



VERFÜGUNG

vom 24. Januar 2007

Aeugst a.A. Privater Gestaltungsplan Fabrik (GP 4)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 11. April 2006 stimmte der Gemeinderat Aeugst a.A. dem privaten Gestaltungsplan Fabrik (GP 4) zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Juli 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Der Gemeinderat Aeugst a.A. ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Im rechtsgültigen Zonenplan wurde für den in der Kernzone K2A gelegenen, östlichen Teil des Weilers Chloster eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das für eine solche planungsrechtliche Festlegung erforderliche wesentliche öffentliche Interesse wurde nicht näher dargelegt. Gemäss Gemeinderatsprotokoll soll insbesondere die Erschliessung und die Einordnung von neuen Baukörpern in das Ortsbild gewährleistet werden. Massgebend sind die Vorschriften der Kernzonen K2A. Im Kernzonenplan Chloster wurden für diesen Teil des Weilers keine Anordnungen getroffen. Der Weiler Chloster kann als eine in unverbauter Lage gelegene, sehr locker gestreute Besiedelung des schmalen Talgrundes nördlich des Aeugsterberges bezeichnet werden, welche insbesondere durch die ehemalige Seidenspinnerei des 19. Jahrhundert geprägt ist.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Fabrik (GP 4) werden unter Berücksichtigung der dominanten Wirkung des ehemaligen Spinnereigebäudes Vers.-Nr. 180 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gute ortsbaulich Einordnung von Wohn- und Gewerbebauten in die Landschaft des oberen Reppischtales auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1559, 1854, 1855, 1856 und 1857 geschaffen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der private Gestaltungsplan Fabrik (GP 4), dem der Gemeinderat Aeugst a.A. am 11. April 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Politische Gemeinde Aeugst a.A., 8914 Aeugst a.A.)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

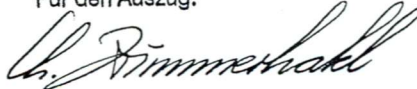
III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Gemeinde Aeugst a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Kälin, Trampe + Partner AG, Mühlezelgstrasse 15, 8047 Zürich (Nachführungsstelle) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 24. Januar 2007
060929/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde Aeugst a/A

Privater Gestaltungsplan GP 4 "Fabrik"

Kat. Nr. 1559 / 1854 / 1855 / 1856 / 1857

- Bericht
- Gestaltungsplan Mst. 1:500
- Bestimmungen zum Gestaltungsplan
- Anhänge 1-3

T. Senn und Th. Kühne Architekten und Planer FSU
Seegartenstr. 12, 8008 Zürich Tel. 044-383 38 80 Fax 044-383 19 02 E-Mail info@sk-architekten.ch

Datum:

24.06.2004

Planänderungen/Dat:

30.07.04 / 16.03.05 / 30.06.05 / 05.07.06

BERICHT ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN GP4 >FABRIK< ORTSTEIL CHLOSTER

A Voraussetzung / Rechtsgrundlage

Der rechtsgültige Zonenplan verlangt im östlichen Ortsteil Chloster, nördlich der Reppischtalstrasse die Erstellung eines Gestaltungsplanes. Er umfasst nebst der Gebäulichkeiten der „Fabrik“ und der bebauten Liegenschaft Parzelle No. 1559 mehrheitlich unbebaute Flächen. Die bestehende Scheune kann abgerissen werden.

B Gestaltungsplanbereich

Das Gestaltungsplan-Gebiet GP4 „Fabrik“ umfasst die Parzellen:

- Urs Aeberli No. 1559	554 m ²
- Rebekka Manso Parada geb. Isler, Thomas David Isler No. 1854	3'769 m ²
- Politische Gemeinde: No. 1855	718 m ²
No. 1856	2'257 m ²
No. 1857	3'368 m ²
<u>Total GP-Gebiet</u>	<u>10'666 m²</u>

C Vorgesehene Leitlinien

Die Leitlinien für die Bau- und Zonenordnung und somit für diesen Gestaltungsplan sind durch die kommunale Richtplanung Stand 1997 gegeben. Nachstehend einige Auszüge:

B Teilrichtpläne

4. Siedlungsplan

4.1 Kantonale und regionale Festlegungen

- Im Plan nicht bezeichnete Weiler und abgelegene Orte werden generell als Siedlungsgebiet betrachtet.

4.2 Zielsetzung der kommunalen Richtplanung

- Schutz der Weiler und sinnvolle baulichte Ergänzungen für Wohnen und Gewerbe unter Einpassung in die bestehende Bausubstanz.
- Die Bebauung, die Umgebungsgestaltung und die Erschliessung der Baugebiete hat auf die Schönheit der Landschaft und das bestehende Siedlungsbild Rücksicht zu nehmen und sich harmonisch einzugliedern.
- Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen zur Erstellung von Gewerbebauten mit Immissionsbeschränkungen und Gestaltungsauflagen in Kerngebieten.
- Baurechtliche Förderung der Erstellung von Wohnungen insbesondere zu Mietzwecken, im Rahmen der Bausubstanz des alten Dorfkerns und der Weiler.

4.3 Festlegungen der kommunalen Richtplanung

4.3.1 Anordnungen der Richtplanung

b) Schutzwürdige Ortsbilder

- Ebenfalls schützenswert ist die alte Bausubstanz der Weiler Habersaat, Sprecherhüser, Wängi und Müliberg sowie Chloster, Breiti. Bei Um- und Neubauten ist es daher unerlässlich, Gestaltungsplanprinzipien von traditionellen Bauformen anzuwenden.

5. Landschaftsplan

5.1 Kantonale und regionale Festlegungen

- Gemäss dem kant. Richtplan liegt ausser dem Siedlungsgebiet das ganze Gemeindegebiet (Landwirtschaftsgebiet, Wälder und Gewässer) im Landschaftsförderungsgebiet.

D Zielsetzungen

Die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan sind:

- Das Bauen erfolgt im Rahmen der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung.
- Eine Überbauung soll in Ergänzung der bestehenden Bauten ein gut organisiertes, lebenswertes Kleinquartier bilden.
- Die Baubereiche östlich (III) und westlich (II) der bestehenden Baute sind je als Gesamtbebauung zu gestalten.
- Die Ausrichtung der Gebäude ist zu variieren.
- Neue eingeschossige gewerbliche Nutzungen sind längs der Reppischtalstrasse anzuordnen.
- Der bestehende Gebäudekomplex der >Fabrik< soll seine dominante Wirkung beibehalten.
- Es ist eine für die Öffentlichkeit zugängliche, gut begehbare Fusswegverbindung ab der Nordostecke zur Südwestecke des Gestaltungsplan-Gebietes zu erstellen.
- Die Zu- und Wegfahrt zur und von der Reppischtalstrasse bleibt an der bisherigen Lage bestehen. Für die verkehrstechnische Erschliessung der Parzelle No. 1559 (Baubereich IV) wird der heutige Zustand noch toleriert. Bei einer Nutzungsänderung oder Nutzungsausweitung sowie beim Erstellen eines Neubaus hat die Erschliessung über die angrenzende Parzelle No. 1854 und Parzelle No. 1855 zu erfolgen.
- Die Parkierung der Autos hat mehrheitlich unterirdisch zu erfolgen. Parkplätze für Besucher, Anlieferungen und gut integrierte Pflichtparkplätze für Gewerbebauten, sinnvoll angeordnet, können oberirdisch zugelassen werden. Die bestehenden, heute oberirdisch platzierten, Parkplätze für den bestehenden Gebäudekomplex „Fabrik“ sind im Zusammenhang mit Sammelgaragen für Neubauten unterirdisch anzuordnen.

E Bestehende Bausubstanz >Fabrik< Historisches / Heutige Nutzung

- Die bestehende Baute >Fabrik< (Scheune ausgenommen) wurde in den Jahren 1854-1862 erstellt und ist auch durch mehrere bauliche und Nutzungs-Änderungen geprägt.
- Die letzte Gesamterneuerung erfolgte im Jahre 1987 und wird zurzeit als Wohn-, Gewerbe- und Bürobau d.h. als multifunktionaler Gebäudekomplex genutzt.
- Siehe auch Auszug aus dem kommunalen Inventar von kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekten im Anhang 1 (Zustand vor der letzten Erneuerung).

F Grundsätze zu den Baubereichen

- Die Parzelle No. 1559 (Baubereich IV) von 554 m² Fläche bleibt, ausser erschliessungstechnisch, eine selbstständige Einheit. Die übrige Fläche des Gestaltungsplangebietes gliedert sich in die 3 Baubereiche Kat.No. 1854 Baubereich III, die bebaute Parzelle Kat.No. 1856 Baubereich I, Kat.No. 1857 Baubereich II und die Gemeinschaftsparzelle G Kat.No. 1855 als Verkehrserschliessungsbereich sowie als Zugang zu den Entsorgungscontainern.
Die Baubereiche I – III sind im Verhältnis ihrer möglichen, für die Ausnützung und Überbauungsfläche massgeblichen, Grundfläche an der Gemeinschaftsparzelle G von 718 m² Fläche beteiligt.

Die Anteile am Gemeinschaftsbereich G sind:

Parzelle Kat.No. 1854 (Baubereich III)	37.3 %	=	268 m ²
Parzelle Kat.No. 1856 (Baubereich I)	29.4 %	=	211 m ²
Parzelle Kat.No. 1857 (Baubereich II)	33.3 %	=	239 m ²

Der Gemeinschaftsbereich G Parzelle Kat.No. 1855 dient der Zu- und Wegfahrt sowie dem Anschluss für die Tiefgaragen, die Besucherparkplätze, die Fusswege und die Container-Standplätze. Die Parzellenfläche dieses Bereiches gehört zur massgeblichen Grundfläche gemäss PBG § 259 des Baubereiches I d.h. zur Parzelle Kat.No. 1856.

- Die vorgeschlagenen Baubereiche und anrechenbaren Parzellenflächen, die damit möglichen Bruttogeschossfläche und die somit anfallende Parkplatzzahl sowie die notwendigen Spiel-/Erholungsflächen siehe im Anhang 2.
- Die Parzelle No. 1559 bleibt, ausser für die Parkierungs- und Zugangs-/Zufahrtsverhältnisse bei einer Nutzungsänderung oder Nutzungsausweitung, eine selbstständige Baubereichs-Einheit IV.

G Mögliche Bebauung

- Die in Anhang 3 aufgezeigten Überbauungs-Skizzen sollen aufzeigen, dass es in Verbindung dieses Gestaltungsplanes mit den Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung genügt, die Zielsetzungen zu erfüllen und eine gute Überbauung, unter Inanspruchnahme der gesamten zulässigen Ausnützung, zu verwirklichen.

Variante 1: Überbauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und den zusätzlich zugelassenen Gewerbebauten.

Variante 2: Überbauung mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern.

- Zwischen diesen beiden Extremvorschlägen sind Varianten möglich.

H Entwässerung Regen- und Oberflächenwasser

- Unterirdische Versickerungsanlagen sind nicht möglich. Es ist die direkte Versickerung des auf Platz- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers anzustreben.
- Das über die Dachflächen anfallende Regenwasser kann über Grünflächen (humusierte Mulde mit Überlauf in Regenwasserkanal) versickert werden.

I Lärmschutz

- Gemäss den Grobberechnungen der Fachstelle Lärmschutz sind die massgebenden Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe 3 einzuhalten. Ein detaillierter Nachweis ist im Zusammenhang mit der Baueingabe durch ein Lärmschutzgutachten zu erbringen.

K Grundwasser

- Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich B des hier weitgehend artesisch gespannten Grundwasserstromes des Reppischtals. Die Deckschichten sind Gehängelehm, Gehängeschutt und Verwitterungslehm der Molasse. Die Koten des Grundwasserspiegels sind nicht bekannt.
- Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 WWG und Ziffer 1.5.3 Anhang BVV eine Bewilligung erforderlich.

L Archäologische Zone

- Das Gestaltungsplangebiet liegt in einer archäologischen Zone. Archäologische Funde sind unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen (§ 28 der Natur- und Heimatschutzverordnung).
- Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Vor dem Eingriff im Boden ist mit dem Kant. Hochbauamt, Kantonsarchäologie, rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

M Altlasten

(in Abklärung)

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 21. April bis 24. Mai 2006.

Es erfolgte keine Einwendung.



Privater Gestaltungsplan GP 4 "Fabrik"

Kat. Nr. 1559 / 1854 / 1855 / 1856 / 1857

Situationsplan Mst. 1 : 500

Grundeigentümer
Kat. Nr. 1559
Urs Aeberli

Urs Aeberli
Urs Aeberli

Grundeigentümer
Kat. Nr. 1854
Rebekka Manso Parada geb. Isler,
Thomas D. Isler

Rebekka Manso Parada geb. Isler, Thomas D. Isler
Rebekka Manso Parada geb. Isler,
Thomas D. Isler

Grundeigentümer
Kat. Nr. 1855 / 1856 / 1857
Politische Gemeinde Aeugst a/A

Politische Gemeinde Aeugst a/A
Politische Gemeinde Aeugst a/A

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 11. APR. 2006

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Schreiber:

P. F. ...
Von der Baudirektion
genehmigt am: 24. Jan. 2007

BDV Nr. 9107

Für die Baudirektion

T. Senn und Th. Kühne Architekten und Planer FSU
Seegartenstr. 12, 8008 Zürich Tel. 01-383 38 80 Fax 01-383 19 02 E-Mail info@sk-architekten.ch

Plan No.	Datum:	Planänderungen/Dat:	Plangrösse:
1	24.06.2004	16.03.05/30.06.05/05.07.06	97 / 30



Legende

- Gestaltungsplan-Perimeter Nr. 3
- Baubereiche Wohn- und Gewerbenutzung I - IV Nr. 4/6/7
- Bereich zusätzliche eingeschossige Gewerbenutzung (Art. 4.6 BO/ZO) Nr. 5
- Gemeinschaftsbereich G
- Gebäudekomplex zu erhalten Nr. 4/6
- Grünflächen Nr. 8
- Sichtfreihaltung Nr. 9
- Spiel- und Ruheflächen Nr. 10
- Bäume Nr. 15
- Fusswegverbindung für die Öffentlichkeit zugänglich Nr. 11
- Ein-/Ausfahrt von/zur Reppischtalstrasse Nr. 12
- Freie Sicht 90.0 m Nr. 3/9
- Zufahrts-/Zugangsbereiche zu Baubereichen I - IV Nr. 12
- Platzierungsbereiche Entsorgung Nr. 17

Besondere Bestimmungen



Kanton Zürich

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde Aeugst a/A

Privater Gestaltungsplan GP 4 "Fabrik"

Kat. Nr. 1559 / 1854 / 1855 / 1856 / 1857

Bestimmungen

Grundeigentümer
Kat. Nr. 1559
Urs Aeberli

Urs Aeberli
.....
Urs Aeberli

Grundeigentümer
Kat. Nr. 1854
Rebekka Manso Parada geb. Isler,
Thomas D. Isler

Rebekka Manso Parada geb. Isler
.....
Rebekka Manso Parada geb. Isler

Grundeigentümer
Kat. Nr. 1855 / 1856 / 1857
Politische Gemeinde Aeugst a/A

Politische Gemeinde Aeugst a/A
.....
Politische Gemeinde Aeugst a/A

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 11. APR. 2006

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

P. Hein

Von der Baudirektion
genehmigt am: 24. Jan. 2007

Der Schreiber:

[Signature]

BDV Nr. 9107

Für die Baudirektion

[Signature]

T. Senn und Th. Kühne Architekten und Planer FSU
Seegartenstr. 12, 8008 Zürich Tel. 044-383 38 80 Fax 044-383 19 02 E-Mail info@sk-architekten.ch

Datum:

24.06.2004

Planänderungen/Dat:

30.07.04 / 16.03.05 / 30.06.05 / 05.07.06

BESTIMMUNGEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN GP4 >FABRIK<, ORTSTEIL CHLOSTER

Gestützt auf § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes wird für die Parzellen Nr. 1559 Eigentümer Urs Aeberli, No. 1854 Eigentümer/in Rebekka Manso Parada geb. Isler und Thomas D. Isler sowie No. 1855, 1856, 1857 Politische Gemeinde gemäss Bau- und Zonenordnung vom 4. Dez. 1992, in der Kernzone K2A liegend, vorschriftsgemäss ein privater Gestaltungsplan festgelegt.

1. ZWECK

Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung, unter Berücksichtigung der dominanten Wirkung der ehemaligen Spinnerei Vers. No. 180. Er regelt die rationelle Verkehrserschliessung inkl. einer Fusswegverbindung von Nordosten nach Südwesten und die sinnvolle Anordnung von zusätzlich möglichen eingeschossigen Gewerbenutzungen gemäss Art. 4.6 der BZO. Wesentliche Landschaftselemente wie die lagespezifische Topographie sind berücksichtigt.

2. VERHÄLTNIS ZUM ÜBERGEORDNETEN RECHT

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde sind massgebend, solange in den Bestimmungen zum GP4 >Fabrik< keine anderen Regelungen getroffen sind.

3. PLANFESTLEGUNGEN

In der planlichen Darstellung sind die nachstehenden Inhalte festgelegt:

- Gestaltungsplan-Perimeter
- Baubereiche Wohn- und Gewerbenutzung I - IV
- Bereich zusätzliche eingeschossige Gewerbenutzung (Art. 4.6 BZO)
- Gemeinschaftsbereich G
- Gebäudekomplex zu erhalten
- Spiel- und Ruheflächen
- Grünflächen
- Sichtfreihaltung
- Bäume
- Fusswegverbindung für die Öffentlichkeit zugänglich
- Ein-/Ausfahrt von/zur Reppischtalstrasse
- Zufahrts-/Zugangsbereiche zu den Baubereichen I – IV
- Platzierungsbereiche Entsorgungscontainer

4. BAUBEREICHE / GEMEINSCHAFTSBEREICH G

- Die Baubereiche und ihre massgeblichen Grundflächen (PBG § 269) sind:

° Baubereich I Parzelle No. 1856	2'257 m2
zur massgeblichen Grundfläche dieses Baubereichs gehört Parzelle No. 1855 von 718 m2, die massgebliche Grundfläche ist	2'975 m2
° Baubereich II Parzelle No. 1857	3'368 m2
° Baubereich III Parzelle No. 1854	3'769 m2
° Baubereich IV Parzelle No. 1559	554 m2

- Die massgeblichen Grundflächen verbleiben auch bei projektbedingten Grenzverschiebungen.

- Der Gemeinschaftsbereich G Parzelle No. 1855 von 718 m2 erschliesst die Baubereiche I – III direkt und den Baubereich IV indirekt über den Baubereich III. Die direkt erschlossenen Baubereiche resp. Parzellen sind, ohne Ausnutzungsrecht, am Gemeinschaftsbereich G im Verhältnis ihrer massgeblichen Grundfläche beteiligt.
Die Flächenanteile sind:

° Baubereich I Parz. No. 1856	29.4 %	=	211 m2
° Baubereich II Parz. No. 1857	33.3 %	=	237 m2
° Baubereich III Parz. No. 1854	37.3 %	=	268 m2
	100.0 %	=	718 m2

5. SPEZIELLE NUTZUNGSANORDNUNGEN

Die zusätzlich mögliche eingeschossige Gewerbenutzung gemäss Art. 4.6 BZO in den Baubereichen II, III und IV ist im Süden, d.h. längs der Reppischtalstrasse, zu platzieren.

6. ANZAHL NEUER HAUPTGEBÄUDE / REGELUNG BESTEHENDER GEBÄUDEKOMPLEX >FABRIK<

In den Baubereichen I – IV ist max. die folgende Anzahl Hauptgebäudekuben zulässig, wobei ein Hauptgebäudekubus aus zusammengebauten Gebäuden bestehen kann:

Baubereich I	Der bestehende Gebäudekomplex ist zu erhalten. Für Ersatzbauten gilt die Regelung Art. 4 Abs. 4.2 BZO für graue Gebäude.
Baubereich II	3 – 4 Hauptgebäude
Baubereich III	4 – 5 Hauptgebäude
Baubereich IV	1 Hauptgebäude

Zusätzlich sind Bauten für die eingeschossige Gewerbenutzung und besondere Gebäude gemäss Art. 4.6 BZO zugelassen.

7. GEBÄUDESTELLUNGEN

In den Baubereichen II und III sind die Hauptgebäude so zu situieren, dass keine parallelen oder rechtwinkligen Stellungen untereinander entstehen. Die Abweichung hat mind. 10° zu betragen.

8. GRÜNFLÄCHEN

Die bezeichneten Grünflächen dienen dem Erhalt der topografischen örtlichen Eigenheit. Terrainveränderungen innerhalb der Grünflächen sind ausser in Weg- und Zufahrtbereichen und im Bereich östlich der Zufahrt für einen in diesem Bereich topographisch gestalteten Lärmschutz nicht gestattet. Technisch bedingte Änderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

9. SICHTFREIHALTUNG

Der Ausfahrt-Sichtbereich auf die Reppischtalstrasse S4 ist freizuhalten. Für allfällige Bepflanzungen etc. gilt die Kantonale Strassenabstands-Verordnung.

10. SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN

Die Spiel- und Ruheflächen sind gemäss Art. 19 der BZO entsprechend dem massgeblichen Landanteil für Wohnnutzung pro Baubereich auszuführen.

11. FUSSWEGVERBINDUNGEN

Die Fusswege sind so anzuordnen, dass sie für die Öffentlichkeit zugänglich und bequem sind. Sie müssen eine Breite von mind. 2.0 m aufweisen und sind dauernd freizuhalten.

Sie sind ab dem Bereich G im Baubereich II bis zum Südwestende und im Baubereich III bis zum Nordostende auszuführen.

Für den Baubereich IV ist ab dem Baubereich III eine Anschlussmöglichkeit offen zu halten.

Die Erschliessung des Baubereiches I bleibt wie bestehend.

12. ZU- UND WEGFAHRTEN

Die Erschliessung des Baubereiches I bleibt wie bestehend.

Die Baubereiche I – III sind ausschliesslich über den Bereich G zu erschliessen. Im Baubereich III ist eine Mitterschliessung von Baubereich IV vorzusehen. Im Teil G ist ein auch für Lastwagen geeigneter Kehrplatz zu integrieren.

Für die Ein- und Ausfahrt von und zu der Reppischtalstrasse S4 ist die kantonale Verkehrssicherheitsverordnung (VSV, Typ C) massgebend.

Für die Parzelle No. 1559 bleiben, unter Einhaltung der im Plan aufgezeigten Sichtbereiche, die Verhältnisse bestehend, solange der Umfang und die Nutzungsart nicht verändert werden. Sobald eine Nutzungsänderung, eine Nutzungsflächen-Vergrösserung vorgenommen oder ein Neubau erstellt wird, hat die verkehrstechnische Erschliessung über den Baubereich III zu erfolgen.

13. PARKIERUNG

Die Pflichtparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrten haben unmittelbar ab dem Bereich G zu erfolgen. Bei gewerblichen Nutzungen können bei einer guten Einpassung Pflichtparkplätze auch oberirdisch platziert werden.

Besucherparkplätze können oberirdisch, anschliessend an den Teil G oder, wenn es die Platzverhältnisse erlauben, auf diesem platziert werden.

Im Baubereich I sind 10 oberirdische Parkplätze zugelassen. Für die heutige Nutzung des bestehenden Gebäudekomplexes sind gemäss Art. 18.1 der BZO 26 PP's und 3 Besucher-PP's d.h. insgesamt 29 PP's notwendig. Von den fehlenden 19 PP's sind bei deren Überbauung im benachbarten Baubereich II 7 PP's und im Baubereich III 12 PP's zu platzieren.

Für die Parz.No. 1559 (Baubereich IV) können die Verhältnisse vorläufig unverändert bleiben.

Im Zusammenhang mit der Überbauung des Baubereichs IV ist zu regeln, wie bzw. wo die notwendigen Parkplätze für den vollausgenutzten Baubereich IV platziert werden.

14. NOTZUFahrTEN

Die Fusswegverbindungen in den Baubereichen II und III sowie eine Verbindung zu Baubereich IV sind derart zu gestalten, dass sie ab dem Bereich G als Notzufahrten dienen können.

15. BÄUME

Innerhalb dem Bereich G sind zur Prägung des neuen Quartiers Hochstammbäume zu pflanzen.

16. GEBÄUDEVORSPRÜNGE

In den Grenzabstandsbereichen gilt die Regelung des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

17. ENTSORGUNG

Entsorgungscontainer sind in unmittelbarer Nähe zum Bereich G zu platzieren.

18. LÄRMSCHUTZ

Für das Gestaltungsplangebiet sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES 3 massgebend.

Im Rahmen von Schallschutzmassnahmen zur Wohnwertsteigerung sind Schallschutzwände bis zu 1.20 m strassenseitiger Höhe ab dem gestalteten Terrain zugelassen.

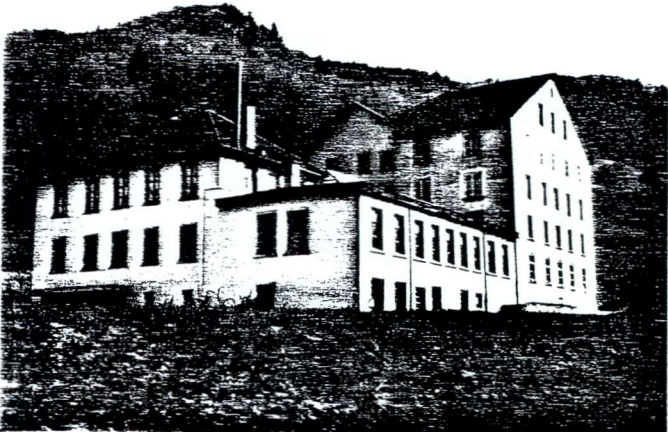
19. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets hat sich nach dem GEP Aeugst a.A. und der Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ (2002) des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) zu richten.

20. SCHLUSSBESTIMMUNG

Der Gestaltungsplan und dessen besondere Bestimmungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Auszug aus dem kommunalen Inventar von
kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekten

Objekt: Ehem. Spinnerei Ort: Aeugsterthal, Chloster Strasse:	Vers.-Nr. 180 Kat.-Nr.	Inv.-Nr. 29
Eigentümer: Polit. Gemeinde		
Datierung: 1854/62 Änderungen: 1893, 1907		
Quellen: <ul style="list-style-type: none"> - Kant. Denkmalpflege, Bestandesaufnahme - Gebäudeassekuranz - Nachforschungen E. Benninger 		
Inventarisiert: Juni 1982 /he	Negativ-Nr.: 5/12 südwestliche Ansicht	
Schutz Bestehender Schutz PBG Paragraph 204 Schutzzweck Der gesamte Baukomplex ist mit Kubus und Charakter zu erhalten. Zum Charakter dieses Baus gehört wesentlich die rasterartige Befensterung. Die Eternitverschalung ist durch einen Schindelschirm zu ersetzen, und der Eingang des Feuerwehrlokals ist besser zu integrieren. Umgebung: Die Scheune, Vers. Nr. 181, ist zu erhalten.		
Eigenwert: bedeutend Situationswert: bedeutend (Abstufung: hervorragend - bedeutend - erhaltenswert)		
Beschreibung 1. Lage, Umgebung 2. Geschichtliches 3. Bauliches 4. Gesamteindruck <u>1. Lage, Umgebung</u> Die Fabrik tritt als Einzelbau an erhöhter Lage in der locker gestreuten Besiedlung Chloster in Erscheinung. Der Gebäudekomplex wirkt stark landschaftsprägend. Er bildet mit der freistehenden Scheune eine Baugruppe und ist bis auf den asphaltierten Vorplatz mit Wiesland umgeben. <u>2. Geschichtliches</u> Gemäss Eintragungen bei der Gebäudeassekuranz wurde die Fabrik 1854 durch Rudolf Winkelmann als Spinnerei und Sägerei gegründet. Die Sägerei hatte nur kurzen Bestand. In der Zeit von 1854-1862 entstand der östliche Gebäudekomplex mit den zwei ineinandergeschachtelten Hausteilen und dem Treppenhauseanbau. Möglicherweise wurde der rückseitige Trakt vor dem vorderen giebelbetonten Bau erstellt. In den 1880er Jahren wurde das Gebäude vorübergehend als Holzwarenfabrik genutzt und ging 1892 nach häufigem Besitzerwechsel in den Besitz des Textilindustriellen Zürcher von Hausen über. Er benutzte den Bau wieder als Textilfabrik, nämlich als Seidenweberei. 1893		

Objekt:	Ehem. Spinnerei	Vers.-Nr.	180	Inv.-Nr. 29
Ort:	Aeugsterthal, Chloster	Kat.-Nr.		
Strasse:				

Beschreibung (Fortsetzung)

wurde der Zinnenanbau, 1907 der westliche Fabrikbau mit Walmdach und 1918 der Verbindungsgang aus Eisen gebaut. Um 1930 wurde die Fabrikation eingestellt.

Die freistehende Scheune (Vers.Nr.181) wurde 1864 gebaut.

3. Bauliches

Kompakter, gewachsener Gebäudekomplex, bestehend aus einem giebelbetonten Bauteil, einem rückseitigen Anbau mit quergestelltem First, einem langgestreckten Flachdachanbau und einem rückseitig angebauten Walmdachbau. In allen Bauteilen in Achsen angeordnete, rasterartige Befensterung.

Giebelbau: Den gesamten Baukomplex prägender 5-geschossiger Verputzbau mit 5-achsiger Giebelfassade. Zuerst im Giebelfeld Ochsenauge mit Glocke. Satteldach mit ungeknickten Dachflächen und knappen Dachgesimsen.

Quergestellter Satteldachanbau: Wohl ursprünglich als Sägerei konzipiert? Rückseitig am Giebelbau angefügter 4-geschossiger Satteldachbau mit massivem Erdgeschoss und verschalten Obergeschossen; Ostseite mit Schindelschirm, Nord- und Westseite mit Eternitschirm.

Flachdachanbau (1907): 2-geschossiger, verputzter Flachdachbau gleichfluchtend an Giebelbau angebaut. Ueber rückseitige Eisentreppe Zugang auf das Flachdach.

Walmdachbau: 3-geschossiger verputzter Massivbau mit sandsteinumrandeten Fenstern, hinter Flachdachbau angebaut. Westfassade durch unpassende Eingangsgestaltung des Feuerwehrlokals gestört. Betonüberdachung, Kiptore.

Störendes: Eingangsgestaltung des Feuerwehrlokals, Eternitverschalung.

4. Gesamteindruck

Die ehemalige Spinnerei im Unterthal ist ein harmonisch gewachsener, kompakter Baukomplex mit stark bestimmender, rasterartig gegliederter Giebelfassade. Dadurch dass die Fabrik von modernen Um- und Anbauten verschont blieb, ist sie ein gutes Beispiel einer typischen Textilfabrik aus dem 19. Jh. Im landschaftlich reizvollen Aeugsterthal bildet sie einen einprägsamen Akzent.

Objekt: Ehem. Spinnerei
Ort: Aeugsterthal, Chloster
Strasse:

Vers.-Nr. 180

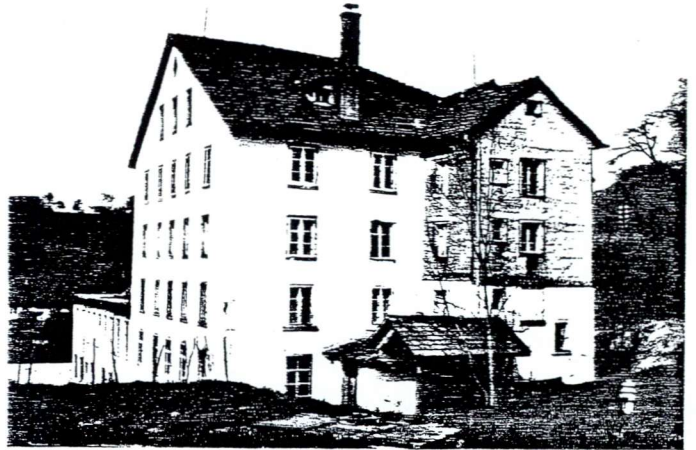
Inv.-Nr.

Kat.-Nr.

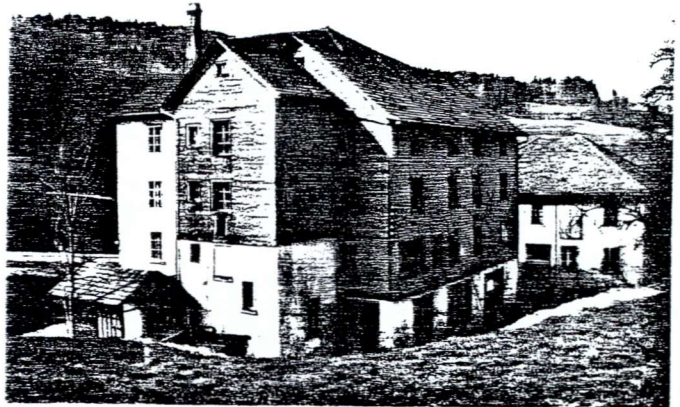
29

Fotos

5/16 östliche Ansicht,
Kernbau mit Treppenhausanbau



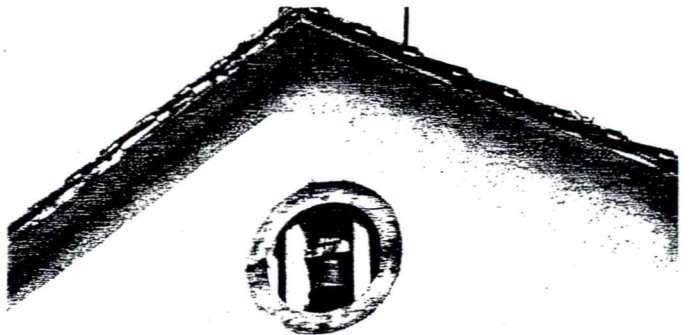
5/17 nordöstliche Ansicht,
quergestellter Satteldachbau
auf der Hausrückseite



5/13 Südfassade, bestimmende
Giebelfassade mit
Flachdachanbau



5/14 im Giebelfeld des Haupt-
gebäudes Ochsenauge mit Glocke



Objekt: Ehem. Spinnerei
Ort: Aeugsterthal, Chloster
Strasse:

Vers.-Nr. 180

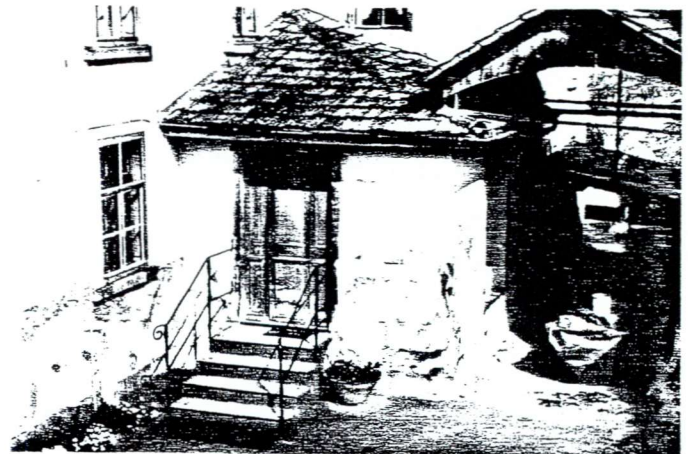
Inv.-Nr.

Kat.-Nr.

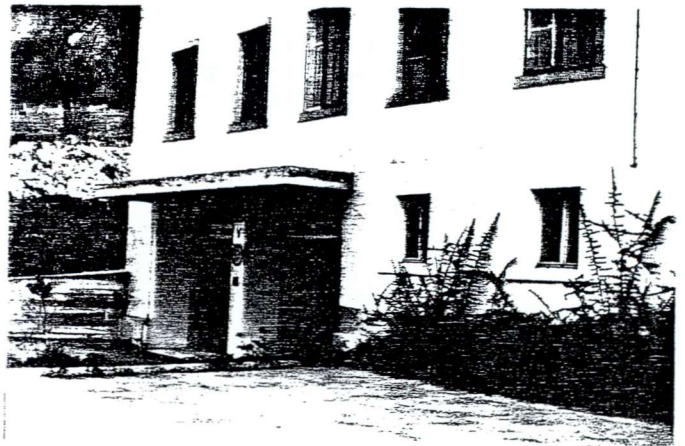
29

Fotos

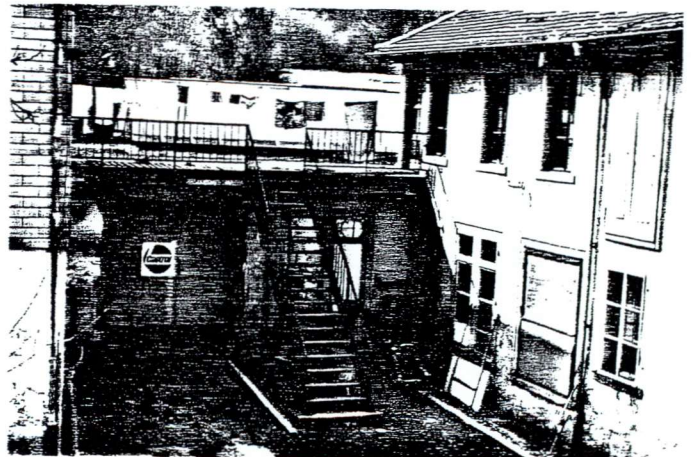
5/15 Eingang Ostseite



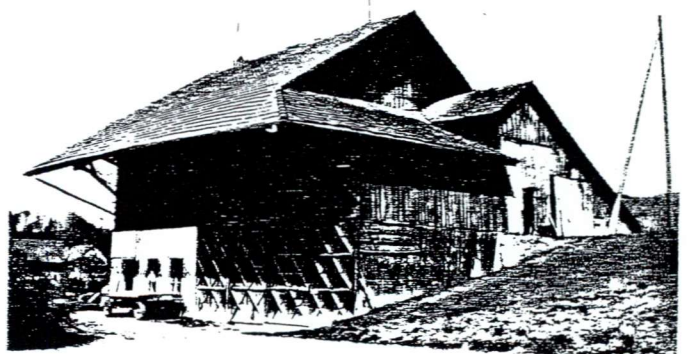
5/20 Einbau des Feuerwehrlokals,
unpassende Gestaltung mit
Betonüberdachung und Kipp-
toren



5/19 Hausrückseite m. Eisentreppe



5/19 freistehende Scheune
Vers. Nr. 181



Aussen	Aussenwand <input type="radio"/> BLOCKBAU <input type="radio"/> STÄNDERBAU <input checked="" type="radio"/> FACHWERKBAU <input type="radio"/> mit Zierelementen Ausfachung <input type="radio"/> Rutengefl. <input type="radio"/> Naturstein <input type="radio"/> Backstein <input type="radio"/> verputzt <input type="radio"/> unverputzt <input checked="" type="radio"/> MASSIVBAU <input type="radio"/> Stein unbearbeitet <input type="radio"/> Stein behauen <input type="radio"/> Backstein OBERFLÄCHE <input type="radio"/> unverputzt <input checked="" type="radio"/> verputzt Farbe:weiss..... <input checked="" type="radio"/> verschalt <input type="radio"/> mit Brettern <input checked="" type="radio"/> mit Schindeln <input checked="" type="radio"/> mit Eternit <input type="radio"/>	Sockel <input type="radio"/> Stein unbearbeitet <input type="radio"/> Stein behauen <input checked="" type="radio"/> verputzt <input type="radio"/> unverputzt Dach <input checked="" type="radio"/> Sattel- <input type="radio"/> Pult- <input checked="" type="radio"/> Walm- <input type="radio"/> Krüppelwalm- <input type="radio"/> Mansard- <input type="radio"/> Quergiebel <input type="radio"/> Gaube <input type="radio"/> Kniestock <input type="radio"/> Sparren <input type="radio"/> Rafen Dachstuhl <input type="radio"/> stehend <input type="radio"/> liegend <input checked="" type="radio"/> Flachdach DECKUNG <input checked="" type="radio"/> Biberschwanz <input type="radio"/> Kloster <input checked="" type="radio"/> Falz oder Pfannen <input type="radio"/> Eternit	Türen Gewände <input checked="" type="radio"/> Holz <input type="radio"/> Stein <input type="radio"/> profiliert <input type="radio"/> mit Aufsatz Flügel <input checked="" type="radio"/> alt <input checked="" type="radio"/> neu Details <input type="radio"/> alte Beschläge <input type="radio"/> altes Schloss <input type="radio"/> Oberlicht <input type="radio"/> Fenster <input checked="" type="radio"/> einzel <input type="radio"/> gekoppelt <input type="radio"/> in Reihen Gewände <input checked="" type="radio"/> Holz <input checked="" type="radio"/> Stein <input type="radio"/> profiliert <input type="radio"/> mit Aufsatz Flügel <input checked="" type="radio"/> alt <input type="radio"/> neu Sprossen <input checked="" type="radio"/> mit <input type="radio"/> ohne Läden <input type="radio"/> Klapp- <input type="radio"/> Fall- <input type="radio"/> Roll- <input type="radio"/> massiv <input type="radio"/> Jalousie <input type="radio"/>
	Besonderes aussen <input checked="" type="radio"/> Aussentreppe Eisen <input type="radio"/> Kellerhals <input checked="" type="radio"/> Anbau <input checked="" type="radio"/> Glocke..... <input type="radio"/> Balkon <input type="radio"/> Terrasse <input type="radio"/> Erker <input type="radio"/> Laube <input type="radio"/> Inschrift <input type="radio"/> Malerei <input type="radio"/> Schild <input type="radio"/> Klebedächer <input type="radio"/> Flugsparrendreiecke <input type="radio"/> alte Vordachabstützung <input type="radio"/> Ziergitter		

Innen- ausbau	St = Stube Ka = Kammern G = Gang	Kü = Küche	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
			St Kü Ka G	St Kü Ka G	St Kü Ka G

Innen	Wand	alt	Bohlen												
			Riegel												
			Täfer												
			Gips/Verputz												
	neuer														
	Decke	alt	Balken/Bretter												
			Täfer												
			Gips												
	neuer														
	Boden	alt	Bretter												
			Parkett												
			Plattenbelag												
	neuer														

Besonderes innen <input type="radio"/> gewölbter Keller <input type="radio"/> Holzstütze im Keller <input type="radio"/> Kachelofen <input type="radio"/> Holzherd	<input type="radio"/> Einbaumöbel <input type="radio"/> alte Türe <input type="radio"/> besond. Treppenh. <input type="radio"/>	<input type="radio"/> besondere Decke <input type="radio"/> besonderer Boden <input type="radio"/> besondere Wand <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Inschrift <input type="radio"/> Malerei <input type="radio"/> Fenstersäule <input type="radio"/>
--	---	---	--

Lage u. Nutzung	Lage	Nutzung	K	EG	1. OG	2. OG	3. OG	OG
	<input checked="" type="radio"/> alleinstehend	Wohnung			X	X	X	
	<input type="radio"/> in Gruppe	Büro						
	<input type="radio"/> in Verband	Laden, Geschäft						
	<input checked="" type="radio"/> mit Garten	Industrie, Gewerbe		X				
	<input type="radio"/> giebelständig	Nebenräume, Lager		X				
	<input type="radio"/> traufständig	Landwirtschaft						
	<input type="radio"/>	öffentl. Funktion						

Parzellenflächen / Bruttogeschossflächen

Parkplätze

Berechnungen

- Mögliche/vorhandene Bruttogeschossflächen und überbaute Flächen
- Notwendige Parkplätze

1. Parzellenflächen

<u>Urs Aeberli</u>			
Parz.No. 1559			554.00 m2
<u>Rebekka Manso Parada geb. Isler + Thomas D. Isler</u>			
Parz.No. 1854			3'769.00 m2
<u>Politische Gemeinde</u>			
Parz.No. 1855	718.00	m2	
Parz.No. 1856	2'257.00	m2	
Parz.No. 1857	3'368.00	m2	6'343.00 m2
<u>Total GP-Gebiet</u>			<u>10'666.00 m2</u>

2. Mögliche / Vorhandene Bruttogeschossflächen (BGF)

Parzelle No. 1559 / Baubereich IV (554.00 m2)

Mögliche BGF

- ° Wohn- und Gewerbeflächen
 $554.00 \times 0.4 =$ 221.60 m2 BGF
- ° zusätzlich für erdgesch. Gewerbeflächen
 $554.00 \times 0.05 =$ 27.70 m2 BGF
- ° für besondere Gebäude
 $554.00 \times 0.05 =$ 27.70 m2 BGF

Vorhandene BGF / verbleibende BGF

- ° Wohn- und Gewerbeflächen
verbleibend $221.60 - 141.04 =$ 141.04 m2 BGF
+ 80.56 m2 BGF
- ° Verbleibend zusätzlich für erdgesch. Gewerbeflächen inkl.
besondere Gebäude (die Trennung ist nicht offensichtlich)
 $55.40 - 55.48 =$ - 0.08 m2 BGF

Parzelle No. 1854 / Baubereich III (3'769.00 m2)Mögliche/verbleibende BGF

- ° Wohn- und Gewerbeflächen
3'769.00 x 0.4 = 1'507.60 m2 BGF
- ° zusätzlich für erdgesch. Gewerbeflächen
3'769.00 x 0.05 = 188.45 m2 BGF
- ° zusätzlich für besondere Gebäude
3'769.00 x 0.05 = 188.45 m2 BGF

Parzelle No. 1855 / Gemeinschaftsbereich G (718.00 m2)

Die gesamte mögliche BGF-Nutzung ist der Parzelle No. 1856 zugewiesen.

Mögliche BGF

- ° Wohn- und Gewerbeflächen
718.00 x 0.4 = 287.20 m2 BGF
- ° zusätzlich für erdgesch. Gewerbeflächen
718.00 x 0.05 = 35.90 m2 BGF
- ° zusätzlich für besondere Gebäude
718.00 x 0.05 = 35.90 m2 BGF

Parzelle No. 1856 / Baubereich I (2'257.00 m2)Mögliche BGF

- ° Wohn- und Gewerbeflächen
2'257.00 x 0.4 = 902.80 m2 BGF
- ° zusätzlich für erdgesch. Gewerbeflächen
2'257.00 x 0.05 = 112.85 m2 BGF
- ° zusätzlich für besondere Gebäude
2'257.00 x 0.05 = 112.85 m2 BGF

Vorhandene BGF

3. OG	A 1 =	5.00	x	4.00	=	20.00	
	A 2 =	7.20	x	14.60	=	105.10	
	A 3 =	8.10	x	14.20	=	115.00	240.10 m2 BGF
2. OG	A 4 =	5.00	x	4.00	=	20.00	
	A 5 =	7.00	x	14.40	=	100.80	
	A 6 =	8.20	x	14.10	=	115.60	236.40 m2 BGF
1. OG	A 7 =	4.60	x	4.00	=	18.40	
	A 8 =	6.80	x	14.20	=	96.60	
	A 9 =	8.30	x	14.00	=	116.20	231.20 m2 BGF
	B 10 =	12.25	x	9.85	=		120.70 m2 BGF
<u>Total OG's Wohnen und Gewerbe</u>							828.40 m2 BGF
EG	A 11 =	8.1	x	4.0	=	32.4	
	A 12 =	5.4	x	0.4	=	2.2	
	A 13 =	6.4	x	13.8	=	88.3	
	A 14 =	7.8	x	12.8	=	99.8	
	C 15 =	7.1	x	18.4	=	130.6	
	B 16 =	12.65	x	9.65	=	122.1	
<u>Total erdgeschossige Gewerbenutzung</u>							475.4 m2 BGF
<u>Total</u>							1'303.8 m2 BGF
<u>Besondere Gebäude Haus A</u>							
	9.0	x	3.3	=		29.7 m2 BGF	

Verbleibende BGF Parzellen No. 1855 + 1856

- ° Wohn- und Gewerbeflächen inkl. erdgeschossige Gewerbenutzung
 $287.20 + 35.90 + 902.80 + 112.85 = 1'338.75 - 1'303.80 = + 34.95 \text{ m2 BGF}$
- ° Besondere Gebäude
 $35.90 + 112.85 = 148.75 - 39.70 = + 119.05 \text{ m2 BGF}$

Parzelle No. 1857 / Baubereich II (3'368.00 m2)Mögliche BGF

- ° Wohn- und Gewerbeflächen
 $3'368.00 \times 0.4 = 1'347.20 \text{ m2 BGF}$
- ° zusätzlich für erdgesch. Gewerbeflächen
 $3'368.00 \times 0.05 = 168.40 \text{ m2 BGF}$
- ° zusätzlich für besondere Gebäude
 $3'368.00 \times 0.05 = 168.40 \text{ m2 BGF}$

3. Mögliche / vorhandene überbaute Fläche**Parzelle No. 1559 (554.00 m²)**Mögliche überbaute Flächen

° Hauptgebäude 554.00 x 0.27 =	149.58 m ²
° Besondere Gebäude 554.00 x 0.05 =	27.70 m ²
° oder eingeschossige Gewerbebauten inkl. besondere Gebäude 554.00 x 0.15 =	83.10 m ²

Vorhandene Gebäude / verbleibende Fläche

° Hauptgebäude	80.08 m ² / + 69.50 m ²
° eingeschossige Gebäude inkl. bes. Gebäude	72.75 m ² / + 9.35 m ²

Parzelle No. 1854 (3'769.00 m²)Mögliche überbaute Flächen

° Hauptgebäude 3'769.00 x 0.27 =	1'017.63 m ²
° Besondere Gebäude 3'769.00 x 0.05 =	18.45 m ²
° oder eingeschossige Gewerbebauten inkl. besondere Gebäude 3'769.00 x 0.15 =	565.35 m ²

Parzelle No. 1855 (718.00 m²)

Die gesamte mögliche überbaute Fläche ist der Parzelle No. 1856 zugewiesen.

Mögliche überbaute Flächen

° Hauptgebäude 718.00 x 0.27 =	193.86 m ²
° Besondere Gebäude 718.00 x 0.05 =	35.90 m ²
° oder eingeschossige Gewerbebauten inkl. besondere Gebäude 718.00 x 0.15 =	107.70 m ²

Parzelle No. 1856 (2'257.00 m2)Mögliche überbaute Flächen

° Hauptgebäude 2'257.00 x 0.27 =	609.39 m2
° Besondere Gebäude 2'257.00 x 0.05 =	112.85 m2
° oder eingeschossige Gewerbebauten inkl. besondere Gebäude 2'257.00 x 0.15 =	338.55 m2

Vorhandene Gebäude / verbleibende Fläche

Die möglichen Flächen der Parzelle No. 1855 sind mit einbezogen.

° Hauptgebäude (Gebäude A+B)	430.09 m2
verbleibende Flächen 609.39 + 193.86 = 803.25 – 430.09 =	+ 373.16 m2
° eingeschossige Gebäude inkl. bes. Gebäude	195.10 m2
verbleibende Flächen 338.55 + 107.70 = 446.25 – 195.10 =	+ 251.15 m2

Parzelle No. 1857 (3'368.00 m2)Mögliche überbaute Flächen

° Hauptgebäude 3'368.00 x 0.27 =	909.36 m2
° Besondere Gebäude 3'368.00 x 0.05 =	168.40 m2
° oder eingeschossige Gewerbebauten inkl. besondere Gebäude 3'368.00 x 0.15 =	505.20 m2

4. Notwendige Parkplätze

- Die Berechnungen basieren auf einer vollen Beanspruchung der AZ der Grundstücke.
- Für die anrechenbaren Geschossflächen sind für den Ausbau von Dach- und Untergeschossen zusammen 100 % einer Geschossfläche berechnet.
- Ausser für das bestehende Gebäude der Parzelle No. 1856 wird für die Hauptgebäude eine Wohnnutzung zugrunde gelegt.

- Die möglichen zusätzlichen erdgeschossigen Gewerbenutzungen werden mit 50.00 m² der anrechenbaren Fläche pro Abstellplatz berechnet.
- Für die Parzellen No. 1855 und No. 1856 ist der Bedarf für die bestehende Bebauung errechnet.

Parzelle No. 1559 (554.00 m²)

$$(BGF) 221.60 + (DG/UG) 110.80 = 332.40 \text{ m}^2 : 80 = 4.15 \text{ PP}$$

$$(EG \text{ Gew.}) 27.70 : 50 = \underline{0.55 \text{ PP}}$$

$$4.70 \text{ PP}$$

Parkplatzbedarf: 5 + 1 Besucher

Parzelle No. 1854 (3'769.00 m²)

$$(BGF) 1'507.60 + (DG/UG) 753.80 = 2'261.40 \text{ m}^2 : 80 = 28.27 \text{ PP}$$

$$(EG \text{ Gew.}) 188.45 : 50 = \underline{3.77 \text{ PP}}$$

$$32.04 \text{ PP}$$

Parkplatzbedarf: 32 + 4 Besucher

Parzelle No. 1855 (718.00 m²) + No. 1856 (2'257.00 m²)

Die Parzellen sind durch die bestehende Bebauung voll genutzt (Reserve 34.95 m² BGF).

- Aus Wohnnutzung Gebäude A 1.-3. OG + DG			
(1 PP pro 80 m ² massgebl. Geschossfläche)			
1.-3. OG	707.70	m ²	
DG 80 % des 3. OG's	<u>192.10</u>	<u>m²</u>	
Total	899.80	m ²	= 12 PP

- Aus gewerblicher Nutzung			
(1 PP pro 50 m ² massgebl. Geschossfläche)			
Gebäude A (EG), B (EG, 1. OG), C (EG)			
	=	596.10	m ²
Gebäude B (DG)			
80 % des 1. OG's	=	<u>96.60</u>	<u>m²</u>
Total		692.70	m ² = 14 PP

Total			= 26 PP
-------	--	--	---------

Parkplatzbedarf: 26 + 3 Besucher

Parzelle No. 1857 (3'368.00 m²)

$$(BGF) 1'347.20 + (DG/UG) 673.60 = 2'020.80 \text{ m}^2 : 80 = 25.26 \text{ PP}$$

$$(EG \text{ Gew.}) 168.40 : 50 = \underline{3.37 \text{ PP}}$$

$$28.63 \text{ PP}$$

Parkplatzbedarf: 29 + 3 Besucher

Ueberbauungsskizzen Mst. 1:500:

Variante 1:

Ueberbauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und den zusätzlich zugelassenen Gewerbebauten

Variante 2:

Ueberbauung mit zweigeschossigen Doppelfamilien- und Reihenhäusern

AEUGST a. A. / GP 4 FABRIK
SITUATIONSSKIZZE M: 1:500

VAR 1,
MEHRFAMILIENHAUSER UND
ZUSÄTZL. EINGESCH. GEWERBE



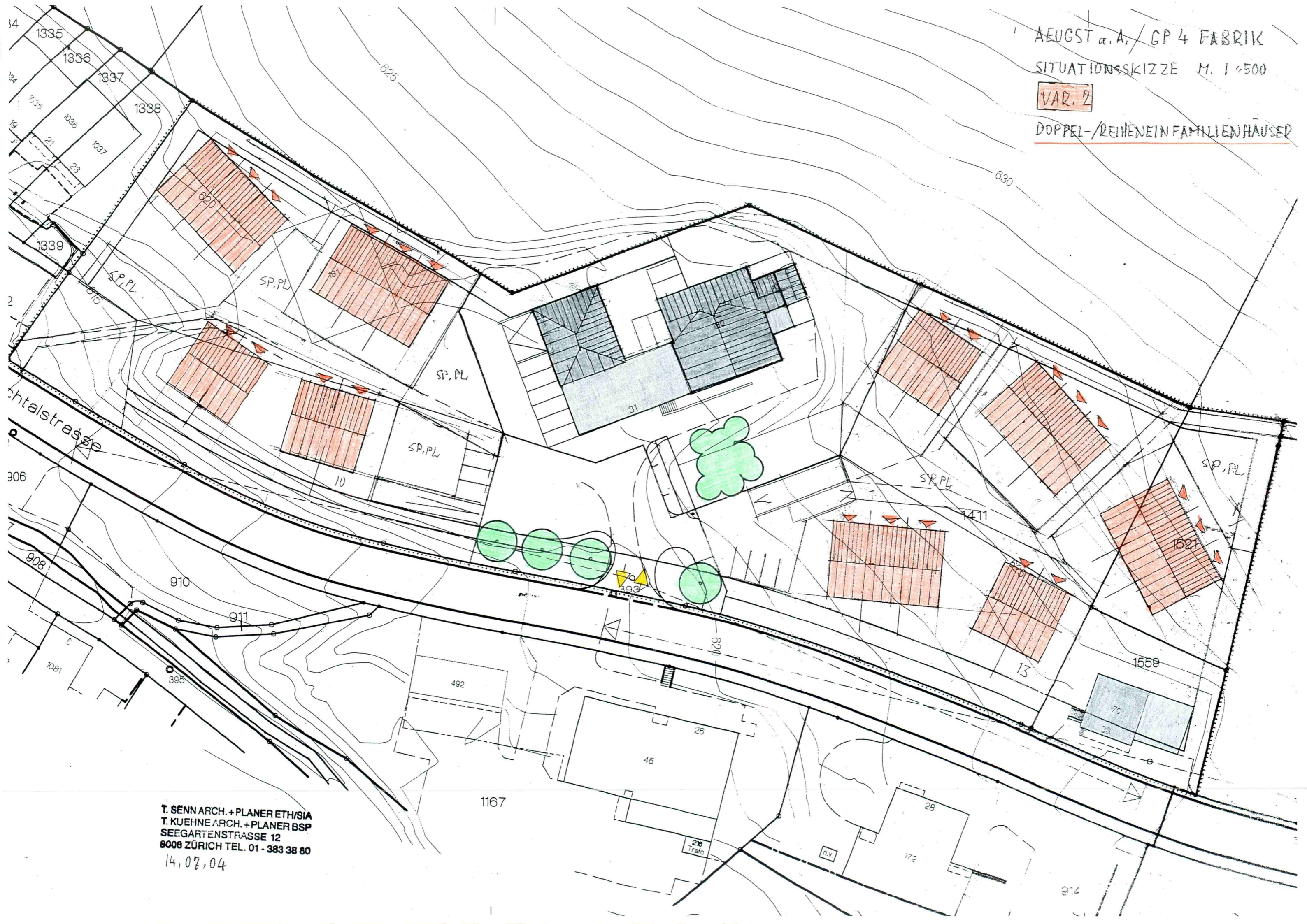
T. SENN ARCH. + PLANER ETH/SIA
T. KUEHNE ARCH. + PLANER BSP
SEEGARTENSTRASSE 12
8008 ZÜRICH TEL. 01 - 383 38 80
14.07.04

AEUGST a.A. / GP 4 FABRIK

SITUATIONSSKIZZE M. 1:500

VAR. 2

DOPPEL-/REIHENEINFAMILIENHAUSER



T. SENN ARCH. + PLANER ETH/SIA
T. KUEHNE ARCH. + PLANER BSP
SEEGARTENSTRASSE 12
8008 ZÜRICH TEL. 01 - 383 38 80
14.07.04