

# Bauprojekt

Steiner-Beck AG im Carmenna Park Arosa





## Inhaltsverzeichnis

<b>Steiner-Beck: Wir stellen uns vor</b>	<b>2</b>
Unser Angebot	2
Noch immer ein Familienbetrieb	3
Tradition und Qualität	3
Zertifizierungen	3
<b>Unsere Verbindung zu Arosa</b>	<b>4</b>
Abbruch der Backstube von der Bäckerei Widmer	4
Backstube und Laden im Carmenna Park	4
<b>Vorstellung Bäckerei-Konzept</b>	<b>5</b>
Übersicht	5
Angebot vor Ort	5
Erweiterung Dachgeschoss	6
<b>Bauseitige Informationen</b>	<b>8</b>
Zeitlicher Ablauf	8
Installationen und Infrastruktur	8
Bauphysik und Baustatik	8
Aufstellung Rückkühler der gewerblichen Kälteanlage	9
Beschriftung / Werbung	9
<b>Kontakt</b>	<b>10</b>

## Steiner-Beck: Wir stellen uns vor

Wir sind ein traditionelles und modernes Unternehmen mit 28 Filialen in der Region Zürcher Oberland und Agglomeration. Unser Hauptsitz mitsamt der Bäckerei befindet sich in Wetzikon. Seit über 85 Jahren produzieren wir täglich qualitativ hochstehende Produkte aus erlesenen Rohmaterialien.

### Unser Angebot

Unser gesamtes Angebot ist ausgesprochen vielfältig und es ist unser Credo, alles selbst und nach unseren eigenen Rezepturen herzustellen. Für ausgezeichnetes Brot sind wir weitem bekannt. Nebst klassischen Bäckerei-Produkten wie Brot, Sandwiches, Canapés und natürlich wunderbaren Torten-Desserts, verarbeiten wir zudem feinste Schokolade zu zartschmelzenden Pralinen und Truffes.

Im Bereich Take-Away reagieren wir stets auf die Nachfrage. Somit haben wir unser Angebot durch zahlreiche Müslis, Salate und Menüs, ja sogar Pizzas, erweitert. Unsere Produkte können an der Theke zum Mitnehmen gekauft oder im Café direkt vor Ort genossen werden. Im Sommer verwöhnen wir unsere Gäste mit hausgemachtem Glacé.

Einige Impressionen aus unserer jüngsten Filiale Hinwil am Bahnhof:



## Noch immer ein Familienbetrieb

Unter der Geschäftsführung von Bernhard Steiner, der das Geschäft seinerseits von seinem Vater übernommen hatte, wurde die Bäckerei zu dem Unternehmen gemacht, das es heute ist. Zwei von vier Kindern von Bernhard und Monika Steiner erlernten im Elternbetrieb den Bäckerberuf. Die anderen zwei Kinder absolvierten eine kaufmännische Ausbildung. Nebst Bernhard und Monika Steiner bilden heute zudem drei der Kinder die Geschäftsleitung der Bäckerei. Der Steiner-Beck mit rund 650 Mitarbeitenden ist noch immer ein Familienbetrieb.



*Familie Steiner*

*Die Geschwister von links und sitzend:*

*Marco, Fabienne, Alexandra, Francesca*

*Die Eltern von links: Bernhard und Monika*

## Tradition und Qualität

Als innovative Bäckerei versuchen wir stets, unsere Arbeitsabläufe zu optimieren. Dazu sind moderne Einrichtungen unerlässlich. Dennoch wird der Grossteil aller Produkte von Hand gefertigt, da keine Maschine das traditionelle Handwerk ersetzen kann. Für einen unvergleichlichen Geschmack verzichten wir auf Fertigmischungen und entwickeln stets unsere eigenen Rezepturen.

Bei der Lieferantenauswahl legen wir grossen Wert auf die möglichst nahe Herkunft der Rohstoffe. Zudem pflegen wir nachhaltige Beziehungen zu unseren Partnern. Das Fleisch stammt ausschliesslich aus der Schweiz, Eier von Hühnern, die Freilauf haben und auf dem Boden in der Schweiz gehalten werden. Dieses Prinzip begleitet unseren Geschäftsalltag wenn immer möglich.

Für unsere Backwaren verwenden wir Schweizer Alpensalz. Für die natürlich-lange Haltbarkeit von unserem Brot gewähren wir den Brotlaiben eine lange Ruhezeit. Während dieser Zeit ist die Enzymtätigkeit im Teig aktiv, wobei zugleich der aromatische Geschmack des Brotes gebildet wird.

## Zertifizierungen



## Unsere Verbindung zu Arosa

Seit über 30 Jahren besitzt Bernahrd Steiner, Inhaber der Steiner-Beck AG, in Arosa ein Ferienhaus, wo er mit seiner Familie unzählige Wochen mit Skifahren oder Wandern verbracht hat. So blieb ihm die Bäckerei-Situation in Arosa mitsamt den Herausforderungen und saisonalen Schwankungen nicht vorenthalten.

### Abbruch der Backstube von der Bäckerei Widmer

Das sogenannte Haus Simmen in Arosa wurde letzten Sommer abgebrochen, in welchem die ortsansässige Bäckerei Widmer ihre Backstube hatte. Jörg Widmer konnte deshalb vorübergehend mit einer Bäckerei in Chur zusammenarbeiten, suchte aber nach einer neuen Lokalität für seine Backstube in Arosa. Diese fand er in der neuen Überbauung Carmenna Park.

### Backstube und Laden im Carmenna Park

Nach diversen Gesprächen kamen Jörg Widmer und Bernhard Steiner zur Übereinkunft, dass eine Zusammenarbeit für alle Parteien lohnend wäre. Die Bäckerei Widmer hat bezüglich saisonaler Schwankungen mehr Spielraum, indem seine Spezialitäten auch im Unterland, nämlich in den Steiner Filialen, angeboten werden. Und Bernhard Steiner kann sein Filialnetz bis nach Arosa ausweiten, denn er weiss die Filiale in besten Händen mit dem ortsansässigen Geschäftsführer Jörg Widmer. Jörg Widmer konzentriert sich mit der Produktion auf lokale Spezialitäten, und Steiner ergänzt das Sortiment in Arosa mit seinen hauseigenen Produkten. In der neuen Überbauung Carmenna Park entsteht nun die einzige Arosener Bäckerei mit Verkaufsladen und Café.





## Vorstellung Bäckerei-Konzept

### Übersicht

Im Carmenna Park wird eine Backstube mitsamt Verkaufslokal und Café mit rund 80 Sitzplätzen gebaut. Vor Ort werden wunderbare Spezialitäten produziert. Dazu sind Backöfen, Knetmaschinen, Ausrollmaschinen sowie entsprechende Kühl- und Tiefkühlzellen notwendig. Die Backstube wird direkt mit dem Verkaufslokal und Café verbunden sein. Für die Mittagsmenüs im Café wird zudem eine Küche erstellt inklusive Gerätschaften und Abwaschbereich. Die Hotelgäste werden einen direkten Zugang vom Hotel zum Lokal haben.

*Siehe Anhang 1: Grundrissausschnitt EG*

### Angebot vor Ort

Nebst all den frischen, selbstgemachten Bäckerei-Produkten ist die neue Filiale in Arosa ein modern eingerichtetes Verkaufslokal, wo auch weitere regional produzierte Lebensmittel wie Milch, Käse und Fleisch angeboten werden. Für das Frühstück zu Hause wird es an nichts fehlen, denn nebst dem knusprig frischen Brot bieten wir auch hausgemachte Konfitüre, Butter, O-Saft und vieles mehr an. Ob zum Znüni, Zmittag oder Zvieri, zu jeder Tageszeit locken ausserdem Sandwiches, Torten, Kuchen, Canapés, Süssgebäcke und Salate. Überraschend sind auch die zahlreichen, saisonalen Köstlichkeiten.

Für ein einladendes, gemütliches Ambiente sorgt das Café mit rund 80 Sitzplätzen. Jeden Tag kann hier ausgiebig und genussvoll gefrühstückt werden. Mittags serviert unser Arosener-Team zwischen 11 und 14 Uhr abwechslungsreiche Menüs. Zusätzlich stehen auf der Menükarte wöchentliche Hits, darunter auch eine Auswahl an vegetarischen und rein pflanzlichen Gerichten. Im Café geniessen die Gäste feinsten Kaffee, Bier, Wein und Aperitifs sowie Kuchen und Coupes mit hausgemachtem Glacé.

### Geplante Öffnungszeiten (Änderungen vorbehalten)

Montag bis Freitag	von 07:30 – 18:30 Uhr
Samstag	von 07:30 – 17:00 Uhr
Sonntag	von 07:30 – 17:00 Uhr

## Erweiterung Dachgeschoss

Ein gemütlich eingerichtetes Café mit einem unvergesslichen, kulinarischen Angebot zieht Bewohner und Touristen gleichermaßen an. Bei schönem Wetter draussen sitzen zu können, wertet ein Café und dessen Ambiente aber um ein Vielfaches auf:

Eine Dachterrasse, die mit einem internen Lift und einer eleganten Treppe erreichbar ist, gehört zu einer grossartigen Atmosphäre einfach dazu. Hier eröffnet sich ein atemberaubender Blick auf das umliegende, wunderschöne Panorama – ein Anblick, der die Sinne der Gäste verzaubern wird.

Die Dachterrasse wurde mit besonderem Augenmerk auf Familienfreundlichkeit gestaltet. Von hier aus hat man einen direkten Blick und Zugang auf den angrenzenden Spiel- und Sportplatz. Eltern können ihre Kinder beobachten und anfeuern, während sie sich bei einem köstlichen Kaffee oder einer anderen Leckerei entspannen.

Eine speziell eingerichtete Theke auf dem Dachgeschoss sorgt für einen schnellen und professionellen Service, so dass keine kostbare Zeit mit Warten verschwendet werden muss. Damit das gleiche vielseitige Angebot, das Sie aus dem Innenbereich des Cafés kennen und schätzen, auch auf der Terrasse genossen werden kann.

Wir haben sorgfältig an alle Details gedacht, um sicherzustellen, dass die Erweiterung des Cafés nicht nur ein Konzept bleibt, sondern zu einem Ort wird, den die Gäste lieben werden. Die Planung für die Dachterrasse ist noch nicht bewilligt, doch wir sind zuversichtlich, dass die Vorzüge und die positive Auswirkung auf die Gemeinschaft offensichtlich sind. Mit dieser Erweiterung möchten wir unsere Verpflichtung unterstreichen, den Gästen immer das Beste zu bieten.





Dieses Projekt würde in einer separaten, zweiten Etappe umgesetzt. Dies benötigt eine Anpassung des Quartierplans, sowie eine ordentliche Baueingabe im Anschluss.

Im Zuge dieser Baueingabe wird auch gleichzeitig die Parkierung der Kurzzeitparkplätze vor dem Haupteingang eingereicht. Diese Parkierung sieht drei Kurzzeitparkplätze vor und einen behindertengerechten Parkplatz.

*Siehe Anhang 2: Projektplan Parkplatz*



## Bauseitige Informationen

### Zeitlicher Ablauf

Erste Arbeiten im Innern von unserer Stockwerkeigentumsfläche werden bereits im Monat Juli 2023 erfolgen. Die Hauptarbeiten innerhalb und ausserhalb der Eigentumsfläche werden im August 2023 in Angriff genommen und sämtliche Innenausbauarbeiten sind bis November 2023 abgeschlossen. Die definitive Eröffnung ist auf Ende November bzw. Anfangs Dezember 2023 geplant.

*Siehe Anhang 3: TP Meilensteine*

### Installationen und Infrastruktur

Damit auch die Infrastruktur der Installationen – insbesondere der Schmutzwasserleitungen gewährleistet ist - benötigt dies auch Arbeiten und Leitungen ausserhalb unserer Eigentumsfläche. Dies betrifft insbesondere die direkt darunter liegende Einstellhalle, wie auch den Anlieferungsbereich für das neu zu erstellende Vordach.

Die baulichen Arbeiten werden je nach Arbeitsgattung zu Emissionen führen. Selbstverständlich werden wir alles daran setzen, diese minimal zu halten und auf lärmende Arbeiten früh morgens und während der Mittagspause bestmöglich zu verzichten.

*Siehe Anhang 4: Plan Leitungen UG*

### Bauphysik und Baustatik

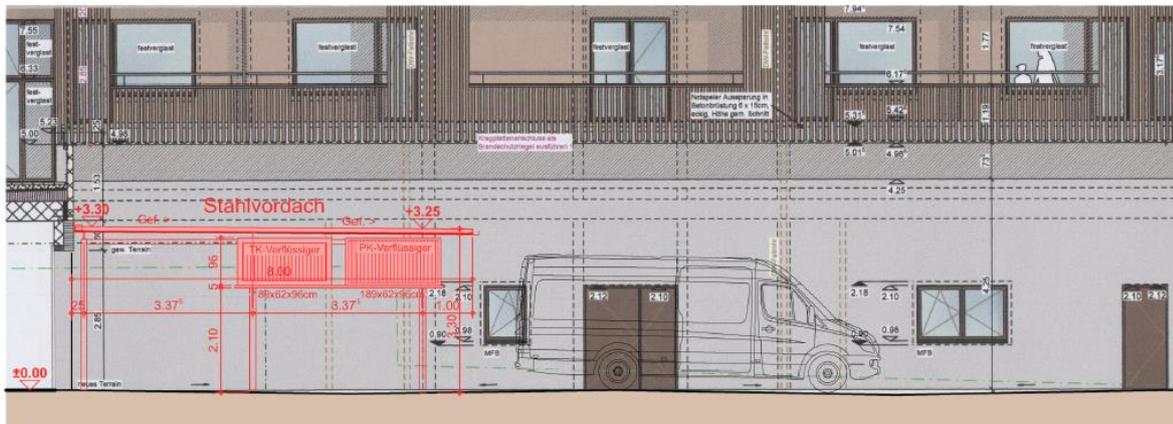
In einem sehr engen Prozess werden alle relevanten Themen mit den bereits für das Hotel beauftragten Ingenieurbüros für Bauakustik und Statik bearbeitet. Dies betrifft die Massnahmen für Körperschall und Luftschall, damit der zukünftige Betrieb nicht störend für die Eigentümer sowie für die Hotelgäste ist.

Für die Installationen bedingt dies vertikale Kernbohrungen in Untergeschoss, damit die Leitungsführung an der Decke der Einstellhalle erfolgen kann.

Die Nutzungshöhe der Einstellhalle wird trotz neu zu erstellenden Leitungen nicht tangiert. Die nutzbare Höhe wird auch zukünftig nicht unterschritten.

### Aufstellung Rückkühler der gewerblichen Kälteanlage

Damit die Kühlung in der Produktion sowie in der Lagerung der Produkte gewährt ist, braucht es eine Kühlanlage samt luftgekühltem Rückkühler im Aussenbereich. Diese werden in der Anlieferungszone installiert. Diese Rückkühler werden gesetzlichen Werten der Lärmschutzverordnung gerecht. Zudem sind bereits im Vorfeld Schallschutzmassnahmen (besser gegen Lärm isolierte Fenster im Bereich Anlieferung) getätigt worden.



Fassade Bereich Anlieferung

### Aufstellung Rückkühler der gewerblichen Kälteanlage

Für die Betreibung der Gärstoppanlagen benötigt es zwei geräuscharme Aggregate, welche die Wärme direkt in die Tiefgarage abgeben. Die Träger sowie der Motor werden mit Silentblöcke ausgestattet, sodass keine Vibrations- und Lärmemissionen entstehen.



Untergeschoss, IV-Parkplatz

## Beschriftung / Werbung

Damit unser Lokal auch von Aussen erkennbar ist, braucht es eine entsprechende Beschriftung. Über dem Bereich des Haupteingangs wird unser Firmenname in Einzelbuchstaben zwecks Bewilligung eingereicht. Dasselbe gilt für einen Reklamepylon im Bereich Parzellenecke West/Nord. Beide werden mit LED ausgerüstet sein, welche nach den gängigen Richtlinien der Gemeinde tageszeitabhängig leuchten werden.



## Kontakt

Sollten Sie Fragen oder Anliegen zum Projekt haben, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren.

Steiner-Beck AG  
Fabienne Köng-Steiner  
Motorenstrasse 2, 8623 Wetzikon  
044 931 13 55  
fabienne.steiner@steiner-beck.ch

Grogg Baumanagement GmbH  
Philipp Grogg  
Rotsangelstrasse 6, 4616 Kappel  
079 216 02 02 / 062 216 66 60  
info@grogg-bm.ch