

## Qualifiziertes Variantenstudium Arbeitsplatzgebiet «Chätzler»

Schlussbericht, 13.7.2022



**Auftraggeber**

Politische Gemeinde Brütten  
Urs Menzi

**Verfahrensbegleitung**

PLANE RAUM  
Badenerstrasse 18  
8004 Zürich  
T 044 291 04 04

Bryan Rey

**Begleitgremium**

Fritz Stähli, Gemeinderat Brütten (Vorsitz)  
Peter Ball, Gemeinderat Brütten  
Urs Menzi, Grundeigentümer  
Daniel Spiess, Hoch- und Tiefbausekretär Brütten  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Christof Glaus dipl. Architekt ETH  
Katja Albiez, dipl. Architektin FH / MAS ETH in  
Landscape Architecture  
Fabio Trussardi, dipl. Ing. FH Raumplaner,  
Planer REG A FSU

**Bearbeitungsteam**

Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH  
Birmensdorferstrasse 55  
8004 Zürich  
T 044 245 46 09  
staedtebau@wetering.ch

Han van de Wetering (PL)  
Valérie Weibel

Hager Partner AG  
Bergstrasse 50  
8032 Zürich  
T 044 266 30 30  
info@hager-ag.ch

Nina Rohde

In dieser Version sind Namen und Firmenabgaben von Miet- und  
Baurechtsinteressenten aufgrund des Datenschutzes geschwärzt.



## Inhaltsverzeichnis

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| Einleitung                                     | Seite 4   |
| Analyse, Handlungsansätze und Leitidee         | Seite 6   |
| Erstes Variantenstudium                        | Seite 14  |
| Zweites Variantenstudium, Vertiefung           | Seite 18  |
| Richtprojekt: Option ohne Tiefgarage           | Seite 24  |
| Richtprojekt: Option mit Tiefgarage            | Seite 31  |
|                                                |           |
| Anhang 1: Erstes Variantenstudium              | Seite 60  |
| Anhang 2: Zweites Variantenstudium, Vertiefung | Seite 82  |
| Anhang 3: Raumprogramm Richtprojekt            | Seite 109 |
| Anhang 4: Untersuchung Dachform                | Seite 111 |

# Einleitung

## Einleitung

### Ausgangslage und Aufgabenstellung

Mit der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans wurde das unmittelbar an das Siedlungsgebiet von Brütten angrenzende Gewerbegebiet «Chätzler» als Bauzone ausgeschieden. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wurde das Gebiet Chätzler der Gewerbezone G zugewiesen. Zur Sicherstellung der landschaftlichen und ortsbaulichen Einpassung ist vor der Überbauung die Festsetzung eines Gestaltungsplans gemäss § 83 ff PBG erforderlich. Als Grundlage für diesen Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt zu erarbeiten. Insbesondere sind gemäss Bau- und Zonenordnung folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung.
- Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude.
- Gestaltung der Umgebung inkl. Übergangsbereich zur Landschaft.

Die grosse Herausforderung besteht darin, die Ansprüche der künftiger Nutzer und die geforderten Qualitäten insbesondere im Aussenraum sicherstellen zu können. Es besteht auch mit reduziertem Raumprogramm eine hohe Nachfrage nach Flächen im Erdgeschoss und im Aussenraum.

### Berichtaufbau, Vorgehen

Auf Basis einer Analyse werden Handlungsansätze für die Entwicklung des Gebiets formuliert. Die übergeordnete Ziele und Vorstellungen werden im Leitbild festgehalten. Das Leitbild bildet die Grundlage für die Variantenstudien. Im ersten Variantenstudium geht es um die Auswirkungen der Parzellenstruktur, den Erhalt oder Ersatz der bestehenden Shedhalle und die Wahrung der landschaftlichen und räumlichen Qualitäten. Im zweiten Variantenstudium geht es um die genaue Anordnung, Dimensionierung und Verteilung der Flächen (sowohl in den Gebäuden als auch im Aussenraum). Schliesslich wird für die Bestvariante ein Richtprojekt entwickelt.

### Ziele und Grundsätze

Folgende Hauptziele und Grundsätze werden verfolgt:

- Das Gebiet Chätzler soll zu einem hochwertigen, attraktiven Arbeitsplatzquartier für das lokale Kleingewerbe, mit dem Fokus auf Produktionsbetriebe, entwickelt werden. Es gibt attraktive Freiräume, die eine Begegnung unter den Beschäftigten ermöglichen.
- Im Vordergrund steht die «Positivplanung»: nicht Probleme oder Konflikte, sondern Chancen und Potenziale haben Priorität. Im Richtprojekt sollen darum nicht Einschränkungen (z.B. Pflichten, Verbote), sondern Möglichkeiten (z.B. Wünsche, Bedürfnisse) im Mittelpunkt stehen.
- Im Rahmen des Variantenstudiums soll das Zusammenspiel der übergeordneten Interessen (z.B. Ortsbild, Ortsentwicklung, Landschaftsschutz) mit den Interessen der Grundeigentümer (z.B. Bauvorhaben, Entwicklungsziele) aufgezeigt werden.
- Es geht darum, den Dialog zu fördern und damit zu guten Lösungen zu kommen.
- Auf Basis eines Synthese-Entwurfs soll ein Richtprojekt entwickelt werden. Darin werden wichtige Erkenntnisse und Rahmenbedingungen für den privaten Gestaltungsplan definiert.

## **Analyse, Handlungsansätze und Leitidee**



## Analyse und Handlungsansätze



Schedhalle auf der grünen Wiese (Aufnahme vdw)



Luftbild 2017 mit dem Gebiet Chätzler, Dorf im Hintergrund (www.bruetten.ch)

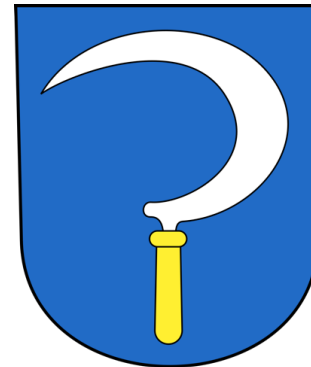
### Markante Lage in der Landschaft

Lage auf Kuppe/Plateau mit atemberaubender Weitsicht, Chätzler mit Silhouettenwirkung.

Das Gebiet Chätzler ist umgeben von der offenen Landschaft, Gelände fällt auf drei Seiten leicht ab. Es bildet ein kleiner Satellit am Dorfrand. Es reiht sich in der ländlich geprägten Hofstruktur ein.

### Handlungsansätze

- Gewährleistung von Durchsicht in den grünen Landschaftsraum, Topographie als Qualität nutzen, Ansicht und Weitsicht mit Qualität.
- Räumliche und ortsbauliche Einbettung des Arbeitsplatzgebiets Chätzler in der offenen Kulturlandschaft.



Sichel als Motiv des  
Getreideanbaus  
(Gemeinde Brütten)

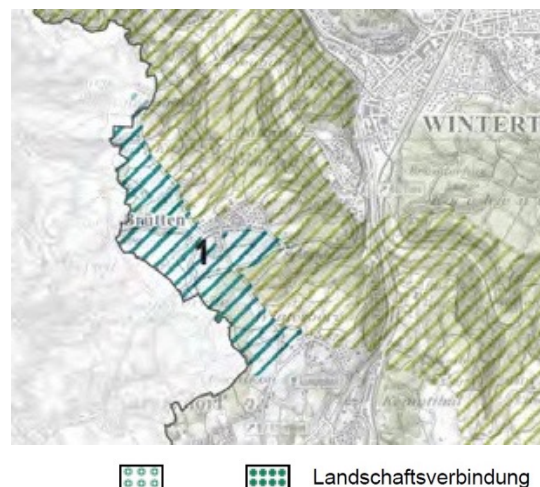


Panorama (www.bruetten.ch)

## Analyse und Handlungsansätze



Chätzlerweg als Verbindung zur offenen Landschaft (Bild vdw)



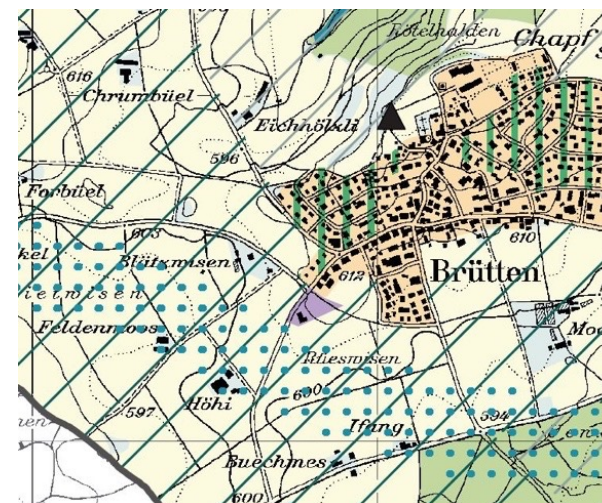
### Verbindung in die Landschaft

Das Gebiet ist Teil eines beliebten Naherholungsgebiets (mit lokaler und regionaler Ausstrahlung), insbesondere der Chätzlerweg mit vielen Spaziergängern, Gartencafé Blätzwisen als frequentierter Treffpunkt.

Das Gebiet wird tangiert von einem regionalen Landschaftsfördergebiet und einer Landschaftsverbinding als Vernetzungskorridor gemäss RRP (Regionaler Richtplan): Waldflächen/-Gürtel, Landwirtschaft (Wiesen, Grünland, Acker, Obstbäume), Wildhecken, Feldgehölze, Feldwege, Hügel als typische Landschaftselemente.

#### Handlungsansätze

- Gewährleistung einer attraktiven Verbindung in die Landschaft für den Fussverkehr.
- Stärkung der typischen Landschaftselemente und Schaffung von naturnahen Bereichen als Trittstein-Biotop.



Regionales  
Landschaftsfördergebiet und  
Landschaftsverbinding  
Ausschnitte regionaler Richtplan  
Winterthur und Umgebung,  
Siedlung + Landschaft (Quelle:  
Regionalplanung Winterthur und  
Umgebung, Kanton Zürich)



## Analyse und Handlungsansätze



Ausschnitt Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Ausschnitt Siedlung + Landschaft (Quelle: Regionalplanung Winterthur und Umgebung, Kanton Zürich)

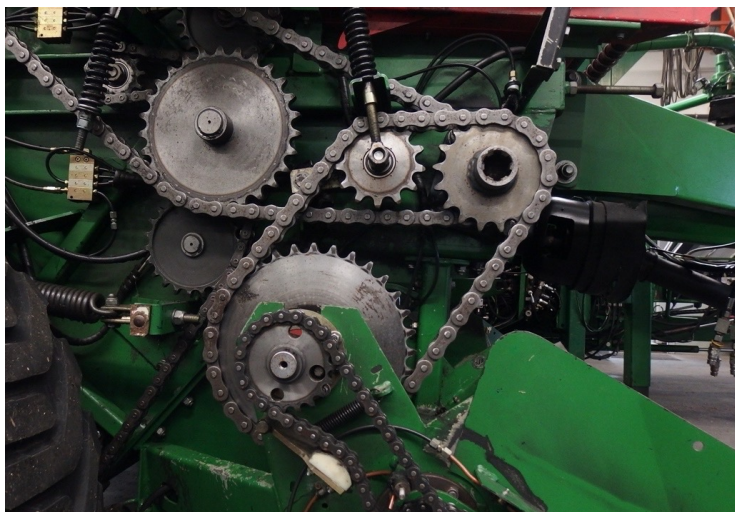
### Arbeitsplatzgebiet mit grosser Bedeutung für das Dorf Brütten

Chätzler: kleines regionales Arbeitsplatzgebiet, einziges Gewerbegebiet in Brütten, Einzoning als Sonderfall, entsprechend hohe qualitativen Ansprüchen (räumlich, ortsbaulich, architektonisch, ökologisch usw.).

Starker Bezug zum Dorf Brütten, Gewerbefläche für lokales Gewerbe.

#### Handlungsansätze

- Bekenntnis zum gewerblichen Charakters des Gebietes unter Berücksichtigung der besonderen Lage in der Landschaft.
- Entwicklung mit hoher Qualität, gleichzeitig Berücksichtigung der Funktionalität (Flächenbedarf, Erschliessung, betriebliche Abläufe).
- Entwicklung von Freiräumen mit Qualität als Begegnungsort für Beschäftigte und Besuchende.



Heutige Situation in der Shedhalle (Bild vdw)

## Analyse und Handlungsansätze



Adressierung und raumbildende Dorfbau an der Unterdorfstrasse (Bild vdw)



Unklarer Ortseingang (Bild vdw)

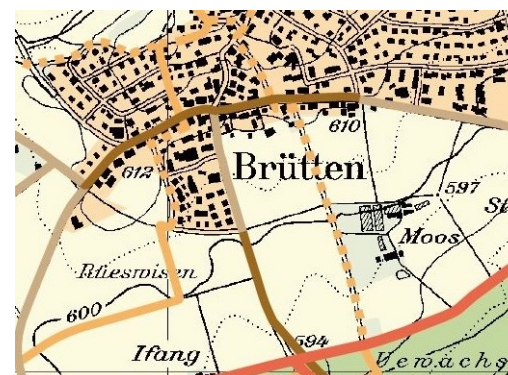
### Verbindung zum Dorf

Unterdorfstrasse als wichtiges Rückgrat von Brütten, Bezug zwischen Bebauung und Strasse, Adressierung zur Strasse, Einbezug der Vorzonen, Lage des Arbeitsplatzgebiets Chätzler im Anschluss an Rückgrat, Unklare Situation Ortseingang

Anbindung an Brütten über Gernstrasse/Unterdorfstrasse (regionale Veloverbindung), heute jedoch keine Infrastruktur für Fuss- und Veloverkehr

#### Handlungsansätze

- Räumliche Auszeichnung des Ortseingangs bei der Kreuzung mit der Oberwilerstrasse, Innerortsregime ab Chätzler
- Behandlung Gernstrasse im Abschnitt Chätzler als Teil der Landschaft, dennoch klare Adressierung und attraktive Zugänglichkeit Fuss- und Veloverkehr



- Verbindungsstrasse
- Radweg
- Fuss- / Wanderweg
- Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag

Auszug Regionaler Richtplan, Verkehr  
(Quelle: Regionalplanung Winterthur und Umgebung, Kanton Zürich)



## Analyse und Handlungsansätze

*Zentrum Alterswohnungen  
(Roeder Giovanoli Architekten)*



*Energieautarkes MFH  
(René Schmid  
Architekten)*



*Sorgfältige Entwicklung im Bestand (Aufnahme vdw)*

### Baukultur wir gelebt

Gemeinde Brütten: Qualitative Entwicklung mit entsprechenden Verfahren, Sorgfältige Entwicklung des Bestandes, Wahrung Identität.

Viele vorbildliche, neue, innovative, nachhaltige Projekte: Brütten als Inspiration!

#### Handlungsansätze

Entwicklung Chätzler:

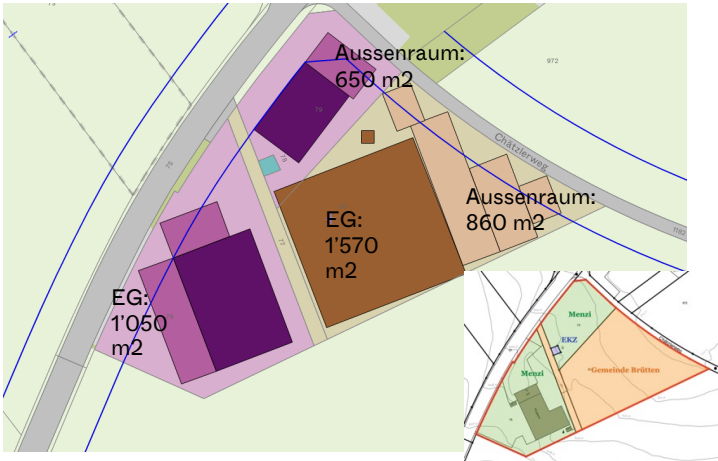
- Anknüpfen an den hohen baukulturellen Ambitionen: Weiterführung qualitative ortsbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Umfeldes (Gesamtblick).
- Einzigartige und innovative Entwicklung ermöglichen und fördern!



*Siedlung Harossen,  
BDE Architekten,  
(Bild vdw)*

Analyse und Handlungsansätze

Darstellung des  
Flächenbedarfs:  
Grundstück scheint  
eher zu klein für die  
gewünschte Flächen  
(Plan vdw)



Funktionalität und Qualität

Gemäss Programm:

- Grosser Bedarf an EG-Flächen insb. auf den Parzellen der Gemeinde.
- Grosser Bedarf an freien Flächen im Aussenraum (Parkierung, Anlieferung, Rangiermanöver, Lagerung) bei gleichzeitig hohen ökologischen und qualitativen Anforderungen.
- Auf den ersten Blick: Nutzungsprogramm scheint zu gross.

Bestehende Shedhalle: Teil des Ortsbildes, Zeitzeuge einer Industrienutzung, überlagerten EGs als Inspiration, Funktionalität dennoch stark eingeschränkt (beschränkte Flächen, Raumhöhen usw.).

Handlungsansätze

Nutzung von möglichen Synergien im EG für pragmatische, funktionale und platzsparende Lösungen, intelligente Nutzung der Topographie

Aktivierung von gemeinsamen Ressourcen für eine kompakte Erschliessung.

Umgang mit Shedhalle zu vertiefen (Umnutzungspotenzial ausloten)

| Firma       | Bedarf Geschossfläche m2 |       |       | Aussenflächen |
|-------------|--------------------------|-------|-------|---------------|
| GEMEINDE    |                          |       |       |               |
|             | EG                       | OG    | Total |               |
| ██████████  | 600                      | 150   | 750   | 200           |
| ██████████  | 970                      | 100   | 1'070 | 660           |
| Total       | 1'570                    | 250   | 1'820 | 860           |
| MENZI       |                          |       |       |               |
| ██████████  | 500                      | 210   | 710   | 50            |
| ██████████  | 200                      | 40    | 240   | 250           |
| ██████████  | 100                      | 200   | 300   | 100           |
| ██████████  | 250                      |       | 250   | 150           |
| ██████████  |                          | 200   | 200   | 50            |
| ██████████  |                          | 300   | 300   | 50            |
| Total       | 1'050                    | 950   | 2'000 | 650           |
| Gesamttotal | 2'620                    | 1'200 | 3'820 | 1'510         |

Übersicht Flächenbedarf gemäss Programm



Bestehende Shedhalle, Situation im Querschnitt mit überlagerten Erdgeschoss (Bild / Darstellung vdw)



## Leitidee

Auf Basis der Handlungsansätze werden die wichtigsten Grundsätze, übergeordnete Ziele und Vorstellungen für die Entwicklung des Arbeitsgebiets Chätzler im Leitbild verortet und festgehalten:

### 1: Lage in der Landschaft stärken:

Abstand zur Wohnbebauung schaffen, Verschmelzung mit umliegender Grünfläche, Vernetzung mit der Landschaft, ökologische Gestaltung der Aussenbereiche, attraktive Wege in den Grünraum, Qualität Landschaft für Arbeitende und Einwohner nutzen

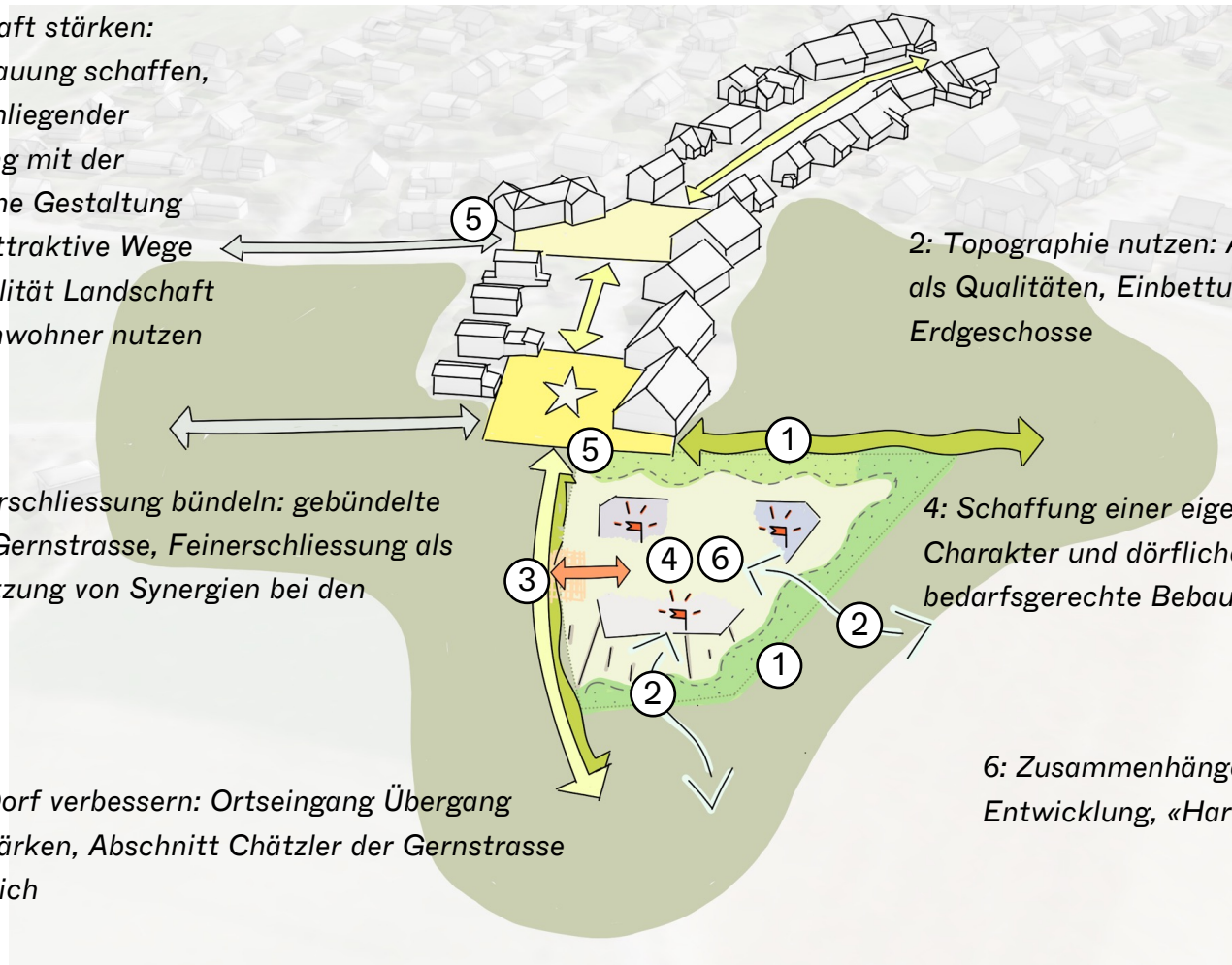
3: Adressierung und Erschliessung bündeln: gebündelte Erschliessung ab der Gernstrasse, Feinerschliessung als Hoferschliessung, Nutzung von Synergien bei den Aussenflächen

5: Anbindung an das Dorf verbessern: Ortseingang Übergang Dorf- / Gernstrasse stärken, Abschnitt Chätzler der Gernstrasse innerorts mit Gehbereich

2: Topographie nutzen: Ansicht, Weitsicht, Durchsicht als Qualitäten, Einbettung der Bebauung, überlagerte Erdgeschosse

4: Schaffung einer eigenen Identität: Gewerblicher Charakter und dörflicher Massstab, kleinteilige, bedarfsgerechte Bebauungsstruktur

6: Zusammenhängende, aber eigenständige Entwicklung, «Harmonie der Vielseitigkeit»



## Erstes Variantenstudium



## Einleitung, zentrale Fragen

Mit dem ersten Variantenstudium wird die Machbarkeit des angestrebten Raumprogramms und die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und landschaftlichen Aspekte geprüft und ausgelotet. Die detaillierte Dokumentation des Variantenstudiums mit den einzelnen Flächenangaben ist im Anhang 1 aufgeführt.

### Untersuchte Themen

Anhand von Planskizzen wurden folgende wichtige Themen / Fragestellungen in 3 Varianten mit verschiedenen Untervarianten geprüft:

- Auswirkung der Parzellenstruktur: unabhängige Entwicklung (Erhalt Parzellierung), kleine Arrondierung oder Gesamtentwicklung?
- Umgang mit der Shedhalle: Erhalt oder Ersatz?
- Massstäblichkeit resp. Wahrung der räumlichen und landschaftlichen Qualitäten: dörflicher oder (klein)städtischer Massstab?

### Varianten 1: Erhalt Parzellenstruktur

Bei diesen Varianten werden die Parzellenstruktur und die Eigentumsverhältnisse beibehalten.

#### Variante 1a:

- Erhalt Shedhalle
- Dörflicher Massstab

#### Variante 1b:

- Ersatz Shedhalle
- Kleinstädtischer Massstab

#### Variante 1c:

- Ersatz Shedhalle
- Städtischer Massstab

### Varianten 2: Arrondierung

Bei diesen Varianten wird die Parzellenstruktur leicht angepasst. An den Eigentumsverhältnissen der Grundstücke wird dabei nichts massgeblich geändert.

#### Variante 2a:

- Erhalt Shedhalle
- Dörflicher Massstab

#### Variante 2b:

- Ersatz Shedhalle
- Kleinstädtischer Massstab

### Varianten 3: Gesamtentwicklung (Landabtausch / Landerwerb)

In Variante 3 wird untersucht, ob ein Abtausch der Grundstücke zwischen den beiden Eigentümern es ermöglicht, die grosse Nachfrage nach EG-Flächen zu decken.

#### Variante 3a:

- Ersatz Shedhalle
- Landabtausch: Gemeindeparzelle im Süden

#### Variante 3b:

- Ersatz Shedhalle
- Landerwerb: Gemeindeparzelle im Norden

## Erkenntnisse aus dem ersten Variantenstudium

Mit einem Erhalt der Halle, einem Erhalt der Parzellenstruktur oder einer Arrondierung können die gewünschten Qualitäten (bezüglich Aussenraum, Körnigkeit) und Funktionalitäten bei Weitem nicht erreicht werden. Der grosse Bedarf an EG-Flächen kann auf den Parzellen der Gemeinde nicht angeboten werden. Die geplanten Nutzungen auf den Parzellen der Gemeinde sind nicht realisierbar. Die Nachfrage nach EG-Flächen und Lagerflächen im Aussenraum ist im Vergleich zur Arealgrösse viel zu hoch.

Sollen die vorgesehenen Nutzer [REDACTED] auf dem Areal angesiedelt werden, ist eine Entwicklung ohne Berücksichtigung der Parzellenstruktur notwendig. Eine Gesamtentwicklung (Landabtausch und Landerwerb seitens der Gemeinde) ist dafür erforderlich.



Variante mit einem Volumen (detailliertere  
Erläuterungen: siehe Anhang 1)

Um den Bedarf nach Flächen im EG zu decken, müssten grundsätzlich Gebäudevolumen mit grossflächigem Fussabdruck erstellt werden. Dies führt zu einem dazu, dass die Flächen im Aussenraum begrenzt werden, was die Funktionalität (Lagerflächen, Anlieferung, Erschliessung) einschränkt. Zum anderen leiden darunter ortsbauliche, landschaftliche und ökologische Qualitäten. Um der grossen Nachfrage nach Flächen im EG nachkommen zu können, ist die Einbettung grosser Volumen in die Topographie notwendig. Grosse Volumen sind daher im südlichen Bereich des Areals anzuordnen. So kann mit der Überlagerung der EG-Flächen, Platz im Aussenraum gespart werden und die landschaftliche und ortsbauliche Eingliederung kann sanfter stattfinden. Damit lässt sich auch ein allfälliger Ersatz der Shedhalle begründen.

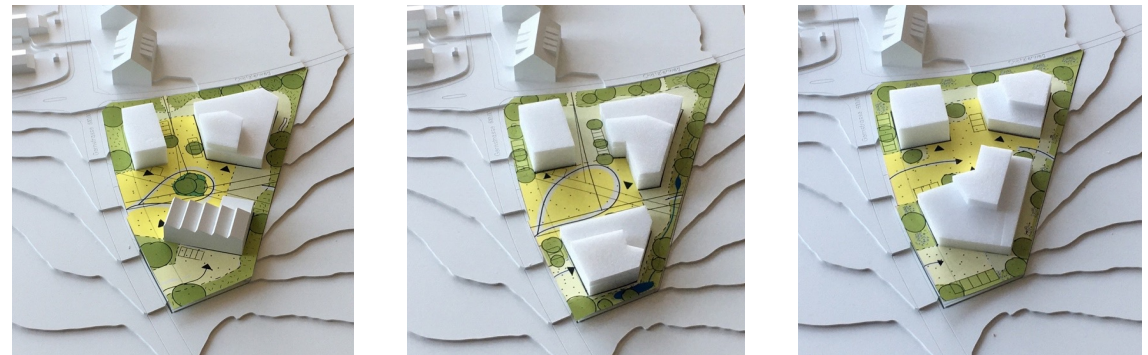
Hinsichtlich der städtebaulichen und landschaftlichen Einordnung in die Umgebung stellt sich die Anordnung von 3 Bauvolumen als optimal heraus. Werden die Nutzungen auf nur 2 (oder nur ein einziges) Bauvolumen verteilt, werden die Fussabdrücke der einzelnen Gebäude entsprechend grösser. Eine Eingliederung mit Qualität in die bauliche und landschaftliche Umgebung ist kaum möglich. (Siehe auch Anhang 1, S. 73 / S. 74 / S. 75).

## Übersicht, Auswahl und Vertiefung der Varianten



Insgesamt zeigt das Variantenstudium die Herausforderung der beschränkten Grundstücksfläche auf: die gewünschten Flächen (Innen- und Aussenraum) sind eher zu gross. Eine zusätzliche Schwierigkeit ist die dreieckige Grundstücksform. Im Variantenstudium wurden, zur Unterbringung der Flächen, darum mehreckigen Gebäudeformen vorgeschlagen. Für gewerbliche oder industrielle Nutzungen ist dies aber weniger geeignet. Schliesslich stellen die verschiedenen qualitativen Themen räumliche Anforderungen (z.B. Platz für Gestaltung, Körnigkeit, Massstäblichkeit).

Die Varianten 2a, 2b und 3a sind in einem zweiten Variantenstudium zu vertiefen, im Vordergrund steht der Nachweis der genauen betrieblichen Funktionalitäten. Die bestehende Parzellenstruktur muss aber nicht mehr berücksichtigt werden.



Modelleinsätze der ausgewählten Varianten 2a, 2b und 3a als Basis für das zweite, vertiefte Variantenstudium (Darstellungen vdw)

## **Zweites Variantenstudium, Vertiefung**



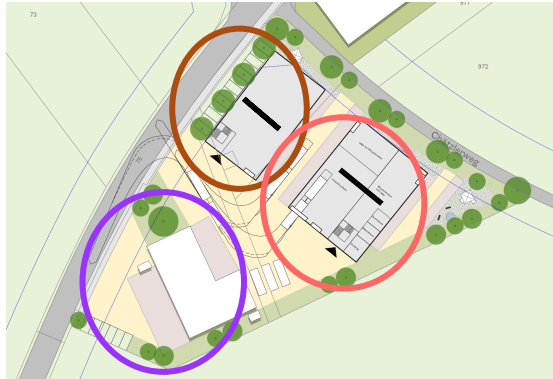
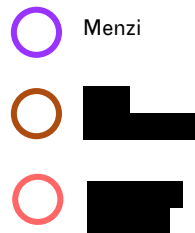
## Einleitung

Im zweiten, vertieften Variantenstudium steht die genaue Funktionalität des Areals hinsichtlich der künftiger Nutzer im Vordergrund. Es geht u.a. um rechtwinklige Gebäude, genaue Schleppkurven der benutzten Fahrzeuge (Anlieferung, Güterumschlag) und die Berücksichtigung der Arbeitsabläufe (Effizienz im Betrieb). Um die Ansprüche der künftiger Nutzer umfangreich abdecken zu können wurden Betriebsbesichtigungen durchgeführt. Details der Variantenvertiefung sind im Anhang 2 zu finden.

### Untersuchte Varianten

Die untersuchten Varianten sind auf den folgenden zwei Seite in einer Übersicht dargestellt. Mit den verschiedensten Anordnung der angestrebten Betriebe in den drei Bauvolumen wurde versucht, alle Bedürfnisse der künftigen Mieter und Eigentümer unterzubringen. Die Qualität des Aussenraumes und die ortsbauliche und landschaftliche Einbettung in die Umgebung hat dabei weniger Priorität, hauptsächlich geht es um die Körnigkeit / Massstäblichkeit mit drei Volumen. Im Zentrum steht also die Frage, ob es auf den Grundstücken überhaupt Platz hat für alle funktionalen Ansprüche.

## Variantenübersicht



### **Variante 1a: Erhalt Shedhalle durch Menzi**

Südlicher Teil: Erhalt Shedhalle durch Menzi

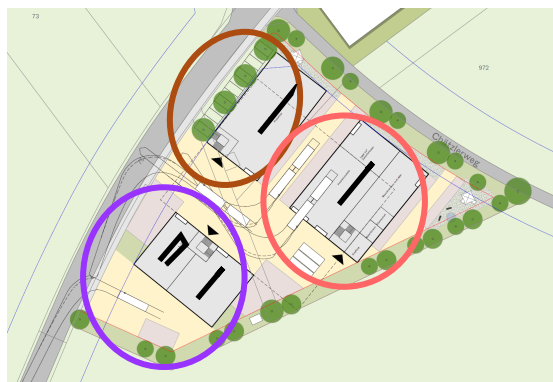
Nördlicher Teil: Entwicklung



### **Variante 1b: Erhalt Shedhalle durch Menzi+**

Südlicher Teil: Erhalt Shedhalle durch Menzi

Nördlicher Teil: Entwicklung



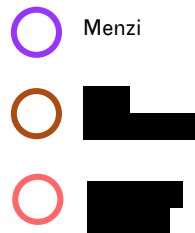
### **Variante 2: Ersatz Shedhalle durch Menzi**

Südlicher Teil: Ersatz Shedhalle durch Menzi

Nördlicher Teil: Entwicklung

*Variante 2b mit Gebäudesetzung analog Variante 1b*

## Variantenübersicht



**Variante 3a: Ersatz Shedhalle, Nutzung durch** [REDACTED]

Südlicher Teil: Ersatz Shedhalle, Überlagerung [REDACTED]

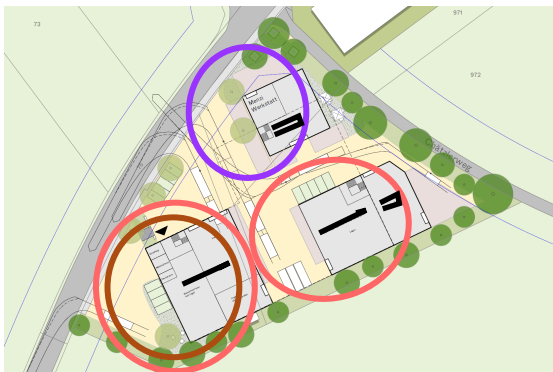
Nördlicher Teil: Entwicklung Menzi



**Variante 3b: Ersatz Shedhalle durch** [REDACTED]

Südlicher Teil: Ersatz Shedhalle durch [REDACTED]

Nördlicher Teil: Entwicklung Menzi

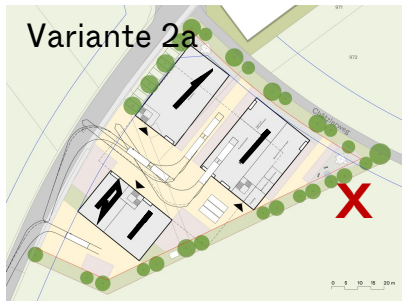


**Variante 4: Ersatz Shedhalle durch** [REDACTED] **Landerwerb**

Südlicher Teil: Ersatz Shedhalle durch [REDACTED]

Nördlicher Teil: Entwicklung Menzi und [REDACTED]

## Erkenntnisse aus dem vertieften Variantenstudium



Konzeptionelle Varianten  
in der Übersicht

Das Grundstück ist auch ohne Berücksichtigung der räumlichen Qualitäten für die angestrebten Nutzungen zu klein. Allgemein sind die EG-Flächen und Aussenraumflächen sehr knapp oder nicht ausreichend. Es besteht kaum Spielraum für Entwicklung und die Funktionalität (Anlieferung, Erschliessung, Aufenthalt) ist eingeschränkt.

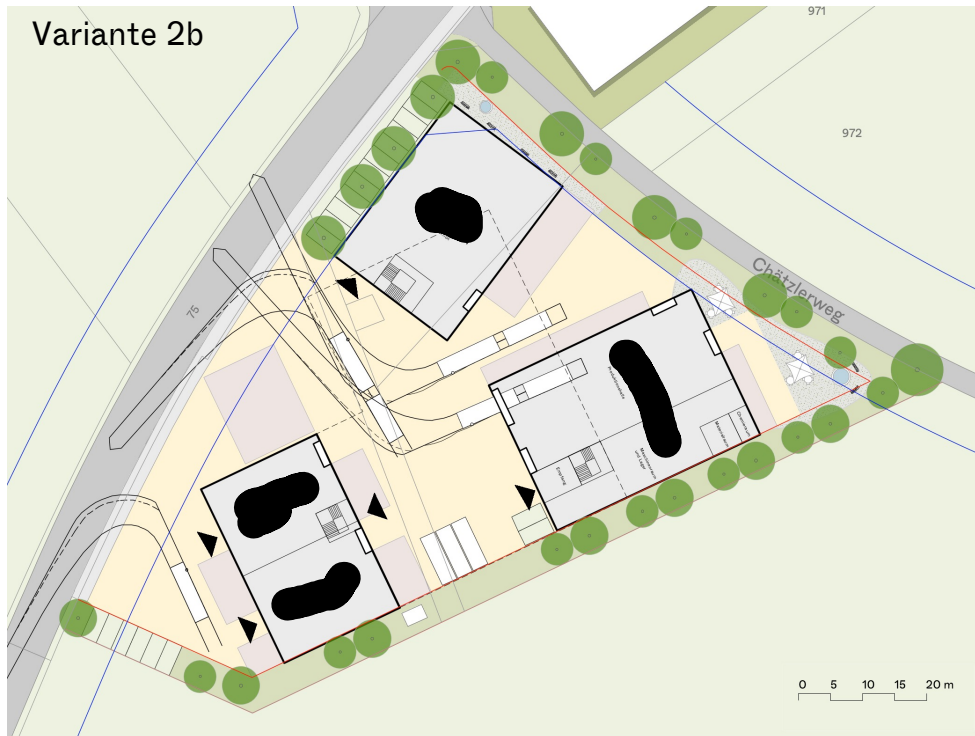
Werden die Entwicklungsabsichten der Gemeinde vollumfänglich berücksichtigt ist ein Landerwerb seitens der Gemeinde notwendig und die Entwicklungsmöglichkeiten von Herrn Menzi werden stark eingeschränkt.

Die [REDACTED] hat starke räumliche Auswirkungen. Sie benötigt grosse Aussenlagerflächen (teilweise gedeckt), grosse Anlieferflächen, grosse Gebäudevolumen usw. Im Rahmen der Untersuchungen stellt sich die Frage, ob das Gebiet Chätzler das geeignete Areal für den Betrieb ist. Nicht nur die räumlichen Qualitäten sind kaum herstellbar, auch die Funktionalität des Betriebes selbst ist kaum zu gewährleisten.

Werden mit dem angestrebten Raumprogramm nur die funktionalen Aspekte berücksichtigt, sind die Spielräume für eine qualitative Entwicklung minimal. Es bleibt lediglich ein Grünstreifen mit einer Breite von 5 m ohne weitere Gestaltungsmöglichkeiten (z. B.: Teiche, Bäume, Möblierung für den Aufenthalt).



## Beschluss zum weiteren Vorgehen



*Situationsplan Konzept Variante 2b*

Aufgrund der begrenzten Funktionalität und Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Chätzler hat sich die [REDACTED] dazu entschlossen aus dem Projekt zurückzuziehen.

Mit dem überarbeiteten Raumprogramm soll ein Richtprojekt auf Basis der Variante 2b ausgearbeitet werden.

**Richtprojekt: Option ohne Tiefgarage**

## Rahmenbedingungen

Raumprogramme Nutzer, aktualisiert 28.4.2022 FT

| MENZI Parzelle Nr. 76 / Parzelle Nr. 79 |                   |                    |             |                          |               |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------|--------------------------|---------------|-------------------|
| Firma                                   | Geschossflächen   |                    |             |                          | Aussenflächen |                   |
|                                         | Erdgeschoss<br>m2 | Obergeschoss<br>m2 | Total<br>m2 | davon Lagerflächen<br>m2 | m2            | Nutzung           |
|                                         | 500               | 210                | 710         | 200                      | 50            | Entsorgung        |
|                                         | 250               | 40                 | 290         | 0                        | 250           | Ausstellung       |
|                                         | 100               | 200                | 300         | 50                       | 100           |                   |
|                                         | 300               | 50                 | 350         | 300                      | 250           | Lager, Entsorgung |
|                                         | 0                 | 200                | 200         | 100                      | 50            |                   |
|                                         | 0                 | 300                | 300         | 100                      | 50            |                   |
|                                         |                   |                    | 0           |                          |               |                   |
| <b>Total Menzi</b>                      | <b>1150</b>       | <b>1000</b>        | <b>2150</b> | <b>750</b>               | <b>750</b>    |                   |

| GEMEINDE Parzelle Nr. 80 |                   |                    |             |                          |               |         |
|--------------------------|-------------------|--------------------|-------------|--------------------------|---------------|---------|
| Firma                    | Geschossflächen   |                    |             |                          | Aussenflächen |         |
|                          | Erdgeschoss<br>m2 | Obergeschoss<br>m2 | Total<br>m2 | davon Lagerflächen<br>m2 | m2            | Nutzung |
|                          | 800               | 200                | 1000        | 200                      | 150           | Lager   |
|                          |                   |                    | 0           |                          |               |         |
| <b>Total Gemeinde</b>    | <b>800</b>        | <b>200</b>         | <b>1000</b> | <b>200</b>               | <b>150</b>    |         |

Auszug aus dem Raumprogramm

Die Grundeigentümer und künftigen Baurechtsnehmer wünschen sich aus Kostengründen eine Entwicklung ohne Tiefgarage. Die Möglichkeit wird im folgenden Kapitel geprüft. Aufgrund der rechtlichen Lage bezüglich der Anordnung von Parkplätzen gemäss PBG wurde diese Option nicht im Detail ausgearbeitet (die dargestellten Pläne zeigen einen Zwischenstand in der Bearbeitung).

### Rahmenbedingungen aus dem Variantenstudium

Neben dem Verzicht auf die Tiefgarage und dem Rückzug der [REDACTED] [REDACTED]s dem Projekt können folgende Rahmenbedingungen für die Option ohne Tiefgarage genannt werden:

- UG der Shedhalle soll erhalten bleiben, EG und OG neu erstellt werden.
- Die Eigentümer entwickeln jeweils ihre Parzellen (Anpassung der Parzellengrenzen möglich).
- Umgang mit Topographie: Mehr EG-Flächen durch Nutzung Topographie / Stapelung der EG im Süden des Areals.

Das für die Erarbeitung des Richtprojekts zu berücksichtigende Raumprogramm ist detailliert im Anhang 3 aufgeführt.

## Gebäudekonzeption



Situationsplan Erdgeschoss

### Raumgliederung

Aufbauend auf der Variante 2b der Vertiefung des Variantenstudiums werden 3 Baukörper um einen Erschliessungshof angeordnet. Die Baukörper weisen 2 bis 3 Geschosse auf. Die Gebäudezugänge sind auf den Hof ausgerichtet. Die Anlieferung und Parkierung findet ebenfalls im Hof statt.

Das südliche Gebäude wird auf dem bestehenden Sockel der Shedhalle aufgebaut und kann aufgrund der Lage im Terrain die Erdgeschosse stapeln. Im Obergeschoss können Büronutzungen, Gemeinschaftsräume oder eine Abwärtswohnung angeordnet werden. Das Gebäude wird über den Hof und die Zufahrt im Süden erschlossen.

Das nördliche Gebäude verfügt über 3 Geschosse und nimmt mit seiner Höhe und Ausrichtung Bezug zur Gernstrasse und der baulichen Struktur entlang der Unterdorfstrasse.

Das östliche Gebäude ist mit seinen 2 Geschossen das niedrigste und fügt sich so in den umgebenden, offenen Landschaftsraum ein.



## Gebäudekonzeption



Situationsplan Untergeschoss



Situationsplan Erdgeschoss



Situationsplan 1. Obergeschoss



Situationsplan 2. Obergeschoss

### Anordnung der Nutzungen

Alle gewünschten Nutzungen können flächenmässig in den 3 Volumen entsprechend der Grundeigentümerstruktur untergebracht werden. Aufgrund der beschränkten Flächen im EG und im Aussenraum, besteht aber kaum Spielraum für Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Betriebe. In den Obergeschossen sind in allen Gebäuden noch freie Flächen zur Vermietung oder gemeinschaftlichen Nutzung frei. Da das UG des südlichen Gebäudes erhalten bleiben und um 2 Geschosse erweitert werden soll, stellt sich die innere Erschliessung des Gebäudes als Herausforderung dar.

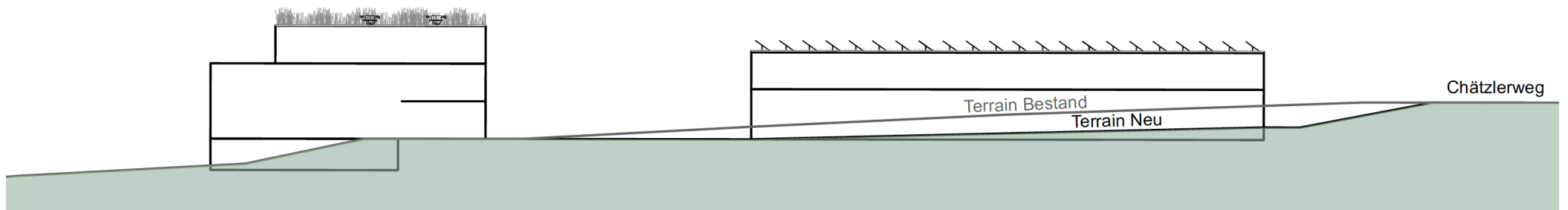
### Aussenraum

Der Aussenraum ist primär mit Parkplätzen und Lagerflächen belegt. Ökologische Qualitäten beschränken sich auf den reduzierten grünen Rand. Aufenthaltsmöglichkeiten sind punktuell am nördlichen Rand möglich.

## Ansicht und Querschnitt



*Ansicht von der Gernstrasse*



*Querschnitt Süd-Nord, Blickrichtung Gernstrasse*

## Parkierung

Da auf eine Tiefgarage verzichtet wird, sind sämtliche Parkfelder im Aussenraum angeordnet. Die meisten werden entlang der Gernstrasse als Senkrechtparkfelder angeboten. Damit die Anlieferung und benötigten Lagerflächen gewährleistet werden können, kann nicht der gesamte Aussenraum zum Parkieren genutzt werden.

Gemäss Raumprogramm wünschen die künftigen Nutzer 45 Parkfelder für Kunden/Besucher und Beschäftigte und Abstellmöglichkeiten für 23 Betriebsfahrzeuge. (Siehe Anhang 3)

Der massgeblichen Bedarf gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Baudirektion / Volkswirtschaftsdirektion) liegt für die Nutzungen des Raumprogramms und die freien Geschossflächen gemäss vorliegendem Konzept bei mind. 32 Parkfeldern.

Das Angebot von 38 Parkfeldern im Aussenraum entspricht nicht der Nachfrage der Nutzer, erfüllt aber die Vorgaben zum massgeblichen Bedarf gemäss kantonaler Wegleitung. Es ist jedoch fraglich, ob dieser Mindestbedarf für die vorgesehenen Nutzungen realistisch ist (Arbeitszeiten, Erreichbarkeit mit dem ÖV).

Bei den Betriebsfahrzeugen wird davon ausgegangen, dass sie primär am Abend und über Nacht auf dem Gelände sind, wenn die Besucher- und Beschäftigtenparkfelder nicht genutzt werden. Die Parkfelder können in dem Sinne doppelt genutzt werden. Auch ist damit zu rechnen, dass einige Mitarbeiter das Betriebsfahrzeug auch für den Arbeitsweg nutzen.

| Projekt                                         |             | Grenzbedarf gemäss kantonaler Wegleitung |                   |           | Massgeblicher Bedarf gemäss kantonaler Wegleitung |               |
|-------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|-------------------|-----------|---------------------------------------------------|---------------|
|                                                 |             |                                          |                   |           | Abminderung Gemeindetyp I / Güteklasse D          |               |
| Nutzungsart                                     | Kenzahl BGF | Richtwert                                |                   | Anzahl P  | min.                                              | Anzahl P min. |
| nicht publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe | 2200        | Beschäftigte                             | 1 PP / 80 m2 BGF  | 28        | 60%                                               | 17            |
|                                                 | 2200        | Besucher/Kunden                          | 1 PP / 300 m2 BGF | 7         | 70%                                               | 5             |
| Reine Bürobetriebe (freie Flächen)              | 720         | Beschäftigte                             | 1 PP / 50 m2 BGF  | 14        | 60%                                               | 9             |
|                                                 | 720         | Besucher/Kunden                          | 1 PP / 500 m2 BGF | 1         | 70%                                               | 1             |
| Lagerflächen                                    | 950         | Beschäftigte                             | 1PP / 500 m2 BGF  | 2         | 60%                                               | 1             |
| <b>Total</b>                                    |             |                                          |                   | <b>53</b> |                                                   | <b>32</b>     |

## Fazit

### **Beeinträchtigung der Qualität des Aussenraums**

Grundsätzlich können die gewünschten Nutzungen auf dem Areal untergebracht werden. Da die Parkierung aber gänzlich oberirdisch Angeboten werden soll, leidet die Qualität und Funktionalität des Aussenraumes. Mit dem Richtprojekt sind jedoch gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten die Beziehung zur landschaftlichen Umgebung und die Gestaltung der Umgebung inkl. Übergangsbereich zur Landschaft mit hoher Qualität aufzuzeigen.

### **Parkierung Bedarf und Angebot**

Es können 38 Abstellplätze an der Oberfläche angeboten werden. Gemäss kantonaler Wegleitung liegt der massgebliche Bedarf für die angestrebten Nutzungen schätzungsweise bei 32 bis 53 Parkfeldern. Für die Nutzer des Chätzlers kann ohne Tiefgarage demnach nur knapp das Minimum des massgeblichen Bedarfs angeboten werden. Damit die Mobilitätsbedürfnisse der künftigen Arealnutzer befriedigt werden könnten, müsste ein Mobilitätskonzept erstellt werden. Aufgrund der ländlichen Lage und der gewerblichen Nutzung (früher Arbeitsbeginn) ist es aber fraglich, ob zweckmässig Mobilitätsmassnahmen ergriffen werden könnten.

### **Parkierung Anforderung PBG**

Gemäss PBG § 244 Abs. 1-2 müssen Abstellplätze grundsätzlich auf dem Baugrundstück angeboten werden. In Strassenabstandsbereichen dürfen Pflichtplätze nur angeordnet werden, wenn eine spätere Verlegung rechtlich gesichert wird. Die meisten der 38 Parkfelder werden entlang der Gernstrasse innerhalb der Verkehrsbaulinie angeboten. Eine Verlegung auf das Areal kann aufgrund der Platzverhältnisse nicht gesichert werden. Weiter müssen gemäss PBG § 244 Abs. 3 Parkplätze, die nicht für Besucher vorgesehen sind, unterirdisch angeboten oder überdeckt werden.

### **Empfehlung**

Aufgrund der aufgeführten Aspekte, ist davon auszugehen, dass ein Konzept ohne Tiefgarage an dieser landschaftlich und ortsbaulich sensiblen Lage nicht bewilligungsfähig ist. Die Erstellung eines Untergeschosses bringt den Vorteil mit sich, dass auch Technikräume im UG angeordnet werden können, was wiederum mehr Spielraum in den Erdgeschossen ermöglicht. Zudem können langfristig die Parkfelder zu weiteren Lager- oder Gewerbeflächen umgenutzt werden. Daher wird im Richtprojekt eine Tiefgarage zur Unterbringung der Parkplätze für Beschäftigte vorgesehen.

**Richtprojekt: Option mit Tiefgarage**



## Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

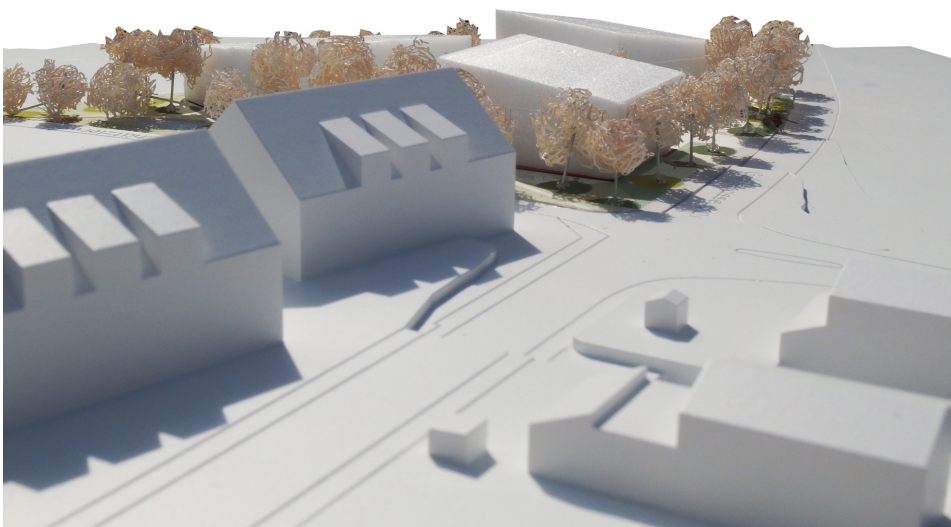


Übersichtsplan

## Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung



Modellbild: Ensemble von drei Baukörpern, um einen Innenhof angeordnet



Modellbild: Schnittstelle zum Dorf

### Richtprojekt mit Tiefgarage

Um die Parkierung gemäss den Vorgaben des PBG anbieten zu können, wird ein Richtprojekt mit Tiefgarage ausgearbeitet. Mit der Unterbringung der Pflichtabstellplätze für Beschäftigte wird der ohnehin schon knappe Aussenraum entlastet und es entsteht mehr Spielraum, diesen qualitativ entwickeln zu können. Neben ökologischen und erschliessungstechnischen Funktionen soll er auch einen attraktiven Aufenthaltsraum für Beschäftigte des Areals Chätzler sein.

### Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Die bauliche Entwicklung soll der landschaftlich ausgesetzten Lage und der unmittelbar angrenzenden dörflichen Struktur von Brütten gerecht werden.

Um die Einbettung in die landschaftliche Umgebung zu gewährleisten werden 3 Baukörper abgewinkelt zueinander um einen Innenhof angeordnet. Damit wird der Bezug zur umgebenden Landschaft mit den landwirtschaftlichen Hofstrukturen genommen. Die Nähe zur gebauten, dörflichen Landschaft soll jedoch nicht negiert werden. Der nördliche Baukörper nimmt daher mit seiner Setzung die bauliche Ausrichtung der Bauten entlang der Unterdorfstrasse auf und stellt damit den Bezug zum gebauten Brütten her.

Der Lage im offenen Landschaftsraum wird zum einen mit einem grünen Rand um die Bebauung und zum anderen mit der Materialisierung im Hof Rechnung getragen. Der grüne Rand dient als ökologische Vernetzung und Ausgleichsfläche.

## Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

### Kubische Gliederung

Aufgrund der Lage in der Landschaft ist der Höhenentwicklung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Einerseits hat sich die Bebauung in die Landschaft einzufügen und andererseits hat das Gebiet Chätzler aufgrund seiner ausgesetzten topographische Lage insbesondere vom Südwesten her eine Silhouettenwirkung. Der Baukörper im Osten ist der niedrigste (2 Geschosse) und bildet somit den Übergang in die offene Landschaft. Seine flache, längliche Form gliedert sich sanft in die Landschaft ein und nimmt gleichzeitig Bezug zu den umgebenden Hofstrukturen (Typ „Stall“). Das Gebäude im Norden ist das höchste. Mit 3 Geschossen und der Ausrichtung an der Strasse bildet es die Adresse des Areals und nimmt Bezug zum gebauten Dorf Brütten (grosse neue Wohnhäuser). Das südliche Gebäude verfügt über 3 Geschosse. Da es ins Terrain eingebettet ist, wirkt es von Süden her 3-geschossig, was das Gebäude in die Silhouette vom gebauten Brütten einfügt. Von Norden her wirkt das Gebäude 2-gechossig und fügt sich damit in den umgebenden, grünen, offenen Landschaftsraum ein.



Modellbilder: kubische Gliederung und sanfte Einbettung in die Landschaft / Topographie



## Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

### Architektonischer Ausdruck

Auch wenn das Gebiet Chätzler vorsichtig in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingebettet werden muss, soll es eine eigene, identitätsstiftende Ausstrahlung entwickeln. Die drei Baukörper sollen sich voneinander unterscheiden (Materialisierung, Fassade) aber dennoch ein harmonisches Gesamtbild („Harmonie der Vielseitigkeit“) ergeben. Die Gebäude sollen im Sinne der Hofstruktur ein zusammengehörendes Ensemble bilden. Bei der Materialwahl sollen naturnahe Rohstoffe zum Einsatz kommen, welche sich auch farblich (erdige Töne) in die Landschaft einfügen.

Wichtig dabei ist, dass nicht inszeniert wird, sondern eine eigene, gewerblich geprägte Identität geschaffen wird. Dies wird mit den grösseren, flächigen Volumen und den leicht schrägen Pultdächern erreicht. Gleichzeitig akzentuieren die Pultdächer mit ihrer Höhenentwicklung die Wichtigkeit des Hofes. Die Dächer sollen begrünt werden und Platz für Photovoltaikanlagen bieten. Durch die Begrünung wird die Lage in der Landschaft betont. Die Photovoltaikanlagen unterstreichen den gewerblichen Charakter.



Ansicht von der Gernstrasse

## Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

### Gestaltung der Umgebung inkl. Übergangsbereich zur Landschaft

Die neuen Baukörper und der Hof werden mit einem grünen, baumüberstandenen Rand gefasst, der zwischen der Bebauung und der umgebenden Landschaft vermittelt, Aufenthaltsqualität für die Nutzenden bietet, und gleichzeitig einen Beitrag zu Ökologie und Artenvielfalt leistet.

Die Gestaltung der Ränder reagiert auf die unterschiedlichen angrenzenden Situationen: Im Norden zum Chätzlerweg und Siedlungsgebiet befindet sich ein Aufenthaltsschwerpunkt, nach Südosten zur offenen Landschaft steht die Biotopvernetzung im Vordergrund, während im Nordwesten zur Gernstrasse funktionale Flächen wie Parkierung mit Retentions- und Versickerungsflächen kombiniert werden. Die Bepflanzung soll vielfältig, strukturreich sowie standortangepasst sein und aus einheimischen Arten bestehen.

Auch im Aussenraum sollen die verwendeten Materialien aus natürlichen und möglichst regionalen Baustoffen bestehen und sich farblich in das Gesamtbild einfügen.



Ansicht von der offenen Landschaft im Süden / Osten in Richtung Gernstrasse

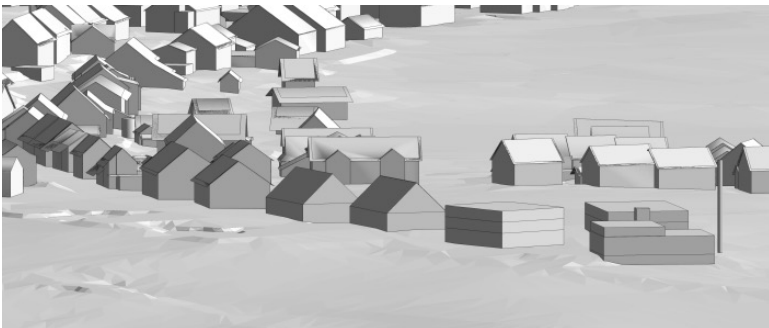
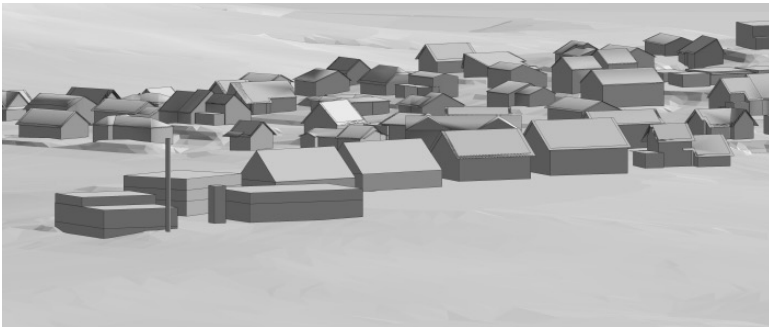


## Dachform

Für eine sanfte Eingliederung der Bauvolumen in die bauliche und landschaftliche Umgebung wurden verschiedene Dachformen geprüft.  
(Vgl. Anhang 4)

### Flachdach

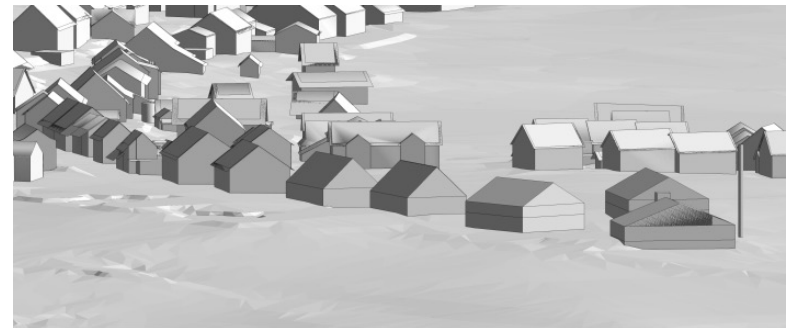
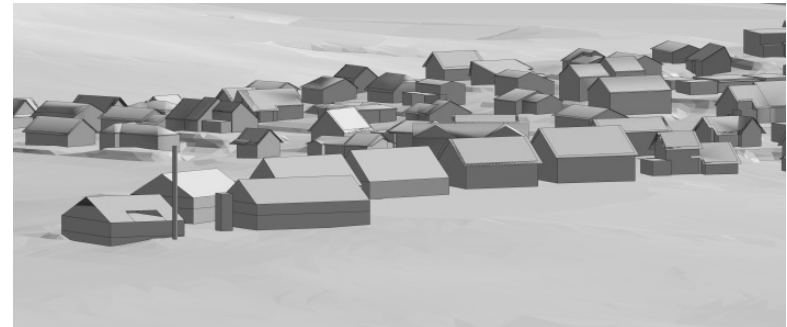
Mit einem Flachdach wird der gewerbliche Charakter des Gebiets unterstrichen. Allerdings sind im Dorf Brütten fast ausschliesslich Satteldächer – auch bei neuen Entwicklungen – vorzufinden. Auch in der landschaftlichen Umgebung weisen die Baukörper der bestehenden Hofstrukturen flache Satteldächer auf. Daher ist die Einbettung in die bauliche und landschaftliche Umgebung mit Flachdächern nicht optimal.



Visualisierungen Flachdach

### Satteldach

Mit einem Satteldach, werden die umgebenden Strukturen übernommen. Das Gebiet Chätzler übernimmt damit auch stark die Identität der bestehenden baulichen Umgebung. Die Gefahr besteht, dass dadurch der Eindruck einer Camouflage / Inszenierung der dörflichen Struktur entsteht. Das Gebiet Chätzler kann damit keine eigene Identität ausstrahlen.

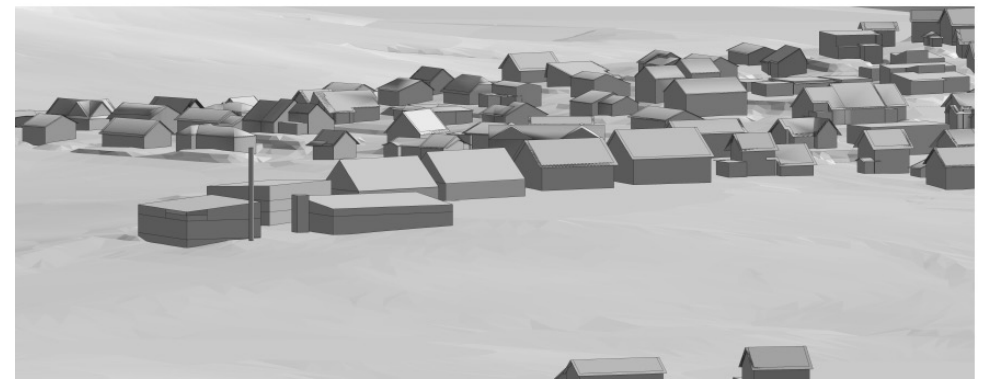
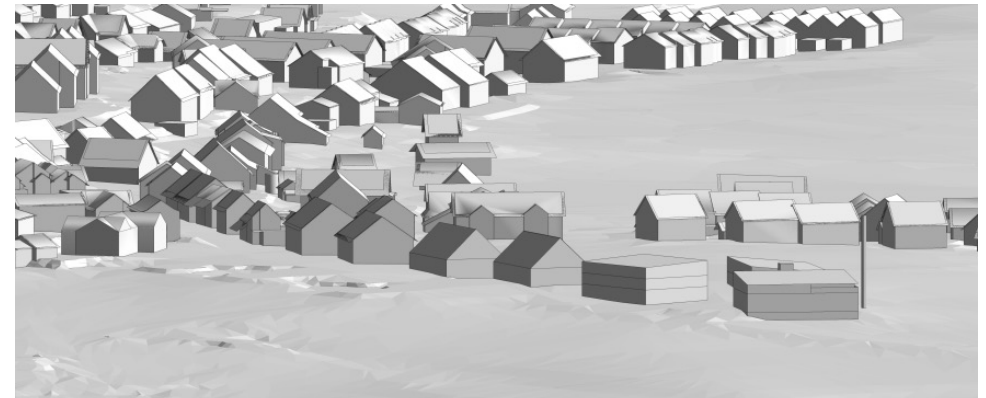
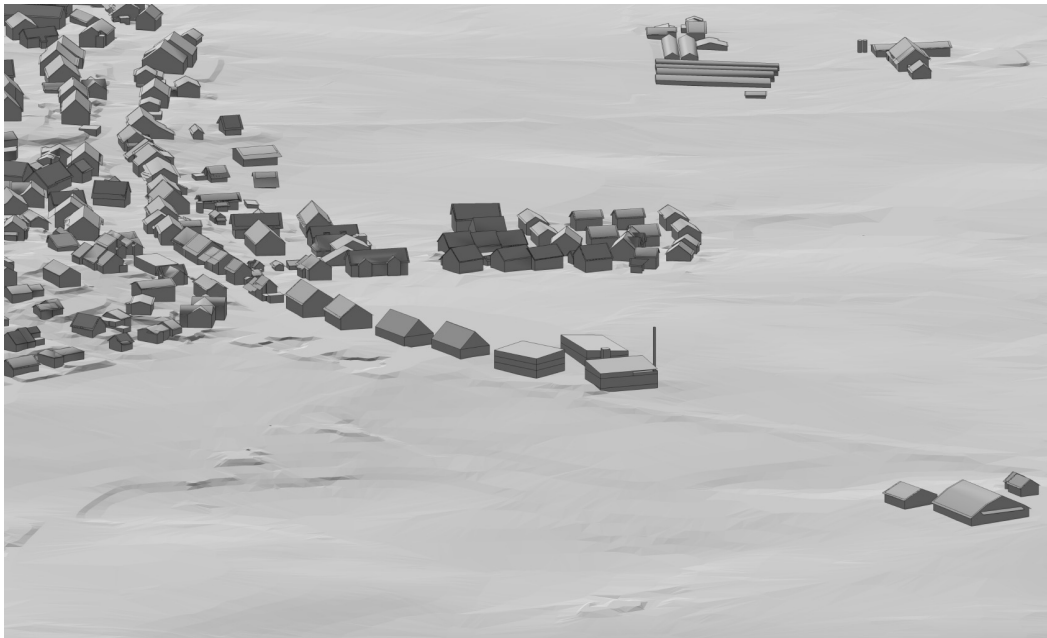


Visualisierungen Satteldach

## Dachform

### Pulldach

Mit einem leicht schrägen Pulldach kann sowohl eine Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, als auch die Herstellung einer eigenen Identität erreicht werden. Die Pulldächer markieren zudem die drei Bauvolumen als zusammengehörendes Ensemble in der Umgebung. In den Dachgeschossen entstehen spannende, helle, hohe Räume.



*Visualisierungen Pulldach*

## Raumgliederung



Übersichtsplan Raumgliederung

### Hof als Drehscheibe

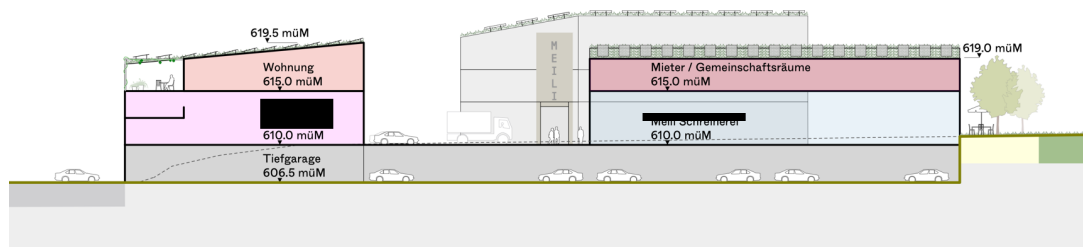
Der Hof ist die Drehscheibe und Adresse des Areals. Die Gebäudezugänge sind dementsprechend auf ihn ausgerichtet. Die Anlieferung findet über den Hof statt, der genug Platz für den Warenumschlag und Rangiermanöver bietet. Besucherparkplätze und Veloabstellanlagen sind ebenfalls im Hof angeordnet. Auch die Lagerflächen sind über den Hof erreichbar. Der Fussverkehr wird über ein neues Trottoir entlang der Gernstrasse zum Hof geführt. Von da aus können alle Gebäudezugänge erreicht werden.

### Einbettung in die Topographie

Das südliche Gebäude ist in die Topographie eingebettet. So können überlagerte EG-Flächen generiert werden, die einerseits über den Hof und andererseits von Süden her erschlossen werden. Die Ausrichtung des Baukörpers entspricht der Ausrichtung der Shedhalle. Diese liegt optimal im Terrain.

### Grüner Rand

Neben der Einbettung in die landschaftliche Umgebung bietet der Grüne Rand im Norden attraktiven Aufenthaltsraum für die Beschäftigten des Areals. Gleichzeitig bildet er im Norden einen Filter und schützt die angrenzende Wohnnutzung vor Lärm des Gewerbes und direkten Sichtbezügen.



Schnitt A-A

## Gebäudehöhen

Gemäss BZO der Gemeinde Brütten ist eine Gebäudehöhe von 11 m zulässig. Um den Übergang zur Landschaft sanft zu gestalten und die Wichtigkeit des Hofes zu akzentuieren sollen sich die Gebäude von der Landschaft her zum Hof in die Höhe entwickeln.

### Gebäude Süd (Menzi)

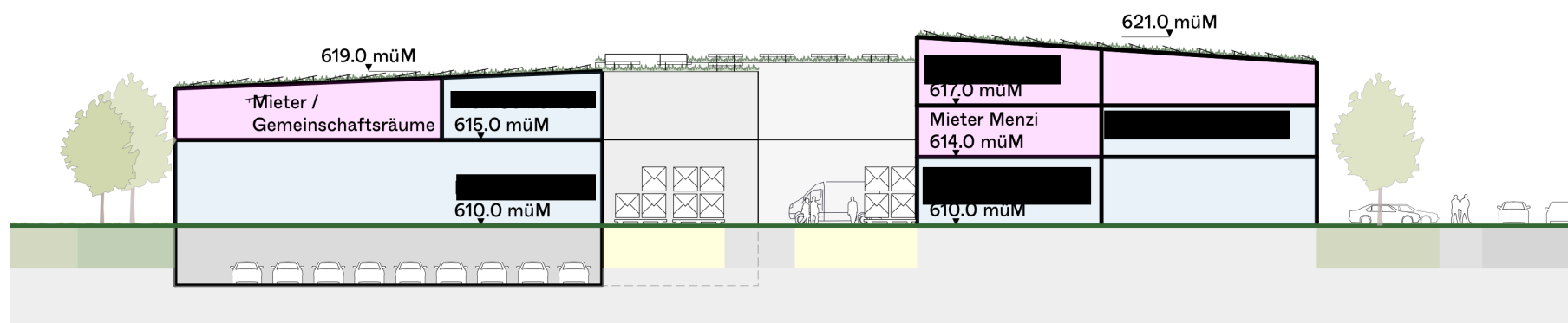
Damit das Bauvolumen verträglich ins Terrain eingebettet werden kann, beträgt die Raumhöhe des Untergeschosses 3.50 m. Die Terrainveränderung ist im Querschnitt Ost-West abgebildet. Das Erdgeschoss ermöglicht mit einer Raumhöhe von 5 m den Einbau eines Zwischenbodens in Form einer Galerie. Diese bietet Platz für Büroräumlichkeiten, eine Aussichtsplattform ( ) oder zusätzliche Lagerflächen. Das Obergeschoss hat eine Höhe von 2.50 m und steigt zum Hof hin auf eine Höhe von 4.5 m. Die südliche Gebäudefront weist so eine Höhe von 11 m auf, während die Gebäudehöhe im Norden gegen den Hof aufgrund der Lage im Terrain 9.5 m beträgt.

### Gebäude Nord (Menzi)

Das Erdgeschoss weist eine Höhe von 4 m, das 1. Obergeschoss eine Höhe von 3 m auf. Das 2. Obergeschoss hat eine Höhe von 2.5 m und steigt gegen den Hof auf eine Höhe von 4 m. Gegen die Gernstrasse entsteht so eine Gebäudehöhe von 9.5 m. Gegen den Hof ist das Gebäude 11 m hoch.

### Gebäude Ost

Das Erdgeschoss ist 5 m hoch und bietet damit ebenfalls Raum für Lagerflächen auf einem Zwischenboden. Das Obergeschoss ist 3 m hoch und steigt gegen den Hof auf 4 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt damit 9 m.



Schnitt B-B

## Konzeption Bauvolumen



Übersichtsplan Untergeschoss

### Untergeschoss

Im Untergeschoss ist die Werkstatt Menzi (170 m<sup>2</sup>) und der Betrieb [REDACTED] (225 m<sup>2</sup>) untergebracht.

Die Tiefgarage wird von Süden her über das Untergeschoss erschlossen. Die Topographie kann für eine effiziente Erschliessung genutzt werden. In der Tiefgarage können rund 50 Parkfelder angeboten werden. Das südliche Gebäude (Werkstatt Menzi) und das Gebäude der [REDACTED] sind über die Tiefgarage erreichbar.

Trafostation und Heizung finden im Untergeschoss Platz.

Lagerflächen (200 m<sup>2</sup>) werden auf dem Areal entlang der Gernstrasse unterhalb der Böschung angeboten (siehe EG-Plan).



## Konzeption Bauvolumen



Situationsplan Erdgeschoss

### Erdgeschoss

Im Gebäude Süd sind die Betriebe [REDACTED] (315 m<sup>2</sup>) und [REDACTED] (260 m<sup>2</sup>) angeordnet. Die Lagerfläche (415 m<sup>2</sup>) neben dem Gebäude wird von beiden genutzt. Der [REDACTED], während [REDACTED] und Gebäude nutzen kann.

Im Gebäude Nord ist die [REDACTED] (500 m<sup>2</sup>) angeordnet während im Gebäude Ost die [REDACTED] (700 m<sup>2</sup>) Platz findet. Beide Gebäude verfügen über eine Lagerfläche entlang der Erschliessungsgasse (Gebäude Nord 100 m<sup>2</sup> / Gebäude Ost 165 m<sup>2</sup>)

Entlang der Gernstrasse wird beim Gebäude Nord eine Fläche angelegt (120 m<sup>2</sup>), die flexibel genutzt werden kann. Bei einer hohen Auslastung der Aussenflächen kann auf diese Fläche ausgewichen werden (z.B. Warenumschlag, Kurzzeitparkierung, temporäres Zwischenlager).

Das Salzsilo der Gemeinde steht im Hof zwischen dem Gebäude der [REDACTED] und der Erschliessungsgasse.

## Konzeption Bauvolumen



Übersichtsplan 1. Obergeschoss

### 1. Obergeschoss

Das Obergeschoss im südlichen Gebäude bietet Platz für Büronutzung oder gemeinschaftliche Nutzungen (300 m<sup>2</sup>) und eine Abwartswohnung (200 m<sup>2</sup>).

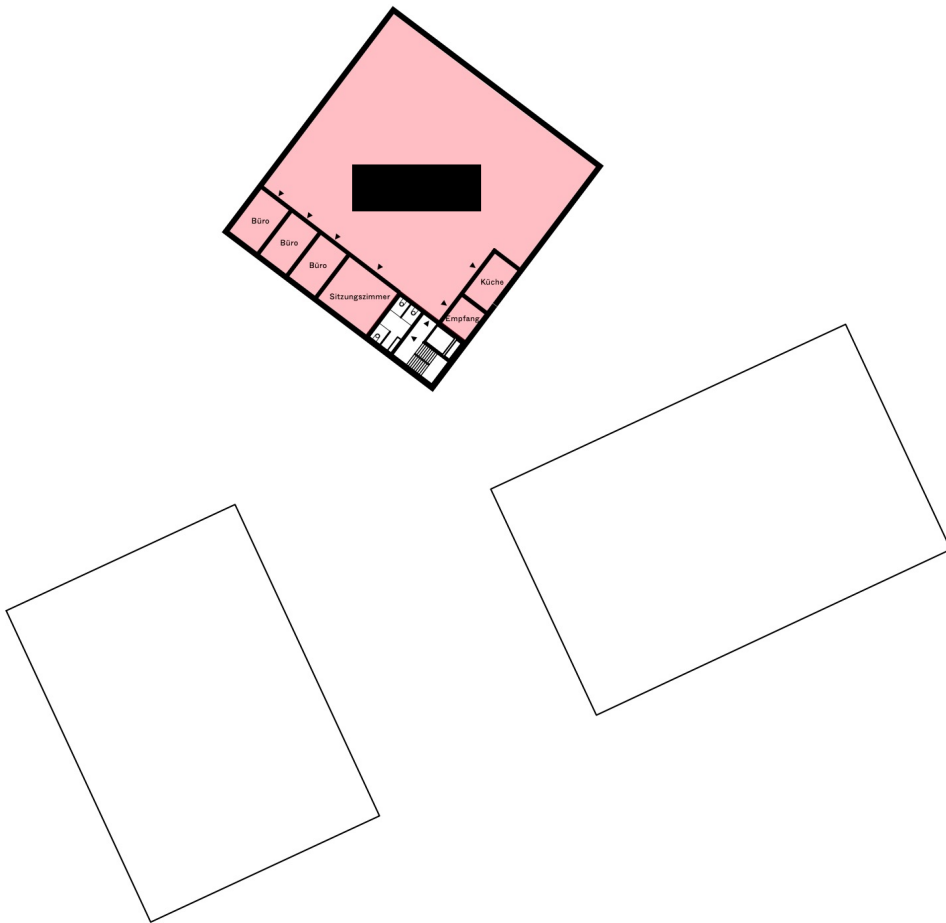
Im nördlichen Gebäude befinden sich die Büroräumlichkeiten der [REDACTED] (280 m<sup>2</sup>) und weiteren Büroflächen (190 m<sup>2</sup>).

Im Obergeschoss des Gebäudes Ost befinden sich Räume der [REDACTED] (90 m<sup>2</sup>) und weitere freie Flächen (360 m<sup>2</sup>).

## Konzeption Bauvolumen

### 2. Obergeschoss

Das nördliche Gebäude verfügt über ein 2. Obergeschoss, wo der Betrieb [REDACTED] (500 m<sup>2</sup>) angeordnet wird. Seine Räumlichkeiten werden mit einem kleinen Warenlift erschlossen. Das Geschoss weist eine Reserve von 200 m<sup>2</sup> auf.



Übersichtsplan 2. Obergeschoss

## Anlieferung



Konzeptplan Anlieferung

Die Anlieferung erfolgt ab der Gernstrasse über den Erschliessungshof und über die südliche Zufahrt. Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse im Aussenraum ist die Anlieferung bewusst kompakt gehalten. Dennoch bietet der Hof genügend Platz für den Warenumschlag und Rangiermanöver.

## Parkierung

| Nutzung                      | Kennzahl BG | Richtwert<br>kant. Wegleitung | Bedarf    |
|------------------------------|-------------|-------------------------------|-----------|
| Gewerbe und Industrie        |             |                               |           |
| Beschäftigte                 | 1800        | 0 VAP / 100 m2 GF             | 7         |
| Besucher / Kunden            | 1800        | 0 VAP / 100 m2 GF             | 2         |
| DL mit wenig Besucherverkehr |             |                               |           |
| Beschäftigte                 | 1715        | 1 VAP / 100 m2 GF             | 17        |
| Besucher / Kunden            | 1715        | 0 VAP / 100 m2 GF             | 4         |
| <b>Total</b>                 |             |                               | <b>30</b> |
| Beschäftigte                 |             |                               | 24        |
| Besucher / Kunden            |             |                               | 6         |

*Veloabstellplatzbedarf gemäss kantonomer Wegleitung*

### Massgeblicher Bedarf

Gemäss kantonomer Wegleitung liegt der massgebliche Bedarf an Parkplätzen bei einer Anzahl von mind. 42. Davon sind 7 Parkplätze für Besucher/Kunden (oberirdisch) und 35 Parkplätze für Beschäftigte (unterirdisch) anzuordnen.

Veloabstellplätze sind insgesamt 30 anzubieten.

| Projekt                                            |             | Grenzbedarf gemäss<br>kantonomer Wegleitung |      |   |            |           | Massgeblicher Bedarf<br>gemäss<br>kantonomer Wegleitung |                |
|----------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|------|---|------------|-----------|---------------------------------------------------------|----------------|
|                                                    |             |                                             |      |   |            |           | Abminderung Gemeindetyp I<br>/ Güteklasse D             |                |
| Nutzungsart                                        | BGF<br>m2   | Richtwert                                   |      |   |            |           | Anzahl P                                                |                |
|                                                    |             |                                             |      |   |            |           | min                                                     | Anzahl<br>min. |
| nicht publikumsorientierte<br>DL-Betriebe, Gewerbe | 1800        | Beschäftigte                                | 1 PP | / | 80 m2 BGF  | 23        | 60%                                                     | 14             |
|                                                    |             | Besucher/Kunden                             | 1 PP | / | 300 m2 BGF | 6         | 70%                                                     | 4              |
| Reine Bürobetriebe                                 | 1715        | Beschäftigte                                | 1 PP | / | 50 m2 BGF  | 34        | 60%                                                     | 21             |
|                                                    |             | Besucher/Kunden                             | 1 PP | / | 500 m2 BGF | 3         | 70%                                                     | 2              |
| Lagerflächen                                       | 970         | Beschäftigte                                | 1 PP | / | 500 m2 BGF | 2         | 60%                                                     | 1              |
| <b>Gesamttotal</b>                                 | <b>4485</b> |                                             |      |   |            | <b>68</b> |                                                         | <b>42</b>      |
| Total Beschäftigte                                 |             |                                             |      |   |            | 59        |                                                         | 35             |
| Total Besucher/Kunden                              |             |                                             |      |   |            | 9         |                                                         | 7              |

*Parkfeldbedarf gemäss kantonomer Wegleitung*



## Parkierung

### Angebot

Die Abstellplätze für Besucher werden im Innenhof und im Bereich der südlichen Zufahrt angeordnet. Veloabstellplätze werden möglichst nahe an den Gebäudezugängen angeboten.

In der Tiefgarage können gemäss Konzept rund 50 Parkplätze für Beschäftigte angeboten werden. Oberirdisch sind im Konzept 11 Abstellplätze angeordnet.

Bei den Betriebsfahrzeugen wird davon ausgegangen, dass sie primär am Abend und über Nacht auf dem Gelände sind, wenn die Besucher- und Beschäftigtenparkfelder nicht genutzt werden. Die Parkfelder können in dem Sinne doppelt genutzt werden. Auch ist damit zu rechnen, dass einige Mitarbeiter das Betriebsfahrzeug auch für den Arbeitsweg nutzen.



Konzeptplan Parkierung, oberirdisch



Konzeptplan Parkierung, unterirdisch

## Konzeption Aussenraum



Übersichtsplan Aussenraum

-  Übergang Siedlung
-  Übergang Landschaft
-  Übergang Strassenraum
-  Hof



Ein breiter grüner Rand im Übergang zum Siedlungsgebiet entlang des Chätzlerweges schafft Abstand zur Wohnbebauung. Gleichzeitig befinden sich zwischen ökologisch wertvollen Wiesenflächen schattige Aufenthaltsbereiche unter Bäumen und ein Spazierweg für die sommerliche Mittagspause.

Der Übergang zur Gernstrasse wird von einer Baumreihe geprägt, unter der sich verschiedene funktionale Nutzungen wie Lagerflächen oder Parkplätze befinden. Kies- und Ruderalflächen wechseln sich mit Versickerungsmulden ab, in denen das anfallende Regenwasser zurückgehalten und versickert wird.

Seite 49



## Konzeption Aussenraum



Konzeptplan Aufenthaltsbereiche

- Gebäudebezogene Sitzplätze
- Gemeinschaftliche Sitzplätze
- Ausblicke

## Aufenthaltsbereiche

Die im Gebiet Chätzler beschäftigten Personen sollen im Aussenraum ein vielfältiges Angebot an Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten vorfinden – in der Sonne oder im Schatten, als ruhiger Rückzugsort oder Treffpunkt in der Mittagspause. In unmittelbarer Gebäudenähe werden den jeweiligen Firmen zugeordnete Aussensitzplätze angeboten. Im nördlichen Rand zum Chätzlerweg befinden sich ein grosser gemeinschaftlicher Sitzplatz sowie zurückgezogene, punktuelle Sitzmöglichkeiten entlang eines Spazierweges. Die Bepflanzung bietet Schutz und Schatten, gleichzeitig lenkt sie den Blick auf die spektakuläre Aussicht in die umgebende Landschaft.



Aufenthaltsbereiche



Sitzbänke aus natürlichen Baustoffen



Aussicht: Fernsicht in Brütten  
([www.wandersite.ch](http://www.wandersite.ch))

## Konzeption Aussenraum



Konzeptplan Durchwegung

➔ Haupterschliessung

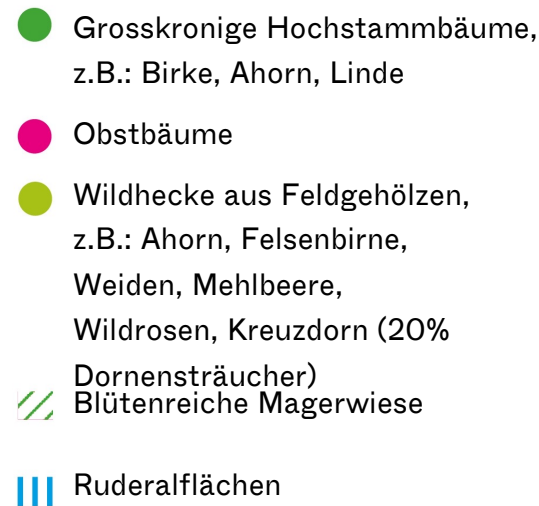
↔ Feinerschliessung /  
interne Wegeführung

### Wegführung

Die Hauptanbindung für den Langsamverkehr aus dem Ort erfolgt über das verlängerte Trottoir an der Gernstrasse, welches direkt auf den Hof führt. Von hier aus werden alle Eingänge sowie die Lagerflächen und Aussensitzplätze erschlossen. Über eine Aussentreppe am südlichen Gebäude ist das Hofniveau mit dem unteren Niveau der Tiefgarageneinfahrt verbunden. Ein informeller Spazierweg im nördlichen Rand stellt eine Verbindung zum Chätzlerweg und damit zum übergeordneten Wanderweg her.



## Bepflanzung



Die vielfältige, strukturreiche und standortangepasste Bepflanzung aus einheimischen Arten leistet einen wesentlichen Beitrag zur Biodiversität. Durch die Verwendung typischer Arten aus der Umgebung wird das Areal auch optisch optimal in die Landschaft eingebettet. Das grüne, naturnahe Umfeld trägt zum Wohlbefinden der dort Beschäftigten Personen bei. Gleichzeitig werden wichtige Nahrungsquellen sowie Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für verschiedene Tierarten angeboten.

## Konzeptplan Bepflanzung



*Wildhecke/Feldgehölz*

## Obstbäume



### Blütenreiche Magerwiese



## Ruderalflächen



 Kiesrasen

Die befestigten Flächen sollen auf ein funktional notwendiges Minimum reduziert werden. Asphaltflächen für Anlieferung und Zufahrten erhalten eine Abstreue aus hellen Gesteinsarten, um dem Aufheizen der Flächen entgegenzuwirken. Lager- und Parkierungsflächen werden aus Kiesrasen hergestellt, um zur Regenwasserversickerung und Verdunstung beizutragen.

A photograph showing a parking lot area. In the foreground, there is a grassy field with a strip of gravel and a concrete curb. In the background, several cars are parked, including a white BMW and a silver car. A large green bush is visible behind the cars.

Seite 53



## Konzeption Aussenraum



Konzeptplan Ökologie / Hitzeminderung

- Unversiegelte Flächen (ca. 50%)
- Retentionsflächen
- Wasser (Brunnen, Tümpel)
- Biodiversitätsflächen (Magerwiese, Ruderalflächen, ...)
- Nist- und Schutznischen (Stein- oder Asthaufen,...)
- Extensive Dachbegrünung / PV

## Ökologie / Hitzeminderung

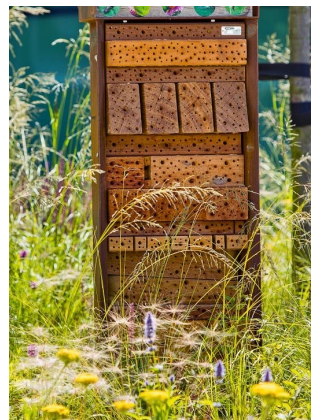
Ein Höchstmass an unversiegelten Flächen stellt nicht nur sicher, dass Wasser nicht direkt in die Kanalisation abfließt, sondern dass Grundwasser angereichert wird oder der Vegetation zur Verfügung steht und durch Verdunstung zur Kühlung und damit zur Hitzeminderung beiträgt. Strukturen wie Wasserflächen (Tümpel), Stein- oder Asthaufen sowie unterschiedliche Vegetationsformen bieten vielfältige ökologische Nischen. Gleichzeitig entsteht auch für den Menschen ein ansprechendes, über die Jahreszeiten abwechslungsreiches Bild.



Tümpel



Bepflanzte Sickermulde



Nisthilfen und Schutznischen



Dachbegrünung mit PV kombiniert

Kennzahlen

Geschossflächen

Insgesamt kann gemäss Richtkonzept eine Geschossfläche (ohne Erschliessungskern und Aussenwände) von 4'290 m2 realisiert werden.

Baumassenziffer

Gemäss BZO der Gemeinde Brütten ist eine Baumassenziffer von max. 3.5 zulässig. Davon müssen 80% (Baumassenziffer von 2.8) konsumiert werden. Mit dem Richtprojekt wird eine Baumassenziffer von rund 2.9 (Abschätzung) erreicht. Die Ausnützung liegt also eher im unteren Bereich. Um eine höhere Ausnützung zur erzielen, können die Fussabdrücke der Baukörper massvoll vergrössert werden. Werden die Fussabdrücke jedoch zu stark vergrössert, hat dies wiederum zur Folge, dass die Flächen im Aussenraum weiter unter Druck geraten und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung zum einen und ein funktionaler Hof (Anlieferung, Lagerflächen, Parkierung) zum andern nicht mehr umsetzbar sind.

Eine weitere Möglichkeit das Areal höher auszunutzen, ist die Entwicklung in die Höhe. Diese ist allerdings aufgrund der Höhenbeschränkung gemäss BZO von 13 m bei Satteldächern und 11 m bei allen anderen Dachformen wie dem vorgeschlagenen Pultdach nur begrenzt möglich. Eine massvolle Entwicklung in die Höhe mit bspw. einer Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe von 11 m auf 13 m ist aus Sicht der architektonischen, ortsbaulichen und landschaftlichen Qualitäten jedoch gut möglich.

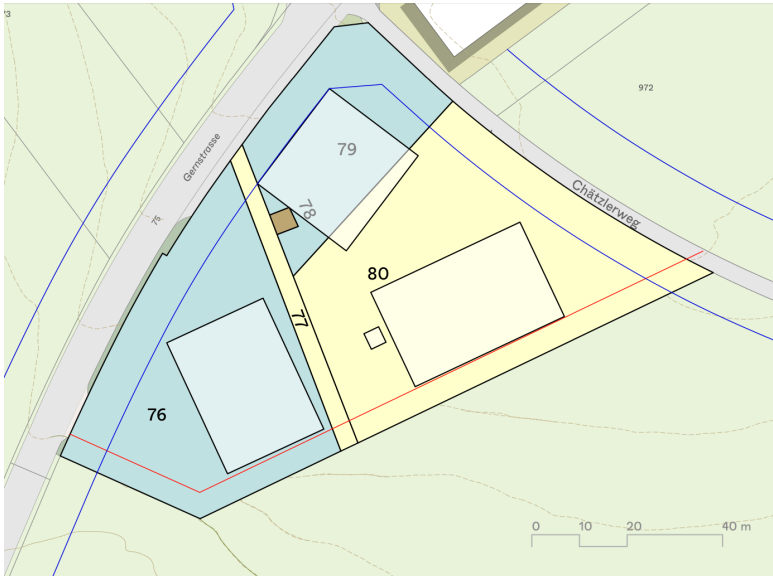
Eine zu starke Entwicklung in die Höhe würde die Konflikte im Aussenraum allerdings verstärken. Weitere Nutzungen würden zusätzliche Aussenraumflächen (für Parkierung, Lager, usw.) benötigen. Ausserdem würden sich in den oberen Geschossen eher reine Bürobetriebe ansiedeln, die im Gegensatz zu rein gewerblichen Betrieben mehr Arbeitsplätze im Verhältnis zur genutzten Fläche generieren und damit auch mehr Parkplätze benötigen.

|                     | Baumasse total                |                       |                           | Baumasse im gewachsenen Terrain |           |                | Baumasse über gewachsenen Terrain |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------|----------------|-----------------------------------|
|                     | Gebäude-<br>grundfläche<br>m2 | Gebäude-<br>höhe<br>m | Gebäude-<br>volumen<br>m3 | Grund-<br>fläche<br>m2          | Höhe<br>m | Volumen<br>m3  |                                   |
| <b>Richtprojekt</b> |                               |                       |                           |                                 |           |                | m3                                |
| <b>Gemeinde</b>     |                               |                       |                           |                                 |           |                |                                   |
| Gebäude Ost         | 790                           | 8                     | 6'320.0                   | 22.0                            | 22.0      | 484.0          |                                   |
| Dach                | 11                            | 34.5                  | 379.5                     |                                 |           |                |                                   |
| Salzsilo            | 12                            | 10                    | 120.0                     |                                 |           |                |                                   |
| <b>Total</b>        |                               |                       | <b>6'819.5</b>            |                                 |           | <b>484.0</b>   | <b>6'335.5</b>                    |
| <b>Menzi</b>        |                               |                       |                           |                                 |           |                |                                   |
| Gebäude Nord        | 585                           | 9.5                   | 5'557.5                   | 11.0                            | 23.5      | 258.5          |                                   |
| Dach                | 17.5                          | 25                    | 437.5                     |                                 |           |                |                                   |
| Gebäude Süd         | 675                           | 11                    | 7'425.0                   | 25.0                            | 30.0      | 750.0          |                                   |
| Dach                | 22.5                          | 30                    | 675.0                     |                                 |           |                |                                   |
| <b>Total</b>        |                               |                       | <b>14'095.0</b>           |                                 |           | <b>1'008.5</b> | <b>13'086.5</b>                   |
| <b>Gesamttotal</b>  |                               |                       | <b>20'915</b>             | <b>1'493</b>                    |           |                | <b>19'422.0</b>                   |

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Grundstückfläche m2: | 6'801 |
| Baumassenziffer:     | 2.9   |

Mit dem Gestaltungsplan sind die Rahmenbedingungen (Gebäudehöhen, Fussabdruck Baukörper, Festlegung gewachsenes Terrain Bereich Pflugfabrik) so zu stecken, dass eine Baumassenziffer von 3.5 erreicht werden kann und gleichzeitig die genannten Qualitäten und Funktionen des Richtprojekts gewährleistet werden können.

Landerwerb



Übersicht bestehende Parzellenstruktur



Vorschlag neue Parzellenstruktur

Um das Konzept realisieren zu können muss Herr Menzi von der Gemeinde rund 600 m2 Land erwerben. Insbesondere die Parzellennr. 79 ist für die angestrebte Entwicklung zu klein. Aufgrund der abgewinkelten Anordnung der Gebäude auf Parzellennr. 79 und 80 kann gemäss Richtprojekt der Grenzabstand von 5 m (orange, gestrichelte Linie) knapp nicht eingehalten werden.

Die Trafostation der EKZ wir künftig im UG untergebracht.

| Parzellen-nummer   | Fläche Bestand | Fläche Neu   | Differenz |
|--------------------|----------------|--------------|-----------|
| <b>Gemeinde</b>    |                |              |           |
| 77                 | 247            | 518          | 271       |
| 80                 | 3'058          | 2'195        | -863      |
| Total              | 3'305          | 2'713        | -592      |
| <b>Menzi</b>       |                |              |           |
| 76                 | 2'311          | 2'319        | 8         |
| 79                 | 1'165          | 1'769        | 604       |
| Total              | 3'476          | 4'088        | 612       |
| <b>EKZ</b>         |                |              |           |
| 78                 | 20             | 0            | -20       |
| <b>Gesamttotal</b> | <b>6'801</b>   | <b>6'801</b> | <b>0</b>  |

Abschätzung Landerwerb



## Verkehrsbaulinien



### Übersichtsplan Aussenraum mit Verkehrsbaulinien

Um den Grünen Rand gewährleisten zu können sind die bestehenden Verkehrsbaulinien hilfreich. Der Rand des Areals wird so von Bauten freigehalten und bietet Platz für Aufenthalts- und ökologische Ausgleichsflächen. Zudem wird zwischen den neuen Gewerbebauten und den Wohnbauten im Norden eine räumliche Distanz geschaffen.

Gleichzeitig ist der Bereich innerhalb der Verkehrsbaulinie Teil des Konzepts. Die Qualitäten im Aussenraum können nur mit diesen Flächen gewährleistet werden. Zudem reichen auch Lagerflächen und neue Böschungen in den Bereich zwischen Strasse und Verkehrsbaulinie. Daher würde ein allfälliger Ausbau der Gernstrasse die Funktionalität und Qualität des Konzepts stark einschränken.

Der Umgang mit den bestehenden Verkehrsbaulinien ist demnach im weiteren Planungsprozess zu klären.

## Empfehlung für den Gestaltungsplan

Damit die geforderten Qualitäten gemäss BZO gewährleistet werden können, wird empfohlen, im Gestaltungsplan Festsetzungen zu folgenden Aspekten zu machen:

### Bebauung

#### Gebäudesetzung:

3 Baukörper werden abgewinkelt zueinander um einen Innenhof angeordnet. Die Gebäudezugänge und Adressierung erfolgen über den Hof. Das Gebäude Nord steht parallel zur Gernstrasse. Das Gebäude Süd ist gemäss bestehendem Gebäude gesetzt und damit optimal in die Topographie eingebettet. Das Gebäude Ost (■) ist der niedrigste, das Gebäude Nord der höchste Baukörper.

#### Dachform:

Die Gebäude weisen Pultdächer auf. Diese entwickeln sich von der Landschaft her zum Hof in die Höhe.

#### Baumasse:

Das gewachsene Terrain im Bereich der Pflugfabrik und die Gebäudehöhen werden in Abstimmung mit der zulässigen Baumassen festgelegt. Eine Baumassenziffer von 3.5 wird dabei bestätigt.

### Erschliessung

#### Zugänge:

Die Erschliessung für den MIV und Velofahrende findet von der Gernstrasse her über den Hof und die südliche Zufahrt statt. Fussgänger gelangen über ein Trottoir entlang der Gernstrasse auf den Hof.

#### Durchwegung:

Neben der primären Verbindung auf dem neuen Trottoir entlang der Gernstrasse sind sekundäre Verbindungen für den Fussverkehr über den Hof zum Chätzlerweg und zum tieferliegenden, südlichen Gebäude anzubieten.

#### Parkierung:

Parkfelder für Beschäftigte sind in der Tiefgarage anzuordnen. Diese wird über die südliche Zufahrt erschlossen. Parkfelder für Besucher / Kunden können oberirdisch im Hof und im Bereich der südlichen Zufahrt angeordnet werden. Veloabstellplätze sind möglichst nah bei den Gebäudezugängen anzubieten.

### Aussenraum

#### Hof:

Der Hofbereich ist als Adresse und Ankunftsort übersichtlich und mit Sichtbezügen zur offenen Landschaft konzipiert.

#### Grüner Rand:

Der Grüne Rand besteht aus drei Typologien mit unterschiedlichen Funktionen und entsprechender Gestaltung.

«Übergang Siedlung» (entlang Chätzlerweg): ökologisch wertvolle Wiesenflächen mit schattigen Aufenthaltsbereichen unter Bäumen

«Übergang Landschaft» (entlang landwirtschaftlicher Flächen):

Trittsstein-Biotope

«Übergang Strassenraum» (entlang Gernstrasse): Kies- und Ruderalflächen für funktionale Nutzungen, Baumreihe

## Empfehlung für den Gestaltungsplan

### **Bepflanzung:**

Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen und ortstypischen Arten.

### **Materialisierung:**

Befestigte Flächen werden auf ein funktional notwendiges Minimum reduziert. Lager- und Parkierungsflächen werden mit einer begrünten und sickerfähigen Oberfläche gestaltet. Die Dächer werden begrünt.

### **Aufenthaltsbereiche:**

Im nördlichen Rand (Typ „Übergang Siedlung“) zum Chätzlerweg befinden sich ein grosser gemeinschaftlicher Sitzplatz sowie zurückgezogene punktuelle Sitzmöglichkeiten.

## **Anhang 1**

### **Erstes Variantenstudium**



## Variante 1a

Erhalt Parzellenstruktur / Erhalt Halle / Dörflicher Massstab



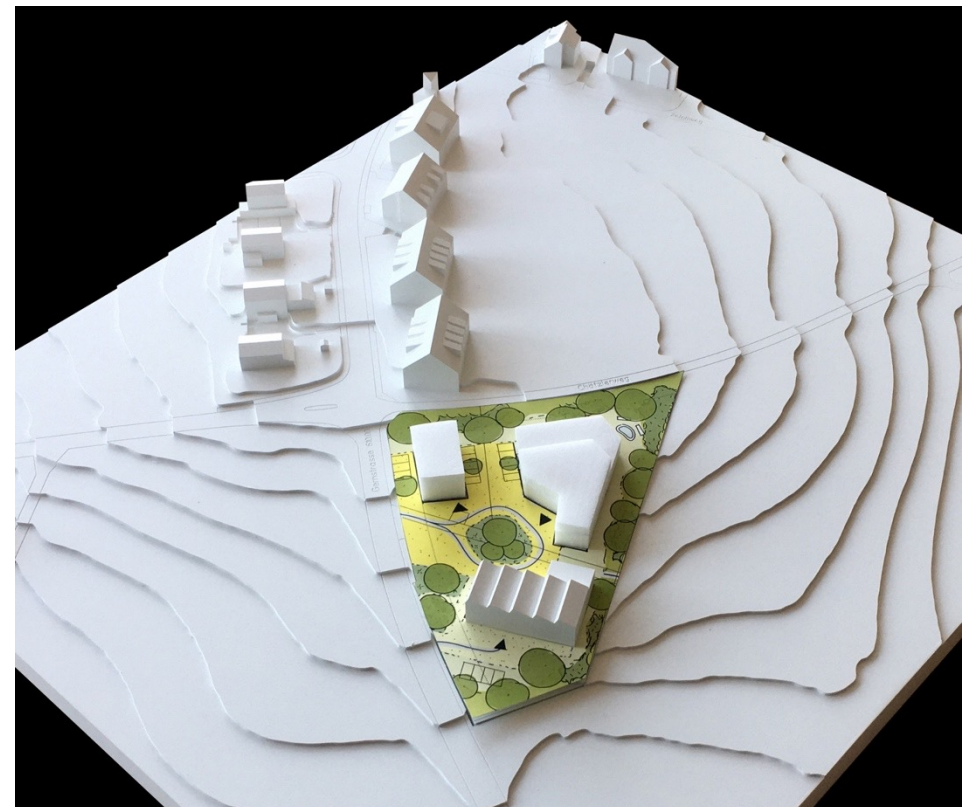
Kleine bis mittelgrosse Gebäudevolumen

Grosszügiger grüner Rand

Eigenständige Einheiten

Oberirdische Parkierung und Lagerung

Gemeinsamer Erschliessungshof mit Anlieferungsmöglichkeit



## Variante 1a

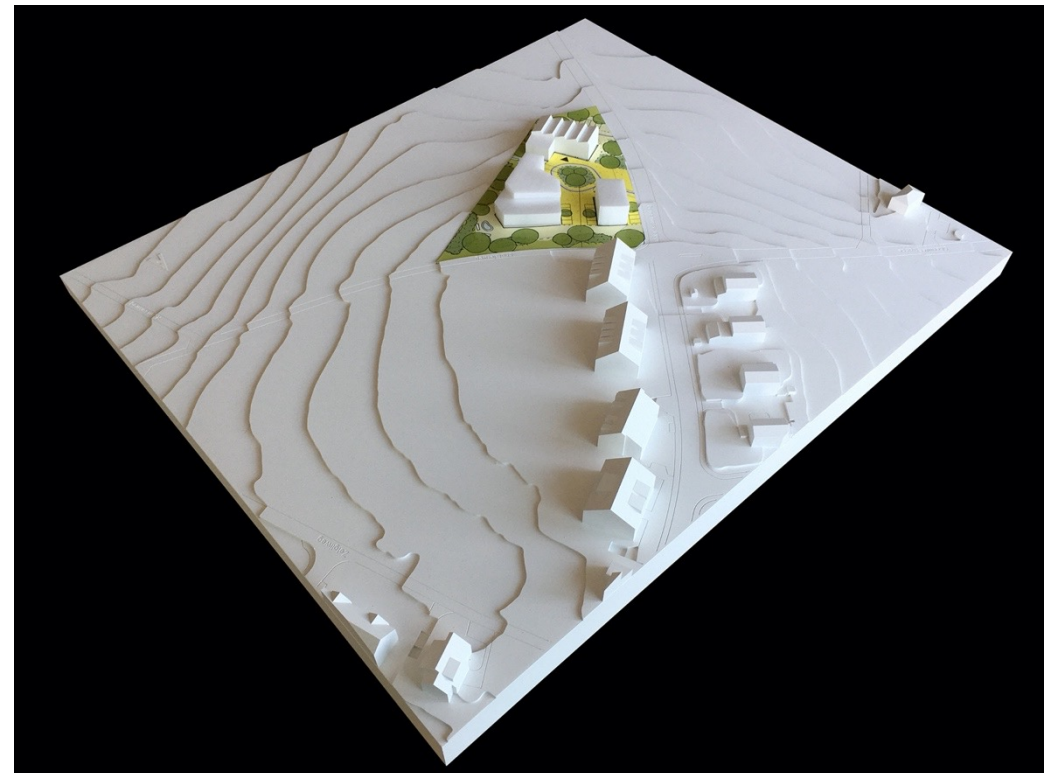
### Kennzahlen

| Gebäude                | Geschosse | EG-Fläche                  | OG-Fläche                | Geschossfläche             |
|------------------------|-----------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| MENZI                  |           |                            |                          |                            |
| A<br>(Annahme Bestand) | 1 bis 2   | 960 m <sup>2</sup>         | 200 m <sup>2</sup>       | 1'160 m <sup>2</sup>       |
| B                      | 3         | 200 m <sup>2</sup>         | 540 m <sup>2</sup>       | 740 m <sup>2</sup>         |
| <i>Total</i>           |           | <i>1'160 m<sup>2</sup></i> | <i>910 m<sup>2</sup></i> | <i>1'900 m<sup>2</sup></i> |
| Bedarf                 |           | 1'050 m <sup>2</sup>       | 950 m <sup>2</sup>       | 2'000 m <sup>2</sup>       |
| GEMEINDE               |           |                            |                          |                            |
| C                      | 1 bis 2   | 820 m <sup>2</sup>         | 530 m <sup>2</sup>       | 1'350 m <sup>2</sup>       |
| Bedarf                 |           | 1'570 m <sup>2</sup>       | 250 m <sup>2</sup>       | 1'820 m <sup>2</sup>       |
| GESAMT                 |           |                            |                          |                            |
| Total                  |           | 1'980 m <sup>2</sup>       | 1'270 m <sup>2</sup>     | 3'250 m <sup>2</sup>       |
| Bedarf                 |           | 2'620 m <sup>2</sup>       | 1'200 m <sup>2</sup>     | 3'820 m <sup>2</sup>       |

Menzi: Flächenbedarf EG und OG kann abgedeckt werden

Gemeinde: Flächenbedarf (EG) kann nicht abgedeckt werden, auch insgesamt fehlen ausreichend EG-Flächen

Ausreichend oberirdische Flächen



## Variante 1b

Erhalt Parzellenstruktur / Ersatz Halle / Kleinstädtischer Massstab



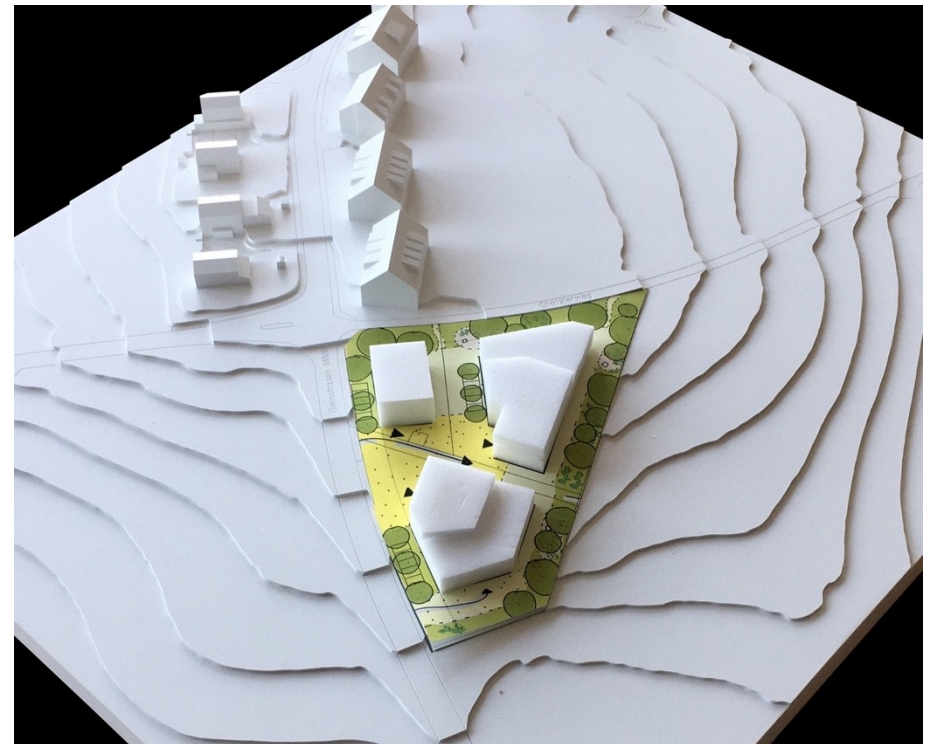
Mittelgrosse Gebäudevolumen

Grosszügiger grüner Rand

Teilweise eigenständige Einheiten

Oberirdische Parkierung möglich, beschränkte oberirdische Lager- /  
Anlieferungsflächen

Gemeinsamer Erschliessungshof





## Variante 1b

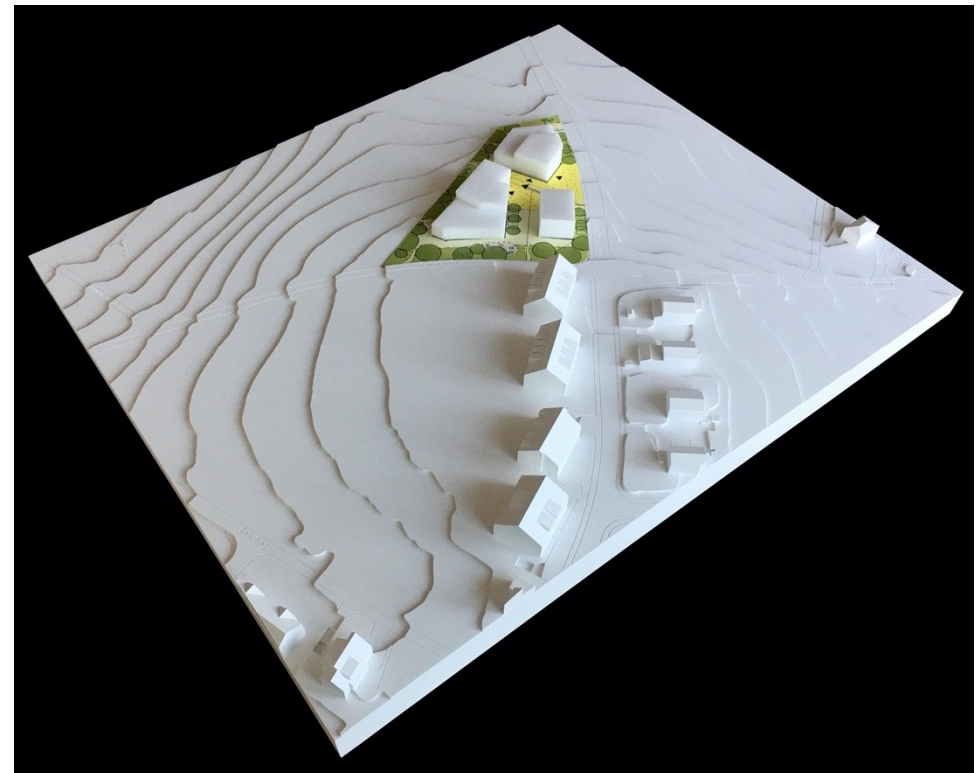
### Kennzahlen

| Gebäude      | Geschosse | EG-Fläche                  | OG-Fläche                  | Geschossfläche             |
|--------------|-----------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| MENZI        |           |                            |                            |                            |
| A            | 1 bis 2   | 1'520 m <sup>2</sup>       | 380 m <sup>2</sup>         | 1'900 m <sup>2</sup>       |
| B            | 3         | 230 m <sup>2</sup>         | 620 m <sup>2</sup>         | 850 m <sup>2</sup>         |
| <i>Total</i> |           | <i>1'750 m<sup>2</sup></i> | <i>1'000 m<sup>2</sup></i> | <i>2'750 m<sup>2</sup></i> |
| Bedarf       |           | 1'050 m <sup>2</sup>       | 950 m <sup>2</sup>         | 2'000 m <sup>2</sup>       |
| GEMEINDE     |           |                            |                            |                            |
| C            | 1 bis 2   | 910 m <sup>2</sup>         | 560 m <sup>2</sup>         | 1'470 m <sup>2</sup>       |
| Bedarf       |           | 1'570 m <sup>2</sup>       | 250 m <sup>2</sup>         | 1'820 m <sup>2</sup>       |
| GESAMT       |           |                            |                            |                            |
| Total        |           | 2'660 m <sup>2</sup>       | 1'560 m <sup>2</sup>       | 4'220 m <sup>2</sup>       |
| Bedarf       |           | 2'620 m <sup>2</sup>       | 1'200 m <sup>2</sup>       | 3'820 m <sup>2</sup>       |

Menzi: Flächenbedarf (EG und OG) kann abgedeckt werden

Gemeinde: Flächenbedarf EG kann nicht abgedeckt werden

Insgesamt gibt es aber ausreichend EG-Flächen, oberirdische Flächen (Lagerung, Anlieferung usw.) eher knapp



## Variante 1c

Erhalt Parzellenstruktur / Ersatz Halle / Städtischer Massstab



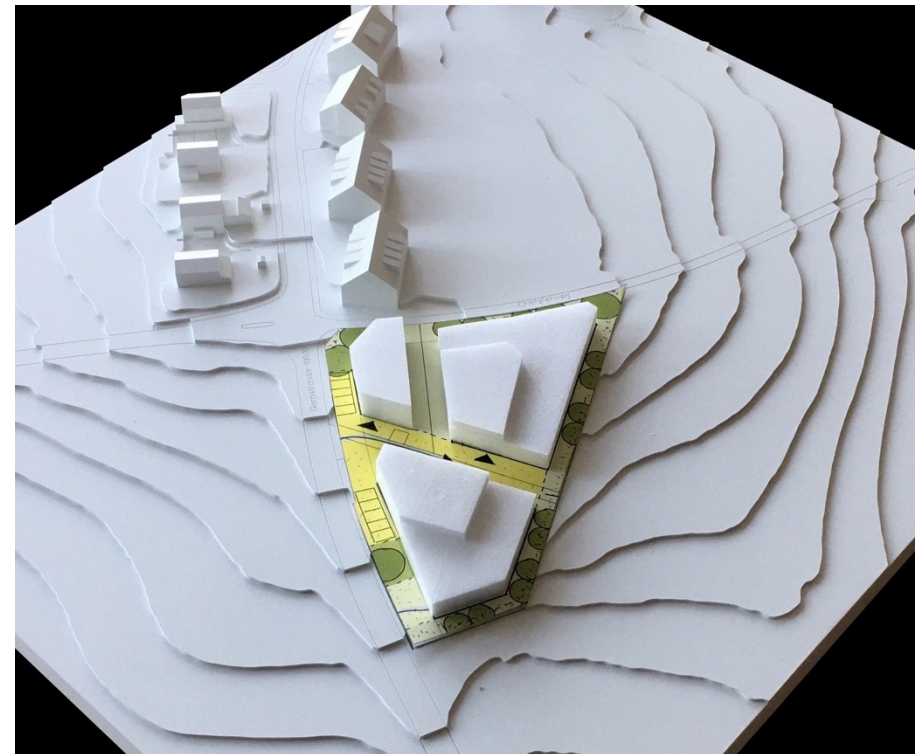
Sehr grosse Gebäudevolumen

Schmäler grüner Rand, insbesondere auch im Verhältnis zu Gebäudevolumen

Eigenständige Einheiten, teilweise aber Abhängigkeiten

Oberirdische Parkierung oder Lagerung kaum möglich

Gemeinsame Erschliessungsgasse





Variante 1c

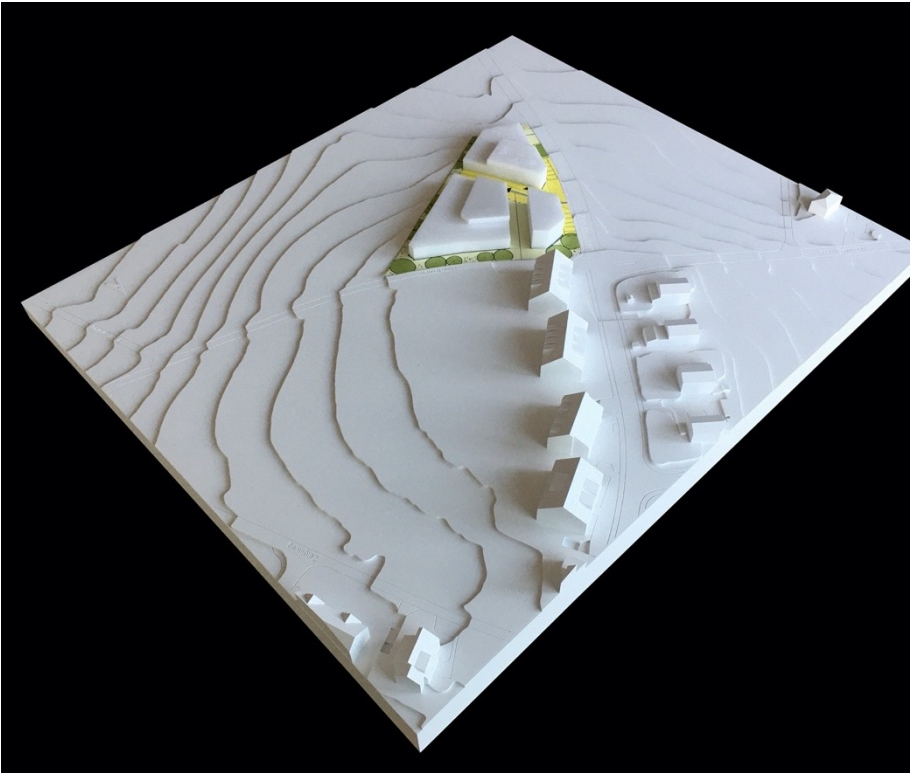
Kennzahlen

| Gebäude  | Geschosse | EG-Fläche | OG-Fläche | Geschossfläche |
|----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| MENZI    |           |           |           |                |
| A        | 1 bis 2   | 2'220 m2  | 540 m2    | 2'760 m2       |
| B        | 3         | 330 m3    | 840 m2    | 1'170 m2       |
| Total    |           | 2'550 m2  | 1'380 m2  | 3'930 m2       |
| Bedarf   |           | 1'050 m2  | 950 m2    | 2'000 m2       |
| GEMEINDE |           |           |           |                |
| C        | 1 bis 2   | 1'600 m2  | 560 m2    | 2'160m2        |
| Bedarf   |           | 1'570 m2  | 250 m2    | 1'820 m2       |
| GESAMT   |           |           |           |                |
| Total    |           | 4'150 m2  | 1'940 m2  | 6'090 m3       |
| Bedarf   |           | 2'620 m2  | 1'200 m2  | 3'820 m2       |

Menzi: Flächenbedarf kann abgedeckt werden, übersteigt aber die Nachfrage

Gemeinde kann Flächenbedarf EG nur knapp decken

Fehlende oberirdische Flächen für Lagerung, Anlieferung, Manöver usw.



## Variante 2a

Arrondierung / Erhalt Halle / Dörflicher Massstab



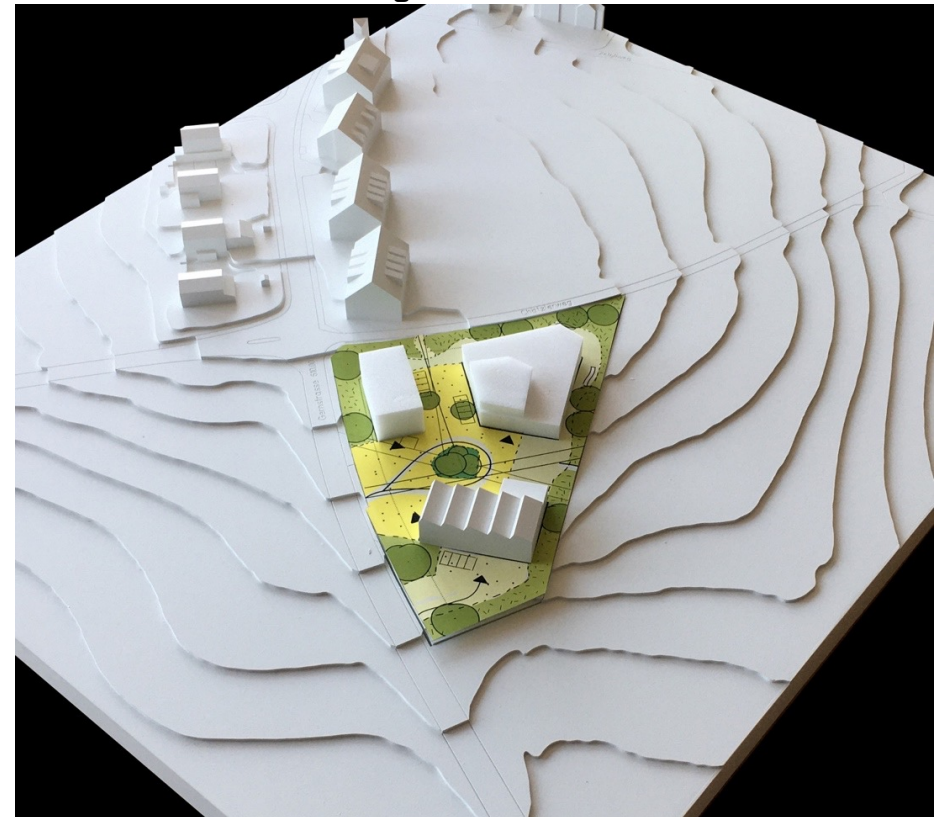
Dörfliche Gebäudevolumen

Grosszügiger grüner Rand

Teilweise eigenständige Einheiten

Oberirdische Parkierung und Lagerung

Gemeinsamer Erschliessungshof



## Variante 2a

### Kennzahlen

| Gebäude                   | Geschosse | EG-Fläche                  | OG-Fläche                | Geschossfläche             |
|---------------------------|-----------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| MENZI                     |           |                            |                          |                            |
| A<br>(Annahme<br>Bestand) | 1 bis 2   | 960 m <sup>2</sup>         | 200 m <sup>2</sup>       | 1'160 m <sup>2</sup>       |
| B                         | 3         | 240 m <sup>2</sup>         | 660 m <sup>2</sup>       | 900 m <sup>2</sup>         |
| <i>Total</i>              |           | <i>1'200 m<sup>2</sup></i> | <i>860 m<sup>2</sup></i> | <i>2'060 m<sup>2</sup></i> |
| Bedarf                    |           | 1'050 m <sup>2</sup>       | 950 m <sup>2</sup>       | 2'000 m <sup>2</sup>       |
| GEMEINDE                  |           |                            |                          |                            |
| C                         | 1 bis 2   | 860 m <sup>2</sup>         | 250 m <sup>2</sup>       | 1'110 m <sup>2</sup>       |
| Bedarf                    |           | 1'570 m <sup>2</sup>       | 250 m <sup>2</sup>       | 1'820 m <sup>2</sup>       |
| GESAMT                    |           |                            |                          |                            |
| Total                     |           | 2'060 m <sup>2</sup>       | 1'110 m <sup>2</sup>     | 3'170 m <sup>2</sup>       |
| Bedarf                    |           | 2'620 m <sup>2</sup>       | 1'200 m <sup>2</sup>     | 3'820 m <sup>2</sup>       |

Menzi: Flächenbedarf kann abgedeckt werden (OG flexibel)

Gemeinde: Flächenbedarf EG kann nicht abgedeckt werden

Ausreichend oberirdische Flächen (für Lagerung, Parkierung, Manöver usw.)





## Variante 2b

Arrondierung / Ersatz Halle / Kleinstädtischer Massstab



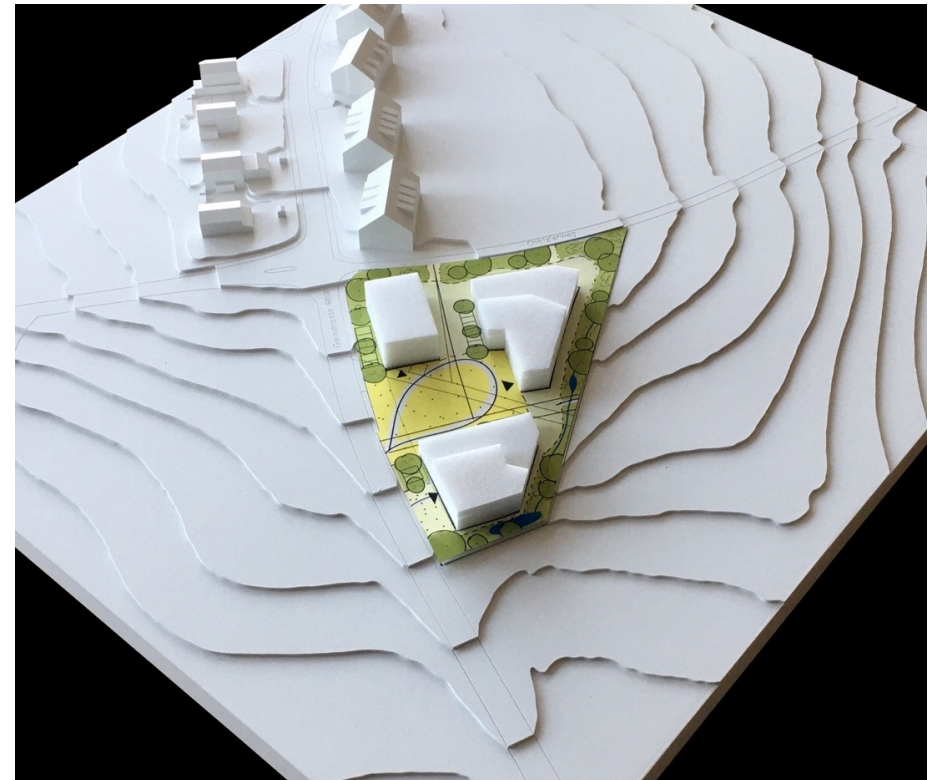
Mittelgrosse Gebäudevolumen

Grosszügiger grüner Rand

Eigenständige Einheiten, teilweise Abhängigkeiten

Oberirdische Parkierung / Lagerung möglich

Grosser, gemeinsamer Erschliessungshof





Variante 2b

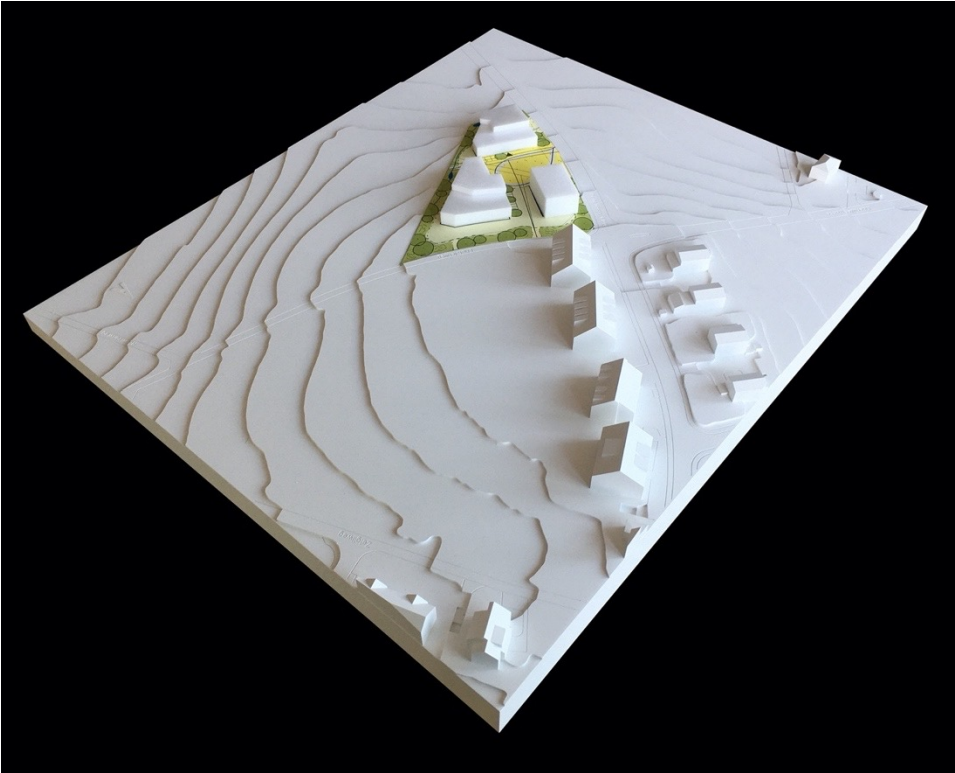
Kennzahlen

| Gebäude  | Geschosse | EG-Fläche | OG-Fläche | Geschossfläche |
|----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| MENZI    |           |           |           |                |
| A        | 1 bis 2   | 1'420 m2  | 380 m2    | 1'800 m2       |
| B        | 3         | 310 m2    | 820 m2    | 1'130 m2       |
| Total    |           | 1'730 m2  | 1'200m2   | 2'930 m2       |
| Bedarf   |           | 1'050 m2  | 950 m2    | 2'000 m2       |
| GEMEINDE |           |           |           |                |
| C        | 1 bis 2   | 800 m2    | 450 m2    | 1'250 m2       |
| Bedarf   |           | 1'570 m2  | 250 m2    | 1'820 m2       |
| GESAMT   |           |           |           |                |
| Total    |           | 2'530 m2  | 1'650 m2  | 4'180 m2       |
| Bedarf   |           | 2'620 m2  | 1'200 m2  | 3'820 m2       |

Menzi: Flächenbedarf kann abgedeckt werden

Gemeinde: Flächenbedarf EG kann nicht abgedeckt werden

Oberirdische Flächen (für Lagerung, Parkierung, Manöver usw.)  
können knapp abgedeckt werden



## Variante 3a

Landabtausch: Gemeindeparzelle im Süden / Ersatz Halle / Dörflicher  
Massstab



Kleine bis mittelgrosse Gebäudevolumen

Grosszügiger grüner Rand

Eigenständige Einheiten mit gemeinsamer Erschliessung

Oberirdische Parkierung möglich

Gemeinsame Anlieferung und Erschliessung



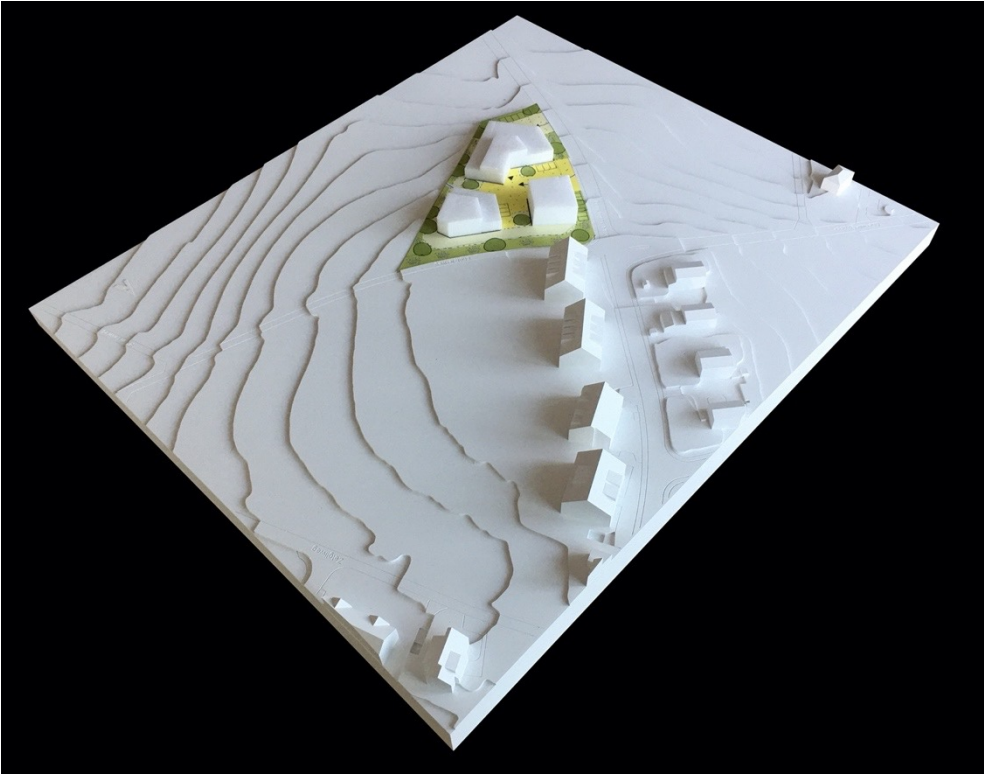
Variante 3a

Kennzahlen

| Gebäude  | Geschosse | EG-Fläche | OG-Fläche | Geschossfläche |
|----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| GEMEINDE |           |           |           |                |
| A        | 1 bis 2   | 2'000 m2  | 380 m2    | 2'380 m2       |
| Bedarf   |           | 1'570 m2  | 250 m2    | 1'820 m2       |
| MENZI    |           |           |           |                |
| B        | 3         | 530 m2    | 920 m2    | 1'380 m2       |
| C        | 1 bis 2   | 670 m2    | 350 m2    | 930 m2         |
| Total    |           | 1'200 m2  | 1'190 m2  | 2'230 m2       |
| Bedarf   |           | 1'050 m2  | 950 m2    | 2'000 m2       |
| GESAMT   |           |           |           |                |
| Total    |           | 3'200 m2  | 1'570 m2  | 4'770m2        |
| Bedarf   |           | 2'620 m2  | 1'200 m2  | 3'820 m2       |

Menzi und Gemeinde: Flächenbedarf EG (und OG) kann abgedeckt werden

Ausreichend oberirdische Flächen (für Lagerung, Parkierung, Manöver usw.)





## Variante 3b

Landabtausch / Ersatz Halle / Städtischer Massstab



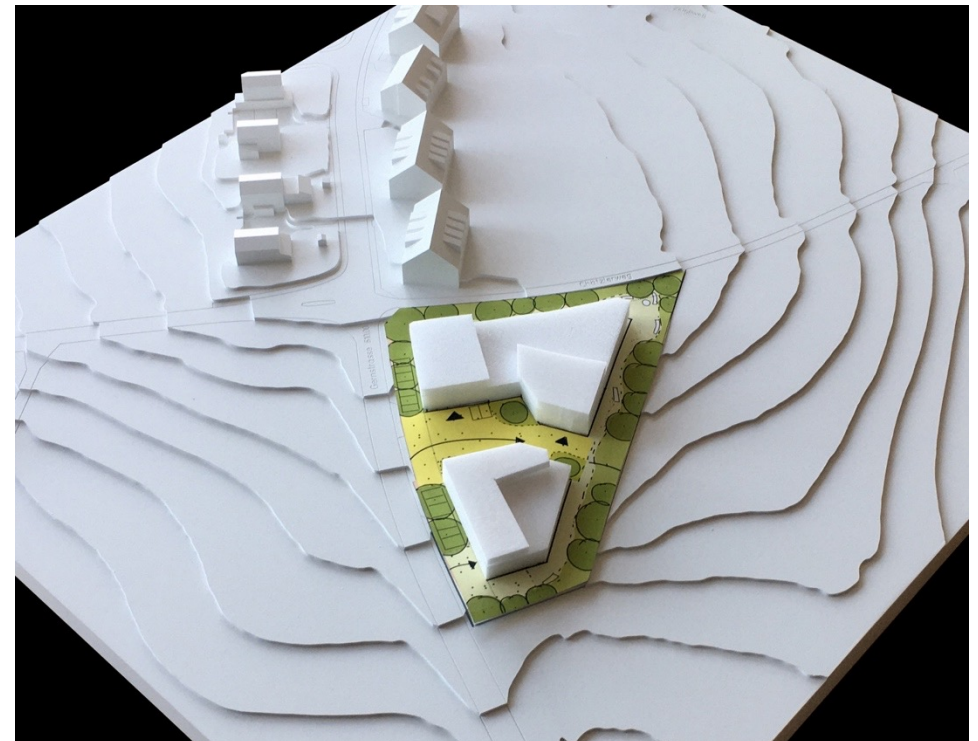
Grosse Gebäudevolumen

grosszügiger grüner Rand

Eigenständige Einheiten, teilweise zusammengebaut

Oberirdische Parkierung beschränkt möglich

Gemeinsamer Erschliessungshof





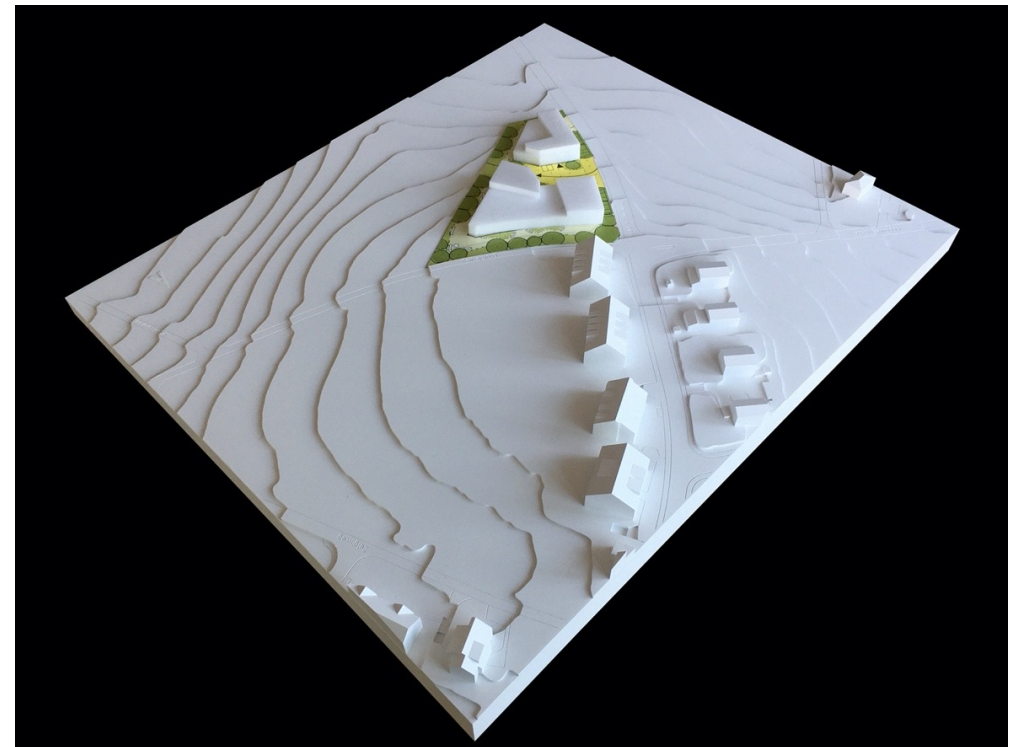
## Variante 3b

### Kennzahlen

| Gebäude    | Geschosse | EG-Fläche | OG-Fläche | Geschossfläche |
|------------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| GESAMT     |           |           |           |                |
| A<br>MENZI | 1 bis 2   | 1'500 m2  | 600 m2    | 2'100 m2       |
| Bedarf     |           | 1'050 m2  | 950 m2    | 2'000 m2       |
| B<br>GMD.  | 1 bis 2   | 1'700 m2  | 1'000 m2  | 2'700 m2       |
| Bedarf     |           | 1'570 m2  | 250 m2    | 1'820 m2       |
| GESAMT     |           |           |           |                |
| Total      |           | 3'200 m2  | 1'600 m2  | 4'800 m2       |
| Bedarf     |           | 2'620 m2  | 1'200 m2  | 3'820 m2       |

Menzi und Gemeinde können Flächenbedarf abdecken (OG flexibel)

Fehlende oberirdische Flächen für Lagerung, Anlieferung, Manöver usw.



## Variante mit 1 Volumen



Grosser Fussabdruck vs. Eingliederung  
in bauliche und landschaftliche  
Umgebung.

Aussenraum wenig funktional, teilweise  
Abhängigkeiten bei den betrieblichen  
Abläufen (z.B. Erschliessung,  
Anlieferung), gleichzeitig Gestaltung mit  
Qualität kaum möglich.



## Referenzbeispiele



Ossingen (Aufnahme vdw)



Cham, Hammergut (Aufnahme vdw)



## Themen



Feldgehölze und Magerwiese



## Ortsübliche Landschaftselemente und Elemente der Kulturlandschaft

Magerwiese

Ackerrandstreifen

Feldgehölze

Obsthain



Ackerrandstreifen



Obsthain





## Freiraum



*In einem Privatgarten  
in Buonas Risch  
vereinigen sich formale  
Gartengestaltung mit  
Elementen der  
Kulturlandschaft  
(Hager Partner AG)*



*Die offene  
Bebauungsstruktur  
der Siedlung  
Wolfswinkel in Zürich  
Seebach verzahnt  
Siedlung und  
Landschaft (Hager  
Partner AG)*

## Siedlungsrand

Erster repräsentativer Eindruck einer Ortschaft, Erster Schritt in die Landschaft, ästhetische Ansprüche

Vermittler zwischen Baugebiet und offener Landschaft

Ökologische Vernetzungsraum zwischen intensiv genutzten Landwirtschaftszonen und versiegelten Siedlungsräumen

Formale Bepflanzung um Gebäude, zur Landschaft hin an Naturnähe und Kulturlandschaft orientiert

Berücksichtigung der Topografie bei Gebäudesetzung, Ermöglichung von räumlichen Verbindungen und (Sicht-) Bezügen

Freiraumgestaltung mit ortsüblichen Bäumen und Hecken

## Freiraum

### Freiraum – Minimaler Versiegelungsgrad

Grüne Parkplätze

Grüne Vorzonen

Chaussierung

Pflasterung mit offenen Fugen





## Freiraum



### Freiraum – Wasser

Regenwasserrückhaltung- und Versickerung in Mulden

Als repräsentatives Element z.B. Becken oder Brunnen

Stärkung der Aufenthaltsqualität





## Freiraum



### Freiraum – Aktivierung der Dachflächen

Als Aufenthaltsbereich

Zum Gärtnern/Gemüseanbau für die Mittagspause

Als ökologische Trittsteinfläche

Zur Integration der Gebäude in die Landschaft

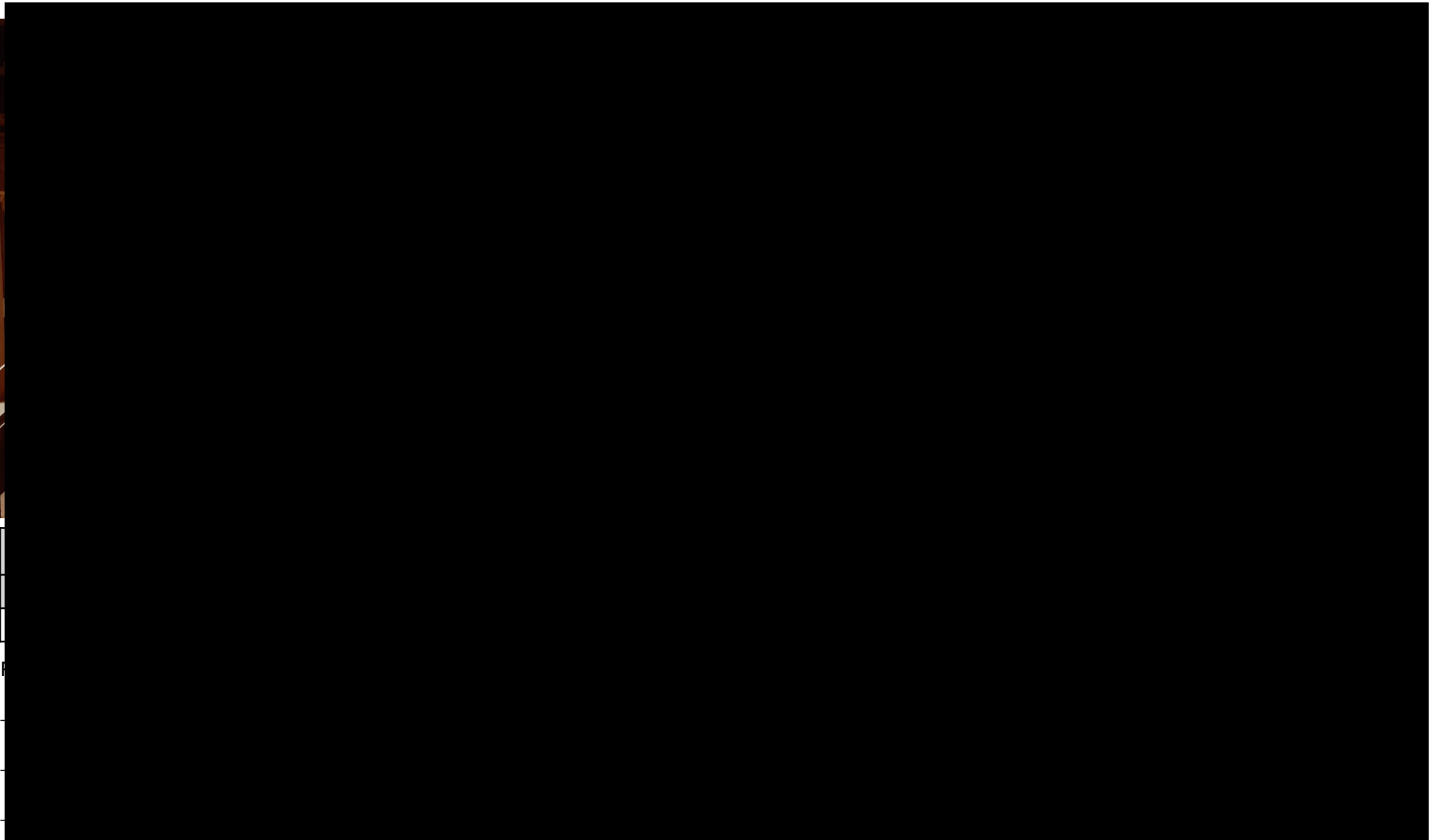




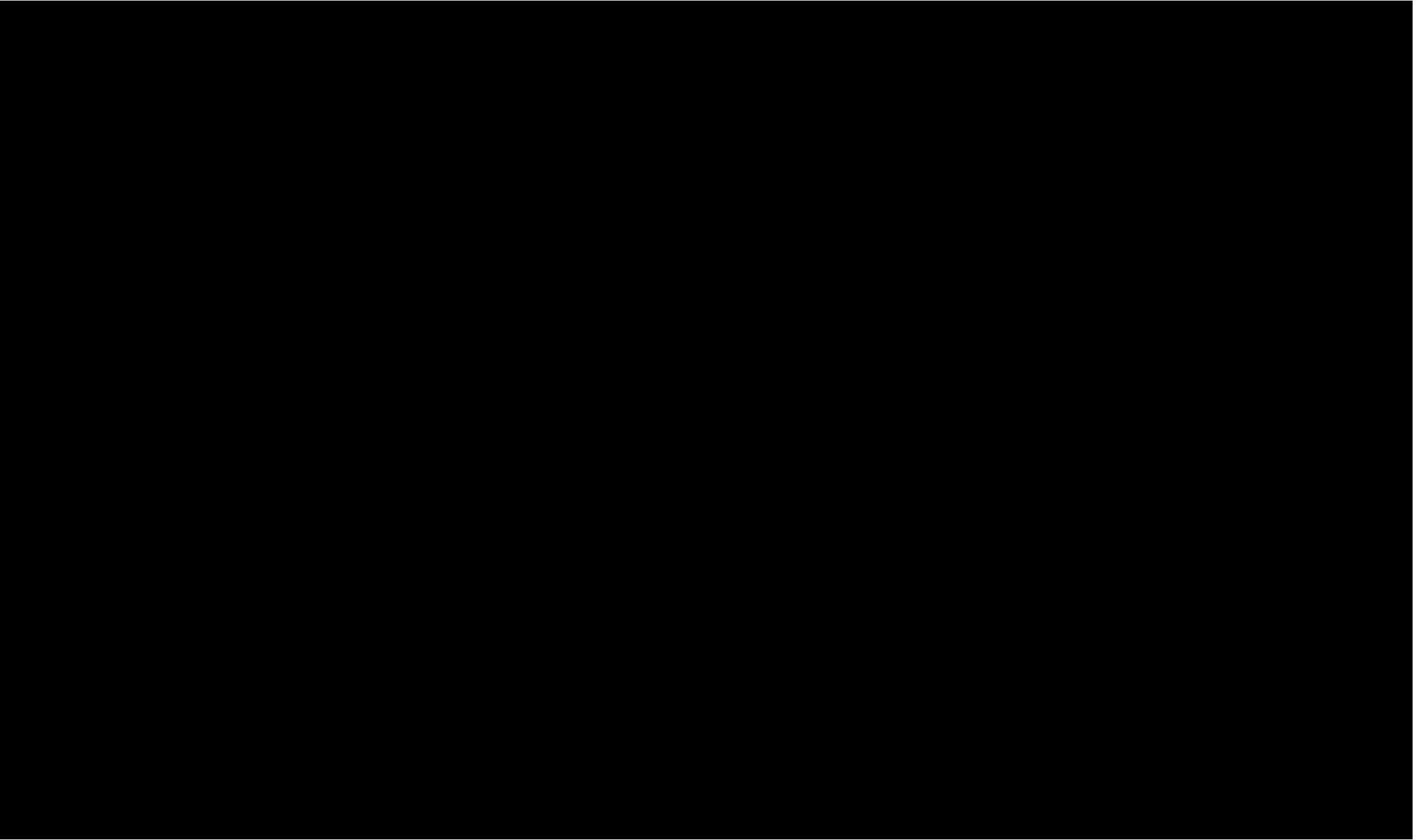
## **Anhang 2**

### **Zweites Variantenstudium, Vertiefung**

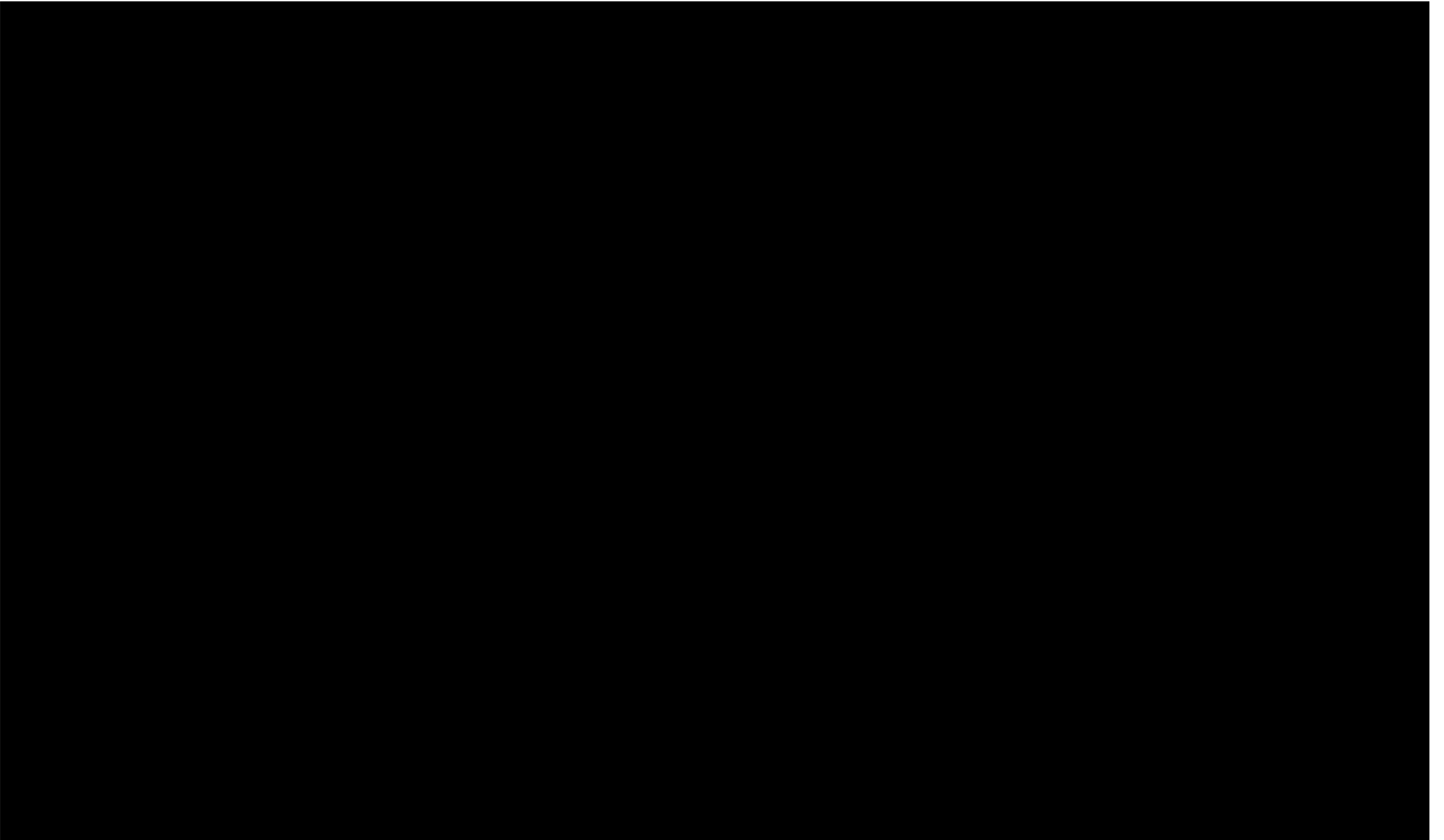
## Rahmenbedingungen Nutzer



Rahmenbedingungen Nutzer



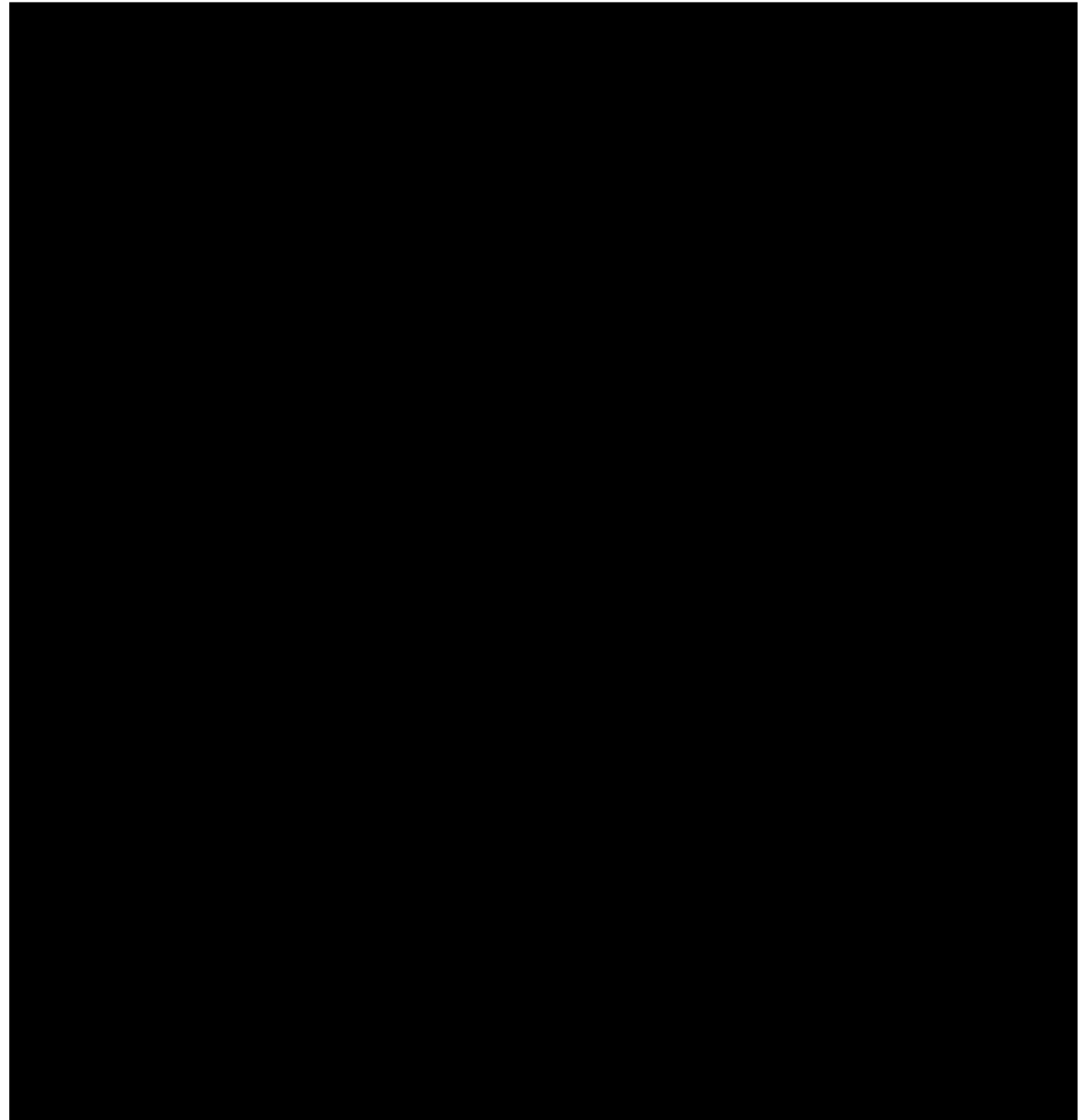
## Rahmenbedingungen Nutzer





## Rahmenbedingungen Nutzer

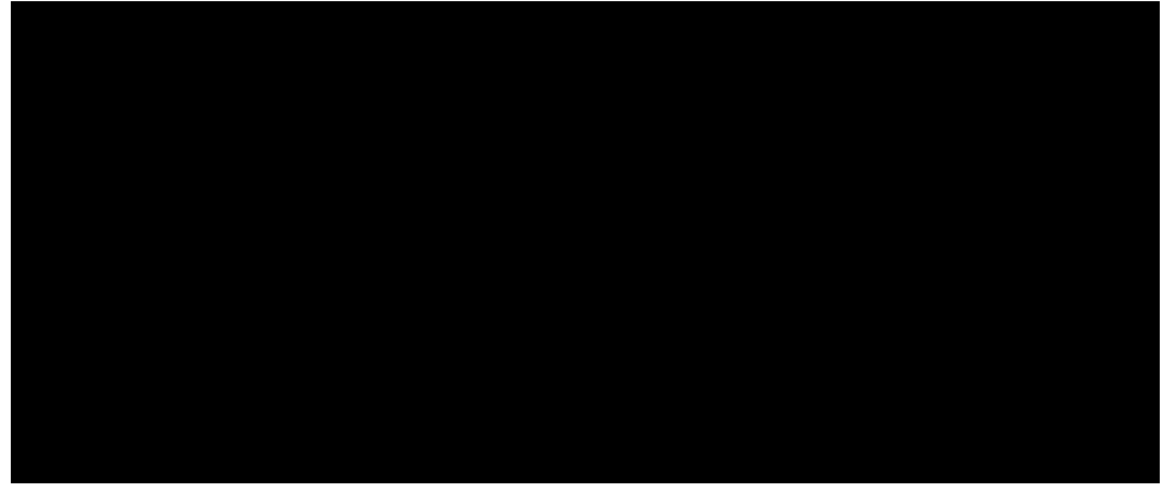
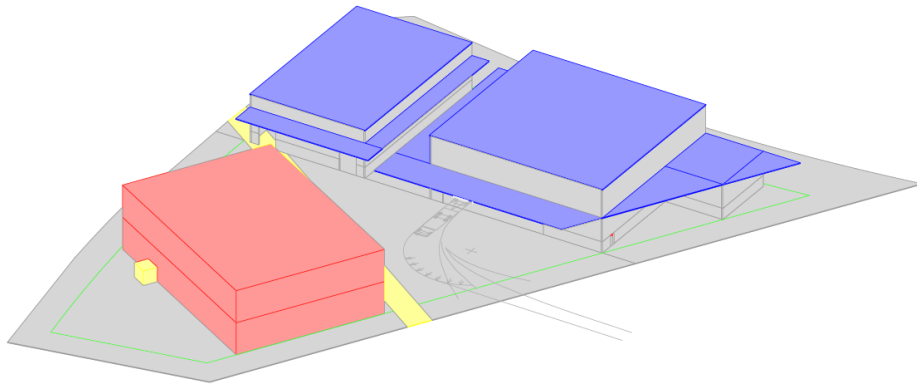
| Bedarf Geschossfläche m2 |     |       | davon<br>Lagerflächen | Aussen-<br>flächen<br>(Lager) | Park-<br>plätze | Betriebs-<br>fahrzeuge |
|--------------------------|-----|-------|-----------------------|-------------------------------|-----------------|------------------------|
| EG                       | OG  | Total |                       |                               |                 |                        |
| 870                      | 200 | 1'070 | 150                   | 450                           | 15              | 10                     |



Parkierung, Grenzbedarf gemäss kantonalen Wegleitung:

- 1 PP / 80 m<sup>2</sup> BGF für Beschäftigte (920 m<sup>2</sup> BGF): 12 PP
- 1 PP / 300 m<sup>2</sup> BGF für Besucher (920 m<sup>2</sup> BGF):
- 1 PP / 500 m<sup>2</sup> BGF Lagerflächen (600 m<sup>2</sup> BGF):

## Rahmenbedingungen Nutzer



## Rahmenbedingungen Nutzer

| MENZI        |                          |              |              |                    |               |                  |                                                      |             |
|--------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------------|---------------|------------------|------------------------------------------------------|-------------|
| Firma        | Bedarf Geschossfläche m2 |              |              | davon Lagerflächen | Aussenflächen | Parkplätze       | Betriebsfahrzeuge                                    | Bemerkungen |
|              | EG                       | OG           | Total        |                    |               |                  |                                                      |             |
|              | 500                      | 210          | 710          | 200                | 50            | 15 bis 20        | 3 x T6 VW                                            |             |
|              | 200 bis 250              | 40           | 240 bis 290  | 0                  | 250           |                  | (10 bis 15 innen<br>15 bis 20 aussen)<br>Ausstellung |             |
|              | 100                      | 200          | 300          | 0                  | 100           | 4                |                                                      |             |
|              | 300                      | 70           | 370          | 300                | 150           | 4                | 3 Lieferwagen<br>3 Anhänger                          |             |
|              |                          | 200          | 200          | 100                | 50            | 3 bis 5          | 4 Van's                                              |             |
|              |                          | 300          | 300          | 100                | 50            | 6 (MA)           | 5 Kastenwagen<br>2 PW                                |             |
| <b>Total</b> | <b>1'100</b>             | <b>1'020</b> | <b>2'120</b> | <b>(700)</b>       | <b>650</b>    | <b>32 bis 39</b> | <b>20</b>                                            |             |

### Mieter Menzi

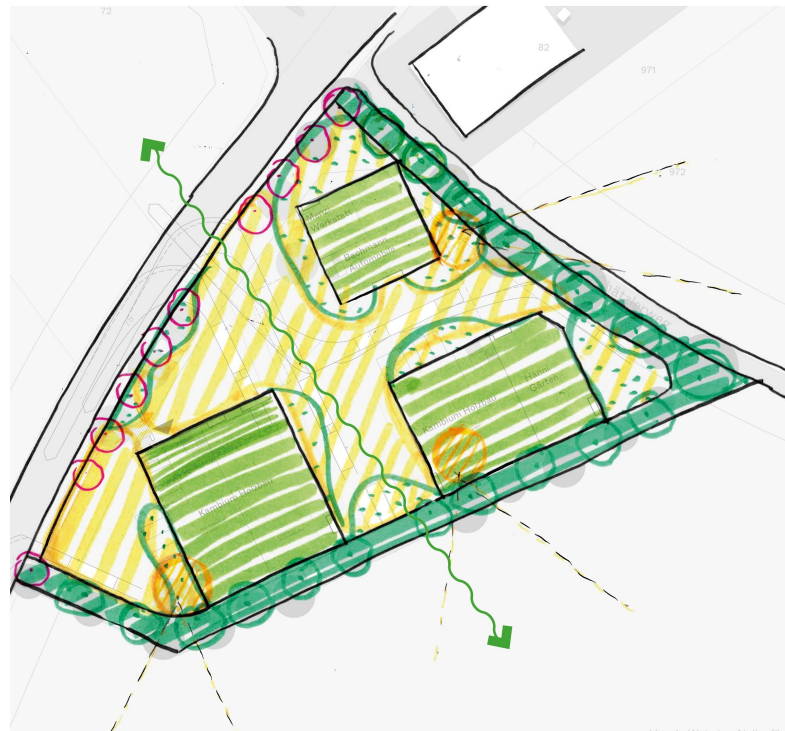
- EG-Flächen: rund 1'100 m2
- OG-Flächen: rund 1'000 m2 + Warenlift
- Aussenflächen: 650 m2 + Flächen für Betriebsfahrzeuge
- Raumhöhe 4 m im EG
- Gemeinschaftlich genutzte Flächen innen (z.B. Küche, Sanitäre Anlagen, Gemeinschaftsraum, Besprechungsräume) erwünscht/denkbar
- Gemeinschaftliche Flächen aussen für Entsorgung, Aufenthaltsbereiche erwünscht/denkbar
- Gewünschte Parkplatzzahl ist hoch

Parkierung, Grenzbedarf gemäss kantonaler Wegleitung:

- 1 PP / 80 m2 BGF für Beschäftigte (1'420 m2 BGF): 18 PP
- 1 PP / 300 m2 BGF für Besucher (1'420m2 BGF): 5 PP
- 1 PP / 500 m2 BFG Lagerflächen (700 m2 BGF): 2 PP

24 PP

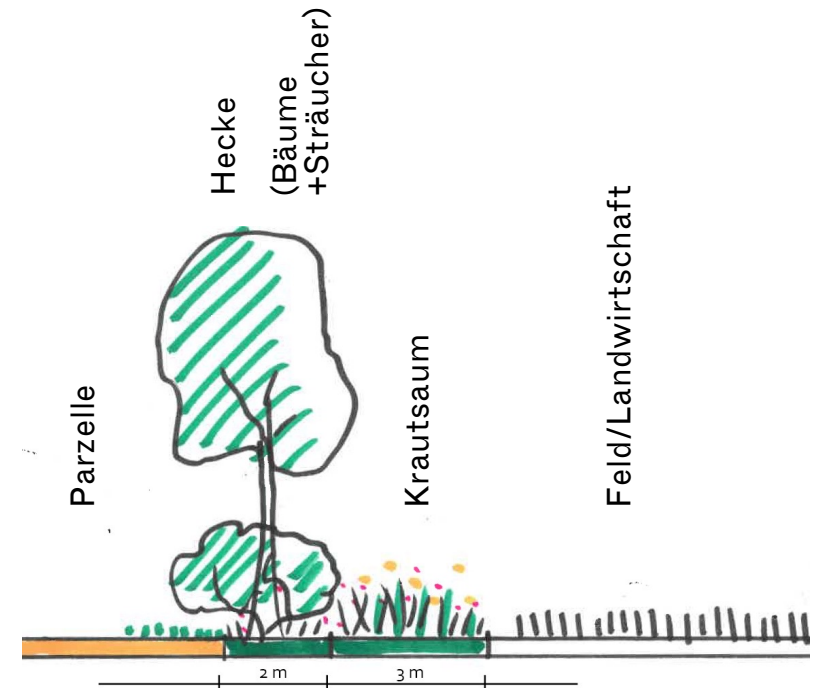
## Rahmenbedingungen Landschaft



-  Feldgehölz/-Heckenlandschaft
-  Haupterschliessungs-/Funktionsflächen, versiegelt
-  Neben-/Lagerflächen, unversiegelt
-  Grüne Dächer
-  Aufenthaltsbereiche
-  Obstbaum-Hochstämme
-  Landschafts(durch)blick

Minimale Aussenraumqualität muss gewährleistet werden, optimale Ausdehnung zu Gunsten der betrieblichen Funktionalität suchen:

- Rand von mindestens 5 m gegenüber Bau- und Nichtbauzonen: ermöglicht ökologisch sinnvolle Fläche, minimaler Schutz für angrenzende Wohnnutzung vor Immissionen (Lärm, Sicht), Bäume aufgrund Abstandsbestimmungen kaum möglich







## Variantenübersicht

### **Variante 1a: Erhalt Shedhalle durch Menzi**

Unten: Erhalt Shedhalle durch Menzi

Oben: Entwicklung

### **Variante 1b: Erhalt Shedhalle durch Menzi\***

Unten: Erhalt Shedhalle durch Menzi

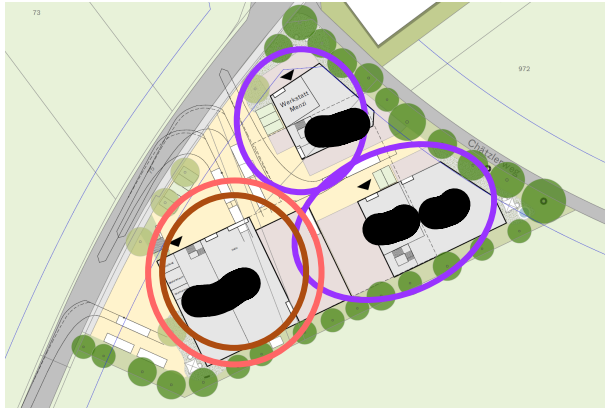
Oben: Entwicklung

### **Variante 2: Ersatz Shedhalle durch Menzi**

Unten: Ersatz Shedhalle durch Menzi

Oben: Entwicklung

*Variante 2b mit Gebäudesetzung analog Variante 1b*



## Variantenübersicht

### Variante 3a: Ersatz Shedhalle durch [REDACTED]

Unten: Ersatz Shedhalle durch [REDACTED]

Oben: Entwicklung Menzi

### Variante 3b: Ersatz Shedhalle durch [REDACTED]

Unten: Ersatz Shedhalle durch [REDACTED]

Oben: Entwicklung Menzi

### Variante 4: Ersatz Shedhalle durch [REDACTED]

Unten: Ersatz Shedhalle durch [REDACTED]

Oben: Entwicklung Menzi und [REDACTED]

## Variante 1a: Erhalt Shedhalle durch Menzi



Unten: Erhalt Halle durch Menzi

Oben: Entwicklung

Funktionalität der Aussenflächen ☐ möglich.

Anlieferbereich für Manöver mit grossen Fahrzeugen knapp. Aussenflächen Menzi werden beansprucht.

Parkierung oberirdisch entlang der Gernstrasse, fehlender Platz im EG und Aussenraum für Tiefgarageneinfahrt.

Tiefgarage bei Shedhalle denkbar, führt jedoch zu weiteren Nutzungseinschränkungen für die bestehende Halle.

Schwierige Eingliederung der Gebäude in die Landschaft und dörfliche Struktur.

Qualitäten Aussenraum beschränken sich weitgehend auf Randbereich.

Variante 1a:  
Erhalt Shedhalle durch Menzi



Menzi kann sich nicht entwickeln.

\_\_\_\_\_ haben ausreichend  
Geschossflächen im EG und im OG.

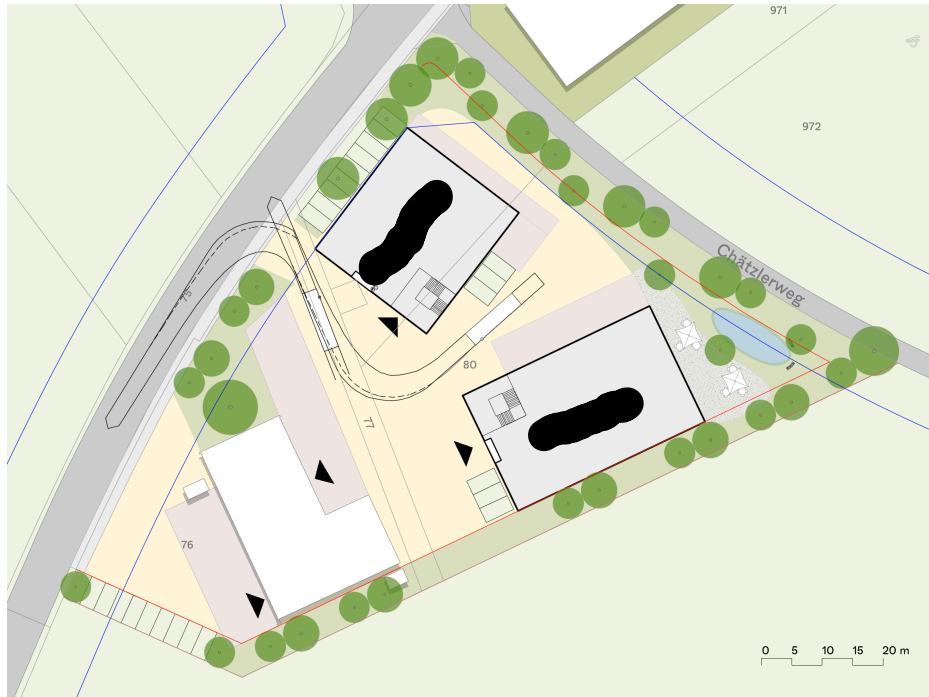
Im Gebäude der \_\_\_\_\_ können sich im OG noch andere  
Betriebe ansiedeln.

\_\_\_\_\_ haben zu wenig  
Aussenflächen.

| MENZI                 |       |       |       |              |
|-----------------------|-------|-------|-------|--------------|
|                       | EG    | OG    | Total | Aussenfläche |
| Total Bedarf          | 1'100 | 1'020 | 2'120 | 650          |
| Total Angebot Bestand | 960   | 200   | 1'160 | 350          |
| GEMEINDE              |       |       |       |              |
| _____                 | 870   | 200   | 1'070 | 450          |
| _____                 | 880   | 370   | 1'250 | 280          |
| _____                 | 600   | 200   | 800   | 150          |
| _____                 | 650   | 1'300 | 1'950 | 140          |
| Total Bedarf          | 1'470 | 400   | 1'870 | 600          |
| Total Angebot         | 1'530 | 1'670 | 3'200 | 420          |



## Variante 1b: Erhalt Shedhalle durch Menzi+



Unten: Erhalt Halle durch Menzi

Oben: Entwicklung Menzi und [REDACTED]

Funktionalität der Aussenflächen aufgrund der versetzten Gebäudeanordnung fraglich.

Anlieferbereich für Manöver mit grossen Fahrzeugen knapp.

Parkierung oberirdisch entlang der Gernstrasse, fehlender Platz im EG und Aussenraum für Tiefgarageneinfahrt.

Tiefgarage bei Shedhalle denkbar, führt jedoch zu weiteren Nutzungseinschränkungen für die bestehende Halle.

Bessere Eingliederung der Gebäude in die Landschaft und dörfliche Struktur aufgrund der versetzten Gebäudeanordnung und der kleineren Bauvolumen.

Qualitäten Aussenraum beschränken sich weitgehend auf Randbereich.

Variante 1b:  
Erhalt Shedhalle durch Menzi+



Menzi hat genügend Flächen im EG und OG, aber zu wenig Aussenflächen.

█ hat genügend Flächen im EG und OG und genügend Aussenflächen.

█ muss auf Entwicklung verzichten.

| MENZI                               |                    |                      |                |                  |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------|------------------|
|                                     | EG                 | OG                   | Total          | Aussenfläche     |
| Total Bedarf                        | 1'100              | 1'020                | 2'120          | 650              |
| Total Angebot Bestand + Entwicklung | 960 + 580<br>1'540 | 200 + 1'160<br>1'360 | 1'160<br>2'900 | 350 + 130<br>480 |
| GEMEINDE                            |                    |                      |                |                  |
| █                                   | 870                | 200                  | 1'070          | 450              |
|                                     | 0                  | 0                    | 0              | 0                |
| █                                   | 600                | 200                  | 800            | 150              |
|                                     | 710                | 1'420                | 2'130          | 150              |
| Total Bedarf                        | 1'470              | 400                  | 1'870          | 600              |
| Total Angebot                       | 710                | 1'420                | 2'130          | 150              |

## Variante 1 Test Anordnung Bauvolumen



## Variante 2: Ersatz Shedhalle durch Menzi

Versetzte Anordnung der Bauvolumen



Unten: Ersatz Halle durch Menzi

Oben:

Funktionalität der Aussenflächen fraglich.

Anlieferbereich für Manöver mit grossen Fahrzeugen knapp.  
Aussenflächen Menzi werden beansprucht.

Parkierung in Tiefgarage möglich.

Schwierige Eingliederung der Gebäude in die Landschaft und  
dörfliche Struktur.

Qualitäten Aussenraum beschränken sich weitgehend auf  
Randbereich.

Rechtwinklige Anordnung der Bauvolumen





## Variante 2: Ersatz Shedhalle durch Menzi

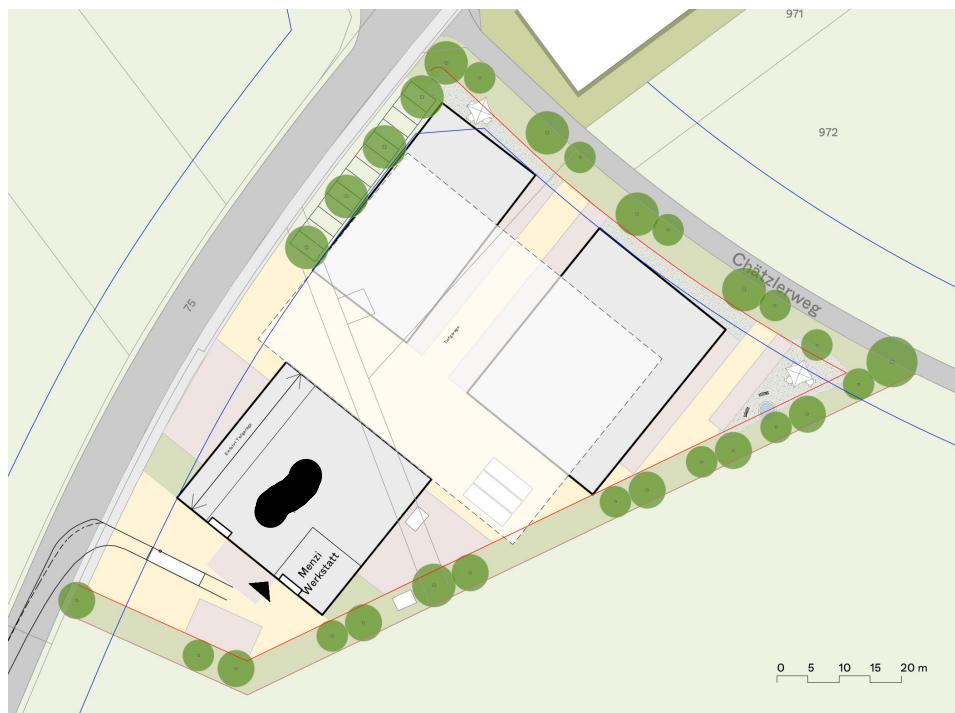
| MENZI                |              |              |              |              |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                      | EG           | OG           | Total        | Aussenfläche |
| <b>Total Bedarf</b>  | <b>1'100</b> | <b>1'020</b> | <b>2'120</b> | <b>650</b>   |
| <b>Total Angebot</b> | <b>1'270</b> | <b>900</b>   | <b>2'170</b> | <b>400</b>   |
| <b>GEMEINDE</b>      |              |              |              |              |
| ██████████           | 870          | 200          | 1'070        | 450          |
| ██████████           | 880          | 370          | 1'250        | 270          |
| ██████████           | 600          | 200          | 800          | 150          |
| ██████████           | 640          | 1'280        | 1'920        | 130          |
| <b>Total Bedarf</b>  | <b>1'470</b> | <b>400</b>   | <b>1'870</b> | <b>600</b>   |
| <b>Total Angebot</b> | <b>1'520</b> | <b>1'650</b> | <b>3'170</b> | <b>400</b>   |

Menzi hat genügend Geschossflächen im EG aber etwas zu wenig im OG.

██████████ haben ausreichend Geschossflächen im EG und im OG.

In der ██████████ können sich im OG noch andere Betriebe ansiedeln.

Alle haben zu wenig Aussenflächen.



## Variante 3a: Ersatz Shedhalle durch [REDACTED]



Unten: Ersatz Halle durch [REDACTED] und [REDACTED]

Oben: Entwicklung Menzi

Verzicht auf rechteckige Gebäude durch Menzi, zugunsten von mehr Aussenraumflächen für die [REDACTED].

[REDACTED] G.

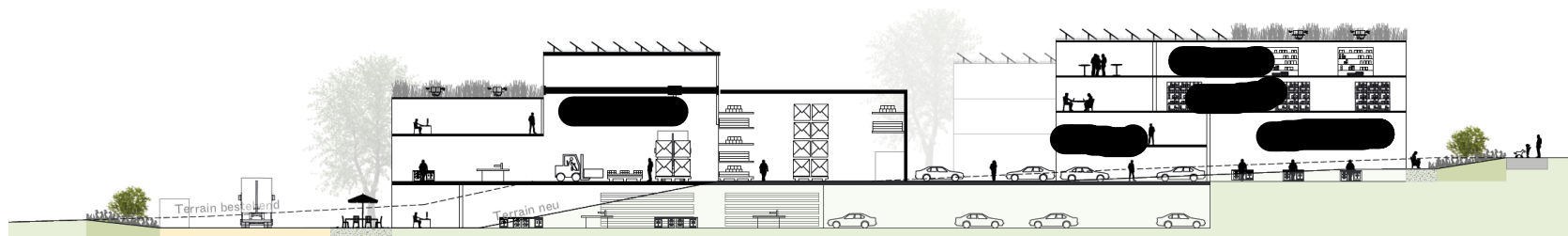
Anlieferbereich für Manöver mit grossen Fahrzeugen knapp.

Parkierung in Tiefgarage möglich.

Bessere Eingliederung der Gebäude in die Landschaft und dörfliche Struktur.

Qualitäten Aussenraum beschränken sich weitgehend auf Randbereich.

Durchsicht in die Landschaft wird nicht gewährleistet, aufgrund Aussenlager (Höhe 6m) der [REDACTED].



Variante 3a:  
Ersatz Shedhalle durch [REDACTED]

| MENZI         |       |       |       |              |
|---------------|-------|-------|-------|--------------|
|               | EG    | OG    | Total | Aussenfläche |
| Total Bedarf  | 1'100 | 1'020 | 2'120 | 650          |
| Total Angebot | 1'150 | 2'300 | 3'450 | 650          |
| GEMEINDE      |       |       |       |              |
| [REDACTED]    | 870   | 200   | 1'070 | 450          |
| [REDACTED]    | 900   | 420   | 1'320 | 450          |
| [REDACTED]    | 600   | 200   | 800   | 150          |
| [REDACTED]    | 990   | 0     | 990   | 0 (im EG1)   |
| Total Bedarf  | 1'470 | 400   | 1'870 | 600          |
| Total Angebot | 1'890 | 420   | 2'310 | 450          |

Menzi hat genügend Geschossflächen im EG und OG.

[REDACTED] haben ausreichend Geschossflächen im EG und im OG.

Alle haben knapp genügend Aussenflächen.

[REDACTED] hat alle Flächen im EG1/UG.



## Variante 3b: Ersatz Shedhalle durch [REDACTED]



Unten: Ersatz Halle durch [REDACTED]

Oben: Entwicklung Menzi

[REDACTED] hat Produktionhalle im EG und alle anderen Räume und Lagerflächen im EG1/UG.

Anlieferbereich für Manöver mit grossen Fahrzeugen knapp.

Parkierung in Tiefgarage möglich.

Eingliederung der Gebäude in die Landschaft und dörfliche Struktur eher schwierig.

Qualitäten Aussenraum beschränken sich weitgehend auf Randbereich.

Durchsicht in die Landschaft kann gewährleistet werden.



Variante 3b:  
Ersatz Shedhalle durch Kambium

| MENZI         |       |       |       |              |
|---------------|-------|-------|-------|--------------|
|               | EG    | OG    | Total | Aussenfläche |
| Total Bedarf  | 1'100 | 1'020 | 2'120 | 650          |
| Total Angebot | 1'300 | 2'600 | 3'900 | 750          |
| GEMEINDE      |       |       |       |              |
|               | 870   | 200   | 1'070 | 450          |
|               | 1'780 | 0     | 1'780 | 80           |
|               | 600   | 200   | 800   | 150          |
|               | 0     | 0     | 0     | 0            |
| Total Bedarf  | 1'470 | 400   | 1'870 | 600          |
| Total Angebot | 1'780 | 0     | 1'780 | 80           |

Menzi kann sich entwickeln und hat ausreichend Flächen im EG und OG

hat Lagerflächen grösstenteils im EG und nicht auf den Aussenflächen.

muss verzichten.



## Variante 4: Ersatz Shedhalle durch Meili & Kambium + Landerwerb



Unten: Ersatz Halle durch [REDACTED]

Oben: Entwicklung Menzi und [REDACTED]

[REDACTED] nutzt EG in Gebäude Menzi als Lager.

[REDACTED] im EG1.

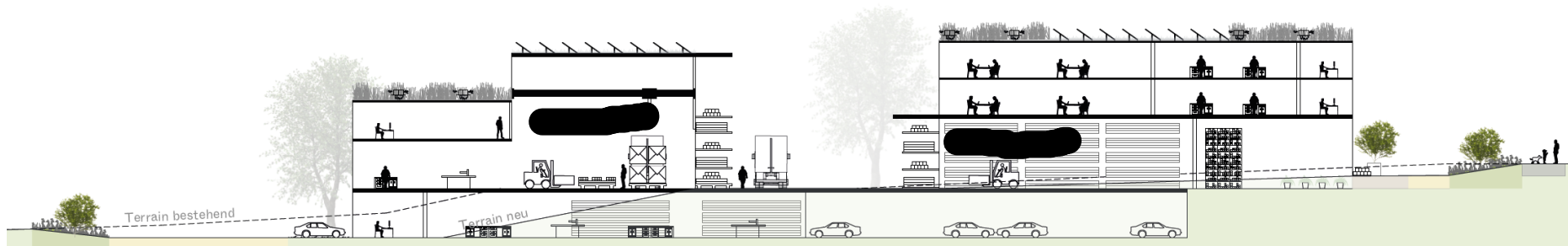
Anlieferbereich für Manöver mit grossen Fahrzeugen knapp.

Parkierung in Tiefgarage möglich.

Bessere Eingliederung der Gebäude in die Landschaft und dörfliche Struktur

Qualitäten Aussenraum beschränken sich weitgehend auf Randbereich.

Durchsicht in die Landschaft kann gewährleistet werden.



**Variante 4:**  
**Ersatz Shedhalle durch Meili & Kambium +**  
**Landerwerb**

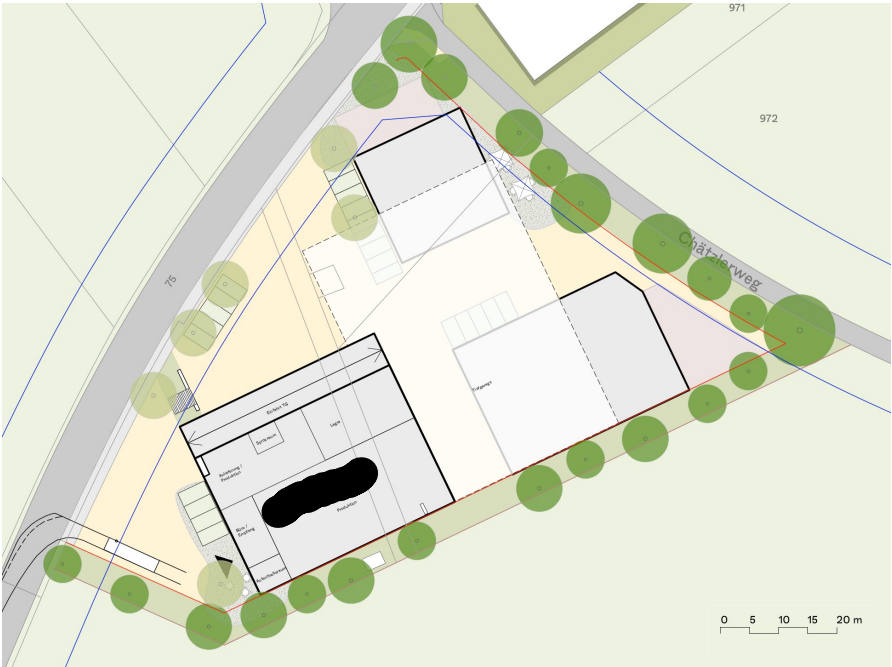
| MENZI         |       |       |       |              |
|---------------|-------|-------|-------|--------------|
|               | EG    | OG    | Total | Aussenfläche |
| Total Bedarf  | 1'100 | 1'020 | 2'120 | 650          |
| Total Angebot | 400   | 800   | 1'200 | 340          |
| GEMEINDE      |       |       |       |              |
|               | 870   | 200   | 1'070 | 450          |
|               | 1'690 | 1'990 | 3'680 | 300          |
|               | 600   | 200   | 800   | 150          |
|               | 960   | 0     | 960   | 0            |
| Total Bedarf  | 1'470 | 400   | 1'870 | 600          |
| Total Angebot | 2'650 | 1'990 | 4'640 | 300          |

Menzi verzichtet weitgehend auf Entwicklung.

haben ausreichend  
Geschossflächen im EG und im OG.

hat Lagerflächen grösstenteils im EG und nicht auf den  
Aussenflächen.

hat alle Flächen inkl. Aussenflächen im EG1/UG.





## Referenzbeispiele



Stiftung Plankis, Chur



Gasser Baumaterialien, Chur



Ludothek, Spiez



Werkhof Reumeren



KMU Park, Uster, kmd design



## Referenzbeispiele



Naturpark, Robert Wild AG, Muri AG



Naturpark, Robert Wild AG, Muri AG



Unversiegelte Lagerfläche



Naturpark, Robert Wild AG, Muri AG



Ruderalflächen, Robert Wild AG, Muri AG



Begrünte Parkfelder



## Baumassenziffer

| Ausgangslage                      |                             |                 |                            |                                         |                                          |  |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|--|
| Grundstücksfläche<br>GF (100%) m2 | anrechenbare<br>GF (90%) m2 | Baumassenziffer | mögliche<br>Baumasse<br>m3 | Gebäudegrundfläche<br>Gebd.Höhe (8m) m2 | Gebäudegrundfläche<br>Gebd.Höhe (11m) m2 |  |
| 6'800                             | 6'120                       | 3.5             | 21'420                     | 2'678<br>2'600                          | 1'947<br>2'600                           |  |
| Bedarf                            |                             |                 |                            |                                         |                                          |  |

### Variante 3-geschossig (maximal)

| Gebäude      | Gebäudegrund-<br>fläche m2 | Höhe m | Volumen Gesamt<br>m3 | Volumen im Terrain<br>m3 | oberirdisch umbauter<br>Raum<br>m3 | Grundstücks-<br>fläche<br>GF (100%) m2 | anrechenbare<br>GF (90%) m2 | Baumassenziffer |
|--------------|----------------------------|--------|----------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|              |                            |        |                      |                          |                                    | 6800                                   | 6120                        |                 |
|              | 650                        | 11     | 7150                 | 0                        | 7150                               |                                        |                             |                 |
|              | 880                        | 11     | 9680                 | 0                        | 9680                               |                                        |                             |                 |
|              | 530                        | 14     | 7420                 | 1590                     | 5830                               |                                        |                             |                 |
|              | <b>2060</b>                |        | <b>24250</b>         | <b>1590</b>              | <b>22660</b>                       |                                        |                             | <b>3.70</b>     |
|              | 650                        | 11     | 7150                 | 0                        | 7150                               |                                        |                             |                 |
|              | 880                        | 11     | 9680                 | 0                        | 9680                               |                                        |                             |                 |
|              | 600                        | 7      | 4200                 |                          | 4200                               |                                        |                             |                 |
|              | 300                        | 3      | 900                  |                          | 900                                |                                        |                             |                 |
|              | 300                        | 4      | 1200                 |                          | 1200                               |                                        |                             |                 |
|              | <b>2730</b>                |        | <b>23130</b>         | <b>0</b>                 | <b>23130</b>                       |                                        |                             | <b>3.78</b>     |
|              | 720                        | 11     | 7920                 | 0                        | 7920                               |                                        |                             |                 |
|              | 200                        | 4      | 800                  |                          | 800                                |                                        |                             |                 |
|              | 1300                       | 11     | 15140                | 0                        | 15140                              |                                        |                             |                 |
|              | <b>2220</b>                |        | <b>23860</b>         | <b>0</b>                 | <b>23860</b>                       |                                        |                             | <b>3.90</b>     |
|              | 330                        | 4      | 1320                 | 0                        | 1320                               |                                        |                             |                 |
|              | 1690                       | 11     | 18590                | 0                        | 18590                              |                                        |                             |                 |
|              | 405                        | 14     | 5670                 | 0                        | 5670                               |                                        |                             |                 |
| <b>Total</b> | <b>2425</b>                |        | <b>25580</b>         | <b>0</b>                 | <b>25580</b>                       |                                        |                             | <b>4.18</b>     |

## Baumassenziffer

| Ausgangslage                      |                             |                 |                            |                                        |                                         |  |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|--|
| Grundstücksfläche<br>GF (100%) m2 | anrechenbare<br>GF (90%) m2 | Baumassenziffer | mögliche<br>Baumasse<br>m3 | Gebäudegrundfläche<br>Gbd.Höhe (8m) m2 | Gebäudegrundfläche<br>Gbd.Höhe (11m) m2 |  |
| 6'800                             | 6'120                       | 3.5             | 21'420                     | 2'678                                  | 1'947                                   |  |
| Bedarf                            |                             |                 |                            | 2'600                                  | 2'600                                   |  |

### Variante 2-geschossig

| Gebäude      | Gebäudegrund-<br>fläche m2 | Höhe m | Volumen Gesamt<br>m3 | Volumen im Terrain<br>m3 | oberirdisch umbauter<br>Raum<br>m3 | Grundstücks-<br>fläche<br>GF (100%) m2 | anrechenbare<br>GF (90%) m2 | Baumassenziffer |
|--------------|----------------------------|--------|----------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|              |                            |        |                      |                          |                                    | 6800                                   | 6120                        |                 |
|              | 650                        | 7      | 4550                 | 0                        | 4550                               |                                        |                             |                 |
|              | 880                        | 11     | 9680                 | 0                        | 9680                               |                                        |                             |                 |
|              | 530                        | 14     | 7420                 | 1590                     | 5830                               |                                        |                             |                 |
|              | <b>2060</b>                |        | <b>21650</b>         | <b>1590</b>              | <b>20060</b>                       |                                        |                             | <b>3.28</b>     |
|              | 650                        | 7      | 4550                 | 0                        | 4550                               |                                        |                             |                 |
|              | 880                        | 11     | 9680                 | 0                        | 9680                               |                                        |                             |                 |
|              | 600                        | 7      | 4200                 |                          | 4200                               |                                        |                             |                 |
|              | 300                        | 3      | 900                  |                          | 900                                |                                        |                             |                 |
|              | 300                        | 4      | 1200                 |                          | 1200                               |                                        |                             |                 |
|              | <b>2730</b>                |        | <b>20530</b>         | <b>0</b>                 | <b>20530</b>                       |                                        |                             | <b>3.35</b>     |
|              | 720                        | 11     | 7920                 | 0                        | 7920                               |                                        |                             |                 |
|              | 200                        | 4      | 800                  |                          | 800                                |                                        |                             |                 |
|              | 1300                       | 8      | 11240                | 0                        | 11240                              |                                        |                             |                 |
|              | <b>2220</b>                |        | <b>19960</b>         | <b>0</b>                 | <b>19960</b>                       |                                        |                             | <b>3.26</b>     |
|              | 330                        | 4      | 1320                 | 0                        | 1320                               |                                        |                             |                 |
|              | 900                        | 11     | 9900                 | 0                        | 9900                               |                                        |                             |                 |
|              | 790                        | 9      | 7110                 | 0                        | 7110                               |                                        |                             |                 |
|              | 405                        | 10     | 4050                 | 0                        | 4050                               |                                        |                             |                 |
| <b>Total</b> | <b>2425</b>                |        | <b>22380</b>         | <b>0</b>                 | <b>22380</b>                       |                                        |                             | <b>3.66</b>     |

## **Anhang 3**

### **Raumprogramm Richtprojekt**



## Raumprogramm

21582 Brütten, Arbeitsgebiet Chätzler

Raumprogramme Nutzer, aktualisiert 28.4.2022 FT

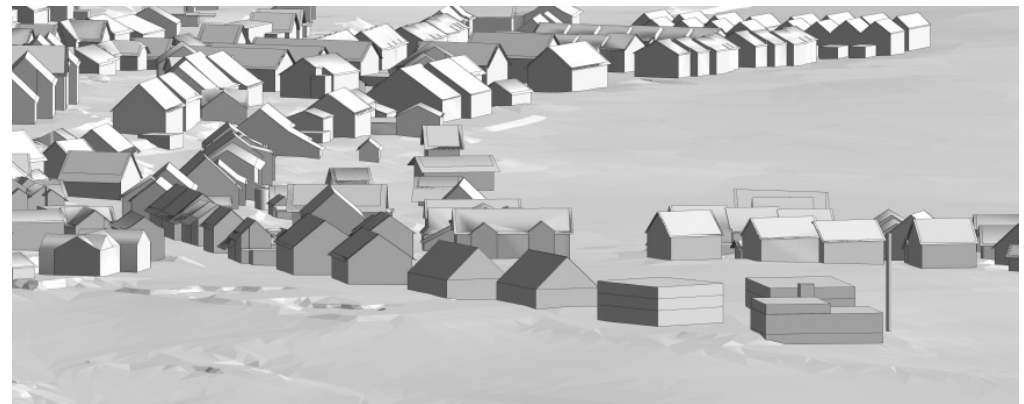
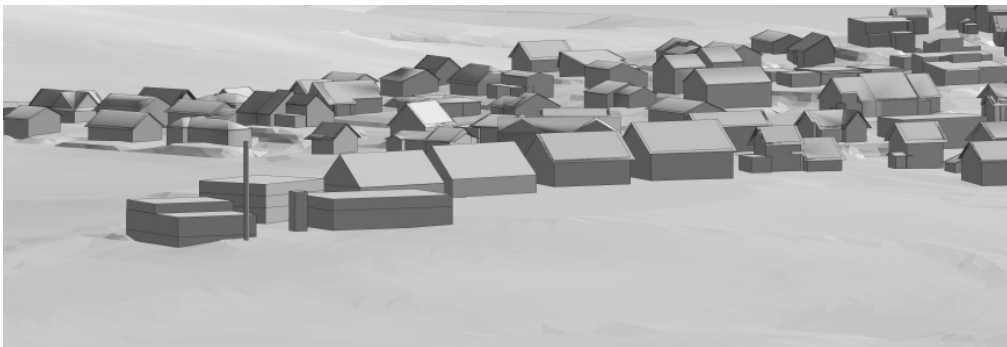
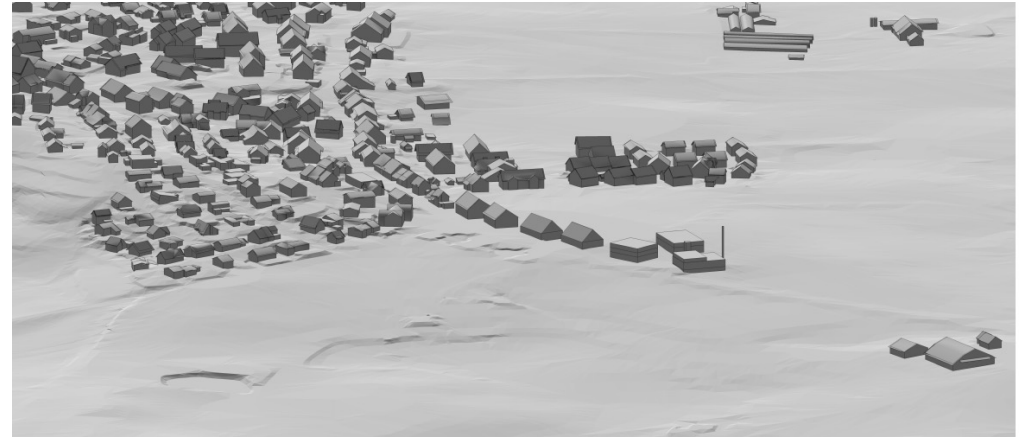
13.04.2022

| MENZI Parzelle Nr. 76 / Parzelle Nr. 79 |                   |                    |             |                          |               |                   |            |        |                                  |             |                                |
|-----------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------|--------------------------|---------------|-------------------|------------|--------|----------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Firma                                   | Geschossflächen   |                    |             |                          | Aussenflächen |                   | Parkplätze |        | Betriebsfahrzeuge                |             | Anlieferung                    |
|                                         | Erdgeschoss<br>m2 | Obergeschoss<br>m2 | Total<br>m2 | davon Lagerflächen<br>m2 | m2            | Nutzung           | Anzahl     | Anzahl | Fahrzeugtyp                      | Fahrzeugtyp | Raumhöhen                      |
|                                         | 500               | 210                | 710         | 200                      | 50            | Entsorgung        | 20         | 3      | T6 VW                            |             | EG 3.5 m bis 4.0 m<br>OG 2.5 m |
|                                         | 250               | 40                 | 290         | 0                        | 250           | Ausstellung       | 0          | 0      |                                  |             | 3 bis 4 m                      |
|                                         | 100               | 200                | 300         | 50                       | 100           |                   | 4          | 0      |                                  |             | Produktion: ca. 3.0 m          |
|                                         | 300               | 50                 | 350         | 300                      | 250           | Lager, Entsorgung | 4          | 3      | Lieferwagen 3.5 to<br>3 Anhänger | LW 7.5 m    | Lager: 3 bis 4 m               |
|                                         | 0                 | 200                | 200         | 100                      | 50            |                   | 5          | 4      | Transporter bis 3.5 to           |             | 2.50 m                         |
|                                         | 0                 | 300                | 300         | 100                      | 50            |                   | 6          | 5      | Kastenwagen<br>2 PW              |             |                                |
|                                         |                   |                    | 0           |                          |               |                   |            |        |                                  |             |                                |
| Total Menzi                             | 1150              | 1000               | 2150        | 750                      | 750           |                   | 39         | 20     |                                  |             |                                |
| GEMEINDE Parzelle Nr. 80                |                   |                    |             |                          |               |                   |            |        |                                  |             |                                |
| Firma                                   | Geschossflächen   |                    |             |                          | Aussenflächen |                   | Parkplätze |        | Betriebsfahrzeuge                |             | Anlieferung                    |
|                                         | Erdgeschoss<br>m2 | Obergeschoss<br>m2 | Total<br>m2 | davon Lagerflächen<br>m2 | m2            | Nutzung           | Anzahl     | Anzahl | Fahrzeugtyp                      | Fahrzeugtyp | Raumhöhe                       |
|                                         | 800               | 200                | 1000        | 200                      | 150           | Lager             | 6          | 3      |                                  |             | EG 3.50 m<br>OG 2.40 m         |
|                                         |                   |                    | 0           |                          |               |                   |            |        |                                  |             |                                |
| Total Gemeinde                          | 800               | 200                | 1000        | 200                      | 150           |                   | 6          | 3      |                                  |             |                                |

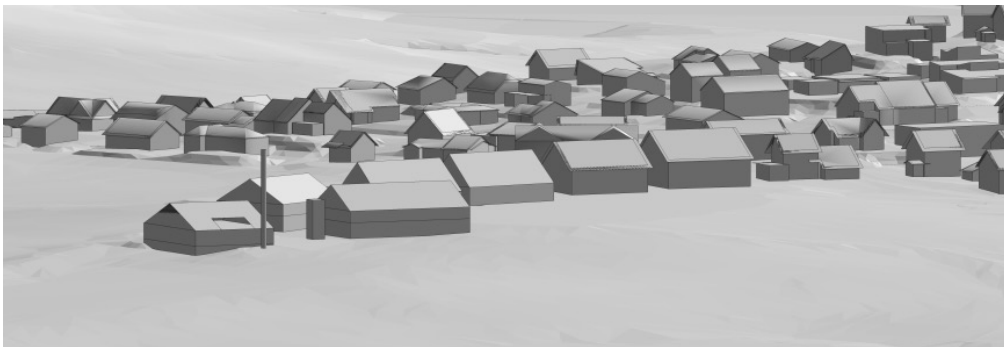
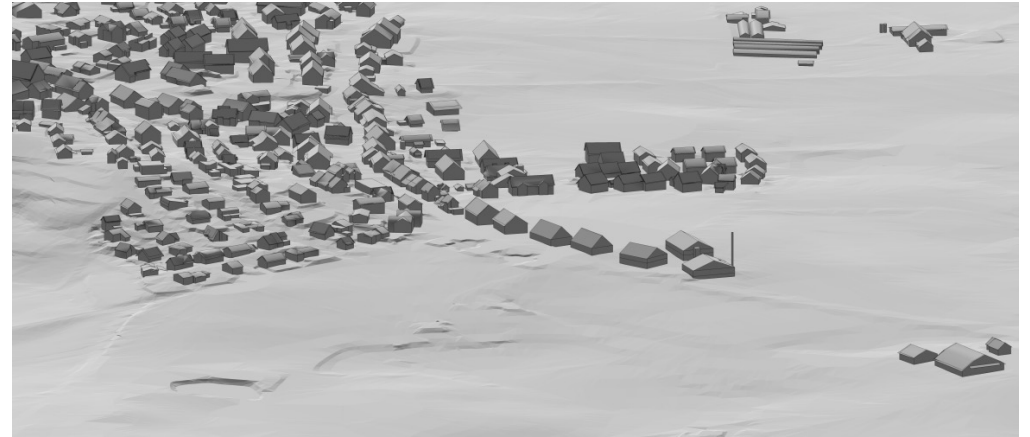
## **Anhang 4**

### **Untersuchung Dachform**

## Flachdach



## Satteldach





## Pulldach

