

Volkswirtschaftsdepartement



Kantonaler Nutzungsplan

Entwicklungssachse Urmiberg

Teil Seewen Schwyz

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Stand: 25. September 2020

Impressum

Federführung
Kanton Schwyz

Kanton Schwyz, Amt für Raumentwicklung (ARE)

Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz

- Thomas Huwyler, Amtsvorsteher
- Thomas Schmid, Abteilungsleiter kantonale Planung

Projektgruppe
Gemeinde Schwyz

Gemeinde Schwyz

- Xaver Schuler, Gemeindepräsident
- Peppino Beffa, Säckelmeister
- Oliver Sutter, Abteilungsleiter Hochbau
- Franz-Xaver Strüby, Projektkoordination Kommission
Entwicklungssachse Urmiberg

Raumplanerische
Beratung

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

- Christoph Stäheli, dipl. Ing. Raumplaner FH / REG A
- Lukas Echsle, BSc FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Einleitung | 5 |
| 1.1. Entwicklungsschwerpunkte „Arbeitsplatzgebiete“ (ESP-A) | 5 |
| 1.2. Entwicklungsachse Urmiberg | 6 |
| 1.3. Kantonaler Nutzungsplan – Teil Seewen Schwyz | 8 |
| 1.3.1. Organisation und Verfahren | 8 |
| 2. Zeughausareal Seewen Schwyz..... | 11 |
| 2.1. Arealfreistellung Armasuisse | 11 |
| 3. Richt- und Nutzungsplanung | 13 |
| 3.1. Raumentwicklungsstrategie (RES) / Kantonaler Richtplan | 13 |
| 3.2. Kommunalen Richtplan..... | 16 |
| 3.3. Nutzungsplanung Gemeinde Schwyz..... | 18 |
| 4. Kantonaler Nutzungsplan – Teil Seewen Schwyz..... | 19 |
| 4.1. Verordnung | 19 |
| 4.1.1. Allgemeine Bestimmungen..... | 19 |
| 4.1.2. Zonenbestimmungen | 20 |
| 4.1.3. Erschliessungsbestimmungen..... | 28 |
| 4.1.4. Inkrafttreten / Übergangsbestimmungen | 31 |
| 4.2. Nutzungs- und Erschliessungsplan | 33 |
| 4.2.1. Freiverlad SBB..... | 34 |
| 4.2.2. Arrondierung Industriezone 16ni..... | 35 |
| 4.3. Mehrwertabgabe | 36 |
| 5. Verkehrserschliessung | 37 |
| 5.1. Grundlagen | 37 |
| 5.2. Übergeordnetes Erschliessungssystem | 37 |
| 5.2.1. Motorisierter Individualverkehr | 37 |
| 5.2.2. Öffentlicher Verkehr | 39 |
| 5.2.3. Veloverkehr..... | 40 |
| 5.2.4. Fussverkehr | 41 |
| 5.3. ESP-B Seewen – Gesamtkonzept Verkehr | 42 |
| 5.3.1. Teilprojekt 1: Bushof Seewen | 42 |
| 5.3.2. Teilprojekt 2: Lagerstrasse | 43 |
| 5.3.3. Teilprojekt 3: Bahnhofstrasse Ost | 43 |
| 5.3.4. Bushof Seewen – Vorzugsvariante 6c..... | 43 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 5.4. | Erschliessung KNP / Zeughausareal | 45 |
| 5.4.1. | Verkehrsgutachten..... | 45 |
| 5.4.2. | Verkehrslenkung / Einbahnregime | 45 |
| 5.4.3. | Korridore / Querschnitte..... | 47 |
| 5.4.4. | Zeughausplatz | 49 |
| 6. | Denkmalschutz..... | 51 |
| 6.1. | Zeughausareal Seewen Schwyz..... | 51 |
| 6.1.1. | Bauhistorisches Gutachten..... | 51 |
| 7. | Umwelt..... | 54 |
| 7.1. | Ver- und Entsorgung | 54 |
| 7.2. | Lärmschutz | 55 |
| 7.3. | Grundwasserschutz | 55 |
| 7.4. | Altlasten | 56 |
| 7.5. | Störfallvorsorge..... | 57 |
| 7.6. | Naturgefahren | 60 |
| 8. | Erlassverfahren..... | 61 |
| 8.1. | Übersicht Verfahrensablauf..... | 61 |
| 8.1.1. | 2. Öffentliche Auflage | 62 |
| 8.1.2. | Anpassungen aufgrund Einsprachen..... | 62 |
| 8.1.3. | Erlass | 64 |
| | Anhang | 65 |
| A1 | Umnutzung Zeughausareal | 66 |
| A1.1 | Nutzungs- und Bebauungsstudie 2011 | 66 |
| A1.2 | Nutzungsmass/-mix..... | 67 |
| A1.3 | Parkplatzabschätzung | 68 |
| A2 | Änderungen Nutzungsplanung (KNP)..... | 70 |
| A2.1 | Übersichtsplan Flächennachweis..... | 70 |

Mitberichte

- Kantonaler Nutzungsplan (KNP), Seewen-Schwyz, Verkehrsgutachten, AKP, 22. Dezember 2017

1. Einleitung

1.1. Entwicklungsschwerpunkte „Arbeitsplatzgebiete“ (ESP-A)

Kantonaler Richtplan;
Richtplangeschäft B-8

Der Kanton Schwyz hat sich zum Ziel gesetzt Raum für neue Arbeitsplätze zu schaffen. Neben den bereits bestehenden, aber dispers verteilten und nur beschränkt verfügbaren Reserven in den urbanen Arbeits- oder Mischzonen, sollen an strategisch gut gelegenen Lagen grössere und zusammenhängende Flächen für die Ansiedlung von Betrieben ausgeschieden werden. Mit der Schaffung von Entwicklungsschwerpunkten kann die kantonale Wirtschaftsentwicklung auf wenige, konzentrierte und räumlich abgestimmte Standorte gelenkt werden.

Arbeitsplatzgebiet von
kantonalen Bedeutung
(ESP-A)

«Seewen-Schwyz» ist ein Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsplätze von kantonalen Bedeutung (ESP-A) und Teil der Entwicklungssachse Urmiberg. Die Entwicklungssachse Urmiberg, bestehend aus den beiden Entwicklungspolen „Brunnen Nord“ (ehem. Holcimareal) und „Seewen Schwyz“ (ehem. Zeughausareal), ist einer der wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte im inneren Kantonsteil.

Entwicklungssachse
Urmiberg

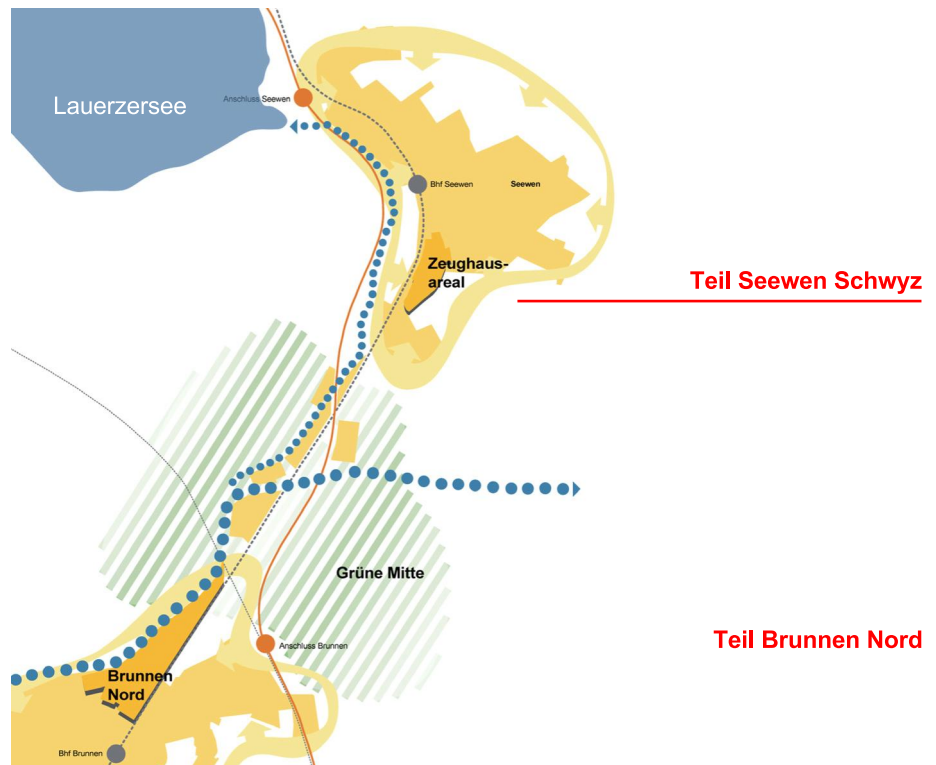


Abb. 1: Entwicklungspole mit Landschaftsraum Grüne Mitte
ARE, Testplanung, November 2010

| | |
|---|--|
| Auftrag Regierungsrat | Der Regierungsrat des Kantons Schwyz hat mit Beschluss Nr. 1208 / 2008 die regierungsrätliche Raumentwicklungsdelegation beauftragt, zusammen mit den Gemeinden Schwyz und Ingenbohl sowie dem Bezirk Schwyz für die Entwicklungssachse Urmiberg ein zweistufiges Verfahren durchzuführen, um den erforderlichen kantonalen Nutzungsplan und die dazu notwendigen Ergänzungen des Strassennetzes zu erlassen. |
| 2-stufiges Verfahren | Für eine umfassende Analyse der Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsaspekte sowie als Grundlage für den kantonalen Nutzungsplan, wurde unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung, folgendes Verfahren eingeleitet: 1. Stufe: Testplanungsverfahren 2009 / Vertiefungsphase 2010 2. Stufe: Kantonales Nutzungsplanverfahren 2011 ff |
| Infoveranstaltungen | Die Erkenntnisse und das Vorgehen wurden den Gemeinden Schwyz und Ingenbohl sowie der Bevölkerung an verschiedenen Informationsveranstaltungen vorgestellt. ¹ |
| 1.2. Entwicklungssachse Urmiberg | |
| Planungs- und Baugesetz (PBG) | Gemäss § 10 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) kann das vom Regierungsrat bezeichnete Departement für regionale Entwicklungsschwerpunkte und die Umnutzung von grösseren Arealen, deren bisherige Nutzung aufgegeben wird oder für Gebiete, die sich im kantonalen Interesse zur Ansiedlung von Unternehmen und Institutionen eignen, kantonale Nutzungspläne erlassen. Die davon betroffenen Grundeigentümer sind in geeigneter Weise in das Verfahren einzubeziehen. Die Gemeinderäte der betroffenen Gemeinden müssen vorgängig ihre Zustimmung erteilen. |
| Zustimmung der Gemeinderäte | Mit Beschlüssen vom 28. November 2008 und 1. Dezember 2008 haben die beiden Gemeinderäte Schwyz und Ingenbohl dem Vorgehen zugestimmt. |
| Verbindlichkeit | Kantonale Nutzungspläne gehen Nutzungsplänen der Gemeinden vor. Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens und sind für jedermann verbindlich (§ 4 PBG). Entsprechend haben kantonale Nut- |

¹ Infoveranstaltung Mythenforum Schwyz, 5. April 2011
Infoveranstaltung Mythenforum Schwyz, 7. November 2011
Informationsveranstaltung Aula Kornmatt, Ingenbohl-Brunnen, 24. Mai 2012
Informationsveranstaltung in Seewen Schwyz, 22. April 2013

| | |
|------------------|---|
| | <p>zungspläne gleiche Mindestinhalte zu erfüllen, wie kommunale Nutzungspläne.</p> |
| Bestandteile | <p>Der kantonale Nutzungsplan Entwicklungssachse Urmiberg besteht aus den folgenden beiden Bestandteilen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Kantonaler Nutzungsplan – Teil Seewen Schwyz▪ Kantonaler Nutzungsplan – Teil Brunnen Nord <p>Die beiden kantonalen Nutzungspläne KNP Seewen Schwyz und KNP Brunnen Nord wurden gleichzeitig und in gegenseitiger Abstimmung erarbeitet, jedoch in zwei separaten kantonalen Nutzungsplänen festgehalten. Die Aufteilung erfolgte in Abstimmung mit der vom Beurteilungsgremium im Rahmen der Testplanung 2009 und Vertiefungsphase 2010 empfohlenen Stossrichtung, die zukünftige Entwicklungen auf zwei Pole der Urmibergachse zu konzentrieren. Dadurch konnte in der Mitte ein möglichst freizuhaltender Landschaftsraum „Grüne Mitte“ geschaffen werden (vgl. Abb. 1).</p> |
| „Grüne Mitte“ | <p>Die übergeordneten Themen (u.a. regionale und kantonale Strassen, Hochwasserschutz, etc.) sowie der Landschaftsraum „Grüne Mitte“ werden in der kantonalen Richtplanung geregelt (u.a. V-2.1 Autobahnanschlüsse, L-12.1 Fliessgewässer und stehende Gewässer, L-9.2 Zentralpark Seewen / Brunnen).</p> |
| KNP Brunnen Nord | <p>Im April 2013 wurde der kantonale Nutzungsplan Brunnen Nord erstmals öffentlich aufgelegt. Nach Verhandlungen mit sämtlichen Einsprechern und einer zweiten öffentlichen Auflage 2016 wurde der Teil Brunnen Nord am 3. Juni 2016 in Kraft gesetzt.</p> |

1.3. Kantonaler Nutzungsplan – Teil Seewen Schwyz

1.3.1. Organisation und Verfahren

| | |
|---|---|
| 1. öffentliche Auflage KNP Seewen Schwyz 2013 | Der kantonale Nutzungsplan (KNP) – Teil Seewen Schwyz lag erstmals 2013 öffentlich auf. Damals gingen innert der Auflagefrist 19 Einsprachen ein, davon eine vom Gemeinderat Schwyz. |
| Muotabrücke West (MBW) | <p>Im Oktober 2014 stellte der Gemeinderat Schwyz den Antrag auf Sistierung der kantonalen Planung, um die Erschliessung des Zeughausareals mit der beabsichtigten Erschliessung der Arbeitsplatzgebiete Seewen-Ibach koordinieren zu können. Mit der geplanten Muotabrücke West (MBW) im Bereich „Neubucherlen“ in Ibach, beabsichtigt die Gemeinde Schwyz die Arbeitsplatzgebiete im Raum Seewen-Ibach direkt an die Gotthardstrasse (Kantonsstrasse) und den Autobahnanschluss Brunnen anzuschliessen. Zudem bietet sich damit die Möglichkeit, das Zeughausareal auch von Süden her zu erschliessen.</p> <p>Der Gemeinderat Schwyz beantragte, im Sinne des Koordinationsgebots gemäss Art. 25a RPG, die zweite Auflage der kantonalen Nutzungsplanung – Teil Seewen Schwyz gleichzeitig mit der kommunalen Erschliessungs- und Zonenplanänderung für die Muotabrücke West durchzuführen.</p> |
| Planungsvereinbarung 2016 | Basierend auf der Planungsvereinbarung vom 26. Oktober 2016 bekennen sich der Gemeinderat Schwyz und das Volkswirtschaftsdepartement zu gemeinsamen und übereinstimmenden Entwicklungszielen für den Raum Seewen-Ibach. Als zentrales Element wird in der kantonalen Nutzungsplanung der Bau der Muotabrücke West als wesentlicher Bestandteil und Voraussetzung zur Erschliessung des Zeughausareals berücksichtigt. |
| Teilprojekte | <p>Um eine rasche und räumlich abgestimmte Inkraftsetzung zu ermöglichen, wurden nebst der eigentlichen kantonalen Nutzungsplanung folgende Teilprojekte initiiert:</p> <p>Teilprojekt „Seewen-Zentrum“ Die Nutzungsplanung integriert die Absicht der Gemeinde Schwyz im Bereich des SBB Bahnhofs Seewen-Schwyz eine Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr zu schaffen und das Zentrum von Seewen aufzuwerten. Die Federführung des Teilprojekts liegt bei der Gemeinde.</p> <p>Teilprojekt „Grüne Mitte“ Die „Grüne Mitte“ (Zentralpark) soll die zahlreichen Nutzungen und</p> |

Absichten im Gebiet Wintersried-Grossried koordinieren. Das entsprechende Richtplangeschäft L-9.2 sieht dabei auch den Miteinbezug von interessierten Organisationen vor. Soweit erforderlich werden die Inhalte mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern vertraglich geregelt. Die Federführung liegt bei den Gemeinden Schwyz und Ingenbohl.

„Grüne Mitte“
(Zentralpark);
Teil Schwyz

Das Richtplangeschäft wird gegenwärtig in drei Teilbereiche abgeteilt. Die Gemeinde Ingenbohl nimmt ihre Aufgaben im Zusammenhang mit dem Wildtierkorridor und dessen Massnahmen auf dem Felderboden wahr. Aufwertungsmassnahmen beim Zusammenfluss der Seewern und der Muota sowie entlang der Muota insgesamt sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmassnahmen bei der Neukonzessionierung der Muotawerke. Hierzu ist der Bezirk Schwyz im Lead.

Konzeptskizze

Soweit das Richtplangeschäft die Gemeinde Schwyz betrifft wurde eine Konzeptskizze „Grüne Mitte“ (Zentralpark) entwickelt und den Behörden, kantonalen Ämtern und Schutzorganisationen 2017/2018 vorgestellt. Diese zeigt auf, wie der Raum zwischen den Siedlungsschwerpunkten Brunnen Nord und Seewen Schwyz zu einem multifunktionalen Landschaftsraum weiterentwickelt werden kann. Die ökologische Vernetzung, die Gewässer, die landwirtschaftliche Nutzung, die Energie- und Verkehrsinfrastrukturen sowie die Erholungsfunktion stehen dabei im Vordergrund.

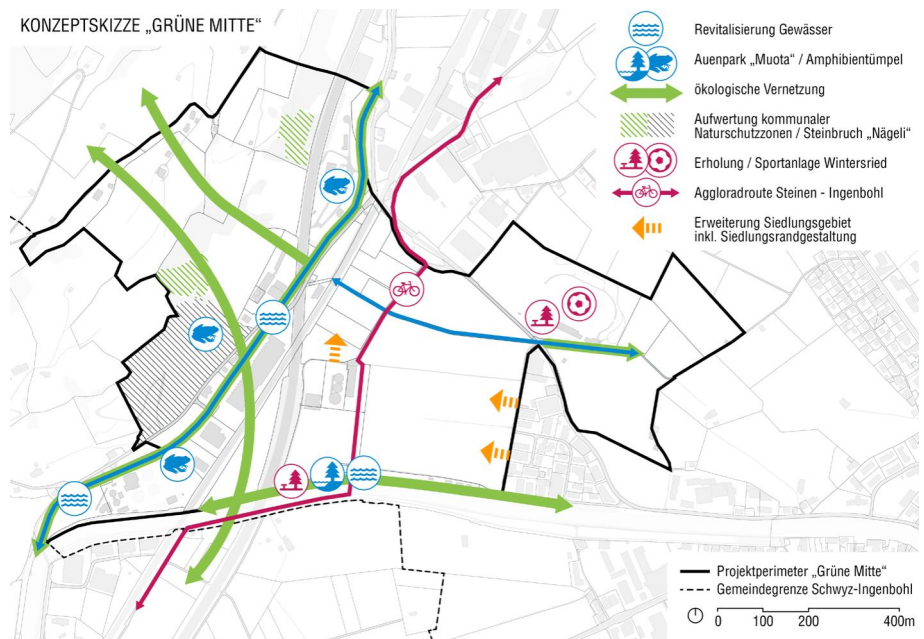


Abb. 2: Konzeptskizze „Grüne Mitte“ (Zentralpark)
Gemeinde Schwyz, 2017

Landschaftsentwicklungs-konzept (LEK)

Für die konkrete Umsetzung der Konzeptskizze sowie der generellen ökologischen und landschaftsgestalterischen Aufwertung im gesamten Gemeindegebiet gründete der Gemeinderat Schwyz am 28. Februar 2020 die Arbeitsgruppe „Landschaftsentwicklungskonzept, LEK“. Nebst der Umsetzung hat diese Gruppe die Aufgabe, die erforderliche Koordination zwischen allen Akteuren sicherzustellen.

Erschliessung KNP Seewen-Schwyz

Ziel ist es, im betroffenen Raum für die mittel- bis langfristige Entwicklung der Siedlungsgebiete im Talkessel auch den Ausbau der Erschliessungskapazität zu sichern. Zur Abstimmung der kommunalen und kantonalen Planungen „Muotabrücke West“ und „KNP Seewen Schwyz“ sowie zur Überprüfung der übergeordneten Verkehrsauswirkungen wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (vgl. Mitbericht).

Projektorganisation

Für die Projektorganisation der Teilprojekte wurden folgende Zuständigkeiten festgelegt:

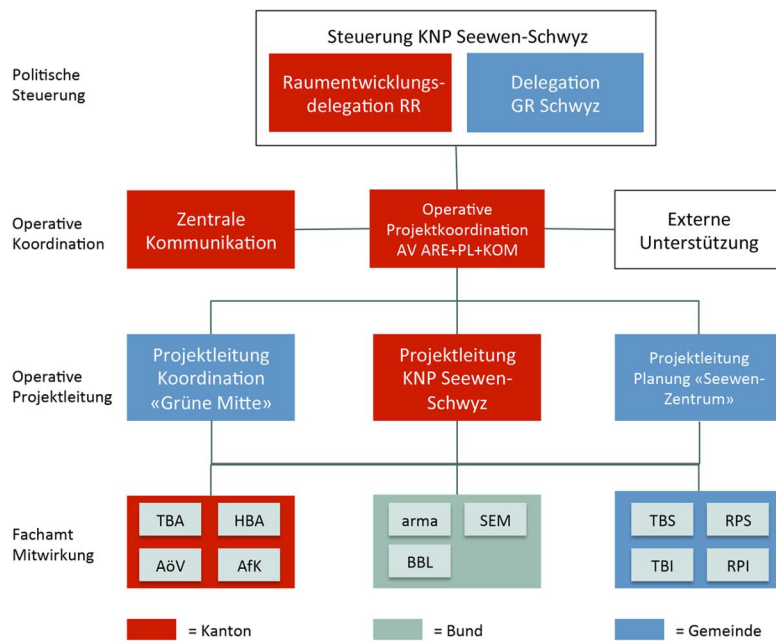


Abb. 3: Organigramm Projektorganisation ARE, 2016

Die politische Projektsteuerung erfolgt gemeinsam durch eine Delegation des Gemeinderats Schwyz und der Raumentwicklungsdelegation des Regierungsrats unter der Federführung des Volkswirtschaftsdepartements. Die operative Projektkoordination zwischen den Teilprojekten und der Einbezug der verantwortlichen Personen der Gemeinde in die Projektarbeit erfolgt durch das Amt für Raumentwicklung (ARE).

2. Zeughausareal Seewen Schwyz

2.1. Arealfreistellung Armasuisse

Arealfreistellung

Die Schweizer Armee hat sich in den letzten zwanzig Jahren über verschiedene Reformschritte auf die veränderten globalen Rahmenbedingungen und Bedrohungslagen neu ausgerichtet sowie umstrukturiert. Durch diesen Prozess konnte die Logistikbasis der Armee deutlich reduziert werden. Das Zeughaus Seewen als eines der grössten Zeughäuser der Schweiz wird von der Armee seit 2004 nicht mehr genutzt.

Zeughausareal
Seewen Schwyz

Das Zeughausareal (KTN 577) umfasst eine Fläche von 43'673 m² und liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Schwyz in der öffentlichen Zone. Aufgrund der zentralen Lage angrenzend an den Bahnhof, ist das Areal von strategischer Bedeutung für die künftige Entwicklung der Gemeinde Schwyz.



Abb. 4: Zeughausareal Seewen Schwyz
Gemeinde Schwyz, 2004

Erwerb durch die
Gemeinde Schwyz

An der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Erwerb des Zeughausareals durch die Gemeinde Schwyz deutlich zugestimmt. Die Gemeinde Schwyz verfügt über ein selbstständiges und dauerndes Baurecht über das Zeughausareal für die Dauer von 90 Jahren, mit der Möglichkeit 2025 aus dem

Baurecht auszusteigen, falls beispielsweise die notwendige Erschliessung für die Neunutzung auf dem Areal nicht gesichert werden kann. Die Gemeinde hat zudem das Recht, entsprechende Unterbaurechte zu vergeben.

Ansiedlung von neuen
Arbeitsplätzen

Im Gegensatz zum Wohnraum, für den bei der letzten Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Schwyz entsprechende Flächen eingezont wurden, besteht bei der Entwicklung und Ansiedlung von Arbeitsplätzen Nachholbedarf. Dafür bietet sich das brach liegende Zeughausareal – als Teil der Entwicklungssachse Urmiberg – ideal an. Auf dem nahe zum Bahnhof gelegenen Zeughausareal lassen sich vielfältige Nutzungen für Gewerbe, Dienstleistung und Kultur sowie weitere Bedürfnisse der Öffentlichkeit entwickeln.

3. Richt- und Nutzungsplanung

3.1. Raumentwicklungsstrategie (RES) / Kantonaler Richtplan

| | |
|--|--|
| Raumentwicklungsstrategie (RES-1.4 Arbeiten) | Gemäss der kantonalen Raumentwicklungsstrategie (RES) stärkt der Kanton Schwyz seine Funktion als attraktiver Unternehmensstandort. Er sichert die Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe und schafft die planerischen Voraussetzungen insbesondere für die Ansiedlung von wertschöpfenden, innovationsstarken und umweltfreundlichen Branchen [RES-1.4 Arbeiten]. |
| Kantonaler Richtplan (ESP-A) | Der kantonale Richtplan ² bezeichnet vier Entwicklungsschwerpunkte für Arbeitsplatzgebiete von kantonaler Bedeutung (ESP-A), u.a. das Gebiet „Seewen-Schwyz“ (vgl. Abb. 5). In den Arbeitsplatzgebieten von kantonaler Bedeutung ist auf eine haushälterische Bodennutzung und eine rationelle Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer zu achten. Es sind prioritär wertschöpfungsstarke Nutzungen anzustreben. Zu vermeiden sind grosse, verkehrsintensive Nutzungen (im Sinne von Einkaufszentren, Freizeitanlagen u.ä.) und Nutzungen mit einem hohem Bodenverbrauch und niedriger Nutzungsdichte. |
| Zuständigkeit | Für die Planung, Entwicklung und Bewirtschaftung der ESP sind grundsätzlich die Gemeinden zuständig. Es können aber auch spezielle Trägerschaften eingesetzt werden (z.B. Regionalmanagement, welches zwischen Kanton und Gemeinden aufgebaut werden kann). In allen Planungsphasen sind das Amt für Raumentwicklung sowie andere betroffene kantonale Stellen (AöV, TBA u.a.) frühzeitig miteinzubeziehen. |

² Richtplan des Kantons Schwyz; vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 209 am 8. März 2016 erlassen; vom Bundesrat am 24. Mai 2017 genehmigt | Richtplananpassung 2018; vom Bund am 26. Juni 2020 genehmigt

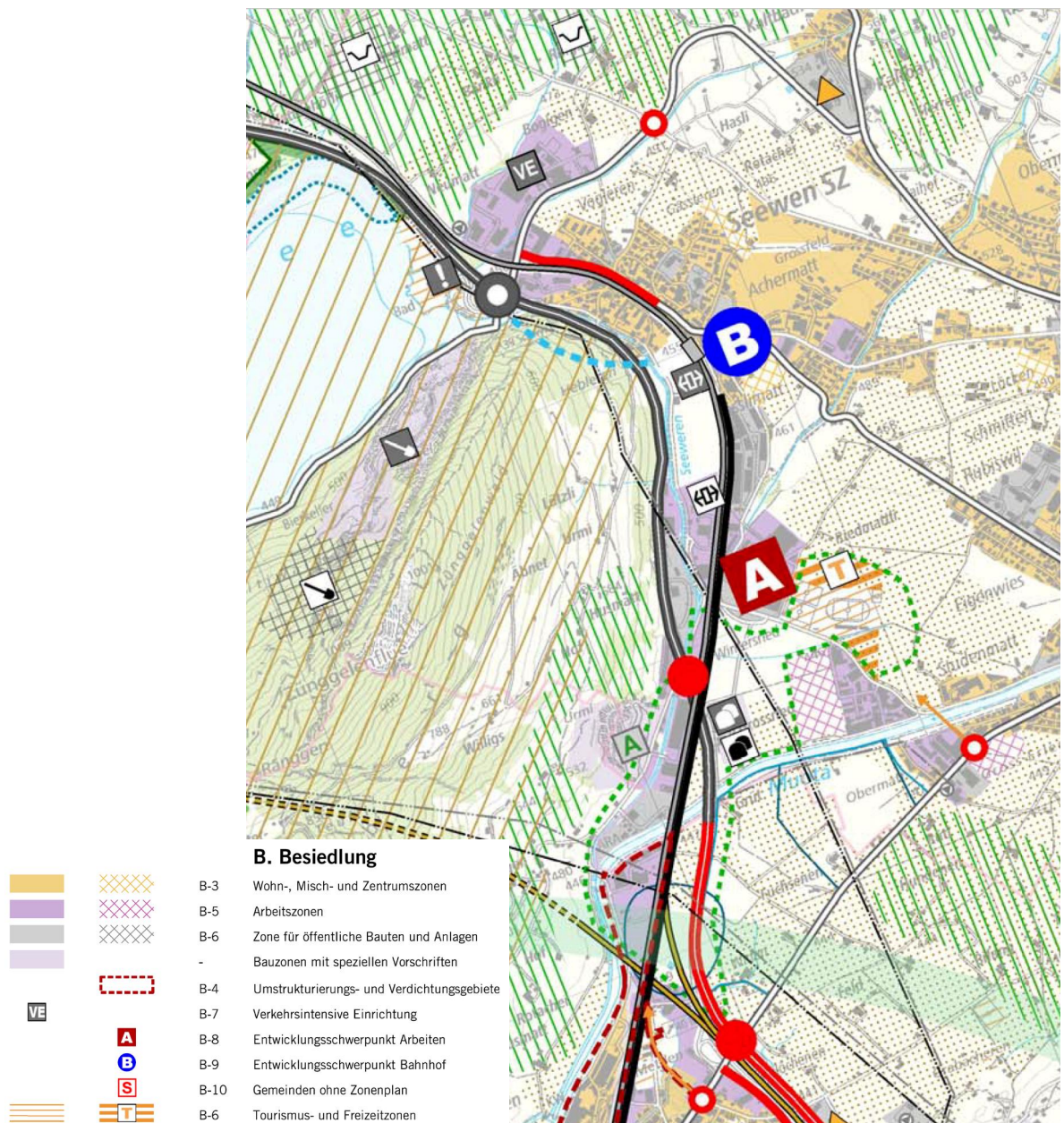


Abb. 5: Ausschnitt Richtplankarte Kanton Schwyz, vom Bundesrat am 26. Juni 2020 genehmigt

ESP-A „Seewen-Schwyz“ [B-8.4]

Für den festgelegten Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten gelten gemäss Richtplangeschäft B-8.4 ESP-A „Seewen-Schwyz“ folgende Vorgaben:

Entlang der „Entwicklungssachse Urmiberg – Teil Seewen Schwyz“ ist die Umstrukturierung des Zeughausareals und seiner Umgebung vorgesehen (insgesamt rund 12 ha), mit dem Ziel zur Schaffung von Flächen für Unternehmen mit hochwertigen Nutzungen und guter Wertschöpfung.

Für die weitere Entwicklung dieses Entwicklungsschwerpunkts sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- a) Anzustrebendes Nutzungsprofil: Prioritär Gewerbe, Dienstleistungen, öffentliche Nutzungen. Wohnraum in einem reduzierten Mass.
- b) Regelung der Erschliessung (Strasse, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fussverkehr, Prüfung einer Verlegung des Bahnfreiverlads).
- c) Um längerfristig die Bahnentwicklung zu ermöglichen (z.B. weitere Streckengleise Schwyz – Brunnen) ist zwecks Trassensicherung Regionalverkehr (Gefahr Verdrängung durch Gütertransitverkehr) ein genügend breiter Korridor zwischen der Bahnlinie und dem ESP freizuhalten.

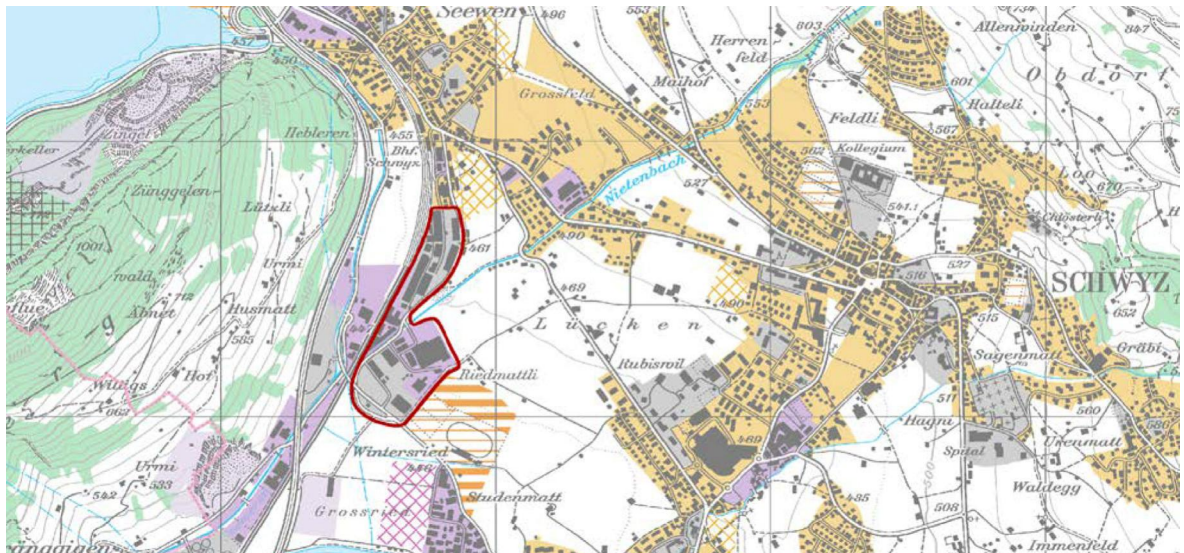


Abb. 6: ESP-A „Seewen-Schwyz“, Perimeter mit Bauzone, vom Bundesrat am 26. Juni 2020 genehmigt

Perimeter

Gemäss kantonalem Richtplan haben die für die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) dargestellten Perimeter (vgl. Abb. 6) orientierenden Charakter. In den nachfolgenden Planungen ist der Perimeter zu präzisieren. Der Perimeter wird im vorliegenden KNP – Teil Seewen Schwyz verbindlich festgelegt.

3.2. Kommunalen Richtplan

Kommunalen Richtplan
Gemeinde Schwyz

Im Jahre 2004 hat die Gemeinde Schwyz einen kommunalen Richtplan erarbeitet. Dieser wurde vom Regierungsrat am 16. November 2004 genehmigt (RRB Nr. 1560). Mit der Erarbeitung des kommunalen Richtplans hat die Gemeinde eine räumliche Situationsanalyse vorgenommen, welche insbesondere für die Nutzungsplanung 2011 eine wichtige Grundlage darstellte. Gemäss Richtplan der Gemeinde Schwyz wird das Zeughausareal als Umnutzungsgebiet mit folgenden Zielsetzungen bezeichnet (vgl. Sachbereich Siedlung, Objektblatt S.15):

- Entwicklung / Umnutzung des Zeughausareals an zentraler Lage
- Mitsprache bei Landverhandlungen und möglichen Übernahme- und Entwicklungsmodellen
- Schaffung von Arbeitsplätzen

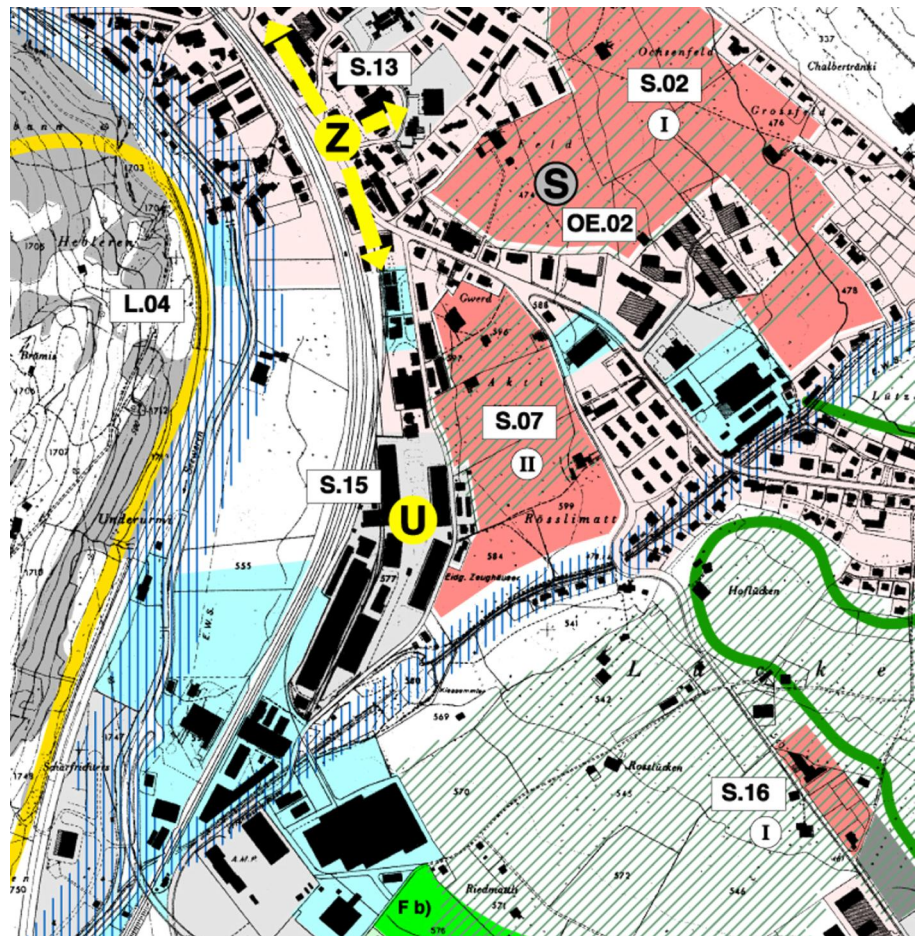


Abb. 7: Kommunalen Richtplan, Ausschnitt Richtplankarte, RRB Nr. 1560 vom 16. November 2004

Richtplankarte
Strassenverkehr

Gemäss kommunaler Richtplankarte Strassenverkehr soll die Franzosenstrasse abklassiert und die MIV-Groberschliessung entlang der Eisenbahn geführt werden (vgl. Sachbereich Verkehr, Objektblatt V.03).

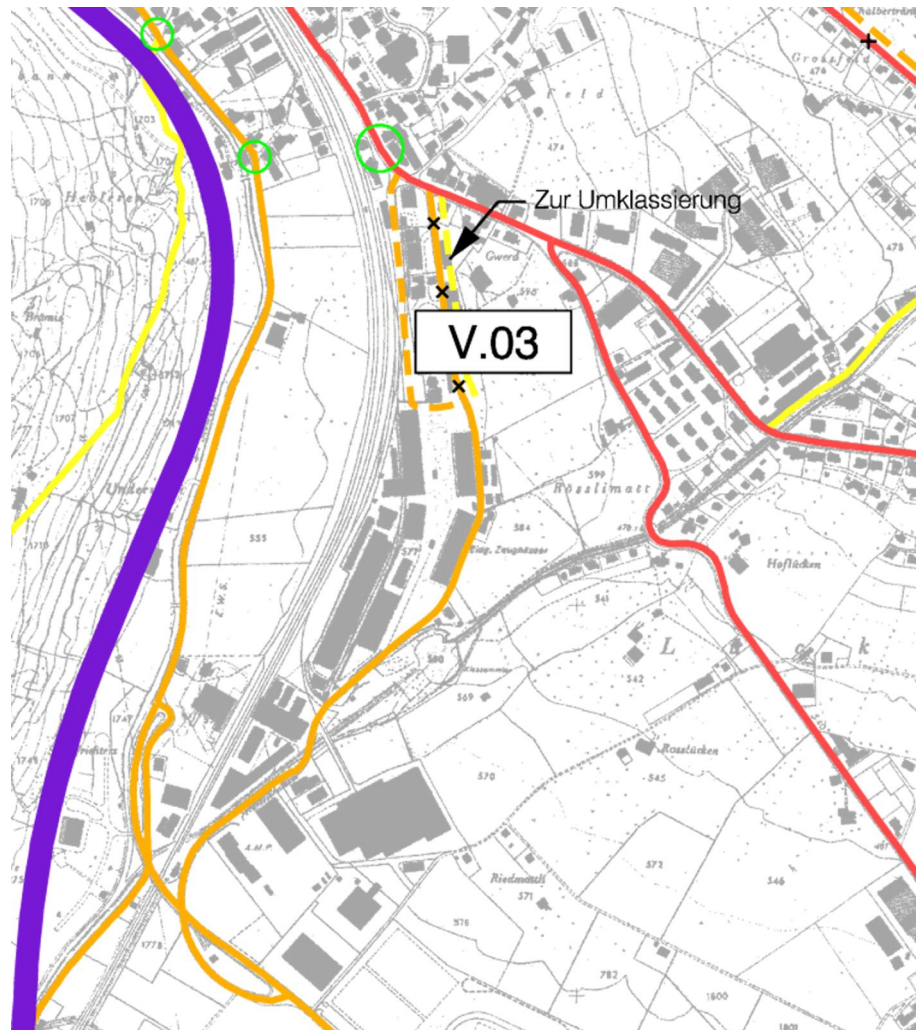


Abb. 8: Kommunalen Richtplan, Ausschnitt Richtplankarte Strassenverkehr, RRB Nr. 1560 vom 16. November 2004

3.3. Nutzungsplanung Gemeinde Schwyz

Zonenplan

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan – Teil Siedlung der Gemeinde Schwyz befindet sich das Zeughausareal in einer „Öffentlichen Zone“. Für die beabsichtigte Umnutzung und Entwicklung ist im Rahmen des kantonalen Nutzungsplans eine Umzonung erforderlich.

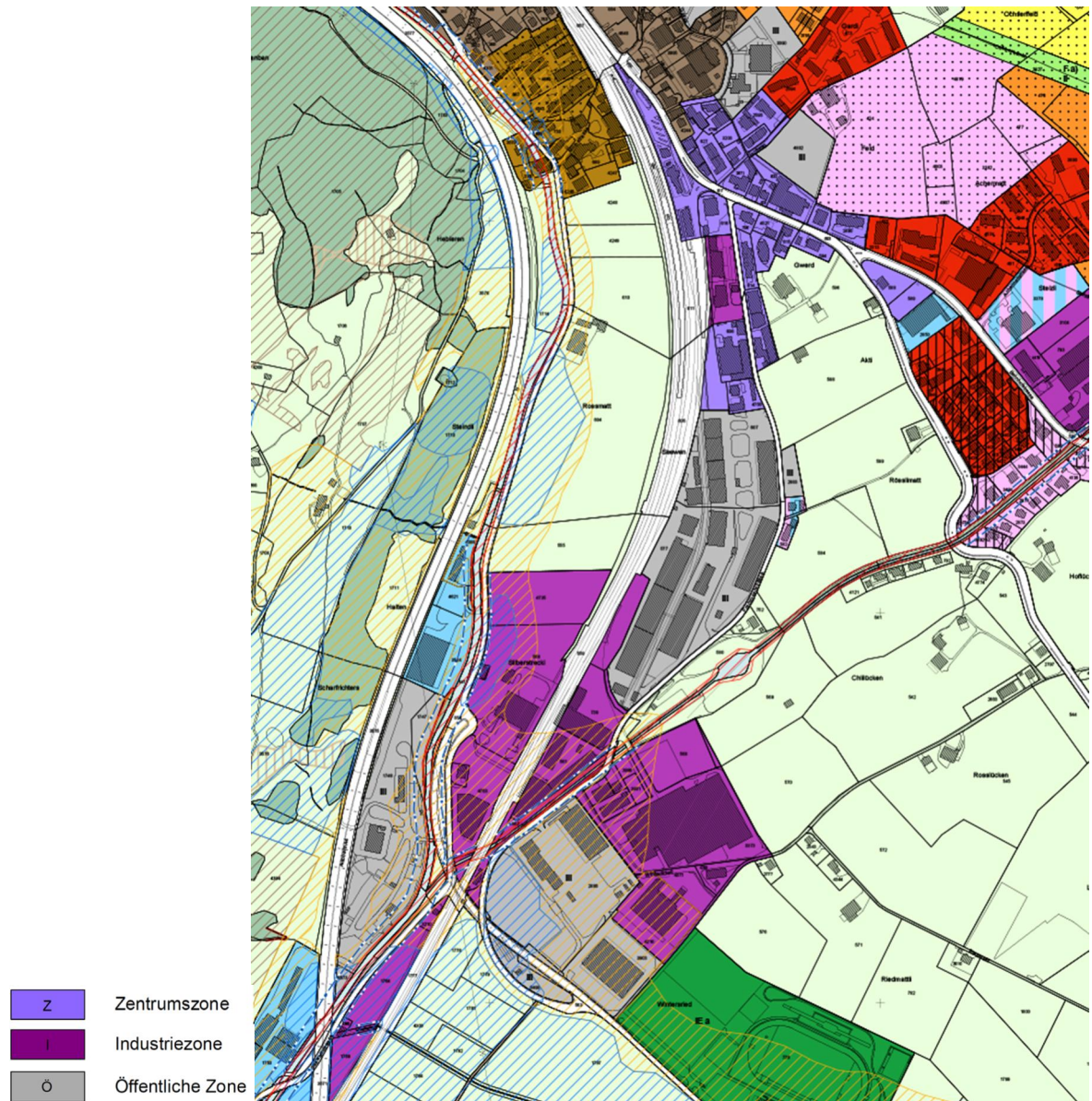


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan – Teil Siedlung Gemeinde Schwyz
Nachführungsstand 23. Mai 2017 (RRB Nr. 392/2017)
In Kraft getreten am 1. August 2017

4. Kantonaler Nutzungsplan – Teil Seewen Schwyz

4.1. Verordnung

Rechtsgrundlage Die Verordnung wird gestützt auf § 10 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987³ und § 6 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997⁴ erlassen. Zuständig dafür ist das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz.

4.1.1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Zweck Die Verordnung regelt die Umgestaltung und Umnutzung sowie die Erschliessung des Zeughausareals und der angrenzenden Gebiete als Bestandteil der Entwicklungssachse Urmiberg – Teil Seewen Schwyz.

Der kantonale Nutzungsplan bezweckt insbesondere,

- a) die Entwicklung als Arbeitsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung;
- b) die Sicherstellung von zusammenhängenden Flächen für Unternehmen mit hochwertigen Nutzungen und guter Wertschöpfung;
- c) die Sicherstellung von Flächen für ergänzende öffentliche und kulturelle Nutzungen auf dem Zeughausareal;
- d) die Sicherstellung einer geordneten und qualitativen Gesamtbebauung unter Einbezug der geschützten Gebäude und Aussenräume sowie einer hinreichenden Erschliessung.

Grundlagen Der Zweck des Kantonalen Nutzungsplans basiert auf den Beschlüssen des kantonalen Richtplans⁵ (vgl. RES-1.4 Arbeiten, Richtplangeschäft B-8.1 Entwicklungsschwerpunkte „Arbeitsplatzgebiete“ (ESP-A), Beschluss B-8.4 ESP-A „Seewen-Schwyz“) und den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans der Gemeinde Schwyz (vgl. Kap. 3.2).

³ SRSZ 400.100

⁴ SRSZ 400.111

⁵ Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 209 vom 8. März 2016 erlassen und vom Bundesrat am 24. Mai 2017 genehmigt | Richtplananpassung 2018; vom Bund am 26. Juni 2020 genehmigt

§ 2 Geltungsbereich / Verhältnis zum geltenden Recht

| | |
|-------------------------------|--|
| Geltungsbereich, Bestandteile | Die Inhalte des kantonalen Nutzungsplans sind im Nutzungs- und Erschliessungsplan Seewen Schwyz im Massstab 1:1'000 dargestellt (vgl. Kap. 4.2). Dieser ist Bestandteil der Verordnung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 117'634 m ² . |
| Ergänzendes Recht | Soweit die vorliegende Verordnung mit dem Nutzungs- und Erschliessungsplan nichts anderes regelt, gilt der rechtskräftige kommunale Nutzungsplan der Gemeinde Schwyz, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan – Teil Siedlung, dem Zonenplan – Teil Landschaft und dem Erschliessungsplan vom 26. September 2010. ⁶ |
| Baubegriffe | Es gelten die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 samt zugehöriger Verordnungen. |

4.1.2. Zonenbestimmungen

§ 3 Nutzungszonen und weitere Festlegungen

Im kantonalen Nutzungsplan Entwicklungssachse Urmiberg – Teil Seewen Schwyz werden diverse Umzonungen vorgenommen. Eine detaillierte Flächenübersicht mit den Änderungen ist im Anhang A2.1 ersichtlich.

Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse:

| Zonenart | DG (Dienstleistungs- und Gewerbezone) | I (Industriezone) |
|-----------------------|---|----------------------|
| Empfindlichkeitsstufe | III | IV |
| Anzahl Vollgeschosse | - | - |
| Ausnützungsziffer | 1.3 | - |
| Gebäudehöhe* | 20 m / 26 m** | 20 m |

* Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten

** Innerhalb des Bereichs für hohe Gebäude gemäss Eintrag im Nutzungs- und Erschliessungsplan

⁶ Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 199 vom 22. Februar 2011 genehmigt, in der Fassung bis zum Nachführungsstand vom 23. Mai 2017 (RRB Nr. 392/2017). In Kraft getreten am 1. August 2017.

§ 4 Dienstleistungs- und Gewerbezone

| | |
|-----------------------------|--|
| Nutzungszweck | Die Dienstleistungs- und Gewerbezone (Zeughausareal) mit einer Fläche von 38'200 m ² ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für ergänzende öffentliche Nutzungen und Wohnzwecke bestimmt. Als zonenkonform gilt auch eine Freiverladeanlage für den Güterumschlag Schiene-Strasse. |
| Verkaufsnutzungen | Grosse und mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen ⁷ sowie Betriebe mit überwiegender Lagernutzung sind nicht zulässig. Übrige Verkaufseinrichtungen bis insgesamt maximal 800 m ² Verkaufsfläche sind zulässig. Die Regelung bezweckt das Verkehrsaufkommen auf dem künftigen Zeughausareal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und Zentrum Seewen möglichst tief zu halten und entspricht damit dem Richtplanbeschluss B-8.1 Entwicklungsschwerpunkte „Arbeitsplatzgebiete“ (ESP-A), lit. c). |
| Wohnnutzungen | Die zulässige Wohnfläche beträgt insgesamt maximal 2.0% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF), was bei einer Ausnützungsziffer (AZ) von 1.3 rund 1'000 m ² BGF bzw. mit Gestaltungsplan (AZ: 1.43 rund 1'100 m ²) etwa 8-10 Wohnungen entspricht. Der zulässige Wohnanteil wird bewusst tief gehalten, da gemäss kommunalem und kantonalem Richtplan das Zeughausareal als Arbeitsschwerpunkt (ESP-A) eingestuft wird. Wohnraum in einem reduzierten Mass ist zulässig [Richtplangeschäft B-8.4 ESP-A „Seewen-Schwyz“]. Die Wohnnutzung soll nur in Kombination mit anderen Nutzungen, vorzugsweise als Dachnutzung, realisiert werden (kein eigenständiger Baukörper). Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind nicht zulässig, damit die Aussenräume angrenzend an den öffentlichen Raum nicht privatisiert werden. |
| Ausnützungsziffer, GP-Bonus | Die zulässige Ausnützungsziffer (AZ) in der Dienstleistungs- und Gewerbezone (Zeughausareal) beträgt 1.3. Mit dem erforderlichen Gestaltungsplan gemäss § 10 kann die Ausnützungsziffer um maximal 10% (AZ: 1.43) erhöht werden, falls die Erschliessungsbestimmungen eingehalten werden. Die Ausnützungsziffer wird gemäss dem im Zeitpunkt der Einreichung des Gestaltungsplans gültigen Baureglement der Gemeinde Schwyz ermittelt. Die Nutzungs- und Bebauungsstudie (vgl. Anhang A1.2) zeigt eine mögliche Bebauung mit einer Ausnützungsziffer von 1.3 (total ca. 49'660 m ² BGF). Die Ausnutzung be- |

⁷ Definition Richtplan des Kantons Schwyz, Beschluss B-7.1 ff; vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 209 vom 8. März 2016 erlassen; vom Bundesrat am 24. Mai 2017 genehmigt.

rücksichtigt die Vorgaben gemäss dem kantonalen Richtplan, wonach bei den Entwicklungsschwerpunkten (ESP-A) auf eine haushälterische Bodennutzung zu achten ist.

| | |
|---|--|
| Gebäudehöhen | Die zulässige Gebäudehöhe von 20 m in der Dienstleistungs- und Gewerbezone (Zeughausareal) orientiert sich an den Höhenvorschriften der angrenzenden Industriezonen. Die Höhenentwicklung im Nahbereich des Bahnhofs entlang der SBB-Bahnlinie wird als städtebaulich verträglich beurteilt. |
| Städtebaulicher Akzent am Zeughausplatz | <p>Innerhalb des im Nutzungs- und Erschliessungsplan bezeichneten Bereichs für hohe Gebäude (angrenzend an den Zeughausplatz) beträgt die zulässige Gebäude 26 m. Im Zusammenhang mit Ergänzungs- bzw. Neubauten und dem öffentlichen Platz ist ein städtebaulicher Akzent (Hochhaus) beim Zugang des Zeughausareals zulässig. Dies könnte die Adressbildung und Marktpositionierung des umgenutzten Zeughausareals als neuer Teil von Seewen positiv unterstützen.</p> <p>Bei Bauten mit einer Höhe von mehr als 20 m kommen die Vorschriften zu Hochhäusern zur Anwendung (§ 69 PBG).⁸ Zudem ist beim Baugesuch für ein Hochhaus eine Darstellung des Schattenwurfes (Schattendiagramm) einzureichen. Das Schattendiagramm hat den Schattenwurf auf die umliegenden Grundstücke und Bauten zwischen 9.00 und 16.00 Uhr zur Tag- und Nachtgleiche (21. März und 23. September) darzustellen (§ 37 VVzPBG).</p> |
| Grenzabstände | Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100). |
| Gebäuelängen | Auf die Festlegung einer maximalen Gebäuelänge auf dem Zeughausareal wurde verzichtet. Die bestehenden Gebäude auf dem Zeughausareal weisen bereits erhebliche Gebäuelängen auf (Versorgungsgebäude 31-33 = ca. 180 m). Die Struktur und Topografie des Areals wird zudem für lange Gebäude grundsätzlich als geeignet beurteilt. |

⁸ § 69 PBG: Bauten mit einer Gebäudehöhe von mehr als 20 m gelten als Hochhäuser. Die Zulassung eines oder mehrerer Hochhäuser setzt einen besonders geeigneten Standort und eine der Grösse des Bauvorhabens entsprechende architektonische Gestaltung voraus. Die Bewilligungsbehörde legt in der Baubewilligung namentlich die Erschliessung, Strassenabstände, Parkflächen und Garagen, Grünflächen sowie Spielplätze fest und bestimmt im Einzelfall die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung des Schattenwurfes, der Interessen der Nachbarn und der örtlichen Verhältnisse.

§ 5 Industriezone

| | |
|------------------------|--|
| Nutzungszweck | Die Industriezone ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Als zonenkonform gilt auch eine Freiverladeanlage für den Güterumschlag Schiene-Strasse. Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet. Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken. Die Bestimmung entspricht der geltenden Regelung der Gemeinde Schwyz (Art. 33 BauR). |
| Grenzabstand | Der Grenzabstand in der Industriezone beträgt 30 Prozent der Gebäudehöhe, mindestens aber 2.50 m. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Brandschutzes. Die Bestimmung entspricht der geltenden Grenzabstandsregelung in der Industriezone der Gemeinde Schwyz (Art. 24 Abs. 2 BauR). |
| Einordnung, Gestaltung | Zur Sicherstellung der erforderlichen Qualität von Bauten, Anlagen und Freiräumen gilt es die Bestimmungen betreffend Gestaltung zu berücksichtigen (vgl. § 9). In der Industriezone betrifft dies insbesondere die Vorgaben zur Einordnung von Gebäuden ab 100 m Gebäudelänge. |

§ 6 Freihaltezone

| | |
|----------------------------|--|
| Gewässerraum Nietenbach | <p>Der KNP Seewen Schwyz tangiert den Gewässerraum des Nietenbachs. Am 11. September 2012 hat der Regierungsrat das Gewässerrauminventar der Gemeinde Schwyz erlassen (RRB Nr. 871/2012). Die Gemeinde hat basierend darauf mittels Gewässerbaulinien den Gewässerraum in der Nutzungsplanung (Zonenplan – Teil Siedlung) grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die innerhalb des kantonalen Nutzungsplans festgelegten kommunalen Gewässerbaulinien bleiben bestehen.</p> <p>Im Bereich der Industriezone 16 (Arthur Weber AG / SBB) wird mit der Einzonung der Industriezone auf der KTN 580 (ca. 585 m²) zusätzlich eine Gewässerbaulinie entlang des Nietenbachs zur Sicherstellung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV festgelegt.</p> <p>Zwecks Sicherstellung des Gewässerraums innerhalb des Perimeters des kantonalen Nutzungsplans wird entlang des Nietenbachs eine Freihaltezone festgelegt. Die Freihaltezone dient der Sicherung des Raumbedarfes von Fliessgewässern, dem Schutz vor Hochwasser und der ökologischen Vernetzung. Es sind nur Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201) zulässig.</p> |
|----------------------------|--|

§ 7 Zone für Verkehrsanlagen

| | |
|-------------------------|---|
| Nutzungszweck | Die Zone für Verkehrsanlagen dient der Sicherung der Groberschliessungsanlagen des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Langsamverkehrs (LV). Im Bereich der Zone für Verkehrsanlagen dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Zone nicht widersprechen. Dazu zählen insbesondere auch Lärmschutzmassnahmen, Parkplätze (u.a. Park+Ride, Bike+Ride) sowie Bauten und Anlagen zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität. Innerhalb des Platzbereichs gemäss Eintrag im Nutzungs- und Erschliessungsplan sind zudem – ungeachtet der Baulinien gemäss § 18 – auch weitergehende unterirdische Bauten und Anlagen bspw. für Lagernutzung, Logistik, Parkierung u.dgl. zulässig. Bis zur Realisierung der neuen Groberschliessungsstrasse sind Nutzungen gestattet, die den Zonenzweck nicht vereiteln. |
| Kostenanteil des Bundes | Der Kostenanteil des Bundes richtet sich nach Massgabe der mit der Gemeinde Schwyz abgeschlossenen „Vereinbarung zur Arealentwicklung Zeughaus Seewen-Schwyz“. ⁹ Dabei steht der prozentuale Kostenanteil der Schweizerischen Eidgenossenschaft / VBS (armasuisse) im Verhältnis „Bundesfläche im Perimeter KNP zu Gesamtfläche Perimeter KNP“. Die Groberschliessung kann mit Beschluss der Gemeindeversammlung nach deren Fertigstellung durch die Gemeinde übernommen werden. Sie ist dem Gemeingebrauch gewidmet. |

§ 8 Bereich für Freiverlad

| | |
|-------|---|
| Zweck | Der Bereich für Freiverlad dient dem Güterumschlag Schiene–Strasse. Die Realisierung der neuen Groberschliessungsstrasse (geplante Lagerstrasse) entlang der Bahnlinie erfordert die Aufhebung oder Verlegung des bestehenden SBB-Freiverlads zwischen dem Bahnhof und dem Zeughausareal. Der im Nutzungs- und Erschliessungsplan festgelegte Bereich für Freiverlad dient als Ersatzstandort und lässt Spielraum offen für eine kombinierte Freiverladeanlage Brunnen-Schwyz. Falls die Flächen nachweislich nicht für den SBB-Freiverlad benötigt werden, können diese innerhalb des Zonenzwecks der überlagernden Grundzone (Industriezone / Dienstleistungs- und Gewerbezone) auch andersweitig genutzt werden. |
|-------|---|

⁹ Vereinbarung zur Arealentwicklung „Zeughaus Seewen-Schwyz“, genehmigt vom Gemeinderat Schwyz am 27.02.2017 und der Schweizerischen Eidgenossenschaft, armasuisse Immobilien, genehmigt am 10.03.17.

§ 9 Gestaltung

Zur Sicherstellung der erforderlichen Gestaltungsqualität werden folgende Anforderungen definiert:

Gute Gesamtwirkung Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Insbesondere haben sich Bauten hinsichtlich Grösse, Stellung und Gestaltung gut in die Umgebung einzu-fügen.

Im Speziellen gelten folgende Gestaltungsvorgaben:

- Gebäudelängen ab 100m a) Bei Bauten mit einer Gebäudelänge ab 100 m ist der Gestaltung und der Gliederung der Fassade besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dies gilt u.a. auch für Gebäude in der Industriezone Wintersried.
- Zeughausplatz b) Innerhalb des Platzbereichs (Zeughausplatz) gemäss Eintrag im Nutzungs- und Erschliessungsplan ist ein Platz mit hoher Gestaltungsqualität zu schaffen. Die Platz- und Strassengestaltung sind aufeinander abzustimmen, damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und die Strasse nicht als trennendes Element wirkt.
- Achse Bahnhof – Zeughausareal c) Die Achse Bahnhof – Zeughausareal ist als attraktive Verbindung zu gestalten und aussenräumlich aufzuwerten. Die Verbindung bildet den Hauptzugang zum Zeughausareal und ist für die Adressbildung wichtig. In Erdgeschossen sind wo möglich publikumsorientierte Nutzungen anzustreben. Im Rahmen eines qualifizierten Planungsverfahrens (vgl. § 10) ist diesem Bereich (KTN 606 / 4756; Areal Schuler) sowohl städtebaulich als auch aussenräumlich besondere Beachtung zu schenken.
- Freiräume von hoher Qualität d) Die Freiräume sind mit hoher Qualität und unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten zu gestalten.¹⁰ Die lineare Anordnung der Bauten ist an einer geeigneten Stelle zu Gunsten eines West-Ost verlaufenden Freiraums zu unterbrechen.

§ 10 Gestaltungsplanpflicht

GP-Pflicht Zeughausareal Neubauten sowie grössere bauliche und aussenräumliche Veränderungen innerhalb der Dienstleistungs- und Gewerbezone sind nur mit einem Gestaltungsplan zulässig. Mit dieser Festlegung wird beabsichtigt, das Zeughausareal gesamtheitlich zu planen und zu positionieren.

¹⁰ vgl. auch Bericht „Ökologische Vorabklärungen, Zeughaus Areal Seewen SZ“, Büro für ökologische Optimierungen GmbH, Tuggen, 13.12.2018

| | |
|------------------------------------|---|
| Flexibilität Gestaltungsplan | <p>Die Entwicklung des gesamten Areals wird sich über mehrere Jahre erstrecken und erfordert damit eine entsprechende Flexibilität, um auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können, ohne dabei die baulichen und aussenräumlichen Qualitäten der Gesamtanlage zu schmälern. In diesem Sinne ist als Grundlage für den Gestaltungsplan weniger ein konkretes (Richt-)Projekt, sondern ein robuster Masterplan mit einem qualitätssichernden Regelwerk erforderlich.</p> <p>Basierend auf den Erkenntnissen des 2019/2020 durchgeführten Studienauftrags der Gemeinde Schwyz und der Absicht des NRP-Projekts,¹¹ den L-Bau (Zeughaus 1-3) als Inkubator für die Arealentwicklung zu nutzen und zusammen mit den Versorgungsgebäuden 31-34 frühzeitig zu entwickeln, sollen Um- und Zwischennutzungen von bestehenden Bauten auch ohne Gestaltungsplan möglich sein. Dies unter der Voraussetzung, dass die baulichen und aussenräumlichen Veränderungen nicht im Widerspruch zu § 10 der Verordnung stehen und gegenüber dem heutigen Zustand kein Mehrverkehr erzeugt wird.</p> |
| AZ-Bonus | <p>Die Gebäudehöhen gemäss § 3 Abs. 2 dürfen dabei nicht überschritten werden. Die Ausnützung darf – unter Einhaltung der Erschliessungsbestimmungen gemäss § 13 – um maximal 10% erhöht werden.</p> |
| Qualifiziertes Planungsverfahren | <p>Als Grundlage für den Gestaltungsplan besteht die Pflicht, ein qualifiziertes Planungsverfahren (bspw. Wettbewerb, Studienauftrag,¹² Testplanung u.dgl.) durchzuführen. Dabei ist auch die bauliche und aussenräumliche Anbindung an den Bahnhof aufzuzeigen.</p> |
| Geschützte Gebäude und Aussenräume | <p>§ 11 Geschützte Gebäude und Aussenräume</p> <p>Die Gebäude Assek. Nr. 665, 666, 667 (Zeughaus 1-3) und die Gebäude Assek. Nr. 628, 629, 630, 630 (Versorgungsgebäude 31-34) mit dem Gleisraum als verbindendes Aussenraumelement sind geschützt. Bauliche Eingriffe sind basierend auf einer sorgfältigen Interessenabwägung zulässig. Sie haben unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.</p> <p>Die Unterschutzstellung bzw. Aufnahme in das Kantonale Schutzinventar (KSI) durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz (RRB Nr. 211/2020 vom 24. März 2020) erfolgte basierend auf dem bauhisto-</p> |

¹¹ Die Neue Regionalpolitik des Bundes (NRP) ist ein Programm zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Steigerung der Wertschöpfung von Regionen im Berggebiet und im ländlichen Raum.

¹² Studienauftrag Zeughausareal Seewen-Schwyz, 2019/2020

rischen Gutachten von Siegfried Moeri, Burgdorf und Thomas Hurschler, Frauenfeld¹³ auf Antrag des Gemeinderates vom 3. Januar 2020.

Den Objekten kommt regionale Bedeutung nach § 7 der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie vom 10. Dezember 2019 (DSV, SRSZ 720.111) zu. Sie geniessen den Schutzzumfang nach § 5 Bst. B DSV (Schutzziel II).



Abb. 10: Versorgungsgebäude 31-34 mit Gleisraum
Bauhistorisches Gutachten, Mai 2019

¹³ Zeughausareal Seewen (SZ) Bauhistorisches Gutachten, Büro ADB, Siegfried Moeri, Burgdorf und Büro für Bauuntersuchungen, Thomas Hurschler, Frauenfeld, Mai 2019



Abb. 11: Zeughaus 1-3, 2003

§ 12 Energie, Nachhaltigkeit

Energieeffizienz

In der Dienstleistungs- und Gewerbezone (Zeughausareal) sind nachhaltige und energieeffiziente Neubauten zu erstellen, welche den Minergie®-Standard oder mindestens einen gleichwertigen Standard erreichen.

Im Zusammenhang mit den Bestrebungen der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit wird auf die aktuellen SIA Merkblätter und SIA Dokumentationen „SIA-Effizienzpfad Energie“ (Merkblatt 2040 und Dokumentation D 0236) sowie die SNARC-Methode (Systematik zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Architekturprojekten für den Bereich Umwelt; SIA Dokumentation D 0200) hingewiesen. Damit wird die Zielsetzung verfolgt, den Energieverbrauch der Bevölkerung bis ins Jahr 2050 um zwei Drittel zu senken, die Emissionen aus Treibhausgasen sollen gar auf ein Viertel vermindert werden. Die entsprechenden Merkblätter bilden die Basis für die Umsetzung dieses Etappenziels der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich.

4.1.3. Erschliessungsbestimmungen

§ 13 Erschliessung, Etappierung und Fahrtenzahl

Grundlage Verkehrsgutachten

Die Erschliessungsbestimmungen basieren auf den Erkenntnissen und Empfehlungen des Verkehrsgutachtens zum kantonalen Nutzungsplan (vgl. Mitbericht und Kap. 5). Diese werden in der Verordnung § 13 verbindlich festgelegt und nachstehend erläutert.

| | |
|---|--|
| Grundsatz | Es ist mit geeigneten baulichen und verkehrslenkenden Massnahmen zu sorgen, dass durch Nutzungen im Geltungsbereich des kantonalen Nutzungsplans in keiner Etappe eine übermässige Verkehrsbelastung im Bereich des Bahnhofs Seewen-Schwyz entsteht. |
| Vollausbau Zeughausareal | Der Vollausbau des Zeughausareals bedingt die Inbetriebnahme der Muotabrücke West und eine neue Groberschliessungsstrasse zwischen dem Zeughausareal und dem Bahnhof Seewen-Schwyz mit einem leistungsfähigen Kreisels als Anschluss an die Bahnhofstrasse (Verkehrsknoten «Schwyzerhof»). Damit verbunden sind die Aufhebung oder der Ersatz des bestehenden SBB-Freiverlads sowie die Aufhebung des Anschlusses der Franzosenstrasse an die Bahnhofstrasse für den motorisierten Individualverkehr. Beim Vollausbau dürfen durch die Nutzungen im Geltungsbereich des erforderlichen Gestaltungsplans (vgl. § 10) nicht mehr als 370 Fahrten in der Abendspitzenstunde erzeugt werden. |
| Etappe Teilausbau Zeughausareal | Ohne den Bau eines leistungsfähigen Kreisels als Anschluss der Groberschliessungsstrasse an die Bahnhofstrasse ist eine Teilnutzung des Zeughausareals möglich, sofern dadurch in der Abendspitzenstunde lediglich eine begrenzte Anzahl von 220 Fahrten erzeugt wird. In Kombination mit der neuen Muotabrücke West inkl. Kappung der Muotastrasse sowie der Verlegung des nördlichen Abschnitts der Franzosenstrasse zur Bahnlinie ist bei dieser Etappierung auf der Franzosen- und der Seewernstrasse ein Einbahnregime einzurichten und auf der Bahnhofstrasse ein Mehrzweckstreifen zu erstellen (vgl. auch Kap. 5.4, Abb. 20). |
| Zwischennutzungen ohne Mehrverkehr | Bis zur Inbetriebnahme der neuen Muotabrücke West sind demzufolge auf dem Zeughausareal lediglich (Zwischen-)Nutzungen möglich, welche gegenüber dem heutigen Zustand keinen Mehrverkehr erzeugen. |
| § 14 Ein- und Ausfahrtsbereiche Hauptanschluss MIV | |
| Bündelung der Areal- zufahrten | Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr (Ein- und Ausfahrten) sind in den im Nutzungs- und Erschliessungsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Anschlüsse an die Groberschliessungsstrasse sind nach Möglichkeit in einem Knoten zu bündeln. Weitere untergeordnete Ein- und Ausfahrten (bspw. Notzufahrten und Anlieferungen) sind gestattet. |
| Arealzufahrt Schuler | Für die Erschliessung der Areale Schuler (KTN 606 und 4756) ist eine gebündelte Ein-/Ausfahrt in die neue Groberschliessungsstrasse (Lagerstrasse) zulässig. Die Franzosenstrasse hat künftig nur noch die |

Funktion einer rückwärtigen Feinerschliessungsstrasse (Quartierstrasse).

§ 15 Fuss- und Radweganlagen

Durchwegung

Innerhalb des Korridors für die Groberschliessungsstrasse sind ausreichend dimensionierte und sichere Fuss- und Radverkehrsanlagen zu erstellen. Die im Nutzungs- und Erschliessungsplan bezeichneten Fuss- und Radweganlagen dienen der Arealerschliessung und Anbindung an das übergeordnete Netz (Aggloradroute, Wanderwege). Die Anlagen sind zu allen Zeiten durchgehend für die Öffentlichkeit offen zu halten. Die Fuss- und Radweganlagen können mit Beschluss der Gemeindeversammlung nach deren Fertigstellung durch die Gemeinde übernommen werden. Sie sind dem Gemeingebrauch gewidmet.

§ 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Grundlage

Betreffend Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt die VSS-Norm 40 281 „Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ vom 31. März 2019. Der Parkplatzbedarf für das Zeughausareal wurde gemäss dieser Norm abgeschätzt und bildet die Grundlage für die Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (vgl. Anhang A1.3 Parkplatzabschätzung).

Parkplatzanordnung

Der Parkplatzbedarf in der Dienstleistungs- und Gewerbezone (Zeughausareal) ist grundsätzlich in einem unter- oder oberirdischen Parkhaus abzudecken. Einzelne offene Parkplätze sind lediglich für Besucher, Kunden, Behinderte und Car-Sharing zulässig. In einer Übergangszeit der Umnutzung des Zeughausareals (z.B. Umnutzung Zeughaus 1-3, Versorgungsgebäude 31-34) sind oberirdische Parkplätze zulässig, damit im Rahmen der Initialisierungsphase kein Parkhaus erstellt werden muss. Die Anzahl orientiert sich in etwa am heutigen Bestand.

Parkplatzreduktion,
Voraussetzungen

Die Bewilligungsbehörde kann die Anzahl Abstellplätze in der Dienstleistungs- und Gewerbezone von der Pflicht ganz oder teilweise befreien oder die Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise untersagen,

- a) wenn der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird;
- b) wenn das Strassennetz den durch die Erstellung von Parkfeldern verursachten zusätzlichen Verkehr nicht aufzunehmen vermag;
- c) um bei guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr die Voraussetzungen für autoarme Wohn- und Arbeitsnutzungen zu schaffen.

Die Bewilligungsbehörde legt den Inhalt und die Form des Mobilitätskonzeptes unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung im Einzelfall fest. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe gemäss dem Baureglement der Gemeinde Schwyz abzugelten.

§ 17 Abstellplätze für Velos und Motorräder

Velos und Motorräder

Es sind genügend Abstellplätze für Velos und Motorräder (u.a. auch für Bike+Ride) zur Verfügung zu stellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich und an zweckmässiger Lage zu erstellen. Öffentliche Anlagen zur Veloparkierung sollen möglichst nahe an den Perronzugängen und im Bereich des Zeughausplatzes erstellt werden.

Betreffend Standortwahl und Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze gilt die VSS-Norm 40 065 „Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ vom 31. März 2019.

§ 18 Baulinien

Zur Sicherstellung der Verkehrserschliessung bzw. des erforderlichen Strassenraums und Regelung des Abstandes von Bauten und ähnlich wirkenden Anlagen zur Strasse sind im Nutzungs- und Erschliessungsplan Baulinien festgelegt. Wo diese fehlen gilt der Strassenabstand nach kantonalem Recht.¹⁴ Innerhalb der Baulinien dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen.

4.1.4. Inkrafttreten / Übergangsbestimmungen

§ 19 Inkrafttreten

Veröffentlichung im Amtsblatt

Das Volkswirtschaftsdepartement bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung. Sie wird im Amtsblatt veröffentlicht und in die Gesetzessammlung aufgenommen.

Aufhebung des kommunalen Rechts

Mit dem Inkrafttreten des kantonalen Nutzungsplans Entwicklungssachse Urmiberg – Teil Seewen Schwyz wird für das betreffende Gebiet

¹⁴ Strassengesetz (StrG) SRSZ 442.110:

6.0 m an Hauptstrassen

4.0 m an Verbindungs- und Groberschliessungsstrassen

3.0 m an Nebenstrassen

der rechtskräftige kommunale Nutzungsplan der Gemeinde Schwyz, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan – Teil Siedlung, dem Zonenplan – Teil Landschaft und dem Erschliessungsplan vom 26. September 2010¹⁵ aufgehoben. Wo der kantonale Nutzungsplan keine Regelungen trifft, gelten die kommunalen bzw. allgemein gültigen kantonalen Bestimmungen.

§ 20 Übergangsbestimmungen

Status Franzosenstrasse

Bis zur Inbetriebnahme der neuen Groberschliessungsstrasse (Lagerstrasse) entlang der Bahnlinie vom Bahnhof Seewen Schwyz bis zum Zeughausplatz, hat der im Nutzungs- und Erschliessungsplan bezeichnete Strassenabschnitt der Franzosenstrasse die Funktion einer Groberschliessung. Anschliessend gilt dieser Abschnitt der Franzosenstrasse als Feinerschliessung.

¹⁵ Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 199 vom 22. Februar 2011 genehmigt, in der Fassung bis zum Nachführungsstand vom 23. Mai 2017 (RRB Nr. 392/2017). In Kraft getreten am 1. August 2017.

4.2. Nutzungs- und Erschliessungsplan

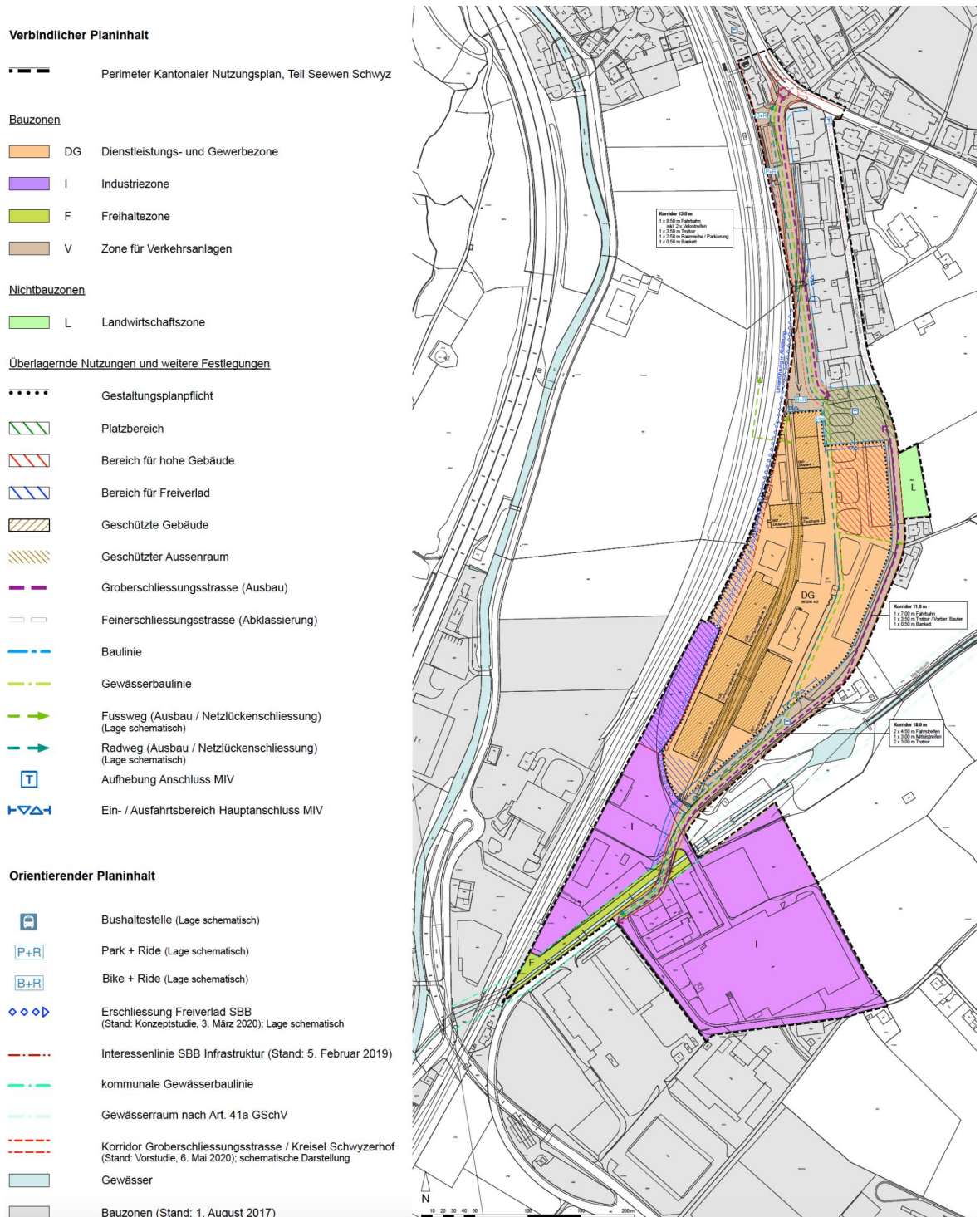


Abb. 12: Nutzungs- und Erschliessungsplan Seewen Schwyz, 1:1'000 (Verkleinerung)

4.2.1. Freiverlad SBB

Kombinierter Freiverlad Raum Schwyz / Brunnen

Gemäss dem kantonalen Richtplan¹⁶ und Aussagen der SBB ist, gestützt auf das Konzept für den Gütertransport auf der Schiene des Bundes, im Talkessel Schwyz mindestens ein Freiverlad erforderlich. Die Entwicklung der beiden Entwicklungsschwerpunkte (ESP) «Brunnen Nord» und «Seewen Schwyz» (Zeughausareal) bedingt die Verlegung der bestehenden Anlagen. Seitens SBB wird eine kombinierte Anlage im Raum Schwyz–Brunnen beabsichtigt. Insgesamt ergibt sich für eine kombinierte Anlage ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von rund 2'100 Bahnwagen pro Jahr. Bei 220 Arbeitstagen umfasst dies ein Tagesaufkommen von rund 10 bis 12 Wagen. Bei einer Wagenlänge von ca. 15m ergibt dies eine Anlage von knapp 200 m Gleislänge.

Konzeptstudie Ersatzfreiverlad

Die baulichen Möglichkeiten wurden mittels Konzeptstudie «Ersatzfreiverlad Seewen Schwyz»¹⁷ geprüft. Mit der Konzeptstudie konnte aufgezeigt werden, dass eine Verlegung des Freiverlads und eine kombinierten Freiverladeanlage Schwyz–Brunnen an diesem Standort machbar ist.

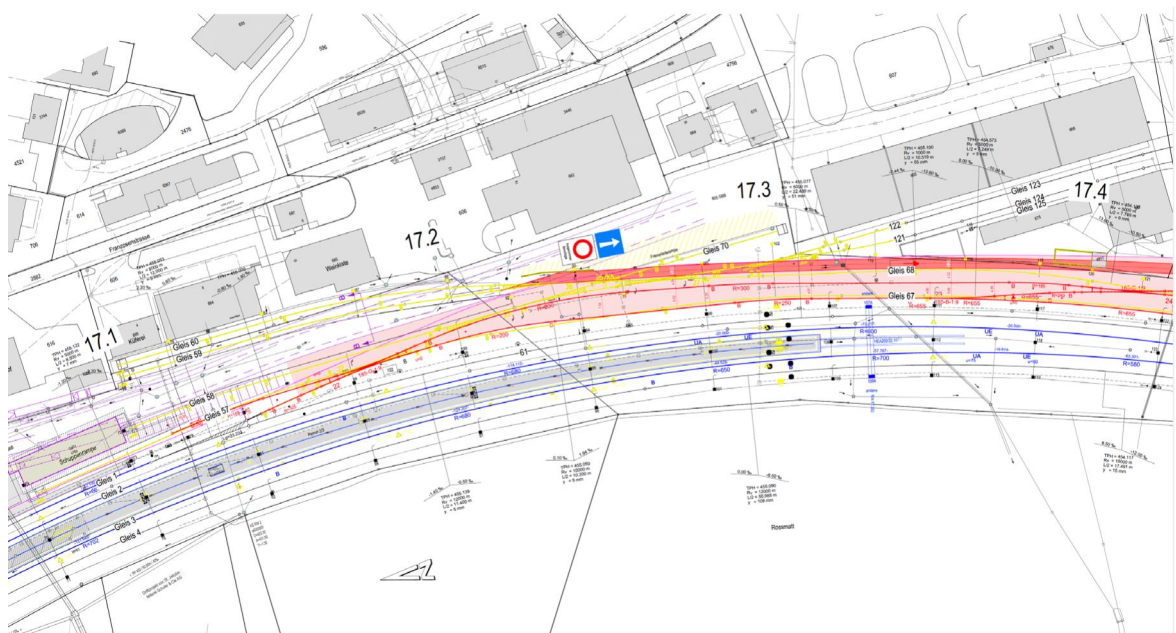


Abb. 13: Konzeptstudie «Ersatzfreiverlad Seewen Schwyz», März 2020
Ausschnitt Nord | Zufahrt

¹⁶ Richtplan des Kantons Schwyz (Beschluss V-3.2.3-01), vom Bund am 26.06.2020 genehmigt

¹⁷ Konzeptstudie „Ersatzfreiverlad Seewen Schwyz“, Gruner Berchtold Eicher AG, Zug, 03.03.2020

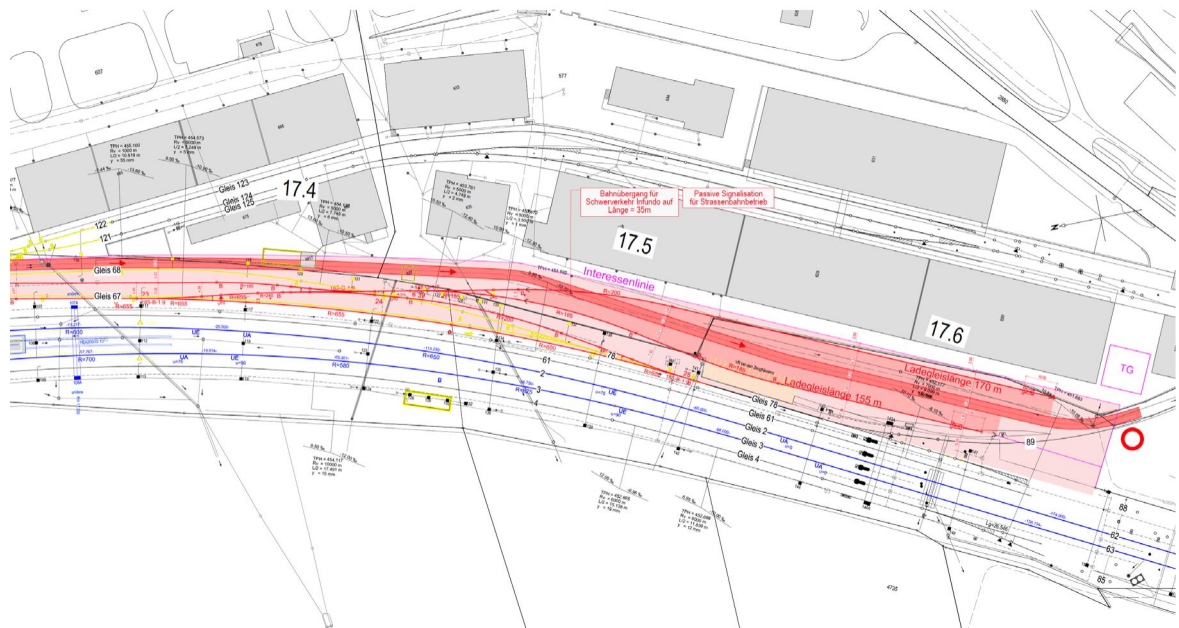


Abb. 14: Konzeptstudie «Ersatzfreiverlad Seewen Schwyz», März 2020
Ausschnitt Süd I Wegfahrt

Flächensicherung
im KNP

Mit dem im Nutzungs- und Erschliessungsplan bezeichneten Bereich für den Freiverlad wird der Flächenbedarf für den vorgesehenen Ersatzstandort gesichert. Der Platzbedarf für ein späteres Technikgebäude (TG) ist südlich des Versorgungsgebäudes Nr. 33 sichergestellt.

Weitere Vertiefungen /
Schnittstellen

Im Rahmen der weiteren Projektierung des neuen Freiverlads und den geplanten Erschliessungsanlagen, gilt es v.a. folgende Aspekte zu vertiefen und vorhandene Schnittstellen zu bereinigen:

- Prüfen einer Zufahrt zum SBB-Freiverlad, die nicht über den Kreis «Schwyzerhof», sondern über die neue Muotabrücke via Zeughausplatz erfolgt
- Mitbenützung Erschliessung SBB-Freiverlad für eine rückwärtige Erschliessung des Zeughausareals
- Abstimmung mit dem geplanten SBB-Perronzugang Süd (direkter Anschluss an das Zeughausareal)
- Anordnung / Organisation P+R, B+R, Taxi zwischen dem Bahnhof SBB und dem Zeughausareal entlang der Lagerstrasse

4.2.2. Arrondierung Industriezone 16ni

Arealarrondierung
Industriezone

Die Industriezone im Bereich der Arthur Weber AG wird an den Gewässerraum des Nietenbachs angepasst (Einzonung von ca. 585 m² ab der Parzelle KTN 580).

4.3. Mehrwertabgabe

| | |
|--|---|
| Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen | Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist gestützt auf § 36d PBG eine Mehrwertabgabe geschuldet. Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einführen. Erfolgt die Ein-, Um- oder Aufzonung für ein Gemeinwesen, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten (§ 36d Abs. 3 PBG). Gemeinwesen sind Gemeinde, Bezirk und Kanton (und folglich auch der Bund). |
| Neueinzonung 585 m ² (Teil KTN 580) | Im Zuge der Genehmigung des kantonalen Nutzungsplans (KNP) durch das Volkswirtschaftsdepartements wird eine Bestimmung aufgenommen, dass die Einzonung von 585 m ² ab der Parzelle KTN 580 der Mehrwertabgabe unterliegt. |
| Verfahren / Fälligkeit | Die Abgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt. Die Mehrwertabgabe wird mit der Veräusserung oder der Bauabnahme fällig. Abgabepflichtig ist der Eigentümer im Zeitpunkt der Einzonung. Die Schätzung wird von der kantonalen Steuerverwaltung vorgenommen, unmittelbar nach dem Erlass und der Genehmigung durch das Volkswirtschaftsdepartement; im Falle einer Beschwerde nach Rechtskraft der Genehmigung. Gestützt auf die Schätzung legt der Gemeinderat die Höhe der Abgabe fest und erteilt dem Abgabepflichtigen das rechtliche Gehör. Alsdann wird die Abgabe verfügt. |

5. Verkehrserschliessung

5.1. Grundlagen

Ergänzung / Optimierung Verkehrsnetz

Das heute zur Verfügung stehende Verkehrsnetz wird für die angedachte Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete und Umnutzung des Zeughausareals entlang der Urmibergachse in Zukunft nicht ausreichen. In einer langfristigen Planung sind verschiedene bauliche und organisatorische Massnahmen zur Gewährleistung und Optimierung der künftigen Verkehrserschliessung im Raum Seewen – Schwyz – Ibach vorzusehen.

Verkehrsuntersuchungen

Als Grundlage für die Dimensionierung und Sicherstellung des erforderlichen Raumbedarfs und zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurden verschiedene Studien und Verkehrsgutachten erstellt, die in den folgenden Kapiteln zusammengefasst und auszugsweise dargestellt werden.

5.2. Übergeordnetes Erschliessungssystem

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr

Das Erschliessungskonzept des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zeigt die Strassenhierarchien und Strassentypen nach VSS SN 640 040b (vgl. Abb. 15).

Muotabrücke West (MBW)

Mit der geplanten Muotabrücke West in Ibach werden die Arbeitsplatzgebiete im Raum Seewen-Ibach direkt an die Gotthardstrasse (Kantonsstrasse) und den Autobahnanschluss Brunnen angeschlossen. Die Erschliessung der Industriegebiete Wintersried (16ni) und des Zeughausareals kann damit hauptsächlich über die Muotabrücke West erfolgen. Der Knoten Bahnhofstrasse / Franzosenstrasse in Seewen kann damit entlastet werden.

Lagerstrasse

Die neue Groberschliessungsstrasse (Lagerstrasse) zwischen dem Bahnhof Seewen-Schwyz und dem Zeughausareal dient als ergänzender Zubringer von Norden und ersetzt damit die Franzosenstrasse in diesem Bereich.

Kreisel «Schwyzerhof»

Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass für den Vollausbau des Zeughausareals ein leistungsfähiger Kreisel als Anschluss an die Bahnhofstrasse (Verkehrsknoten «Schwyzerhof») erforderlich ist.

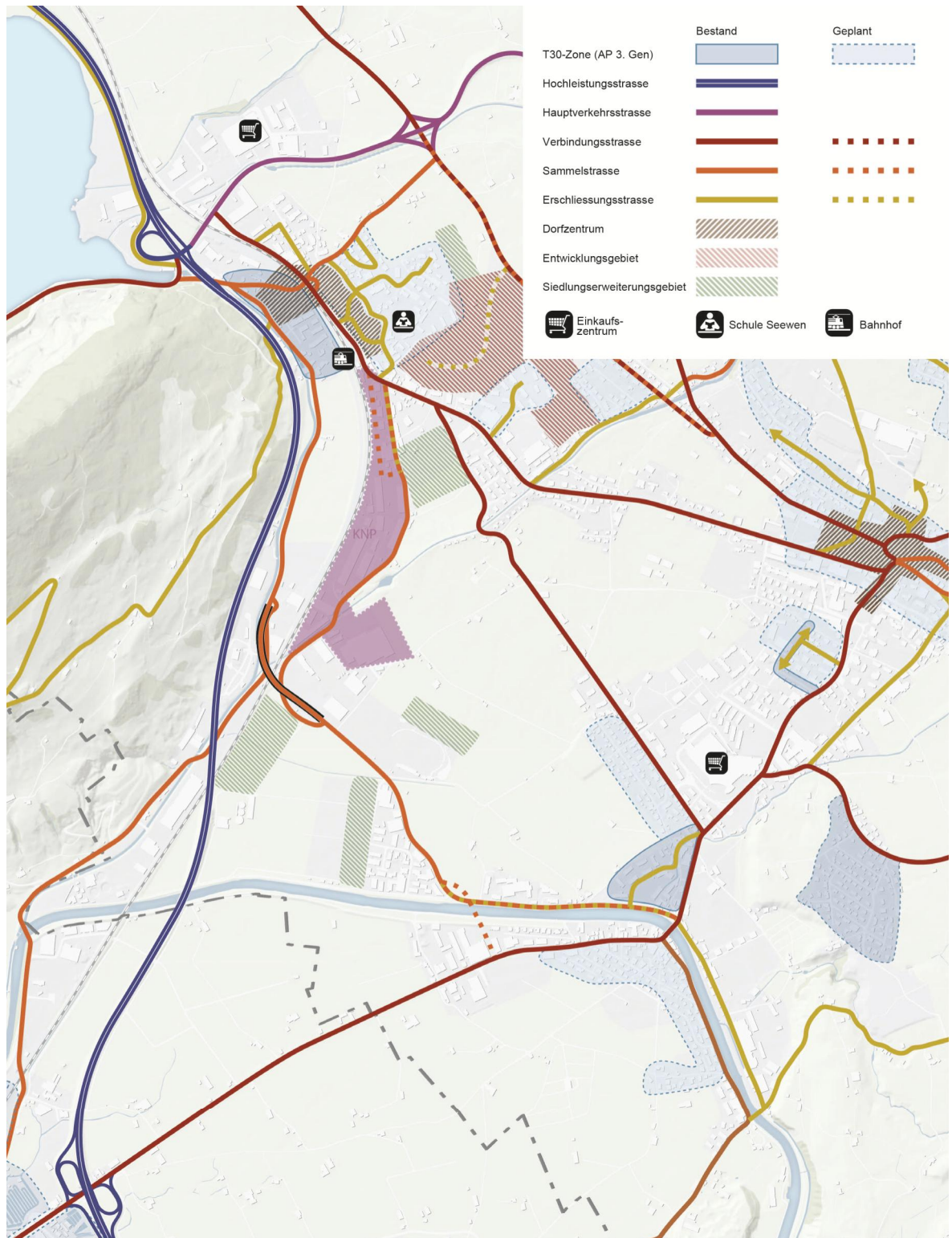


Abb. 15: Konzeptkarte MIV
Metron Verkehrsplanung AG, Juli 2020

5.2.2. Öffentlicher Verkehr

Öffentlicher Verkehr
(ÖV)

Zur Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) bestehen folgende konzeptionellen Überlegungen (vgl. Abb. 16):

- neues Ortsbuskonzept
- Neuorganisation Bahnhof Schwyz (Bushof, P+R, B+R, K+R)
- Buskorridor mit verdichtetem Intervall zwischen Seewenmarkt, Schwyz und Brunnen
- neue Buslinie zwischen Seewen und Ibach inkl. neue Bushaltestellen „Zeughausplatz“ und „Gewerbe Wintersried“ zur besseren Erschliessung der Arbeitsplatzgebiete im Bereich Seewen–Schwyz–Ibach

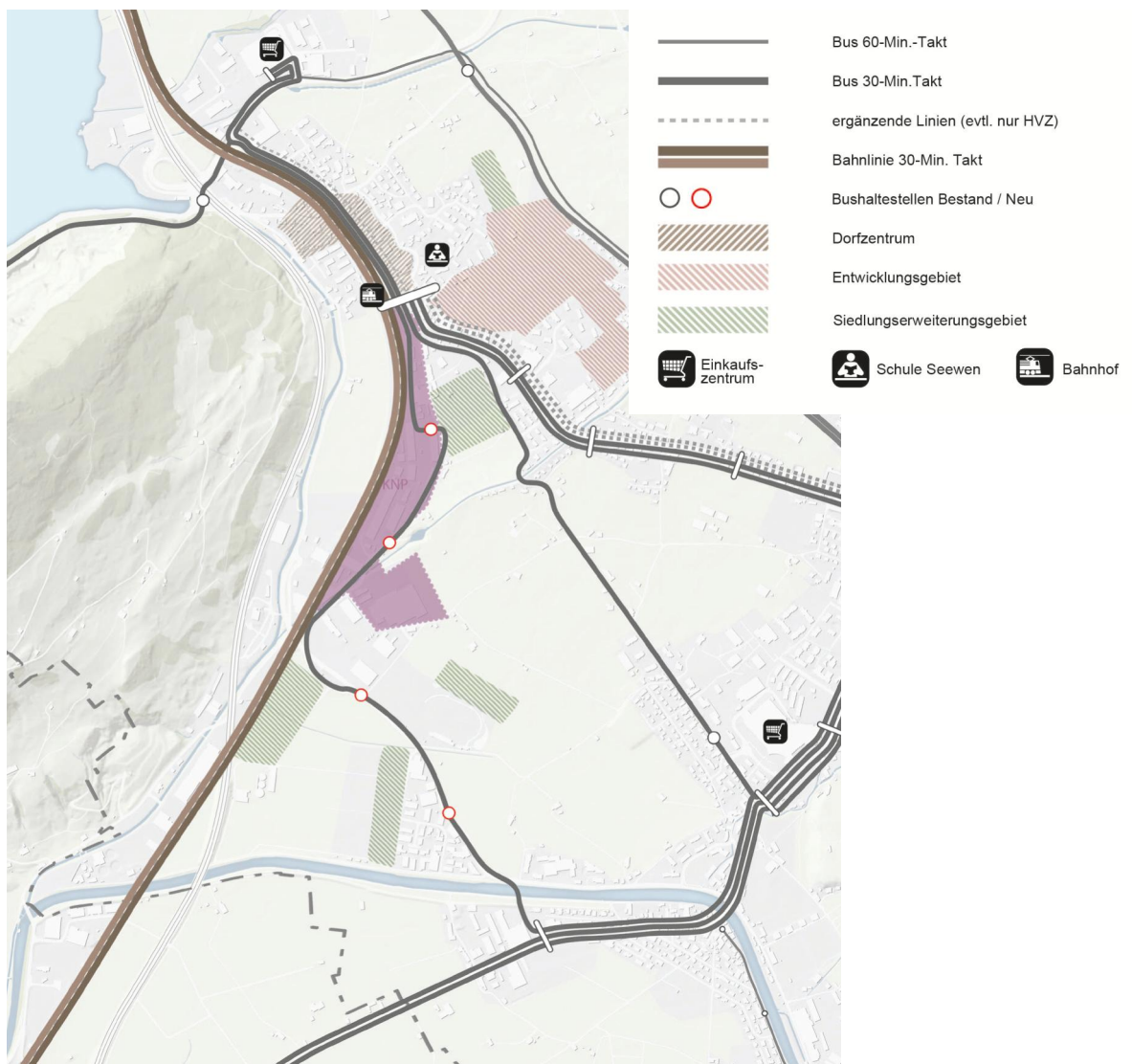


Abb. 16: Konzeptkarte ÖV
Metron Verkehrsplanung AG, Juli 2020

5.2.3. Veloverkehr

Veloverkehr

Das Erschliessungskonzept Velo zeigt die hierarchisch abgestuften bestehenden und geplanten Velorouten (vgl. Abb. 17). Ebenfalls dargestellt ist die Aggloradroute gemäss Agglomerationsprogramm Talkessel Schwyz sowie die Routen von Veloland Schweiz. Die Aggloradroute von Steinen nach Brunnen wird als neue Hauptroute eingestuft.

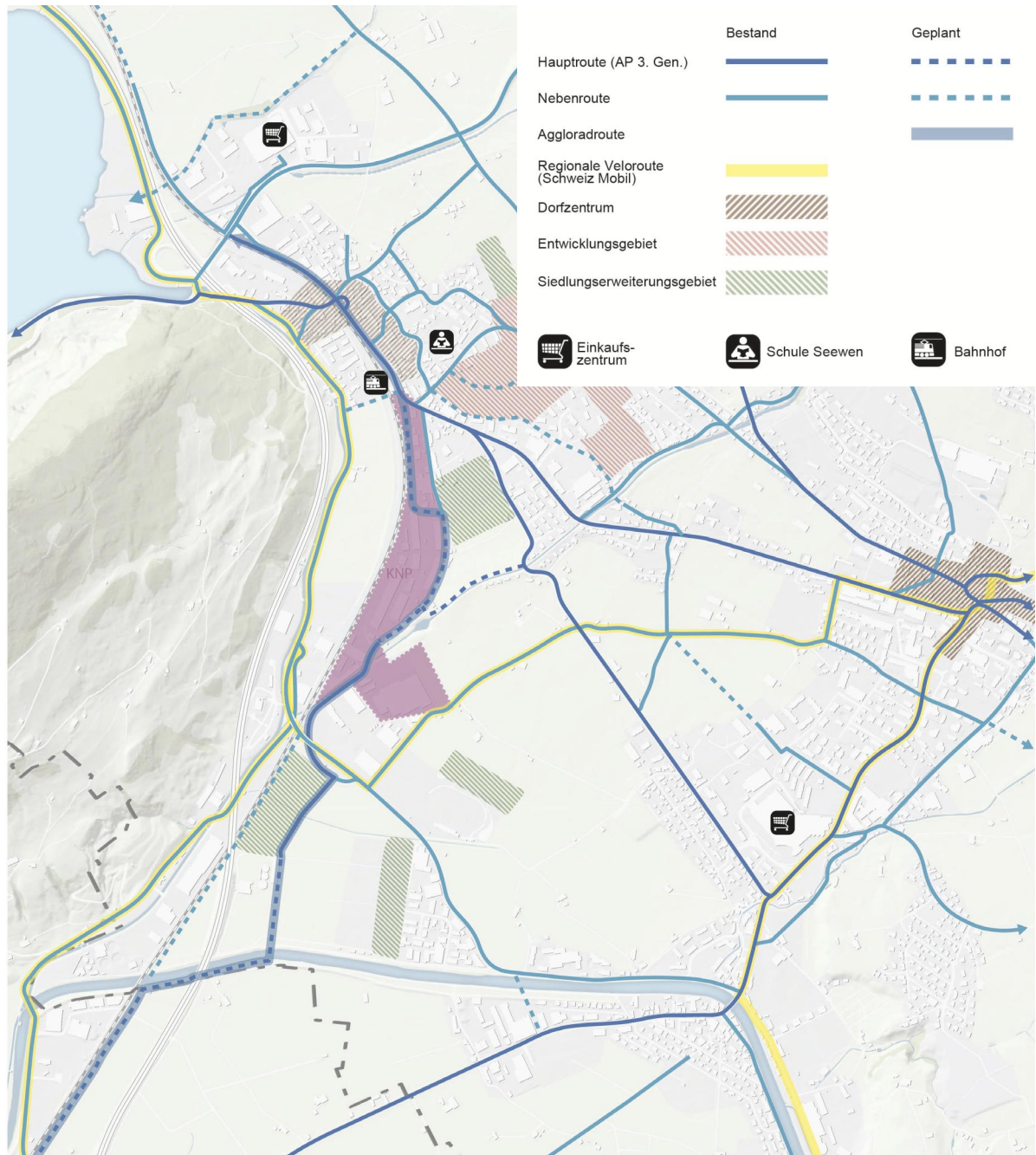


Abb. 17: Konzeptkarte Velo
Metron Verkehrsplanung AG, Juli 2020

5.2.4. Fussverkehr

Fussverkehr

Das Erschliessungskonzept Fussverkehr zeigt die hierarchisch abgestuften bestehenden und geplanten Fusswegrouten. Ebenfalls dargestellt sind die Routen von Wanderland Schweiz. Die geplante Lagerstrasse wird neben weiteren Routen als Hauptachse klassifiziert. Das Fusswegnetz kann mit der Entwicklung auf dem Zeughausareal ergänzt werden.

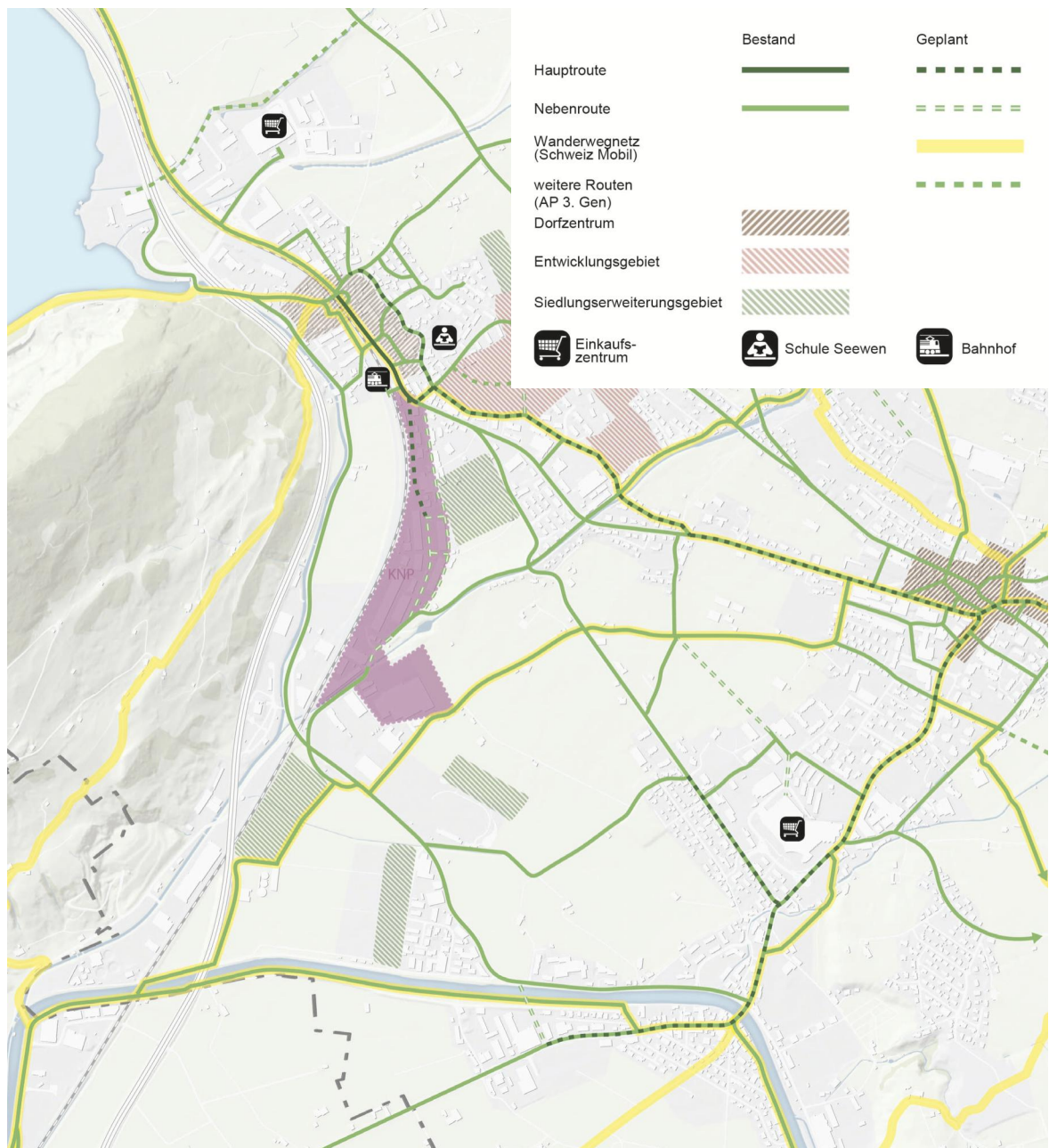


Abb. 18: Konzeptkarte FV
Metron Verkehrsplanung AG, Juli 2020

Neue Fusswegverbindungen KNP

Zwecks Sicherstellung der Durchlässigkeit für den Langsamverkehr werden im Nutzungs- und Erschliessungsplan Seewen Schwyz folgende Fusswegverbindungen gesichert:

- Nord-Süd-Verbindung vom Bahnhof Seewen-Schwyz bis Franzosenstrasse durch das Zeughausareal, mit Anschluss an den Uferweg entlang des Nietenbachs
- Direkte ÖV-Anbindung Zeughausareal – Perron Süd SBB
- Fussweg Richtung «Rösslimatt» zur Bushaltestelle in der Gott-hardstrasse

5.3. ESP-B Seewen – Gesamtkonzept Verkehr

Die Gemeinde Schwyz beabsichtigt, die verschiedenen Projekte zur verkehrlichen Erschliessung des Entwicklungsschwerpunkts Seewen-Schwyz gesamtheitlich zu planen und aufeinander abgestimmt zu realisieren. Gemäss der Vereinbarung zwischen dem Baudepartement Kanton Schwyz und der Gemeinde Schwyz¹⁸ liegt die Projektleitung für die Gestaltung des Bahnhofumfelds von Seewen, u.a. das Konzept Bushof, die Verlegung der Franzosenstrasse zur geplanten Lagerstrasse inkl. Knoten «Schwyzerhof» bei der Gemeinde Schwyz.

ESP-B Seewen, Gesamtkonzept Verkehr

Im Hinblick auf die Erschliessung der Entwicklungsschwerpunkte Bahnhof (ESP-B) und Arbeitsplatzgebiet (ESP-A) «Seewen-Schwyz» sowie die Umsetzung des Buskonzeptes 2021 und die für die Folgejahre geplanten Angebotserweiterungen haben die Gemeinde Schwyz, Abteilung Tiefbau und der Kanton Schwyz, Tiefbau ein Gesamtkonzept Verkehr (GKV)¹⁹ mit folgenden Teilprojekten erarbeitet:

5.3.1. Teilprojekt 1: Bushof Seewen

Teilprojekt 1: Bushof Seewen

Der Bushof Seewen dient der gesamten Region als wichtiger Zugang zu lokalen, regionalen und nationalen ÖV-Verbindungen. Die Zufahrt der Linienbusse beim Bahnhof Schwyz SBB erfolgt aus mehreren Richtungen. Das zukünftige Busangebot und die gesetzlichen Vorga-

¹⁸ Vereinbarung betreffend «Planung, Projektierung, Genehmigung und Realisierung Erschliessung Entwicklungsschwerpunkt Seewen-Schwyz», 24.11.2017 / 06.12.2017

¹⁹ ESP-B Seewen, Gesamtkonzept Verkehr, Konzept Bushof Seewen und Gestaltung Bahnhofsumfeld, Gruner AG, Basel und Van de Wetering, Zürich, Schlussbericht, 12. Mai 2020

ben für barrierefreies Bauen führen zu einem grösseren Raumbedarf mit mehr Bushaltekanten. Eine Wendemöglichkeit für die Busse auf beiden Seiten des Bushofs Seewen ist Voraussetzung für die betriebliche Fahrbarkeit der Buskonzepte.

5.3.2. Teilprojekt 2: Lagerstrasse

Teilprojekt 2:
Lagerstrasse

Die neu anzulegende Lagerstrasse zwischen Bahnhof und Zeughausplatz stellt künftig eine leistungsfähige und siedlungsverträgliche Anbindung von Norden an den ESP-A sicher.

5.3.3. Teilprojekt 3: Bahnhofstrasse Ost

Teilprojekt 3:
Bahnhofstrasse Ost

Die Bahnhofstrasse Ost zwischen Bahnhof und Knoten Mythenblick soll umgestaltet werden, so dass die erwarteten Verkehrsbelastungen bewältigt werden können und gleichzeitig ein verbessertes Angebot für den Rad- und Fussverkehr besteht.

Der neue Kreisels «Schwyzerhof», der aufgrund der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchungen für die Erschliessung des Zeughausareals erforderlich ist, stellt das verbindende Element zwischen den drei Teilprojekten dar.

5.3.4. Bushof Seewen – Vorzugsvariante 6c

Variantenstudium /
Vergleichswertanalyse

Zum Bushof wurden in einer umfangreichen Variantenstudie insgesamt 22 verschiedene Varianten untersucht und verglichen. Sechs Varianten erfüllen langfristig die Anforderungen des öffentlichen Verkehrs. Drei sich stark unterscheidende Varianten wurden in die engere Wahl genommen und im Rahmen einer Vergleichswertanalyse miteinander verglichen mit dem Ziel, eine Vorzugsvariante bestimmen zu können, die die Grundlage für die weiteren Projektierungsschritte bildet.

Variante 6c

Die Variante 6c (Vorzugsvariante) geht von einem neuen zentralen Bushof im Bereich der heutigen Anlage aus, die neu konzipiert und nach Norden erweitert wird. In diesem Bereich lassen sich sechs Haltekanten mit einer grosszügigen Überdachung realisieren. Zwei weitere Haltekanten sind in der Lagerstrasse auf der Südseite des Bahnhofsgebäudes vorgesehen. Sie werden durch die Buslinien bedient, die künftig über die Muotabrücke West via Zeughausareal zum Bahnhof verkehren.

Das Bahnhofsgebäude und das Gebäude «Schwyzerhof» können bei dieser Lösung bestehen bleiben und werden in die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes integriert.

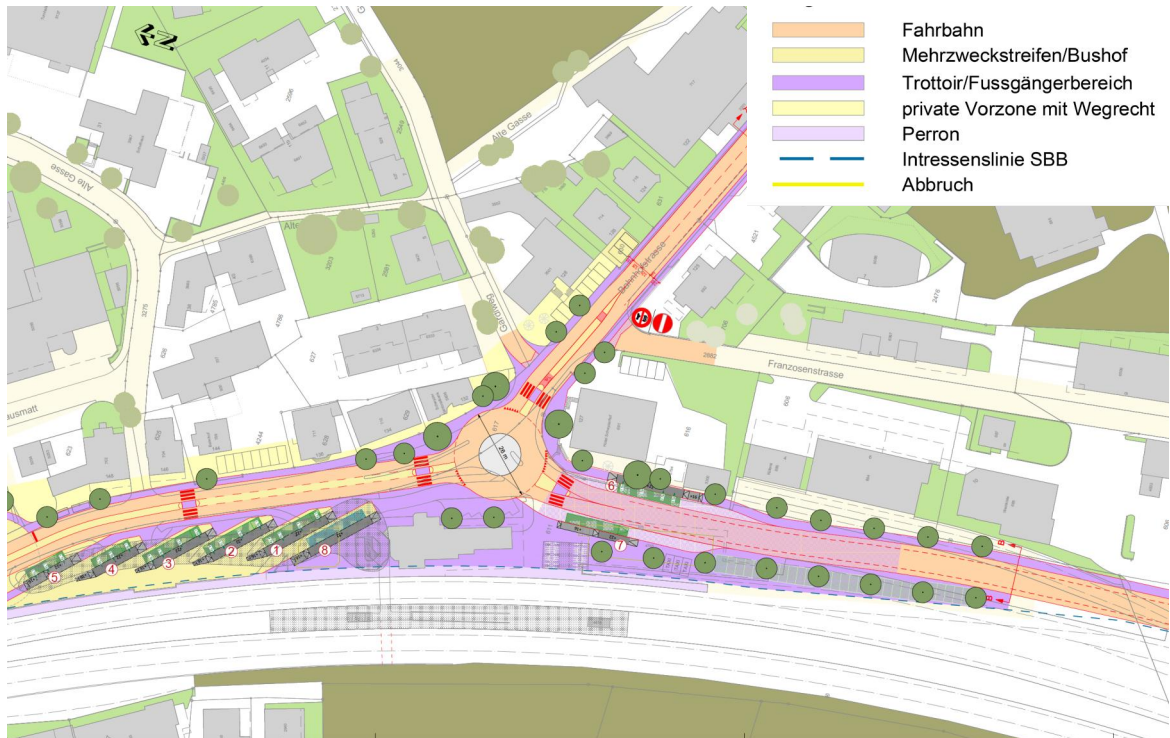


Abb. 19: ESP-B Seewen Schwyz, Situation Bushof Variante 6c, Vorstudie, Mai 2020
Gruner AG, Basel | Van de Wetering, Zürich

Optimierungspotenzial Aufgrund der grossen Ausdehnung des Bushofs und der hohen Verkehrsbelastungen auf der Bahnhofstrasse wird das Bahnhofsumfeld ein verkehrsdominierter Ort bleiben. Umso mehr liegt der Fokus auf einer umfeldfreundlichen und sicheren Gestaltung des Verkehrsraums für alle Verkehrsteilnehmer. Dies kann durch eine platzartige Gestaltung zwischen Bahnhofsgebäude und der gegenüberliegenden Bebauung und einer Reduzierung der Geschwindigkeit im Platzbereich unterstützt werden. Die Lagerstrasse könnte im vorderen Abschnitt als Begegnungszone gestaltet werden, so dass alle Buskanten und das Gebäude «Schwyzerhof» Teil des Bahnhofsplatzes werden.

Aufwärtskompatibilität Das Konzept ist aufwärtskompatibel und lässt im Bereich Lagerstrasse sowie in Bezug auf das Bahnhofsgebäude auch künftige Entwicklungen zu, ohne dass diese sofort realisiert werden müssen.

5.4. Erschliessung KNP / Zeughausareal

5.4.1. Verkehrsgutachten

| | |
|-------------------------|--|
| Verkehrsgutachten | Als Grundlage für die Beurteilung der verschiedenen Vorhaben und Infrastrukturprojekte und deren verkehrlichen Auswirkungen auf den Raum Seewen – Schwyz – Ibach wurden vertiefte Abklärungen gemacht (vgl. Verkehrsgutachten; Mitbericht). |
| Zustände | Es wurden verschiedene Zustände und verschiedene Verkehrsmassnahmen untersucht. Durch den Vergleich der Zustände konnten die Auswirkungen der Entwicklung auf dem Zeughausareal und die Wirkung der Infrastrukturelemente sowie der weiteren Massnahmen aufgezeigt werden. |
| Verkehrsflusssimulation | Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit bzw. der Qualität des Verkehrsnetzes und der einzelnen Knoten erfolgte mittels Verkehrsflusssimulation. |
| Fazit | <p>Insgesamt haben die Verkehrsuntersuchungen gezeigt, dass das Zeughausareal mit der Umsetzung der entsprechenden Massnahmen ausreichend erschlossen werden kann.</p> <p>Die Erschliessung bedingt insbesondere die Muotabrücke West, die Erstellung der geplanten Lagerstrasse sowie einen leistungsfähigen Kreisel als Anschluss an die Bahnhofstrasse beim Bahnhof Seewen-Schwyz (Verkehrsknoten «Schwyzerhof»).</p> <p>Um den Verkehrsfluss beim Autobahnanschluss Schwyz und dem Kreisel Acherli langfristig sicherzustellen, sind unabhängig von der Entwicklung und Erschliessung des Zeughausareals, weitere Massnahmen erforderlich.</p> |

5.4.2. Verkehrslenkung / Einbahnregime

| | |
|-----------------|--|
| Verkehrslenkung | Falls der für einen Vollausbau des Zeughausareals erforderliche Kreisel Lager-/Bahnhofstrasse (Verkehrsknoten «Schwyzerhof») erst später erstellt werden kann, ist mittels Einbahnsystem auf der Franzosen- und Seewernstrasse – im Sinne einer Übergangslösung – eine Teilnutzung des Zeughausareals möglich (vgl. § 13). |
|-----------------|--|

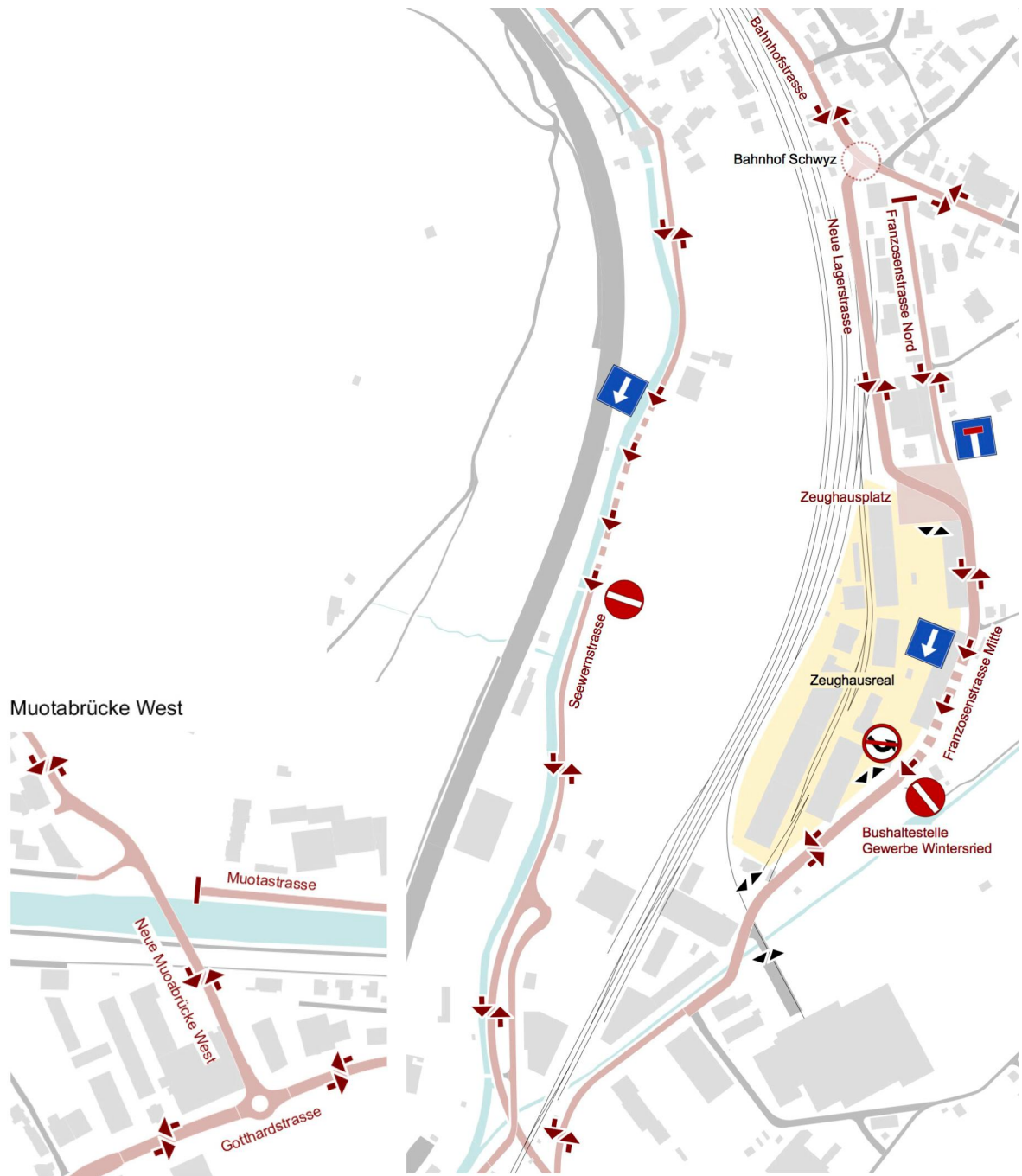


Abb. 20: Mögliche temporäre Verkehrslenkung vor der Inbetriebnahme Kreisels «Schwyzerhof»

Die Gemeinde Schwyz beabsichtigt, die erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen für einen Vollausbau des Zeughausareals vorzeitig zu realisieren und damit möglichst auf eine temporäre Verkehrslenkung bzw. ein Einbahnsystem zu verzichten.

5.4.3. Korridore / Querschnitte

| | |
|------------------------------------|--|
| Übersicht Korridore | Für die einzelnen Korridore, Knoten und Plätze wurden Regelquerschnitte entwickelt. Diese bilden die Grundlage für die Sicherung der erforderlichen Verkehrsräume, die mittels Baulinie und der Zone für Verkehrsanlagen im Nutzungs- und Erschliessungsplan Seewen Schwyz gesichert werden. |
| Raumsicherung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lagerstrasse: 15 m (neue Groberschliessung entlang der Bahnlinie) ▪ Franzosenstrasse: 11 m (zwischen Zeughausplatz und Gewerbe Wintersried) ▪ Kreisel «Schwyzerhof»; Durchmesser 26m (Anschluss geplante Lagerstrasse an Bahnhofstrasse) ▪ Zeughausplatz mit Bushaltestelle (Optionale Wendemöglichkeit für den Bus) ▪ Bushaltestelle «Gewerbe Wintersried»: 18 m (Franzosenstrasse) |
| Lagerstrasse 15m Korridor | Durch die Entwicklung im Zeughausareal wird die Verbindung Bahnhof – Zeughausareal an Bedeutung gewinnen (Adressbildung). Der genaue Ausbaustandard ist in den späteren Projektphasen, bspw. im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts zu definieren. |
| Gestaltungsvorschlag Variante 1 | Ein möglicher Querschnitt für die Lagerstrasse ist eine Kernfahrbahn (1.5m + 5.5m + 1.5m) mit einseitiger Baumreihe. Zwischen den Bäumen könnten einzelne Parkfelder (z.B. Kurzzeitparkplätze) angeboten werden. |

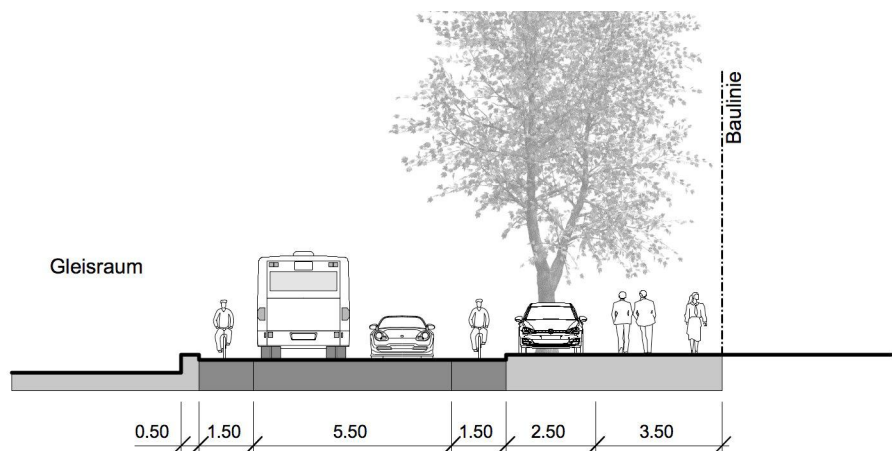


Abb. 21: Lagerstrasse Variante 1: Möglicher Regelquerschnitt Kernfahrbahn mit Baumreihe und Kurzzeitparkplätzen

Gestaltungsvorschlag
Variante 2

Alternativ ist auch eine Kernfahrbahn (1.5m + 5.5m + 1.5m) mit P+R-Plätzen entlang des Gleisraums denkbar.

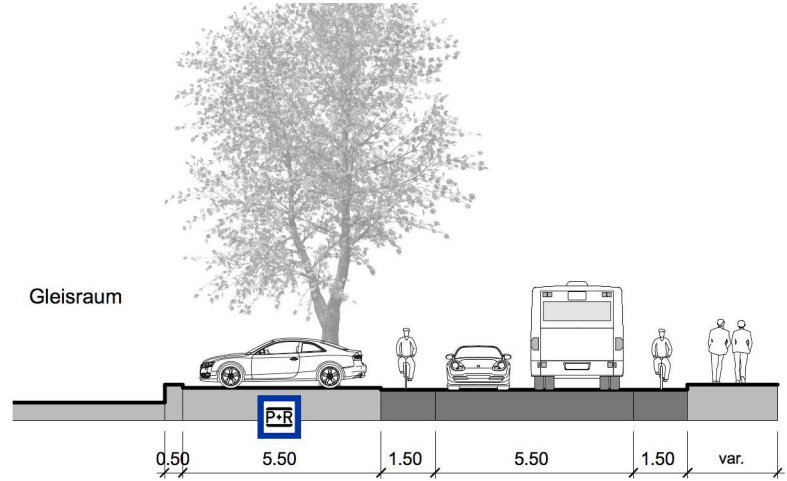


Abb. 22: Lagerstrasse Variante 2: Möglicher Regelquerschnitt Kernfahrbahn mit P+R-Plätzen, Gruner AG, Mai 2020

Franzosenstrasse
11m Korridor

Die Franzosenstrasse (Abschnitt Zeughausplatz – Gewerbe Wintersried) hat heute die Funktion einer Sammelstrasse und wird mit der Entwicklung im Zeughausareal mit zusätzlichem Verkehr belastet werden. Es besteht heute aufgrund des fehlenden Trottoirs eine Fussweglücke, welche im Zuge der Entwicklung des Zeughausareals ausgebaut wird. Neu soll arealseitig ein Trottoir von 2.0m und ein Vorbereich von 1.5m angeboten werden. Die Fahrbahn wird 7.0m breit ausgestaltet. Der zusätzliche Flächenbedarf für den Ausbau der Franzosenstrasse erfolgt ab dem Zeughausareal.

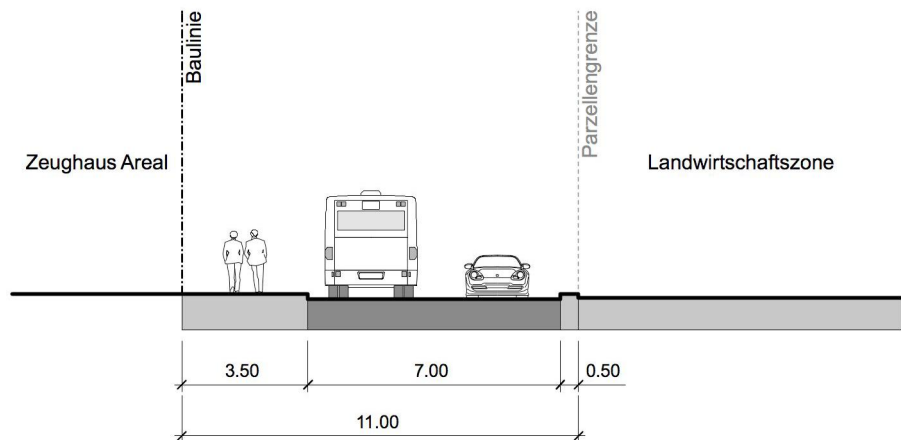


Abb. 23: Möglicher Regelquerschnitt Franzosenstrasse

5.4.4. Zeughausplatz

Bushaltestelle
«Zeughausplatz»

Der Zeughausplatz wird zum Eingangsplatz für das Zeughausareal und übernimmt damit eine wichtige Schlüsselfunktion bei der Adressbildung und Erschliessung. Dazu werden ausreichende Flächen reserviert, um die nötigen Infrastrukturen (u.a. für eine neue Bushaltestelle) sichern zu können. Die nachstehenden Varianten zeigen mögliche Verkehrsführungen mit einer Bushaltestelle „Zeughausplatz“.

- Variante 1: Diagonale Verbindung zwischen der Franzosen- und der Lagerstrasse, bei der die Bushaltestellen als Fahrbahnhaltestellen ausgebildet werden und eine Überholung der Busse baulich unterbunden wird.
- Variante 2: Seitliche Anordnung der Bushaltestellen, wenn an diesem Ort die Notwendigkeit einer Wendemöglichkeit, z.B. für den Busverkehr, besteht.

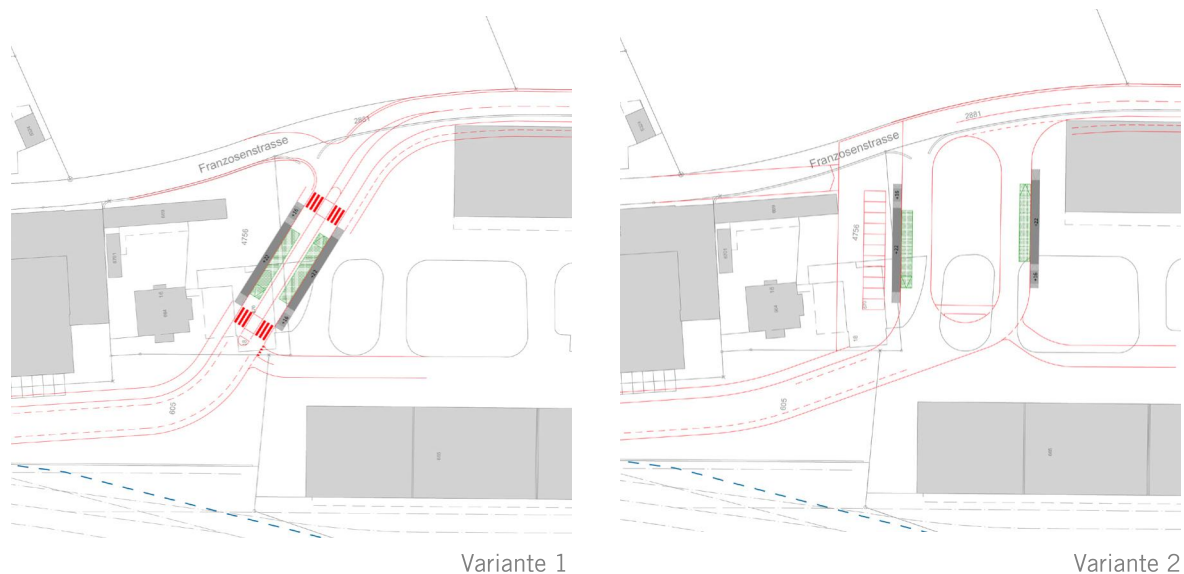


Abb. 25: Mögliche Verkehrsführungen «Zeughausplatz» mit Bushaltestelle Gruner AG, 15. April 2019

Die detaillierte Verkehrsführung und Platzgestaltung ist in den späteren Projektphasen, bspw. im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts und in Abstimmung mit der Entwicklung des Zeughausareals zu definieren.

Bushaltestelle
«Gewerbe Wintersried»

An der geplanten Bushaltestelle „Gewerbe Wintersried“ und Zufahrt zum Zeughausareal wird vorgeschlagen, die Franzosenstrasse auf ca. 18.0 m Breite aufzuweiten. Damit kann ein Fussgängerübergang mit Mittelinsel sowie ein Mittelbereich als Abbiegehilfe für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Veloverkehr ermöglicht werden.

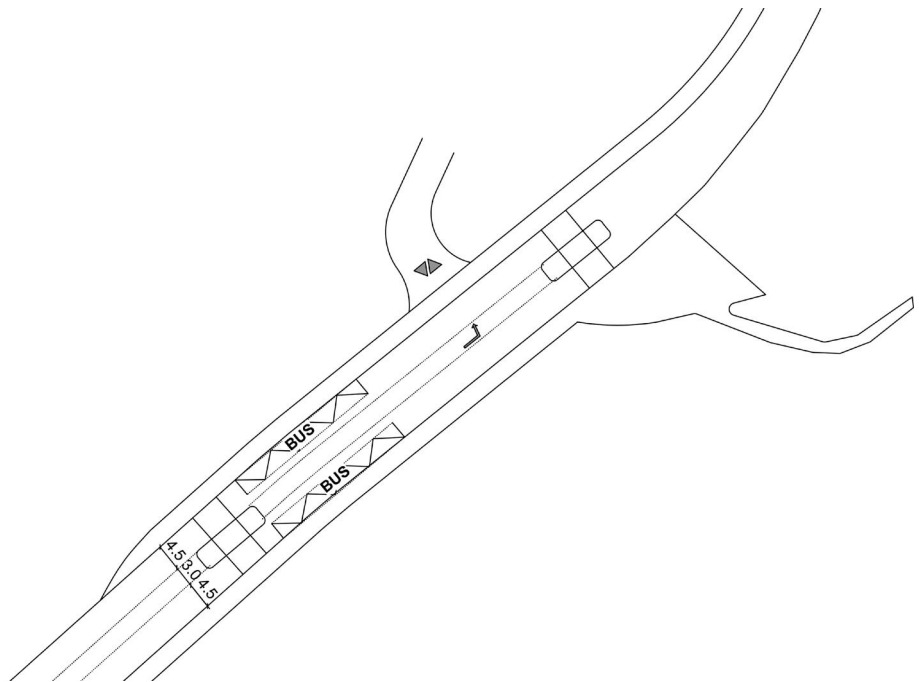


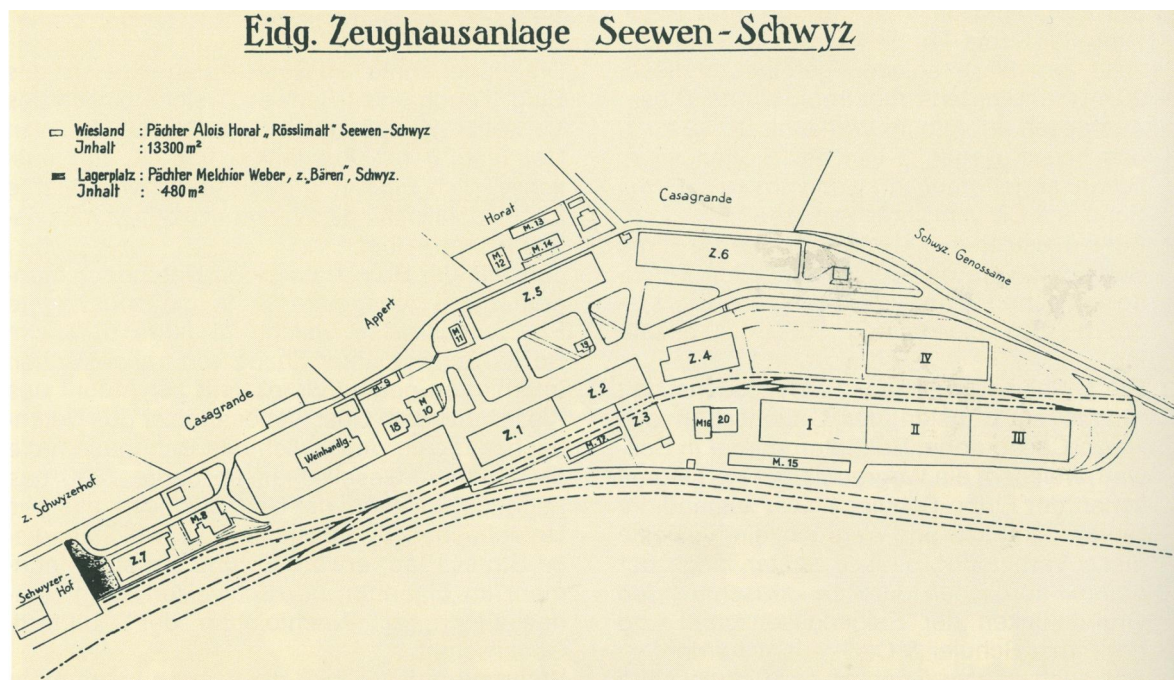
Abb. 24: Skizze Bushaltestelle «Gewerbe Wintersried» / Erschliessung Zeughausareal
Metron, September 2017

6. Denkmalschutz

6.1. Zeughausareal Seewen Schwyz

Kurzbeschreibung

Das Zeughaus Seewen besteht aus einer Ansammlung zahlreicher Baukörper aus verschiedenen Epochen und verschiedener Bauart. Dabei bleibt eine klare bauliche Struktur ablesbar. Längs der Bahnlinie sind die älteren und auch bedeutenderen Baukörper aufgereiht. Dazwischen und nördlich davon liegen die weniger markanten und auch weniger wichtigeren Baukörper. Zudem besteht ein grosser, unbebauter Freiraum zwischen den Bauten, der den Truppen während des Aufenthalts im Zeughaus als Sammel- und Lagerplatz diente.



Legende: Nr. I-IV = Getreidemagazine; Nr. 1-7 = Zeughäuser; Nr. 8-17 = Magazine;
Nr. 18 = Verwaltungsgebäude; Nr. 19 = Abortgebäude; Nr. 20 = Sackmagazin

Abb. 26: Situationsplan Zeughausanlage am 10. Dezember 1912
(100 Jahre Eidg. Zeughaus Seewen Schwyz, 1888-1988, Carl Hildebrandt)

6.1.1. Bauhistorisches Gutachten

Wichtiger Zeitzeuge

Das Zeughausareal Seewen Schwyz ist ein wichtiger Zeitzeuge der Schweizer Wehrgeschichte und Repräsentant der militärischen Landesbauten der Eidgenossenschaft. Aufgrund der historischen Bedeutung und als Grundlage für die nachfolgenden Planungsverfahren hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz (ARE), auf Emp-

fehlung der kantonalen Denkmalpflege, ein bauhistorisches Gutachten in Auftrag gegeben.²⁰

Bauhistorisches Gutachten

Das Gutachten definiert für die Gebäude und Aussenräume drei Kategorien. Die zu erhaltenden Hauptbauten und Aussenräume (Kategorie 1), die nach Möglichkeit zu erhaltenden anlageergänzenden Bauten (Kategorie 2) und die unbedeutenden oder nicht mehr bedeutenden Bauten (Kategorie 3).

Bewertungsplan

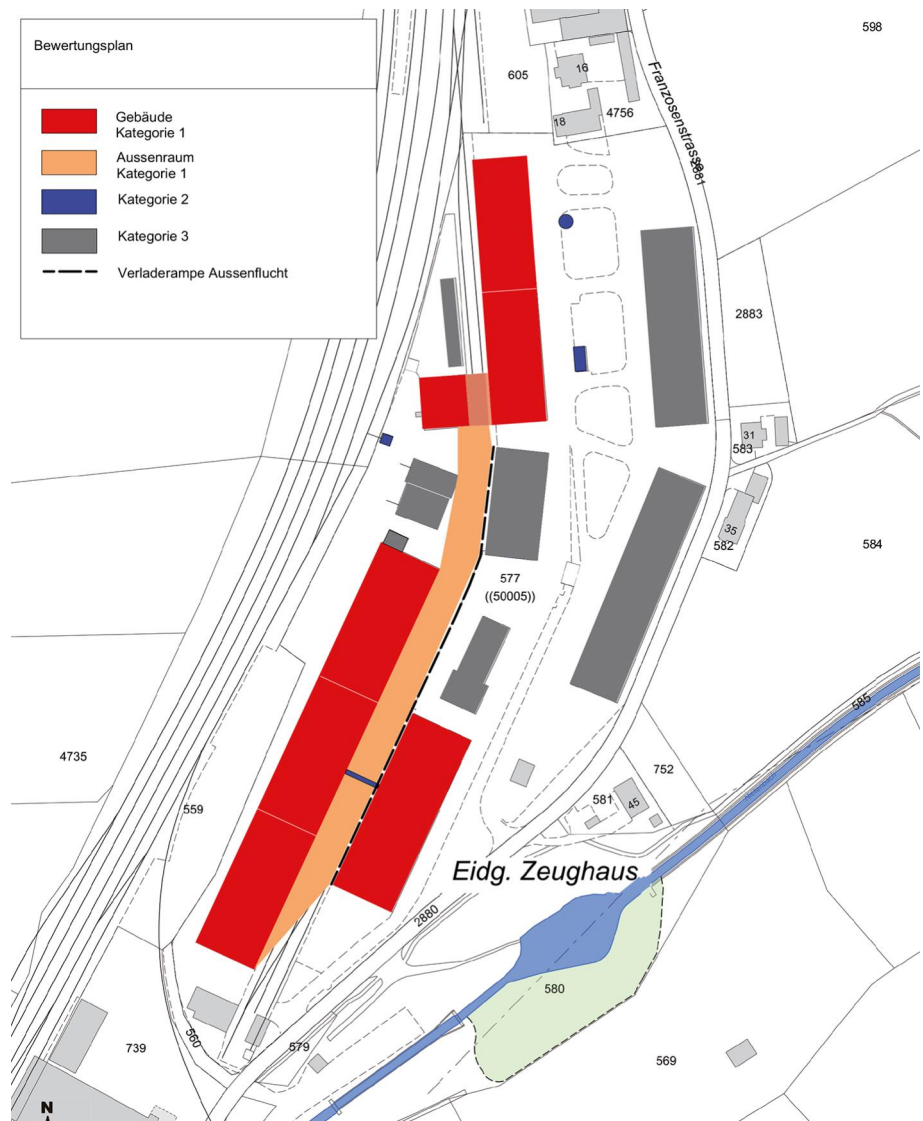


Abb. 27: Bewertungsplan Bauhistorisches Gutachten, Mai 2019

²⁰ Zeughausareal Seewen (SZ) Bauhistorisches Gutachten, Büro ADB, Siegfried Moeri, Burgdorf und Büro für Bauuntersuchungen, Thomas Hurschler, Frauenfeld, Mai 2019

Unterschutzstellung
durch Regierungsrat

Gestützt auf das bauhistorische Gutachten, die Zwischenergebnisse des Studienauftrags „Zeughausareal Seewen-Schwyz“ 2019/2020 und den Antrag des Gemeinderates vom 3. Januar 2020 hat der Regierungsrat des Kantons Schwyz die Zeughäuser 1-3, die Versorgungsgebäude 31-34 mit dem verbindenden Gleisraum (Gebäude und Aussenräume der Kategorie 1) ins Kantonale Schutzinventar (KSI) aufgenommen (RRB Nr. 211/2020 vom 24. März 2020). Sie geniessen den Schutzzumfang II nach der Denkmalschutzverordnung vom 10. Dezember 2019 (Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, Bewahrung der Raumstrukturen).

7. Umwelt

7.1. Ver- und Entsorgung

| | |
|---------------------|---|
| Wasserversorgung | Die Wasserversorgung des Zeughausareals wird durch die Quellwasserversorgung Brunnen sichergestellt. Die Groberschliessung des Gebietes sowie die vorhandenen Kapazitäten zur ausreichenden Wasserversorgung, inklusive allfälliger Löschwassermengen sind vorhanden. |
| Gasversorgung | Das Gebiet um das Zeughausareal ist bereits heute durch die Erdgas Innerschwyz AG erschlossen. Der Erdgas Innerschwyz ist es problemlos möglich, das Zeughausareal mit den vorgesehenen Nutzungen mit Erdgas zu versorgen. In Bezug auf eine umweltfreundliche, erneuerbare Energie kann auf Wunsch der Konsumenten auch Biogas ins Leitungsnetz der Erdgas Innerschwyz AG eingespiesen, resp. dem Erdgas beigemischt werden. |
| Stromversorgung | Das Zeughausareal ist durch eine Trafostation des Elektrizitätswerks des Bezirks Schwyz (EBS) groberschlossen. Die Stromversorgung des Areals kann durch das EBS auch bei den vorgesehenen Nutzungen gewährleistet werden. Es besteht derzeit auch eine Feinerschliessung des Areals, welche aber durch eine mögliche Aufteilung des Areals auf verschiedene Eigentümer und Betriebe komplett neu konzipiert werden müsste. |
| Fernwärmeversorgung | Die AGRO Energie Schwyz AG versorgt seit 2009 etliche Gebiete der Gemeinden Schwyz mit Fernwärme aus der Biogasanlage und der Holzfeuerungsanlage im Wintersried, Ibach. Das Versorgungsnetz wird zunehmend ausgeweitet. Entlang der Franzosenstrasse besteht eine Versorgungsleitung. Durch die noch vorhandenen Kapazitätsreserven der Anlage und durch die vorgesehene Versorgungsleitung nach Seewen wird es möglich, bei Bedarf auch das gesamte Zeughausareal mit CO ₂ -neutraler, umweltfreundlicher Fernwärme der AGRO Energie Schwyz AG zu versorgen. |
| Arealentwässerung | Das gesamte Zeughausareal wird derzeit teilweise im Trenn- und teilweise im Mischsystem entwässert. Das Meteorwasser des südlichen Teils des Areals wird derzeit grösstenteils in den Nietenbach eingeleitet. Im nördlichen Teil des Areals sind die Meteorwasserleitungen an den Mischwasserkanal angeschlossen. Bei starkem Regenwasseranfall wird die Gemeindekanalisation durch eine Hochwasserentlastung im Mischwasserkanal (zwischen der Seewernstrasse und dem SBB – Tras- |

see) entlastet. Das Überlaufwasser wird derzeit in die Seewern eingeleitet. Bei einer Umnutzung soll die Arealentwässerung in ein konsequentes Trennsystem überführt werden. Die Versickerungsverhältnisse sind im gesamten Areal schwierig, im unteren, westlichen Bereich (gegen das SBB-Bahntrasse) muss die Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser sogar ganz ausgeschlossen werden. Zur Ableitung des Regenwassers sind teilweise neue Entwässerungsleitungen erforderlich. Als mögliche Vorfluter stehen die Seewern wie auch der Nietenbach zur Verfügung. Bei einer weiteren Einleitung ist ein Kapazitätsnachweis erforderlich. Die Schmutzwasserableitung kann über das bestehende Kanalisationsnetz gewährleistet werden. Bereiche, welche die generelle Entwässerungsplanung (GEP) betreffen, sind mit dem GEP-Ingenieur vorzeitig abzusprechen. Der GEP der Gemeinde ist allenfalls anzupassen.

7.2. Lärmschutz

Vorgaben LSV

Falls wesentliche Änderungen gemäss Art. 8 Abs. 3 LSV an den Gebäuden im Zeughausareal vorgenommen werden, dürfen diese nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch die in Art. 31 Abs. 1 LSV aufgeführten Massnahmen (Anordnung lärmempfindliche Räume, bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Lärmabschirmung) eingehalten werden können. Der Emissionsplan 2015 der SBB sieht für den entsprechenden Bahnabschnitt einen Emissionspegel von 82.6 dB(A) am Tag sowie 83 dB(A) in der Nacht vor. Die Lärmsanierung der Bahnlinie ist in der Gemeinde Schwyz gemäss Bundesamt für Verkehr abgeschlossen.

Aufgrund der Emissionspegel sowie der Abstände der Gebäude im Zeughausareal zur Bahnlinie besteht Grund zur Annahme, dass die Belastungsgrenzwerte nach Anhang 4, Ziffer 2 der LSV überschritten sind. Bei Baugesuchen mit wesentlichen Änderungen an den Gebäuden unmittelbar an der Bahnlinie besteht daher eine Ermittlungspflicht der Aussenlärmimmissionen.

7.3. Grundwasserschutz

Grundwasserschutzkarte

Das Zeughausareal befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Schwyz im Gewässerschutzbereich A_u (webmap.sz.ch). Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im nördlichen Arealteil (Pforte) auf ca. 445.80 m.ü.M, im südlichen Arealteil auf ca. 444.00 m.ü.M. Es werden keine Grundwasserschutzzonen tangiert.

7.4. Altlasten

Altlastenkataster
VBS

Auf der Parzelle KTN 577 (Zeughausareal) befinden sich drei im Kataster der belasteten Standorte des Eidgenössischen Departementes für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) eingetragenen belasteten Standorte „Swy 146a“, „Swy 167b“ und „Swy 168“. Gemäss Baurechtsvertrag zwischen dem VBS und der Gemeinde Schwyz gehen allfällige Kosten für Umweltrisiken, Sanierung allfälliger Altlasten oder Gebäudeschadstoffen und deren Entsorgung zu Lasten der armasuisse Immobilien.²¹

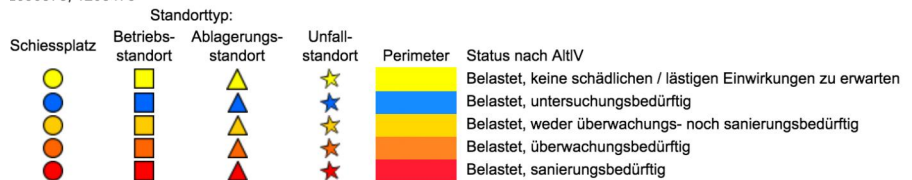
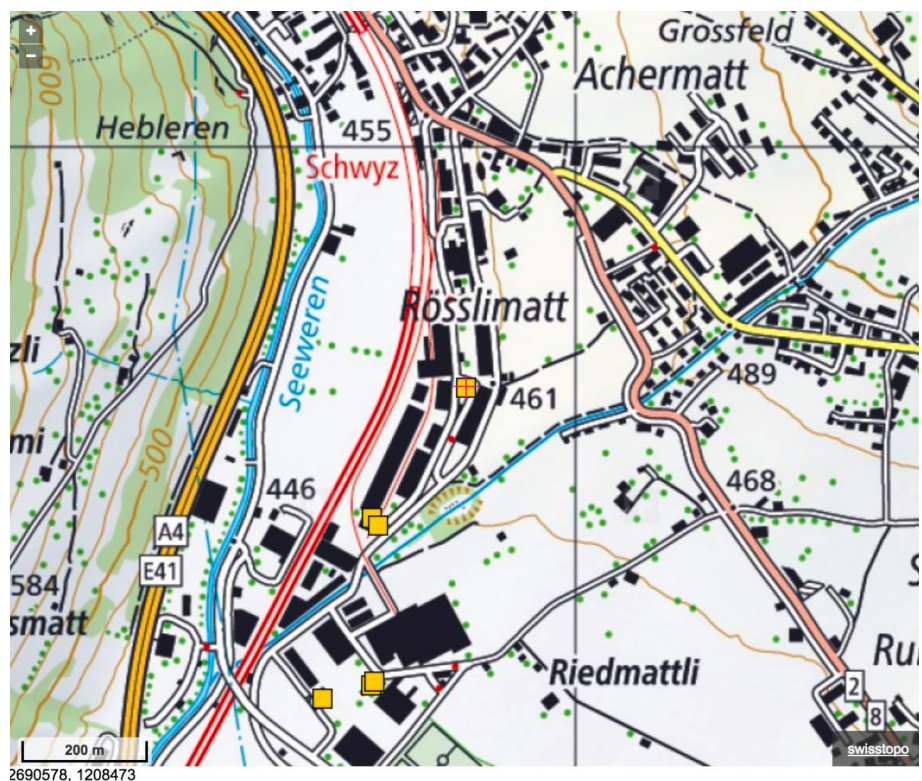


Abb. 28: Altlastenkataster VBS
VBS, 22. August 2017

²¹ Eckpunkte des Baurechtsvertrags, Botschaft zur Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017, Gemeinde Schwyz

Kataster der belasteten Standorte im Kanton Schwyz (KbS)

Im kantonalen Kataster der belasteten Standorte im Kanton Schwyz (KbS) bestehen auf dem Zeughausareal keine Eintragungen. Auf der Parzelle KTN 561 (Schlittler & Co AG) wird ein belasteter Betriebsstandort ausgewiesen. Es besteht kein aktueller Handlungsbedarf. Bei Bauvorhaben ist nach Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) eine fachgerechte Entsorgung des belasteten Aushubs zu beachten.

7.5. Störfallvorsorge

Störfallvorsorge

Innerhalb des Perimeters der kantonalen Nutzungsplanung, Teil Seewen Schwyz befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung (StFV) unterstehen. Hingegen ist die angrenzende Eisenbahnlinie als Transportroute für Gefahrgüter eine störfallrelevante Anlage. Bis 100 m ab der Bahnlinie gilt der sogenannte Konsultationsbereich. Bei Planungen innerhalb dieses Bereichs ist eine Betrachtung der Störfallvorsorge erforderlich. Im vorliegenden Fall sind Teile des kantonalen Nutzungsplans davon betroffen.

Konsultationsbereich Störfallvorsorge

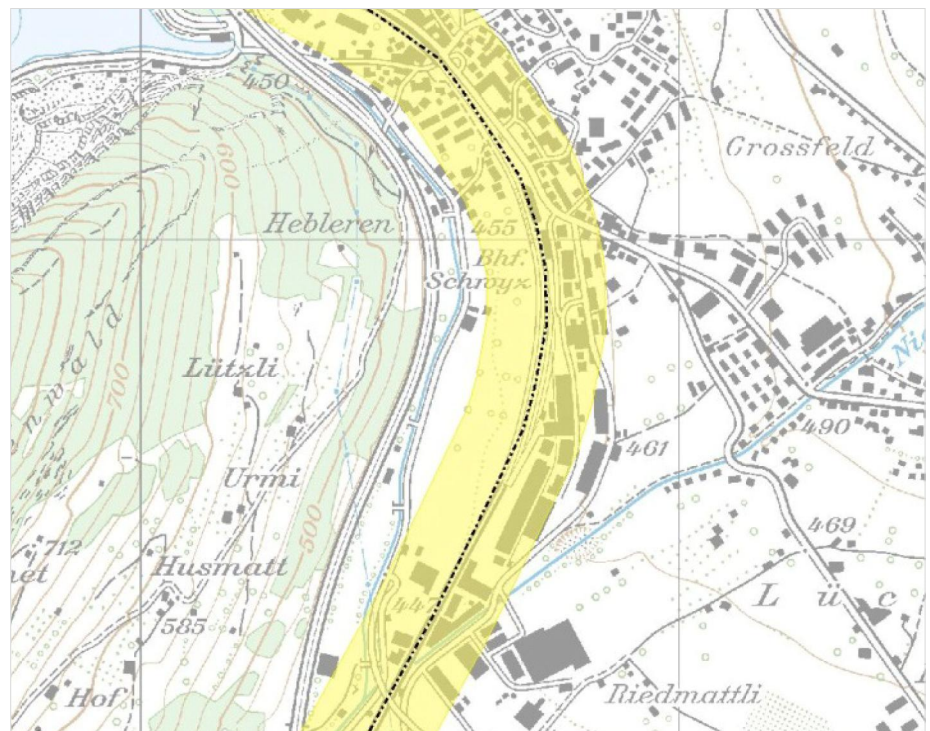


Abb. 29: Konsultationsbereich; gelb = 100m-Korridor ab Bahnlinie
Amt für Umweltschutz, August 2017

Im Hinblick auf die spätere Arealentwicklung und als Grundlage für den Studienauftrag „Zeughausareal Seewen-Schwyz“ 2019/2020 wurden zum Störfall Detailabklärungen vorgenommen.²²

| | |
|--------------------------------|---|
| Ermittlung des Störfallrisikos | Zur Ermittlung, ob das Bauvorhaben zu massgeblichen Veränderungen des Störfallrisikos führt, wurden Abklärungen mit dem Screening Tool TgG 2.1 des BVA durchgeführt. Dazu wurden anhand der geplanten Nutzungen die zusätzlichen Personen im Projektgebiet abgeschätzt. Die Detailuntersuchungen haben folgende Erkenntnisse ergeben: |
| IST-Zustand | Der Abschnitt Bahnhofstrasse bis Zeughausareal der Bahnlinie ist gemäss der bestehenden Risikoermittlung dem unteren Übergangsbereich (Ampelwert gelb) zugeordnet. Bei genauerer Betrachtung betrifft dies vor allem den Bereich Bahnhofstrasse in Seewen. Im Nahbereich des Zeughausareals liegt das Risiko im akzeptablen Bereich (Ampelwert grün). |
| Projektzustand | <p>Das betroffene Streckensegment (x148) Bahnhofstrasse – Zeughausareal liegt bereits im Ausgangszustand im unteren Übergangsbereich (Ampelwert gelb). Diese Einstufung wird auch mit der Personenzuordnung gemäss dem „Worst Case“-Szenario für die Nutzung des Zeughausareals nicht verändert.</p> <p>Mit der „normalen“ Personenzuordnung gemäss den Flächenanteilen verbleibt das Risiko bei den Einzelpunkten im Nahbereich des Zeughausareals sogar im grünen Bereich (= akzeptabler Bereich). Weil sich ein grosser Teil des Areals im Konsultationsbereich befindet, sind gewisse planerische und betriebliche Schutzmassnahmen umzusetzen.</p> |
| Bahnfreiverlad | Sofern auf dem Freiverlad der SBB keine massgeblichen Gefahrgüter umgeschlagen werden (Überschreitung der Mengenschwellen gemäss Störfallverordnung), geht vom Freiverlad kein massgebliches Störfallpotenzial aus. |

²² Entwicklung Zeughausareal, Detailabklärungen Störfall, bpp Ingenieure AG, Schwyz, 5. Februar 2020

W/A Diagramm

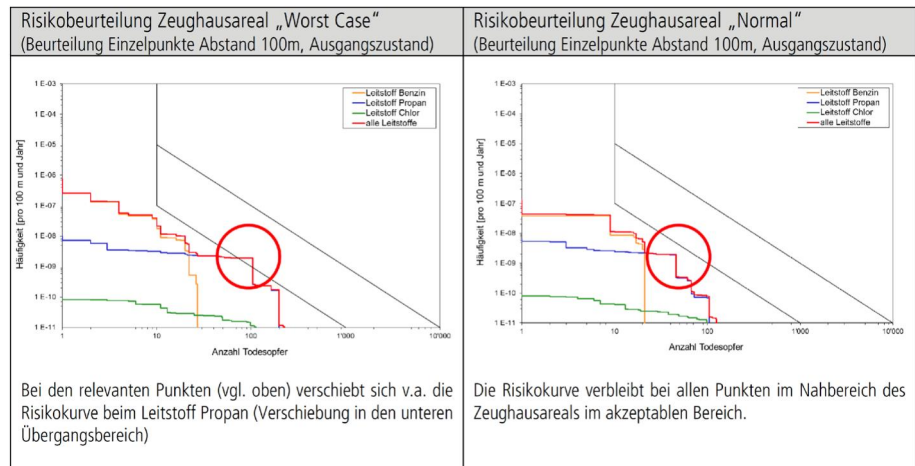


Abb. 30: W/A Diagramm (Eintretenswahrscheinlichkeit / Schadensausmass)
Risikobeurteilung Zeughausareal «Worst Case» | «Normal», bpp Ing. AG, 2020

Schutzmassnahmen

Die empfohlenen Schutzmassnahmen richten sich nach der Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ des Bundes²³ sowie der Besprechung mit dem Amt für Umweltschutz, Fachstelle Störfallvorsorge vom 27.01.2020. Die abschliessend zur Umsetzung empfohlenen Massnahmen müssen mit der kantonalen Fachstelle abgesprochen werden, sobald ein gesichertes Vorprojekt mit konkreten baulichen Plänen und Nutzungsanordnungen besteht.

Durch folgende Schutzmassnahmen kann den verbleibenden Störfallrisiken begegnet werden:

- Bauten und Anlagen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Spitäler, Altersheime, Kindergärten) oder mit einem sehr hohen Personenaufkommen (z.B. Einkaufszentren, Diskotheken, etc.) sollten an weniger gefährdeten Lagen, wenn möglich ausserhalb des Konsultationsbereichs angeordnet werden. Sollten solche Anlagen im Konsultationsbereich eingeplant werden, sind allenfalls zusätzliche Schutzmassnahmen (z.B. massiver Anprallschutz Mauer o.ä.) einzuplanen.
- Es sind keine Bauten mit empfindlichen Nutzungen (Arbeitsplätze, Wohnungen, etc.) zu erstellen, die näher an der Bahnlinie liegen als die bestehenden Bauten.
- Sollten Bauten geplant werden, die näher an die Bahngeleise heranreichen, so sind allenfalls zusätzliche Schutzmassnahmen (z.B.

²³ Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“
ARE/BAFU/BAV/BFE/ASTRA, Oktober 2013

massives Erdgeschoss [Anprallschutz] mit Festverglasungen [Brandschutzglas mit Splitterschutz]) einzuplanen.

- In der ersten Bautiefe zur Bahnlinie sollten vorwiegend Arbeitsplätze bzw. Nutzungen, die nur am Tag besetzt sind, angeordnet werden. Die Personenbelegung in Wohnnutzungen sollte vorzugsweise nicht in der ersten Bautiefe zur Bahnlinie angeordnet werden. (Die Gefahr von Störfällen geht massgeblich vom Güterverkehr aus. Die Güterzüge fahren primär in der Nacht).
- Beim Neubau von Gebäuden in der ersten Bautiefe zur Bahnlinie ist auf eine massive Bauweise zu achten.
- Die Hauszugänge und Fluchtwege der Gebäude in erster Bautiefe zur Bahnlinie sollten bahnabgewandt angeordnet werden und im Ereignisfall eine sichere Evakuierung ermöglichen.

7.6. Naturgefahren

Gefahrenzone

Im Zonenplan – Teil Siedlung der Gemeinde Schwyz (vgl. Kap. 3.3, Abb. 9) sind die Gefahrenzonen rechtskräftig festgelegt. Soweit die Verordnung zum kantonalen Nutzungsplan (KNP) Seewen Schwyz nichts anderes regelt, gilt der rechtskräftige kommunale Nutzungsplan der Gemeinde Schwyz (§ 2 Abs. 2). Insofern bedarf es keiner zusätzlichen Bestimmung zu den Gefahrenzonen.

Der südliche Teil des kantonalen Nutzungsplans (Bereich Wintersried) befindet sich innerhalb der Gefahrenzone „geringe Gefährdung“ (gelb), verursacht durch Überschwemmungen des Nietenbachs. Der Grund liegt in der Möglichkeit eines nicht im Voraus lokalisierbaren Versagens der Bachschale bei einem äusserst extremen Hochwasser.

8. Erlassverfahren

8.1. Übersicht Verfahrensablauf

Gestützt auf § 11 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde für den Erlass des kantonalen Nutzungsplans – Teil Seewen Schwyz folgendes Verfahren durchgeführt:

Übersicht
Verfahrensablauf

| Verfahren | Datum |
|--|-------------------------------|
| Testplanung Entwicklungssachse Urmiberg und Vertiefungsphase | 2009/10 |
| Ausarbeitung kantonale Nutzungsplanung / Öffentliche Infoveranstaltungen | 2011/12 |
| Öffentliches Mitwirkungsverfahren (60 Tage) | 03.12.2011 bis 31.01.2012 |
| 1. Öffentliche Auflage (30 Tage) ²⁴ | 19.04.2013 bis 21.05.2013 |
| Sistierung kantonale Nutzungsplanung Urmibergachse, Teil Seewen Schwyz | Oktober 2014 |
| Grundsatzvereinbarung Kanton Schwyz und Gemeinde Schwyz über die Zusammenarbeit im Rahmen der kantonalen Nutzungsplanung | 26.10.2016 (GRB 1133/2016) |
| Anhörung / Vernehmlassung kantonale Verwaltung und Gemeinde Schwyz | 10.11.2017 bis 20.12.2017 |
| Verabschiedung Gemeinderat z.Hd. der öffentlichen Auflage | 14.12.2017 19.01.2018 |
| 2. Öffentliche Auflage (30 Tage) ²⁵ / Abschreibung Einsprachen aus der 1. Öffentlichen Auflage | 16.03.2018 bis 16.04.2018 |
| Behandlung der Einsprachen / Verhandlungen, Augenscheine und Vereinbarungen | Mai 2018 bis Juli 2020 |
| Überarbeitung KNP aufgrund Einspracheverfahren | Juli 2020 |
| Zustimmungsbeschluss durch den Gemeinderat Schwyz | 14. August 2020 |
| Erlass durch Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz / Einspracheentscheide | 20. August 2020 |
| Inkraftsetzung mit Publikation Amtsblatt Nr. 39 | 25. September 2020 |

²⁴ Im Rahmen der 1. Öffentlichen Auflage wurden 19 Einsprachen eingereicht

²⁵ Im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage wurden 12 Einsprachen und 4 Stellungnahmen eingereicht

8.1.1. 2. Öffentliche Auflage

| | |
|---|--|
| 16. März 2018 bis 16. April 2018 | Der kantonale Nutzungsplan – Teil Seewen Schwyz wurde vom 16. März 2018 bis zum 16. April 2018 bei der Gemeinde Schwyz sowie beim Amt für Raumentwicklung in Schwyz öffentlich aufgelegt. |
| Öffentliche Infoveranstaltung vom 14. März 2018 | Die Bevölkerung wurde an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 14. März 2018 im MythenForum in Schwyz über den aktuellen Stand der Planung informiert. |
| Einsprachen | Betroffene Gemeinden, Direktbetroffene und Schutz- bzw. Umweltorganisationen waren berechtigt, gegen die Änderungen der 2. öffentlichen Auflage Einsprache zu erheben. Innert Frist gingen 12 Einsprachen ²⁶ mit 63 Anträgen und 4 Stellungnahmen mit 24 Anträgen ein. |
| Verhandlungen | Mit sämtlichen Einsprechern wurden Verhandlungen und Augenscheine durchgeführt. Einige der eingereichten Einsprachen konnten ganz oder zumindest teilweise berücksichtigt werden, indem gegenseitige Vereinbarungen getroffen wurden, der Nutzungs- und Erschliessungsplan und die Verordnung angepasst oder der Bericht gemäss Art. 47 RPV der kantonalen Nutzungsplanung ergänzt wurden. |

8.1.2. Anpassungen aufgrund Einsprachen

| | |
|-----------------|--|
| Anpassungen KNP | Basierend auf dem Ergebnis der Einspracheverhandlungen wurden die verbindlichen Bestandteile des kantonalen Nutzungsplans – Teil Seewen Schwyz gegenüber der öffentlichen Auflage wie folgt angepasst: |
|-----------------|--|

Nutzungs- und Erschliessungsplan 1:1'000

| | |
|--|---|
| Nutzungs- und Erschliessungsplan 1:1'000 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduktion des Perimeters der kantonalen Nutzungsplanung im Bereich Seewen Zentrum (KTN 627, 629, 2452, 2671) und im Bereich MiSich-Areal (KTN 2886). ▪ Anpassung bzw. Verzicht auf die Festlegung «Bereich Freiverlad» der Grundstücke KTN 561, 739; Sicherstellung einer Fläche für ein Technikgebäude der SBB südlich des Versorgungsgebäudes Nr. 33 (KTN 577). ▪ Darstellung der Erschliessung Freiverlad SBB als orientierender Planinhalt. |
|--|---|

²⁶ Von 4 Einsprachen waren jeweils 2 identisch, so wurden insgesamt 10 Verhandlungen mit Einsprechern geführt

- Durchgehender Fussweg / Radweg durch das Zeughausareal – Lagerstrasse bis zum Bahnhof Seewen Schwyz.
- Festlegung eines Ein- und Ausfahrtsbereichs (MIV) nördlich L-Bau (Zeughaus 1; Erschliessung über den inneren Gleisraum).
- Verzicht auf Ein- und Ausfahrtsbereichs (MIV) des Grundstücks «Schwyzerhof» (KTN 616) über die Lagerstrasse (Konflikt mit Gestaltungskonzept Bushof und Anordnung der Bushaltekanten). Die Erschliessung des Grundstücks «Schwyzerhof» erfolgt rückwärtig über die Franzosenstrasse.
- Festlegung P+R-Parkplätze (Lage schematisch) entlang der Lagerstrasse zwischen dem Zeughausareal und dem Bahnhof Seewen Schwyz.
- Anpassungen Zone für Verkehrsanlagen im Bereich Franzosenstrasse (Reduktion KTN 4370) und im Bereich Kreisel «Schwyzerhof» / Bahnhof Seewen-Schwyz (KTN 611).
- Bezeichnung der geschützten Gebäude (Zeughaus 1-3, Versorgungsgebäude 31-34) und des geschützten Aussenraums (verbindender, innerer Gleisraum) gemäss RRB Nr. 211/2020 vom 24. März 2020.

Verordnung

Verordnung

- § 1 Zweck
Die Sicherstellung einer geordneten und qualitativen Gesamtbebauung hat unter Einbezug der geschützten Gebäude und Aussenräume zu erfolgen (Ergänzung lit. d).
- § 3 Nutzungszonen und weitere Festlegungen
Die Geschützten Gebäude und Aussenräume werden unter lit. j) aufgeführt.
- § 4 Dienstleistungs- und Gewerbezone
Innerhalb der Dienstleistungszone gilt auch eine Freiverladeanlage für den Güterumschlag Schiene-Strasse als zonenkonform.
- § 7 Zone für Verkehrsanlagen
Die Bestimmung zum Kostenanteil der Gemeinde Schwyz wird gestrichen. Der Kostenanteil des Bundes richtet sich nach Massgabe der mit der Gemeinde Schwyz abgeschlossenen „Vereinbarung zur

Arealentwicklung Zeughaus Seewen-Schwyz²⁷

Die Möglichkeit der „entschädigungslosen“ Übernahme der Groberschliessung durch die Gemeinde wird gestrichen.

- § 9 Gestaltung
Die Gestaltungsvorgaben werden mit Vorgaben zum Freiraum und der Ökologie ergänzt (lit. d). Die Freiräume sind mit hoher Qualität und unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten zu gestalten. Die lineare Anordnung der Bauten ist an einer geeigneten Stelle zu Gunsten eines West-Ost verlaufenden Freiraums zu unterbrechen.
- § 11 Geschützte Gebäude und Aussenräume (neu)
Die Gebäude Assek. Nr. 665, 666, 667 (Zeughaus 1-3) und die Gebäude Assek. Nr. 628, 629, 630, 630 (Versorgungsgebäude 31-34) mit dem Gleisraum als verbindendes Aussenraumelement sind geschützt. Sie geniessen den Schutzzumfang nach § 5 Bst. B der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (DSV) vom 10. Dezember 2019 (Schutzziel II). Bauliche Eingriffe sind basierend auf einer sorgfältigen Interessenabwägung zulässig. Sie haben unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
- § 15 Fuss- und Radweganlagen
Die Möglichkeit der „entschädigungslosen“ Übernahme der Fuss- und Radweganlagen durch die Gemeinde wird gestrichen.

8.1.3. Erlass

Erlass

Das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz hat den kantonalen Nutzungsplan – Teil Seewen Schwyz nach der Zustimmung des Gemeinderates Schwyz²⁸ am 20. August 2020 erlassen.

Inkraftsetzung

Die Inkraftsetzung erfolgt mit der Publikation im Amtsblatt Nr. 39 am 25. September 2020.

²⁷ Vereinbarung zur Arealentwicklung „Zeughaus Seewen-Schwyz“, genehmigt vom Gemeinderat Schwyz am 27.02.2017 und der Schweizerischen Eidgenossenschaft, armasuisse Immobilien, genehmigt am 10.03.17.

²⁸ Beschluss des Gemeinderates vom 14. August 2020

Anhang

A1 Umnutzung Zeughausareal

A1.1 Nutzungs- und Bebauungsstudie 2011



Bahnhof Schwyzerhof Schuler Weine Zeughausareal

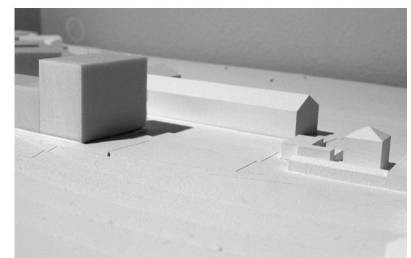
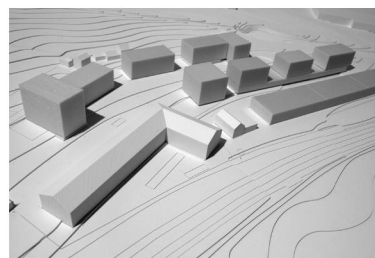
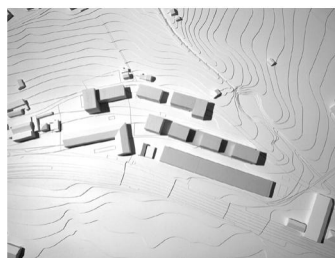


Abb. 31: Nutzungs- und Bebauungsstudie Zeughausareal Seewen Schwyz
Planpartner AG, 2011

Konzeptidee Die heutigen Gegebenheiten des Ortes mit dem Gefälle des Geländes, dem langgestreckten, dem Hang verlaufenden Innenhof und die drei Terrainebenen im südlichen Arealteil sind wichtige Elemente der Nutzungs- und Bebauungsstudie. Mit der Neubebauung kann die übersichtliche und logisch organisierte Zeughausanlage sowohl nutzungs-mässig wie auch baulich transformiert, jedoch grundsätzlich beibehalten werden. Die Höhenentwicklung mit dem städtebaulichen Akzent (Hochhaus) beim öffentlichen Platz des Zeughausareals und die vorgeschlagene Nutzungsanordnung unterstützen die Raumwirkung der Gesamtanlage. Die bestehenden Zeughausbauten 1-3 und auch die Versorgungsgebäude können als kulturelle und geschichtliche Zeitzeugen in die Neuanlage integriert werden. Sie stellen eine interessante und unverwechselbare „Adresse“ von Schwyz an der Gotthardbahnlinie dar.

A1.2 Nutzungsmass/-mix

Grundlagen Die Abschätzung des Nutzungsmasses inkl. Nutzungsmix auf dem Zeughausareal basiert auf den Zonenvorschriften der Dienstleistungs- und Gewerbezone (DG) und der Nutzungs- und Bebauungsstudie.

Nutzungsmass/-mix

| Nutzung | Zeughausareal [BGF] |
|--|---|
| Verkauf | 600 m ² |
| Gastro (Restaurant / Bar) | Zeughaus 1-3 1'200 m ² |
| Öff. Nutzungen, Kultur, Atelier, Kleingewerbe | 5'540 m ² |
| Wohnen | 1'000 m ² |
| Büro / Dienstleistungen | 26'400 m ² |
| Gewerbe inkl. Lager | 2'800 m ² (Sockel Mitte) EG/OG: 8'080 m ² anr. UG; Lag.: 4'040 m ² (Magazin 31-33) Total: 14'920 m ² |
| Total [BGF] | 49'660 m² |
| Anrechenbare Landfläche DG-Zone [aLF] | 38'200 m² |
| AZ | 1.3 |

- Ausnützung
Gemäss der Nutzungs- und Bebauungsstudie des Zeughausareals wird eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 49'660 m² ausgewiesen. Insgesamt beträgt die Ausnützung des Areals rund 1.3. Mit dem erforderlichen Gestaltungsplan gemäss § 10 darf die Ausnützung – unter Einhaltung der Erschliessungsbestimmungen gemäss § 13 – um maximal 10% erhöht werden.
- Arbeitsplatz- / Einwohnerpotenzial
Das Arbeitsplatz- und Einwohnerpotenzial wird auf rund 700 Arbeitsplätze und 20 Einwohner geschätzt.²⁹

A1.3 Parkplatzabschätzung

- Grundlagen
Die Abschätzung der erforderlichen Anzahl Parkplätze erfolgt basierend auf der Nutzungs- und Bebauungsstudie 2011 (vgl. Anhang A1.2 Nutzungsmass-/mix) gemäss der VSS-Norm 40 281 „Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ vom 31. März 2019 und ist in der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

| Nutzung | GF [m2] | BGF [m2] (GF x ca.0.8) | AZ (BGF/aLF) | Nutzungsmi x [%] | Anzahl Parkplätze (VSS SN 640 281) | | |
|--------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------|
| | | | | | Total Normalbedarf | Standort-Typ B min. max. | |
| | | | | | 100% | 40% | 60% |
| Wohnen | 1'200 | 1'000 | | 2% | 14 | 6 | 8 |
| Verkauf | 706 | 600 | | 1% | 60 | 24 | 36 |
| Rest./Gastro (ca. 200 Sitzpl.) | 1'412 | 1'200 | | 2% | 40 | 16 | 24 |
| öff. Nutzung, Kultur, Ateliers | 6'518 | 5'540 | | 11% | 33 | 13 | 20 |
| Büro, Dienstleistung | 33'050 | 26'400 | | 53% | 660 | 264 | 396 |
| Gewerbe | 13'006 | 10'880 | | 22% | 131 | 52 | 78 |
| Lager | 4'753 | 4'040 | | 8% | 4 | 2 | 3 |
| Total | 60'645 | 49'660 | 1.30 | 100% | 942 | 377 | 565 |

27358_15A_171010_Richtkonz.xlsx

- Annahmen
Beim Verkauf wird von „kundenintensiven“ Verkaufsgeschäften (Lebensmittel, Kiosk, u.dgl.) ausgegangen. Bei der Nutzung Dienstleistungen wird mit „übrigen Dienstleistungsbetrieben“ (Ingenieur-/ Architekturbüro, Anwaltskanzlei, Versicherung, u.dgl.) gerechnet. Die Nutzung für Ateliers, Kleingewerbe, u.dgl. im Zeughaus 1-3 wird auf ca. 2'770 m² BGF (50%) geschätzt. Die restliche Fläche von ca. 2'770 m² BGF (50%) ist für öffentliche Nutzungen, Kultur und Veranstaltungen vorgesehen. Für diese Flächen wird von einer Mehrfachnutzung ausgegangen, für welche keine zusätzlichen Parkplätze benötigt werden.

²⁹ Büro/DL: 50m² BGF/AP, öff. Nutzung/Gewerbe: 100m² BGF/AP, Verkauf/Rest./Gastro: 15AP, Lager: 1'000m² BGF/AP, Wohnen: 50m² BGF/E

| | |
|-------------------|--|
| Standort-Typ | <p>Das Zeughausareal wird basierend auf die VSS-Norm 40 281 dem Standort-Typ B zugeordnet:</p> <ul style="list-style-type: none">– Lage in Fussdistanz zum Bahnhof Schwyz– Der Bahnhof wird ≥ 4 mal pro Stunde bedient– Der Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr liegt zwischen 25% und 50% |
| Parkplatznachweis | <p>Die effektiv erforderlichen Parkplätze sind im Rahmen des Gestaltungsplans, resp. im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungen der Projektvorhaben und basierend auf den effektiven Nutzungen nachzuweisen.</p> |

A2 Änderungen Nutzungsplanung (KNP)

A2.1 Übersichtsplan Flächennachweis

(Verkleinerung A3)

Kantonaler Nutzungsplan

Entwicklungsbach Urmiberg
Teil Seewen Schwyz

Nutzungs- und Erschliessungsplan
Seewen Schwyz 1:1'000

Änderungen Nutzungsplanung (KNP) Übersichtsplan Flächennachweis

Stand: 20. August 2020

Verbindlicher Planinhalt

Perimeter Kantonaler Nutzungsplan, Teil Seewen Schwyz

- Bauzonen**
- ES DG Dienstleistungs- und Gewerbezone
 - III I Industriezone
 - IV F Freihaltezone
 - III V Zone für Verkehrsanlagen

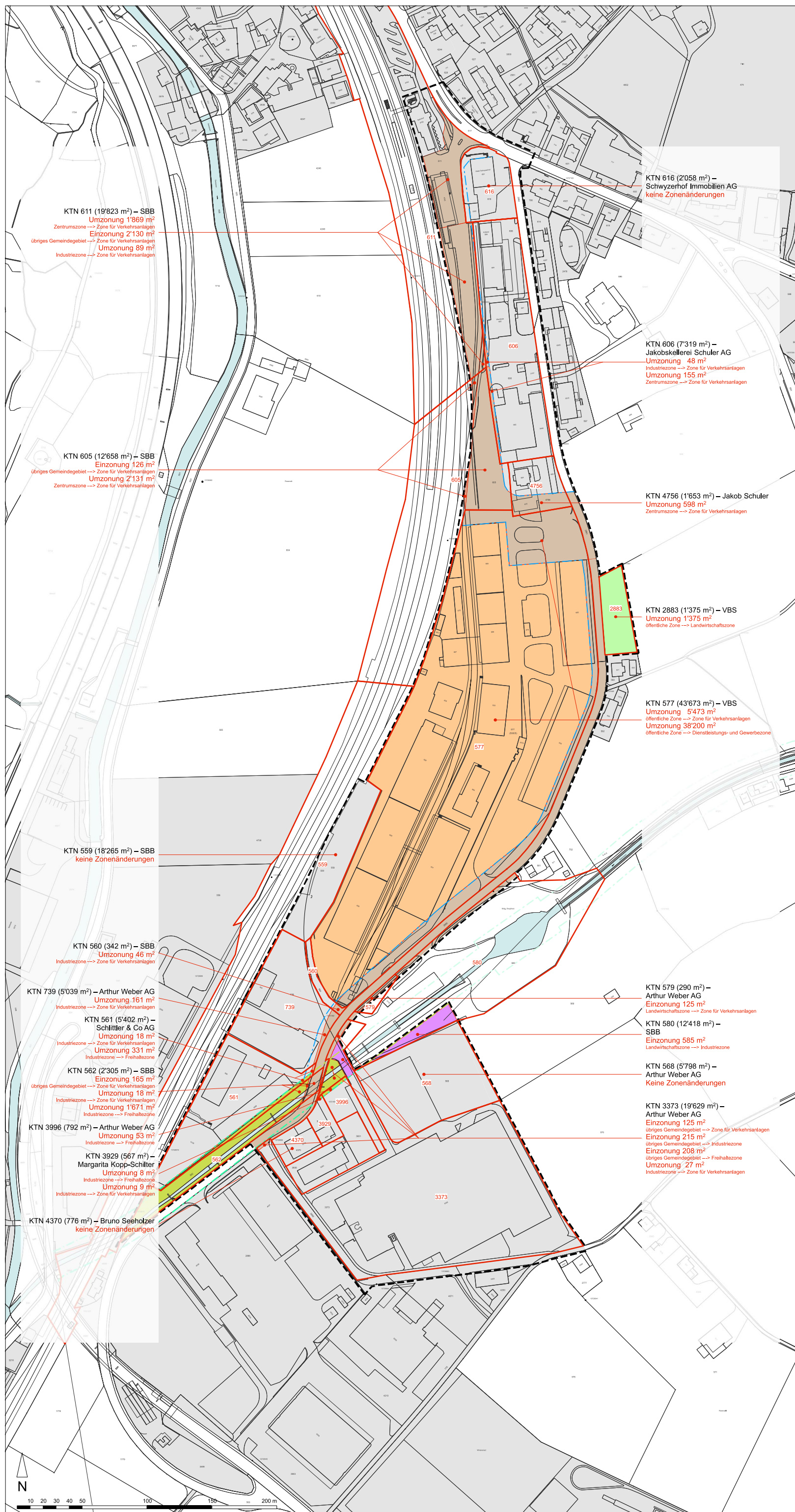
- Nichtbauzonen**
- III L Landwirtschaftszone

Überlagernde Nutzungen und weitere Festlegungen

- Baulinie
- Gewässerbaulinie

Orientierender Planinhalt

- kommunale Gewässerbaulinie
- Gewässerraum nach Art. 41a GSchV
- Gewässer
- Bauzonen (Stand: 1. August 2017)



KTN 611 (19'823 m²) – SBB
 Umzonung 1'869 m²
 Zentrumzone → Zone für Verkehrsanlagen
 Einzonung 2'130 m²
 übriges Gemeindegebiet → Zone für Verkehrsanlagen
 Umzonung 89 m²
 Industriezone → Zone für Verkehrsanlagen

KTN 616 (2'058 m²) – Schweizerhof Immobilien AG
 keine Zonenänderungen

KTN 606 (7'319 m²) – Jakobskellerei Schuler AG
 Umzonung 48 m²
 Industriezone → Zone für Verkehrsanlagen
 Umzonung 155 m²
 Zentrumzone → Zone für Verkehrsanlagen

KTN 605 (12'658 m²) – SBB
 Einzonung 126 m²
 übriges Gemeindegebiet → Zone für Verkehrsanlagen
 Umzonung 2'131 m²
 Zentrumzone → Zone für Verkehrsanlagen

KTN 4756 (1'653 m²) – Jakob Schuler
 Umzonung 598 m²
 Zentrumzone → Zone für Verkehrsanlagen

KTN 2883 (1'375 m²) – VBS
 Umzonung 1'375 m²
 öffentliche Zone → Landwirtschaftszone

KTN 577 (43'673 m²) – VBS
 Umzonung 5'473 m²
 öffentliche Zone → Zone für Verkehrsanlagen
 Umzonung 38'200 m²
 öffentliche Zone → Dienstleistungs- und Gewerbezone

KTN 559 (18'265 m²) – SBB
 keine Zonenänderungen

KTN 560 (342 m²) – SBB
 Umzonung 46 m²
 Industriezone → Zone für Verkehrsanlagen

KTN 579 (290 m²) – Arthur Weber AG
 Einzonung 125 m²
 Landwirtschaftszone → Zone für Verkehrsanlagen

KTN 580 (12'418 m²) – SBB
 Einzonung 585 m²
 Landwirtschaftszone → Industriezone

KTN 568 (5'798 m²) – Arthur Weber AG
 keine Zonenänderungen

KTN 739 (5'039 m²) – Arthur Weber AG
 Umzonung 161 m²
 Industriezone → Zone für Verkehrsanlagen

KTN 561 (5'402 m²) – Schlittler & Co AG
 Umzonung 18 m²
 Industriezone → Zone für Verkehrsanlagen
 Umzonung 331 m²
 Industriezone → Freihaltezone

KTN 3373 (19'629 m²) – Arthur Weber AG
 Einzonung 125 m²
 übriges Gemeindegebiet → Zone für Verkehrsanlagen
 Einzonung 215 m²
 übriges Gemeindegebiet → Industriezone
 Einzonung 208 m²
 übriges Gemeindegebiet → Freihaltezone
 Umzonung 27 m²
 Industriezone → Zone für Verkehrsanlagen

KTN 562 (2'305 m²) – SBB
 Einzonung 165 m²
 übriges Gemeindegebiet → Zone für Verkehrsanlagen
 Umzonung 18 m²
 Industriezone → Zone für Verkehrsanlagen
 Umzonung 1'671 m²
 Industriezone → Freihaltezone

KTN 3929 (567 m²) – Margarita Kopp-Schlitter
 Umzonung 8 m²
 Industriezone → Freihaltezone
 Umzonung 9 m²
 Industriezone → Zone für Verkehrsanlagen

KTN 4370 (776 m²) – Bruno Seeholzer
 keine Zonenänderungen

