



Arbeitszonenbewirtschaftung: Best Practice-Beispiele



Kanton
Obwalden

Bau und Raumentwicklungsdepartement
Amt für Raumentwicklung und Verkehr

Impressum

Herausgeber

Kanton Obwalden
Amt für Raumentwicklung und Verkehr (ARV)
Flüelistrasse 3
6060 Sarnen

Bildrechte

Abgeklärt durch das ARV (siehe Anhang), Ende 2021 /Anfang 2022

Erstellt durch:

Lukas Hildbrand (ARV)

Elias Wallimann (ARV)

Begleitung

Roger Sonderegger (ARV)

Pascale Mangold (ARV)

Datum

3. Januar 2022

Best Practice-Beispiele als Umsetzungshilfe für die Praxis

Der sorgfältige Umgang mit dem Bodenverbrauch ist auch in den Arbeitszonen wichtig. Die Kantone werden mit dem teilrevidierte Raumplanungsgesetz und der zugehörigen Raumplanungsverordnung vom 1. Mai 2014 beauftragt, eine Arbeitszonenbewirtschaftung einzuführen, welche aus übergeordneter Sicht die haushälterische und zweckmässige Bodennutzung der Industrie- und Gewerbezone (Arbeitszone) gewährleistet. Durch eine flächensparende Arealnutzung, z.B. durch mehrgeschossige Anordnung der Nutzflächen oder durch eine Parkierung in einer Einstellhalle oder auf dem Dach, wird ein konkreter Beitrag zur Zielerreichung geleistet.

Die hier vorliegende Sammlung von Best Practice-Beispiele zeigt eine Bandbreite verschiedener innovativer Ideen für Neubauten und Arealerweiterungen mit kompakter Flächennutzung. Die Beispiele stammen aus der ganzen Schweiz und sollen als Denkanstoss und Motivation für die Planung und die Umsetzung in der Praxis dienen.

Inhaltsverzeichnis

Gebäude	Thema	Fact Sheet
	Parkierung	1. Dachparkplatz Fokus: platzsparende Parkierung
	Parkierung	2. Parkierung im Dachgeschoss Fokus: platzsparende Parkierung
	Arealentwicklung kompakt	3. Gewerbepark Fokus: innovative Anlieferung/ Parkierung; Nutzungsvielfalt
	Arealentwicklung kompakt	4. Gewerbepark Fokus: innovative Anlieferung/ Parkierung; Nutzungsvielfalt, Grosshandel integriert
	Arealentwicklung kompakt	5. Innovations- und Dienstleistungszentrum Fokus: Synergien durch gemeinsame Infrastrukturnutzung
	Arealentwicklung kompakt	6. Carosserie / Autohandel Fokus: Arealentwicklung mit etappenweiser Verdichtung
	Produktion	7. Holzbau Fokus: Flächenintensiver Betrieb mit kompakter Arealnutzung
	Produktion	8. Holzbau Fokus: Flächenintensiver Betrieb mit kompakter Arealnutzung
	Produktion	9. Schreinerei, Büro, Wohnen Fokus: Koexistenz lärmintensive Produktion und Wohnen (Mischzone, keine Arbeitszone)
	Produktion	10. Dachfarm Fokus: effiziente Platznutzung auf dem Dach



1. Dachparkplatz

Fokus: platzsparende Parkierung

Firma : STEG Electronics AG

Ort : Littau Luzern

Baujahr : 2004



Firmenhauptsitz STEG Electronics AG ([Karten der Schweiz - Schweizerische Eidgenossenschaft - map.geo.admin.ch](https://www.karten.der.schweiz.ch/))

STEG Electronics AG

Die STEG Electronics AG ist ein schweizerischer Multichannel-Anbieter für Computer- und Heimelektronik mit Fokus auf Beratung und Dienstleistungen. Das Unternehmen bietet Computersysteme, Einzelkomponenten sowie Unterhaltungselektronik an. Die STEG Electronics AG gehört seit dem 1. Oktober 2014 zur PCP.COM Gruppe. Schweizweit existieren 16 Filialen. Der Standort in Littau ist der Hauptsitz.

Planungsgeschichte

Der Hauptsitz der Firma STEG wurde 2004 auf einer freien Wiese gebaut. Um Fläche einzusparen wurde die Parkierung aufs Dach verlagert. Mittels einspuriger Rampe gelangt man auf die im vierten Geschoss gelegene Parkplatzfläche. Auf der ca. 1 350 m² grossen Parkfläche hat es Platz für 58 PKW. Das STEG-Gebäude trennt die Parkierung der Kunden von den Angestellten. Der Dachparkplatz ist lediglich für die Mitarbeitenden und die wenigen Anwohnenden im westlichen Teil des vorderen Gebäudes. Die Kunden werden bei der Anfahrt mittels Wegweiser zu den Kundenparkplätzen vor dem Laden gewiesen.



2. Parkierung im Dachgeschoss

Fokus: platzsparende Parkierung

Firma : Aldi-Süd

Ort : Ingenbohl Schwyz

Baujahr : 2019



Neubau Aldi Ingebohl ([Karten der Schweiz - Schweizerische Eidgenossenschaft - map.geo.admin.ch](#))

ALDI SÜD / ALDI SUISSE AG

Aldi gehört zu den 10 grössten Einzelhandelsgruppen weltweit. Das Discount-Unternehmen Aldi Süd betreibt seit 2005 auch Filialen in der Schweiz. Mittlerweile ist das Netz auf 215 Läden angestiegen. Das Unternehmen beschäftigt rund 3 300 Mitarbeiter.

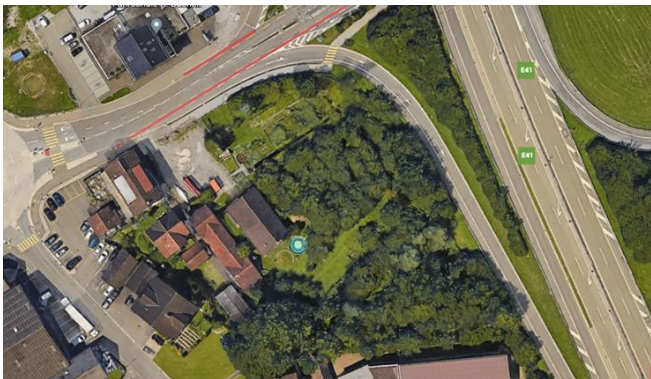
Planungsgeschichte

Der Grossverteiler fiel in der Vergangenheit durch eine flächenintensive Bauweise auf. Oftmals wurden neue Filialen mit sehr grosszügigen Aussenparkplätzen auf freien Flächen in Industrie- oder Gewerbezone gebaut. Nicht selten sind die Parkfelder grösser als die Filialen (ca. 1 000 m²). Aldi in Sarnen ist hierfür ein typisches Beispiel. Zwischenzeitlich hat ein Umdenken stattgefunden und interessante, bodensparende Alternativen wie in Ingenbohl, Kanton SZ sind entstanden.



Aldi Sarnen Negativbeispiel ([Karten der Schweiz - Schweizerische Eidgenossenschaft - map.geo.admin.ch](#))

Aldi Ingebohl

Bauliche Veränderung	Abbildung	Fussabdruck
Vor 2019		
Das Areal zwischen Autobahnauffahrt und Gasthof "Schwyzerhaus" war zum grössten Teil von Wald bedeckt. Die Gartenanlage im Norden und insgesamt fünf Gebäude mit weiteren Gärten hinter dem Gasthof mussten für die neue Filiale der Aldi weichen.		5 Gebäude 300 m ² 290 m ² 120 m ² 40 m ² 710 m ²
2019		
Das Gebäude der neuen Filiale hat einen Fussabdruck von ca. 2 400 m ² . Die An- und Wegfahrt von Kunden, wie auch die Warenanlieferung wird zweispurig nach Süden gewährleistet. Rund um das Hauptgebäude gibt es freistehende Kundenparkplätze, Rampen für das Hochparking und begrünte Flächen.		5 Gebäude abgerissen 750 m ² Neue Filiale 2 400 m ² (Zusätzliche Fläche von ca. 1 650 m ²) 2 400 m ²

Quellen: Screenshots aus Karten der Schweiz - Schweizerische Eidgenossenschaft map.geo.admin.ch

Parking über Ladengeschoss

Die Hauptparkierfläche befindet sich über dem Ladengeschoss auf einer Fläche von 1 800 m². Die Parkplätze auf dem Dachgeschoss sind mit zwei Rampen erschlossen. Die schmalen Rampen ermöglichen lediglich das Fahren in eine Richtung und somit dient eine Rampe der Auffahrt und die andere Rampe der Abfahrt. Über dem Parkdeck wurde eine Stahlkonstruktion mit Tragblech errichtet. Die Unterkonstruktion besteht aus einer Rippendecke mit 220 mm Überbeton. Diese ist für eine Nutzlast von 5 Tonnen pro m² ausgelegt. Das Parking ist für Personenwagen bis 3.5 Tonnen befahrbar. Das Dach wurde begrünt und mit einer ca. 620 m² grossen Solaranlage bestückt.

3. Gewerbepark



Kanton
Obwalden

Fokus: innovative Anlieferung/ Parkierung; Nutzungsvielfalt

Gebäude : Gewerbecenter Rossboden

Ort : Chur Graubünden

Baujahr : 2014



Gewerbepark Rossboden in Chur (Gewerbecenter Rossboden, Chur | Fanzun AG Architekten · Ingenieure · Berater)

Gewerbecenter Rossboden

Das Gewerbecenter liegt im Westen der Churer Industriezone, angrenzend an die Landwirtschaftszone. Auf vier Geschossen und einem Untergeschoss bietet der Neubau individuelle Mieträumlichkeiten für Gewerbe aller Art an. Der beauftragte Neubau wurde 2014 fertiggestellt und kostete ca. 13.5 Mio. Franken.

Planungsgeschichte

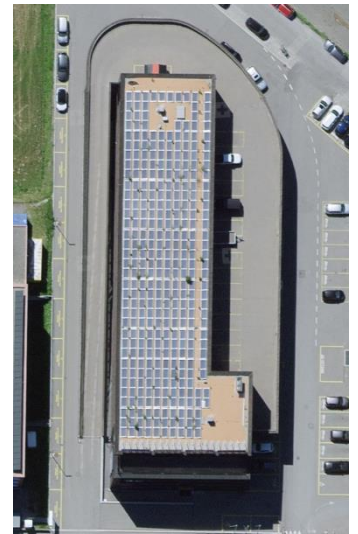
Mit der Teilrevision der Stadtplanung 2009 konnten im Gebiet Rossboden rund 3.5 ha Land der Arbeitszone II zugewiesen werden. Dieses sollen der Neuansiedlung von Unternehmen in Chur dienen. Die Planungsabteilung hat für das Gebiet die grundlegenden Rahmenbedingungen erarbeitet und in einer Entwicklungsstudie festgehalten. Ziele der Studie sind eine maximal mögliche Ausnützung der eingezonten Fläche im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und die Wahrung der öffentlichen Interessen bezüglich Struktur, Erschliessung, Freiraum und Infrastruktur. Das Dokument soll den beteiligten Stellen als Grundlage und Richtschnur für die Entwicklung des Gebiets dienen. Das Unternehmen E. Willi AG suchte zur Ergänzung ihres Immobilienportfolios eine geeignete Parzelle für einen geplanten Gewerbepark und fand im Gewerbegebiet an der Rossbodenstrasse die hierfür geeignete Baulücke. Die Stadt Chur als Eigentümerin trat das Grundstück im Baurecht an den Investor ab.

Innovation

Das Gewerbecenter deckt mit dem Fussabdruck von 2 550 m² mehr als die Hälfte des 4 242 m² grossen Grundstückes ab. Die restliche Fläche dient dem Einhalten der Mindestabstände zur Parzellengrenze, der Parkierung und der Erschliessung ober- und unterirdischer Stockwerke für Autos und Lieferwagen.

Zwei Rampen, welche das Gebäude umschlingen, ermöglichen die Zufahrt über drei Geschosse mit Lieferwagen. Seitlich des Gewerbecenters führt eine schmale Rampe mit einer Nutzlast von 7.5 t auf das 2. OG. Dort befinden sich 15 weitere Parkplätze. Das wichtige dabei ist jedoch nicht die Parkierung, sondern die dadurch gewonnene Anlieferungsmöglichkeit mit Kraftfahrzeugen. Das auskragende Parkdeck im Obergeschoss ergibt zugleich grosszügig überdachte Vorbereiche für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die seitliche Rampe überdacht die daruntergelegene Tiefgarageneinfahrt. Durch diese Lösung konnte weiterer Platz gespart werden.

Das rechte Bild zeigt des Weiteren, dass beim Neubau zeitgemäss auf erneuerbare Energie gesetzt wurde und man beinahe 900 m² Dachfläche mit Solarpanels bedeckt hat.



Gewerbepark Vogelperspektive
(Karten der Schweiz - Schweizerische Eidgenossenschaft - map.geo.admin.ch)

Nutzungen

Mit dem Gewerbepark Rossboden wollte man eine flexible Grundstruktur schaffen. Räumlichkeiten für Gewerbe, Dienstleistung/Verkauf und Büros sollten unter einem Dach Platz finden. Dass dies gelungen ist, verdeutlichen die verschiedenen Nutzungen, die sich im Gewerbecenter niedergelassen haben. Im Erdgeschoss zur Strasse ausgerichtet befindet sich ein Veloladen samt Werkstatt, im grossräumigen hinteren Teil ist ein grosser Verkaufs- und Reparaturladen für Elektrowerkzeuge, daneben ein Drei-Personen-Plattenlegerunternehmen, wie auch Lager und Parkplatz für einen Ein-Personen-Maurer. Im 2. Obergeschoss ist eine Firma aus dem Bereich der Werbetechnik (Druck Plakate und Folien) eingemietet. Das 2. OG ist auch Ausstellungsraum für das "Keramikland", welches die neuesten Wellness- und Badeeinrichtungen präsentiert. Besonders profitiert das "Keramikland" von der Rampe ins 2. OG, da laufend neue Produkte zu Ausstellungszwecken angeliefert werden müssen. Das dritte und letzte Obergeschoss ist zur Strasse hin leicht nach hinten versetzt und profitiert somit von einer grossen Dachterrasse. Das oberste Geschoss eignet sich vor allem für Büronutzung.



Weitere Impressionen des Gebäudes (Gewerbecenter Rossboden, Chur | Fanzun AG Architekten · Ingenieure · Berater)

4. Gewerbepark



Kanton
Obwalden

Fokus: innovative Anlieferung/ Parkierung; Nutzungsvielfalt; Grosshandel integriert

Firma : Landi

Ort : Adliswil Zürich

Baujahr : 2020



Neubau Gewerbecenter Sood 36 (Foto Losys GmbH)

Sood 36

Im Herbst 2020 konnte das neue Gewerbecenter in Adliswil ZH eröffnet werden. Für das 80 m lange Gebäude "Sood 36" konnten mit Aldi und Landi zwei grosse Langzeitmieter gewonnen werden. Auf den verbleibenden Flächen (ca. 9 500 m²) der vier Obergeschosse bietet das Gewerbecenter Raum für verschiedenste Arbeitswelten. Dazu gehören auch Lagerflächen von 50 m² bis 350 m². Mit der zweigeschossigen Tiefgarage, sowie diversen Aussenplätzen stehen rund 170 Parkplätze zu Verfügung. Insgesamt bietet der Neubau ca. 65 700 m² Fläche.

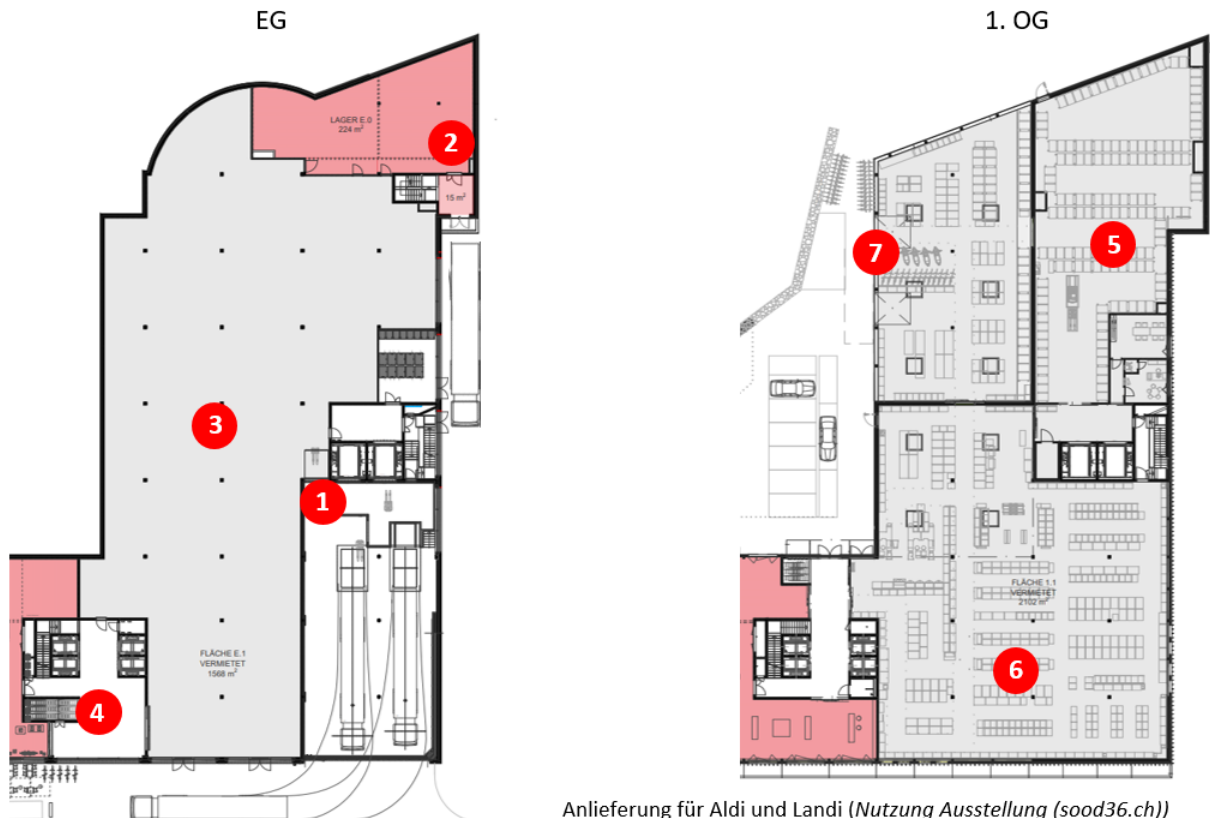
Planungsgeschichte

Im Rahmen der Stadtentwicklung wurde als Ziel gesetzt, das Soodquartier aufzuwerten. Die alte Blatti-Fabrik stand seit längerer Zeit leer und belastete somit das Grundstück mit Altlasten. Im Sommer 2005 wurde die Fabrik von der Rube Immobilien AG gekauft, welche während der Projektentwicklung zwischen 2006 und 2018 eine Zwischennutzung der bestehenden Gebäude ermöglichte (Take-away, Dönerprodukte, Gartenbau usw.)

Die Vision war, das Grundstück von seinen Altlasten zu befreien, trotz Gewerbe eine Naherholung zu ermöglichen und eine umweltverträgliche Art der Gewerbenutzung in Nachbarschaft zur angrenzende Landwirtschaftszone zu ermöglichen. Dabei soll auch die Architektur den zeitgemässen energetisch-technischen Standards entsprechen. Weiter soll das Gewerbecenter Platz für neue Gewerbebetreiber bieten und so die Erhaltung der Gewerbevielfalt in Adliswil fördern.

Landi im 1. OG, Aldi im Parterre

Aldi und Landi haben einen grossen Warenbedarf und sind auf gute Anlieferungsbedingungen angewiesen. Die Anlieferung ist derart gut umgesetzt, dass sich die Verkaufsflächen der Landi untypischerweise im 1. Obergeschoss befinden.



Anlieferung für Aldi und Landi (Nutzung Ausstellung (sood36.ch))

- 1 Anlieferungsraum für 2 LKW mit Bühne, dahinter 2 grosse Warenlifte (linker 1. OG, rechter 3. OG)
- 2 Anlieferzone Aldi für 1 LKW, direkter Zugang zum Aldi-Lagerraum mit 224 m²
- 3 Ladenfläche Aldi mit Kundeneingang links bei Punkt 4
- 4 Kundeneingang mit 4 Europaletten-fähige Personenlifte in alle Stockwerke, Treppenhaus, Rolltreppe
- 5 Hohes zweigeschossiges Lager der Landi, über 2 Gewerbelifte erschlossen
- 6 Ladenfläche der Landi mit Kundeneingang links beim Kundentreppenhaus
- 7 Hochparterre-Verkaufsfläche der Landi, Gartenartikel mit Aussenbereich, Anlieferung und Parkplätze

5. Innovations- und Dienstleistungszentrum



Kanton
Obwalden

Fokus: Synergien durch gemeinsame Infrastrukturnutzung

Gebäude : Innovations- und Dienstleistungszentrum **Ort :** Alpnach Obwalden

Baujahr : 2008



IDZ Alpnach (Foto Amt für Raumentwicklung und Verkehr, Kanton Obwalden)

IDZ verwaltet durch Domino Verwaltung AG

Das IDZ wurde von der von der Aktiengesellschaft MF Unternehmungs AG finanziert. Die Gesellschaft bezweckt Erwerb, Verwaltung, Betrieb und Veräusserung von Unternehmungen aller Art, insbesondere der Holzverarbeitung, sowie von Liegenschaften. Verwaltet wird das IDZ von der Domino Verwaltungs AG mit Sitz in Hergiswil.

Planungsgeschichte

Die MF Unternehmungs AG, kaufte das Grundstück 1984 mit einer Fläche von 6 892 m². Rund 25 Jahre später (2008) wurde das moderne und attraktive Gewerbezentrum an der Autostrasse A8 auf ebenem Gelände errichtet. Realisiert wurden zwei Baukörper. Insgesamt stehen eine Nutzfläche von 11 400 m² und 96 Parkplätze in der Autoeinstellhalle sowie 156 Parkplätze im Freien zur Verfügung. Es können je nach Bedarf frei unterteilbare Flächen ab ca. 400 m² im Erdgeschoss, resp. 50 m² im 1. – 3. Obergeschoss gemietet oder gekauft werden. Heutzutage sind rund 20 verschiedene Firmen in die Räumlichkeiten eingemietet. Die Spannweite reicht von Produktionen wie die Leuag AG (Medizintechnik), über Reinigungsunternehmen wie die SCS Swisscleaners AG, bis zum XUND Bildungszentrum. Aus heutiger Sicht kann der oberirdische Parkplatzbedarf zwar nicht als Best Practice Beispiel dienen. Das Modell "Gewerbehaus" hingegen schon. Es bietet den Firmen Vorteile wie die Senkung der Fixkosten, Optimierung der Raumbedürfnisse durch individuelle Lösungen um somit unproduktive Fläche zu minimieren, Standortsicherheit, repräsentatives Gebäude usw.

6. Carosserie / Autohandel



Kanton
Obwalden

Fokus: Arealentwicklung mit etappenweiser Verdichtung

Firma : Garage & Carosserie Bienz AG

Ort : Giswil Obwalden

Baujahr : 2010 / 2018



Ausstellungsraum und Kundenempfang im neusten Gebäude (Foto Amt für Raumentwicklung und Verkehr, Kanton Obwalden)

Garage & Carosserie Bienz AG

Das Tätigkeitsfeld der Mazda Garage Bienz umfasst Carosserie-Spenglerei, Reparaturen und Verkauf. Die Firma wurde 1992 gegründet und 2017 bei der Generationenübergabe in eine Aktiengesellschaft umgewandelt.

Planungsgeschichte

Das Unternehmen im Industriegebiet Rietli zeigt, wie eine etappenweise Erweiterung der Geschäftsbauten und eine verdichtete Bauweise gelingen kann. Dank der neuen unterirdischen Parkierungsmöglichkeit und der vorausschauenden platzsparenden Anordnung neuer Gebäude konnte Platz gewonnen. Auf den zwei 4 548 m² grossen Grundstückflächen konnte das Unternehmen bis zum heutigen Stand ihren Fussabdruck vervierfachen und bedeckt nun fast die Hälfte der Gesamtfläche des Grundstücks mit Gebäuden oder überdachten Unterständen. Die detaillierte Planungsgeschichte der letzten 10 Jahre ist nachstehend abgebildet.

Bauliche Veränderung	Abbildung	Fussabdruck
Vor 2011		Ca.
Das dreigeschossige Hauptgebäude befindet sich auf der rechten Parzelle. Weiter rechts befindet sich ein grosser Garten. Beim Hinterhof befindet sich ein kleines Gebäude und entlang der Einfahrt eine 45 m lange Parkplatzüberdachung. Die linke Parzelle ist bis auf das kleine Gebäude unbebaut. Vor dem kleinen Gebäude befindet sich eine betonierte Fläche fürs Abstellen von Motorfahrzeugen. Hinter dem Gebäude hat es eine Wiese, die die grösste Fläche der linken Parzelle ausmacht.		Hauptgebäude 350 m ² Überdachter Parkplatz 200 m ² Zwei kleine Gebäude 100 m ² + 60 m ² 710 m ²
Nach 2011		Rekonstruiert durch Lukas Hildbrand ARV
		Ca.
Auf die zuvor beinahe unbebaute linke Parzelle wurde neu eine zweigeschossige Carrosserie-Spenglerei errichtet. Vorbildlich ist die darunter gelegene Tiefgarage, welche mit einer Rampe am linken Parzellenrand erschlossen ist. Somit bleibt der Vorplatz frei für ein allfälliges weiteres Gebäude. Der alte Pavillon auf der linken Parzelle blieb bestehen, rundherum wurde der übrige Platz befestigt. Auf der rechten Parzelle hat sich in der Zwischenzeit nichts geändert.		Hauptgebäude 350 m ² Überdachter Parkplatz 200 m ² Zwei kleine Gebäude 100 m ² + 60 m ² Spenglerei 500 m ² 1 210 m ²
2018		Ca.
Auf dem freigelassenen Vorplatz der linken Parzelle wurde ein zweigeschossiger Neubau realisiert. Eine Überdachung verbindet den Neubau mit der Spenglerei. Der Neubau dient als neues Hauptgebäude mit Kundenempfang und Ausstellungsraum im Dachgeschoss, welcher platzsparend mit einem Auto-Lift erschlossen ist. Das Haus ist unterkellert und besitzt eine moderne, grossflächige Solaranlage. Der überdachte Parkplatz befindet sich neu im Garten der rechten Parzelle.		Altes Hauptgebäude 350 m ² Überdachter Parkplatz 200 m ² Zwei kleine Gebäude 100 m ² + 60 m ² Carosserie-Spenglerei 500 m ² Neues Hauptgebäude mit Überdachung 930 m ² 2 140 m ²

7. Holzbau



Kanton
Obwalden

Fokus: Flächenintensiver Betrieb mit kompakter Arealnutzung

Firma : von Rohr Holzbau AG

Ort : Egerkingen Solothurn

Baujahr : 2020



Neues Betriebsgebäude der von Rohr Holzbau AG (Foto von Rohr Holzbau AG Egerkingen)

Von Rohr Holzbau AG

Das Familienunternehmen "von Rohr Holzbau AG" ist seit der Gründung 1918 in Egerkingen ansässig. Mittlerweile befindet sich das Unternehmen in der 3. + 4. Generation und konnte sich stetig erweitern. Die 46 angestellten Mitarbeiter verarbeiten auf modernsten Anlagen Holz aus nachhaltiger Bewirtschaftung zu innovativen Bauten und Produkten. In den getrennten Produktionshallen schreinern sie Möbel für den betriebseigenen Ausstellungsraum, wie auch grosse Holzelemente für die Zimmerleute auf dem Bau. Ab 2010 hat sich die Firma in zwei Unternehmen umstrukturiert – von Rohr Holzbau AG und von Rohr Immobilien AG.

Planungsgeschichte

Im Jahr 1918 kaufte der Gründer Albert von Rohr an der Bleumattstrasse in Egerkingen ein Grundstück von ca. 5 500 m², auf dem bereits eine Scheune stand. Dieses Grundstück war während 100 Jahren Hauptsitz und Produktionsstätte der von Rohr Holzbau AG. In den 100 Jahren wurde das Angebot und somit auch der Platzbedarf immer grösser. Rund um die ursprüngliche Scheune wurden immer mehr Gebäude gebaut, während das Dorf rundherum ebenfalls wuchs. Die Firma musste sich auf weitere Standorte (Lagerhallen) in ganz Egerkingen verteilen und in der Nachbarschaft kamen vermehrt Klagen betreffend Lärmemissionen. Daher wurde für das 100 Jahre Jubiläum ein Neubau an einem andern Standort geplant.



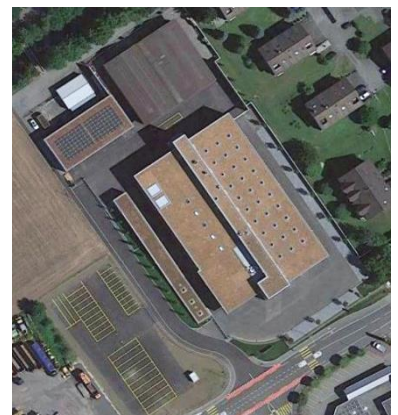
Firmengelände an der Bleumattstrasse 1988 ([von Rohr Holzbau AG - Porträt](#) (vonrohr-holzbau.ch))

Fussabdruck / Neubau

Das Grundstück für den neuen Firmenhauptsitz hatte sich die Firma vorausschauend aufgrund der Platznot im Dorf und der absehbaren Konzentration an einen Standort an der Industriestrasse gekauft. Vor 2018 standen auf den insgesamt rund 15 000 m² grossen Parzellen lediglich 2 Lagerhallen. Die kleine Lagerhalle deckt eine Fläche von 170 m² und die grosse Lagerhalle 1 100 m². Die Lagerhallen benötigte das Unternehmen, als der Platz am Hauptstandort zu klein wurde. Rund um die Gebäude wurde eine Fläche befestigt, die die Gesamtfläche der beiden Lagerhallen übertrifft. Der Rest der Parzelle war Wiese und eine neugebaute Anfahrtstrasse der grossen südlich gelegenen Strasse. Zusammengerechnet bedeckten die Gebäude ursprünglich eine Fläche von lediglich 1 270 m².



Nach 17 Monaten Bauzeit konnte der neue Hauptsitz Mitte 2020 eröffnet werden. Das Untergeschoss des 3 500 m² grossen Gewerbebaus wird als Auto-Einstellhalle und Lagerhalle verwendet. Die überdachte Tiefgarageneinfahrt befindet sich links entlang des Hauptgebäudes. Im Erdgeschoss befinden sich die Produktionsflächen für die Bereiche Holzbau-Fensterbau-Schreinerei und Küchenbau. Im Obergeschoss (über der Schreinerei) befinden sich die Ausstellungsräume, die Büros sowie die Räume für die Mitarbeitenden. Die alten Lagerhallen wurden erhalten und zusätzlich mit einem überdachten Parkierunterstand ergänzt. Auf der linken Seite der Zufahrtsstrasse hat es Parkplätze für LKW und Lieferwagen. Das neue Gebäude hat ein Bauvolumen von 56 000 m³ und deckt mit allen anderen Gebäuden eine Fläche von ca. 5 250 m². Die bestehenden Bauten wurden gut eingegliedert.



Vorher / Nachher Fussabdruck
des neuen Firmenstandort

Innovationen

Alles unter einem Dach:

Der Neubau integriert Produktion, Ausstellung, Büros, Lager und Tiefgarage und Lagerhalle.

Tiefgarage:

Die Rampe erstreckt sich über eine Länge von 40 Meter. Dadurch ist die Einfahrt relativ flach und ermöglicht dem Unternehmen dank der grossen Höhe, dass Lieferwagen und kleinere Lastkraftwagen ins Untergeschoss zu den Parkplätzen und Lagerräumen fahren können. Nennenswert ist dabei auch die Gestaltung der Einfahrt. Von der Strasse her betrachtet ähnelt die Einfahrt durch die bepflanzte Bedachung einer grünen Welle.



Links wellenförmige Garageneinfahrt, rechts Lärmschutzwand (Foto von Rohr Holzbau AG Egerkingen)

Lärmschutz für benachbarte Wohnzone:

Der neue Firmenstandort grenzt direkt an eine Wohnzone, auf der mehrere Mehrfamilienhäuser stehen. Daher kam es bei der Planung auch zu einigen Einsprachen, welche mit Kompromissen ausdiskutiert wurden. Entlang der östlichen Parzellengrenze, auf der Höhe der Werkhalle, baute das Unternehmen eine 2.5 m hohe Lärm- und Sichtschutzwand. Bei den hinteren Lagerhallen befindet sich der Warenumschiagplatz. Durch die höheren Lärmemissionen des dortigen Verkehrs ist die Betonwand auf 6 m erhöht. Die Massnahmen verursachten Zusatzkosten von 350 000 Franken.

8. Holzbau



Kanton
Obwalden

Fokus: Flächenintensiver Betrieb mit kompakter Arealnutzung

Firma : Marti AG Holzbau

Ort : Matt Glarus

Baujahr : 2019



Neuer Standort der Marti AG Holzbau (Foto Martin Stollenwerk Fotografie)

Marti AG Holzbau

Neben den Bereichen Bauunternehmung, Architektur und Immobilien ist auch der Holzbau ein wichtiges Standbein der Marti AG. Ausgeführt werden hochwertige Zimmerei- und Schreinerarbeiten aller Art, das Einzugsgebiet umfasst den ganzen Kanton Glarus und die angrenzende Region.

Kompakter Werkplatz

Nach einem Brand musste eine neue Werkhalle geplant und gebaut werden. Die Marti AG konnte in den Neubau viel Eigenleistung mit betriebseigenen Architekten und Zimmerleute einbringen. Der neue Produktionsstandort überzeugt mit seiner Kompaktheit und Werkhalle auf Hochparterre. Das Raumprogramm beinhaltet im Erdgeschoss Büros, Archiv, Sitzungsraum, Personalraum mit Küche, Garderobe, Toiletten, eine Einstellhalle für die betriebseigenen Fahrzeuge sowie Lagerraum. Im Obergeschoss befindet sich die Zimmerei, die Schreinerei mit Spritzraum, gedecktem Unterstand, sowie ein Galeriegeschoss über der Schreinerei. Die Konzentration auf einen Werkplatz generiert eine schlanke Betriebsstruktur, die auf dem Luftbild gut ersichtlich wird. Energieeffizient zeigt sich die Firma mit der grössten Photovoltaikanlage der Gemeinde Glarus Süd und einem Holzspänsilo mit Filteranlage. Die Holzheizung wird bestückt mit eigenen Holzabfällen.



kompaktes Betriebsareal (Karten der Schweiz - Schweizerische Eidgenossenschaft - map.geo.admin.ch)

9. Schreinerei, Büro, Wohnen



Kanton
Obwalden

Fokus: Koexistenz lärmintensive Produktion und Wohnen (Mischzone, keine Arbeitszone)

Firma : Voellmy & Co.

Ort : Basel Stadt

Baujahr : in Planung



Visualisierung der neuen Schreinerei Voellmy (Visualisierung Schreinerei Voellmy)

Schreinerei Voellmy

Das Basler Familienunternehmen wurde 1895 gegründet und produziert, restauriert und verkauft ihre Schreinerprodukte stets auf Stadtboden. Im Jahr 1959 kaufte die Firma den heutigen Standort im "Surinamquartier", direkt hinter dem Badischen Bahnhof. Zum Grundstück gehören das Barocke Landhaus aus dem 18. Jahrhundert, das gläserne Ausstellungsgebäude, sowie das vier geschossige Werkstattgebäude im rechten Hintergrund.

Planungsgeschichte / Innovation

Der Besitzer plant den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes "Im Surinam 73". Da ein abzureissendes Gebäude von historischem und architektonischem Wert ist, wurden Standortalternativen geprüft. Da keine passende Alternative gefunden werden konnte, entschied sich die Firma für einen zukunftsorientierten Neubau. Geplant ist ein Gebäudekomplex inklusive Wohnnutzung, wie aus dem Projektbescrieb der ffbk Architekten hervorgeht. Im Erdgeschoss (Werkstatt) und ersten Obergeschoss (Büro) wird die Schreinerei mit einer totalen Nutzfläche von 6 100 m² eingerichtet, wofür um eine Mehrhöhe von 2.5 m zu den erlaubten 11 m ersucht wird. Im zweiten Obergeschoss und im Attikageschoss sollen 16 Wohnungen, die zweigeschossig als Maisonette konzipiert sind, entstehen.

10. Dachfarm



Kanton
Obwalden

Fokus: effiziente Platznutzung auf dem Dach

Firma : ecco-jäger Früchte & Gemüse AG

Ort : Bad Ragaz

Baujahr : 2015



Hauptsitz der Firma in Bad Ragaz ([ecco-jäger](http://ecco-jaeger.ch) | [Früchte und Gemüse AG \(ecco-jaeger.ch\)](http://Früchte und Gemüse AG (ecco-jaeger.ch)))

ecco-jäger Früchte und Gemüse AG

Der inhabergeführte Betrieb ist seit 1930 im Lebensmittelhandel tätig. Mit einem Sortiment an Frisch-, Kühl- und Tiefkühlprodukten beliefert die ecco-jäger rund 1 600 Kunden in der Ost- und Nordostschweiz. Angestellt sind 65 Mitarbeiter verteilt auf die drei Standorte Bad Ragaz (Hauptsitz / 50 Mitarbeiter), Laax (Filiale / 10 Mitarbeiter) und Arosa (Filiale / 5 Mitarbeiter).

Planungsgeschichte

Die ecco-jäger Früchte und Gemüse AG errichtet 2015 auf dem Dach des eigenen Firmensitzes in Bad Ragaz ein 1 000 m² großes Gewächshaus, in dem Gemüse und Kräuter hydroponisch angebaut werden. In der Etage darunter wachsen Speisefische in einer 200 m² großen Aquakultur. Das Wasser der Fische ist durch deren Ausscheidungen mit natürlichen Nährstoffen angereichert. Dieses reichhaltige Wasser wird für die Bewässerung der Pflanzen im Gewächshaus genutzt. Die CO₂-reiche Abluft der Aquakultur wird in das Gewächshaus geleitet und dort als zusätzlicher Dünger für die Pflanzen verwertet. Diese ressourcenschonende Kombination aus Aquakultur und Hydroponik heisst Aquaponik.

Aufwändige Sanierungsmaßnahmen ermöglichen es ecco-jäger die Abwärme der Kühlhäuser zur Beheizung des Gewächshauses und der Aquakultur zu nutzen. Das geschlossene Aquaponik-System führt zu einer hohen Ressourceneffizienz der Lebensmittelproduktion durch Wassereinsparungen, reduziertem CO₂-Ausstoß, Verkürzung der Transportwege und Kühlketten und effizienter Platznutzung auf dem Dach.

ANHANG: Bildrechte

Firma	Notiz
Steg Littau	Orthofoto verwenden
TstaG (Aldi Ingenbohl)	Orthofoto verwenden
Fanzun Architekten Chur	i.O
Sood 36	i.O
Micro Park Pilatus	Eigene Fotos aufnehmen
Garage Bienz	Eigene Fotos aufnehmen
von Rohr Holzbau	Fotoauswahl per Mail durch von Rohr zugestellt
Holzbau Marti AG	Bildrechte wurden am 28.12.2021 von Herr Stollenwerk gekauft; i.O.
Voellmy AG	Direkter Kontakt mit Schreinerei. Visualisierung i.O Wurde nochmals nachgefragt.
ecco jäger	Bilder wurden per Mail zugestellt, Bildrechte sind beim Inhaber und kein Problem

Abklärungen Bildrechte: Elias Wallimann, ARV Dezember 2021 / Januar 2022