

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Heimberg

Teilrevision ZöN A «Schulanlage Untere Au»

Mitwirkungsbericht

September 2022

Inhalt

1.	Mitwirkungsauflage	3
2.	Resultat der Mitwirkung	3
3.	Mitwirkende	3
4.	Eingaben	4
4.1	1 – Silvia und Alexander Kaimonoff-Dällenbach	4
4.2	2 – Grünliberale Partei Heimberg	5
4.3	3 – Interessensgemeinschaft ZÖN A, 26 Anwohner	9
4.4	4 – Leist Untere Au Heimberg	14
4.5	5 – Stockwerkeigentümergeinschaften Alpenstrasse 12 und Alpenstrasse 16/16A	15
Anhang 1	Gebäudeschnitte	16
Anhang 2	Schattendiagramme Winter	17
Anhang 3	Schattendiagramme Sommer	18

1. Mitwirkungsaufgabe

Die Unterlagen wurden vom 14. Juli 2022 bis 15. August 2022 öffentlich aufgelegt.

Gegenstand dieser dritten öffentlichen Mitwirkung war die Teilrevision ZÖN A «Schulanlage Untere Au» mit folgenden Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Änderung Schutzzonen- und Richtplan
- Baureglementsänderung
- Erläuterungsbericht

2. Resultat der Mitwirkung

Folgende wesentliche Erkenntnisse ergeben sich für den Gemeinderat aus der Mitwirkung:

- Mit der Aufstockung zu drei Vollgeschossen werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung der öffentlichen Baulandreserve geschaffen. Diese Stossrichtung der Mitwirkungsvorlage wird von mehreren Mitwirkenden im Grundsatz begrüsst.
- Die Auswirkungen der Aufstockung für die nördliche und östliche Nachbarschaft wird von mehreren Mitwirkenden kritisiert.

3. Mitwirkende

Während der Auflagefrist gingen 5 Mitwirkungseingaben ein:

Nr. Kategorie Mitwirkende

1	E	Silvia und Alexander Kaimonoff-Dällenbach
2	P	Grünliberale Partei Heimberg
3	E	Interessensgemeinschaft ZÖN A, 26 Anwohner: Jürg Zaugg, Emil Holderegger, Karin Berger, Henric Schilt, Adrian Schilt, Peter Bernhard, Yvonne Peter, Marco Ryter, Valentina Fioretti, Beat Rüegg, Marianne Rüegg, Marco Schilt, Marlies Beindorff, Therese Mader, Wilhelm Mader, Erich Mathys, Susanne Mathys, Andreas Gerber, Verena Flühmann, Menno Beindorff, Regula Ringgenberg, Thomas Ringgenberg, Loredana Graf, Kristina Moser, Mika Hofmann, Urs Lehmann
4	P	Leist Untere Au Heimberg
5	E	Heidi Jöhr, Antonio und Domenica Balascia, Giuseppina Balascia, Markus und Monika Eichenberger, Eva Feller, Katja Odermatt, Renate Jordi-Stämpfli, Marianne Jakob-Klotz, Erwin Aebischer, Rosmarie und Erwin Wüthrich, Edita und Emil Holderegger, Kurt Herrmann, Fabienne Blaser, Veronika Zürcher, Salvatore Carlucio, Theodor Sarbach, Dominik Tschabold

E EinwohnerInnen, GrundeigentümerInnen

P Parteien, Interessensgemeinschaften, Leiste, Verbände, Organisationen, Unternehmen

Anliegen

Stellungnahme

Umsetzung

4. Eingaben

Kapitel 4 zeigt die Mitwirkungseingaben und die Stellungnahmen dazu im Detail auf.

4.1 1 – Silvia und Alexander Kaimonoff-Dällenbach

Als Heimberger Primarlehrerin ist es für mich ganz klar, dass es diesen Neubau unbedingt braucht. Dass er direkt vor unser Grundstück Eigentum kommt und uns Sonne und Sicht wegnehmen wird, ist natürlich weniger schön. Wir möchten Sie bitten, wenigstens die schöne Ahornallee stehen zu lassen. Ich fand es damals sehr schade, dass ein grosser Baum der neuen Aula weichen musste.

Das Anliegen ist aus Sicht des Gemeinderats berechtigt. Er ist sehr daran interessiert, wertvolle Baumbestände zu erhalten. Generell gilt Art. 432 Abs. 1 im Baureglement zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet:
«Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens gefälltte oder abgehende Bäume zu ersetzen.»

Anpassung Baureglement

Der Gemeinderat strebt den Erhalt der bestehenden Baumallee an:
«Die Bäume sind wenn möglich zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.»

Anliegen

Stellungnahme

Umsetzung

4.2 2 – Grünliberale Partei Heimberg

Die Grünliberale Partei Heimberg äussert sich zu mehreren Themen betreffend einer möglichst nachhaltigen Bauweise.

Der Gemeinderat nimmt die Empfehlungen der Grünliberalen Partei Heimberg gerne zur Kenntnis. Es ist dem Gemeinderat ein Anliegen, dass für öffentliche Neubauten nachhaltige Bautechniken angewandt werden. Im Rahmen der ZÖN A sind die Rahmenbedingungen gegeben für die Nutzung von erneuerbaren Energien und die Anwendung von weiteren nachhaltigen Nutzungskonzepten. Auch die Erstellung von Ladesäulen auf den Parkplätzen lässt sich grundsätzlich mit den Bestimmungen der ZÖN A vereinbaren.

Im Bauprojekt sollen die Empfehlungen berücksichtigt werden. Im Rahmen der ZÖN A werden keine weiteren Vorgaben definiert.

Gebäudehöhe(n), kompakte Baukörper:

Die Ausführungen der BV erscheinen sachgerecht und nachvollziehbar. Aus energetischer Sicht sollten drei Vollgeschosse realisiert werden. Pro m² Nutzfläche reduziert sich der (Heiz-) Energiebedarf, gegenüber der Variante(n) mit nur zwei Vollgeschossen und ev. Attika, massgeblich.

Kenntnisnahme

Null- bzw. Plusenergiegebäudestrategie:

Ein Neubau soll die zum Betrieb benötigte Energie im Jahreschnitt selbst produzieren, zumal eine neue Baute voraussichtlich mindestens bis zum Ende des laufenden Jahrhunderts in Betrieb ist, d.h. für die Gemeindekasse in der Folge entsprechend lange kostenrelevant bleibt.

Aufgrund der bis dato vorliegenden Planentwürfe mit grossen Dach- und Fassadenflächen erscheint es realistisch mindestens den Jahreseigenbedarf an Energie, v.a. durch PV, sowie evtl. durch eine thermische Kollektor-Anlage (für das Warmwasser und ggf. Heizungsunterstützung) auf Platz selbst zu produzieren.

Kenntnisnahme

Prüfung im Rahmen des Bauprojekts

Anliegen

Um die Erstellungskosten für Energiegewinnungsanlagen tief zu halten wird die Realisation, mindestens im gesamten Dachbereich, gleich bei der Gebäudeerstellung angeregt. Für die ebenfalls infrage kommenden besonnten Ost-Süd- und Westfassaden sollten zumindest sämtliche Leitungen und Anschlusspunkte für PV- und WW-Produktion zur späteren Nachrüstung mit erstellt bzw. vorbereitet sein.

Bildung einer Verbrauchsgemeinschaft:

Falls nicht bereits geplant oder bestehend erscheint die Bildung einer sog. Verbrauchsgemeinschaft für den elektrischen Strom, zusammen mindestens mit den übrigen Schulgebäuden/Anlagen «Untere Au» inkl. der Aula, sinnvoll. Der Vorgang eröffnet diverse interessante «Spielarten» den nachhaltig produzierten Strom (nachfolgend mehr dazu) polyvalent und v.a. direkt im Perimeter zu verwenden.
vgl.: https://www.vese.ch/wp-content/uploads/180501_Leitfa-den-Eigenverbrauch_1.1.pdf

Passives Heizen und Kühlen (Lüftung):

Das Raum-Klima soll für die vorgesehene Nutzung, unter Berücksichtigung der Klimaerwärmung, angenehm und sachgerecht sein und bleiben. Nebst entsprechenden Dämmungen kann bspw. eine passive unterirdisch verlegte Vorkühl-Vorwärm-Anlage (in Form von handelsüblichen Rohren) für die Raumluftzufuhr infrage kommen. Vgl.:
<https://www.youtube.com/watch?v=7QKKYAz8IRg>
<https://www.rehau.com/ch-de/luft-erdwaermetauscher-awadukt-thermo>
<https://www.haustec.de/klima-lueftung/klimatechnik/kuehlung-mit-erdkaelte-ohne-kompressor>
<http://www.bosy-online.de/Erdwaermetauscher-Luft.htm>

Stellungnahme

Kenntnisnahme
Prüfung im Rahmen des Bauprojekts

Kenntnisnahme
Prüfung im Rahmen des Bauprojekts

Kenntnisnahme
Prüfung im Rahmen des Bauprojekts

Umsetzung

Anliegen

Anmerkung:

Offenbar stehen nur noch beschränkte Anschlusskapazitäten seitens Fernwärmenetz zur Verfügung. Nebenräume und Haustechnik die eine spätere einfache und kostengünstige Nach-/Umrüstung auf bspw. eine Grundwasserwärmenutzung (WP mit eigenem Strom von Dach- und Fassadenflächen betrieben) ermöglichen, sollten ebenfalls bereits vorgesehen bzw. erstellt werden.

Die bei der Fernwärme dadurch später frei werdenden Anschlusskapazitäten können dann anderweitig, bspw. in noch zu erstellenden Mehrfach-Turnhallen, genutzt werden.

Ladeinfrastrukturen für E-Mobility:

Ferner wird angeregt auf Parkplätzen entlang der Schulstrasse im Bereich des Schulhausneubaus, ggf. ebenfalls auf den Parkfeldern für das Lehrpersonal hinter der Aula, aktuell mindestens vorbereitend in Form von Leerrohren, die Möglichkeit zu eröffnen bedarfsgerechte Ladeinfrastruktur für E-Mobility (für PWs und Fahrräder/Roller/etc.) etappenweise aus- und nachzurüsten um «überschüssigen» Strom aus den zukünftigen PV-Anlagen der «Unteren Au» direkt auf Platz an Lehrpersonen, übriges Gemeindepersonal und an Private (bspw. mittels handelsüblichem RFID-Chip- oder Onlinezugang) zu günstigen Bedingungen zum Laden von E-Fahrzeugen abzugeben.

Anmerkung:

Mittelfristig dürften ohnehin auch elektrifizierte Kommunalfahrzeuge am Markt verfügbar sein welche sehr kostengünstig mit erneuerbarem Strom aus Eigenproduktion betankt bzw. aufgeladen werden können.

Stellungnahme

Kenntnisnahme

Prüfung im Rahmen des Bauprojekts

Kenntnisnahme

Umsetzung

Anliegen

Stellungnahme

Umsetzung

**Rascher Zubau von PV-Anlagen auf Gemeindeliegenschaften
(Schulhausbestand/Aula):**

Bezugnehmend auf die Besprechung vom Frühjahr 2022 mit der Gemeindepräsidentin und dem Bauverwalter kann rekapituliert werden, dass im Wesentlichen die folgenden Varianten infrage kommen:

- a) Projektrealisation und Betrieb durch Dritte mittels Dachnutzungsverträgen, bspw. durch IWB.ch
- b) Dito, mit lokaler Genossenschaft und ev. Gemeindebeteiligung (analog bspw. Spiezsolar)
- c) Eigenrealisation durch Gemeinde selbst, mit höchstmöglicher Rendite und Flexibilität
- d) Gemischtes Konzept mit tw. eigenen Anlagen sowie auch Dritten als Investoren/Betreiber (Varianten a/b).

Wichtig erscheint v.a. dass keine weiteren vermeidbaren Verzögerungen bei der Realisation und der Erschliessung des bestehenden Potentials in Kauf genommen werden. Der Strategieentscheid betreffs bevorzugter Variante sollte vom GR daher noch vor der nächsten Gemeindeversammlung Ende 2022 gefällt werden.

Kenntnisnahme
Prüfung im Rahmen des Bauprojekts

Anliegen

Stellungnahme

Umsetzung

4.3 3 – Interessensgemeinschaft ZÖN A, 26 Anwohner

Als Eigentümerinnen der angrenzenden Parzellen wollen wir die Erhöhung der bisher erlaubten Bauhöhe nicht akzeptieren:

- Der Bau von einem bis später mehreren grossen Blöcken auf die beabsichtigte Höhe von 12 m (oder mehr) entwertet unsere Besitztümer).

Der Gemeinderat nimmt das Interesse der Eigentümer der angrenzenden Parzellen zur Kenntnis. Es wird nachfolgend auf die einzelnen Punkte eingegangen.

Es handelt sich um eine bestehende Bauzone für Schulbauten mit 2 Voll- und einem zusätzlichen Dach- oder Attikageschoss. Die vorgesehene Änderung hat in erster Linie zum Ziel, an Stelle eines für den zeitgemässen Schulbetrieb nicht zweckmässigen Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zu ermöglichen (zu kleine Raumhöhe, aufwändigere und teurere Fassadenkonstruktion und Abdichtungen). Ausgehend von den Attikabestimmungen der Gemeinde (allseitiger Rückversatz der Attika um 1.5 m) bedeutet dies keine oder nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung gegenüber der bereits zulässigen Bauweise.

Im Baureglement sind keine konkreten Höhenbestimmungen erwähnt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich neue Bauten gemäss den bestehenden zu orientieren haben. Abklärungen beim Regierungsstatthalteramt haben ergeben, dass dies eine maximale Fh tr von 9.30 m plus einem Attikageschoss entspricht. Somit wäre eine maximale Höhe von 12.50 m möglich. Bei einem Satteldach würde die maximale Höhe ca. 12.10 m erreichen (Oberkante Dachkonstruktion).

Dies ist bereits bis zu einen halben Meter mehr als die Änderung vorhersieht.

Unverändert beibehalten wird gegenüber den Wohnzonen ein minimaler Grenzabstand von 12.0 m. Dies entspricht der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig. Für die meisten Nachbarn ist ein noch grösserer Abstand durch die Grünzone/Gewässerraum am Loueligraben gewährleistet.

Um die Situation zu veranschaulichen, werden entsprechende Gebäudeschnitte im Anhang 1 dargestellt.

Anliegen

Stellungnahme

Umsetzung

Der aktuelle Projektstand geht von einer Höhe von ca. 11.0 m aus (ohne Absturzsicherung, Geländer ca. 1.00 m). Die Festlegung der maximalen Höhe $F_{h\ tr}$ von 12.0 m entspricht den entsprechenden Werten in der dreigeschossigen Wohnzone (Wb). Darüber hinaus sind nur technisch bedingte Dachaufbauten (Liftüberfahrten, Lüftung) zulässig.

Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist ausgeschlossen, da keine entsprechende $F_{h\ gi}$ festgelegt wird.

Diese Begriffsdefinitionen und -werte sind mit dem revidierten Baureglement abgestimmt, welches vor der Auflage der Teilrevision ZÖN A aufgelegt wird.

In der Kommentarspalte des Baureglements wird ergänzt, dass oberhalb der $F_{h\ tr}$ keine zusätzlichen Attika-/Dachgeschosse zulässig sind.

- Eine Sicht auf die Kirche, deren Turmuhr sowie die Sicht auf die Voralpen wird uns dadurch verwehrt.

Bereits bisher ist eine durchgehende Bebauung in ähnlicher Höhe möglich, welche die Sicht auf die Kirche einschränken würde (siehe dazu auch die Erläuterungen zum vorhergegangenen Punkt).

Die Situation wurde mit der Kantonalen Denkmalpflege besprochen, die hier keinen Handlungsbedarf sieht. Einen freien Blick auf die Kirchenglocke haben die meisten Einwohner von Heimberg nicht. Entsprechend der heutigen Rechtsprechung kann eine freie Sicht auf Alpen oder Kirchtürme nicht als grundsätzliches Recht ausgelegt werden.

Die dreigeschossige Bauweise ermöglicht es, dass der akute Bedarf an zusätzlichem Schulraum effizienter und auf einem kleineren Fussabdruck erfüllt werden kann.

<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
– Auch bei Einhaltung der Abstände zum Laueligrabenbach sind Schattenwürfe auf die naheliegenden Wohnhäuser Tatsache.	Bereits bisher ist eine durchgehende Bebauung in ähnlicher Höhe möglich, welche die Besonnung einschränken würde. Durch die Erweiterung auf ein drittes Vollgeschoss verändert sich dies nur geringfügig (1.5 m). Der Abstand zu den meisten Nachbarn beträgt mindestens 27.0 m. (Fassade/Fassade). Das Schattendiagramm zeigt klar auf, dass es hier bei drei Parteien eine geringe Betroffenheit gibt. Nicht geklärt wurde, ob durch den Sonnenstand bereits die Gebirgskette und bestehende Pflanzungen einen Einfluss haben. Analog zur Fragenstellung des freien Blicks, gibt es auch im Bereich der Bauzonen keinen Anspruch auf keinen Schattenwurf. In vielen Fällen sind auch bestehende, meist eigene Pflanzungen für einen Grossteil des Schattens verantwortlich. Grundsätzlich gilt, dass für Bauten unter 30 m Höhe keine gesetzlichen Vorgaben zum Schattenwurf existieren.	Um die Situation zu veranschaulichen, werden entsprechende Schattendiagramme in den Anhängen 2 und 3 aufgezeichnet.
– Dreistöckige «Klötze» fügen sich keineswegs in die bisherigen Bebauungen ein.	Drei Vollgeschosse lassen sich gut ins bestehende Ortsbild einpassen, da sich die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke in der Wohnzone Wa (maximale Fassadenhöhe giebelseitig von 11.0 m) oder Wb (maximale Fassadenhöhe giebelseitig von 14.0 m) befinden. Mit der gesetzlichen Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen sind bereits heute zweigeschossige Bauweisen nicht mehr zeitgemäss. Gerade bei öffentlichen Bauten ist eine haushälterischer Umgang mit der begrenzten Ressource Boden zwingend.	

Anliegen

- Die Gemeinde verfügt über genügende Baulandreserven westlich Schulhäuser und Aula und kann dort ungehindert auf mehrere Stockwerke bauen, ohne dass Anwohner auf irgendeine Weise beeinträchtigt werden.

Stellungnahme

Die Bebauung der Baulandreserven westlich der Schulhäuser und Aula auf den Parzellen Nr. 1815 und 1814 ist Gegenstand der mittel- und längerfristigen Schulraumplanung für den absehbar steigenden Bedarf (neue Schulformen, zusätzliche Neubaugebiete, Generationenwechsel im Bestand). Diese Reserven werden mittelfristig für zusätzliche Turnhallen und den weiteren Ausbau der Schulräume benötigt. Der kurzfristig anstehende Bedarf muss vorgezogen auf der kleinsten der Reserveflächen gelöst werden, damit keine Mehrkosten für Provisorien entstehen.

Die Parzelle 1815 (nördlich der bestehenden Turnhalle) befindet sich im Eigentum der Burgergemeinde Heimberg und steht für eine kurzfristige Entwicklung nicht zur Verfügung. Die vorhandene Landreserve auf der Parzelle 554 stellt für das Projekt eine genügend grosse Fläche bereit und ist auch aus der Sicht des Areals optimal gelegen. Die Parzelle 1815 wird für eine zukünftige Mehrfachturnhalle, mit entsprechenden Aussenanlagen benötigt und würde auch aus diesem Grunde nicht für den Ausbau von Schulraum zur Verfügung stehen. Die Parzelle 554 wäre wiederum zu klein für die Sportanlagen und auch nicht optimal gelegen. Die Problematik der Gebäudehöhe könnte sich sogar noch als extremer erweisen.

Umsetzung

Anliegen

Stellungnahme

Umsetzung

Aus diesen Gründen fordern wir Sie auf, die Zonenplanänderung ZÖN A Sektor 1 (Parzelle Nr. 554) nicht zu bewilligen und auf eine Änderung im Schutzzonen und Richtplan (Richtplaninhalt B) zu verzichten.

Wir haben grosses Verständnis betreffend Dringlichkeit für die Bereitstellung weiterer Schulräume. Allerdings ist heute schon absehbar, dass die Errichtung eines dreistöckigen Gebäudes auf Parzelle Nr. 554 bestenfalls knapp die gegenwärtigen Bedürfnisse abdecken mag, jedoch sicher nicht die Bedürfnisse in drei bis fünf Jahren (Migrosparzelle: Bau von drei weiteren «Hochhäusern», Areal Gipsunion: Etappe 1- mit mehreren hundert Wohnungen).

Schon deshalb und weil sich die Gemeinde Heimberg entschieden hat, recht stark zu wachsen, ist u.E. eine vorausschauende Planung unerlässlich und auf «Flickwerke» wie mit dieser ZÖN A -Änderung auf Parzelle Nr. 554 zu verzichten.

Auf der Parzelle 1814 stehen heute die Turnhalle der Oberstufe, der rote Platz und das notwendige Rasenfeld für den Turnunterricht. Diese Fläche steht nicht zur Verfügung. Auch in Zukunft sollen diese Anlagen weiter benutzt werden.

Es wurden innerhalb der Schulanlage auch weitere Standorte geprüft, welche aber für die geplante Neuanlage keine sinnvollen Lösungsansätze ergaben.

Auch bei den weiteren ZÖN-Reserven ist ein haushälterischer Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen zwingend.

Zudem sind auch bei den anderen Reserven potenziell Nachbarschaften betroffen.

Der Gemeinderat gewichtet das Anliegen der haushälterischen Bodennutzung, der energetischen Nachhaltigkeit und des optimalen Preis-Leistungsverhältnis hoch. In diesem Sinne verzichtet er nicht auf die Anpassung der Höhe.

Anliegen

Stellungnahme

Umsetzung

4.4 4 – Leist Untere Au Heimberg

Der Neubau ist zwingend nötig. Dass das Prinzip der Minergie nicht geeignet ist, hat sich vor allem während der Corona Pandemie gezeigt.

Der Gemeinderat nimmt die Empfehlungen des Leists Untere Au Heimberg gerne zur Kenntnis und berücksichtigt diese soweit möglich im Bauprojekt. Es wird auf die Mitwirkungseingabe Nr. 2 verwiesen. Im Rahmen der Änderung ZÖN A werden keine weiteren Vorgaben definiert.

keine Änderung

Trotzdem sollte die Bauweise ökologische Aspekte beinhalten. Die Sonne scheint immer noch gratis und diese Energie muss integriert werden.

Kenntnisnahme
Prüfung im Rahmen des Bauprojekts

Falls beim Neubau auch noch die Regenwassernutzung eingeplant würde, wäre das vorbildlich. Die bei Neubauten vorgegebenen Retentionsbecken könnten mit grösserem Fassungsvermögen geplant werden. Damit kann das Regenwasser für die WC-Spülung, oder für die Bewässerung der Umgebung genutzt werden.

Kenntnisnahme
Prüfung im Rahmen des Bauprojekts

Hinweis: Das Regenwasser hat auch für das Siedlungsklima eine wichtige Funktion, wenn es durch Retention der Verdunstung zugeführt werden kann und so eine Kühlung verschafft.

Das Prinzip der Regenwasserutzung für die Toilettenspülung ist nicht neu, die Überbauung Solaire am Auweg hat diese schon seit 1999.

Landschaftsarchitekten bevorzugen jedoch lieber eine Bepflanzung mit grosser Wasseraufnahmefähigkeit, damit die Retentionsbecken in der Ausdehnung reduziert werden können. Auch das macht Sinn.

Eine ökologische Umgebung mit natürlichen Elementen, welche zum kreativen Spielen animieren ist sicher schon geplant. Wir freuen uns, wenn Sie diese Überlegungen in die Planung einbeziehen können und wünschen gutes Gelingen.

Anliegen

Stellungnahme

Umsetzung

**4.5 5 – Stockwerkeigentümergeinschaften
Alpenstrasse 12 und Alpenstrasse
16/16A**

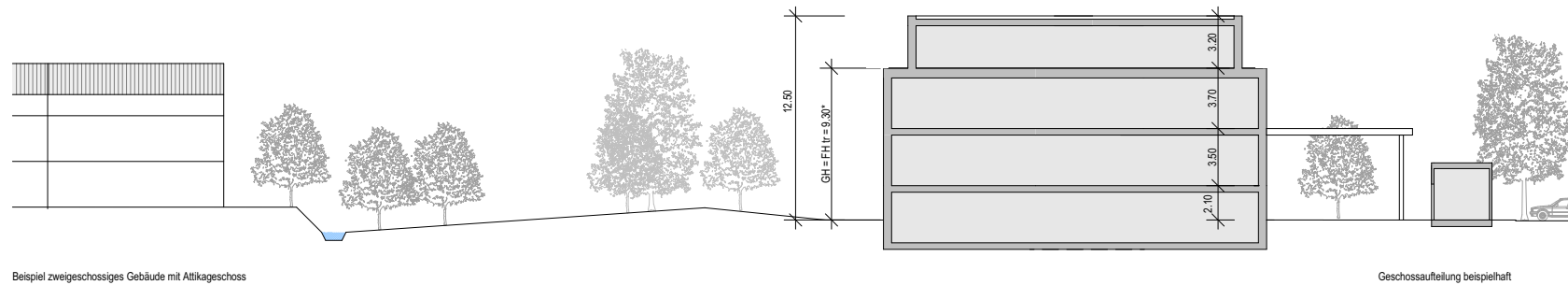
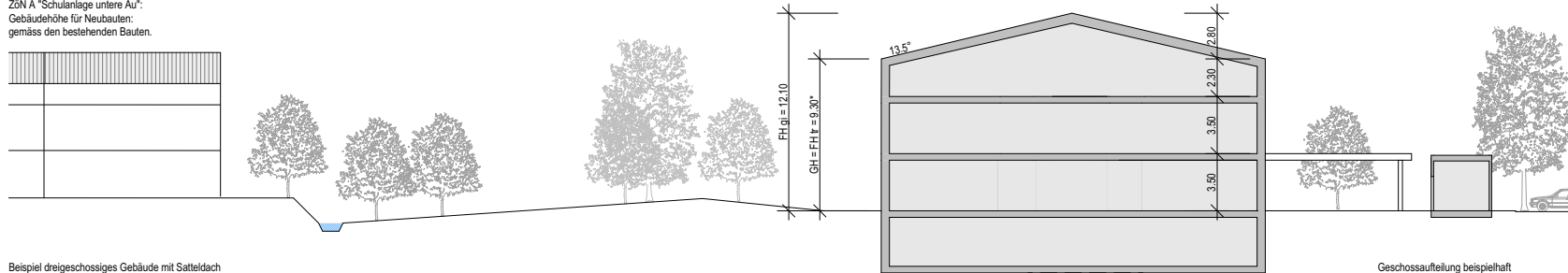
Die Stockwerkeigentümergeinschaften Alpenstrasse 12 und Alpenstrasse 16/16A schliessen sich der Mitwirkungseingabe Nr. 3 (Interessensgemeinschaft ZÖN A) an.

Es wird auf die Mitwirkungseingabe Nr. 3 verwiesen.

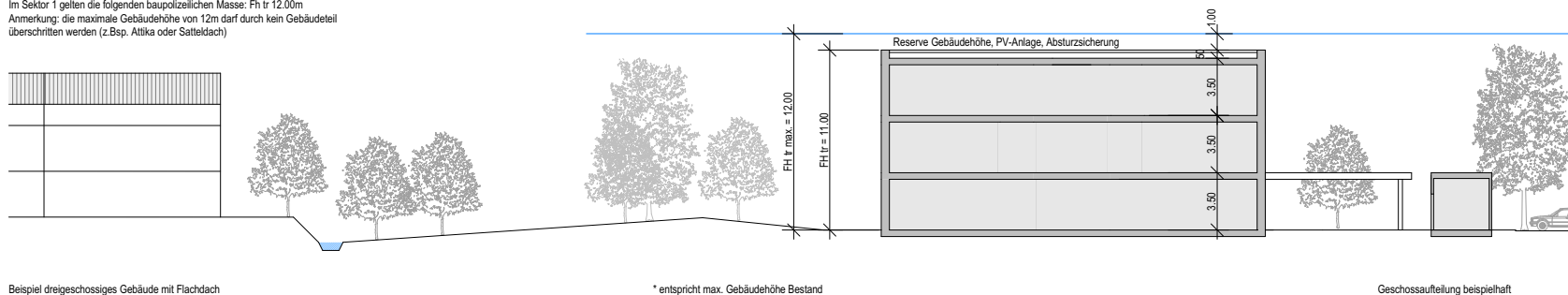
keine Änderung

Anhang 1 Gebäudeschnitte

Beispiel gemäss gültigem Baureglement 2008
 Art. 49, Abs. 2
 ZÖN A "Schulanlage untere Au":
 Gebäudehöhe für Neubauten:
 gemäss den bestehenden Bauten.

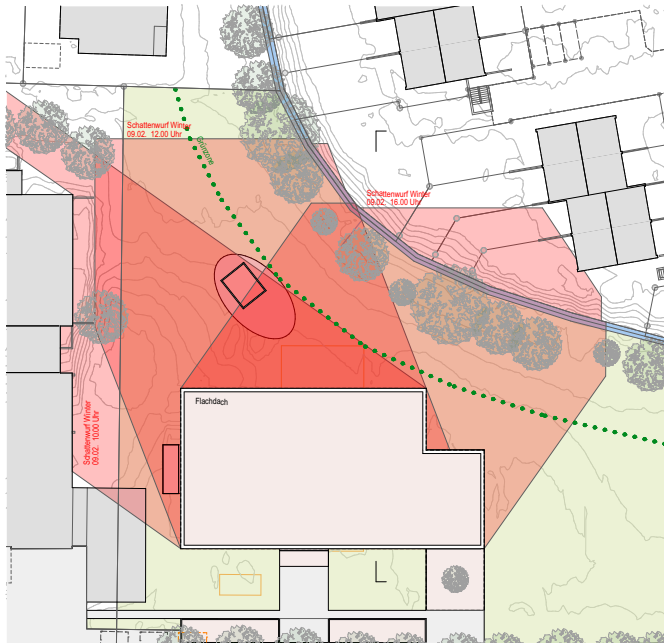


Beispiel gemäss geplanter Teilrevision ZÖN A
 "Schulanlage Untere Au":
 Im Sektor 1 gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: Fh tr 12.00m
 Anmerkung: die maximale Gebäudehöhe von 12m darf durch kein Gebäudeteil
 überschritten werden (z.Bsp. Attika oder Satteldach)

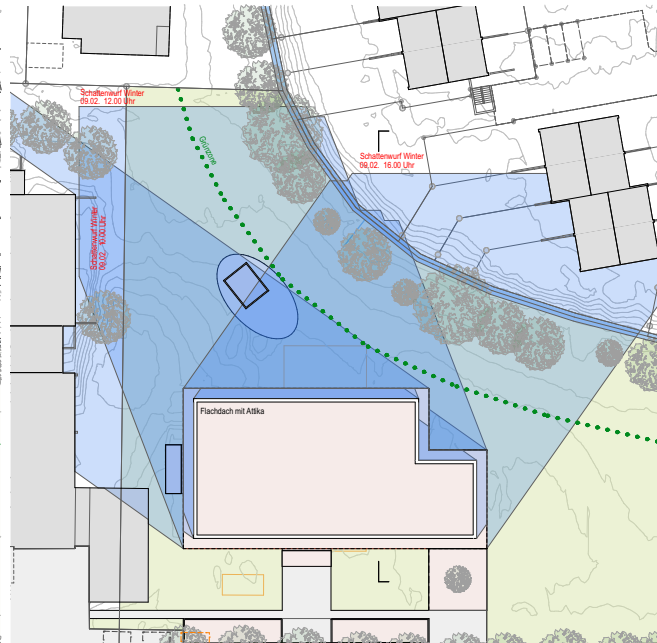


Anhang 2 Schattendiagramme Winter

3-geschossiges Gebäude mit Flachdach



2-geschossiges Gebäude mit Flachdach und Attika



3-geschossiges Gebäude mit Satteldach

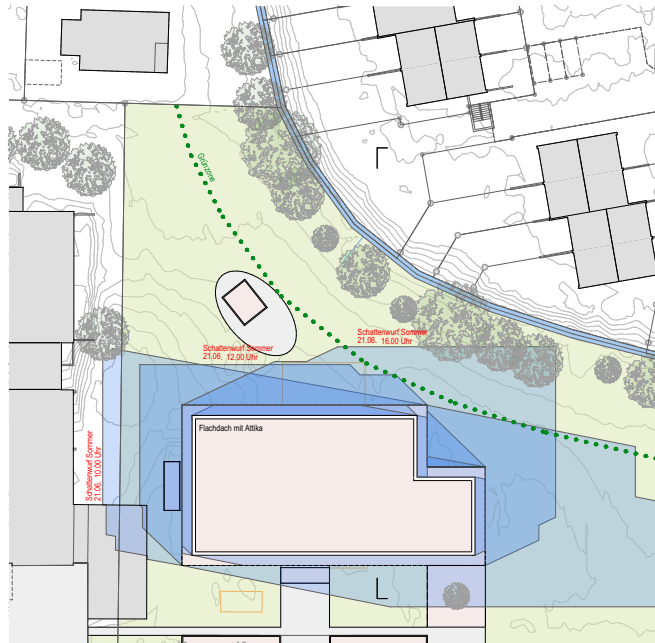


Anhang 3 Schattendiagramme Sommer

3-geschossiges Gebäude mit Flachdach



2-geschossiges Gebäude mit Flachdach und Attika



3-geschossiges Gebäude mit Satteldach

