

04.09.2026

Richtprojekt Zentrum Brütten

02110-NM_Zentrum_Brütten

Auftraggeberin:

Begleitung Gestaltungsplan:

Architektur:

Landschaftsarchitektur:

Verkehrsplanung:

Politische Gemeinde Brütten (gb)

PLANE RAUM., Zürich (pr)

Baumgartner Partner Architekten, Winterthur (bpa)

Ernst und Hausherr Landschaftsarchitekten BSLA, Illnau (eh)

PLANE RAUM., Zürich (pr)

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziel der vorliegenden Planung	3
2	Rahmenbedingungen	4
2.1	Perimeter.....	4
2.2	Teilprojekte	5
2.3	Weitere Interessenvertreter.....	5
2.4	Raumplanung und Baurecht.....	5
3	Ortsanalyse.....	6
3.1	Siedlungsentwicklung	6
3.2	Ortsbild	7
4	Vision und Leitbild	13
5	Richtprojekt Architektur.....	14
5.1	Ensemble.....	14
5.2	Wohnungsbau	15
5.3	Zentrumsbau	18
6	Richtprojekt Freiraum	23
6.1	Ausgangslage	23
6.2	Bestand	24
6.3	Freiraumtypologie & Erschliessung.....	25
6.4	Aufenthaltsbereiche	26
6.5	Bepflanzung & Ökologie.....	27
6.6	Materialisierung	28
7	Richtprojekt Verkehr.....	29
7.1	Brüelgasse.....	29
7.2	Parkierung.....	32
7.3	Werkverkehr & Anlieferung.....	34
8	Planbeilagen	35
9	Abbildungsverzeichnis.....	35

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Den Grundstein für die heutige Zentrumsplanung legte die Gemeinde Brütten im Jahr 2017 mit der Durchführung eines selektiven Ideen- und Projektwettbewerbs. Ziel war es, das Zentrum Brüttens nachhaltig zu beleben, den Erhalt des lokalen Gewerbes zu sichern und attraktiven Wohnraum für die ältere Bevölkerung zu schaffen. Aus den sechs eingereichten Beiträgen ging das Projekt des Nachwuchsteams Roider Giovanoli Architekten mit Linea Landschaftsarchitektur als Sieger hervor. Das Wettbewerbsprojekt überzeugte das Preisgericht insbesondere durch die präzise Analyse des Ortes und die Formulierung einer öffentlichen Raumfolge von der Kirche bis zum Volg-Laden, deren Schwerpunkt die neu geschaffene „Allmend“ bildet. Diese Vision eines „grünen Angers“ im Herzen des Dorfes bildet seither das Ortsbauliche Leitbild für die Entwicklung.

In einer ersten Etappe wurde diese Vision durch den Bau der Alterswohnungen und dem oberen Teil der Allmend realisiert.

Für die zweite Etappe wurde auf Basis des Wettbewerbs und in engem Austausch mit der Gemeinde, der Genossenschaft Zentrum Brütten und mit Fachplanern das Projekt von Zentrums- und Wohnungsbau verfeinert und an die konkreten betrieblichen Bedürfnisse angepasst. Dabei wurden wesentliche Optimierungen vorgenommen: Die ursprünglich oberirdisch vorgeschlagene Parkierung wurde zugunsten der Freiraumqualität vollständig unterirdisch gelöst, und die Grundrisse sowie Volumetrien wurden im Hinblick auf ihre Funktionalität (Ladenlayout Detailhändler, Bistro-Betrieb) geschärft.

1.2 Ziel der vorliegenden Planung

Zur Sicherstellung der hohen architektonischen Qualität in der schutzwürdigen Kernzone und zur Klärung der komplexen Erschliessungsverhältnisse ist für die Realisierung der genannten zweiten Etappe die Festsetzung eines Gestaltungsplans gemäss § 83 ff. PBG vorgesehen. Als verbindliche Grundlage für diesen Gestaltungsplan dient dieses Richtprojekt, welches das Ensemble aus Zentrums- und Wohnbau, die Tiefgarage sowie die Gestaltung der Allmend und der Brüelgasse zu einer Einheit zusammenführt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist in der folgenden Grafik orientierend abgebildet und wird im Rahmen des Gestaltungsplanes verbindlich festgelegt.

Er umfasst die Teilperimeter bestehend aus Allmend (Kat. Nr. 1008) mit ihrem Anschluss an die Dorfstrasse, Teilen der Brüelgasse (Kat. Nr. 1057) und die Parzelle mit dem bestehenden Volg (Kat. Nr. 1067). Alle Parzellen sind im Eigentum der Gemeinde Brütten.

Durch die Zusammenfassung der Teilperimeter wird die nächste Etappe der Zentrumsentwicklung qualitativ sichergestellt. Die im öffentlichen Interesse stehenden Bausteine werden als räumliches Ganzes verstanden und durch den Perimeter gesichert. Der Perimeter spannt sich dabei innerhalb des bestehenden Kontextes auf und wird durch die angrenzende Bebauung abgeschlossen resp. umfasst den für die Entwicklung des Zentrums notwendigen Nahbereich.



Abbildung 1: Gestaltungsplanperimeter (pr)



Abbildung 2: Betrachtungsperimeter: Fokus Ortsbild (bpa)

Für die Erarbeitung des Richtprojektes wurde nicht nur dieser Perimeter untersucht, sondern auch dessen Umgebung betrachtet. Der Betrachtungsperimeter umfasst dabei das von Dorfstrasse, Unterdorfstrasse und Brühlstrasse aufgespannte Dreieck (Abbildung 1).

2.2 Teilprojekte

Das Richtprojekt umfasst folgende Teilprojekte:

- Betriebs- und Gestaltungskonzept Brüelgasse +
- Freiraumplanung
- Zentrumsbau mit Flächen des Detailhandels, Bistro und Wohnungen
- Wohnungsbau
- Öffentliche Tiefgarage

2.3 Weitere Interessenvertreter

Aufbauend auf den raumplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde Brütten umfasst die vorliegende Planung auch die Interessen der Genossenschaft Zentrum Brütten und der Volg Konsumwaren AG. Während der Gemeinderat nachfolgend zum Ideen- und Projektwettbewerb die Gründung einer gemeinnützigen Genossenschaft zur Realisierung der Zentrumsüberbauung beschloss und vollzog, konnte zusammen mit dem Detailhändler eine gemeinsame Strategie zur Sicherstellung der Nahversorgung Brüttens und die betriebliche Fortführung der Volg-Filiale vereinbart werden.

2.4 Raumplanung und Baurecht

Die Gemeinde Brütten hat aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ihre Nutzungsplanung beginnend im Jahr 2017 revidiert. Der Zonenplan und die Bau- und Zonenordnung vom 8. Juni 2021 ist seit Anfang 2022 in Kraft.

3 Ortsanalyse

3.1 Siedlungsentwicklung

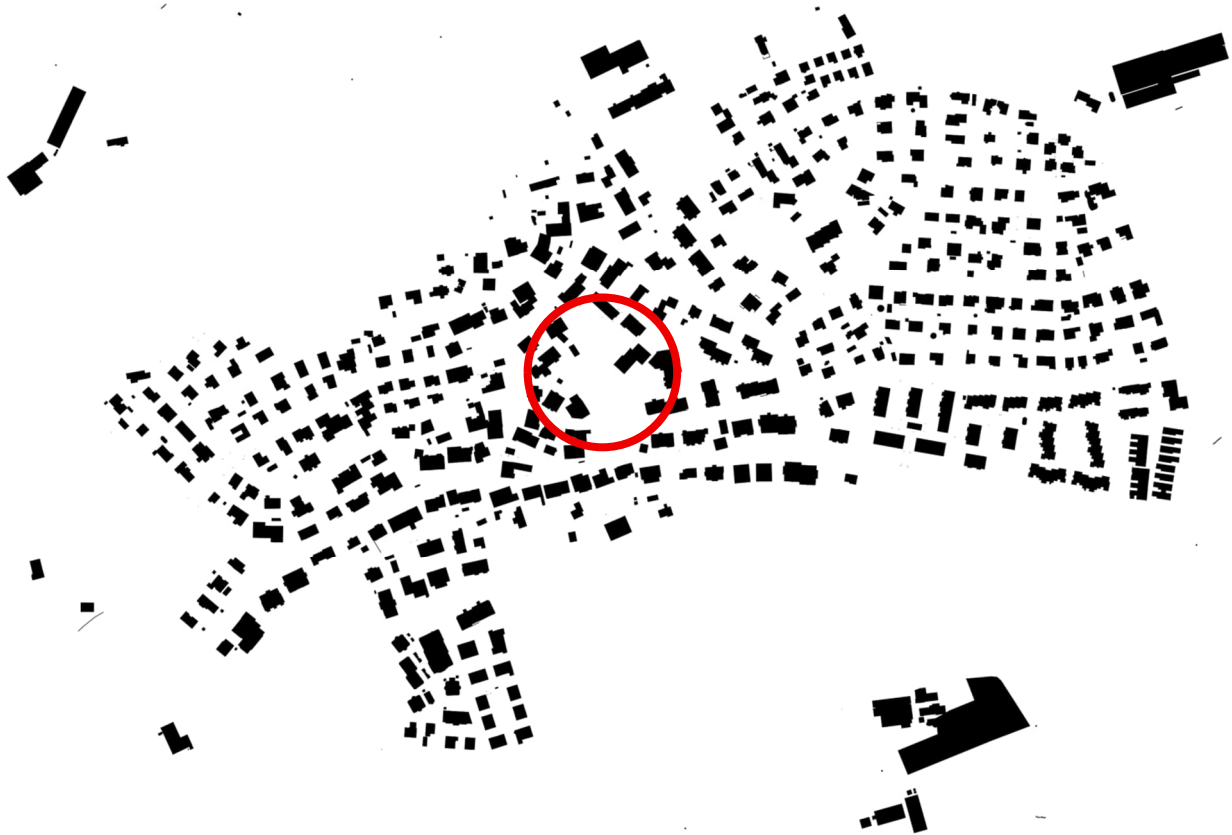


Abbildung 3: Schwarzplan (bpa)

876 wurde Brütten zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Einzelne Quellen belegen aber bereits eine Besiedlung zu römischen Zeiten. Lange Zeit war die Siedlung von der Landwirtschaft geprägt. Infolge der Industrialisierung sowie der Nähe zu Kemptthal und zu Winterthur erfuhr Brütten im 18. Jahrhundert ein Bevölkerungswachstum. Bis Mitte des 20. Jahrhunderts blieb die Bevölkerungszahl stabil. Mit der Verbreitung des Autos erfuhr Brütten in der zweiten Hälfte eine weitere Wachstumsphase und wurde zu einer Agglomerationsgemeinde zwischen Winterthur und dem Flughafen Zürich.

Anhand des Gebäudealters liegt die Schlussfolgerung nahe, dass sich Brütten entlang der Dorf- und Unterdorfstrasse entwickelt hat. Die Wildkarte von ca. 1870 suggeriert, dass die Brüelgasse im Gegensatz zur Dorfstrasse als befestigte Strasse fungierte. Spätere Karten (Siegfriedkarte von 1881) zeigen wiederum die Stärkung der Dorfstrasse und die untergeordnete Rolle der Brüelgasse. Somit ist auch die Dorfstrasse Teil des historischen Verlaufs der Verkehrswege von nationaler Bedeutung (nicht Teil des Bundesinventars).

Die Bebauung entlang der Dorfstrasse zwischen Unterdorfstrasse und Säntisstrasse lässt sich als historisches Zentrum von Brütten bezeichnen.

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts verschob sich mit der Siedlungserweiterung im Osten und dem Bau des Gemeindezentrums inkl. dem neu entstandenen Dorfplatz der Schwerpunkt Brützens mehr Richtung Brüelgasse, wobei diese als untergeordnete Quartierstrasse eine Querverbindung zwischen den Hauptverkehrsachsen Unterdorfstrasse und Dorfstrasse darstellt.

Dabei blieb der Brüelgasse etwas der Charakter einer Rückseite anhaften. Im unteren Teil der Brüelgasse ist deren Charakter geprägt durch die unbebaute Rossweid, den Volg mit seinen undefinierten Verkehrsflächen, und dem Parkplatz bzw. der Werkseinfahrt der Gemeinde. Wobei auch die vom Gemeindezentrum aufgespannten Dorfplatz und Allmend mit der Zeit mehr und mehr gefasst wurde und einen hofartigen Charakter erhielt.

Unter dem Aspekt der Verdichtung im Innern liegt der Fokus der Siedlungsentwicklung unter anderem auf dem Bereich um die Brüelgasse. Mit ihrer geografischen Lage im Herzen Brüttens und der Nähe zu den öffentlichen Infrastrukturen wie Gemeindeverwaltung, Werkhof, Gemeindezentrum dem Volg und den locker, teil unverbauten Flächen kommt der Brüelgasse in der zukünftigen Entwicklung grosse Bedeutung zu. Ein weiterer Fokus der Siedlungsentwicklung und Verdichtung umfasst die Sicherung und Erhaltung des Freiraums in der Kernzone, sowie dessen qualitativ hochwertige und auf vielseitige Nutzerbedürfnisse abgestimmte Ausgestaltung, die sich wie ein roter Faden durch den Ortskern zieht.

3.2 Ortsbild

Durch das etappenweise Wachstum Brüttens konzentriert sich die Analyse des Ortsbildes auf den historischen Kern im Bereich der Dorfstrasse zwischen Unterdorfstrasse und Brühlstrasse (siehe Abbildung 2). Dies entspricht mehrheitlich auch der Kernzone K1 des Zonenplans.

Gebäudestellungen

Die Kernzone ist geprägt von der gewachsenen dörflichen Struktur ohne grosse Achsen, Fluchten und langen Fassaden. Gebäude stehen in unterschiedlichen Abständen und Winkeln zur Strasse. Dadurch wird der Strassenraum verengt bzw. aufgeweitet und somit zoniert.

Die Stellung und Orientierung der Fassaden rhythmisieren und akzentuieren den Strassenraum. Gebäude erhalten durch verringerte Abstände oder eine giebelseitige Orientierung Präsenz im Strassenraum.

Während die Gebäude entlang der zum Hang parallel verlaufenden Unterdorfstrasse sich ausschliesslich mit ihrer Traufe zur Strasse orientieren, zeigt sich entlang der Dorfstrasse ein heterogeneres Bild. Entlang der den Hang erklimmenden Dorfstrasse orientieren sich die traufständigen Gebäude nur grob am Strassenverlauf, wobei sich einzelne Gebäude mit ihrer Giebelseite zur Strasse orientieren (Dorfstrasse 6 & 8).

Der Charakter der Dorfstrasse wird geprägt von der historisch gewachsenen und abwechslungsreichen Bebauungstypologie. Die Abwechslung von trauf- und giebelständigen Gebäuden mit unterschiedlichen Ausrichtungen und Abständen zur Strasse schaffen Vielfalt, Identität und einen spannungsvollen Strassenraum.

Von der Dorfstrasse abzweigend verlaufen mehrere leicht geschwungene beinahe intime Gassen entlang der Hangkante. Unter anderem sind dies die Ankengasse, Strehlgasse, Pfarrgasse und auch die Brüelgasse.

Dem gegenüber weist die Bebauungsstruktur rund um den Alpenblick inkl. dem Gemeindezentrum klar die Zeichen der 1970er und 1980er Jahren mit einer klaren orthogonalen Ordnung auf. Diese ist auf die grossflächige Planung der Grundeigentümerordnung «Brüel» aus dem Jahr 1973 zurückzuführen, welche aber nur in Teilen umgesetzt wurde.



Abbildung 4: Quartierplan "Brüel" Brütten der Grundeigentümerbauordnung von 1973, überlagert mit Situation heute (bpa)

Im Bereich des Ortskerns treffen damit zwei unterschiedliche Bebauungstypologien aufeinander.

Dichte

Die Umgebung entlang der Dorfstrasse weist einen beinahe vollständigen Ausbaugrad auf (Quelle: geo.zh.ch/maps, 7.4.26).

Die Bebauung besteht mehrheitlich aus zwei Vollgeschossen und in Abhängigkeit der Gebäudedimension aus ein bis zwei Dachgeschosse. Traufhöhen von 7-9m und Gesamthöhen von 12-16m sind üblich.

Die Gebäude-, resp. Grenz- und Strassenabstände werden vielfach unterschritten. Dies führt zu einer, typisch für eine historisch gewachsene Struktur, hohen wahrgenommenen Dichte.

Demgegenüber weist die Bebauung rund um den Alpenblick gem. der Grundeigentümerordnung «Brüel» mehrheitlich drei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse auf. Wobei diese Geschossigkeit zu den Rändern um ein bis zwei Geschosse reduziert wurde. Die stärkste Reduktion war für den nicht realisierten Teil an der Brüelgasse (heute Rossweid) vorgesehen.

Dachgestaltung

Vor dem landwirtschaftlichen Hintergrund lassen sich auch die vorherrschenden Dachtypologien lesen. Durch die für die Landwirtschaft notwendigen Gebäudedimensionen ist das Ortsbild durch grosse ziegeleingedeckte Dachflächen geprägt.

Mit der Umnutzung der Landwirtschaftsgebäuden zu Wohnbauten wurden weitere Gestaltungselemente ergänzt, u.a. Dachgauben und Dachfenster. Bei Neubauten in der Kernzone sind

auch einzelne Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu finden. Der Gemeinderat begrüsst in der Kernzone Photovoltaikanlagen und weitere Dachelemente, welche sich gut ins Gesamtbild integrieren.

Die Dachformen folgen der inneren Logik von Landwirtschaftsgebäuden. Die Firstrichtung orientiert sich an den Proportionen der Gebäudegrundfläche, wobei z.T. aber die Position des Firstes, die Dachneigungen und die Dachvorstände aufgrund der inneren Struktur auch asymmetrisch ausgebildet wurden (z.B. Dorfstrasse 8 oder Dorfstrasse 21).



Abbildung 5: Orthofoto (geo.zh.ch/maps, 09.04.2026), Analyse First & Fassaden (bpa), v.l.n.r.

Typischerweise wurden die Hauptgebäude durch Nebenbauten oder Erweiterungen ergänzt, wobei auch hier aus einer inneren Logik heraus unterschiedliche Dachneigungen resp. -orientierungen zu vielfältigen Dachlandschaften kombiniert wurden. Gegenüber Vorplätzen weisen die Längsfassaden Vordächer auf. Auf der Giebelseite sind es hingegen ausschliesslich reine Dachvorstände.

Die Dachneigung bei Hauptbauten ist eher steil (30-45°), teilweise mit Kehlen. Bei Nebenbauten ist eine eher flachere Neigung typisch.

Die Bauten des Gemeindezentrums sowie weitere Neubauten übernehmen diese Dachtypologien.

Adressierung

Die Wohngebäude sind mehrheitlich über die Gebäudelängsseite adressiert: entweder über die strassenorientierte oder andererseits über die nördliche Längsseite. Giebelständige Gebäude werden auch über ihre Kurzseite (z.B. Dorfstrasse 6 & 7) adressiert.

Die an den Dorfplatz und die Allmend angrenzenden Bauten inkl. Gemeindeverwaltung, Alterswohnungen und Bibliothek resp. Mehrzweckgebäude sind über diese adressiert und weisen keine direkte und präsente Adressbildung im Strassenraum (weder Brühlstrasse, Dorfstrasse noch Brüelgasse) auf.

Architektur

Die landwirtschaftliche Prägung zeichnet auch die historischen Bauten und die darauf Bezugnehmenden neueren Bauten aus. Der vorherrschende historische Gebäudetyp besteht aus einem Wohnteil mit einer Holzriegelfassade und einem angebauten Scheunenteil mit Putzsockel und Holzverkleidung (zumindest im Giebel und Traufbereich). Beide Teile sind unter einem grossen gemeinsamen ziegeleingedeckten Schrägdach zusammengefasst.

Die grösseren Gebäudeabmessungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen haben auch zur Folge, dass grosse Dachflächen und dominant aufragende Giebelfassaden das Ortsbild prägen.



Abbildung 6: Vogelperspektive Dorfstrasse, Dorfstrasse 6 & 8, Unterdorfstrasse 29 (google.com/maps, 09.04.2026), v.l.n.r.

Diese sind dabei je nach Nutzung des Gebäudeteils mit Holz verkleidet oder weisen eine Putzfassade resp. Riegelfassade auf. Vielfach wird der Sockel zumindest farblich von der restlichen verputzten Fassade differenziert.

Durch die Umnutzung der Gebäude zu reinen Wohngebäuden ergänzen weitere Bauteile wie Gauben, Balkone, oder Terrassen über Anbauten die Gebäudetypologie.

Auch die Fassadenmaterialisierung mittels Holzverkleidungen sind nicht mehr nur den landwirtschaftlichen Gebäuden resp. -teilen vorbehalten.

Wohngebäude weisen eine mehrheitlich regelmässige Fensterpositionierung mit teilweise leichtem Spiel bei einheitlichen Fenstergrössen auf.

Freiraum

Im Bereich um die Dorfstrasse und der angrenzenden Gassen weisen die Gebäudezwischenräume durch die gewachsene Bebauungstypologie amorphe und kleinteilige Formen auf, die vielfältig genutzt werden: als private Grünflächen, als schmale Hauserschliessungen oder als befestigte Kleinstplätze und Nischen (meist als Parkierung genutzt).

Aufgrund der Hanglage sind sie auch in ihrer Höhenlage gestaffelt.

Strassen werden als Mischverkehrsflächen und z.T. als Erweiterung der persönlichen Aussenräume genutzt. Dabei fliessen unterschiedliche Grade von Öffentlichkeit ineinander.

Die kleinräumliche Vielfältigkeit bereichert die Wahrnehmung und sorgt vor allem für ein durch den Langsamverkehr wahrgenommenes abwechslungsreiches Ortsbild.

Über die Brüelgasse hinweg verändert sich die freiräumliche Typologie. Sie wird grosszügiger und weniger stark gefasst bzw. durchsetzt. Insbesondere im Bereich des Dorfplatzes öffnet sich der Raum zu einem neuen Massstab mit grossflächigen baumbestandenen Grünflächen (Allmend) und einem Platz (Dorfplatz) vor Gemeindeverwaltung und Bibliothek. Die Nutzung ist der Allgemeinheit vorbehalten. Spieleinrichtungen und Sitzbänke laden ein zu Aufenthalt und Verweilen, Quartiertreff und Bibliothek bereichern das öffentliche Nutzungsangebot. Die Freiraumtypologie im Bereich des Alpenblicks wiederum folgt den Regeln der Gartenstadt: der zwischen Abstandsgrün, Allgemeinflächen und privaten Gartensitzplätzen oszillierende Grünraum bildet einerseits einen Puffer zur klar gefassten Strasse und andererseits umspült er die Bebauung.

Fokus Gestaltungsplanperimeter



Abbildung 7: Perimeter GP (pr), Luftaufnahme (pr), Strassenraum mit Volg (google.com/maps, 09.04.2026), v.l.n.r.

Die Brüelgasse kann in drei Abschnitte geteilt werden.

Der an die Unterdorfstrasse angrenzende südliche und untere Teil ist geprägt von der noch unbebauten Rossweid und den privaten und dicht bepflanzten Gärten der Parzelle 882.

Der mittlere Teil wird vom heutigen Volg und dem gegenüberliegenden Parkplatz geprägt. Im nördlichen und oberen Teil dominiert die gewachsene Struktur entlang der Dorfstrasse. Die beiden an der Brüelgasse stehenden Häuserzeilen orientieren sich mit ihrer Giebelseite zur Strasse und bilden eine Verengung des Strassenraums, die sich am Knoten der Dorfstrasse wieder zu einem siedlungsorientierten Platz öffnet. Aus dem geschichtlichen Kontext heraus, nämlich den rückwärtigen Gärten und Obstwiesen der Liegenschaften entlang der Dorfstrasse, prägen vorwiegend Parkplätze das Strassenbild, neben vereinzelt Gärten, die mit Hecken, Bäumen und Grünstrukturen den Strassenraum bruchstückhaft mitgestalten.

Der Volg orientiert sich klar östlich auf die Brüelgasse und schafft gegenüber der westlichen Bebauung eine Rückseite. Aufgrund der topografischen Lage bzw. des Höhenunterschiedes in Nord-Süd-Richtung tritt der Volg von Süden sehr dominant in Erscheinung.

Gegenüber dem Volg liegt ein Parkplatz über einer unterirdischen Zivilschutzanlage. An den Parkplatz anschliessend liegt der um beinahe ein Geschoss versetzte Dorfplatz. Die an diesem Platz befindlichen öffentlichen Bauten des Gemeindezentrums treten gegenüber der Brüelgasse erst in zweiter Reihe und untergeordnet in Erscheinung.

Diese Bauten gruppieren sich L-förmig um den offenen Platz. Mit dem Bau der Alterswohnungen (1. Etappe der Ortskernentwicklung) wurden bestehende Strukturen und Anordnungen aufgenommen und weiterentwickelt. Der zum Dorfplatz angrenzende Grünraum, die sogenannte 'Allmend' wurde dadurch räumlich gefasst. Der neu gebildete 'grüne Anger' im Herzen des Ortes ist durch Platz und geschickte Durchwegung sowohl an die Dorfstrasse wie auch die umliegenden Quartiere gut angeschlossen und entsprechend vernetzt. Ein erster Schritt der Aufwertung der Allmend und Verbesserung der Anbindung wurde mit der Realisierung der Alterswohnungen bereits umgesetzt (Brunnenplatz, Quartiertreff, Sitz- und Spielgelegenheiten).

Erwägung Gestaltungsplan Brüelgasse

Auf der Parzelle 1465 östlich der Brüelgasse, der «Rossweid», wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet. Gem. den Baufeldern wird die östliche Bebauungstypologie der angrenzenden Alpenblick-Siedlung fortgeführt, sodass zur Brüelgasse die Bauten mit ihrer kurzen Seite in Erscheinung treten werden. Das Richtprojekt soll als Ensemble wahrgenommen werden, welches die Körnung und Typologie der Umgebung aufnimmt, resp. durch eine gestaffelte Setzung dem natürlichen Terrainverlauf Rechnung trägt.



Abbildung 8: Auszug aus dem GP "Brüelgasse" (Suter von Känel Wild AG, 23.08.2019)

4 Vision und Leitbild

Sicherung der Zentrumsfunktionen

Im Jahr 2017 wurde ein zweistufiger Wettbewerb lanciert. Dieser bestand aus zwei Teilen:

- Projektwettbewerb für Alterswohnungen mit Freiraumgestaltung
- Ideenwettbewerb für die Zentrumsplanung

Für diesen Wettbewerb hat die Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016 einen Bruttokredit von CHF 240'000.– genehmigt.

Der Antrag des Gemeinderats wurde mit 138 Stimmen angenommen. Ein Rückweisungsantrag einer politischen Partei wurde mit 18 zu 114 Stimmen klar abgelehnt.

Der erste Teil des Wettbewerbs wurde mit dem Bau der sechs Alterswohnungen und der Freiraumgestaltung im nördlichen Teil abgeschlossen.

Der Prozess der Zentrumsentwicklung soll nun fortgeführt werden. Nach der ersten Etappe mit dem Bau der Alterswohnungen und der Allmend wird nun langfristig der Standort für den Detailhandel und ein Bistro sowie die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum an guter Lage gesichert. Mit den geplanten Bauten und dem «grünen Anger» im Ortskern soll ein identitätsstiftender Ort im Herzen von Brütten realisiert werden.

Ortsbauliche Integration

Eine zeitgemässe Architektur wahrt die Qualitäten, wie sie im Ideen- und Projektwettbewerb definiert wurden und stärkt durch eine besonders gute Gesamtwirkung den dörflichen Charakter und die Identität der Kernzone. Sowohl die Bebauung als auch die Weiterentwicklung des Freiraums entsprechen dem ortsbaulichen Leitbild und sorgen für eine gute Entwicklung und Verdichtung nach Innen.

Schaffung eines lebendigen Dorfmittelpunktes

Die Freiraumgestaltung der neuen Allmend und des Dorfplatzes soll als identitätsstiftender Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Generationen realisiert werden. Durch die unterschiedlichen Nutzungen (Detailhändler, Quartiertreffpunkt, Bibliothek, Bistro, Gemeindeverwaltung, Spielplatz, etc.) wird ein lebendiger Dorfmittelpunkt geschaffen.

Verkehr und Sicherheit

Die sichere Koexistenz der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden und -ströme wird durch ein präzises Verkehrsregime und einer entsprechenden Gestaltung der Bewegungs- und Begegnungsräume ermöglicht.

5 Richtprojekt Architektur

Mit dem Richtprojekt Architektur wird dargelegt, wie die Weiterentwicklung des Ortskerns Brüttens in einer zweiten Etappe mittels eines Gestaltungsplanes fortgesetzt werden soll.

Die Architektur und die Gestaltung wurden in einem iterativen Prozess intensiv und unter Einbezug aller erfolgten Rückmeldungen (Fachgutachten, Hochbaukommission, etc.) ausgearbeitet.

Erst wird das Ensemble entlang der Brüelgasse beschrieben und nachfolgend wird auf die beiden Bebauungen einzeln eingegangen sowie die dazugehörigen Erwägungen dargelegt.

5.1 Ensemble

Der Gestaltungsplanperimeter und vor allem die Baubereiche werden die Ortskernentwicklung massgeblich prägen. Den Baubereichen und den beiden Bauten werden deshalb eine ortsbaulich wichtige Rolle beigemessen. Dabei sind für die Bebauung unter anderem die Lage, deren Nutzung, die Adressierung und auch die Terraingestaltung prägend.

Die Brüelgasse wird zum Ausgangspunkt dieser Entwicklung. Der Zentrums- und der Wohnungsbau werden als Ensemble verstanden, welches dabei die räumlich wichtigen Stellen besetzt und relevante Scharniere im ortsbaulichen Kontext bildet.

Das Ensemble aus Zentrums- und Wohnungsbau flankiert den mittleren Teil der Brüelgasse. Es bildet dabei einen weiteren Schwerpunkt entlang der zum Oberdorf führenden Verbindung und reiht sich ein in den Rhythmus platzartiger Strassenräume (Knoten Unterdorfstrasse-Brüelgasse und Dorfstrasse-Brüelgasse).



Abbildung 9: Platzartige Knoten (google.com/maps, 09.04.2026, pr), v.l.n.r.

Das Ensemble gruppiert und ordnet die bestehenden Nutzungen neu. Die Nutzung der Nahversorgung bleibt erhalten, wird neu aber mit den bereits bestehenden öffentlichen Nutzungen (z.B. Bibliothek, Mehrzwecksaal, etc.) kombiniert und auf der östlichen Seite der Brüelgasse zusammengefasst. Dadurch entsteht auf der Westseite ein rein dem Wohnen dienender Dorfbaustein.

Auf der Ostseite der Brüelgasse wird mit dem Zentrumsbau die Entwicklung des Gemeindezentrums um den Dorfplatz inkl. Allmend vervollständigt und schliesst die Gruppe um den grünen Anger räumlich ab.

Mit dem Zentrumsbau wird der sich in zweiter Reihe befindende Ortskern mit öffentlichen Bauten, Dorfplatz und Allmend räumlich abgeschlossen aber auch durch die geplante beidseitige Nutzung mit

Detailhandel und Bistro sowohl an den Strassenraum Brüelgasse wie auch an den «grünen Anger» angeschlossen.

Mit diesem Baustein, dem Grünraum und der Durchwegung gelingt es den Ortskern mit den vielseitig öffentlichen Nutzungen inmitten des Dorfes sorgsam einzufügen und mit Umgebung und Bestand angemessen zu vernetzen.

Der vom Ensemble aufgespannte Raum an der Brüelgasse verstärkt die Präsenz der einzelnen Bauten, akzentuiert den Ort innerhalb des Strassenraumes und schafft dadurch einen fließenden Übergang von Öffentlichkeit zum privaten Wohnumfeld.



Abbildung 10: Konzept Zentrumsentwicklung (pr), Platzbildung (bpa), Umgebungsplan (eh), v.l.n.r.

Die Bebauung wird als Paar verstanden: Sie weisen eine ähnliche Erscheinung auf, werden aber aufgrund ihrer Lage und ihrer Nutzung differenziert gesetzt und gestaltet. Dies fördert wiederum die Heterogenität der Kernzone.

Der Wohnungsbau tritt mit seiner Traufseite entlang der Brüelgasse in Erscheinung, was ihm einen etwas intimeren Charakter verleiht. Dem gegenüber steht der Zentrumsbau mit seiner aufragenden Giebelseite zur Strasse. Dies verleiht ihm eine dem öffentlichen Charakter entsprechende Präsenz. Die Differenzierung und Gestaltung der Gebäude sowie der Freiraum werden in den folgenden Kapiteln weiter erörtert.

5.2 Wohnungsbau

Städtebau

Mit dem reinen Wohnungsbau wird die Weggabelung Richtung Dorfstrasse besetzt. Durch ein intensives Variantenstudium konnte dargelegt werden, dass ein Punkthaus an dieser Lage und innerhalb des ortsbaulichen Kontextes die beste Lösung darstellt.



Abbildung 11: Auswahl geprüfter Varianten (bpa)

Durch ein Punkthaus wird die Bebauungstypologie des durch die Unterdorfstrasse, der Dorfstrasse und der Brüelgasse abgegrenzten Blocks weitergeführt und gegenüber der heutigen Situation verbessert. Der Wohnungsbau übernimmt die Körnung resp. die Dichte dieses Dorfbausteines.

Es wurde bewusst auf die Aufnahme von bestehenden Achsen und Fluchten verzichtet. Die Fassadenlängen orientieren sich an den durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Dimensionen der umgebenden Gebäude. Die Fassaden reagieren auf die unterschiedlichen Geometrien der angrenzenden Strukturen. Durch den spezifischen Knick der Südfassade wird einerseits die längste Fassade in ihrer Massstäblichkeit eingepasst und andererseits wird so dem geschwungenen Verlauf der Brüelgasse Rechnung getragen. Es entsteht eine polygonale Grundform, die den Wohnungsbau zu einem weiteren Baustein von Brütten werden lässt. Zusammen mit den bestehenden Gebäuden entlang der Brüelgasse entsteht ein kleines Gefüge. Der Wohnungsbau ist nicht nur Teil dieses Gefüges, sondern bildet den Auftakt gegen Süden, setzt die Bebauung zwischen Brüelgasse und Dorfstrasse fort und rahmt zusammen mit dem Zentrumsbau den Bereich entlang der Brüelgasse.

Adressierung

Während die Adresse sich wie im Kontext üblich (z.B. Brüelgasse 4a-c) an der Nordseite befindet und sich zur Brüelgasse orientiert, wird die Tiefgarage (siehe Abbildung 13) talseitig effizient erschlossen. Ausserdem wurde das Punkthaus so in den Kontext eingepasst, dass die freiräumliche Typologie und der amorphe Charakter der genannten Umgebung fortgeführt wird (siehe Abbildung 12).

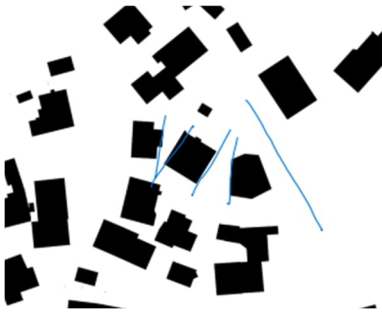


Abbildung 12: Struktur Freiraum (bpa)



Abbildung 13: Zugänglichkeit (bpa)

Geschossigkeit

Der Wohnungsbau weist vier oberirdische und ein unterirdisches Geschoss unter einem Schrägdach auf und übernimmt damit die in der Kernzone K1 festgelegte Geschossigkeit. Es wurde aufgrund der Topografie auch ein in der Höhe gestaffelte Split-Level-Typologie geprüft (siehe Abbildung 14). Die ortsbildfremden Auswirkungen auf die Fassaden führten dazu, dass diese Typologie wieder verworfen wurde.

Dachgestaltung

Die Firstrichtung orientiert sich einerseits an der bestehenden Bebauung und andererseits wurde sie so gesetzt, dass die giebelseitige Hauptwohnseite Richtung Süden und zum Ausblick in die Alpen orientiert wird (siehe Abbildung 15). Auch damit wird das heterogene Dachbild der Umgebung fortgeführt, sodass sich der Wohnungsbau in die bestehende Gebäudestruktur einfügt.

Die Dachneigung entspricht der ortsüblichen Bandbreite.

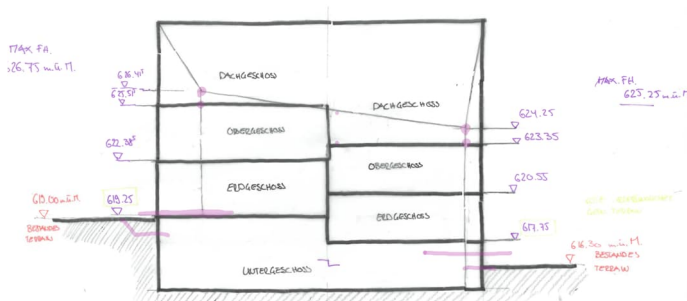


Abbildung 14: Prüfung Split-Level (bpa)



Abbildung 15: Orientierung (bpa)

Für das Ortsbild prägend ist ein horizontaler First sowie eine horizontale Traufe. Um auf Kehlen, welche die Dachfläche weiter unterteilen, zu verzichten und ein möglichst ruhiges und sich einordnendes Dachbild zu erreichen, variiert der Dachüberstand. Wobei unterschiedliche Dachüberstände wiederum ein wiederkehrendes Merkmal der umgebenden Bebauung darstellen.

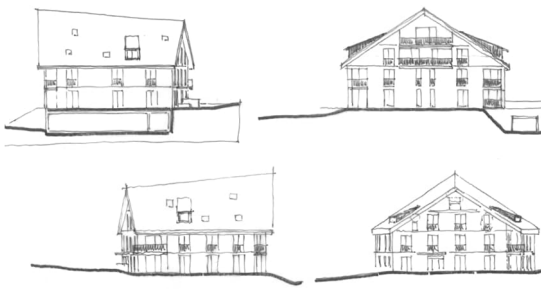


Abbildung 16: horizontale Traufe, Schräger First (bpa)

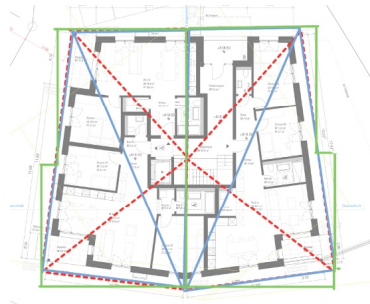


Abbildung 17: Dachformen mit Traufe und First horizontal (bpa)

Mit einer durchgehenden Dachfläche ohne Kehlen und einem horizontalen Verlauf des Firstes resp. der Traufe wird auch hinsichtlich weiterer Dachelemente wie PV-Anlage (in Dach) oder Dachfenster ein ruhiges und ausgewogenes Bild erreicht. Die Anordnung und Anzahl dieser Dachelemente wurde unter anderem in engem Austausch mit der Hochbaukommission der Gemeinde Brütten abgestimmt und auf ein Minimum reduziert.

Nutzung

Insgesamt werden im Wohnungsbau neun Genossenschaftswohnungen an einem Treppenhaus mit Lift realisiert. Die Wohnungen verfügen über grosszügige Wohn-/ Essbereiche, welche durch über Eck angeordnete Loggien erweitert und zweiseitig ausgerichtet werden.

Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen nicht überwiegend nach Nordost oder Nordwest ausgerichtet sein. Abweichungen sind in Kernzonen gemäss § 301 Abs. 2 PBG zulässig.

Die vorliegenden Wohnräume sind mehrheitlich nach Süden beziehungsweise Westen orientiert. Die freie Sicht nach Süden und auf das Alpenpanorama ist sowohl von den Loggien als auch aufgrund der Hanglage auch von den Sitzplätzen im Erdgeschoss möglich. Dadurch kann eine ausreichende Besonnung gewährleistet werden.

Das Untergeschoss beherbergt die Nebenräume sowie fünf Einstellplätze für Velos und PKWs.

Fassade & Materialisierung

Die Fassade zeichnet sich durch eine ruhige Gestaltung aus. Die ausschliesslich französischen Fenster rhythmisieren die vertikal verkleidete Holzfassade. Die Geschossigkeit zeichnet sich durch eine umlaufende Bänderung subtil ab. Private Aussenräume sind als eingezogene Loggien resp. Balkon gestaltet und die Geländer sind Teil der Fassadenmaterialisierung. Dadurch nehmen sich auch die französischen Fenster in ihrer Prominenz in der Fassade zurück. Talseitig tritt im Bereich der Garageneinfahrt der mineralische Sockel in Erscheinung. Das Dach weist eine Ziegeleindeckung mit vereinzelt Dachfenstern auf, welche mit der in Feldern zusammengefassten PV-Anlage abgestimmt ist.

Insgesamt greift die Fassadengestaltung und die Materialisierung des Wohnungsbaus die ortstypischen Elemente auf, setzt diese zeitgemäss um und erfüllt damit die Gestaltungsvorschriften für Kernzonen aus der Bau- und Zonenordnung was in einem unabhängigen Fachgutachten bestätigt wurde.

5.3 Zentrumsbau

Städtebau

Der Zentrumsbau ist Vermittler zwischen grünem Anger und öffentlichem Begegnungsort sowie zwischen dem Strassenraum und Wohnquartier.

Aufgrund der bestehenden Bebauung, sowie der bestehenden Zivilschutzanlage orientiert sich der Zentrumsbau mit seiner Längsfassade zur Brüelgasse und schafft so zusammen mit dem Bestand einerseits einen räumlichen Abschluss des grünen Angers und setzt andererseits mit der Verkaufsfläche des Detailhändlers einen adäquaten Auftakt im Strassenraum innerhalb der Kernzone.

Die Gebäudesetzung steht daher in direkter Abhängigkeit mit diesen äusseren Rahmenbedingungen, wobei die Dimensionen des Zentrumsbaus sich an der Körnung und den Abmessungen des angrenzenden Gemeindezentrums orientiert. Damit wird der Zentrumsbau zu einem weiteren raumbildenden wichtigen Baustein in der Entwicklung des Zentrums Brütten und schafft einen angemessenen Übergang zum westlich der Brüelgasse situierten Wohnungsbau.

Adressierung

Auf Niveau der Brüelgasse befinden sich die Flächen des zweiseitig adressierten Detailhändlers. Auf Niveau der Allmend und des Dorfplatzes befindet sich der Zugang zum Bistro und zu den weiteren Wohnungen.

Der bestehende Anschluss an das Werksgebäude und die Garage wird genutzt und dient künftig als Zufahrt für die neu geplante öffentliche Tiefgarage sowie Anlieferung des Detailhändlers.

Der Zentrumsbau ergänzt optimal durch die vorwiegend öffentliche Nutzung mit Laden und Bistro die Nutzungen und Bedürfnisse des Ortskerns und vermag dadurch Auftakt und Abschluss des grünen Angers im Dorfzentrum zu bilden. Trotz Niveausprung gelingt eine passende Adressierung an die Brüelgasse mit Ladenzone wie auch eine geschickte Anbindung an Dorfplatz und Allmend mit Bistro und Wohnzugang.

Geschossigkeit

Aufgrund der Topografie tritt der Zentrumsbau süd- und westseitig mit einem zusätzlichen Geschoss in Erscheinung. Insgesamt weist der Zentrumsbau der Bauordnung entsprechend zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse auf.

Die bestehende unterirdische Zivilschutzanlage wird umgebaut und bildet das Kellergeschoss des Zentrumsbaus.

Dachgestaltung

Der Zentrumsbau richtet sich, wie die Gebäude im oberen Teil, mit seiner Giebelseite zur Brüelgasse aus. Durch diese Orientierung wirkt der Zentrumsbau analog der giebelständigen Bebauung an der Dorfstrasse den Strassenraum akzentuierend und führt die Dachrichtung der sich in dieser Reihe befindenden Bauten des Gemeindezentrums an die Brüelgasse fort.

Durch die beschriebene Gebäude- und Dachorientierung erhält die Volumetrie eine identitätsstiftende Form, die den öffentlichen Charakter unterstreicht. Es wird damit eine Geste, wie sie an der Dorfstrasse im Analyseteil beschrieben wurde, aufgenommen: Durch eine markante giebelständige Stellung entlang des Strassenraums erhält das Gebäude selbst eine Präsenz und Strahlkraft, während der Strassenraum damit zониert und gegliedert wird. Darüber hinaus wird der öffentliche Charakter unterstrichen, weil auch die Wohnungen sich hauptsächlich auf die Strasse resp. die Allmend bzw. Dorfplatz orientieren.

Die östliche Abwicklung der Brüelgasse wird in Zukunft zusammen mit der Überbauung auf der Rossweid (siehe Erwägungen Gestaltungsplan Brüelgasse) und den bestehenden Gebäuden im oberen Teil der Brüelgasse von Giebelfassaden geprägt sein, wobei der Zentrumsbau, durch seine Orientierung längs zur Strasse, einen selbstverständlichen Schwerpunkt mit öffentlichem Charakter bilden wird.

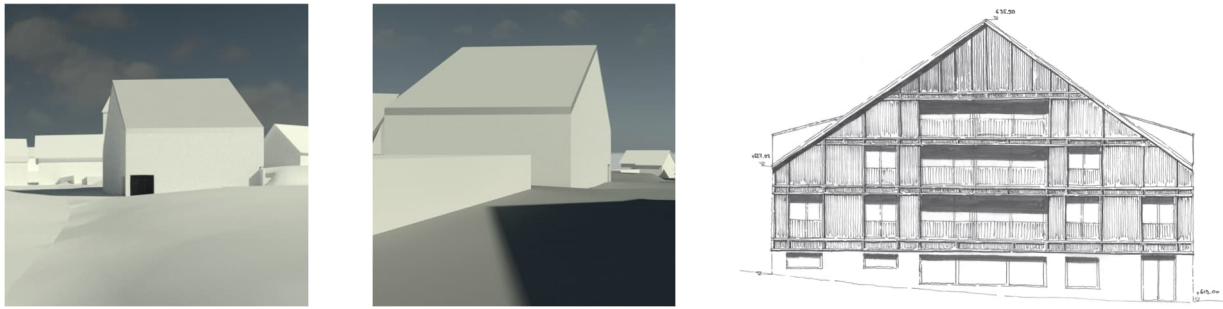


Abbildung 18: Giebelständige Orientierung: Südseite, Nordseite, Westseite (bpa), v.l.n.r.

Während die Gebäudesetzung des Zentrumsbaus aufgrund der Parzelle geometrie und der Zivilschutzanlage relativ eingeschränkt und klar war, wurde die Dachgestaltung intensiv studiert und geprüft. Ausgangslage bot der Wettbewerbsbeitrag von Roider Giovanoli. Die vorgeschlagene traufständige Anordnung zur Brüelgasse (siehe Abbildung 19) wurde im Projektverlauf mehrfach hinterfragt, überarbeitet und schliesslich aufgrund der vorangestellten Argumente zu Gunsten der giebelständigen Variante verworfen.

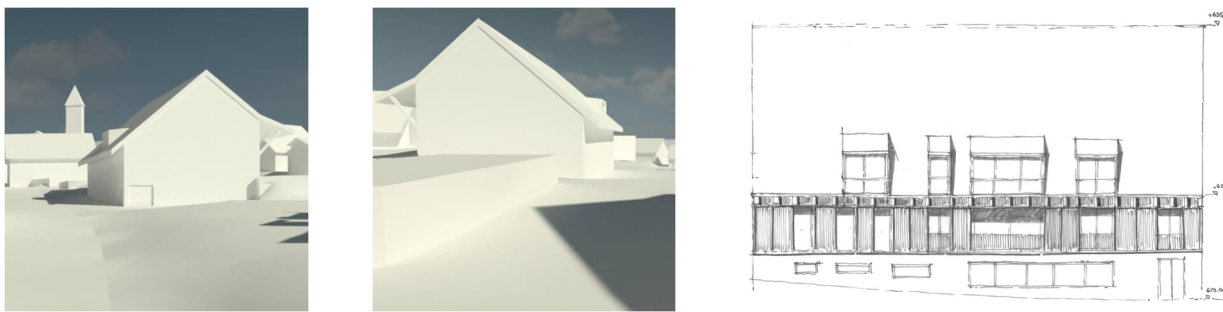


Abbildung 19: Studie mit traufständiger Orientierung: Südseite, Nordseite, Westseite (bpa), v.l.n.r.

In intensivem Austausch mit der Hochbaukommission der Gemeinde Brütten wurde nicht nur die Firstrichtung geprüft, sondern auch die restlichen Gestaltungselemente der Dachfläche abgestimmt. So wurden die Schleppgauben verlängert, die Anzahl Dachfenster reduziert und die PV-In-Dachanlage stärker zusammengefasst, sodass auch der Anteil der Ziegelfläche erhöht wurde. Die Dachneigung bewegt sich in der ortstypischen Bandbreite. Dies führt zu einer insgesamt ruhigen, sich ins Ortsbild einfügenden Dachgestaltung.



Abbildung 20: Iteration Dachgestaltung (bpa)

Nutzung

Der Zentrumsbau übernimmt, entsprechend seiner Lage im Gefüge der öffentlichen Gebäude, u.a. auch publikumsorientierte Nutzungen auf. Der heute bereits bestehende Detailhändler wird künftig das Erdgeschoss des Zentrumsbau fast vollständig in Anspruch nehmen und dem öffentlichen Charakter entlang der Brüelgasse gerecht werden.

Auf der zum Dorfplatz und zur Allmend hin orientierten Seite befindet sich neu ein Bistro, welches sich entlang der Nordfassade über die gesamte Gebäudetiefe erstreckt und damit einerseits sich auch auf die Brüelgasse orientiert und andererseits den Zugang zur Allmend begleitet, was dessen öffentlichen Charakter wiederum stärkt. Damit erhält die zukünftige Allmend einen weiteren Baustein, der präsent positioniert wird und belebend wirkt.

Mit dieser Anordnung können die Vorteile der unterschiedlichen Gebäudeseiten optimal ausgenützt werden.

Im Geschoss des Bistros und den darüberliegenden Geschossen befinden sich weitere Wohnungen der Genossenschaft Zentrum Brütten, welche über ein an der Fassade liegendes Treppenhaus erschlossen sind. Die Wohnräume orientieren sich mehrheitlich auf eine attraktive Südwest-Ausrichtung mit attraktivem Blick auf das Alpenpanorama. Die Orientierung der Wohnräume zur Brüelgasse hin, stärkt den kommunikativen Charakter der prominenten Giebel- und Strassenfassade.

Im Untergeschoss wird die bestehende Zivilschutzanlage umgebaut und nimmt die der Hauptnutzung entsprechenden Nebenräume auf.

Die erforderliche Parkierung wird in der anschliessenden zentralen Sammelgarage realisiert, deren Einfahrt in der Fortsetzung zum Werksgebäude schlüssig positioniert wird.

Fassade & Materialisierung

Damit die beiden Gebäude als Ensemble über den Strassenraum hinweg wirken und zu einem fließenden Übergang zum Wohnquartier beitragen, weist der Zentrumsbau eine ähnliche Fassadengestaltung wie der Wohnungsbau auf. Die Fassaden erscheinen in einem eleganten Holzkleid mit vertikaler Schalung, während sich die Geschossigkeit durch subtile Geschossbänder abzeichnet. Die Fassaden werden wiederum rhythmisiert durch ein Spiel von 1- bzw. 2-flügligen Französischen Fenstern und den eingezogenen privaten Aussenräume. Die Öffnungen werden analog dem Wohnungsbau durch Geländer in Holzoptik besetzt, welche die Fassadenfläche fortführen. Dies unterstreicht die ruhige und elegante Erscheinung des Zentrumsbaus.

Die Fassadengestaltung des Ensembles wurde anhand mehrerer Varianten eingehend geprüft, wobei den beiden Gebäuden die gleiche Grundtonalität zugrunde liegen. Dennoch lag beim Zentrumsbau ein besonderer Fokus auf der Gestaltung des Sockels, dies aufgrund des Terrainverlaufs und des öffentlichen Charakters der Nutzung.



Abbildung 21: Fassadenstudium Zentrumsbau (bpa)

Dabei wurden, wie in Abbildung 21 dargestellt, Varianten geprüft, wie die Holzverkleidung auf den Terrainverlauf reagiert, die Adressierung des Detailhändlers gestärkt werden kann und wie die Setzung der Fenster(-typen) Einfluss auf die Fassadengestaltung nehmen. Unter anderem wird die Gestaltung des Sockelgeschosses durch die Bedürfnisse des Detailhändlers geprägt (Fensterposition und -formate). Dabei hat sich gezeigt, dass die Ausgestaltung eines Sockels mit einem Materialwechsel vorteilhaft ist. Der Sockel genießt dadurch eine gewisse Unabhängigkeit in der Ausgestaltung und zeichnet entsprechend der unterschiedlichen Nutzung in der Fassadengestaltung nach. Gleichzeitig fördert eine präzise Kante von Sockel zu Hauptfassade die gestalterische Klarheit. Darüber hinaus wird durch eine zurückhaltend spielerische Setzung der Fenster und Loggien die starke Grundform der Giebelfassade subtil aufgelockert. Diese subtile Varianz schafft Analogien zum historischen Bestand Brüttens und die Fassadengestaltung passt sich so ins bestehende Gefüge ein.

Durch diese Sockelgestaltung wird südostseitig der Anschluss an das bestehende Feuerwehrgebäude auf eine selbstverständliche Art gelöst. Sie adressiert so auch die dazwischenliegende Sammelgarage.

Durch die Ausbildung eines verputzten Sockels werden die beiden Gebäude subtil differenziert und entsprechend der Nutzung und Bedeutung gestaltet.

Insgesamt greift auch die Fassadengestaltung und die Materialisierung des Zentrumsbaus die ortstypischen Elemente auf, interpretiert diese leicht und erfüllt damit die Gestaltungsvorschriften für Kernzonen aus der Bau- und Zonenordnung.

6 Richtprojekt Freiraum

6.1 Ausgangslage

Die Teilprojekte Zentrumsbau, Wohnungsbau und Tiefgarage im Ortskern von Brütten verlangen unter Einbindung des Bestands (Allmend und angrenzende Bauten) eine zusammenhängende Planung der Freiräume, die eine besonders gute Gestaltung innerhalb des Planungssperimeters aufzeigt.

Ziel ist, eine zugängliche, vielseitig nutzbare und barrierefreie Umgebung zu schaffen, die den Anforderungen der Nutzung, Gestaltung aber auch der Ökologie und Hitzeminderung gerecht wird und damit den Dorfkern stärkt, aufwertet und gesamthaft für die Bevölkerung attraktiver macht.

Die neue Gestaltung des Ortskerns verbindet Bestand mit Neuem, schafft eine Begegnungszone für Jung und Alt, sorgt für eine vielfältige Nutzung mit Spiel- und diversen Aufenthaltsmöglichkeiten, entsiegelt und begrünt da wo möglich und sinnvoll.

Eine offene und einladende Mitte im Dorfkern, eine gute Anbindung und Durchwegung sowie ein breites und vielfältiges Angebot in der Erdgeschossnutzung sollen die Nutzung ergänzen und den Ort zusätzlich beleben.

Detailhandel, Bibliothek, Quartiertreff, das neue Bistro, die grosse Allmend und der Dorfplatz bieten die Chance für einen gut belebten Dorfkern und Freiraum.

6.2 Bestand

Die Gemeinde Brütten entschloss sich 2017 ihr Dorf- und Ortszentrum zwischen Dorfstrasse, Brühlstrasse und Brüelgasse weiterzuentwickeln. Die grosse Allmend, eine Obstwiese, die Gebäude der Gemeindeverwaltung und das Mehrzweckgebäude bildeten Basis und Rahmen für den Wettbewerb, die Alterswohnungen an der Brühlstrasse den ersten Bauabschnitt, der 2021 mit einer ersten Etappe Allmend realisiert wurde.

Der Neubau fasst räumlich die Allmend in Richtung Nordosten, fokussiert Dorfkern, Platz und Aufenthaltsfläche zwischen den Bauten mit öffentlichen Funktionen. Ein Fussweg verbindet Dorfplatz mit dem Brunnenplatz, der an der Dorfstrasse situiert ist.



Abbildung 22: Weg zum Brunnenplatz (eh)



Abbildung 23: Brunnenplatz (eh)

Chaussierte Wege, Sitz- und Spielmöglichkeiten, aber auch der beeindruckende Baumbestand inmitten der Allmend schaffen einen parkartigen Freiraum, dessen Grünflächen durch die punktuelle Randnutzung und Ausstattung rege bespielt und genutzt wird.

Den Gebäuden vorgelagerte Plätze ermöglichen aufgrund ihrer unterschiedlichen Grösse vielfältige Nutzungen vom Boulespiel bis zum kleinen Quartiertreff vor den Alterswohnungen oder einem Markt vor der Gemeindeverwaltung.



Abbildung 24: Spielbereiche (eh)



Abbildung 25: Dorfplatz und Quartiertreff (eh)

6.3 Freiraumtypologie & Erschliessung

Der Zentrumsbau bildet einen weiteren Baustein in der Entwicklung des Dorfkernes und schafft eine Verbindung zum westlich der Brüelgasse entstehenden Wohnungsbau.

Zusammen flankieren sie den mittleren Teil der Brüelgasse. Dieser Abschnitt fungiert als Mischverkehrsfläche. Fussgänger und Velofahrer gelangen sicher von der Strasse zum Eingang des Detailhändlers und zum Fussweg Richtung Allmend.

Von der Kirche und Dorfstrasse her verläuft der Zugang auf die Allmend und zum Dorfplatz über den Brunnenplatz. Der bestehende, hindernisfreie Weg führt direkt zum zentralen Freiraum mit den umliegenden Alterswohnungen, Gemeindeverwaltung, Bibliothek und Bistro. Ein untergeordneter chaussierter Weg führt etwas steiler und spielerisch durch die Allmend.



Abbildung 26: Allmend (eh)



Abbildung 27: Spielbereiche (Referenzbild)

Die dem Wohnungsbau zugeordneten Garten- und Freiräume liegen in den Randbereichen, entlang der Brüelgasse und gestalten indirekt den Strassenraum mit. Die Notzufahrt verläuft über die Brüelgasse und Alpenblick vom Nordosten hin zum Dorfplatz. Die Einfahrt zum Mehrzweckgebäude und somit auch zu Feuerwehr wird freigehalten. Ein Belagswechsel unterstreicht die Strassenhierarchie.



Abbildung 28: Gemeinschaftliche Flächen, Bistro (Referenzbild)



Abbildung 29: Wohnungsbau (Referenzbild)

6.4 Aufenthaltsbereiche

Die Allmend stellt mit eindrucklichem Baumbestand, Grünflächen und angrenzenden Gärten die Grüne Mitte des Dorfkerns in Brütten dar.

Die Spielbereiche sind gezielt auf die Bedürfnisse von Kindern bis etwa acht Jahren ausgerichtet. Es sind vielfältige Spiel- und Klettermöglichkeiten geplant, die sowohl die motorischen Fähigkeiten fördern als auch zum freien, kreativen Spielen einladen.



Abbildung 30: Spielgeräte (Referenzbild)



Abbildung 31: Spielbereiche (Referenzbild)

Der Kleinkinderspielbereich ist hierbei bewusst in der Nähe des Bistros situiert, um den Eltern und Betreuungspersonen stets den Überblick über die Kinder zu gewähren. Boule und Tischtennis laden auch Grössere ein sich auch dem Dorfplatz aufzuhalten. Diverse Langbänke, Sitzmauern, aber auch offene und gut beschattete Grünflächen geben Möglichkeit zu verweilen und das Geschehen auf dem Platz und der Allmend zu beobachten.

Dorfplatz wie auch Allmend sollen als öffentlicher Gemeinschaftsfreiräum vielseitig genutzt werden können. So soll neben Spiel und Aufenthalt auch die Möglichkeit geboten werden für kleinere Veranstaltung von Gemeinde, Vereinen und aus dem Quartier selbst. Durch das Zusammenspiel von Plätzen und Grünräumen entsteht harmonisches Ensemble mit verschiedenen Aufenthaltsqualitäten.



Abbildung 32: Brunnen (Referenzbild)



Abbildung 33: Gemeinschaftliche Freiflächen (Referenzbild)

6.5 Bepflanzung & Ökologie

Die Allmend stellt mit der ausladenden bestehenden Baumgruppe die grüne Mitte neben dem Dorfplatz dar. Dort kennzeichnet neu eine Ulmengruppe und die darunter situierte Rundbank, den Treffpunkt auf dem Dorfplatz. Ergänzende Baumpflanzen primär ausserhalb der unterbauten Flächen ermöglicht eine ausreichende Beschattung der Aufenthaltsflächen. Auch die Brüelgasse soll mit diversen Baumpflanzungen entsprechend aufgewertet werden.

Südlich der Alterswohnungen werden die bestehenden Magerwiesen, wie bis anhin, extensiv gepflegt, sie laden ein für Aufenthalt und Spiel. Daran angrenzende Flächen werden als Blumenrasen angelegt, um dem erhöhten Nutzungsdruck gerecht zu werden.



Abbildung 34: Ulmengruppe (Referenzbild)



Abbildung 35: Extensivwiese (Referenzbild)

Entlang der westlichen Perimetergrenze wird durch eine durchlässige Gestaltung eine ökologische Vernetzung mit den umliegenden Grünflächen angestrebt und ermöglicht.

Die privaten Garten- und Grünflächen setzen sich aus der Umgebung des Wohnungsbaus und beim Zentrumsbau aus einem Sitzplatz mit Garten auf der Seite Dorfplatz zusammen.



Abbildung 36: Blumenrasen (Referenzbild)

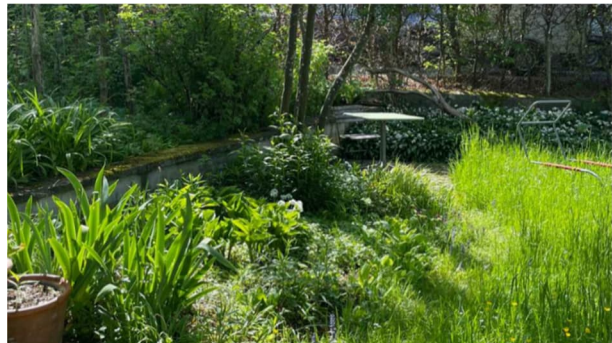


Abbildung 37: private Grünflächen (eh)

Die Beläge werden nach Möglichkeit sickerfähig gestaltet, um einen naturnaheren Regenwasserkreislauf anzustreben und Schäden durch anfallendes Wasser zu vermeiden.

6.6 Materialisierung

Die Beläge müssen mit ihren Eigenschaften verschiedenen Anforderungen gerecht werden. Für die Fusswegverbindung entlang der Allmend wurde ein Asphaltbelag mit eingestreutem Kies verwendet.

Aufgrund der Versiegelung soll dieser Belag auf dem Dorfplatz und den weiteren Wegverbindung nicht fortgesetzt werden. So wird für Platz und Hauptweg ein Betonpflasterstein vorgeschlagen, der sowohl sickerfähig als auch seitens Oberfläche gut geeignet ist für die Erschliessung mit Kinderwagen, Rollator, Rollstuhl o.ä.



Abbildung 38: Bestehender Asphaltbelag (eh)



Abbildung 39: Betonpflastersteine (Referenzbild)

Nebenweg, Spiel- und Aufenthaltsflächen auf dem Platz sind chaussiert. Sie schaffen fließende Übergänge zu den Spiel- und Fallschutzbereichen, die mit Holzschnitzel oder Rundkies für die entsprechend geforderte Sicherheit eingesetzt werden.



Abbildung 40: Chaussierte Aufenthaltsflächen (Referenzbild)



Abbildung 41: Fallschutzbereiche (Referenzbild)

Die Materialisierung des Brunnenplatzes mit Naturpflasterstein könnte auch bei den Vorplätzen und Zugängen zum Detailhändler resp. dem Wohnungsbau eingesetzt werden. So kann der Übergang zum Strassenraum zusammen mit der geplanten Bänderung im Belag einheitlich gestaltet werden.

Die Parkplätze sind in einem einfachen, grauen und in der Erscheinung zurückhaltenden Sickerstein geplant.

7 Richtprojekt Verkehr

7.1 Brüelgasse

Ausgangslage

Im Rahmen der Zentrumsplanung hat sich der Gemeinderat vertieft mit der zukünftigen Gestaltung der Brüelgasse auseinandergesetzt. Gemeinsam mit dem Planungsatelier PLANE RAUM wurde ein Gestaltungs- und Betriebskonzept für die Brüelgasse erarbeitet, welches im vorliegenden Richtprojekt weiterentwickelt und verfeinert wurde.

Die Brüelgasse weist heute unterschiedliche räumliche Charaktere auf. Im unteren Abschnitt zwischen der Unterdorfstrasse und dem Gemeindeparkplatz ist der Strassenraum mit einer Fahrbahnbreite von rund 7 Metern sowie beidseitigen Trottoirs grosszügig dimensioniert. Im oberen Bereich reduziert sich die Fahrbahnbreite auf rund 4.5 Meter. Die direkt an die Strasse gebauten Häuser erzeugen dort bereits heute einen deutlich engeren und dörflicheren Charakter.

Der motorisierte Publikumsverkehr des Gemeindezentrums sowie des Detailhandels wird grösstenteils über den unteren Abschnitt der Brüelgasse abgewickelt. Verkehrsmessungen aus dem Frühjahr 2025 zeigen oberhalb des Gemeindeparkplatzes eine geringe Verkehrsbelastung von weniger als 100 Durchfahrten pro Tag. Die gemessene Durchschnittsgeschwindigkeit beträgt rund 25 km/h, der V85-Wert liegt bei 31 km/h.

Die Brüelgasse mündet oberhalb in die Dorfstrasse. Dort konnte bereits im Jahr 2019 im Bereich der Bäckerei Bosshard und des Kinderhauses «Chrüsümüsi» mittels einer platzartigen Gestaltung eine deutliche Verkehrsberuhigung erreicht werden.

Defizite und Handlungsbedarf

Obwohl die heute gemessenen Geschwindigkeiten vergleichsweise tief sind, orientiert sich die Gestaltung der Brüelgasse nach wie vor stark am motorisierten Individualverkehr. Insbesondere im unteren Abschnitt wirkt der Strassenraum aufgrund seiner Dimensionierung überbreit und weist nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Die heutige Gestaltung entspricht damit nur bedingt dem Charakter einer Kernzone.

Zudem bestehen nur wenige gestalterische Elemente, welche den Strassenraum räumlich gliedern, die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erhöhen oder den Fuss- und Veloverkehr stärken.

Ziele der Neugestaltung

Die Neugestaltung der Brüelgasse verfolgt das Ziel, den Strassenraum gestalterisch und funktional aufzuwerten sowie die Voraussetzungen für die Signalisation einer Langsamfahrzone zu schaffen.

Die Verkehrsflächen sollen mit gestalterischen Mitteln klar gegliedert und die verschiedenen Verkehrsteilnehmer sicher und verständlich geführt werden. Gleichzeitig soll die Aufenthaltsqualität durch zusätzliche Bepflanzung, Sitzgelegenheiten sowie eine hochwertige Oberflächengestaltung verbessert werden.

Die Verkehrsberuhigung im Bereich Richtung Unterdorfstrasse erfolgt so, dass keine zusätzliche Verkehrsbelastung im oberen Teil der Brüelgasse entsteht. Die Erschliessung für den motorisierten Publikumsverkehr, die Anlieferung des Detailhandels sowie die Zufahrt zum Feuerwehrdepot, Werkhof und den öffentlichen Nutzungen bleibt weiterhin gewährleistet.

Gestaltungskonzept

Zonentore und Eingangsbereiche

Entlang der Unterdorfstrasse entsteht eine Trottoirüberfahrt, welche den einfahrenden Verkehr entschleunigt und gleichzeitig die Sicherheit des Fussverkehrs verbessert. Insbesondere im Hinblick auf die nahegelegene Bushaltestelle Zentrum wird dadurch die Querung der Brüelgasse erleichtert.

Der westliche Einlenker wird durch eine Pflasterung mit integrierter Baumscheibe räumlich verengt. Die beidseitigen Pflasterungen werden mittels eines durchgehenden Bandes miteinander verbunden und markieren den Übergang in die verkehrsberuhigte Brüelgasse.

Auch im oberen Bereich signalisiert ein gestaltetes Zonentor mit Pflasterung den Übergang in den verkehrsberuhigten Strassenraum.

Unterer Bereich

Im unteren Abschnitt wird der motorisierte Verkehr auf einer westlich angeordneten Kernfahrbahn mit einer Breite von rund 5 Metern geführt. Östlich der Fahrbahn schaffen Grünflächen mit Bäumen, Parkierungsflächen mit sickerfähigem Belag sowie Aufenthaltsbereiche eine klare räumliche Gliederung und Verengung des Strassenraums.



Abbildung 42: Klare Gliederung der Strasse (Referenzbild)



Abbildung 43: Aufenthaltsbereiche (Referenzbild)

Durch diese Gestaltung wird die optische Dominanz der Fahrbahn reduziert und gleichzeitig grosszügiger Raum für den Fussverkehr geschaffen. Der Veloverkehr erfolgt innerhalb des verkehrsberuhigten Mischverkehrsbereichs.

Rund 40 Meter nach dem unteren Zonentor markiert ein Baum am westliche Fahrbahnrand die private Ausfahrt und bildet gleichzeitig den horizontalen Versatz ab, der in den mittleren Bereich der Brüelgasse führt. Dieser Versatz reduziert die Fahrgeschwindigkeit zusätzlich und erhöht die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer.

Mittlerer Bereich

Im Bereich des Zentrumsbaus weitet sich der Strassenraum wieder auf und integriert teilweise den heutigen Baumbestand. Parkierung, Sitzgelegenheiten sowie ein grosszügiger Eingangsbereich zum Detailhandel schaffen einen klaren Zentrumsschwerpunkt.

Die Glimmerschieferplatten vor dem Zentrumsgebäude deuten die Parkierungsflächen subtil an. Gleichzeitig werden sie versetzt angeordnet, dass keine Verkehrsleitende Wirkung entsteht. Die Zufahrt zum Werkhof, Feuerwehrdepot und zur Gemeindetiefgarage wird durch einen Materialübergang lesbar gemacht.

Der markante Baumbestand an den westlichen Ecken des heutigen Gemeindeparkplatzes soll weitgehend erhalten bleiben. Gleichzeitig wird der Zugang zur Allmend durch die neue Gestaltung geöffnet und besser in den öffentlichen Raum eingebunden. So wird vor dem Zentrumsbau ein

multifunktionaler Aufenthaltsraum gestaltet welcher die Wahrnehmung des Gemeindezentrums als zusammenhängenden öffentlichen Raum stärkt.

Oberer Bereich

Im oberen Abschnitt bildet eine Sitzgelegenheit den Auftakt zur Allmend. Eine Pflasterung mit sanfter Schwellenwirkung markiert zudem den Übergang in Richtung Dorfstrasse. Dadurch wird die bestehende Verkehrsberuhigung im Bereich der Dorfstrasse räumlich weitergeführt und gestalterisch ergänzt.

Verkehrliche Wirkung

Die bestehende Verkehrsbelastung sowie die bereits heute tiefen gefahrenen Geschwindigkeiten bilden eine gute Grundlage für die Umsetzung einer Langsamfahrzone.

Durch die räumliche Gliederung des Strassenraums, die gezielten Engstellen, die Gestaltung der Zonentore sowie die zusätzlichen Aufenthaltsbereiche wird die Aufmerksamkeit aller Verkehrsteilnehmer erhöht und die Fahrgeschwindigkeit weiter reduziert. Gleichzeitig entsteht ein Strassenraum, welcher nicht mehr primär als Verkehrsfläche, sondern als öffentlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum wahrgenommen wird.

Diese Gestaltung unterstützt damit die Voraussetzungen für eine verträgliche Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer innerhalb einer Langsamfahrzone.

Betrachtung des Umfelds und Einordnung

Die Neugestaltung der Brüelgasse ist Teil einer übergeordneten Entwicklung des Dorfzentrums. Bereits bestehende Verkehrsberuhigungsmassnahmen im Bereich der Bäckerei Bosshard, die Verengung der Dorfstrasse oder Horizontalversätze an der Säntisstrasse und am Hintergässli haben gezeigt, dass gestalterische Eingriffe einen positiven Einfluss auf die Aufenthaltsqualität und die Verkehrssituation entfalten können.

Mit der Nähe zur Bushaltestelle Zentrum, zu, zum Detailhandel sowie zu den öffentlichen Nutzungen entlang der Allmend übernimmt die Brüelgasse eine wichtige Funktion innerhalb des Dorfzentrums. Die geplanten Massnahmen tragen dazu bei, diese unterschiedlichen Nutzungen besser miteinander zu verknüpfen und den öffentlichen Raum als zusammenhängenden Aufenthaltsbereich wahrnehmbar zu machen.

Die Gestaltung orientiert sich dabei an den ortsbaulichen Gegebenheiten und stärkt den Charakter der Kernzone durch Bepflanzung, hochwertige Materialien sowie eine reduzierte und ruhige Verkehrsraumgestaltung.

Fazit

Mit der Neugestaltung der Brüelgasse entsteht ein verkehrsberuhigter und ortsangepasster Strassenraum mit erhöhter Aufenthaltsqualität. Durch die Kombination aus gestalterischen Massnahmen, räumlicher Gliederung und gezielten Verkehrsberuhigungselementen wird die Brüelgasse stärker als Teil des Dorfkerns wahrnehmbar.

Gleichzeitig bleiben die betrieblichen Anforderungen an Erschliessung, Anlieferung und Zufahrt gewährleistet. Die vorgeschlagene Gestaltung schafft damit die Grundlage für eine langfristige Aufwertung des öffentlichen Raums und die Signalisation einer Langsamfahrzone.

7.2 Parkierung

Konzept

Während die Parkierung für das Wohnhaus unabhängig von der restlichen Überbauung auf dem Grundstück 1067 realisiert wird, wird der Parkplatzbedarf sowohl der Nutzungen des Zentrumsbaus (Wohnen, Bistro, Detailhändler) als auch der Gemeindeverwaltung resp. im Verkehr mit dem Gemeindezentrum in einer neuen unterirdischen Sammelgarage realisiert.

Diese neue Sammelgarage übernimmt weitestgehend die Funktion der heute bestehenden oberirdischen Anlage und stellt unter den Aspekten der Aktivierung von inneren Baulandreserven und eines ökologisch wertvollen Aussenraumes einen sinnvollen Teil der Zentrumsentwicklung dar. Der Teil, welcher nicht der Wohnnutzung vorbehalten bleibt, soll der Öffentlichkeit polyvalent zur Verfügung stehen.

Die neue Sammelgarage wird über die Stichstrasse zum Werkhof erschlossen.

Oberirdisch werden Kurzzeit-Parkplätze geplant, die während den Öffnungszeiten primär der Kundschaft des Detailhändlers vorbehalten sind. Ausserhalb der Öffnungszeiten können die Parkplätze für die Kundschaft des Bistros, den Besuchenden der Wohnungen oder des Gemeindezentrums verwendet werden.

Die Tiefgarage des Wohnungsbaus wird am untersten Punkt direkt über die Brüelgasse erschlossen. Die Einfahrt ist dabei derart ausgestaltet, dass das Kreuzen ohne weiteres möglich ist und die Brüelgasse nicht durch wartende PKWs blockiert wird.

Parkplatzbedarf und -angebot Personenwagen

Aus der Bau- und Zonenordnung resp. der SN 641 400 ergibt sich folgender Parkplatzbedarf:

Wohnungsbau	Bezugsgrösse		Grenzbedarf	Projektiert	Lage
Bewohnende	9 WHG	1 PP / WHG	9 PP	9 PP*	Tiefgarage: 5x
	780m ² HNF	1 PP / 80m ² HNF	10 PP		Aussen: 4x
Besuchende	9 PP	1 / 5 PP	2 PP	1 PP**	Aussen: 1x
Total					10 Parkplätze

Zentrumsbau	Bezugsgrösse	Grenzbedarf	Projektiert	Lage
Bewohnende	6 WHG 550m ² HNF	1 PP / WHG 1 PP / 80m ² HNF	6 PP 7 PP	6 PP* Sammelgarage: 6x
Besuchende	6 PP	1 / 5 PP	2 PP	1 PP** Sammelgarage: 1x
Bistro (Personal)	40 Sitzplätze	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP	1 PP Sammelgarage: 1x
Bistro (Kundschaft)	40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze	7 PP	7 PP Sammelgarage: 7x
Volg (Personal)	345m ²	1 PP / 150m ²	3 PP	3 PP Sammelgarage: 3x
Volg (Kundschaft)	215m ²	1 PP / 30m ²	7 PP	7 PP Aussen: 7x
Total				25 Parkplätze

*Aufgrund der Lage in der Kernzone und der ÖV-Gütekategorie C wird ein Parkplatz pro Wohnung projektiert. Eine Mehrbelastung der Abstellplätze auf öffentlichem Grund kann aufgrund der geringen Abweichung ausgeschlossen werden.

**Das Angebot für Parkplätze für Besuchende kann aufgrund der neuen und nahegelegenen öffentlichen Sammelgarage auf einen Parkplatz reduziert werden.

Entsprechend den Vorgaben der «SIA 500: Hindernisfreies Bauen» werden anteilmässig Parkplätze hindernisfrei ausgestaltet.

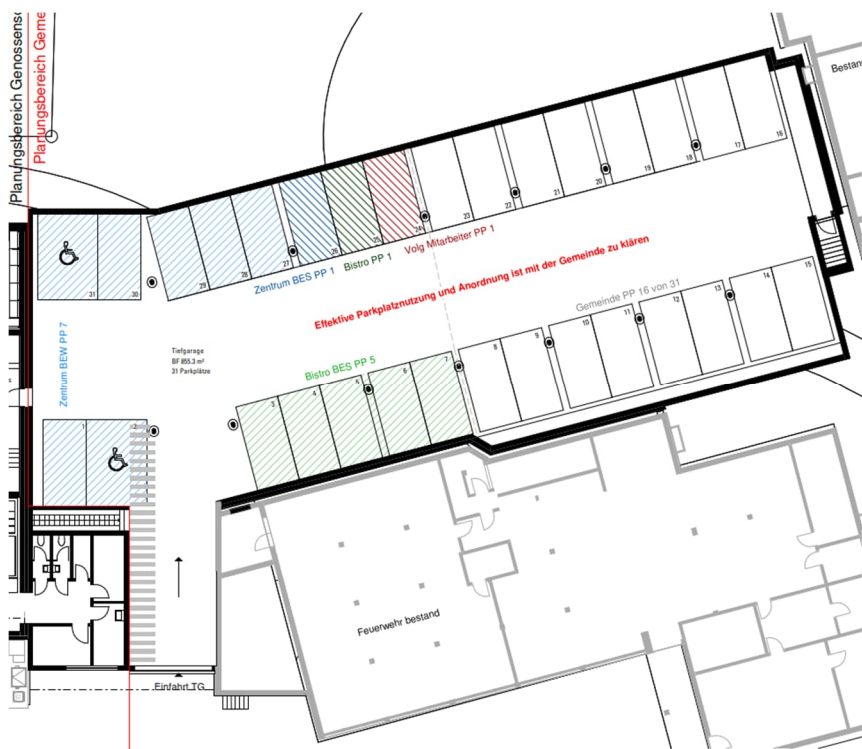


Abbildung 44: Layout und mögliche Einteilung der Sammelgarage

Zweiräder

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten schreibt keinen Mindestbedarf für Veloabstellplätze vor. Es wird die Annahme getroffen, dass der Bedarf mit einem Abstellplatz pro Zimmer gedeckt ist. Dies ergibt einen Bedarf von 24 Plätzen für den Wohnungsbau und von 19 Plätzen für den Zentrumsbau. Diese werden mehrheitlich unterirdisch angeordnet.

7.3 Werkverkehr & Anlieferung

Der Verkehr zum Werkhof erfolgt bereits heute über die Brüelgasse entlang des bestehenden Parkplatzes. Die heute bestehende Entsorgungsstelle soll im Jahr 2027 an einen neuen Standort verlegt werden. Dadurch reduzieren sich die entsprechenden Fahrten zusätzlich.

Die Feuerwehr Altbach nutzt einen Stützpunkt im Werkgebäude. Die Wegfahrten sind in jedem Fall gewährleistet – entweder über die Brüelgasse oder über den Verbindungsweg in den Alpenblickweg. Die Einsatzfähigkeit bleibt somit jederzeit sichergestellt.

Die Anlieferung des Detailhändlers erfolgt gem. Aussagen vom Transportunternehmen acht Mal pro Woche (Mo-SA: 1x, Mo & Mi: 2x). Wobei Fahrzeugtypen mit drei Achsen und bis zu 12m Länge und bis 26 to eingesetzt werden. Angeliefert wird montags und samstags für den Frischdienst in der Nacht mit Anlieferzeitfenstern zwischen 24 und 6 Uhr. Die restlichen Touren erfolgen am nachmittags (11-18 Uhr). Ein typischer Liefervorgang dauert für Frischdienstlieferungen ca. 15-20min und für Trockensortiment und Getränkelieferung ca. 30-45min.

Die Anlieferung des Detailhändlers erfolgt vom unteren Teil der Brüelgasse dem Werkverkehr folgend über die Stichstrasse. Auf dem Werkhof wird gewendet und das Solofahrzeug entlang der Südostfassade des Zentrumsbaus im dafür markierten Bereich abgestellt. Der Bereich an der Südostfassade ist so dimensioniert, dass eine weitere Beanspruchung der Brüelgasse durch die Manöver ausgeschlossen werden kann.

Durch die Markierung kann der Zugang zur Sammelgarage und zum Werkhof jederzeit freigehalten und gewährleistet werden. Die Stichstrasse zum Werkhof weist eine Breite von min. 4.80m auf. Dies entspricht der minimalen Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall LKW / PW gem.

Verkehrerschliessungsverordnung des Kantons Zürich.

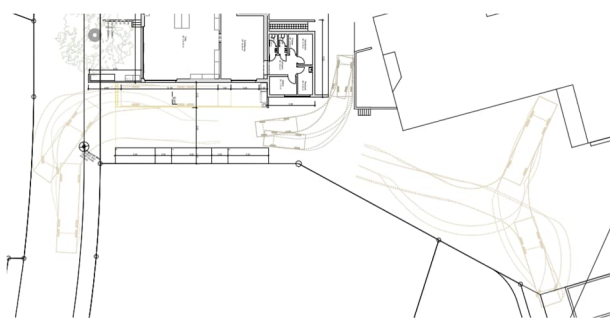


Abbildung 45: Werksverkehr & Anlieferung (bpa)

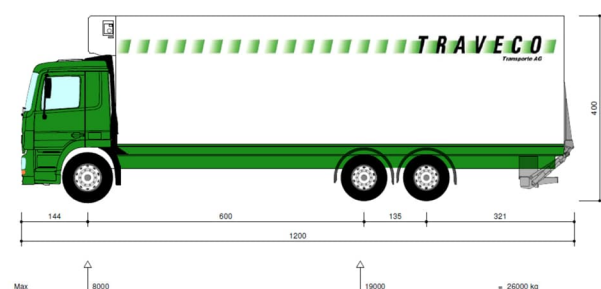


Abbildung 46: Solofahrzeug (Traveco)

Die Wegfahrt des Solofahrzeuges erfolgt vorwärts über den unteren Teil der Brüelgasse.

Durch die Bündelung des Verkehrs im Zusammenhang mit der Sammelgarage, dem Werkhof und der Anlieferung reduzieren sich mögliche Begegnungsfälle mit dem Fussverkehr und die Sicherheit kann dadurch erheblich verbessert werden.

8 Planbeilagen

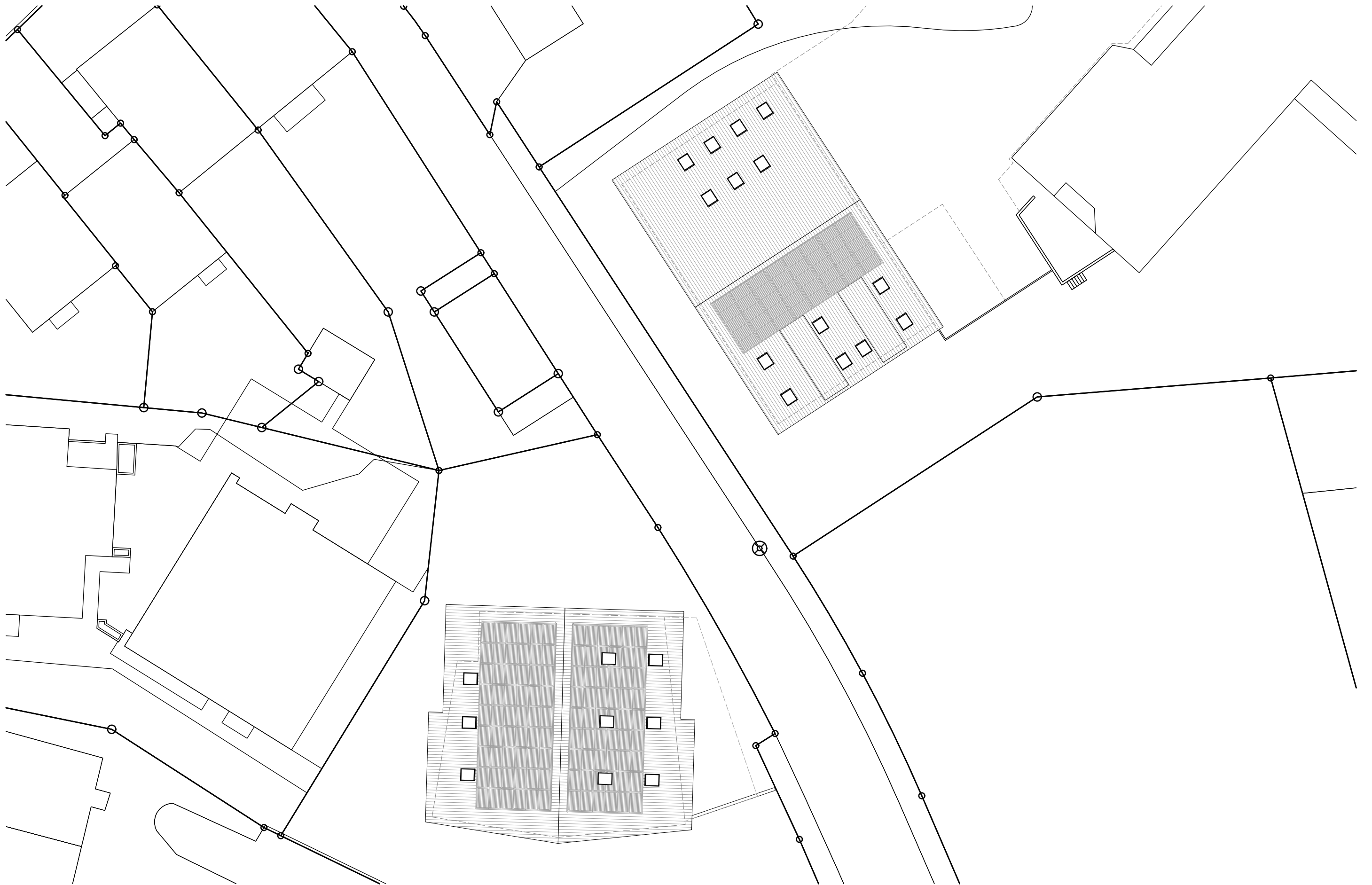
Richtprojekt Architektur vom 04.09.2026

Richtprojekt Freiraum vom 04.09.2026

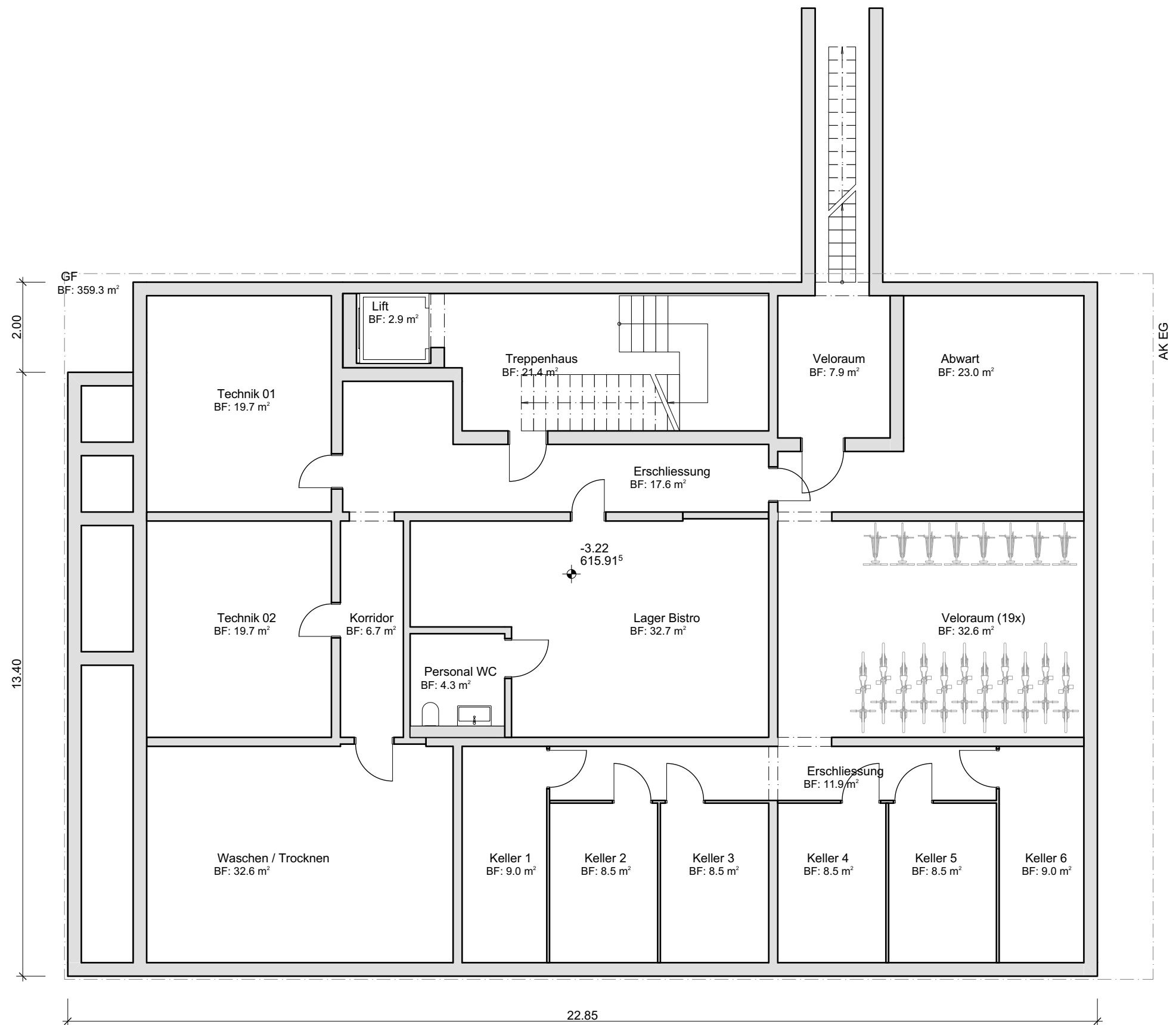
9 Abbildungsverzeichnis

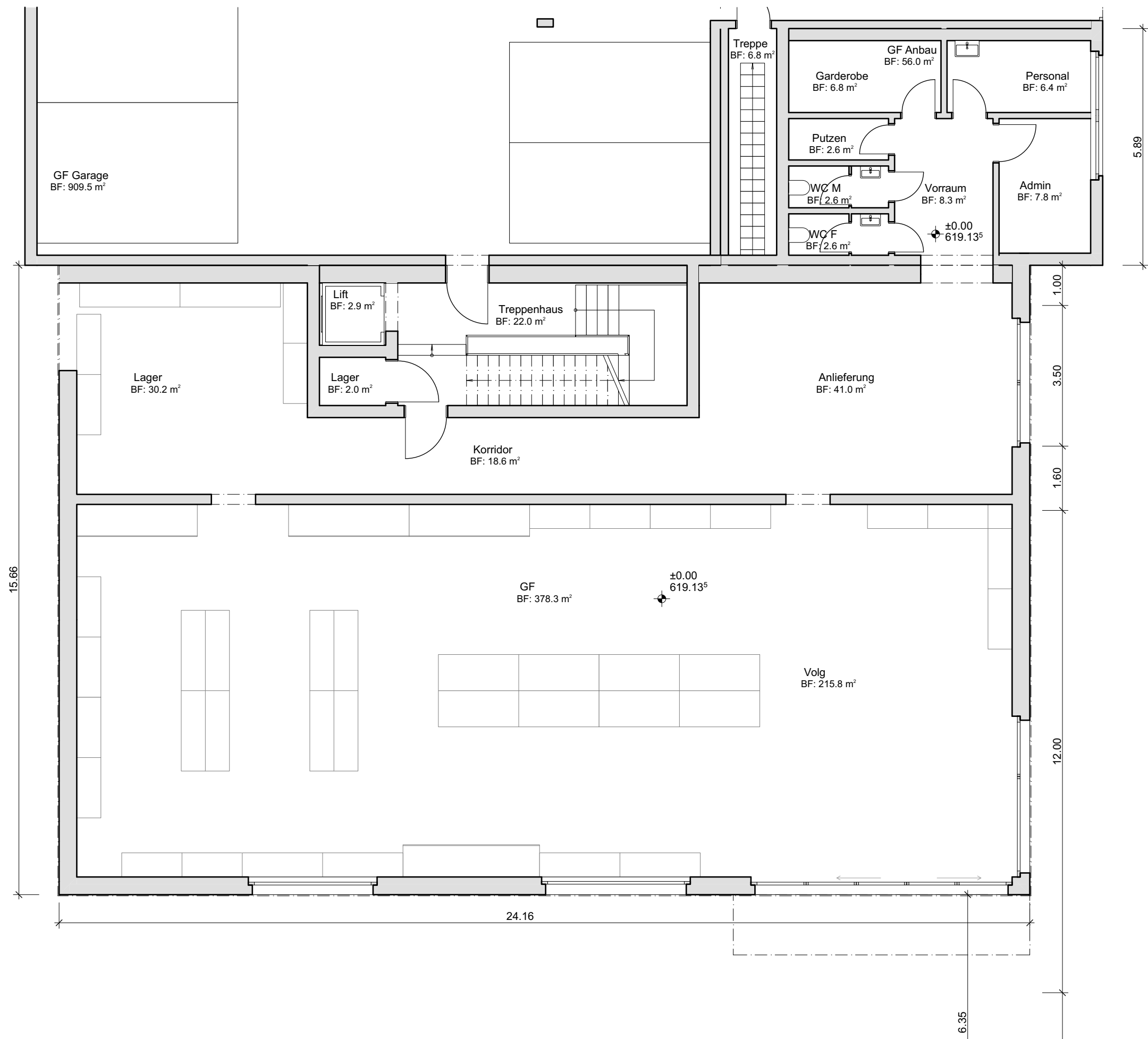
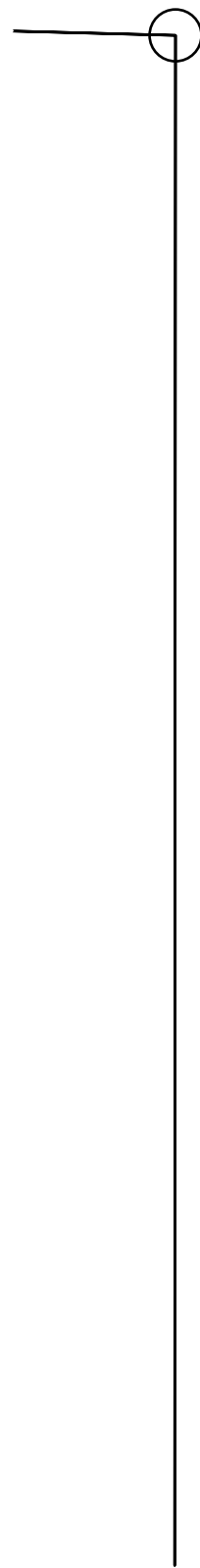
Abbildung 1: Gestaltungsplanperimeter (pr)	4
Abbildung 2: Betrachtungsperimeter: Fokus Ortsbild (bpa)	4
Abbildung 3: Schwarzplan (bpa)	6
Abbildung 4: Quartierplan "Brüel" Brütten der Grundeigentümerbauordnung von 1973, überlagert mit Situation heute (bpa)	8
Abbildung 5: Orthofoto (geo.zh.ch/maps, 09.04.2026), Analyse First & Fassaden (bpa), v.l.n.r.	9
Abbildung 6: Vogelperspektive Dorfstrasse, Dorfstrasse 6 & 8, Unterdorfstrasse 29 (google.com/maps, 09.04.2026), v.l.n.r.	10
Abbildung 7: Perimeter GP (pr), Luftaufnahme (pr), Strassenraum mit Volg (google.com/maps, 09.04.2026), v.l.n.r.	11
Abbildung 8: Auszug aus dem GP "Brüelgasse" (Suter von Känel Wild AG, 23.08.2019)	12
Abbildung 9: Platzartige Knoten (google.com/maps, 09.04.2026, pr), v.l.n.r.	14
Abbildung 10: Konzept Zentrumsentwicklung (pr), Platzbildung (bpa), Umgebungsplan (eh), v.l.n.r.	15
Abbildung 11: Auswahl geprüfter Varianten (bpa)	16
Abbildung 12: Struktur Freiraum (bpa)	17
Abbildung 13: Zugänglichkeit (bpa)	17
Abbildung 14: Prüfung Split-Level (bpa)	17
Abbildung 15: Orientierung (bpa)	17
Abbildung 16: horizontale Traufe, Schräger First (bpa)	18
Abbildung 17: Dachformen mit Traufe und First horizontal (bpa)	18
Abbildung 18: Giebelständige Orientierung: Südseite, Nordseite, Westseite (bpa), v.l.n.r.	20
Abbildung 19: Studie mit traufständiger Orientierung: Südseite, Nordseite, Westseite (bpa), v.l.n.r.	20
Abbildung 20: Iteration Dachgestaltung (bpa)	20
Abbildung 21: Fassadenstudium Zentrumsbau (bpa)	22
Abbildung 22: Weg zum Brunnenplatz (eh)	24
Abbildung 23: Brunnenplatz (eh)	24
Abbildung 24: Spielbereiche (eh)	24
Abbildung 25: Dorfplatz und Quartiertreff (eh)	24
Abbildung 26: Allmend (eh)	25
Abbildung 27: Spielbereiche (Referenzbild)	25
Abbildung 28: Gemeinschaftliche Flächen, Bistro (Referenzbild)	25
Abbildung 29: Wohnungsbau (Referenzbild)	25
Abbildung 30: Spielgeräte (Referenzbild)	26
Abbildung 31: Spielbereiche (Referenzbild)	26
Abbildung 32: Brunnen (Referenzbild)	26
Abbildung 33: Gemeinschaftliche Freiflächen (Referenzbild)	26
Abbildung 34: Ulmengruppe (Referenzbild)	27
Abbildung 35: Extensivwiese (Referenzbild)	27
Abbildung 36: Blumenrasen (Referenzbild)	27
Abbildung 37: private Grünflächen (eh)	27
Abbildung 38: Bestehender Asphaltbelag (eh)	28
Abbildung 39: Betonpflastersteine (Referenzbild)	28
Abbildung 40: Chaussierte Aufenthaltsflächen (Referenzbild)	28
Abbildung 41: Fallschutzbereiche (Referenzbild)	28

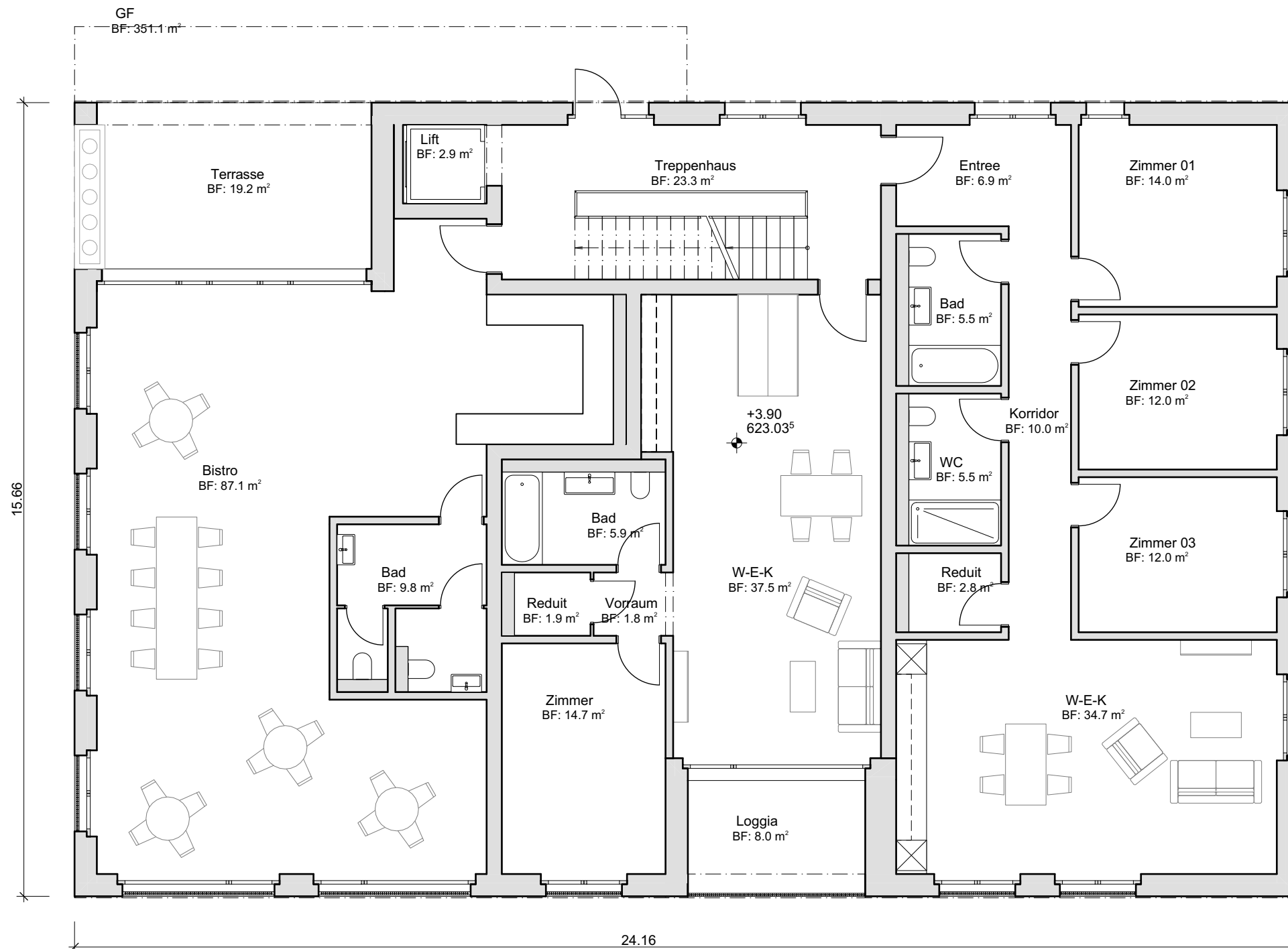
Abbildung 42: Klare Gliederung der Strasse (Referenzbild)	30
Abbildung 43: Aufenthaltsbereiche (Referenzbild)	30
Abbildung 44: Layout und mögliche Einteilung der Sammelgarage	33
Abbildung 45: Werksverkehr & Anlieferung (bpa)	34
Abbildung 46: Solofahrzeug (Traveco)	34



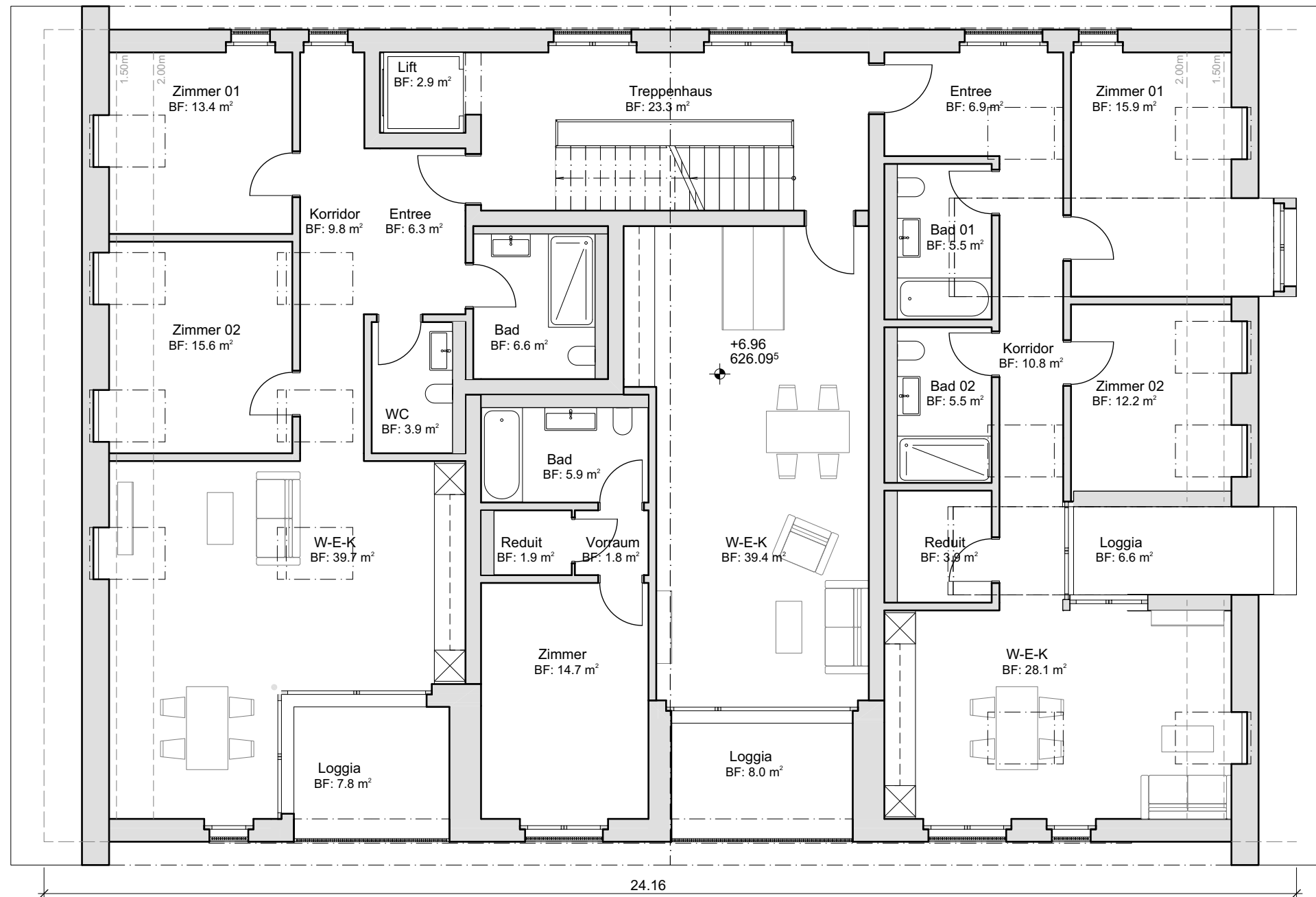
1:300

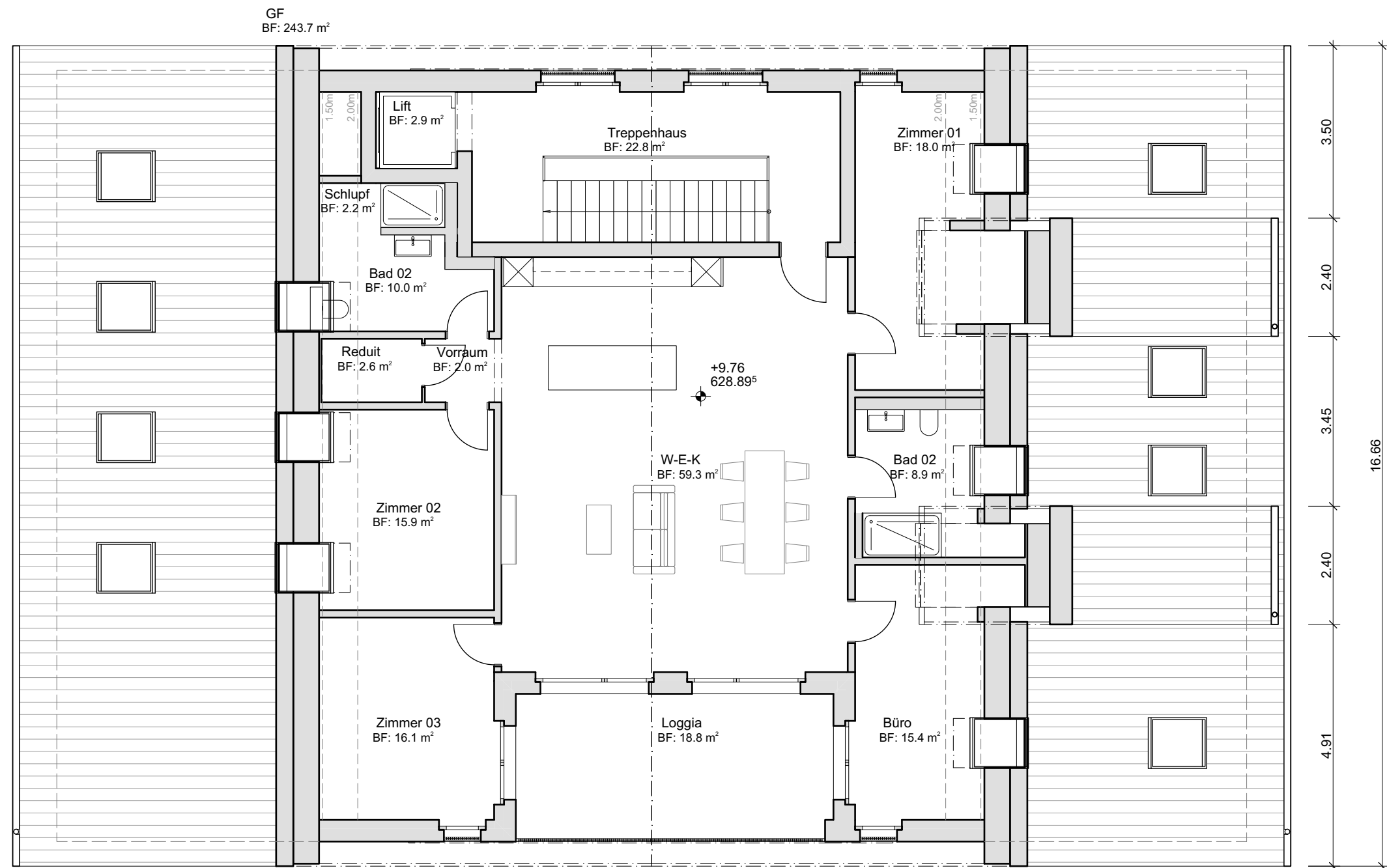


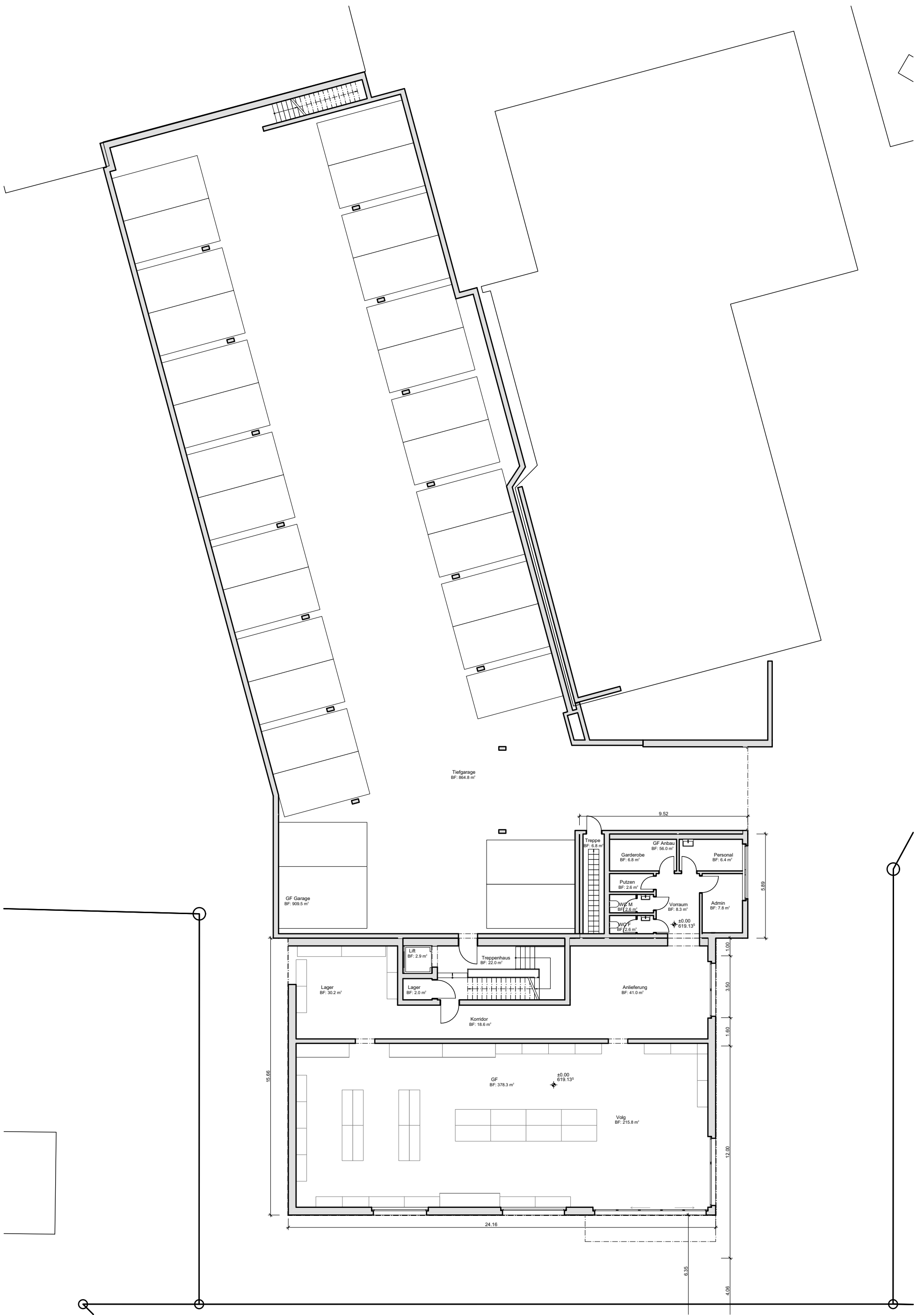




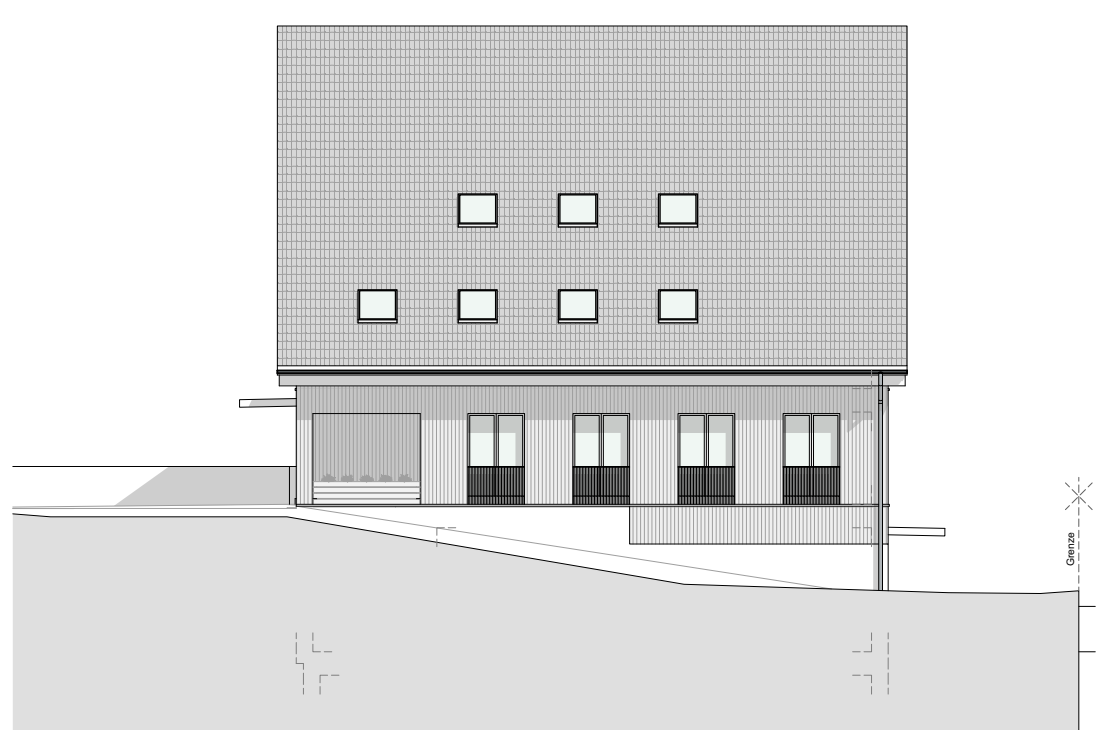
GF
BF: 362.5 m²







1:200



Ansicht Nordwest

1:200



Ansicht Nordost

1:200



Ansicht Südost

1:200



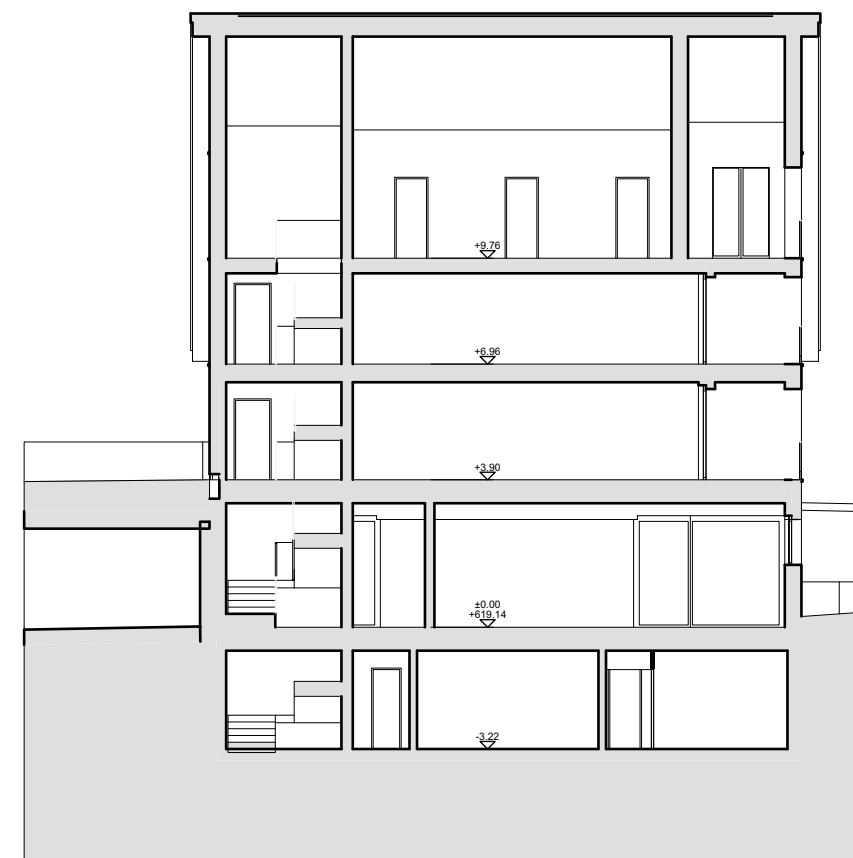
Ansicht Südwest

1:200



Längsschnitt

1:200



Querschnitt

1:200



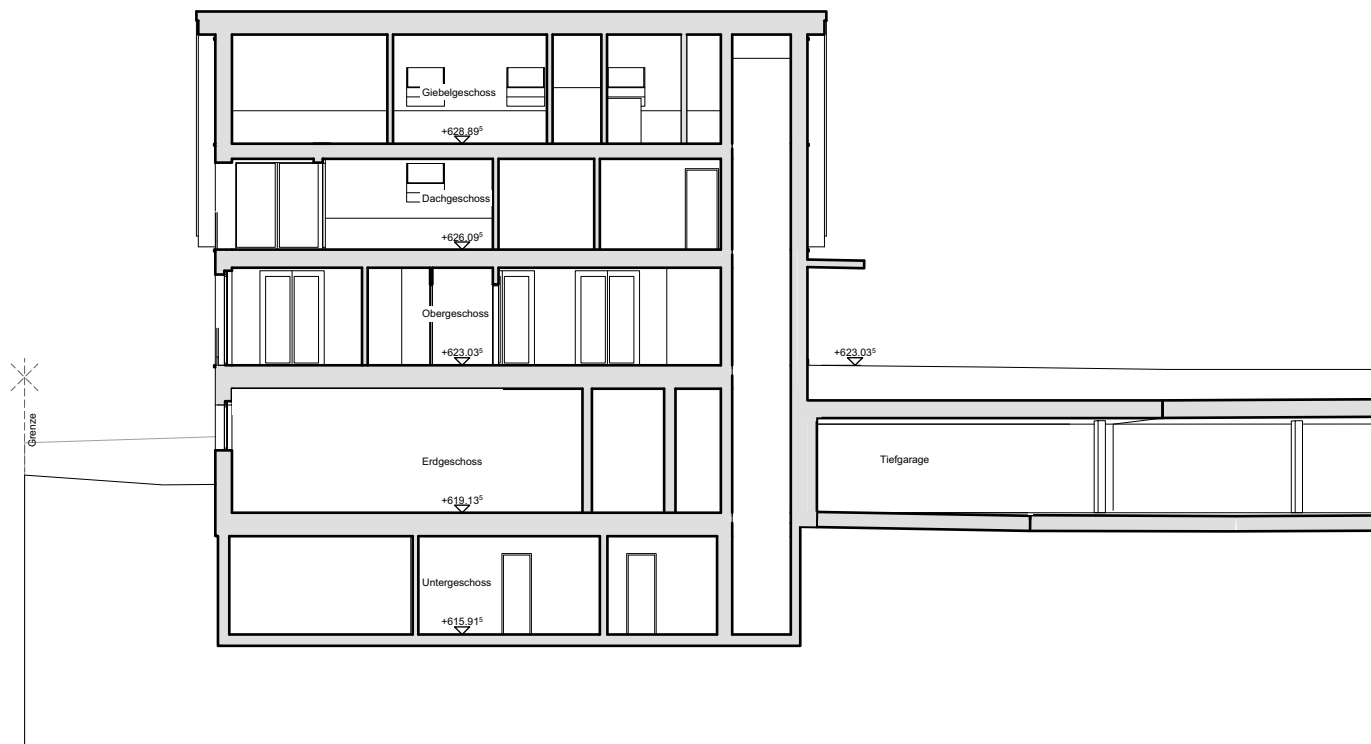
1:200

031 ZB-Schnitt Anbau

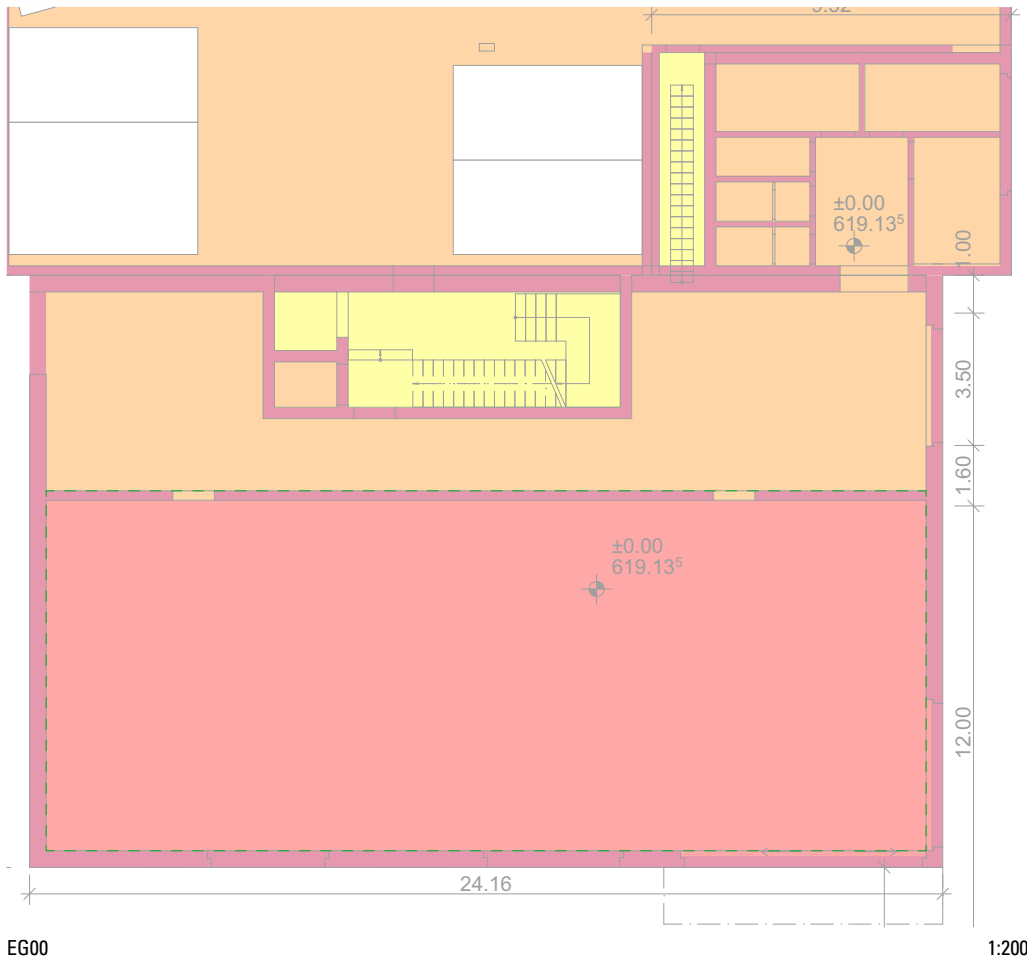
02110_Zentrum Brütten

bpaarchitekten

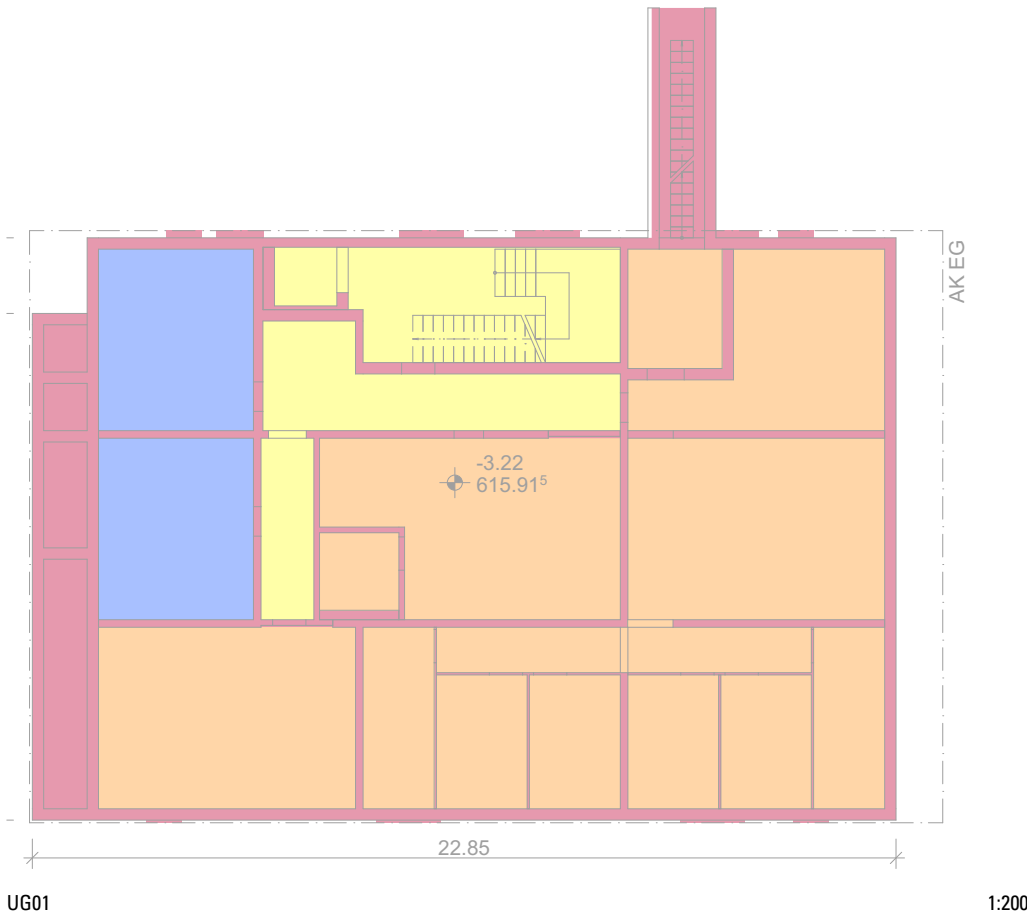
04.09.2026 fm



1:200



EG00



UG01

050 ZB-Geschossflächen

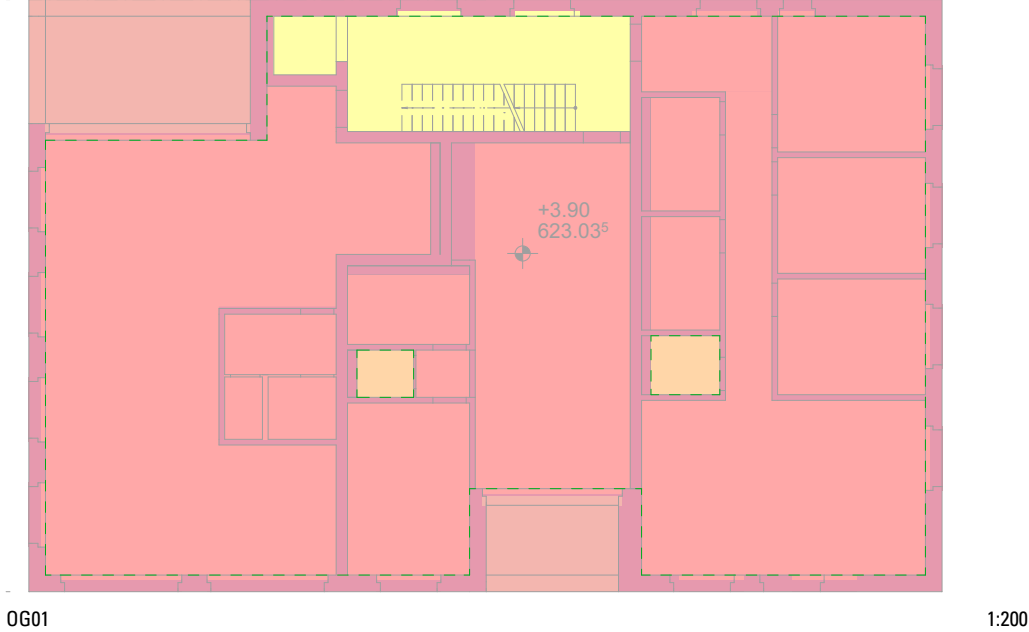
02110_Zentrum Brütten



DG01



OG02

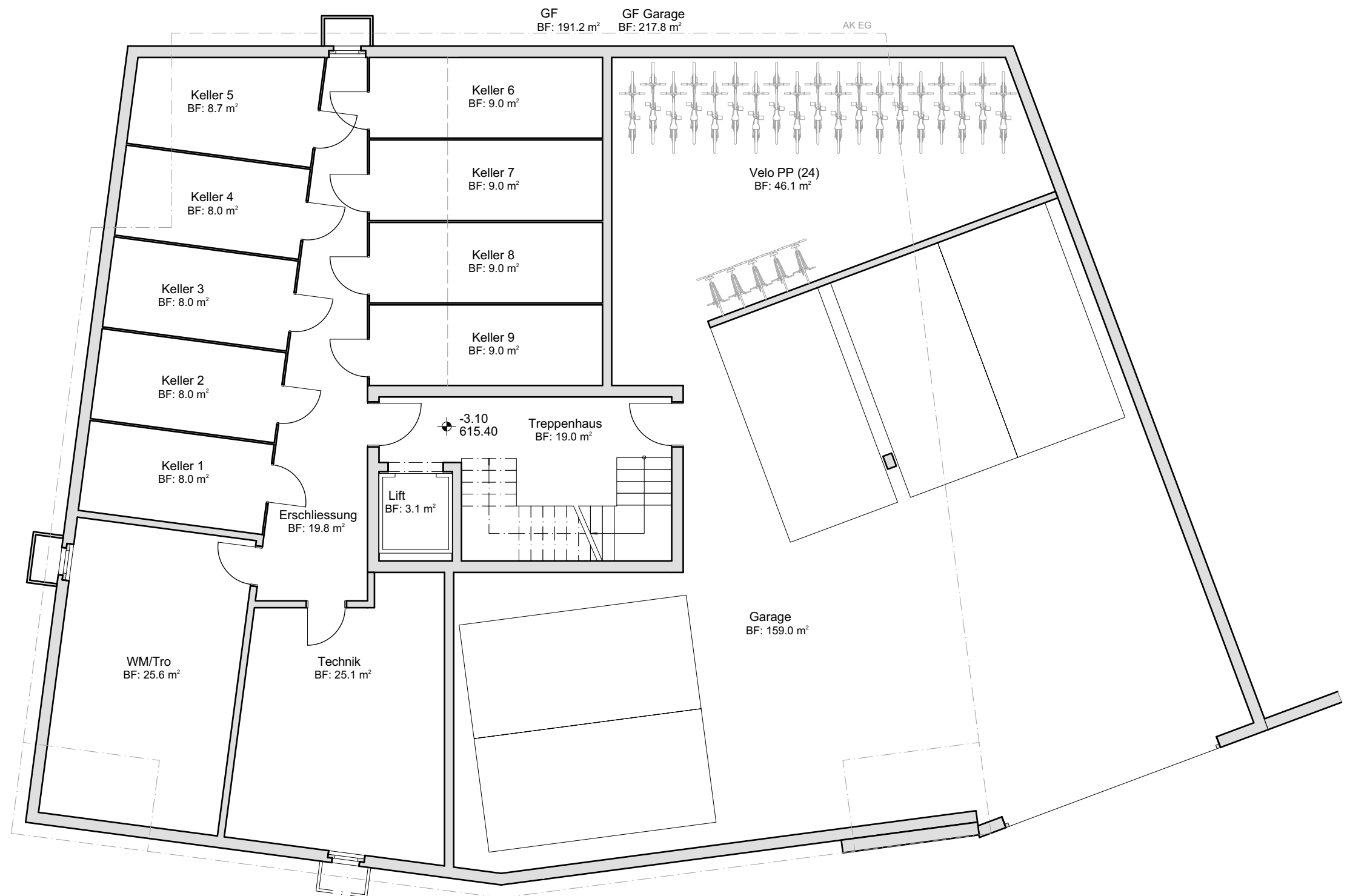


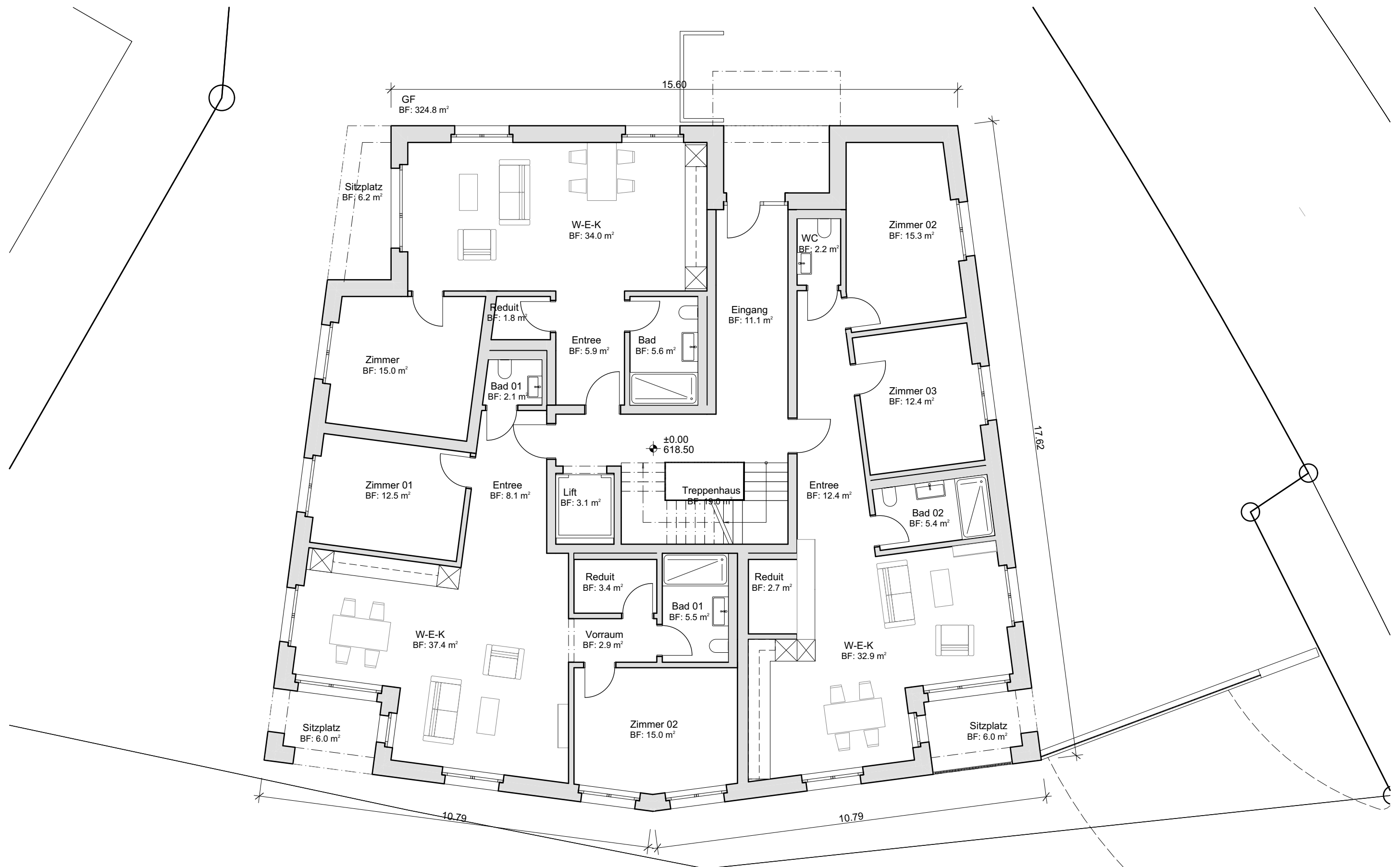
OG01

2 Geschossfläche GF		
DG01	GF	243.7
OG02	GF	362.5
OG01	GF	351.1
EG00	GF	378.3
EG00	GF Anbau	56.0
EG00	GF Garage	909.5
UG01	GF	359.3
		2'660.4 m²

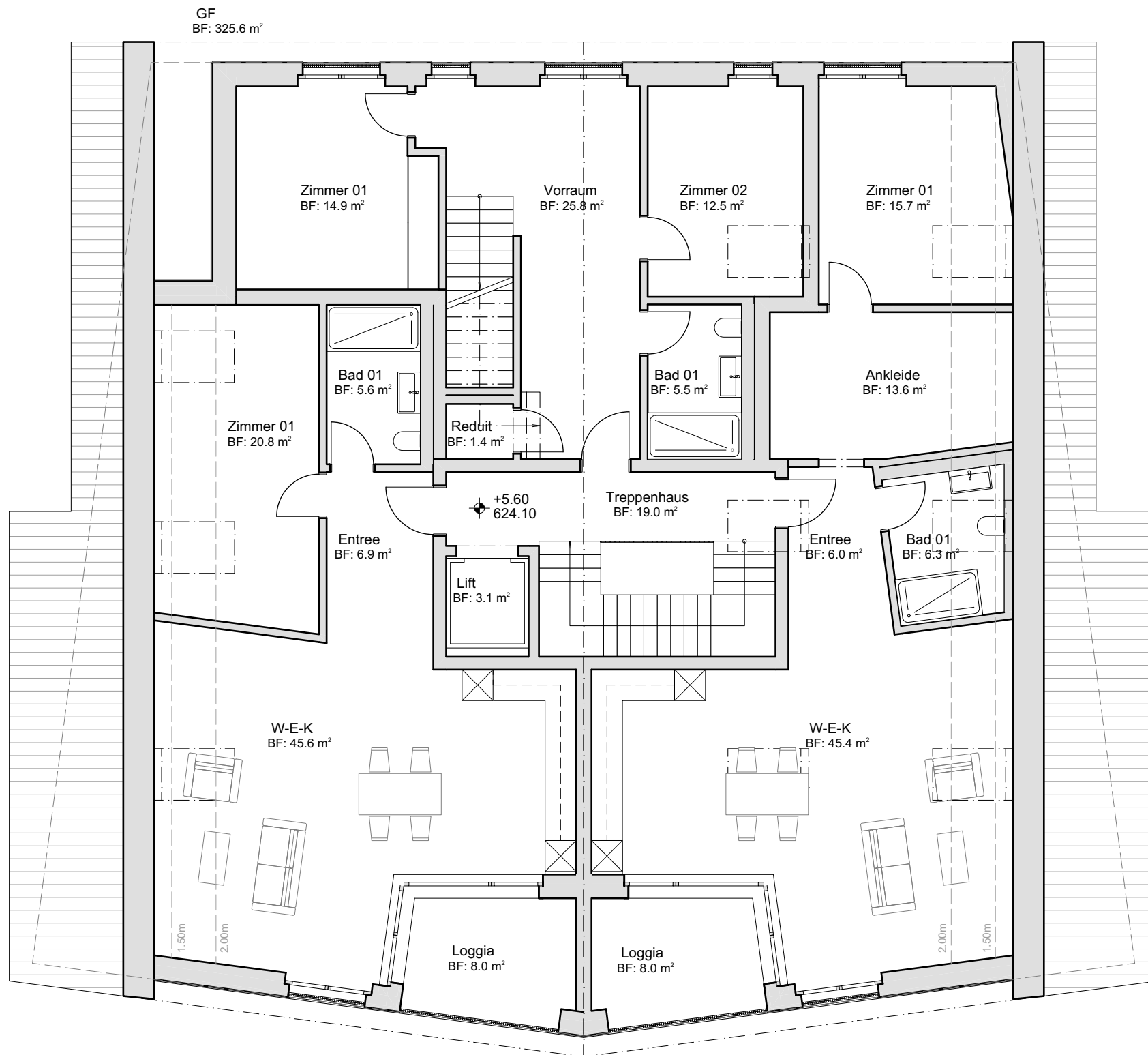
2.1 Nettogeschossflächen NGF		
Funktionsfläche		39.4
Hauptnutzfläche		867.4
Nebennutzfläche		1'206.0
Verkehrsfläche		158.4
		2'271.2 m²

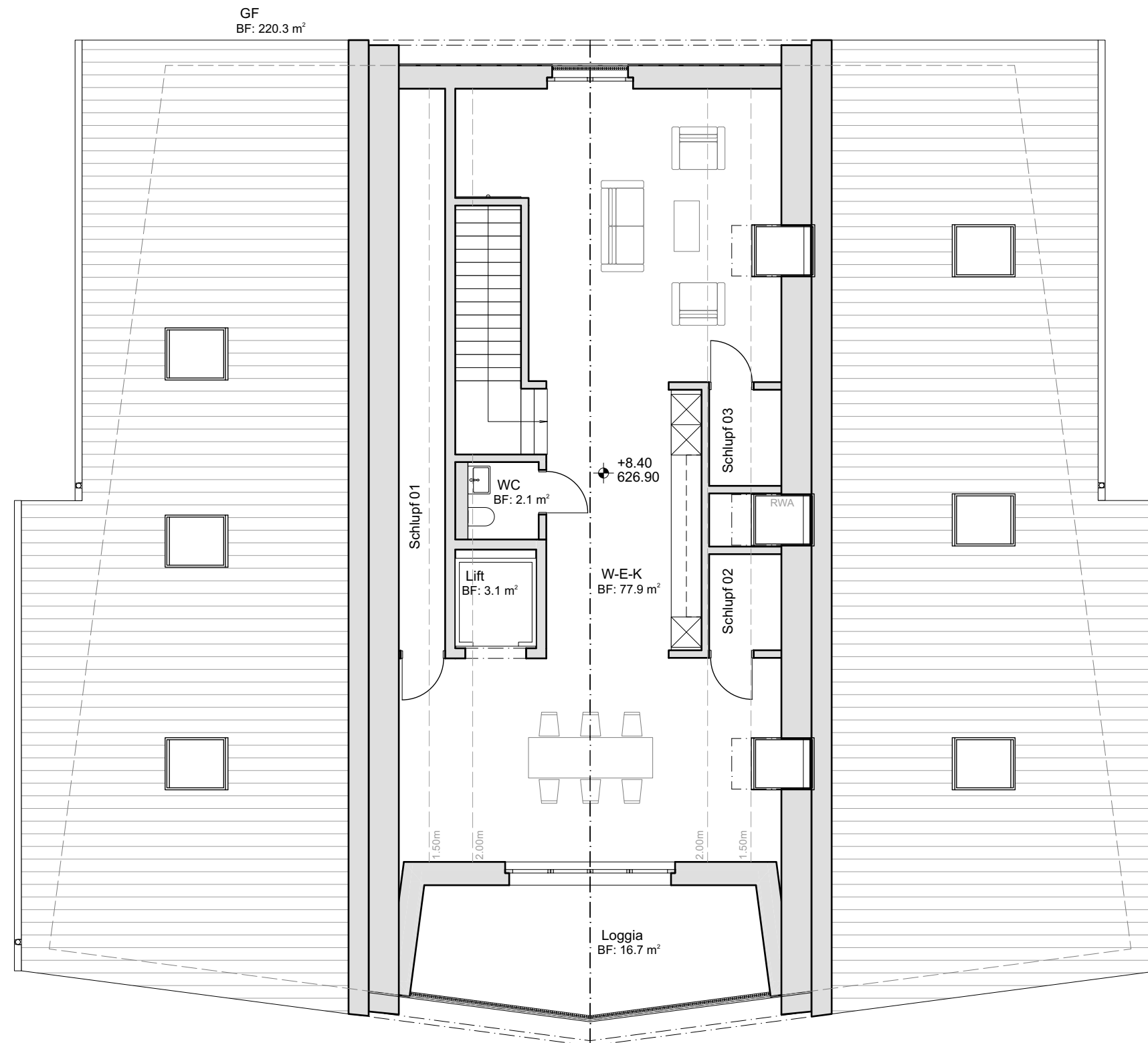
003 Anrechenbare Geschossfläche		
DG01		185.3
OG02		295.5
OG01		309.8
EG00		221.6
		1'012.2 m²





1:100







Ansicht Nord

1:200



Ansicht Ost

1:200



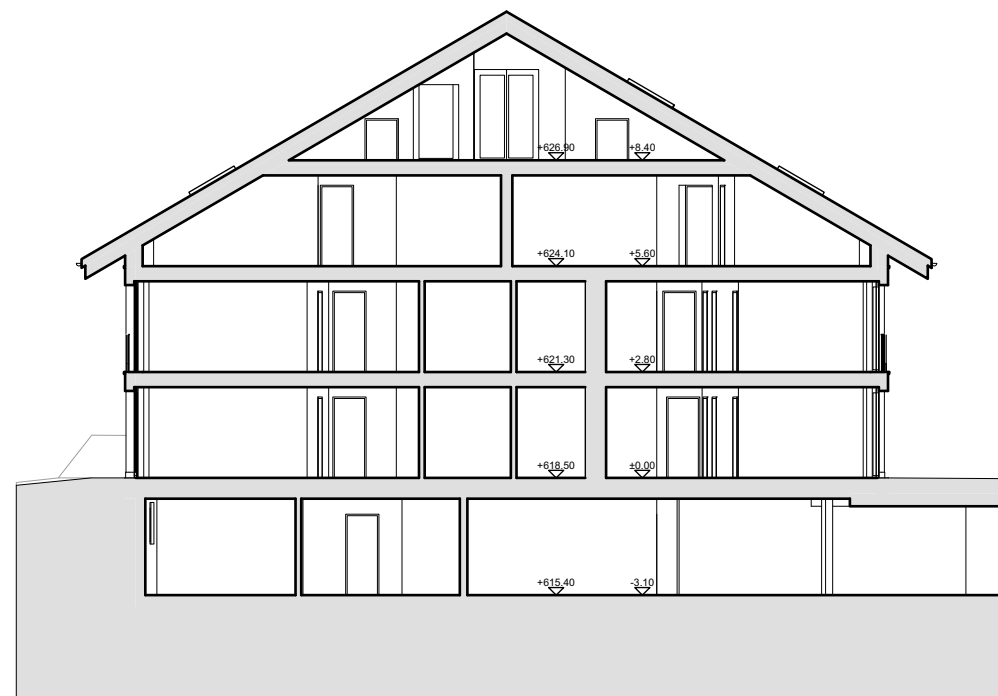
Ansicht Süd

1:200



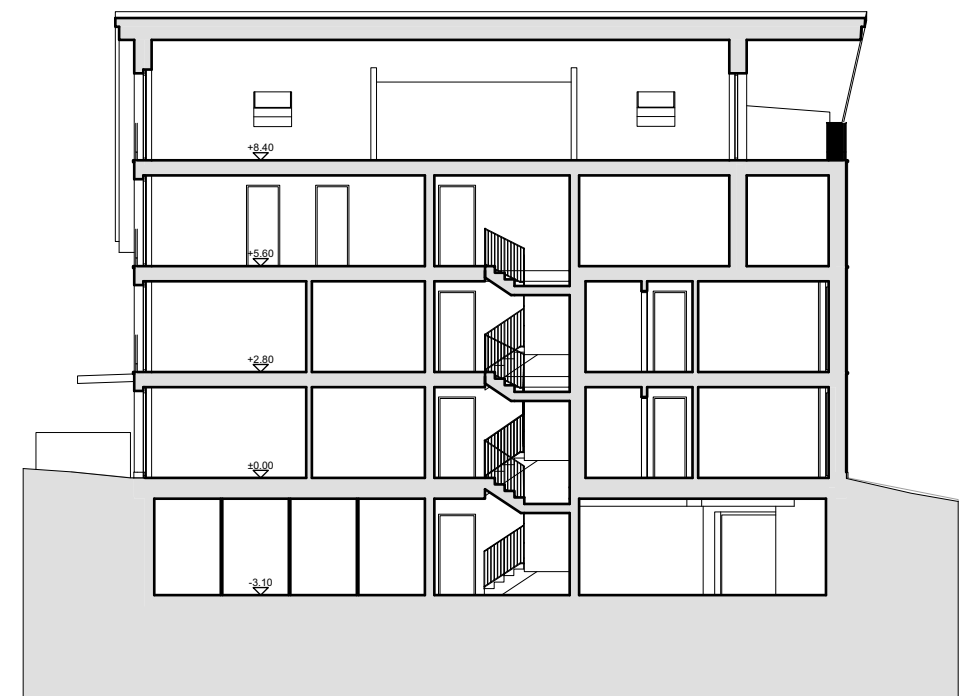
Ansicht West

1:200



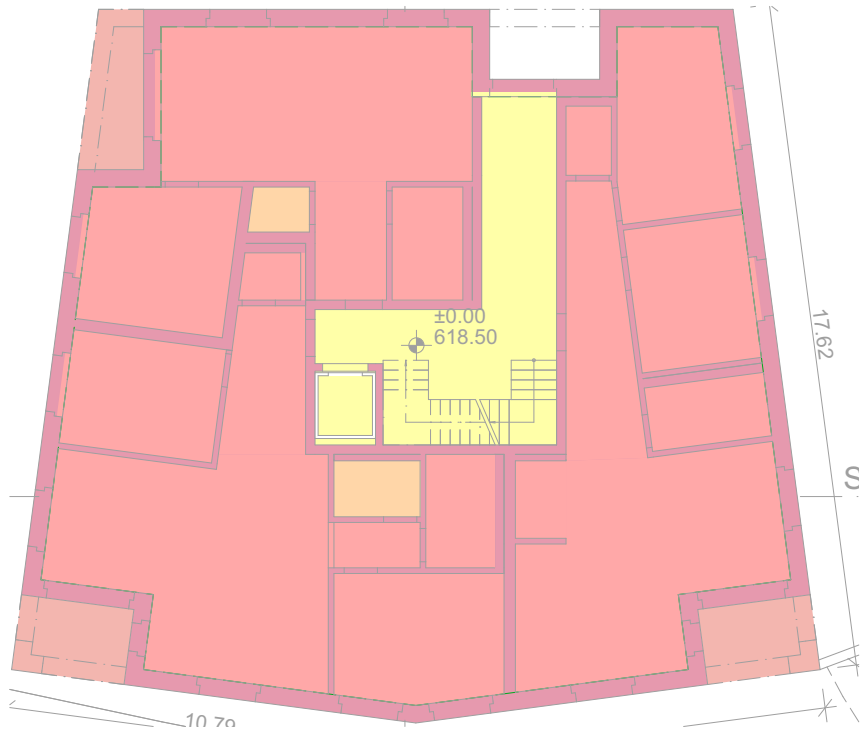
Querschnitt

1:200

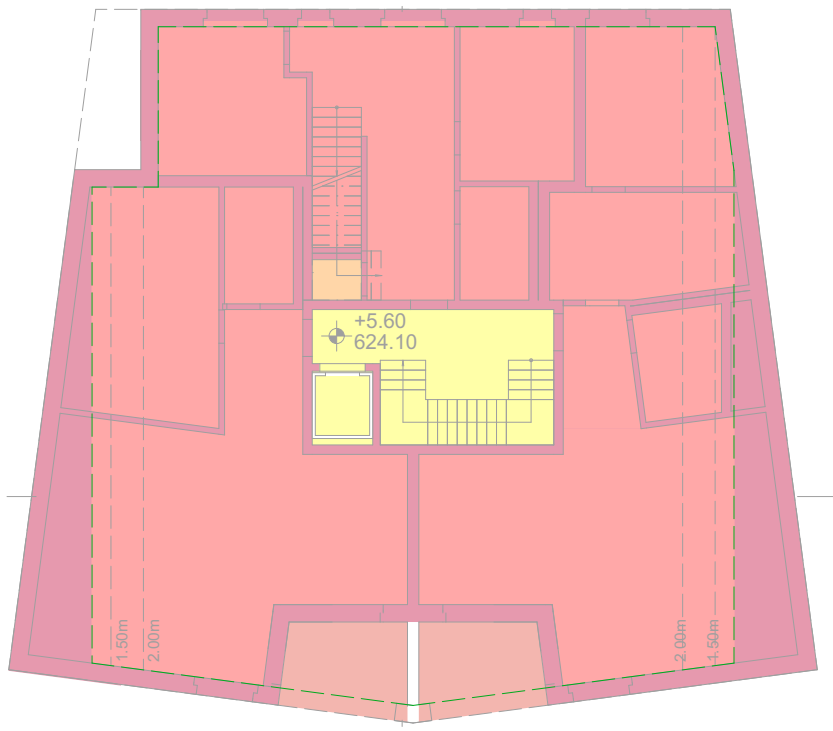


Längsschnitt

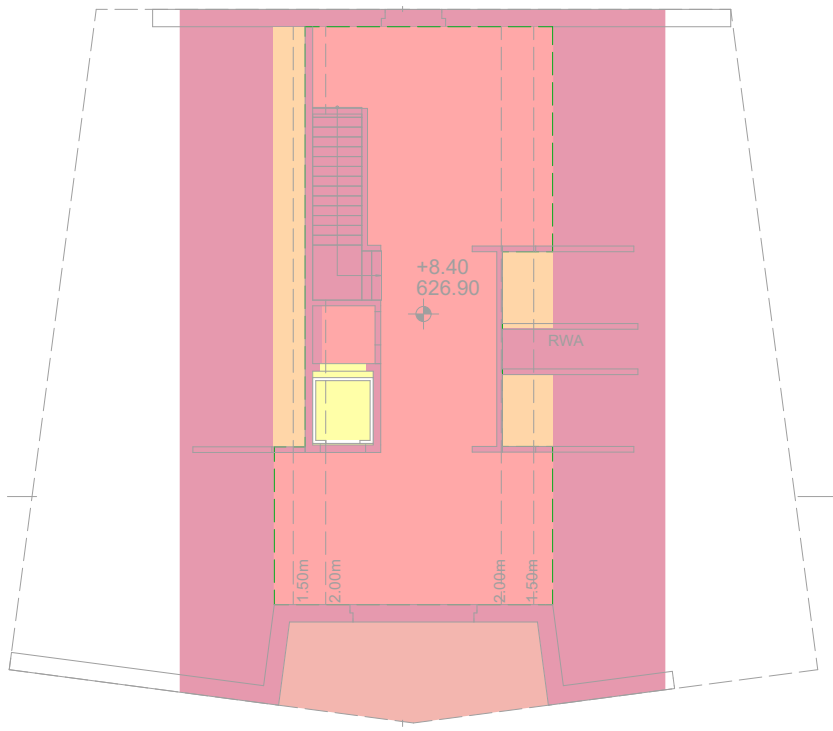
1:200



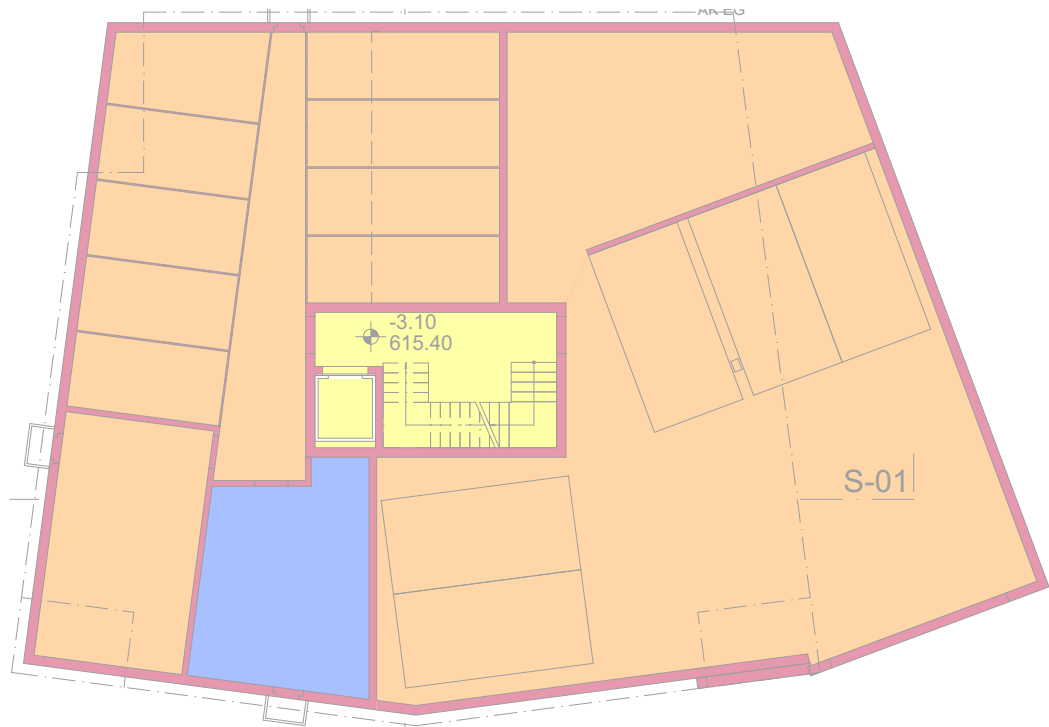
EG00 1:200



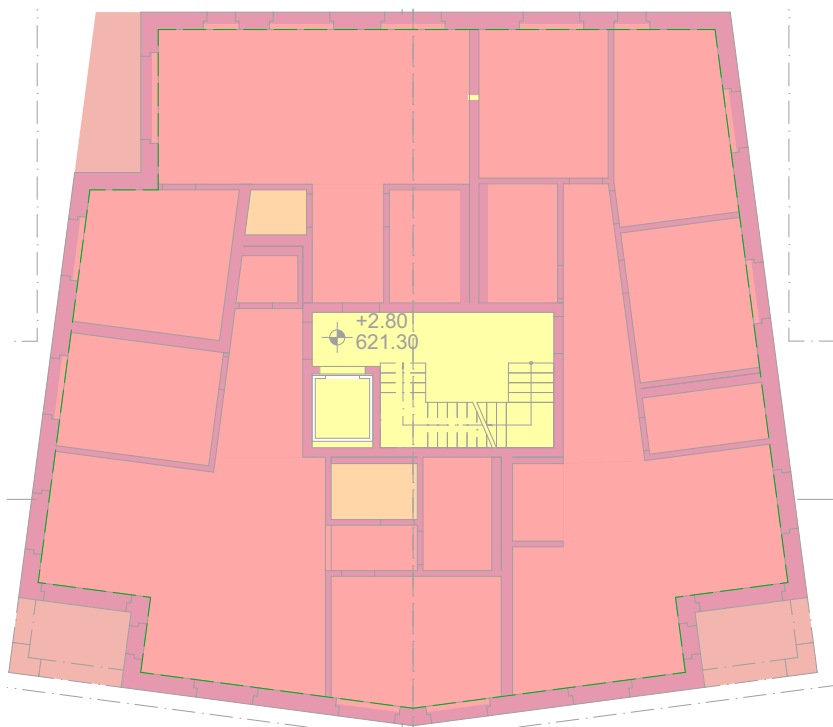
DG01 1:200



Giebel 1:200



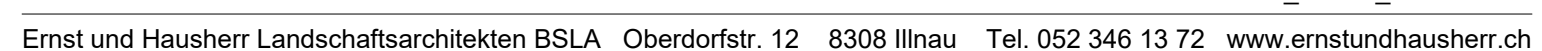
UG01 1:200

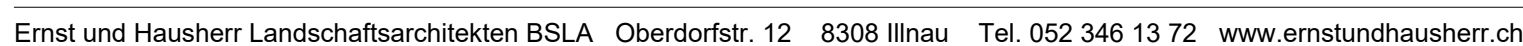


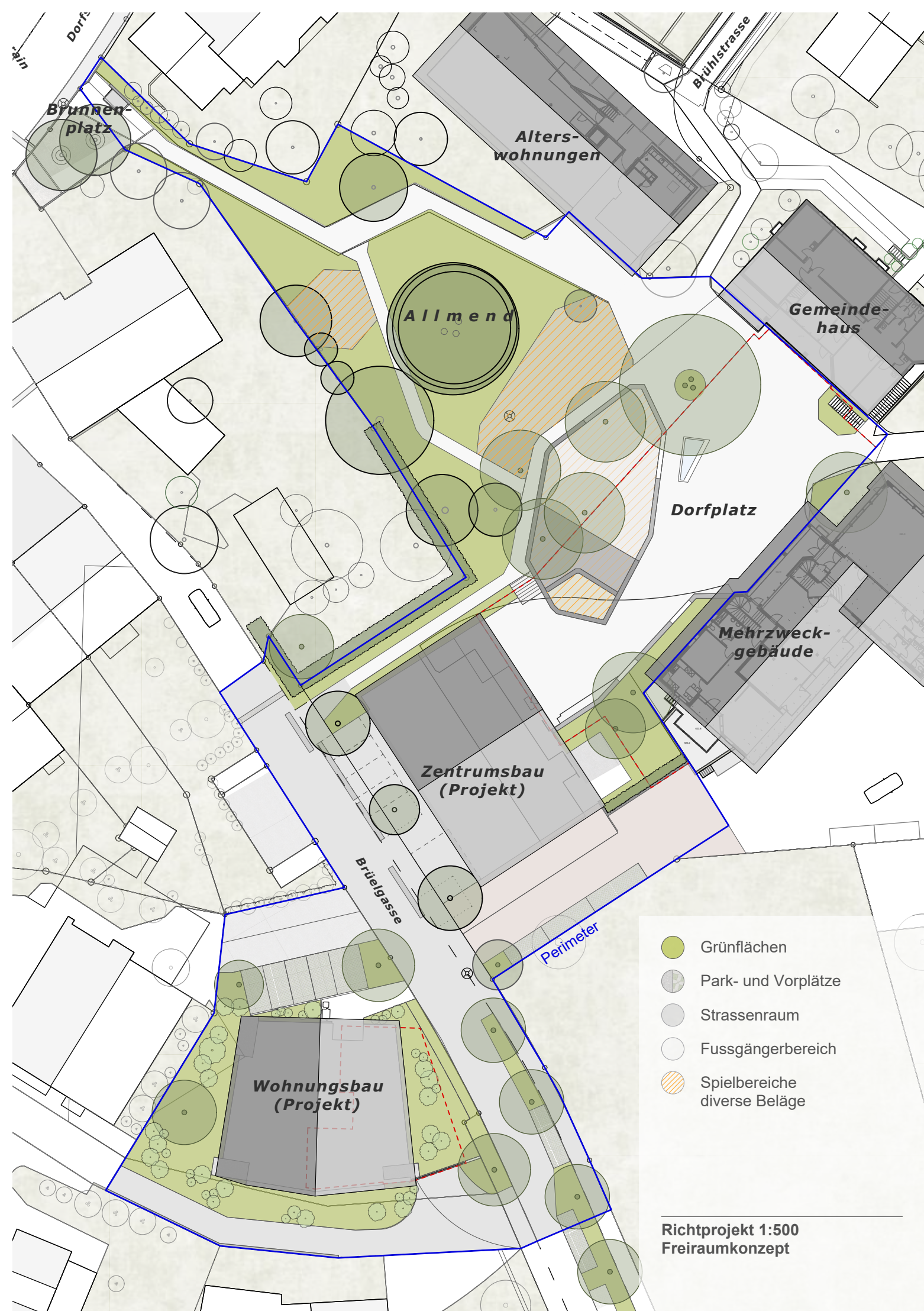
OG01 1:200

2 Geschossfläche GF		
Giebel	GF	220.3
DG01	GF	325.6
OG01	GF	330.2
EG00	GF	324.8
UG01	GF	191.2
UG01	GF Garage	217.8
		1'609.9 m²
2.1 Nettogeschossflächen NGF		
Funktionsfläche		25.1
Hauptnutzfläche		777.6
Nebennutzfläche		353.5
Verkehrsfläche		102.6
		1'258.8 m²
003 Anrechenbare Geschossfläche		
3		96.6
2		287.0
1		296.9
0		289.8
		970.3 m²

Planbeilage Richtprojekt Freiraum







Die Teilprojekte Zentrumsbau, Wohnungsbau und Tiefgarage im Zentrum von Brütten verlangen unter Einbindung des Bestands (Allmend und angrenzende Bauten) eine zusammenhängende Planung der Freiräume, die eine besonders gute Gestaltung innerhalb des Planungsperimeters aufzeigt.

Ziel ist, eine zugängliche, vielseitig nutzbare und barrierefreie Umgebung zu schaffen, die den Anforderungen der Nutzung, Gestaltung aber auch der Ökologie und Hitzeminderung gerecht wird und damit den Dorfkern stärkt, aufwertet und damit gesamthaft für die Bevölkerung attraktiver macht.

Die neue Zentrumsgestaltung verbindet Bestand mit Neuem, schafft eine Begegnungszone für Jung und Alt, sorgt für vielfältige Nutzung in Spiel und diversen Aufenthaltsmöglichkeiten, entsiegelt und begrünt da wo möglich und sinnvoll.

Ein offene und einladende Mitte im Dorfkern, eine gute Anbindung und Durchwegung sowie ein breites und vielfältiges Angebot in der Erdgeschossnutzung sollen die Nutzung ergänzen und den Ort zusätzlich beleben.

Volg, Bibliothek, Quartiertreff, das neue Bistro, die grosse Allmend und der Dorfplatz bieten die Chance für einen gut belebten Dorfkern und Freiraum.



Brunnenplatz



Weg zum Brunnenplatz



Spielbereiche



«Dorfplatz», Quartiertreff bei Alterswohnungen

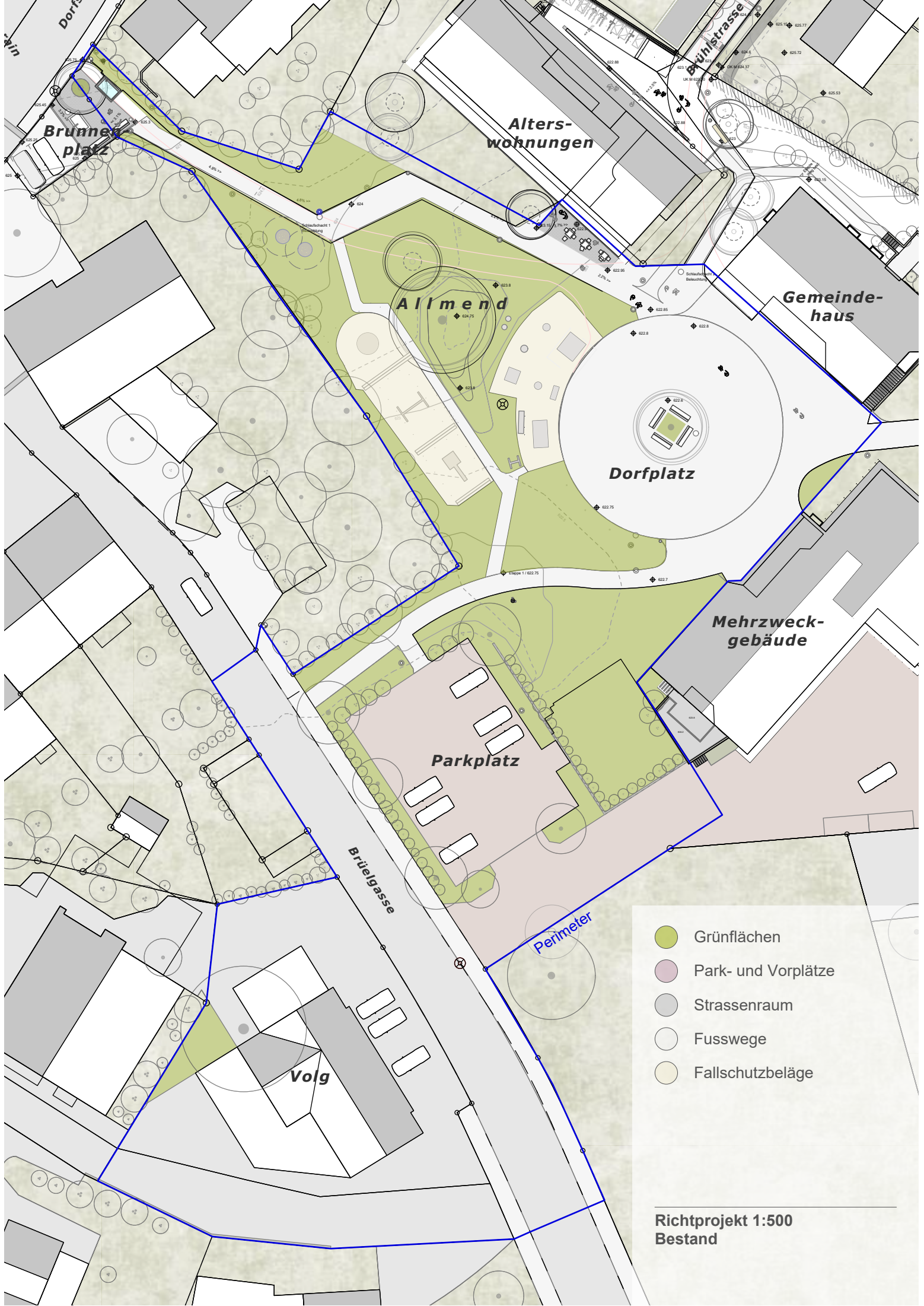
Die Gemeinde Brütten entschloss sich 2017 ihr Dorf- und Ortszentrum zwischen Dorfstrasse, Brühlstrasse und Brüelgasse weiterzuentwickeln. Die grosse Allmend, eine Obstwiese, die Gebäude von Gemeindeverwaltung und Mehrzweckgebäude bildeten Basis und Rahmen für den Wettbewerb, die Alterwohnungen an der Brühlstrasse den ersten Bauabschnitt, der 2021 mit einer ersten Etappe Allmend realisiert wurde.

Der Neubau fasst räumlich die Allmend in Richtung Nordosten, fokussiert Dorfkern, Platz und Aufenthaltsfläche zwischen den Bauten mit öffentlichen Funktionen. Ein Fussweg verbindet den «Dorfplatz» mit dem Brunnenplatz, der an der Dorfstrasse situiert ist.

Chaussierte Wege, Sitz- und Spielmöglichkeiten, aber auch der beeindruckende Baumbestand inmitten der Allmend schaffen einen parkartigen Freiraum, dessen Grünflächen durch die punktuelle Randnutzung und Ausstattung rege bespielt und genutzt wird.

Den Gebäuden vorgelagerte Plätze ermöglichen aufgrund ihrer unterschiedlichen Grösse vielfältige Nutzungen vom Boulespiel bis zum kleinen Quartierstreff vor den Alterswohnungen oder einem Markt vor dem Gemeindehaus.

**Richtprojekt
Bestand**



Brunnenplatz

**Alters-
wohnungen**

Allmend

Dorfplatz

**Gemeinde-
haus**

**Mehrzweck-
gebäude**

Parkplatz

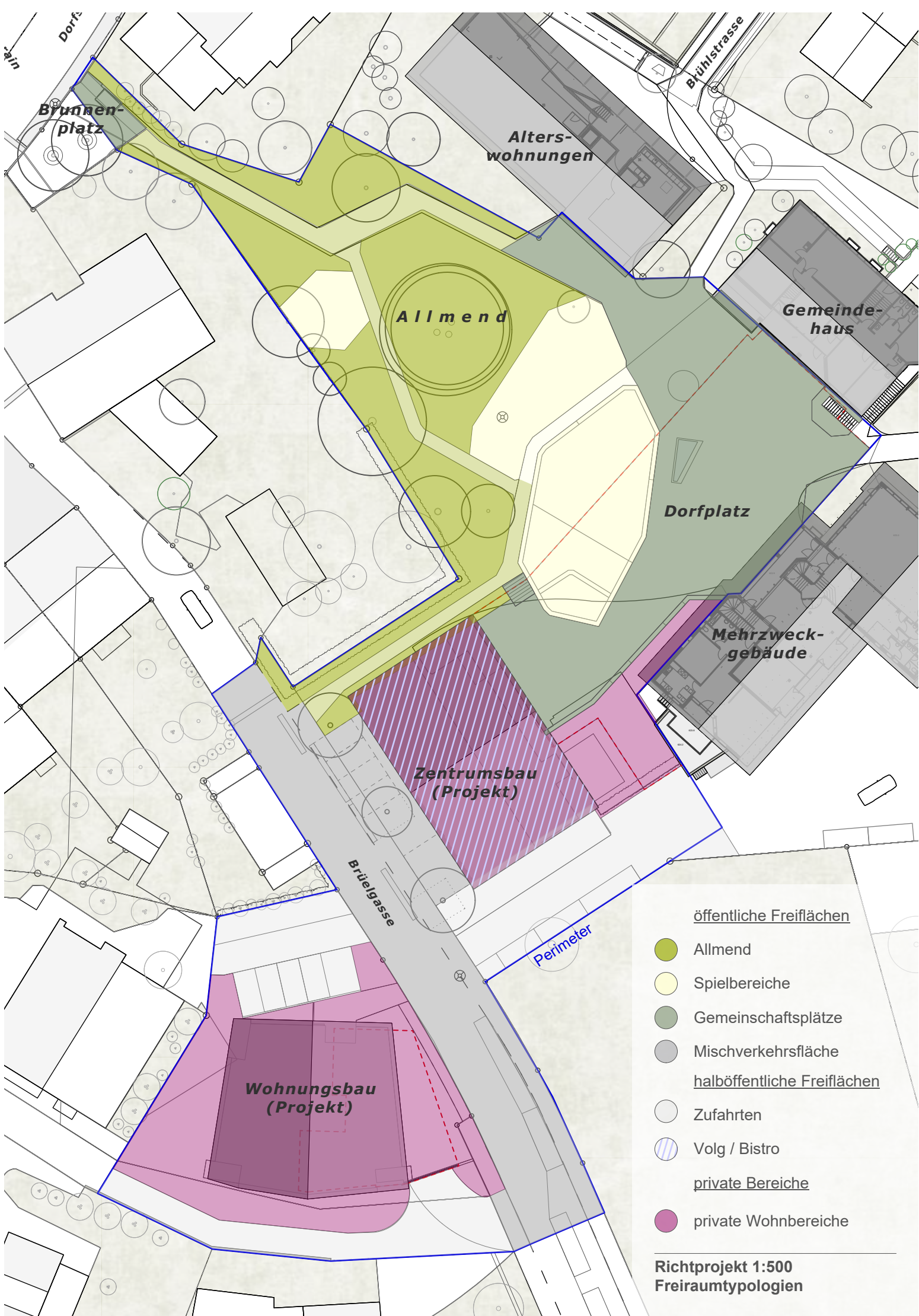
Brüelgasse

Volg

Perimeter

- Grünflächen
- Park- und Vorplätze
- Strassenraum
- Fusswege
- Fallschutzbeläge

**Richtprojekt 1:500
Bestand**





Allmend



gemeinschaftliche Freiflächen, Bistro



Spielbereiche



Wohnungsbau

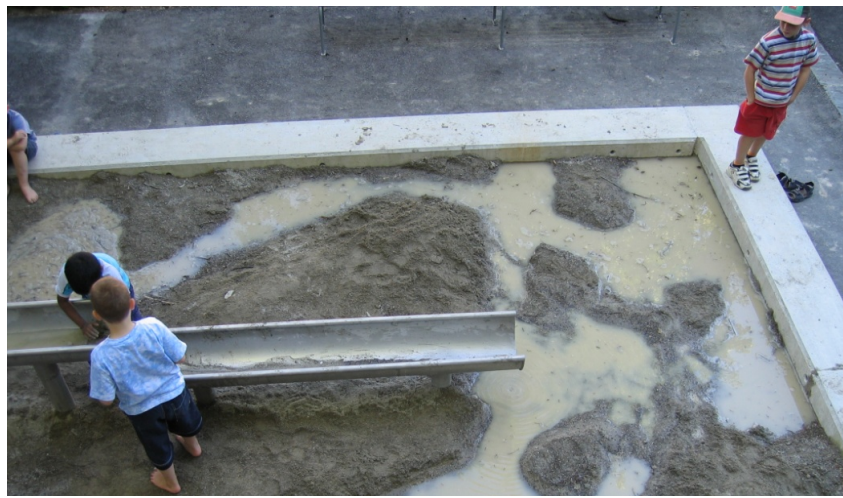
Der Zentrumsbau bildet einen weiteren Baustein in der Entwicklung der Dorfkernes und schafft Verbindung zum westlich der Brüelgasse entstehenden Wohnungsbau.

Zusammen flankieren sie den mittleren Teil der Brüelgasse. Dieser Abschnitt fungiert als Mischverkehrsfläche. Fussgänger und Velofahrer gelangen sicher von der Strasse zum Eingang des Volgs und zum Fussweg Richtung Allmend.

Von der Kirche und Dorfstrasse her verläuft der Zugang auf die Allmend und zum «Dorfplatz» über den Brunnenplatz. Der bestehende, hindernisfreie Weg führt direkt zum zentralen Freiraum mit den umliegenden Alterswohnungen, Gemeindeverwaltung, Bibliothek und Bistro. Ein untergeordneter chaussierter Weg führt etwas steiler und spielerisch durch die Allmend.

Die dem Wohnungsbau zugeordneten Garten- und Freiräume liegen in den Randbereichen, entlang der Brüelgasse und gestalten indirekt den Strassenraum mit. Die Notzufahrt verläuft über die Brüelgasse und Alpenblick vom Nordosten hin zum Dorfplatz. Die Einfahrt zum Mehrzweckgebäude und somit auch zu Feuerwehr wird freigehalten. Ein Belagswechsel unterstreicht die Strassenhierarchie.

**Richtprojekt
Freiraumtypologien und
Erschliessung**



Spielbereiche



Spielgeräte



Brunnen



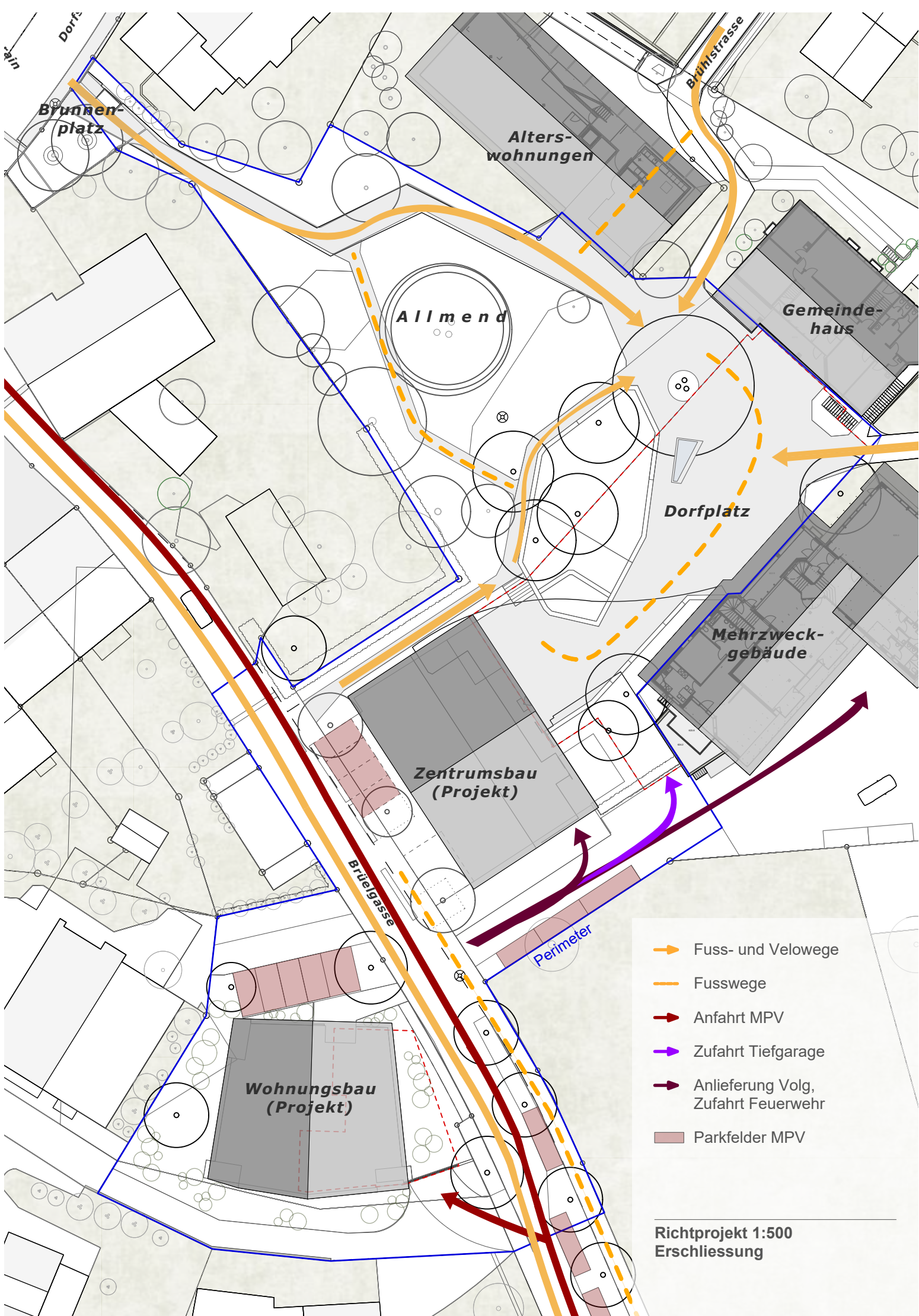
gemeinschaftliche Freiflächen

Die Allmend stellt mit eindrucklichem Baumbestand, Grünflächen und angrenzenden Gärten die grüne Mitte des Dorfkerns in Brütten dar.

Die Spielbereiche sind gezielt auf die Bedürfnisse von Kindern bis etwa acht Jahren ausgerichtet. Es sind vielfältige Spiel- und Klettermöglichkeiten, geplant, die sowohl die motorischen Fähigkeiten fördern als auch zum freien, kreativen Spielen einladen. Der Kleinkinderspielbereich ist hierbei bewusst in der Nähe des Bistros situiert, um den Eltern und Betreuungspersonen stets den Überblick über die Kinder zu gewähren. Boule und Tischtennis laden auch Größere ein sich auch dem Dorfplatz aufzuhalten. Diverse Langbänke, Sitzmauern, aber auch offene und gut beschattete Grünflächen geben Möglichkeit zu verweilen und das Geschehen auf dem Platz und der Allmend zu beobachten.

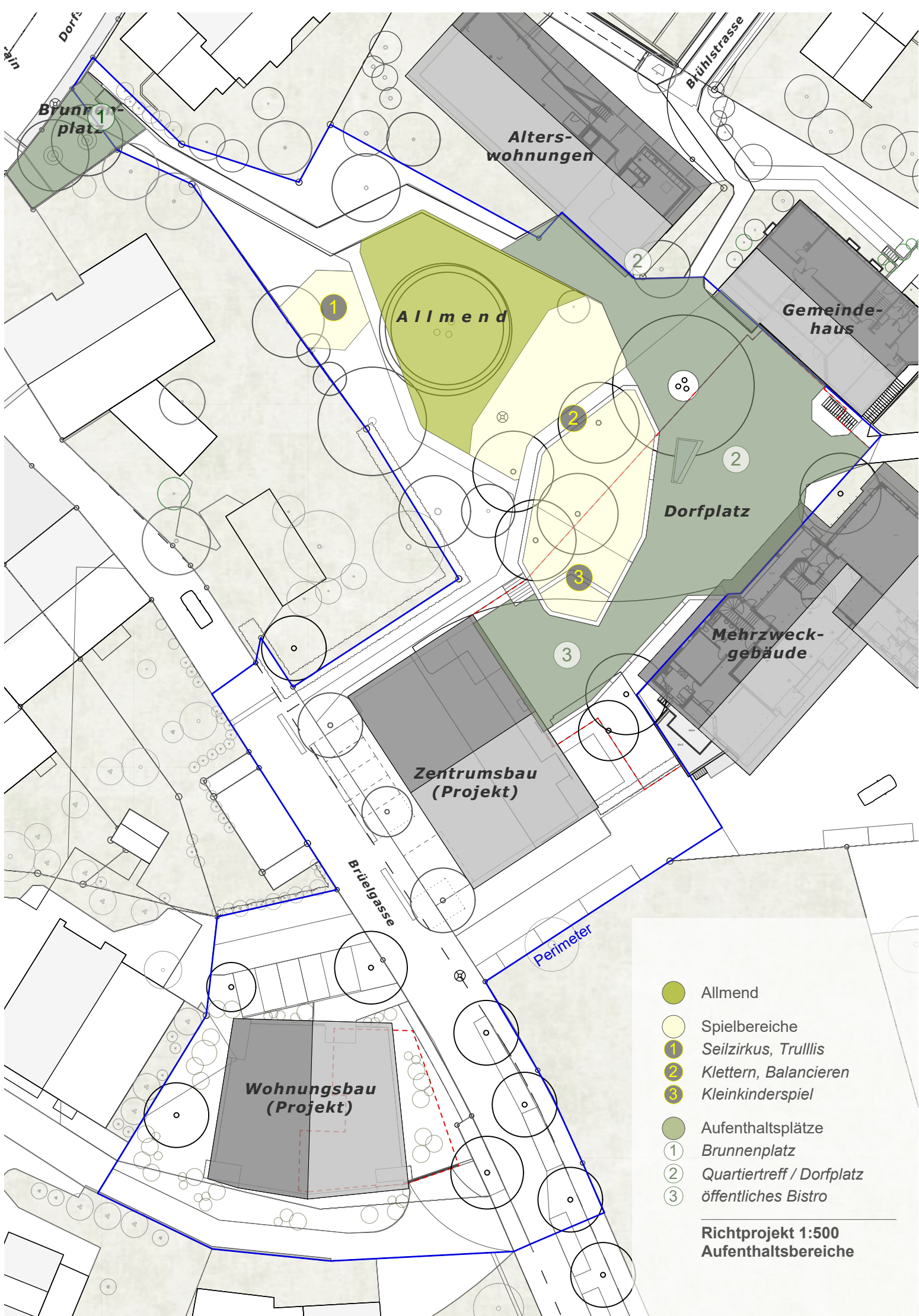
Dorfplatz wie auch Allmend sollen als öffentlicher Gemeinschaftsfreiräume vielseitig genutzt werden können. So soll neben Spiel und Aufenthalt auch die Möglichkeit geboten werden für kleinere Veranstaltung von Gemeinde, Vereinen und aus dem Quartier selbst. Durch das Zusammenspiel von Plätzen und Grünräumen entsteht harmonisches Ensemble mit verschiedenen Aufenthaltsqualitäten.

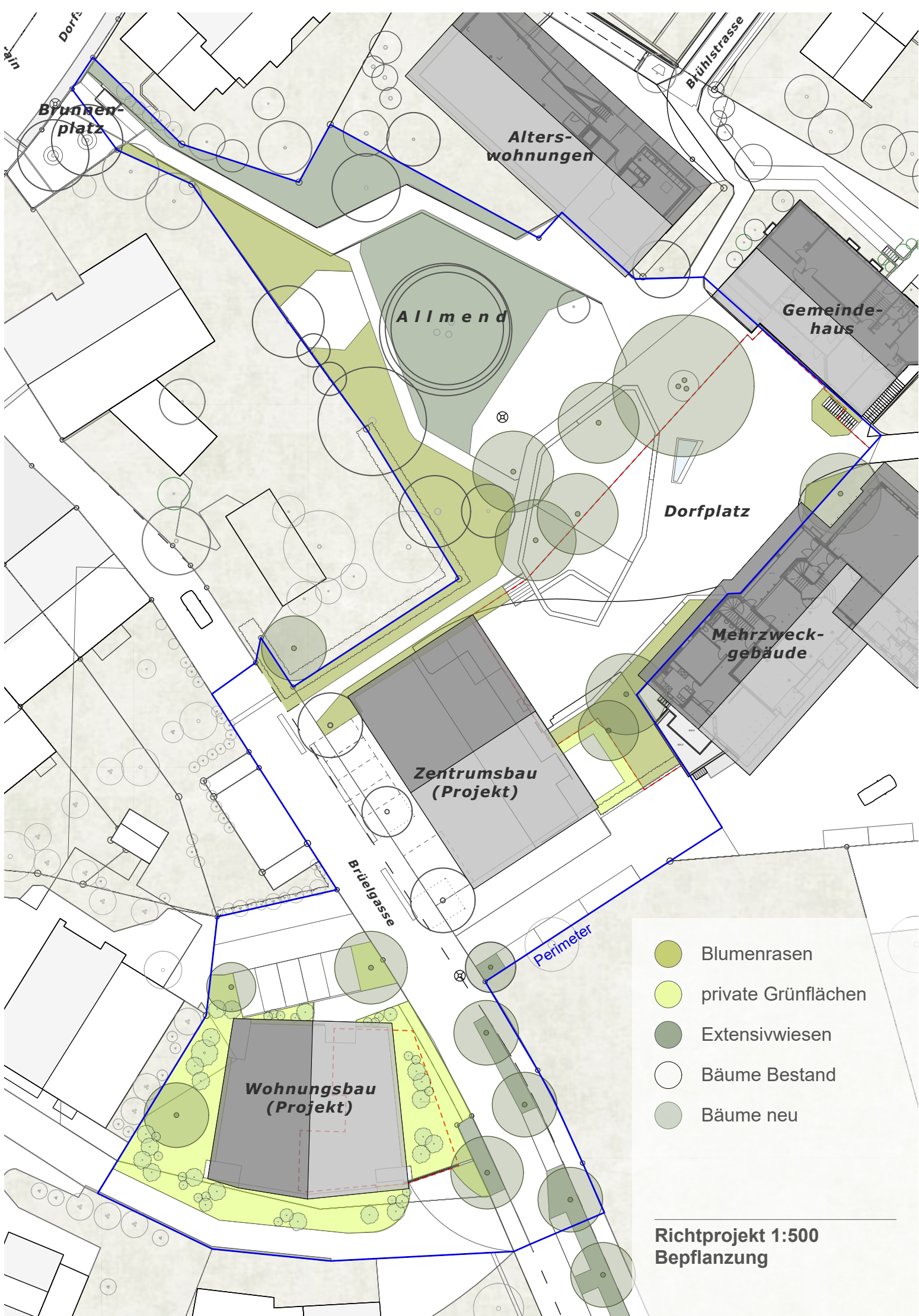
**Richtprojekt
Aufenthaltsbereiche**



- > Fuss- und Velowege
- > Fusswege
- > Anfahrt MPV
- > Zufahrt Tiefgarage
- > Anlieferung Volg, Zufahrt Feuerwehr
- Parkfelder MPV

Richtprojekt 1:500
Erschliessung





- Blumenrasen
- private Grünflächen
- Extensivwiesen
- Bäume Bestand
- Bäume neu

Richtprojekt 1:500
Bepflanzung



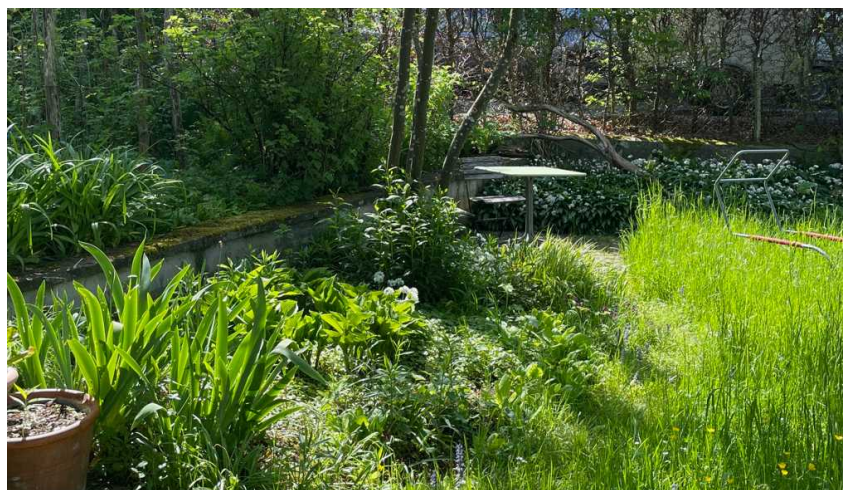
Blumenrasen



Ulmengruppe



Extensivwiese



private Grünflächen

Die Allmend stellt mit der ausladenden bestehenden Baumgruppe die grüne Mitte neben dem Dorfplatz dar. Dort kennzeichnet neu eine Ulmengruppe und die darunter situierte Rundbank, den Treffpunkt auf dem Dorfplatz. Ergänzende Baumpflanzen primär ausserhalb der unterbauten Flächen ermöglicht eine ausreichende Beschattung der Aufenthaltsflächen. Auch die Brüelgasse soll mit diversen Baumpflanzungen entsprechend aufgewertet werden.

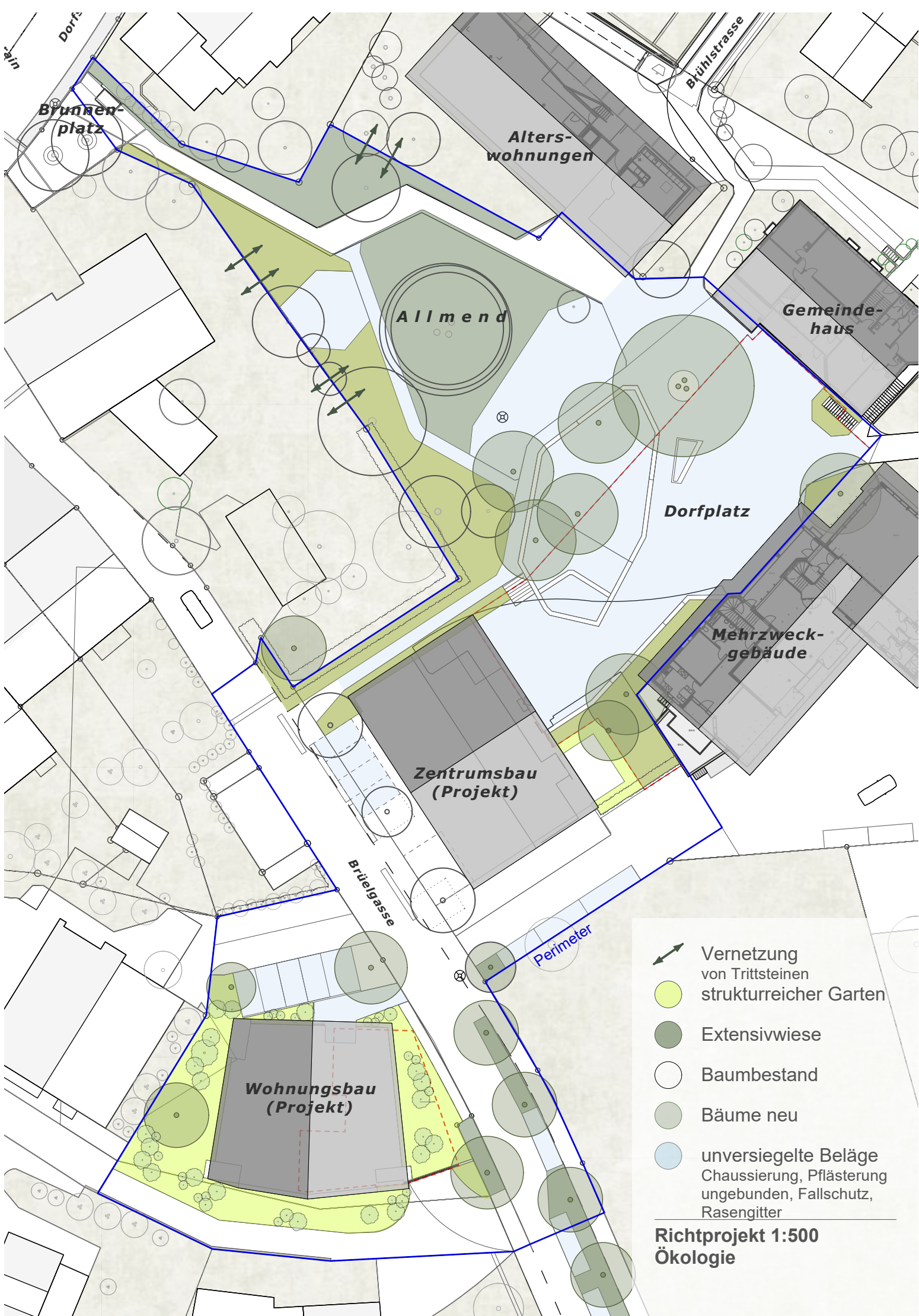
Südlich der Alterswohnungen werden die bestehenden Magerwiesen, wie bis anhin, extensiv gepflegt, sie laden ein für Aufenthalt und Spiel. Daran angrenzende Flächen werden als Blumenrasen angelegt, um dem erhöhten Nutzungsdruck gerecht zu werden.

Entlang der westlichen Perimetergrenze wird durch eine durchlässige Gestaltung eine ökologische Vernetzung mit den umliegenden Grünflächen angestrebt und ermöglicht.

Die privaten Garten- und Grünflächen setzen sich aus der Umgebung des Wohnungsbaus und beim Zentrumsbau aus einem Sitzplatz mit Garten auf der Seite Dorfplatz zusammen.

Die Beläge werden nach Möglichkeit sickerfähig gestaltet, um einen naturnahen Regenwasserkreislauf anzustreben und Schäden durch anfallendes Wasser zu vermeiden.

**Richtprojekt
Bepflanzung und Ökologie**





Betonpflastersteine



chaussierte Aufenthaltsflächen



Fallschutzbereiche



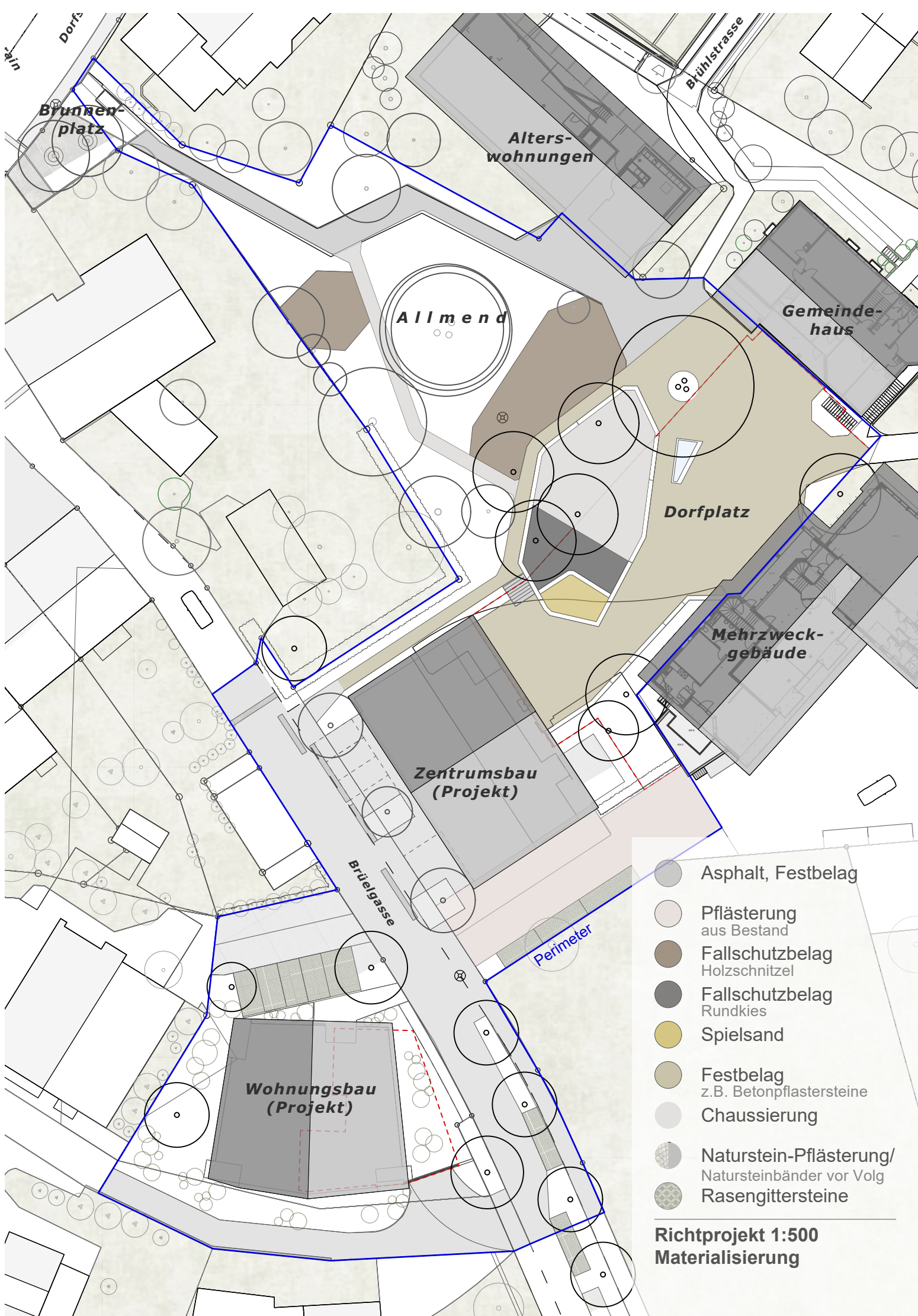
bestehender Asphaltbelag

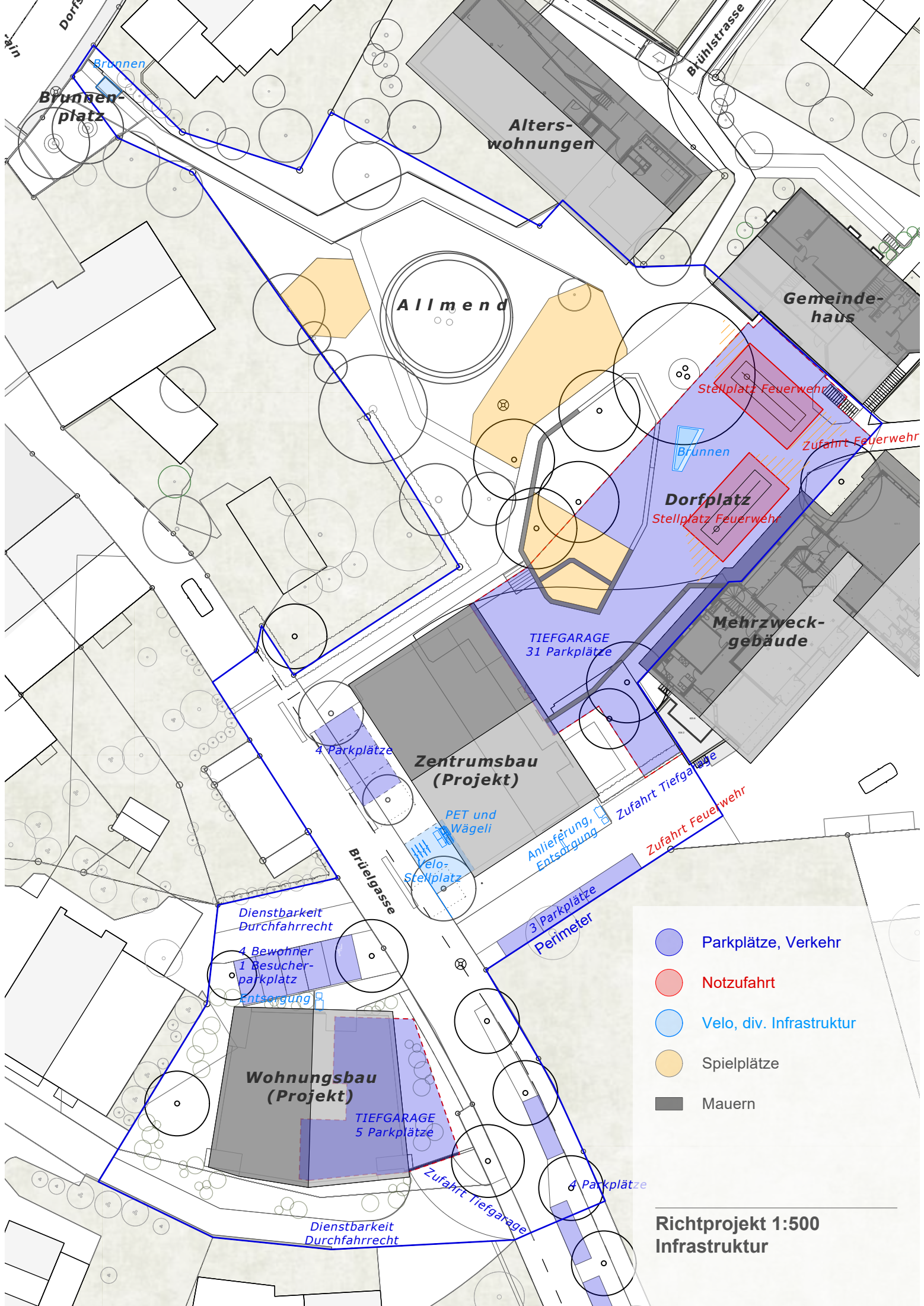
Die Beläge müssen mit ihren Eigenschaften verschiedenen Anforderungen gerecht werden. Für die Fusswegverbindung entlang der Allmend wurde ein Asphaltbelag mit eingestreutem Kies verwendet. Aufgrund der Versiegelung soll dieser Belag auf dem Dorfplatz und den weiteren Wegverbindung nicht fortgesetzt werden. So wird für Platz und Hauptweg ein Betonpflasterstein vorgeschlagen, der sowohl sickerfähig als auch seitens Oberfläche gut geeignet ist für die Erschliessung mit Kinderwagen, Rollator, Rollstuhl o.ä. Nebenweg, Spiel- und Aufenthaltsflächen auf dem Platz sind chaussiert. Sie schaffen fließende Übergänge zu den Spiel- und Fallschutzbereichen, die mit Holzschnittel oder Rundkies für die entsprechend geforderte Sicherheit eingesetzt werden.

Die Materialisierung des Brunnenplatzes mit Naturpflasterstein könnte auch beim Volgvorplatz, wie auch beim Zugang zum Wohnbau eingesetzt werden. So kann der Übergang zum Straßenraum zusammen mit der geplanten Bänderung im Belag einheitlich gestaltet werden.

Die Parkplätze sind in einem einfachen, grauen und in der Erscheinung zurückhaltenden Sickerstein geplant.

**Richtprojekt
Materialisierung**





Brunnenplatz

Alters-
wohnungen

Allmend

Gemeinde-
haus

Stellplatz Feuerwehr

Zufahrt Feuerwehr

Dorfplatz

Stellplatz Feuerwehr

Mehrzweck-
gebäude

TIEFGARAGE
31 Parkplätze

Zentrumsbau
(Projekt)

4 Parkplätze

PET und
Wägel

Velo-
Stellplatz

Anlieferung,
Entsorgung

Zufahrt Tiefgarage

Zufahrt Feuerwehr

Brüelgasse

Dienstbarkeit
Durchfahrrecht

4 Bewohner
1 Besucher-
parkplatz

Entsorgung

Wohnungsbau
(Projekt)

TIEFGARAGE
5 Parkplätze

Zufahrt Tiefgarage

Dienstbarkeit
Durchfahrrecht

3 Parkplätze
Perimeter

4 Parkplätze

- Parkplätze, Verkehr
- Notzufahrt
- Velo, div. Infrastruktur
- Spielplätze
- Mauern

Richtprojekt 1:500
Infrastruktur