



# Geschäftszentrum Urmiberg GZU

Seewen SZ

| ARCHITEKTUR | IMMOBILIEN | WOHNBAU | INDUSTRIE- UND GEWERBEBAU |  
| UMBAU | LANDWIRTSCHAFT | INNENAUSBAU |



# Inhalt

---

<b>Objekt</b>	<b>4</b>
.....	
Fakten zum Bau	5
.....	
<b>Architektur &amp; Planung</b>	<b>6</b>
.....	
Fassadenpläne & Schnitte	8
.....	
Grundriss	10
.....	
Ökologie	14
.....	
<b>Realisation</b>	<b>15</b>
.....	
Bauablauf	15
.....	
Das fertige Objekt	20
.....	
<b>Leistungen Strüby</b>	<b>32</b>
.....	
Die Strüby Leistungsmodelle	32
.....	
Die Strüby Gesamtleistung	33
.....	
<b>Standorte</b>	<b>34</b>
.....	

# Objekt

---

Was der moderne Holzbau im Gewerbebau zu leisten vermag, wird beim Neubau des Geschäftszentrums Urmiberg GZU in Seewen SZ eindrücklich demonstriert: Ein innovatives Beispiel, wie anspruchsvolle Architektur, höchste Effizienz im Bau sowie Nachhaltigkeit unter einen Hut gebracht werden können. Und dies während einer Bauzeit von lediglich eineinhalb Jahren.

Wunsch der Bauherrschaft war es, ein mehrstöckiges Gewerbegebäude zu errichten, welches nicht nur einen neuen Standort für die LANDI Schwyz bieten kann, sondern gleichzeitig ästhetisch überzeugend ist. Sinnbild für ein Gewerbegebäude der Zukunft ist es, bestehende Geschäftskonzepte erfolgreich in einem Industriegebiet wie dem Steinbislin-Areal zu integrieren. Eine Einheit aus Architektur, Funktionalität und Holzbau in einer gemeinsamen Hülle: Das GZU schafft genau diesen Spagat durch die Vereinigung von LANDI Schwyz, der Beck Roman AG, Blüemlisberg AG und weiteren Büronutzungen.

Dank der Holzbauweise wird nicht nur CO<sub>2</sub> durch die Reduzierung von Betonteilen eingespart, sondern auch aktiv im Gebäude gespeichert – im GZU sind dies rund 2500 Tonnen. Aufgrund des statischen Systems (keine tragenden Innenwände) können die Flächen sehr flexibel genutzt und auch umgestaltet werden. Dies ermöglicht eine langfristige Nutzung durch einfache Anpassung an die jeweiligen Bedürfnisse, wodurch wiederum Material, Energie und Kosten eingespart werden können. Neben der LANDI beherbergt das GZU auf insgesamt vier Stockwerken weitere Gewerbebetriebe, wie eine Bäckerei mit Verkaufsladen und Café sowie einen Laden mit regionalen Produkten.



## Fakten zum Bau

Objekt:	Gewerbegebäude
Name:	Geschäftszentrum Urmiberg
Ort:	Seewen SZ
Stockwerke:	4
Nutzfläche:	20'530 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen:	55'225 m <sup>3</sup>
Tiefgaragenplätze:	211
Bauweise:	Einstellhalle in Massivbau Tragstruktur, Aussen- und Innenwände sowie Decken und Dach in Holzelementbau
Fassade:	Holzisenen
Besonderheiten:	Treppenhäuser und Liftschächte in Holzelementbau
Realisation:	2020 - 2021

### Leistungen Strüby

Gesamtleistung:	Architektur, Projektentwicklung, Engineering, Produktion, Realisation, Kundendienst, Gebäudeunterhalt
Schreinerarbeiten:	Türen, Küchen und diverse Innenausbauten und Trennwände

# Architektur & Planung

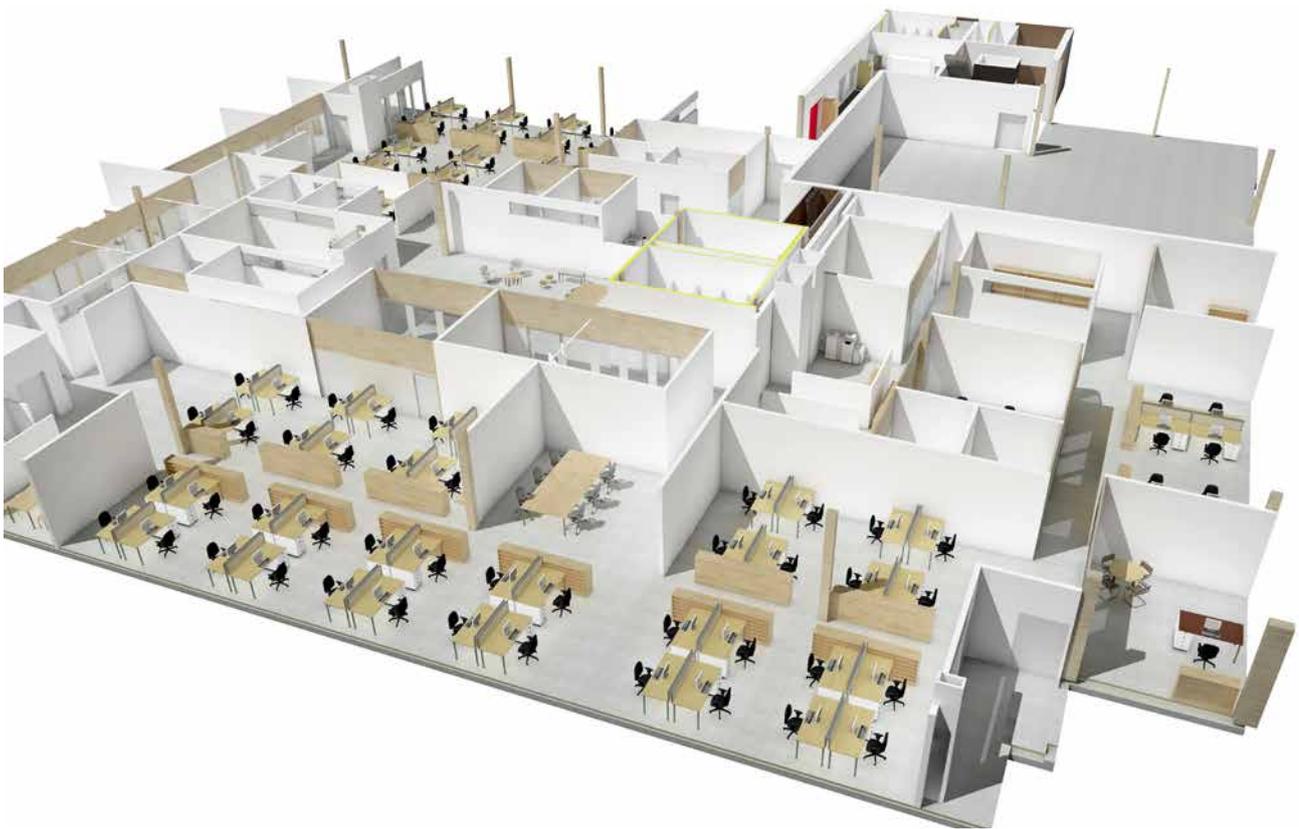
---

Majestätisch ragt das GZU im Talkessel empor. Stolz und vornehm zeigt es sich in seinem warmen Holzkleid. Wunsch und Ziel war es, ein mehrstöckiges Gewerbegebäude zu errichten, welches nicht nur einen neuen Standort für die LANDI Schwyz bieten kann, sondern gleichzeitig ästhetisch überzeugend ist.

Das Hauptvolumen zeigt sich in einem warmen erdfarbenen Kastanienbraun, das Vordach und das Nebenvolumen in der typischen LANDI-Konzeptfarbe. Ergänzt werden die beiden Volumen durch verschiedene Elemente aus Stahl und Aluminium, und einer eleganter Lisenenfassade, die fast unsichtbar durch die Brandschutzschürze horizontal getrennt wird. Die für die statische Aussteifung zuständigen V-Stützen, sogenannte K-Verbände, sind via Fenster von aussen sichtbar.

Der Sockel wird durch die dreigliedrige Einstellhalle, welche bis zu 211 Autos Platz bietet, geprägt. Im Erdgeschoss befindet sich der LANDI Verkaufsladen mit Lager, der HeimisCH-Laden sowie ein Bistro und Verkaufsladen der Beck Roman AG. Im ersten Obergeschoss sind neben den Produktionsräumlichkeiten von Beck Roman Büroräume und Sitzungszimmer untergebracht. Das zweite Obergeschoss kommt ebenfalls multifunktional daher. Die Produktion von Beck Roman wird durch einen Show- und Eventraum sowie ein Sitzungszimmer und Büroräumlichkeiten ergänzt. Weitere Flächen können flexibel bespielt werden. Im dritten Obergeschoss befinden sich die Räumlichkeiten der Blüemlisberg AG und der Liberty AG. Das gesamte Geschoss wird dank Dachfenstern auf Knopfdruck mit Tageslicht durchflutet.

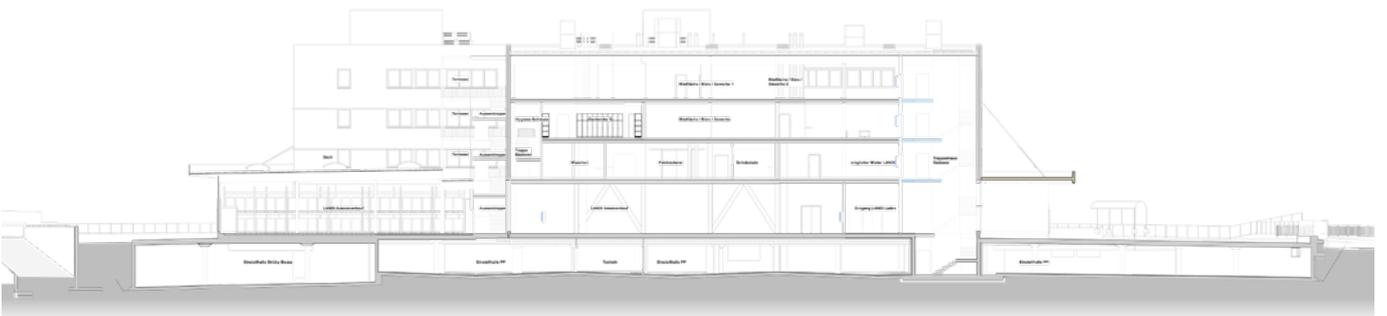
Das GZU wurde innert 17 Monaten in Holzsystembauweise mit Schweizer Holz erstellt. Diese erlaubt einen extrem hohen Vorfertigungsgrad, was die Bauzeit enorm verkürzt, Termin- und Kostensicherheit gibt und die Qualität durch reduzierte Zeit auf der Baustelle steigert. Die Gesamtstabilisierung des Gebäudes erfolgt ausschliesslich im Holzbau. Dadurch sind keine aussteifenden Beton-elemente, wie z.B. fürs Treppenhaus, nötig. Dank der Holzbauweise und das verminderte Gewicht konnten die Kosten für die Foundation gesenkt werden. Aufgrund der geringen Baufeuchte verbessert sich das Raumklima, die Bauzeit wird reduziert und durch gezielte Materialwahl (z.B. Stützen in Baubuche) ergibt sich ein Nutzflächengewinn. Im Brandfall besitzt die Holzbauweise, die nicht verkleidet werden muss, grosse Reserven bezüglich Tragsicherheit.



# Fassadenpläne & Schnitte



Südfassade



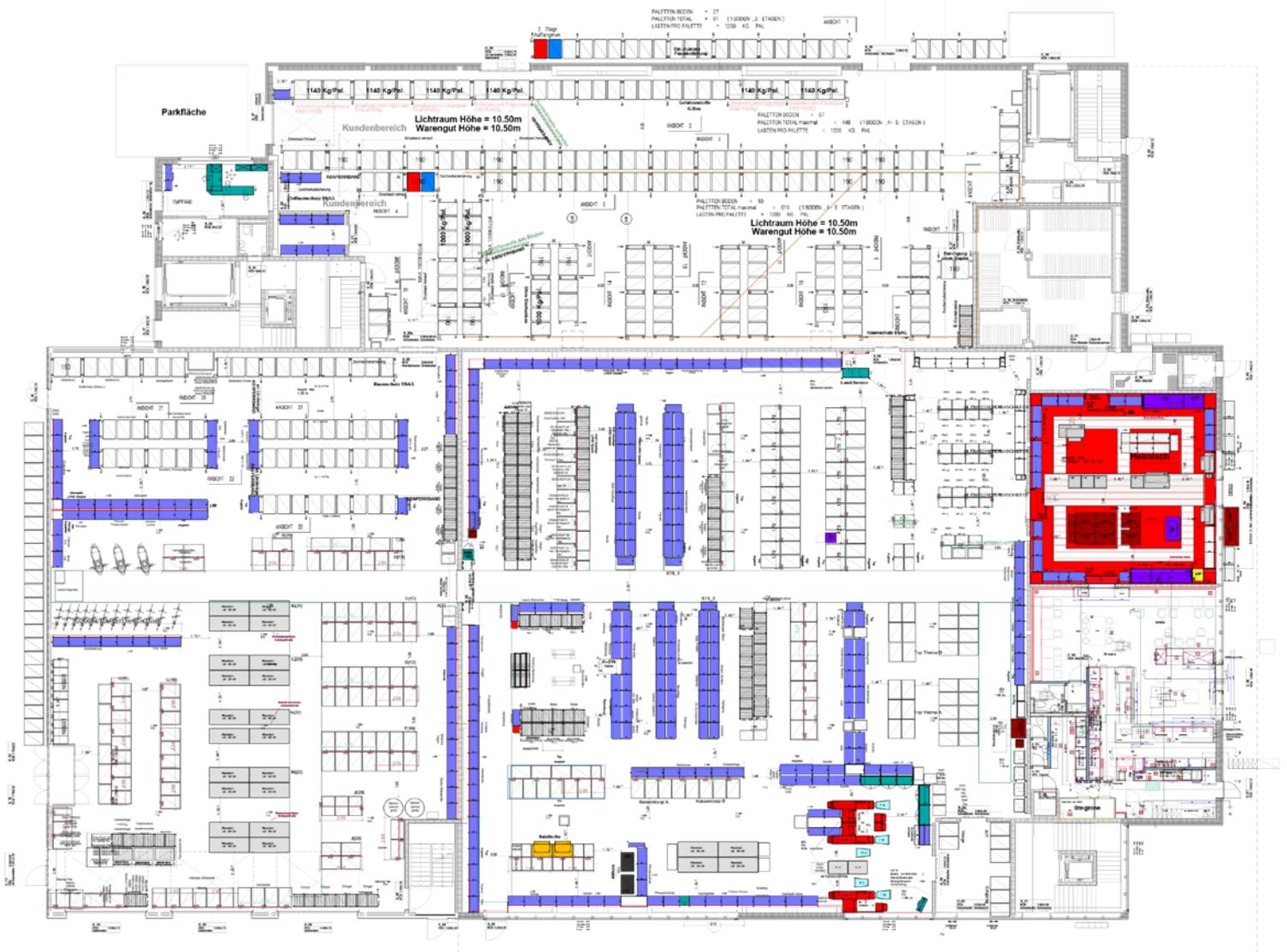
Südschnitt



Nordfassade



# Grundrisse



Erdgeschoss

Verkaufsläden: LANDI, HeimisCH, Beck Roman



1. Obergeschoss

Produktion Beck Roman, Büroräumlichkeiten LANDI



**2. Obergeschoss**

Büroräumlichkeiten: Beck Roman, Multispace Strüby Konzept AG



### 3. Obergeschoss

Büroräumlichkeiten: Blüemlisberg, Liberty

## Nachhaltigkeit

### ÖKOLOGISCHE FAKTEN ZUM OBJEKT

Verbautes Holz:	2900 m <sup>3</sup>
CO <sub>2</sub> Speicherung:	2500 t
Erneuerbare Energien:	Photovoltaikanlage auf Dach
Wärmeerzeugung:	Fernwärmeverbund (Restholzheizung)

### Schweizer Holz – Nachhaltig und ökologisch

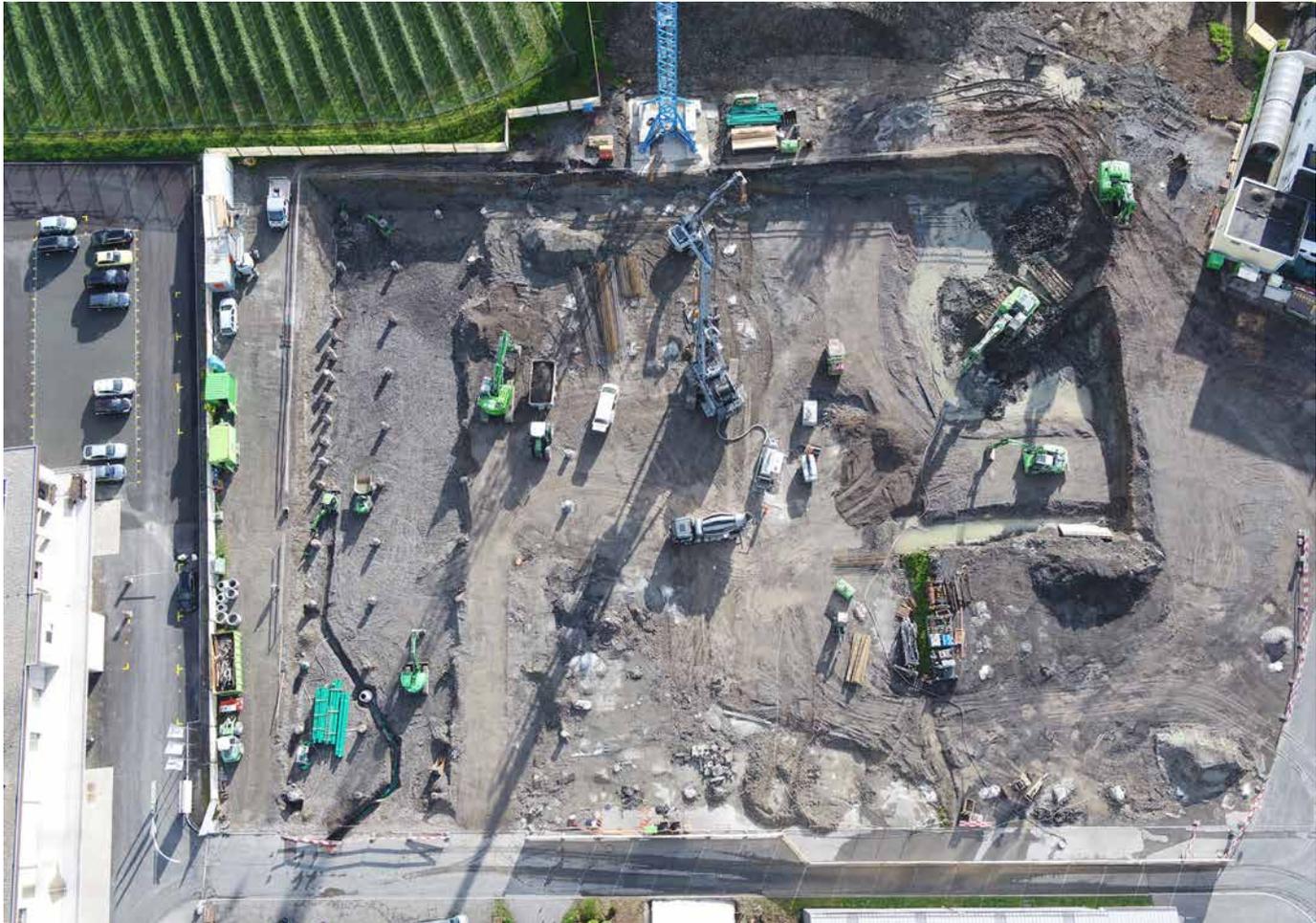
Die Strüby Unternehmungen nutzen pro Jahr rund 20'000 Kubikmeter Holz aus Zentralschweizer Wäldern. Das Unternehmen kauft direkt bei den Waldbesitzern ein und lässt das Holz in der Region sägen und verleimen, bevor es weiterverarbeitet wird. Das einheimische Holz und die kurzen Wege führen zu einer hervorragenden Bilanz im Bereich der grauen Energie.

### Holznutzung reduziert CO<sub>2</sub>

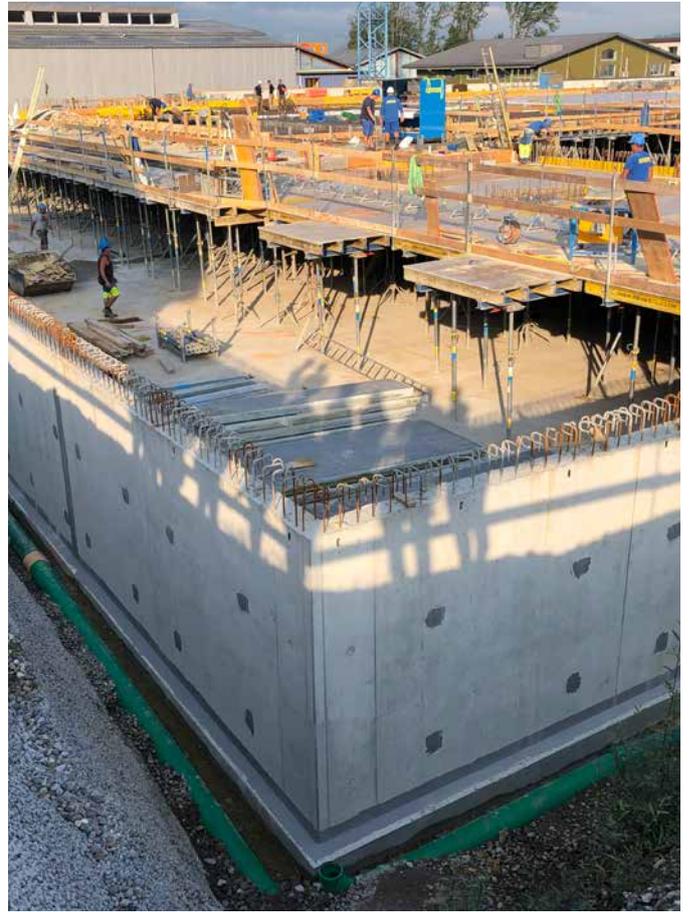
CO<sub>2</sub>-Reduktion dank Holznutzung in der Schweiz – ganz im Sinne der Energieziele 2050. Schweizweit wachsen rund 10 Mio. m<sup>3</sup> Holz pro Jahr nach, davon werden nur 4.5 Mio. m<sup>3</sup> geerntet. Dadurch nimmt die Schweizer Waldfläche jährlich um 48 km<sup>2</sup> zu.



# Realisation



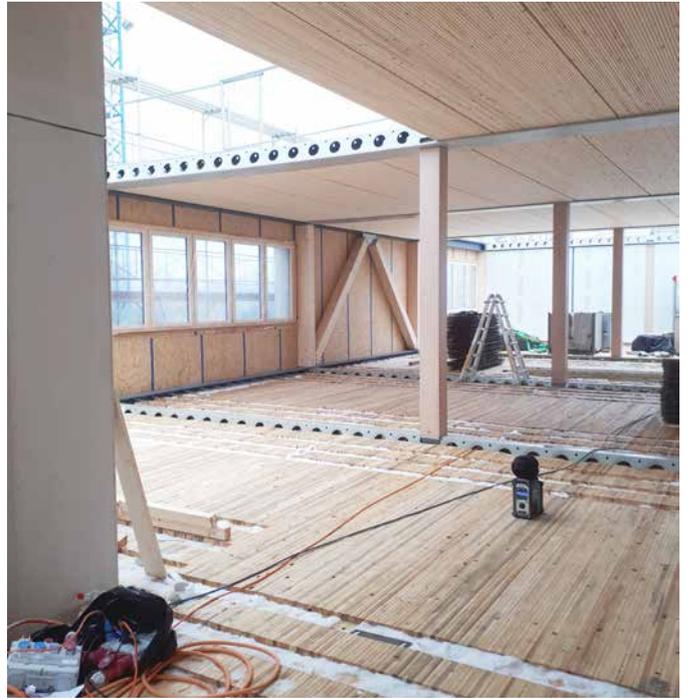
Aushub



*Baumeisterarbeiten*



*Aufrichten*



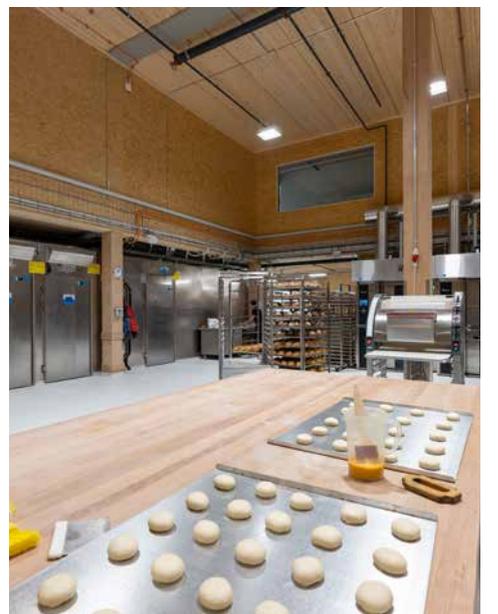


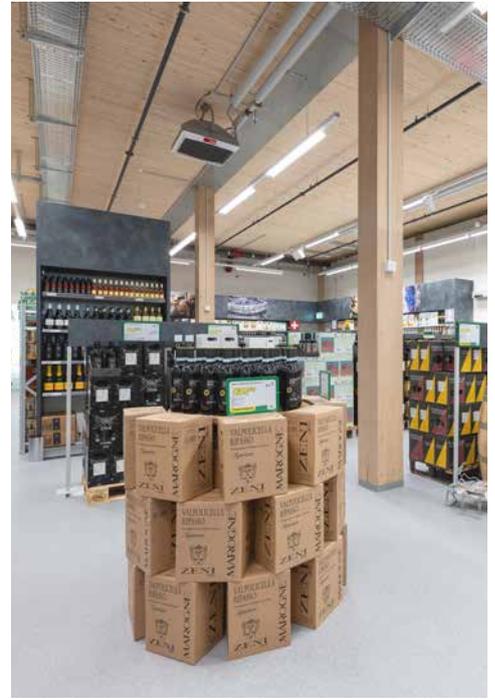
Fassade

## Das fertige Objekt



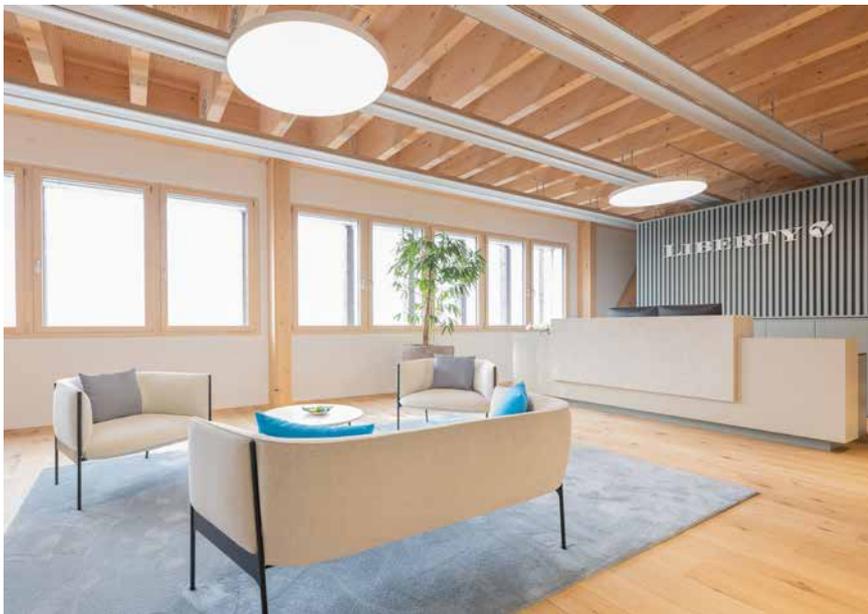














# «Wir konnten jederzeit auf das Fachwissen von Strüby vertrauen»

---

Mit der Eröffnung des GZU Ende September 2021 erhalten drei einheimische Gewerbebetriebe ein neues, modernes Zuhause: die LANDI Schwyz als Stockwerkeigentümerin sowie die Beck Roman AG und die Blüemlisberg AG, die im GZU eingemietet sind. Sie waren alle bereits in der Planungsphase des GZU stark involviert und berichten hier über ihre Erfahrungen mit den Strüby Unternehmungen.



*Bernadette Kündig-Blättler*

## **Wie haben Sie während der Planungs- und Bauphase die Zusammenarbeit mit den Strüby Unternehmungen erlebt?**

*Bernadette Kündig-Blättler, Geschäftsführerin LANDI Schwyz:* «In erster Linie als sehr kundenorientiert. Die Firma Strüby hat ein besonderes Flair, herauszuspüren, was der Kunde will. Dabei geht sie immer auf die Bedürfnisse und Wünsche der Kunden ein. Auch hört man nie, dass etwas nicht möglich sei. Es wird zugehört, nach einer Lösung gesucht oder eine sinnvolle Alternative angeboten.»

*Roman Lüönd, Inhaber und Geschäftsleitungsmitglied Beck Roman AG:* «Nachdem ich vor ein paar Jahren privat mit einer kleinen Zimmerei ein Haus gebaut hatte, fühlte ich mich bei Strüby, trotz seiner Grösse, genau gleich wohl. Wir begegneten uns stets auf Augenhöhe und es herrschte eine äusserst offene Zusammenarbeit.»

*Thomas Schmid, Inhaber und Geschäftsleiter Blüemlisberg AG:* «Wir empfanden die Zusammenarbeit als sehr angenehm und zielführend. Dabei haben wir die transparente Kommunikation und Hilfsbereitschaft seitens der Projektleitung sehr geschätzt. Fragen oder Problemstellungen wurden an die richtigen Stellen adressiert, ernst genommen und lösungsorientiert gelöst. Wir schätzten die pragmatische und effiziente Arbeitsweise von Strüby sehr und fühlten uns dadurch in guten Händen aufgehoben. Auch hatten wir zu keinem Zeitpunkt Zweifel daran, ob der Bau so kommt, wie versprochen oder Termine nicht eingehalten werden könnten.»

## **Haben Sie Unterschiede zu bereits realisierten Bauobjekten festgestellt?**

*Bernadette Kündig-Blättler:* «Nachdem wir bereits 1999 mit der Strüby Holzbau AG den LANDI-Standort in Seewen realisierten, haben wir alle paar Jahre wieder zusammen einen Umbau oder eine Erweiterung vorgenommen. Dabei hat das Preis-

Leistungsverhältnis immer gepasst. Über all die Jahre ist das Familienunternehmen Strüby stark gewachsen und immer am Puls der Zeit geblieben. Unverändert ist hingegen die Philosophie und Kultur der Firma. Die Zusammenarbeit von Mensch zu Mensch empfinde ich nach wie vor als äusserst angenehm und sympathisch.»

*Roman Löönd:* «Transparenz wird bei Strüby von Anfang an gross geschrieben. So waren wir immer auf dem aktuellsten Stand bezüglich Kostensituation, was wir sehr geschätzt haben.»

*Thomas Schmid:* «Die Sauberkeit auf der Baustelle war ausserordentlich und wirklich rühmend. Nicht nur nach Arbeitsschluss oder an Wochenenden, sondern auch während der Arbeitszeit.»

### **Fühlten Sie sich während der Bauphase in Ihrem Betriebsalltag durch Strüby entlastet?**

*Bernadette Kündig-Blättler:* «Eine Entlastung spürte ich vor allem darin, dass die Firma Strüby als Bauherrin aufgetreten ist. So hatten wir beispielsweise mit vielen Detailentscheidungen, Absprachen oder auch den Vergaben nichts zu tun. Dennoch konnten wir bei der Wahl der Handwerker mitreden, was uns sehr wichtig war.»

*Roman Löönd:* «Wir fühlten uns während der gesamten Bauzeit sehr gut aufgehoben und es wurde offen kommuniziert. Auf drängende Fragen haben wir jeweils innert kürzester Zeit eine fundierte Antwort erhalten. Auch konnten wir jederzeit auf das Fachwissen von Strüby vertrauen, so dass wir uns voll auf die betrieblichen Herausforderungen konzentrieren konnten.»

*Thomas Schmid:* «Durch das professionelle Projektmanagement von Strüby gab es keine Doppelspurigkeiten. Alles wurde klar auf Bausitzungen kanalisiert und auf den Punkt gebracht. Dies hat für uns zu einer effizienten Arbeitsweise geführt.»

### **Inwiefern ist Strüby auf individuelle Wünsche und Bedürfnisse eingegangen?**

*Bernadette Kündig-Blättler:* «Wir wollten von Anfang an einen mehrstöckigen Laden, um Bodenressourcen zu schonen, obwohl das natürlich nicht die günstigste Variante war. Strüby hat uns aber auch immer Hand geboten zu verschiedenen energetischen Massnahmen und Überlegungen, wie die PV-Anlage auf dem Dach.»

*Roman Löönd:* «Wir fühlten uns während der gesamten Planungs- und Bauzeit sehr bevorzugt behandelt und konnten Wünsche und Anregungen anbringen, welche jeweils mit einer durchdachten Lösung erfüllt werden konnten. So wurde beispielsweise eine Öffnung im Gebäude vorbereitet, damit später einmal bei Bedarf auch eine grössere Maschine, die nicht in den Lift passen sollte, problemlos ins zweite Obergeschoss geschafft werden kann.»



*Thomas Schmid*

*Thomas Schmid:* «Als Mieterin war dies bei uns im Innenausbau absolut der Fall.»

### **Wie schätzen Sie die Kompetenzen von Strüby als Gesamtleistungsunternehmen ein?**

*Bernadette Kündig-Blättler:* «Bei Strüby ist fast für alles inhouse ein Spezialist vorhanden. Dadurch verfügt das Unternehmen über ein sehr grosses Know-how, um jederzeit professionell, effizient und zeitnah eine Lösung zu finden. Dies stellt für uns ein grosser Mehrwert dar.»

*Roman Löönd:* «Einfach phantastisch! Die Kompetenzen von Strüby und insbesondere das Fachwissen seiner eigenen Spezialisten hat uns immer wieder schwer beeindruckt.»

*Thomas Schmid:* «Professionell und effektiv.»

### **Wie würden Sie die Qualität der Dienstleistungen und Arbeiten bewerten?**

*Bernadette Kündig-Blättler:* «Beim GZU war für uns der Kostenrahmen von Anfang an gesetzt. Während der Planung- und Bauphase hatte ich anschliessend nie das Gefühl, dass man aus Kostengründen irgendwelche Abstriche an der Qualität machen musste.»

### **Welche Vorteile sehen Sie im Holzbau?**

*Bernadette Kündig-Blättler:* «Der Holzbau ist für uns die naheliegendste Bauweise, nachdem 50 Prozent des Schweizer Waldes den Bauern, unseren Eigentümern, gehört. Der Baustoff muss daher nicht erst importiert oder mit viel Energie hergestellt werden. Zudem ist der Holzbau heutzutage sehr innovativ.»

*Roman Löönd:* «Aus eigener Erfahrung weiss ich, dass sich die Menschen in einem Holzgebäude immer sehr wohl und gleich wie zuhause fühlen, was im GZU bestimmt auch der Fall sein wird. Das hohe Bautempo ist für mich jedes Mal sehr beeindruckend. Und kaum ist aufgerichtet, sieht man bereits ein Ergebnis, was jeweils mit starken Emotionen verbunden ist.»

*Thomas Schmid:* «Ein Holzbau verfügt über ein besseres Raumklima, die Bauaustrocknung schafft weniger Probleme. Zudem entsteht weniger graue Energie am Bau und die Wertschöpfung des Baustoffs bleibt in der Region erhalten.»

### **Spüren Sie einen Unterschied bezüglich Wohlbefinden zwischen einem Holz- und Massivbau?**

*Bernadette Kündig-Blättler:* «Immer wieder bekommen wir von Kunden zu hören, dass sie sich bei uns sehr wohl fühlten und unser Laden über eine äusserst angeneh-

me Atmosphäre verfüge. Aber auch unseren Mitarbeitenden scheinen von den positiven Effekten des Holzbaus zu profitieren. Davon zeugen ihre Topleistungen sowie die langjährige Treue zu ihrem Arbeitgeber.

Zudem bin ich aus persönlicher Erfahrung davon überzeugt, dass ein Holzhaus immer auch über eine Seele, eine besondere Atmosphäre sowie ein angenehmes Wärmeempfinden verfügt.»

*Thomas Schmid:* «Noch nicht im GZU, da wir ja erst eingezogen sind. Da wir aber schon während einer Übergangszeit von rund zwei Jahren im Hauptsitz von Strüby eingemietet waren, haben wir die Vorzüge von Holzbauten im Büroalltag erfahren dürfen.»

### **Würden Sie (wieder) mit der Firma Strüby bauen?**

*Bernadette Kündig-Blättler:* «Ja, ganz klar. Strüby ist für uns aber nicht nur bei Grossprojekten die erste Adresse, sondern auch bei kleineren Innenausbauten, wie zum Beispiel einem Ladengestell. Strüby ist auch in solchen Fällen ein pragmatischer, zuverlässiger Partner mit kurzen Entscheidungswegen und einem hervorragenden Preis-Leistungsverhältnis.»



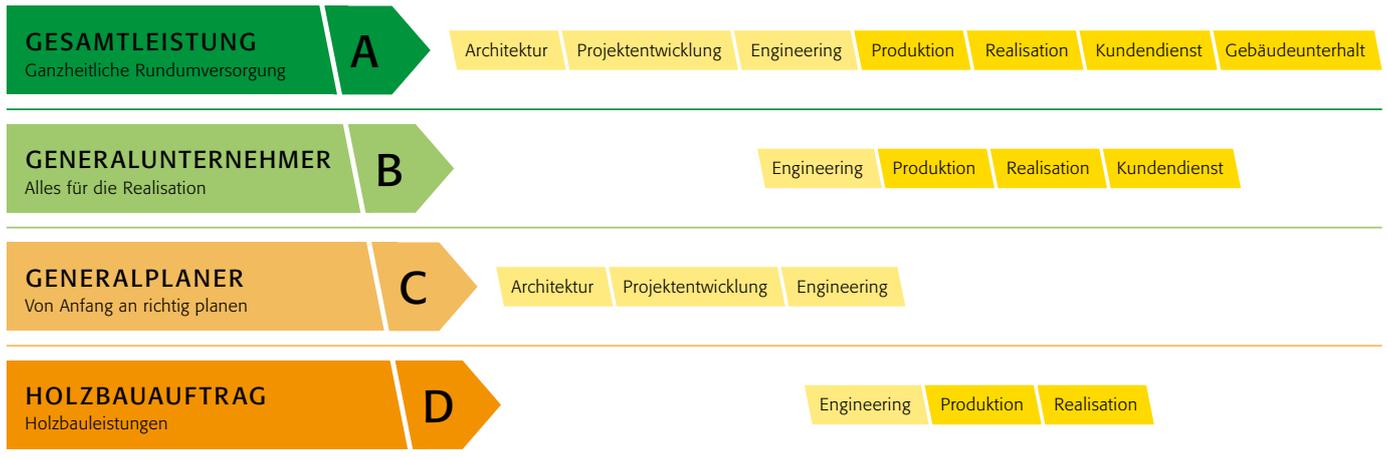
*Roman Lüönd*

*Roman Lüönd:* «Bauen sollte grundsätzlich nicht mit Stress verbunden sein, was im Fall des GZU für uns als Mieterin überhaupt nicht der Fall war. Immer wieder beeindruckt haben mich die hohe Termintreue von Strüby und der oftmals grossartige Einsatz, der dafür geleistet wurde. Deshalb würde ich jederzeit mit Strüby bauen.»

*Thomas Schmid:* «Ja, aufgrund der sehr guten Erfahrungen, die wir gemacht haben, beabsichtigen wir, einen landwirtschaftlichen Annexbau mit Strüby auf dem Blüemlisberg zu realisieren.»

# Die Strüby Leistungsmodelle

Unsere Energie beziehen Sie nach Ihren Wünschen:



Die Komplexität von Bauvorhaben nimmt laufend zu, weil die Anforderungen seitens Gesetzgebers respektive an die Gebäudehülle, Haustechnik oder den Ausbaustandard stetig steigen. Die Bauherrschaft ist deshalb gut beraten, sich frühzeitig Gedanken zur Organisation von Planung und Bauausführung zu machen. Nur so kann schlussendlich ein vernünftiges Kosten-Nutzenverhältnis erzielt werden. Bei Strüby sind innerhalb der Projektorganisation diverse Formen der Zusammenarbeit möglich. Diese beinhalten je nach Kundenbedürfnis eine unterschiedlich breite Palette an Leistungsmodulen. Innerhalb einer Gesamtleistungsvereinbarung – der ganzheitlichen Rundumversorgung – reichen diese von der Architektur über die Projektentwicklung, das Engineering, die Produktion, Realisation bis hin zum Kundendienst und Gebäudeunterhalt. Wer hingegen nur holzbautechnisches Know-how oder planerische Leistungen in Anspruch nehmen möchte, kann auf einen Holzbau- bzw. Generalplanerauftrag zurückgreifen.

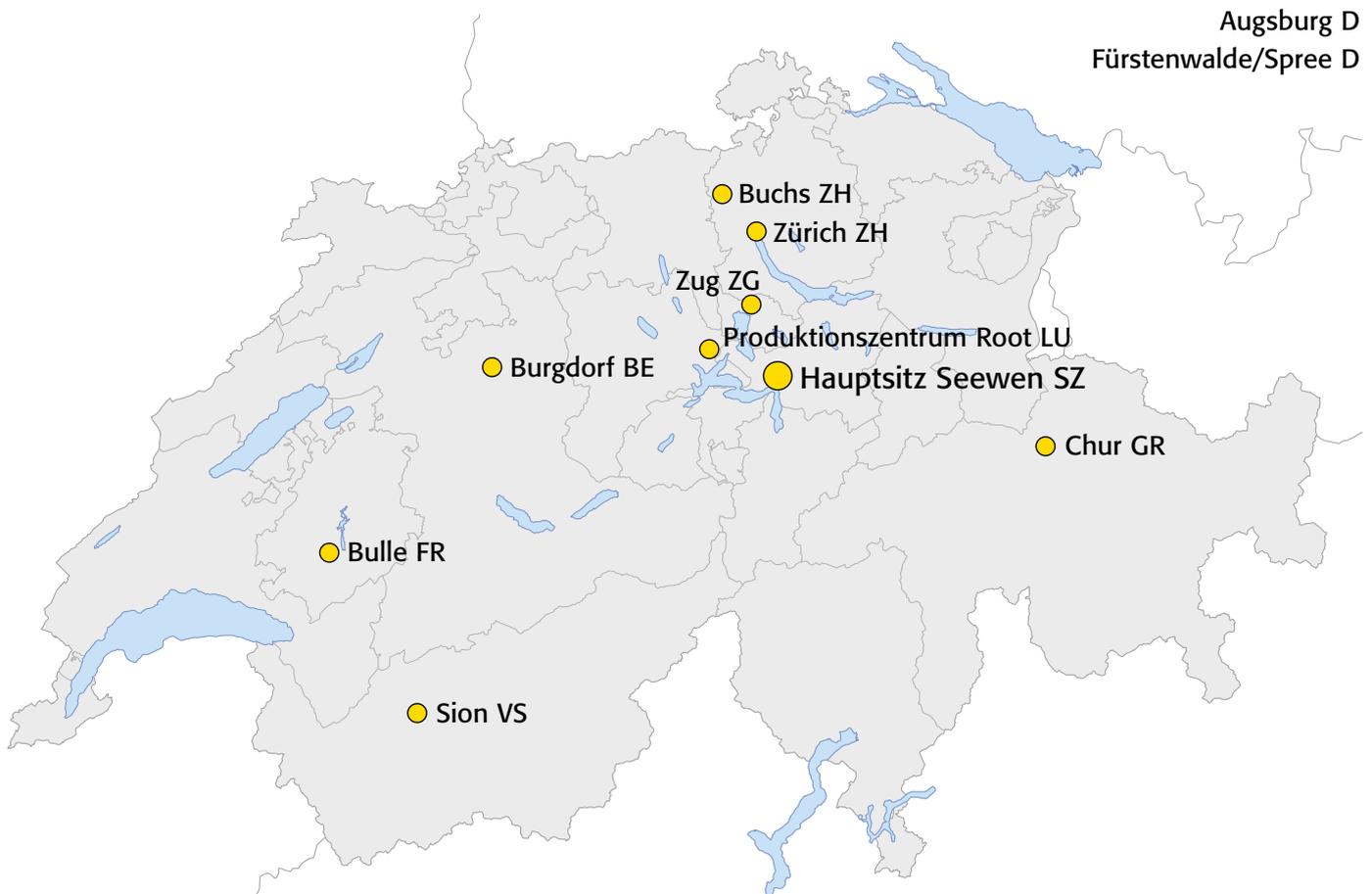
# Die Strüby Gesamtleistung

So einzigartig wie die Kunden, so individuell sind auch ihre Ansprüche und Bedürfnisse an ein Bauprojekt. Ganz nach dem Leitsatz «Erfolgreich planen – mit Freude bauen» bietet Strüby dem Kunden ein umfassendes Gesamtleistungspaket an. Dieses kann sich von der Architektur über die Projektentwicklung, das Engineering, die Produktion, Realisation bis hin zur Nachbetreuung und zum Gebäudeunterhalt erstrecken, um vom professionellen und bewährten «Netzwerk Strüby» und von dessen Vorzügen profitieren zu können. Dabei führen der zuständige Architekt mit dem Projektentwickler den Kunden durch sämtliche Leistungsphasen und stehen ihm als Partner vertrauensvoll zur Seite. Dies bildet eine wichtige Voraussetzung dafür, um mehrgeschossige Bauten, Grossprojekte, aber auch kleinere Umbauten in bester Qualität, effizient, termin- und kostengerecht umzusetzen.



# Standorte

---





Das Herkunftszeichen Schweizer Holz dient dem Nachweis der Holzherkunft zu Händen des Konsumenten. Die Marke wird ausgehend vom Wald entlang der Verarbeitungskette von den berechtigten Betrieben von einer Verarbeitungsstufe auf die nächste weitergereicht und stellt damit die Rückverfolgbarkeit der Herkunft sicher. Inhaber der Marke ist der Verein LIGNUM Holzwirtschaft Schweiz. Die Strüby Holzbau AG ist seit der Gründung dieser Marke 2011 für das Herkunftszeichen Schweizer Holz zertifiziert, und zwar für die Gesamtproduktion. Das bedeutet, dass bei jedem Bau mindestens 80 Prozent des verwendeten Holzes aus der Schweiz stammen müssen.



Schweiz

**Strüby Konzept AG**  
**Strüby Holzbau AG**  
**Strüby Immo AG**  
Steinbislin 2  
6423 Seewen SZ

T +41 41 818 35 70  
info@strueby.ch  
www.strueby.ch

Deutschland

**STR Gesamtleistung GmbH**  
**STR Engineering GmbH**  
Steinerne Furt 76  
D-86167 Augsburg

T +49 (0) 821 - 74 82 93 00  
info@strueby.de  
www.strueby.de

Standorte Schweiz

Zürich ZH | Zug ZG | Sion VS | Seewen SZ | Root LU | Chur GR | Burgdorf BE | Bulle FR | Buchs ZH

Standorte Deutschland

Augsburg | Fürstenwalde/Spree