

Hirschthal Zentrum



Projekt „Collier“

Bericht der Verfasser

30.06.2019

**Kanton Aargau
Gemeinde Hirschthal
Testplanung Zentrum
Projekt „Collier“**

Auftraggeber:

Gemeinde Hirschthal
Trottengasse 2
5042 Hirschthal
www.hirschthal.ch

Verfahrensbegleitung:

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch
Gabriele Horvath, Raumplanerin FSU
058 310 57 80
gaby.horvath@suisseplan.ch

Beurteilungsgremium:

Peter Stadler, Gemeindeammann Vertretung Gemeinde
Markus Goldenberger, Gemeinderat Vertretung Gemeinde, Präsident Beurteilungsgremium
Esther Hauri Vertretung Grundeigentümer
Ruedi Hauri Vertretung Grundeigentümer
Jules Steiger Vertretung Grundeigentümer
Marcel Maier Vertretung Grundeigentümer
Jörg Hürzeler Vertretung Grundeigentümer
Alfred Dietiker Vertretung Grundeigentümer
Michael Dietiker Vertretung Grundeigentümer
Oliver Schwarz, OSMB Architekten AG, Zürich Fachexperte Architektur
Felix Naef, naef landschaftsarchitekten gmbh, Brugg, Fachexperte Landschaftsarchitektur
Gabriele Horvath, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Aarau Fachexpertin Raumplanung, Begleitung Testplanung

Verfasser:

PARK, Dipl. Arch. ETH SIA BSA
Feldstrasse 133
CH 8004 Zürich
park.ch
Markus Lüscher, Daniel Forster, Julia Mair
+41 43 322 22 80
luescher@park.ch

Stand: 30.06.2019

Dokument: 142_22_911_02_190630.pdf

Quellen:

- Frontbild: Karte Hirschthal AG um 1960, Foto A.Bertolacci, internet
- Unterlagen Auftraggeber
- Unterlagen Verfahrensbegleitung
- swisstopo.ch
- weitere

Hirschthal ist entlang der Hauptstrasse von Aarau nach Schöftland an der Kreuzung mit der Holziker- und Talstrasse entstanden. Es folgte eine Wegverbindung im Westen. Heute befindet sich das Zentrum entlang der Hauptstrasse mit öffentlichen Gebäuden im Osten und der Bahnstation im Westen. In Zukunft soll die Kreuzung wieder stärker eingebunden werden.

Die Gemeinde Hirschthal beabsichtigt mit der Revision der BNO die Entwicklung von Hirschthal positiv zu beeinflussen und Aufenthaltsqualitäten im Zentrum zu sichern.

Der vorliegende Bericht zeigt mögliche Entwicklungen auf, welche diese Absicht mit konkreten ortsbaulichen Setzungen unterstützen. Dabei wird versucht, Qualitäten entlang der Hauptstrasse mit einfachen Regeln zu ermöglichen und gleichzeitig Freiheiten in der zweiten Baureihe festzusetzen. Wichtig ist dabei das Zusammenspiel der öffentlichen und privaten Interesse. Mit Blick auf die Zukunft von Hirschthal hoffen wir das diese Kombination gelingt. Wir bedanken uns für das Vertrauen wünschen der weiteren Entwicklung alles Gute.

1. Aufgabenstellung	7
2. Analyse	9
3. Massenstudien	33
4. Freiraum Typen	43
5. Bebauungstypen	51
6. Projekt Collier	59

1. Aufgabenstellung:

Programm Testplanung Seite 12:

Der Gemeinderat strebt mit der Zentrumsplanung die Aufwertung des alten Dorfkerns sowie die Schaffung eines neuen Ortskerns an.

Programm Testplanung Seite 1:

Im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung soll die Kernzone aufgehoben und in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont werden, da kein historischer Ortskern mehr existiert, nur noch wenige erhaltenswerte oder ortsbildprägende Bauten vorhanden sind und strukturell die Zäsur von Hauptstrasse und Bahnlinie wesentlich markanter wirkt als die noch vorhandenen Reste einer früheren Strassenraumbildung.

2. Analyse

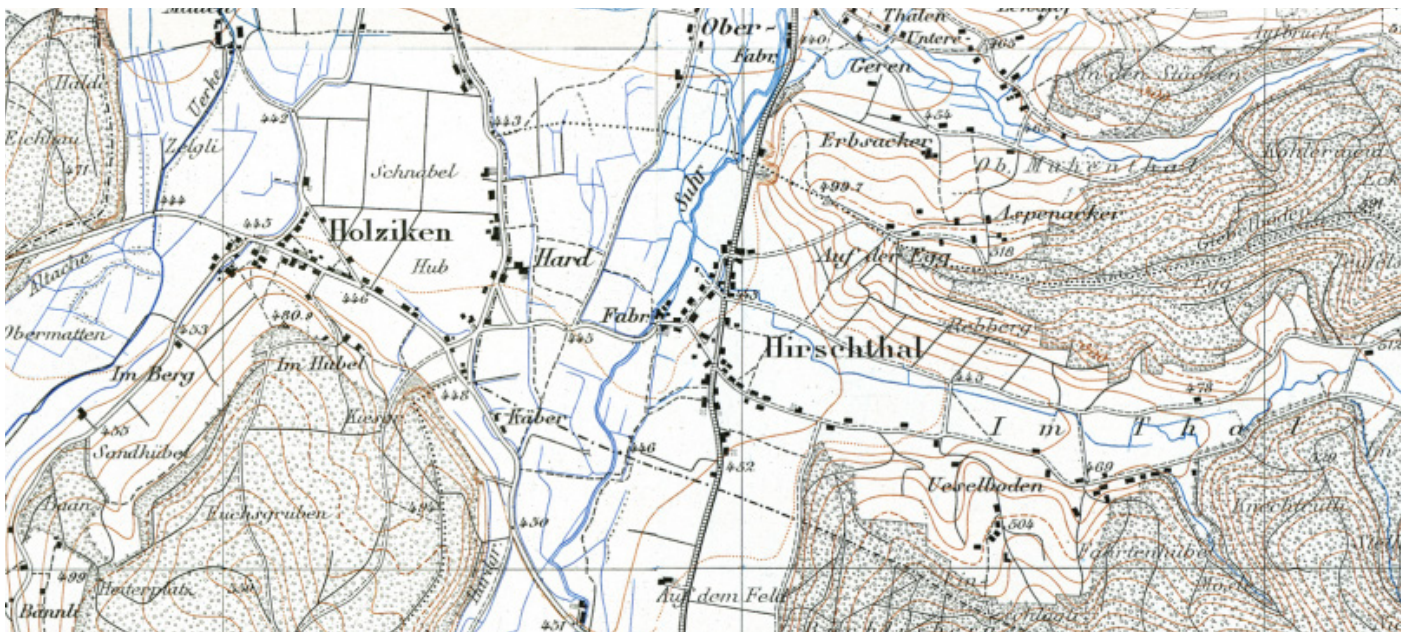
Die Analyse zeigt folgende Punkte:

- Entwicklung Hirschthal 1884-2018**
 - Schwarzplan Bestand**
 - Perimeterplan Bestand**
- Parzellenplan Bestand Testplanung**
 - Plan möglicher Abbruch**
 - Baurechtsplan**
 - Lärmplan**
 - Verkehr**
 - Nutzung**
 - Einordnung**

Eine dynamische Entwicklung findet in Hirschthal hauptsächlich entlang der Hauptstrasse, im Gewerbegebiet Richtung Holziken und in Form von Einzelbauten in den höheren Lagen statt. Aktuell steht der Abbruch von diversen Liegenschaften im Zentrum an. Um eine Anbindung an die historische Entwicklung nicht zu verunmöglichen, empfiehlt sich eine umfassende Prüfung der Möglichkeiten und der Finanzierungen zum Erhalt historischer Bausubstanz. Der Bauzonenplan zeigt die Möglichkeiten der Regelbebauung, es empfiehlt sich die Vorzüge eines Gestaltungsplans über einzelne oder mehrere Parzellen zu erstellen. Mit der aktuellen Lärmbelastung empfiehlt sich, Wohnnutzungen in der zweiten Baureihe angeordnet zu realisieren. Die Verkehrssituation ist funktionsfähig. Betreffend des weiteren Ausbaus der Bahn zu durchgehend zwei Gleisen ist keine abschliessende Erkenntnis verfügbar. Zum einen ist das notwendige Profil über grössere Strecken nicht verfügbar, zum anderen gibt es keine eindeutigen Projektabsichten von Aargau Verkehr (AV). Die Nutzungsverteilung innerhalb der Gemeinde zeigt eine Konzentration öffentlich wirksamer Nutzungen entlang der Hauptstrasse. Diese ist zusätzlich zu stärken. Der Einordnungsplan zeigt mögliches Potential und Tendenzen einzelner Elemente innerhalb der Entwicklung.



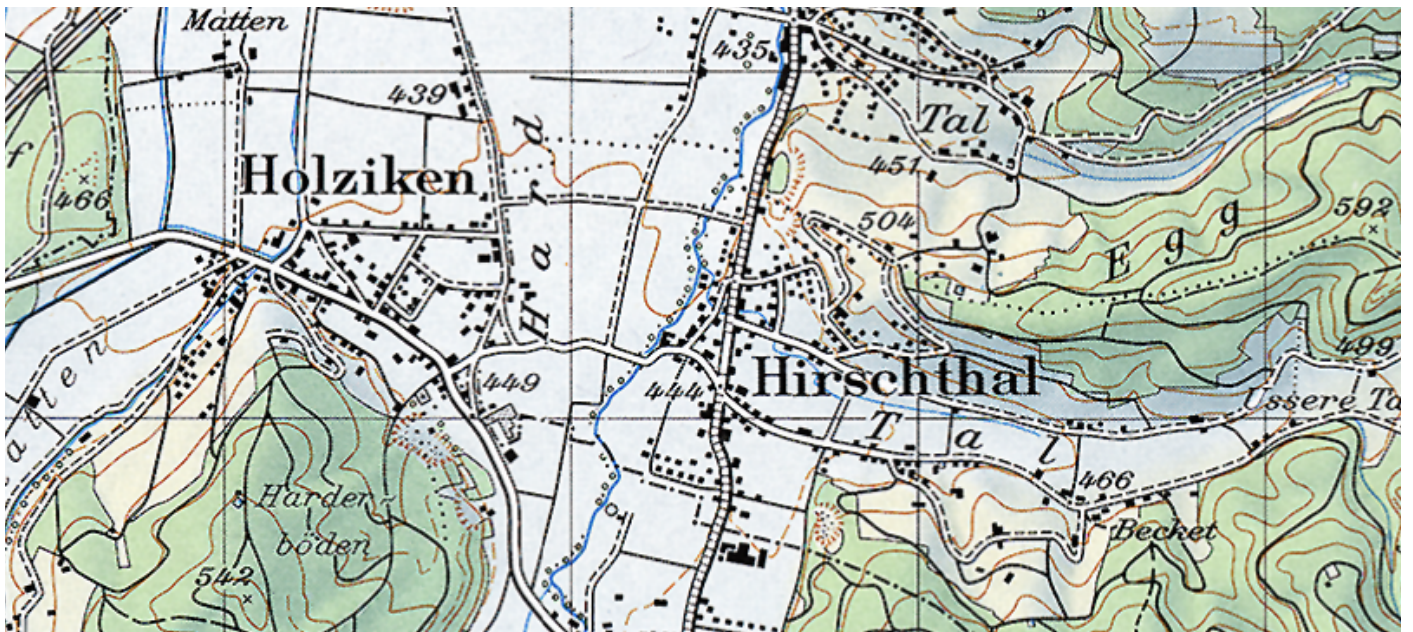
1864



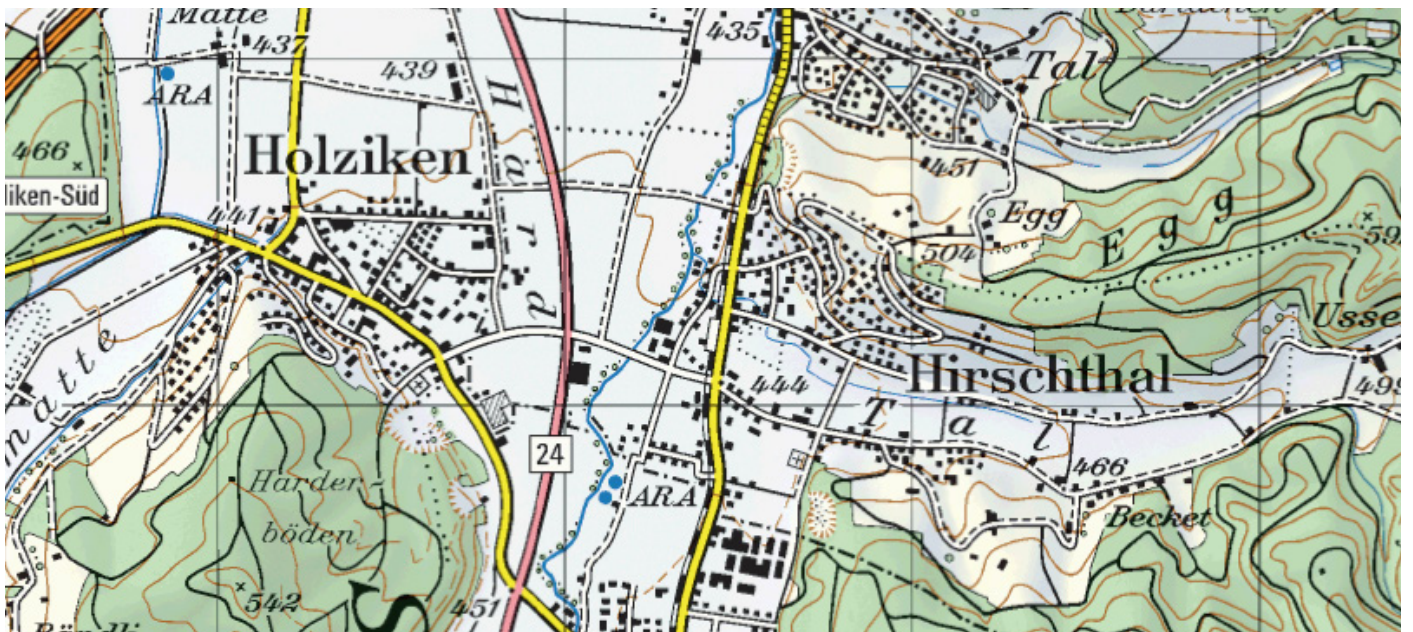
1910



1960



1980

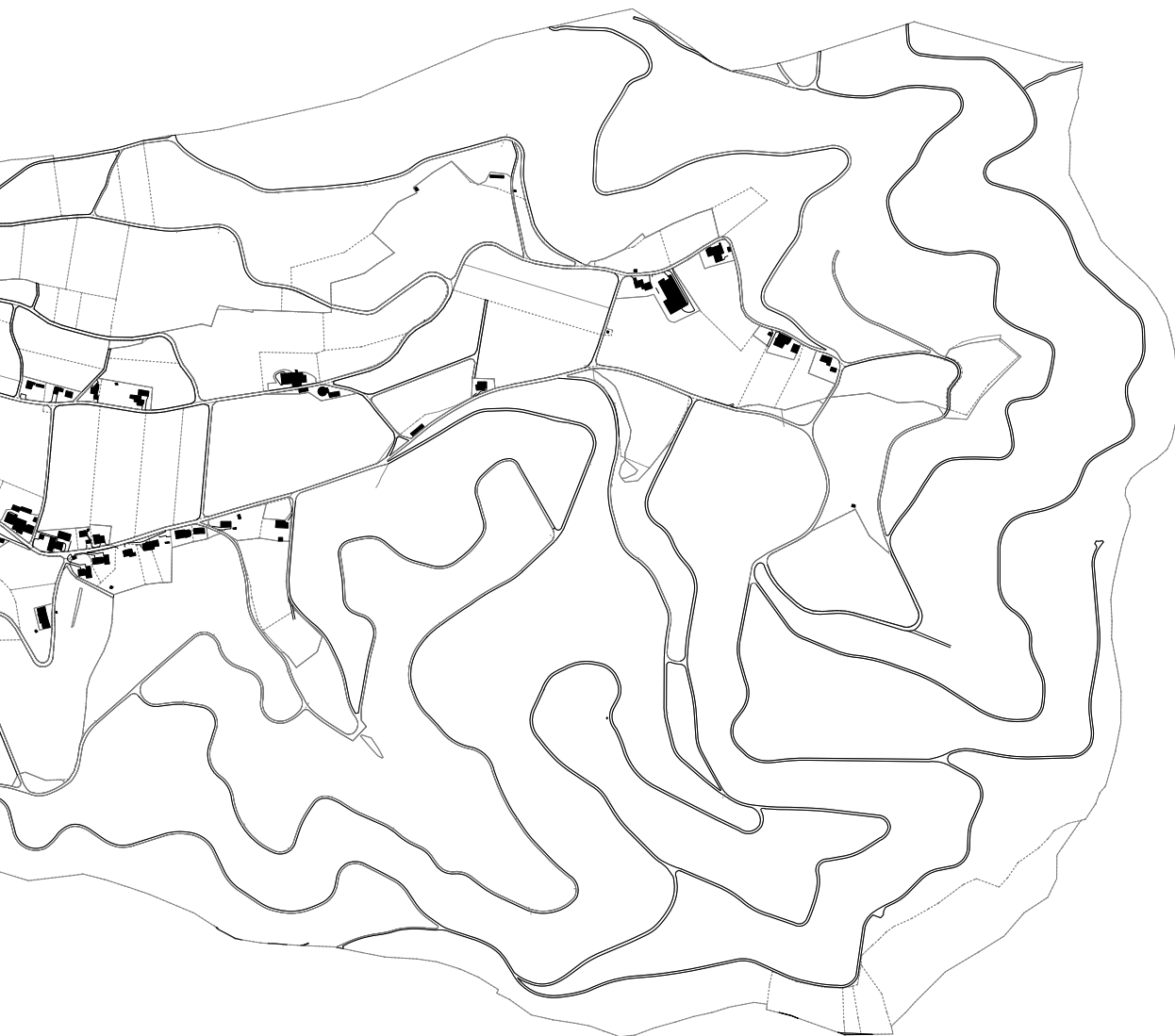


2000



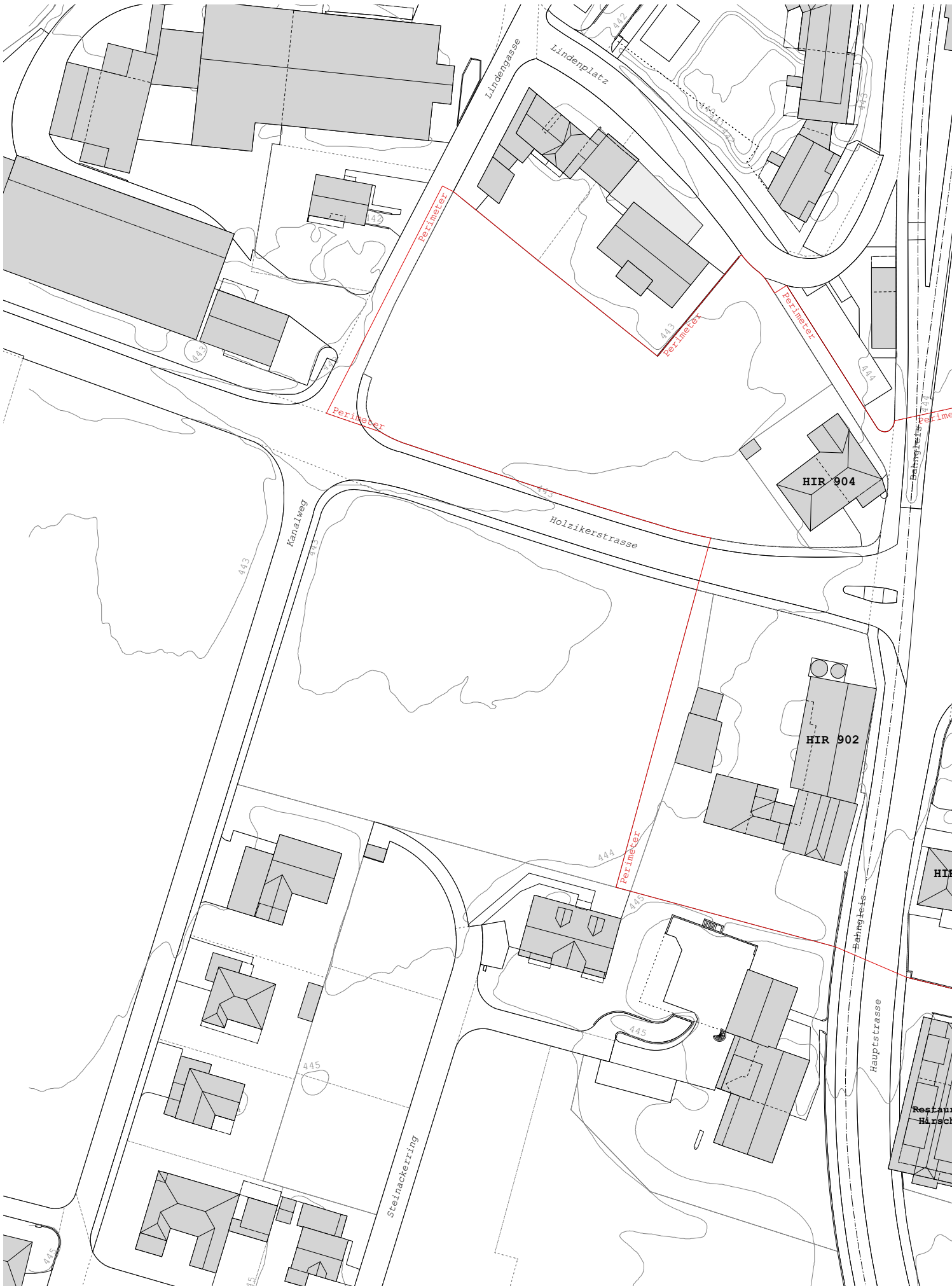
2018
Entwicklung



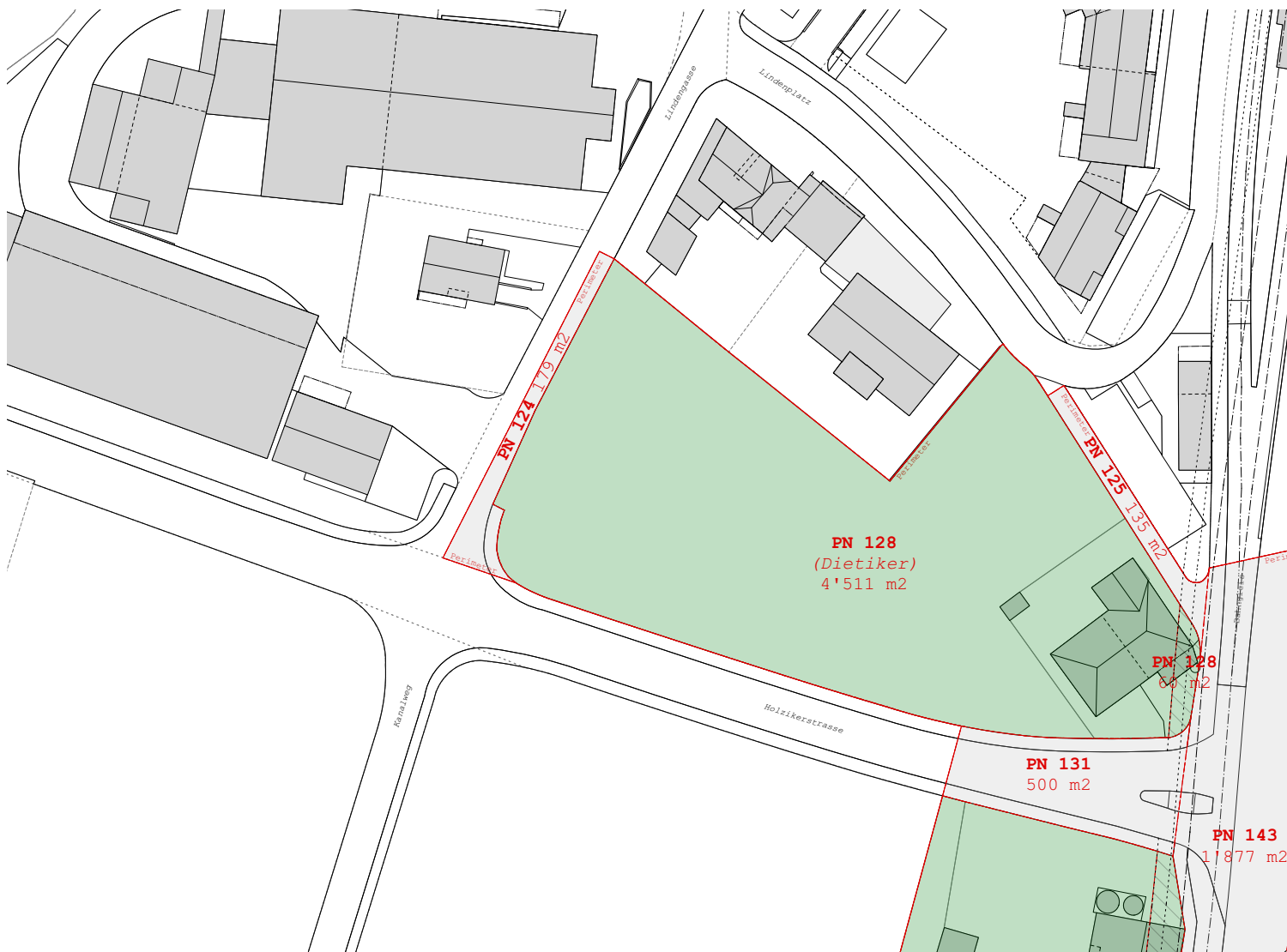






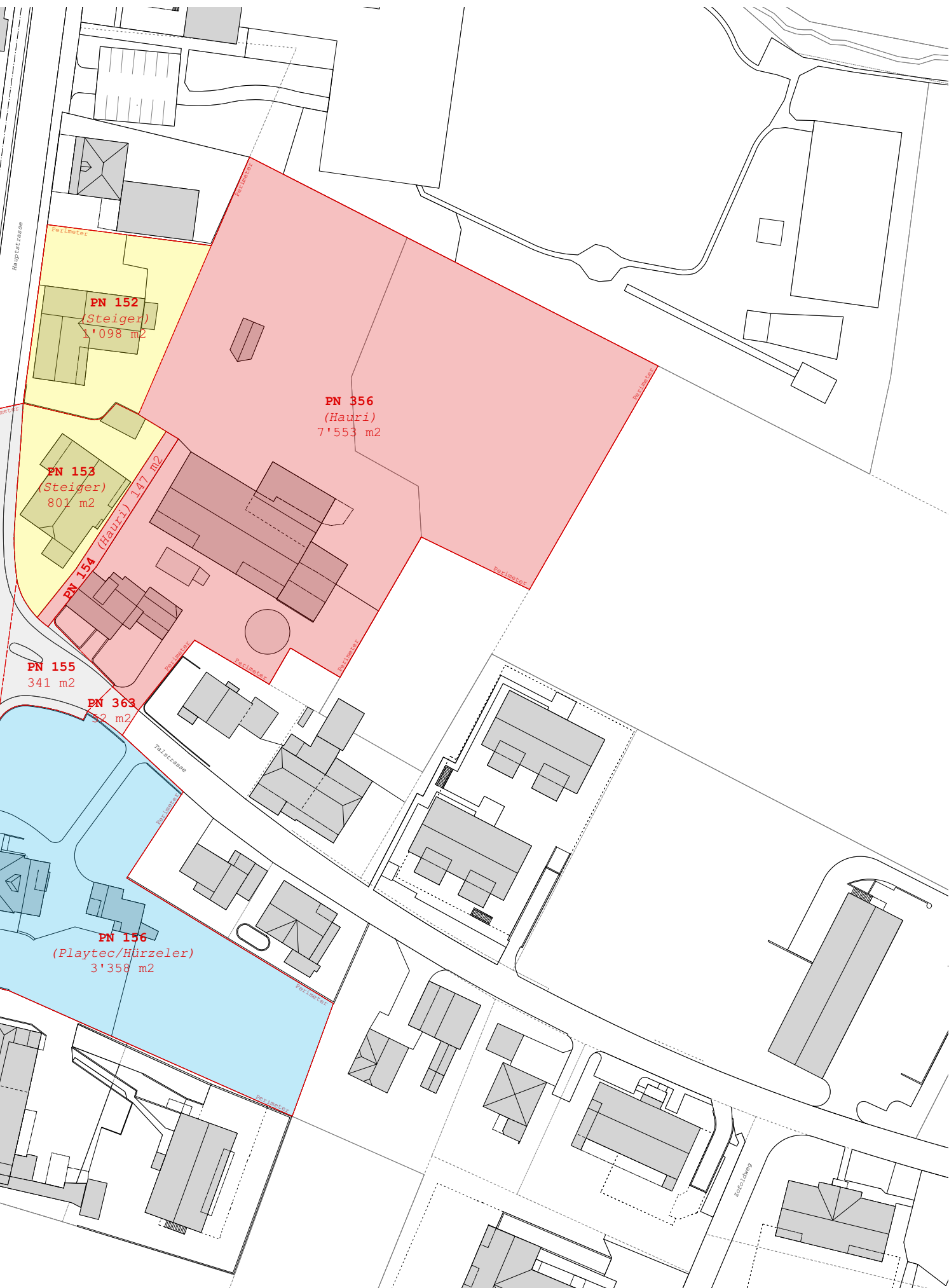


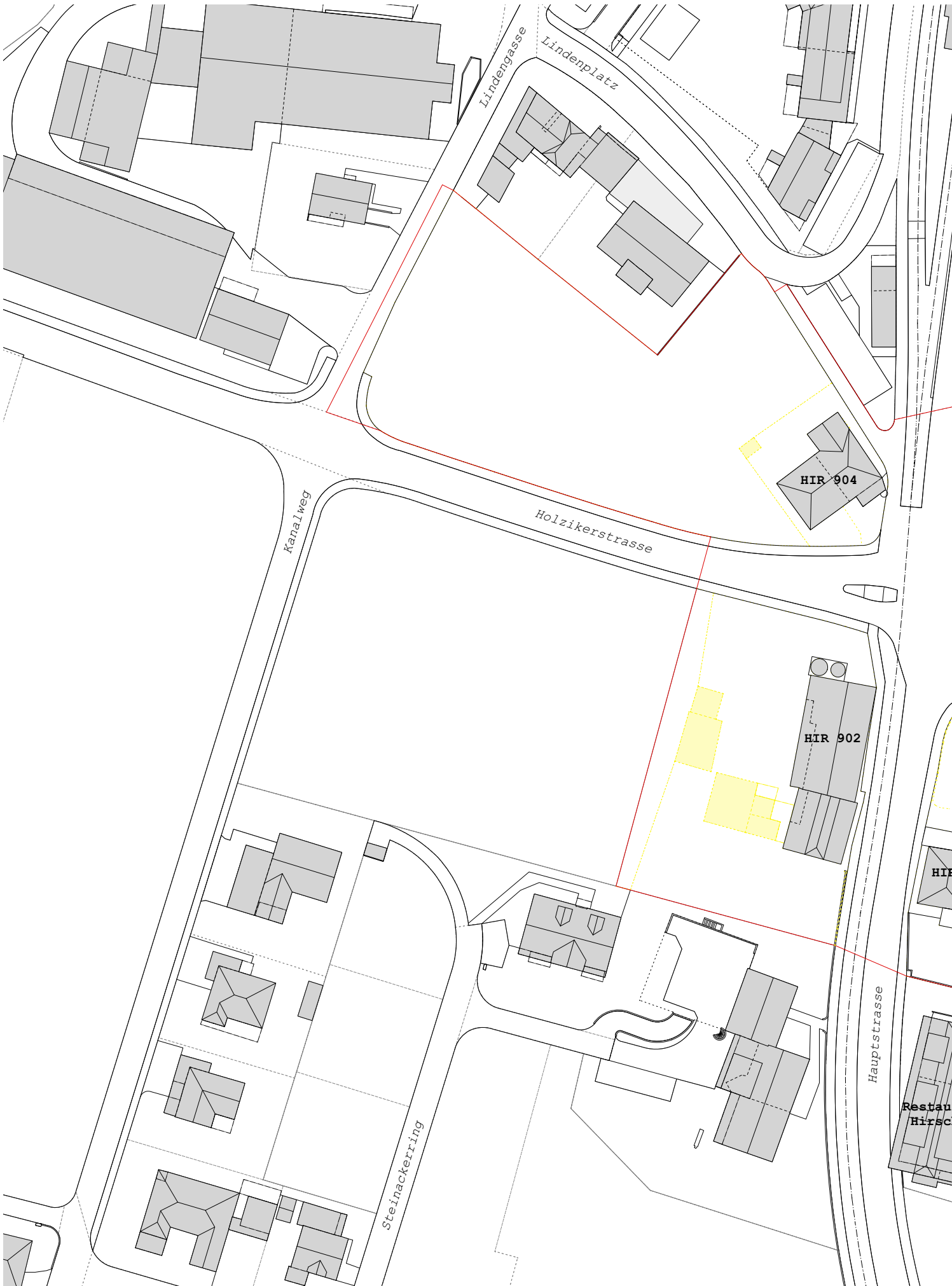




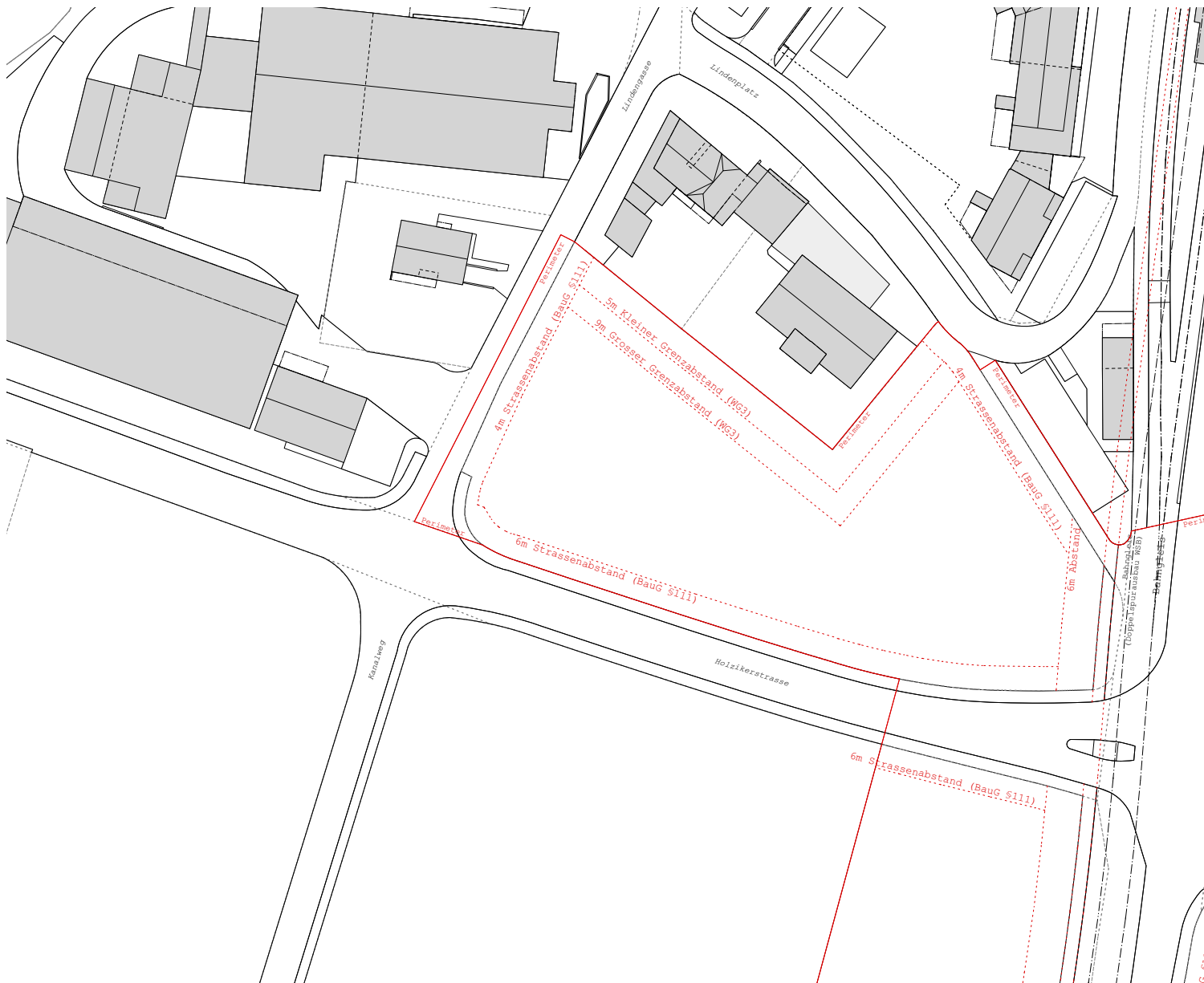
Gestaltungsplanperimeter (nach Doppelspurausbau WSB)

Total:	23'423 m²
Privateigentum Total:	20'001 m²
■ Grundeigentümer Hauri:	7'700 m ²
PN 356	7'553 m ²
PN 154	147 m ²
■ Grundeigentümer Dietiker:	6'984 m ²
PN 128	4'511 m ²
PN 137	2'473 m ²
■ Grundeigentümer Playtec/Hürzeler:	3'358 m ²
PN 156	3'358 m ²
■ Grundeigentümer Hauri Total:	1'899 m ²
PN 152	1'098 m ²
PN 156	801 m ²
Doppelspurausbau WSG Total:	398 m²
■ PN 137 (Dietiker)	338 m ²
■ PN 128 (Dietiker)	60 m ²
Erschliessung Total:	3'084 m²
■ PN 143	1'877 m ²
■ PN 131	500 m ²
■ PN 155	341 m ²
■ PN 124	179 m ²
■ PN 125	135 m ²
■ PN 363	52 m ²





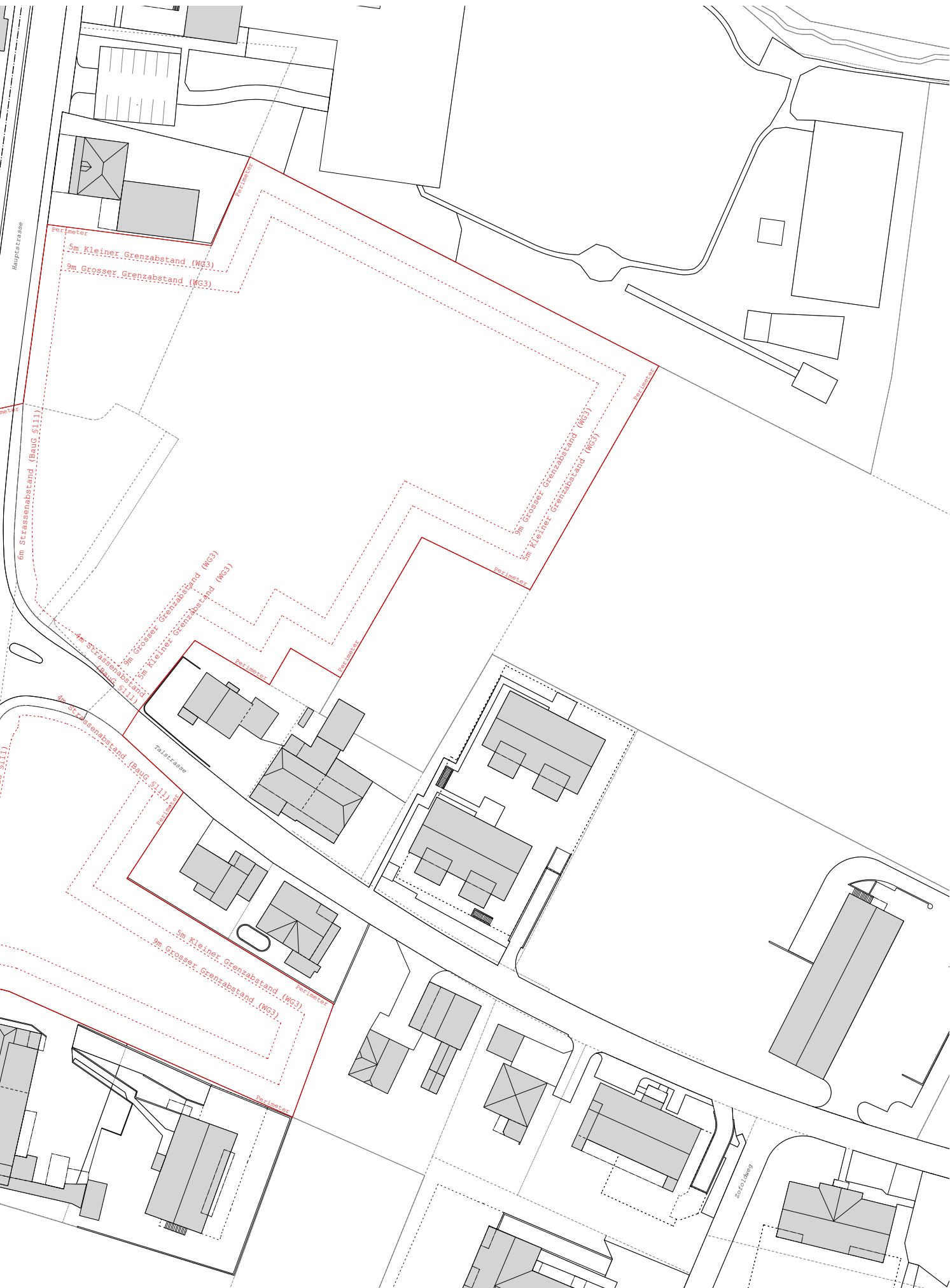


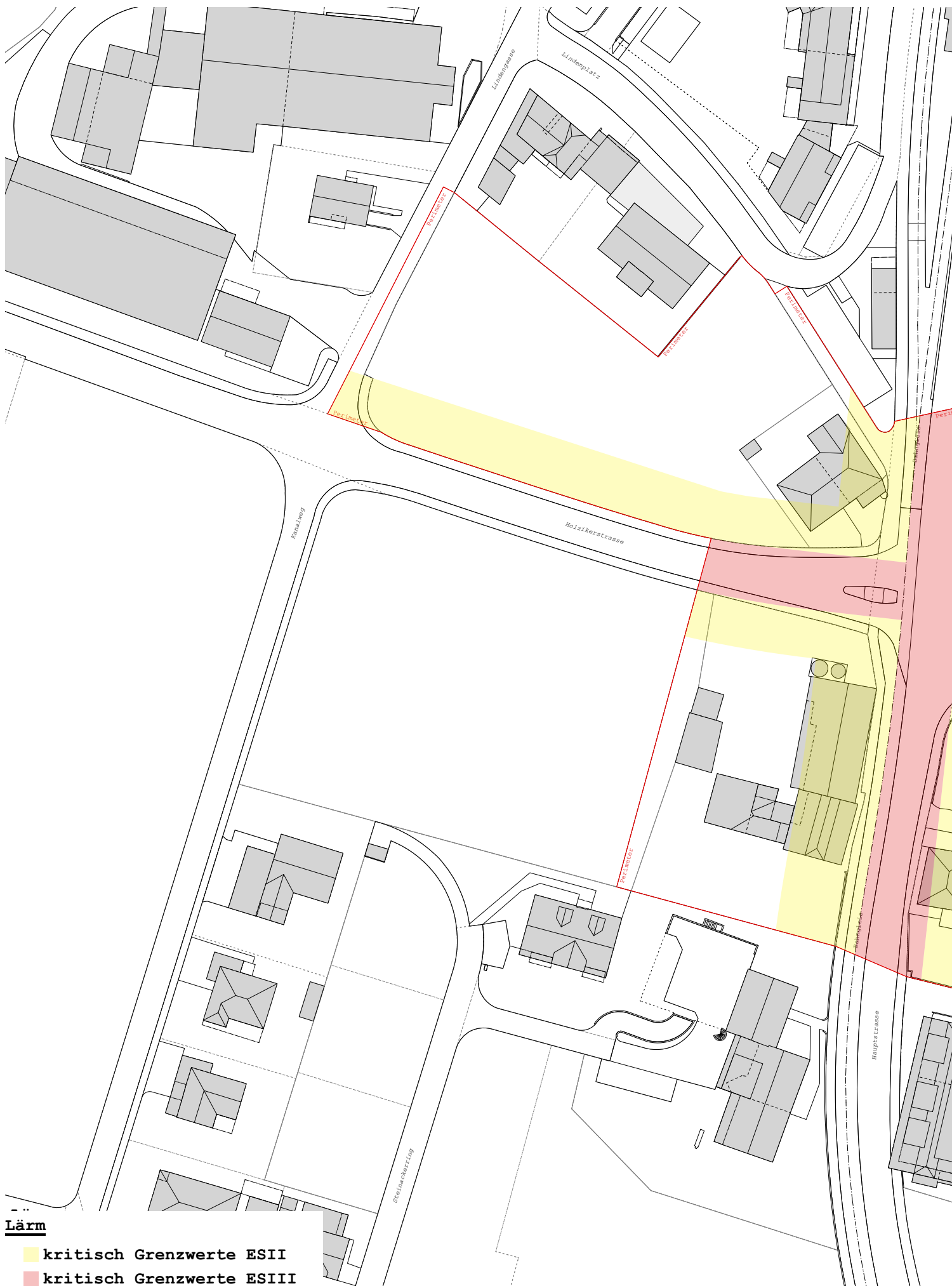


Baurecht

Bauzone	WB3
Gestaltungsplanperimeter	23'423 m²
anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	20'339 m²
Ausnutzungsziffer AZ	aGF/aGSF
AZ max.	0.85 = 17'288 m²
AZ min.	0.60 = 11'965 m²
Fassadenhöhe max.	10 m (+ 3 m) (max. um 3 m bzw. 1 VG erhöhbar)
Gebäudehöhe max.	15 m (+ 3 m) (max. um 3 m bzw. 1 VG erhöhbar)
Gebäudelänge max.	40 m
kl. Grenzabstand	5 m
gr. Grenzabstand	9 m
Strassenabstand (Kantonsstrasse)	6 m
Strassenabstand (Gemeindestrasse)	4 m
Abstand Doppelspurausbau WSB	6 m

- nicht zur aGSF gerechnet werden Strassenflächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung;
- Attika AG zählt zur aGF; AG höchstens 60% der Fläche eines Vollgeschosses (BauV 713.121 §32, §25)

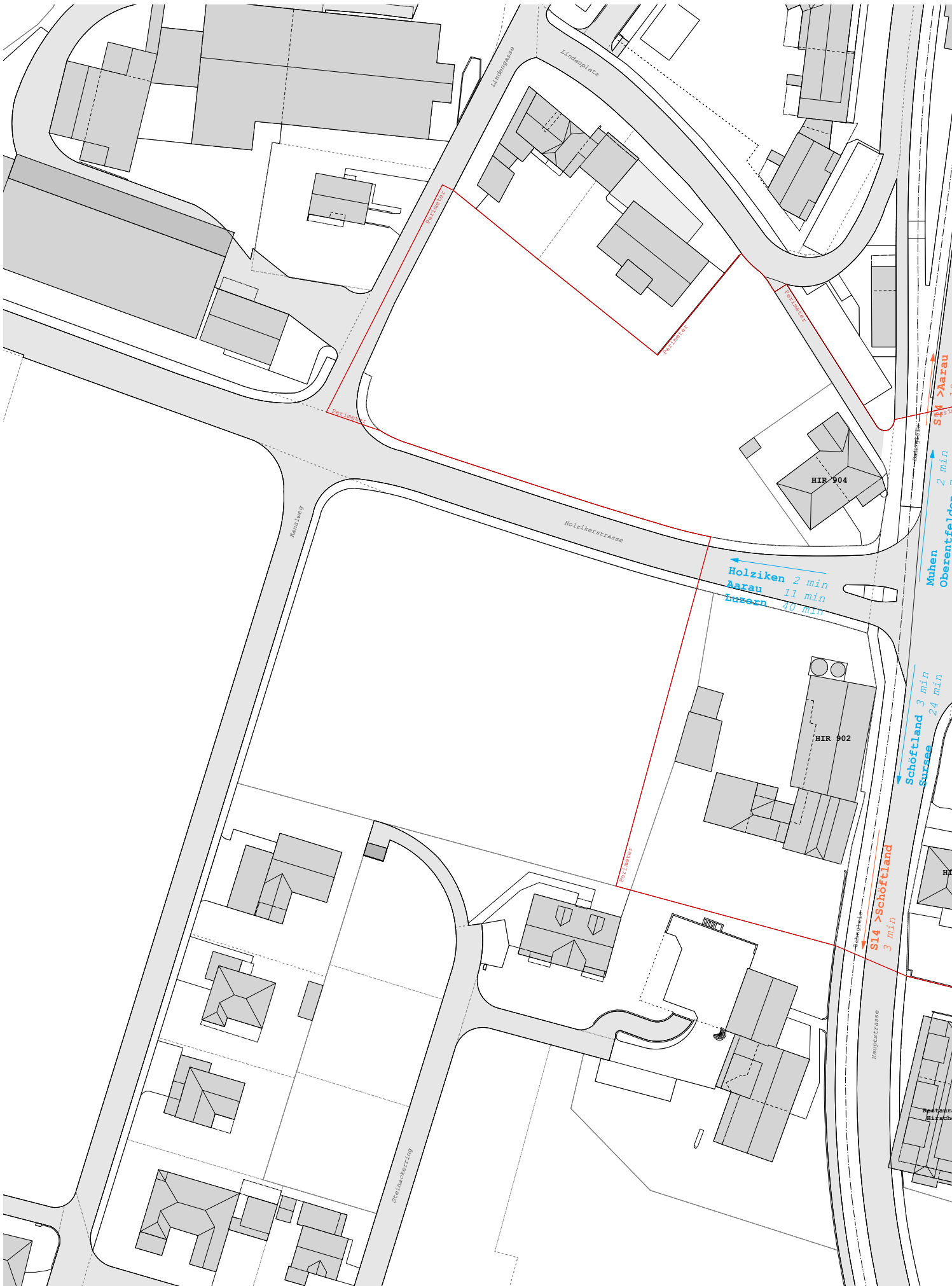




Lärm






- kritisch Grenzwerte ESII
- kritisch Grenzwerte ESIII

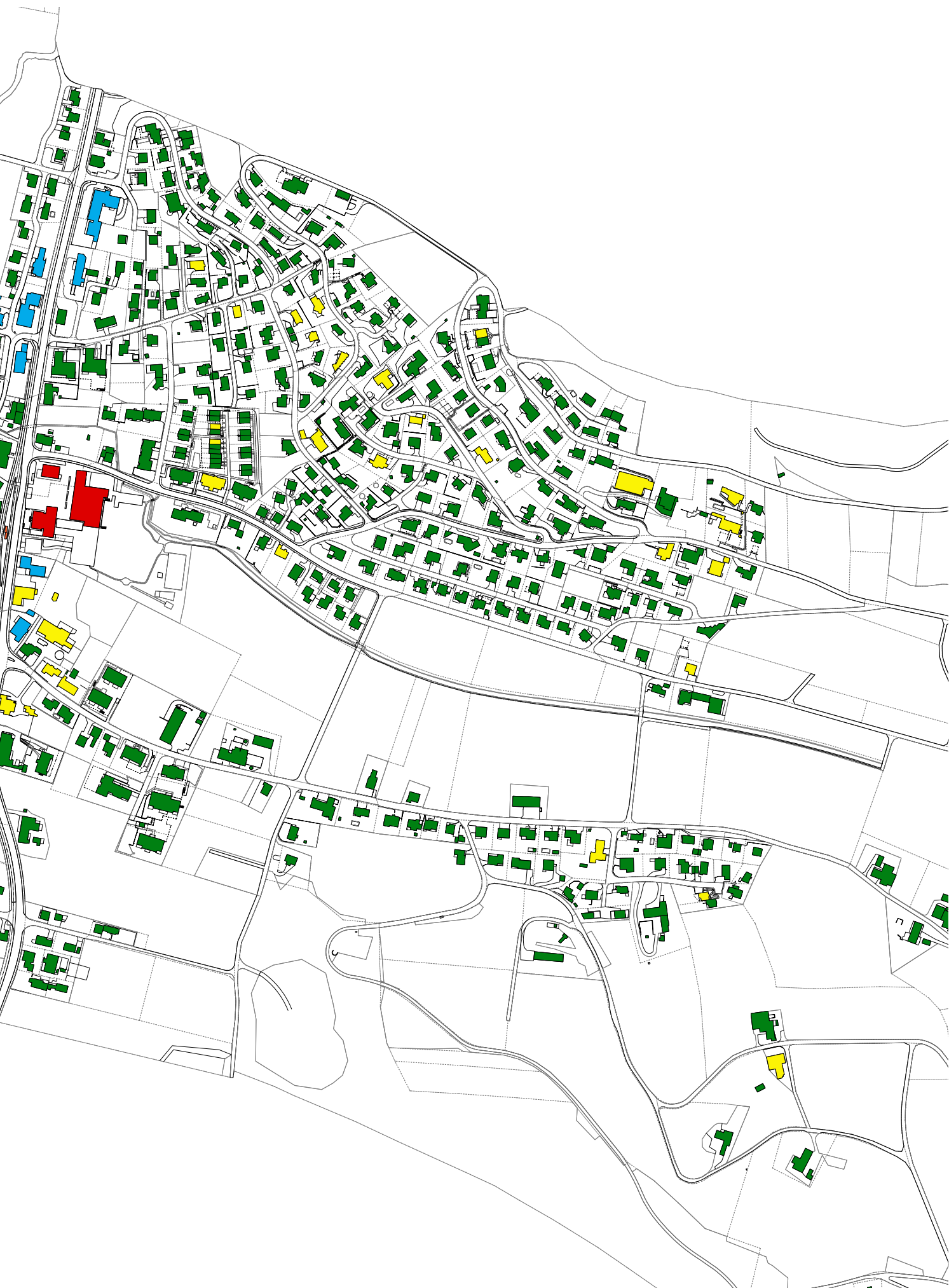


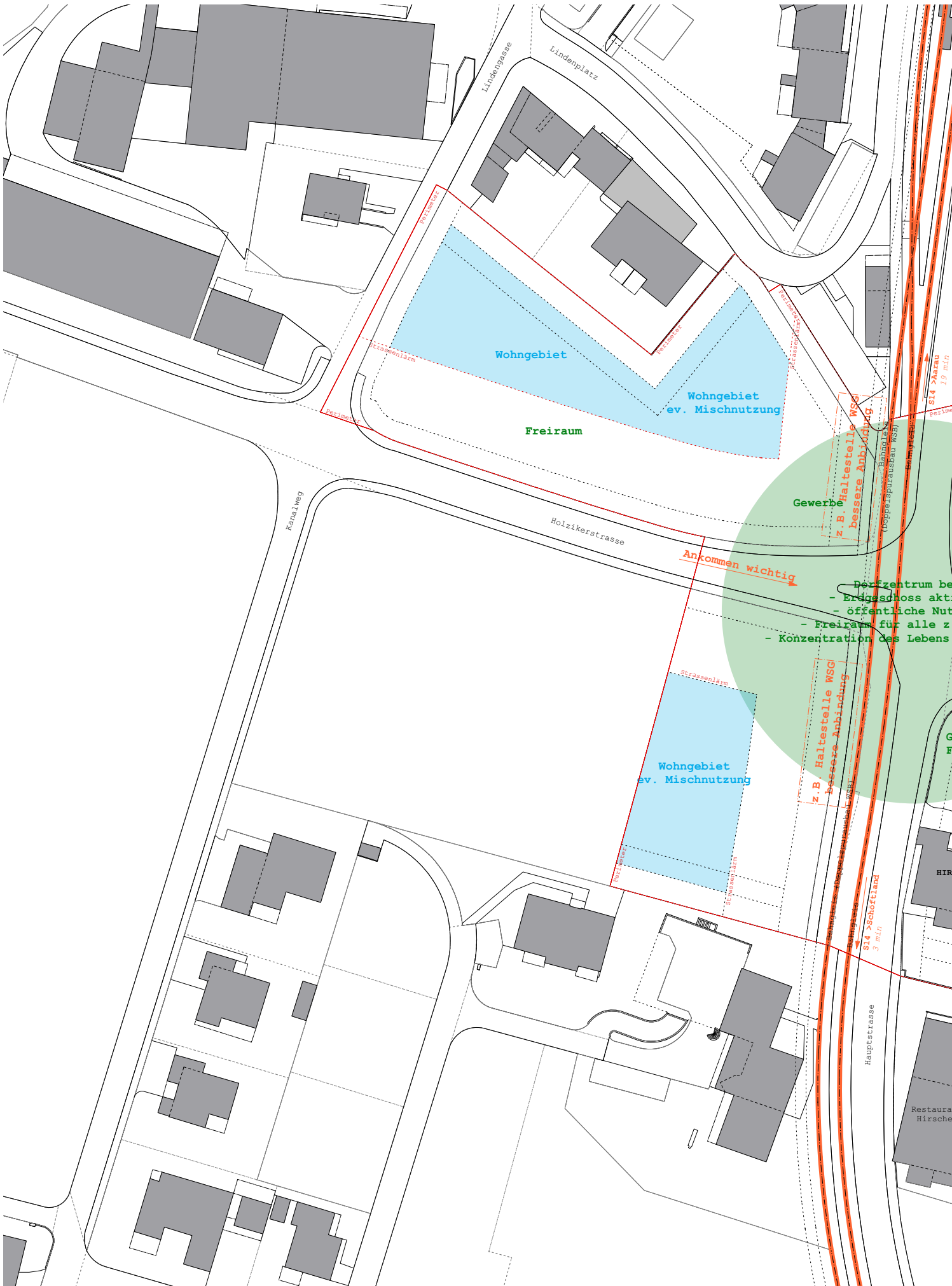






-  Wohnen
-  Wohnen/Gewerbe
-  Gewerbe/Industrie
-  Bildung/Verwaltung
-  Infrastruktur/Versorgung







3. Massenstudien

Die Massenstudien zeigen drei grundsätzlich unterschiedliche Setzungen der ungefähren, möglichen Bebauungsdichte. Hierbei handelt es sich um abstrakte Massenverteilungen und nicht um zu prüfende Bebauungsformen.

- Hoftypologie**
- Zeilenbau**
- Punktgebäude**

Hirschthal Testplanung Zentrum

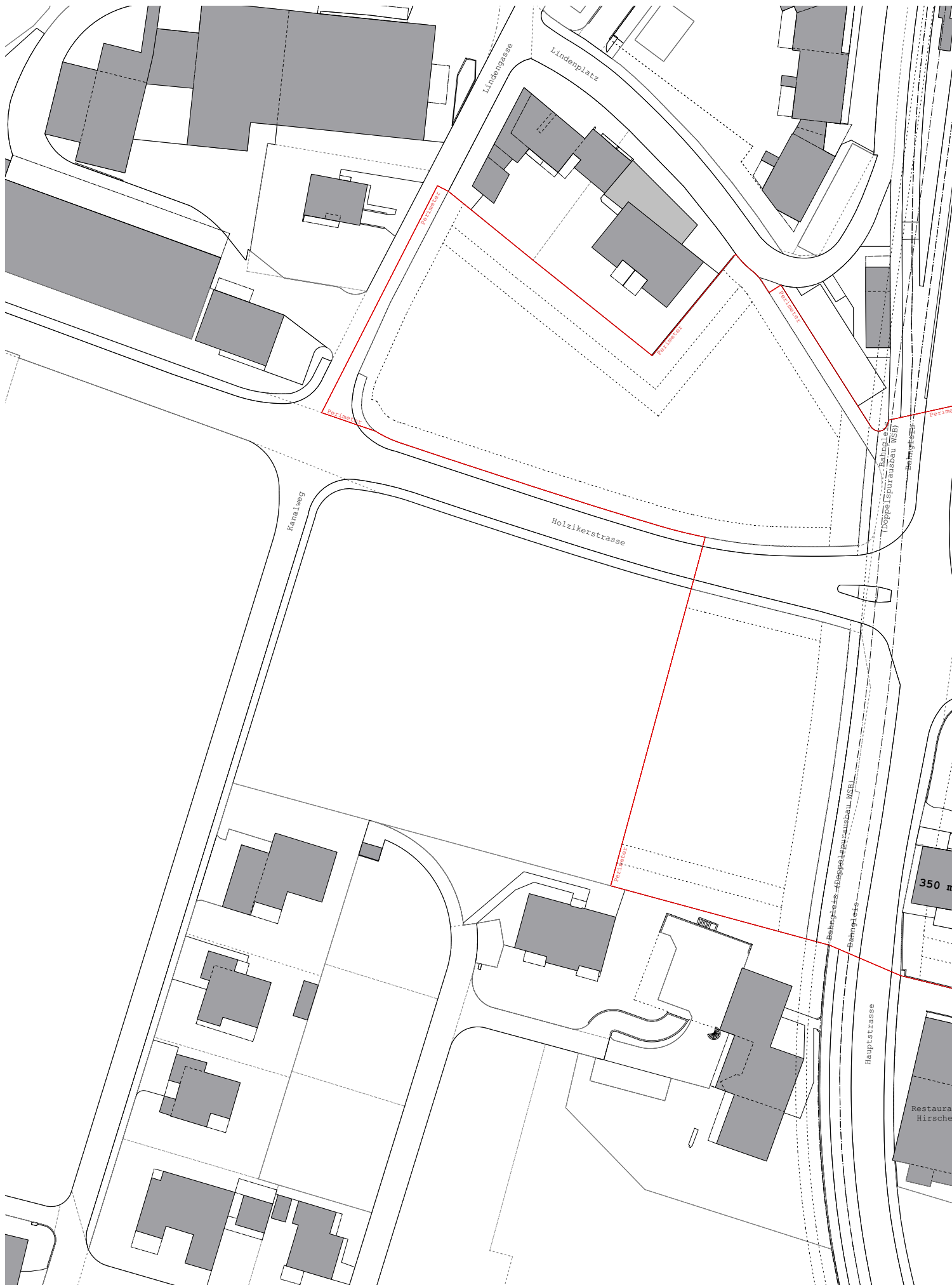
Bauzone	WB3	
Ausnutzungsziffer AZ	$\sum aGF/aGSF$	
AZ max.	0.85	
AZ min.	0.60	
Fassadenhöhe	10m	max. um 3m bzw. 1 VG erhöhbar
Gesamthöhe*	15m	max. um 3m bzw. 1 VG erhöhbar
Gebäudelänge	40m	
kl. Grenzabstand	5m	
gr. Grenzabstand	9m	
Empfindlichkeitsstufe	III	

Nicht zur aGSF gerechnet werden Strassenflächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung; Attika AG zählt zur aGF; AG höchstens 60% der Fläche eines VG (BauV 713.121 §32, §25)

Parzelle	Eigentümer	Doppelspur ausbau	GSF alt	GSF neu	GSF komp.	AZ min. 0.6	AZ max. 0.85
PN 152	Steiger		1'098	1'098	1'098	659	933
PN 153	Steiger		801	801	801	481	681
PN 154	Hauri		147	147	147	88	125
PN 356	Hauri		7'553	7'553	7'553	4'532	6'420
PN 156	Playtec/Hürzeler		3'358	3'358	3'358	2'015	2'854
PN 128	Dietiker	-60	4'571	4'511	4'511	2'707	3'885
PN 137	Dietiker	-338	2'811	2'473	2'871	1'484	2'389
aGSF (Privat total)		-398	20'339	19'941	20'339	11'965	17'288
Erschliessung			3'084	3'482	3'084	0	0
Gestaltungsplanperimeter			23'423	23'423	23'423	11'965	17'288

Varianten GF bei aGF max.

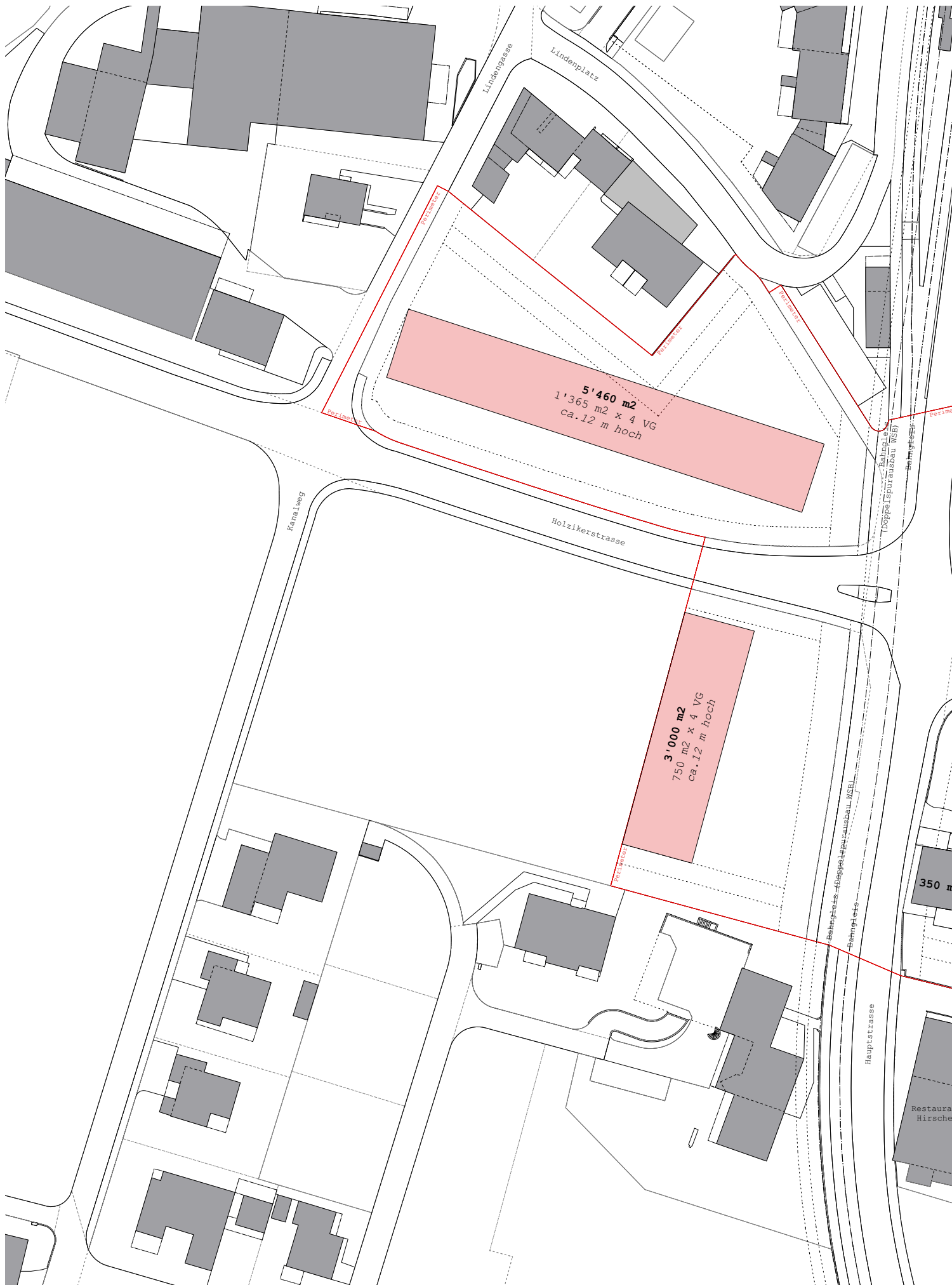
Gebäudeanzahl	1	2	3	4	4+AG	
	VG	VG	VG	VG	VG	AG
1	17'288	8'644	5'763	4'322	3'758	2'255
2	8'644	4'322	2'881	2'161	1'879	1'128
3	5'763	2'881	1'921	1'441	1'253	752
4	4'322	2'161	1'441	1'081	940	564
5	3'458	1'729	1'153	864	752	451
6	2'881	1'441	960	720	626	376
7	2'470	1'235	823	617	537	322
8	2'161	1'081	720	540	470	282
9	1'921	960	640	480	418	251
10	1'729	864	576	432	376	226
11	1'572	786	524	393	342	205
12	1'441	720	480	360	313	188
13	1'330	665	443	332	289	173
14	1'235	617	412	309	268	161
15	1'153	576	384	288	251	150





TOTAL:

soll: 17'288 m2
ist: 17'150 m2
+138 m2



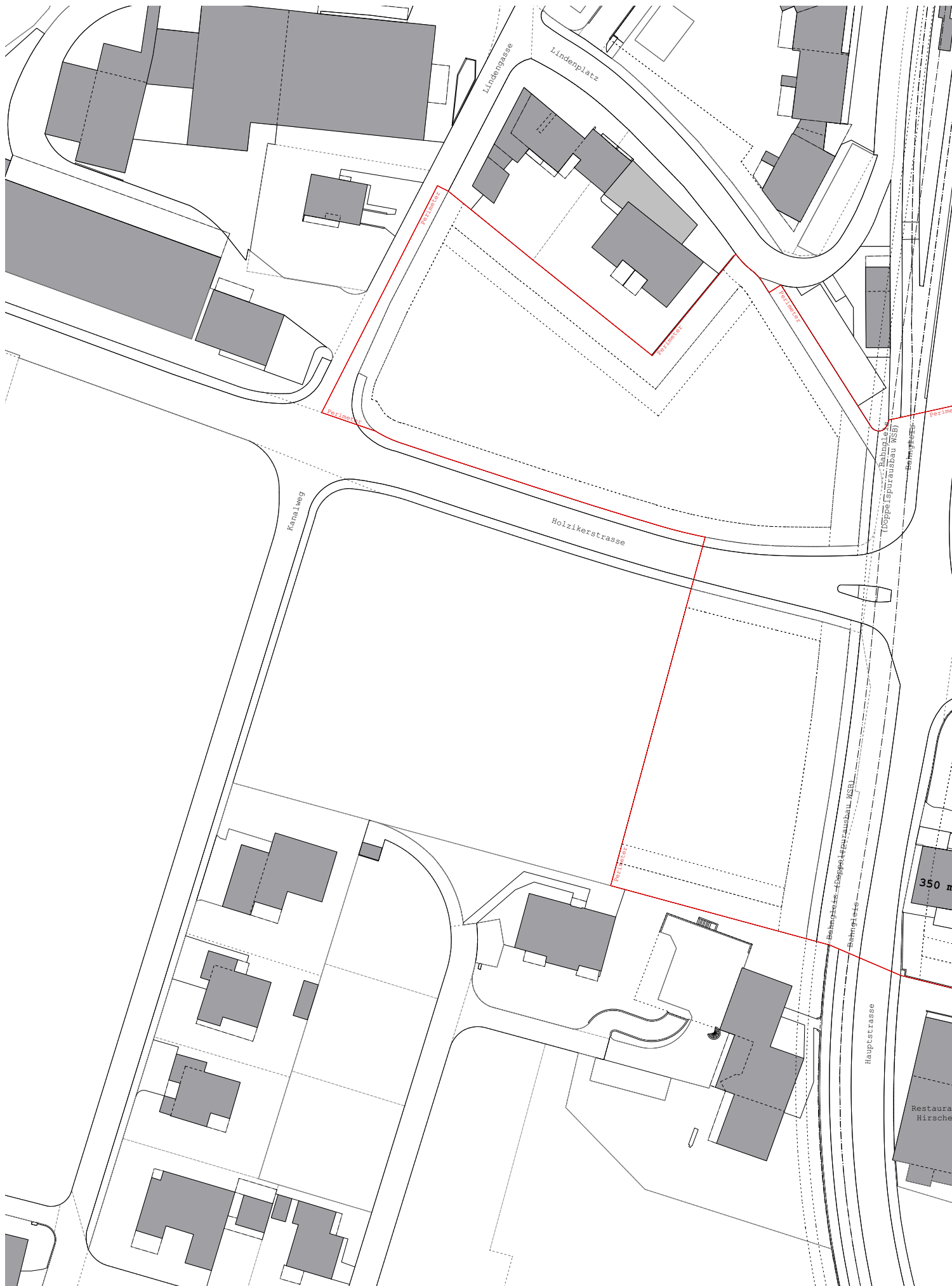


5'1460 m²
 1'365 m² x 4 VG
 ca. 12 m hoch

3'000 m²
 750 m² x 4 VG
 ca. 12 m hoch

TOTAL:

soll: 17'288 m²
 ist: 17'270 m²
 -18 m²





TOTAL:

soll: 17'288 m²
 ist: 17'450 m²
 +162 m²

4. Freiraum Typen

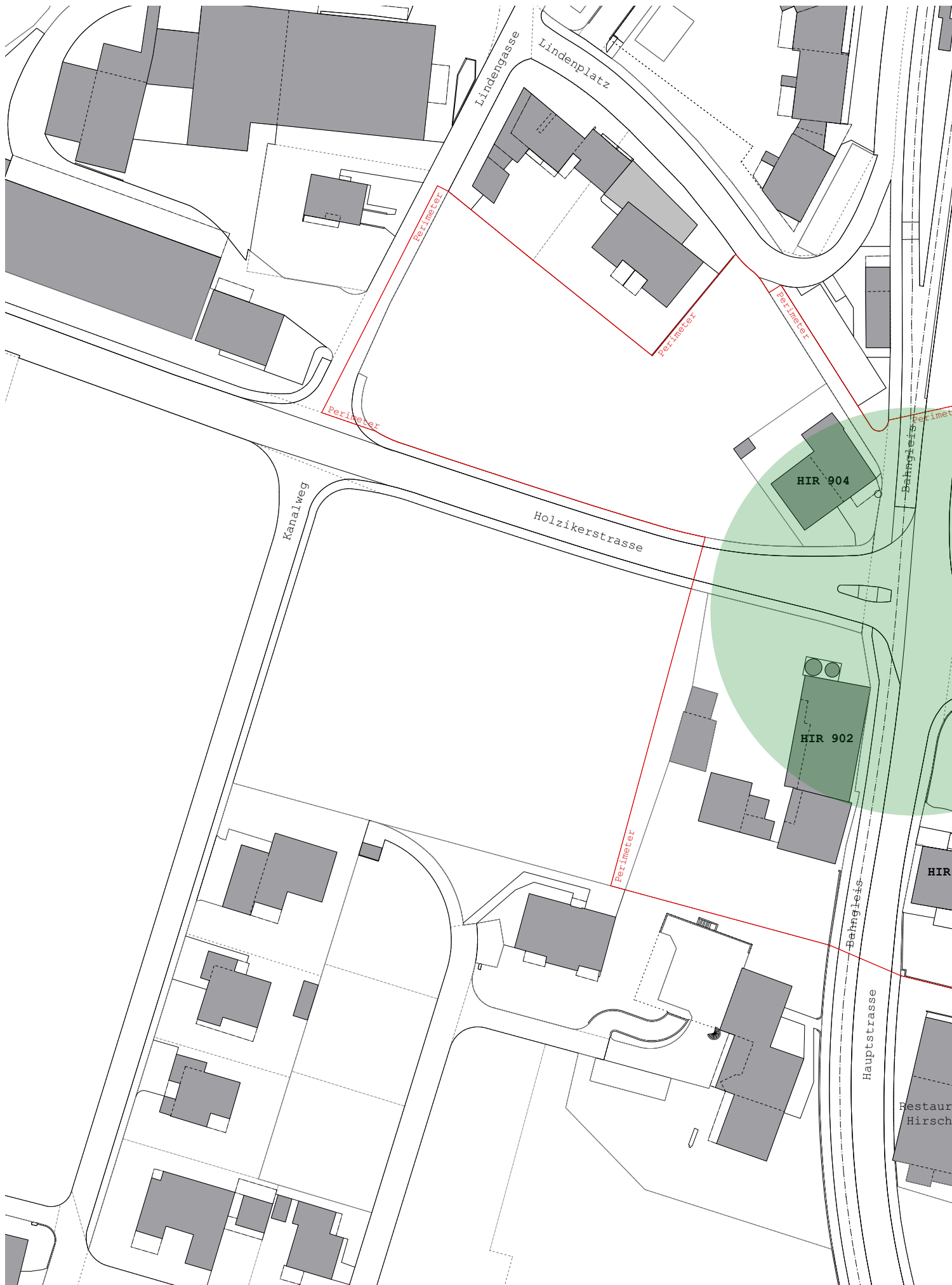
Es werden drei verschiedene Freiraumtypen untersucht.

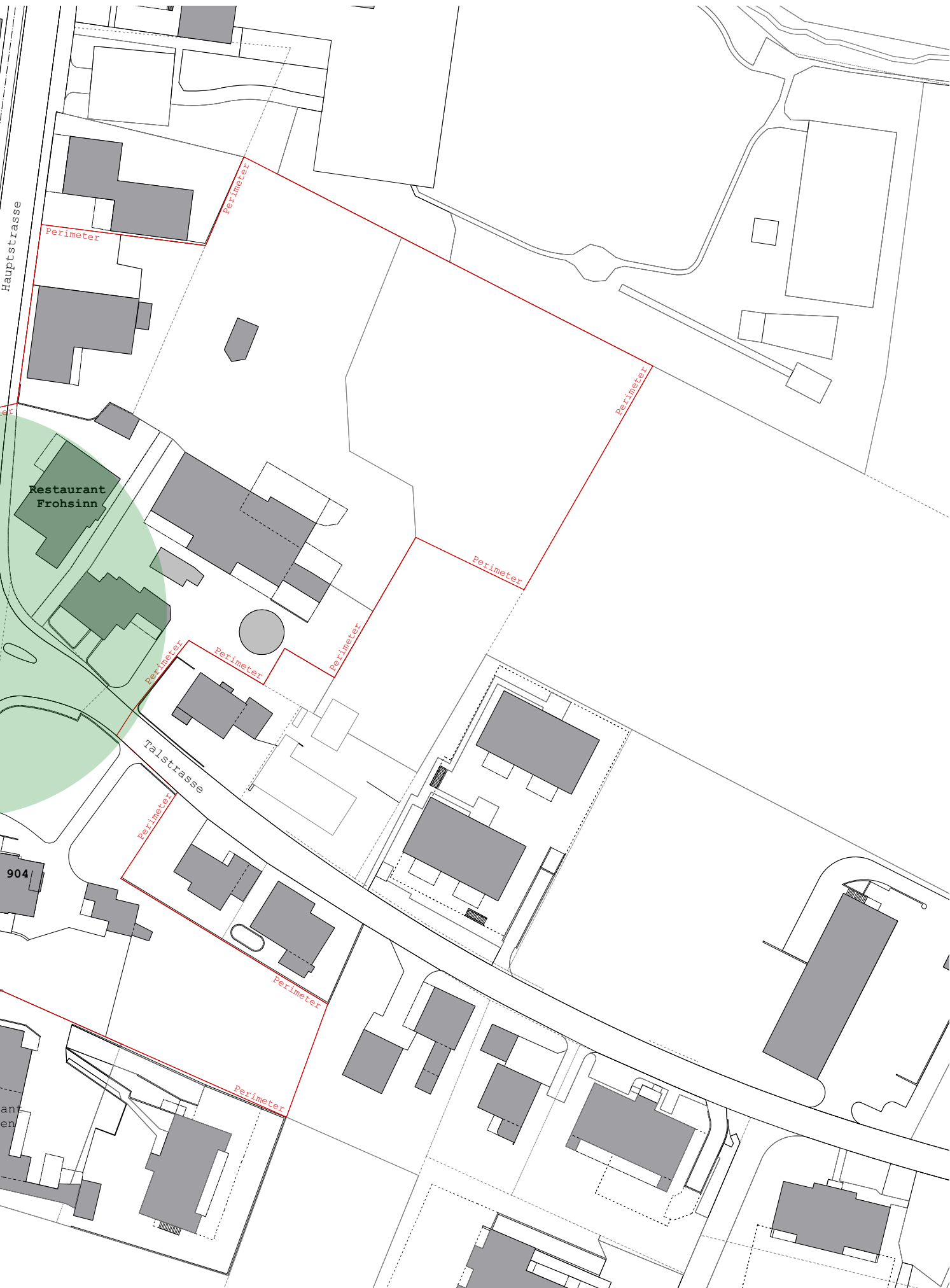
- Platzausbildung bei der Kreuzung Hauptstrasse, Holzikerstrasse und Talstrasse**
 - Länglicher Freiraum entlang der Hauptstrasse**
- Kreuzförmiger Freiraum entlang der Hauptstrasse, der Holzikerstrasse und der Talstrasse**

Die Platzausbildung könnte eine eindeutige Anordnung und eine gute Orientierung ermöglichen. In Hirschthal wurden die wichtigsten Gebäude auf einem längeren Abschnitt entlang entlang der Hauptstrasse erstellt. Die Platzausbildung an der zwar wichtigsten Kreuzung des Ortes hätte für mehrere wichtige Gebäude wie das Gemeindehaus oder das Schulhaus zur Folge, dass sie vom Zentrum abhängt werden.

Der längliche Freiraum unterstützt die historische Entwicklung. Dank der konsequenten Ausbildung entlang der Hauptstrasse als öffentlicher Freiraum wird die Wichtigkeit des Strassenraums und der Solitärbauten in diesem Bereich verstärkt.

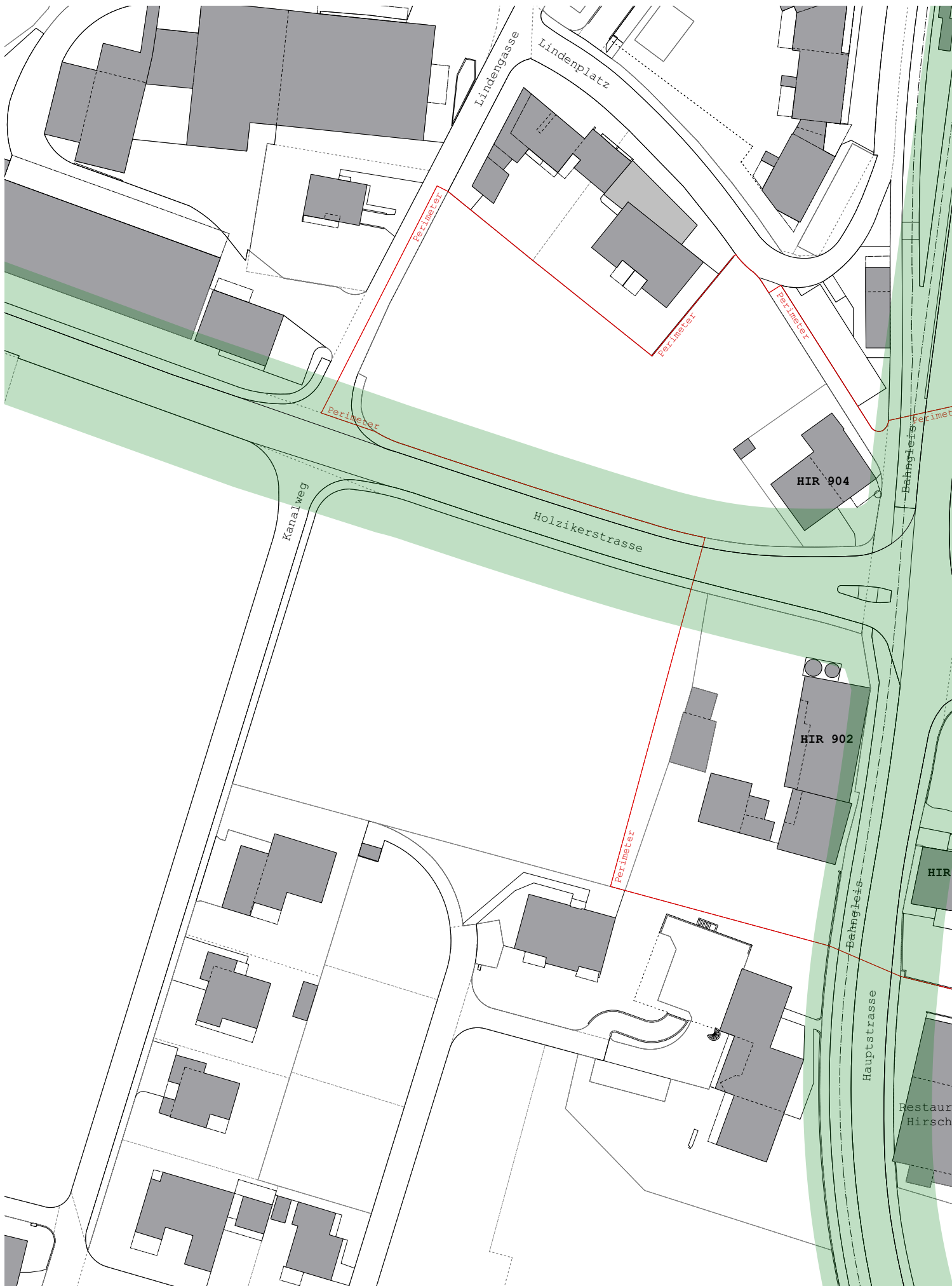
Der kreuzförmige Freiraum bedingt eine beachtliche bauliche Umgestaltung, damit er wirksam werden könnte. Zudem besteht die Gefahr, dass mit der Dimension des Freiraums die Zentrumswirkung untergraben werden könnte.













5. Bebauungstypen

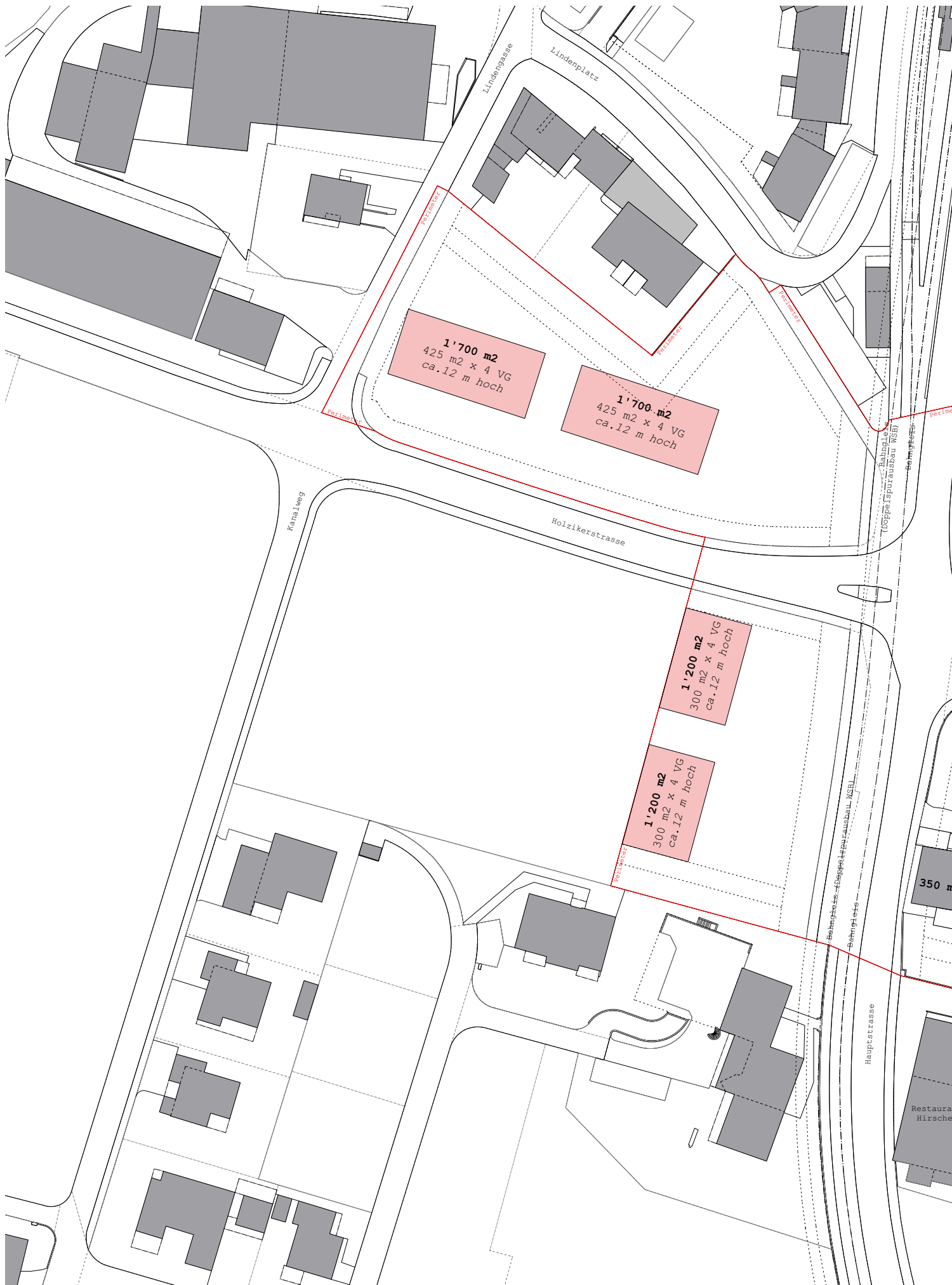
Zunächst werden drei Bebauungstypen untersucht.

- Längsbauten konzentrisch zur Kreuzung angeordnet**
- Punktbauten auf dem Perimeter frei verteilt**
- Längs- und Punktbauten kombiniert**

Die konzentrischen Längsbauten unterstützen die Zentrumswirkung der Kreuzung. Die Orientierung ist eindeutig. Zu den bestehenden Bauten besteht wenig Bezug.

Die Punktbauten führen die bestehende Siedlungsstruktur auf den ersten Blick fort. Bei genauerer Betrachtung entstehen jedoch in direkter Nachbarschaft nicht nachvollziehbare Konzentrationen und zu grosse Freiräume.

Die Kombination unterschiedlicher Bebauungsformen zeigt am meisten Potential. Allerdings sind die Setzung der Typen in jedem einzelnen Fall ortsbaulich zu argumentieren. Tendentiell sind Punktbauten in Strassennähe und Längsbauten in zweiter Baureihe anzuordnen.



1'700 m²
 425 m² x 4 VG
 ca. 12 m hoch

1'700 m²
 425 m² x 4 VG
 ca. 12 m hoch

1'200 m²
 300 m² x 4 VG
 ca. 12 m hoch

1'200 m²
 300 m² x 4 VG
 ca. 12 m hoch

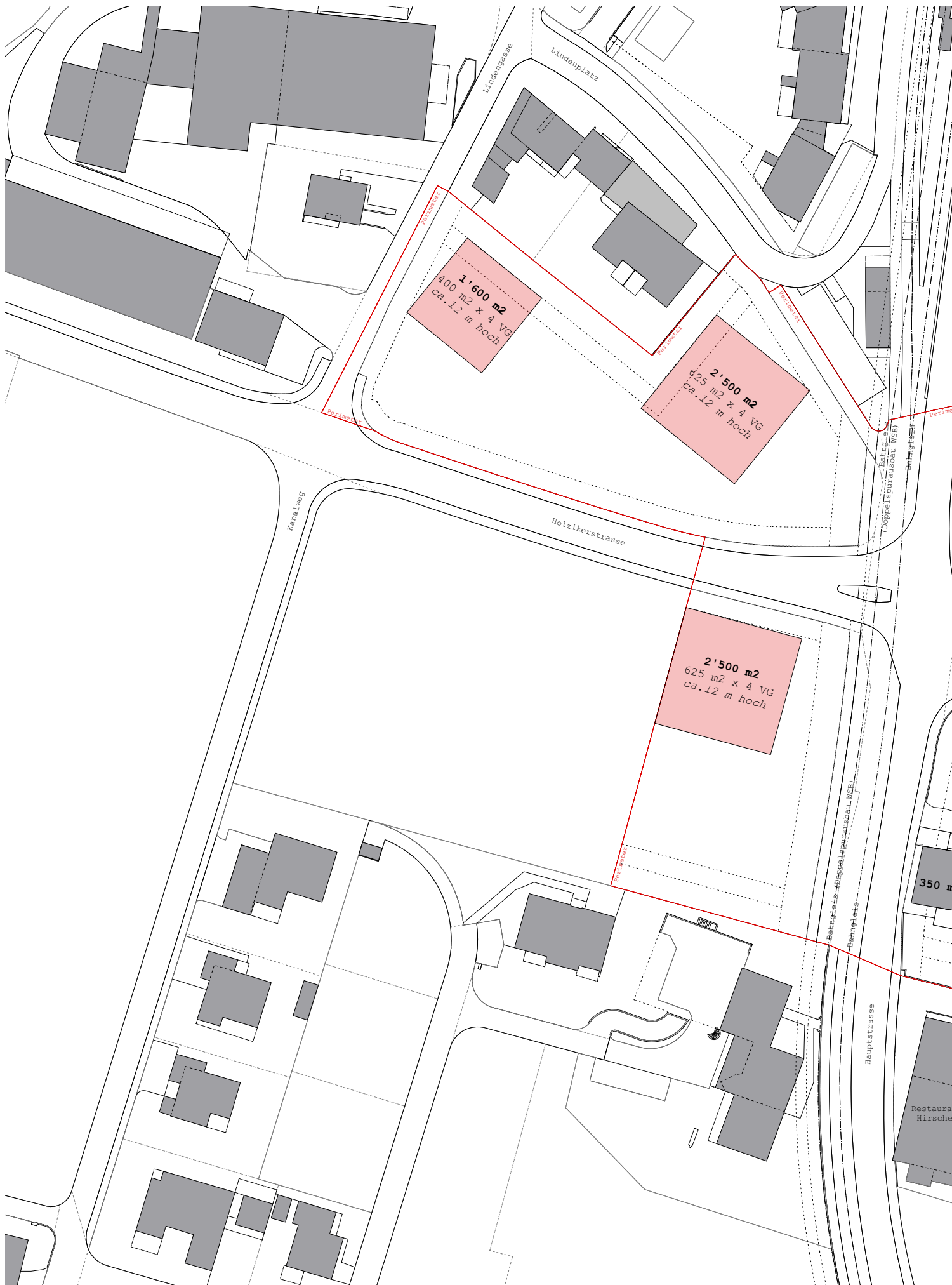
350 m²

Restaura
 Hirsche



TOTAL:

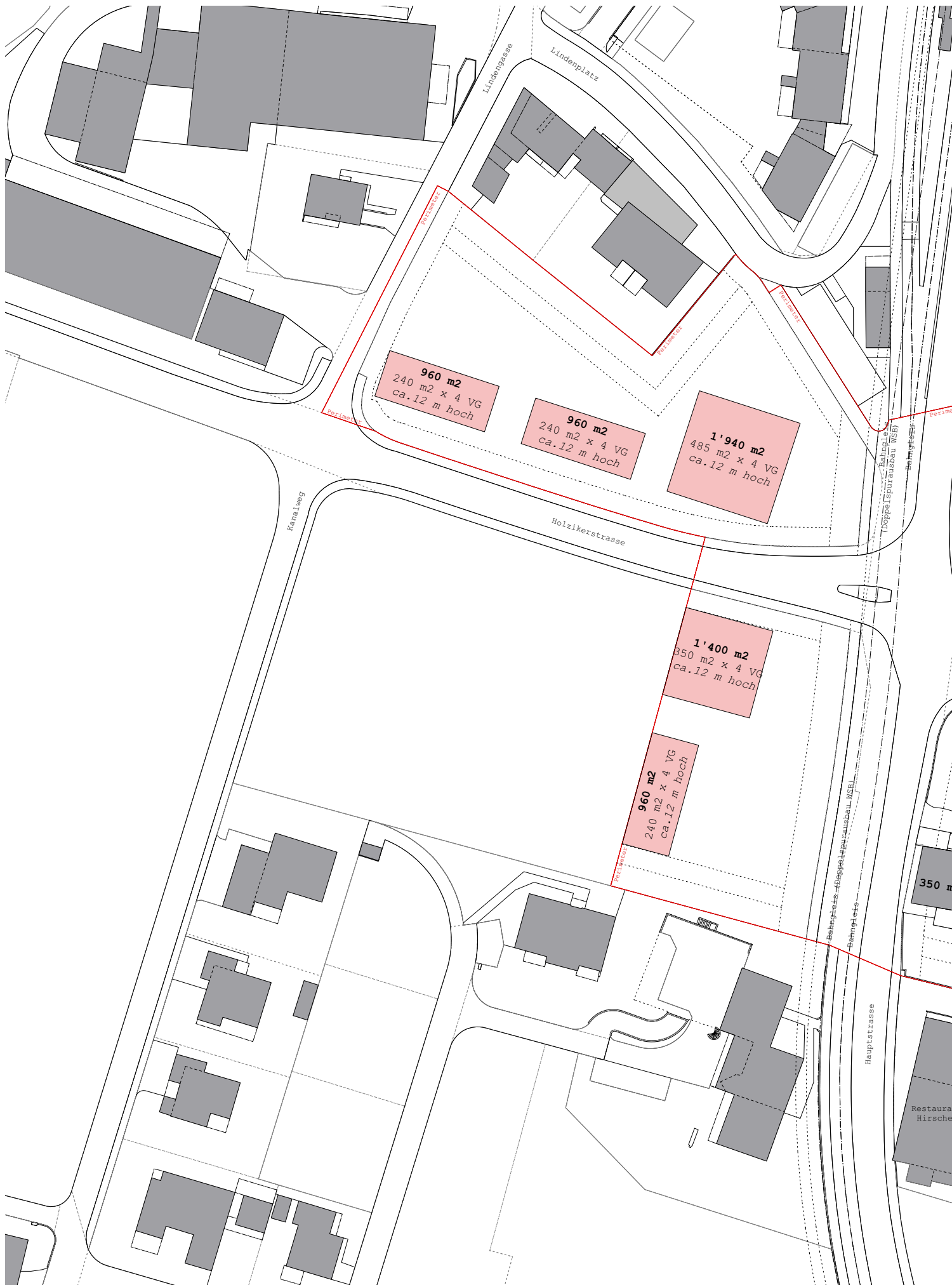
soll: 17'288 m²
 ist: 17'250 m²
 -38 m²





TOTAL:

soll: 17'288 m²
 ist: 17'390 m²
 +102 m²





TOTAL:

soll: 17'288 m²
 ist: 17'210 m²
 -78 m²

7. Projekt „Collier“

Das Projekt „Collier“ versucht die Erkenntnisse aus Analyse, untersuchen Freiräumen und Bebauungstypen zu kombinieren und mit ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten zu präzisieren.

Ortsbau und Architektur

Hirschthal ist entlang der Hauptstrasse von Aarau nach Schöffland an der Kreuzung mit der Holziker- und Talstrasse entstanden. Es folgte eine Wegverbindung im Westen. Heute befindet sich das Zentrum entlang der Hauptstrasse mit öffentlichen Gebäuden im Osten und der Bahnstation im Westen. In Zukunft soll die Kreuzung wieder stärker eingebunden werden.

Mit zwei unterschiedlichen Typologien sollen bestehende Qualitäten entlang der Hauptstrasse fortgeführt und mit neuen urbanen Bauformen ergänzt werden.

Die Gebäude entlang der Hauptstrasse sind typologisch Solitäre. Sie sind freistehend, rundum zugänglich und mural auszubilden. Zu- und Anbauten sind langfristig zu entfernen. Der Abstand zwischen den Solitären beträgt mindestens die doppelte Breite der Solitäre. Die Höhe ist auf drei Geschosse beschränkt. Die Geschosshöhe ist frei. Die Dächer sind kreuzförmig mit Giebel ausgebildet. Die Hauptorientierung ist Richtung Westen zur Hauptstrasse. Richtung Osten besteht eine Nebenorientierung. Die Nutzung der Gebäude ist mehrheitlich öffentlich. Die Obergeschosse können dem Gewerbe dienen.

In der zweiten Baureihe und entlang der Nebenstrassen befinden sich grössere Bauvolumen, welche städtebaulich einen Rückhalt gewähren. Sie bilden als Winkelbauten hofartige Innenräume und können mural oder als Leichtbau zum Beispiel in Holz ausgeführt sein. Die südorientierte Seite ist als halbprivate Erschliessungs- und private Aussenraumschichten ausgebildet.

Die Gebäude sind viergeschossig. Die Geschosshöhe ist frei. In den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen, ggf. für begleitetes Wohnen. Die Dächer haben einen Giebel. Falls aufgrund der Parzellengrenzen keine Winkelbauten möglich sind, werden die Gebäude als Zeilen ausgebildet. Die Nutzung der Gebäude ist mehrheitlich Wohnen. Im Erdgeschoss zu öffentlichen Verbindungen sind öffentliche Nutzungen oder Atelierwohnungen vorzusehen.

Der Freiraum entlang der Haupt-, Holziker- und Talstrasse ist befestigt. Direkt an Strasse angegliederte Freiflächen sind geteert, rückwertige Flächen können auch als Plattenbelag ausgeführt sein. Die versiegelten Flächen sind

durch Baumpflanzungen mit entsprechenden Baumgruben strukturiert. Der Freiraum parallel zur Hauptstrasse und zwischen den Solitärbauten und den Winkelbauten ist ein neuer, länglicher Begegnungsraum für die Bevölkerung. Er verbindet die öffentlichen Nutzungen vom Gemeindehaus bis zur Kreuzung im Süden. Die befestigte Fläche ist mit Bäumen und Aufenthaltsmöglichkeiten zusätzlich aufgewertet. Die Höfe der Winkelbauten und südlich der Zeilenbauten sind zu begrünen und dienen den Bewohner als gemeinschaftliche Aussenräume.

Verkehr und Parkierung

Der öffentliche Verkehr konzentriert sich auf die Hauptstrasse. Die Haltestelle befindet sich gegenüber den öffentlichen Gebäuden des Zentrums und ist von beiden Strassenseiten gut erreichbar. Der Ausbau zu zwei Aussenperrons ist möglich. Der Ausbau zur Zweispurigkeit ist mit bestehender Bausubstanz im Norden und im Süden bei Vorliegen der digitalen Unterlagen zu klären.

Der motorisierte Individualverkehr erreicht Hirschthal auf der Holziker-, der Haupt- und der Talstrasse. Die Kurzzeitparkierung der öffentlichen Gebäude erfolgt direkt von der Hauptstrasse. Unter den Gebäuden in zweiter Baureihe und entlang Nebenstrassen befinden sich Tiefgaragen. Die Einfahrten erfolgen nicht von der Kantonsstrasse.

Die Wohnnutzungen befinden sich nicht direkt an lärm-belasteten Strassen. Eine Temporeduktion entlang des Abschnitts der Bahnhaltstelle ist anzustreben. Die Lärmemissionen können dadurch zusätzlich verringert werden. Speziell für den Langsamverkehr ist in Nord-Südrichtung parallel zur Hauptstrasse im Westen eine Verbindung vorgesehen, die im Charakter einer Begegnungszone ausgebildet wird. Die Wegführung im Bereich der Schule und des Mehrzwecksaales ist zu klären.

Schützenswerte Bausubstanz

Die inventarisierten Gebäude gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege sind abgesehen vom ehemaligen Restaurant Frohsinn möglichst zu erhalten. Sie bilden einen Bezug zur Geschichte von Hirschthal und bieten Orientierung und Identifikation. Zur Finanzierung des Erhalts sind unkonventionelle Quersubventionierungen zu prüfen.

Ausnutzung, Mehrwert und Etappierung

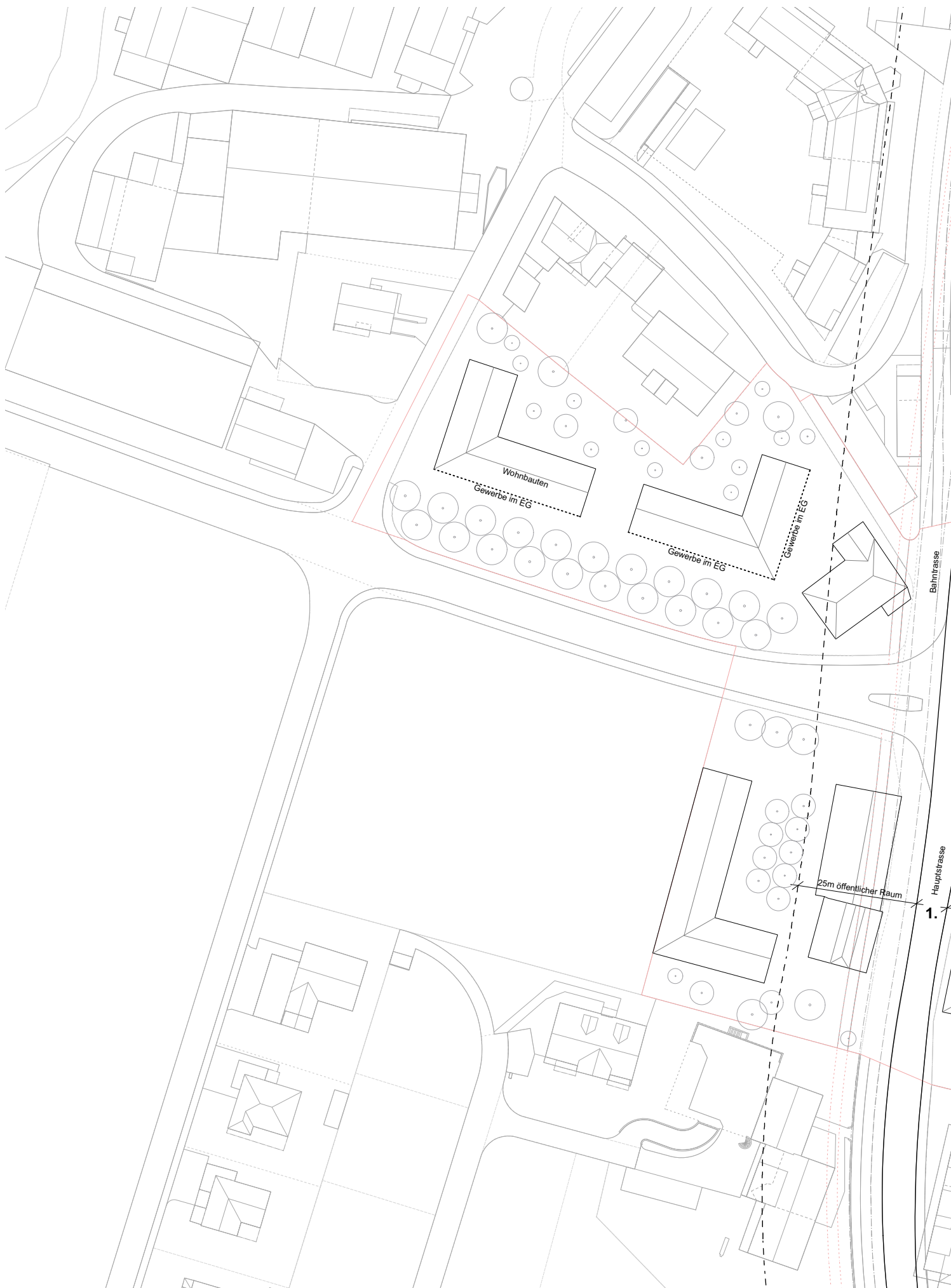
Die Ausnutzung ist gegenüber dem Baureglement leicht überschritten. Die Städtebauliche Dichte ist vertretbar. Der allfällige Erhalt historischer Bausubstanz erfolgt anteilmässig und zeitlich parallel. Bei Baueingabe oder Teilbaueingaben müssen gleichzeitig Baueingaben und Teilbaueingaben von historischen Gebäuden eingereicht werden. Bei Bezug der gesamten Ausnutzung müssen gleichzeitig die historischen Gebäude saniert und einer neuen Nutzung zugeführt oder Ersatzbauten erstellt worden sein. Die Gemeinde

übernimmt die Koordination und die Kontrolle.

Alle Gebäude können einzeln und in Etappen erstellt werden. Allenfalls sind für Tiefgaragen Vorleistungen zu erbringen. Alternativ können die Parkingflächen im Untergeschoss mittels eines Mobilitätskonzeptes reduziert werden.

Um die bestehenden Qualität in Hirschthal zu sichern sind folgende Elemente festzusetzen und im Schemaplan festgehalten:

- 1. Die Hauptstrasse bildet das Rückgrad und ist als öffentlicher Raum mit einer Tiefe von beidseitig je 25-30 Metern ab Strassenkante ausgebildet**
- 2. Entlang der Hauptstrasse sind ausschliesslich Punkthäuser mit einem Pflichtvolumen von 12x12x12 bis 16x16x16 Metern zulässig.**
- 3. Die Ausnutzung ist frei.**
- 4. Die Punkthäuser stehen direkt an der Hauptstrasse mit einem maximalen Vorbereich von 11 Metern. Im Vorbereich ist keine Parkierung zulässig.**
- 5. Zwischen den Punkthäusern muss ein Abstand von mind 28 Metern eingehalten sein.**
- 6. Der Freiraum zwischen den Punkthäusern ist mit den Materialien Betonplatten, Pflasterstein oder Kies zu befestigen. Zwischen der Befestigung sind wasserdurchlässige Fugen anzuordnen. Pro Zwischenraum sind mindestens sechs grosskronige Bäume anzuordnen. Der Freiraum kann zu max. 50% für Kurzzeitparkierung genutzt werden.**
- 7. Im rückwärtigen Bereich, mit mehr als 28 Metern Abstand zur Hauptstrasse, befinden sich Wohnbauten, allenfalls ergänzt mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss in Richtung Hauptstrasse.**
- 8. Es sind maximal vier Geschosse und ein geneigtes Dach zulässig. Gebäudeform, Typologie und Anordnung sind frei. Die Ausnutzung ist durch die Zone fixiert.**
- 9. Die Gebäude müssen über einen gemeinschaftlichen Aussenbereich mind. 25% der Geschossfläche verfügen. Gemeinschaftsräume in den Gebäuden sind nicht der Ausnutzung anzurechnen. Der Freiraum muss insgesamt zu 50% durchlässig ausgebildet sein.**





5.
25 m Abstand
zwischen Punkthäusern

6.
Freiraum

4.
2./3.
Punkthäuser
15 x 15 x 15

Gewerbe im EG

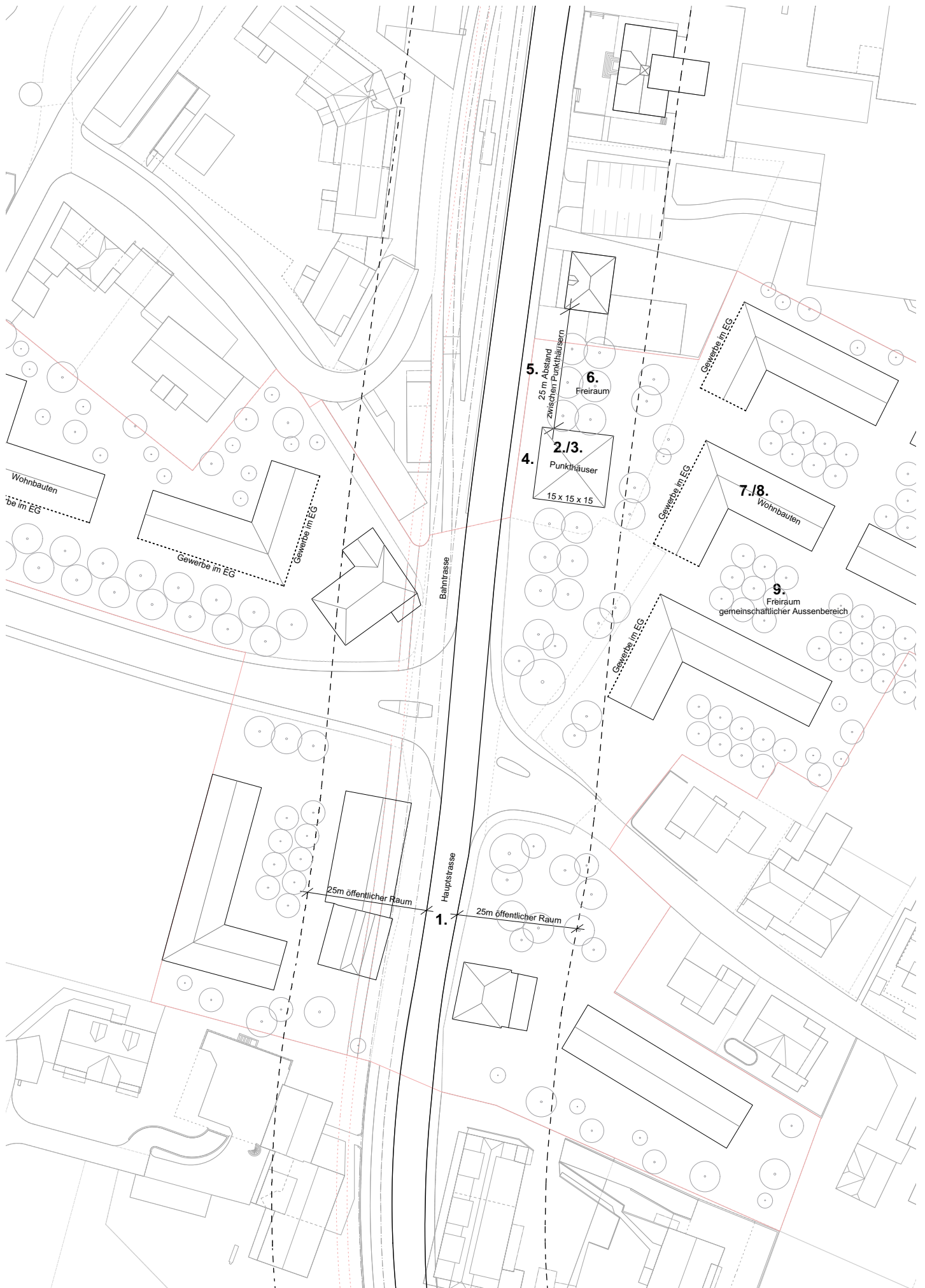
7./8.
Wohnbauten

Gewerbe im EG

9.
Freiraum
gemeinschaftlicher Aussenbereich

Gewerbe im EG

25m öffentlicher Raum



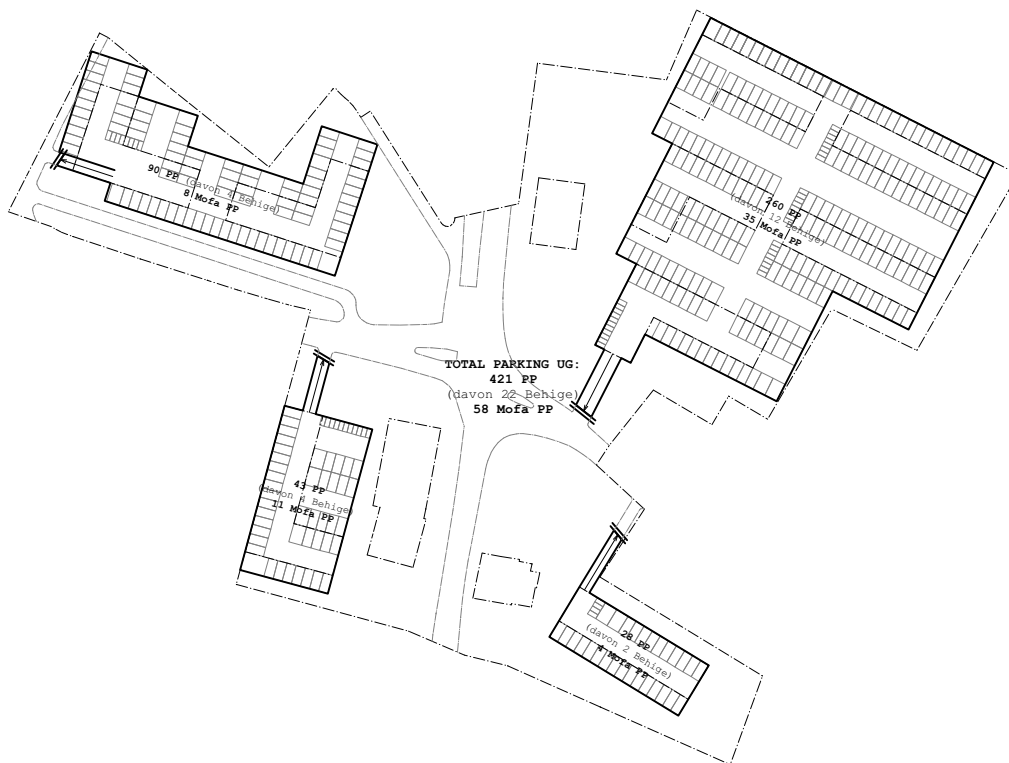
Schemaplan Ausschnitt

Hirschthal Testplanung Zentrum

Bauzone	WB3	
Ausnutzungsziffer AZ	Σ aGF/aGSF	
AZ max.	0.85	
AZ min.	0.60	
Fassadenhöhe	10m	max. um 3m bzw. 1 VG erhöhbar
Gesamthöhe*	15m	max. um 3m bzw. 1 VG erhöhbar
Gebäudelänge	40m	
kl. Grenzabstand	5m	
gr. Grenzabstand	9m	
Empfindlichkeitsstufe	III	

Nicht zur aGSF gerechnet werden Strassenflächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung; Attika AG zählt zur aGF; AG höchstens 60% der Fläche eines VG (BauV 713.121 §32, §25)

Parzelle	Eigentümer	Doppelspur ausbau	GSF alt	GSF neu	GSF komp.	AZ min.	AZ max.	PROJEKT
						0.6	0.85	IST
PN 152	Steiger		1'098	1'098	1'098	659	933	100
PN 153	Steiger		801	801	801	481	681	100
PN 154	Hauri		147	147	147	88	125	0
PN 356	Hauri		7'553	7'553	7'553	4'532	6'420	9'100
PN 156	Playtec/Hürzeler		3'358	3'358	3'358	2'015	2'854	1'900
PN 128	Dietiker	-60	4'571	4'511	4'511	2'707	3'885	4'050
PN 137	Dietiker	-338	2'811	2'473	2'871	1'484	2'389	2'800
aGSF (Privat total)		-398	20'339	19'941	20'339	11'965	17'288	18'050
Erschliessung			3'084	3'482	3'084	0	0	0
Gestaltungsplanperimeter			23'423	23'423	23'423	11'965	17'288	18'050





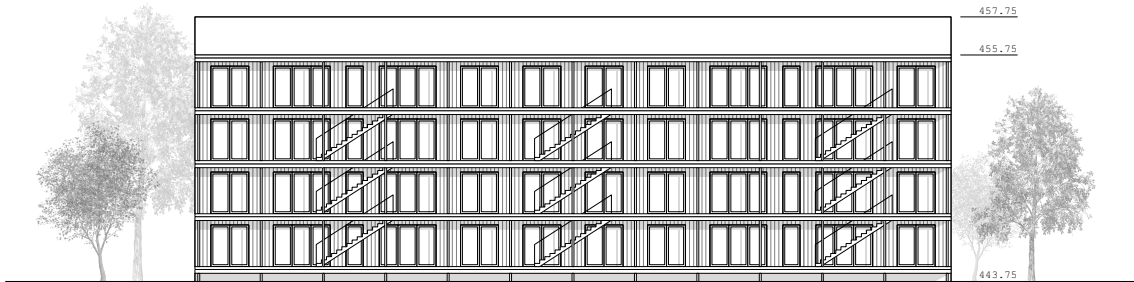




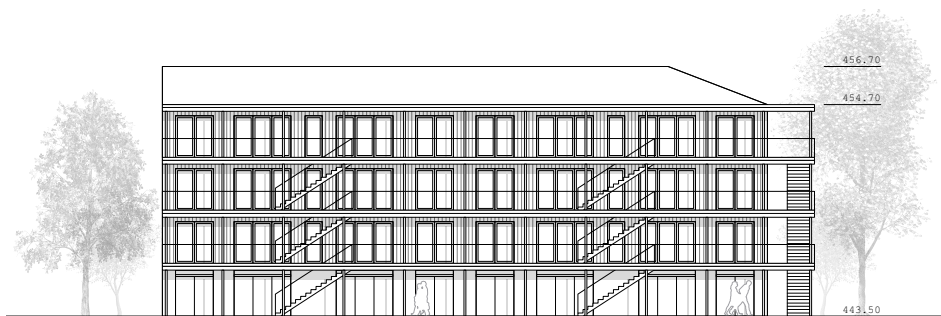
Beispielfassaden Solitärbauten



Beispielfassaden Wohn-/Gewerbebauten Richtung Ost und Nord



Beispielfassaden Wohnbauten Richtung West und Süd



Beispielfassaden Wohn-/Gewerbebauten Richtung West und Süd



