

# «Hoffen auf Planeingabe im März»

Wo steht die Neugestaltung Steinel-Areal ein Jahr nach der Präsentation des Wettbewerbsprojektes?

**Noch im Monat März will die Firma Steinel den Gestaltungsplan einreichen. Erst wenn dieser rechtskräftig ist, wird die Suche nach Investoren und Mietern intensiviert.**

Vi. Es war der grösste Architekturwettbewerb auf Basis eines Präqualifikationsverfahrens, den Einsiedeln je gesehen hat. 42 Teams aus 6 Ländern (Schweiz, Deutschland, Österreich, Indien, Ägypten und Vereinigte Arabische Emirate) schickten ihre Vorschläge ein, wie das über 24'300 Quadratmeter grosse Areal der Firma Steinel in Einsiedeln in Zukunft aussehen und genutzt werden könnte. Als Sieger ging im Februar 2018 der Vorschlag «Steinel Campus Einsiedeln» der Park Architekten AG und Raumbüro GmbH hervor (EA 10/18). Von den 160'000 Franken, welche der Veranstalter Steinel Immobilien AG und JHL Immobilien GmbH an Preisgeld zur Verfügung stellten, gingen 28'000 Franken an das siegreiche Team.

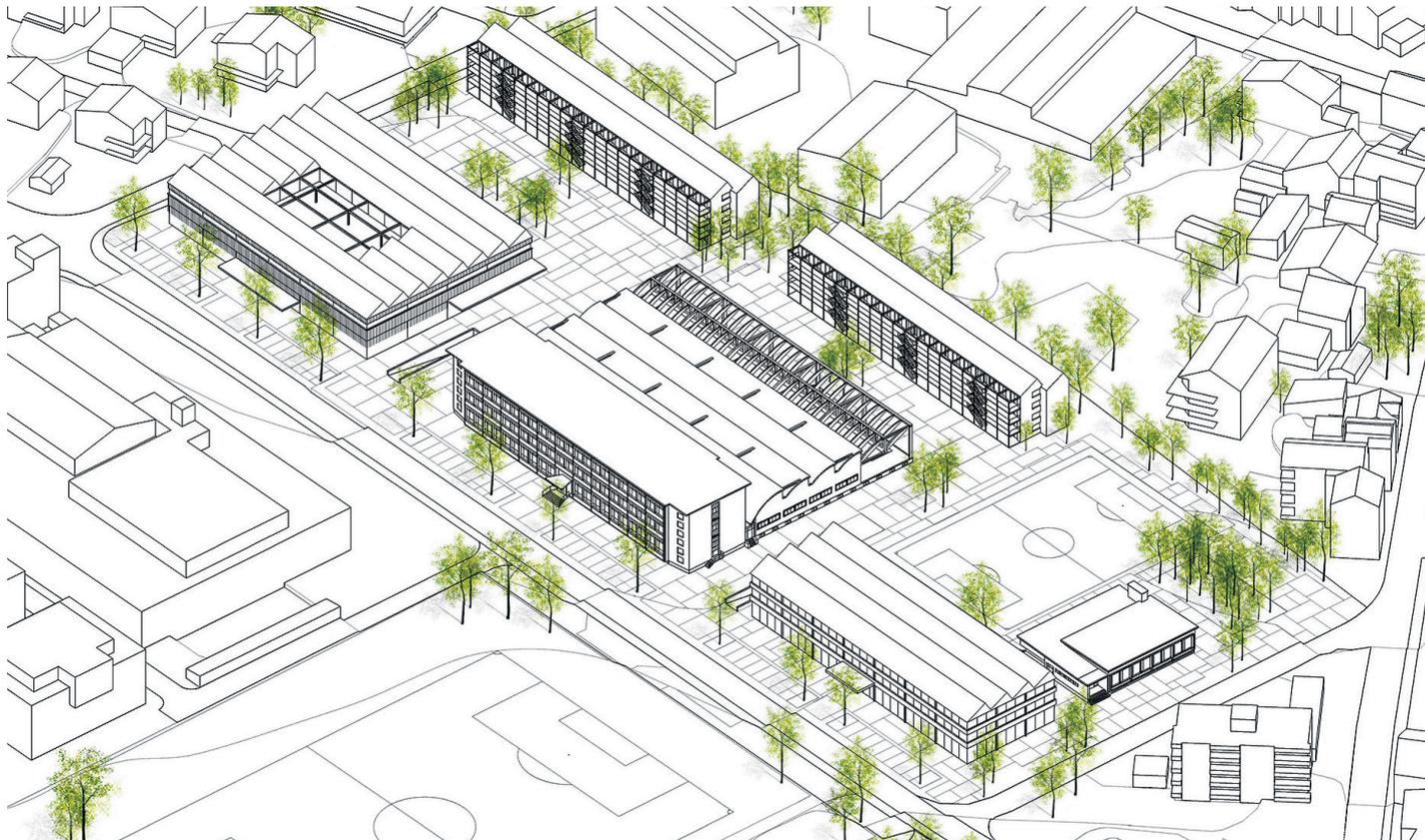
## «Kooperativer Planungsprozess»

Die damals prämierten Unterlagen sind aber nicht in einer Schublade verschwunden, sondern in einen Gestaltungsplan umgearbeitet worden; dieser Prozess befindet sich gemäss Marco Lang «in der finalen Phase». Der Standortleiter der Steinel Solutions AG in Einsiedeln geht davon aus, dass die «Bauplanauflage noch im März erfolgen» kann.

Angesichts der komplexen Aufgabe ist das eine äusserst beachtliche Leistung, zumal die Vorprüfungen beim Bezirk Einsiedeln und dem Kanton bereits erfolgreich stattgefunden haben. Lang spricht von einem «kooperativen Planungsprozess», der Bauherrschaft, Behörde, Mieter und Nachbarn miteinbezieht. Kontinuierliche Information sei «der effizienteste Weg, ein so grosses Areal nachhaltig zu verbessern». Entsprechend gross ist der Optimismus an der Allmeindstrasse, dass die Gestaltungsplanaufgabe zu keinen Einsparungen führt. «Wenn im Herbst dieses Jahres ein genehmigter Plan vorliegen sollte, haben wir unser erstes Ziel erreicht.»

## Keine grossen Veränderungen

Der rechtskräftige Gestaltungsplan ist der Motor, mit dem die Firma Steinel die Realisierung anwerfen will. Bereits jetzt zu werben ergibt für Marco Lang keinen Sinn: «Wir müs-



Der Arealplan mit Büro- und Fertigungsgebäude, Wohngebäude, Kantine und neu platziertem Sportplatz.

Plan: zvg



Klares Bekenntnis zu Einsiedeln: Steinel will nicht nur bleiben, sondern sein Areal an der Allmeindstrasse einer erweiterten Nutzung zuführen.

sen erst Fakten schaffen, um bei Investoren und Mietern anklopfen zu können.» Ein bewilligter Gestaltungsplan schafft die benötigten Fakten. Gemäss Lang orientiert sich der Gestaltungsplan grundsätzlich am Richtprojekt. Einschneidende Veränderungen habe es keine gegeben; es seien lediglich baurechtliche Themen präzisiert und Schnittstellen zu den benachbarten Parzellen

des Perimeters bereinigt worden.

Parallel zum Gestaltungsplan hat Steinel im Januar 2019 mit dem Masterplan Infrastruktur begonnen: Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Energieversorgung, Zu- und Wegleitungen ... «Wir handeln pro-aktiv», erklärt Marco Lang. «Wir wollen nicht zuwarten, bis der Gestaltungsplan genehmigt ist, sondern im Voraus abklären, ob



Spricht von «positiven Rückmeldungen»: Steinel Standortleiter Marco Lang. Fotos: Victor Kälin

irgendwo «böse Überraschungen» auf uns warten.» Die Kostenevaluation des Masterplans Infrastruktur soll bis im April vorliegen.

## Ein grösserer Zeithorizont

Liegt der genehmigte Gestaltungsplan im Herbst 2019 tatsächlich vor, geht es an die Detailausarbeitung und die Objektplanung mit dem Ziel eines ersten Baugesuchs.

In Kontakten mit Maklern und Bauökonominnen lässt die Firma Steinel die Marktzugänglichkeit prüfen: Welche Wohnungen sind gefragt? Welche gewerbliche Mieter sind mit welchen Bedürfnissen und zu welchem Zeitpunkt vorhanden?

Die Reihenfolge der baulichen Umsetzung ist gemäss Lang offen und nicht zuletzt abhängig von den konkreten Mietern für Wohnen und

Gewerbe. Mit den drei Bestandesmietern, der Steinel Solutions AG, der HME Trading AG sowie der Guggenberger AG, würden derzeit Gespräche über deren Absichten und Bedürfnisse geführt. Die Akquisition weiterer Mieter steht im Herbst als einer der nächsten wichtigen Schritte an.

Da die Realisierung des Projektes grundsätzlich in Etappen über einen grösseren Zeithorizont (von bis zu zehn Jahren) erfolgen dürfte, sind die gesamten Investitionskosten nur schwierig abzuschätzen. Vor einem Jahr erwähnte Firmeninhaber Ingo Steinel eine Investitionsgrösse von rund 80 Millionen Franken, wobei er damit «notorisch untertrieben» habe. Gegen oben reicht die Spanne bis zu 120 Millionen Franken. So oder so: Für die Finanzierung wird die Firma Steinel Partner suchen: Private Investoren und/oder institutionelle wie zum Beispiel Banken.

## Das Siegerprojekt

Vi. Das Siegerprojekt «Steinel Campus Einsiedeln» der Park Architekten AG und Raumbüro GmbH (Zürich), welches als Projektbasis für den Gestaltungsplan ausgewählt wurde, sieht entlang der Allmeindstrasse drei Gebäudekuben für den Bereich «Arbeiten» vor. Die Steinel Solutions AG könnte so im Winkel Kornhausstrasse/Allmeindstrasse eine eigenständige, prominent an die Strassenecke gesetzte Neubaueinbauten beziehen. Der jetzige, charakteristische und noch auf Landis&Gyr zurückgehende Kopfbau bleibt integral und die Shedhalle zu grossen Teilen erhalten. Rückwärtig Richtung Dorf wird die Überbauung mit zwei länglichen Wohnblöcken abgeschlossen. Erhalten bleibt auch die ehemalige Kantine; quasi «zu ihren Füßen» kommt der neue Junioren-Fussballplatz zu liegen.

Bauherrschaft sind die Steinel Immobilien AG und JHL Immobilien GmbH. Die eine ist Tochterunternehmen des Steinel-Mutterkonzerns, die andere ein privates Unternehmen von Konzerninhaber Ingo Steinel. Die beiden Unternehmen sind Landeigentümer der Arealparzellen. Die Steinel Solutions AG ist seit 1995 in Einsiedeln ansässig und beschäftigt an der Allmeindstrasse rund 125 Mitarbeitende.

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