



Yves Diacon, Leiter Immobilienentwicklung bei HRS Real Estate  
Foto © HRS

## Aus staubiger Industriebrache entsteht eine lebendige Entwicklungsregion

Franz Steinegger

Das 145 000 m<sup>2</sup> grosse ehemalige Zementareal Hürlimann in Brunnen wird mit einer halben Milliarde Franken in eine wirtschaftlich blühende Landschaft verwandelt – mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial für den gesamten inneren Kantonsteil.

In dieser Grössenordnung hat es dies im inneren Kantonsteil noch nicht gegeben: In den nächsten Jahren verwandelt sich die staubige Industriebrache rund ums stillgelegte ehemalige Zementfabrikareal Holcim – ehemals Hürlimann – in Brunnen

in eine lebendige Entwicklungsregion. Mit einem geschätzten Investitionsvolumen von 500 bis 600 Millionen Franken werden Wohnungen für 1200 Einwohner und Gewerbe- und Industrieflächen für 1400 Arbeitsplätze entstehen. «Das Schöne daran ist: Wir müssen dazu keine grüne Wiese verbauen – ausser für die Verkehrserschliessung», erklärt Silvan Kälin, im Mandatsverhältnis externer Gesamtprojektleiter Erschliessung der Gemeinde Ingenbohl.

### Erste Bereiche sind bereits bebaut

Das rund 14,5 Hektaren grosse Areal ist in fünf Bereiche unterteilt: Im **Hertipark** ist der Startschuss bereits erfolgt, die ersten vier Wohnhäuser mit Gewerberäumen und einem Lidl-Laden werden derzeit bezogen. **Coop** hat die **Reismühle** gekauft und sie zum führenden Reisproduzenten der Schweiz ausgebaut. Im letztem Herbst hat die **Coop-Gruppe** an gleicher Stelle das grösste Essigwerk des Landes in Betrieb genommen. Erste Arbeitsstellen sind so bereits geschaffen worden. Weiter liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan für das **Areal der Genossame Ingenbohl** vor. Konkretere Pläne zur Überbauung liegen allerdings noch nicht vor. Ein privater Investor hat schliesslich vier ehemalige **Lagerhäuser** übernommen. In ihr finden Gewerbebetriebe und KMU's eine Zwischennutzung. Die mit Abstand grösste Fläche befindet sich im Eigentum der **HRS Real Estate AG**, die das Projekt **Nova Brunnen** vorantreibt.

Die gesamte Überbauung wird je etwa zur Hälfte Gewerbe/Dienstleistungen und für Wohnzwecke genutzt. In einer ersten Phase können jedoch nur einzelne Gebäude realisiert werden. Denn zuerst muss eine neue Erschliessungsstrasse gebaut werden. Diese wird über eine neue Zufahrt ab dem Gätzlikreisell beim Autobahnanschluss Brunnen sichergestellt, womit der Dorfkern nicht belastet wird. Für die Erschliessungsstrasse braucht es noch eine Gemeinde- und eine Bezirksabstimmung. Ziel sei es, im Januar 2024 mit dem Bau dieser Strasse zu beginnen, schätzt Silvan Kälin die Zeitachse ab. «Dann wären wir etwa Ende 2025 fertig damit.»

### «Die Überbauung muss als Gesamtes funktionieren»

Eine wichtige Mitspielerin in der Entwicklung des Areals ist die HRS Real Estate AG, eine Immobilienentwicklerin und Totalun-



Das Areal von Brunnen Nord, aufgenommen von einer Drohnenkamera.  
Foto © :Axel-B. :Bott

ternehmerin, die von der Finanzierung über die Planung bis zur Realisierung alles aus einer Hand anbietet. Sie hat 2017 das Areal der ehemaligen Zementfabrik der Schwyzer Kantonalbank abgekauft, die es ihrerseits 2009 von der Holcim erworben hat. Die Schwyzer Staatsbank hat erste Ideen zur Nutzung des mit 60 000 m<sup>2</sup> grössten Areals in Brunnen Nord entwickelt und in die Nova Brunnen Immobilien AG eingebracht, sich dann jedoch entschlossen, das Areal zu verkaufen.

«Areal- bis hin zu Gebietsentwicklung ist unsere Kernkompetenz», begründet Yves Diacon, Leiter Immobilienentwicklung bei HRS Real Estate, die Übernahme. «Brunnen und der Talkessel von Schwyz sind für uns spannend, weil hier in den letzten Jahren und Jahrzehnten keine grösseren Areale baulich entwickelt worden sind.» Hinzu kämen eine ganze Reihe von weiteren Argumenten, die für Nova Brunnen sprächen. «Die Leerwohnungsziffer ist relativ tief, das Gebiet ist durch die Nähe zum Bahnhof und zum Autobahnanschluss gut erschlossen und die Landschaft ist attraktiv. «Das Potenzial beim Wohnen ist vorhanden», ist Diacon überzeugt. «Wir wollen eine gewisse Urbanität mit Nähe zur Heimat verbinden, das unterschiedlichste Generationen anzieht.» Es sei eine Chance für den ganzen Talkessel. Und Yves Diacon unterstreicht, dass die Zentren Zürich, Luzern und Zug gar nicht so weit weg seien: Sihl City erreiche man in 35 Minuten.

Der Bauherr will Nova Brunnen etappenweise realisieren und mit Investitionen von geschätzten 300 Millionen Franken «eine grosse Vielfalt verwirklichen». «Das Quartier müsse als Gesamtes funktionieren, es muss mit Leben erfüllt werden. Bei der Grösse des Areals können wir sehr breit denken und planen», sagt der Immobilienentwickler von HRS. Dazu sind auch schon Ideen angedacht: Räume für Kunst, Sport, Kindertagesstätten, Spielplätze bis hin zu einem Cafés und «Möblierungselementen» seien denkbar. So will man einen kleinen Siloturm stehen lassen, der an die Zeit der Zementproduktion erinnert.



Die Karte zeigt das Entwicklungsgebiet, das in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen unterteilt ist. Karte Gemeinde Ingenbohl-Brunnen.

### Teil der Urmibergachse

Das Entwicklungsgebiet zwischen Seewen und Brunnen ist für Schwyzer Verhältnisse riesig: In Seewen stehen die ehemaligen eidgenössischen Zeughäuser leer, in der Mitte entwickeln sich die Gewerbezone in und um Wintersried, die ebenfalls neu erschlossen werden und in Brunnen entsteht das visionäre Brunnen Nord. Ursprünglich wollte der Kanton alle Teile in einem Nutzungsplan vereinigen, doch zeigte sich, dass sie die Gebiete unterschiedlich rasch entwickeln lassen. Deshalb hat er diese sogenannte Urmibergachse nun in die Zonen Seewen und Brunnen aufgeteilt.

### Rollende Planung für Nova Brunnen

Die HRS Real Estate AG ist prädestiniert für solche innovativen Grossprojekte. Sie hat viel Erfahrung und ist an 13 Standorten in der Schweiz präsent. Man versuche, wenn immer möglich, das einheimische Bauhaupt- und Baunebengewerbe zu berücksichtigen. «Die Region kann sicher auf Jahre hinaus von einem grossen Bauvolumen profitieren», ist Yves Diacon überzeugt.

In Nova Brunnen ist eine Mischnutzung im Verhältnis 60 Wohnen zu 40 Gewerbe und Dienstleistungen geplant. Bei fortschreitendem Planungsstand verkauft die HRS das Produkt an private und institutionelle Anleger und waltet im Nachgang als Entwickler und Realisierungspartnerin im Auftragsverhältnis, denn «wir halten kein Immobiliengefäss». So konnten die vier Mehrfamilienhäuser mit 101 Wohneinheiten, für die nun der Baustart erfolgte, an ein Immobiliengefäss der Credit Suisse verkauft werden. Die entstehenden 500 Wohnungen von Nova Brunnen würden als Miet- und Eigentumsobjekte auf den Markt kommen, teilweise auch als preisgünstiger Wohnungsbau, wie das im kantonalen Nutzungsplan vorgesehen ist. Im Endausbau entstehen in Nova Brunnen, auf dem ehemaligen Holcim-Areal, zusätzlich 25 000 bis 30 000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen.

Die rollende Planung zur Überbauung von Nova Brunnen wird sich über Jahre hinziehen, je nach Nachfrage. «Zuerst muss das Wohnen etabliert werden, bevor sich Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe ansiedeln», weiss Diacon aus Erfahrung. «Zuerst muss die Infrastruktur stehen mit einer guten öV-Anbindung. Erst danach kommen die Arbeitsplätze.» Nebst den vier sich im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser erfolgte die Baueingabe für weitere Häuserblocks mit 130 Wohnungen. «Danach werden wir die gewerbliche und öffentliche Nutzung in Angriff nehmen», zeichnet Yves Diacon die weiteren Schritte vor.

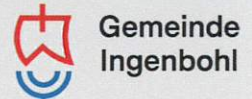
### Gekauft wurde erst, als die Rahmenbedingungen stimmten

Beim Erwerb solch grosser Bauflächen schaut sich die HRS zuerst immer die Rahmenbedingungen an. «Als wir kauften, war der planungsrechtliche Mantel durch den kantonalen Nutzungsplan als Basis gegeben», erklärt der Arealentwickler. Als nächste Hürden standen der Gestaltungsplan sowie nun anstehend die Erschliessung an. «Natürlich ist die Realisierung komplex, doch diese können wir selbst steuern, während wir bei Bewilligungen nicht alles in der Hand haben.» Die Finanzierung ist für die HRS Real Estate AG «daily business»: Die Unternehmung ist in der Lage, Projekte in dieser Grössenordnung selber zu finanzieren. In diesem Fall war sie beim Ankauf nicht auf äussere Investoren angewiesen. Brunnen Nord und insbesondere die Überbauung der ehemaligen Zementfabrik wird aus städtebaulicher Sicht grossmassstäblicher sein, als was man bisher in der Gegend kannte.

Die Bauherren sind überzeugt, dass es dafür eine Nachfrage gibt, umso mehr, als kreativ in die Zukunft investiert wird. «Die lokale Bevölkerung hat eine Alternative zu neuem Wohnen in einem urban geprägten Quartier in ländlicher Umgebung», begründet Yves Diacon seinen Optimismus. Der Aufhänger von Nova Brunnen heisst folgerichtig: «Entdecke Stadtlandleben in Brunnen.»



Irène May, Gemeindepäsidentin von Ingenbohl. Bild Archiv Bote der Urschweiz



### Brunnen Nord als Chance

Eine Einschätzung von Gemeindepäsidentin Irène May

«Brunnen Nord ist für die Gemeinde Ingenbohl eine einmalige Chance. Das Dorf kann sich weiterentwickeln, ohne auch nur einen Quadratmeter grünes Land verbauen zu müssen. Die Entwicklung wird in Etappen stattfinden, welche weit über das Jahr 2030 hinausgeht. Das Bevölkerungswachstum der kommenden zwanzig Jahre wird sich im Bereich der vergangenen zwanzig Jahre bewegen, als die Gemeinde um rund 1500 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen ist. Bis ins Jahr 2030 rechnen wir mit rund 600 Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger. Im Bereich Schule besteht genügend Spielraum, auf dem bestehenden Schulgelände den notwendigen Schulraum zum richtigen Zeitpunkt zu schaffen. Im Bereich Alter hat die Gemeinde mittel- und langfristig die Möglichkeit, Zimmer des neu auf dem Klosterhügel entstehenden Altersheims zu belegen.

Ich wünsche mir für Ingenbohl, dass in Brunnen Nord ein lebendiges Quartier entsteht, welches zur hohen Lebensqualität unseres Dorfes beiträgt und sich stimmig in die Gemeinde einfügt. Die vielen zusätzlichen Arbeitsplätze werden jedenfalls unsere Pendlerbilanz verbessern und unseren Mitbürgerinnen und Mitbürgern neue Möglichkeiten eröffnen.»



### HRS REAL ESTATE

Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld  
Telefon 058 122 85 00, frauenfeld@hrs.ch, www.hrs.ch