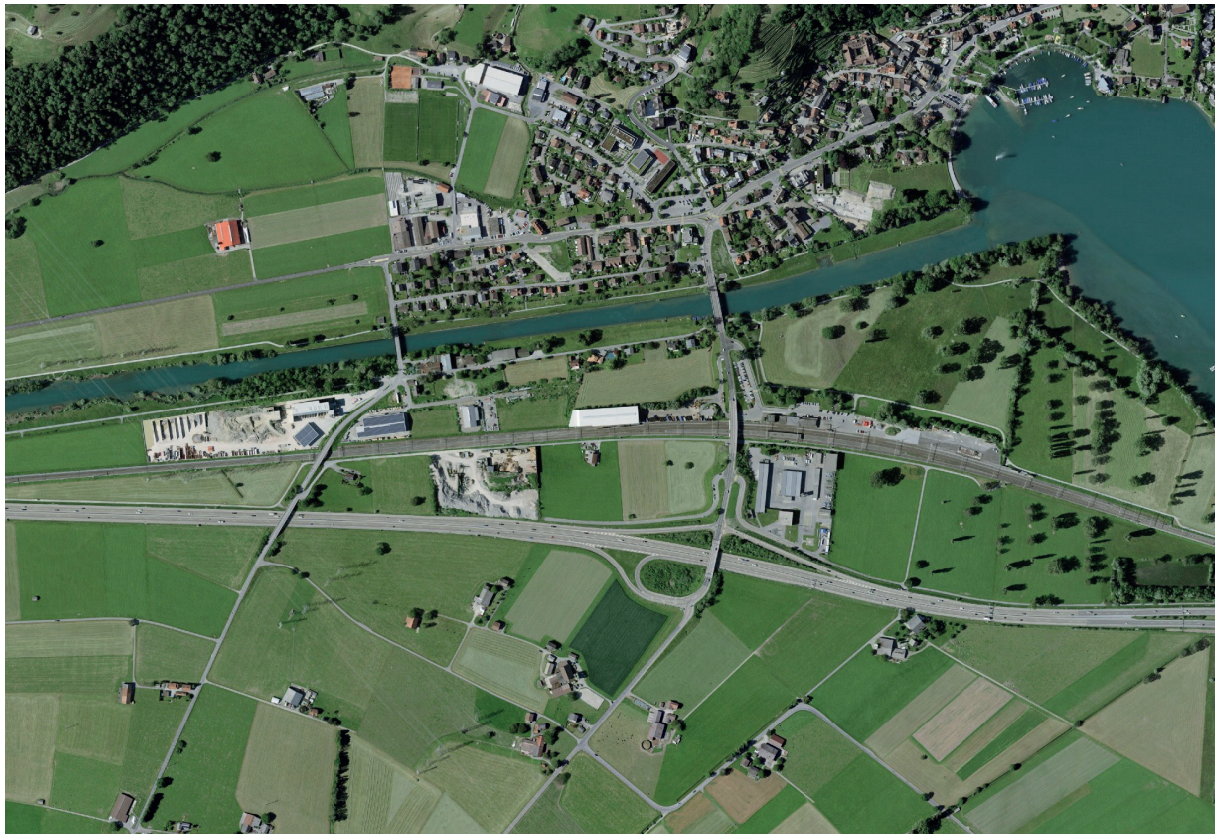


ENTWICKLUNG AREAL BIÄSCHE, GLARUS NORD

Richtprojekt, Juni 2025

Auftraggeberin:
Gemeinde Glarus Nord, Bau und Umwelt
Schulstrasse 2
8867 Niederurnen



**ERNST NIKLAUS FAUSCH
PARTNER AG.**
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
ZÜRICH AARAU WIEN
FELDSTRASSE 133 CH-8004 ZÜRICH
T +41 43 377 37 37
E INFO@NF.CH

PROJEKTBETEILIGTE

Auftraggeberin

Gemeinde Glarus Nord

Agnes Heller

Verfasser

Architektur

Ernst Niklaus Fausch Partner AG

Feldstrasse 133, 8004 Zürich

+41 43 377 37 37

enf.ch, info@enf.ch

© 2025 enf

Lena Jung

Raphael Disler

Landschaftsarchitektur

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG

Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich

Dominik Bückers

Zoe Auberson

Verkehrsplanung

IBV Hüsler AG

Olgastrasse 4, 8001 Zürich

Luca Urbani

Serena Marra

INHALT

1.	Gesamtkonzept	4
1.1	Städtebau, Architektur	4
1.2	Freiraum	5
1.3	Verkehr und Mobilität	6
1.4	Fazit	6
2.	Regelwerk Leitlinien	10
2.1	Bebauung	10
2.2	Freiraum	11
2.3	Erschliessung und Parkierung	12
2.4	Qualitätssicherung	13
3.	Kostenschätzungen Teilbereiche	18
3.1	Teilbereich 1	18
3.2	Teilbereich 2	19
3.3	Teilbereich 3	20
3.4	Teilbereich 4	20
4.	Kennzahlen	21
4.1	Flächen	21
4.2	Arbeitsplätze und Parkplätze	22
5.	Anhang	23
5.1	1.1 Biäschepromenade und Biäscheplatz	23
5.2	1.2 Freiraumkonzept	23
5.3	1.3 Freiraum Kennzahlen und Flächennachweise	23
5.4	2.1 Knoten Flechsenstrasse	23
5.5	2.2 Verkehrskonzept	23
5.6	2.3 Rückmeldung ASTRA	23
5.7	3.1 Ankergebäude und Ankerbaufeld	23
5.8	3.2 Ankergebäude Kennzahlen und Flächennachweise	23
5.9	3.3 Regelwerk	23
5.10	3.4 Etappierung	23

1. GESAMTKONZEPT



Die Biäsche als ein lebendiges, pulsierendes Arbeitsplatzgebiet zwischen Geleisen und Autobahn, eingebettet im Naturraum mit einzigartigen Arbeitsplätzen

Die Biäsche liegt im östlichen Bereich der Linth-Ebene auf dem Gemeindegebiet Glarus Nord und in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde- und Kantonsgrenze Weesen (SG).

Das Gebiet befindet sich zwischen den Ausläufern der Churfirsten und dem Linthkanal im Norden, dem Walensee im Osten mit dem Landschaftsschutzgebiet Hüttenbösch Seeflechen und der Riet-Ebene im Süden. Nördlich des Linthkanals schliesst die Gemeinde Weesen an, welche mit seiner historischen Bebauung und der direkten Lage am See von touristischer Bedeutung ist.

Das Areal selbst ist stark von den angrenzenden Infrastrukturen geprägt: Im Norden wird es durch die Bahnlinie Zürich-Chur begrenzt, im Süden verläuft die Autobahn A3. Die Erschliessung des Areals findet über die Autobahnausfahrt «Weesen» und die Flechsenstrasse im Osten, die Schwärzistrasse im Westen sowie den Güterbahnhof statt. Aufgrund der Dominanz der über-regionalen Verkehrsinfrastrukturen, welche das Areal von der direkten Umgebung trennen, der bereits bestehenden Nutzungen wie etwa die Entsorgungsanlage Multirec oder das ASTRA sowie der landwirtschaftlich intensiven Bewirtschaftung ist der historische Bezug des Areals zur Naturlandschaft heute weitestgehend nicht mehr spürbar.

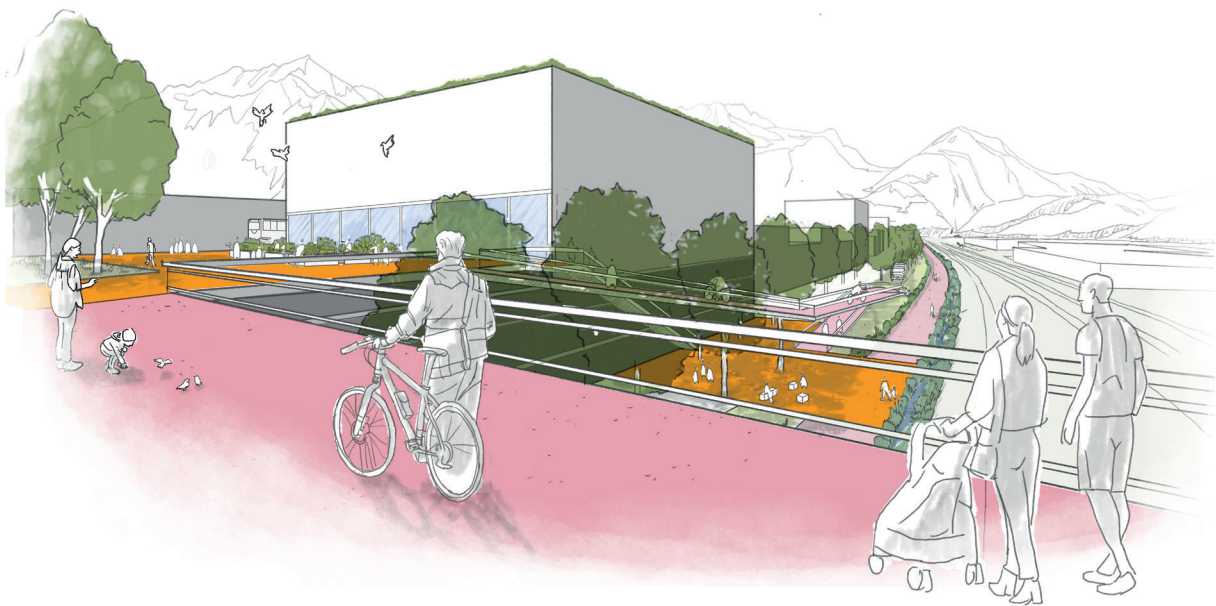
1.1 Städtebau, Architektur

Effiziente Bebauungsstruktur und bedarfsgerechte Etappierung

Das vorgesehene Konzept sieht neben einer hohen Arbeitsplatzdichte insbesondere einen effizienten Umgang mit dem Boden vor: Alle Flächen, die von den zukünftigen Betrieben gemeinsam genutzt werden können, sollen zusammengelegt werden, um den Flächenverbrauch und den Anteil an versiegelten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. So ist pro Bau-feld z.B. jeweils eine gemeinsame Erschliessungsstrasse mit zentralem Anlieferungs-bereich und eine

Sammelparkierung vorgesehen.

Die Erstellung der Baufelder soll etappenweise erfolgen. Pro Etappe können Bauplätze unterschiedlichster Grösse und mit adaptivem Bebauungsmuster angeboten werden, so dass auf Marktveränderungen flexibel reagiert werden kann, ohne die Planung ändern zu müssen. Auch die Bereitstellung der Infrastruktur kann etappenweise erfolgen, wobei auf der vorhandenen Infrastruktur aufgebaut wird. Jede Etappe bedingt dabei auch die Erstellung des zugehörigen Freiraums, wodurch die Identität des Gebiets, das Freiraumangebot und das Regenwassermanagement gewährleistet werden. Mit der gleichzeitigen Erstellung der Freiräume werden attraktive und unverwechselbare Arbeitsplätze geschaffen, die neue Firmen anziehen. Die Biäsche wird als besonderer Arbeitsort bekannt.



Der neue Biäsche-Platz entlang der Flechsenstrasse ist Treffpunkt für die Mittagspause und am Wochenende Umsteige-Hub zum Böötele

1.2 Freiraum

Ökologische Vernetzung und Anbindung der öffentlichen Räume

Ausgangspunkt für das vorliegende Entwicklungskonzept bildet die (Wieder-) Vernetzung der Landschaft sowie die Anbindung an Weesen mit Hilfe des öffentlichen Raums.

In Nord-Süd-Richtung wird die Linth mit der Riet-Ebene durch die Etablierung von mehreren Freiraumspangen landschaftlich neu vernetzt. Diese strukturieren die Baufelder und dienen gleichzeitig der Retention und als ökologische Ausgleichsflächen. Entlang der Autobahn bietet ein Landschaftsraum mit unterschiedlicher Breite eine grosszügige und durchgehende Ost-West-Vernetzung für Flora und Fauna. Er verbindet die arealinternen Freiraumspangen mit den übergeordneten Landschaftskammern. Die Biäsche-Promenade vernetzt die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete entlang der Gleise und bildet die Adressierung des Areals. An der Schnittstelle von der Biäsche-Promenade und der Flechsenstrasse wird der Biäsche-Platz etabliert, welcher mit der neuen Bushaltestelle, einem Mobilitäts-Hub und öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzungen die neue Zentrumsfunktion übernimmt. Durch die Aufwertung und die westseitige städtebauliche Fassung der Flechsenstrasse ab der Ziegelbrückstrasse bis zum Biäsche-Platz wird das Areal an Weesen für den Fuss und Veloverkehr attraktiv angebunden.

1.3 Verkehr und Mobilität

Vorhandene Erschliessungsqualitäten nutzen und Fuss- und Veloverkehr ausbauen

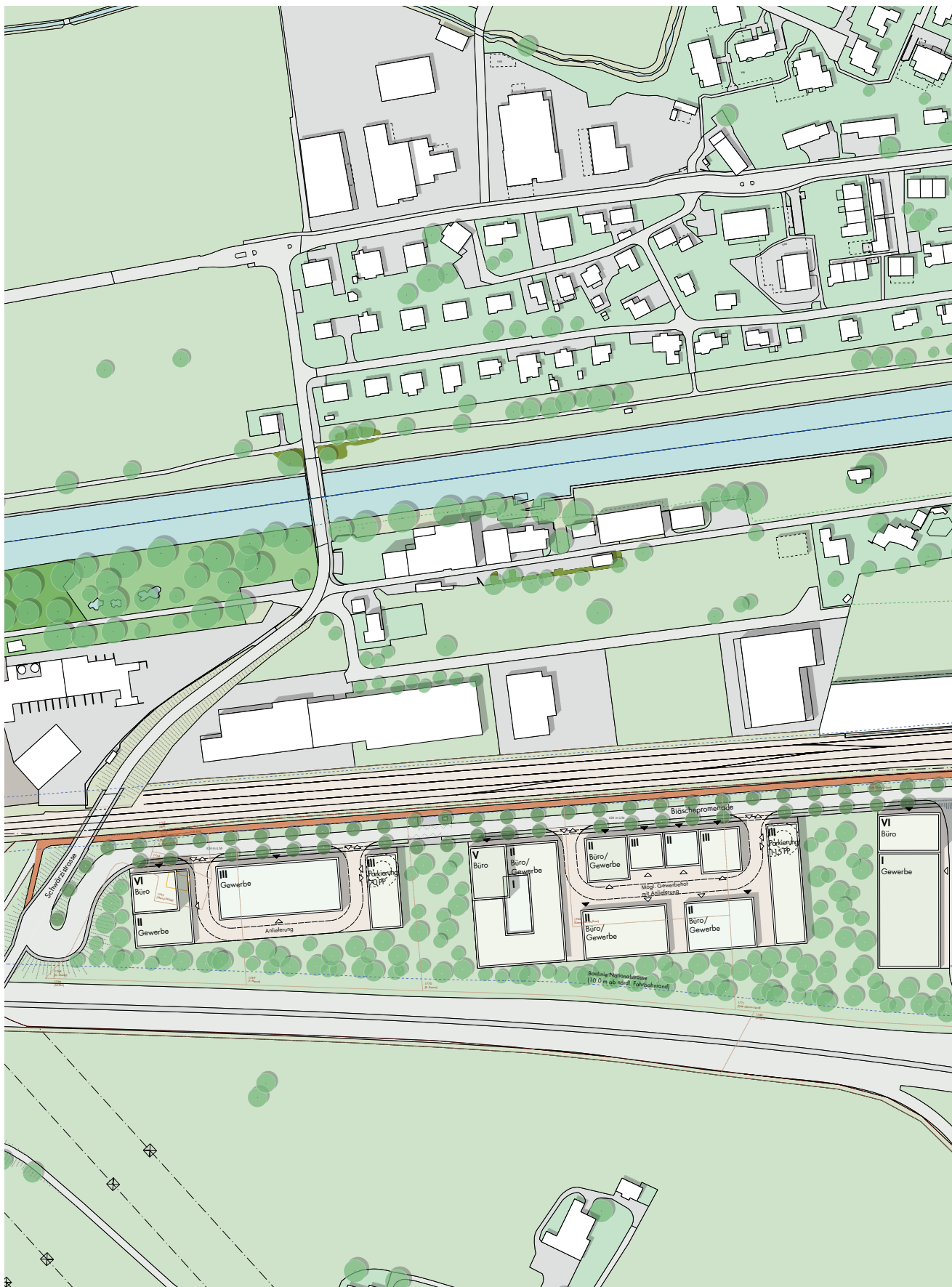
Das Areal ist aufgrund des Güterbahnhofs und der Autobahnausfahrt für den schienen- und strassenbasierten Güterverkehr hervorragend erschlossen. Aus infrastruktureller Sicht liegt die Biäsche also nicht peripher ausserhalb des Glarner Haupttals, sondern an einer regionalen Entwicklungsachse. Die vorhandene Groberschliessung, welche in dieser Qualität im Kanton Glarus so allenfalls nur noch in Bilten vorhanden ist, bildet eine sehr gute Grundlage für eine Arbeitsplatzgebietsentwicklung.

Mit der Aufwertung der Flechsenstrasse für den Fuss- und Veloverkehr und der Einführung der neuen Buslinie inkl. Bushaltestelle wird die Attraktivität auch für lokale Betriebe und Arbeitnehmer:innen aus der Region gesteigert und der motorisierte Individualverkehr auf ein Minimum reduziert.

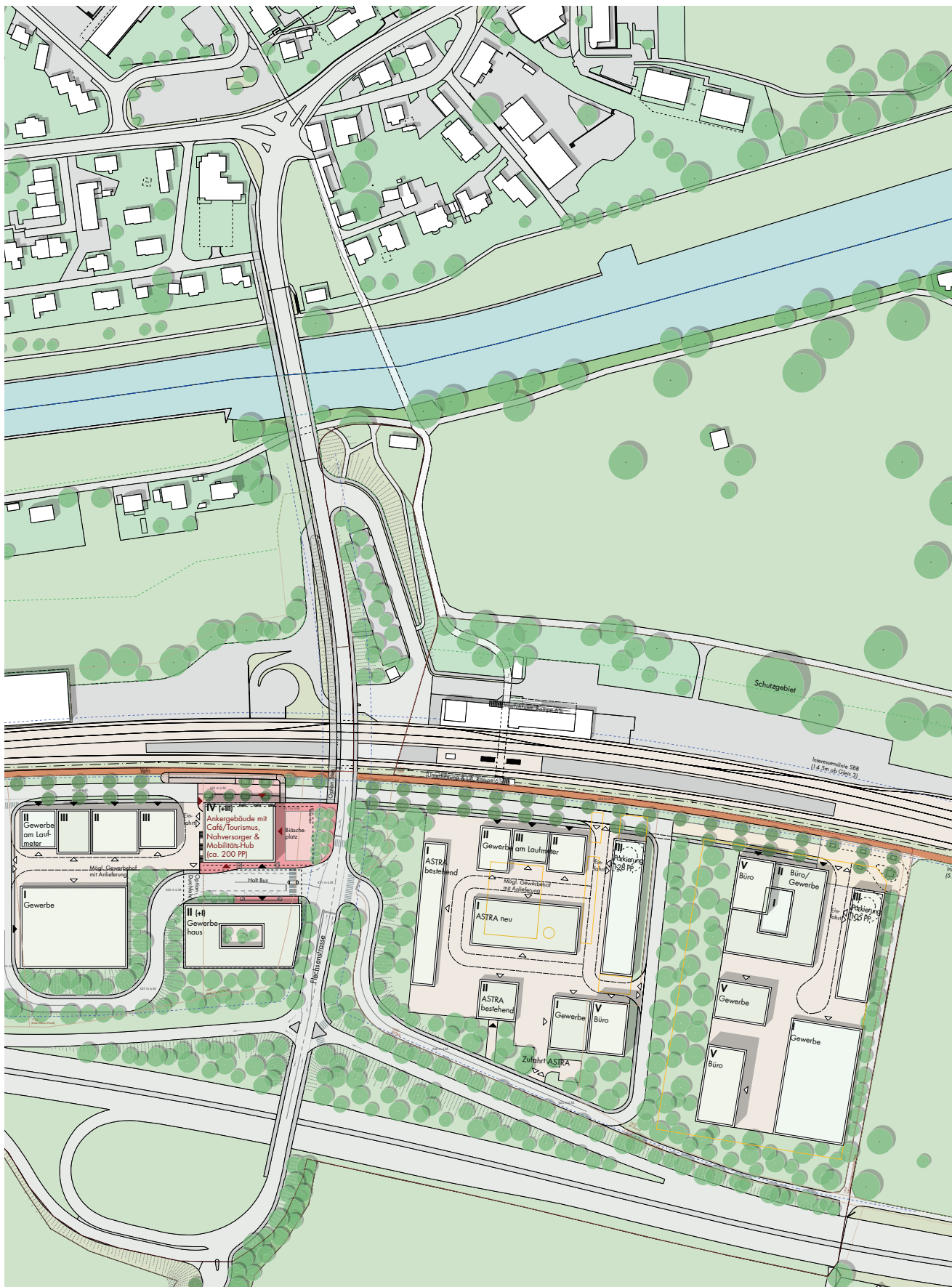
Mit dem Ausbau der Biäsche-Promenade für den MIV- und Veloverkehr mit Anschluss an die Flechsen- bzw. Schwärzistrasse ist die Feinerschliessung aller zukünftigen Baufelder gewährleistet. Die Fortführung der Promenade nach Osten ist langfristig zu sichern, so dass auch die hier liegenden Baubereiche an der Promenade adressiert sind. Für die ASTRA Parzelle ist die bestehende Ausfahrt aber weiterhin nutzbar.

1.4 Fazit

Durch die gezielte, etappenweise Entwicklung mit den erwähnten Massnahmen kann zum Einen zu jedem Zeitpunkt eine hochwertige Landschafts-, Verkehrs- und Siedlungsqualität gewährleistet werden, ohne dass teure Vorinvestitionen nötig sind. Zum Anderen wird durch die Etablierung neuer sowie Aufwertung bestehender landschaftlicher Strukturen eine Verbesserung der derzeitigen Situation bewirkt. Die Festsetzung des Areals Biäsche als Entwicklungsschwerpunkt im kantonalen Richtplan ist deshalb weiterhin berechtigt.



Richtprojekt, Idealbild mit Entwicklung der gesamten Biäsche, unmassstäblich



2. REGELWERK LEITLINIEN

Das Regelwerk beschreibt die wichtigsten Prinzipien, die für die Entwicklung der Biäsche und für die Qualitätssicherung auf allen Ebenen zentral sind. Sie sind nachfolgend entsprechend den übergeordneten Themen (Bebauung, Freiraum, Erschliessung und Parkierung sowie Qualitätssicherung) aufgeführt. Die Leitlinien dienen der Gestaltungskommission sowie weiteren noch einzuführenden Gremien oder Positionen, die Fortführung der übergeordneten und konkreten Qualitäten in die einzelnen Bauprojekte zu gewährleisten.

Integraler Bestandteil der Leitlinien ist der nachfolgende Regelwerkplan, der die entsprechenden Themen der Leitlinien graphisch festhält und erläutert.

2.1 Bebauung

Baufeld

Das Areal ist in Baufelder und Erschliessungsbereiche aufgeteilt. Jedes Baufeld besteht aus Baubereichen und Grünräumen.

Baubereich

Sämtliche Bauten (ober-/unterirdisch) müssen innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Vordächer sind in der Vorzone zulässig.

Gebäudeflucht

Die Hauptfassaden mit Hauptzugängen/Adressen sind zur Biäschepromenade zu orientieren. Die Gebäude müssen mit der Mehrheit ihrer Fassade an die Gebäudefluchtlinie angebaut werden. In den Abschnitten mit Gebäudeflucht sind die Gebäude an diese anzubauen.

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe beträgt 16.0m. In Bereichen für hohe Gebäude beträgt die Gesamthöhe max. 22.0 m.

Publikumsorientierte Nutzung

Im Erdgeschoss beim Biäschepplatz sind Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad (z.B. Tourismus, Gastronomie, Nahversorger, Dienstleistungen, Mobilitätsstation etc.) anzusiedeln und zum Platz zu orientieren. Weitere publikumsorientierte und/oder arbeitsplatzintensive Nutzungen der vor Ort ansässigen Betriebe (z.B. Fabrikläden, Ausstellungsräume, Dienstleistungen etc.) sind entlang der Biäschepromenade anzuordnen.

Fassade

Fassaden von Gebäuden am Biäschepplatz und an der Biäschepromenade müssen sich zu eben diesen hin orientieren und eine hohe Gestaltungsqualität aufweisen. Die Haupteingänge sind zum Biäschepplatz bzw. zur Biäschepromenade hin auszubilden. Fassaden sollen nach Möglichkeit begrünt werden. Geschlossene Fassaden entlang der Biäschepromenade müssen ab einer Länge von 10 m und einer Höhe von 5 m zu min. 50 % begrünt werden. Die dafür notwendigen Konstruktionen (Rankhilfen etc.) dürfen in der Vorzone erstellt werden. Die am Grünraum gelegenen Fassaden sind zu begrünen. Dabei ist ein bodengebundenes (Low-Tech) Begrünungssystem zu wählen. Das Prinzip des Animal Aided Design ist zu integrieren. Dabei wird die Fassadenfläche selbst als Potentialfläche für Lebensräume betrachtet und durch entsprechende Elemente ergänzt (z.B. Nisthilfen für Vögel & Insekten).

Erdgeschoss

Die Erdgeschosse am Biäschepplatz und entlang der Biäschepromenade sind ebenerdig auszugestalten. Die Erdgeschosseshöhe am Biäschepplatz beträgt min. 4.0 m. Der Öffnungsgrad von Fassaden am Biäschepplatz beträgt im Erdgeschoss min. 35 %. Bei Gebäuden an der Biäschepromenade ist der höchste Fassadenöffnungsgrad im Erdgeschoss zur Promenade hin auszubilden.

Dachgestaltung

Dächer sind zu min. 60 % mit PV-Anlagen zu belegen und – wenn möglich – zusätzlich extensiv zu begrünen. Dachaufbauten (auch PV-Anlagen) sind in die Gestaltung zu integrieren und von der Fassade zurückversetzt anzuordnen.

Kreislaufwirtschaft

Bei der Auswahl von Materialien und Bauteilen ist auf deren Langlebigkeit, Zugänglichkeit, Demontierbarkeit, Austauschbarkeit und Reparaturfähigkeit zu achten. Gebäude sollen leicht adaptierbar und so konzipiert sein, dass auch eine andere als die ursprünglich vorgesehene Nutzung möglich und eine zukünftige Erweiterung denkbar ist. Es sollen umweltverträgliche Materialien eingesetzt werden. Die Nutzung lokal verfügbarer und regenerativer Ressourcen soll bevorzugt werden. Es sollen mehrheitlich regenerative Wärmedämmsysteme bevorzugt werden. Die Wiederverwertbarkeit des Aushubmaterials auf dem Areal ist zu prüfen.

Signaletik und Fassadenbeleuchtung

Fassadenbeleuchtungen sind nur zum Zwecke der Ausleuchtung von Signaletikelementen zulässig. Die Fassadenbeleuchtungen (sowie auch weitere Reklamebeleuchtungen) sind nur zeitlich limitiert erlaubt. Es ist darauf zu achten, dass nur die gewünschten Flächen beleuchtet werden und dass das Licht nicht weiter in die Umwelt emittiert. Seitliches Licht und Abstrahlungen nach oben sollen vermieden werden. Über das gesamte Areal sollen für Fassadenbeleuchtungen ein einheitliches Lichtspektrum und Lichtfarbe definiert werden. Zwingend zu berücksichtigen sind die Vorgaben zur Sicherheit entlang der Staatsstrassen.

2.2 Freiraum

Biäschepromenade

Die Biäschepromenade dient der Erschliessung der Baubereiche, verbindet aber auch in Längsrichtung über das Areal hinaus die Fuss- und Velowege. Eine doppelte Baumreihe säumt die Promenade. Zum Gleis hin wird die Vegetation tiefer und dichter und bildet einen Puffer und Vernetzungskorridor.

Biäscheplatz

Der Biäscheplatz ist zentraler Ankunftsort für das Biäscheareal. Eine hochwertige Gestaltung soll diese Relevanz widerspiegeln. Entlang der Flechsenstrasse wird ein nicht unterbauter Bereich geschaffen, der die Pflanzung von Grossbäumen ermöglicht. Diese dienen sowohl der Nutzbarkeit des Platzes (Verschattung) wie auch als Verbindung der Grünspange entlang der Flechsenstrasse. Vom Biäscheplatz führt eine öffentliche Treppen- und Rampenanlage den Fuss- und Veloverkehr auf die Biäschepromenade.

Vorzone Promenade

Die Vorzonen zur Biäschepromenade prägen den Eindruck vom Areal und weisen daher erhöhte Gestaltungsanforderungen auf. Sie sind, wenn immer möglich, versickerungs offen zu gestalten und intensiv zu begrünen.

Grünfilter Autobahn

Der Grünfilter zur Autobahn bettet die gewerbliche Bebauung des Areals in die übergeordnete Vegetation ein. Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll anzulegen, um exklusive Lebensräume für Fauna und Flora zu schaffen und die Vernetzungsachse längs der Autobahn bis zum Libellenteich im Osten zu stärken. Das anfallende Regenwasser der Baufelder soll in den Grünbereichen offen retiniert werden und zur Schaffung von feuchten Lebensräumen beitragen. Der Bereich vom Grünfilter ist von weiterer Nutzung und Bebauung freizuhalten.

Grünraum Querspangen

Der Grünraum der Querspangen ist gestalterisch analog zu dem Grünfilter zur Autobahn auszugestalten. Zusätzlich können in den Querspangen auch punktuell Erholungsinfrastrukturen angeboten werden.

Retention/Regenwassermanagement

Um eine Annäherung an natürliche und lokale Wasserkreisläufe zu schaffen, leisten Regenwasserrückhalt, Verdunstung und Versickerung ihren Beitrag. Auf dem Biäsche-Areal wird das Schwammstadt-Prinzip berücksichtigt. Dadurch erhalten die Bäume in ihrem Wurzelbereich unter Straßen, Parkplätzen und Gehwegen mehr Platz. Anstatt direkt in die Kanalisation zu fließen, wird das Regenwasser gespeichert und zurückgehalten und steht den Bäumen länger zur Verfügung. Gleichzeitig wird die Gefahr von Überflutungen bei starken Regenereignissen minimiert. Bei Errichtung von unterirdischen Bauwerken unter nichtüberbauten Bereichen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 80 cm vorzusehen, um das Wachstum der Pflanzen zu ermöglichen. Hiervon ausgenommen ist der Biäscheplatz mit der Sammelgarage.

2.3 Erschliessung und Parkierung

Areallogistik / Schwerverkehr

Die Areallogistik erfolgt konventionell. Der Knoten Flechsenstrasse wird entsprechend ausgebaut und mittels Lichtsignalanlagen gesteuert. Die Groberschliessung erfolgt über die Biäschepromenade bis zum Bereich Schwärzistrasse südlich der Linth. Eine Wendemöglichkeit für LKW ist im Bereich der Zufahrt der Sammelgarage im Baubereich 1 angeordnet. Die Feinerschliessung der Baubereiche erfolgt über die internen Erschliessungsstrassen. Diese ist zusammen mit den Hochbauten und abgestimmt mit den Beteiligten zu realisieren.

Biäschepromenade

Die Biäschepromenade dient als Hauptverkehrsachse für MIV, Fuss- und Veloverkehr und Areallogistik und stellt die ökologische Vernetzung entlang der Gleise sicher. Der Ausbau ab Knoten Flechsenstrasse erfolgt durchgehend bis zur Schwärzistrasse, nicht etappiert. Die Erschliessung der Parzelle 1765 im Westen ist über die gesamte Zeit zu gewährleisten.

Erschliessung pro Baubereich

Die internen Erschliessung kann mit max. zwei MIV/LKW-Zufahrten pro Baubereich an die Biäschepromenade angeschlossen werden. Die MIV-Erschliessung und Anlieferung sämtlicher Betriebe ist rückwärtig ab der baubereichsinternen Erschliessung vorzusehen. Eine direkte MIV-Erschliessung oder Anlieferung ab der Biäschepromenade ist nicht zulässig. Die Gestaltung der Erschliessung ist mit der Umgebungsgestaltung der Baubereiche abzustimmen.

Öffentlicher Verkehr

Für die Biäsche wird eine neue Bushaltestelle an der Erschliessungsstrasse am Biäscheplatz eingeführt. Die neuen Bushaltestellen Biäsche werden südlich des Biäscheplatzes strassenbegleitend mit Busbuchten angeordnet.

Parkierung

Die Anordnung von Parkplätzen ist als oberirdische Sammelparkierung vorzusehen und nur in den Bereichen für Parkierung zulässig. Bei mehr als 50 Parkplätzen ist eine Hochgarage zu realisieren. Überschreitungen dieser Maximalmenge als ungedeckte, oberirdische Parkplätze sind nur im Rahmen einer Etappierung möglich und temporär befristet zu erstellen. Die Parkierungsanlagen werden ab der baubereichsinternen Erschliessungsstrassen erschlossen. Öffentliche Besucherparkplätze sind in der Biäschepromenade in der südlichen Baumreihe anzuordnen. Diese sind mit einer begrenzten Parkierungsdauer (max. 3h) vorzusehen. Die gemeinschaftliche Sammelgarage für das Areal wie auch die touristischen Bedürfnisse von Weesen ist unterhalb

des Ankergebäudes und des Biäscheplatzes angeordnet (unabhängig von der Erschliessungsstrasse zu errichten). Die Zufahrt erfolgt von der Biäschepromenade. Für Fussgänger bestehen Ausgänge zur Promenade wie auch auf den Biäscheplatz.

Im Erdgeschoss des Ankergebäudes (Platz-Niveau) ist ein Mobilitäts-Hub anzuordnen für Sharing-Angebote für die letzte Meile. Für Parkieranlagen mit über 50 Parkplätzen ist ein Mobilitätsmanagement vorzulegen. Ohne Optimierungsmassnahmen im Verkehrsregime – etwa durch Einbezug der Biäsche-Promenade oder der Ostzufahrt – können bis zu 1'000 Autoabstellplätze über den Strassenanschluss West erschlossen werden.

Fuss- und Veloverkehr

Mit der Biäsche-Promenade entsteht eine neue, attraktive Achse für den Fuss- und Veloverkehr, die eine Aufwertung des gesamten Netzes ermöglicht – beispielsweise als Teil der Velonationalroute Nr. 9.

Durch den Umbau des Knotens Flechsenstrasse sowie die Realisierung des Platzes und der Bushaltestellen wird der Strassenraum im Bereich des Verkehrsknotens deutlich aufgewertet. Daran anschliessend sind attraktive und sichere Verbindungen zur Biäsche-Promenade sowie über die angrenzenden Strassenräume geplant.

2.4 Qualitätssicherung

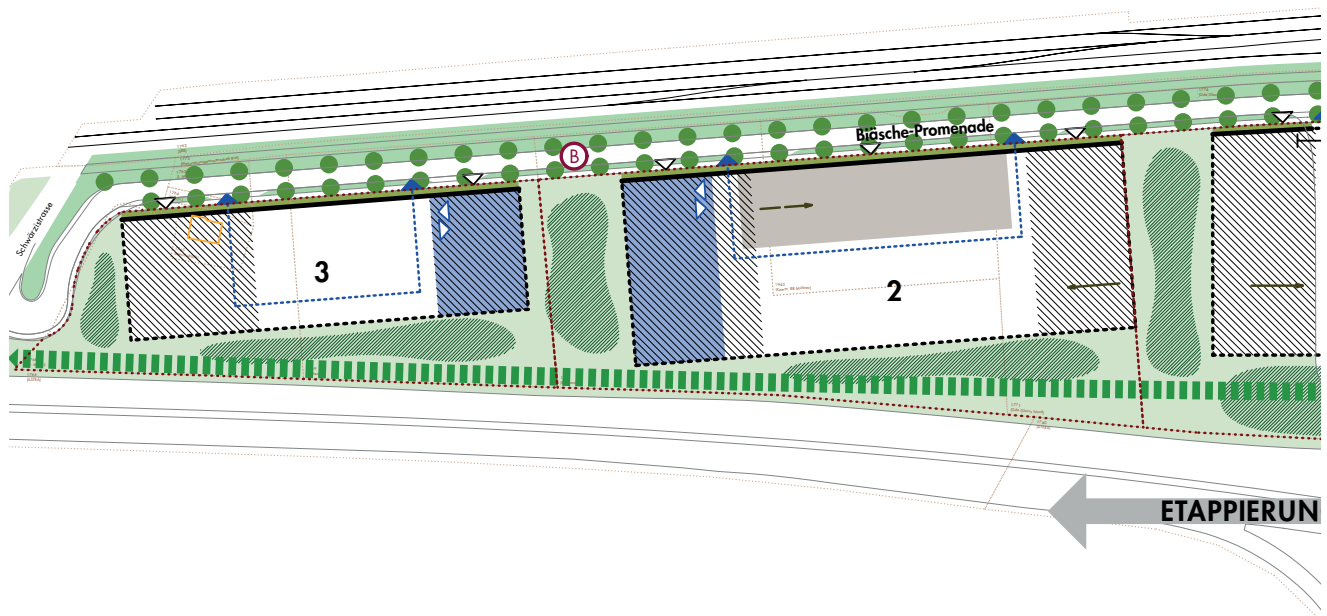
Gremien der Qualitätssicherung

Es wird mit folgenden Gremien die Qualität der Entwicklung gesichert: Gestaltungskommission Glarus Nord, Begleitgruppe Biäsche sowie dem Gebietsmanager. Die Gestaltungskommission als bestehende qualitätssichernde Instanz stellt sicher, dass die vorliegenden Leitlinien eine sinnvolle Anwendung finden und den Gesamtentwicklungszielen folgen. Die Gestaltungskommission kann für die konkrete Entwicklung des Areals durch die „Begleitgruppe Biäsche“ abgelöst werden. Jedes Bauvorhaben ist durch die Gestaltungskommission zu begleiten. Die "Begleitgruppe Biäsche" dient der langfristigen Qualitätskontrolle und der Justierung der Etappenziele. Zu Beginn der Gebietsentwicklung prüft sie die strategischen und gestalterischen Ideen für das Ankerbaufeld (Biäscheplatz und daran angrenzenden Gebäude). Nach Fertigstellung jedes Baubereichs prüft sie zudem, ob die Entwicklungsideen eingehalten wurden und wo ggf. Anpassungen vorgenommen werden müssen. Sie setzt sich aus Vertretern des Kantons, der Gemeinde, der Standortentwicklung, des Planungsteams und der Gestaltungskommission zusammen und kann bei Bedarf durch Expert:innen ergänzt werden. Der/die "Gebietsmanager:in" stellt eine effiziente Bewirtschaftung der Baufelder (Baufeldvergabe, Parkplatzbewirtschaftung, Entwässerung, Koordination gemeinsamer Investitionen etc.) und die Umsetzung der strategischen Ziele (wirtschaftliche Clusterbildung, Arbeitsplatzdichte etc.) sicher. Er bildet die Schnittstelle zwischen Begleitgruppe und Eigentümern.

Etappierung und Identitätsbildung

Das Areal Biäsche ist schrittweise zu entwickeln, beginnend mit dem Baubereich 1 inklusive Freiräumen, Ankergebäude und Parkhaus. Die weitere Entwicklung ergibt sich aus der im Plan gekennzeichneten Etappierungsrichtung. Die Biäschepromenade West inklusive Anschlüsse an Flechsen- und Schwärzistrasse wird zusammenhängend und unabhängig von der zeitlichen Realisierung der Baufelder erstellt. Der Abschnitt Ost zwischen Brücke Flechsenstrasse und Naturschutzgebiet Hüttenbösch-Seeflechten ist in Abstimmung mit der Entwicklung der Baubereiche 4 und 5 zu realisieren. Der Anschluss im Westen an die Schwärzistrasse ist in der ersten Phase ohne Beeinträchtigung der Parzelle Menzi-Wälle (1765) zu realisieren. Es gilt eine Überbauungspflicht von minimal 60% pro Baubereich und Etappierungsschritt. Bei der Baubereichsvergabe sind in den Bereichen für "Gewerbe am Laufmeter" Gewerbebetriebe mit einer Fassadenlänge bis max. 25 m vorzuziehen. Die orientierende Entwicklungsrichtung ermöglicht dabei eine konfliktarme Etappierung. Der zum jeweiligen Baubereich zugehörige Freiraum ist zu Beginn jedes Etappierungsschritts zu realisieren. Der Ankerbauplatz (östlicher Teil des Bau-

bereichs 1 entlang der Flechsenstrasse) mit dem Biäscheplatz und dem Ankergebäude dient der Identitätsbildung/Branding des Areal und ist das Aushängeschild des ESPs. Zusätzlich zu einer hohen Gestaltungsqualität ist deshalb auch auf eine strategische sinnvolle Etappierung wertzulegen. Die Etablierung eines frühzeitigen (temporären) Zeichens mit Informationen zur Gebietsentwicklung bietet hier grosse Chancen.



Bebauung

- Bauchfeld
- Baubereich
- Gebäudefluchtlinie
- Bereich für hohe Gebäude max. 22.0m
- Bereich für Gewerbe am Laufmeter (genaue Lage gemäss Bauprojekte)
- Bereich für Sammelparkierung (genaue Lage gemäss Bauprojekt)
- Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss
- Haupteingang Büro/Gewerbe
- Haupteingang publikumsorientierte Nutzung
- Ankergebäude

Erschliessung und Parkierung

- Anschluss Flechsenstrasse
- MIV-Zufahrt und mögliche baubereichsinterne Erschliessungsstrasse (Lage schematisch)
- MIV-Zufahrt Parkierung (Lage schematisch)
- Bushaltestelle
- Optionen Verbindung Weesen (Velo/Fussgänger)
- Bereich Anschluss Erschliessungsstrasse
- 0 10 20 50
-

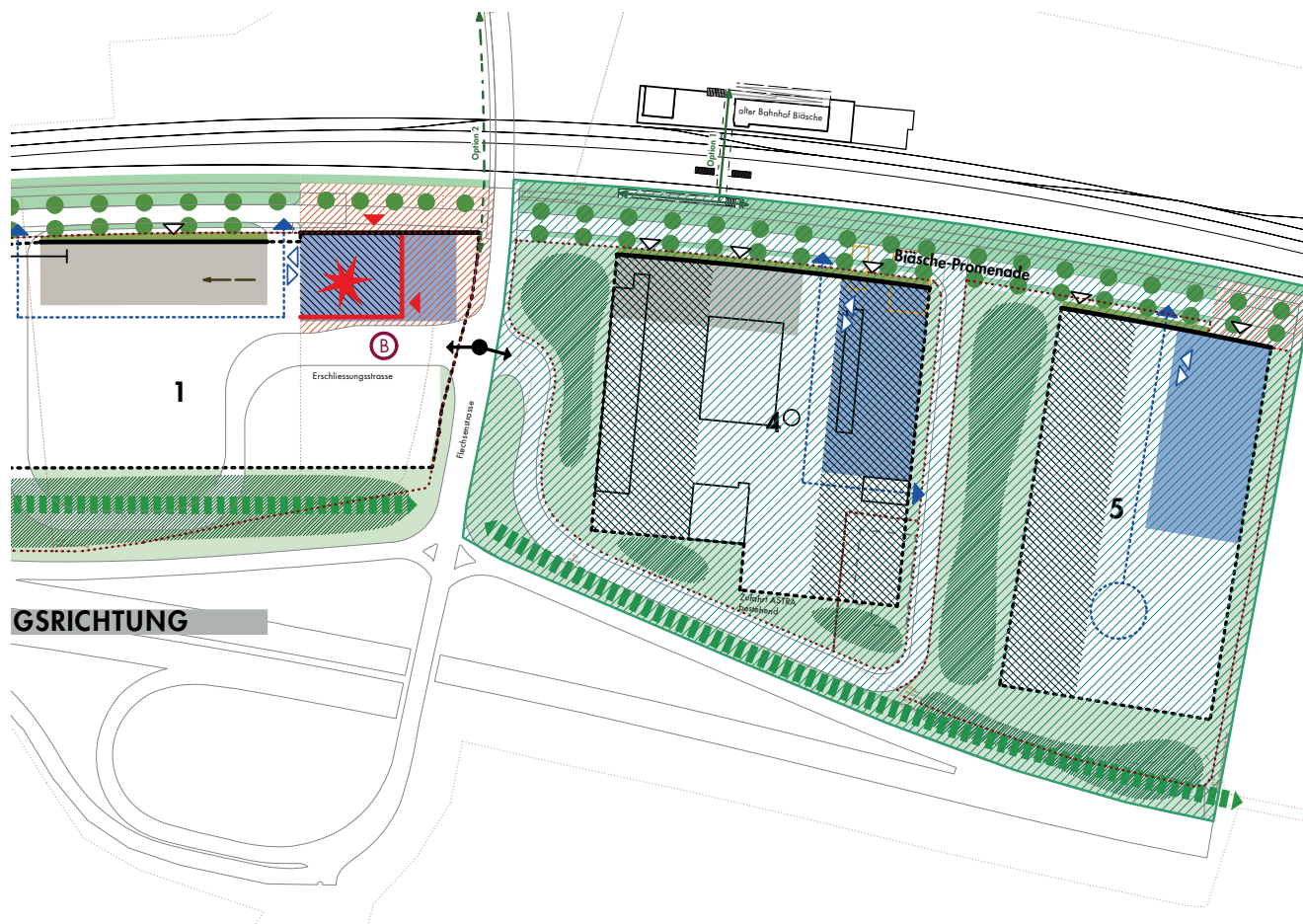
Freiraum

- Biäschplatz (abzustimmen mit Gestaltung Promenade und Ankergebäude Baubereich 1)
- Biäsch-Promenade
- Vorzone Promenade
- Grünraum
- Grünfilter Autobahn
- Baumreihe Promenade
- Retention Baubereiche

Orientierend

- Entwicklungsrichtung für eine konfliktarme Etappierung von Gewerbe / Gewerbe am Laufmeter
- Biäschpromenade
- Parzellen bestehend (mit Parz.-Nr.)
- erweiterter Betrachtungsbereich Ost: mögliche Fortschreibung der Leitlinien

Plan Regelwerk, unmassstäblich (Plan im Anhang massstäblich)

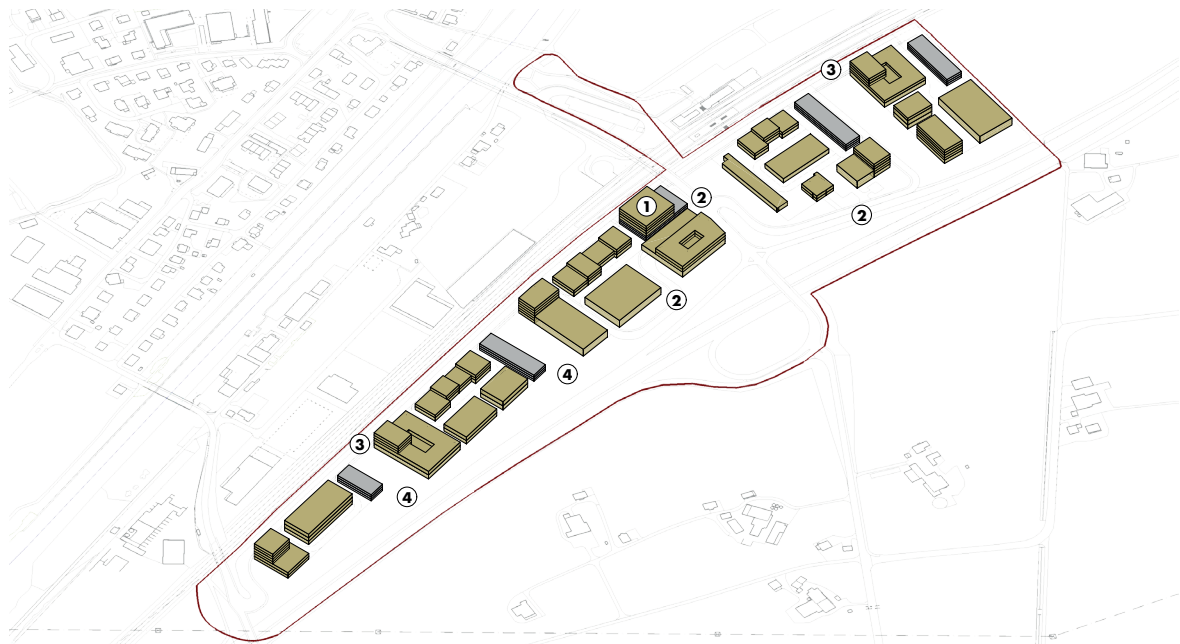


3. KOSTENSCHÄTZUNGEN TEILBEREICHE

Für die Abschätzung der Realisierungsschritte sind zu den einzelnen Teilbereichen Grobkostenschätzungen vom Planungsteam erstellt worden.

Folgende Teilbereiche wurden ermittelt:

- 1) Ankergebäude mit Sammelparkhaus und Biäschepplatz
- 2) Erschliessungsstrasse, aufgeteilt in die Abschnitte Ost, Mitte, West
- 3) Biäschepromenade
- 4) Freiräume Grünsaum.



Darstellung Idealbild mit Teilbereichen 1 -4

3.1 Teilbereich 1

Ankergebäude mit Sammelparkhaus und Biäschepplatz (Genauigkeit +/- 25%)

Kennzahlen

Umgebungsfläche: 1'550m² GF

Gebäudevolumen Büro: 19'650m³ GV

Gebäudevolumen Parkhaus: 15'175m³ GV

BKP Bezeichnung

1 Vorbereitungsarbeiten	% (BKP 2 - 4)	1%	199'600
2 Gebäude Büro/Gewerbe	CHF/m ³ GV	1'000	19'650'000
3 Gebäude Parkhaus	CHF/m ³ GV	600	9'105'000
4 Umgebung	CHF/m ² GF	200	310'000
5 Baunebenkosten	% (BKP 2 - 4)	4%	798'400
6 Reserven	% (BKP 2 - 4)	5%	998'000
Total Kosten (BKP 0 - 9) exkl. MWST		CHF	31'061'000

Die Kosten für den Teilbereich 1 beziffern sich auf 23.3 -38.7 Mio CHF (+/- 25%).

3.2 Teilbereich 2

Erschliessungsstrasse Ost, Mitte und West, exkl. Altlastensanierungen und Spezialbauwerke

Erschliessung Ost, Flechsen

Die Kosten wurden nur für die Anpassungen der bestehenden Erschliessungsstrasse Ost zum ASTRA gerechnet. Der Vollausbau war zum Zeitpunkt der Kostenermittlung nicht das Ziel. Falls dies allenfalls für weitere Schritte notwendig ist, kann es zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden.

Kostengliederung nach Baukostenplan Tiefbau eBKP-T (siehe auch Verkehrsstudie)

A Grundstück	% auf Summe L-T	1.5%	8'000
L - T Baukosten	gem. detail. Schätzung		514'000
V Planungskosten	% auf Summe L-T	20%	103'000
W Nebenkosten zu Erstellung, Bewilligung, Gebühren, Öffentlichkeitsarbeit	% auf Summe L-T	2%	10'000
Y Reserve, Teuerung	% auf Summe L-T	10%	51'000

Total Kosten (A-Z) exkl. MWST OST

CHF 741'600

Erschliessung Mitte, Flechsenstrasse

Kostengliederung nach Baukostenplan Tiefbau eBKP-T (siehe auch Verkehrsstudie)

A Grundstück	% auf Summe L-T	1.5%	14'000
L - T Baukosten	gem. detail. Schätzung		940'000
V Planungskosten	% auf Summe L-T	20%	188'000
W Nebenkosten zu Erstellung, Bewilligung, Gebühren, Öffentlichkeitsarbeit	% auf Summe L-T	2%	19'000
Y Reserve, Teuerung	% auf Summe L-T	10%	94'000

Total Kosten (A-Z) exkl. MWST Mitte

CHF 1'356'700

Erschliessung West, Rampe

Kostengliederung nach Baukostenplan Tiefbau eBKP-T (siehe auch Verkehrsstudie)

A Grundstück	% auf Summe L-T	1.5%	40'000
L - T Baukosten	gem. detail. Schätzung		2'646'000
V Planungskosten	% auf Summe L-T	20%	529'000
W Nebenkosten zu Erstellung, Bewilligung, Gebühren, Öffentlichkeitsarbeit	% auf Summe L-T	2%	53'000
Y Reserve, Teuerung	% auf Summe L-T	10%	265'000

Total Kosten (A-Z) exkl. MWST Mitte

CHF 3'819'200

Die Kosten für den Teilbereich 2 beziffern sich auf 3.9 -7.1 Mio CHF (+/- 30%).

3.3 Teilbereich 3

Biäschepromenade (Genauigkeit +/- 25%)

Kennzahlen

Gesamtfläche Perimeter: 24'840m²

Neue Bäume: 102 Stück

Kandelaber: 115 Stück

1 Abbruch + Terrain Rohplanie	24'840m ²	2'111'400
2 Oberflächen	33'040m ²	3'307'100
3 Ausstattung + Vegetation	Stk + m ²	2'663'100

Total Kosten exkl. MWST **CHF** **8'081'600**

Die Kosten für den Teilbereich 3 beziffern sich auf 6.1 - 10.1 Mio CHF (+/- 25%).

3.4 Teilbereich 4

Freiräume Grünsaum (Genauigkeit +/- 25%)

Kennzahlen

Gesamtfläche Perimeter: 27'400m²

davon Querspangen mit Ausstattung: 4'820m²

Retentionsflächen: 6'080m²

Hochstaudenflur, etc.: 4'070m²

Krautsaum: 8'790m²

Hecken/Gehölzgruppen: 8'460m²

1 Lebensraumtypen	27'400m ²	3'281'300
2 Ausstattung	1 gl	20'000

Total Kosten exkl. MWST **CHF** **3'301'300**

Die Kosten für den Teilbereich 4 beziffern sich auf 2.5 - 4.1 Mio CHF (+/- 25%).

4. KENNZAHLEN

Die Biäsche zeigt als zukunftsweisendes Arbeitsplatzgebiet Optionen für konzentrierte Baubereiche mit grosszügigen und wirksamen Freiräumen und geringen Erschliessungsflächen auf.



Darstellung Baubereiche mit idealtypischer Bebauung (braun: Gewerbe, grau: Sammelparking) sowie Freiräume und Erschliessung

4.1 Flächen

Perimeter: 204'100m²

Grünfläche: 73'550m²

Grünanteil: 36%

Strassenfläche: 23'620m² (exkl. Flechsenstrasse und Autobahnzubringer)



Darstellung massgebende Flächen

In Bezug auf die Baubereiche ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baubereichsflächen

Baubereich 1: 17'350m²

Baubereich 2: 13'150m²

Baubereich 3: 6'750m²

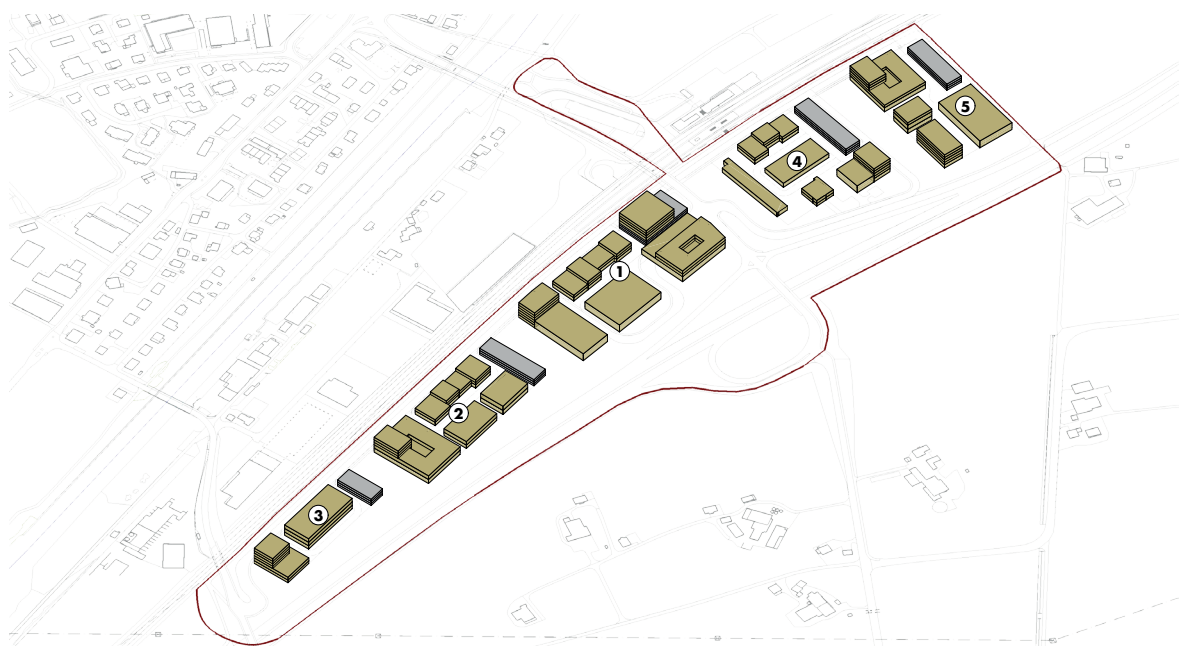
Baubereich 4: 14'650m²

Baubereich 5: 12'900m²

Total: 64'800m²

Die Differenz zur Gesamtperimeterfläche ergibt sich aus den Flächen für die Staatsstrasse und deren Erschliessung.

4.2 Arbeitsplätze und Parkplätze



Darstellung idealtypische Bebauung Baubereiche

Überschlägige Ermittlung Arbeitsplätze und Parkplätze

Für die Ermittlung der Arbeitsplätze haben wir folgende Annahmen getroffen:

- 1 AP pro 80 m² GF (gemittelt), ASTRA rund 50 AP (Resultate gerundet)
- 0.5 PW/AP entsprechen einer Reduktion von 50% des Grenzbedarfes gemäss VSS (min ÖV-Güteklasse C)

Baubereich	mögliche GF	mögliche AP	mögliche PP
1	29'000m ²	360 AP	180 PP
2	18'000m ²	230 AP	115 PP
3	11'000m ²	140 AP	70 PP
4 (inkl. ASTRA)	10'000m ²	130 AP	65 PP
5	17'000m ²	210 AP	105 PP
Total	85'000m²	1'070 AP	535 PP

- 5. ANHANG
 - 5.1 1.1 Biäschepromenade und Biäscheplatz
 - 5.2 1.2 Freiraumkonzept
 - 5.3 1.3 Freiraum Kennzahlen und Flächennachweise
 - 5.4 2.1 Knoten Flechsenstrasse
 - 5.5 2.2 Verkehrskonzept
 - 5.6 2.3 Rückmeldung ASTRA
 - 5.7 3.1 Ankergebäude und Ankerbaufeld
 - 5.8 3.2 Ankergebäude Kennzahlen und Flächennachweise
 - 5.9 3.3 Regelwerk
 - 5.10 3.4 Etappierung