

Gemeinderat

Auszug aus dem 22. Protokoll vom 22. November 2018

- 418 7.17.2 BAUREGLEMENT, BAUGESETZ
Grundsatzentscheide
Anpassung der Vollzugshilfen zum Baureglement unter Beachtung der
Baureglementsänderungen**

Ausgangslage

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 666/2018 vom 18. September 2018 die Änderung des Art. 24 des Baureglements der Gemeinde Freienbach vom 13. März 2001 (BR) genehmigt. Die Inkraftsetzung wurde durch den Gemeinderat auf den 16. Oktober 2018 festgesetzt (Beschluss Nr. 368 vom 11. Oktober 2018).

Mit der Änderung des Artikels 24 werden Erläuterungen innerhalb der Vollzugshilfen zum BR (VHzBR) teilweise hinfällig oder müssen angepasst werden. Daher ist mit der Inkraftsetzung des geänderten Baureglements die bisherige Anwendungshilfe anzupassen. Gemäss dem Gemeinderat soll diese Anpassungen zeitnah umgesetzt werden.

Die Baureglementsänderung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 793/2018 vom 30. Oktober 2018 genehmigt. Diese Änderung wird auf den 1. Dezember 2018 in Kraft gesetzt (Beschluss Nr. 368 vom 22. November 2018). Das Anreizsystem mittels Ausnützungsbonus ergab eine Anpassung der Bemessung des Gewerbeanteils in den Wohn- und Gewerbezonon (Basisnutzung). Dieser Begriff ist neu, weshalb ein Berechnungsbeispiel erarbeitet wurde. Dieses soll mit den korrigierten Vollzugshilfen zum BR (VHzBR) aufgeschaltet werden.

Änderung der VHzBR

Die bestehenden VHzBR äusserten sich insbesondere zur Bemessung der Ausnützung. Mit der Baureglementsanpassung wurde Klarheit geschaffen bzw. die bisherige Praxis wurde ins Baureglement überführt. Damit wird die neue VHzBR deutlich schlanker.

1. Ausnützungsziffer

1.1 Nichtanrechenbarkeit von Räumen (Art. 24 Abs. 2 BR)

Nicht anrechenbare Räume müssen allseitig von massiven Wänden abgeschlossen sein. Eine fiktive Trennung von Räumen und Flächen ist ausgeschlossen.

1.2 Windfang (Art. 24 Abs. 2 b BR)

Damit ein unbeheizter Windfang von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche befreit ist, muss dieser ausserhalb des Wärmedämmperimeters liegen.

1.3 Erschliessungen (Art. 24 Abs. 2 b BR)

Aussentrepfen und -zugänge werden bei der Bemessung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nur angerechnet, sofern sie als Raum in Erscheinung treten.

1.4 Nasszellen (Art. 24 Abs. 2 b BR)

Räume mit WC-, Dusch- oder Badeeinrichtungen sowie Saunen werden bei der Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche immer angerechnet.

1.5 Basisnutzung (Art. 24 Abs. 7 BR)

Die Basisnutzung stellt die anrechenbare Bruttogeschossfläche dar, welche sich aus dem Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Landfläche ergibt. Die Basisnutzung stellt in der Wohn- und Gewerbezone die Ausgangsgrösse zur Bemessung des Gewerbeanteils dar. Der Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen (vgl. Beilage).

Neu soll die Regelung zum Abzug von Fensternischen entfallen. Ist eine Bauweise mit geschosshohen Rücksprüngen geplant, kann ein Abzug erfolgen. Der Anteil von 80% der Fassadenlänge ist weder im Baureglement bestimmt, noch erscheint eine solche Praxis als zielführend.

Im Grundsatz wird geregelt, dass nur ein Raum, welcher als solcher ausgebildet ist, in Abzug gebracht werden kann. Eine fiktive Breite, beispielsweise ein Zugang durch einen Raum, kann nicht geltend gemacht werden.

Der Windfang wurde in der Praxis oftmals nicht als solcher ausgebildet. Er stellte oft einen vollwertigen Vorraum ohne Beheizung dar. Neu wird verlangt, dass dieser ausserhalb des Wärmedämmperimeters liegen muss. In den Plänen lässt sich dies durch schlanke Umfassungswände erkennen. Mit dieser Vorgabe wird der Rechtsprechung gefolgt (RRB Nr. 69/2016 vom 26. Januar 2016).

Die vormalige Bestimmung, dass Treppen zu nutzungsfreien Dach- und Attikageschossen angerechnet werden, wird ersatzlos aufgegeben. Art. 24 Abs. 2 lit. h BR regelt eindeutig, dass Korridore und Treppen, die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führen, bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht anzurechnen sind.

Die Formulierung zu den Nasszellen und Wellnessseinrichtungen wird zusammengefasst und vereinfacht.

Die Bestimmungen zu den abzugsberechtigten Räumen sowie zum Mauerwerk entfallen. Hier greift der angepasste Artikel 24 BR.

Neu ist ein Berechnungsschema im Anhang verfügbar. Dieses zeigt beispielhaft auf, wie die AZ / BGF sowie der Gewerbeanteil bemessen und dargestellt wird. Zudem werden die Nachweise zum Bedarf an Motorfahrzeugabstellplätzen und Kinderspiel- und Erholungsflächen aufgezeigt.

2. Dachgeschoss

In Ergänzung zu Art. 24 Abs. 3 BR betreffend nutzungsfreiem Dachgeschoss gilt zusätzlich:

2.1 Nutzung Spitzboden

In den Genuss der Nichtanrechenbarkeit zur Bruttogeschossfläche kann nur eine Dachgeschossebene, und zwar jene, welche über dem zulässigen Vollgeschoss liegt, gelangen. Den Rahmen eines Estrichs übersteigende Nutzungen im darüber liegenden Luftraum (resp. Spitzboden) sind nicht zulässig. Der Zugang ab einer Wohnung hat mittels einer ausziehbaren Estrichtreppe (keine festmontierten Treppe) zu erfolgen. Befensterungen haben weniger als 10% der Bodenflächen zu betragen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.) müssen mindestens 1.50 m von der Giebfassade zurückversetzt sein, damit sie gegenüber Nachbargrundstücken als solche zu erkennen sind und nicht wie ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

Ziffer 2.1 wird leicht angepasst, indem die Estrichtreppe nur ab einer Wohnung bestimmt ist. Damit soll ermöglicht werden, dass ein allgemeines Treppenhaus bis in den Spitzboden geführt wird. Enthält dieser Estrichräume für diverse Bewohner, soll ein verbesserter Zugang möglich sein, zumal die Zweckentfremdung praktisch ausgeschlossen werden kann.

Die Festlegung der Messweise von 1.50 m ab Dachgeschossboden wird gestrichen. Damit wäre bei Spitzgauben eine grössere Länge möglich, was unzulässig ist. Zudem ist das Drittelsmass auch im PBG geregelt. Eine Abweichung von der kantonalen Messweise (diese ist zwar unbestimmt) ist nicht gestattet.

3. Attikageschoss

3.1 45°-Zurückversetzung

Gemäss Art. 32 Abs. 1 BR gelten Attikageschosse als (gemäss Art. 24 Abs. 3 BR nutzungs-freie) Dachgeschosse und somit nicht als Vollgeschosse, sofern sie allseitig um den Winkel von 45° zurückversetzt sind.

Als massgeblicher Punkt für die Zurückversetzung um den Winkel von 45° gilt der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. In Anlehnung an herkömmliche Dachgeschosse (Kniestockhöhe) darf eine massive, in homogener Gestaltung mit der Fassade hochgezogene Brüstung das Mass von weniger als 1.00 m ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe eingehalten bleiben muss. Ausgenommen der zulässigen Dachaufbauten (siehe 3.2) dürfen keine Gebäudeteile wie Vordächer und dgl. in die 45°-Linie hineinragen, selbst wenn sie in transparenter Ausführung geplant sind. Hingegen sind Abschlussgeländer in filigraner Metall- oder Glaskonstruktion zulässig. Bei der Verwendung von Glas muss weisses Klarglas eingesetzt werden. Eine Beschichtung, Sattinierung oder Folien zum Sichtschutz sind untersagt.

Eine Pergola (filigrane Rahmenkonstruktion) ist ausserhalb der 45°-Rückversetzungslinie zulässig. Wird eine Markise zur Beschattung geführt, muss der Bahnhof oder das Storepaket innerhalb der Rückversetzung liegen. Es sind nur bewegliche Gewebe gestattet und keine festen Elemente (Lamellen etc.).

3.2 Aufbauten

Aufbauten dürfen bis zur Fassadenecke herangeführt werden. Die Anordnung Über-Eck ist nicht gestattet.

Ebenfalls dürfen die Aufbauten nicht über die Fassade des darunterliegenden obersten Vollgeschosses hinausragen.

Neu wird bestimmt, dass ein Glasgeländer innerhalb der Attikarückversetzung einzig aus weissem Klarglas bestehen kann. Folien und dgl. werden untersagt. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhe mit mattierten Gläsern faktisch nicht erhöht wird bzw. das Gebäude volumenmässig nicht grösser erscheint. Die Absturzsicherung darf einzig ihren Zweck erfüllen, nicht aber ein Sichtschutz- oder Gestaltungselement bilden.

Neu wird die Gestaltung einer Pergola umschrieben. Solche Anlagen oder Konstruktionen zur Führung von Beschattungselementen mehrten sich. Damit Klarheit herrscht, wird umschrieben, dass keine lamellenartigen Installationen erlaubt sind. Solche könnten fassaden- oder dachähnlich wirken.

Die Bestimmung zu den Dachaufbauten wurde belassen, soweit sie nicht durch die Anpassung des Baureglements abgelöst wurde (Länge der Drittel).

4. Wintergarten

Damit Wintergärten gemäss Art. 28 Abs. 1 BR ausnutzungsmässig nicht angerechnet werden (sofern sie höchstens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Geschoss ausmachen), müssen sie ausserhalb des Dämmperimeters liegen und baulich von Wohn- oder anderen Räumen abgetrennt sein.

Im Weiteren ist zu bemerken, dass gemäss Art. 28 Abs. 2 BR in Wohnungen integrierte Wintergärten, d.h. als solche äusserlich nicht in Erscheinung tretend, ausnutzungsmässig angerechnet werden.

Wintergärten sollen neu ausserhalb des Wärmedämmperimeters liegen, was heisst, dass die Fassade belassen wird. Ziel ist, dass der ausnutzungsfreie Wintergarten nicht in die Wohnung integriert und als vollwertiger Wohnraum ausgebildet wird. Er muss eigenständig sein.

5. Erker

Der Charakter eines Erkers und somit eines gemäss Art. 27 Abs. 5 BR abstandsprivilegierten Bauteils bleibt solange gewahrt, als seine Länge 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreitet, zwischen gestaltetem Terrain und Unterkant Erker eine Durchgangshöhe von mindestens 2.00 m vorhanden ist.

Neu kann der Erker zugleich das Dach des Hauptgebäudes bilden. Ein Versatz macht kaum Sinn und trägt nicht zur Erkennung des Erkers bei.

6. Parkplätze

6.1 Anordnung von Parkplätzen

Beim Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für die Motorfahrzeuge werden doppel- tief angeordnete Parkplätze (hintereinander liegend) akzeptiert, ausgenommen es handelt sich um Kunden-, Besucher- oder öffentliche Parkplätze.

6.2 Bedarf an Motorfahrzeugabstellplätzen

Gemäss Art. 19 Abs. 2 BR sind bei Wohneinheiten 1½ Abstell- oder Garagenplätze pro Wohnung bzw. pro 100 m² BGF und bei Geschäftsbauten 1 Parkplatz pro 50 m² BGF sowie in Cafés und Restaurants mindestens 1 Parkplatz pro 4 Sitzplätze zu erstellen. Bei gewerblichen Lagerflächen würde sich daraus ein unverhältnismässig grosser Parkplatzbedarf ergeben. Folglich sind bei der Ermittlung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge für dem Gewerbe dienende Lagerflächen ein Abstellplatz pro 200 m² Bruttogeschossfläche zu bemessen.

Der reduzierte Parkplatzbedarf bei Lagerflächen ist bei Bauherren kaum bekannt. Diese Festlegung bzw. Messweise basiert auf dem Grundsatzentscheid vom 18. Februar 2009 (GRB Nr. 105).

7. Erholungsflächen

Sind nach Art. 22 Abs. 1 BR Kinderspielplätze und Erholungsflächen anzulegen, so müssen diese als Gemeinschaftsanlagen konzipiert werden und der ganzen Überbauung zur Verfügung stehen. Es bedarf zudem eines (frühzeitigen) planlichen Nachweises mit eindeutig definierten Bereichen und Grössenangaben.

8. Baugespann

Zur Vollständigkeit des Baugespanns nach Art. 56 Abs. 2 BR, welches die künftige Gestalt und die räumliche Ausdehnung der Baute aufzeigt, sind Aufbauten im Attika zum Zeitpunkt der öffentlichen Planaufgabe zu profilieren.

Ziffern 7 bis 8 bleiben unverändert.

Erwägungen

Die Hochbaukommission beantragt dem Gemeinderat, die revidierten VHzBR zu genehmigen. Im Anschluss soll diese Anwendungshilfe auf der Website der Gemeinde Freienbach aufgeschaltet und dem Baureglement angefügt werden. Die Anpassung ist mittels des Newsletter-Tools den Interessierten zur Anzeige zu bringen.

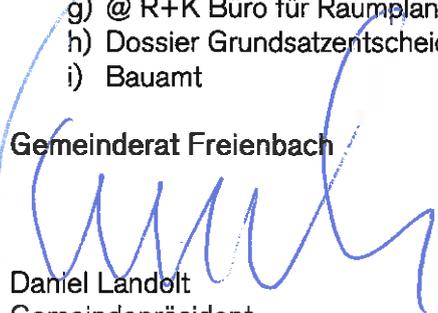
Der Gemeinderat zieht in Betracht

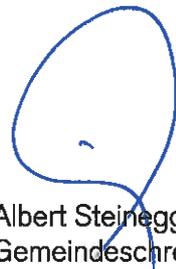
Es ist nochmals festzuhalten, dass es sich bei den VHzBR nicht um kommunale Rechtsnormen handelt, sondern um blosse Rechtsanwendungshilfen. Sie vermitteln die Beurteilungspraxis, welche in der Regel angewendet wird. Diese Auslegehilfe wird weiterhin als sinnvoll erachtet. Die VHzBR stellen zudem eine Kommunikationsplattform dar, in welcher grundlegende Entscheide gegen aussen vermittelt werden können. Dem Vorschlag der Hochbaukommission wird gefolgt.

Beschluss

1. Die Vollzugshilfen zum Baureglement werden genehmigt und als Ergänzung zum Baureglement erklärt.
2. Die Kommunikationsbeauftragte wird angewiesen, die revidierten Vollzugshilfen auf der Website aufzuschalten.
3. Die Kommunikationsbeauftragte wird angewiesen, die Inkraftsetzung unter der Rubrik „News“ auf der Website der Gemeinde Freienbach zu publizieren und als „Newsletter“ zu versenden.
4. Das Bauamt wird beauftragt, die revidierten Vollzugshilfen im interaktiven Baureglement aufzuschalten und als Beilage zum Baureglement abzugeben.
5. Zufertigung durch Protokollauszug an
 - a) @ Abteilungsleiter Bau, mit Beilage der rev. Vollzugshilfen
 - b) @ Leiter Raum und Umwelt, mit Beilage der rev. Vollzugshilfen
 - c) @ Fachspezialisten Baugesuche, mit Beilage der rev. Vollzugshilfen
 - d) @ Baukontrolle, mit Beilage der rev. Vollzugshilfen
 - e) @ Kommunikationsbeauftragte, mit Beilage der rev. Vollzugshilfen
 - f) @ Publikation
 - g) @ R+K Büro für Raumplanung AG, mit Beilage der rev. Vollzugshilfen
 - h) Dossier Grundsatzentscheide, mit Beilage der rev. Vollzugshilfen
 - i) Bauamt

Gemeinderat Freienbach


Daniel Landolt
Gemeindepräsident


Albert Steinegger
Gemeindeschreiber

Vollzugshilfen zum Baureglement

Bei den Vollzugshilfen zum Baureglement (VHzBR) handelt es sich nicht um kommunale Rechtsnormen, sondern um blosse Rechtsanwendungshilfen. Sie vermitteln die Beurteilungspraxis, welche in der Regel angewendet wird.

.....

1. Ausnützungsziffer

1.1 Nichtanrechenbarkeit von Räumen (Art. 24 Abs. 2 BR)

Nicht anrechenbare Räume müssen allseitig von massiven Wänden abgeschlossen sein. Eine fiktive Trennung von Räumen und Flächen ist ausgeschlossen.

1.2 Windfang (Art. 24 Abs. 2 b BR)

Damit ein unbeheizter Windfang von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche befreit ist, muss dieser ausserhalb des Wärmedämmperimeters liegen.

1.3 Erschliessungen (Art. 24 Abs. 2 b BR)

Aussentreppen und -zugänge werden bei der Bemessung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nur angerechnet, sofern sie als Raum in Erscheinung treten.

1.4 Nasszellen (Art. 24 Abs. 2 b BR)

Räume mit WC-, Dusch- oder Badeeinrichtungen sowie Saunen werden bei der Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche immer angerechnet.

1.5 Basisnutzung (Art. 24 Abs. 7 BR)

Die Basisnutzung stellt das Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Landfläche dar. Die Basisnutzung stellt in der Wohn- und Gewerbezone die Ausgangsgrösse zur Bemessung des Gewerbeanteils dar. Der Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen (vgl. Beilage).

2. Dachgeschoss

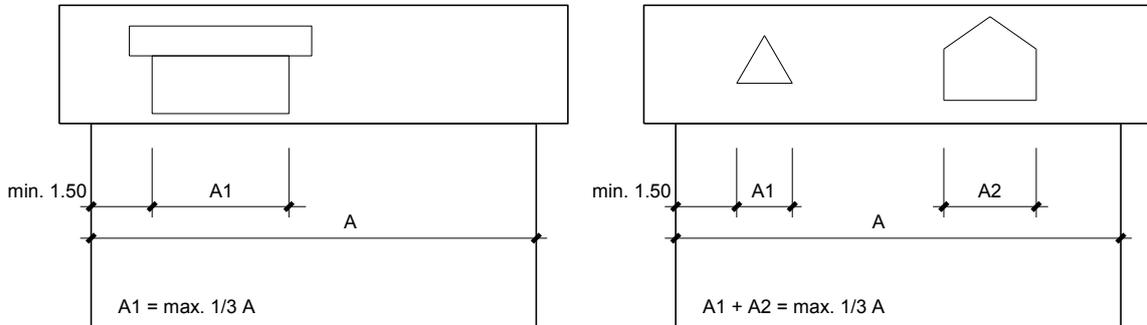
In Ergänzung zu Art. 24 Abs. 3 BR betreffend nutzungsfreiem Dachgeschoss gilt zusätzlich:

2.1 Nutzung Spitzboden

In den Genuss der Nichtanrechenbarkeit zur Bruttogeschossfläche kann nur eine Dachgeschossebene, und zwar jene, welche über einem Vollgeschoss liegt, gelangen. Den Rahmen eines Estrichs übersteigende Nutzungen im darüberliegenden Luftraum (resp. Spitzboden) sind nicht zulässig. Der Zugang ab einer Wohnung hat mittels einer ausziehbaren Estrichtreppe (keine festmontierten Treppe) zu erfolgen. Befensterungen haben weniger als 10% der Bodenflächen zu betragen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.) müssen mindestens 1.50 m von der Giebfassade zurückversetzt sein, damit sie gegenüber Nachbargrundstücken als solche zu erkennen sind und nicht wie ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

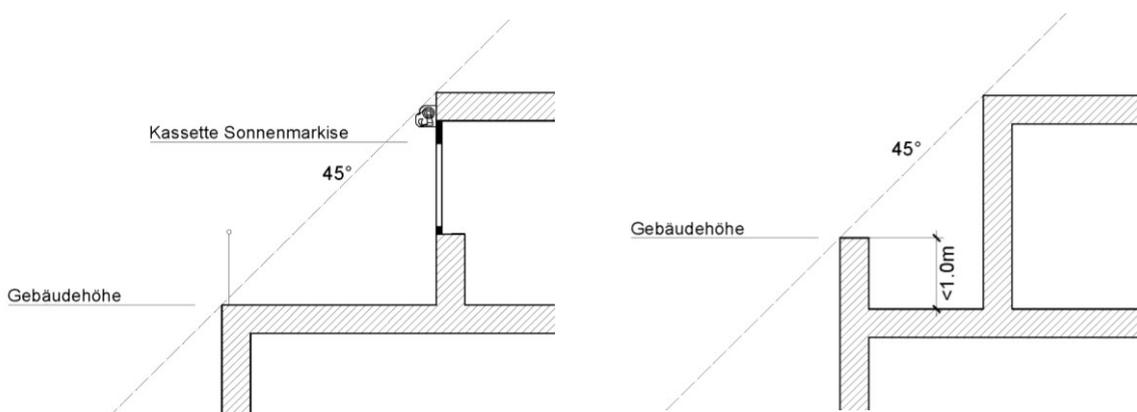


3. Attikageschoss

3.1 45°-Zurückversetzung

Gemäss Art. 32 Abs. 1 BR gelten Attikageschosse als (gemäss Art. 24 Abs. 3 BR nutzungsfreie) Dachgeschosse und somit nicht als Vollgeschosse, sofern sie allseitig um den Winkel von 45° zurückversetzt sind.

Als massgeblicher Punkt für die Zurückversetzung um den Winkel von 45° gilt der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. In Anlehnung an herkömmliche Dachgeschosse (Kniestockhöhe) darf eine massive, in homogener Gestaltung mit der Fassade hochgezogene Brüstung das Mass von weniger als 1.00 m ab oberkant Dachhaut nicht überschreiten, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe eingehalten bleiben muss. Ausgenommen der zulässigen Dachaufbauten (siehe 3.2) dürfen keine Gebäudeteile wie Vordächer und dgl. in die 45°-Linie hineinragen, selbst wenn sie in transparenter Ausführung geplant sind. Hingegen sind Abschlussgeländer in filigraner Metall- oder Glaskonstruktion zulässig. Bei der Verwendung von Glas muss weisses Klarglas eingesetzt werden. Eine Beschichtung, Sattinierung oder Folien zum Sichtschutz sind untersagt.

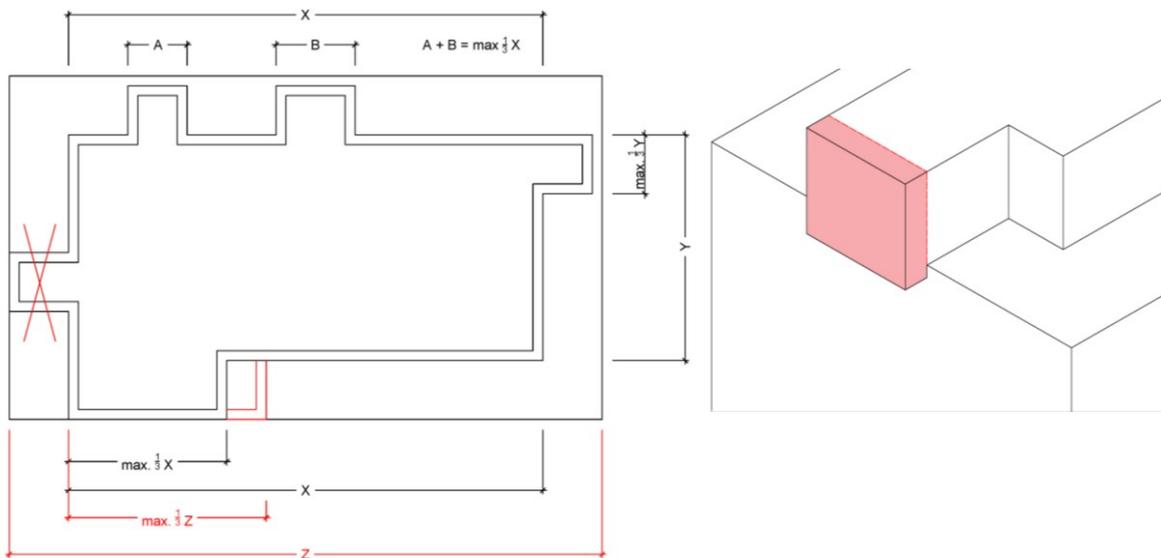


Eine Pergola (filigrane Rahmenkonstruktion) ist ausserhalb der 45°-Rückversetzungslinie zulässig. Wird eine Markise zur Beschattung geführt, muss der Bahnhof oder das Storenpaket innerhalb der Rückversetzung liegen. Es sind nur bewegliche Gewebe gestattet und keine festen Elemente (Lamellen etc.).

3.2 Aufbauten

Aufbauten dürfen bis zur Fassadenecke herangeführt werden. Die Anordnung Über-Eck ist nicht gestattet.

Ebenfalls dürfen die Aufbauten nicht über die Fassade des darunterliegenden obersten Vollgeschosses hinausragen.



(zu Art. 24 Abs. 3 letzter Abs.)

4. Wintergarten

Damit Wintergärten gemäss Art. 28 Abs. 1 BR ausnutzungsmässig nicht angerechnet werden (sofern sie höchstens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Geschoss ausmachen), müssen sie ausserhalb des Dämmperimeters liegen und baulich von Wohn- oder anderen Räumen abgetrennt sein.

Im Weiteren ist zu bemerken, dass gemäss Art. 28 Abs. 2 BR in Wohnungen integrierte Wintergärten, d.h. als solche äusserlich nicht in Erscheinung tretend, ausnutzungsmässig angerechnet werden.

5. Erker

Der Charakter eines Erkers und somit eines gemäss Art. 27 Abs. 5 BR abstandsprivilegierten Bauteils bleibt solange gewahrt, als seine Länge $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreitet und zwischen gestaltetem Terrain und unterkant Erker eine Durchgangshöhe von mindestens 2.00 m vorhanden ist.

6. Parkplätze

6.1 Anordnung von Parkplätzen

Beim Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für die Motorfahrzeuge werden doppeltief angeordnete Parkplätze (hintereinander liegend) akzeptiert, ausgenommen es handelt sich um Kunden-, Besucher- oder öffentliche Parkplätze.

6.2 Bedarf an Motorfahrzeugabstellplätzen

Gemäss Art. 19 Abs. 2 BR sind bei Wohneinheiten $1\frac{1}{2}$ Abstell- oder Garagenplätze pro Wohnung bzw. pro 100 m^2 BGF und bei Geschäftsbauten 1 Parkplatz pro 50 m^2 BGF sowie in Cafés und Restaurants mindestens 1 Parkplatz pro 4 Sitzplätze zu erstellen. Bei gewerblichen Lagerflächen würde sich daraus ein unverhältnismässig grosser Parkplatzbedarf ergeben. Folglich sind bei der Ermittlung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge für dem Gewerbe dienende Lagerflächen ein Abstellplatz pro 200 m^2 Bruttogeschossfläche zu bemessen.

7. Erholungsflächen

Sind nach Art. 22 Abs. 1 BR Kinderspielplätze und Erholungsflächen anzulegen, so müssen diese als Gemeinschaftsanlagen konzipiert werden und der ganzen Überbauung zur Verfügung stehen. Es bedarf zudem eines (frühzeitigen) planlichen Nachweises mit eindeutig definierten Bereichen und Grössenangaben.

8. Baugespann

Zur Vollständigkeit des Baugespanns nach Art. 56 Abs. 2 BR, welches die künftige Gestalt und die räumliche Ausdehnung der Baute aufzeigt, sind Aufbauten im Attika zum Zeitpunkt der öffentlichen Planaufgabe zu profilieren.

Berechnungen

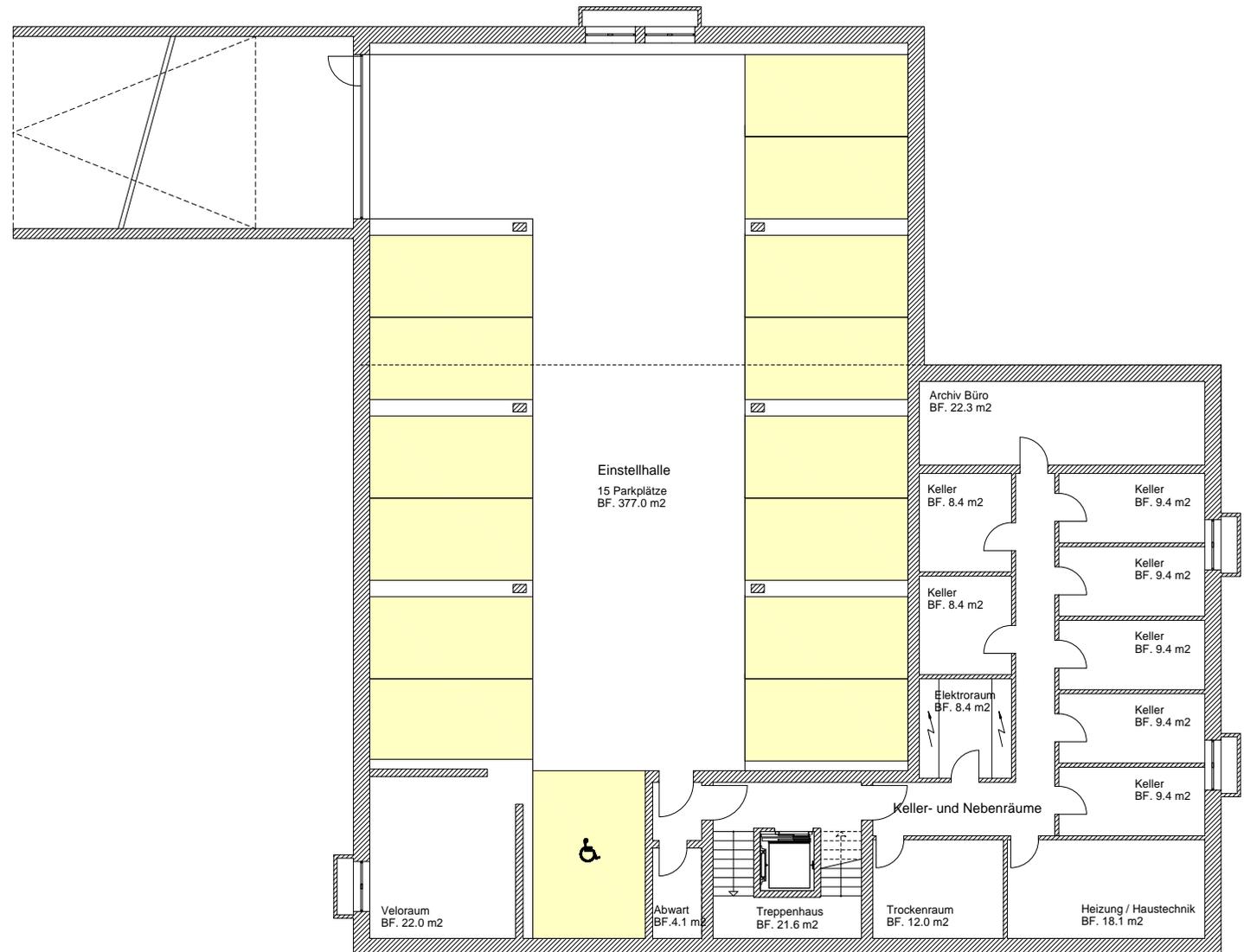
Mögliche Ausnützung und Bruttogeschossfläche	
Grundstücksfläche	1`565 m ²
Anrechenbare Landfläche	1`565 m ²
Bauzone	WG 3
Ausnützungsziffer (Basisnutzung)	0.6
Mögliche Bruttogeschossfläche (Basisnutzung)	939.0 m ²
Ausnützungsbonus 15 % für Gewerbe (bei Gewerbeanteil von mind. 25 % der Basisnutzung)	140.8 m ²
Mögliche Bruttogeschossfläche mit Gewerbebonus (Der Gewerbeanteil muss mind. 234.75 m ² BGF betragen)	1`079.8 m ²

Bruttogeschossflächenberechnung			
	Wohnen	Gewerbe	Total
Untergeschoss	---	---	---
Erdgeschoss	147.9 m ²	208.8 m ²	356.7 m ²
Obergeschoss 1	217.4 m ²	150.9 m ²	368.3 m ²
Obergeschoss 2	351.8 m ²	---	351.8 m ²
Total BGF ohne DG	717.1 m ²	359.7 m ²	1`076.8 m ²
Anteil an Basisnutzung (= 939.0 m ²)		38.3 %	
Ausnützungsreserve			3.0 m ²
Dachgeschoss (Variante Attika mit Flachdach)	208.5 m ²	---	208.5 m ²
Total mit DG	925.6 m ²	359.7 m ²	1`285.3 m ²

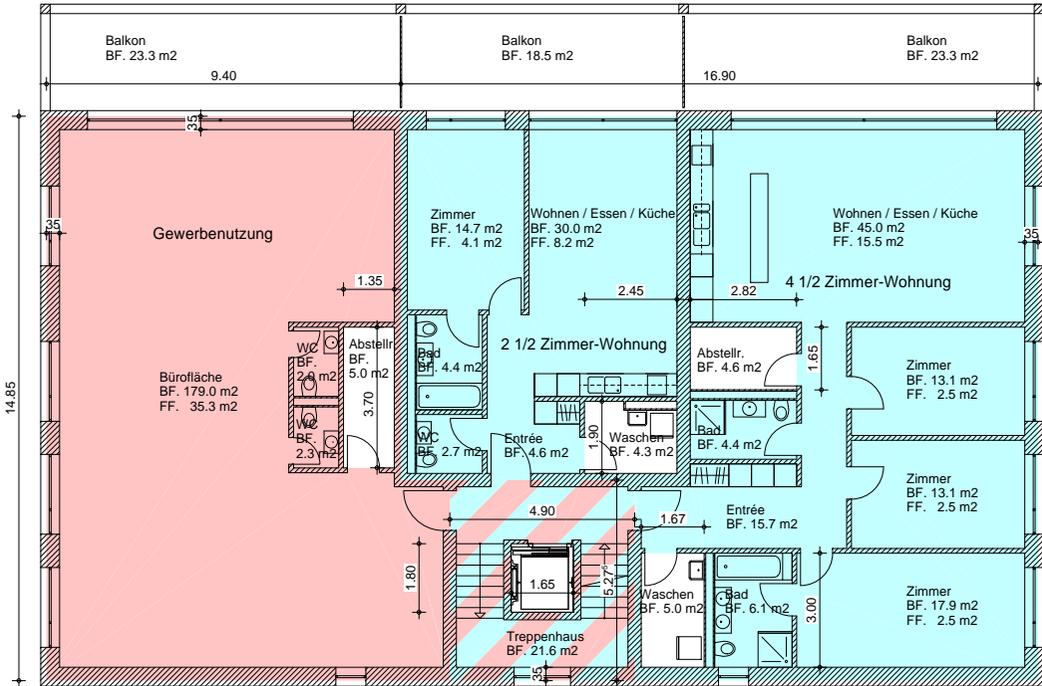
Parkplatzberechnung			
PP erforderlich	BGF	Ansatz	PP erforderlich
Wohnen (mit nutzungsfreiem Dachgeschoss)	925.6 m ²	1.5 PP / 100 m ²	13.9
Gewerbe	359.7 m ²	1.0 PP / 50 m ²	7.2
PP erforderlich			22
PP Tiefgarage vorhanden			15
PP oberirdisch offen vorhanden			8
PP total vorhanden			23

Erholungs- und Kinderspielflächenberechnung			
Flächen erforderlich	BGF	Ansatz	Fläche erforderlich
Wohnen (mit nutzungsfreiem Dachgeschoss)	925.6 m ²	20 %	185.1 m ²
Erholungs- und Kinderspielflächen vorhanden			203.0 m ²

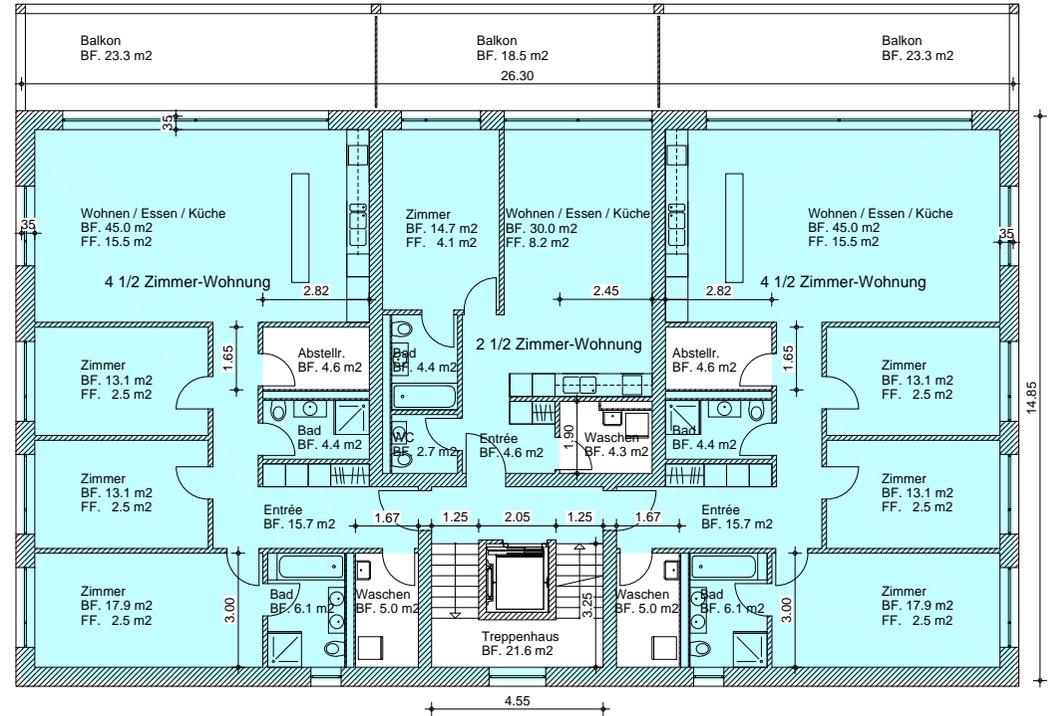
Grundriss Untergeschoss 1:200



Grundriss Obergeschoss 1 1:200



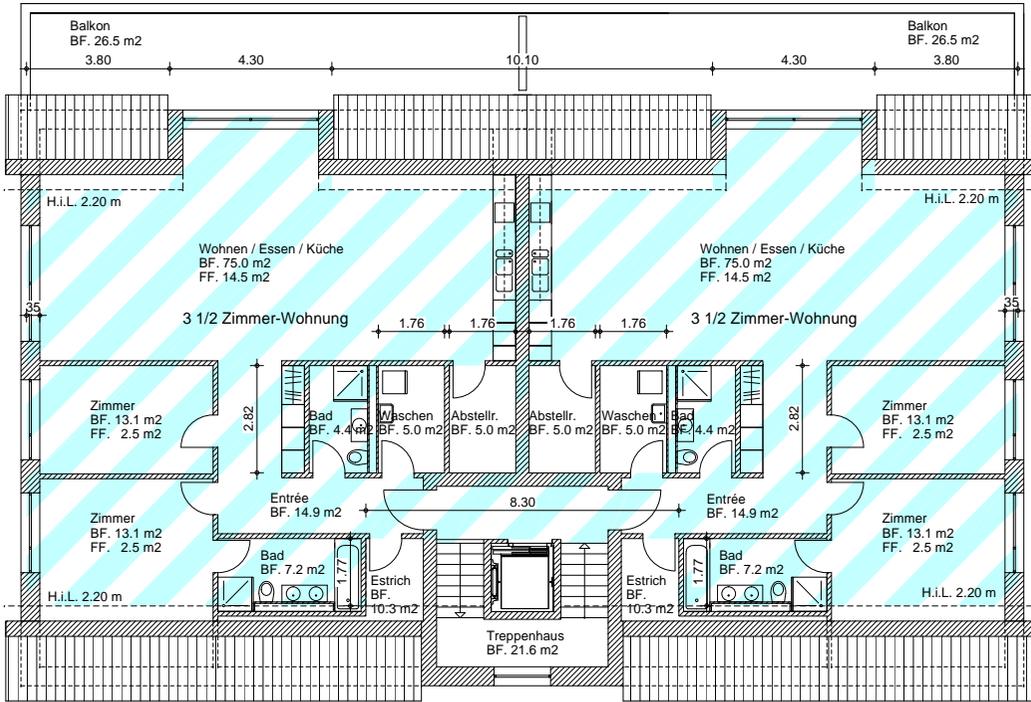
Grundriss Obergeschoss 2 1:200



- 141.5 m² BGF Gewerbe (= 41.0 % von 345.4 m² BGF)
 - 203.9 m² BGF Wohnen (= 59.0 % von 345.4 m² BGF)
 - 22.9 m² BGF Wohnen / Gewerbe (= 41.0 % oder 9.4 m² Gewerbe und 59.0 % oder 13.5 m² Wohnen)
- } 368.3 m² BGF
- 351.8 m² BGF Wohnen

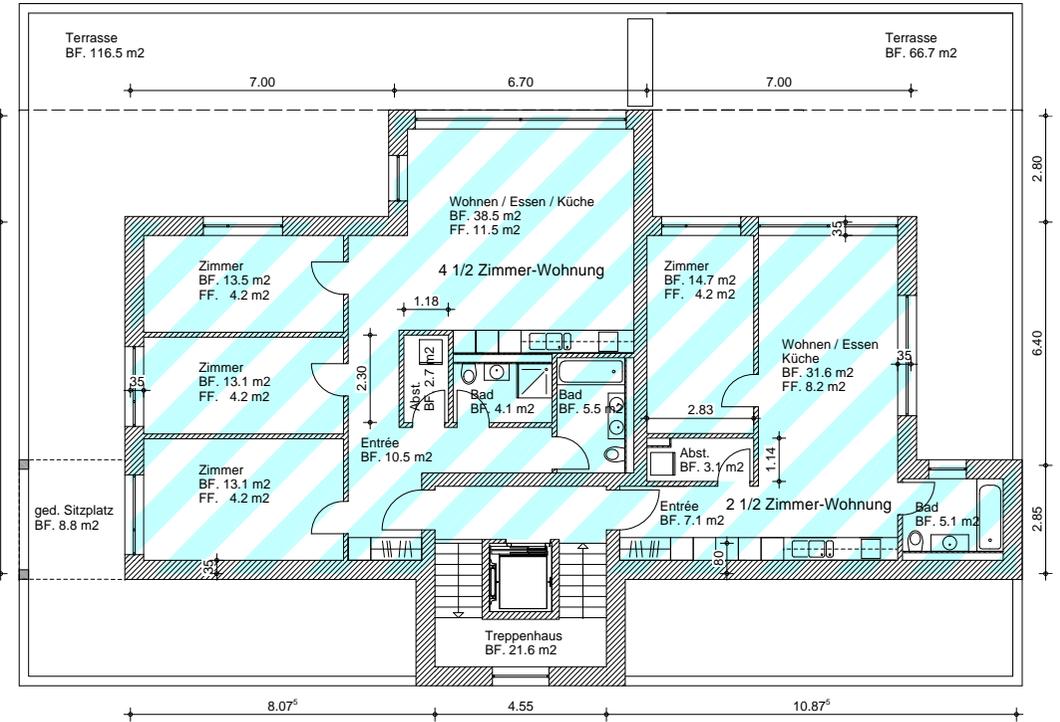


Grundrissvariante Dachgeschoss mit Steildach 1:200



269.8 m² BGF Wohnen

Grundrissvariante Attikageschoss mit Flachdach 1:200



208.5 m² BGF Wohnen

