

Sonderbauvorschriften Zentrum Süd

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Projektleitung**Stadt Adliswil**

Marcel Angele / Thomas Vonrufs, Ressortleiter Bau und Planung

Eliane Hunziker, Stadtplanung

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Rigistrasse 9, 8006 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Sandra Bänniger, Dipl. Arch. ETH SIA, Raumplanerin FSU

Bruno Hoesli, Bauingenieur HTL, Raumplaner NDS HTL FSU, Planer REG A

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege

Inhalt

1	Anlass und Ziele	1
2	Rahmenbedingungen	2
3	Masterplanung Zentrum Süd	3
4	Sonderbauvorschriften Zentrum Süd	4
5	Auswirkungen	6
6	Verfahren	9

1 Anlass und Ziele

Nachhaltige Entwicklung im
Zentrum Süd

Das heute sehr heterogene Gebiet Zentrum Süd soll funktional und baulich aufgewertet, erneuert und verdichtet werden. Dank der zentralen, sehr gut mit dem Öffentlichen Verkehr (OeV) erreichbaren Lage sollen Wohnen und Arbeiten mit einer deutlich erhöhten Dichte zugelassen und mittels Sonderbauvorschriften gefördert werden.

Mit der wirtschaftlich interessanten Verdichtung sollen auch relevante Umweltaspekte verbessert werden. So werden ein wirksamer Lärmschutz, erhöhte energetische Anforderungen sowie Massnahmen zugunsten einer umweltverträglichen Verkehrserschliessung angestrebt.

Bei der Entwicklung der Masterplanung wurden nicht nur planerische und bauliche, sondern auch soziale Aspekte berücksichtigt. In der Folge wurde der kooperative Planungsprozess nebst dem Planungsbüro PLANAR vom Kompetenzzentrum Soziale Räume der Fachhochschule St. Gallen begleitet.

Kooperative Planung

Zur Aufwertung des Gebietes Zentrum Süd hat der Stadtrat Adliswil am 03.11.2015 dem kooperativen Planungsprozess im Gebiet Zentrum Süd zugestimmt. Auf der Basis des städtebaulichen Richtkonzeptes von 2013 wurde anlässlich von vier Workshop-Veranstaltungen gemeinsam mit den Grundeigentümern die Masterplanung Zentrum Süd entwickelt.

Aufgrund einer Gebietsanalyse wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine geschlossene Bauweise gegenüber den Lärmquellen Albisstrasse und Sihltalstrasse / SZU mit dadurch lärmgeschützten, halböffentlichen Quartierhöfen vorsieht.

Harmonisierung der Baubegriffe

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften wurden so formuliert, dass sie möglichst wenig durch die Harmonisierung der Baubegriffe betroffen werden. In allfällig betroffenen Formulierungen werden die "alten" Begriffe gemäss PBG in der Fassung bis 28.02.2017 verwendet.

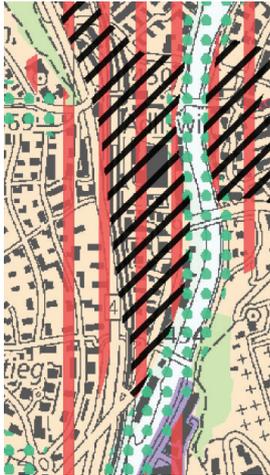
2 Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (Festsetzung 2015) enthält zum Entwicklungsgebiet im Bereich Siedlung keine spezifischen Festlegungen. Die angrenzende Albisstrasse wird als Hauptverkehrsstrasse (HVS) festgelegt. Diese ist im nördlichen Zentrumsgebiet aufgrund der realisierten Umfahrung von Adliswil mit der Nordtangente zur Abklassierung vorgesehen.

Regionaler Richtplan ZPZ

Der Regionale Richtplan Zimmerberg 2015 wurde von der Delegiertenversammlung am 24.11.2016 verabschiedet. Er legt das Planungsgebiet als "Zentrumsgebiet" mit einer "hohen baulichen Dichte" fest.



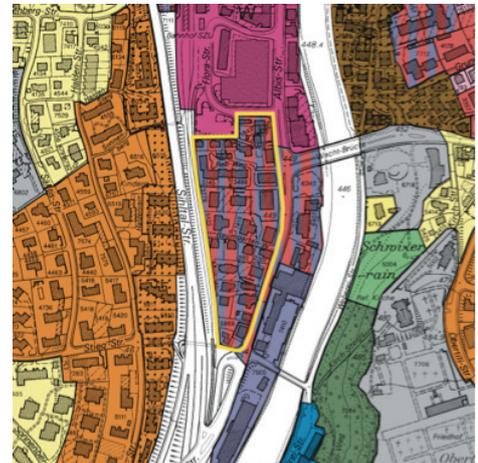
In den Zentrumsgebieten mit regionaler Bedeutung werden die Gemeinden angewiesen, im Rahmen der kommunalen Planung die für die Erfüllung der Zentrumsaufgaben zweckmässigen planerischen Festlegungen zu treffen. Dies umfasst namentlich eine entsprechend hohe zulässige Dichte (130 – 150 Einwohner (E)+ Arbeitsplätze (A) pro ha Bauzone) sowie an dazu geeigneten Lagen die Förderung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss. In den entsprechend bezeichneten Gebieten sollen die Anzahl Pflicht-Parkplätze tiefer angesetzt oder begrenzt werden.

Im Bereich Verkehr wird die angrenzende Albisstrasse als HVS bezeichnet. Um auf diesem Strassenabschnitt eine gesteigerte Siedlungs- und Aufenthaltsqualität sowie eine verbesserte Sicherheit für Fussgänger und Velofahrer erreichen zu können, wurden eine kurzfristig zu realisierende Umgestaltung des Strassenraumes sowie ein geplanter Radweg festgelegt. Der geplante Doppelspurausbau der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) wurde entlang dem Entwicklungsgebiet Zentrum Süd als Kreuzunginsel bereits vor mehreren Jahren realisiert.

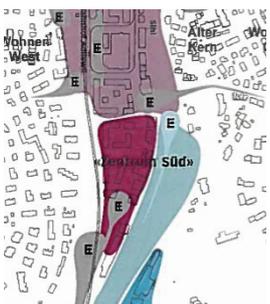
BZO Adliswil

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Gebiet in der Wohnzone mit Gewerbe (WG) und grenzt im Norden an das Gebiet um den Bahnhof Adliswil an, welches der Zentrumszone West (ZW) zugewiesen ist.

Mit den heutigen Bestimmungen beträgt die Ausnutzung 70 % und es dürfen maximal 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss erstellt werden. Die Wohnnutzung darf 80 % der zulässigen Ausnutzung nicht überschreiten.



Städtebauliches Richtkonzept 2013



Mit dem städtebaulichen Richtkonzept vom Oktober 2013 wurden die zentralen Gebiete von Adliswil bezüglich einer möglichen Erneuerung und Verdichtung untersucht. Für das Gebiet südlich des Bahnhofs (Zentrum Süd) wurde ein grosses Verdichtungspotenzial ermittelt.

Zwischen Bahntrasse und Sihl prägen geschlossene Bebauungsstrukturen und Einzelbauten mit hohen baulichen Dichten das Zielbild. Es hat Läden, Cafés und Restaurants. Die Menschen wohnen, arbeiten, kaufen ein und verbringen hier ihre Freizeit.

3 Masterplanung Zentrum Süd

Kooperative Planung

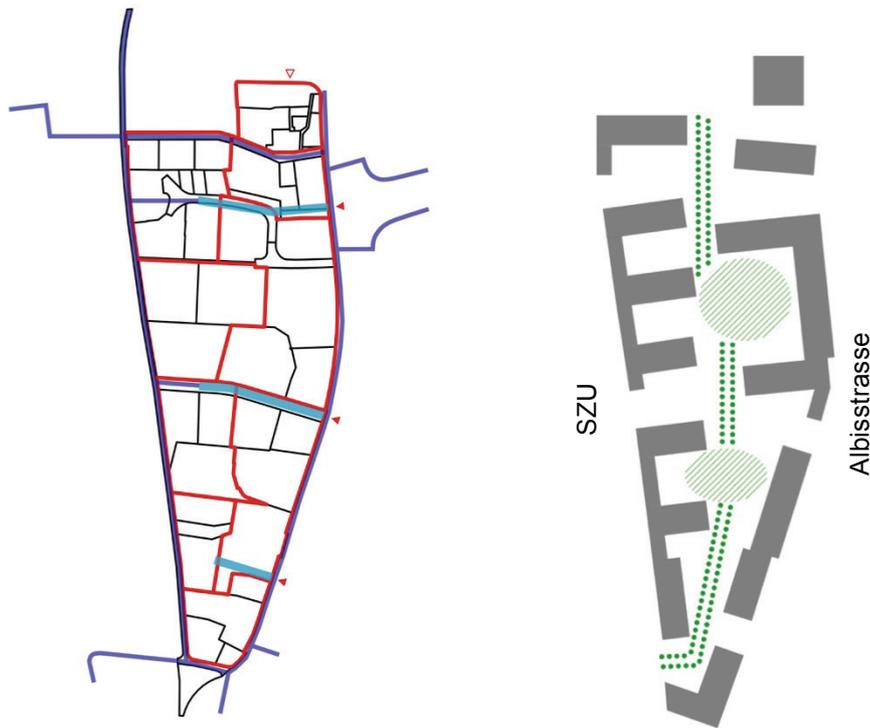


Arbeitsmodell



Als Ergebnis der kooperativen Planung 2015 / 2016 wurde die Masterplanung Zentrum Süd erarbeitet und vom Stadtrat Adliswil beschlossen. Die Kooperation mit den über 30 Grundeigentümerschaften umfasste drei Workshops sowie eine Schlussveranstaltung, an der die Grundeigentümerschaften grossmehrheitlich der Masterplanung zustimmten (vgl. Anhang A).

Ausgehend von der heutigen kleinteiligen Parzellenstruktur werden verschiedene Möglichkeiten des "Parzellen-Zusammenschliessens" untersucht und erste Varianten für eine zukünftige Parzellierung vorgeschlagen. Ein Arbeitsmodell veranschaulicht mögliche Bebauungsstrukturen und maximale bauliche Dichten. Zusammen mit Vorgaben zu den Grün- und Freiraumbereichen, einem Erschliessungskonzept und baulichen Lärmschutzmassnahmen wurde das städtebauliche Grundmuster entwickelt.



- Parzellenstruktur (alt: schwarz/ neu: rot, möglicher Vorschlag)
- Erschliessung (blau)
- Parkierung (unterirdisch)
- Bebauungsstruktur
- Lärmschutz zu SZU und Albisstrasse
- Freiräume und Grünflächen

Umsetzung

Die planungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Entwicklung soll über ein Anreizsystem erfolgen. Für Einzelbauten bleibt die Grundordnung der Wohnzone mit Gewerbe bestehen. Werden Ersatzbauten auf mehreren Parzellen (sogenannte Baufelder) geplant, kann ab einer Baufeldfläche von 1'000 bis 3'000 m² eine deutlich erhöhte Ausnützung von 150 % bis 180 % beansprucht werden. Ab 3'000 m² bleibt die Ausnützung konstant (180 %). Die Wohnnutzung beträgt maximal 4/5 der zulässigen Ausnützung.

4 Sonderbauvorschriften Zentrum Süd

Die Ergänzung der Nutzungsplanung Adliswil umfasst die Sonderbauvorschriften Zentrum Süd mit zugehörigem Ergänzungsplan.

Verzicht auf eine
Gestaltungsplanpflicht

Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht, wie sie im Masterplan und im ersten Entwurf der Sonderbauvorschriften für das nördliche Teilgebiet vorgesehen war, wird aufgrund der ersten Vorprüfung verzichtet. Die für die Erschliessung und Etappierung erforderlichen Anforderungen und Auflagen werden direkt in die Sonderbauvorschriften aufgenommen und sind im Baubewilligungsverfahren fallweise umzusetzen.

Die Realisierung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 40 m und erhöhten Nutzungsdichten sind somit nur über einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich rechtlicher Wirkung zulässig (Option Gestaltungsplan mit Beschluss Legislative).

Masterplanung als Grundlage

Die Sonderbauvorschriften mit zugehörigem Ergänzungsplan basieren auf dem in Kapitel 3 umschriebenen "Masterplanung Zentrum Süd". Sie beziehen sich auf das gesamte Entwicklungsgebiet Zentrum Süd.

Wahlweise Beanspruchung der
Grundordnung WG oder der
Sonderbauvorschriften

Einzelne Bauten können gemäss den bisherigen Bau- und Zonenvorschriften der Wohnzone mit Gewerbe (WG) erneuert, erweitert oder ersetzt werden.

Sobald ein Baufeld von mindestens 1'000 m² gemeinsam entwickelt wird, kann entweder die Grundordnung beansprucht oder nach den Sonderbauvorschriften Zentrum Süd mit einer wesentlichen höheren Dichte gebaut werden.

Nutzungsart und Nutzungsmass,
Art. 5 und 6

An dieser zentrumsnahen Lage wird eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten angestrebt. So müssen pro Baufeld mindestens 20 % der Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Entlang der Albis- und Florastrasse sind mässig störende Betriebe, in den übrigen Gebieten nicht störende Betriebe bis 50 % der pro Baufeld realisierbaren Geschossflächen zulässig.

Entlang der Albisstrasse sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Zudem wird eine Arkadenbaulinie festgelegt, die auf Strassenniveau den öffentlich zugänglichen Raum erweitert sowie attraktive Rahmenbedingungen für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss schafft.

Baulinien, Art. 7

Neben den regulären Baulinien (die nicht überbaut werden dürfen) werden auch Pflichtbaulinien festgelegt, auf die mit einem Anordnungsspielraum von 3.50 m gebaut werden muss. Dies dient insbesondere der Definition der geschlossenen Überbauung zur Erreichung eines wirksamen Lärmschutzes.

Um den städtebaulichen Anordnungsspielraum zu erhöhen und gleichzeitig einen öffentlich zugänglichen Raum für Fussgänger zu sichern, werden entlang der Albisstrasse Arkadenbaulinien festgelegt. Der zwischen der Pflichtbaulinie und der Arkadenbaulinie liegende Bereich ist als öffentlicher Fussgängerbereich zu gestalten, freizuhalten und zu sichern. Die Baulinien sind mit dem kantonalen Amt für Verkehr und der SZU abgestimmt.

Gebäudehöhe und Abstände,
Art. 8

Die Bestimmungen zu den zulässigen Gebäudeabmessungen beschränken die Gebäude respektive die Gesamthöhe auf 18 m und gewähren Abstandserleichterungen. Entlang der Albisstrasse und der SZU wird die geschlossene Bauweise über die Baufeldgrenzen zur Sicherung einer hohen baulichen Dichte und eines wirksamen Lärmschutzes angestrebt.

Frei- und Grünräume, Art. 10

Das gebietsinterne Freiraumgefüge umfasst zwei grüne Quartierhöfe und innenliegende Grünraumverbindungen.

Die Quartierhöfe sind als Grün- und Freiflächen zu gestalten sowie mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Um dies zu gewährleisten, dürfen mindestens 20 % der Grünhofflächen nicht unterkellert werden.

Die Quartierhöfe und die Grünraumverbindungen sind als zusammenhängendes Gefüge durchgängig zu gestalten und mit einem öffentlichen Wegrecht zu sichern.

Lärmschutz, Art. 13

Zur Ermittlung der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen wurde 2017 das "Lärmgutachten Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm" erarbeitet.¹ Massgebend sind die Lärmemissionen der Sihltalstrasse und der Albisstrasse. Gestützt auf diese Grundlagen ist die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte jeweils mit der Baueingabe nachzuweisen.

Die Emissionen der SZU sind nicht zu berücksichtigen, sie führen zu keinen Überschreitungen der massgebenden Immissionsgrenzwerte.

Aufgrund der massiven IGW-Überschreitungen in der Südspitze des Areals ist der zulässige Umfang von Wohnnutzung aus lärmtechnischer Sicht unklar. Eine Wohnnutzung erscheint unter der Voraussetzung einer lärmoptimierten Gebäudestellung und Grundrissgestaltung möglich. Dazu müssen die beteiligten Grundeigentümer in diesem Bereich die Entwicklung und Realisierung gemeinsam angehen. Vorstellbar wäre auch, in der Südspitze beispielsweise einen Gewerke-Kopfbau mit angebauter Wohnzeile zu realisieren. Der Lärmsituation in diesem Gebiet ist in jedem Fall in der weiteren Planung frühzeitig grosse Aufmerksamkeit zu schenken.

Energie und Ökologie,
Regenabwasser, Art. 14 und 15

Die Bauherrschaft kann zwischen einem zertifizierten Minergie-Standard und einem Energienachweis nach SIA mit einem erhöhten Anteil an nicht fossiler Energie frei wählen. Als erneuerbare Wärmequellen stehen im Entwicklungsgebiet Zentrum Süd neben den überall verfügbaren Wärmequellen Umgebungsluft und Solarenergie primär Grundwasser, Energieholz (Stückholz, Holzschnitzel, Pellets) und Biogas zur Verfügung². Die Wärmeversorgung kann entweder individuell oder in Klein-Wärmeverbunden erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung und/oder die Ableitung des Regenabwassers erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsplan der Stadt Adliswil.

Verbindlichkeit der Sonderbauvorschriften, Art. 16

Mit der Baubewilligung für ein Baufeld werden die bewilligten Inhalte für das gesamte Baufeld verbindlich (Sicherung mittels Grundbucheintrag). Die Realisierung kann jedoch gestaffelt erfolgen.

¹ dBAkustik GmbH, Masterplan Zentrum Süd, Adliswil, Lärmgutachten Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm, 2017

² vgl. E13, Energieplan Adliswil vom 20. Oktober 2015

5 Auswirkungen

Kapazität
Einwohner und Beschäftigte

Heute leben 287 Personen im Gebiet Zentrum Süd (Masterplanung, 15.08.2016).

Die mit Sonderbauvorschriften und z.T. mit Gestaltungsplanpflicht bzw. Gestaltungsplanoption überlagerte Wohnzone mit Gewerbe erlaubt die Realisierung von ca. 215 Wohnungen und zusätzliche Gewerbeflächen. Das entspricht etwa 465 Einwohnern und 100 Arbeitsplätzen³, womit sich die heutige Bewohnerschaft in etwa verdoppelt.

Erschliessung, Verkehrs-
erzeugung und Parkierung

Heute gibt es diverse Quartierzufahrten. Diese werden künftig konzentriert und auf drei Zufahrten reduziert.

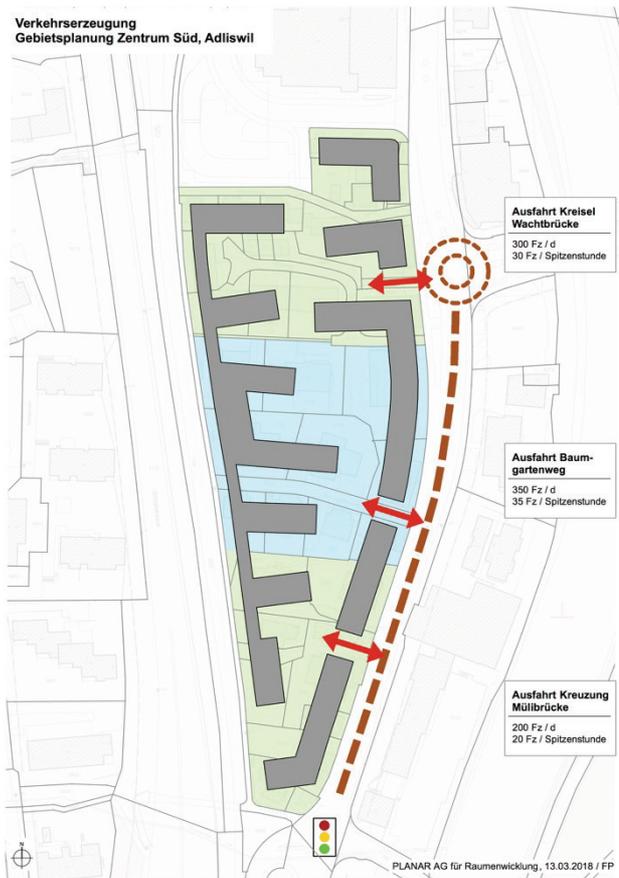
Auf dem Anschluss Wachtbrücke wird ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von ca. 300 Fahrzeugen erwartet, am Baumgartenweg ca. 350 Fz/d und am Anschluss Mülibrücke ca. 200 Fz/d. Der zu erwartende DTV aus dem Quartier wird sich voraussichtlich verdoppeln, proportional zur steigenden Bewohnerzahl.

Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen, während Abstellplätze für Besucher, Kunden, Güterumschlag, für Behinderte und gemeinschaftliche Fahrzeuge (z. B. Car-Sharing) oberirdisch angeordnet werden. Es

entstehen zwischen 210 und 330 Autoabstellplätze (je nach gewähltem Reduktionsfaktor für die Pflicht-Abstellplätze aufgrund guter OeV-Erschliessung).

Umgestaltung Albisstrasse

Die Erschliessung des Quartiers für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt ausschliesslich von der Albisstrasse. Diese wurde im Stadtzentrum von der Bahnhofbrücke bis zur Wachtbrücke vor einigen Jahren mit zwei Kreiseln und einem durchgehenden Mehrzweckstreifen umgestaltet. Im Rahmen der angestrebten Aufwertung und



Quartierserschliessung und spezifische Verkehrserzeugungsrate
(Quelle: PLANAR, März 2018)

³ Annahme: durchschnittliche Wohnungsgrösse etwa 110 m², Flächenbedarf je Einwohner etwa 50 m² (entspricht der durchschnittlichen Belegungsdichte von 215 Whg. x 2.16 E/Whg. = 465 E, Kant. Stat. Amt, Feb. 2017)

Verdichtung des Zentrums Süd soll nun auch der entsprechende Abschnitt der Albisstrasse Süd für alle Verkehrsteilnehmer optimiert, erneuert und als Strassenraum gestalterisch aufgewertet werden.

Zu diesem Zweck wurde 2017 eine Gestaltungsstudie mit verkehrstechnischem Nachweis erarbeitet. Ziel ist die Entwicklung einer gemeinsamen Haltung aller involvierten kommunalen und kantonalen Stellen.

Auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes werden die rechtsgültigen Verkehrsbaulinien bei einem Bauvorhaben nach Sonderbauvorschriften suspendiert und gemäss den Sonderbauvorschriften neue Baulinien festgesetzt.

Das Gestaltungskonzept sieht eine Gliederung des Strassenraumes in zwei Abschnitte vor (von Nord nach Süd): Bereich mit Mehrzweckstreifen und den Kreuzungsbereich mit Abbiegespur. Im Erdgeschoss sollen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen geschaffen werden. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse werden die Ausstattungselemente wie Bäume und Kandelaber sowie die Kurzzeitparkplätze teilweise auf der Strassenparzelle platziert, während der Fussgängerbereich zu grossen Teilen im Arkadenbereich der Sonderbauvorschriften auf Privatgrund verläuft.



Ausschnitt Strassenraumgestaltung, Zwischenstand, vgl. Anhang B (Quelle: PLANAR, Juni 2018)

Störfallvorsorge

Die Risikoanlagen im Kanton Zürich sind im Chemierisikokataster (maps.zh.ch) ersichtlich. Der Kataster legt für die Umgebung von Risikoanlagen Bereiche fest, in welchen eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge notwendig ist. Westlich des Entwicklungsgebietes verläuft die Sihlstrasse, welche im Chemierisikokataster erfasst ist und deren Konsultationsbereich das Zentrum Süd tangiert. Das aktuelle Verkehrsaufkommen liegt bei etwa 5'000 Fahrzeugen pro Tag (Lastwagenanteil 1.2%, Stand 2016). Zukünftig wird dieses gemäss Gesamtverkehrsmodell nur geringfügig ansteigen. Gemäss einer Anfrage beim AWEL sind

die Störfallrisiken aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens tragbar. Es müssen keine risikomindernden Massnahmen berücksichtigt werden⁴.

Grundwasser

Das Entwicklungsgebiet Zentrum Süd liegt über dem Grundwasserträger des Sihltals. An den tiefsten Lagen des Areals liegt das Terrain mindestens 4 m über dem Mittelwasserstand und mindestens 2 m über dem Hochwasserstand des Grundwasserstromes.

nichtionisierende Strahlungen
(NIS)

Gemäss Auskunft der zuständigen Amtsstellen, wird ausserhalb des Bahngeländes der SZU in allen Bauzonen der massgebende Immissionsgrenzwert (von 300 Mikrottesla) eingehalten⁵. Es empfiehlt sich jedoch, im Sinne der Vorsorge, wenn immer möglich den strengeren Anlagegrenzwert einzuhalten.

⁴ Auskunft Ph. Kindler, AWEL, Betrieblicher Umweltschutz/Störfallvorsorge, 12.12.2016

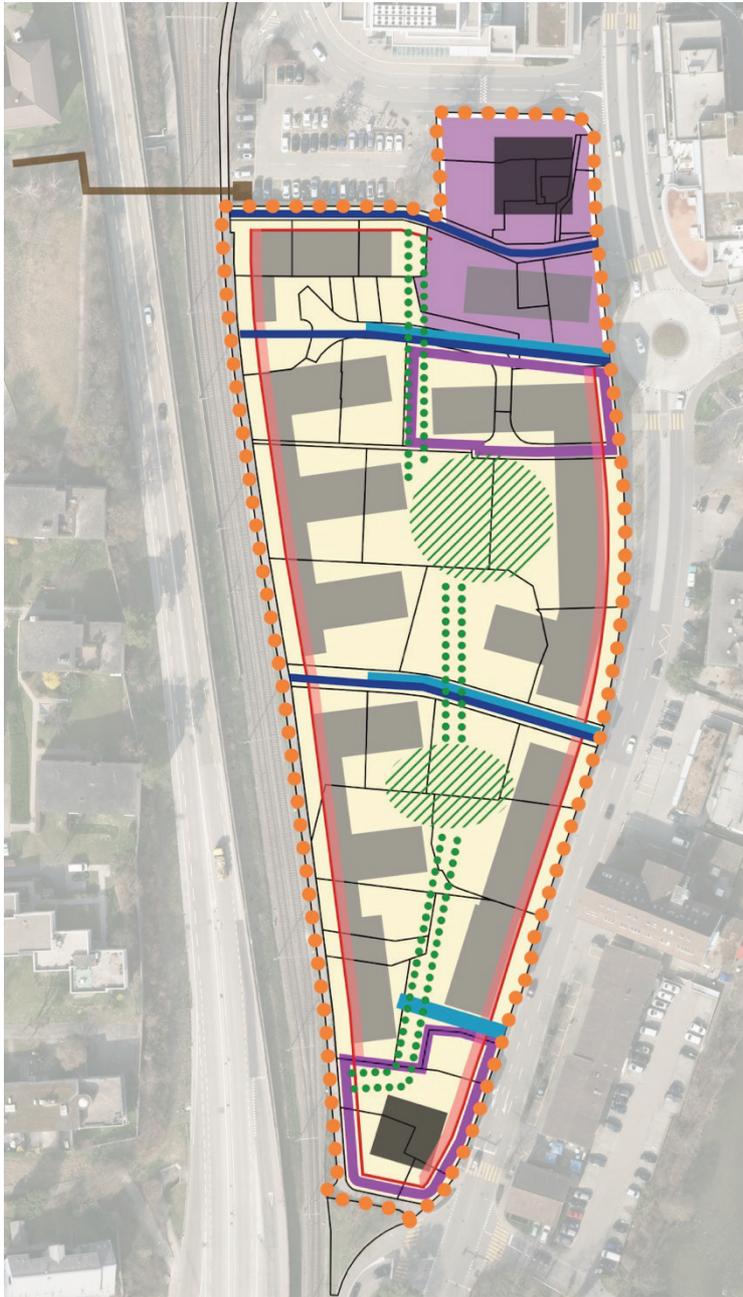
⁵ Auskunft Y. Poletti, Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, 20.01.2016

6 Verfahren

Masterplanung Zentrum Süd	<p>Die Erarbeitung der Masterplanung Zentrum Süd erfolgte als kooperativer Planungsprozess gemeinsam mit den Grundeigentümerschaften (vgl. Kap. 3).</p> <p>Mit Beschluss des Stadtrates vom 06.09.2016 zur Masterplanung erteilte er auch den Auftrag zur Ausarbeitung von entsprechenden Sonderbauvorschriften und zur Studie Umgestaltung der Albisstrasse in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Verkehr (AFV).</p>
Sonderbauvorschriften Zentrum Süd	<p>Die im Entwurf vorliegenden Sonderbauvorschriften mit Ergänzungsplan wurden im Sommer 2017 vom Stadtrat zur kantonalen Vorprüfung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet.</p>
öffentliche Auflage	<p>Während der öffentlichen Auflage der Sonderbauvorschriften Zentrum Süd vom 18. August bis 16. Oktober 2017 sind keine Einwendungen eingegangen. Auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann daher verzichtet werden.</p>
Kantonale Vorprüfung	<p>Der Vorprüfungsbericht vom 6. November 2017 würdigt die Planung als vorbildlichen Prozess und das gewählte Konstrukt der Sonderbauvorschriften. Gleichzeitig werden auch einige rechtliche Bedenken geäussert und Präzisierungen verlangt. Die wichtigsten Punkte betreffen die Verknüpfung einer Gestaltungsplanpflicht mit den Sonderbauvorschriften und eine zwingende Festlegung eines Gewerbeanteiles sowie Änderungen aus dem Konzept der Gestaltung der Albisstrasse (Verlegung der südlichen Zufahrt und etwas grössere Strassenbreiten). Diese Punkte wurden den zuständigen kantonalen Amtsstellen geklärt und angepasst.</p>
Zweite kantonale Vorprüfung	<p>Mit Datum vom 15. Juni 2018 lag die zweite Vorprüfung vor. Zum Erreichen einer genehmigungsfähigen Vorlage wurden folgende Punkte abschliessend angepasst: Lärmschutz, Sicherung Anteil gewerbliche Nutzungen und eine Formel zur Berechnung der Ausnützung.</p>
Festsetzung	<p>Der Stadtrat verabschiedet die Sonderbauvorschriften. Anschliessend werden sie den kantonalen Stellen zur Genehmigung eingereicht.</p>

Anhang A

Masterplan Zentrum Süd



Festlegungen

- Gebiet mit Sonderbauvorschriften
- Höhere Ausnützung mit Gestaltungsplanpflicht
- Option höhere Ausnützung mit Gestaltungsplan
- Pflichtbaulinie (geschlossene Bauweise)
z.T. mit Anordnungsspielraum
- Baulinie

Allgemein

- Perimeter
- bestehende Parzellen

Gebäude

- Bebauung 4 - 7 Geschosse
- Hochhaus bis 40 m

Grünraum

- Öffentlicher Grün- und Freiraum (öffentl. Wegrecht)
- 2 Halböffentliche "Quartierhöfe" (öffentl. Wegrecht)

Erschließung

- Fussgänger, Fahrradfahrer und Autoverkehr
- Fussgänger und Fahrradfahrer
- neue Passerelle

Masterplan (Quelle: PLANAR, August 2016)

Anhang B

Strassenraumgestaltung

Legende

-  Fahrbahn
-  Gehweg
-  Mehrzweckstreifen
-  Grünflächen
-  Gebäude geplant, teils mit Auskragung / Arkade
-  Gebäude zur Disposition / Bestand
-  Fussgängerstreifen
-  Bushaltestelle Baumgartenweg, spätestens 2023 aufheben
-  Bäume - neu
-  Bäume - bestehend / zur Disposition
-  Parkplätze, Anlieferung geplant
-  Quartierserschliessung
-  Verkehrsbaulinien
-  Knotensichtweiten
-  Bestehender Strassenrand



Strassenraumgestaltung (Quelle: PLANAR, 18. Juni 2018)