



Einwohnergemeinde Unterseen

---

## Zonenplan- und Gemeindebaureglement

Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff  
**Arbeitszone A2 "Weissenastrasse"**

---

Unterseen, 20. September 2021

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus

- Änderung Zonenplan und Gemeindebaureglement

weitere Unterlage

Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

## Inhalt

---

1. Ausgangslage und Zielsetzung	3
1.1 Standort	3
1.2 Vorhaben	4
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	5
2.2 Anforderungen	6
3. Planungsrechtliche Umsetzung	7
3.1 Änderung des Zonenplans	7
3.2 Änderung des Gemeindebaureglements	8
4. Vorprüfung	9
5. Planungsverfahren	9
6. Anhang A1: Vorprojekt Neubau Erweiterung "Laboratorium Dr. G. Bichsel AG", L2A Architekten AG Unterseen	10
Anhang A2: Gestaltungskonzept	17

## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

---

### 1.1 Standort

Der Standort der beabsichtigten Änderung von Zonenplan und Gemeindebaureglement liegt im südwestlichen Teil der Gemeinde an der Weissenaustrasse. Es handelt sich um ein isoliert vom Siedlungsgebiet von Unterseen abgesetztes Areal in der Grösse von etwa 2.7 ha. Dieses liegt, umgeben von landwirtschaftlich genutztem Land, als Insellage in einem Landschaftsschutzgebiet, in der Nähe der Aare und des Naturschutzgebiets Weissenau am Thunersee.

Diese isolierte Lage des Areals bedingt einen sorgfältigen Umgang mit der Anordnung und Gestaltung von Gebäuden, Aussenräumen und Bepflanzung.



Abb. 1 Lage des Standorts "Weissenau"

## 1.2 Vorhaben

Im heute weitgehend überbauten und mit Aussenanlagen genutzten Areal beabsichtigen die "Laboratorium Dr. G. Bichsel AG" in einem Neubau eine Erweiterung ihrer Produktionsanlagen zu realisieren. Die verschiedenen bestehenden Produktionsanlagen sollen am Standort Weissenau konzentriert werden. Das vorgesehene Produktionsgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss soll als ein schlichter funktioneller Baukörper mit einer strukturierten Holzfassade erstellt werden. Für die Produktionshalle ist eine nachhaltige Konstruktion in Mischbauweise vorgesehen, die grösstenteils aus Holzrahmenelementen besteht. Eine auf dem Flachdach installierte Photovoltaikanlage soll Strom für den Eigengebrauch erzeugen. Mit dem beabsichtigten Bauvorhaben erfolgt eine Verdichtung des Areals im Sinne der raumplanerischen Ziele von Bund, Kanton und Gemeinde. Eine Erweiterung der Bauzone ist nicht vorgesehen, es sind aber alle Parzellen in der Arbeitszone in die Planung miteinzubeziehen.



## 2.2 Anforderungen

Aufgrund der beabsichtigten Erweiterung der Produktionsanlagen und der rechtskräftigen UeO lassen sich folgende Anforderungen an das Vorhaben stellen:

- Neubauten haben sich sorgfältig in den sensiblen Landschaftsraum einzufügen.
- Massgebend für die Gestaltung ist der Masterplan mit Gestaltungsgrundsätzen (Anhang A2).
- Anstelle der bisherigen Geschossigkeit von 2 Geschossen gemäss rechtskräftiger UeO wird neu in Art. 57a die Gebäudehöhe als Gesamthöhe von 12.5 m festgelegt (effektive Erhöhung 1.5 m).
- Das Areal ist der Arbeitsnutzung vorbehalten.
- Die bestehende Wohnnutzung bleibt im Sinne der Bestandesgarantie erhalten.
- Es werden nutzungs- und baupolizeilich zeitgemässe und einfache planungsrechtliche Regelungen festgelegt.

### 3. Planungsrechtliche Umsetzung

#### 3.1 Änderung des Zonenplans

Anstelle der bisherigen UeO soll vorgängig zur laufenden Ortsplanungsrevision für das Areal Weissenastrasse neu eine spezifische Arbeitszone geschaffen werden, die den gestellten Anforderungen entspricht. In dieser wird die Höhe der Gebäude neu geregelt und gegenüber heute effektiv neu um nur 1.5 m erhöht. Da infolge der neuen kant. Bestimmungen BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen in Bauwesen) die Höhen der Gebäude definiert werden, ergibt sich neu eine Gesamthöhe (GH) von 12.5 m.

Der Perimeter der neuen Arbeitszone A2 bleibt gegenüber der bisherigen UeO unverändert bestehen. Die Änderung des Zonenplans erfolgt vorgezogen zur Ortsplanungsrevision (OPR), entspricht deren Zielen und Bestimmungen und wird künftig in die OPR integriert. Diese gelangt voraussichtlich im Jahr 2022 zum Beschluss vor die Gemeindeversammlung.

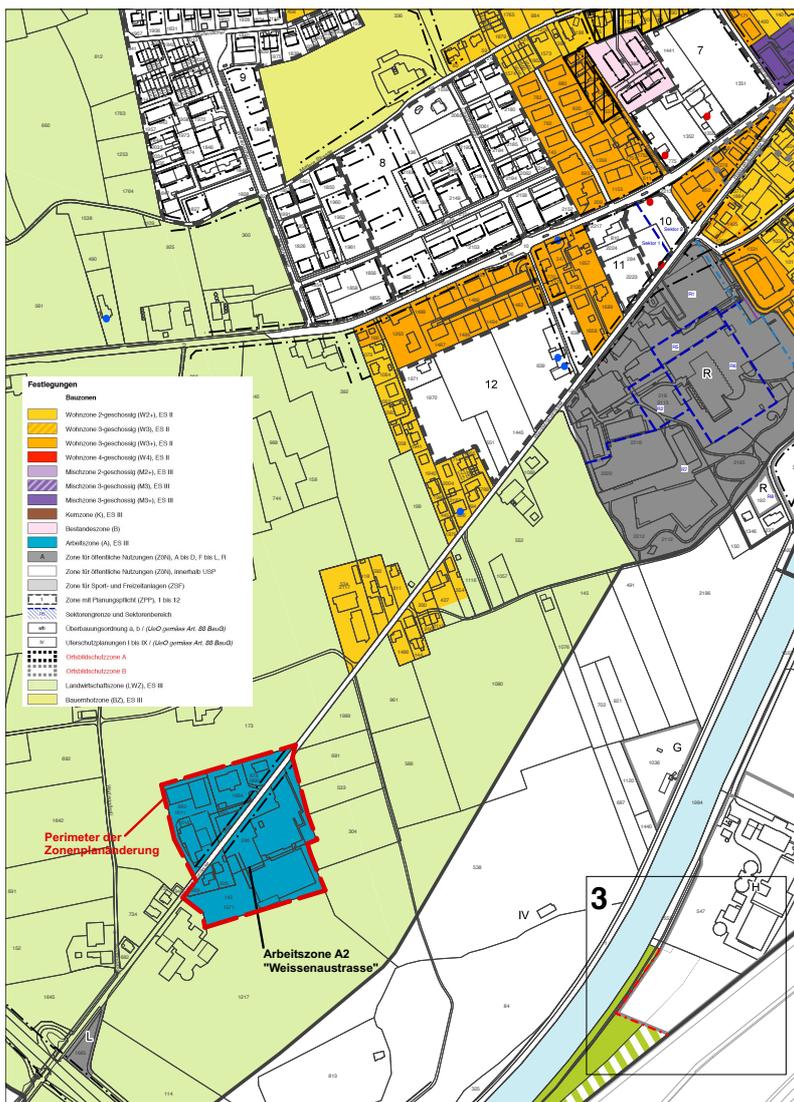


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan "NEU" mit Arbeitszone A2 "Weissenastrasse"

### 3.2 Änderung des Gemeindebaureglements

Die Überbauungsordnung wird neu durch die Arbeitszone A2 "Weissenaustrasse" ersetzt. Diese gilt nur für das Areal "Weissenaustrasse".

Das rechtskräftige Baureglement genehmigt am 20. März 2001, letztmals geändert am 10. Januar 2013, wird mit Art. 57a wie folgt ergänzt:

- Art. 57a
- 1) Die Arbeitszone A2 "Weissenaustrasse" ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, soweit diese die Lärmemissionen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nicht überschreiten. Verkaufsnutzungen sind nicht zugelassen.
  - 2) Die Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen richtet sich nach dem Richtprojekt (siehe Anhang).
  - 3) Der Grenzabstand beträgt 5.0 m, die Gesamthöhe GH 12.5 m (gemäss BMBV).
  - 4) Die Gebäudeabstände und Gebäudelängen innerhalb der Zone richten sich nach den betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen.
  - 5) Für Neubauten sind nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Flachdächer sind, soweit sie nicht der Photovoltaik oder Belichtung dienen, intensiv zu bepflanzen.
  - 6) Parkplatzflächen sind weitmöglichst versickerungsfähig zu erstellen und mit Hochstammbäumen zu bepflanzen.
  - 7) In den Baugesuchen ist in einem Umgebungsgestaltungsplan die Gestaltung der Aussenräume und Aufenthaltsbereiche sowie die Wasserretention auszuweisen, mit einem Minimum an Versiegelung.
  - 8) Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).
  - 9) Für die Beurteilung von Baugesuchen ist die Ortsbildkommission beizuziehen. Massgebend für die Gestaltung ist der Masterplan mit Gestaltungsgrundsätzen gemäss Gestaltungskonzept der L2A Architekten AG vom 14. September 2021.

Mit der vorliegenden Änderung von Zonenplan und Gemeindebaureglement wird die UeO vom 30. April 2002 aufgehoben.

#### 4. Vorprüfung

---

Am 15. April 2020 wurden für die Umzonung der Überbauungsordnung "Wohn- und Gewerbezone Weissenaustrasse" in die Arbeitszone 2 "Weissenaustrasse" folgende Akten zur kantonalen Vorprüfung eingereicht:

- Zonenplan- und Baureglementsänderung
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Es erfolgte eine Vernehmlassung bei folgenden kant. Fachstellen:

- Archäologischer Dienst
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

Die daraus vom AGR formulierten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte wurden in den Dokumenten berücksichtigt. Speziell wurde gemäss Beurteilung des OLK ein Gestaltungskonzept mit Masterplan und zugehörigen Gestaltungsgrundsätzen ausgearbeitet (siehe Anhang A2).

#### 5. Planungsverfahren

---

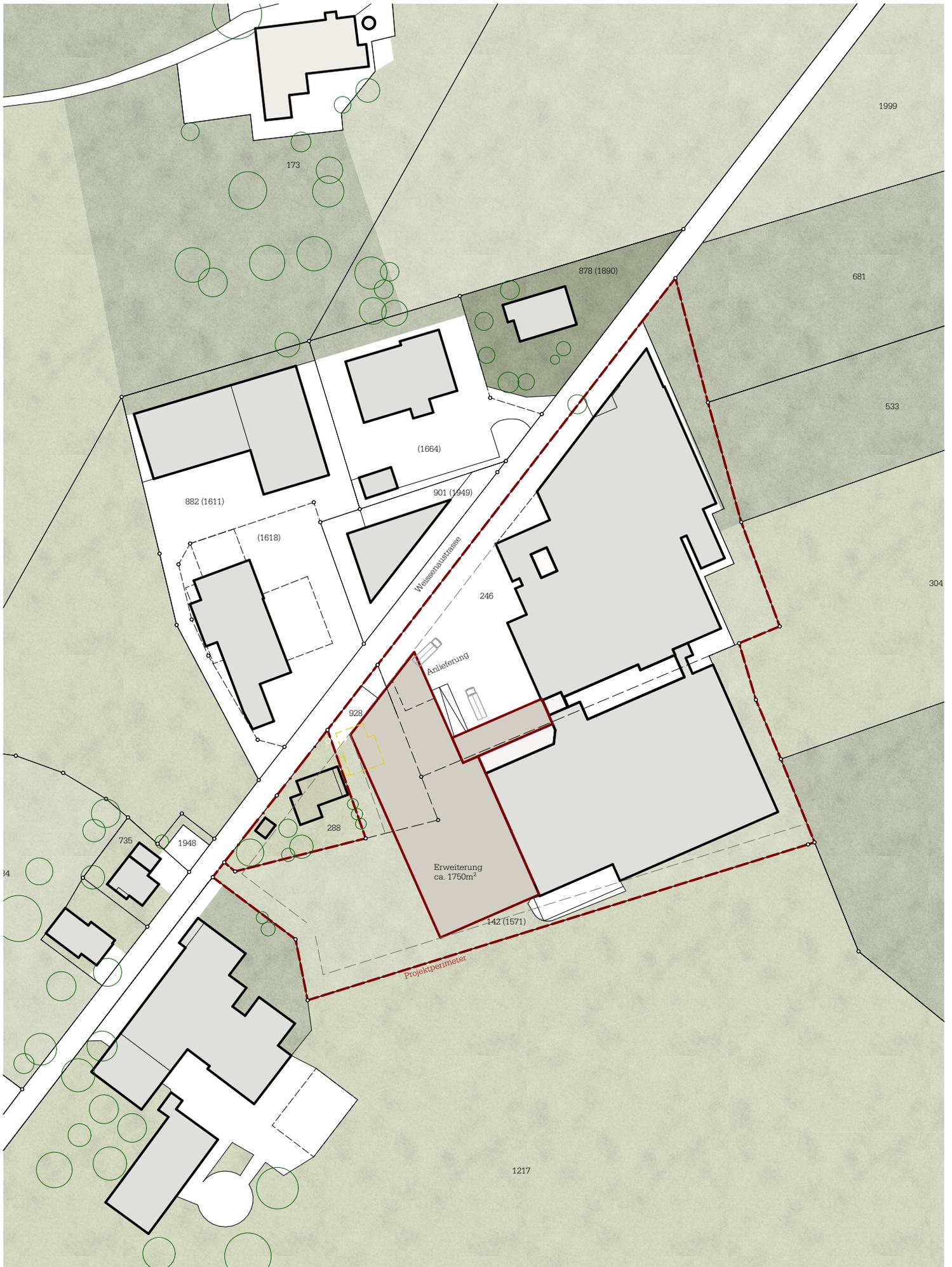
Für die Zonenplan- und Baureglementsänderung wird das ordentliche Verfahren gemäss BauG Art. 58ff mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Kanton durchgeführt.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

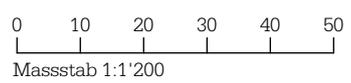
Öffentliche Mitwirkung	13. Januar 2020 bis am 12. Februar 2020
Vorprüfung	23. Oktober 2020
Öffentliche Auflage	30. September 2021 bis und mit 01. November 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	...
Genehmigung Kanton	...

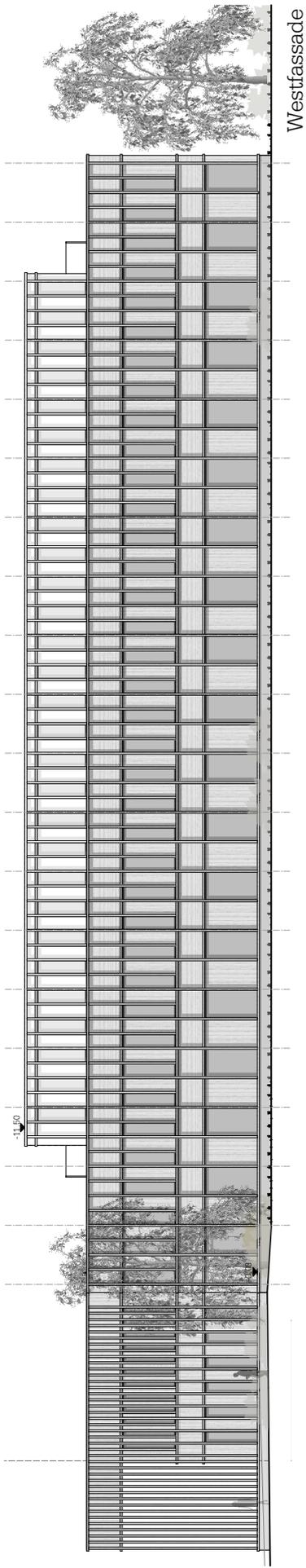
6. **Anhang A1: Vorprojekt Neubau Erweiterung "Laboratorium Dr. G. Bichsel AG",  
L2A Architekten AG Unterseen**

---

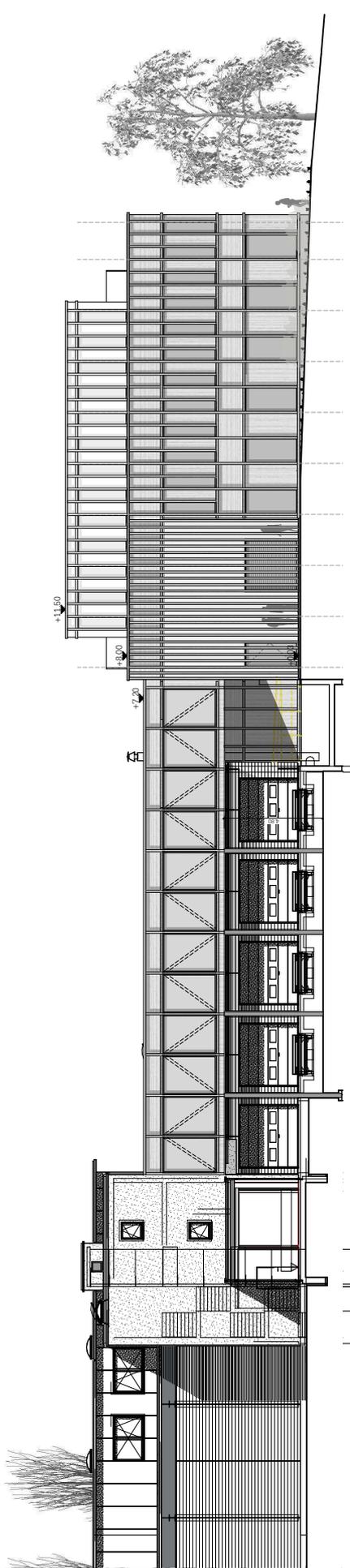


Situation

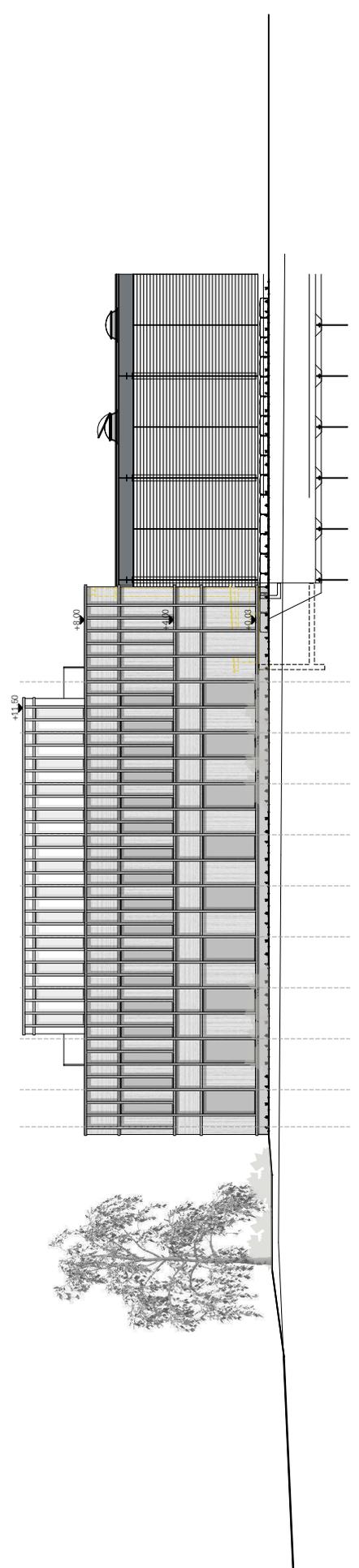




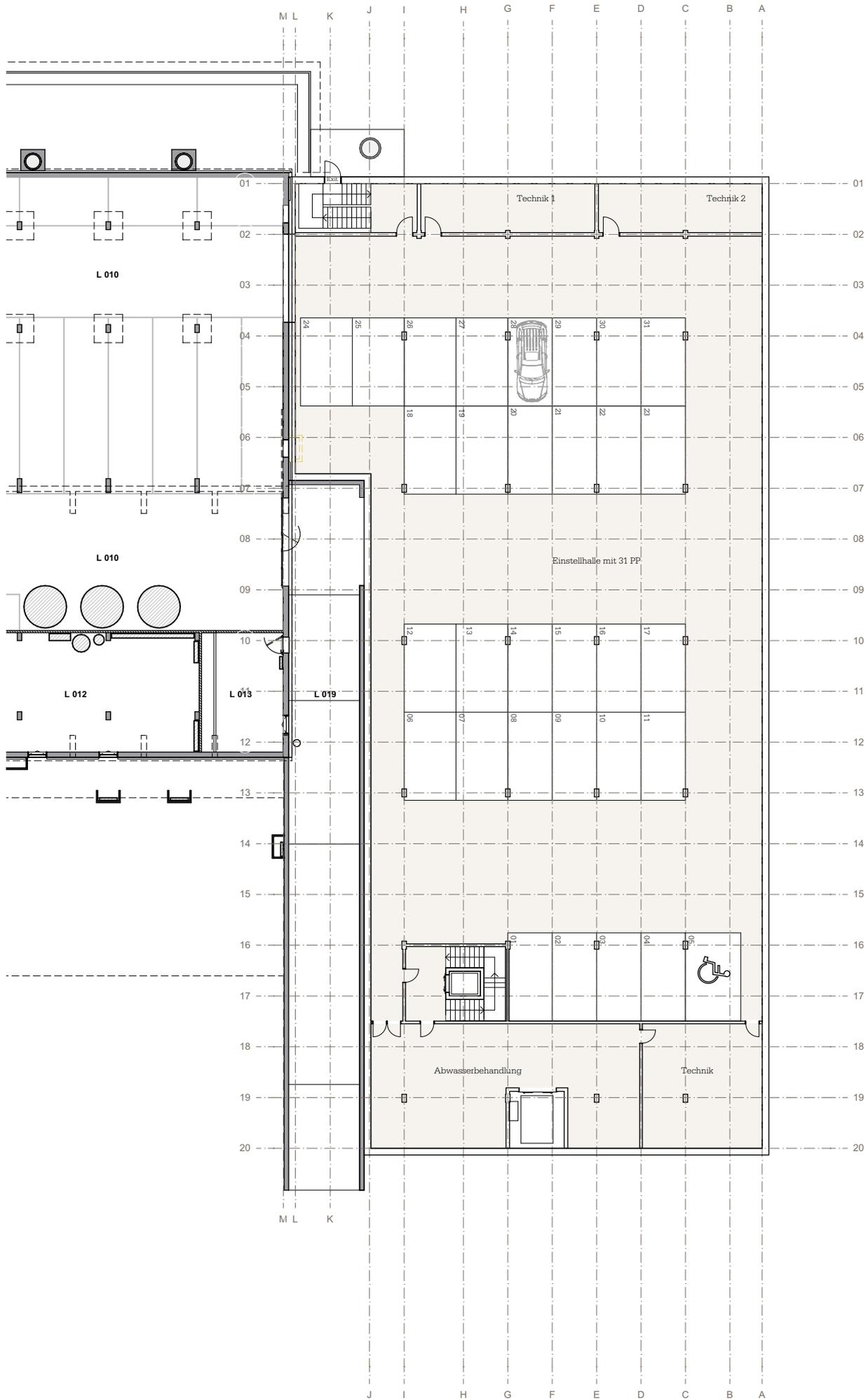
Westfassade

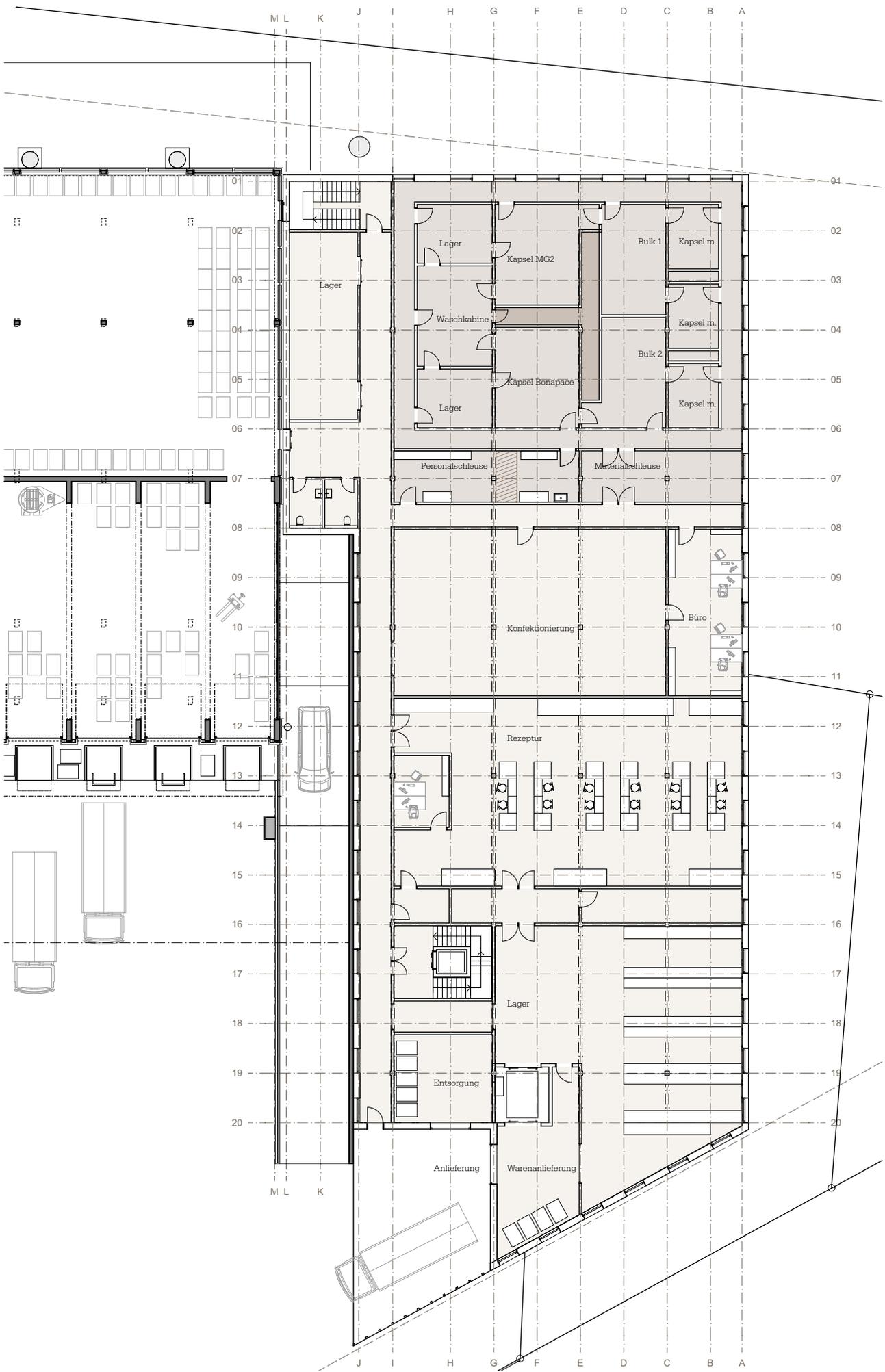


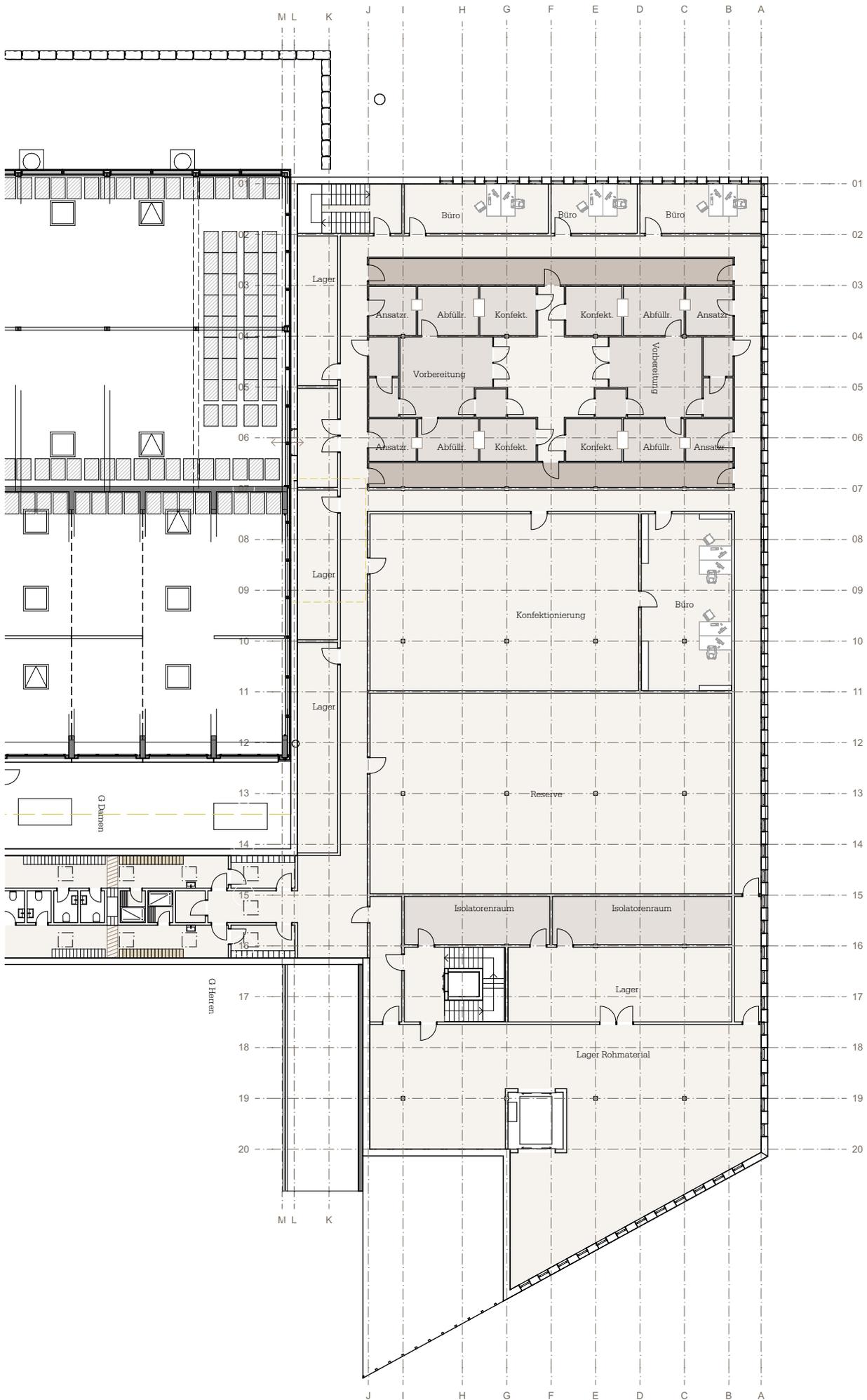
Nordfassade

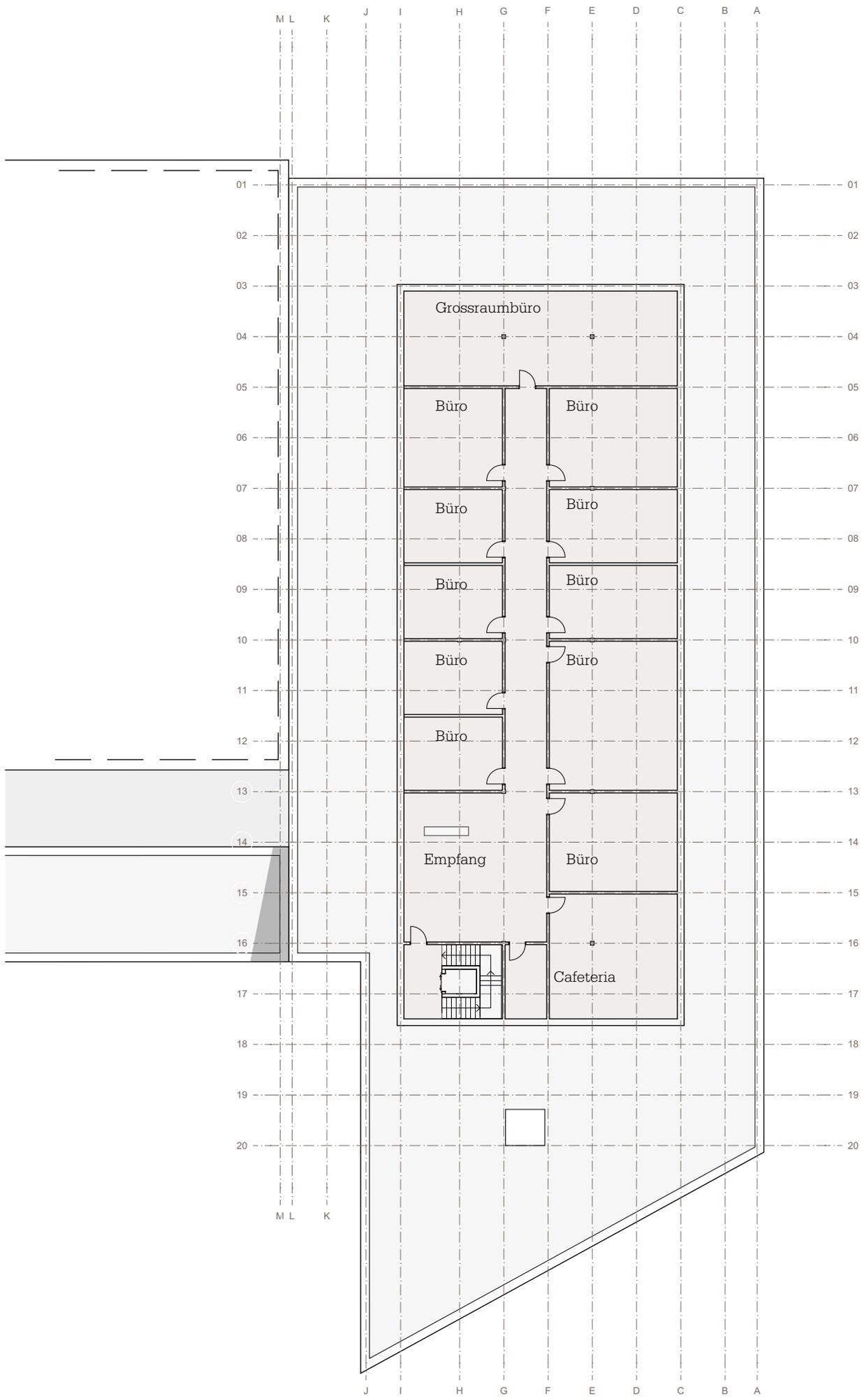


Südfassade









## Anhang A2: Gestaltungskonzept

---

Einwohnergemeinde Unterseen  
Bauverwaltung  
Amtshaus  
3800 Unterseen

## UMWANDLUNG ZPP IN ARBEITSZONE WEISSENAUSTRASSE

### Gestaltungskonzept

Gemeinde      Unterseen  
Koordinaten    2'630'466 / 1'169'518  
Parzelle        Diverse



Unterseen, 14. September 2021

## **INHALTSVERZEICHNIS**

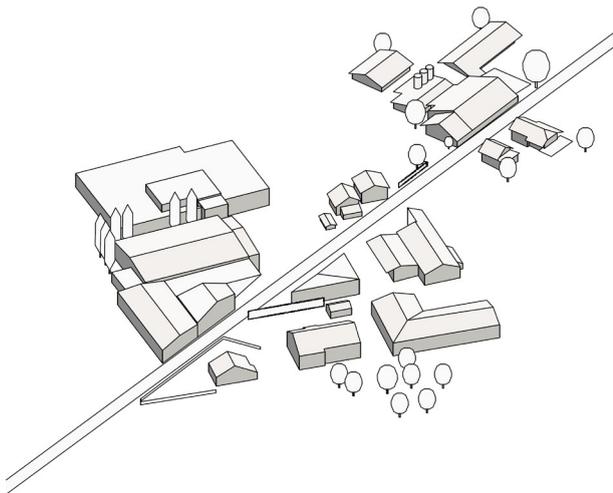
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>2 Siedlung und Landschaft</b>	<b>4</b>
<b>3 Oekologie und Nachhaltigkeit</b>	<b>5</b>
<b>4 Richtprojekt Laboratorium Dr. G. Bichsel AG</b>	<b>6</b>
<b>5 Masterplan Arbeitszone Weissenaustrasse</b>	<b>7</b>
<b>6 Gestaltungsgrundsätze Architektur</b>	<b>8</b>
<b>7 Gestaltungsgrundsätze Freiraum</b>	<b>9</b>
<b>8 Referenzen Gebäudefassaden</b>	<b>10</b>

Verfasser: L2A Architekten AG, untere Gasse 4, 3800 Unterseen, Martin Althaus  
Landplan AG, Seftigenstrasse 400, 3084 Wabern, Markus Steiner

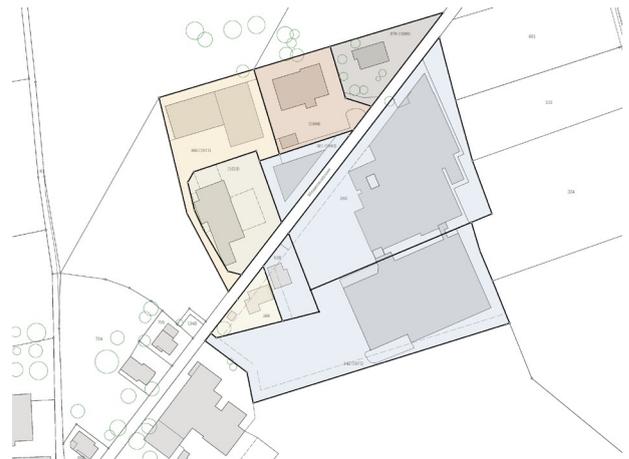
## 1. Ausgangslage

Die Laboratorium Dr. G. Bichsel AG beabsichtigt eine Erweiterung des Produktionsstandortes an der Weissenastrasse in Unterseen. Um künftig eine qualitätsvolle Entwicklung am Standort zu ermöglichen, soll die rechtskräftige Überbauungsordnung «UeO Wohn-/Gewerbezone Weissenastrasse» durch eine Arbeitszone abgelöst werden. Mit der geplanten Arbeitszone soll dem Transformationsprozess, wie auch den laufenden und veränderten Bedürfnissen besser Rechnung getragen werden. Die neue Arbeitszone Weissenastrasse bildet eine Bauzone innerhalb des zusammenhängenden Landschaftsschutzgebietes der Gemeinde. Die Einordnung möglicher Bauvorhaben, die Umgebungsgestaltung und die Abgrenzung zur Landwirtschaftszone bedürfen besonderer gestalterischer Sorgfalt.

Die volumetrische Entwicklung sowie die Bau- und Freiraumgestaltung sollen im Gestaltungskonzept verbindlich über den ganzen Perimeter betrachtet und definiert werden. Die Gestaltungsgrundsätze sind für alle Eigentümer in der Arbeitszone Weissenau gültig und sollen bei künftigen Bauprojekten angewendet werden.



Heutige Bebauung in der UeO 3 Weissenastrasse



Eigentumsverhältnisse innerhalb der best. UeO



Blick aus Richtung Norden

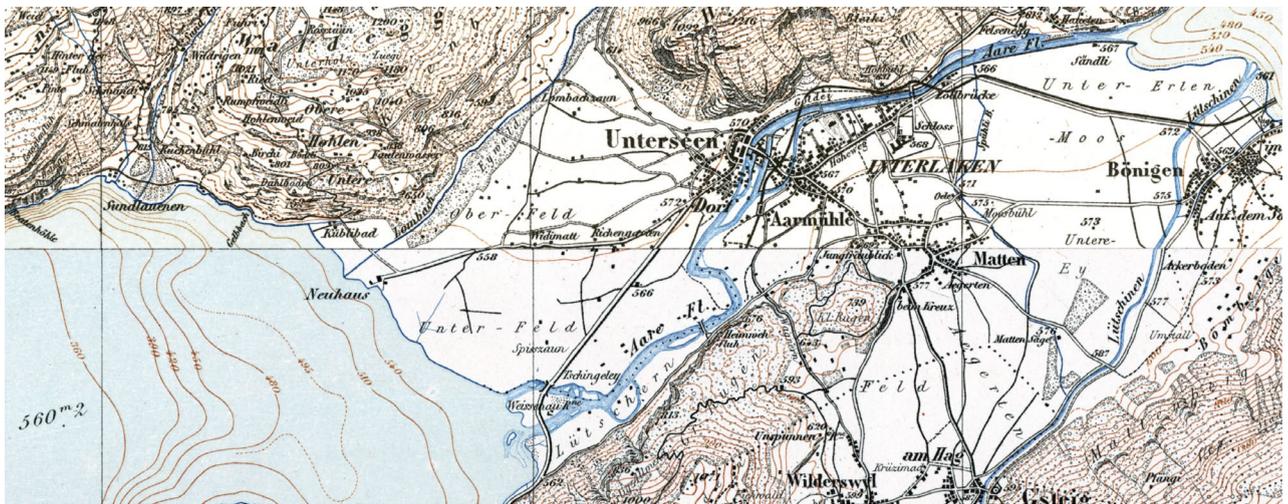


Blick aus Richtung Süden

## 2. Siedlung und Landschaft

Noch zur Zeit der Siegfriedkarte von 1870 führten die wichtigen Landstrassen durch Unterseen. Die 1834–1837 gebaute linksufrige Thunerseestrasse verläuft von der Aarebrücke bei der Ruine Weissenau geradlinig über unverbaute Matten, verbindet sich vor dem als «Dorf» bezeichneten alten Ortsteil Interlappen mit der von Neuhaus kommenden rechtsufrigen Strasse und setzt sich bis ins alleseitig von Häuserreihen umschlossene Städtchen Unterseen fort.

Das Areal der heutigen UeO Weissenaustrasse liegt als Inselbauzone in der offenen Landschaft. Die Bauzone wird diagonal durchquert durch die Weissenaustrasse, welche im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) inventarisiert ist. Umgeben wird die Bauzone von einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet. In unmittelbarer Nähe befindet die «Weissenau», welche im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN verzeichnet ist. Die Weissenau ist eine Verlandungszone mit naturnahen Ufern, Schilfflächen, Riedwiesen, Auenwäldern und Gebüschstreifen am Ostende des Thunersees. Sie gehört zur Gemeinde Unterseen und ist Teil der rund fünf Kilometer langen Schwemmebene. Vor ihrer Kanalisierung mündete die Aare in mehreren Armen am Südrand des Schwemmfächers in den Thunersee (vgl. Siegfriedkarte 1870). Unweit der Aaremündung steht die gut erhaltene Ruine Weissenau auf einer verlandeten Insel.



Historische Erschliessung von Unterseen, Siegfriedkarte 1870, Quelle: Swistopo

Die Inselbauzone der «UeO Wohn-/Gewerbezone Weissenaustrasse» liegt am Schluss einer punktierten Entwicklung entlang der Weissenaustrasse. Diese rhythmische Entwicklung fängt beim Spital an, hat eine erste Verdichtung im Mattenacher, eine zweite bei der Gebäudegruppe «Kabelfernsehen Bödeli» und die hier bezeichnete Inselbauzone als Dritte. Den Abschluss bildet die intakte landwirtschaftliche Hofgruppe, bevor die Strasse durch eine Unterführung in eine neue Geländekammer mit der Auenlandschaft führt. Die offene Landschaft zwischen Aare, Weissenau, Lombach und Stedtli liegt im kommunalen Landschaftsschutzgebiet. Das Gebiet ist eine landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft mit einem landschaftsprägenden Baumbestand. Im Landschaftsraum finden vielfältige Nutzungen wie Gewerbe, Freizeit und Sport, Reithöfe, Campings usw. ihren Platz. Trotz der heterogenen Nutzungen bleibt die Landschaft als Ganzes erfassbar. Der Baumbestand absorbiert die nicht landwirtschaftlichen Nutzungen gut. Bemerkenswert ist dabei auch der Baumbestand mit Birken, Säulenpappeln und Silberweiden westlich der Verbindungsstrasse im Bereich der Wyssenau und des Golfplatzes.



Kulturlandschaft mit nicht landwirtschaftlichen Nutzungen und einem verbundenen Baumbestand

### 3. Ökologie und Nachhaltigkeit

Die Knappheit des Bodens, seine begrenzte Verfügbarkeit und seine koordinierte Bewirtschaftung gehören zu den grössten Herausforderungen, mit denen die Gemeinde konfrontiert ist. Der Masterplan entwirft eine Vision, wie sich die Arbeitszone künftig entwickeln soll, um die Entwicklung auf das bereits überbaute Gebiete zu lenken. Gefragt sind innovative Ansätze für eine nachhaltige Entwicklung innerhalb des Perimeters. Dabei geht es nicht nur um die Berücksichtigung architektonischer und energetischer Erfordernisse, sondern auch darum, verschiedene Aspekte aus den Bereichen Gesellschaft, Integration, Sicherheit, Mobilität und Umwelt miteinander in Einklang zu bringen.

Um eine hohe ökologische Qualität zu erreichen, muss eine nachhaltige Arbeitszone so gestaltet werden, dass der Verbrauch von nicht erneuerbaren Ressourcen (Boden, Energie, Wasser, Biodiversität) reduziert und der ökologische Fussabdruck verringert wird. Eine nachhaltige Architektur mit effizienten technologischen Installationen, Ausrüstungen und Apparaten sind weitere Bestandteile. Zusätzlich soll verstärkt auf erneuerbare Energieträger wie Sonne und Fernwärme, sowie umweltverträgliche Materialien zurückgegriffen werden. Analysen zum gesamten Lebenszyklus der Gebäude, eine Leistungskontrolle nach der Inbetriebnahme sowie die Sensibilisierung der Eigentümer bilden ebenfalls feste Bestandteile.

Bei einer Verdichtung innerhalb der Arbeitszone ist eine Verlagerung von Grünflächen auf die Dächer anzustreben. Flachdächer sind wertvolle Lebensräume im Sinne des ökologischen Ausgleiches mit einer Dachbegrünung zu versehen. Begrünte Dächer bieten nicht nur Pflanzen, sondern auch vielen Lebewesen wichtige Lebensräume. So leisten Dachbegrünungen einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt bzw. Biodiversität. Neben der Retention des Niederschlags ist auch dessen Verdunstung vorteilhaft für das urbane Mikroklima.

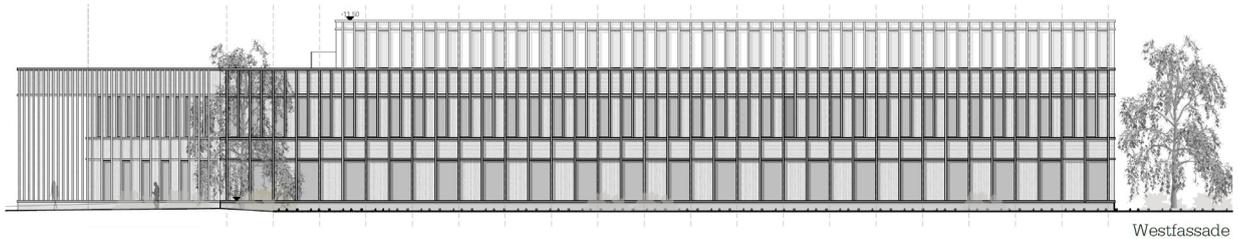
Die Versickerung von Regenwasser direkt in die Böden ist anzustreben. Der Prozess ist vor allem abhängig von der Wassermenge und der Durchlässigkeit des Bodens. Technische Lösungen wie Versickerungsmulden, -gräben, -teiche usw. sind zweckmässig und hilfreich. Versickerungsanlagen können in die Umgebungsgestaltung einbezogen und für Mensch und Tier zur Bereicherung ihres Lebensraumes werden. Ein Teil des Wassers verdunstet und sorgt für ein angenehmes Stadtklima. Die versiegelten Flächen sollten auf ein Minimum beschränkt werden. Als Kompromiss zu versiegelten Flächen können versickerungsfähige Beläge eingesetzt werden.



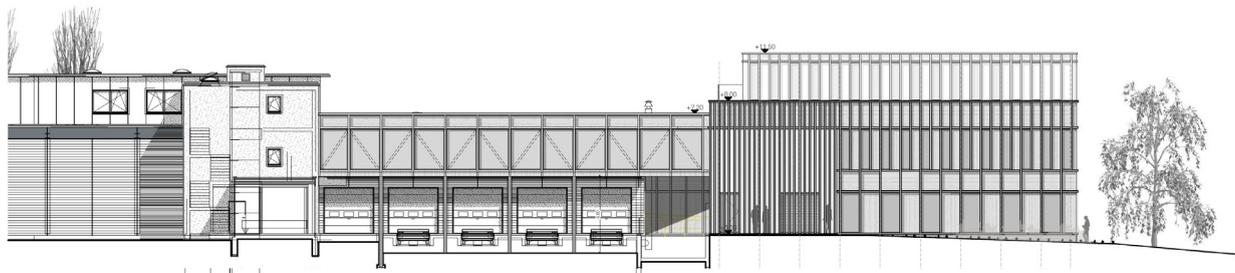
Beispiel extensiv Begrünte Dachfläche

#### 4. Richtprojekt Laboratorium Dr. G. Bichsel AG

Neben der Änderung der Grundordnung plant die Fa. G. Bichsel AG südlich der Weissenastrasse die Erweiterung der Labor und Produktionsanlagen um ca. 1750 m<sup>2</sup>. Dazu soll das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 928 abgebaut werden. Die volumetrischen Studien sowie ein Vorprojekt vor für die Erweiterung liegen vor. Das Richtprojekt dient als Basis zur Erstellung des Masterplanes und des Gestaltungskonzeptes.



Westfassade



Nordfassade

Abb. Fassaden Richtprojekt Laboratorium G. Bichsel AG

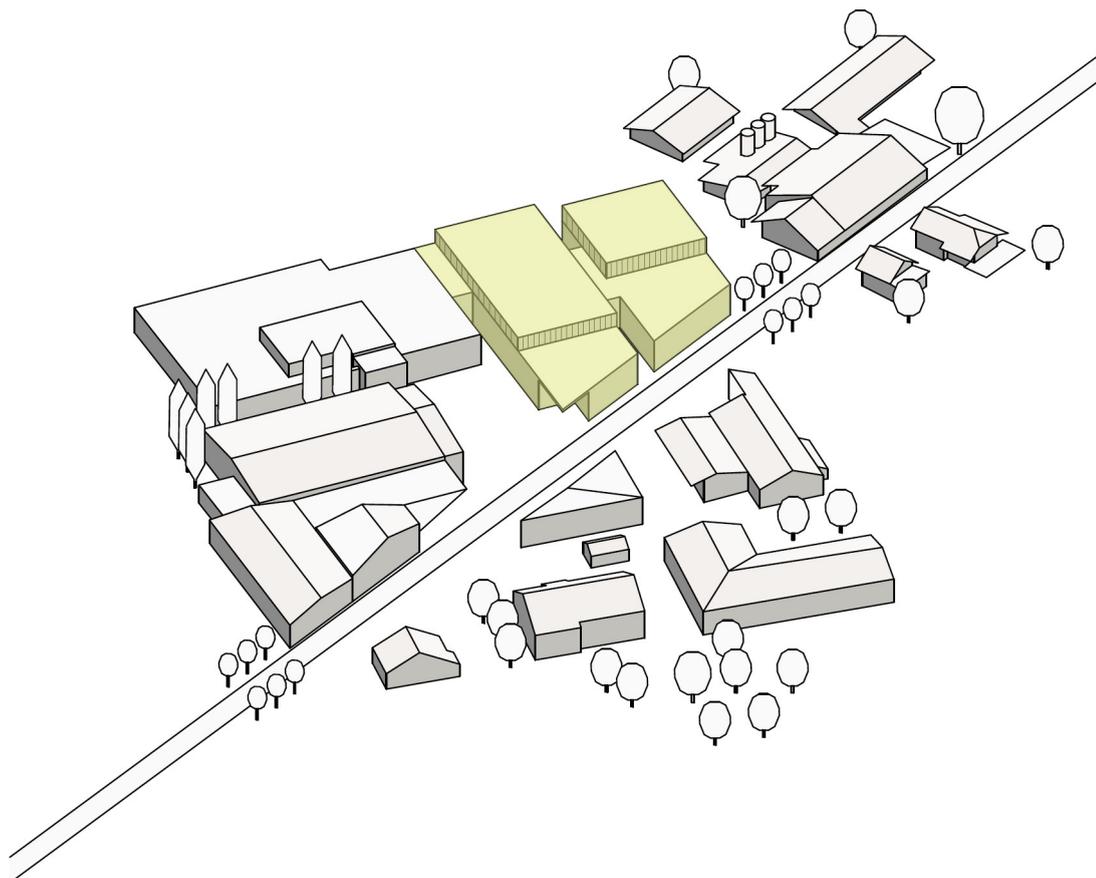


Abb. Entwicklung Süd - Areal Laboratorium Dr. G. Bichsel AG

## 5. Masterplan Arbeitszone Weissenaustrasse

Der Masterplan beschreibt einen zukünftigen Zielzustand der Arbeitszone Weissenaustrasse und legt die dafür notwendigen räumlichen Entwicklungsstrategien und Gestaltungsrichtlinien. Für den ganzen Perimeter ist eine nachhaltige gewerblich-industrielle Arbeitszone herbeizuführen. Um die Anforderungen der Gemeinde und der Grundeigentümer aufeinander abzustimmen, werden im Folgenden die dafür notwendigen Entwicklungsstrategien definiert. Gleichzeitig soll dieses moderne Arbeitsgebiet einen gestalterischen Akzent an der Weissenaustrasse setzen.

Die städtebauliche und Landschaftsplanerische Idee und die Prinzipien sehen vor, die Inselbauzone zu stärken und volumetrisch neu zu fassen. Die Diskrepanz der unterschiedlichen Nutzung und Erscheinungen im Raum (Inselbauzone, Landschaftsschutzgebiet, Landwirtschaftsbetrieb, usw.) fordert einen klaren Umgang mit den vorhandenen Elementen. Dabei sollen die individuellen Nutzungen und ihre Eigenständigkeit erhalten werden. Die geplanten Bauten folgen einem klaren Gestaltungsprinzip mit zurückhaltenden und gleichmässigen ausgebildeten Fassaden. Es entsteht eine autonome, ruhige und zurückhaltende Anlage, welche sich in die intakte Landschaft einbettet. Der Siedlungsrand wird mit den neuen Hochbauten nur leicht verschoben und bleibt weiterhin räumlich klar definiert (bisherige UeO).

Die historische Wegverbindung soll im Übergangsbereich mit Baum und Heckenpflanzungen markiert und gestärkt werden. Die Baulinien sollen die Diagonale als Gestaltungselement aufnehmen.

Bei der Erweiterung des Areals muss darauf geachtet werden, dass sich die neuen Bauten gut ins Orts- und Landschaftsbild integrieren. Dabei sind die Gebäude, welche den Siedlungsrand der Arbeitszone neu prägen, bewusst in einer zurückhaltenden Architektur zu gestalten. Zudem sind die Begrenzungslinien auf die Fluchten der bestehenden Gewerbebauten abzustimmen. Damit wird sichergestellt, dass das Areal die Eigenständigkeit durch die klare Abgrenzung zum Landschaftsraum bewahrt. Die weitgehend intakte Landschaft der Tschingely/Weissenau kann so erhalten bleiben, eine bauliche Erweiterung des Siedlungsgebiets mit Hochbauten erfolgt auf sehr begrenztem Raum und das Gewerbegebiet verdichtet sich nach Innen (klare Zäsur/Grünraum). Die Arbeitszone soll an der sensiblen Lage zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum einen massvollen Dialog mit der Kulturlandschaft eingehen.

Mit der Bebauung entsteht keine Konkurrenzsituation zur östlich gelegenen Hofgruppe. Mit einer klaren Abgrenzung des Gevierts entsteht vor dem Bauernhof zusätzlicher Raum, welcher die Vernetzung des Grünraumes ermöglicht. Die Begrünung und die sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes dienen der räumlichen Integration.

Der Masterplan sieht eine in das Landschaftsbild integrierende Bebauung mit einer hohen Qualität vor.



Masterplan gesamte Arbeitszone

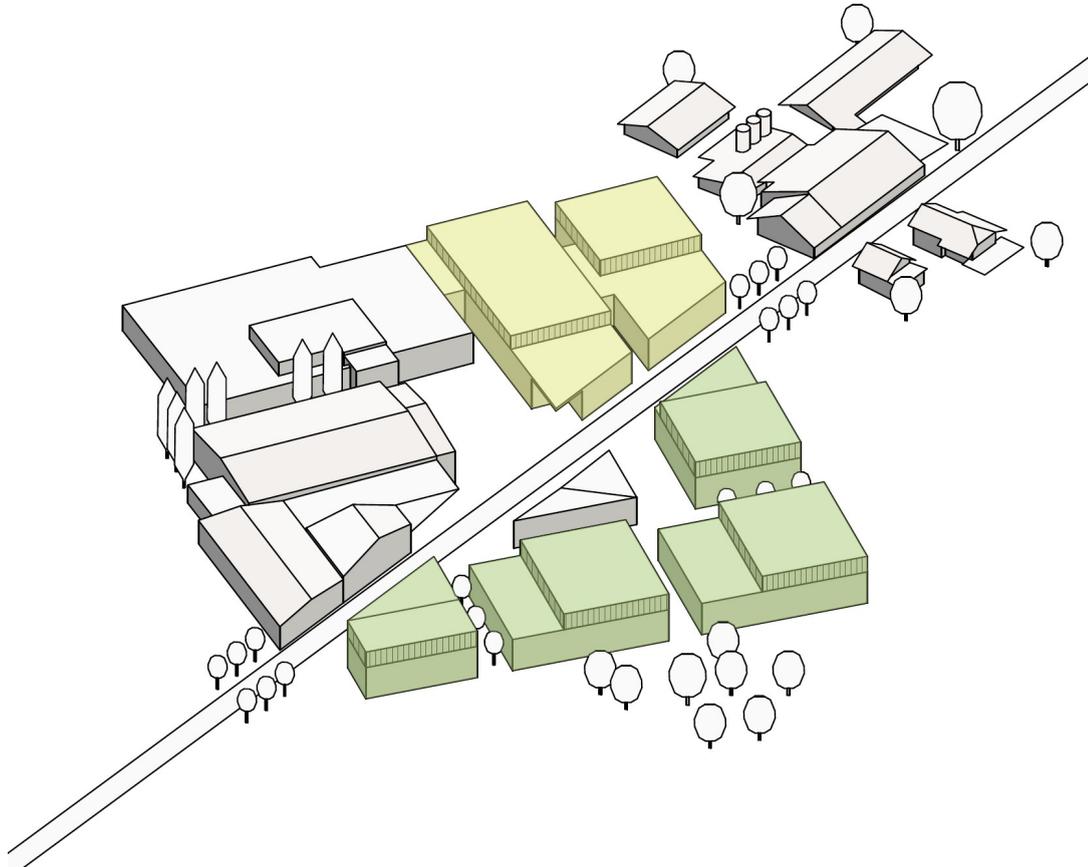
## 6. Gestaltungsgrundsätze Architektur

Eine durchgängige Formen- und Architektursprache erzeugt eine starke Adressbildung mit einem wahrnehmbaren, repräsentativen Charakter. Einfache gestalterische Vorgaben sollen die Qualität des Ganzen gewährleisten. Die Baukörper sind horizontal in Hauptbau und Aufbau zu unterteilen. Die Fassaden der Sockelbauten werden ausschliesslich in Holz in Erscheinung treten und die Aufbauten werden gestalterisch in Struktur und Rasterung abgesetzt. Die Dachlandschaften werden – abgesehen von den Aufbauten – aus Grünflächen, Kies, Oberlichtern und Terrassenflächen als fünfte Fassade gestaltet. Auf den Dächern der Aufbauten ist die Installation von Photovoltaikanlagen möglich.

Farbtöne und Materialisierung der Fassaden sollen Bezug auf das Landschaftsbild nehmen. Die Sockelbauten bis zu einer Höhe von ca. 8.50 m sind dabei in Grautönen auszugestalten. Die darüberliegenden Bauten sind in Grau oder Naturtönen auszubilden.

Gestaltungsgrundsätze Architektur:

- Die Fassaden sind in Holz auszuführen
- Keine leuchtenden oder grellen Fassadenfarben gegenüber der Landschaft
- Gliederung der Bauvolumen in Sockelbauten und Aufbauten - Einfache Volumetrie
- Die bestehenden Gebäude und Strassenfluchten sollen übernommen werden
- Der Siedlungsrand der Arbeitszone ist zu bebauen
- Die Aufbauten sind auf die Aussenfassadenfluchten zu setzen
- Die Flachdächer sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches mit einer Dachbegrünung/Retention zu versehen. Das Dachwasser ist grundsätzlich indirekt über eine belebte Bodenschicht zu versickern.
- Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Sie dürfen die Kontur des Daches nicht stören und müssen gut in die Dachflächen integriert werden.
- Die einzelnen Bauabschnitte sollen nach einem einheitlichen Konzept gestaltet werden. Dies betrifft insbesondere den architektonischen Ausdruck der dem Landschafts- und Strassenraum zugewandten Fassaden.



Masterplan gesamte Arbeitszone

## 7. Gestaltungsgrundsätze Freiraum

In der Arbeitszone Weissenau sind Grünflächen/Baumgruppen auszuscheiden, die von Hochbauten freizuhalten sind und mit gezielter Bepflanzung (z.B. Baumreihe) das gestalterische Erscheinungsbild des Areals mitprägen. Jeder Grundeigentümer trägt anteilmässig zum Grünflächenangebot bei. Zusätzliche Grünflächen von siedlungsökologischer Bedeutung können auf den Gebäudedächern realisiert werden. Entlang dem inneren, öffentlichen Erschliessungsnetz sind für die Beschäftigten begrünte Freiräume zu gestalten. An den Rändern des Areals ist darauf zu achten, dass ein gestalterischer Übergang zum Landschaftsumfeld entsteht.

Gestaltungsgrundsätze Freiraum:

- Eigenständigkeit durch klare Abgrenzung
- Gegenüber der Landschaft sind klare, einfache Gebäudevolumen an die Siedlungsbegrenzung zu setzen.
- Klare Begrenzung an den beiden Eingängen der Weissenaustrasse durch ein enges Fassen des Strassenraumes (Hecke/Bäume).
- Einbinden in die Landschaft durch einzelne Baumgruppen (Baum Clumps). Allenfalls durch das Weiterverwenden von Baumgruppen bestehend aus Säulenpappeln.
- Keine Lagernutzungen an der Zonengrenze. Lager- Park- und Abstellflächen im Inneren der Zone.
- Die versiegelten Flächen sind auf ein Minimum zu begrenzen und sickerfähige Beläge sind zu bevorzugen.
- Klar abgegrenzter Grünraum zur bestehenden, südlich liegenden landwirtschaftlichen Hofgruppe.
- Die Bepflanzung soll mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten erfolgen. Auf Nadelgehölze ist zu verzichten.
- Sorgfältige Einbettung vorhandener Bauten in die Kulturlandschaft und die Schaffung von klareren Übergängen von Siedlung und Landschaft.



-  Siedlungsbegrenzung
-  Begrenzung. Enges Fassen der Eingänge
-  Grünraum zwischen Hofgruppe und Arbeitszone
-  Einbindung in die Landschaft mit Baumgruppen

## 8. Referenzen Gebäudefassaden



Mediathek-Burg-Giebichenstein (D), Peter Zirkel Architekten



Beispiel Gewerbecamp Bezau (A), Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH