

Kistler Architektur GmbH

Robert Kistler
Dipl. Arch. HTL/STV
Grand Parc 10
6440 Brunnen

Tel. 041 825 11 55
Fax 041 825 11 56
E-Mail: kistlerarch@bluewin.ch

6440 Brunnen, 01. September 2012

Gemeinde Glarus Nord
Wald und Wirtschaft

8867 Niederurnen

Neubau Alpkäserei Obersee

Ergänzung zum Baubeschrieb zur Projektstudie vom 20.08.2012

Ergänzung zur Projektstudie

1. Einleitung

Zur Bewältigung der aktuellen Problematik der Verarbeitung der Alpmilch auf den Alpen im Obersee wurde eine Projektstudie erstellt welche die Erstellung einer zentralen Alpkäserei beinhaltet um die anfallende Milch der Alpen im Obersee direkt vor Ort verarbeiten und nach Möglichkeit teilweise auch vermarkten zu können.

Resultat dieser intensiven Bemühungen stellt der Baubeschrieb zur Projektstudie vom 20. August 2011 dar. Diese Studie wurde von der Eigentümergemeinde Glarus Nord zusammen mit dem Alpverein Obersee besprochen. Dabei stellte sich heraus, dass eine zentral gelegene Alpkäserei eine gute und zukunftsorientierte Lösung darstellt. Allerdings sind die Alpbewirtschafter gegenüber der zentralen Lösung eher skeptisch und sehen sich mit erhöhten Betriebskosten und der Trägerschaft einer zentralen Alpkäserei konfrontiert. Zusätzlich erwartet der Kanton Glarus, dass die Milchverarbeitung der beiden Talschaften Oberseetal und Schwändital ganzheitlich betrachtet wird. Aus diesem Grunde wurde eine Projektgruppe Alpkäserei Oberseetal-Schwändital mit Vertretern der Eigentümerschaften und Bewirtschaftern der Obersee- und Schwänditalalpen gegründet. Diese Arbeitsgruppe prüft nochmals vertieft die möglichen und sinnvollen Varianten einer zukunftsgerichteten Milchverwertung. Bei diesen Betrachtungen haben sich, nebst der zentralen Milchverwertung beim Obersee, bei einer allfälligen Erweiterung durch das Schwändital noch zwei weitere Varianten ergeben. Diese beiden Ausführungsvarianten zeigen sich wie folgt:

- Erstellung zweier dezentralisierten neuen Produktionsbetriebe für die beiden Alpgebiete
- Separierung der beiden Alpgebiete und Ausbau bestehender Situationen

Der vorliegende Bericht beschreibt die nun zur erweiterten Diskussion stehenden vordringlichen drei Ausführungsvarianten bezüglich möglichen Ausführung und zu erwartenden Kosten.

2. Alternative Ausführungen (Dezentrale Ausführungen)

2.1 Ausführungsvarianten

Als Ausführungsvarianten zu den heutigen Situationen resp. zum allfälligen neuen und zentralen Produktionsbetrieb Obersee bieten sich weitere Alternativen mit dezentralisierten Produktionen an. Dies vor allem aufgrund des weitläufigen Einzugsgebietes und der teilweise weiten Milchanlieferungen. Die hauptsächlichsten Ausführungsmöglichkeiten können wie folgt definiert werden:

- | | |
|------------|---|
| Variante 1 | Erstellen eines zentralen Produktionsbetrieb Obersee gemäss der voraufgeführten Projektstudie zu den Alpgebieten Oberseetal und Schwändital. |
| Variante 2 | Erstellung zweier dezentralisierter neuer Produktionsbetriebe für die Alpgebiete Oberseetal und Schwändital. |
| Variante 3 | Separierung der beiden Alpgebiete Oberseetal und Schwändital. Dezentralisierte Produktionen zum Alpgebiet Oberseetal mit Ausbau bestehender Situationen. Alpgebiet Schwändital gemäss den heutigen Situationen oder mit neuem Produktionsbetrieb gemäss Variante 2. |

2.1.1 Ausführungsvariante 1

Die Ausführungsvariante 1 sieht einen zentralen Produktionsbetrieb (Alpkäserei) auf Obersee vor. Verarbeitet würde dabei die anfallende Alpmilch aus dem ganzen Alpgebiet Oberseetal und allenfalls zusätzlich aus dem Alpgebiet Schwändital. Die Ausführungen entsprechen dabei den Definitionen und Grössenordnungen aus der voraufgeführten Projektstudie vom 20.08.2012.

2.1.2 Ausführungsvariante 2

Die Ausführungsvariante 2 berücksichtigt die teilweise grösseren Transportwege der beiden Alpgebiete Oberseetal und Schwändital. Vorgeschlagen wird dabei die Erstellung zweier autonomer Produktionsbetriebe (Alpkäsereien) in den beiden Alpgebieten. Basis dieser Überlegungen bilden zwei identische Betriebe gemäss der Projektstudie zur Alpkäserei auf dem Kerenzberg. Grössenordnungen und Kapazitäten der beiden Betriebe würden, im Gegensatz zum zentralen Produktionsstandort Obersee, entsprechend reduziert und den jeweiligen Milchmengen angepasst. Ebenso differenzial ausgeführt und angepasst würden die ergänzenden Anforderungen zu den allfälligen Spezialitätenproduktionen, der möglichen Publikumszugänglichkeit, den Verkaufsmöglichkeiten und dem benötigten Wohnangebot. Die nachfolgend aufgeführten Definitionen und Grössenordnungen sehen zwei identische Projekte mit folgenden Ausführungen vor:

- | | |
|------------------------|---|
| Alpkäserei Oberseetal | Produktionsbetrieb für eine saisonale Milchmenge von rund 250'000 lt. Publikumszugänglicher Betrieb (Galerie) mit kleinem Verkaufsladen und bescheidener Alpwirtschaft für die Direktvermarktung. Separater Wohnteil (ca. 3-1/2-Zimmerwohnung) zum Betrieb. |
| Alpkäserei Schwändital | Produktionsbetrieb für eine saisonale Milchmenge von rund 180'000 lt. Publikumszugänglicher Betrieb (Galerie) mit kleinem Verkaufsladen und bescheidener Alpwirtschaft für die Direktvermarktung. Separater Wohnteil (ca. 3-1/2-Zimmerwohnung) zu Betrieb. |

2.1.3 Ausführungsvariante 3

Die Ausführungsvariante 3 stellt schlussendlich die aufwendigste und umfangreichste Möglichkeit zur Bearbeitung der vorhandenen Problemstellungen dar.

Das Algebiet Schwändital wird dabei in den Betrachtungen vernachlässigt. Diesbezüglich wird auf die Variante 2 (1/2 Anteil) verwiesen. Sollen dabei jedoch, analog dem Algebiet Obersee, bestehende Situationen ausgebaut werden, bedingt dies detailliertere Abklärungen zu den bestehenden Situationen und den daraus resultierenden Möglichkeiten.

Bearbeitet werden bei dieser Variante die entsprechenden Aufgabenstellungen zum Algebiet Oberseetal im Bereich der Unterstafel Obersee und der Oberstafel Rauti. Beide Gebiete weisen zusammen eine Milchmenge von rund 160'000 lt. auf. Anstelle einer neuen Produktionsbaute werden bestehende Bauten baulich bearbeitet und damit nach Möglichkeit weiter genutzt. Die entsprechende Variante 3 bearbeitet einerseits den Problembereich der eigentlichen Produktionen und schliesst gleichzeitig ergänzende, aus der Bearbeitung resultierende sinnvolle Aufgabenstellungen ein.

Gegenstand der Betrachtungen, der zugehörigen Ausführungen und der Kostenerfassungen bilden im Folgenden dabei:

| | |
|------------------------|---|
| Unterstafel Obersee | <p>Umbau der bestehenden Baute. Integration der neuen Produktion sowie der zugehörigen Nebenräume (Salzbad, Lagerkeller, Lagerräume). Schaffung des notwendigen Wohnraumes im Obergeschoss. Separat erschlossen und autonom nutzbar. Anbau der neuen, publikumszugänglichen Verkaufsräume für den Direktverkauf inkl. der zugehörigen Kühl- und Nebenräume.</p> <p>Sanierung Alphütte Kreuzegg, Erstellen Wohnraum für zweite Sente im Bereich Unterstafel.</p> |
| Oberstafel Rautihütten | <p>Anbau zu bestehender Baute mit Integration neuer Produktion. Ergänzen bestehende Baute und bereinigen sowie ergänzen Wohnbereiche. Bereinigen und ergänzen sanitäre Räume und Einrichtungen.</p> <p>Bereinigen und ergänzen sanitäre Räume zu weiteren Alpbauten. Anpassen Wohnbereiche (Küche) und ergänzen sanitäre Räume und Einrichtungen.</p> <p>Verlagern Schweinestall in bestehenden Kuhstall. Anpassen und Umnutzung bestehende Baute zu Lagerzwecken.</p> <p>Erweitern bestehenden Käsekeller. Ergänzen bestehende Bankungen und erweitern Lagerkapazität.</p> <p>Anpassen bestehender Kuhstall an Tierschutznorm. Gebäude erweitern und Stände einseitig anstelle doppelseitig wie bestehend.</p> <p>Erstellen fixen Stall resp. Melkunterstand zu Melkplatz Gletti anstelle der alljährlichen Provisorien.</p> |

3. Approximative Kostenschätzungen

3.1 Ausführungsvariante 1

| | | | | | |
|--|---|-----------------------|-------------------|-------|---------------------------|
| Alpkäserei Obersee | 0 | Grundstück | | = Fr. | 20'000.00 |
| | 1 | Vorbereitungsarbeiten | | = Fr. | 20'000.00 |
| | 2 | Gebäude | Neubau Alpkäserei | = Fr. | 1'470'000.00 |
| | 3 | Betriebseinrichtungen | | = Fr. | 710'000.00 |
| | 4 | Umgebung | | = Fr. | 30'000.00 |
| | 5 | Baunebenkosten | | = Fr. | 80'000.00 |
| | 9 | Ausstattung | | = Fr. | 20'000.00 |
| Total approximative Kostenschätzung | | | | | = Fr. 2'350'000.00 |

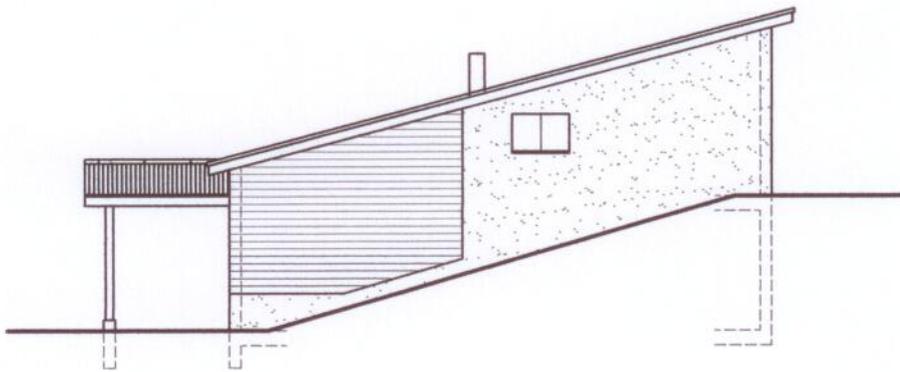
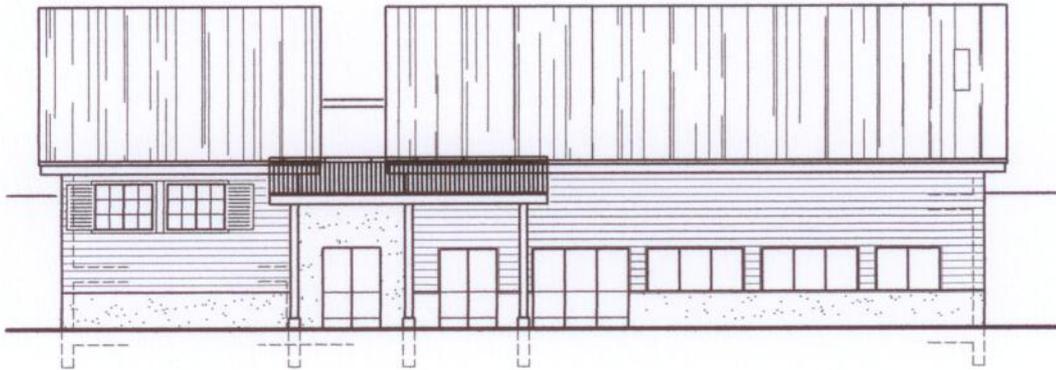
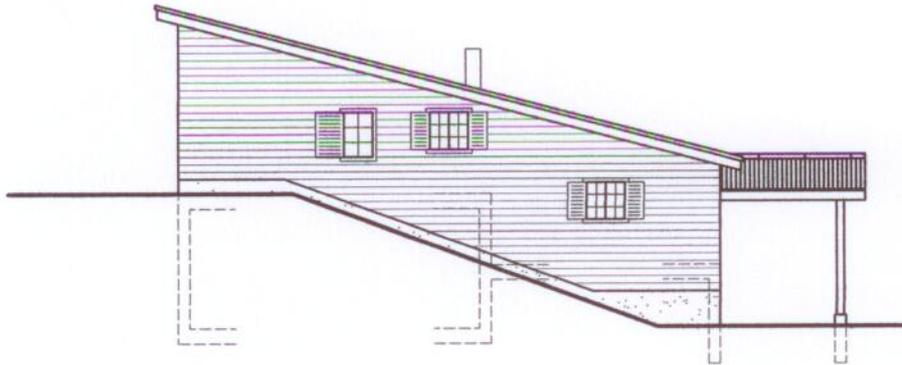
3.2 Ausführungsvariante 2

| | | | | | |
|--|---|-----------------------|---|-------|---------------------------|
| Oberseetal und Schwändital | 0 | Grundstück | | = Fr. | 40'000.00 |
| | 1 | Vorbereitungsarbeiten | | = Fr. | 60'000.00 |
| | 2 | Gebäude | Neubau Oberseetal Neubau Schwändital | = Fr. | 1'200'000.00 |
| | | | | = Fr. | 1'200'000.00 |
| | 3 | Betriebseinrichtungen | | = Fr. | 1'000'000.00 |
| | 4 | Umgebung | | = Fr. | 40'000.00 |
| | 5 | Baunebenkosten | | = Fr. | 100'000.00 |
| | 9 | Ausstattung | | = Fr. | 40'000.00 |
| Total approximative Kostenschätzung | | | | | = Fr. 3'680'000.00 |

3.3 Ausführungsvariante 3

| | | | | | |
|--|----------|---------------------------------|---------------------------|-------|---------------------------|
| Unterstafel Obersee | 0 | Grundstück | | = Fr. | 20'000.00 |
| Oberstafel Rauti | 1 | Vorbereitungsarbeiten | | = Fr. | 60'000.00 |
| | 2 | Gebäude | Umbau best. Baute Obersee | = Fr. | 450'000.00 |
| | | | Anbau Verkaufsräume | = Fr. | 200'000.00 |
| | | | Sanierung Kreuzegg | = Fr. | 50'000.00 |
| | | | Anbau Rauti 1 | = Fr. | 350'000.00 |
| | | | Umbau Rauti 1 | = Fr. | 250'000.00 |
| | | | Erweitern Käsekeller | = Fr. | 20'000.00 |
| | | | Verlegen Schweinestall | = Fr. | 50'000.00 |
| | Optional | Umbau Rauti 2-3 | | = Fr. | 160'000.00 |
| | | Stall und Melkunterstand Gletti | | = Fr. | 500'000.00 |
| | 3 | Betriebseinrichtungen | | = Fr. | 400'000.00 |
| | 4 | Umgebung | | = Fr. | 40'000.00 |
| | 5 | Baunebenkosten | | = Fr. | 100'000.00 |
| | 9 | Ausstattung | | = Fr. | 30'000.00 |
| Total approximative Kostenschätzung | | | | | = Fr. 2'020'000.00 |

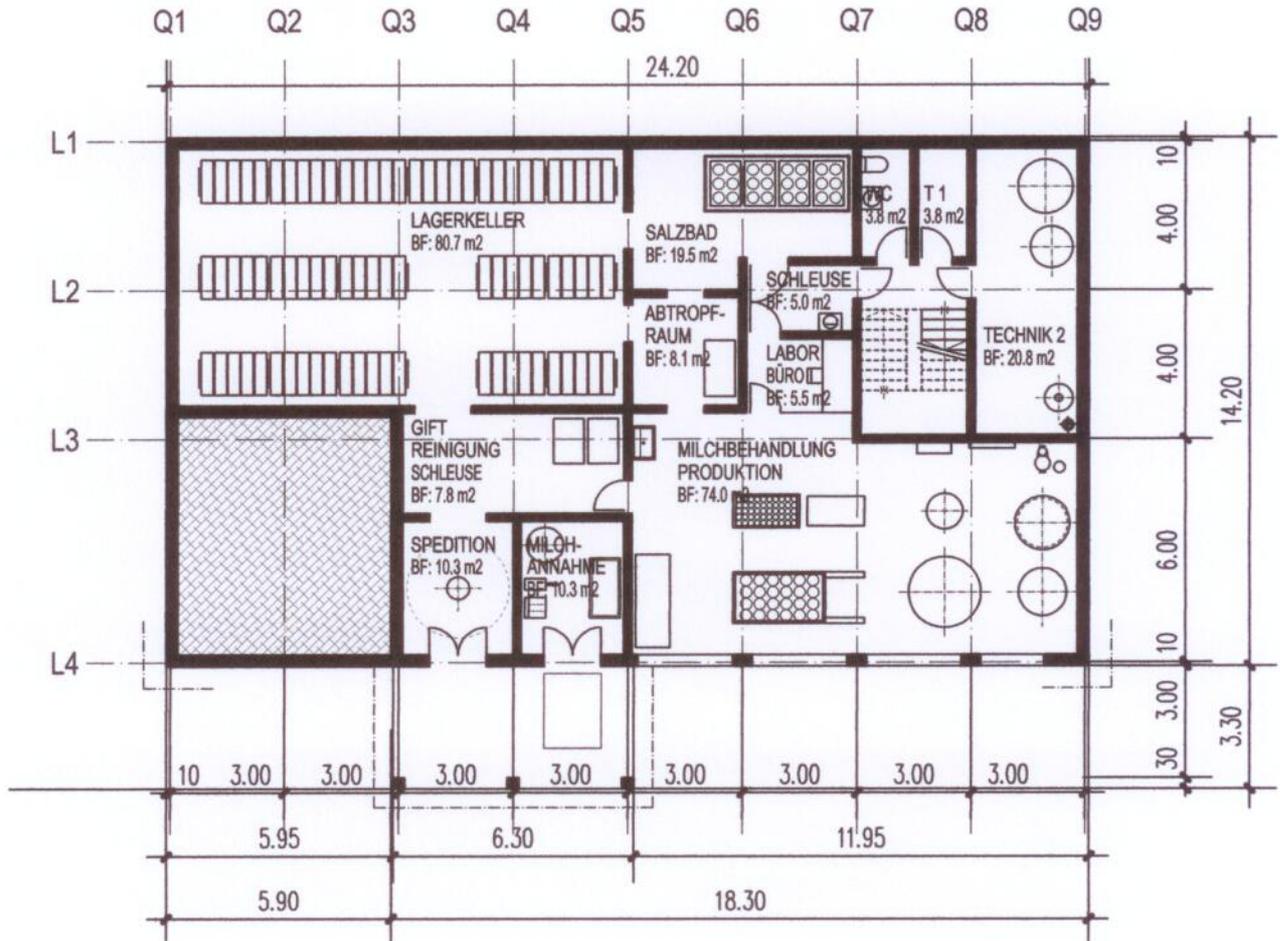
ALPKÄSEREI OBERSEETAL und SCHWÄNDITAL
FASSADEN MST. 1:200



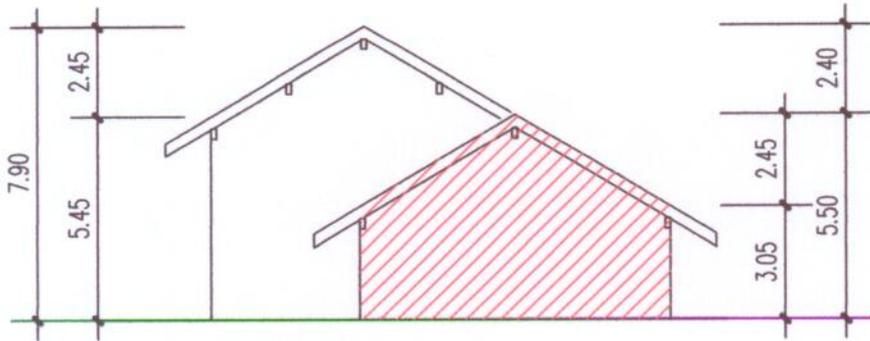
ALPKÄSEREI OBERSEETAL und SCHWÄNDITAL
GRUNDRISSE MST. 1:200



OBERGESCHOSS

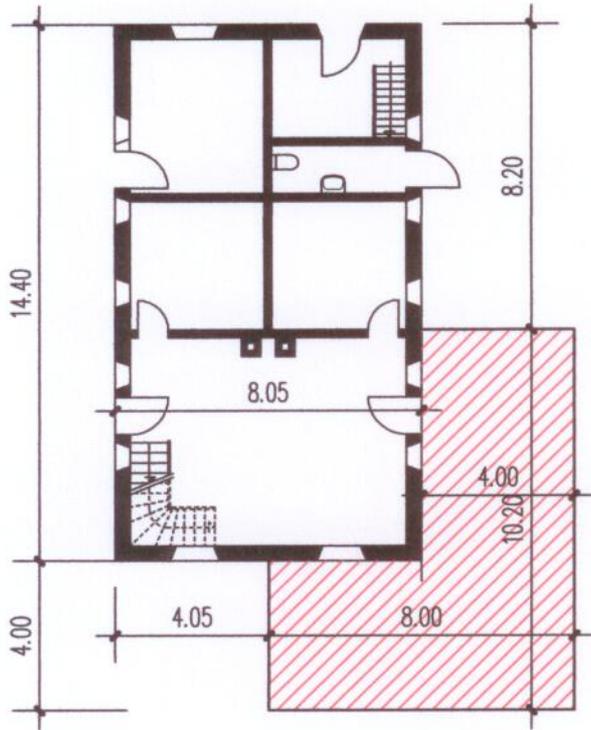


ERDGESCHOSS

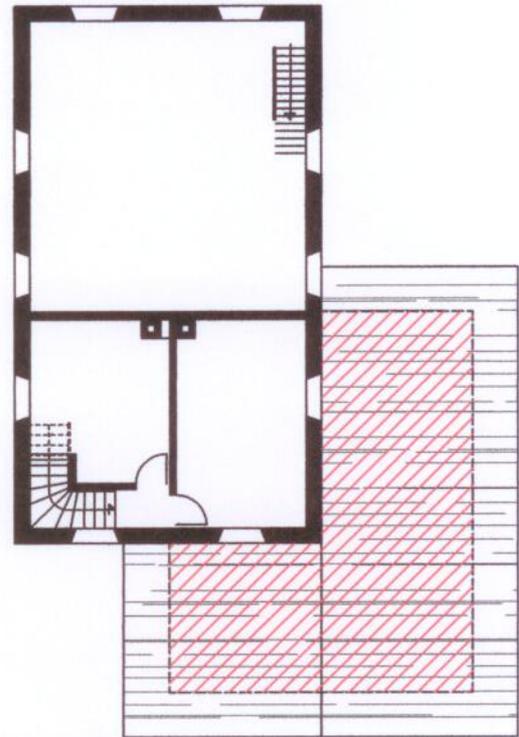


ALPGEBÄUDE OBERSEE
UNTERSTAFEL MST. 1:200

ANSICHT

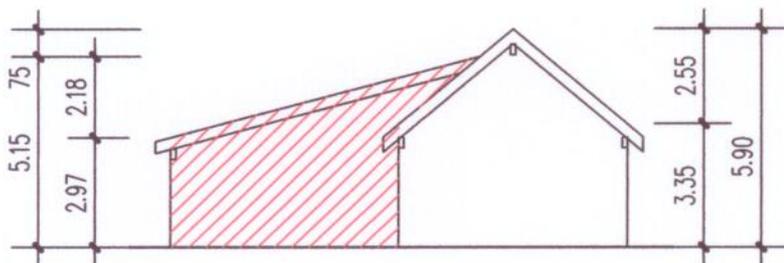


ERDGESCHOSS

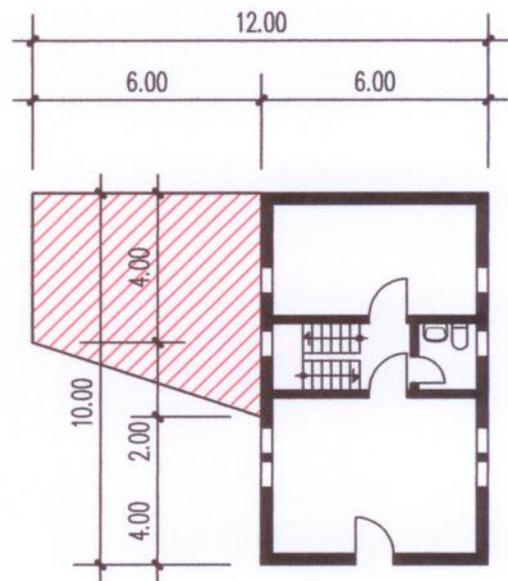


OBERGESCHOSS

ALPGEBÄUDE RAUTI
OBERSTAFEL MST. 1:200



ANSICHT



ERDGESCHOSS