

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Wangen SZ
Kanton Schwyz
KIBAG
Mächler Grund + Bau AG Lachen
CKU AG
Familie Bürgi

Verfahrensbegleitung und Wettbewerbssekretariat:

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH
Hardstrasse 81
8004 Zürich
Tel. 044 495 70 00

Abbildung Titelseite: Ausschnitt Syntheseskizze (Lorenz Eugster).

Das Wichtigste in Kürze

Der Studienauftrag Entwicklung Nuolen See hat sich gelohnt. Aus dem Prozess geht nicht ein Siegerteam, sondern die Synthese bester Ideen und Lösungsansätze hervor. Letztere wird hier in Form einer anschaulichen **Syntheskizze** sowie von **10 Empfehlungen** für die Weiterbearbeitung vorgestellt.

Empfehlungen und Skizze sind Grundlage für die Umsetzung der einzelnen Bausteine bzw. Baubereiche: Der Vorschlag, eine *neue Postkarte für Nuolen* zu schaffen mit Seeuferweg und -Steg, Aussichtstürmen, Umbau der KIBAG-Marina und zentralem Hafenplatz, ist als übergeordnete, langfristige Vision für Nuolen weiter zu verfolgen.

Für die **Parzellen des Kantons Schwyz und des Missionshauses Werthenstein** hat sich gezeigt, dass ein zentraler Freiraum als ‚Hofplatz‘ in allen Teamarbeiten eine tragende Rolle spielt und daher als Vorgabe für die künftige Entwicklung gelten kann. Auch ist der heutige Sportplatz zu erhalten sowie allenfalls zu erweitern und mit Infrastrukturbauten zu ergänzen. Das bestehende Projekt für die **Parzellen Mächler und KIBAG (Nr. 373)** kann so nicht realisiert werden. Es bedarf Anpassungen betreffend Ausgestaltung der Baukörper und Schaffung von Freiraumqualitäten. Als Leitlinie dient hierbei der Vorschlag *baulicher Nachbarschaften mit Sicht- und Vernetzungskorridoren zum See* hin, während Flachdächer, Attikageschosse sowie eine leichte Anhebung des Terrains im Bereich der Baufelder möglich sind.

Auf der westlichsten **Parzelle der KIBAG (Nr. 357)** soll neu ein *Platz am See, der Hafenplatz*, entstehen. Er ist Ausgangspunkt der Vision für Nuolen und mit den kommenden planungsrechtlichen Schritten vorzubereiten. Für die weiteren KIBAG-Parzellen am Ufer empfiehlt das Beurteilungsgremium zudem die Konzentration von Bauvolumen (*Umnutzung oder Neubau des KIBAG-Silobehäudes*) auf dem östlichen „Kamelhöcker“ bzw. im Bereich der **Parzelle Nr. 367**. Somit entsteht am Ufer, dort wo sich heute das Absetzbecken befindet, ein für die Öffentlichkeit zugänglicher naturnaher Freiraum. Ebenfalls öffentlich zugänglich bleibt die grosse Nuoler Halbinsel. Deren Nutzung bleibt jedoch extensiv und es sind keinerlei Erholungseinrichtungen vorzusehen. Weiterhin gültig bleibt die Vorgabe eines durchgehenden Seeuferweges zwischen Hafenplatz und Badi.

Für die **Parzellen von CKU und Familie Bürgi** erscheint die *Entlassung aus der Gestaltungsplanpflicht und eine Überbauung nach Regelbauweise* sinnvoll. Dabei bleibt die bestehende Ufervegetation erhalten und der See ist lediglich durch Trampelpfade erreichbar.

Auch in den Bereichen **Verkehr und Erschliessung** ist der Studienauftrag zu wertvollen Einsichten gekommen: Die Verlegung der Seestrasse wird als nicht sinnvoll angesehen. Durch die Umgestaltung der heutigen Strasse kann eine *Promenade und „Orientierungslinie“ mit mittigem Möblierungsstreifen entstehen, welche Fussgängern, Radfahrern und Automobilisten gleichermaßen dient*. Dies soll als erster Schritt durch die Gemeinde angegangen werden, um die Erschliessung der Baugebiete vorzubereiten. Gleichzeitig wird die Buslinie sinnvollerweise bis zur neuen Badi im umgenutzten Schützenhaus verlängert. Einige öffentliche Parkplätze werden an der Seestrasse zur Verfügung gestellt, während die private Parkierung unterirdisch in kleinen Tiefgaragen erfolgt.

Mit den Ergebnissen aus diesem Studienauftrag hat die Gemeinde Wangen, zusammen mit dem weiterhin geltenden Teilrichtplan Nuolen See und seinen Massnahmeblättern, nun Instrumente für die zügige und qualitätsvolle Weiterentwicklung von Nuolen in der Hand. Ein spezielles Augenmerk ist dabei auf *Qualität* zu richten. Solche kann nur durch eine gesamthafte Betrachtungsweise sowie den sorgfältigen Umgang mit dem Bestand erreicht werden. Ein schönes Ortsbild ist schneller zerstört als erbaut.

Inhalt

Das Wichtigste in Kürze	3
1. Einführung	5
2. Verfahren	5
3. Aufgabenstellung	7
4. Beurteilung	7
5. Empfehlungen	8
5.1 Eine Vision für Nuolen	8
5.2 Zukunft Seestrasse	8
5.3 Verlängerung der Buslinie	9
5.4 Dorfplatz	9
5.6 Baugebiet Kanton Schwyz	10
5.8 Baugebiet Mächler Grund + Bau AG und KIBAG-Parzelle Nr. 373	11
5.9 Baugebiete CKU und Familie Bürgi	11
5.10 Wirtschaftlichkeit	12
5.11 Syntheskizze	13
6. Würdigung der Beiträge	14
6.1 Team Hosoya Schaefer	14
6.2 Team Raumfindung	21
6.3 Team Steiner Wille Steiner	28
7. Weiteres Vorgehen	35
8. Genehmigung	36

1. Einführung

Grundlage des abgeschlossenen Studienauftrags Entwicklung Nuolen See war der kommunale Teilrichtplan Nuolen See mit Vision, Zielbild und Massnahmenkatalog, welcher vom Regierungsrat des Kantons Schwyz im Januar 2019 genehmigt worden ist.

Der Studienauftrag ermöglichte eine Gesamtbetrachtung für die Entwicklung Nuolen See. Unter Beteiligung von Grundeigentümern, Gemeinde und Kanton konnten mögliche Lösungswege für die Gesamtentwicklung sowie für die einzelnen Bausteine bzw. Baubereiche diskutiert und evaluiert werden.

Es hat sich bestätigt, dass der kommunale Teilrichtplan als Basis tragfähig ist. Die weiteren Schritte beinhalten die Ausarbeitung planungsrechtlicher Festlegungen zur vorgabengerechten Realisierung bzw. die Anpassung eines bereits vorliegenden Gestaltungsplans im Teilgebiet Mächler, und danach die schrittweise Realisierung der einzelnen Bausteine nach den Vorgaben der Grundeigentümer.

2. Verfahren

Auftraggeber

Auftraggeber des Studienauftrags waren die Gemeinde Wangen SZ (Federführung), der Kanton Schwyz, die KIBAG, die Mächler Grund + Bau AG sowie die CKU AG und die Familie Bürgi.

Art des Auftrags

Das Verfahren wurde als Studienauftrag auf Einladung durchgeführt. Die Vergabe erfolgte freihändig ohne Präqualifikation und Ausschreibung.

Die Komplexität des Verfahrens lag in den verschiedenen Bedürfnissen und Ausgangslagen der Grundeigentümer. Wie schon die vorgelagerte Erarbeitung des kommunalen Teilrichtplans Nuolen See wurde auch der Studienauftrag in dialogischem Charakter durchgeführt. So wurde eine Workshop-artige Zwischenbesprechung mit Anwesenheit aller Teams und des Beurteilungsgremiums durchgeführt. Anschliessend wurden Hinweise für die Weiterbearbeitung formuliert. Eine Schlusspräsentation bildete den Abschluss der Arbeiten der drei Teams.

Beurteilungsgremium

Für die Begleitung und Beurteilung des Studienauftrags wurde das folgende Beurteilungsgremium eingesetzt:

Sachexperten (mit Stimmrecht)

- Daniel Hüppin, Gemeindeverwaltung Wangen SZ, Gemeindepräsident
- René Lütolf, Hochbauamt Kanton Schwyz, Leiter Baumanagement, Stv. Amtsvorsteher
- Michael Husistein, Leiter Immobilien KIBAG Immobilien AG, Vertreter KIBAG AG

- Rudolf Hatt, Hatt Architekten & Partner AG, Vertreter Mächler Grund + Bau AG
- Urs Eberhard, CKU AG, Vertreter CKU AG
- Marinette Bürgi, Vertreterin Familie Bürgi

Fachexperten (mit Stimmrecht)

- Prof. Rosmarie Müller-Hotz, Dipl. Arch. ETH/SIA, NRS-Team GmbH, Baar (Vorsitz)
- Andreas Wirth, Dipl. Arch. ETH/SIA/Planer FSU, Vorausgedacht GmbH, Bern
- Lorenz Eugster, Landschaftsarchitekt FH/SIA/MAS EPFL en développement territorial, Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
- Dr. Hans Naef, Dr. oec. publ., GSP AG, Zürich
- Dr. Werner Dönni, Dr. sc nat. ETH, Fischwerk, Luzern
- Peter C. Jakob, Architekt BSA/SIA/SWB, Bauart, Zürich
- Prof. Klaus Zweibrücken, Dipl.-Ing für Raum- und Umweltplanung, Verkehrsplaner und Berater, Hochschule für Technik Rapperswil HSR

Experten (ohne Stimmrecht)

- Patricia Meier, Bauverwaltung Wangen, Bausekretärin
- Manuel Schumacher, Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz, Kreisplaner Ortsplanung
- Philip Baruffa, Amt für Umweltschutz Kanton Schwyz, Abteilungsleiter Gewässerschutz

Teilnehmende Teams

Es nahmen drei interdisziplinäre Teams, bestehend aus Städtebau/Architektur (Teamleitung), Landschaft und Verkehr am Studienauftrag teil. Die Teams konstituierten sich selber.

Team 1: Raumfindung Architekten GmbH, ETH/BSA/SIA, Rapperswil SG
Architektur: raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil SG
Landschaftsarchitektur: graber allemann landschaftsarchitektur gmbh, Altendorf

Team 2: Steiner Wille Steiner Dipl. Arch. ETH/SIA, Schwyz
Architektur: Steiner Wille Steiner, Dipl. Architekten ETH/SIA, Schwyz
Landschaftsarchitektur: Kollektiv Nordost, St. Gallen
Verkehrsplanung: PLANE RAUM., Zürich

Team 3: Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich
Architektur: Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich
Landschaftsarchitektur: Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich
Verkehrsplanung: IBV Hüsler AG, Zürich

Weiterbearbeitung

Es handelte sich um einen Studienauftrag ohne substantiellen Folgeauftrag.

3. Aufgabenstellung

Mit dem Studienauftrag soll die Vision, welche im Rahmen des kommunalen Teilrichtplans Nuolen See erarbeitet wurde, konkretisiert werden. Der Studienauftrag ermöglichte eine Gesamtbetrachtung, mit Vertiefung in einzelnen Bereichen. Folgende Fragestellungen standen bei der Erarbeitung des Studienauftrags im Zentrum:

- Welches sind die übergeordneten Zielsetzungen betreffend Identität, Stimmung, Atmosphäre und Zusammenleben im Dorf Nuolen?
- Nach welcher Leitidee gestalten sich öffentlicher Raum und Landschaftsraum und welche Bedeutung soll das Seeufer – insbesondere in Bezug zur Revitalisierung – darin erhalten?
- Welche Dichten bzw. Ausnützungen sind ortsverträglich und welche ortsbaulichen Typologien werden angestrebt?
- Was ist ein angemessener Umgang mit den Fragen der Erschliessung und Parkierung?

4. Beurteilung

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgte unter der Federführung von Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH. Die Ergebnisse wurden in einem nicht werten- den Bericht, welcher dem Beurteilungsgremium abgegeben wurde, zusammengefasst.

Alle Teams reichten ihre Beiträge vollständig und termingerecht am 25. Juni 2019 ein. Die Beiträge wurden hinsichtlich der im Programm und in der Zwischenpräsentation formulierten Anforderungen formell geprüft, wobei die Darstellung von Umsetzungsvarianten zulässig war.

Im Vorprüfungsbericht wurden die geforderten Inhalte in den Bereichen Städtebau, Landschaft, Verkehr und Wirtschaftlichkeit vergleichend gegenübergestellt. Im Rahmen der Beurteilung wurde die Einhaltung der inhaltlichen Anforderungen vom Gremium geprüft und bewertet.

Beurteilungskriterien

Die Beiträge wurden nach untenstehenden Kriterien beurteilt (Reihenfolge ohne Gewichtung):

- Architektonisches sowie landschaftliches Konzept hinsichtlich Städtebau, Gestaltung, Identität, Dichte und Volumenverteilung
- Anbindung an das Umfeld und Einbettung in die Landschaft
- Etappierbarkeit / Baukastenprinzip
- Freiräume und Umgebungsgestaltung
- Nutzung und Nutzungsverteilung
- Erschliessung: Klarheit und Plausibilität bezüglich Verkehr, Infrastruktur und Realisierbarkeit
- Ökologie und Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit

Gesamtwürdigung

Der Studienauftrag suchte nach den besten Ideen und nicht nach einem Siegerprojekt. Aus dem Studienauftrag geht statt eines Siegerteams die Zusammenstellung bester Ideen aller drei Teams hervor. Diese werden in Form einer Syntheskizze und 10 Empfehlungen im folgenden Kapitel dargestellt.

Das Beurteilungsgremium dankt den drei Teams für die grosse Arbeit und die wertvollen Beiträge.

5. Empfehlungen

Mit den Empfehlungen hält das Beurteilungsgremium Grundsätze für die Weiterentwicklung des Gesamtareals und der einzelnen Bausteine in Nuolen See fest.

5.1 Eine Vision für Nuolen

- Die vom Team Raumfindung vorgeschlagene Vision für Nuolen („eine neue Postkarte für Nuolen“) wird begrüsst. Das Beurteilungsgremium empfindet es als wichtig, die Entwicklung Nuolen See mit einer starken Vision voranzutreiben.
- Der Hafenplatz mit dazugehörigem Bauvolumen ist als Ausgangspunkt für die Vision realistisch. Er sollte mit den kommenden planungsrechtlichen Schritten vorbereitet werden.
- Die Realisierung einer neuen Hafenanlage mit Steg und Aussichtsturm bzw. Aussichtstürmen scheint in naher Zukunft zwar nicht realistisch, könnte aber zu einem späteren Zeitpunkt in einem noch festzulegenden Ausmass angegangen werden. Sie würde weitere ökologische Aufwertungen im Uferbereich ermöglichen.

5.2 Zukunft Seestrasse

- Die Idee einer Umfahrungsstrasse soll aufgrund von Nutzen- und Kostenüberlegungen nicht weiterverfolgt werden.
- Die Verkehrsführung soll in Zukunft weiterhin über den historischen Verlauf der Seestrasse abgewickelt werden. Wünschenswert sind Gestaltungsansätze, wie es das Team Steiner Wille Steiner vorgeschlagen hat (Promenade). Sie bildet das Rückgrat der zukünftigen Entwicklung.
- Massnahmen zur Entschleunigung der Seestrasse – zumindest Tempo 30, allenfalls Tempo 20 – sind zwingend nötig.
- Um den Gestaltungsspielraum für diese zentrale Verkehrs- und Aufenthaltssachse sicherzustellen, muss geprüft werden, ob die heutige Strassenparzelle nordseitig vergrössert werden kann. Gemeinde und Kanton müssen zeitnah die Verhandlungen betreffend Landabtausch mit der KIBAG führen.
- In einem nächsten Schritt ist dazu ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Seestrasse zu erarbeiten. Dieses soll auch Aussagen zu den Freiräumen bzw. der Bepflanzung beidseitig der Seestrasse machen, damit die Entwick-

lungen der Parzellen KIBAG und Mächler einen verbindlichen Anhaltspunkt für ihre extensiv genutzten Freiräume erhalten.

- Ebenfalls zu überprüfen ist, ob die für die Überbauung nötigen Infrastrukturen vorhanden sind (deutliche Zunahme der Einwohnerzahl).
- Das über die Parzelle Mächler verlaufende Fuss- und Wegrecht der Gemeinde Wangen ist sicherzustellen. Dieser Bereich ist als unbefestigter Fussweg am Ortsrand attraktiv zu gestalten.

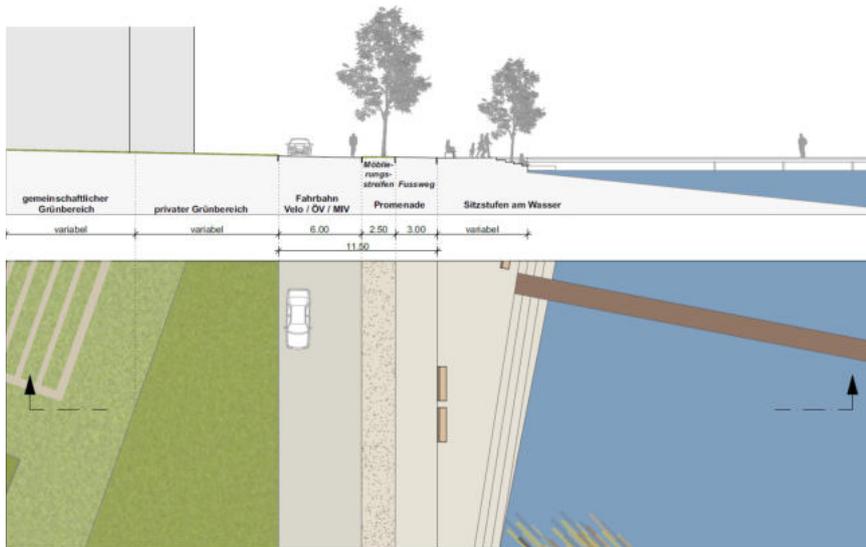


Abbildung 1: Vorschlag für neues Strassenprofil der Seestrasse (Promenade) bei der Schiffsanlegestelle (Team Steiner Wille Steiner).

5.3 Verlängerung der Buslinie

- Die Verlängerung der Buslinie bis zur zukünftigen Badi wird begrüsst. Die Haltestellen sind entsprechend der zukünftigen Entwicklung der Areale des Kantons und der KIBAG zu überprüfen und allenfalls neu zu verorten.

5.4 Dorfplatz

- Die Idee eines „Hafenplatzes“ am Wasser an Stelle eines Dorfplatzes in der Nähe der Nuoler Kirche, wie es das Team Raumfindung vorgeschlagen hat, soll weiterverfolgt werden.
- Für die Realisierung eines solchen Hafenplatzes sind zwei Varianten zu prüfen: Verbleib der Kantonsschule Ausserschwyz in Nuolen und Wegzug der Kantonsschule aus dem Ort mit entsprechender Neugestaltung und -Orientierung der Institution.
- Eine unabhängige Realisierung der Bebauung auf der Parzelle Kantonsschule und des neuen Gebäudes am Hafenplatz (Parzelle KIBAG) soll möglich sein.
- In den Obergeschossen des neuen Gebäudes am Hafenplatz sind Wohnnutzungen möglich.
- Für den neuen „Dorfplatz am Hafen“ sind die Möglichkeiten bezüglich belebender Nutzungen (z.B. Bistro-Kiosk in den Sommermonaten) zu formulieren, und auch die Zufahrt und Parkierung zu lösen.

5.5 Bauliche Entwicklung, Landschaft, Ökologie und Nachhaltigkeit

- Das Beurteilungsgremium kommt zum Schluss, dass die ökologische und visuelle Vernetzung zwischen See und rückwärtiger Landschaft aufgrund der dem See entlang verlaufenden Strasse immer partiell bleiben wird.
- Die Grün-, Vernetzungs- und Sichtkorridore, wie sie vom Team Steiner Wille Steiner am treffendsten vorgeschlagen wurden, sollen jedoch – im Sinne einer bestmöglichen Vernetzung – umgesetzt werden.
- Aus ökologischer Sicht erscheint es sinnvoll, die Bauvolumen zu Gunsten grösserer Freiflächen am See auf dem KIBAG-Areal zu konzentrieren und zu verdichten.
- Die bauliche Entwicklung darf die ökologische Gestaltung der 15m breiten Seeuferschutzzone nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Der Seeuferweg sollte nicht auf einem Steg geführt werden. Dies führt zu unnötiger grösserer Beeinträchtigung empfindlicher Bereiche.
- Die grosse Nuoler Halbinsel soll für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Es entsteht kein Naturschutzgebiet, jedoch bleibt die Nutzung extensiv (keine Erholungseinrichtungen).
- Schnittstellen mit der schon laufenden Revitalisierungsplanung für das Nuoler Seeufer sind sofort zu klären.

5.6 Baugebiet Kanton Schwyz

- Unabhängig von der Zukunft der Kantonsschule Nuolen (Kantonale Volksabstimmung im Herbst 2019) kann für die künftige Entwicklung ein Baubereich ausgewiesen werden, der aus den Überlegungen der drei Teams abgeleitet wird.
- Ein Freiraum im Sinne der vom Team Steiner Wille Steiner vorgeschlagenen Nachbarschaften soll in Zukunft Teil des Areals sein.
- Der heutige Sportplatz westlich des Nuolenbachs soll bestehen bleiben. Möglich ist eine massvolle Erweiterung der Sportplätze und / oder die Realisierung dazu benötigter Infrastrukturbauten.
- Östlich des Nuolenbachs können, zum Ausgleich der geringen baulichen Dichte im Bereich Sportplatz – wie es die Teams Raumfindung und Hosoya Schäfer vorschlagen – höhere Dichten realisiert werden.
- Die Entwicklung hat in Absprache mit der Realisierung des „Hafenplatzes“ auf der KIBAG-Parzelle Nr. 357 zu geschehen. Schnittstellen sind zu klären.
- Öffentliche Parkplätze sollen an der Seestrasse zur Verfügung gestellt werden, die private Parkierung erfolgt unterirdisch.

5.7 Baugebiet KIBAG

- Eine Konzentration von Bauvolumen zur Realisierung der maximal möglichen Ausnutzung im Bereich des ehemaligen Kieswerks / Silogebäudes der KIBAG – wie es die Teams Hosoya Schaefer und Steiner Wille Steiner

vorschlagen – zu Gunsten von mehr öffentlichem Freiraum im Westen, soll weiter verfolgt werden.

- Die Fläche, wo sich heute das Absetzbecken der KIBAG befindet („westlicher Kamelhöcker“) soll auch in Zukunft frei von Bauten bleiben. An dieser Stelle soll ein gut zugänglicher, naturbelassener und mit dem See vernetzter öffentlicher Freiraum („Uferpark“) entstehen.
- Das Abfüllplateau („Bunker“) soll ebenfalls nicht weiter als Gebäude dienen. Er kann aber, wie auch die Struktur des Absetzbeckens, als „postindustrielle Natur“ weiterentwickelt werden.
- Der öffentliche Freiraum soll bis an den neuen Gebäudekomplex im Osten reichen. Eine architektonische Konzeption, in der das KIBAG-Gebäude sozusagen über dem öffentlichen oder halböffentlichen Raum „schwebt“ wird bevorzugt. Im EG des Gebäudes befinden sich Wohnungen mit Gartenparzellen (keine Parkplätze).
- Die Parkplätze für die Parzelle am See sollen im Bereich des Grundstücks Mächler / KIBAG südlich der Seestrasse angeordnet werden.
- Es sollen weder Hotelnutzungen noch Gastronomie im grösseren Stil realisiert werden.

5.8 Baugebiet Mächler Grund + Bau AG und KIBAG-Parzelle Nr. 373

- Die Parzelle Nr. 373 der KIBAG soll in diesen Baubereich integriert werden.
- Betreffend Bautypologien soll das vom Team Steiner Wille Steiner vorgeschlagene Projekt mit drei baulichen Nachbarschaften weiterverfolgt werden. Unter jeder Nachbarschaft kommt eine kleine Tiefgarage zu liegen. Diese Tiefgaragen werden ab der Seestrasse einzeln erschlossen. Eine klare Differenzierung zwischen öffentlichem und halböffentlichem Raum wird angestrebt.
- Die Umsetzung der Attikageschosse ohne Rücksprung und mit Flachdach ist wie aufgezeigt möglich. Dies soll so weiterverfolgt und in den planungsrechtlichen Festlegungen verankert werden.
- Bei der Weiterbearbeitung ist darauf zu achten, dass die Seesicht für möglichst alle Wohnungen gewährleistet ist.
- Aus ökologischen und ökonomischen Überlegungen befürwortet die Jury eine Anhebung des Terrains im Bereich der Tiefgaragen bis um 90cm (Fallhöhe ohne Absturzsicherung), nicht aber des gesamten Terrains.

5.9 Baugebiete CKU und Familie Bürgi

- Die Baugebiete der CKU AG und der Familie Bürgi können zusammen entwickelt werden.
- Die Parzellen sind aus der heute geltenden Gestaltungsplanpflicht zu entlassen und nach Regelbauweise zu bebauen.
- Passende Bautypologien wurden von allen drei Teams vorgeschlagen. Eine typologische Unterscheidung der Bebauung Bürgi / CKU und der übrigen bebaubaren Uferbereiche der Hunzikerbucht ist denkbar.
- Baumbestand und Vegetation an der Wasserlinie sollen erhalten bleiben.

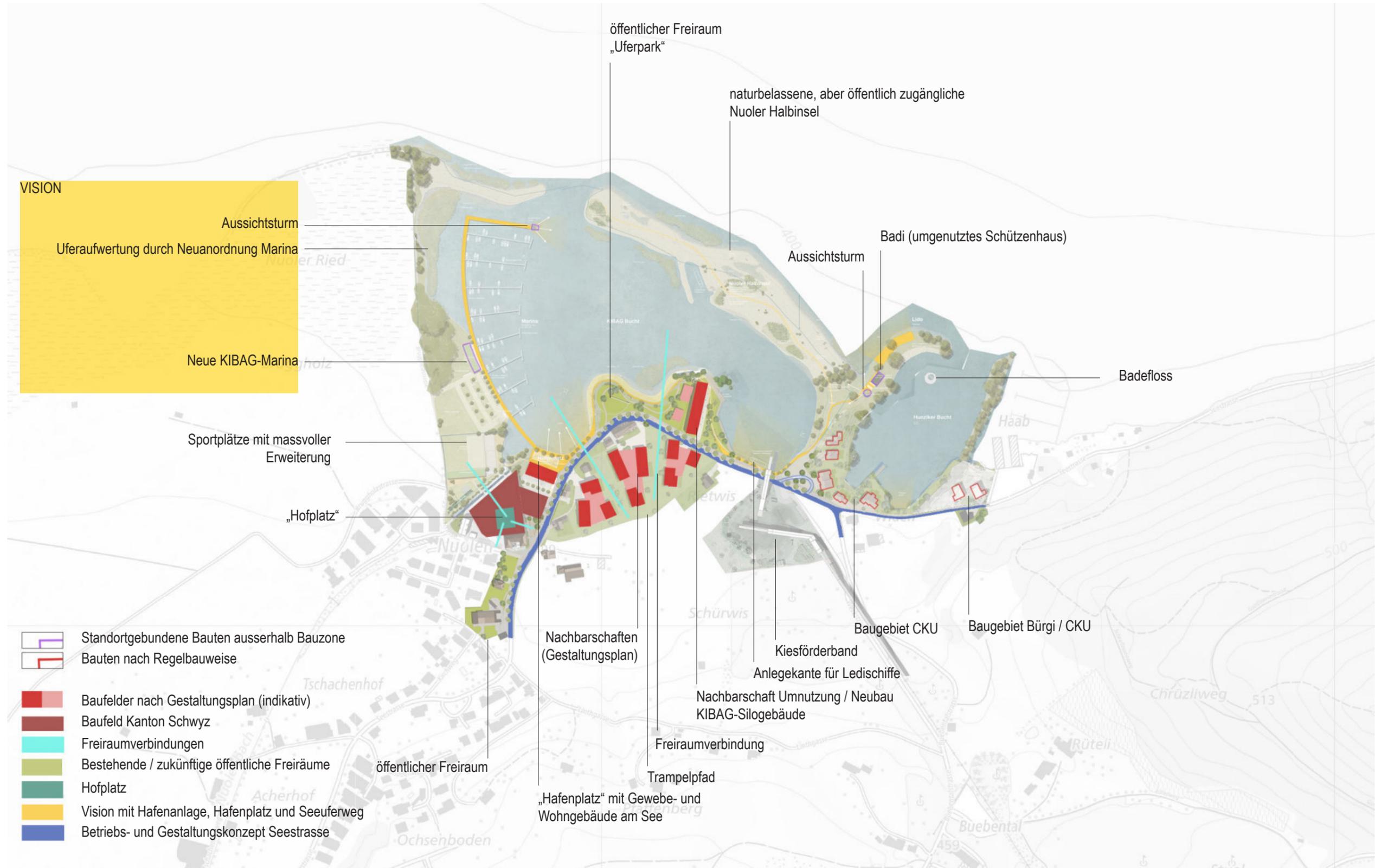
Davon ausgenommen sind Anpassungen bei allfälligen Seeufer-Revitalisierungen. Der Seezugang ist sehr zurückhaltend und privat zu gestalten, etwa durch Trampelpfade. In diesem Gebiet ist zudem kein Seeuferweg vorzusehen.

- Es sind keine baulichen Massnahmen im Uferbereich zulässig. Der Bau von Bootsplätzen in der Hunzikerbucht ist nicht möglich, eine temporäre Anlage jedoch wäre allenfalls denkbar.
- Die Erschliessung soll auf möglichst kurzem Weg direkt von der Dorfstrasse aus geschehen.
- Die Parkierung erfolgt oberirdisch, entweder offen oder in Garagen/Carports.

5.10 Wirtschaftlichkeit

- Eine detaillierte Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist im Rahmen des aktuellen Planungsstandes nicht möglich.
- Der Studienauftrag hat gezeigt, dass die heute geltenden maximalen Dichten angemessen sind. Diese sollen realisiert werden. Eine Ausnützung über dem heute geltenden Dichtemass ist nicht zu empfehlen.

5.11 Syntheseskizze



6. Würdigung der Beiträge

6.1 Team Hosoya Schaefer

Architektur: Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich

Landschaftsarchitektur: Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich

Verkehrsplanung: IBV Hüsler AG, Zürich

Abbildung 2 (gegenüberliegende Seite): *Übersichtsplan Team Hosoya Schaefer.*



Parzelle Kantonsschule

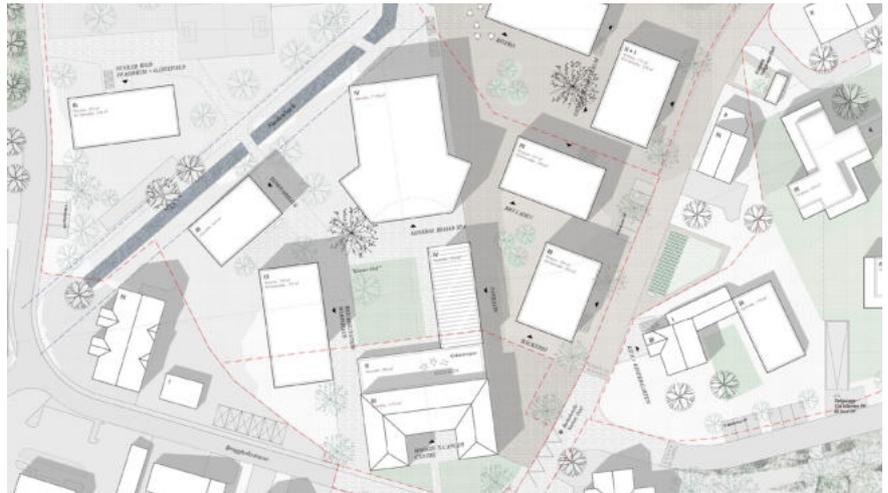


Abbildung 3: Ausschnitt Parzelle Kantonsschule (Team Hosoya Schaefer).

Parzellen Mächler und KIBAG



Abbildung 4: Ausschnitt Parzellen Mächler und KIBAG (Team Hosoya Schaefer).

Parzellen CKU und Familie Bürgi



Abbildung 5: Ausschnitt Parzellen CKU und Familie Bürgi (Team Hosoya Schaefer).

Städtebau

Nuolen wird als eine versteckte „Oase mit dörflichem Charakter“ gelesen. Entlang der neuen, verkehrsfreien Seepromenade, welche Rückgrat der Entwicklungen in Nuolen ist, entstehen verschiedene Ufersequenzen mit ihren jeweiligen „Attraktoren“. Bauliche Dichten konzentrieren sich östlich des Nuolenbachs im Bereich der Institution sowie beim umgenutzten KIBAG-Silogegebäude. Dies geschieht zu Gunsten von öffentlichem Freiraum westlich des Nuolenbachs (Sportplätze) sowie am Seeufer (Baumplatz).

Auf den östlich des Nuolenbachs gelegenen Parzellen von Kanton, Missionshaus Werthenstein und KIBAG (Parz.-Nr. 357) wird eine verdichtete Bebauung mit Gewerbe- und Wohnnutzung (Krebsklinik, Reha-Zentrum, Mineralbad, Gästehaus sowie Bäckerei, Lebensmittelladen, Gemeinschaftsraum und Bistro) vorgeschlagen. Das Areal westlich des Nuolenbachs – der heutige Sportplatz – soll ein öffentlicher Freiraum werden.

Die gesamte Nutzung auf dem zentralen KIBAG-Areal soll in einem neuen, 2-geschossigen Zeilenbau westlich des KIBAG-Silogegebäudes sowie im Silogegebäude selbst konzentriert werden. Letzteres wird zu einem 5-geschossigen Wohngebäude oder alternativ zu einem Boutique-Hotel mit Parkierung im EG umgenutzt. Alte, unbenutzte Kiesförderbänder könnten begrünt werden und ebenfalls als Industriedenkmal stehen bleiben. Auf der KIBAG-Parzelle südlich der heutigen Seestrasse (Nr. 373) schlägt das Team drei Atelierhäuser mit eigener Parkierung vor.

Die Parzelle Mächler soll – ähnlich dem abgelehnten Gestaltungsplan – mit neun 3-geschossigen Wohnbauten (3- und 4-Spanner) überbaut werden. Und für die Parzelle CKU werden vier 2-geschossige Doppelhäuser mit einfachen Carports vorgeschlagen. Auf der Parzelle Bürgi entstehen zwei 2-geschossige Wohnhäuser mit Attika oder Pultdach und in einem Anbau untergebrachten Garagen.

Freiraum

Die Landschaft soll – gleich einer Vase für Schnittblumen – Gefäss für die neuen Gebäude werden. Baufelder werden primär durch die Gestaltung der Landschaft geschaffen. Durch übergeordnete Strukturen wie Pflanzungen von Hoch- und Wildhecken sollen Naturwerte geschaffen und die Szenerie verbessert werden. Auch der Ausformulierung von Siedlungsrändern soll – beispielsweise durch abgestufte Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern – spezielle Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Durch eine Platzfolge entlang der verkehrsfreien Seestrasse bzw. „Uferpromenade“ werden unterschiedliche Räume und „Seefenster“ gebildet: Die Hofplätze beim „Ensemble“ sollen öffentlichen Charakter haben (Gewerbesockel). Ebenfalls öffentlich ist der „Baumplatz“ und ein mögliches Seerestaurant beim KIBAG-Silogegebäude, während die Aussenräume des Grundstücks Mächler als durchgehend private Gärten angedacht sind. Auch die Wohnungen im Ergänzungsbau des KIBAG-Silogegebäudes haben private Gärten mit Seeanstoss. Eine öffentlich zugängliche Dachterrasse auf dem KIBAG-Silogegebäude wird als Möglichkeit vorgeschlagen.

Als übergeordnetes ökologisches Ziel wird die Biodiversitätsförderung im Grenzgebiet des BLN genannt. Durch die Uferpromenade mit ihren „Seefenstern“ wird der Bezug zum See punktuell hergestellt.



Abbildung 6: Schwarzplan Raumstruktur und Freiraum (Team Hosoya Schaefer).

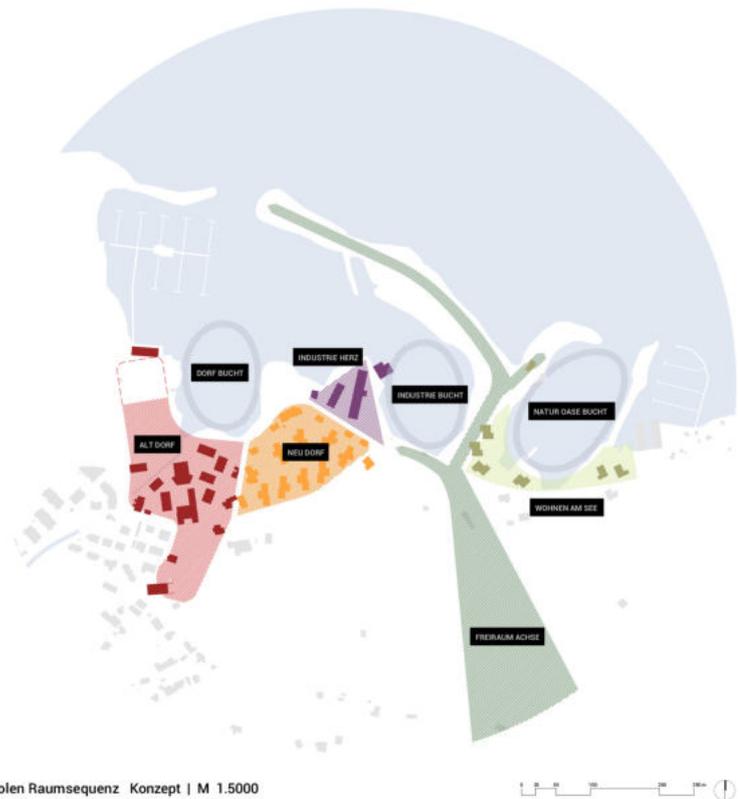


Abbildung 7: Konzept mit Raumsequenzen (Team Hosoya Schaefer).

Erschliessung und Parkierung

Südlich der Überbauung auf der Parzelle Mächler wird eine neue Umfahrungsstrasse angelegt. Diese soll als Umfahrungs- und Zugangsstrasse zur Überbauung Mächler dienen. Die als „Seepromenade“ bezeichnete heutige Seestrasse dient nach wie vor der Erschliessung der bestehenden Liegenschaften. Sie soll mit Tempo 20, die neue Umfahrungsstrasse mit Tempo 30 ausgelegt werden.

Die öffentliche Parkierung erfolgt oberirdisch entlang der Seepromenade und der Umfahrungsstrasse. Privatparkplätze befinden sich in zwei Tiefgaragen unter der Parzelle des Kantons Schwyz und unter der Parzelle Mächler. Auf der Parzelle KIBAG sind Privatparkplätze im EG des umgenutzten Silogebäudes angeordnet, die Häuser auf der Parzelle Bürgi verfügen über private, hausinterne Garagen. Am Wasser entsteht ein neuer, jedoch nicht durchgängiger „Seehafenweg“ (auf Plänen nicht ersichtlich). Fahrräder werden über die Seepromenade sowie über die neue Umfahrungsstrasse („Wiesenweg“) geführt.

Eine Verlängerung der Buslinie bis zur neuen Haltestelle „Nuolen Badi“ wird vom Team vorgeschlagen. Die Linie soll in einer grossen Schlaufe über die Seepromenade sowie die Umfahrungsstrasse geführt werden und die Haltestelle „Nuolen Kirche“ wird nach Norden verschoben.



Nuolen Erschliessung | Verkehr Konzept | M 1.3500

Abbildung 8: Schema Verkehr und Erschliessung (Team Hosoya Schaefer).

Wirtschaftlichkeit

Im Bereich des KIBAG-Areals sieht das Team eine relativ hohe Ausnutzung und allenfalls auch publikumsorientierte Einrichtungen vor. Hier stellt sich die Frage, ob durch das unvermeidbare Verkehrsaufkommen nicht die Qualität als Wohnstandort tangiert werden könnte, mit entsprechenden Auswirkungen auf das Ertragspotential und die Wirtschaftlichkeit.

Für die östlich des Nuolenbachs gelegenen Parzellen von Kanton, Missionshaus Werthenstein und KIBAG (Parz.-Nr. 357) wird eine gemischte Nutzung mit Einrichtungen unterschiedlicher Publikumsorientierung vorgesehen. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dieser Ansatz interessant, er setzt jedoch voraus, dass eine entsprechende Nachfrage frühzeitig aktiviert werden kann.

Die zweigeschossigen Doppelhäuser auf der Parzelle CKU sind sicher attraktiv, angesichts der zunehmenden Ausrichtung auf bestimmte Kaufklassen sind die Carports aber eine zu einfache Lösung.

Gesamtwürdigung

Das Beurteilungsgremium begrüsst die Idee einer übergeordneten Geschichte und von „Attraktoren“ entlang einer Promenade grundsätzlich. Mit der Wahl ihrer Nutzung sind sie jedoch zu publikumsintensiv und passen wenig ins Bild einer Oase mit dörflichem Charakter

Die Inwertsetzung des Industriedenkmals KIBAG-Silogegebäudes mit Konzentration von Volumen im Osten der KIBAG-Parzelle zu Gunsten von öffentlichem Freiraum im Westen wird sehr begrüsst. Die Bebauung auf der Parzelle Mächler hingegen erscheint wenig identitätsstiftend und soll nicht in dieser Form realisiert werden.

Positiv bewertet werden die Bestrebungen, den Strukturreichtum der Landschaft zu verbessern und einen öffentlichen Raum am See zu schaffen. Leider fehlt es hier aber an einer konsistenten und konkreten Umsetzung bzw. Gestaltungsprinzipien in den Plänen. Der Bezug zum See scheint durch das Fehlen eines durchgehenden, öffentlichen Seeuferwegs und extensiver Flächen mit Anbindung ans Seeufer nicht ausreichend hergestellt.

Vermisst werden Angaben zur genauen Aufteilung des Verkehrs zwischen See-Strasse und „Wiesenweg“ und auch die Radwegführung bleibt noch unklar. Aus dem Konzept geht keine überzeugende Begründung für das Fehlen eines durchgehend öffentlichen Seeuferweges, wie er im kommunalen Teilrichtplan Nuolen See vorgesehen ist, hervor. Dass die neue Umfahrungsstrasse („Wiesenweg“) entweder auf heute nicht eingezontem Land (FFF; Einzonung und Kompensation problematisch) oder auf der Parzelle Mächler (Verlust an Ausnützung) zu liegen käme, wird als problematisch eingestuft.

6.2 Team Raumfindung

Architektur: raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil SG

Landschaftsarchitektur: graber allemann landschaftsarchitektur gmbh, Altendorf

Abbildung 9 (folgende Seite): Übersichtplan Team Raumfindung.



Parzelle Kantonsschule



Abbildung 10: Ausschnitt Parzelle Kantonsschule (Team Raumfindung).

Parzellen Mächler und KIBAG



Abbildung 11: Ausschnitt Parzellen Mächler und KIBAG (Team Raumfindung).

Parzellen CKU und Familie Bürgi



Abbildung 12: Ausschnitt Parzellen CKU und Familie Bürgi (Team Raumfindung).

Städtebau

Das Team sieht eine Vision für Nuolen als Chance und baut das städtebauliche Konzept danach auf: Anhand einer „grossen Geste“ soll eine „neue Postkarte für Nuolen“ geschaffen werden: Das Seeufer wird zum Begegnungsort. Mit dem öffentlich zugänglichen Holzsteg, den Aussichtstürmen und dem Seeuferweg wird der „See als Adressbildner inszeniert“.

Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Massstäblichkeit an der bestehenden Bebauung. Aus ortsbaulichen Gründen werden sanft geneigte Satteldächer Flachdächern mit Attikageschossen vorgezogen. Das Padres-Gebäude auf den Parzelle Kanton und Missionshaus Werthenstein wird freigestellt, alle restlichen Gebäude rückgebaut. An deren Stelle treten drei 4-geschossige Wohnhäuser. Der Sportplatz wird erhalten und bei Bedarf ausgebaut und mit Infrastrukturbauten ergänzt. Um die Freihaltung der Sportplätze zu kompensieren, sind die Bauvolumen hier relativ dicht. Im Padres-Gebäude könnte beispielsweise ein Seminarzentrum entstehen.

Auf der westlichsten KIBAG-Parzelle (Nr. 357) entsteht ein Gebäude am neuen „Hafenplatz“ und Dorfzentrum. Dieses nimmt im EG gewerbliche Nutzungen (Restaurant, Gelateria o.ä.), und im Obergeschoss Wohnungen oder ein Hotel auf. Das ehemalige KIBAG-Silogebäude macht einer 2-geschossigen, zum See hin orientierten Wohnüberbauung aus Reihen-Einfamilienhäusern Platz. Die südlich der Seestrasse liegende KIBAG-Parzelle (Nr. 373) wird vollständig in die Überbauung Mächler integriert.

Auf letzterer wird eine 3-geschossige Wohnüberbauung in strahlenförmigem Zeilenbau vorgeschlagen. Die Parzellen CKU und Familie Bürgi sollen mit 2-geschossigen Reihen-Einfamilienhäusern mit Flachdach oder sanft geneigtem Pultdach überbaut werden.



Abbildung 13: „Eine neue Postkarte für Nuolen“; Modellfoto (Team Raumfindung).

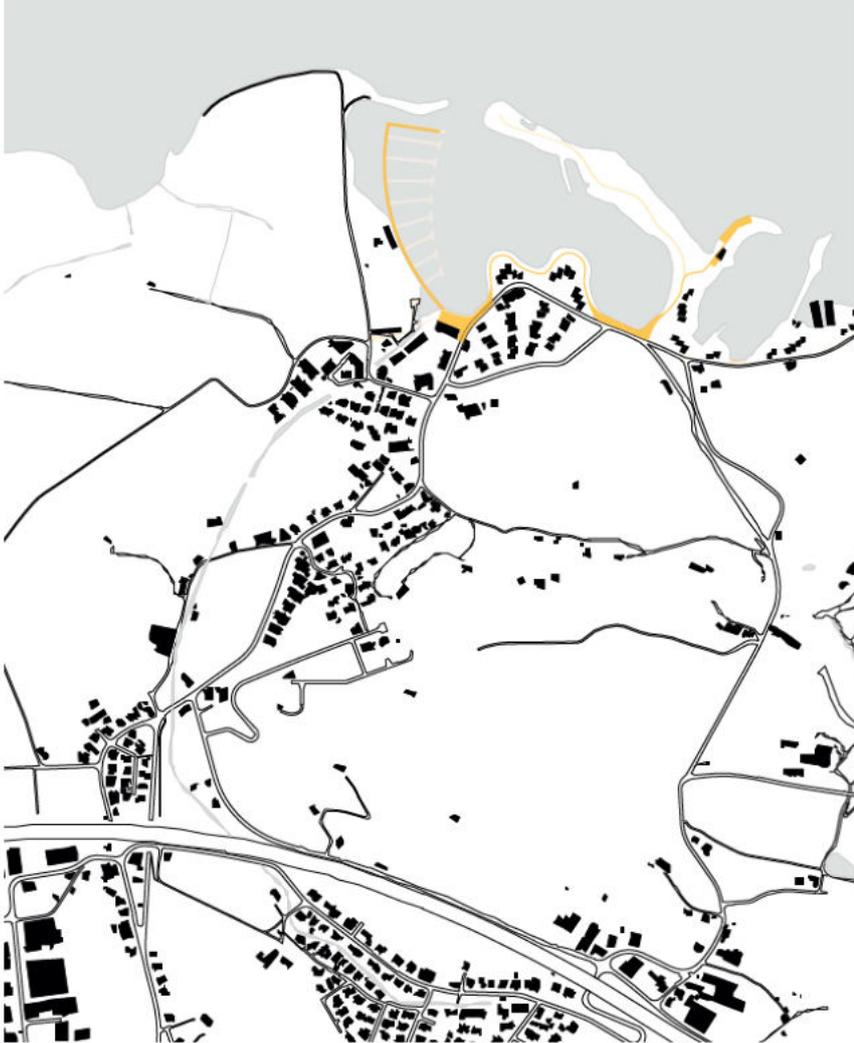


Abbildung 14: Schwarzplan (Team Raumfindung).

Freiraum

Das Dorf im Ried soll zum Dorf am See werden. Für diese Vision denkt das Team über den Bearbeitungsperimeter hinaus und schliesst die KIBAG-Marina in seine Überlegungen ein: Diese soll neu konzipiert werden, so dass entlang der neu gestalteten Hafenanlage ein öffentlicher Holzsteg mit einem Aussichtsturm am äusseren Ende entsteht. An diesen Holzsteg schliesst ein öffentlicher Seeuferweg an. Dieser spannt sich zwischen „Hafenplatz“ und Badi auf, wo gegebenenfalls ein zweiter Aussichtsturm entstehen könnte.

Entlang der Promenade (verkehrsberuhigte Seestrasse) und des Uferwegs reiht sich eine Sequenz von öffentlichen Platzräumen auf, wobei der „Hafenplatz“ zum zentralen Ort in Nuolen wird. Auf der Parzelle Kanton entsteht zwischen Padres-Gebäude und Neubauten ein öffentlicher Hofraum. Ebenfalls öffentlich sind die Räume seitens der Hauseingänge zwischen den strahlenförmigen Zeilen auf der Parzelle Mächler. Mehr Privatheit entsteht in den Vorgärten der neuen KIBAG-Überbauung, das Seeufer jedoch bleibt durchgehend öffentlich zugänglich.

Ökologisch wertvoll bepflanzte Sicht- und Vernetzungskorridore verlaufen auf der Parzelle Mächler in Nord-Süd-Richtung. Entlang der Seestrasse und der neuen KIBAG-Strasse sind Baumpflanzungen aus Pappeln und Kastanien vorgesehen.

Durch den öffentlich zugänglichen Seeuferweg mit Holzsteg und ein bis zwei Holztürmen entsteht ein starker räumlicher Bezug zum See.

Erschliessung und Parkierung

Am südlichen Rand des Areals Mächler wird eine neue Erschliessungsstrasse (KIBAG-Strasse), welche gleichzeitig den Transit-Verkehr aufnimmt, gebaut. Die Seestrasse soll nur noch den Erschliessungs-, Bus-, Rad- sowie Fussverkehr aufnehmen. Auf letzterer gilt neu Tempo 20.

Öffentliche Parkplätze sind oberirdisch angeordnet, wobei auch die heute bestehenden 148 Parkplätze beim Bootshafen bestehen bleiben. Private Parkplätze befinden sich in zwei Tiefgaragen unter der Neubebauung auf der Parzelle des Kantons sowie unter dem südlichen Teil der Parzelle Mächler. Weitere Privatparkplätze sind oberirdisch angeordnet.

Zukünftig sollen sich Fuss- und Radverkehr auf der beruhigten Seestrasse abwickeln. Für Fussgänger ist zudem der neue öffentliche Seeuferweg zugänglich. Die Buslinie wird als Links-Schleife über die neue Erschliessungsstrasse und die Seestrasse geführt und dabei bis zur Badi verlängert. In der Nähe des Bootshafens sowie der Anlegestelle für Ledischiffe entstehen zwei neue Bushaltestellen, die Haltestelle „Nuolen Kirche“ wird zum Hafenplatz verschoben.

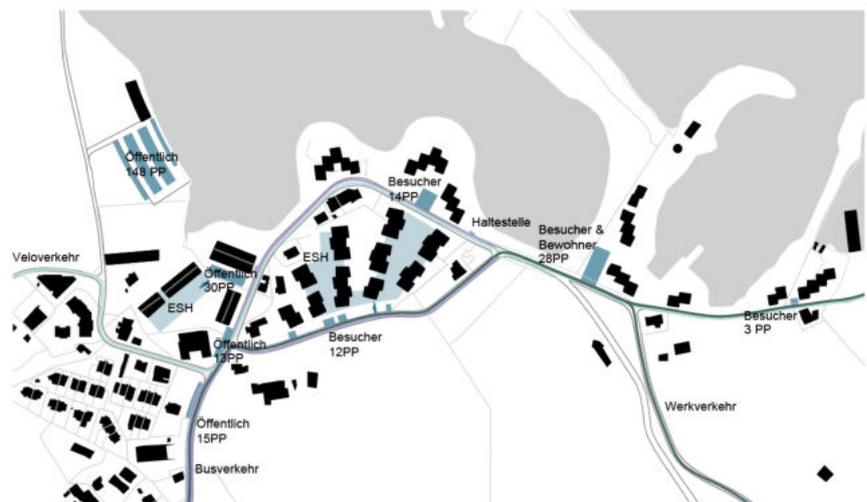


Abbildung 15: Schema Erschliessung und Parkierung (Team Raumfindung).

Wirtschaftlichkeit

Die vom Team vorgeschlagene Lösung im Bereich des KIBAG-Areals nutzt die laut Baugesetz mögliche Ausnutzung nur knapp zur Hälfte aus und liegt somit im gesamten Bearbeitungsperimeter 1 (Parzellen Kanton, Missionshaus Werthenstein, KIBAG und Mächler) unter der zulässigen Ausnutzung. Dies lässt vermuten, dass für die einzelnen Parzellen keine marktüblichen Landwerte abgeleitet werden können.

Der Vorschlag sieht am südlichen Rand des Areals Mächler eine neue Erschliessungsstrasse vor. Deren wirtschaftlichen Konsequenzen sind ungewiss: Einerseits ergeben sich daraus zusätzliche Kosten, andererseits wird das Seeufer erheblich aufgewertet. Ob die Wertschöpfung durch die auf dem KIBAG-Areal vorgesehen Wohnflächen mit Vorgärten zwischen Seeufer und ehem. Seestrasse die Kosten der Strassenverlegung auffangen können, wäre nachzuweisen.

Die auf dem Mächler-Areal vorgesehene strahlenförmige Überbauung öffnet sich zwar etwas in Richtung See, wirkt aber nicht allzu attraktiv. Grundsätzlich stellt sich aus wirtschaftlicher Sicht die Frage, ob man sich an diesem Standort den Verzicht auf Attika-Geschosse leisten kann oder will.

Das im Bereich des neuen Hafenplatzes vorgeschlagene Nutzungsspektrum macht aus wirtschaftlicher Sicht durchaus Sinn, ist aber als Langzeitperspektive anzusehen.

Die auf den Parzellen CKU und der Familie Bürgi vorgesehenen 2-geschossigen Reihen-Einfamilienhäuser können eine Alternative zum Wohnen im Mehrfamilienhaus bilden, wenn sie zu marktgerechten Preisen angeboten werden können, sich also z.B. keine hohen Erschliessungskosten ergeben.

Gesamtwürdigung

Das Beurteilungsgremium begrüsst die mutige Gesamtkonzeption, welche zwar eine „grosse Geste“ vorschlägt, aber dennoch die Sprache des Ortes spricht. Obwohl die Vision kurzfristig nicht umsetzbar ist, kann sie als Leitlinie für eine zukünftige Entwicklung dienen und dazu beitragen, dass das Dorf Nuolen langfristig eine eigenständige und einmalige Identität erhält. Erste Bausteine dazu – wie der Dorfplatz am Wasser („Hafenplatz“) – können jedoch schon kurzfristig einen Beitrag liefern. Nicht überzeugend findet das Beurteilungsgremium den Bau einer neuen Umfahrungsstrasse, zumal diese im vorliegenden Vorschlag teilweise auf heute nicht eingezonten Fruchtfolgeflächen liegt. Auch die im Bereich der see-seitigen KIBAG-Parzellen („Kamelhöcker“) vergleichsweise starke Privatisierung, und die damit einhergehende unnötige Abwertung des Uferwegs, wird als nicht zielführend erachtet.

6.3 Team Steiner Wille Steiner

Architektur: Steiner Wille Steiner, Dipl. Architekten ETH/SIA, Schwyz

Landschaftsarchitektur: Kollektiv Nordost, St. Gallen

Verkehrsplanung: PLANE RAUM., Zürich

Abbildung 16 (gegenüberliegende Seite): Übersichtsplan Team Steiner Wille Steiner.



Parzelle Kantonsschule



Abbildung 17: Ausschnitt Parzelle Kanton (Team Steiner Wille Steiner).

Parzellen Mächler und KIBAG



Abbildung 18: Ausschnitt Parzellen Mächler und KIBAG (Team Steiner Wille Steiner).

Parzellen CKU und Familie Bürgi



Abbildung 19: Ausschnitt Parzellen CKU und Familie Bürgi (Team Steiner Wille Steiner).

Städtebau

Als übergeordnetes Konzept schlägt das Team die „Orientierungslinie“, die ausgeweitete, durch eine seeseitige Promenade ergänzte Seestrasse, vor. Entlang dieses „choreografierten Strassenraums“ entstehen räumliche Ausweitungen (Kirchenvorplatz, Dorfwiese, Dorfplatz, Anlegestelle am See, Uferpark und Badi). Weitere tragende Idee ist die der räumlichen „Nachbarschaften“, d.h. dass sich die Neubauten in Gruppen oder eben Nachbarschaften anordnen.

In Massstäblichkeit und Körnigkeit orientieren sich die Häuser an der bestehenden Dorfbebauung. Im Bereich der Parzellen Kanton und Missionshaus Werthenstein schlägt das Team vor, das Padres-Gebäude freizustellen und östlich sowie westlich des Nuolenbachs zwei bauliche Nachbarschaften aus 3-geschossigen Volumen mit Attika zu realisieren. Dabei wird auch der heutige Sportplatz überbaut. Auf der westlichsten KIBAG-Parzelle (Nr. 357) entstehen zwei Häuser, welche mit den Volumen auf der Parzelle Kanton eine Nachbarschaft bilden. An Stelle des heutigen KIBAG-Silogebäudes tritt ein 4-geschossiger Ersatzneubau, welcher im EG Parkplätze und in den Obergeschossen Wohnungen aufnimmt. Das ehemalige Abfüllplateau könnte zur gemeinschaftlichen Terrasse oder zum Clubraum mit Seeanstoss werden.

Die KIBAG-Parzelle südlich der Seestrasse (Nr. 373) wird in die Überbauung Mächler einbezogen. Hier entstehen drei fächerartig angelegte bauliche Nachbarschaften aus 3-geschossigen Volumen mit Attika und durchgestreckten Wohneinheiten. Räumliche Schwerpunkte entstehen durch die präzise Setzung von Dachgeschossen. Das Team erachtet die zusammenhängende Entwicklung der Parzellen CKU und Familie Bürgi als sinnvoll und entwirft hierfür 2-geschossige, zu Reihen zusammengefügte Pavillonhäuser. Unter den Auskragungen der Dächer sind Privatparkplätze vorgesehen.

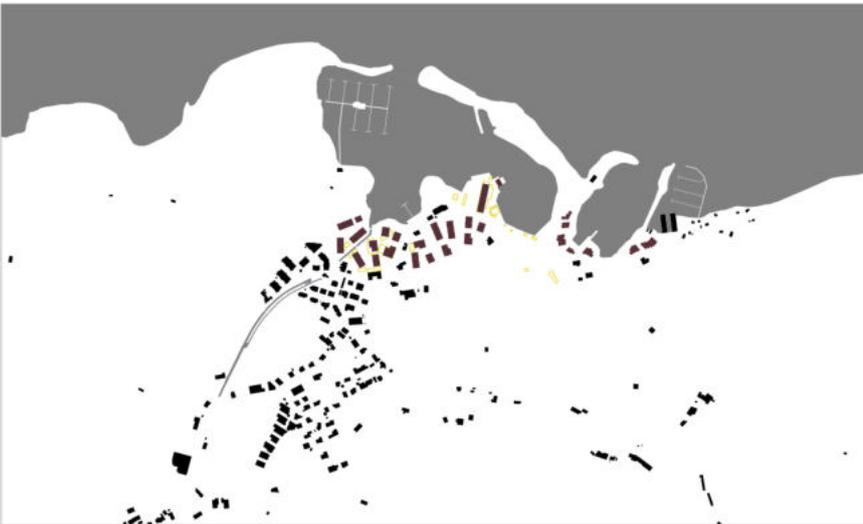


Abbildung 20: Schwarzplan (Team Steiner Wille Steiner).



Abbildung 21: Übersicht Konzept (Team Steiner Wille Steiner).

Freiraum

Ordrende Elemente des Landschaftsraumes sind die Seestrasse mit seeseitiger Erweiterung als Promenade („Orientierungslinie“) sowie die klar ausgebildeten Grünkorridore zwischen See und rückwärtiger Landschaft auf den Parzellen Kanton und Mächler. Letztere übernehmen auch Vernetzungsfunktion. Auf der frei bleibenden Fläche der Parzelle KIBAG entsteht ein von Ufernatur geprägter Uferpark. Das Team sieht die neu gestaltete Seestrasse mit flexibel nutzbarem Mittelstreifen (Baumreihe, Velo-PP, Beleuchtung, Abfall, Signalisation, Sitzgelegenheiten, Bushaltestelle etc.) und unterschiedlich ausgestalteten Belägen eher als verbindendes Element denn als Zäsur.

Die komprimierte Anordnung der Gebäude ermöglicht eine grosszügige, extensiv gestaltete Freifläche am See, den Uferpark. Zwei öffentliche Zugänge führen zur Bucht und auch der Dorfplatz, die Höfe der Nachbarschaften und der Johannes-Heim-Garten beim Padres-Gebäude sind öffentlich zugänglich. Entlang des Sees verläuft ein durchgehender öffentlicher Seeuferweg entlang dessen sich verschiedene Bereiche öffnen: Natürliche Seeufer, Schiffsanlegestelle, KIBAG-Becken sowie der Platz bei der Buswendeschlaufe. Ein weiterer schmaler Fussweg, der als siedlungsinterne Erschliessung für „Hündeler“ und dergleichen dient, führt entlang des südlichen Randes der Parzelle Mächler vom Dorf zur Buswendeschlaufe und Badi.

Ökologisch wertvolle Flächen sind in den Grünkorridoren zwischen See und rückwärtiger Landschaft angedacht. Diese Korridore sowie der Uferweg am See und der öffentliche Uferpark stellen einen räumlichen Bezug zum See her.

Erschliessung und Parkierung

Das Team verzichtet auf eine neue Strassenführung und hält am historischen Verlauf der Seestrasse fest. Diese ist Rückgrat der Erschliessung und wird mit flexibel nutzbarem Mittelstreifen und seeseitiger Promenade gleichzeitig zum Aufenthaltsraum umgestaltet. Es wird empfohlen, den Verkehr von KIBAG und Steinbruch über die Buebentalstrasse in Richtung Zürcherstrasse zu führen. Ein Temporegime mit 30er Zone im gesamten Dorf Nuolen wird als sinnvoll erachtet, da die Verkehrsdichte für eine 20er Zone doch zu gering sein dürfte.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Zufahrtsachsen. Auch

möglich, jedoch nicht prioritär, wäre die Anordnung einzelner Parkplätze auf dem Mittelstreifen der Seestrasse. Privatparkplätze sind in den kleinen Tiefgaragen, welche sich unter jeder Nachbarschaft befinden, angeordnet. Im Ersatzneubau des KIBAG-Silobebäudes befinden sich die Parkplätze aufgrund des hohen Grundwasserspiegels im EG. Auch auf den Parzellen CKU und Bürgi wird oberirdisch, unter Auskragungen der Häuser parkiert. Veloparkplätze finden in den Erdgeschossen und vor den Hauseingängen Platz.

Der Radverkehr wird über die Seestrasse geführt und ein dichtes Fusswegnetz, das auch den Pfad entlang der Parzelle Mächler beinhaltet, verbindet die Neubauten.

Für den öffentlichen Verkehr wird vorgeschlagen, die Buslinie bis zur Badi zu verlängern und dort eine Haltestelle mit Wendepfad anzulegen. Zudem wird die Haltestelle „Nuolen Kirche“ nach Norden verschoben und neu „Nuolen Dorf“ genannt. Von dort aus gelangt man auch zur Schiffsanlegestelle. Gleichzeitig wird eine Erhöhung des Taktfahrplans, insbesondere an Wochenenden, nahegelegt.



Abbildung 22: Schema Parkierung (Team Steiner Wille Steiner).

Wirtschaftlichkeit

Im Bereich des KIBAG-Areals wird die zulässige Ausnützung laut Baureglement klar nicht erreicht. Dies könnte die Wirtschaftlichkeit ungünstig beeinflussen. Bei anderen Arealen im Bearbeitungsperimeter hingegen, wird die zulässige Ausnützung teilweise überschritten.

Die Aufwertung der Seestrasse zur Promenade macht unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten dann Sinn, wenn dort auch entsprechende Publikumsfrequenzen vorgesehen werden. Allein durch die Bewohner im Umfeld werden diese aber nicht garantiert. Es muss also externes Publikum zufließen und damit stellt sich die Frage, aus welchem Grund das geschehen soll bzw. welcher Anziehungspunkt dies bewirkt.

Die zusammenhängende Entwicklung der Parzellen CKU und Bürgi macht wirtschaftlich sicher Sinn, wenn die Kosten optimiert und allenfalls auch die Vermarktung koordiniert wird.

Gesamtwürdigung

Es handelt sich um einen sehr sorgfältig bearbeiteten Vorschlag. Der Verzicht auf eine neue Strasse und die Umgestaltung des bestehenden Strassenraumes zur „Orientierungslinie mit seeseitiger Erweiterung als Promenade überzeugt das Beurteilungsgremium. Die Lösung erscheint dem Ort angepasst und ökonomisch tragbar. Für die Umsetzung sind die Details betreffend Parzellengrenzen und Landabtausch bzw. –Kompensation zu klären. Reicht die Promenade in den Gewässerraum, ist darauf zu achten, dass die Vorgaben des Gewässerschutzes eingehalten werden (unbefestigter Weg).

Ebenfalls positiv bewertet wird der sorgfältige Umgang mit den Grünkorridoren und das Schaffen eines Uferparks. Auch der Vorschlag, das Bauvolumen zu verdichten und in einzelne Nachbarschaften zusammenzufassen, welche das (dörfliche) Zusammenleben ins Zentrum stellen, wird vom Beurteilungsgremium begrüsst. Nicht überzeugend ist die vollständige Überbauung des Sportplatzes auf dem Areal des Kantons. Die vorgeschlagene Verkehrsführung für LKW über die Buebentalstrasse wird als nicht zwingend erachtet.

7. Weiteres Vorgehen

Anlässlich des Beurteilungstages lag ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen vor, wozu jedoch keine Beschlüsse gefällt wurden. Über weitere Schritte wird deshalb die Gemeinde Wangen zu gegebener Zeit informieren. Die bauliche Entwicklung erfolgt in Zusammenarbeit der einzelnen Grundeigentümer mit den zuständigen Behörden von Gemeinde und Kanton.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt die Information der Öffentlichkeit über den Stand der Planung und die zügige Weiterbearbeitung der guten Vorschläge der Teams. Dazu gehören die Anpassung des Zonenplans, die Erstellung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für die Seestrasse sowie das Weiterführen der Gespräche mit den Grundeigentümern.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt bei weiterführenden Planungen oder Vertiefungsstudien hierfür eines oder mehrere der Bearbeitungsteams beizuziehen, um die erarbeiteten Kenntnisse möglichst zu nutzen.

8. Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht wurde am 30. August 2019 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Sachexperten

Daniel Hüppin, Gemeindepräsident Wangen SZ

René Lütolf, Hochbauamt Kt. Schwyz

Michael Husistein, Vertreter KIBAG AG

Rudolf Hatt, Vertreter Mächler Grund + Bau AG

Urs Eberhard, Vertreter CKU AG

Frau Marinette Bürgi, Vertreterin Familie Bürgi



Handwritten signatures of the Sachexperten: Daniel Hüppin, René Lütolf, Michael Husistein, Rudolf Hatt, Urs Eberhard, and Frau Marinette Bürgi.

Fachexperten

Prof. Rosmarie Müller-Hotz, Dipl. Arch. ETH/SIA

Andreas Wirth, Dipl. Arch. ETH/SIA/Planer FSU

Lorenz Eugster, Landschaftsarchitekt FH/SIA/
MAS EPFL en développement territorial

Dr. Hans Naef, Dr. oec. publ.

Dr. Werner Dönni, Dr. sc nat. ETH

Peter C. Jakob, Architekt BSA/SIA/SWB

Prof. Klaus Zweibrücken, Dipl.-Ing Raum- und Umweltplanung



Handwritten signatures of the Fachexperten: Prof. Rosmarie Müller-Hotz, Andreas Wirth, Lorenz Eugster, Dr. Hans Naef, Dr. Werner Dönni, Peter C. Jakob, and Prof. Klaus Zweibrücken.

Experten

Patricia Meier, Bauverwaltung Wangen SZ

Thomas Huwyler, Amt für Raumentwicklung Kt. Schwyz

Philip Baruffa, Amt für Umweltschutz Kt. Schwyz



Handwritten signatures of the Experten: Patricia Meier, Thomas Huwyler, and Philip Baruffa.