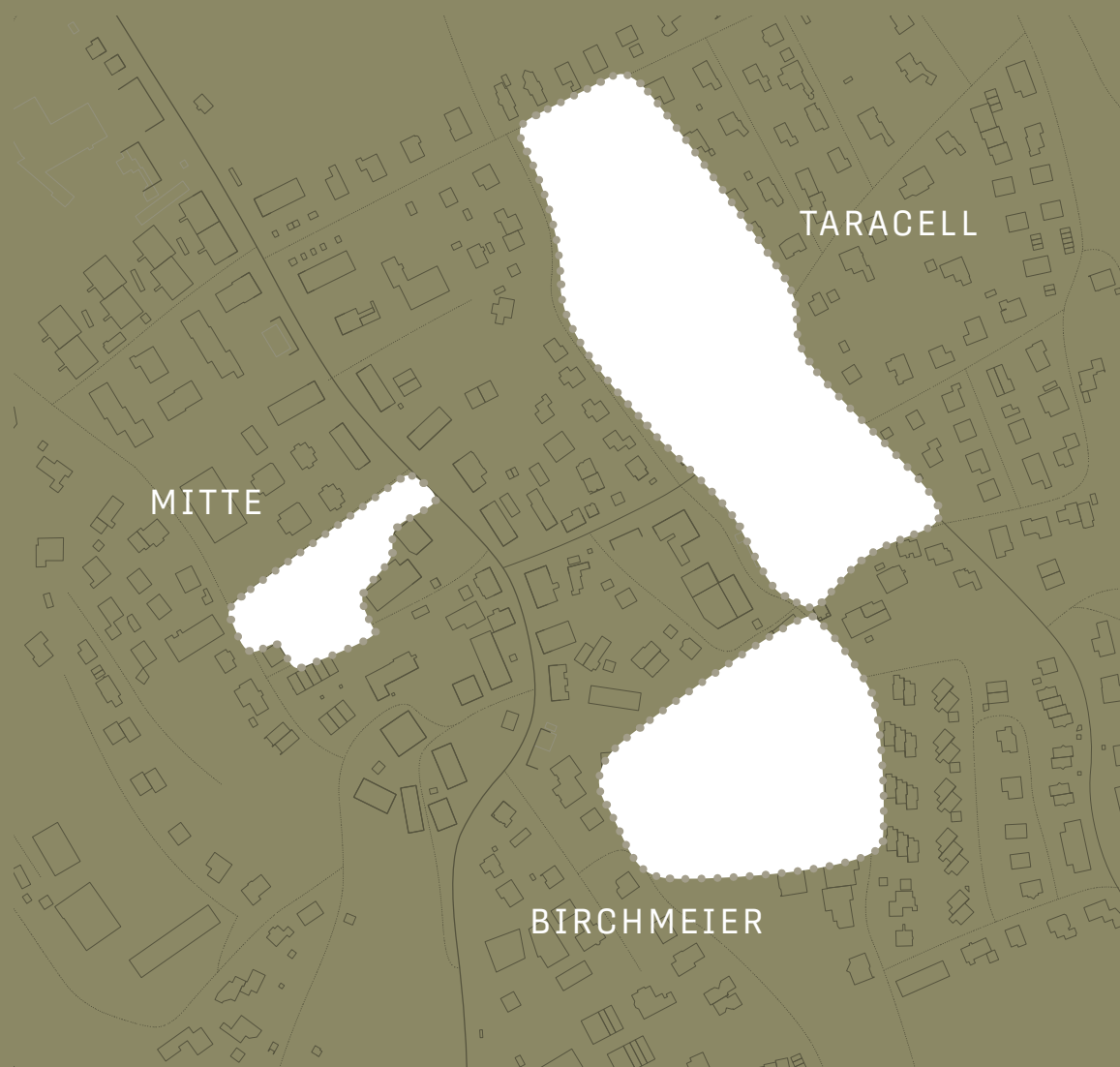


KÜNTEN RÄUMLICHE VERTIEFUNGSTUDIEN

30. Juni 2025



INHALTSVERZEICHNIS

1. Mitte

1.1	Massnahmenblatt REL	3
1.2	Analyseplan, Strukturelles Zielbild	4
1.3	Bebauungsvariante	6
1.4	Nutzung	9
1.5	Parzellenstruktur und Zonen	10
1.6	Dichte und Geschossigkeit	11
1.5	Entwicklungsgrundsätze und Empfehlungen Umsetzung in Nutzungsplanung	12

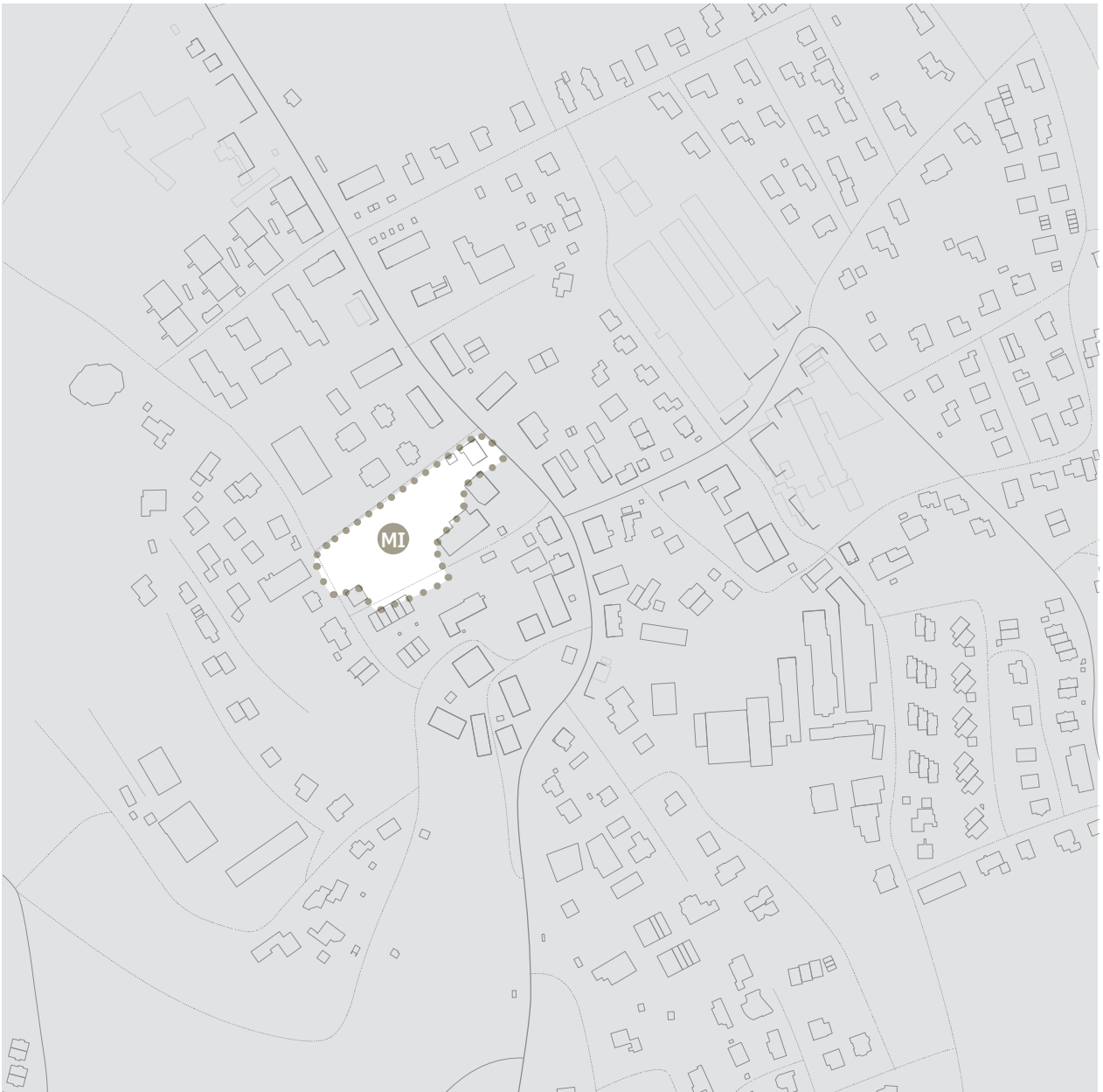
2. Taracell

2.1	Massnahmenblatt REL	15
2.2	Analyseplan, Strukturelles Zielbild	16
2.3	Ortsbauliche Struktur	18
2.4	Bebauungsvariante	19
2.4	Dichte und Geschossigkeit	22
2.5	Verkehrsführung, Durchwegung	23
2.6	Ettapierung, Bewohnerzahl	24
2.7	Nutzung und Freiflächen	25
2.8	Entwicklungsgrundsätze und Empfehlungen Umsetzung in Nutzungsplanung	26

3. Birchmeier

3.1	Massnahmenblatt REL	28
3.2	Analyseplan, strukturelles Zielbild	29
3.3	Bebauungsvariante 1	31
3.4	Bebauungsvariante 2	34
3.5	Bestandesbauten	37
3.6	Umgang Fahrbach	38
3.7	Entwicklungsgrundsätze und Empfehlungen Umsetzung in Nutzungsplanung	39

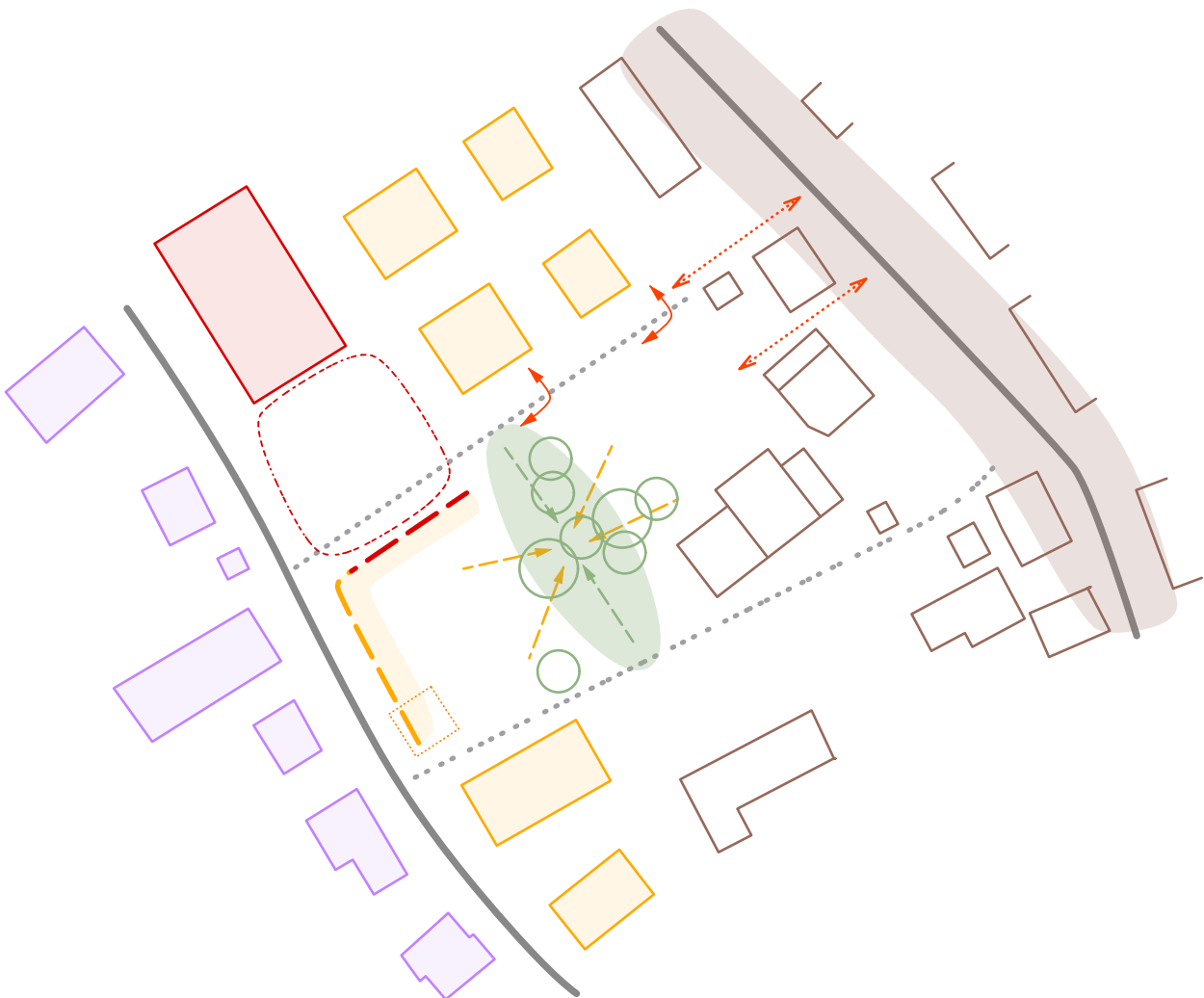
MITTE



1.1 MASSNAHMENBLATT REL

Kurzbeschrieb Ausgangslage	Das Gebiet „Mitte“ stellt ein grosses Potenzial für eine Innenentwicklung dar. Das Areal liegt an bester Lage, mitten im Zentrum von Künten zwischen Volg, Restaurant Waage und dem Gemeindehaus. Die Grundstücke sind heute teilweise nicht bebaut und liegen in der Bauzone. Der heutige „grüne“ Charakter des Ortes (Hofstatt) ist identitätsstiftend und soll als Leitidee für die Arealentwicklung dienen.
Ziele	▪ Gemischte Nutzung mit öffentlichkeitsrelevanten Erdgeschossnutzungen wie bspw. ein Café, eine KITA usw. ▪ Schaffen von Alters- oder Generationenwohnraum ▪ Hohe Aussenraum- und Aufenthaltsqualität, die der Bevölkerung offensteht ▪ Funktion als Bindeglied zwischen dem Zentrum und dem rückwärtigen Gemeindehaus
Vertiefungs- studie vor / parallel NUPLA	▪ Federführung Vertiefungsstudien: Gemeinderat Künten ▪ Definition Entwicklungszielbild mit Grundeigentümern (Schärfen der Zielsetzung gemäss REL) ▪ Festlegen der massgeblichen Entwicklungsgrundsätze: Nutzungen, Dichte, Freiraum, Typologie, Erschliessung, Durchwegung, etc. ▪ Definition Massnahmen NUPLA und BNO-Bestimmungen für nachgelagertes Verfahren
Nachgelager- tes Verfahren	▪ Federführung nachgelagertes Verfahren: Grundeigentümer ▪ Planungsvereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde ▪ Durchführen nachgelagertes Verfahren gemäss BNO
Beteiligte und Rollen	▪ Grundeigentümer Handlungsgebiet: Familie Notter, Dorfgarage Meier & Staubli Künten ▪ Bevölkerung ▪ Umliegendes Gewerbe / Quartier
Zeitachse	▪ Start Vertiefungsstudie: Grundlage für NUPLA, Start nach Abschluss REL möglich ▪ Nachgelagertes Verfahren: nach Bedarf ▪ Entwicklungshorizont: Zurzeit keine konkreten Absichten seitens Grundeigentümer-schaft, kein Zeitdruck. Entwicklung bei Bedarf. ▪ Keine etappierte Entwicklung erwünscht
Weiteres	▪ Abhängigkeiten: publikumsorientierte Zentrumsfunktionen, Wohngebiete ▪ Verweise: Räumliches Entwicklungsleitbild REL Künten

1.2 ANALYSEPLAN, STRUKTURELLES ZIELBILD





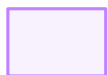
Ortsbildprägende Bauten und Freiräume mit dörflichem Charakter entlang der Hauptstrasse (Dorfkernzone). Rückseitige Fassaden sind wenig repräsentativ.



Kleinbaute / Scheune am Chraz liegend. Schöne Stellung und einfacher simpler Zweckbau. Nicht zwingend zu erhalten.



Mehrfamilienhäuser mit 2-3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Punktbauten im Norden des Areals und Zeilenbauten im Süden.



Vorwiegend Einfamilienhäuser (und ein Terrassenhaus) im Hang liegend. Geschlossener Charakter gegenüber dem Strassenraum (Hecken, Stützmauern und Garagen).



Gemeindehaus, zweigeschossig mit Flachdach und klarer moderner Formsprache. Räumliche Begrenzung des Platzes.



Öffentlicher Gemeindeplatz. Im 2023 neu gestaltet mit seitlich abschliessenden Freiform-Rabatten. Introvertierte Gestaltung, mit wenig Bezug zum Strassenraum.



Gegenüber dem Gemeindehaus liegende potenzielle raumbildende Fassade, welche räumlich den öffentlichen Gemeindeplatz abschliesst. Wünschenswerter Standort für gemeinschaftsorientierte Nutzung im Erdgeschoss.



Bäuerlicher Strassenraum mit traufständig zur Strasse stehenden Bauten. Vorzonen mit offenen Vorplätzen, Vorgärten, Hofbäumen und zur Strasse orientierten Fassaden. Raumprägende Fassaden und Vorplätze erhalten und fortführen. Nicht verkehrsorientierte Vorplatzgestaltung entlang der Hauptstrasse erhalten und fortführen.



Potenzielle neue Bebauung entlang des Chraz mit Fassaden, die zum Strassenraum Bezug nehmen.



Grüne Mitte als Zentrum einer allfälligen neuen Bebauung. Naherholungsraum mit erhaltenswertem Baumbestand. Treffpunkt für Bewohner und Öffentlichkeit. Standort für Spielplatz, Brunnen und Verweilmöglichkeiten.



Auf grüne Mitte ausgerichtete Bezugslinien einer neuen Überbauung.



Für die Öffentlichkeit einladende Anschlüsse an die grüne Mitte.



Bestehender Fussweg.



Neue und attraktiv zu gestaltende Fussverkehrsverbindungen zur Hauptstrasse. Anschluss der neuen Überbauung sowie des Gemeindehauses an den Dorf kern.



Heutige Erschliessung der Wohnüberbauung im Norden des Areals.

1.3 BEBAUUNGSVARIANTE

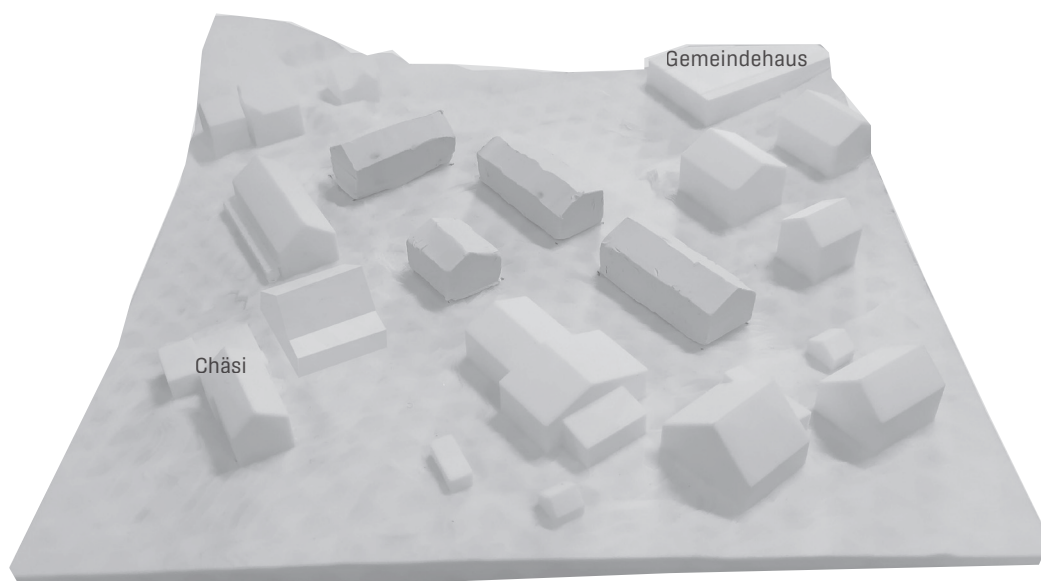
Die als Längsbau konzipierten Wohnbauten entlang dem Hofacher gliedern sich gut in die Umgebung ein und besitzen Vorzonen mit einer Adressierung zum Strassenraum.

Ein in den Grünraum gesetzter Hofbau sowie ein Längsbau am Chraz mit Geschosswohnungen (Alterswohnungen) und öffentlicher Nutzung (Café o.ä.) ergänzen das Ensemble.

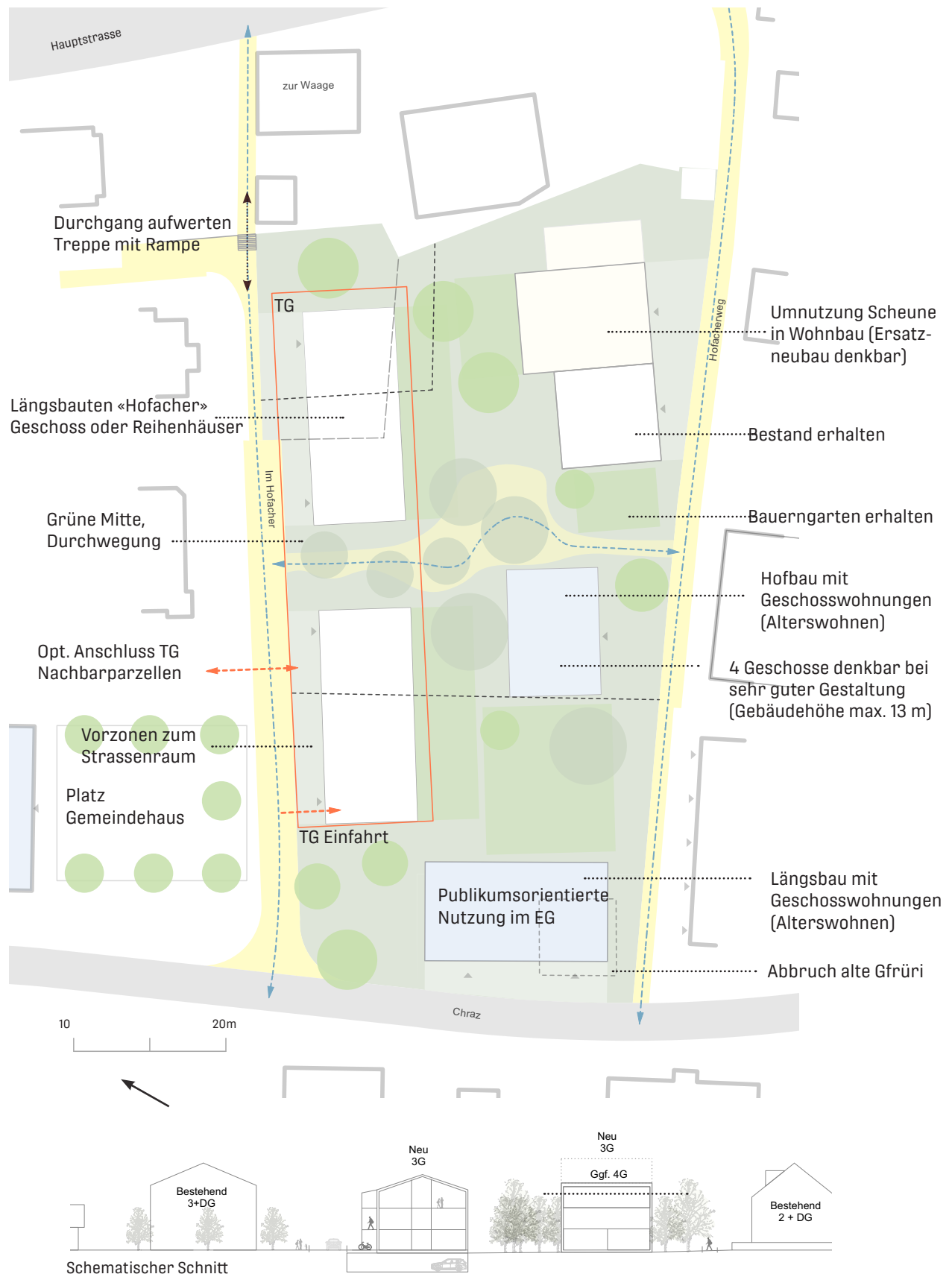
Der Wohnbau des Bauernhauses und der räumlich hochwertige Vorgarten an der Giebelseite wird erhalten. Um eine bessere Ausnützung der Parzelle 113 zu erreichen, wird eine Umnutzung des Ökonomieteils zugelassen.

Im Innern des Gevierts entsteht ein Hofbereich. Dieser umfasst die optimal ausgerichteten privaten Gärten sowie die grüne Mitte mit dem altem Baumbestand. Alle Bauten profitieren von der grosszügigen grünen Mitte. Sie ist ein öffentlicher Durchgang mit mittigem Platz und ein gemeinschaftlich genutzter Raum für die umgebenden Wohnbauten. Der Baumbestand wird mehrheitlich erhalten.

Die Parkierung wird in kompakten Tiefgaragen unter den Bauten angeordnet.



Modellfoto, Blick von Osten





Scheune in Wohnraum umgenutzt mit hochwertiger Gestaltung (Referenzbild)



Reihenhaus mit Vorzone (Referenzbild)



Grüne Mitte mit Baumbestand

Bautypologie

Reihenhäuser bieten attraktive Vorzonen im Strassenraum und optimal ausgerichtete Privatgärten zur grünen Mitte. Die Bauweise, wie sie auch auf dem benachbarten Grundstück zu finden ist, gliedert sich gut in die Umgebung ein und fördert einen belebten Strassenraum. Ebenso sind Geschosswohnungen mit einer strassenseitigen Laubenerschliessung denkbar.

Nutzung

Das Gebäude am Chraz und der Hofhaus bieten sich für Alterswohnen, Generationenwohnen sowie Erdgeschossnutzungen mit Öffentlichkeitscharakter an (Spitex, Cafeteria etc.) Um hindernisfreies Wohnen zu gewährleisten, bieten sich für diese Volumen Geschosswohnungen an.

Bestandesbau mit Potenzial

Das Bauernhaus mit grossem Oekonomieteil soll neu in der Dorfzone zu liegen kommen (keine vorgegebene AZ). Die Scheune weist heute kaum erhaltenswerte Oberflächen auf. Mit einer neuen Aussenhülle könnte ein besseres ortsbauliches Resultat erzielt und ein optimaler Ausbau in Wohnraum ermöglicht werden. Das Volumen soll eine hohe architektonische Qualität aufweisen.

Die Situation des Bestandes mit präsender Giebelfassade und vorgelagertem Garten unterstützt den dörflichen Charakter des Gebietes und soll erhalten bleiben.

Grüne Mitte

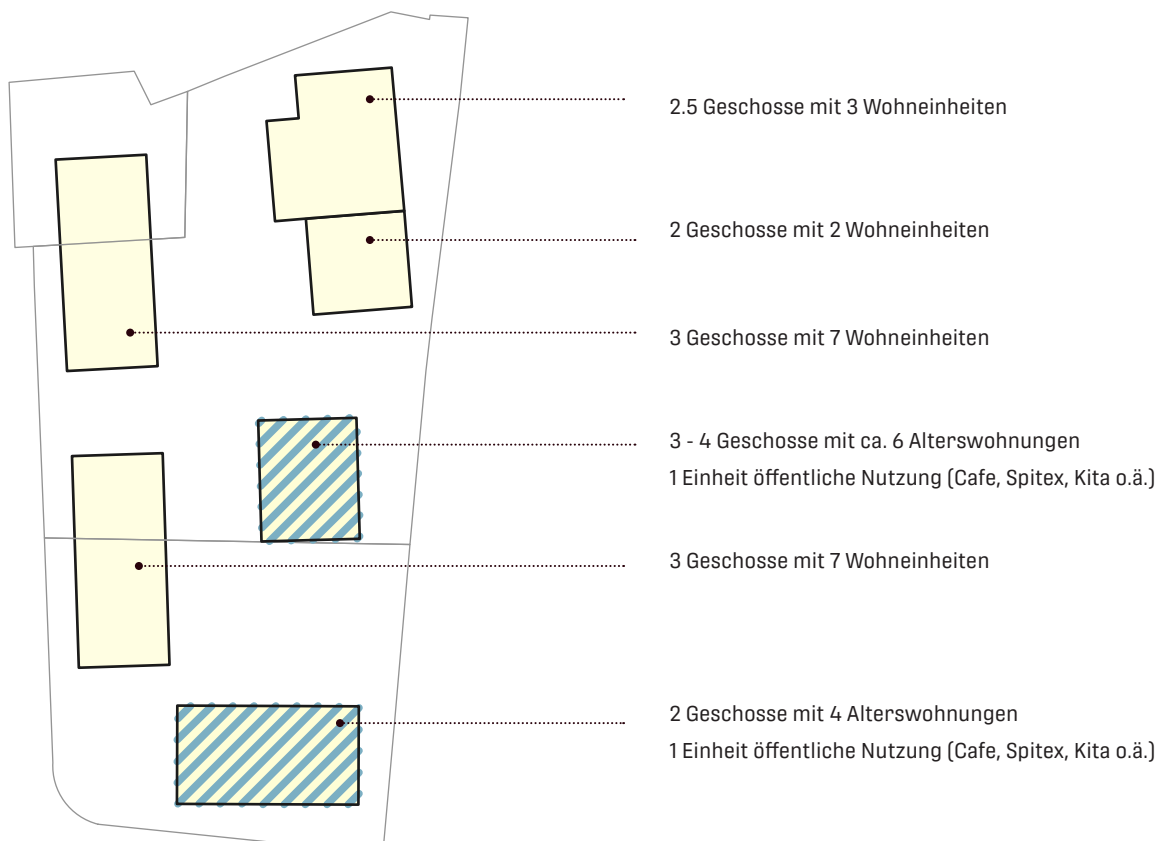
Die grüne Mitte ist das Herz der Siedlung. Der Baumbestand wird mehrheitlich erhalten und ergänzt. Es entsteht ein neuer öffentlicher Durchgang durch das neue Quartier. Die Mitte umfasst Privatgärten und einen Gemeinschaftsplatz.

Gemeindehaus mit Gegenüber

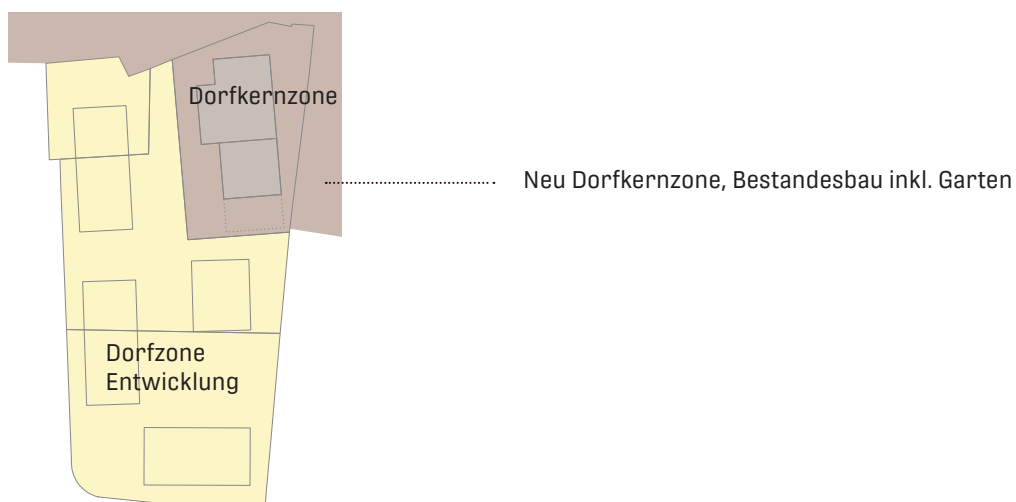
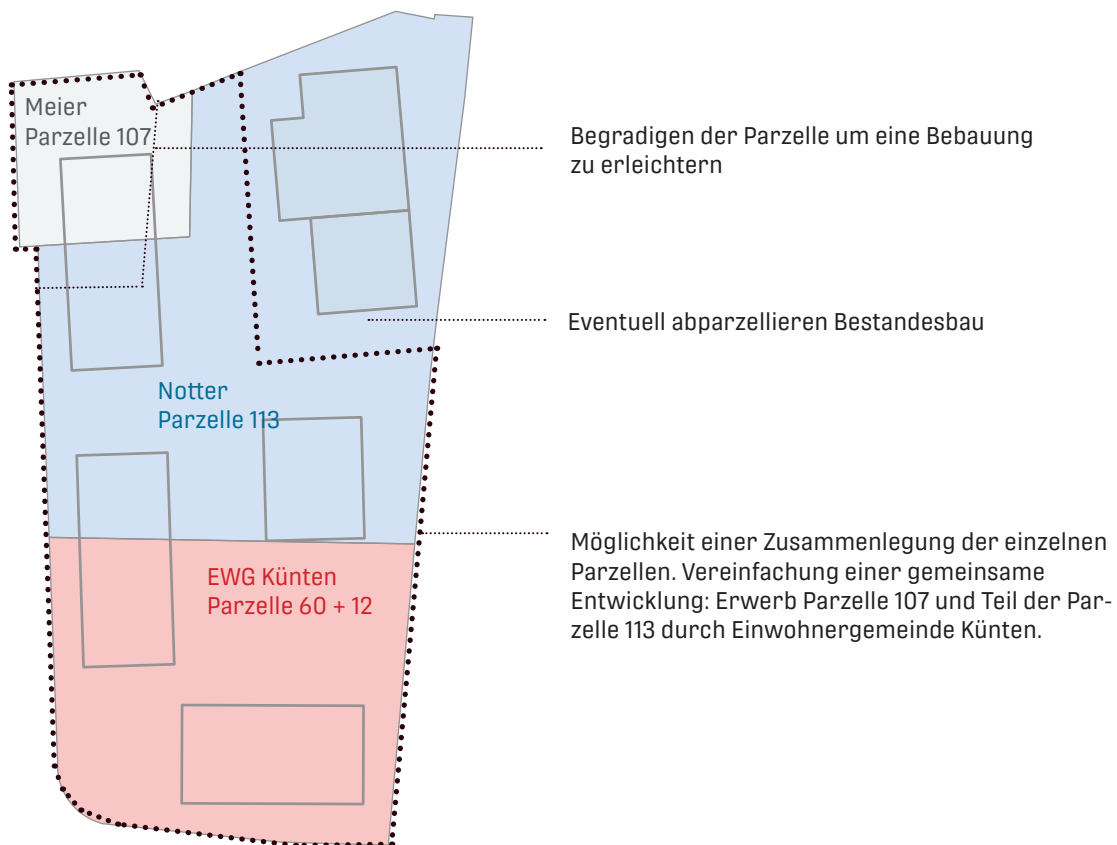
Das angrenzende Reihenhaus und die Einzelbäume im Eckbereich fassen den Platz räumlich und sind belebtes Gegenüber des Gemeindehausplatzes.

1.4 NUTZUNG

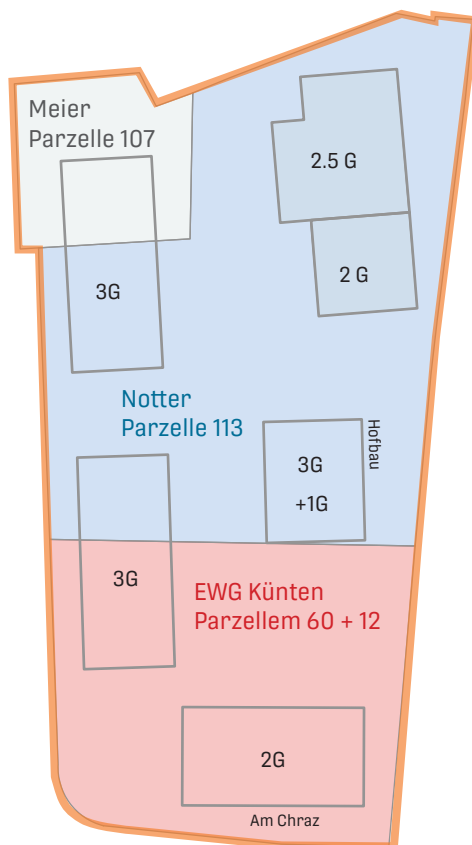
Einheiten Total (Wohn-, Gewerbe-)	31
davon Wohneinheiten	19
davon Alterswohnungen	10
davon öffentliche Nutzungen	2
Anzahl Parkplätze (1/W)	31 PP
Besucher PP	3 PP
Parkplätze öff. Nutzung	3 PP
Parkplätze Total	37 PP
Anzahl Bewohnende (55m2/P.)	61 Pers.
Bruttogeschossfläche Wohnen	3'400 m2



1.5 PARZELLENSTRUKTUR UND ZONE



1.6 DICHTe UND GESCHOSSIGKEIT



Gebiet Mitte Total	
Bruttogeschossfläche Total	3'920 m ²
Parzellengrösse Total	5'229 m ²
AZ Total	0.75-0.8
Parzelle Notter Nr. 113	
Bruttogeschossfläche	2'415 m ²
Parzellengrösse:	2'958 m ²
AZ*	0.8-0.9
(Heute sind 0.72 möglich, Attika eingerechnet)	
Parzelle Meier Nr. 107	
Bruttogeschossfläche	405 m ²
Parzellengrösse:	488 m ²
AZ	0.83
Parzelle Gemeinde Nr. 604, 12	
Bruttogeschossfläche**	1'100 m ²
Parzellengrösse:	1'778 m ²
AZ	0.62

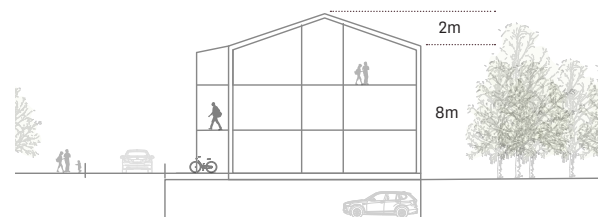
*AZ Notter: Je nach Geschossigkeit des Hofbaus verändert sich die AZ

**Bruttogeschossfläche: Geschossfläche mit einem Abzug von 10% gerechnet, das Attika ist eingerechnet

Der Bebauungsvorschlag rechnet mit einer Ausnützung von 0.75-0.8 (gesamtes Areal inkl. ausgebautem Bauernhaus und Scheune).

Durch den Terrainversatz am Chraz wird ein Halbgeschoss im EG/UG realisiert und das Volumen erscheint vom Strassenraum her weniger hoch.

Der Hofbau kann bei besonders guter Gestaltung und Einpassung auch 4 Geschosse aufweisen (Reduktion der Gebäudehöhe durch Flachdach prüfen).

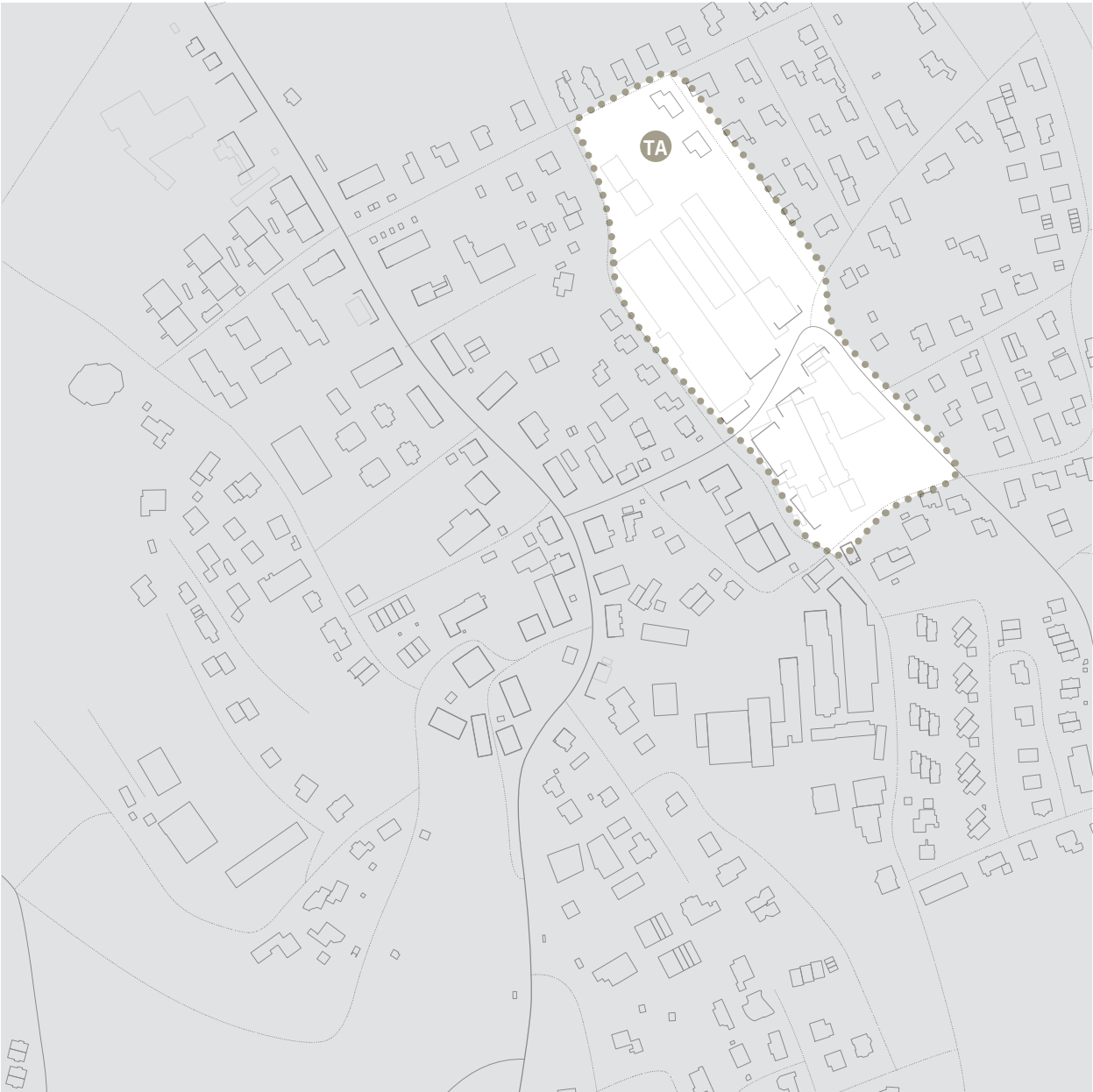


Die Bauten mit 3 Vollgeschossen gliedern sich gut in den angrenzenden Kontext ein. 3 Geschoss mit max. 25° geneigten, voll ausgebauten Dächern, ohne Attika (siehe Schnitt).

1.7 ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE UND EMPFEHLUNGEN UMSETZUNG IN NUPLA

Massgebliche Entwicklungsgrundsätze	▪ Eine gemeinsame Entwicklung des Gebietes Mitte ist anzustreben. ▪ Die Adressierung der Bauten soll über die Strasse respektive den Weg erfolgen. ▪ Bautypologie entlang «im Hofacher»: Reihenhäuser oder Geschosswohnungen mit Laubenerschliessung. Die Bauten besitzen attraktive und belebte Vorzonen und Gärten zur grünen Mitte hin. ▪ Die weiteren Bauten eignen sich für Nutzungen wie bspw. Alterswohnungen (hindernisfrei) und haben im Erdgeschoss Nutzungen mit gewissem Öffentlichkeitscharakter. ▪ Eine Ausnützungsziffer von ca. 0.8 wird mit einem Ausbau des Bauernhauses über das gesamte Gebiet erreicht. ▪ Die Grüne Mitte mit öffentlichem Durchgang und Gemeinschaftsort für Bevölkerung und Bewohnende zeichnet sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität aus. Eine attraktive Durchwegung, Sitzgelegenheiten und Elemente wie bspw. ein Brunnen sind Bestandteile der Grünen Mitte. ▪ Der Baumbestand ist wenn immer möglich zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht möglich (begründet), muss ein gleichwertiger Ersatz gepflanzt werden. ▪ Die gemeinsam genutzte Tiefgarage (auch für die Parkierung Ausbau Ökonomieteil), ist kompakt unter den Bauten angeordnet. Eine Parkplatzreduktion (Alterswohnungen) sowie ein Anschluss an die benachbarte Tiefgarage sind zu prüfen (gemeinsame Rampe mit Parzelle Nr. 597). ▪ Ein gemeinsamer Aussenzugang zur Tiefgarage ist zu bevorzugen und trägt zur Belebung des Aussenraumes bei. Der Aufgang ist hochwertig gestaltet. ▪ Das Bauernhaus und der giebelseitige Garten sind zu erhalten. Der Ökonomieteil soll in Wohnraum umgenutzt werden. Da der Ökonomieteil wenig erhaltenswerte Substanz aufweist, ist ein hochwertiger Ersatzneubau denkbar. Ein Um- oder Neubau setzt einen sehr hohen Anspruch an die Gestaltung voraus. ▪ Dem Platz vor dem Gemeindehaus soll ein hochwertiges Gegenüber geschaffen werden. ▪ Die massgeblichen Entwicklungsgrundsätze sollen in der NUPLA / Sondernutzungsplanung stufengerecht verankert werden.
-------------------------------------	---

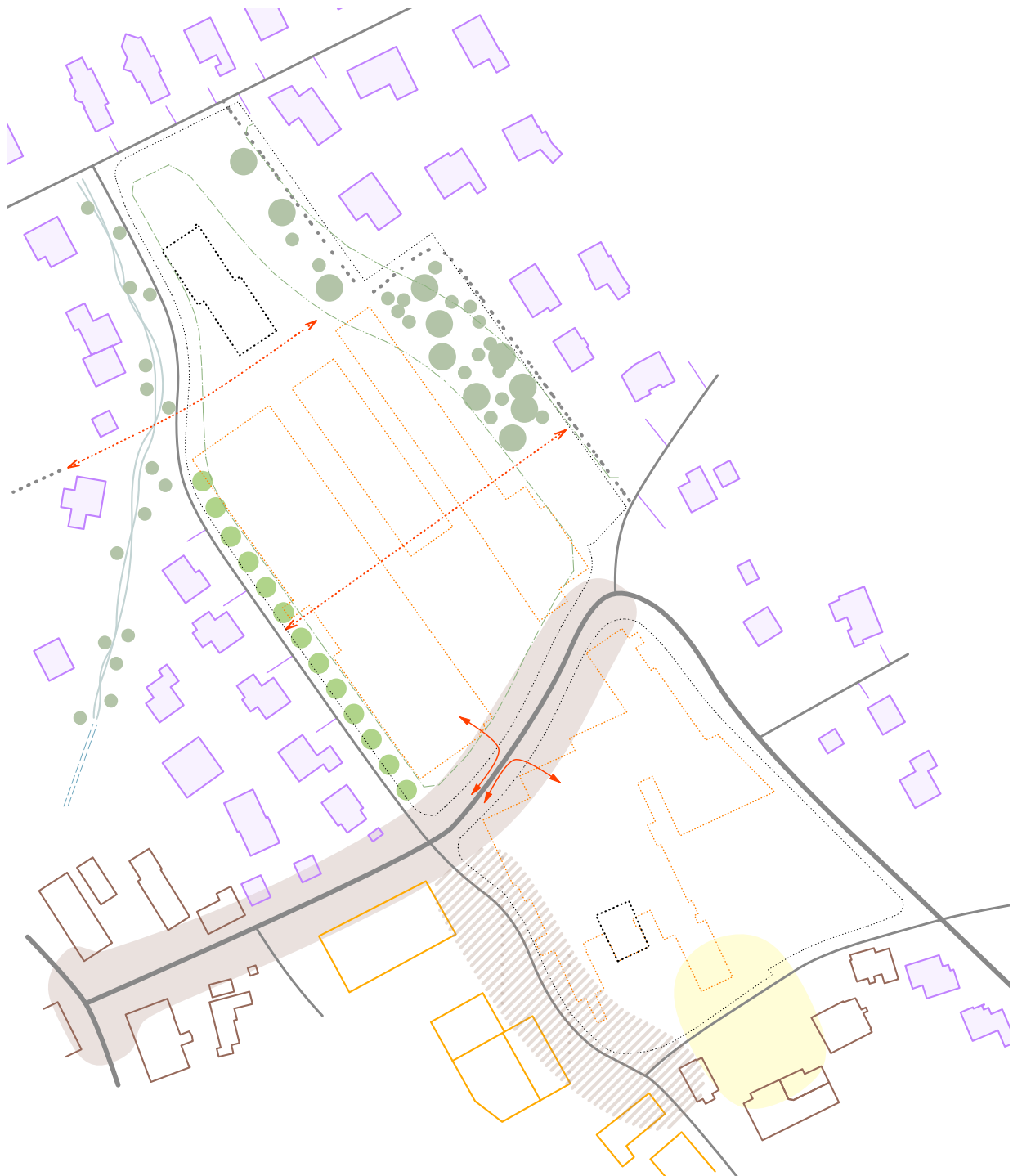
Sonder- nutzungspla- nung	▪ Grundsätzlich gilt eine Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen 107, 113, 604 und 12. Das Bauernhaus (Hofacherweg 2) ist davon ausgenommen. ▪ Dem Gestaltungsplan muss ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches die Erkenntnisse und Ziele der vorliegenden Vertiefungsstudie berücksichtigt. Das Richtprojekt muss eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität aufweisen. ▪ Wird ein Projekt mittels qualitätssichernden Verfahrens über alle Parzellen gemeinsam entwickelt, kann auf ein Gestaltungsplan verzichtet werden. Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind: Verfahren nach SIA Ordnung 142 Wettbewerb oder SIA Ordnung 143 Studienauftrag. ▪ Das Pflichtenheft für das qualitätssichernde Verfahren berücksichtigt die Erkenntnisse und Ziele der vorliegenden Vertiefungsstudie. ▪ Das Gebiet wird als Ganzes entwickelt, eine Etappierung ist nicht möglich (davon ausgenommen ist das Bauernhaus Hofacherweg 2).
Bestand	▪ Der erweiterte Perimeter der Dorfkernzone beinhaltet das Bauernhaus und den vorgelagerten Bauerngarten. ▪ Das gesamte Volumen des Ökonomiebaus kann in Wohnraum umgenutzt werden.
Neubauten	▪ Die Neubauten sollen sich gut ins Ortsbild einfügen. Die Gebäude sind architektonisch hochwertig zu gestalten. Die Dachlandschaft unterstützt eine gute Einpassung ins Ortsbild und ist ruhig zu gestalten. Neue Wohnbauten können folgende Geschossigkeit aufweisen: ▪ Drei Vollgeschosse ohne Dach- oder Attikageschoss: Satteldächer sind mit max. 25° Neigung gestattet. Dachaufbauten sind nicht gestattet. ▪ Bis zu zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss: Satteldach max. 45° Neigung. Dachaufbauten sind nur gestattet, wenn diese eine gute Einpassung ins Ortsbild unterstützen. ▪ Wird ein Volumen erstellt welches sich in der Parzellenmitte befindet und sich deutlich von den umgebenden Bauten und Wegen/Strassen ablöst, kann bei einer sehr guten architektonischen und ortsbaulichen Lösung ein Geschoss zusätzlich erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe darf 13m nicht überschreiten.
Freiräume	▪ Die Freiräume sind mit hoher Qualität und unter Einbezug von Fachpersonen der Landschaftsarchitektur zu entwickeln und gestalten. Dabei soll soweit möglich der bestehende Baumbestand erhalten bleiben.

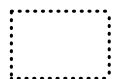


2.1 MASSNAHMENBLATT REL

Kurzbeschrieb Ausgangslage	Das „Taracell-Areal“ weist heute mehrheitlich eine industrielle Nutzung mit grossen Volumen (grösstenteils neuzeitliche Industriebauten) auf. Die überbaute Fläche gliedert sich über die Bellikonstrasse hinweg in zwei Teilgebiete und liegt zentrumsnah inmitten von Wohngebieten.
Ziele	▪ Kurz- bis mittelfristig Umstrukturierung des Gebietes ▪ Nutzung definieren: Tendenz Mischnutzung oder Wohnen, weg von Industrie ▪ Anbindung an Ortskern, Ausrichtung Strassenraum ▪ Ortsbauliche Strukturen definieren
Vertiefungsstudie vor / parallel NUPLA	▪ Federführung Vertiefungsstudien: Gemeinderat Künten ▪ Definition Entwicklungszielbild mit Grundeigentümern (Schärfen der Zielsetzung gemäss REL) ▪ Festlegen der massgeblichen Entwicklungsgrundsätze: Nutzung, Dichte, Freiraum, Typologie, Erschliessung, Durchwegung, etc. ▪ Definition Massnahmen NUPLA und BNO-Bestimmungen für nachgelagertes Verfahren
Nachgelagertes Verfahren	▪ Federführung nachgelagertes Verfahren: Grundeigentümer ▪ Planungsvereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde ▪ Durchführen nachgelagertes Verfahren gemäss BNO
Beteiligte und Rollen	▪ Grundeigentümer Handlungsgebiet: Firma Taracell ▪ Bevölkerung ▪ Umliegendes Gebiet / Quartier
Zeitachse	▪ Start Vertiefungsstudie: Grundlage für NUPLA, Start nach Abschluss REL möglich ▪ Nachgelagertes Verfahren: nach Bedarf ▪ Entwicklungshorizont: zeitnahe Entwicklung, abhängig vom neuen Firmenstandort. ▪ Etappierte Entwicklung möglich.
Weiteres	▪ Abhängigkeiten: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde, Arbeitszonen in Gemeinde ▪ Verweise: Räumliches Entwicklungsleitbild REL Künten

2.2 ANALYSEPLAN, STRUKTURELLES ZIELBILD





Es gilt zu prüfen, ob der Altbau auf dem Areal Süd und das Wohnhaus mit 18 Wohnungen im Norden erhalten werden sollen und in eine neue Bebauung integriert werden können.



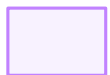
Nicht erhaltenswerte Bausubstanz.



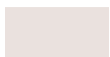
Bauten mit dörflichem Charakter und ortsbildprägenden Freiräumen.



3-5 geschossige Bauten.



Einfamilienhäuser mit Hecken, Privateinfahrten und Begrünung.



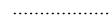
Bäuerlicher Strassenraum mit traufseitig zur Strasse stehenden Bauten. Vorzonen mit offenen Vorplätzen, Vorgärten, Hofbäumen und zur Strasse orientierten Fassaden. Die raumprägenden Fassaden und Vorplätze sowie die geringe verkehrsorientierte Vorplatzgestaltung sind im Bereich Taracell fortzuführen.



Räumlich zu fassender Strassenraum. Adressierung der Bauten auf den öffentlichen Raum mit raumbildenden Fassaden. Öffentliche Fusswegverbindung ergänzen.



Historisch gewachsene Hofsituation. Mit angrenzenden Neubauten ist Bezug auf diesen ortsprägenden Raum zu nehmen.



Parzellengrenze



Die Erschliessung der Areale für den MIV muss im Zusammenhang mit möglichen Bebauungsvorschlägen untersucht werden. Eine effiziente Erschliessung über die Bellikonerstrasse steht aus technischer Sicht nichts im Wege, bedingt aber erhöhte qualitative Anforderungen der Verkehrsanbindung an den hochwertig zu gestaltenden Strassenraum.



Bestehender Fussweg.



Neue Fussverkehrsverbindungen. Im Westen ist zu prüfen, ob eine neue Schulwegverbindung über die Privatparzellen geschaffen werden kann.



Baulinien Erschliessungsplan 1982 (werden in Revision NUPLA aufgehoben).



Der Bürstbach verläuft heute relativ gradlinig in einer Senke. Nach Möglichkeit ist dieser zu renaturalisieren (Bachverlauf, Bepflanzung, Zugänge).

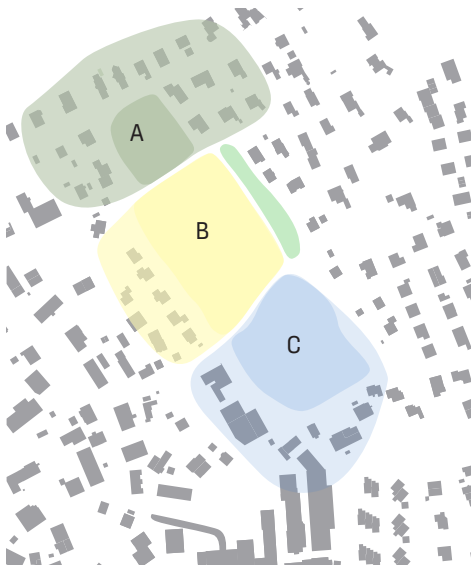


Die dichte Bepflanzung im Nordosten des Taracell Areals ist heute eine Pufferzone zum angrenzenden kleinmasstäblichen Einfamilienhausquartier. Es bietet neben seinen klimatischen Vorteilen die Möglichkeit als Naherholungsraum und Spielplatz zu dienen und sollte entsprechend erhalten und ausgebaut werden.



Raumtrennende strassenbegleitende Hochstamm-bäume entlang der Chelleracherstrasse. Die Bepflanzung ist nur noch teilweise intakt und sollte ergänzt und gepflegt werden.

2.3 ORTSBAULICHE STRUKTUR



Das grossflächige Areal wird durch die Unterteilung in drei Gebiete auf eine im dörflichen Kontext verhältnismässige Gliederung reduziert.

Die drei Gebiete nehmen heute und auch künftig unterschiedlich Bezug auf das ortsbauliche Umfeld und zeichnen sich durch folgende Eigenheiten aus:

GEBIET A

- Einbettung in die Einfamilienhaus-Struktur
- Kleinteilig
- Eher geringe Dichte
- Punktbauten mit grosszügigen Zwischenräumen

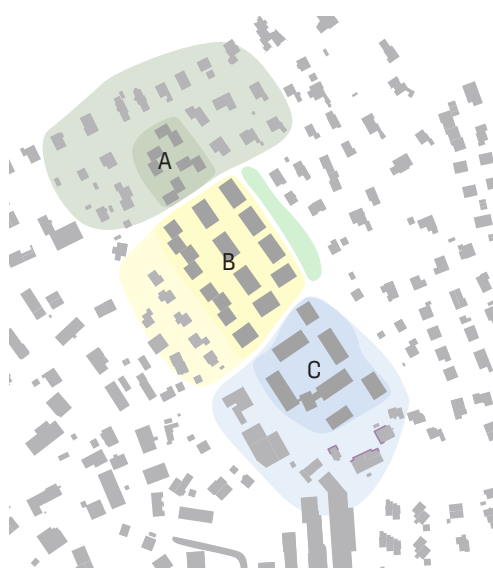
GEBIET B

- Grosses zusammenhängendes Wohnquartier mit eigener Identität
- Gliederung der strassenbegleitenden Bebauung
- Moderate Dichte
- Durchlässigkeit für Fussgänger
- Grüner Rücken
- Einbettung in die Topografie

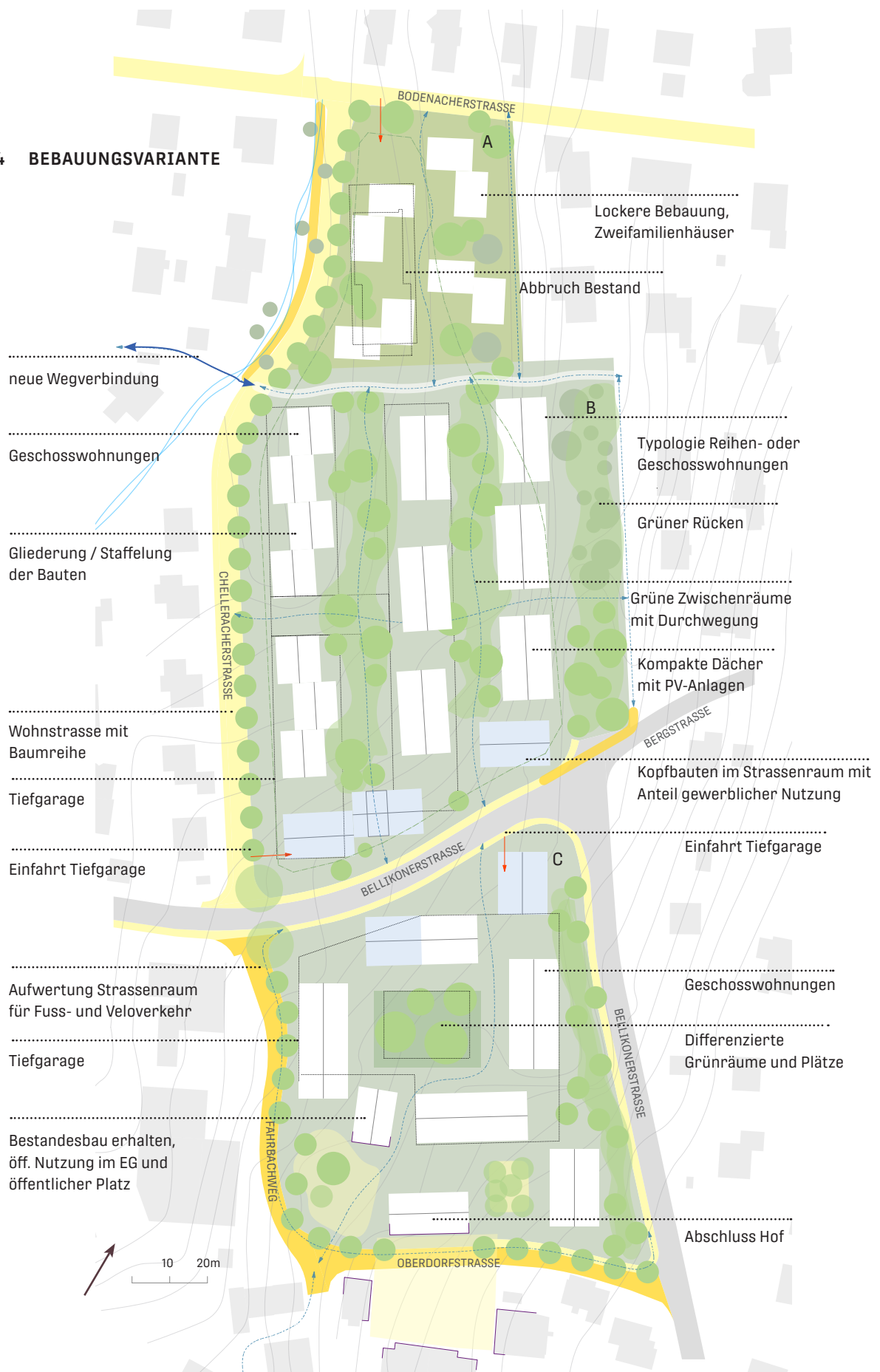
GEBIET C

- Höhere Dichte
- Bestandesbau erhalten
- Angrenzende Hofsituation berücksichtigen
- Differenzierte Aussenräume
- Typologie mit grösseren Volumen

Etappiierung der Gebiete:



2.4 BEBAUUNGSVARIANTE



TARACELL

Primär 3-geschossige Bauten mit leicht geneigten Satteldächern. Laubenerschliessungen und Balkonschichten beleben den Aussenraum.

Staffelung und niedrigere Bauweise entlang Chelleracherstrasse mit vorgelagerter Baumreihe. Attraktiver, kleinmassstäblicher Strassenraum.

Rücksichtnahme auf bestehende Bebauung durch Einpassung ins Terrain und Rückversetzung der Volumen.

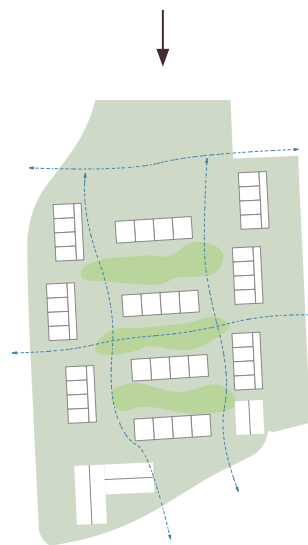
Grüner Rücken als Puffer zum EFH Quartier.

Ruhige Dachflächen (ohne Attika und Lukarnen) und die optimale Ausrichtung bieten die Möglichkeit von PV-Anlagen im ganzen Gebiet.

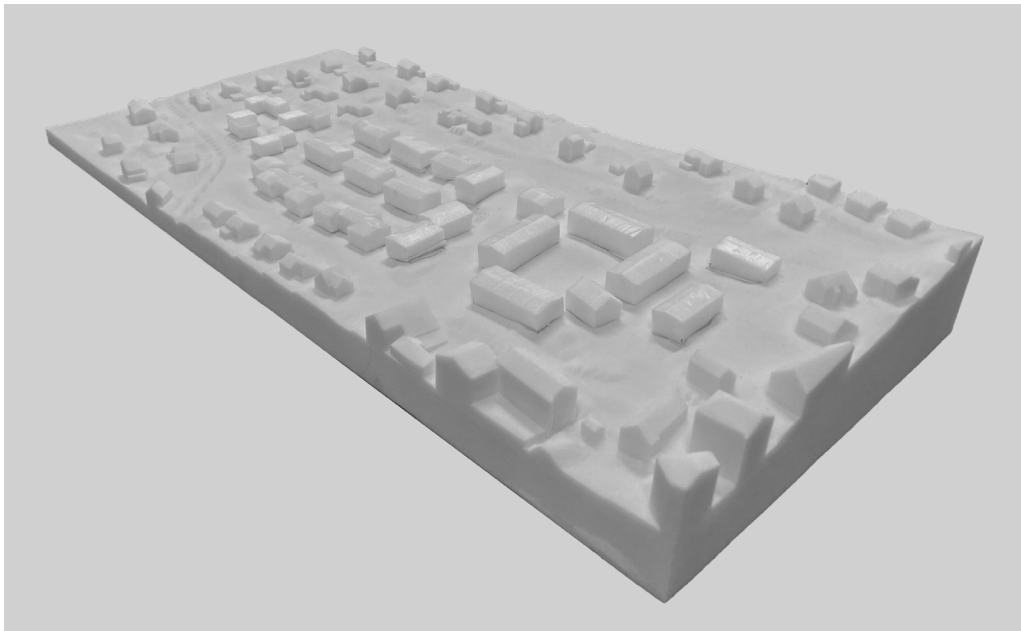
Mittelzone: Begegnungsort, autofrei, hitzeangepasst gestalteter Siedlungsraum, private und gemeinschaftliche Aussenräume.

Kompakte Tiefgaragen unter den Bauten ermöglichen stark durchgrünte Zwischenräume (Zwischenräume frei von unterirdischen Bauten) und wenig versiegelte Flächen.

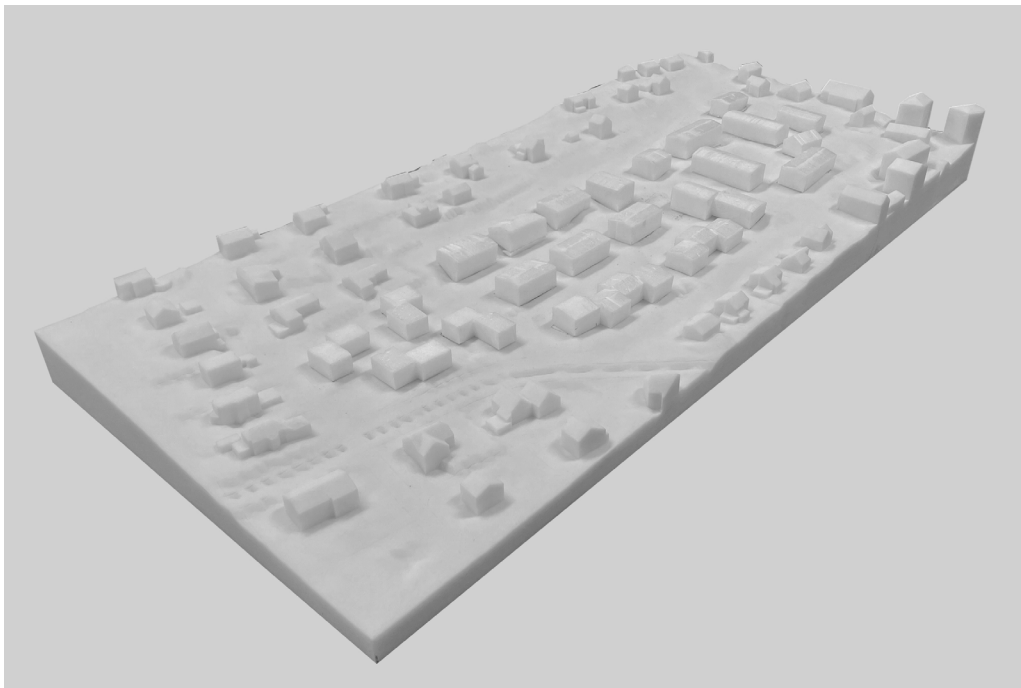
Insbesondere in Gebiet B sind auch andere Bebauungstypologien möglich.



Schnitt (S) durch Gebiet B

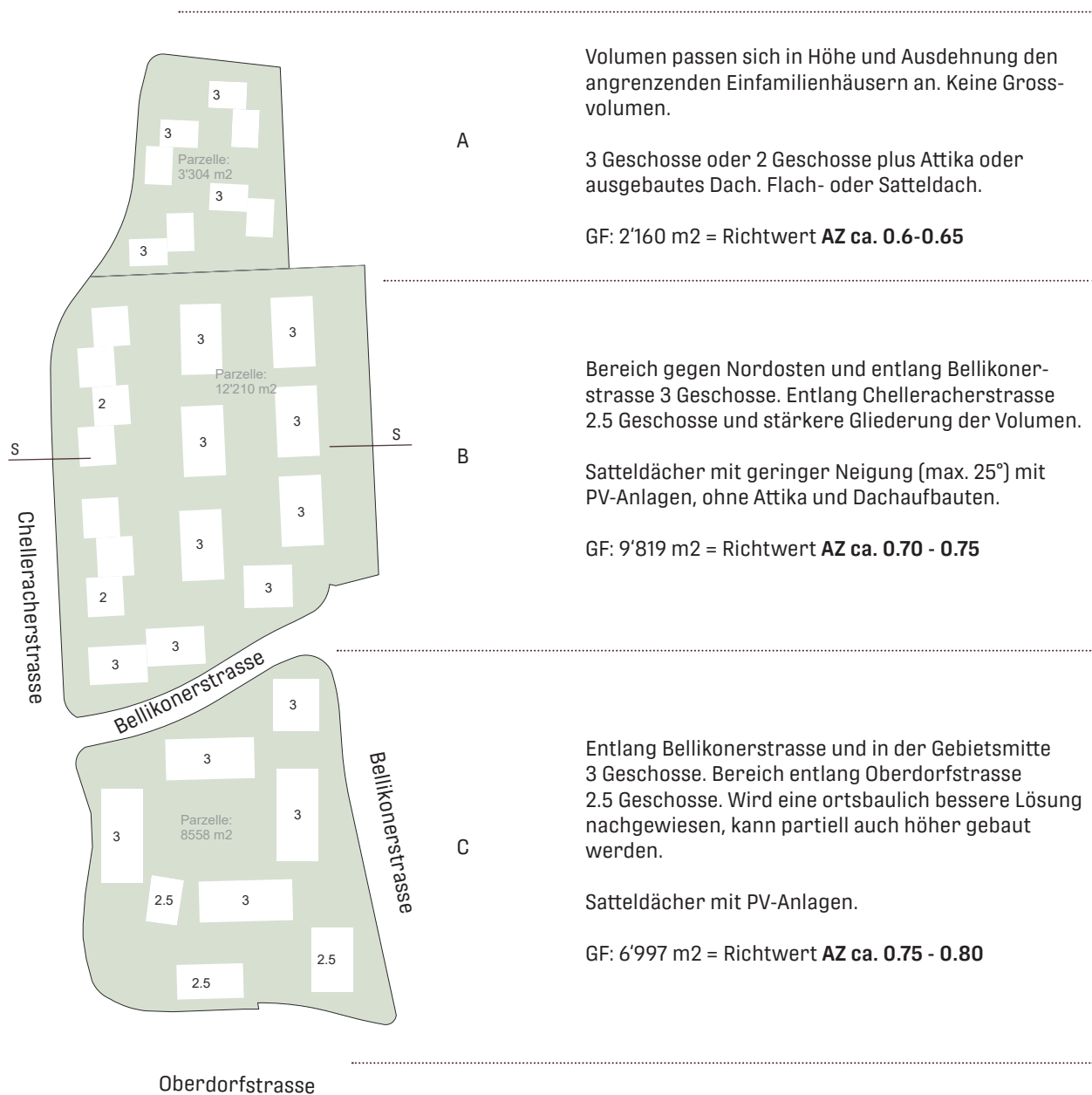


Modellfoto, Blick von Süden



Modellfoto, Blick von Osten

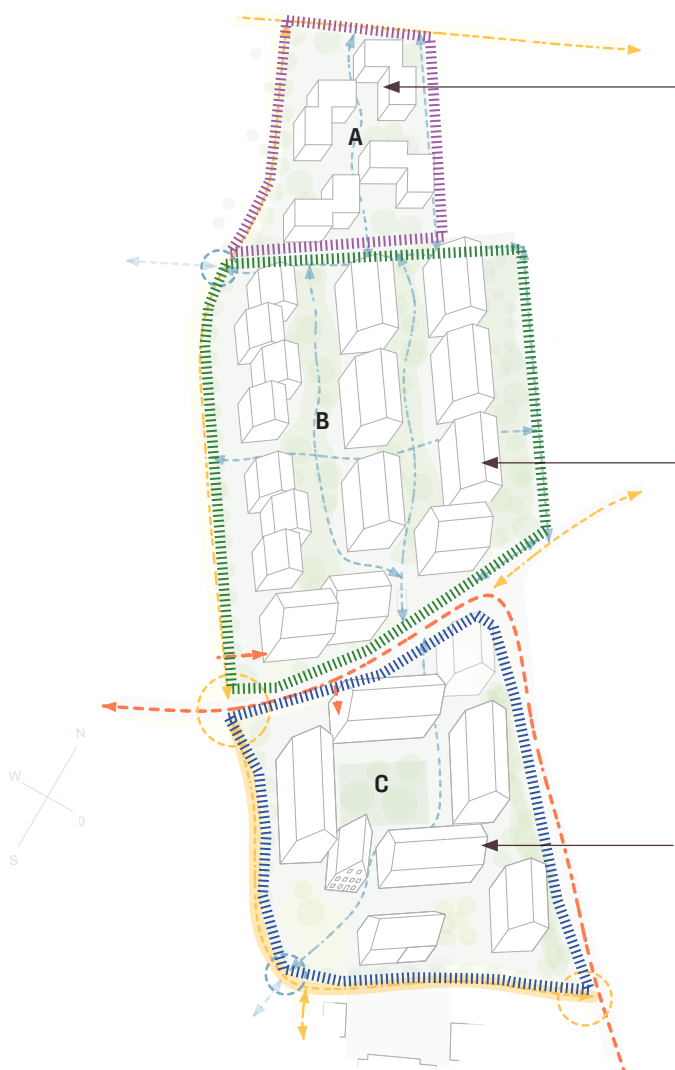
2.5 DICHT UND GESCHOSSIGKEIT



2.6 VERKEHRSFÜHRUNG, DURCHWEGUNG



2.7 ETAPPIERUNG, BEWOHNERZAHLEN



ETAPPE 3

Geschossfläche Wohnen	2'160 m ²
Geschossfläche Arbeiten	-
AZ (2.5 bis 3 Geschosse)	0.6-0.65
Anzahl Wohneinheiten ca.	16 WHG
Anzahl Parkplätze (1/W)	16 PP
Anzahl Parkplätze Gewerbe	-
Anzahl Bewohnende (55m ² /P.)	40 Pers.

ETAPPE 1

Geschossfläche Wohnen	8'680 m ²
Geschossfläche Arbeiten (EG)	650 m ²
AZ (2.5 bis 3 Geschosse)	0.75
Anzahl Wohneinheiten ca.	75 WHG
Anzahl Parkplätze (1/W)	75 PP
Anzahl Parkplätze Gewerbe	15 PP
Anzahl Bewohnende (55m ² /P.)	157 Pers.

ETAPPE 2

Geschossfläche Wohnen	6'341 m ²
Geschossfläche Arbeiten (EG)	656 m ²
AZ (3 Geschosse)	0.75-0.8
Anzahl Wohneinheiten ca.	50 WHG
Anzahl Parkplätze (1/W)	50 PP
Anzahl Parkplätze Gewerbe	10 PP
Anzahl Bewohnende (55m ² /P.)	115 Pers.

2.8 NUTZUNG UND GRÜNRÄUME



Bestandesbau Taracell

Als Bindeglied zwischen Neubaugebiet und angrenzendem dörflichen Siedlungsraum bietet sich ein Erhalt des kleinen Bestandesbaus im Gebiet C an. Das Gebäude mit seiner kleinteiligen Giebelfassade könnte als Quartierort mit öffentlicher Nutzung (Kaffee, Kita o.ä.) weiter genutzt und aufgewertet werden. Mit einfachen Mitteln kann dadurch eine eigenständige Quartieridentität gefördert und ein Zeitzeuge des grossen Gewerbegebietes erhalten werden.



Gewerbliche Nutzungen

Entlang der Bellikonerstrasse bieten sich gewerbliche Nutzungen an (EG und ggf. OG). Die direkte Zufahrt von der Strasse her sowie die Vorplätze bieten eine optimale Adressierung. Die etwas lärmexponiertere Lage entlang der Strasse ist für eine gewerbliche Nutzungen unproblematisch. Zudem schirmen die Bauten die dahinterliegenden Wohnbauten von der Strasse ab.

Gemeinschaftliche Nutzung

Eine gemeinschaftliche Nutzung für das Quartier im Bestandesbau ergänzt den Nutzungsmix.

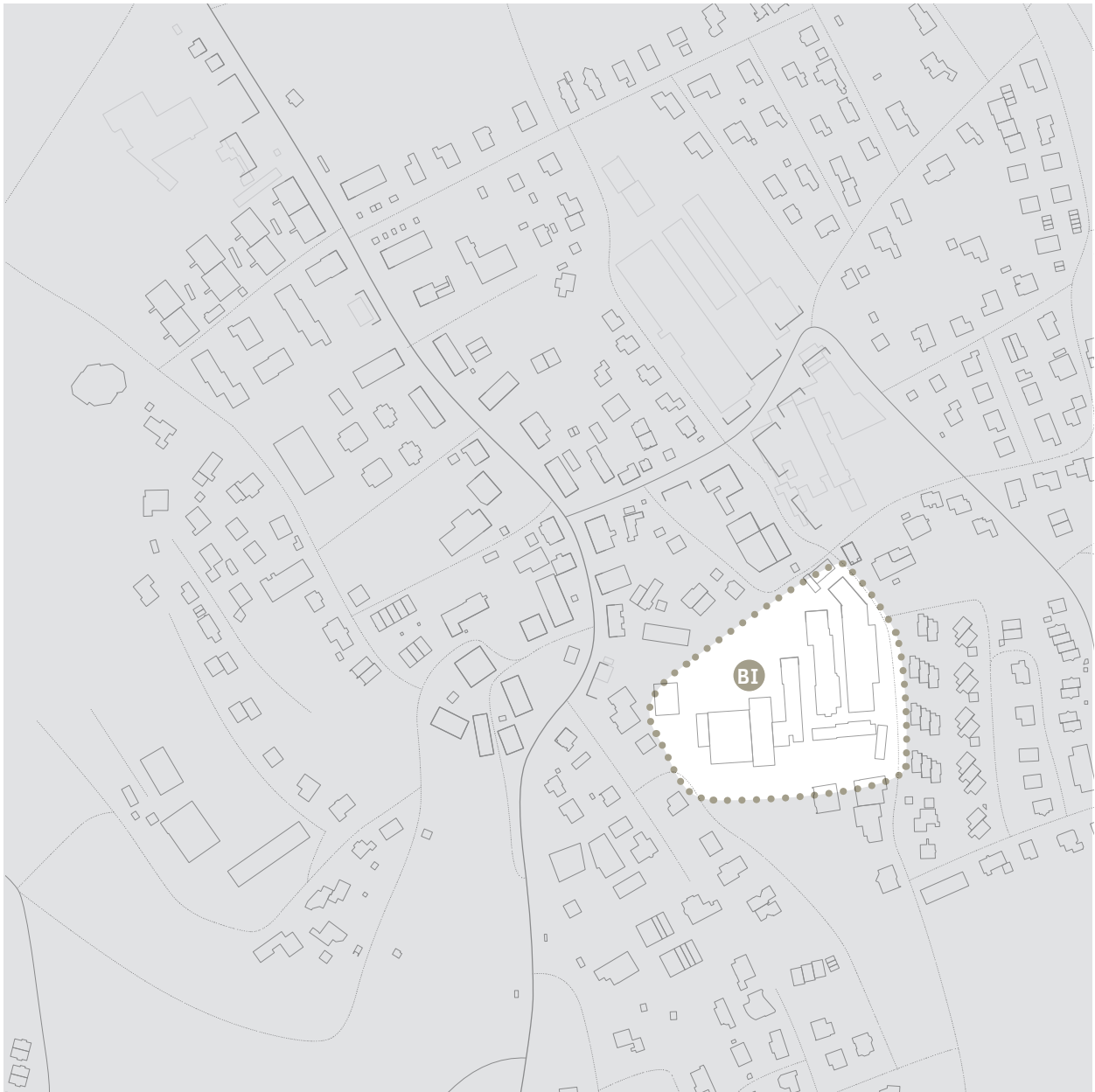


Grünräume und Plätze

Der grüne Rücken von Gebiet B und C bildet einen Puffer zu den EFH Quartieren und der Bellikonerstrasse. Die grünen Zwischenräume im Gebiet B nehmen die Langsamverkehrsachsen auf und bieten private sowie öffentliche Aussenräume und Begegnungsorte. Gebiet C bietet verschiedene Hofräume in Anlehnung an die Fabrikarchitektur sowie einen öffentlichen Vorplatz vor dem Bestandesbau. Die Baumreihe entlang der Chelleracherstrasse wird ergänzt und erweitert.

2.9 ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE UND EMPFEHLUNGEN UMSETZUNG IN NUPLA

Massgebliche Entwicklungsgrundsätze	▪ Das Gebiet Taracell ist ein attraktives Wohngebiet mit einem breiten Wohnangebot. ▪ Das gesamte Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Durchgrünung und einen dichten Baumbestand aus. ▪ Die Bauten und Freiräume nehmen Rücksicht auf ihre Umgebung und bereichern die öffentlichen Strassenräume. ▪ Die drei Teilgebiete besitzen eigene Quartieridentitäten. ▪ Die Bauten werden nach gängigen Standards der Nachhaltigkeit erstellt. Dies betrifft die Materialisierung, die Konstruktion, die Umgebung und die Energiegewinnung. ▪ Das Gebiet zeichnet sich durch hochwertige öffentliche und halböffentliche Orte aus. ▪ Das Gebiet besitzt eine dichte öffentliche Durchwegung. ▪ Entlang der Bellikonerstrasse kann sich Kleingewerbe niederlassen. ▪ Das Gebiet Taracell wird durch das Angebot öffentlicher und gemeinschaftlicher Nutzungen ein attraktives Wohngebiet. Das Gebäude Bienenmeier (Nr. 326) wird erhalten und teilweise einer öffentlichen Nutzung zugeführt. ▪ Die Wohnquartiere sind attraktiv für Zufussgehende und Velofahrende. Der motorisierte Verkehr beschränkt sich primär auf die umliegenden Strassen. Die Parkierung ist unterirdisch untergebracht, wobei eine reduzierte Parkierung zu prüfen ist. ▪ Die Tiefgaragen werden gemeinsam genutzt und kompakt unterhalb den Bauten angeordnet. Die Tiefgaragen stehen nicht im Konflikt zu den Grünräumen. Alternativ kann eine zentrale, oberirdische und mehrstöckige Parkieranlage geschaffen werden. ▪ Für das Areal soll in der NUPLA eine «Spezialzone Taracell» ausgeschieden werden, in welcher die massgeblichen Entwicklungsgrundsätze stufengerecht verankert werden.
Qualitätssicherung	▪ Als Grundlage für die Arealentwicklung ist für das Gebiet vorgängig ein Studienauftrag nach SIA 143 durchzuführen. Das Pflichtenheft für das qualitätssichernde Verfahren berücksichtigt die Erkenntnisse und Ziele der vorliegenden Vertiefungsstudie. Die Gemeinde ist im Verfahren vertreten. ▪ Eine etappierte Entwicklung ist möglich. Dabei sind die verbindenden Elemente wie Strassenräume, Freiräume und Durchwegung ganzheitlich zu betrachten. ▪ Zur Qualitätssicherung setzt der Gemeinderat bis hin zur Realisierung der Bauten und Freiräume ein Beurteilungsgremium / externe Fachperson(en) ein.

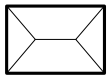


3.1 MASSNAHMENBLATT REL

Kurzbeschrieb Ausgangslage	Das Areal ist ein industriegeschichtlicher Zeitzeuge mit wertvoller Bausubstanz. Es zeichnet sich durch hohe räumliche Qualität im östlichen Bereich aus, wo sich die Industriebauten befinden. Heute findet sich eine Mischnutzung (G/W) auf dem Areal, welche dem Gebiet ein urbaner Charakter verleiht.
Ziele	▪ Langfristiger Erhaltung und Stärkung der lebendigen Heterogenität, gesäumt von guter ortsbaulicher und architektonischer Qualität. ▪ Prüfen Entwicklungspotenzial im westlichen, unteren Arealbereich mit weniger Qualitäten
Vertiefungsstudie vor / parallel NUPLA	▪ Federführung Vertiefungsstudien: Gemeinderat Künten ▪ Rahmenbedingungen für mögliche Weiterentwicklung mit Grundeigentümer festlegen: "Östlicher, alter Teil:" Erhaltenswerte Bausubstanz definieren, Entwicklungsrahmen definieren im Bestand. "Westlicher, unterer Teil": Entwicklungspotenzial prüfen, Nutzung, Dichte etc. ▪ Definition Massnahmen NUPLA und BNO-Bestimmungen für nachgelagertes Verfahren
Nachgelagertes Verfahren	▪ Federführung nachgelagertes Verfahren: Grundeigentümer ▪ Planungsvereinbarung mit Grundeigentümern ▪ Durchführen nachgelagertes Verfahren gemäss BNO
Beteiligte und Rollen	▪ Grundeigentümer Handlungsgebiet: Herr Roland Hächler ▪ Evtl. Kantonale Denkmalpflege ▪ Ansässige Firmen
Zeitachse	▪ Start Vertiefungsstudie: Grundlage für NUPLA, Start nach Abschluss REL möglich ▪ Nachgelagertes Verfahren: nach Bedarf ▪ Entwicklungshorizont: Zurzeit keine konkreten Absichten seitens Grundeigentümerschaft, kein Zeitdruck. Entwicklung bei Bedarf. ▪ Etappierte Entwicklung möglich.
Weiteres	▪ Abhängigkeiten: Aktuelle Nutzung Bestand ▪ Verweise: Räumliches Entwicklungsleitbild REL Künten

3.2 ANALYSEPLAN, STRUKTURELLES ZIELBILD





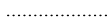
Erhaltenswerte Fabrikbauten auf dem Birchmeier Areal Ost. Prüfung Aufnahme ins Bauinventar.



Es gilt zu prüfen, ob die Bauten zu erhalten sind und in eine neue Bebauung integriert werden können.



Bausubstanz nicht erhaltenswert.



Parzellengrenze



Erschliessung Areale MIV



Fussverkehrsverbindungen

pp

Potenzieller Standort für ein Parkhaus des Areals Birchmeier Ost



Eingedolter Bach



Renaturierter Fahrbach



Areal „Birchmeier Ost“
3-5 geschossige Bauten mit einem Nutzungsmix von Kleingewerbe und Wohnungsraum.



Areal „Birchmeier West“
Anbindung an Einfamilienhaus Quartier. Wohnquartier mit Reihenhäuser und kleiner Mehrfamilienhäuser am Naherholungsraum „Fahrbach“.

3.3 BEBAUUNGSVARIANTE «KOMPAKT»



Beschrieb Variante «KOMPAKT»

- Kompakter Arealcharakter östlich des Fahrbaches
- Längsvolumen als Teil des Bestandes ergänzen
- Längsvolumen direkt an Ostseite des Fahrbache
- Südlicher Abschluss des Areals mit neuem Volumen
- Bereich westlich des Baches mit kleinteiliger Bebauung
- Westseitig des Fahrbaches grosszügiger Grünraum
- Fahrbach schliesst das Areal ab

Die Bebauungsvariante «KOMPAKT» zeichnet sich durch einen kompakten Arealcharakter aus. Östlich des Fahrbaches wird die dichte, längsgerichtete Volumetrie mit engen Zwischengassen ergänzt. Der Bereich westlich des Baches löst sich etwas ab vom Fabrikareal und nähert sich der Kleinteiligkeit der angrenzenden Wohnbebauung an.

Im Sinne des gewachsenen Bestandes, soll das Areal weiterentwickelt werden. Die Formensprache der Bauzeit soll auch bei einer Weiterentwicklung ablesbar sein. Die Struktur des heutigen Bestandes wird mit einem längsgerichteten Volumen aufgenommen (A und B). Der Kopfbau (A) zeichnet sich beispielsweise durch eine andere Dachform, Gestaltung oder Gebäudehöhe aus.

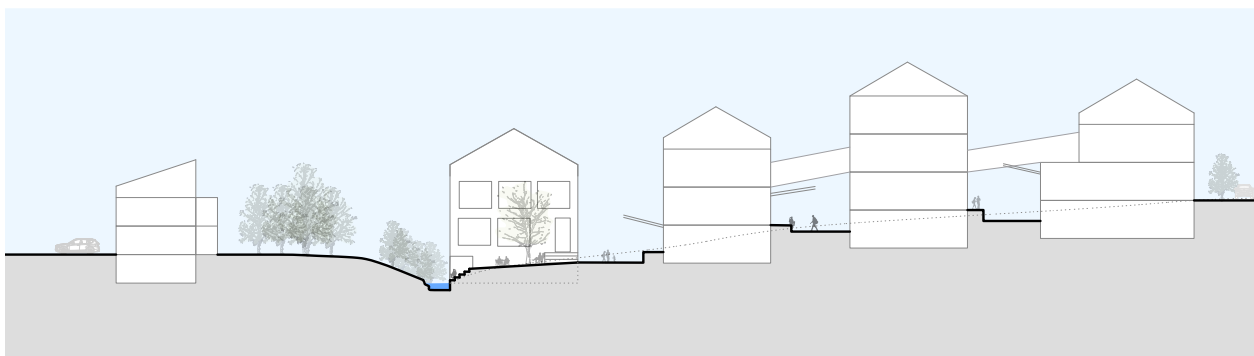
Der Längsbau (B) liegt direkt am ausgedolten Fahrbach, der einseitig durch das Gebäude gefasst ist. Die gegenüberliegende Seite ist renaturiert (einseitige Ausscheidung Gewässerraum). Die Wohnungen im Längsbau profitieren von der Nähe zum Wasser und dem Grünraum.

Um einen Zugang zum Wasser für das Areal zu schaffen, wird ein Platz zwischen Kopfbau und Längsbau geschaffen. Da die Wohnungen (auch in den Bestandesbauten) über keine privaten Aussenräume verfügen, sollen genügend gemeinsam genutzte Freiräume und Plätze zur Verfügung stehen, die nicht mit Parkierung belegt sind.

Das südlich gelegene Volumen (C) schliesst das Areal ab und nimmt die Flucht der alten Remise auf. Der Neubau ermöglicht hier das Erstellen einer Einstellhalle. Die topographische Situation ermöglicht eine ebenerdige Einfahrt.

Charakteristische Elemente wie Brücken, Glasüberdachungen (Vordächer), hohe Geschossdecken und grosse Fensteröffnungen sollen bei Neubauten aufgenommen werden.

Die Bauten im Bereich westlich des Baches (D) übernehmen eine verbindende Funktion zwischen dem Fabrikareal und dem eher kleinteiligen Gebiet Egg / Weiherstrasse. Das Volumen nimmt zwar die Nordsüd-Ausrichtung der Fabrikbauten auf, ist aber deutlich kleinvolumiger und in seiner Abwicklung stärker gestaffelt.



West-Ost-Schnitt Bebauungsvariante «KOMPAKT»

Nutzung und Parkierung «KOMPAKT»

Heute befinden sich ca. 100 oberirdische Parkplätze im gesamten Areal. Gemessen an der heutigen Bewohnendenzahl von 32 Personen und den kleingewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen (keine grossen Verkaufsnutzungen) ist diese Zahl sehr hoch.

Eine Reduktion des Bedarfs (Fremdparkierung etc.) soll Ziel der Entwicklung sein. Das Kleingewerbe soll aber weiterhin so funktionieren könne wie heute, die Parkierung in den Gassen und die Besucherparkplätze auf dem Areal sollen weiterhin bestehen bleiben.

Die Parkierung der neuen Wohnnutzungen wird in der Tiefgarage unterhalb dem Gebäude C gelöst und falls nötig unter Gebäude A und B. Für die Gebäude D und E ist die Parkierung ebenfalls in eigenen Tiefgaragen vorzusehen (Platzverhältnisse sind auf diesem Teilgebiet ausreichend).

Parkierung Einstellhalle Gebäude C ca.	44PP
Parkierung Einstellhalle Gebäude A und B ca.	15 PP

Bedarf Neubauten ca.	31 PP
Ersatz heutige Parkierung bei Gebäude C	20PP

Neubauten A, B, C

Geschossfläche Wohnen	3'200 m ²
Anzahl Wohneinheiten ca.	28 WHG
Anzahl Parkplätze (1/W+Besucher)	31 PP
Anzahl Bewohnende (55m ² /P.)	58 Pers.

Neubauten D, E

Geschossfläche Wohnen	1'300 m ²
Anzahl Wohneinheiten ca.	12 WHG
Anzahl Parkplätze (1/W+Besucher)	14 PP
Anzahl Bewohnende (55m ² /P.)	24 Pers.

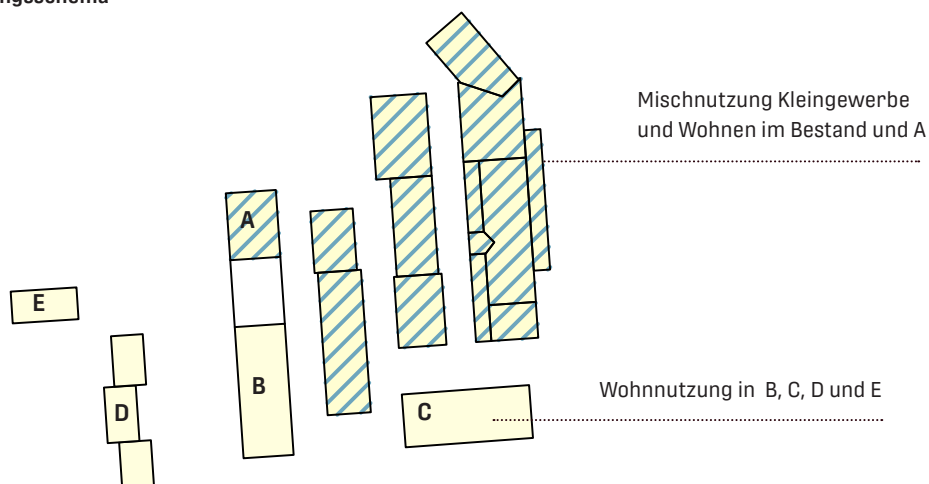
Bestand

Anzahl Parkplätze Ist	100 PP
Anzahl Bewohnende	32 Pers.

TOTAL

Anzahl Bewohnende ohne Bestand	82 Pers.
--------------------------------	----------

Nutzungsschema



3.4 BEBAUUNGSVARIANTE «GESTAFFELT»



Beschrieb Variante «GESTAFFELT»

- Entwicklung des Areals nach Westen
- Längsvolumen als Teil des Bestandes ergänzen
- Längsvolumen direkt an Westseite des Fahrbach
- Südlicher Abschluss des Areals mit neuem Volumen
- Ostseitig des Fahrbaches grosszügiger Grünraum
- Fahrbach als Teil des Areals

Die Bebauungsvariante «GESTAFFELT» zeichnet sich durch eine primäre Entwicklung des Areals nach Westen aus. Der renaturierte Bach fliesst durch das Fabrikareal hindurch und trennt das Gebiet nicht in zwei Bereiche. Dadurch ist der Arealzusammenhang stärker spürbar als in Variante 1 und der Grünraum auch von den Bestandesbauten aus gut zugänglich.

Auch hier soll im Sinne des gewachsenen Bestandes das Areal weiterentwickelt werden. Die Formensprache der Bauzeit soll auch bei einer Weiterentwicklung ablesbar sein.

Die Struktur des heutigen Bestandes wird mit einem längsgerichteten Volumen, das mit einem Kopfbau ausgezeichnet wird, aufgenommen (A). Das Volumen wird auf die westliche Seite des Fahrbaches gesetzt. Der Kopfbau zeichnet sich beispielsweise durch eine andere Dachform, Gestaltung oder Gebäudehöhe aus.

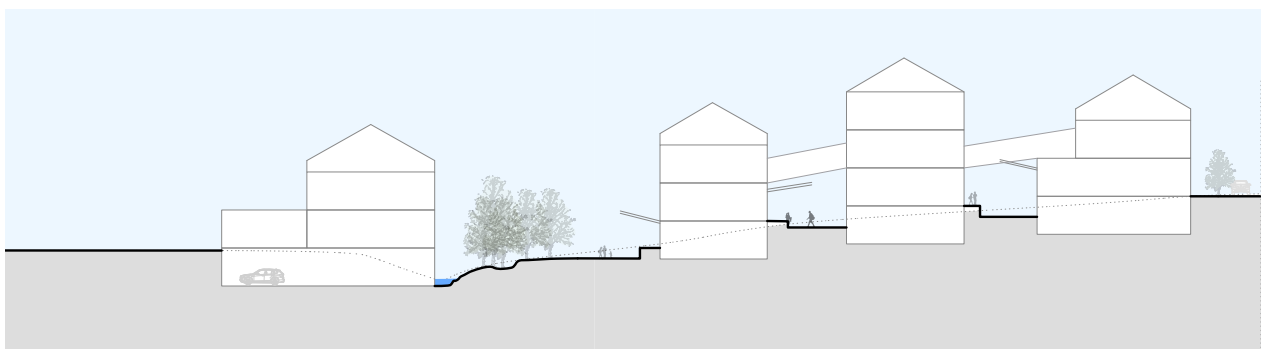
Der Längsbau liegt direkt am ausgedolten Fahrbach, der einseitig durch das Gebäude gefasst ist. Die gegenüberliegende Seite ist renaturiert (einseitige Ausscheidung Gewässer-raum). Die Wohnungen im Längsbau profitieren von der Nähe zum Wasser und dem Grünraum. Da sich der renaturierte Grünraum im Innern des Areals befindet, profitieren auch die Bestandesbauten von diesem Freiraum.

Da die Wohnungen (auch in den Bestandesbauten) über keine privaten Aussenräume verfügen, sollen genügend gemeinsam genutzte Freiräume und Plätze zur Verfügung stehen, die nicht mit Parkierung belegt sind.

Das südlich gelegene Volumen (C) schliesst das Areal ab und nimmt die Flucht der alten Remise auf. Der Neubau ermöglicht hier das Erstellen einer Einstellhalle. Die topographische Situation ermöglicht eine ebenerdige Einfahrt.

Charakteristische Elemente wie Brücken, Glasüberdachungen (Vordächer), hohe Geschossdecken und grosse Fensteröffnungen sollen bei Neubauten aufgenommen werden.

Ein weiterer Bau entlang des Chräbsbaches (E) richtet sich am Bach aus und orientiert sich am bestehenden Längsbau auf der gegenüberliegenden Bachseite.



West-Ost- Schnitt Bebauungsvariante «GESTAFFELT»

Nutzung und Parkierung «GESTAFFELT»

Heute befinden sich ca. 100 oberirdische Parkplätze im gesamten Areal. Gemessen an der heutigen Bewohnendenzahl von 32 Personen und den kleingewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen (keine grossen Verkaufsnutzungen) ist diese Zahl sehr hoch.

Eine Reduktion des Bedarfs (Fremdparkierung etc.) soll Ziel der Entwicklung sein. Das Kleingewerbe soll aber weiterhin so funktionieren könne wie heute, die Parkierung in den Gassen und die Besucherparkplätze auf dem Areal sollen weiterhin bestehen bleiben.

Die Parkierung der neuen Wohnnutzungen im Gebäude C sowie der Wohnnutzungen im Bestand wird in der Tiefgarage unterhalb dem Gebäude C gelöst. Für die Gebäude A und B ist die Parkierung ebenfalls in eigenen Tiefgaragen vorzusehen (Platzverhältnisse sind auf diesem Teilgebiet ausreichend). Durch die Verlagerung der neuen Wohnnutzung auf die westliche Arealseite wird in dieser Variante die Parkierung vereinfacht.

Parkierung Einstellhalle Gebäude C ca.	44 PP
Parkierung Einstellhalle Gebäude A und B ca.	20 PP

Bedarf Neubauten Total ca.	40 PP
Ersatz heutige Parkierung bei Gebäude C	20 PP

Neubauten A und B

Geschossfläche Wohnen	2'680 m ²
Anzahl Wohneinheiten ca.	23 WHG
Anzahl Parkplätze (1/W+Besucher)	26 PP
Anzahl Bewohnende (55m ² /P.)	48 Pers.

Neubaute C

Geschossfläche Wohnen	1'300 m ²
Anzahl Wohneinheiten ca.	12 WHG
Anzahl Parkplätze (1/W+Besucher)	14 PP
Anzahl Bewohnende (55m ² /P.)	24 Pers.

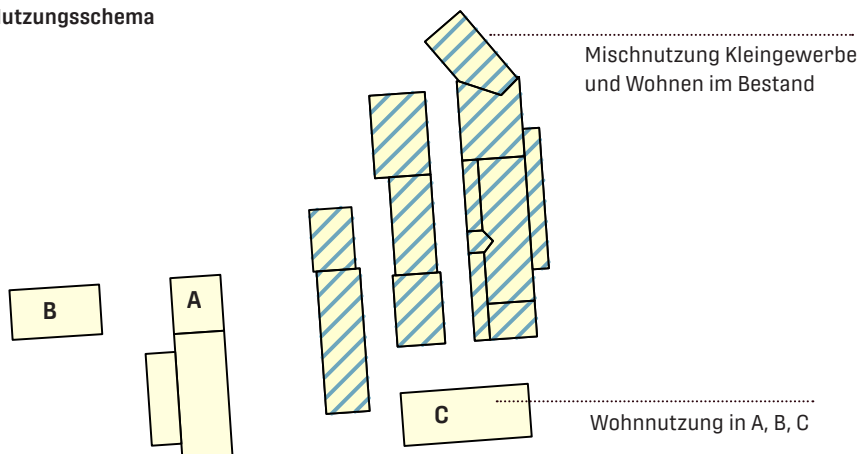
Bestand

Anzahl Parkplätze Ist	100 PP
Anzahl Bewohnende	32 Pers.

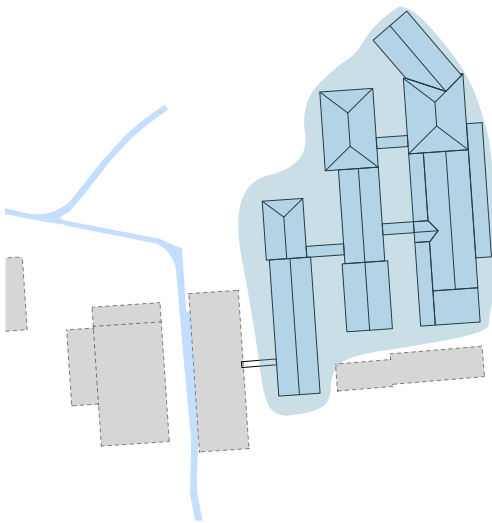
TOTAL

Anzahl Bewohnende ohne Bestand	72 Pers.
--------------------------------	----------

Nutzungsschema



3.5 BESTANDESBAUTEN



Das heute vorhandene, hochwertige Konglomerat von Bauten hat sich über gut 120 Jahre kontinuierlich baulich entwickelt. Um den Erhalt und eine sorgfältige Weiterentwicklung auch künftig sicherstellen zu können, sollen die gut erhaltenen Bauten geschützt werden. Da es sich um eine komplexe und verschachtelte Baustruktur mit ebenso wichtigen Zwischenräumen handelt, wäre eine Ensembleschutzzone vorteilhaft.

Im Rahmen von Richtlinien können Prinzipien für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Bauten erarbeitet werden.

- Erhaltung Bestand
- Rückbau Bestand
- Ensembleschutzzone



Gasse im Birchmeierareal

Die bauliche Kontinuität mit anbauen, weiterbauen und ergänzen ist Qualität dieses Ensembles. Trotz vierteiliger Entwicklung bildet das Gebiet ein Ensemble mit starkem Zusammenhalt und formalen Prinzipien, die über die Jahre beibehalten wurden. Dies zeigt sich in den Volumetrien der Bauten, der Auszeichnung der Kopfbauten, der hochwertigen Bauweise, der Staffelung der Bauten und deren Zwischenräume. Die Ablesbarkeit der jeweiligen zeittypischen Formensprache aber auch die übergeordneten Prinzipien sollen im ganzen Gebiet erhalten bleiben und auch für die künftige Weiterentwicklung Anwendung finden.



Gasse im Birchmeierareal

Dach und Brückenelemente prägen die gassenartigen Zwischenräume und erzeugen ein Innenraumgefühl. Die Gassen sind abwechslungsreich und belebt. Dieses Prinzip gilt es zu erhalten und auch bei Neubauten anzuwenden.

3.6 UMGANG FAHRBACH



Potenzieller Naherholungsraum, Wald im Süden des Areals



Referenzbild einer Bebauung direkt am Gewässer

Die seit 2011 gültigen Änderungen des Gewässerschutzgesetzes fordern, dass überdeckte Bachläufe naturnäher gestaltet, d.h. revitalisiert werden.

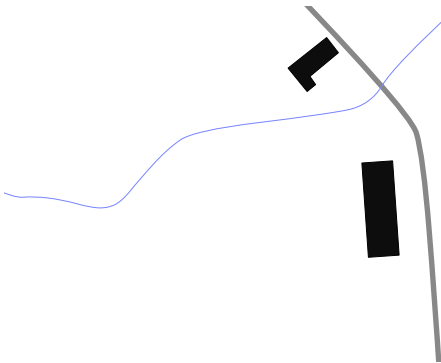
Der eingedolte „Fahrbach“ der durch das Birchmeier Areal fließt, soll ausgedolt und renaturiert werden. Eine einseitige Fassung durch ein Neubauvolumen ist denkbar. Der gesamte Gewässerabstand wird dabei einseitig ausgeschieden. Der Fabrikcharakter gewinnt durch das Volumen direkt am Kanal nochmals an Stärke.

Das im Süden an das Areal angrenzende Waldgebiet entlang des Baches soll als zentral gelegener Naherholungsraum genutzt werden können. Eine gute Zugänglichkeit und entsprechende Gestaltung bzw. Pflege des Grünraumes sind hierzu erforderlich.

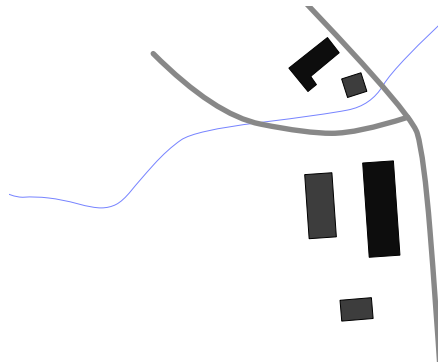
3.7 ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE UND EMPFEHLUNG UMSETZUNG IN NUPLA

Massgebliche Entwicklungsgrundsätze	▪ Der Fabrikcharakter im Areal soll erhalten bleiben und bei baulichen Entwicklungen gestärkt werden. ▪ Die formalen Prinzipien der Bestandesbauten wie bspw. Volumetrie, Befensterung, Raumhöhe, Vordächer etc. sollen erhalten und bei baulichen Entwicklungen weitergeführt werden. ▪ Umbauten am Bestand sollen sorgfältig und nach den Richtlinien der Ensembleschutzzone ausgeführt werden. ▪ Der Fahrbach wird renaturiert und soll als Naherholungsgebiet für das Birchmeierareal und das Dorf nutzbar sein. Eine hohe Aufenthaltsqualität und gute Zugänglichkeit sind umzusetzen. ▪ Das Birchmeierareal soll eine dichte Durchwegung für Zufussgehende und Velofahrende haben. Der Fahrbach soll an mindestens zwei Stellen überquerbar sein. ▪ In den Bestandesbauten soll ein Nutzungsmix mit Kleingewerbe und günstigem Wohnraum gefördert werden. ▪ Die oberirdische Parkierung soll reduziert werden. ▪ Die Neubauten werden nach gängigen Standards der Nachhaltigkeit erstellt. Dies betrifft die Materialisierung, die Konstruktion, die Umgebung und die Energiegewinnung.
Sondernutzungsplanung	▪ Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Gebiet. Der bestehende Gestaltungsplan wird aufgehoben und ersetzt. ▪ Dem Gestaltungsplan muss ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches mittels eines qualitätssichernden Verfahrens ermittelt wurde. Dieses muss eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität aufweisen. ▪ Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind: Verfahren nach SIA Ordnung 142 Wettbewerb oder SIA Ordnung 143 Studienauftrag. ▪ Das Pflichtenheft für das qualitätssichernde Verfahren berücksichtigt die Erkenntnisse und Ziele der vorliegenden Vertiefungsstudie.
Schutz Bestand	▪ Um den Erhalt der Bauten und den Umgang mit dem Bestand sicherzustellen, ist eine Ensembleschutzzone sinnvoll. Die Unterschutzstellung erfolgt in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege. ▪ Die Ensembleschutzzone ist der Grundnutzung überlagert und dient dem Erhalt und der massvollen Weiterentwicklung von in sich geschlossenen Ensembles von hoher Siedlungsqualität. ▪ Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur Umsetzung.

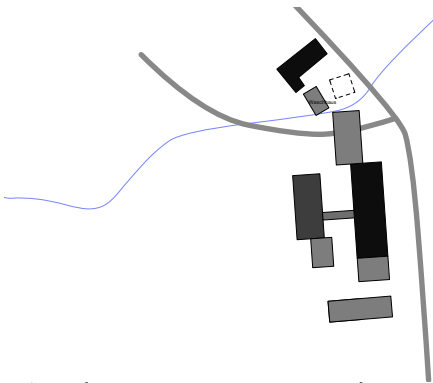
ANHANG: BIRCHMEIERAREAL - ZEITSTÄNDE DER BEBAUUNG



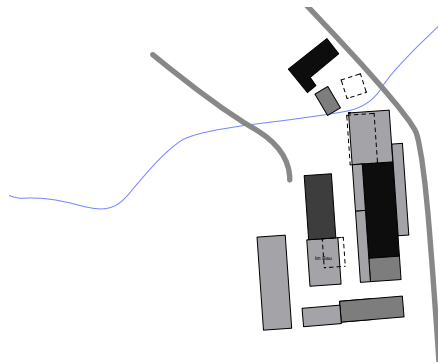
Karte Landestopographie (swisstopo.admin.ch) 1885



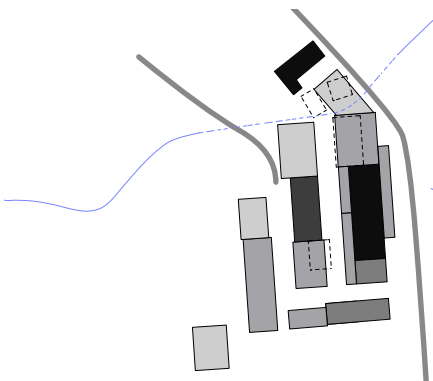
Karte Landestopographie (swisstopo.admin.ch) 1914



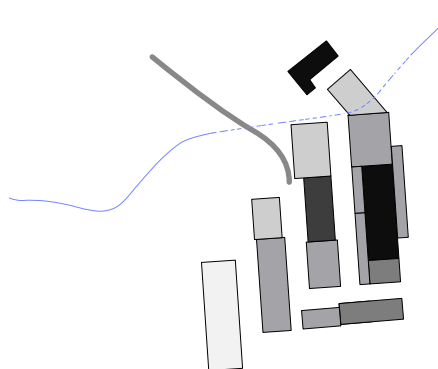
Luftbild (000-340-935_2056 Lubis.ch) 1930



Luftaufnahme (ETH Bildarchiv: LBS_H1-009973) 1947



Luftaufnahme (ETH Bildarchiv: LBS_P1-612768) 1961



Luftaufnahme (ETH Bildarchiv: LBS_H1-027097) 1967

IMPRESSUM

DATUM

30. Juni 2025

Verabschiedet vom Gemeinderat am

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Künten
Kirchweg 11, 5444 Künten
gemeindekanzlei@kuenten.ch
www.kuenten.ch

AUFTRAGNEHMERIN

K A KARO - Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH
R O Museumstrasse 9, 5200 Brugg
Jannine Stüdeli, Pascal Arnold, Silja Dietiker
mail@k-aro.ch, www.k-aro.ch

ARBEITSGRUPPE

Peter Staubli, Roger Müller, Daniel Schüpp,
Corinne Kohler, Seraina van Baar, Urs Leuenberger,
Franziska Schüpbach, Yves Moser