

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 27 (2014)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Die Stadt am Urmiberg  
**Autor:** Fuchs, Hanns  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-583399>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Vierwaldstättersee .....●

Urmiberg .....●

Brunnen .....●

Lauerzersee .....●

Holcim-Areal .....●

Seewen .....●

Zeughausareal .....●

Schwyz .....●



# Die Stadt am Urmiberg

**Im Talkessel Schwyz warten zwei riesige Brachen auf die Umnutzung und kurbeln die Entwicklung an. Vorausschauend hat der Kanton die Planung an die Hand genommen.**

Text:  
Hanns Fuchs

Wer weiss schon, wo der Urmiberg ist? Wer vermutet, das könnte irgendwo im Innern der Schweiz sein, liegt richtig. Es ist die Ostflanke des Rigimassivs, das dort Urmiberg heisst. Zusammen mit den Abhängen von Mythen und Fronalpstock und dem Ufer des Vierwaldstättersees begrenzt der Urmiberg den Talkessel Schwyz. Das Areal ist im Nationalratssaal im Bundeshaus zu besichtigen: Das Monumentalgemälde von Charles Giron hinter den Präsidiumssesseln heisst «Wiege der Schweiz». In dieser Wiege brodelts und dampft. Befeuert vom Wachstum im Metropolitanraum Zürich wächst im Talkessel Schwyz eine «Voralpenstadt» heran. Noch haben die Planer das Heft in der Hand. Doch ab Frühjahr 2014 wird Nova Brunnen, die Umnutzung einer stillgelegten Zementfabrik, die Urbanisierung am Urmiberg sicht- und erlebbar machen.

Im Jahr 2008 atmete man auf in Ingenbohl-Brunnen. Buchstäblich. Die «Zementi» löscht Brennofen und Produktion. Vorbei die Zeit, als sich der Staub der Zementfabrik auf Lungen und Autos der Anwohner legte. Das Aus aber auch für einen wichtigen industriellen Arbeitgeber in der landwirtschaftlich und touristisch geprägten «Bindestrich-Gemeinde». Über 150 Jahre lieferte die 1843 von Karl Hürlimann gegründete, seit 1996 von Holcim betriebene Zementfabrik ihren Bindestoff auf die Baustellen der Region und der Schweiz. Sie war zuletzt noch die kleinste Zementfabrik der Schweiz. Damit liess und lässt sich kein Staat machen – wohl aber Kasse mit den Immobilien. Holcim war gnädig. Die Konzernleitung verscherbelte das «Zementi»-Areal nicht parzellenweise an Meistbietende.

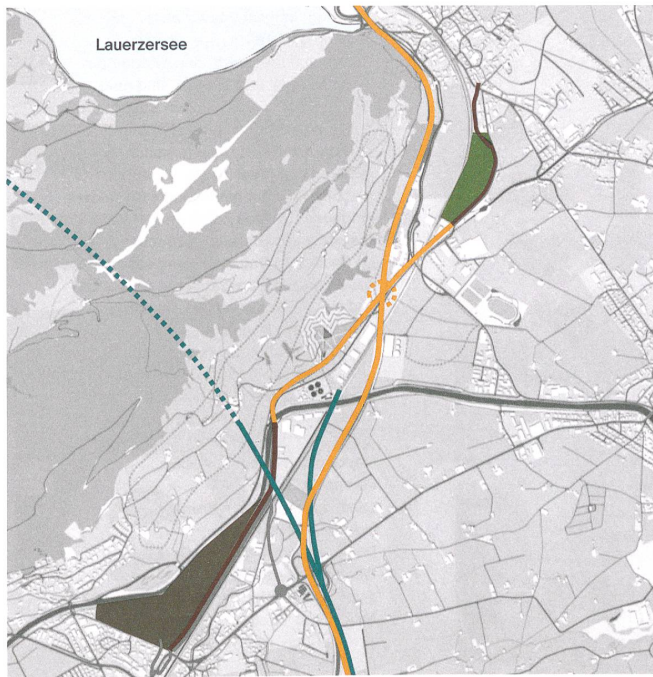
Es ging «en bloc» an die Schwyzer Kantonalbank. «Ein Glücksfall», finden rückblickend kenntnisreiche Beobachter des Geschehens. Ein zweiter Glücksfall kam dazu. Mit dem Mauerfall in Berlin endete 1989 der Kalte Krieg, und in der Schweiz speckte die Armee ab, Zeughäuser wurden frei, unter anderem jenes in Seewen in der Nachbargemeinde Schwyz. Es war zu seinen besten Zeiten eines der grössten Zeughäuser der Schweiz.

Nun haben Schwyz (Seewen) und Ingenbohl (Brunnen), die beiden Gemeinden im Talkessel, abgesehen von ihrer Grenze nichts miteinander zu tun. Im Kanton Schwyz gilt die Gemeindeautonomie noch etwas. Über sie wird eifersüchtig gewacht. Die Planungskompetenz ist Gemeindefache. Man sieht es dem Talkessel an. Er wirkt ziemlich zersiedelt. Das passt zwar zur traditionellen Streusiedlungskultur in der Innerschweiz. Und zum hohen Gut der Gemeindeautonomie. Doch aus höherer Warte sah man das ein bisschen anders. Blickt man aus dem Verwaltungsgebäude der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion in Schwyz in den Talkessel und zum Urmiberg, dann ist keine Gemeindegrenze zu sehen. Aber man sieht flaches Land zwischen See und Bergen. Man sieht die Trassen von Autobahn und Eisenbahn. Man sieht Industrie- und Lagergebäude an der Bergflanke. Man ahnt, dass dies Brachen sind, und fragt sich, was daraus wohl werden soll.

## Die Lex Urmiberg

Antworten suchten die Planungsverantwortlichen in Kanton und Gemeinden in den Nullerjahren des 21. Jahrhunderts. Eine gesetzliche Voraussetzung für die künftige Planungsarbeit schuf die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Jahr 2008. Sie führte das Instrument des «kantonalen Nutzungsplans» ein. Paragraph 10, Absatz 2





#### Die Urmibergachse

Bearbeitungsperimeter: 125 ha  
 Zeughausareal Seewen: 4,5 ha  
 (ca. 50 000 m<sup>2</sup> BGF;  
 Vollausbau ca. 700 Arbeitsplätze)  
 Brunnen Nord: 14,2 ha,  
 davon Holcim-Areal (Nova Brunnen) 7,2 ha  
 (ca. 160 000 m<sup>2</sup> BGF; Vollausbau  
 ca. 1200 Einwohner, 1400 Arbeitsplätze)  
 Teams Testplanung Urmibergachse:  
 Albert Speer und Partner, Frankfurt;  
 BSS Architekten, Schwyz;  
 Ernst Basler & Partner, Zürich;  
 Metron, Brugg  
 Zahlreiche Dokumente auf der Website  
 des Kantons Schwyz: [www.sz.ch](http://www.sz.ch)

#### Chronologie

2008 / 2010 Richtplangergänzung  
 (Festlegung der Neat-Linienführung  
 Urmibergtunnel bis Axentunnel;  
 Entwicklungsperimeter Urmibergachse)  
 2008 Revision Planungs- und  
 Baugesetz mit kantonalem Nutzungsplan  
 2009–2010 Testplanung  
 2011–2013 Kantonaler Nutzungsplan

PBG nennt als Anwendungsgebiet für diese in der Schweiz wenig verbreitete kantonale Planungskompetenz «regionale Entwicklungsschwerpunkte und die Umnutzung von grösseren Arealen, deren bisherige Nutzung aufgegeben wird». Das liest sich wie eine Lex Urmiberg und war auch so gemeint. Doch ohne Einverständnis der Gemeinden kann ein kantonaler Nutzungsplan nicht erstellt werden. Schwyz und Ingenbohl-Brunnen waren einverstanden. «Die Gemeinden haben gesehen», stellt der zuständige Schweizer Volkswirtschaftsdirektor Kurt Zibung rückblickend fest, «dass sie unter kantonaler Federführung schneller zu Resultaten für diese Areale kommen.» Den Talkessel von Schwyz und insbesondere die Urmibergachse identifizierte der Schweizer Regierungsrat als wichtiges Gebiet für die kantonale Strategie «Wirtschaft und Wohnen». Da liegen die «inneren Reserven» für die Siedlungsentwicklung. Dank der grossflächigen Brachen in Seewen (Zeughaus) und Brunnen Nord (Zementfabrik und Lagerhallen) muss nicht auf der grünen Wiese gebaut werden.

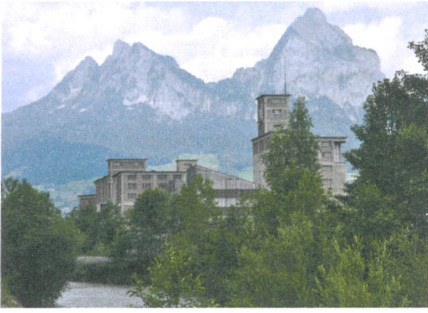
Der Druck aus dem Metropolitanraum Zürich ist mit der Eröffnung der Autobahn A4 im Knonaueramt seit 2010 deutlich gestiegen. Aus dem benachbarten Kanton Zug schauen Unternehmer, die auf der Suche nach bezahlbaren Flächen für eine Firmenerweiterung sind, interessiert in den Talkessel von Schwyz. Was auf den Brachen von Seewen-Schwyz und Ingenbohl-Brunnen geschehen soll, wollte man im Schweizer Volkswirtschaftsdepartement, dem das Amt für Raumentwicklung angehört, nicht allein der unsichtbaren Hand des Marktes überlassen. Vier Planungsteams wurden für eine Testplanung auf der Urmibergachse, einem 125 Hektar grossen Planungsperimeter, eingeladen. 2010 verabschiedete die Begleitgruppe ihre Empfehlungen fürs weitere Vorgehen: Konzentration auf und Entwicklung in den Polen Seewen und Brunnen Nord und gestalteter Freiraum in einer «Grünen Mitte» dazwischen. Das war die Basis für die Erarbeitung des kantonalen Nutzungsplans.

#### HRS will Nova Brunnen bauen

Am Urmiberg beginnt nun die Phase der Realisierung. Wie das gehen könnte, zeigt das Projekt Nova Brunnen. 2009 kaufte die Schweizer Kantonalbank (SZKB) das Areal der alten Zementfabrik. Ihr Engagement erklärte die Bank mit ihrem «volkswirtschaftlichen Auftrag», auf der grossen Holcim-Liegenschaft sollten Wohnen und Arbeiten möglich sein, sagte Christian Kündig, Geschäftsführer der Aktiengesellschaft Nova Brunnen, die die SZKB als Projektentwicklungsgesellschaft gegründet hatte. Parallel zur Testplanung für die Urmibergachse schrieb Nova Brunnen einen Studienauftrag für den Masterplan aus, um Überbauungs- und Nutzungsmöglichkeiten auf dem Holcim-Areal zu prüfen siehe «Nova Brunnen», Seite 56. Dadurch wirkten die übergeordnete Richtplanung, die konkretisierende Nutzungsplanung für die ganze Urmibergachse und die Arealplanung durch die Eigentümerin SZKB ineinander. Arthur R. Wettstein von ARW Real Estate, den die SZKB mit der Projektentwicklung beauftragte, spricht rückblickend von einer «kooperativen Übung, wie es eigentlich sein sollte». Den Nova-Brunnen-Wettbewerb haben Fischer Architekten aus Zürich gewonnen. Ihr städtebauliches Konzept bildet die Grundlage für den neuen «Stadtteil» Brunnen Nord, der im Vollausbau rund 1200 Bewohner und 1400 Arbeitsplätze umfassen wird. Für die erste Baustufe liegt seit Herbst 2013 die Baubewilligung vor. Damit war Nova Brunnen reif für einen potenten Investor.

Die Schweizer Kantonalbank löste ihr Engagement auf und verkaufte die 73 000 Quadratmeter Holcim-Areal an die Nova Brunnen AG. An dieser bleibt die SZKB mit 10 Prozent beteiligt – die übrigen 90 Prozent hat die Kumaro Holding übernommen, die über die nächsten 15 Jahre rund 300 Millionen Franken in Nova Brunnen investieren will. Hinter der Kumaro Holding mit Sitz in Wollerau SZ stehen Marcel Séverin, Martin Kull und Rebecca Zuber als Investoren. Kull und Zuber wiederum besitzen und leiten die Totalunternehmung HRS Real Estate, und →





Das Areal der Zementfabrik mit eindrücklichen Bauten, die zum Teil zwischengenutzt werden.



Schönes neues Brunnen Nord: So stellt man sich den Umbau in ein städtisches Quartier vor.

#### Nova Brunnen

73 000 Quadratmeter gross und einen Kilometer lang ist das Areal der ehemaligen Zementfabrik in Brunnen Nord. Zurzeit und parallel zu den ersten Baustapen, so ist vorgesehen, sind rund zwanzig der eindrücklichen Bauten für Zwischennutzungen geöffnet. Innerhalb der nächsten 15 Jahre wollen die Investoren das Areal in ein «gut durchmischtes Quartier mit urbanem Charakter» umbauen. Für das Zentrum dieses Quartiers, den Bereich «Attractor», liegt die Baubewilligung vor. Es wird aus zwei neuen und drei umgebauten Gebäuden und einem Platz bestehen. Da möchte man Detailhandel, Hotels und Gastro, Kongress- und Schulungsräume, Wellness und Kultur sowie Büros ansiedeln. Das städtebauliche und architektonische Konzept stammt von Fischer Architekten, Zürich, die den Wettbewerb für den Masterplan gewonnen haben.

Perimeter: 7,3 ha

Landbesitzerin: Nova Brunnen

Immobilien, Schwyz

Projektentwicklung: ARW Real Estate,

Wilten b. Wollerau

Investorin: Kumaro Holding, Wollerau SZ

Mitinvestor, Totalunternehmer,

Vermarktung: HRS Real Estate, Frauenfeld

Architekturbüros im Wettbewerb:

Fischer Architekten, Zürich; Burckhardt +

Partner, Basel; Atelier WW, Zürich;

Hosoya Schaefer Architects, Zürich

[www.novabrunnen.ch](http://www.novabrunnen.ch)

→ diese soll Nova Brunnen bauen. Mit der Messe Basel, den Fussballstadien in Neuenburg, Thun und St. Gallen, dem Dock B im Flughafen Zürich oder dem Bundesverwaltungsgericht in St. Gallen hat HRS in den letzten Jahren Erfahrungen mit Grossprojekten gesammelt.

#### Härtetest für ein Scharnier

Zurück zum grossen Bild. Der Kanton Schwyz sieht sich als «Scharnier zwischen Metropolitan- und Alpenraum». Besonders trifft das auf den inneren Kantonsteil und da auf den Talkessel von Schwyz zu. Landschaft und Bevölkerung wirken «urschweizerisch», ländlicher, konservativer als anderswo im Land. Dabei führen die Nord-Süd-Verbindungen auf Schiene und Strasse durch den Talkessel, haben sich Tourismus, Industrie, Militär und Dienstleister schon lange breit gemacht. «Im Talkessel Schwyz überlappen sich exemplarisch die traditionelle Urschweiz und das metropolitane Leben», stellte ein Forscherteam um ETH-Architekturprofessor Marc Angélil

fest, das den Raum im Rahmen des Nationalfondsprojekts NFP 54 «Ausgestaltung und Nachhaltigkeit der Randgebiete moderner Städte» untersuchte. Die Entwicklung der Urmibergachse zur Voralpenstadt wird die Scharnierfunktion akzentuieren. Die Trennlinie zwischen urbaner und ländlicher Siedlung und ihren Bewohnern wird schärfer. Die Gemeinde Ingenbohl-Brunnen wird mit der Umnutzung in Brunnen Nord von 8500 auf über 10 000 Bewohner wachsen. Aus dem Dorf wird eine Stadt. Der Hinterhof der touristischen Schokoladeseite am See wird ein urbanes Wohn- und Arbeitsquartier. Ob das gut gehen kann? Kanton, Gemeinde und Kantonalbank haben den rechtlichen, planerischen und wirtschaftlichen Rahmen geschaffen, damit das Vorhaben gelingen könnte, den ländlichen Raum «Talkessel Schwyz» zur Voralpenstadt auszubauen. Dieses Vorhaben ist auf 15 bis 20 Jahre angelegt. In diesem Generationszeitraum kann das Scharnier im besseren Fall noch funktionsfähiger werden. Im schlechteren zerfällt es in seine Teile. ●

# A\*

#### \*Aargauer Kunsthaus

Aargauerplatz CH-5001 Aarau  
Di-So 10-17 Uhr Do 10-20 Uhr  
[www.aargauerkunsthaus.ch](http://www.aargauerkunsthaus.ch)



**7.12.2013 – 21.4.2014**

#### Impressionen

Drucke aus der Sammlung

#### Kunst fürs Kunsthaus

Editionen 1991–2013

**25.1.2014 – 21.4.2014**

#### Desiderata

Neu in der Sammlung

#### Veronika Spierenburg

Manor Kunstpreis 2013

Foto: Veronika Spierenburg, ...as it is, 2013