



VERFÜGUNG

vom 26. März 2007

Winterthur. Privater Gestaltungsplan „Bäumliwiese“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Stadtrat Winterthur stimmte am 15. November 2006 dem privaten Gestaltungsplan „Bäumliwiese“ zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 11. Januar 2007 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 15. Januar 2007 ersucht das Stadtplanungsamt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Das Planungsgebiet ist der Zone W2/1,0 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Es ist auf drei Seiten von Freihaltezone umgeben. Mit dem Gestaltungsplan wird die Bebauung des landschaftlich empfindlichen Gebiets geregelt. Das Areal soll der guten Wohnlage entsprechend für qualitativ hoch stehenden Wohnungsbau genutzt werden.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Bau- und Zonenordnung. Für die Zustimmung zum Gestaltungsplan ist der Stadtrat Winterthur zuständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Das Planungsgebiet befindet sich im Perimeter des Quartierplans Kurlistrasse. Mit Beschluss vom 15. November 2006 hat der Stadtrat ebenfalls den Quartierplan festgesetzt. Die Genehmigung des Quartierplans erfolgt mit separater Verfügung der Baudirektion.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Bäumliwiese“, dem der Stadtrat Winterthur am 15. November 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, Postfach, 5201 Brugg

(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.)

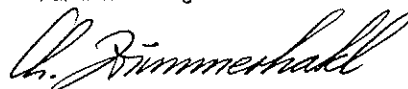
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 504.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Der Stadtrat Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- IV. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 26. März 2007
070053/Obl/Zst

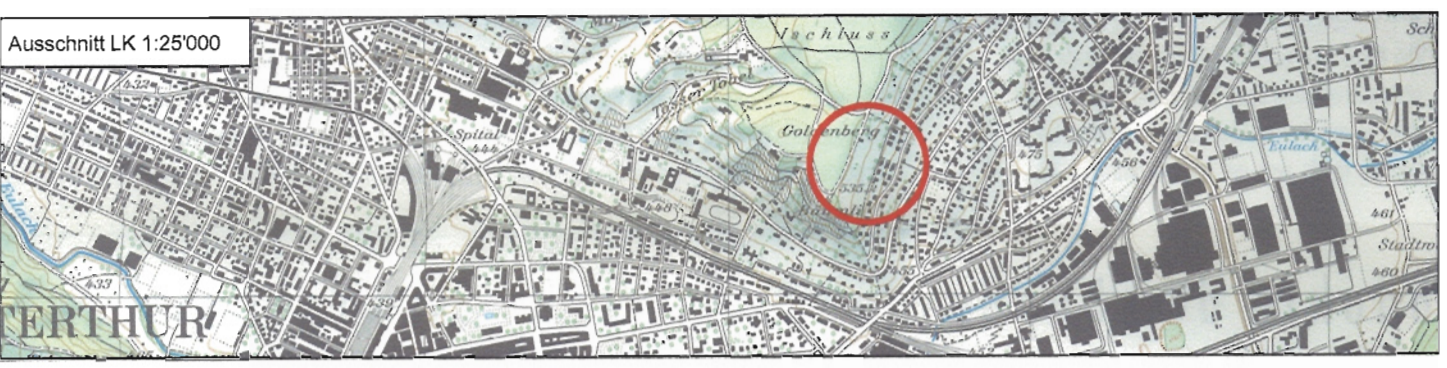
ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan "Bäumliwiese"

gemäss § 83 - 87 PBG
Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden:
Vorschriften zum Gestaltungsplan, 15.06.2006



Mitwirkungsbericht:
Vorprüfungsbericht vom: **5 OKT 2005**
Öffentliche Auflage vom: **17 JULI 2006** bis: **14 SEP 2006**
Beschlissen vom Stadtrat am: **15. Nov. 2006**

Der Stadtpräsident: *[Signature]* Der Stadtschreiber: *A. Frauenschlager*

Von der Baudirektion genehmigt am: **26. März 2007** BDV Nr. 43 107
Für die Baudirektion *[Signature]*

11.10.06 M. Hart

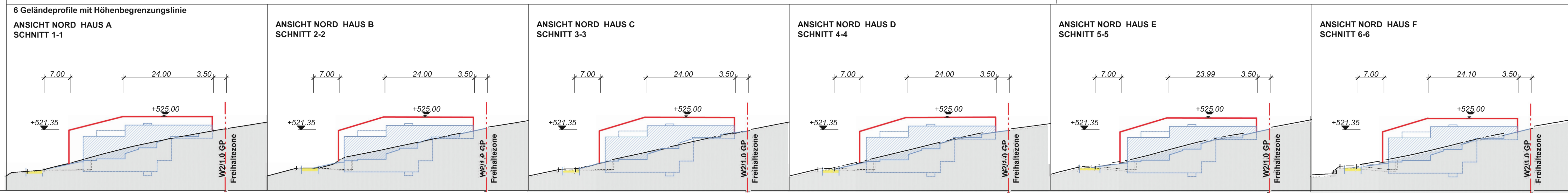
Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Auftraggeber: Balzasar Reinhart, Winterthur
verestren durch: Lorenz Reinhart, Maur
Projektgrundlage: Architekten Kollektiv: Kladaroz/Jedele Schmid Wehrli Winterthur
Datei: planwaerGP_vers06
Proj.Nr.: 414726
Pl.Nr.: 001
Datum: 26.03.2005
rev. Datum: 16.08.2006
gez. / geprüft: [Signature]

Planung Metron Raumentwicklung AG | Stahlrain 2 / 5200 Brugg | T: 056 460 91 11 | F: 056 460 91 00 | info@metron.ch

- ### Genehmigungsinhalt
- Gestaltungsplanperimeter
 - Bebauung**
 - Mantellinie Hauptbauten / Baubereich
 - Mantellinie unterirdische Bauten
 - Höhenbegrenzungslinie / Baubereich
 - Erschliessung / Parkierung / Entsorgung**
 - private Vorplätze
 - Ausweich- und Wendestellen
 - ▲ Lage für Ein- und Ausfahrten unterirdischer Einstellhallen
 - ↻ Wendeplatz
 - Aussenraum**
 - Gärten / Gartenterrassen
 - Bereich für niedrige Hecken mit Einzelbäumen
 - Orientierungsinhalt**
 - Zonengrenze
 - Erschliessungsbereiche Mischverkehr
 - Projekt



Stadt Winterthur

Kanton Zürich

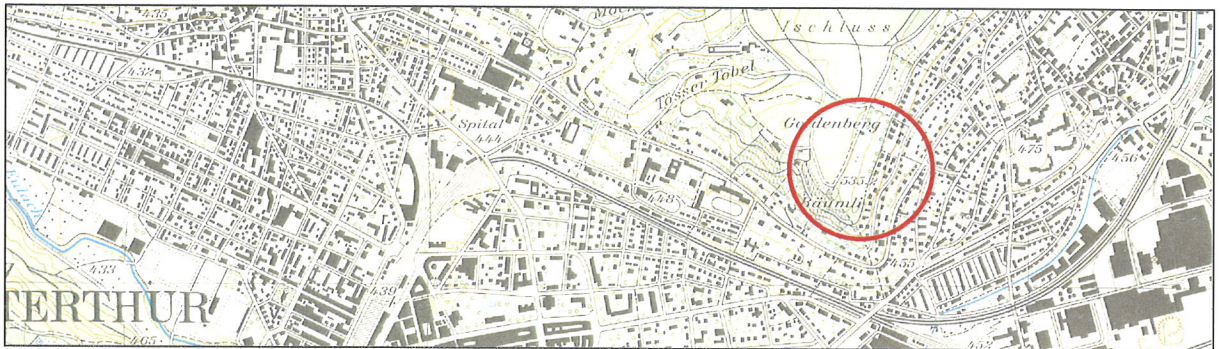
Privater Gestaltungsplan "Bäumliwiese"

gemäss § 83 – 87 PBG

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Gestaltungsplan 1:500 vom
- Vorschriften zum Gestaltungsplan



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: **3. OKT. 2006**

Öffentliche Auflage vom: **17. JULI 2006**

bis: **14. SEP. 2006**

Beschlossen vom Stadtrat am: **15. Nov. 2006**

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: **26. März 2007**

BDV Nr. **43 107**

Für die Baudirektion

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11
Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Auftraggeber:
Balthasar Reinhart, Winterthur
vertreten durch:
Lorenz Reinhart, Maur
Projektgrundlage:
Architekten Kollektiv
Kisdaroczi Jedele Schmid Wehrli
Winterthur

15. Juni 2006 RS

F:\DATEN\M4\41-973B\3_BERIGESTALTUNGSPLAN\ABGABE\SNV_V4.DOC

11. 10. 06 *Münchert*

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich, Zweck und Bestandteile

- (1) Für die „Bäumliwiese“ auf Kat.-Nr. 14487 in Oberwinterthur wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.
- (2) Der Gestaltungsplan bezweckt, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Wohnüberbauung mit 6 terrassiert angeordneten Gebäudekörpern.
- (3) Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 vom 15.06.2006 zusammen.

Art. 2 Vorgehendes und ergänzendes Recht

- (1) Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur (W2 1,0 GP).
- (2) Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B. Bauvorschriften

Art. 3 Geschosszahl

- (1) Es sind max. 3 terrassiert angeordnete Vollgeschosse zulässig.
- (2) Zusätzliche Dach- und Untergeschosse mit anrechenbaren Räumen sind nicht gestattet.

Art. 4 Gebäudemäntel

(1) Es dürfen keine Hauptgebäude oder Teile davon über die im Plan aufgeführten Gebäudemäntel hinausragen ausser:

- a) Vordächer und Balkone, deren Ausladung die Mantellinien um maximal 50 cm überragen darf.
- b) kleinere technisch bedingte Dachaufbauten.

(2) Gebäude dürfen innerhalb des Planungsgebietes ohne Rücksicht auf die Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden.

Art. 5 Unterirdische und Besondere Gebäude

(1) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen ausserhalb der für Hauptgebäude bestimmten Gebäudemäntel nur in den dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden.

(2) Es sind oberirdisch keine Besonderen Gebäude im Sinne von Art. 73 BZO ausserhalb der Gebäudemäntel zulässig.

Art. 6 Dachform

(1) Es sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.

(2) Dachflächen dürfen mit Ausnahme derjenigen auf dem 3. Geschoss als begehbare Terrassen ausgestaltet werden.

Art. 7 Terraingestaltung

(1) Das Umgelände ist terrassiert auszugestalten mit Stützmauern von max. 1.8 m Höhe.

(2) Entlang den nördlichen und südlichen Hausfassaden darf das Terrain zur Gewährleistung der terrassierten Anordnung um max. 2 m und im Bereich der talseitigen Gebäude-/Geländestufen um

max. 3 m abgegraben werden. Talseits des Hauses F darf eine Abgrabung von max. 1 m vorgenommen werden. Weitergehende Abgrabungen sind unzulässig.

Art. 8 Allgemeine Gestaltung

⁽¹⁾ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁽²⁾ Die durchlaufenden Geländeterrassen zwischen den Häusern dürfen den freien Durchblick nicht behindern und sollen einen harmonischen Bezug zu den benachbarten Gebäuden ermöglichen.

C. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 9 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt für den motorisierten Verkehr, Velo und Fussgänger über die Landenbergstrasse.

Art. 10 Ausweich- und Wendestellen

Ausweich- und Wendestellen sind im Bereich der privaten Vorplätze anzuordnen.

Art. 11 Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrten von der Landenbergstrasse zu den einzelnen Gebäuden sind im Gestaltungsplan mit Pfeilen gekennzeichnet.

Art. 12 Parkierung von Personenwagen

- (1) Die Parkierung für Personenwagen und Motorräder der Bewohner erfolgt unterirdisch.
- (2) Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

D. Schlussbestimmung

Art. 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Gestaltungsplan „Bäumliwiese“ Winterthur

Planungsbericht

15. Juni 2006

Bearbeitung

Lorenz Reinhart

*Beat Suter
Ruedi Stauffer*

*Metron Raumentwicklung AG
Postfach 480
Stahlrain 2
CH 5201 Brugg*

Bauherr

*dipl. Ing. FH, Raumplaner FSU
dipl. Architekt HTL*

*T 056 460 91 11
F 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch*

Inhaltsverzeichnis

1	<i>Ausgangslage</i>	2
1.1	<i>Arealentwicklung</i>	2
1.2	<i>Ziele RPG, Stadt, Auftraggeber</i>	2
1.3	<i>Bau- und Zonenordnung und Zonenplan</i>	3
1.4	<i>Bedeutung im städtischen Raum</i>	3
2	<i>Bebauungskonzept und Aussenräume</i>	4
2.1	<i>Bebauungskonzept</i>	4
2.2	<i>Aussenräume</i>	4
3	<i>Erschliessung und Parkierung</i>	5
3.1	<i>Erschliessung</i>	5
3.2	<i>Parkierung</i>	5
4	<i>Gestaltungsplanvorschriften</i>	6
4.1	<i>Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 / 2)</i>	6
4.2	<i>Geschosszahl (Art. 3)</i>	6
4.3	<i>Mantellinien (Art. 4 / 5)</i>	6
4.4	<i>Dachform (Art. 6)</i>	6
4.5	<i>Terraingestaltung (Art. 7)</i>	7
4.6	<i>Verkehrerschliessung und Parkierung (Art. 9 bis 12)</i>	7
5	<i>Anhang</i>	8
5.1	<i>Arealdaten</i>	8
5.2	<i>Richtprojekt Architekten Kollektiv AG</i>	9

1 Ausgangslage

1.1 Arealentwicklung

Die Bäumlwiese liegt am Osthang des Lindbergwaldes oberhalb des Stadtquartieres Oberwinterthur. Zusammen mit dem Waldrand bildet sie den Abschluss des Siedlungsgebietes. Die das Grundstück umgebenden Wege sind Teil des städtischen Fusswegnetzes und erschliessen das Naherholungsgebiet Lindberg.

Bei der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Jahr 2000 stand die Auszonung der Wiese zur Diskussion. Fraglich war, ob eine Bebauung die Erholungsfunktion zu stark beeinträchtigt. Andererseits wurde auf die für Winterthur sehr gute Wohnlage und das Potential für einen qualitativ hochstehenden Wohnungsbau hingewiesen. Das Areal mit einer Fläche von 11'550 m² blieb in der Folge in der Bauzone, wurde aber der Zone W2, BMZ 1.0 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Das Bauland ist auf drei Seiten von 20'000 m² Freihaltezone umgeben, die als extensive Magerwiese bewirtschaftet wird.

Die Grundeigentümer, vertreten durch Herrn Lorenz Reinhart, beabsichtigen das Areal in eigener Regie mit einer qualitativ hochwertigen Wohnsiedlung zu überbauen. Um die im öffentlichen Interesse liegenden landschaftlichen und baulichen Anforderungen zu gewährleisten, wurde die Stadt Winterthur in die Entwicklungsschritte miteinbezogen. Im Juni 2002 wurde den zuständigen Fachstellen der Stadt Winterthur ein Richtkonzept vorgelegt, in dem die generell angestrebten Ziele (Städtebau, Wirtschaftlichkeit, Einordnung in die Landschaft) festgelegt wurden. Das Richtkonzept wurde vom Stadtplanungsamt Winterthur als Grundlage für das weitere Vorgehen gutgeheissen.

Im Rahmen eines Studienauftrages mit 5 Architekturbüros wurden im Herbst 2002 Bebauungslösungen gesucht, die den Anforderungen des Richtkonzeptes entsprechen. Das aus Fachleuten sowie Vertretern der Stadt und der Grundeigentümer zusammengesetzte Beurteilungsgremium empfahl das Projekt der Architekten Kollektiv AG, Winterthur zur Weiterbearbeitung.

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde auf Grundlage dieses zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes, in enger Zusammenarbeit mit den Projektverfassern, erarbeitet.

Für die Landenbergstrasse wurde ein öffentliches Quartierplanverfahren durchgeführt.

1.2 Ziele RPG, Stadt, Auftraggeber

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) stellt fest, dass wohnliche Siedlungen zu schaffen sind (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG), die sich in die Landschaft einzuordnen haben (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG). Naturnahe Landschaften und Erholungsräume müssen erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG).

Die Stadt Winterthur wird den Anforderungen des RPG dadurch gerecht, dass sie eine grossflächige Freihaltezone um die Bauparzelle festlegt und die Bauzone selbst mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Aspekte der Naherholungsfunktion, der Fussgängerverbindungen und des Aussichtsschutzes können im Gestaltungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Die Erhaltung der Landschaft und der Naherholungsräume liegt auch im Interesse des Auftraggebers. Ein intaktes Umfeld bestimmt wesentlich die Wohnqualitäten des Grundstückes. Gleichzeitig muss eine Bebauung wirtschaftlich realisierbar sein.

1.3 Bau- und Zonenordnung und Zonenplan

Der Perimeter liegt in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (W2 /1.0). In dieser Zone sind freistehende Gebäude im Charakter von Einfamilienhäusern zulässig. Nach Praxis der Stadt Winterthur sind auch Doppelhäuser, bzw. Volumen in deren Grössenordnung bewilligungsfähig. Die von der Architekten Kollektiv AG vorgeschlagenen Gebäudevolumen erfüllen nach Meinung des Beurteilungsgremiums in Grösse, Proportion und Gliederung die Anforderungen an ein einfamilienhausartiges Erscheinungsbild.

1.4 Bedeutung im städtischen Raum

Die Bäumlwiese liegt am Siedlungsrand von Oberwinterthur und befindet sich damit an einer sensiblen Lage zwischen Siedlungs- und Naherholungsgebiet. Die Erholungsqualitäten der unüberbauten Landfläche (Freihaltezone) dürfen durch die Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:

- Der Charakter der Freihaltezone als extensiv bewirtschaftete Wiese soll nicht beeinträchtigt werden.
- Die Erholungsfunktion des unmittelbaren Umlandes soll für die Öffentlichkeit erhalten bleiben.
- Der Aussichtsschutz entlang der Bäumlstrasse muss gewährleistet bleiben.

2 Bebauungskonzept und Aussenräume

2.1 Bebauungskonzept

Der Gestaltungsplan stützt sich auf das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt der Architekten Kollektiv AG, Winterthur. Er übernimmt die wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen wie Baufelder, Volumetrie und qualitative Anforderungen. Für die weitere Projektierung besteht ein angemessener Spielraum.

Charakteristisch für die vorgeschlagene Bebauung ist die Zusammenfassung der Volumetrien in eine in die Landschaft eingebettete Gesamtsiedlung. Zusammen mit den terrassierten Aussenräumen bilden die Gebäudevolumen eine feingliedrige Gartensiedlung. Diese gewährleistet einerseits das einfamilienhausartige Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude und sorgt andererseits für eine einheitliche Bebauungsstruktur. Sechs Baufelder werden entlang der Landenbergstrasse angeordnet und direkt von dieser aus erschlossen. Die Fassaden an der Landenbergstrasse werden durch ein zurückversetztes Sockelgeschoss und zwei darüberliegende Wohngeschosse gekennzeichnet. Eine Abstufung in der Gebäudevolumetrie nimmt Bezug auf die Topographie des Geländes.

2.2 Aussenräume

Die gestalteten Aussenräume beschränken sich auf die präzise definierten Gartenterrassen und das nähere Umfeld der Gebäude. Dadurch wird ein Kontrast zum weitgehend belassenen Umland geschaffen. Im Westen soll die Magerwiese bis an die Gebäudefassaden geführt und damit eine Verzahnung von Garten- und Kulturlandschaft erreicht werden. Als Ersatz der bestehenden Baumreihe entlang der Landenbergstrasse sorgt ein Heckenbereich für den räumlichen Abschluss der Wiese. Der Heckenbereich wird jeweils durch die Vorplätze der Häuser durchbrochen.

3 Erschliessung und Parkierung

3.1 Erschliessung

Die Bäumliwiese wird über die Landenbergstrasse erschlossen, die sich im Privatbesitz der Anreiner befindet. Mit einer projektierten Fahrbahnbreite von 4.50 m wird der Charakter und die Nutzung als Spazierweg beibehalten. Das Kreuzen von Motorfahrzeugen ist an den dafür vorgesehenen Ausweichstellen möglich. Ausweichstellen befinden sich jeweils bei den Vorplätzen und Zufahrten der einzelnen Gebäude und werden grundbuchrechtlich gesichert. Diese Flächen sind zwar grundsätzlich den privaten Parzellen zugeordnet, müssen aber für Ausweichmanöver freigehalten werden. Beim südlichsten Gebäude ist ausserdem ein Wendepplatz angeordnet, da die Landenbergstrasse nicht durchgehend befahrbar sein soll. Die Anordnung der Zufahrten nimmt auf die räumliche Situation der Landenbergstrasse (Spazierweg) und auf die Nachbarschaft Rücksicht.

3.2 Parkierung

Die Parkierung für Personenwagen und Motorräder der Bewohner erfolgt unterirdisch. Besucherparkplätze können oberirdisch, im Bereich der Vorplätze, unter Einhaltung der Freihaltung von Ausweich- und Wendepplätzen, angeordnet werden. Die Berechnung der Parkplatzzahl richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur.

4 Gestaltungsplanvorschriften

4.1 Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 / 2)

Im Gestaltungsplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, innerhalb welchem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen informell das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Projekt.

Der Gestaltungsplan bezweckt, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Wohnüberbaung auf der Grundlage des Projektes der Architekten Kollektiv AG.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus dem Plan Massstab 1:500 und den zugehörigen Vorschriften zusammen.

4.2 Geschosszahl (Art. 3)

Die Geschosszahl ist auf 3 terrassierte Vollgeschosse beschränkt. Sockelgeschosse mit Terrainabgrabungen bis zu 1.5 m zählen nicht als Vollgeschosse. Zusätzliche Dach- und Untergeschosse sind nicht gestattet.

4.3 Mantellinien (Art. 4 / 5)

Die Mantellinie für Hauptgebäude und die Mantellinie für die Höhenbegrenzung definieren die Baubereiche im Grundriss und im Schnitt. Hochbauten können innerhalb dieser Baubereiche platziert werden. Es ist möglich, die Hochbauten auf die Mantellinie zu setzen. Vordächer und Balkone dürfen die Mantellinie für Hochbauten bis maximal 50 cm überragen. Kleinere technische Aufbauten (z.B. Lüftungen oder Kamine) dürfen die Mantellinie für die Höhenbegrenzung überragen. Ansonsten dürfen keine Bauten ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Diese Regelung gilt auch für besondere Bauten gemäss Art. 73 BZO.

Die Mantellinie für unterirdische Bauten bezeichnet die Baubereiche für Kellerräume und Tiefgaragen ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten.

4.4 Dachform (Art. 6)

Um dem Gestaltungswillen des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes gerecht zu werden, sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer können mit Ausnahme des obersten Geschosses begehbar ausgebildet werden.

4.5 Terraingestaltung (Art. 7)

Für die Gesamtwirkung der Anlage spielt die einheitliche Gestaltung der Aussenräume eine wesentliche Rolle. Die Gärten zwischen und neben den Hochbauten sind terrassiert auszubilden. Eine Höhenbeschränkung der Stützmauern von max. 1.80 m hat zum Ziel, dass eine feingliedrige Abstufung entsteht, welche sich an den natürlichen Terrainverlauf anlehnt.

Ebenfalls zur Erreichung einer feingliedrigen Terrassierung dient die Beschränkung der Terrainabgrabungen von maximal 1.5 m. Die spezielle Lage des Baufeldes F verlangt talseitig eine Beschränkung der Terrainabgrabung von maximal 1 m.

Zwischen den Hochbauten soll die Terraingestaltung den freien Durchblick von der Bäumlistrasse zur Landenbergstrasse nicht beeinträchtigen.

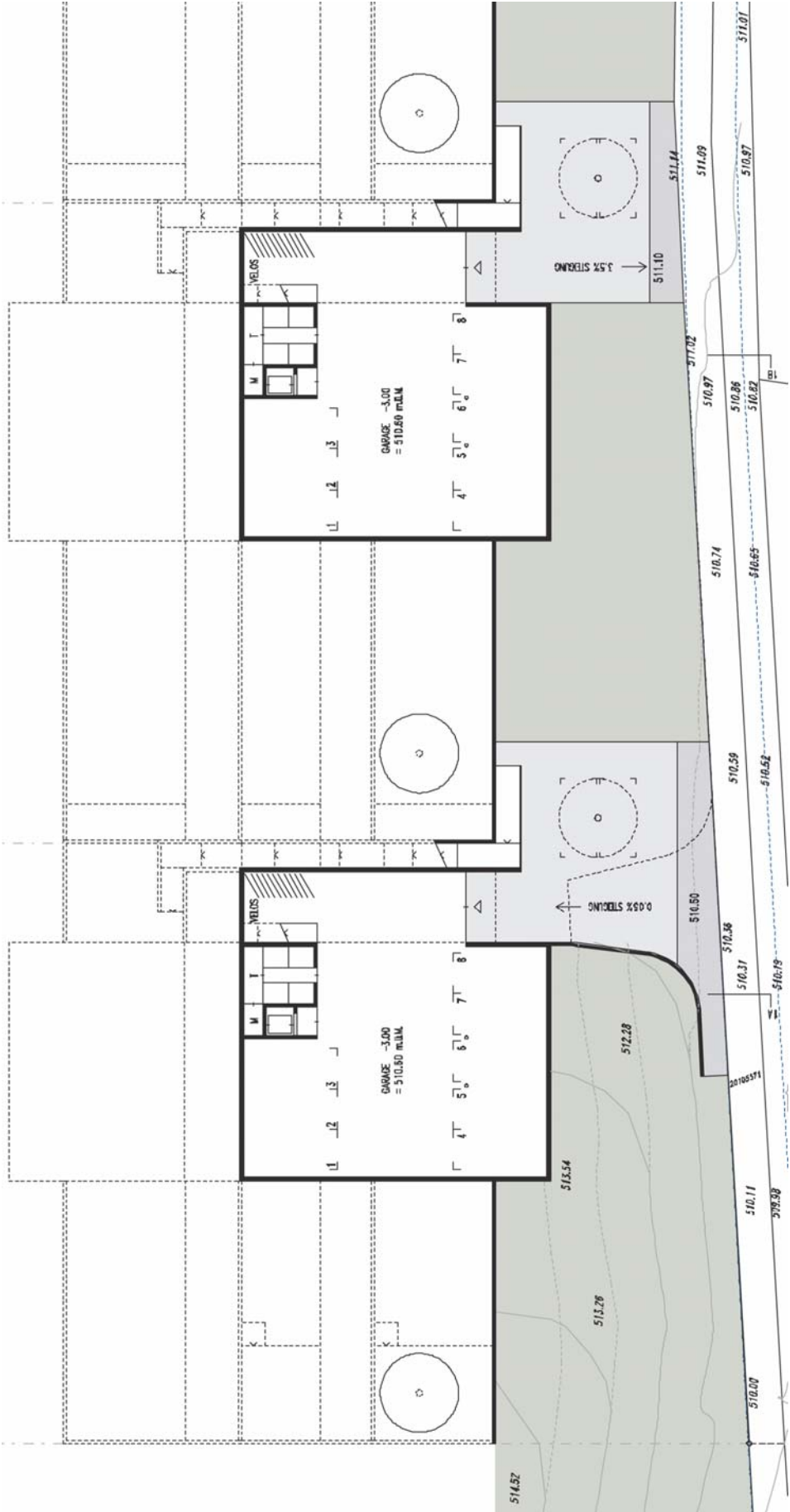
4.6 Verkehrserschliessung und Parkierung (Art. 9 bis 12)

Die Artikel 9 bis 12 regeln die Anforderungen an die Verkehrserschliessung und die Parkierung gemäss Kapitel 3.

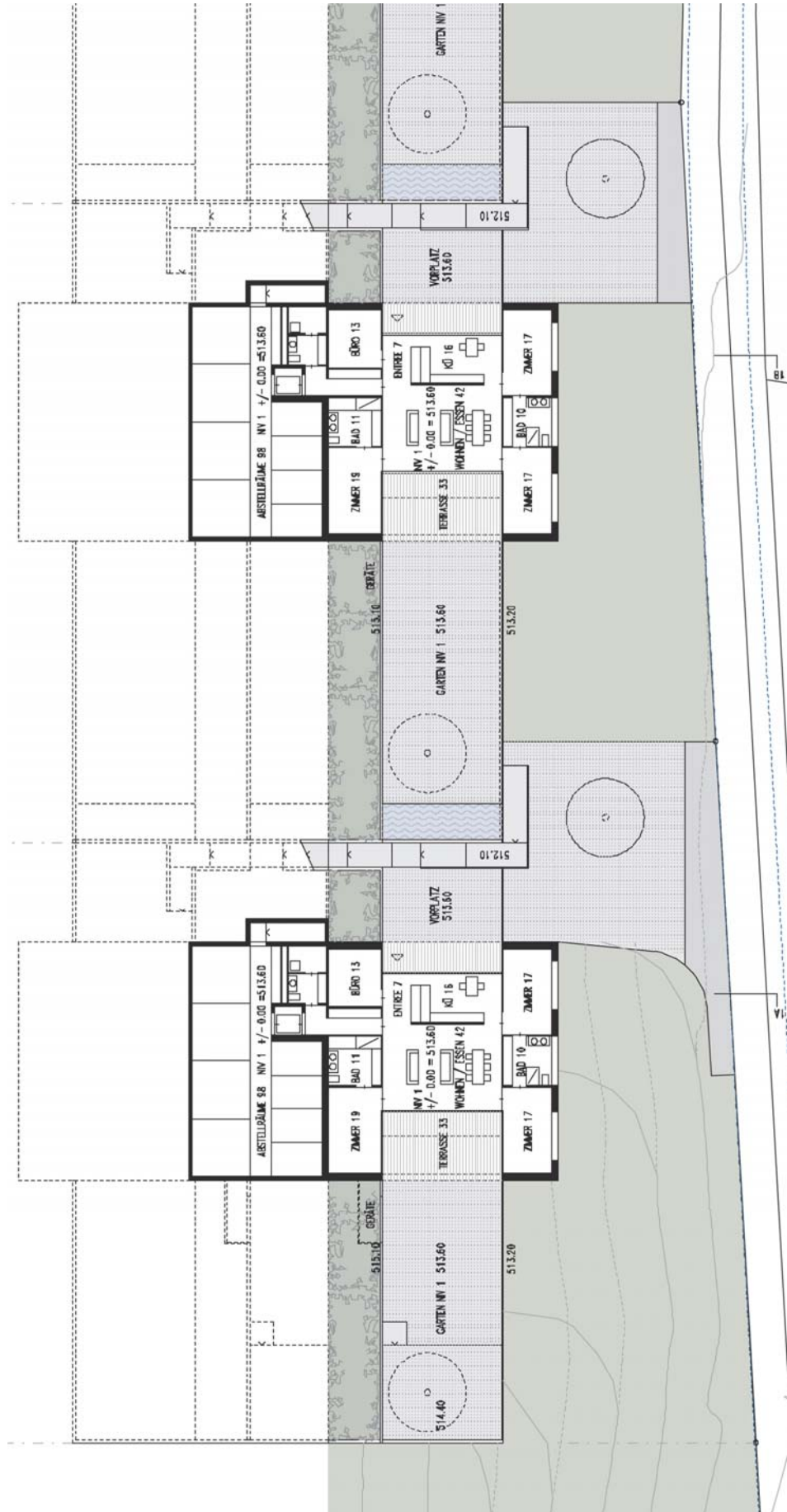
5 Anhang

5.1 Arealdaten

Grundstückfläche:	11'550 m ²
Bauzone:	W2 1.0 GP
Baumasse zulässig:	11'550 m ³
Baumasse Vorprojekt:	11'629 m ³



Untergeschoss 1:200

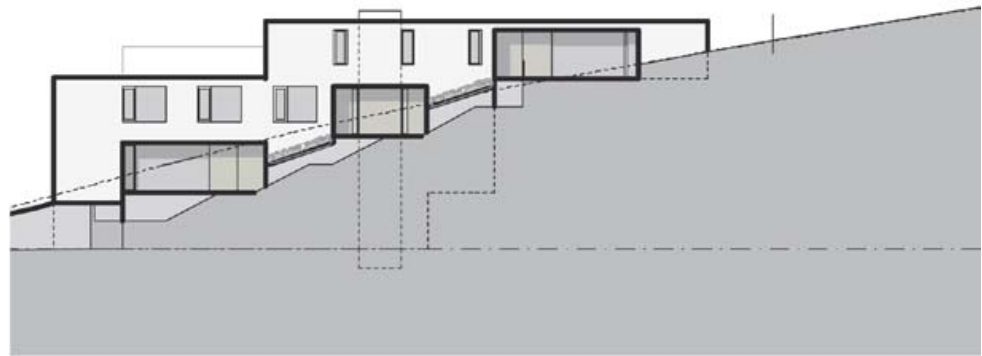


Erdgeschoss 1:200

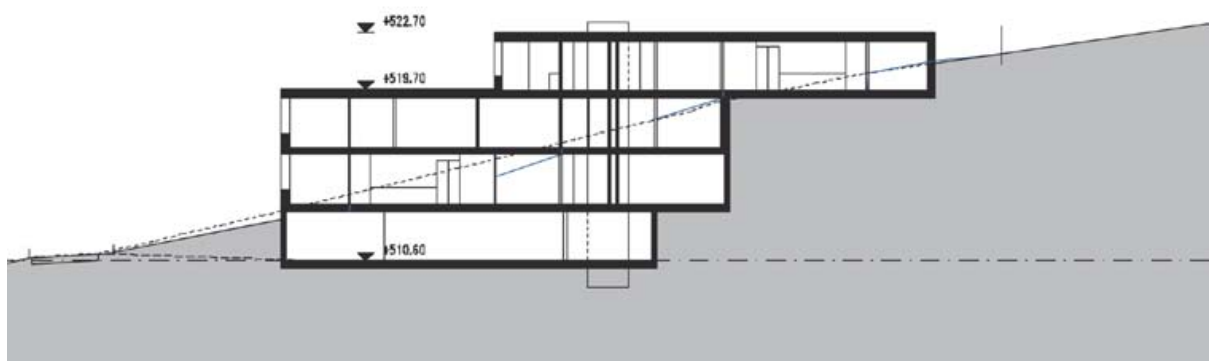


Obergeschoss 1:200

metron



Nordost-Fassade 1:200



Schnitt 1:200