ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Biäschepromenade

Die Biäschepromenade erschliesst das gesamte Gewerbegebiet und bindet zudem an das umliegende Fuss- und Velonetz an. Mit ihrer Baumallee ist sie auch ein stadt- bzw. landschaftsräumlich wichtiges Element für das Areal.

Der Querschnitt der Biäschepromenade ist vom Anschluss West an der Schwärizstrasse, unter der Bahnhofstrasse hindurch, bis zum östlichen Ende des Areals bei der Parzelle des Kantons durchgängig gleich aufgebaut:

- Direkt neben den Gleisen ordnen sich ruderale Lebensräume an.
- Daran schließt sich der Fuss- und Veloweg an.
- Zwischen dem Fuß- und Veloweg und der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr schafft ein breiter Grünstreifen mit punktuell angeordneten Aufenthaltsmöglichkeiten (Bänke) und einer Baumreihe einen Puffer.
- Südlich anschliessend an die Fahrbahn liegt die zweite Baumreihe sowie ein Trottoir zur Erschliessung der Baufelder für den Fussverkehr.
- Die Vorzone befindet sich bereits innerhalb der Baufelder.

Die Beleuchtung soll grundsätzlich entlang der Fahrbahn angeordnet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass auch das Trottoir sowie der Fuss- und Veloweg angenehm ausgeleuchtet werden.

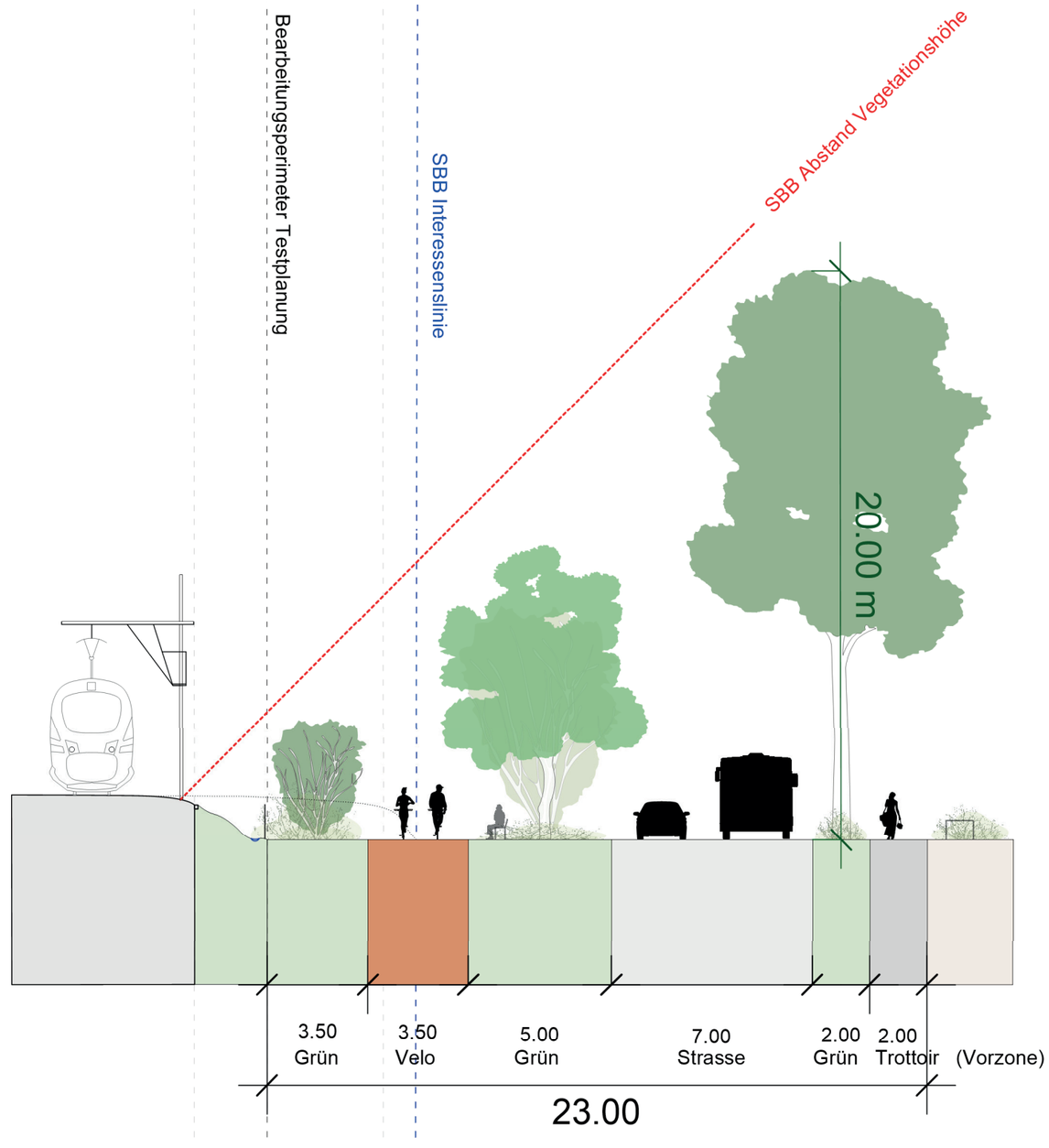
Die Biäschepromenade übernimmt auch in Bezug auf die Erschliessung mit Werkleitungen eine wichtige Funktion. Die Werkleitungen sollen grundsätzlich unter der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr angeordnet werden.

Referenz ruderale Grünflächen entlang vom Gleis

Referenz Baumallee mit gemischten Baumarten als stadt-/landschaftsprägendes Element

Referenz Fuss- und Veloweg mit beidseitigem Grünpuffern

Referenz punktuelle Aufenthaltsmöglichkeiten entlang vom Fuss- und Veloweg



ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Biäscheplatz

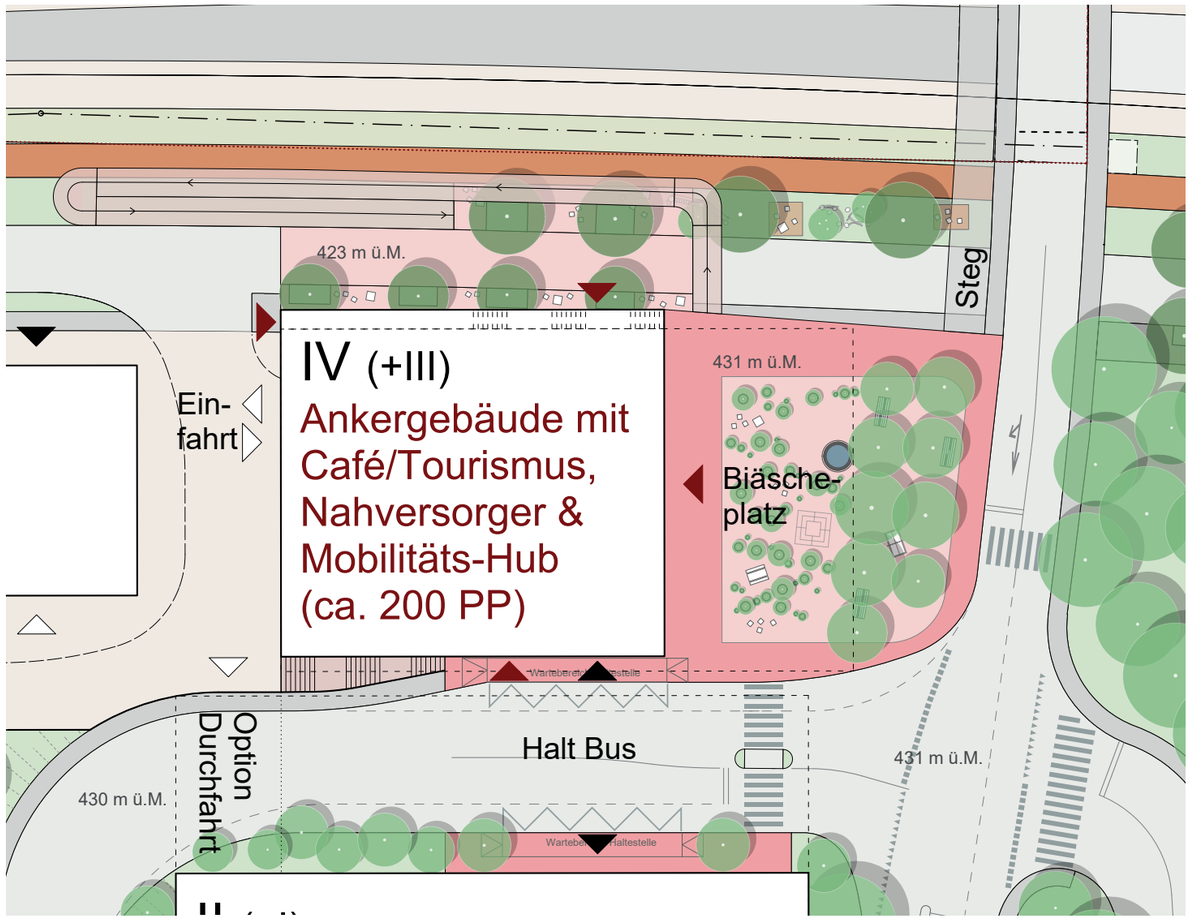
Der Biäscheplatz setzt sich aus zwei Platzräume auf unterschiedlichen topografischen Ebenen zusammen.

Repräsentativer Biäscheplatz oben an der Bahnhofstrasse
- Entlang der Bahnhofstrasse doppelte Baumreihe
- Zum Ankergebäude hin offene Platzfläche mit Ausstattungs- und Bepflanzungselementen
- Potential Synergie mit der Erdgeschossnutzung vom Ankergebäude

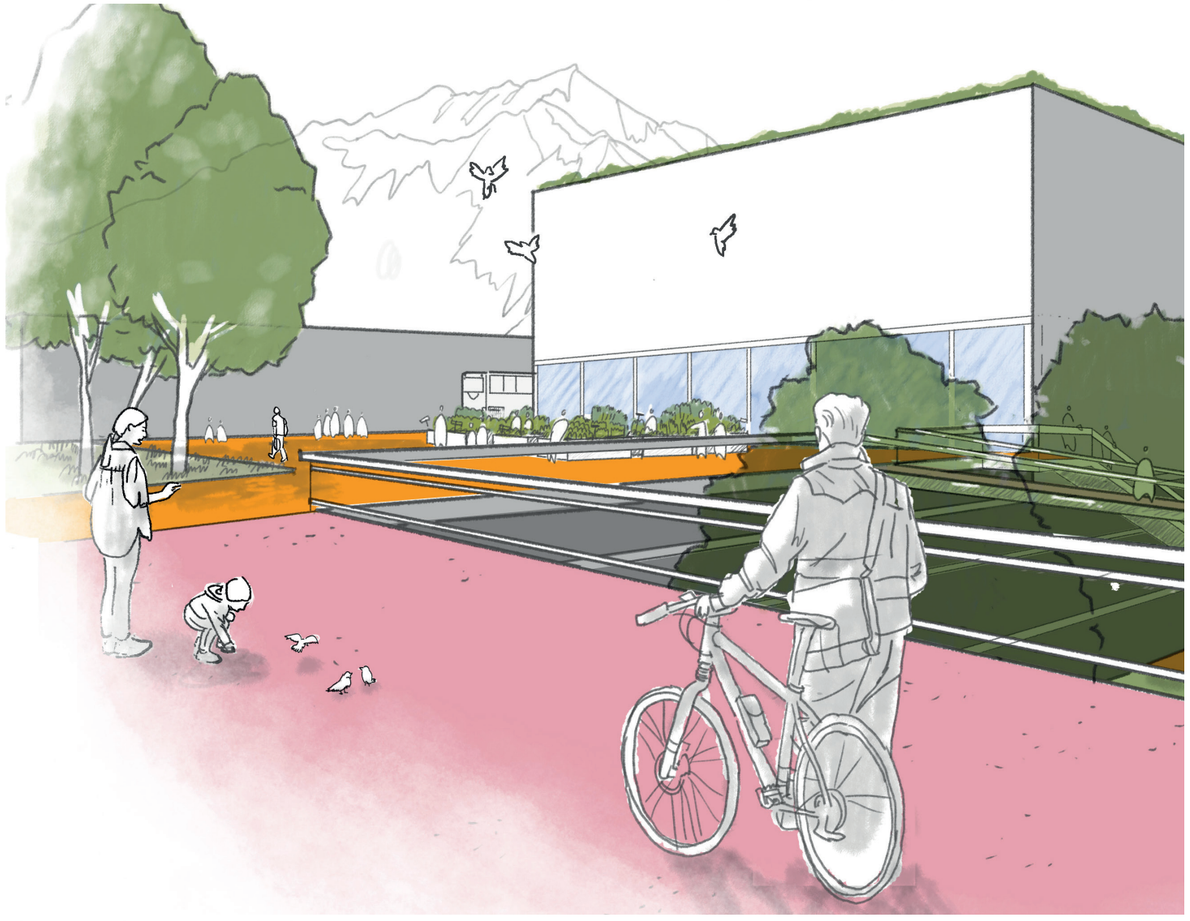
Informeller Platzraum unten an der Biäschepromenade
- Informeller Platz im Bereich der Abgänge der Treppen und Rampe vom Biäscheplatz
- Auflösung der Strassenwirkung zur Orientierung und dem ermöglichen von einfachem Queren

Referenz Doppelbaumreihe entlang der Bahnhofstrasse

Referenz Platzfläche Biäscheplatz aktiviert durch Ausstattung- und Bepflanzungselemente



Planzoom Biäscheplatz, ohne Massstab



Skizze Visualisierung Biäscheplatz

ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Topografische Übergänge

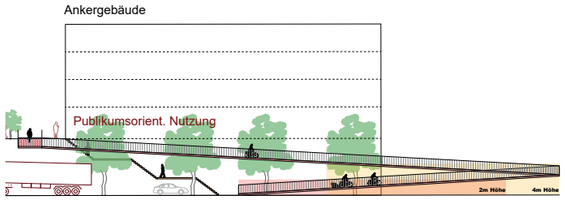
Zwei Rampen führen im westlichen Arealbereich auf die Gleisebene. Sie ermöglichen eine funktionale Erschliessung des Gewerbegebietes und eine angehnehme Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr

Fuss und Velorampe vom Biäscheplatz direkt an die Biäschepromenade:

- Leichtes Bauwerk, welches als Brücke die Biäschepromenade quert und dann Fuss und Velo auf den Platz unten und direkt an den Fuss- und Veloweg entlang der Biäschepromenade führt
- Erhöhte Gestaltungsanforderungen machen aus dem Bauwerke ein raumprägendes Element

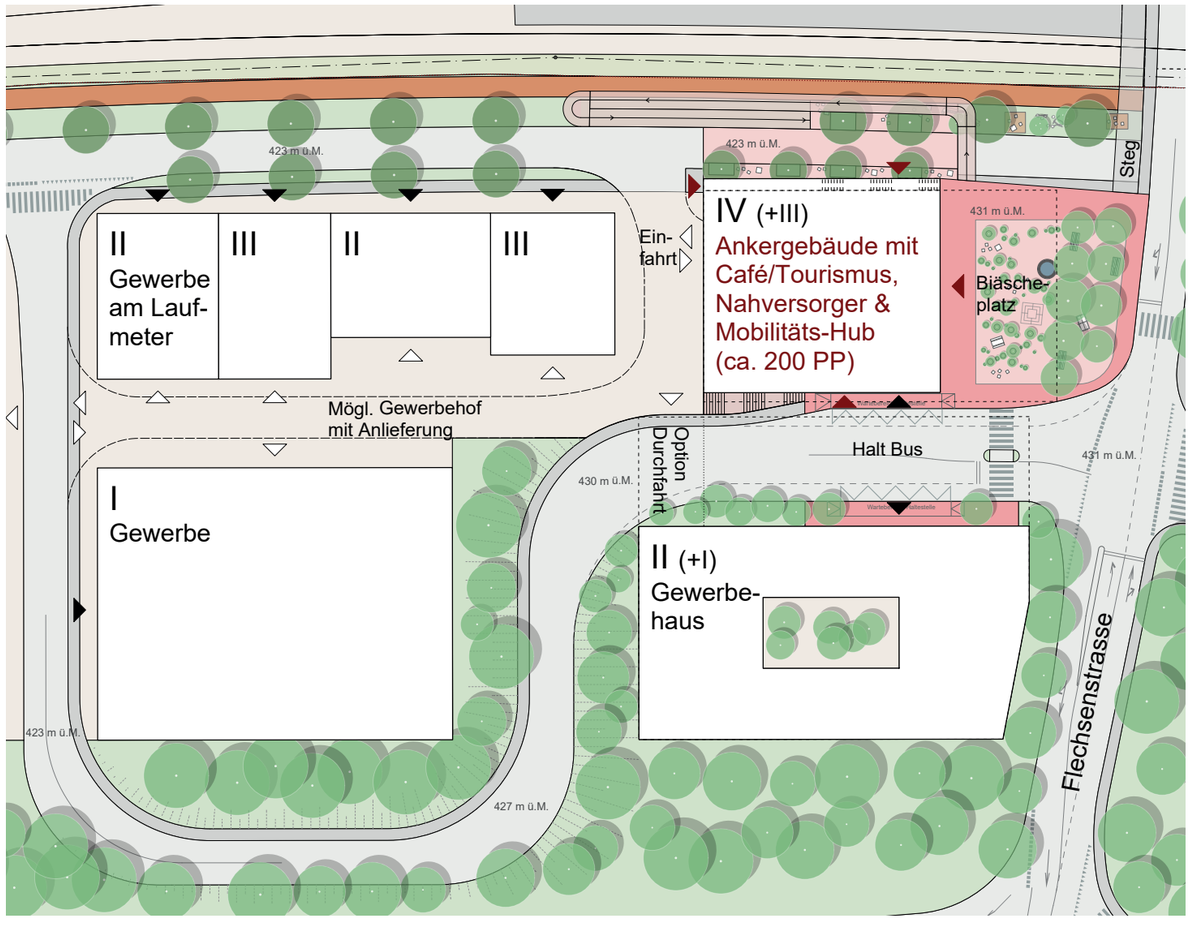
Rampe für den motorisierten Verkehr (MV) ab dem Biäscheplatz mit einer Schlaufe an die Biäschepromenade:

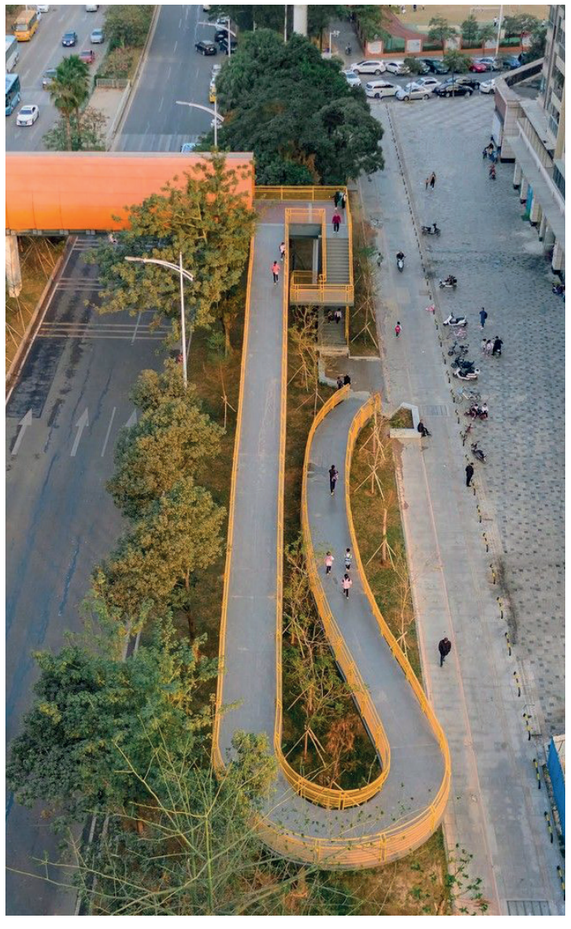
- Die Rampe für den MV wird als Rampe mit Böschungen seitlich ausgebildet. Im Bereich direkt nach dem Ankergebäude ist ein kurzer Abschnitt als Mauer ausgebildet, um die Erschliessung des südlichen Baufelds (II Gewerbehaus) zu ermöglichen.



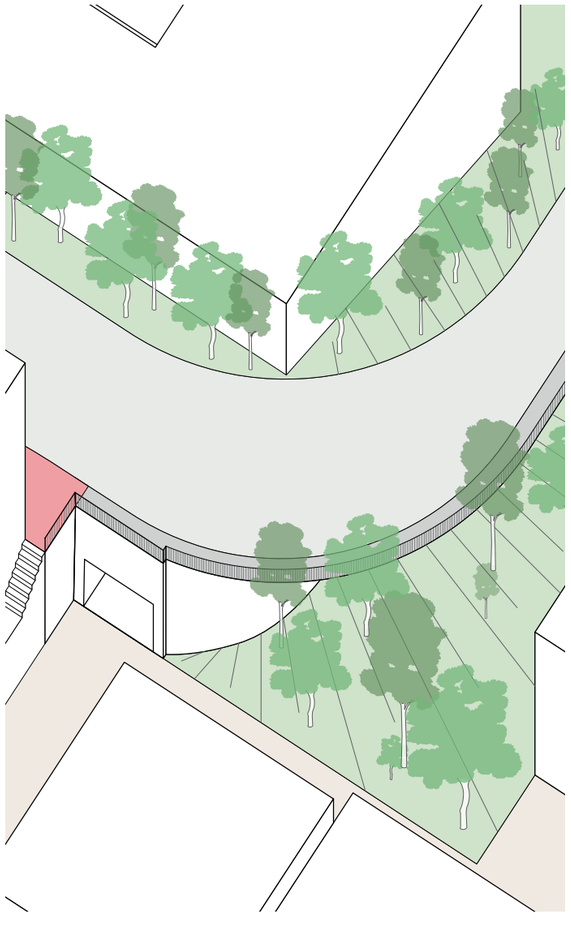
Ansicht Fuss- und Velorampe

Referenz Grüne Böschung





Referenzen Fuss und Velorampe



Axo Böschungssituation im Übergang zur Mauer

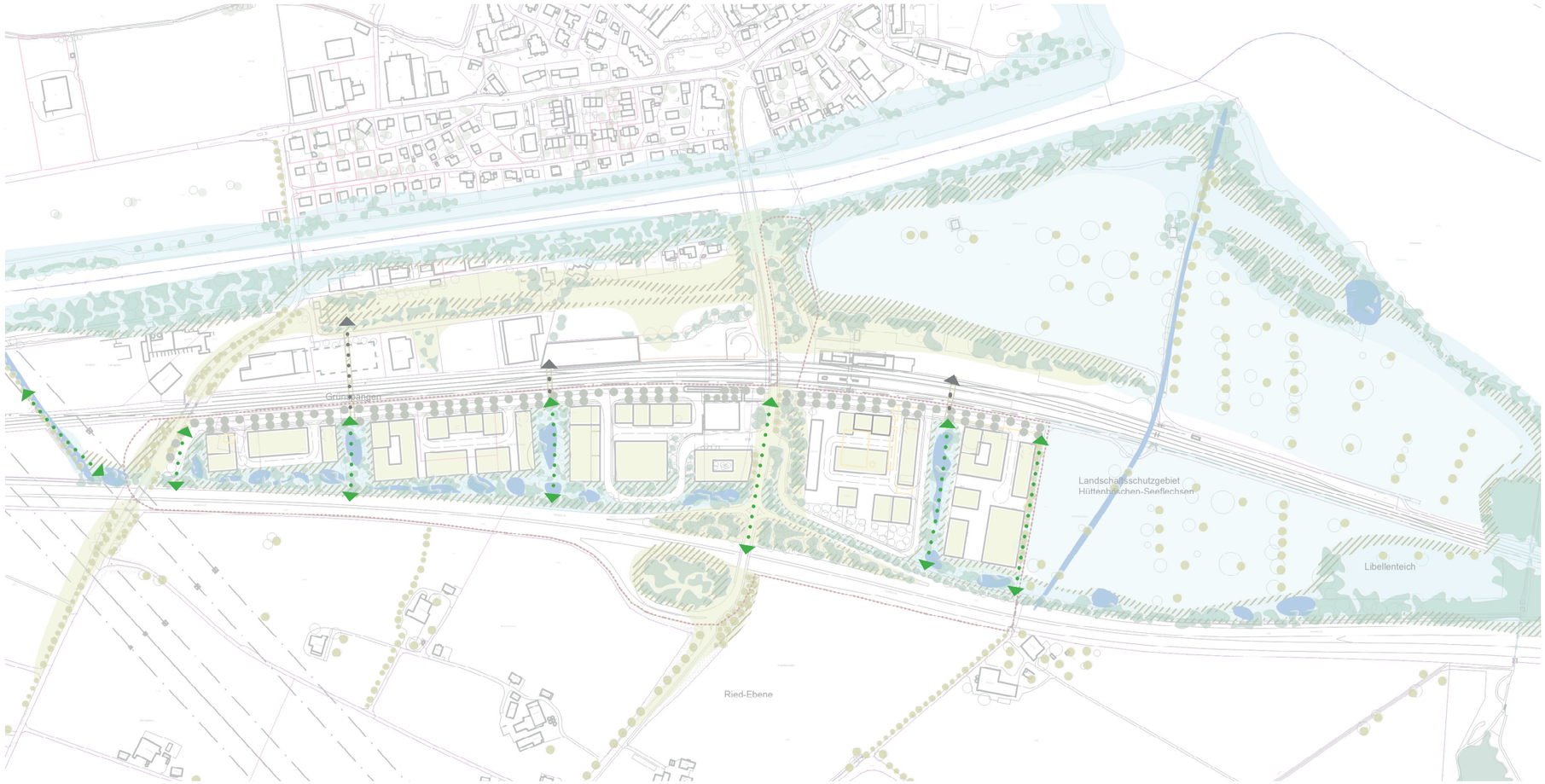
ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Grünspangen

Die Grünspangen vernetzen das Areal in Nord-Süd-Richtung – vom breiten Grünkorridor entlang der Autobahn in die Tiefe des Areals und durch Kleintierdurchlässe unter den Gleisanlagen hindurch.

Die ökologische Grundstruktur der Grünspangen bilden Wildhecken, die punktuell durch Retentionsflächen ökologisch weiter angereichert werden. Gemeinsam mit dem Grünfilter zur Autobahn bilden sie wichtige Flächen zur Versickerung des anfallenden Regenwassers in den Baufeldern.

Im Gegensatz zum Grünfilter an der Autobahn sind die Grünspangen zugänglich; Trampelpfade führen zu Sitzgelegenheiten und Picknicktischen im Grünen. Hier können Arbeitende aus dem Quartier Pausen in direkter Nähe zum Arbeitsplatz und dennoch im Grünen verbringen.



Schema Verortung Grünspangen

Referenz Aufenthalt in den Grünspangen

Referenz Wildhecken als ökologische Grundinfrastruktur

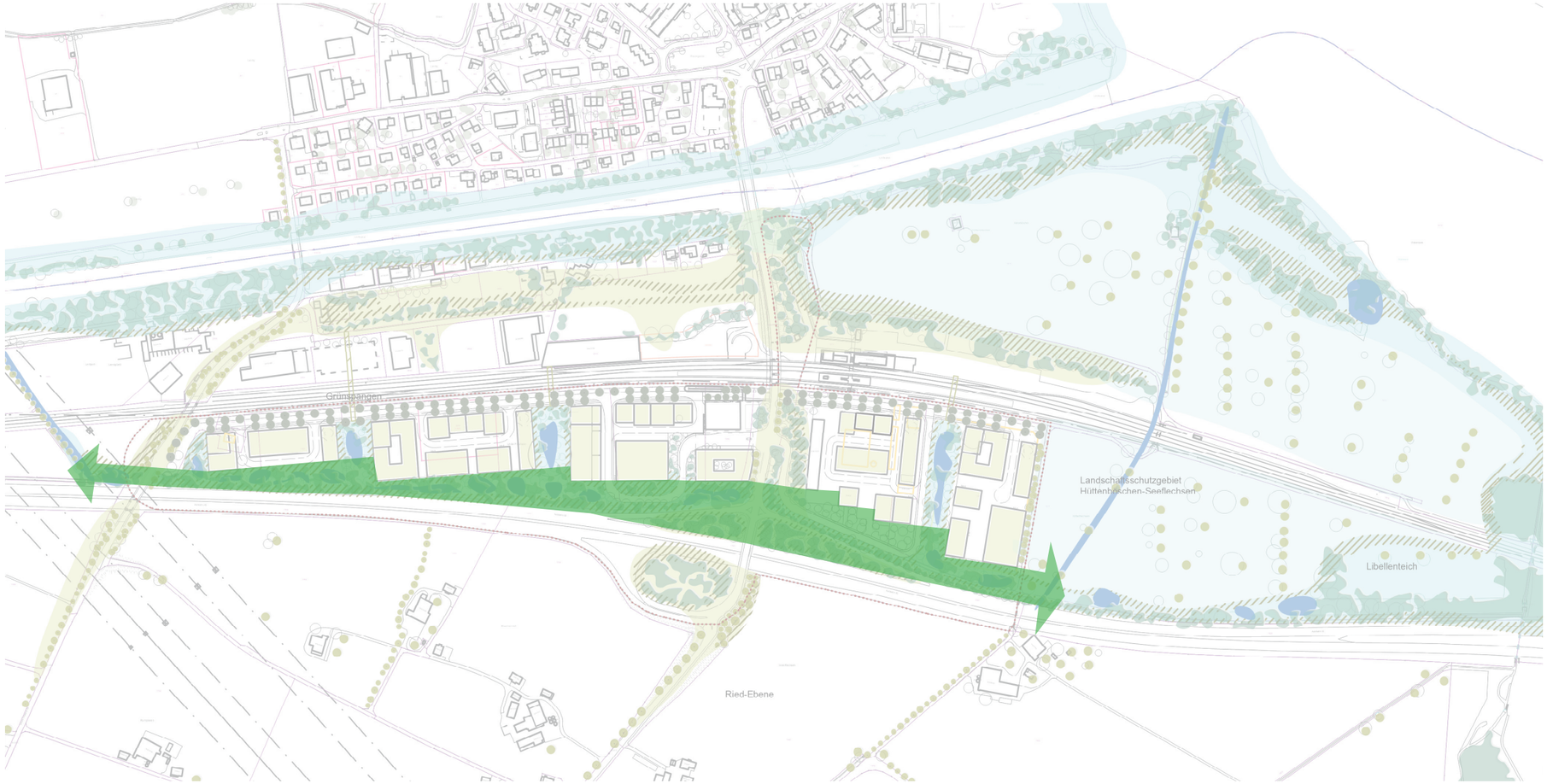
ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Grünfilter entlang der Autobahn

Die zwei Hauptfunktionen des Grünfilters zur Autobahn sind die ökologische Vernetzung in Ost-West-Richtung vom Walenseeufer bis zum Linthkanal und das Schaffen eines visuellen Puffers des Gewerbes zur Autobahn hin.

Wie in den Grünspangen bilden Hecken und Gehölzgruppen eine ökologische Grundstruktur, welche durch Retentions- und Teichflächen ergänzt sind.

Der Grünfilter soll nicht zugänglich sein, sondern Vorrang den Lebensräume für Fauna und Flora geben.



Schema Verortung Grünfilter

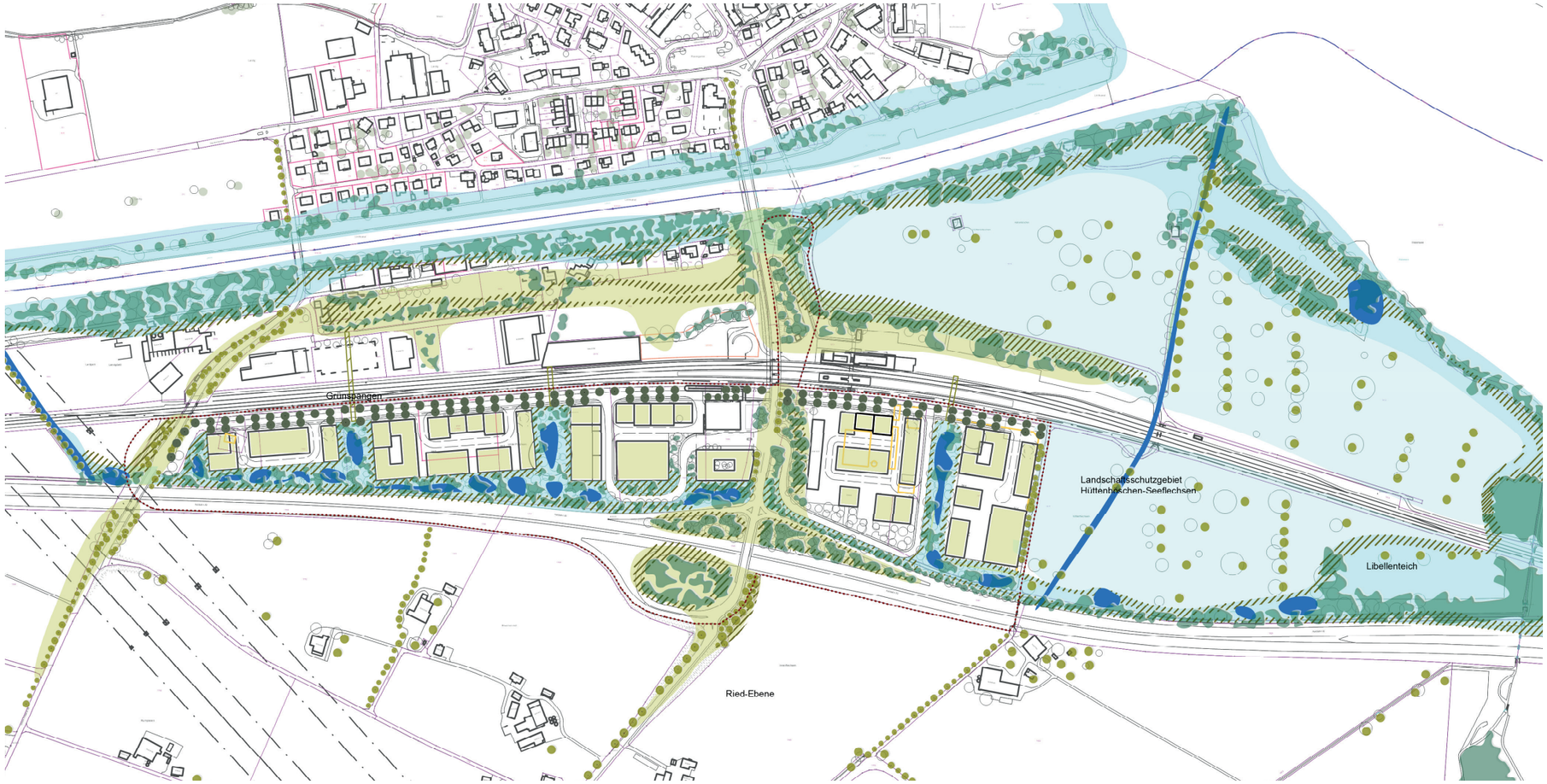
Referenz Hecken und Baumgruppen

Referenz Retentions- und Teichflächen

ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Ökologische Infrastruktur

Das Areal Biäsche schliesst mit der baulichen Entwicklung auch die ökologische Vernetzung in zweiter Reihe zwischen Walenseeufer und Linthkanal.
Eine wichtige Schnittstelle ist der Libellenteich östlich des Areals (2017 wiederhergestellt). Die Vernetzung wird je nach Situation durch die Anreicherung unterschiedlicher Lebensräume weiterentwickelt (mehrere in Kombination).
Die wichtigsten Lebensraumtypen sind nachfolgend charakterisiert.



Schema ökologische Infrastruktur und Vernetzung

Entwicklungszeit < 5 Jahre

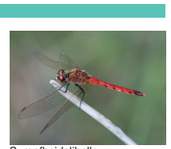
Entwicklungszeit 5-10 Jahre

Entwicklungszeit 10-25 Jahre

Pioniergewässer, Bahngraben, Weiher

Leitarten

Fadenmolch


Sumpfheidelibelle

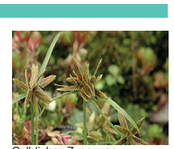
Schwarze Heidelibelle

Gelbbauchunke

Hochstaudenflur, Wechselfeuchte Pionierflur

Leitarten

Ringelnatter


Gelbliches Zypergras

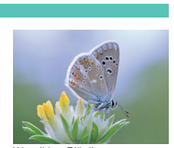
Sumpfrohrsänger

Spierstaude

Trespenwiese

Leitarten

Aufrechte Trespe


Wundklee-Bläuling

Saat-Esparsette

Kleiner Wiesenknopf

Krautsaum

Leitarten

Grosses Glühwürmchen w

Aurorafalter

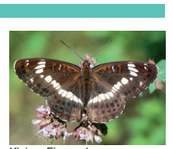
Wasserdost

Zauneidechse

Hecken / Gehölzgruppen

Leitarten

Mönchsgrasmücke


Kleiner Eisvogel

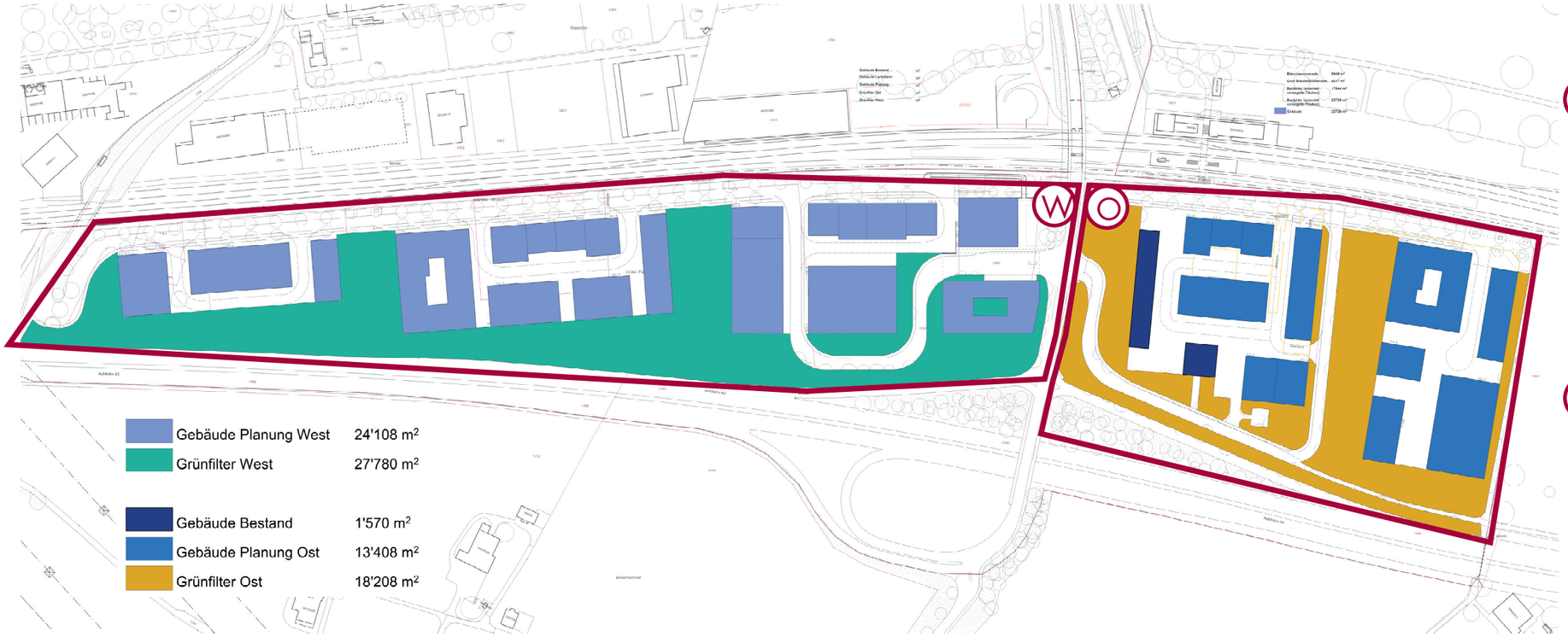
Hermelin

Goldammer

ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Entwässerung Dachflächen Planung

Ziel ist es, möglichst das gesamte Regenwasser lokal versickern zu lassen. Im Rahmen des Richtprojekts wurde grob geprüft, dass die Dachflächen der Planung in die Grünfilter/Spangen entwässert werden können. Die Erkenntnisse daraus sind auch in die Dimensionierung der Grünfilter/Spangen eingeflossen. Sonstige versiegelte Flächen wurden noch ausgeklammert, da im weiteren Projektverlauf zu klären ist, ob das Oberflächenwasser überhaupt versickert werden darf oder gegebenenfalls aufgrund der verkehrlichen Belastungen gereinigt werden muss.
Mit dem Richtprojekt ist im Bereich Ost und West eine Versickerung des Wassers aller Dachflächen rechnerisch realistisch. Darüber hinaus ist auch der Untergrund zu untersuchen, um die Versickerungsmöglichkeiten zu plausibilisieren.



O

Gebäude Bestand + Planung
Grünfilter Ost

$$\frac{(1'570m^2 + 13'410m^2)}{18'210\ m^2} = 0.82$$

Dachflächen Bestand können über den Grünfilter Ost entwässert werden

W

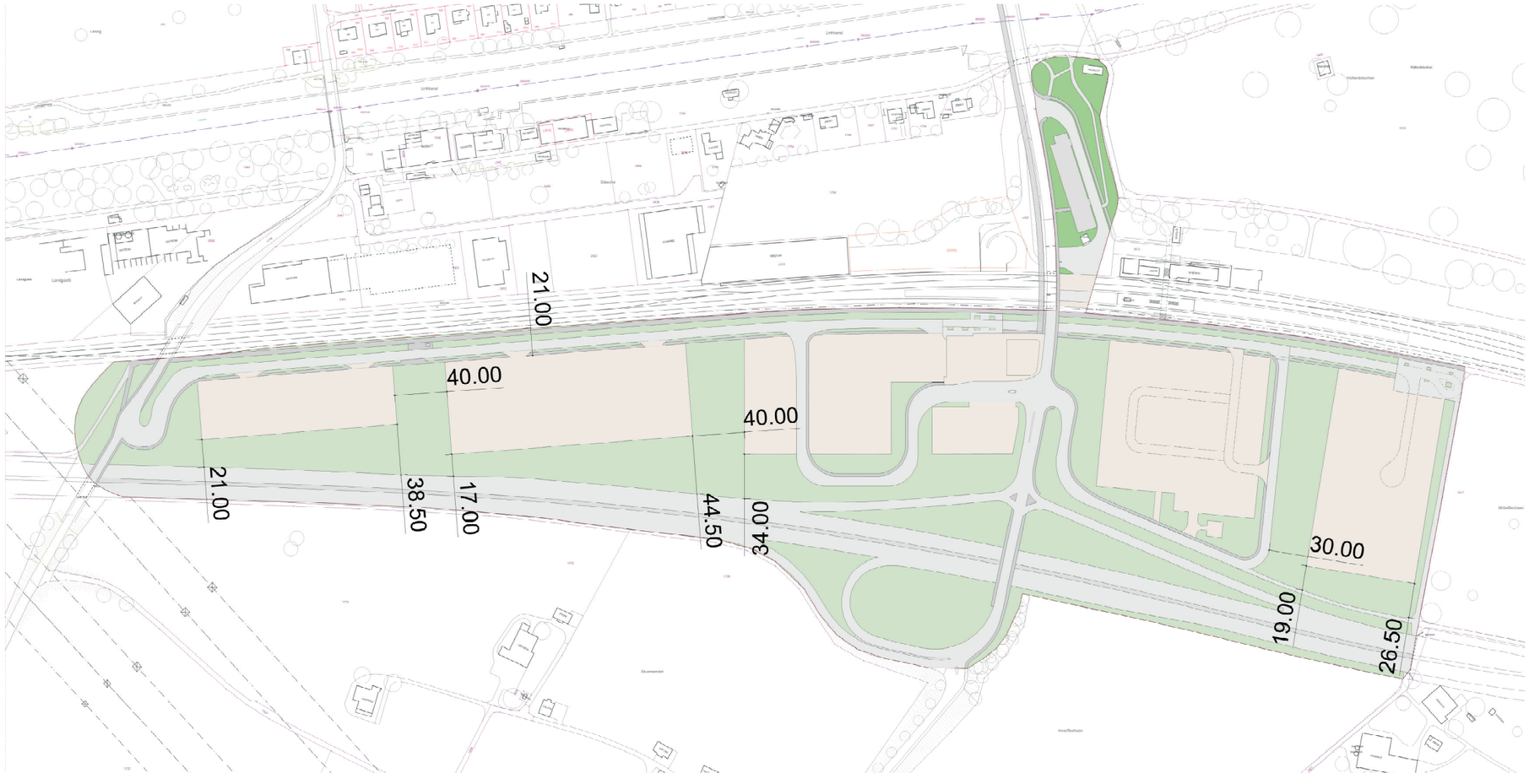
Gebäude Planung
Grünfilter West

$$\frac{24'110m^2}{27'780\ m^2} = 0.87$$

Dachflächen Planung können über den Grünfilter West entwässert werden

ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Nachweis Grünflächen



Grünflächen

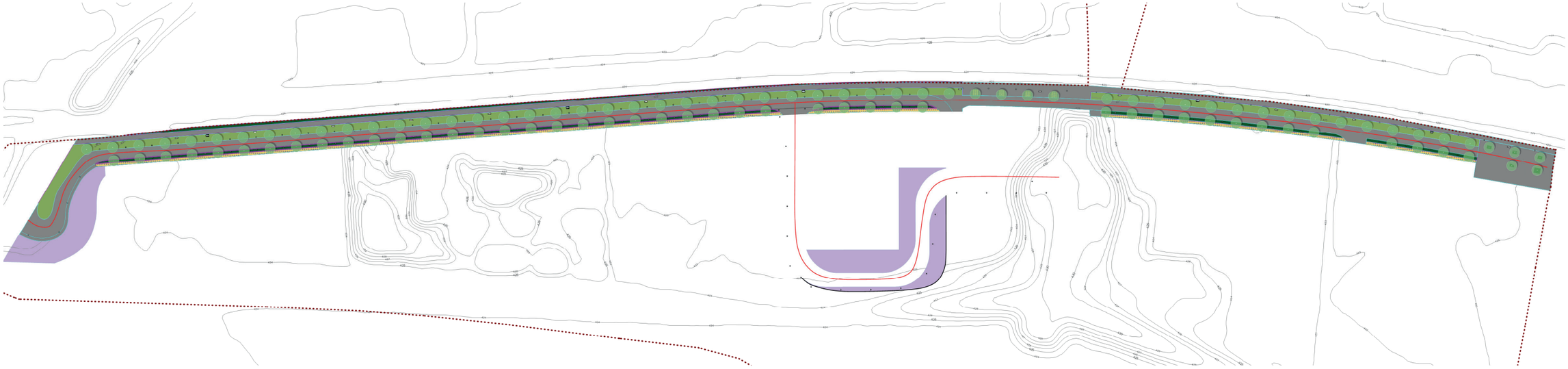
Gesamtfläche Perimeter

$$\frac{(74'390 m^2)}{204'110\ m^2} = 0.36$$

Grünflächenanteil von 36% über den Gesamtperimeter

ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Ausmassplan Biäschepromenade



Ausmassplan

Gesamtfläche Perimeter: 24'840m²

Oberflächen

14'000m²	Asphalt
4'700m²	Grünstreifen mit Strauchschicht je 1 m2 -> 0.5 Stk. Strauch
2'170m²	Extensive Wiese
5'850 lfm	Randstein
3'970m²	Böschungsfläche Bepflanzung -> extensive Wiese

Ausstattung / Vegetation

·	**Baum neu** Mittelgross STU 30/35: 102 Stk.
1'630 m²	Baumgrube unter Hartfläche (Wurzelraum)
	Kandelaber insgesamt 115 Stk.
	Sitzbank - Holz insgesamt 15 Stk.
	Picknicktisch insgesamt 5 Stk.
1'380 lfm	Werkleitungen Strassenentwässerung
1'380 lfm	Werkleitungen Elektroschacht
92 Stk	Schächte Entwässerung (alle 30m beidseitig der Fahrbahn motorisierter Verkehr)
46 Stk	Schächte Elektro Strassenbeleuchtung (alle 30m Fahrbahn MV & Fuss/Radweg

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Bauherr:	**Gemeinde Glarus Nord**
Objekt:	**2616.01 Glarus Biäsche - Biäschepromenade**
Plan:	**Ausmassplan Biäschepromenade**
Datum:	za, db 05.06.2024, rev. 20.06.2025

Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur AG
Vulkanstrasse 120
CH-8048 Zürich
T +41 43 336 60 70

Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur

Zürich, 05.06.2024 db/za/ca, rev. 20.06.2025

2634.01 Glarus Biäsche - Biäschepromenade
Umgebungsarbeiten

Grobkostenschätzung +/- 25%

Christoph Abt
Dominik Bueckers
Urša Habič
Lukas Schweingruber
Florian Strauss

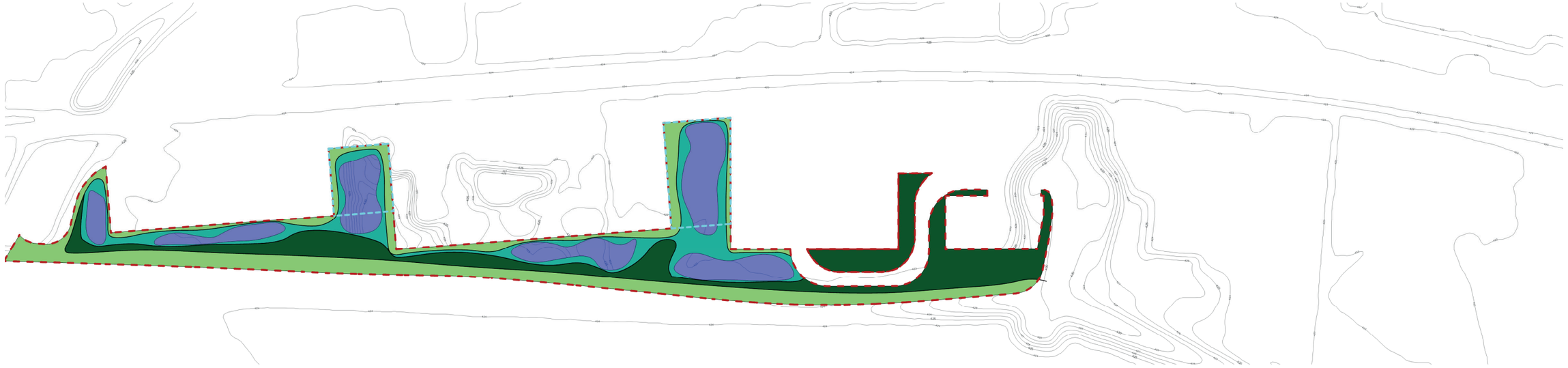
Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur AG
Vulkanstrasse 120
CH-8048 Zürich
T +41 43 336 60 70
www.studiovulkan.ch

2634.01 Glarus Biäsche - Biäschepromenade
Grobkostenschätzung +/- 25%

			Ausmass	EH	EH Preis	Total
1		**Abbruch & Terrain bis Rohplanie**				**2'111'400.00 Fr.**
	1.1	Abbruch	24'840	m2	80.00	1'987'200.00 Fr.
	1.2	Rohplanie	24'840	m2	5.00	124'200.00 Fr.
2		**Oberflächen**				**3'307'100.00 Fr.**
	2.1	Asphalt zweischichtig	14'000	m2	120.00	1'680'000.00 Fr.
	2.2	Randabschlüsse	5'850	lfm	120.00	702'000.00 Fr.
	2.3	Grünstreifen mit Strauchschicht - Wiesenansaat	4'700	m2	60.00	282'000.00 Fr.
	2.4	Grünstreifen mit Strauchschicht - Stauden und Sträucher	2'350	m2	100.00	235'000.00 Fr.
	2.5	Extensive Wiese	2'170	m2	60.00	130'200.00 Fr.
	2.6	Böschungsfläche - extensive Wiese	3'970	m2	70.00	277'900.00 Fr.
3		**Ausstattung & Vegetation**				**2'663'100.00 Fr.**
	3.1	Bäume inkl. Pflanzung	102	Stk	7'200.00	734'400.00 Fr.
	3.2	Baumgruben	102	Stk	800.00	81'600.00 Fr.
	3.3	Zusätzlicher Wurzelraum unter Hartflächen	1'630	m2	140.00	228'200.00 Fr.
	3.4	Kandelaber Strassenbeleuchtung	115	Stk	10'000.00	1'150'000.00 Fr.
	3.5	Kabelschächte	46	Stk	600.00	27'600.00 Fr.
	3.6	Bodeneinläufe Entwässerung	92	Stk	1'200.00	110'400.00 Fr.
	3.7	Werkleitungen (Entwässerung & Strassenbeleuchtung)	4'140	lfm	60.00	248'400.00 Fr.
	3.8	Sitzbänke	15	Stk	3'000.00	45'000.00 Fr.
	3.9	Bank-Tisch-Bank	5	Stk	7'500.00	37'500.00 Fr.
		Total exkl. Mwst.				**8'081'600.00 Fr.**

ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Ausmassplan Grünfilter



Ausmassplan

Gesamtfläche Perimeter: 27'400 m²

Oberflächen

6'080m²	Pioniergewässer, Bahngraben, Weiher (Retention)
4'070m²	Hochstaudenflur, Wechselfeuchte Pionierflur
8'790m²	Krautsaum
8'460m²	Hecken / Gehölzgruppen
27'400m²	Gesamtfläche
4'820m²	Querspangen mit Ausstattung

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Bauherr:	**Gemeinde Glarus Nord**
Objekt:	**2616.01 Glarus Biäsche - Grünfliter**
Plan:	**Ausmassplan Grünfilter**
Datum:	za, db 26.03.2025

Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur AG
Vulkanstrasse 120
CH-8048 Zürich
T +41 43 336 60 70

Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur

Zürich, 26.03.2025 db/za/ca

2634.01 Glarus Biäsche - Grünfilter
Umgebungsarbeiten

Grobkostenschätzung +/- 25%

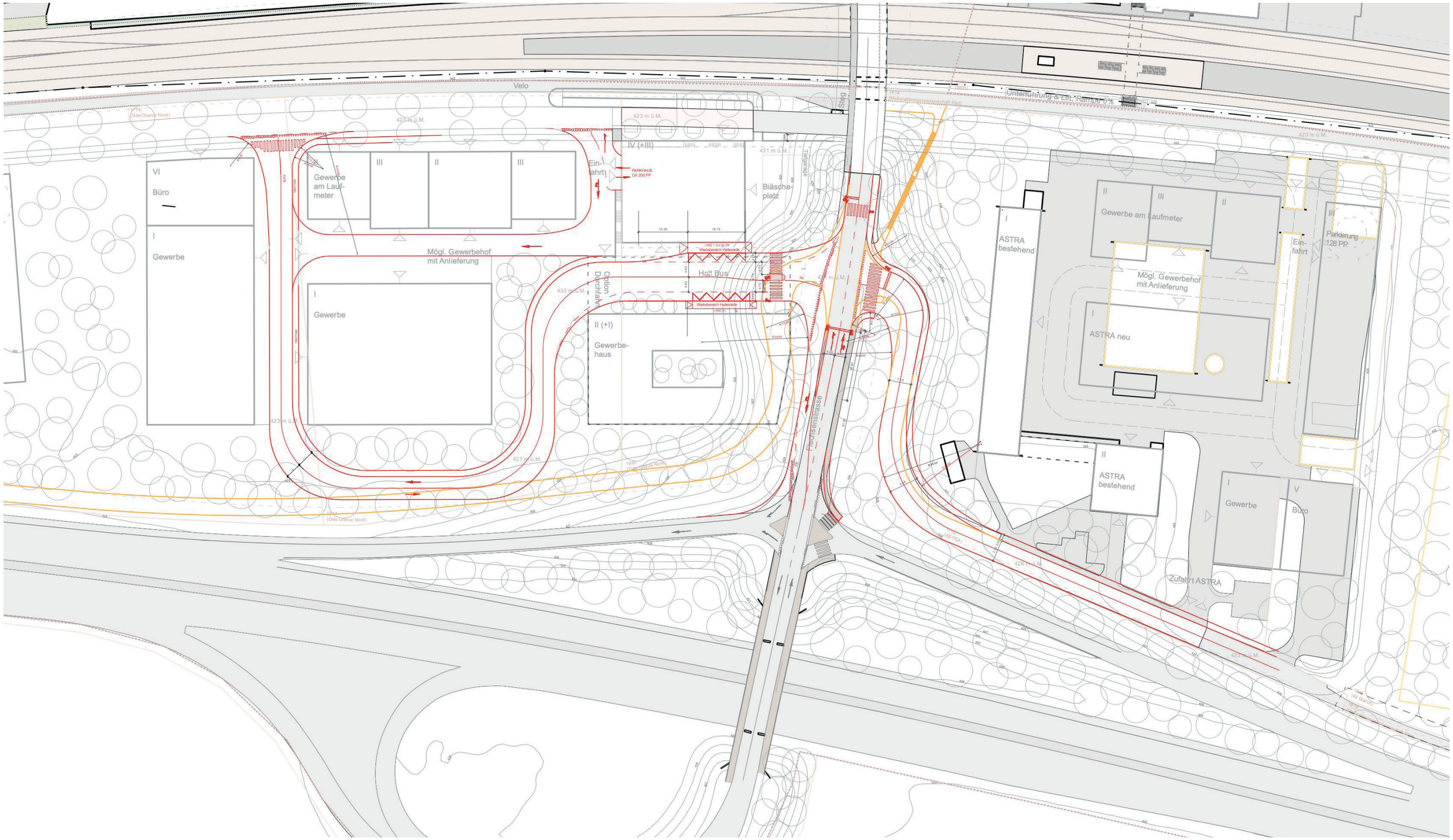
Christoph Abt
Dominik Bueckers
Urša Habič
Lukas Schweingruber
Florian Strauss

2634.01 Glarus Biäsche - Grünfilter
Grobkostenschätzung +/- 25%

			Ausmass	EH	EH Preis	Total
1		**Lebensraumtypen**				**3'281'300.00 Fr.**
	1.1	Hochstaudenflur	4'070	m2	90.00	366'300.00 Fr.
	1.2	Hecken / Gehölzgruppen	8'460	m2	130.00	1'099'800.00 Fr.
	1.3	Krautsaum	8'790	m2	80.00	703'200.00 Fr.
	1.4	Retentionsflächen	6'080	m2	150.00	912'000.00 Fr.
	1.5	Bepflanzung	1	gl	50'000.00	100'000.00 Fr.
	1.6	Kleinstrukturen	1	gl	150'000.00	100'000.00
3		**Ausstattung**				**20'000.00 Fr.**
	3.1	Richtwert Ausstattung	1	gl	20'000.00	20'000.00 Fr.
		Total exkl. Mwst.				**3'301'300.00 Fr.**

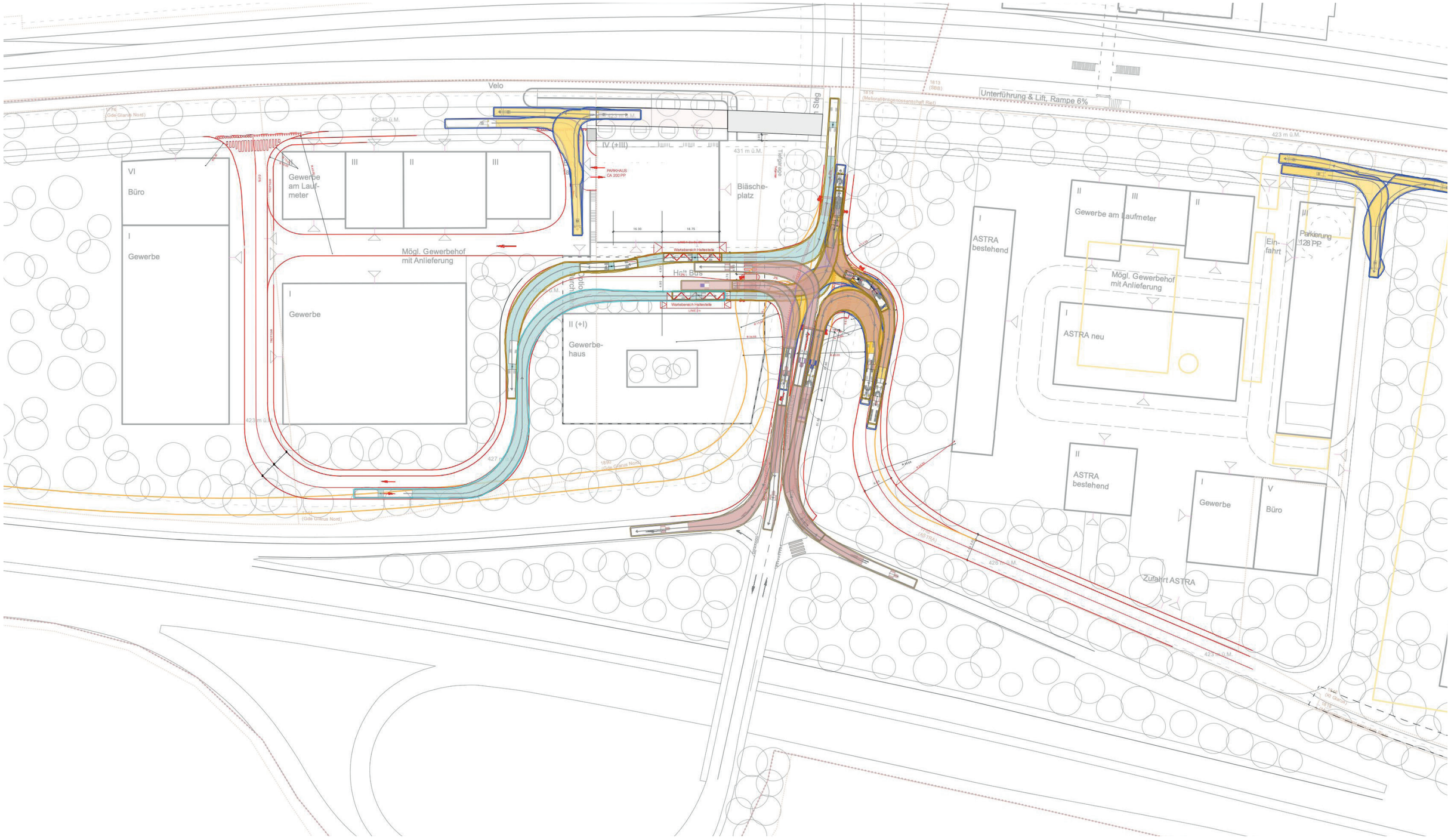
ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Anpassung Geometrien



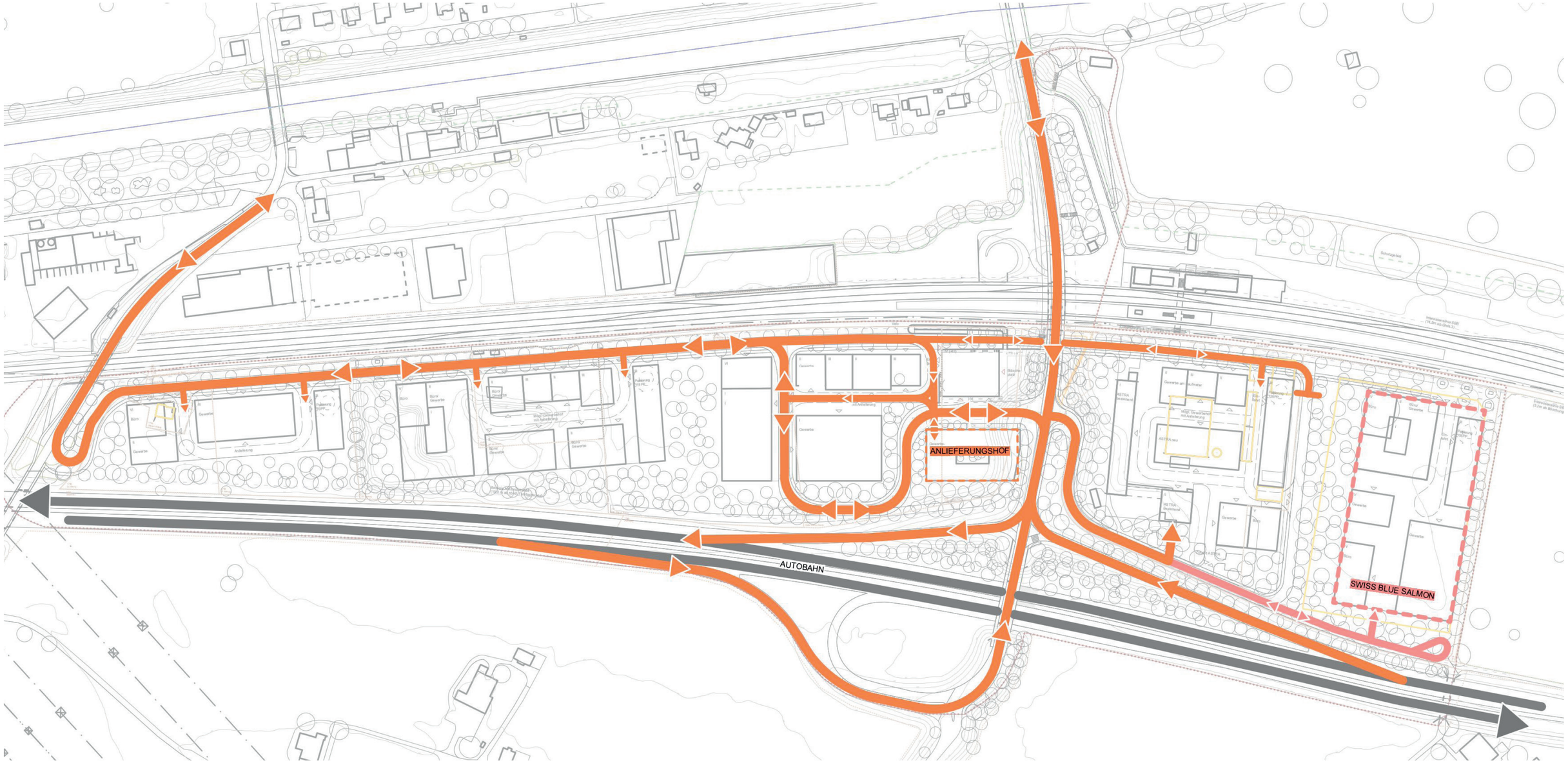
ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Nachweis Schleppkurven



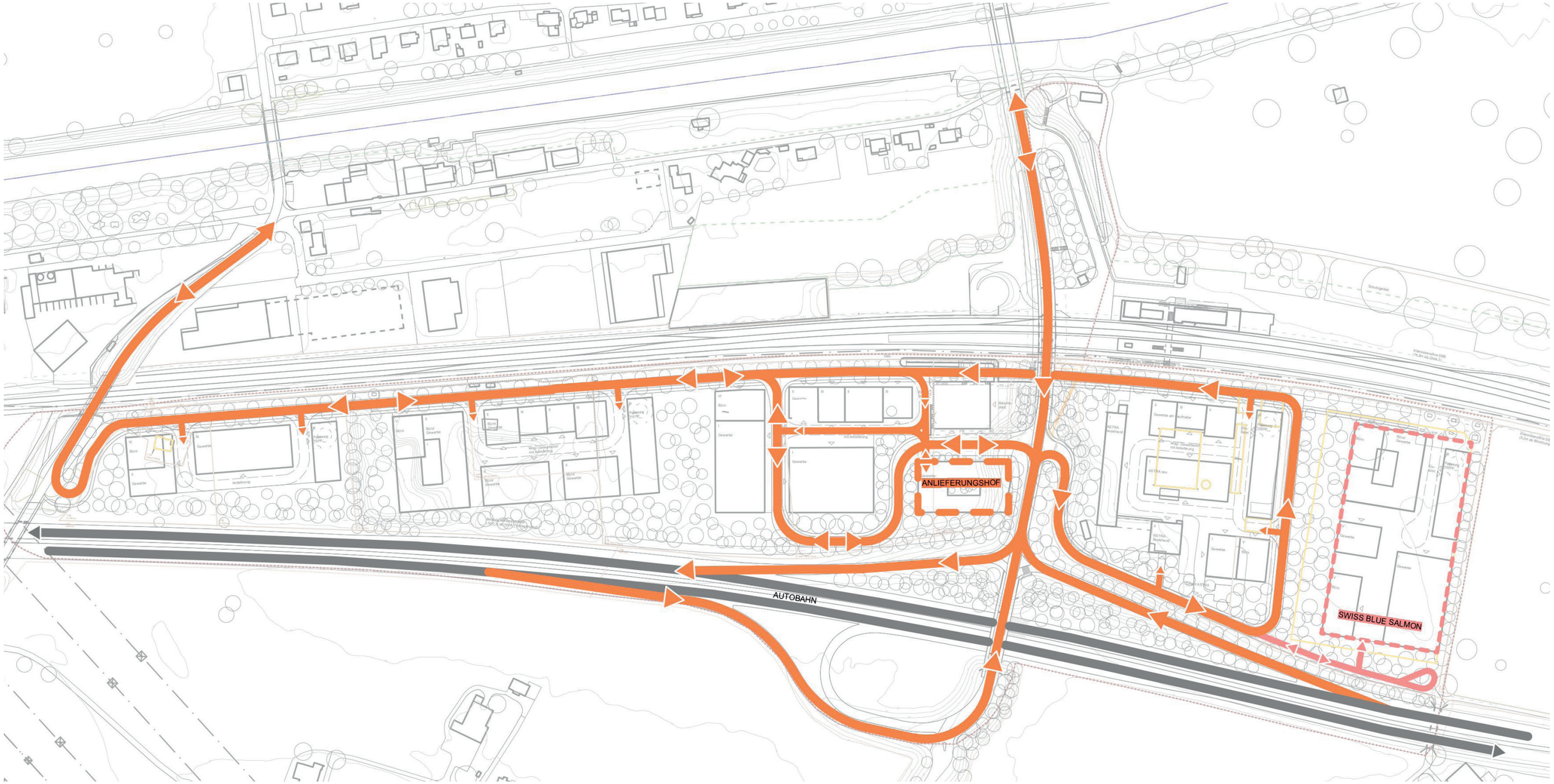
ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Gewerbeverkehr MIT Swiss Blue Salmon (SBS) Süderschliessung, OHNE Kurzschluss ASTRA und SBS



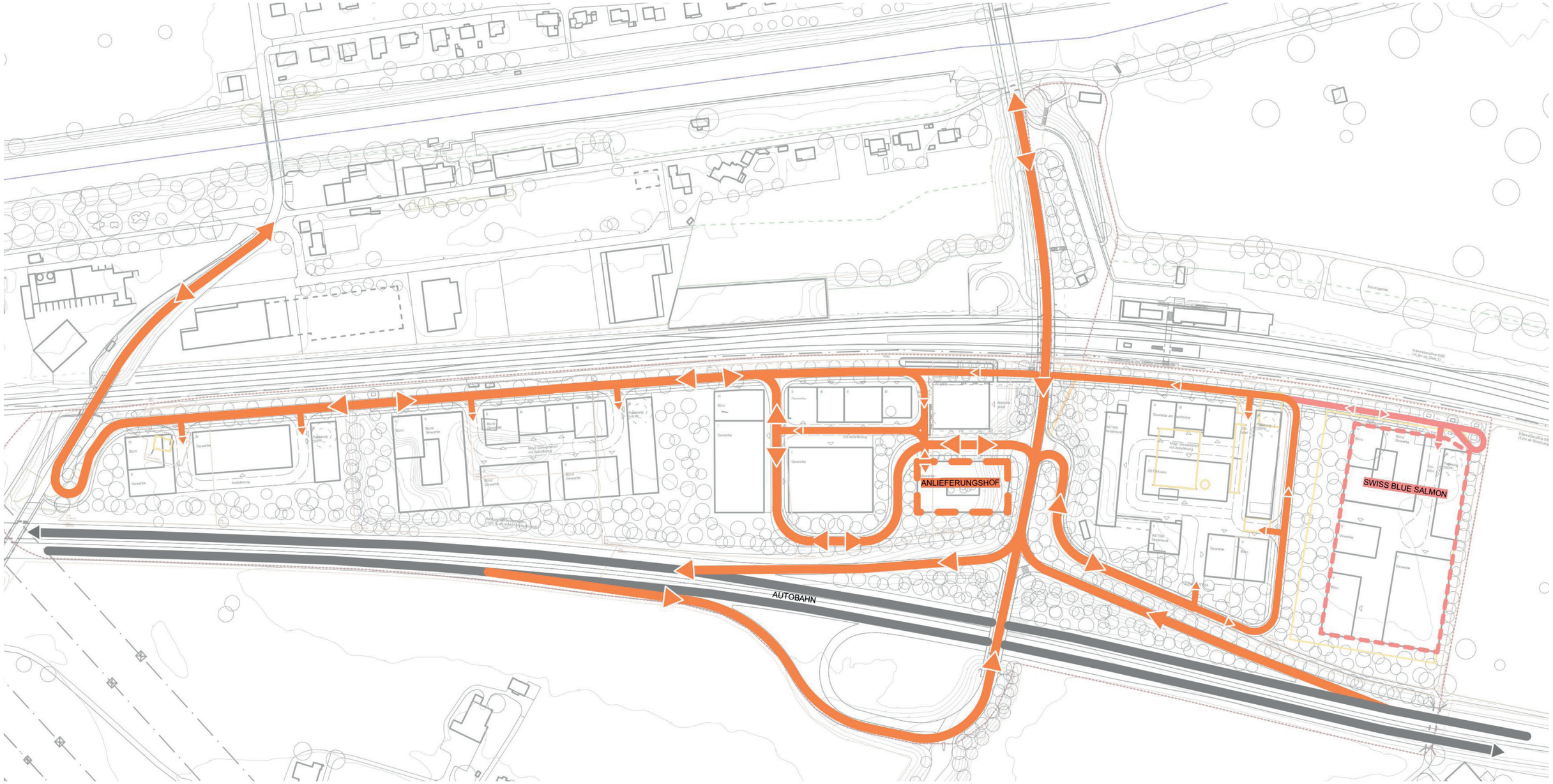
ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Gewerbeverkehr MIT Kurzschluss ASTRA/SBS und Süderschliessung SBS



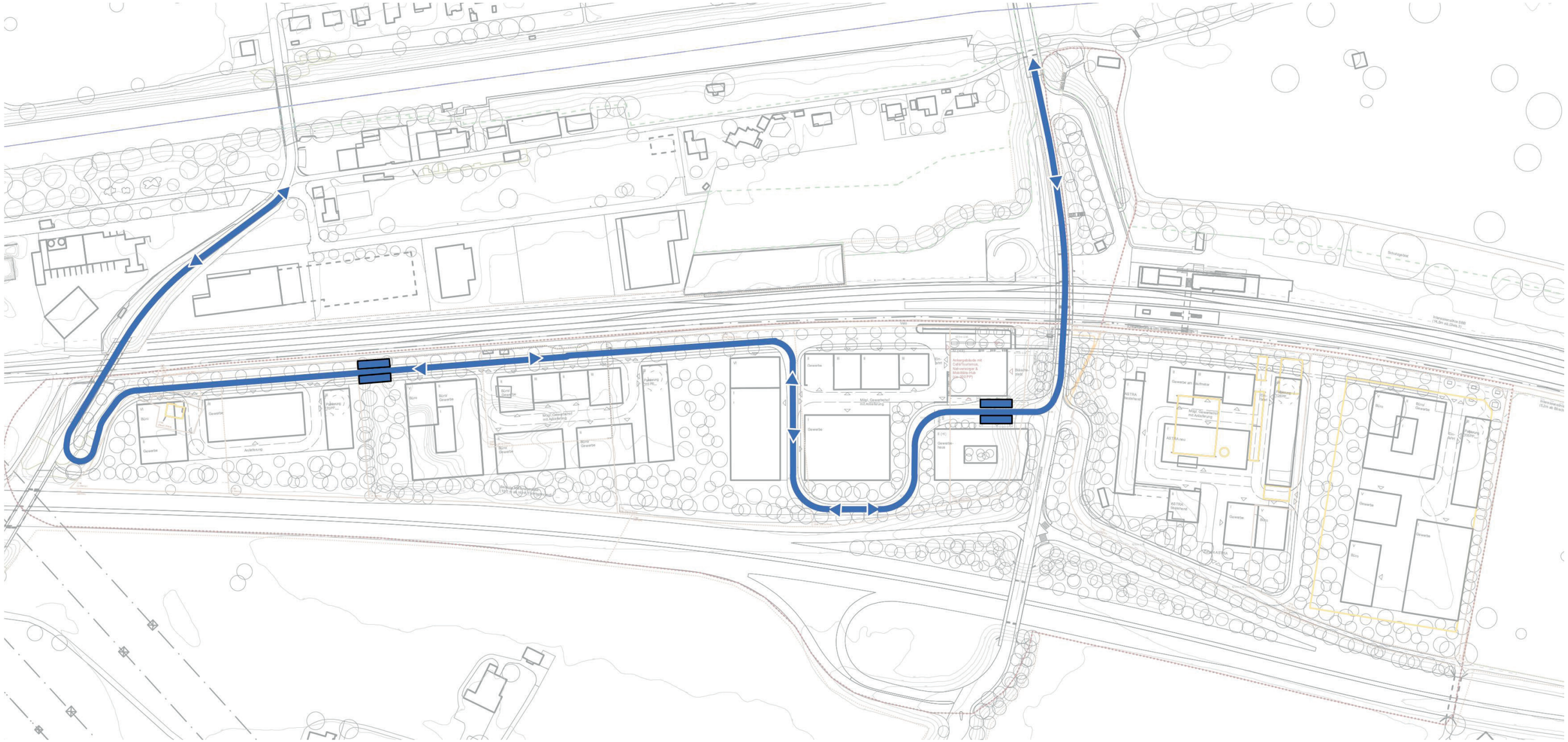
ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Gewerbeverkehr – durchgehende Promenade als Erschliessung, keine Süderschliessung



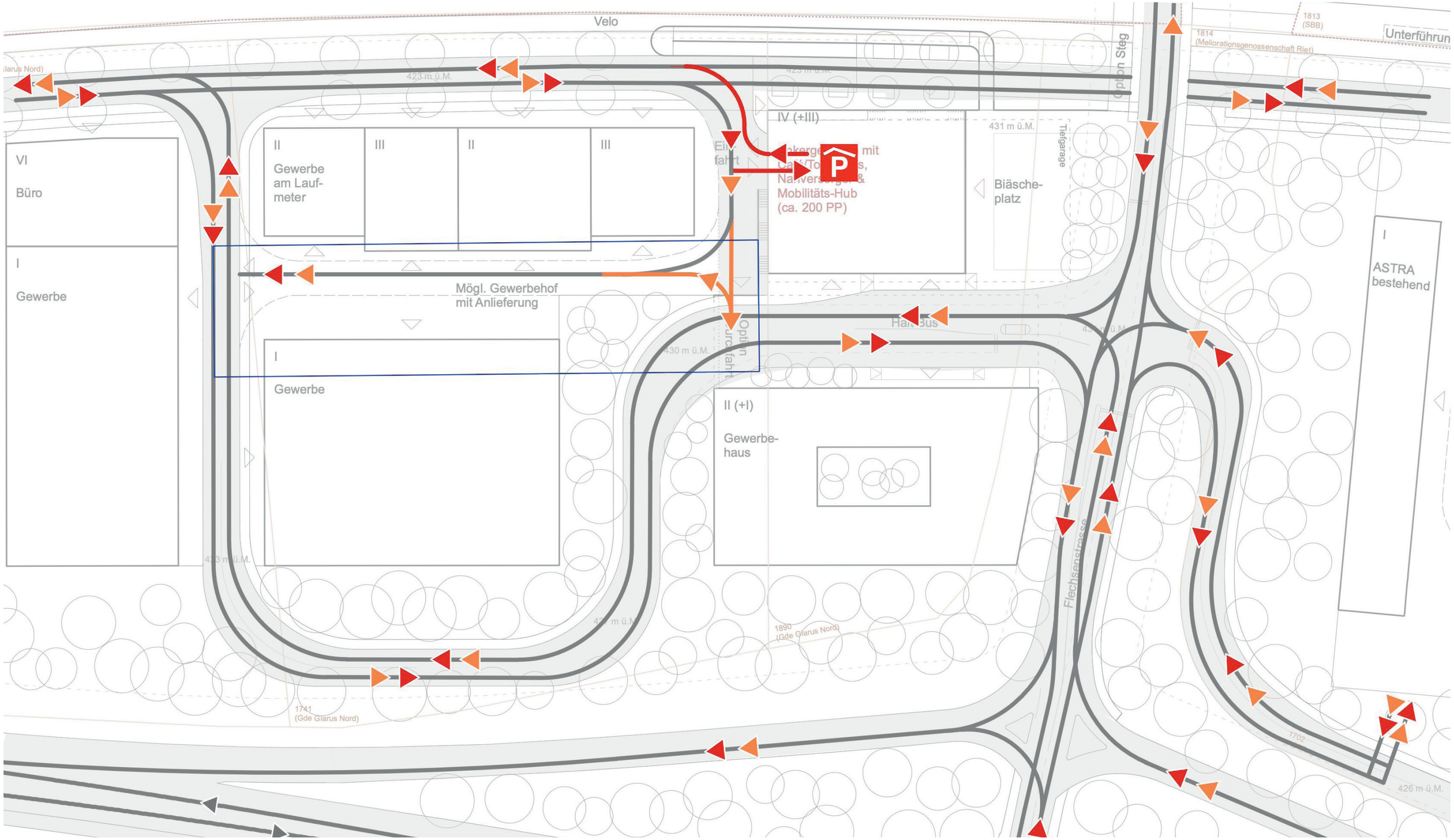
ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Gesamtkonzept ÖV



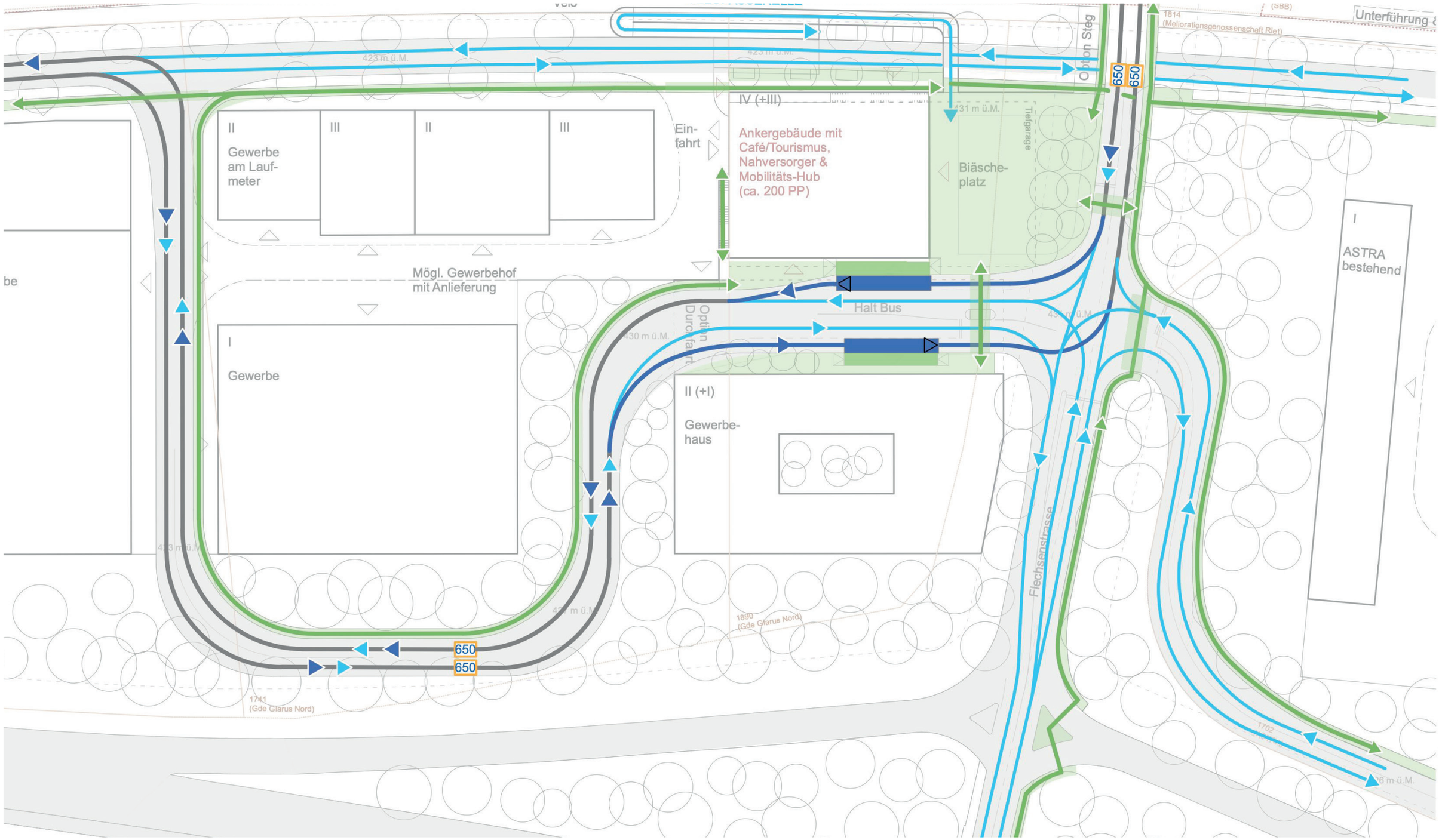
ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Zoom Knoten Flechsenstrasse/Arealerschliessung: MIV + Logistik



ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Zoom Knoten Flechsenstrasse/Arealerschliessung: ÖV, Velo + Fussgänger



Zusammenfassung wesentliche Punkte:

Im Dezember 2024 wurde eine umfassende Rückmeldung zum Projektentwurf formuliert. Hier wurden die wesentlichen Punkte zusammengefasst und diskutiert.

Vertiefung der verkehrlichen Abschätzungen und des Nachweises der Leistungsfähigkeit
Für die Analyse der Knoten-Leistungsfähigkeit wurden die Daten des NPVM verwendet. Da das Modell insbesondere im sekundären Strassennetz gewisse Unsicherheiten aufweist und bestehende Knotenströme nicht immer präzise abbildet, sollte im Rahmen der weiteren Projektierung eine eigene Verkehrserhebung geprüft werden. Die daraus gewonnenen Daten könnten modellgestützt auf den Planungshorizont hochgerechnet werden.
Die Abschätzung der Grundbelastung wurde auf Basis einer einwöchigen Verkehrserhebung der Knotenströme an der Flechsenstrasse und am Autobahnanschluss Nord aktualisiert und anschliessend unter Berücksichtigung der modellierten Verkehrsentwicklung auf der Autobahn auf die jeweiligen Zeithorizonte hochgerechnet.
Die Berechnung der verkehrlichen Qualitätsstufe erfolgte gemäss VSS-Norm 40 022. Die mit der Hilfssoftware «Knobel» durchgeführten Berechnungen wurden mittels Handrechnung validiert. Neben dem Knoten Flechsenstrasse wurden – mit unterschiedlichem Detaillierungsgrad – auch die benachbarten Knoten Autobahnanschluss Nord und Süd, Anschluss Bahnhof sowie Ziegelbrückstrasse in die Analyse einbezogen.
Die Auswertung zeigt deutlich, dass der Knoten Flechsenstrasse für die Gesamtleistungsfähigkeit des Systems massgebend ist. Gemäss den aktualisierten Berechnungen können über den westlichen Strassenanschluss bis zu 1'000 Parkplätze erschlossen werden. Dabei wurde die verkehrlich ungünstigste Situation betrachtet, bei der die gesamte neue Entwicklung ausschliesslich über den Anschluss West erfolgt – ohne Einbezug der Biäsche-Promenade und des Anschlusses Ost. Zur Verbesserung der Busabwicklung in der Abendspitzenstunde wird eine «schlafende» Ampel vorgeschlagen, die punktuell aktiviert wird, um dem Bus aus Westen kommend freie Ausfahrt durch den Knoten zu ermöglichen.

Knotengeometrie und LV
Die Schleppkurvenprüfung der Bestvariante ist zu erweitern: Neben dem Anhängerzug sind auch Sattelschlepper zu berücksichtigen, insbesondere beim Linksabbiegen vom Autobahnanschluss – mit Prüfung der vollständigen Fahrbewegung ab der Hauptrichtung. Zudem ist die Platzierung und Ausgestaltung der Fussgängerstreifen gemäss VSS 40241, insbesondere auf dem Westast des Knotens, normkonform zu überprüfen."

Fussgängerübergang über die Bahnhofstrasse:
Auf die Realisierung einer Mittelinsel wurde verzichtet, da die Verziehungslänge zwischen der SBB-Brücke und dem Fussgängerstreifen zu kurz ist. Die Sicherheit der Querung wird durch eine tastenbediente Ampel gewährleistet, die ins System der Busprioriserung integriert werden kann

Fussgängerübergang über den Anschluss West:
Dieser wurde klarer gestaltet und mit einer Mittelinsel versehen.

Schleppkurven und Einlenkradien:
Die Schleppkurven wurden sowohl mit Lastenzügen als auch mit Sattelschleppern überprüft und bei Bedarf geringfügig angepasst.

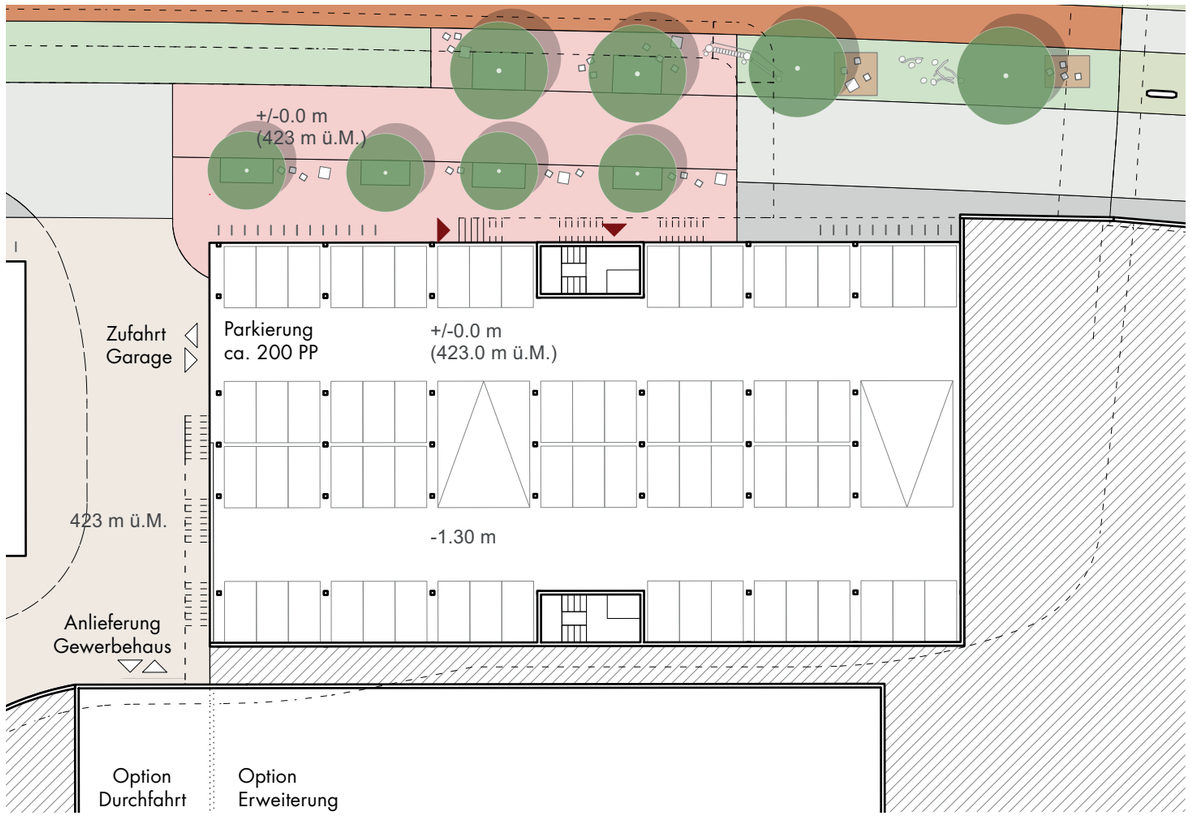
Linksabbiegespur aus Richtung Autobahn:
Diese wurde verlängert und optimiert; die nutzbare Länge beträgt rund 26 m.

Fuss- und Veloverkehr im Knotenbereich:
Die Führung wurde schematisch verdeutlicht. Aufgrund geometrischer Einschränkungen bei der Brücke und der Nähe zum Autobahnanschluss ist eine vollwertige Veloinfrastruktur nicht sinnvoll realisierbar. Die Umlegung der nationalen Veloroute Nr. 9 ist daher z.B. bereits in Planung. Mit der Biäsche-Promenade entsteht eine neue, attraktive Verbindung entlang des Eisenbahntrassees, die auch Teil der Route Nr. 9 werden kann.

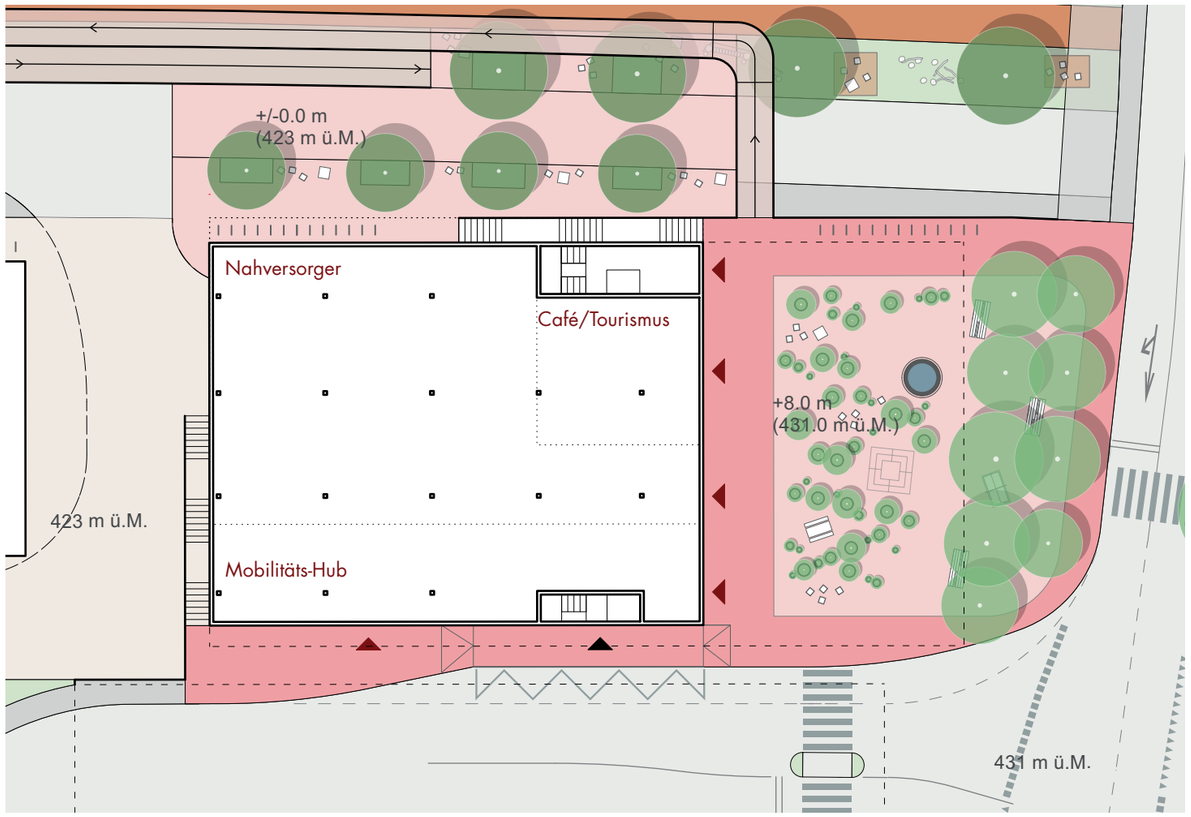
Kreiselvariante:
Eine Kreiselvariante wurde diskutiert, jedoch aufgrund räumlicher und städtebaulicher Konflikte im Bereich des Platzes und der Eingangssituation nicht weiterverfolgt.

ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

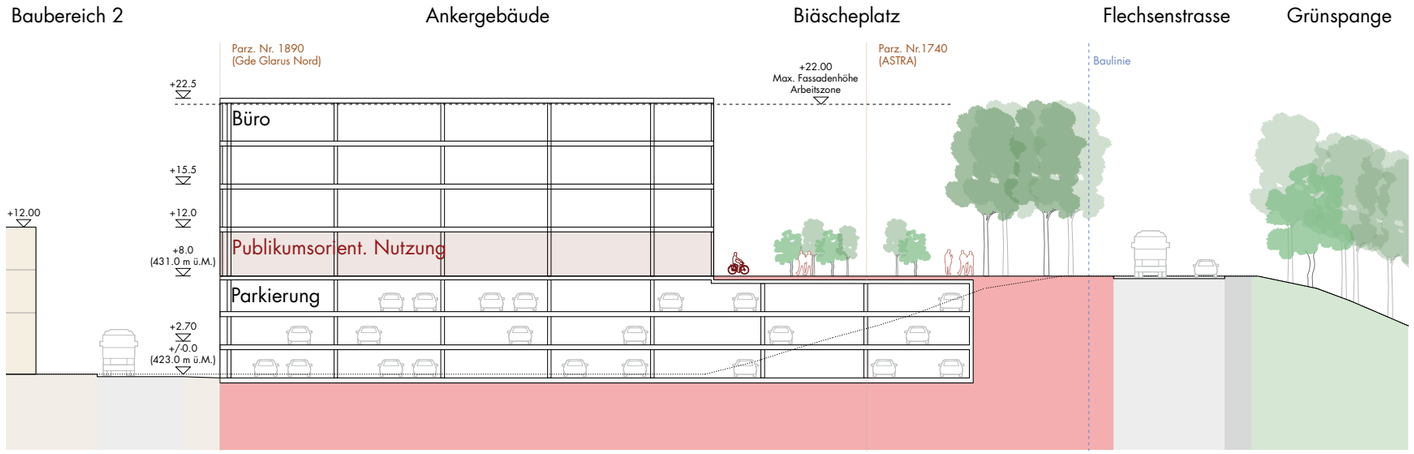
vertiefte Untersuchung Ankerbaufeld



Grundriss Niveau Biäschepromenade



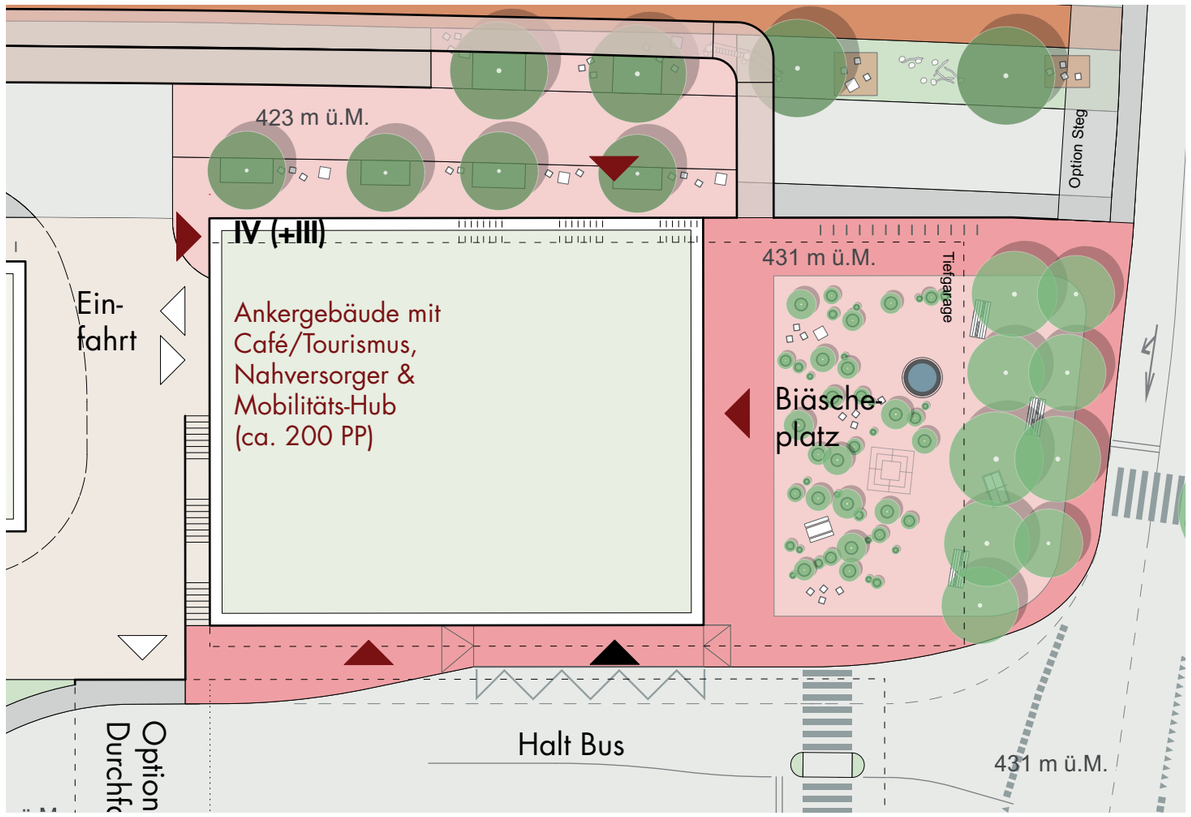
Grundriss Niveau Flechsenstrasse



Schnitt Ost-West durch Ankergebäude und Biäscheplatz

ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

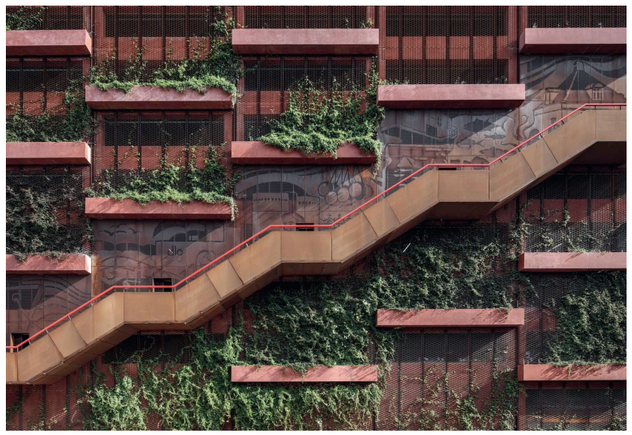
Ankergebäude mit Platz als übergeordnetes Zeichen und Verteiler zwischen den Mobilitäten



Dachaufsicht

Gewerbehaus als Branding

Mulitfunktionaler Mobilitäts-Hub



Fassaden mit mehreren Funktionen und Angeboten

Ankergebäude als Wahrzeichen

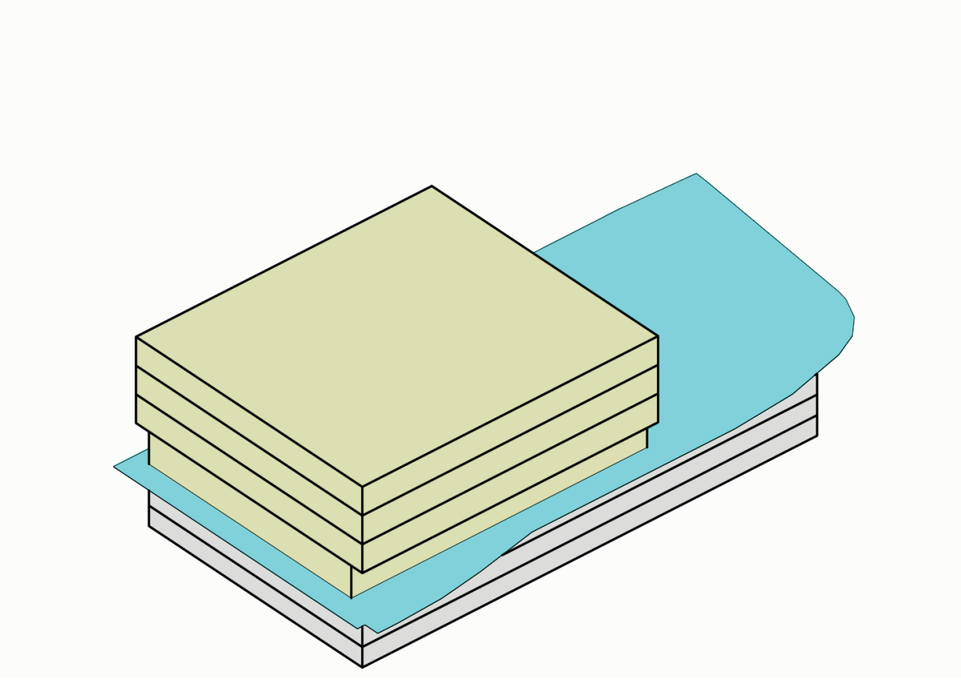
ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG. ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Ankergebäude Grobkostenschätzung (+/- 25%)

Kennzahlen		Total	
Gebäudevolumen Büro	GV	19’650	m3
Gebäudevolumen Parking	GV	15’175	m3
Geschossfläche Büro	GF	5’440	m2
Geschossfläche Parking	GF	6’070	m2
Umgebungsfläche	UF	1’550	m2

BKP Bezeichnung			
1 Vorbereitungsarbeiten	% (BKP 2-4)	1%	199’600
2 Gebäude Büro/Gewerbe	CHF/m3 GV	1000	19’650’000
2 Gebäude Parking	CHF/m3 GV	600	9’105’000
4 Umgebung	CHF/m2 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)		**CHF**	**31’061’000**

Schema:
beige: Büro/Gewerbe
grau: Parking
türkis: Umgebungsfläche



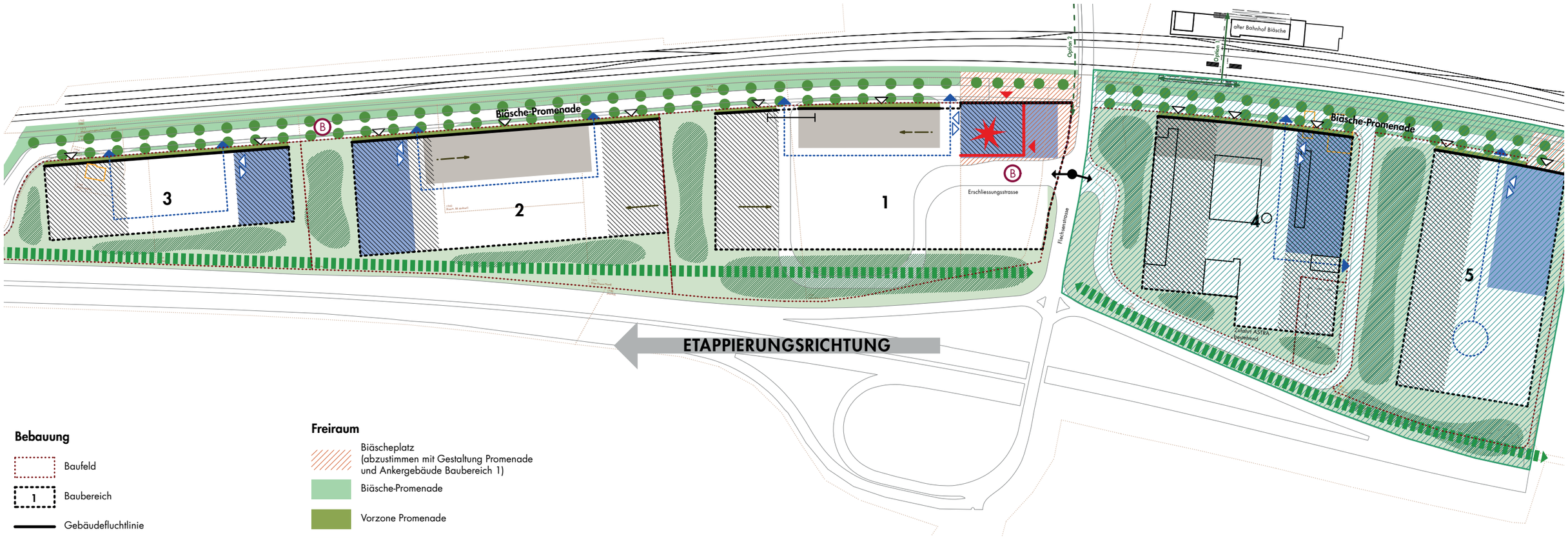
Richtprojekt Areal Biäsche, Gemeinde Glarus Nord

Anhang 3.3 | Regelwerk 1:2‘500

ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur

IBV HÜSLER AG



Bebauung

- Baufeld
- 1 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

Freiraum

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

Erschliessung und Parkierung

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

0 10 20 50

Orientierend

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

ERNST NIKLAUS FAUSCH PARTNER AG.
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
IBV HÜSLER AG

Zoom West: 1. Etappe mit Erhalt Wohnhaus. Realisierung 3. Baubereich erst nach Freiwerdung Parzelle 1765.