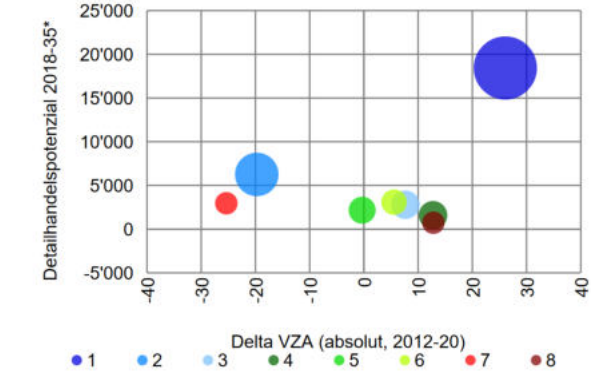
Gemeinde Schwyz	VZA	Anteil
1 Öff. Verwaltung, Verteidigung, (...)	934	32.2%
2 Erbringung von Finanzdienstleistungen	532	18.4%
3 M. Finanz-/Vers.dienstl. verbund. Tätig.	286	9.9%
4 Architektur- und Ingenieurbüros, (...)	235	8.1%
5 Rechts-/ Steuerberat., Wirtschaftspr.	173	6.0%
6 Erbr. von Dienstleistungen der IT	169	5.8%
7 Informationsdienstleistungen	76	2.6%
8 Grundstücks- und Wohnungswesen	73	2.5%
Aufgeführte Kernbranchen	2'477	85.5%
Übrige Branchen	421	14.5%
Total klassische Büromarktbranchen	2'898	100.0%

Kernbranchen Gewerbe / Industrie 2020

Gemeinde Schwyz	VZA	Anteil
1 Herstellung von Metallerezeugnissen	1'092	40.3%
2 Vorbereitende Baustellenarbeiten, (...)	724	26.7%
3 Herst. von Nahrungs- und Futtermitteln	355	13.1%
4 Hochbau	129	4.8%
5 Herst. von Holz-, Flecht-, Korbwaren	99	3.7%
6 Tiefbau	83	3.1%
7 Herst. v. Gummi- und Kunststoffwaren	73	2.7%
8 Herst. von Druckerzeugnissen, (...)	42	1.6%
Aufgeführte Kernbranchen	2'597	95.8%
Übrige Branchen	113	4.2%
Total Gewerbe / Industrie	2'710	100.0%

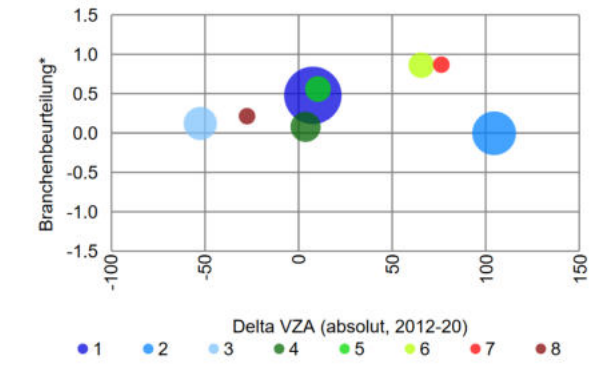
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrlander Partner.

Wachstum und Detailhandelspotenzial



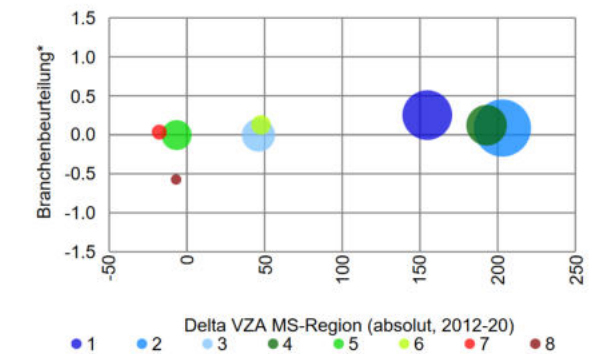
Anm.: Nummerierung gemäss Tabelle links; Kreisradius in Relation zur Anzahl VZA. * in 1'000 CHF.

Wachstum und Branchenbeurteilung



Anm.: Nummerierung gemäss Tabelle links; Kreisradius in Relation zur Anzahl VZA. *Normierte Wachstumsprognose der VZA pro Branche.

Wachstum und Branchenbeurteilung



Anm.: Nummerierung gemäss Tabelle links; Kreisradius in Relation zur Anzahl VZA (MS-Region). / *Normierte Wachstumsprognose der VZA pro Branche.

Grundkonzept Nutzung / Projektentwicklung Nutzungskonzeption

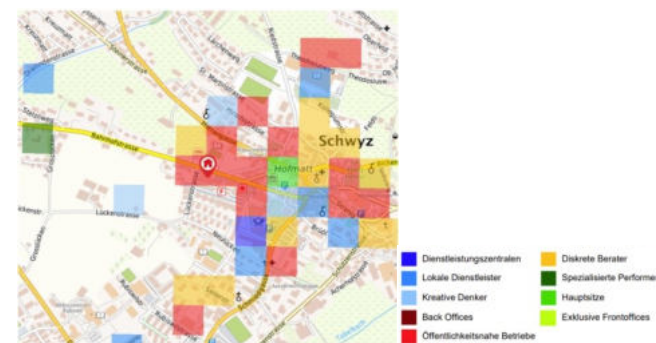
Mikrolage

Die Mikrolage kann im gesamtschweizerischen Vergleich als

- sehr gute Lage für Wohnen bzw. wohnähnliche Nutzungen,
- als durchschnittliche bis gute Lage für Büro- und Dienstleistungsnutzungen und
- als durchschnittliche Lage für Verkaufsnutzungen

beurteilt werden.

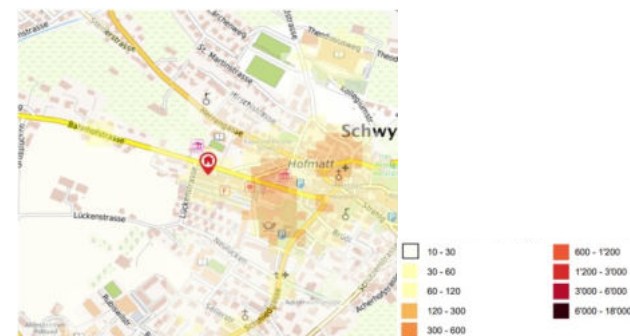
Dominantes Nachfragesegment Büromarkt



Banken, Poststellen und Schulen



Fussgängerfrequenz (Person pro Stunde)



ÖV-Güterklasse



Lebensmittelhändler und Einkaufszentren



Strassen-Lärmbelastung Nacht (in dB)

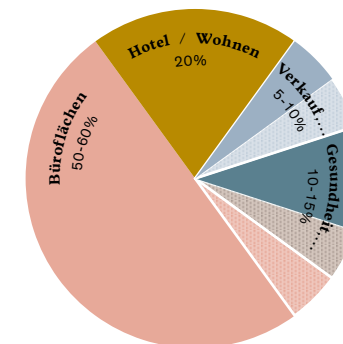


Nutzungsmix

Der Schwerpunkt des Standortes an der Bahnhofstrasse 15 soll eindeutig auf dem Arbeiten liegen.

Bis zu 60% der verfügbaren Flächen sind für Büros vorgesehen. Um das Areal nicht nur für Arbeitnehmende, sondern auch für Besuchende attraktiver zu gestalten, werden zusätzliche Flächenangebote geschaffen.

10-15% der Fläche sind für Freizeit-, Kultur-, Sport- und Gesundheitsangebote vorgesehen. Weitere 5-10% sind für Verkauf und Gastronomie eingeplant. Um das Nutzungskonzept sinnvoll abzurunden, ist ein Hotel oder eine Wohnnutzung mit eigenem Betreiberkonzept vorgesehen. Diese soll ungefähr 20% der Gesamtfläche ausmachen.



Hotel / Wohnen mit Betriebskonzept	20 %
Verkauf / Gastronomie	5-10 %
Gesundheit / Kita / Freizeit / Sport	10-15 %
Büros	50-60 %

Nutzungsverteilung

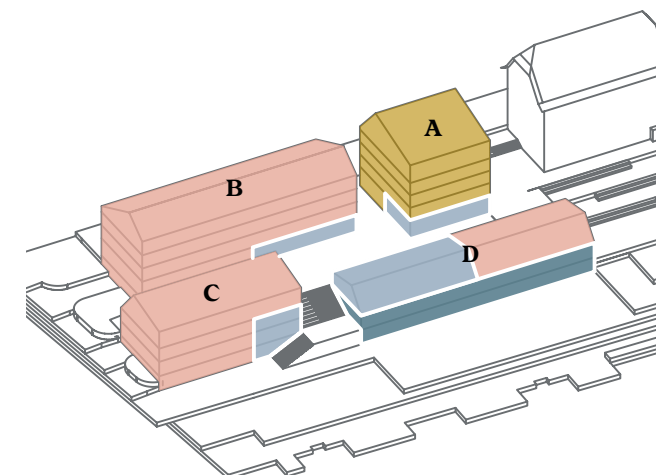
Die Baubereiche weisen unterschiedliche Stärken und Schwächen auf:

Der **Baubereich A** liegt unmittelbar im Anschluss an das Polizei- und Regierungsgebäude an der repräsentativen Hauptachse. Er weist damit von den vier Bereichen die urbanste Ausgangslage mit der besten Erreichbarkeit und Frequentierung auf. Der Baubereich weist dadurch die höchste Eignung für ein Hotel- und Gastronomiekonzept auf.

Der **Baubereich B** weist ebenfalls eine hohe Visibilität auf. Es hat eine repräsentative Wirkung, da es an der Strasse gegenüber dem Bundesbriefmuseum liegt. Es profitiert zudem von der Möglichkeit des Kurzzeitparkens entlang der Hauptstrasse. Auf der Südseite besteht wie im Baubereich A eine attraktive Fernsicht auf den Vierwaldstättersee und die Innerschweizer Bergwelt. Diese Qualitäten eignen sich besonders für repräsentativere Büroflächen von diskreten Beratern in den Obergeschossen und kleinere Verkaufsformate oder Gastronomiekonzepte im Erdgeschoss.

Der **Baubereich C** befindet sich an einer unaufgeregten Randposition in der zweiten Bautiefe. Er profitiert ebenfalls von einigen oberirdischen Kurzzeitparkplätzen. Die Qualitäten dieses Baubereichs eignen sich besonders für Büroflächen öffentlichkeitsnaher Unternehmen.

Der **Baubereich D** weist einen engen Bezug zum südlich gelegenen Aussenraum auf. Davon können lokale Dienstleister profitieren, die einen Bezug zum Aussenraum herstellen, indem sie diesen beanspruchen und beleben. Ein Business Center kann in diesem Bereich das Angebot an Büroflächen auf dem Areal sinnvoll ergänzen. Es richtet sich sowohl an Mikrobetriebe als auch an grössere Unternehmen, die temporär Arbeitsplätze am Standort Schwyz auslagern wollen.



Grundkonzept Nutzung / Projektentwicklung

Konzept je Geschoss / Beschrieb Zielgruppen

Nutzungen Erdgeschoss

Im Erdgeschoss bieten sich verschiedene Möglichkeiten die Flächen attraktiv zu nutzen. An der Bahnhofstrasse können Spezialgeschäfte, Dienstleistungsverkäufer und lokale Dienstleister ihre Produkte und Services präsentieren. Um die Attraktivität und Nutzbarkeit des Hofes zu steigern, bietet es sich an, Flächen auf den Hof hinaus für Nahversorger und Gastronomie zu nutzen. Diese Nutzungsmöglichkeiten tragen dazu bei, dass der Hof zu einem lebendigen Raum und potenziellen Treffpunkt innerhalb der Gemeinde Schwyz wird.

Zielgruppen

Dienstleistungsverkäufer (Segment 1)

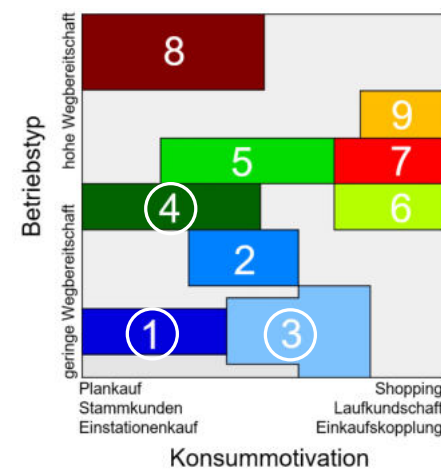
Typische Anbieter sind: Textilreinigung, Coiffeur, Apotheke, Blumenladen, Schuhreparatur, Copyshop (50 - 200 m²)

Nahversorger (Segment 3)

Typische Anbieter sind: Convenience Lebensmittelladen, kleiner Supermarkt, Bäckerei (ab 50 m²)

Spezialgeschäfte (Segment 4)

Typische Anbieter sind: Vinothek, Bergsport, Antiquitäten (im Wesentlichen 50 - 400 m²)



- 1 Dienstleistungsverkäufer
- 2 PW-Versorger
- 3 Nahversorger
- 4 Spezialgeschäfte
- 5 Standortgeneralisten
- 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte
- 7 Filialisierte Shoppingmagnete
- 8 Fachmärkte
- 9 Waren- und Kaufhäuser

Flächenqualitäten in den Obergeschossen

Um sicherzustellen, dass die Flächen den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anforderungen der Zielgruppen entsprechen, müssen die Flächenqualitäten in den einzelnen Gebäuden entsprechend gestaltet werden.

In **Gebäude B** ist ein erhöhter Ausbaustandard gefordert und die Flächen sollen anspruchsvollere technische Anforderungen erfüllen. Die Büros können als Zellen- oder Kombibüros gestaltet werden und sind hinsichtlich Erschliessung und Signaletik auf häufigen Kundenkontakt ausgerichtet.

Gebäude C kann einen mittleren Ausbaustandard und einen individuell gestaltbaren Innenausbau aufweisen. Die Büros können als Einzel- oder Gruppenbüros, sprich als unterschiedliche Bürowelten konzipiert werden und verfügen über eine durchschnittliche technische Ausstattung.

Gebäude D hat einen einfacheren Ausbaustandard und erfordert einen pragmatischen Innenausbau.

Insgesamt soll auf dem Areal ein breiter Mix an Büro- und Produktionswelten realisiert und unterschiedliche Ausbaustandards angeboten werden. Die Zuordnung zu den einzelnen Baubereichen folgt dabei einer gewissen Logik, die sich aus den jeweiligen Mikrolagequalitäten, den Gebäudetypologien und einer möglichen Etappierung ergibt. Sie ist jedoch flexibel zu halten.

Zielgruppen

Diskrete Berater (Segment 6)

Die Diskreten Berater arbeiten oft in repräsentativen, stilvollen oder schlichten und modernen Bürogebäuden. Der Ausstattungsstandard ist hoch, die technische Ausrüstung ebenfalls. Insgesamt ist der Innenausbau wichtiger als die Aussenfassade. Der Flächenbedarf pro Mitarbeiter ist eher hoch, gearbeitet wird sowohl in Zellenbüros als auch in Kombibüros. Die Kundenkontakthäufigkeit beim eigenen Standort reicht von regelmässig bis sehr häufig, daher sind Parkplätze wichtig.

Öffentlichkeitsnahe Betriebe (Segment 5)

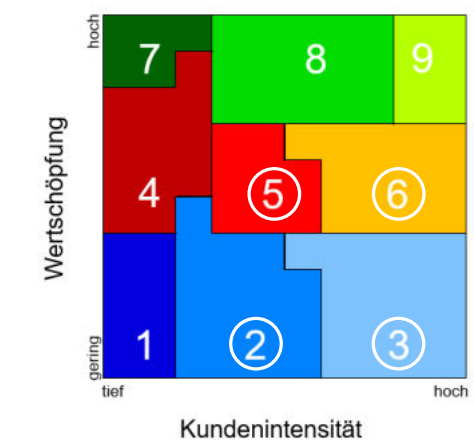
Die Flächeneffizienz und die technische Ausrüstung sind eher durchschnittlich. Die Büroräume werden oft in Einzel- oder Gruppenbüros organisiert. Eigene Eingangsbereiche werden üblicherweise bevorzugt.

Kreative Denker (Segment 3)

Die Kreativen Denker sind oft Mikrobetriebe mit wenigen Mitarbeitern, demzufolge fragen sie kleine Büroflächen nach. Die Büroräumlichkeiten weisen einen eher mittleren Ausstattungsstandard auf mit einem oft individuellen Innenausbau. Die Büroorganisationsform ist branchenspezifisch oder setzt sich bei den klassischen Bürobetrieben dieses Segments aus Zellenbüros oder Gruppenbüros zusammen.

Lokale Dienstleister (Segment 2)

Das Arbeitsumfeld und die Architektur sind sekundär, bevorzugt werden Büros im Grundausbau. Zentral sind die Kosten. Die Büroorganisationsform ist oft branchenspezifisch, der Ausstattungsstandard eher einfach und die Flächeneffizienz ist gering. Der Innenausbau ist kostenbedingt pragmatisch. Die verkehrstechnische Erreichbarkeit sowie Parkplätze sind wichtig.



- 1 Dienstleistungszentralen
- 2 Lokale Dienstleister
- 3 Kreative Denker
- 4 Back Offices
- 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe
- 6 Diskrete Berater
- 7 Spezialisierte Performer
- 8 Hauptsitze
- 9 Exklusive Frontoffices

Grundkonzept Nutzung / Projektentwicklung

Anforderungen an Flächen

Büroflächen

- Unterschiedliche Layouts (Einzel- und Kombibüros, Grossraumbüros)
- Voraussetzungen für 1-4 Einheiten pro Geschoss, mit der Möglichkeit zur Allokation eines Single-Tenants in Baubereich C
- Überhohe Räume (> 3.5 Meter) als Qualitätsmerkmal und Garant für langfristig flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Teilweise Alternative zur geschossweisen Vermietung Flächeneinheiten mit interner Erschliessung über zwei Geschosse, Splitt-Levels etc. denkbar.
- Regionale, funktionale und wertige Materialisierung
- Übergabe der Flächen (insb. Kleinflächen) für Mieter optional im Vollausbau (Plug & work Packages)



Hotellerie

- Hotel in Kombination mit Longstay Apartments
- Unterschiedliche Flächen- und Betriebskonzepte denkbar
- Je nach konkreter Bedarfssituation 2025+ auch als Residenz oder als begleitetes Wohnen
- Bar/ Restauration mit starker Ausrichtung auf externe Gäste (Bürobeschäftigte)



Verkauf und Gastronomie

- Anbieter, welche mit einer geringeren Passantenfrequenz umgehen können (hauptsächlich Plankäufe bzw. geringerer Flächenumsatz)
- Verkaufsflächen gegen die Hauptstrasse und insbesondere in Ecksituation (Visibilität und Zugänglichkeit)
- Kurzzeitparkierung und Visibilität von Bedeutung
- Gezielte Ergänzung der Erdgeschosse durch Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomiekonzept als bedeutender Katalysator für das Funktionieren des Clusters
- Bespielung der Aussenbereiche



Business Center / Co-Working

- Flexibel nutz- und mietbare Büroflächen für Mikro- und Kleinbetriebe oder Business Units grösserer Unternehmen
- Zentrale Dienste wie Firmenadresse, IT-Lösungen und Drittlösungen wie KITA, Reinigung
- Gemeinsame Infrastruktur wie Sitzungszimmer, Kopierraum, Cafeteria, Mobilitätsangebote
- Einzelbüros wie auch Arbeitsplätze im Open Space



Freizeit, Sport, Gesundheit

- Gezielte Angebotsergänzung innerhalb des Clusters mit den Trend-Themen im Bereich Sport, Gesundheit und Beauty
- Breite Nutzungspalette von Fitnesscenter, Physio, YOGA, Massage, Homöopathie denkbar
- Kleinformate wie Arztpraxis, Zahnarzt, Kosmetik als Ergänzung



Grundkonzept Nutzung / Projektentwicklung Wirtschaftlichkeit / SWOT-Analyse

Überlegungen zum Investorenmarkt

Die Investitionskosten für die Baufelder B-D dürften sich auf rund 20 Millionen Franken, für das Baufeld A auf rund 12 Millionen Franken belaufen. Hinzu kommt der jährliche Baurechtszins von 40 bis 50 Franken pro Quadratmeter Grundfläche. Insgesamt ergibt dies ein beträchtliches (aber auch attraktives) Investitionsvolumen, das eine Reihe von Investoren ausschliesst.

Eine Herausforderung im Gesamtkontext stellt dabei der Baubereich A mit dem Hotel beziehungsweise einem Wohnen mit Betreiberkonzept dar. Dieses bietet zwar neben den übrigen Geschäftsflächen ein andersartiges Immobilienprodukt mit einem veränderten Risiko-Gewinn-Profil, schliesst aber wiederum Investoren ohne Hotel Erfahrung oder mit Investitionsrestriktionen aus.

Neben einer Handvoll mittlerer bis grösserer Investoren mit Fokus auf Geschäftsliegenschaften und einem Investitionsradius bis in die Region Innerschweiz, wäre bei diesem Konzept auch eine Vergabe in mehreren Losen denkbar, allerdings mit planerischen, betrieblichen und rechtlichen Herausforderungen. Ein privates Konsortium (z.B. lokales Gewerbe mit Drittinvestoren) oder gar eine Private-Public-Partnership-Konstruktion mit der Beteiligung des Kantons Schwyz wäre eine Alternative.

Ebenso wichtig wie ein schlüssiges Konzept sind Überlegungen zur «best ownership». Vertiefte und frühzeitige Abklärungen werden daher empfohlen. Mit einem Gesamtleistungswettbewerb kann schlussendlich in einem sinnvoll definierten Rahmen ein verbindliches Investorenangebot eingeholt werden.

Überlegungen zum Betreibermarkt

Die Gemeinde ist an sich nicht uninteressant für verschiedene Betreiber von Hotels, Residenzen, Service Apartments. Allerdings müssen die Rahmenbedingungen stimmen. Soll ein solcher Konzeptbaustein weiterverfolgt werden, ist das Konzept daher vertieften Abklärungen hinsichtlich Marktkonformität zu unterziehen und das Interesse von Betreibern verbindlicher abzuholen.

Die Rahmenbedingungen sind in einem ersten Schritt möglichst flexibel zu definieren. Gegebenenfalls werden neben den vorgesehenen Flächen im Baubereich A auch weitere Flächen ausserhalb des Baufeldes nachgefragt. Die Attraktivität des Standortes für bestimmte Betreibermodelle (insbesondere für einen klassischen Hotelbetrieb) hängt wiederum von den zukünftig auf dem Areal angesiedelten Drittnutzungen ab, was insgesamt zu erhöhten Entwicklungsrisiken führt.

Eine hohe Flächeneffizienz, Logistik, Erschliessung und Aussenraumqualität werden vorausgesetzt.

SWOT-Analyse

Stärken

- Repräsentativer Standort im Hauptort
- Eigenschaften der Mikrolage (mehrere Ebenen, Exposition, Fernsicht)
- MIV-Erschliessung / Parkierung

Schwächen

- Zonenvorschriften
- ÖV-Erschliessung / Fussgängerfrequenzen
- «Best ownership» nicht offensichtlich

Chancen

- Möglichkeit zur Erschaffung eigenständiger / identitätsstarker Bausteine
- Verlagerungseffekte Gewerbe innerhalb von Schwyz
- Potenzial für Ansiedlung eines Hauptsitzes

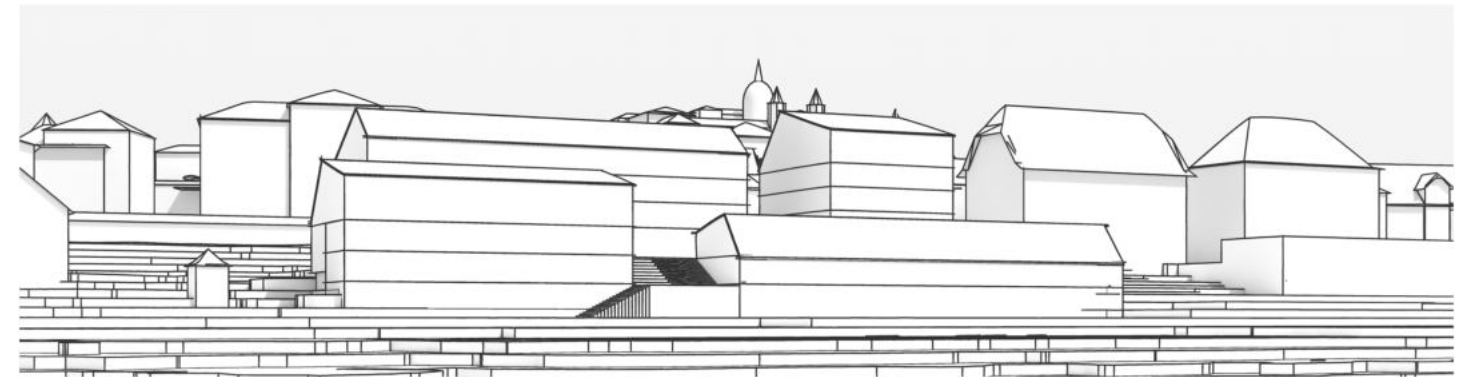
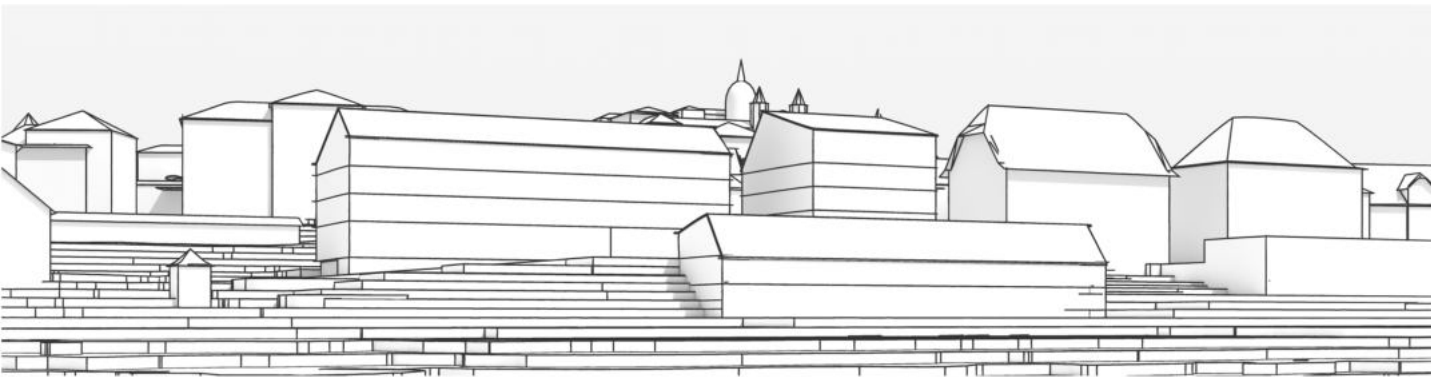
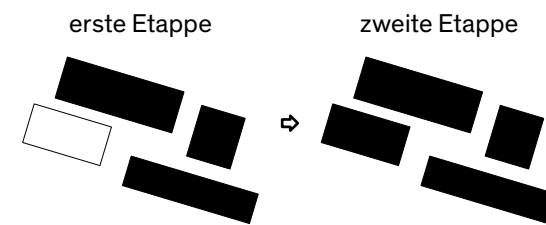
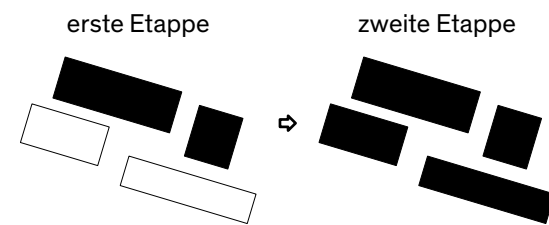
Risiken

- Politisch «exponierter» Standort
- Betriebskonzept (Hotellerie, Co-Working)
- Eingeschränkte Etappierungsfähigkeit

Grundkonzept Nutzung / Projektentwicklung

Etappierung

Eine Etappierung ist grundsätzlich baulich möglich, durch den Bau der Bausteine A und B in einer ersten Etappe und der Bausteine C und D in einer zweiten Etappe. Allerdings bildet der Cluster ein funktionierendes Ganzes, eine Erstvermietung von A und B ist weniger attraktiv, wenn in den ersten Jahren C und D nebenan gebaut werden. Daher sollte auf eine Etappierung, wenn möglich verzichtet werden. Wenn eine Etappierung erwünscht ist, dann könnte der Baustein C als strategische Reserve für einen potenziellen Einzelmietler dienen und zu einem späteren Zeitpunkt gebaut werden.



6

Spezialzone 'Bahnhofstrasse 15'

Beschreibung und Eckdaten

Spezialzone 'Bahnhofstrasse 15' Beschreibung und Eckdaten

Rechtskräftiger Zonenplan

Der gesamte Planungserimeter liegt heute in der Zone für öffentliche Nutzungen. D.h. Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen.

Die Bauten haben sich heute an den Eckwerten der Kernzone A zu orientieren:

- Gebäudehöhe 13 - 16 m
- Optimale Einpassung in die bauliche Umgebung
- Keine Ausnützungsziffer

Die Parzelle 3938 unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.

Spezialzone 'Bahnhofstrasse 15'

Die angestrebte Neuentwicklung an der Bahnhofstrasse 15 erfordert eine Umzonung bzw. die Schaffung einer Spezialzone. Das geeignete Verfahren ist gemeinsam mit dem Kanton und dem Gemeinderat zu finden.

Das erarbeitete Richtprojekt bzw. ein daraus resultierendes Planungsinstrument regelt die zentralen Eckwerte einer künftigen Planung, bietet aber auch genügend Flexibilität, um auf neue Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Mit dem zu erarbeitenden Planungsinstrument sollen rechtsverbindlich festgelegt werden:

1. Der Nutzungszweck

- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Hotelnutzung), Wohnnutzung

2. Art und Dichte der Bebauung

- Einfügung in das Ortsbild und Bezug zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Bau- und Freihaltezonen
- Bau- / Mantellinien und Dachgestaltung
- Erneuerbare Energien / Klimagerechtes Bauen

3. Freiräume und Erschliessung

- Lage und Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Erholungs- und Aufenthaltsbereichen
- Gestaltung des öffentlichen Grünraumes und Übergänge zu den Siedlungen
- Topographische Einbettung
- Böschungsverlauf / Böschungsbegrenzungen
- Ökologie / Klima / Biodiversität
- Durchwegung für den Langsamverkehr
- Verkehrswege / Parkierung

Eckdaten

GRENZABSTAND

Keine (Festsetzung Baubereiche)

STRASSENABSTAND

8 m (Fassadenflucht Regierungsgebäude)

DACHGESTALTUNG

Flachdächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig

DACHNEIGUNG

von 14 bis 50 Grad

MAX. GEBÄUDELÄNGE

60 m

MIN. GEBÄUDEABSTAND

4 m

FASSADENHÖHE TRAUFEITIG

Baubereich A	522.2 m.ü.M.
Baubereich B	521.1 m.ü.M.
Baubereich C	517.0 m.ü.M.
Baubereich D	509.0 m.ü.M.

FIRSTHÖHE / GESAMTHÖHE

Baubereich A	529.5 m.ü.M.
Baubereich B	526.8 m.ü.M.
Baubereich C	519.3 m.ü.M.
Baubereich D	513.9 m.ü.M.

EMPFINDLICHKEITSSTUFE

ES III

BAUWEISE

offen, halboffen

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Studienauftrag

GRÜNFLÄCHENZIFFER GZ

Grünflächenziffer GZ = Anrechenbare Grünfläche aGrF / Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF

Anrechenbare Grünfläche aGrF = 3'064

Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF = 9'197 m²

$GZ = 3'064 / 9'197 = 0.33$

UNTERBAUUNGSZIFFER UZ

Die Unterbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Fläche von Bauten, Anlagen und Gebäudeteilen, die ganz oder teilweise unter dem massgebenden Terrain liegen, zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Unterirdisch Anrechenbare Fläche UAF = 3'628 m²

Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF = 9'197 m²

$UZ = 3'628 / 9'197 = 0.40$

ÜBERBAUUNGSZIFFER ÜBZ

Überbauungsziffer ÜBZ = Anrechenbare Gebäudefläche aGbF / Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF

Anrechenbare Gebäudefläche aGbF = 2'342 m²

Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF = 9'197 m²

$ÜBZ = 2'342 / 9'197 = 0.26$

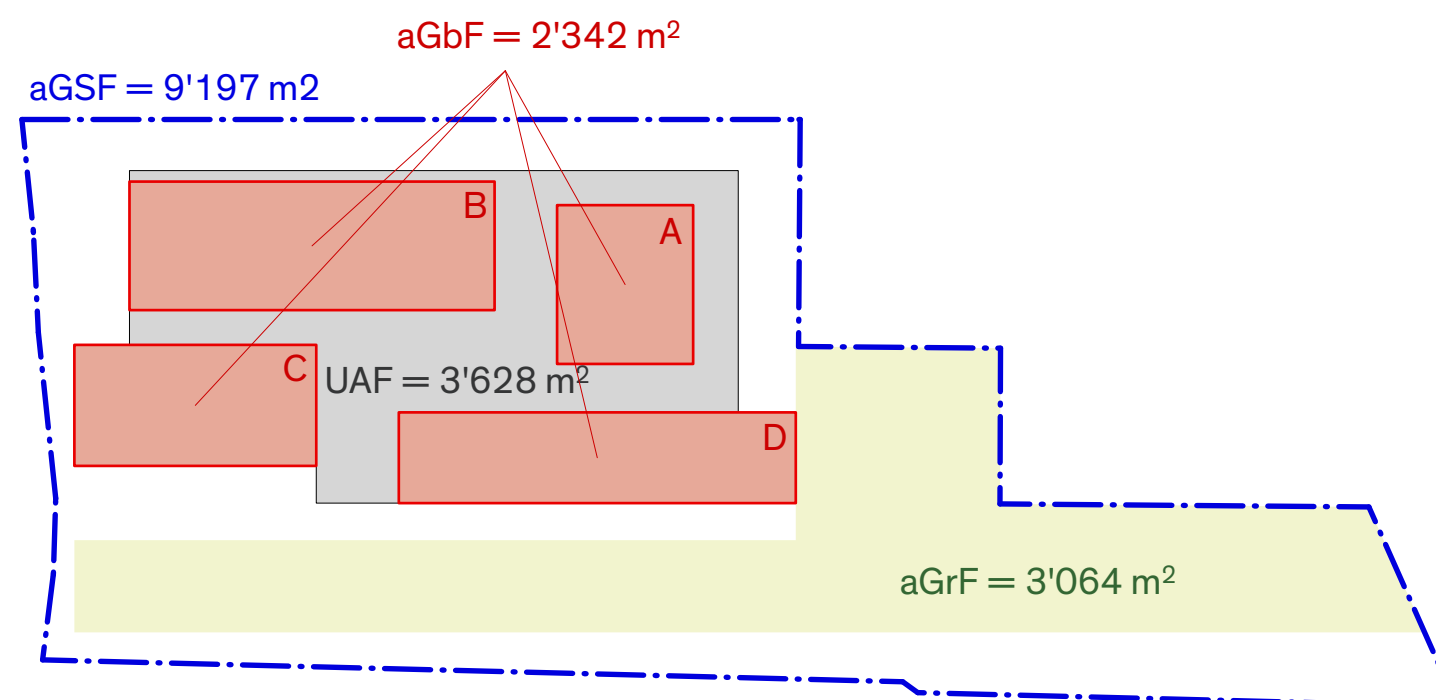
BAUMASSENZIFFER BMZ

Baumassenziffer BMZ = Bauvolumen über massgebendem Terrain BVm / anrechenbare Grundstücksfläche aGSF)

Bauvolumen BVm = 33'190 m³

Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF = 9'197 m²

$BMZ = 33'190 / 9'197 = 3.60$



7

Empfehlung und Fazit

Umsetzung der Kernfragen

Empfehlung und Fazit

Umsetzung der Kernfragen

Was macht die Identität des Areals aus? Wie kann das Areal zu einem neuen und attraktiven Ortsteil vom Schwyz transformiert werden?

Die zukünftige ‚Bahnhofstrasse 15‘ wird ein lebendiger, lokal und regional verankerter Gewerbestandort nach dem Prinzip ‚von Schwyz für Schwyz‘. Die geplanten, zeitgemässen, qualitativ hochstehenden und bezahlbaren Gewerbeflächen können unterschiedliche Nutzungen aufnehmen und sich den wechselnden Bedürfnissen anpassen. Insgesamt soll auf dem Areal ein breiter Mix aus Büro- und Produktionswelten, ein attraktives Verkaufs- und Gastronomieangebot sowie die Möglichkeit einer Hotelnutzung oder Wohnen mit Betriebskonzept realisiert werden.

Die neu entstehenden Frei- und Aussenräume, insbesondere der öffentliche Grünraum im Süden, ziehen nicht nur Arbeitnehmende und Kundschaft an, sondern sind auch ein attraktiver Erholungs- und Aufenthaltsort für die Schwyzer Bevölkerung. Die Identität des Areals wird durch diese offene und einladende Atmosphäre geprägt. Auf diese Weise kann die zukünftige ‚Bahnhofstrasse 15‘ zu einem lebendigen Raum und Treffpunkt innerhalb der Gemeinde Schwyz werden und somit einen Beitrag zur Zentrumsentwicklung leisten.

Wie sieht ein zonenkonformes und sich städtebaulich gut in das Ortsbild integrierendes Bauvolumen aus?

Der städtebauliche Vorschlag nimmt die ortstypische Grundstruktur und Massstäblichkeit der Ortsbildschutzzone auf. Der Strassenraum wird aufgewertet, eine Durchlässigkeit entlang der Bahnhofstrasse geschaffen und wichtige Sichtachsen werden freigehalten. Trotzdem wird eine qualitätsvolle Verdichtung in den Ortskern gebracht. Die Grundstückstiefe im Hang wird durch eine Dreiteilung in ein Oben, ein Unten und ein Dazwischen genutzt. Die oberen Baukörper entlang der Bahnhofstrasse erheben sich auf die Höhe der umliegenden Bebauung. Die beiden unteren Baukörper sind niedriger und nehmen Bezug auf die südlich angrenzende Wohnbebauung. Zwischen den Baukörpern entsteht ein gemeinsamer Aussenraum, der die Gebäude und die benachbarten Quartiere miteinander verbindet.

Was sind die Gestaltungs- und Bepflanzungsmöglichkeiten des öffentlichen Freiraumes?

Durch die Setzung der Baukörper entsteht eine Abfolge unterschiedlicher öffentlicher Aussen- und Freiräume, die wieder stärker auf die natürliche Topographie Bezug nehmen. Der heutige Sockel wird durch Terrassen und Böschungen ersetzt, die der Topographie folgen. Versiegelte Flächen werden aufgebrochen und durch hochwertige Grünflächen ersetzt.

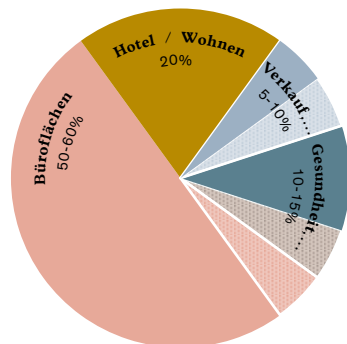
Der Strassenraum wird aufgeweitet und durch eine Aufwertung der Vorzonen der Baukörper gestärkt, z.B. durch ortsbildprägende Einzelbäume entlang der Bahnhofstrasse. Der Hofraum verbindet die Bahnhofstrasse mit der öffentlichen Grünfläche im Süden des Areals. Er wird durch attraktive Aussenraumnutzungen in den Erdgeschosszonen belebt. Das Regierungsgebäude erhält mit dem chaussierten Platz auf der Ostseite und dem Garten auf der talseitigen Südseite einen attraktiven Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Auf der Südseite des Areals entsteht eine für das Ortszentrum wertvolle öffentliche Grünfläche. Dieser Raum bietet vielfältige Möglichkeiten zur Bepflanzung und Aktivierung. Die auf den Grünraum ausgerichteten Angebote im Gebäude D für Gesundheit, Sport, Freizeit und KITA profitieren von den attraktiven Aussenräumen und beleben den Ort.

Welche Nutzungsbedürfnisse lassen sich auf dem Areal befriedigen und welchen Beitrag leisten diese für die Weiterentwicklung von Schwyz?

Auf dem Areal wird ein vielfältiges Raumangebot für kleine und mittlere Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe aus der Gemeinde und der Region Schwyz geschaffen. Diese profitieren auf dem Areal von modernen und attraktiven Mietflächen sowie von Drittleistungen, die über den ‚Cluster‘ generiert werden. Das Angebot führt zu einer teilweisen Verlagerung von Dienstleistungs- und Büroflächen aus der Zentrums- und Kernzone der Gemeinde Schwyz. Mittelfristig wird damit indirekt Wohnraum an zentraler Lage geschaffen.

Welche Eckwerte müssen für die folgenden Verfahren gesichert werden und wo gilt es im Hinblick auf den mittelfristigen Realisierungshorizont flexibel zu bleiben?

Die Realisierung der Bebauung auf dem Areal wird einen Zeitraum von 5 bis 10 Jahren in Anspruch nehmen. In dieser Zeit können sich die Anforderungen an das Areal ändern und neue Chancen ergeben, die es zu nutzen gilt. Für das Areal werden ein oder mehrere Investierende gesucht, die ihre eigenen Vorstellungen für das Areal einbringen. Das Richtprojekt beziehungsweise ein daraus resultierendes Planungsinstrument regelt deshalb die zentralen Eckwerte einer zukünftigen Planung, aber bietet auch genügend Flexibilität, um auf neue Rahmenbedingungen reagieren zu können.



Hotel / Wohnen mit Betriebskonzept	20 %
Verkauf / Gastronomie	5-10 %
Gesundheit / Kita / Freizeit / Sport	10-15 %
Büros	50-60 %

Nutzungsmix



Ansicht Bahnhofstrasse



Freiraumkonzept