



VERFÜGUNG

vom 3. April 2009

Opfikon. Privater Gestaltungsplan „Bubenholtz“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 1. Dezember 2008 stimmte der Gemeinderat der Stadt Opfikon dem privaten Gestaltungsplan „Bubenholtz“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. März 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 15. Januar 2009 und vom 27. März 2009 ersucht das Bauamt Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Planungsgebiet befindet sich direkt neben der Autobahnüberdeckung der A51 und neben der auf der Überdeckung erstellten Parkanlage Bubenholtz. Es wird begrenzt durch die Glatthof-, Müllacker- und die Wallisellerstrasse. Das Grundstück Kat.-Nr. 8491 gehört der Stadt Opfikon. Die übrigen vom Planungssperimeter erfassten Grundstücke sind im Privateigentum. Im Rahmen eines PPP-Projekts soll auf dem Grundstück der Stadt Opfikon ein Seniorenzentrum (Pflegeteil und altersgerechte Wohnungen) realisiert werden. Die privaten Grundstücke sollen mit einer gemischten Nutzung (Wohnungen und Gewerbe) überbaut werden.

Das Planungsgebiet befindet sich nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W3 mit ES II.

Für das Seniorenzentrum (Bereich A) liegt ein mit einem Architekturwettbewerb ermitteltes Überbauungskonzept des Architekturbüros Guiliani Hönger, Zürich, vor. Für den Bereich B des Planungssperimeters liegt ein Richtprojekt vor. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für das von der BZO abweichende Konzept geschaffen.

Nach den zurzeit massgebenden Fluglärmkurven befindet sich das Planungsgebiet im Bereich mit Überschreitung der Alarmwerte der ES II bzw. mit Überschreitung der Immis-

sionsgrenzwerte der ES III. Dabei betragen die Werte am Tag 68 dB und in der ersten Nachtstunde unter 50 dB. Mit dem Gestaltungsplan wird das Gebiet von der ES II in die ES III aufgestuft. Die Alarmwerte in Bezug auf den Fluglärm sind damit eingehalten. Die Aufstufung im Bereich B des Planungsgebiets wird mit der Zulassung von Gewerbe begründet, die Aufstufung im Teil A mit den mit dem Alterszentrum verbundenen Zusatznutzungen (Restaurant, Spitex, Physiotherapie, Coiffeur etc.). Unter dem Gesichtspunkt der Fluglärmsituation ist das vorgesehene Konzept unter der nachstehenden Überlegung sinnvoll und zulässig.

Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der Bau- und Zonenordnung eine höhere Ausnützung. Die mögliche Ausnützung für Wohnen wird gegenüber der Regelbauweise nicht erhöht. Damit ist die Vorlage mit den bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften vereinbar.

Entlang der Wallisellerstrasse besteht eine rechtskräftige Baulinie (RRB Nr. 3139/1945). Diese Baulinie ist in einem Abstand von 8,5 m zur Staatsstrasse festgesetzt worden. Entlang der Wallisellerstrasse ist der Bau eines Radweges geplant. Der Abstand zur Strassengrenze erhöht sich damit auf 9 m. Der Baubereich A2 berücksichtigt diesen um einen halben Meter erhöhten Abstand von der Staatsstrasse. Der Baubereich C ist auf die bestehende Baulinie ausgerichtet. Zurzeit bestehen im Baubereich C keine Bauabsichten. Der durchgehend erhöhte Strassenabstand kann mit einer Revision der Baulinie gesichert werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Bubenholz“, dem der Gemeinderat der Stadt Opfikon am 1. Dezember 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 704.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer IV auferlegt.
- III. Der Stadtrat von Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

- III. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (unter Beilage von elf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Amt für Verkehr, an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstr. 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1, sowie an den Rechnungsadressaten Tertianum AG, Armin Hauser, Seestrasse 78, 8267 Berlingen.

Zürich, den 3. April 2009
090054/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald



Privater Gestaltungsplan Bubenholz

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan 1: 500

22. Oktober 2008

Die Grundeigentümer:

Stadt Opfikon *W. Buchman*
 F. Schweizer *F. Schweizer*
 L. Bühler-Graf *Leoni Bühler*
 D.C. Sin / Y.H. Sin-Cho *D.C. Sin*
 Erben M. Geiger *M. Geiger*
 E. Sydler / C. Sydler-Barco *E. Sydler*
 J. Itschner *J. Itschner*

Vom Gemeinderat festgesetzt am 1. Dezember 2008

Im Namen des Gemeinderates

Der Ratspräsident: *B. Althaus* Der Ratssekretär: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: **-3. April 2009**

Für die Baudirektion: **BDV Nr. 48 1 09**

[Signature]

PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
 HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH
 TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

Dokument: 28301_05A_081204_GPPlan.mcd
 Grundlage: 25498_29A_080208_AV

Festlegungen

Perimeter Gestaltungsplan

Siedlung / Baubereiche

- Baubereiche A1, A2 und A3 für Nutzungen Seniorenzentrum
- Baubereiche B und C für Wohn- und Gewerbenutzung

Erschliessung (Lage Symbole schematisch)

- Gemeinschaftliche Zufahrt zur unterirdischen Parkierung
- Verlauf Notzufahrt für Baubereiche A und B
- Verlauf Notzufahrt und Hauszugänge für Baubereich C
- Bereich Anbindung Notzufahrt an Wallisellerstrasse
- Zugang zu Tiefgarage für Baubereich C
- Hauszugänge zum Seniorenzentrum
- Fussgängerzugänge zum Bubenholzpark

Freiräume

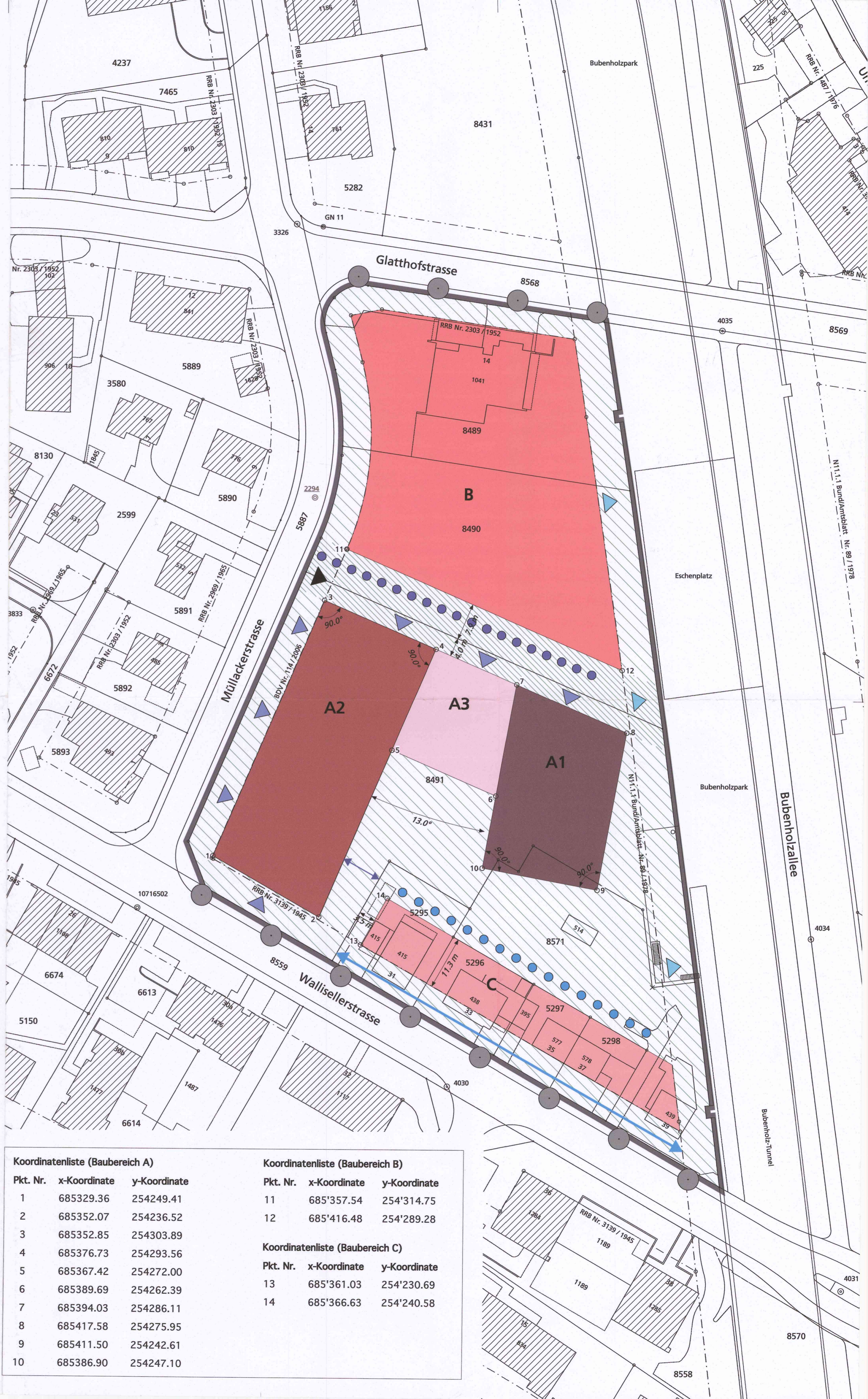
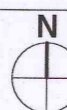
- Freiraum "1" für privaten Aussenraum und Zugangsbereiche
- Freiraum "2" für gemeinsamen Erschliessungsbereich

Hinweise

- Baumpflanzungen neu, ausserhalb Perimeter (schematisch)
- Rechtskräftige Baulinien innerhalb Perimeter
- Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter

Vermassung: Verbindlich sind die Koordinatenpunkte.
 Die Massangaben sind gerundet und können geringe Abweichungen aufweisen.

0 2 4 6 8 10 20 30 40 50 Meter



Koordinatenliste (Baubereich A)

Pkt. Nr.	x-Koordinate	y-Koordinate
1	685329.36	254249.41
2	685352.07	254236.52
3	685352.85	254303.89
4	685376.73	254293.56
5	685367.42	254272.00
6	685389.69	254262.39
7	685394.03	254286.11
8	685417.58	254275.95
9	685411.50	254242.61
10	685386.90	254247.10

Koordinatenliste (Baubereich B)

Pkt. Nr.	x-Koordinate	y-Koordinate
11	685'357.54	254'314.75
12	685'416.48	254'289.28

Koordinatenliste (Baubereich C)

Pkt. Nr.	x-Koordinate	y-Koordinate
13	685'361.03	254'230.69
14	685'366.63	254'240.58



Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Privater Gestaltungsplan Bubenholz

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

22. Oktober 2008

Die Grundeigentümer:

Stadt Opfikon: W. Brückmann

F. Schweizer: F. Schweizer

L. Bühler-Graf: Leonie Bühler

D.C. Sin / Y.H. Sin-Cho: D.C. Sin

Erben M. Geiger: M. Geiger

E. Sydler / C. Sydler-Barco: E. Sydler

J. Itschner: J. Itschner

Vom Gemeinderat festgesetzt am 1. Dezember 2008

Im Namen des Gemeinderates:

Der Ratspräsident: R. Altorf Der Ratssekretär: [Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am:

-3. April 2009

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV-Nr. 48109

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Zweck	3
	Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich	3
B.	Planungs- und Baubestimmungen	3
	Art. 3 Nutzweise.....	3
	Art. 4 Mass der Nutzung	4
	Art. 5 Gestaltung der Bauten.....	4
	Art. 6 Dachgestaltung.....	4
	Art. 7 Freiraum	5
C.	Bestimmungen zur Erschliessung	5
	Art. 8 Erschliessung	5
	Art. 9 Abstellplätze	6
D.	Umweltbestimmungen	6
	Art. 10 Lärmschutz.....	6
E	Schlussbestimmungen	6
	Art. 11 Inkrafttreten	6

Auftraggeber:

- Tertianum AG, Berlingen
- Stadt Opfikon
- Felix Schweizer, Opfikon
- Leonie Bühler-Graf, Opfikon
- Dong Chun Sin und Yun Hi Sin-Cho, Opfikon
- Erben Mauritius Geiger, Opfikon
- Erhard Sydler und Christina Sydler-Barco, Opfikon
- Jakob Itschner, Opfikon

Auftragnehmer: **Planpartner AG**

Bearbeitung:

- Walter Gottschall, dipl. Arch. ETH/SIA/FSU
- Evelyne Pfeifer, dipl. Ing. Raumplanerin FH

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete und abgestimmte Gesamtplanung innerhalb des Geviertes von Walliseller-, Müllacker- und Glatthofstrasse sowie dem Bubenholzpark.
- ² Die Gesamtplanung beinhaltet:
 - a) einen besonders gut gestalteten Neubau für ein Seniorenzentrum mit Pflegeplätzen, altersgerechten Wohnungen, ergänzenden öffentlichen Drittnutzungen und zugehöriger Infrastruktur;
 - b) besonders gut gestaltete Neubauten für Wohn- und Gewerbenutzung, welche sich bezüglich Anordnung im Raum und ortsbaulicher Proportionen gut in die Nachbarschaft des Seniorenzentrums und des Bubenholzparks integrieren.
 - c) erhöhte Lärmschutzmassnahmen für Wohnnutzung bzgl. Strassenlärm.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1: 500.
- ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1: 500 bezeichneten Perimeter.
- ³ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon. Vorbehalten bleibt übergeordnetes Recht.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3 Nutzweise

- ¹ Innerhalb der Baubereiche A sind Nutzungen für den Betrieb eines Seniorenzentrums mit Restaurant sowie dazugehörige Nebenbetriebe (Gesundheit, Wellness usw.) zulässig. Weitere freie gewerbliche Nutzung für nichtstörende Betriebe ist in einem untergeordneten Mass zulässig.
- ² Innerhalb der Baubereiche B und C sind Wohnnutzung und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 4 Mass der Nutzung

- ¹ Der zulässige Gebäudemantel für Hauptbauten wird durch die Baubereiche A, B und C gemäss Eintrag im Plan sowie die Bestimmungen gemäss Abs. 2 ff. definiert.
- ² Es gelten folgende Bestimmungen:

Baubereich	max. Gebäudehöhe	max. Voll-geschosse	max. AZ	max. AZ Wohnen
A1	31.50 m	10	--	--
A2	15.50 m	4	--	--
A3	5.50 m	1	--	--
B	gem. PBG	--	90%	71.5%
C	14.00 m	4	75%	65.0%

- ³ Es sind keine Dachgeschosse gemäss PBG § 275, Abs. 2 zulässig.
- ⁴ Innerhalb der Baubereiche B und C sind die Gebäudelängen frei. Die Gebäudeabstände bestimmen sich nach den Vorschriften des PBG. Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Art. 5 Gestaltung der Bauten

- ¹ Geschosse haben gestalterisch als Vollgeschoss in Erscheinung zu treten.
- ² Gebäudevorsprünge gemäss PBG § 260, Abs. 3 sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Sie dürfen in Baubereich C entlang der Wallisellerstrasse die kantonale Baulinie um bis zu 1.50 m überragen.

Art. 6 Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- ² Innerhalb des Baubereiches A1 ist die Anordnung einer Rettungsfunkantenne der Kantonspolizei zulässig.
- ³ Auf dem Dach von Baubereich A3 gilt folgendes: Geländer sind in transparenter Ausführung zu gestalten; es sind keinerlei Dachaufbauten zulässig; dauerhafte Sonnenschutzvorrichtungen sind in Rücksprache mit dem Eigentümer von Baubereich B möglich.

Art. 7 Freiraum

- ¹ Die Gestaltung der Freiräume hat gesamthaft nach einem einheitlichen Konzept bezüglich Vegetation/Bepflanzung, Belägen und Ausstattungen zu erfolgen. Die Gestaltung ist auf die angrenzenden Bauten und den Bubenholzpark abzustimmen.
- ² Der Freiraum «1» bezeichnet die Aussenräume und Zugangsbereiche zu den Baubereichen A, B und C.
- ³ Der Freiraum «2» bezeichnet den gemeinsamen, parzellenübergreifenden Erschliessungsbereich für die Baubereiche A und B. Die Dimensionen der Erschliessungsanlagen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.

C. Bestimmungen zur Erschliessung

Art. 8 Erschliessung

- ¹ Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung für die Baubereiche A, B und C erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle und liegt flächenmässig je zur Hälfte auf den Parzellen Kat.-Nrn. 8490 und 8491.
- ² Für den Warenumschlag des Seniorenzentrums erfolgt die Anfahrt von Süden her über die Wallisellerstrasse, die Wegfahrt erfolgt nach Norden über die Müllackerstrasse. Die genaue Lage der Grundstückszu- und wegfahrt wird im Rahmen der Baubewilligung definiert.
- ³ Notzufahrten verlaufen gemäss Eintrag im Plan. Sie haben sich gestalterisch in den Freiraum zu integrieren. Die Anbindung der Notzufahrt für den Baubereich C ist innerhalb des bezeichneten Bereiches mit maximal einer Einfahrt ab Wallisellerstrasse vorzusehen.
- ⁴ Hauszugänge zu Baubereich A sind an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig. Hauszugänge zu Baubereich C sind ab Wallisellerstrasse und ab der rückwärtigen Notzufahrt zulässig.
- ⁵ Zugänge für Fussgänger zum Bubenholzpark erfolgen an den im Plan bezeichneten Stellen. Weitere Zugänge sind möglich.

Art. 9 Abstellplätze

- ¹ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mehrheitlich unterirdisch anzuordnen. Bei der Anordnung von oberirdischen Parkplätzen ist der Nachweis einer guten Gestaltung zu erbringen.
- ² Für den Baubereich A sind maximal 60 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.
- ³ Für den Baubereich B richtet sich die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon.
- ⁴ Für den Baubereich C sind maximal 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig. Diese sind in der unterirdischen Einstellhalle des Baubereiches A anzuordnen.

D. Umweltbestimmungen

Art. 10 Lärmschutz

- ¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ² Bei neuen Wohnnutzungen sind beim Strassenlärm die Planungswerte einzuhalten.

E Schlussbestimmungen

Art. 11 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

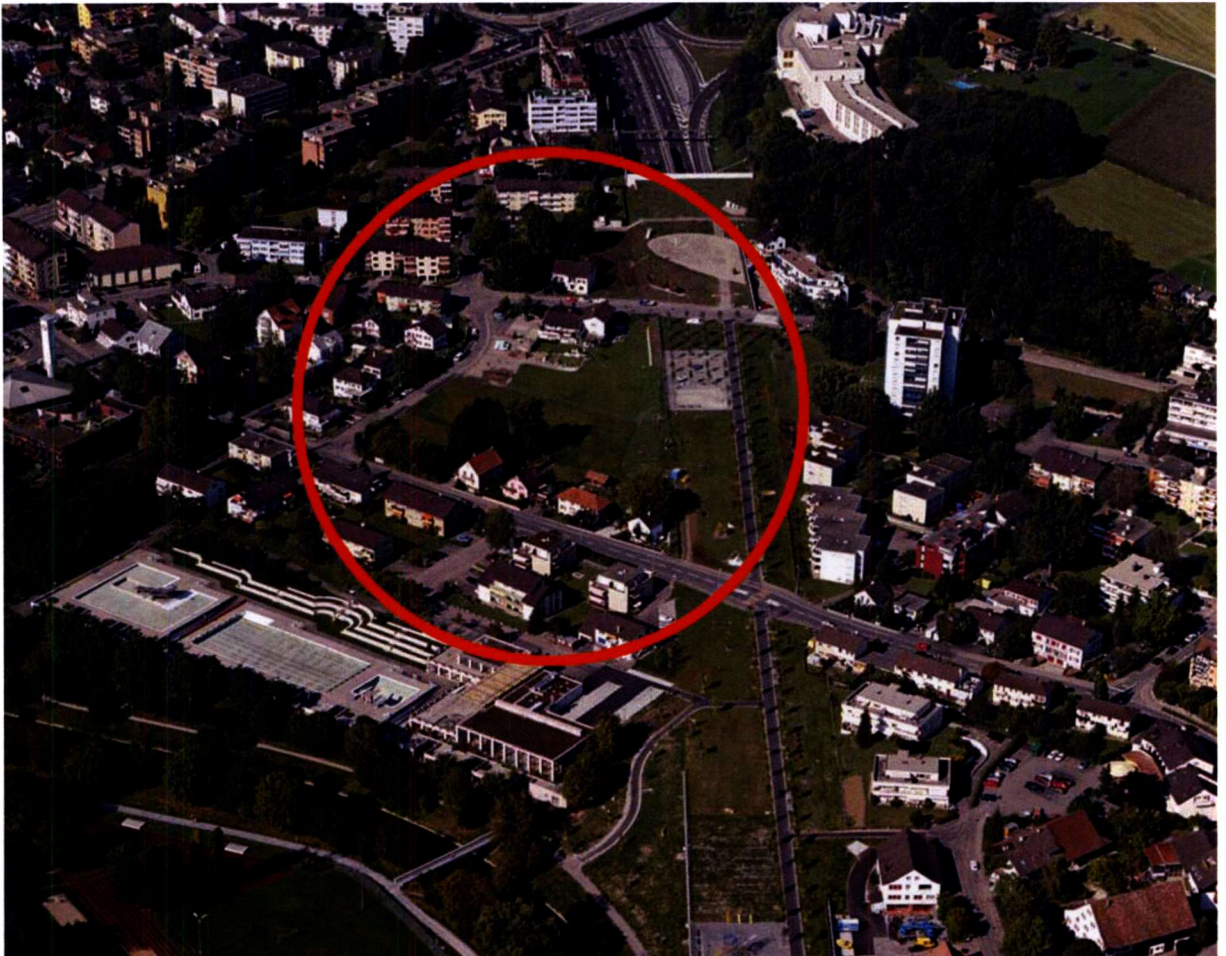


Privater Gestaltungsplan Bubenholz

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Planungsbericht

22. Oktober 2008



Auftraggeber:

- Tertianum AG, Berlingen
- Stadt Opfikon
- Felix Schweizer, Opfikon
- Leonie Bühler-Graf, Opfikon
- Dong Chun Sin und Yun Hi Sin-Cho, Opfikon
- Erben Mauritius Geiger, Opfikon
- Erhard Sydler und Christina Sydler-Barco, Opfikon
- Jakob Itschner, Opfikon

Auftragnehmer: **Planpartner AG**
Bearbeitung:

- Walter Gottschall, dipl. Arch. ETH/SIA/FSU
- Evelyne Pfeifer, dipl. Ing. Raumplanerin FH

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Auslöser	4
1.2 Planungsgebiet	4
1.3 Planungsgrundlagen	4
2. Grundlagen.....	6
2.1 Studienauftrag	6
2.2 Fluglärmsituation.....	6
3. Bestimmungen	8
3.1 Geltungsbereich.....	8
3.2 Nutzweise / Nutzungsmass	8
3.2.1 Baubereich A.....	8
3.2.2 Baubereich B	9
3.2.3 Baubereich C.....	9
3.3 Gestaltung der Bauten.....	10
3.3.1 Grundsatz.....	10
3.3.2 Wohnteil Seniorenzentrum	10
3.4 Freiraum.....	11
3.5 Erschliessung	11
3.5.1 Motorisierte Erschliessung.....	11
3.5.2 Notzufahrten	11
3.5.3 Warenanlieferung	12
3.5.4 Fusswege	12
3.5.5 Hauszugänge.....	12
3.6 Parkierung	12
3.6.1 Baubereich A.....	12
3.6.2 Baubereich B	12
3.6.3 Baubereich C.....	13
3.7 Lärmschutz.....	13
4. Verfahren	15
4.1 Vorbemerkung.....	15
4.2 Öffentliche Auflage / Anhörung	15
4.3 Kantonale Vorprüfung	15
Anhang 1.....	2
Anhang 2.....	3

1. Ausgangslage

1.1 Auslöser

Bedarf für
Pflegeplätze

Eine Bedarfsermittlung im Auftrag der Sozialabteilung der Stadt Opfikon hat einen dringenden Nachholbedarf für Pflegeplätze in Opfikon ergeben. Es bestehen lange Wartelisten und die Kapazität des Alterszentrums Gibeleich ist bereits ausgeschöpft. Innerhalb des Stadtgebietes hat sich bei einer Evaluation das Areal Bubenholz als bester Standort für ein zweites Seniorenzentrum erwiesen. Dieses hat mit der 2005 fertig gestellten Überdeckung der angrenzenden Autobahn A51 und der Parkgestaltung bzgl. Aufenthalts- und Wohnqualität an Attraktivität gewonnen.

Tertianum AG
als Investorin
und Betreiberin

Im Rahmen eines PPP-Projektes (Public Private Partnership) konnte als Partnerin der Stadt Opfikon die Tertianum AG gewonnen werden. Diese ist als Investorin, Bauherrin und Betreiberin des Seniorenzentrums vorgesehen. Angestrebt ist die Realisierung einer Anlage mit altersgerechten Wohnungen und einem separaten Pflgeeteil. Die langfristige Aufgabenteilung zwischen privater und öffentlicher Hand erfolgt über eine Leistungsvereinbarung, welcher der Gemeinderat Opfikon - gleichzeitig mit dem notwendigen Landverkauf - anlässlich seiner Sitzung vom 7. Juli 2008 zugestimmt hat.

1.2 Planungsgebiet

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Bubenholz“ liegt in Opfikon-Glattbrugg direkt an der kürzlich fertig gestellten Autobahnüberdeckung der A51 mit der Parkanlage Bubenholz. Das Gebiet umfasst neben dem Grundstück der Stadt Opfikon auch verschiedene teilweise überbaute Privatparzellen. Die Gesamtfläche beträgt rund 12'000 m².

1.3 Planungsgrundlagen

Gesamtlösung
als Ziel

Ziel ist es, neben der Realisierung des Seniorenzentrums auch eine abgestimmte und attraktive städtebauliche Gesamtlösung für alle Grundeigentümer auf dem Areal Bubenholz zu realisieren. Dazu wurde im Vorfeld ein gemeinsamer Studienauftrag mit vier Architekturbüros durchgeführt. Die Giuliani Hönger Architekten, Zürich sind als Sieger aus diesem Verfahren hervorgegangen.

**Umsetzung mit
privatem GP**

Die Umsetzung dieser Gesamtlösung erfolgt auf der Grundlage des vorliegenden privaten Gestaltungsplanes. Dabei sollen die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung bzgl. Lärmempfindlichkeitsstufe, Ausnutzungsziffer, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, usw. geregelt werden. Weitere Themen sind die Koordination von gemeinsamen Anliegen wie Erschliessung, Parkierung, Freiraumgestaltung, Lärmschutz und Nachhaltigkeit.

**Definition von
Grundsätzen**

Das Grundlagenprojekt des Seniorenzentrums ist bereits weit fortgeschritten. Auf den umliegenden privaten Parzellen bestehen noch keine konkreten Projekte. Im Sinne einer koordinierten Gesamtplanung sollen jedoch mit dem Gestaltungsplan bereits heute Grundsätze zum Nutzungsmass, zur Siedlungsgestaltung, Nutzungsart, Erschliessung und Freiraumgestaltung über das gesamte Planungsgebiet definiert werden.

2. Grundlagen

2.1 Studienauftrag

Vorgaben für
Seniorenzentrum

Im Rahmen eines Studienauftrages wurden Vorschläge für die Realisierung eines ortsbaulich und architektonisch hervorragenden sowie betrieblich, energetisch und wirtschaftlich optimalen Seniorenzentrums erarbeitet. Das Raumprogramm sieht die Realisierung eines Seniorenzentrums mit Pflegebetten und Alterswohnungen vor, ergänzt mit öffentlichem Restaurant, Spitex, Coiffeur und weiteren öffentlich zugänglichen Dienstleistungen.

Vorgaben für
Einzelparzellen

Für die privaten Parzellen auf dem Areal Bubenholz wurden - im Sinne einer langfristigen Siedlungsentwicklung - in Volumenstudien konzeptionelle Überbauungsvorschläge aufgezeigt.

Bericht Beurteilungsgremium

Aus diesem Verfahren wurde der Vorschlag der Giuliani Hönger Architekten, Zürich, als Siegerprojekt, resp. als Grundlagenprojekt für die Realisierung empfohlen. Ablauf und Inhalt des Studienauftrages, die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums, die teilnehmenden Architekturbüros sowie der Ablauf der Beurteilung sind in einem separaten „Bericht des Beurteilungsgremiums“ vom 25. Oktober 2007 zusammengefasst.

2.2 Fluglärmsituation

Alarmwert
überschritten

Das Areal Bubenholz liegt in einer Wohnzone W3. Es befindet sich zudem - wie ein grosser Teil von Glattbrugg und Opfikon - in einem Gebiet, in welchem infolge des Fluglärms der Alarmwert der Empfindlichkeitsstufe ES II überschritten ist (gemäss heutigem wie voraussichtlich auch zukünftigem Betriebsreglement). Gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) gilt in solchen Fällen für Wohnnutzungen ein Bauverbot.

Für das Areal Bubenholz kommen darum nur folgende Massnahmen und Möglichkeiten im Rahmen eines Gestaltungsplanes in Frage¹:

¹ Gemäss Sitzung mit dem kantonalen Amt für Raumordnung und Vermessung ARV vom 12. März 2008

Gebietsteil Seniorenzentrum	<p>Gebietsteil Seniorenzentrum (Baubereiche A1, A2, A3)</p> <p>Aufhebung des Bauverbotes durch Zuweisung zur Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (bisher ES II). Begründung: Überbauung mit Mischnutzung (Pflegeteil, Restaurant, Spitex, etc.) und im öffentlichen Interesse liegend.</p>
Gebietsteil F. Schweizer	<p>Gebietsteile Schweizer (Baubereich B)</p> <p>Die Aufhebung des Bauverbotes kann als Ausnahme rechtlich mit der „Schliessung einer Baulücke“ begründet werden. Bei reiner Wohnnutzung ist keine Aufstufung von ES II zu ES III und somit keine Erhöhung der Ausnützung möglich. Eine massvolle Aufzoning ist im vorliegenden Fall denkbar, da hier eine abgestimmte Gesamtüberbauung vorliegt, welche im Rahmen eines gemeinsamen Studienauftrages erarbeitet wurde. Als massvolle Ausnützung wird in der Regel vom Bonus gemäss Arealüberbauung² (AZ-Erhöhung +10% der Grundaussnützung bei Einhalten von PBG §71) ausgegangen. Die maximalen Nutzflächen für Wohnen betragen für die betreffenden Parzellen:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;">65% Wohnen + 6.5% Bonus = max. 71.5% Ausnützung Wohnen</div> <p>Da eine gemischte Nutzung vorgesehen ist (z. B. gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, Praxen), kann eine Aufstufung von ES II zu ES III erwogen werden. In diesem Fall ist eine weitere massvolle AZ-Erhöhung möglich:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;">71.5% Wohnen + 18.5% Gewerbe = max. 90% Ausnützung Gesamt</div>
Gebietsteil längs Wallisellerstrasse	<p>Gebietsteil längs Wallisellerstrasse (Baubereich C)</p> <p>Aufhebung des Bauverbotes durch Zuweisung zur Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Begründung: Überbauung mit Mischnutzung entlang einer stark lärmbelasteten Strasse. Wird eine Mischnutzung vorgesehen, kann eine massvolle AZ-Erhöhung erwogen werden.³</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;">65% Wohnen + 10% Gewerbe = max. 75% Ausnützung Gesamt</div>

² Bezugsgrösse ist das Gesamtareal inkl. Land der Stadt Opfikon; gemäss BZO Art. 39 ist für eine Arealüberbauung eine Mindestarealgrösse von 6'000 m² erforderlich (Areal Schweizer: nur ca. 4'700 m²).

³ Im Rahmen der laufenden BZO-Revision werden die Parzellen entlang der Walliseller- und Rohrstrasse von einer Wohn- in eine Mischzone überführt. Für den Baubereich C werden diese vorgesehenen Bestimmungen sinngemäss übernommen.

3. Bestimmungen

3.1 Geltungsbereich

Perimeter
Gestaltungsplan

Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst die folgenden Parzellen mit folgenden Grundeigentümern und Flächen⁴:

Parzellen Seniorenzentrum (Baubereich A)		
Parzelle Kat.-Nr. 8491	Stadt Opfikon	5'211 m ²
Parzelle Kat.-Nr. 8571 (Teil) ⁵	Stadt Opfikon	959 m ²
Parzellen F. Schweizer (Baubereich B)		
Parzelle Kat.-Nr. 8490	F. Schweizer	2'634 m ²
Parzelle Kat.-Nr. 8489	F. Schweizer	2'088 m ²
Parzellen Wallisellerstrasse (Baubereich C)		
Parzelle Kat.-Nr. 5295	L. Bühner	484 m ²
Parzelle Kat.-Nr. 5296	D. J. Sin	348 m ²
Parzelle Kat.-Nr. 5297	M. Geiger	241 m ²
Parzelle Kat.-Nr. 5298	E. Sydler	241 m ²
Parzelle Kat.-Nr. 8571 (Teil)	J. Itschner	603 m ²
Total		12'809 m²

3.2 Nutzweise / Nutzungsmass

3.2.1 Baubereich A

A:
Nutzweise

Der Baubereich A liegt auf den Parzellen der Stadt Opfikon und J. Itschner, welche nach der Festsetzung des vorliegenden Gestaltungsplanes in das Eigentum der Tertianum AG übergehen sollen.

In Baubereich A1 sind ca. 54 Seniorenwohnungen in 9 Obergeschossen vorgesehen, in Baubereich A2 ca. 54 Pflegeplätze in 3 Obergeschossen. In den Erdgeschossen und in Baubereich A3 (eingeschossiger Verbin-

⁴ Stand September 2008. Die Eigentumsübertragung der Parzellen Kat.-Nrn. 8491 und 8571 von der Stadt Opfikon an die Tertianum AG erfolgt nach rechtskräftiger Baubewilligung.

⁵ Ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. 8571 wird nach Festsetzung des Gestaltungsplanes von J. Itschner an die Stadt Opfikon übertragen.

dungstrakt) sind Foyer, Büros, Restaurant und ergänzende Drittnutzungen geplant.

A:
Nutzungsmass

Das Nutzungsmass definiert sich über den Gebäudemantel des Baubereiches A (gegliedert in A1, A2 und A3), die maximalen Geschosshöhen sowie die maximalen Gesamthöhen. Die Gliederung und Dimensionierung der Baubereiche erlauben die Realisierung des Seniorenzentrums, eingeschlossen ist dabei ein angemessener Projektierungsspielraum.

Die Pläne in Anhang 1 zeigen den Stand des Projektes vom September 2008.

3.2.2 Baubereich B

B:
Nutzweise

Der Baubereich B erstreckt sich über die beiden privaten Parzellen von F. Schweizer, ohne den gemeinsamen Erschliessungsbereich mit dem Baubereich A und die Böschung zum Bubenholzpark. Es ist Wohnnutzung mit einem zusätzlichen Gewerbeanteil vorgesehen.

B:
Nutzungsmass

Das Nutzungsmass liegt (bezogen auf die Parzellenflächen) bei 90%⁶. Die Ausnützung für Wohnen darf aufgrund der vorherrschenden Fluglärmbelastung (Überschreitung des Alarmwertes der ES II) nicht erhöht werden und verbleibt beim heutigen Mass von 65%. Aufgrund der Gesamtplanung im Sinne einer Arealüberbauung kann ein Bonus von 10% (= 6.5%) zugeschlagen werden. Mit einem Zuschlag für gewerbliche Nutzung⁷ ergibt sich eine maximale Gesamtnutzung von 90%.

Die Pläne in Anhang 2 zeigen ein mögliches Bebauungskonzept (Varianten A und B).

3.2.3 Baubereich C

C:
Nutzweise

Der Baubereich C erstreckt sich über die fünf privaten Parzellen entlang der Wallisellerstrasse, ohne den kantonalen Baulinienbereich und die Böschung zum Bubenholzpark. Es ist Wohnnutzung mit einem zusätzlichen Gewerbeanteil vorgesehen.

C:
Nutzungsmass

Das Nutzungsmass liegt (bezogen auf die Parzellenflächen) bei 75% (inkl. anrechenbarer Flächen in Dach- und Untergeschossen)⁸. Die Ausnützung für Wohnen darf aufgrund der Fluglärmbelastung (Überschreitung des Alarmwertes der ES II) nicht erhöht werden und ver-

⁶ Gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums vom 25. Oktober 2007

⁷ Gemäss Sitzung Stadt Opfikon, Tertianum AG und ARV vom 12. März 2008

⁸ Gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums vom 25. Oktober 2007

bleibt beim heutigen Mass von 65%⁹. Die zusätzliche Ausnützung für Gewerbe liegt bei 10 %.

C:
Nutzungsmass

Aufgrund der sehr schmalen Parzellenformen wird durch die nördlich angrenzende Grundeigentümerschaft ein Grenzbaurecht eingeräumt. Die durchgehende Form des Baubereiches, die Höhe der Ausnützung sowie die Zulässigkeit der geschossenen Bauweise¹⁰ soll im Idealfall zu einer Bebauung führen, welche als Lärmschutz für das Seniorenzentrum dienen kann.

C:
Kantonale Baulinie

Im Rahmen der Vorprüfung wurde durch das Amt für Verkehr darauf hingewiesen, dass entlang der Wallisellerstrasse ein Radweg geplant ist und es darum vorgesehen ist, die kantonale Baulinie um 0.5 m nach Norden zu verschieben (projektierte Baulinie). Ab Festsetzung der revidierten Baulinie ist diese bei der Bebauung des Baubereiches C entsprechend zu berücksichtigen.

3.3 Gestaltung der Bauten

3.3.1 Grundsatz

Grundsatz

Im Planungsgebiet werden kompakte Baukörper und eine ruhige Erscheinungsform der Dachlandschaft angestrebt. Basierend auf dem Grundlagenprojekt des Seniorenzentrums, welches kein Dachgeschoss aufweist, wird dieser Gestaltungsgrundsatz für das ganze Planungsgebiet übernommen.

3.3.2 Wohnteil Seniorenzentrum

Städtebauliche
Überlegungen

Höchstes Gebäude innerhalb des Perimeters ist der Wohnteil des Seniorenzentrums mit ca. 31 Metern und 10 Vollgeschossen (Baubereich A1). Der Wohnteil des Seniorenzentrums widerspiegelt die Präsenz der öffentlichen Nutzung des Seniorenzentrums im Quartier Müllacker/Bubenholz. Die publikumswirksamen Einrichtungen im Erdgeschoss besitzen Funktionen eines Quartierzentrums, welches städtebaulich entsprechend in Erscheinung tritt.

⁹ Gemäss Sitzung Stadt Opfikon, Tertianum AG und ARV vom 12. März 2008

¹⁰ Ohne Anwendung des Grenzbaus gelten die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss PBG.

Der Wohnteil gilt als Hochhaus gemäss PBG § 282 ff.¹¹ Die maximale Höhengvorgabe gemäss Sicherheitszonenplan vom 3. Juni 2003¹² wird eingehalten.¹³

3.4 Freiraum

Einheitliche
Elemente

Einer guten Gestaltung des Freiraumes mit einheitlichen Elementen innerhalb des Planungsgebiets wird grosse Bedeutung zugemessen. Die Qualität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Baumreihen

Die als Hinweis eingetragenen Baumreihen entlang der Walliseller- und Glatthofstrasse liegen ausserhalb des Perimeters. Sie entsprechen dem Freiraumkonzept der Stadt Opfikon vom Februar 2006.

3.5 Erschliessung

3.5.1 Motorisierte Erschliessung

Zufahrt

Die motorisierte Erschliessung für alle Baubereiche erfolgt von der Müllackerstrasse her über eine gemeinsame Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle. Die Einfahrt liegt flächenmässig je zur Hälfte auf den Parzelle Kat.-Nr. 8490 (F. Schweizer) und der Parzelle Kat.-Nr. 8491 (Stadt Opfikon)¹⁴.

3.5.2 Notzufahrten

Notzufahrten

Für die Baubereiche A und B erfolgt die Notzufahrt ab Müllackerstrasse in Richtung Bubenholzpark. Für den Baubereich C erfolgt die Notzufahrt im rückwärtigen Bereich auf dem Land des Seniorenzentrums. Die Anbindung an die Wallisellerstrasse erfolgt mit maximal einer Einfahrt im bezeichneten Bereich über eine der privaten Parzellen.

¹¹ Die baurechtliche Bewilligung bedarf der Genehmigung der Baudirektion (§285 PBG).

¹² Flughafen Zürich, Sicherheitszonenplan für das Gebiet der Stadt Opfikon, gemäss Art. 43 des Luftfahrtgesetzes und Art. 73 der Verordnung Infrastruktur Luftfahrt, Situationsplan 1: 5'000

¹³ Referenzkote Müllackerstrasse: 428.321 m.ü.M.; max. mögliche Koten über Areal Bubenholz zwischen 460.00 und 465.00 m.ü.M --> 31.68 m bis 36.68 m zulässige Gesamthöhe, inkl. technischer Dachaufbauten

¹⁴ Die Parzellen-Nummern beziehen sich auf den Stand von September 2008

Die Notzufahrten sind für Feuerwehr, Sanität, Zügelwagen und Anlieferungen vorgesehen. Der Unterbau ist so auszugestalten, dass diese von schweren Fahrzeugen befahren werden können.

3.5.3 Warenanlieferung

Waren-
anlieferung

Für den Warenumschlag des Seniorenzentrums erfolgt die Anfahrt von Süden her über die Wallisellerstrasse, die Wegfahrt erfolgt nach Norden über die Müllackerstrasse. Die genaue Lage der Grundstückszu- und Wegfahrt wird im Rahmen der Baubewilligung in Rücksprache mit dem Amt für Verkehr definiert (Variante 1: an Fassade Müllackerstrasse, Variante 2: an Fassade Wallisellerstrasse).

3.5.4 Fusswege

Zugänge
Bubenholzpark

Bei den Zugängen zum Bubenholzpark sind behindertengerechte Lösungen erwünscht, jedoch nicht zwingend (Passerellen, Rampen u. dgl.). Ob die Zugänge öffentlichen oder privaten Charakter aufweisen, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.

3.5.5 Hauszugänge

A:
Hauszugänge

Das Seniorenzentrum weist an mehreren Stellen Hauszugänge auf, damit Seniorenwohnungen und externe Drittnutzungen auch von aussen her für Kunden und Besucher zugänglich sind.

C:
Hauszugänge

Die rückwärtigen Hauszugänge zum Baubereich C über die Notzufahrt sind mit dem Quartierplan N11 Mitte bereits grundbuchlich mit einem Wegrecht gesichert.

3.6 Parkierung

3.6.1 Baubereich A

Baubereich A

Für den Baubereich A sind maximal 60 Abstellplätze für Bewohner, Mitarbeitende, Besucher und Kunden zulässig. Dieser Wert entspricht einer Obergrenze aufgrund des Grundlagenprojektes zum Seniorenzentrum. Der detaillierte Nachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

3.6.2 Baubereich B

Baubereich B

Für den Baubereich B richtet sich die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon.

3.6.3 Baubereich C

Baubereich C

Für den Baubereich C sind maximal 12 Abstellplätzen für Bewohner, Mitarbeitende, Besucher und Kunden zulässig. Diese sind im Untergeschoss des Seniorenzentrums anzuordnen.¹⁵ Ein Aufgang oder ein unterirdischer Durchgang von Baubereich A zu Baubereich C ist an geeigneter Lage vorzusehen¹⁶. Der Zeitpunkt der Übernahme der Abstellplätze und die Höhe der finanziellen Abgeltung pro Abstellplatz ist auf privatrechtlicher Basis zu regeln¹⁷.

Nachweis
Richtwert

Die errechnete Anzahl Abstellplätze ergibt sich aus den zulässigen anrechenbaren Nutzflächen für Wohnen und Gewerbe innerhalb des Baubereiches C sowie der Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon. Unter Berücksichtigung der Parzellenflächen ergibt sich folgende Verteilung der Abstellplätze:

Kat.-Nr. 5295	L. Bühler	484 m ²	4 PP
Kat.-Nr. 5296	D. C. Sin	348 m ²	3 PP
Kat.-Nr. 5297	M. Geiger	241 m ²	2 PP
Kat.-Nr. 5298	E. Sydler	241 m ²	2 PP
Kat.-Nr. 8571 (Teil)	J. Itschner	603 m ²	1 PP
Total		1'917 m²	12 PP

¹⁸

3.7 Lärmschutz

Aufstufung auf
ES III

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird in dem in der Wohnzone W3 liegenden Gebiet neu Mischnutzung ermöglicht und gleichzeitig der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung

¹⁵ Gemäss Quartierplan N11 Mitte ist die Erschliessung des Baubereiches C rückwärtig über einen Servitutsweg ab Müllackerstrasse sicher zu stellen. Diese Wegführung ist aufgrund der städtebaulichen Disposition des Seniorenzentrums nicht möglich. Die rückwärtige Parkierung und Erschliessung für den Baubereich C erfolgt darum sinngemäss über das Untergeschoss des Seniorenzentrums in Baubereich A.

¹⁶ Gemäss heutigem Projektierungsstand ist der Aufgang innerhalb des Gebäudevolumens im Pflgetrakt des Seniorenzentrums vorgesehen.

¹⁷ Obergrenze Kosten pro Abstellplatz: Fr. 35'000 (Basis September 2008, ohne Berücksichtigung eines Teuerungsfaktors). Es ist zu regeln, ob die Abstellplätze bereits vor der Realisierung eines Neubaus bezogen werden können.

¹⁸ Der verbleibende Landteil von J. Itschner wird in der Parkplatzberechnung nur teilweise berücksichtigt, da die Bebaubarkeit aufgrund der angrenzenden Baulinien stark eingeschränkt ist. Eine zweckmässige Bebauung ist nur in Koordination mit der angrenzenden Parzelle E. Sydler möglich.

Gestalterischer und konstruktiver Lärmschutz

zugewiesen. Für Wohnnutzungen ist aus Gründen des Wohnkomforts der Planungswert der ES III einzuhalten.

Die Belastung des Gebietes durch Flug- und Strassenlärm ist in der Gestaltung und Konstruktion von Neubauten zwingend zu berücksichtigen. Angestrebt sind Gebäudehüllen im Standard Minergie sowie der Einbau von kontrollierten Lüftungen oder ähnlichen Massnahmen.

Der Nachweis eines geeigneten Lärmschutzes und die Einhaltung der Empfindlichkeitsstufen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

4. Verfahren

4.1 Vorbemerkung

SR-Beschluss vom
8. Mai 2008

Der Stadtrat Opfikon hat mit Beschluss vom 13. Mai 2008 dem privaten Gestaltungsplan „Bubenholz“ zugestimmt und das Bauamt beauftragt, das Einwendungs- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen sowie die Unterlagen dem Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) des Kantons Zürich zur Vorprüfung zuzustellen.

4.2 Öffentliche Auflage / Anhörung

Auflage vom 15. Mai
bis 14. Juli 2008

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden während 60 Tagen vom 15. Mai bis 14. Juli 2008 öffentlich aufgelegt. Innerhalb dieser Einwendungsfrist sind keine Einwendungen eingegangen.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht
vom 25. August 2008

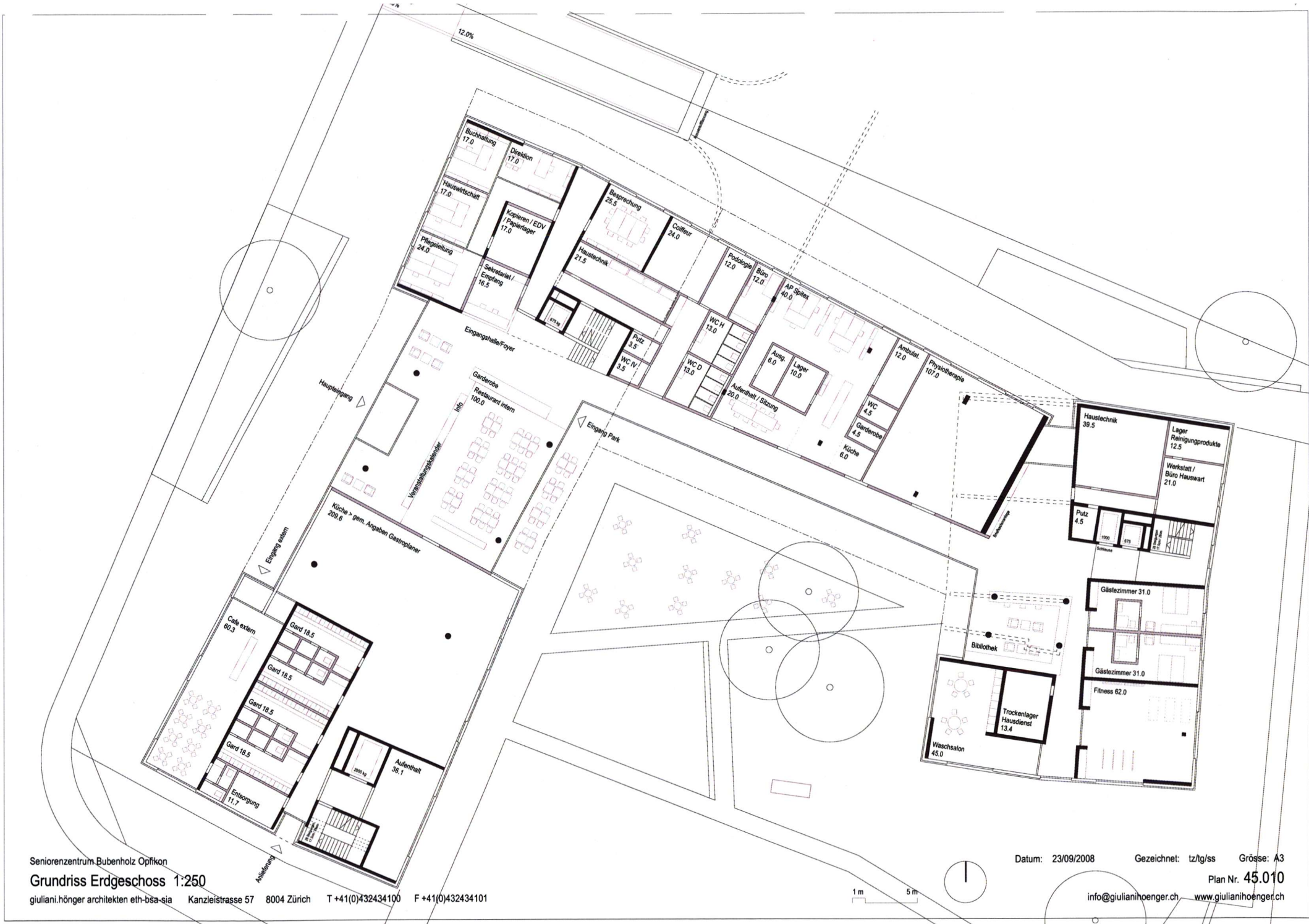
Die kantonale Baudirektion, vertreten durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), hat dem Gestaltungsplan im Grundsatz zugestimmt. Die im Bericht vom 25. August 2008 aufgeführten Anträge und Empfehlungen der kantonalen Ämter sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Die Änderungen sind in einem separaten Einwendungsbericht dokumentiert.



Anhang 1

Richtprojekt Baubereich A (Seniorenzentrum)
inkl. Nachweis 2-Stunden-Schatten
(Giuliani Hönger Architekten, Zürich)

Entwurf Stand September 2008
Verkleinerungen A4 ohne Massstab
(Lage Anlieferung noch nicht bereinigt)



Seniorenzentrum Bubenholz Opfikon

Grundriss Erdgeschoss 1:250

giuliani.hönger architekten eth-bsa-sja Kanzleistrasse 57 8004 Zürich T +41(0)432434100 F +41(0)432434101

Datum: 23/09/2008

Gezeichnet: tz/tg/ss

Grösse: A3

Plan Nr. 45.010

info@giulianihönger.ch www.giulianihönger.ch





Seniorenzentrum Bubenholz Opfikon

Grundriss 1.Obergeschoss 1:250

giuliani.hönger architekten eth-bsa-sia Kanzleistrasse 57 8004 Zürich T +41(0)432434100 F +41(0)432434101



Datum: 23/09/2008

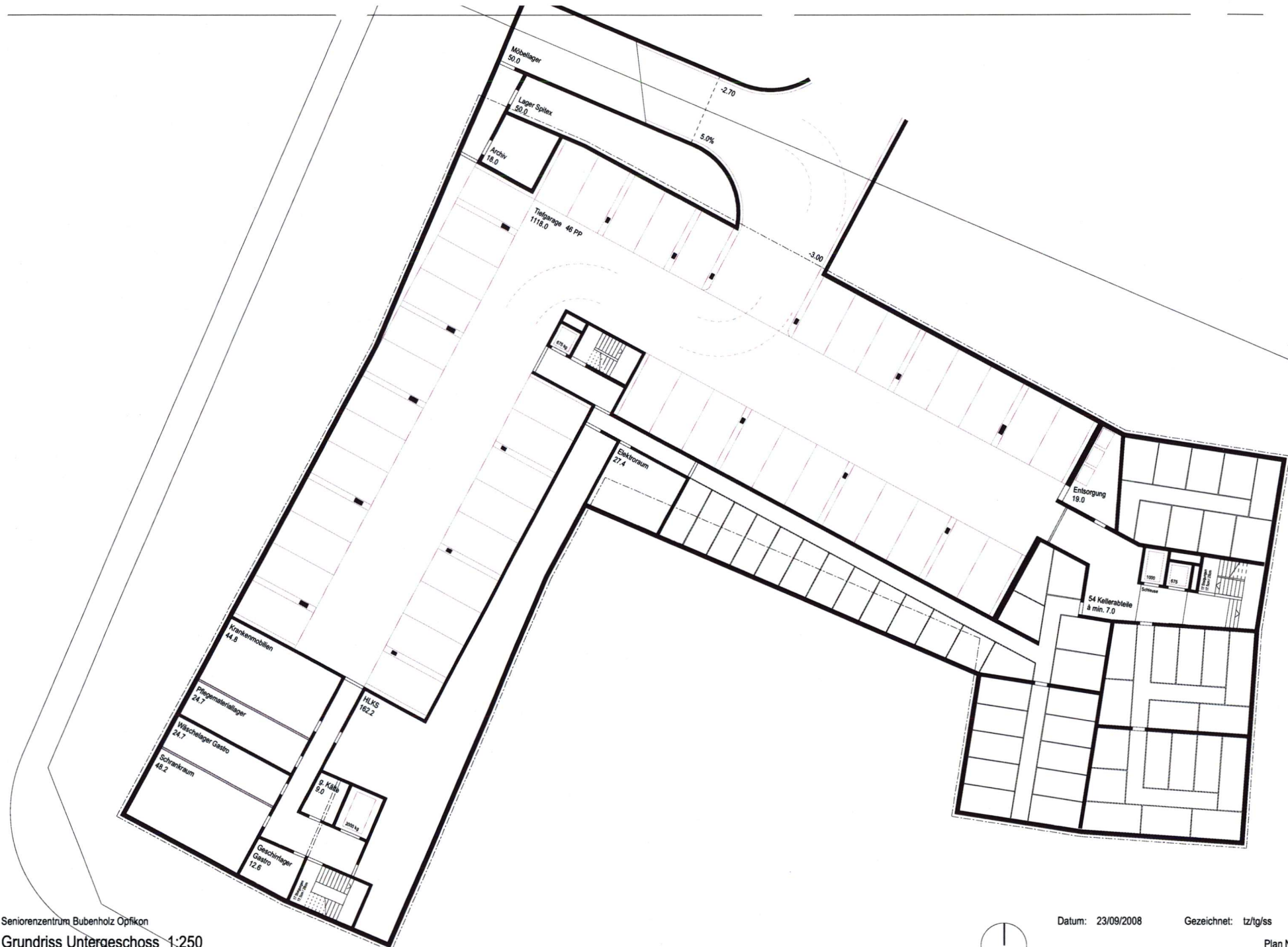
Gezeichnet: tz/tg/ss

Grösse: A3

Plan Nr. 45.011

info@giulianihönger.ch

www.giulianihönger.ch



Seniorenzentrum Bubenholz Opfikon

Grundriss Untergeschoss 1:250

giuliani.hönger architekten eth-bsa-sia Kanzleistrasse 57 8004 Zürich T +41(0)432434100 F +41(0)432434101



Datum: 23/09/2008

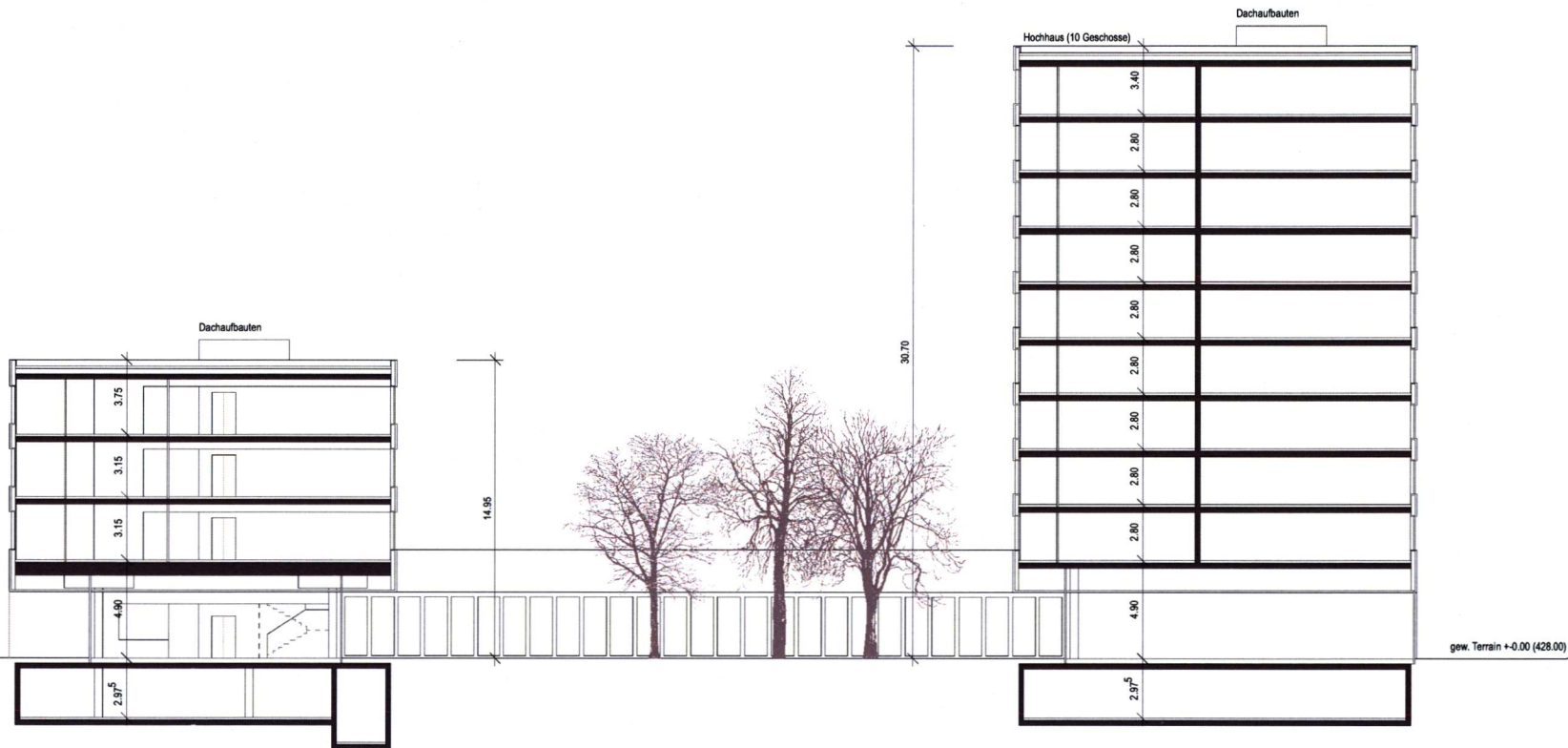
Gezeichnet: tz/lg/ss

Grösse: A3

Plan Nr. 45.009

info@giulianihönger.ch

www.giulianihönger.ch



Seniorenzentrum Bubenholz Opfikon

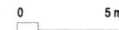
Querschnitt A 1:250

giuliani.hönger architekten eth-bsa-sia Kanzleistrasse 57 8004 Zürich T +41(0)432434100 F +41(0)432434101

Datum: 23/09/2008

Gezeichnet: tz

Grösse: A3



Plan Nr. 45.020

info@giulianihönger.ch www.giulianihönger.ch

09.00

10.00

11.00

12.00

13.00

14.00

Mantellinie RRB Nr. 3139 / 1945

2h-Schatten bei Gebäudehöhe 31.1 m (Projektstand September 2008)

2h-Schatten bei Gebäudehöhe 30.1 m (Projektstand Januar 2008)



0 20m

Seniorenzentrum Bubenholz Opfikon

2h-Schatten 1:500

giuliani.hönger architekten eth-bsa-sia Kanzleistrasse 57 8004 Zürich T +41(0)432434100 F +41(0)432434101

Datum: 23/09/2008

Gezeichnet: tz

Grösse: A3

Plan Nr. 45.002

info@giulianioenger.ch

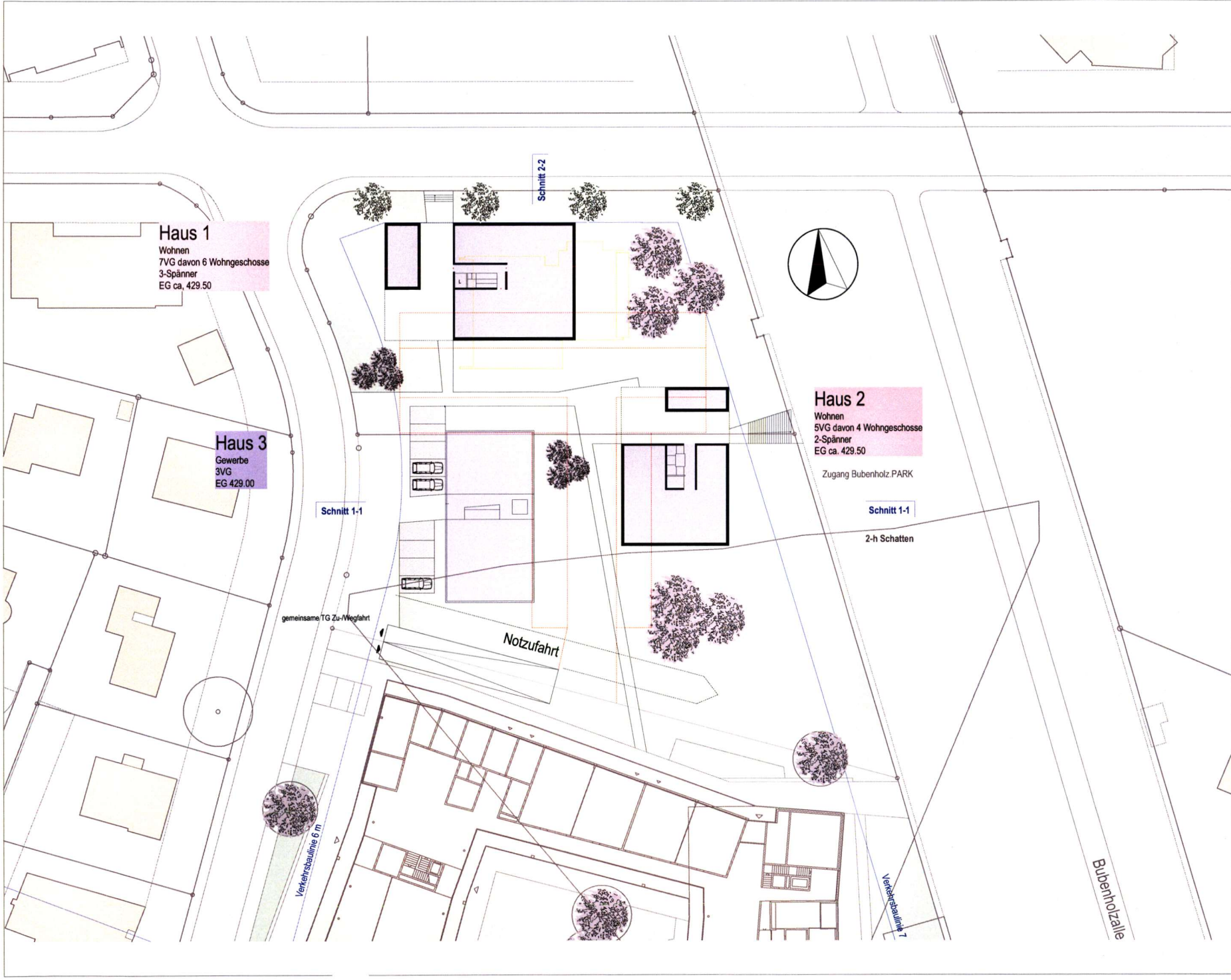
www.giulianioenger.ch



Anhang 2

Bebauungsnachweis Baubereich B (F. Schweizer)
(Direco AG, Wil bei Rickenbach)

Entwurf Stand Juli 2008
Verkleinerungen A4 ohne Massstab



Haus 1
 Wohnen
 7VG davon 6 Wohngeschosse
 3-Spänner
 EG ca. 429.50

Haus 3
 Gewerbe
 3VG
 EG 429.00

Haus 2
 Wohnen
 5VG davon 4 Wohngeschosse
 2-Spänner
 EG ca. 429.50

Zugang Bubenholz.PARK

Schnitt 1-1

Schnitt 2-2

Schnitt 1-1

2-h Schatten

gemeinsame TG Zu-Wegfahrt

Notzufahrt

Verkehrsbaufläche 6 m

Verkehrsbaufläche 7 m

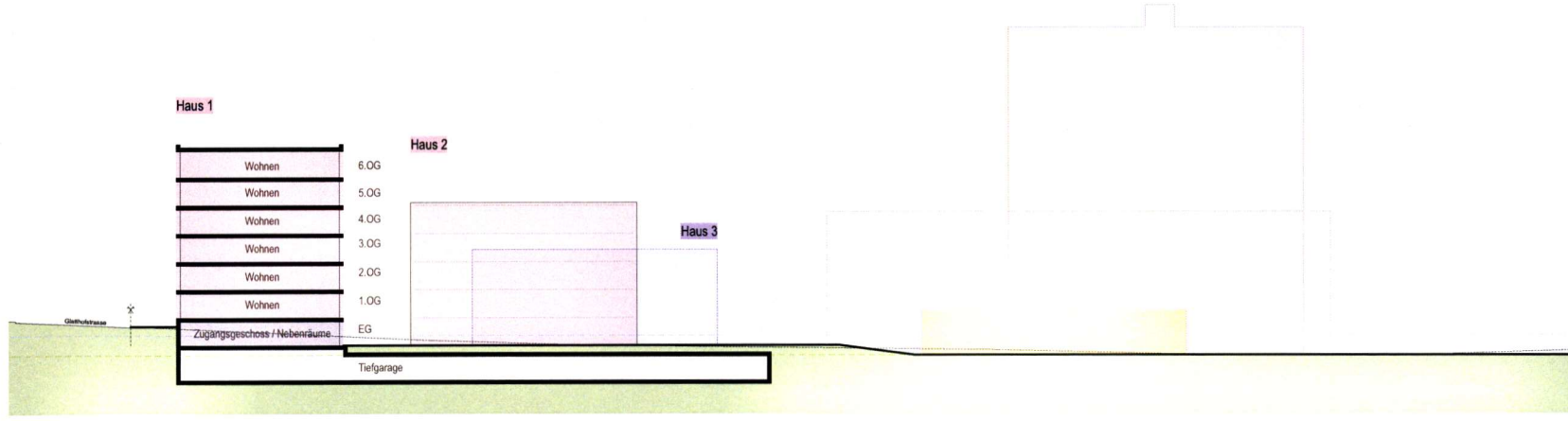
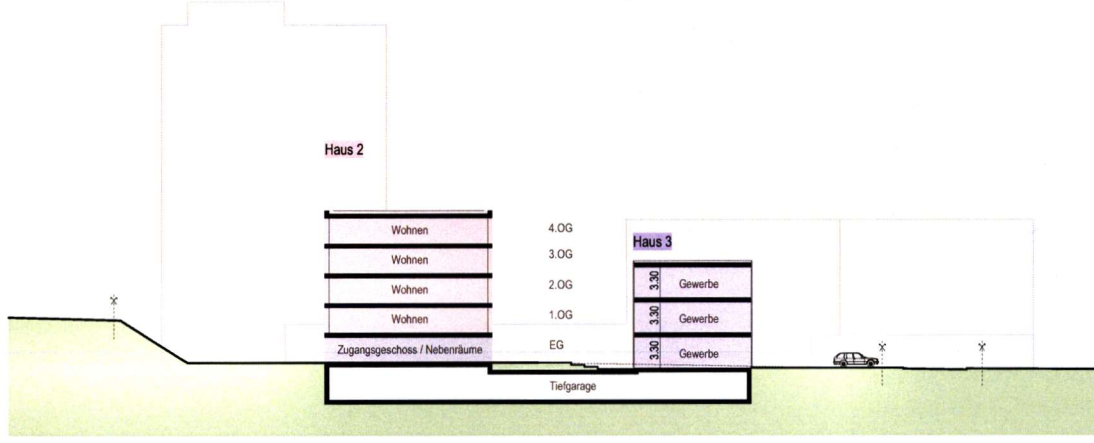
Bubenholzallee

Projekt
 Wohnen im Bubenholz · Land CH-er · Parz. 8480 / 8489

Planummer	Planname	Maßstab	Grundgründer	Architekt
Var. A - Erdgeschoss		1:500	Felix Schweizer Clathofstrasse 14 8152 Glattbrugg ZH	Tel 044 810 61 50
Planummer	Planname	Datum	Gezeichnet	Rev./Datum
30/42 - A3	Var. A - Erdgeschoss	05.06.08	jvk	

Wilferstrasse 23
 CH-8522 Rüschegg b. Wil
 T +41 71 829 56 86
 F +41 71 829 56 85
 www.direco.ch

direco ag
 Architekt · AG · Dienstleistungsbauwesen



Projekt
Wohnen im Bubenholz · Land CH-er · Parz. 8490 / 8489

Planname

Var. A - Schnitt

Projektnummer
 ...

Planphase
 30/42 - A3

Datum
 05.06.08

Geschicht
 juk

Maßstab
1:500

Rev./Datum

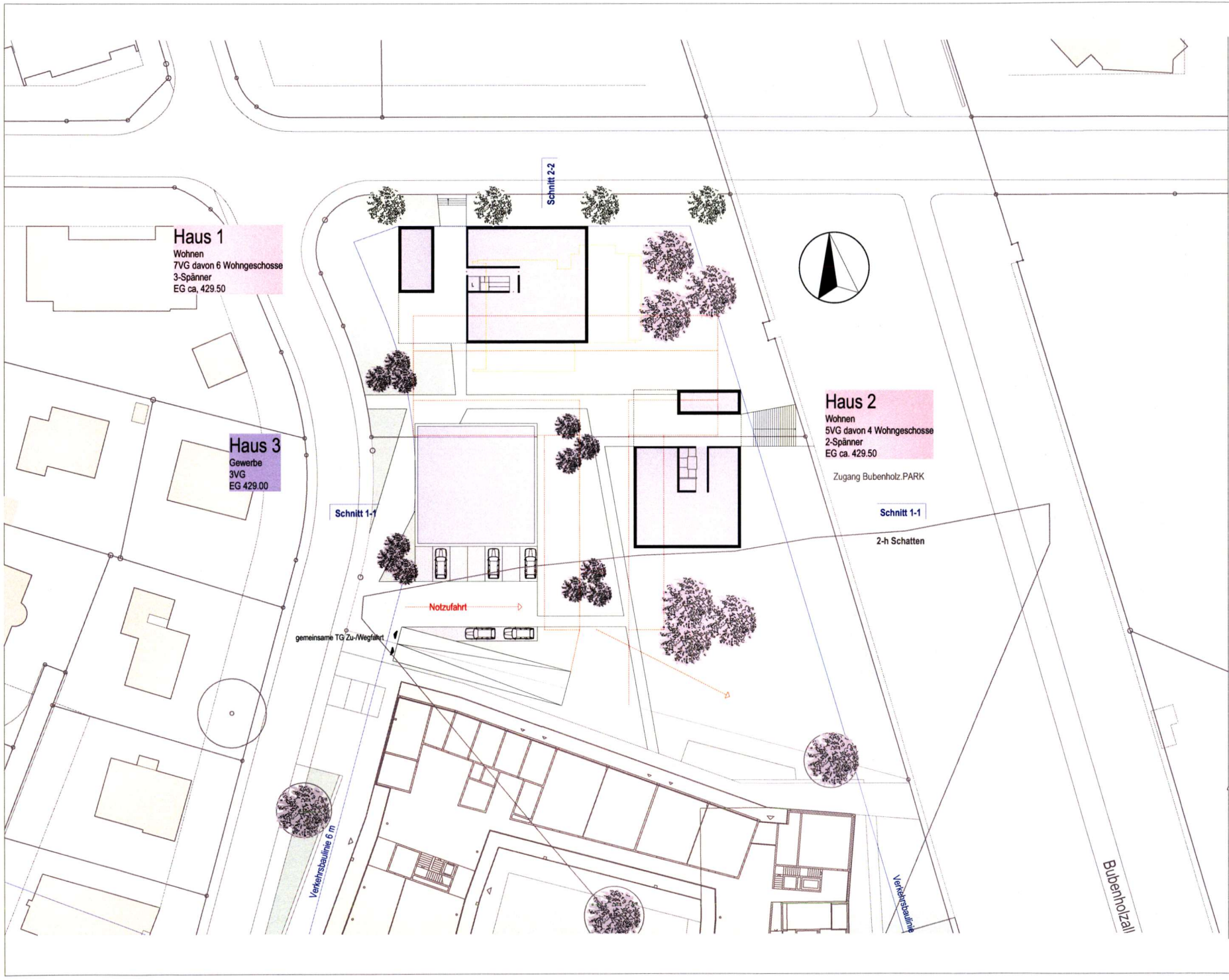
Grundplanzeichner
Felix Schweizer
 Glashofstrasse 14
 8152 Glattbrugg ZH

Tel 044 810 61 50

Architekt

direc o a g
 die Architekten · der Gesamtplaner

Winiestrasse 23
 CH-8522 Rüschegg b. Wil
 T +41 71 829 36 66
 F +41 71 829 36 65
 www.direco.ch



Projekt
 Wohnen im Bubenholz · Land CH-er · Parz. 8490 / 8489

Planname
 Var.B - Erdgeschoss

Plannummer
 30/42 - A3

Planstatus
 05.06.08

Gezeichnet
 juk

Revidiert
 juk

Maßstab
 1:500

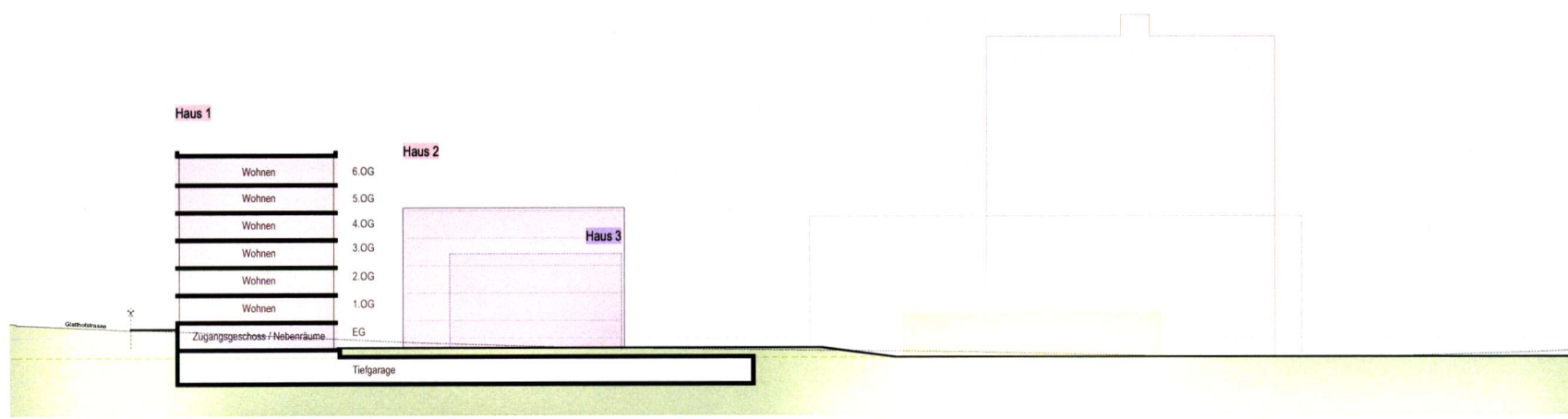
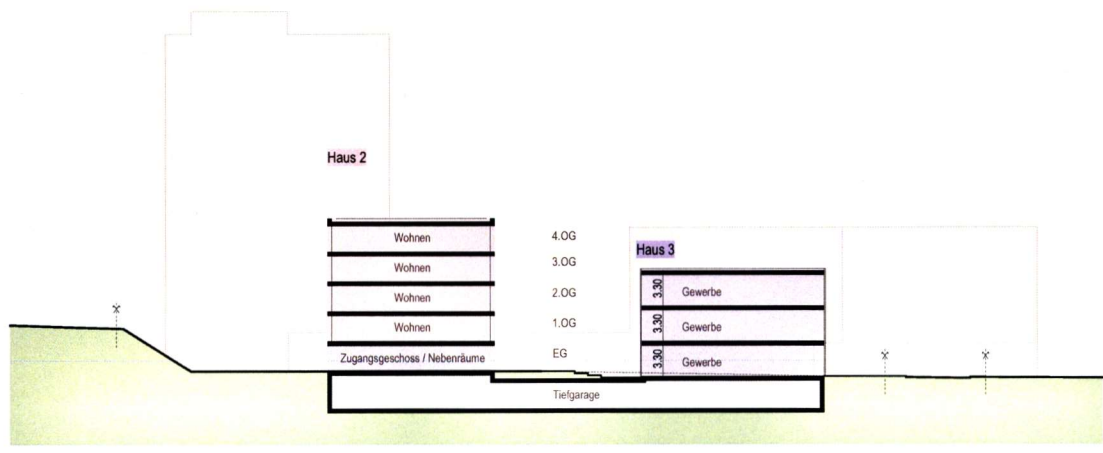
Plan Datum

Grundgedanke
 Felix Schweizer
 Glatthofstrasse 14
 8152 Glattbrugg ZH

Architekt
 direco ag
 die Architekten der Generalplanwirtschaft

Architekt
 Wilenstrasse 23
 CH-9532 Rickenbach b. WI
 T +41 71 939 56 66
 F +41 71 939 56 65
 www.direco.ch

Tel 044 810 61 50



Projekt
Wohnen im Bubenholz . Land CH-er . Parz. 8490 / 8489

Planummer	Planname	Massstab	Grundlegende	Architekt
Projektnummer	Var. B - Schnitt	1:500	Felix Schweizer Glatthofstrasse 14 8152 Glattnugg ZH	direco ag die Architekten + die Bauplanerinnen
...	Preisphase	Datum	Geschichte	
	30/42 - A3	05.06.08	jnk	
			Tel 044 810 61 50	Wienerstrasse 23 CH-8532 Riedenbach b. Wil T +41 71 923 56 86 F +41 71 923 56 85 www.direco.ch