

## Änderungen Bauordnung vom 27. März 2007 bis 11. Juli 2022:

Seit der Rechtskraft der Bauordnung sind untenstehende Änderungen vorgenommen worden, welche in der gedruckten Version noch nicht enthalten sind. Es wird auf eine Nachführung der gedruckten Bauordnung verzichtet.

(neue Bestimmungen bzw. Änderungen sind **kursiv**, aufgehobene ~~durchgestrichen~~ dargestellt)

### § 15 Lärmschutz

<sup>4</sup> In den **im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebieten** Arbeitszonen Altgasshof (AB), Franzmatt (AC), Teileinzonung GS Nr. 2531 (AD) und Wässerig (AC) sowie in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof und in der Zone des öffentlichen Interesse für Bauten und Anlagen Teileinzonung GS Nr. 1380 sind lärmempfindliche Nutzungen untersagt. Ausnahmen sind nur gestattet, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der bundesrechtliche Planungswert eingehalten ist.

### Wegleitung zu § 23 BO:

~~Siehe Anhang 3 mit den Richtwerten für die Bemessung des Grenzbedarfs an Parkfeldern für Personenwagen und des Bedarfs an Abstellplätzen für Zweiräder. Vom Grenzbedarf an Parkfeldern für Personenwagen ist der minimale Bedarf gemäss VSS-Norm zu berechnen.~~

**Für die Ermittlung des minimalen Bedarfs an Parkfeldern für Personenwagen und Abstellplätze für Zweiräder wird auf den Anhang 3 verwiesen.**

### § 29 Wohnzonen

<sup>2</sup> In der Wohnzone W2a/0.3 dürfen nur Ein- und Doppel Einfamilienhäuser **sowie Zweifamilienhäuser** erstellt werden. **Eine Einliegerwohnung mit maximal 2.5 Zimmern ist pro Wohneinheit zulässig.** Reiheneinfamilien-, Mehrfamilien- und Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

### § 35 Bauzone mit speziellen Vorschriften Walterswil

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Walterswil bezweckt die bauliche Entwicklung in einem Gebiet mit historisch wertvollen Gebäuden und Anlagen. **Neubauten dürfen nur auf der Basis eines Bebauungsplans realisiert werden. Alle Bauvorhaben im Umgebungsbereich der Schutzobjekte sind vor Erteilung der Baubewilligung dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.**

<sup>2</sup> Schutzobjekte und schutzwürdige Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Umbauten sind zulässig, sofern keine schützenswerten Teile betroffen sind, die Volumen- und Fassadenstruktur erhalten bleibt sowie eine verbesserte Nutzungs- und Raumaufteilung erreicht werden. **Bauliche Veränderungen an Schutzobjekten bedürfen der Zustimmung durch die Direktion des Innern.**

<sup>3</sup> Die übrigen Bauten dürfen umgenutzt, umgebaut, erweitert oder an der bisherigen Lage ersetzt werden. ~~Neubauten im Bereich A sind zulässig, soweit sie sich gut in das Ensemble eingliedern.~~

<sup>4</sup> Es sind **höchstens mässig** ~~nur nicht~~ störende Nutzungen zulässig.

<sup>5</sup> ~~Die bestehenden Freiraumqualitäten und -elemente (Gärten, Wege, Bäume usw.) im Bereich A gemäss Zonenplan sind zu erhalten.~~

<sup>6</sup> ~~Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereiches B für Freihaltung sind keine Bauten zulässig.~~

<sup>7</sup> ~~Entlang der Arbeitszone AC/4.0 ist ein Landstreifen mittels Bachöffnung, Gehölzen, Hecken usw. landschaftlich und ökologisch aufzuwerten.~~

<sup>5</sup> **Für den im Zonenplan festgelegten Perimeter ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten. Der Bebauungsplan, welcher auch einen Teil der angrenzenden Arbeitszone AC umfasst, hat zum Ziel:**

- **die bauliche Entwicklung zu regeln und eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in das denkmalpflegerisch wertvolle Ensemble und die Landschaft sicherzustellen**
- **den Übergang zur Landschaftsschutzzone rücksichtsvoll auszugestalten**
- **die bestehenden Freiraumqualitäten und -elemente (Gärten, Wege, Bäume usw.) zu erhalten und weiterzuentwickeln**
- **den Gewässerraum für den Aspentöbelibach festzulegen, das Gewässer um und offen zu legen und ökologisch aufzuwerten**
- **eine zweckmässige und auf das übergeordnete Strassennetz abgestimmte Erschliessung sicherzustellen**
- **den Handlungsbedarf zur Altlastensanierung aufzuzeigen.**

### **§ 36b Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord**

<sup>1</sup> Die Arbeitszone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord bezweckt eine baulich verdichtete Nutzung der Grundstücke und die Sicherstellung einer guten Freiraumqualität.

<sup>2</sup> Die Baumassenziffer beträgt maximal 7.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Im Rahmen von Bauvorhaben, welche das zulässige Nutzungsmass nicht ausschöpfen, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Baumassenziffer von mindestens 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten als überzeugende Gesamtlösung realisiert werden kann.

<sup>4</sup> Die maximale Fassadenhöhe/Firsthöhe beträgt 23.5 m.

<sup>5</sup> Es gelten folgende Anforderungen:

- Bauten, Anlagen und Freiräume müssen gut gestaltet und zweckmässig ausgestattet sein;
- es sind mindestens 2 öffentlich zugängliche Quartierfreiräume zu realisieren;
- innerhalb des Verbindungskorridors sind ökologisch wertvolle Flächen anzulegen, die extensiv zu bewirtschaften sind;
- die Grundstücke sind zweckmässig und rationell zu erschliessen. Es ist eine Verbindung zur Oberneuhofstrasse für den öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr zu schaffen. Überdies ist entlang des Neuhofgrabens eine Fuss- und Velowegverbindung zu realisieren;
- das zulässige Parkplatzangebot ist in Abstimmung auf die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes zu reduzieren. Mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen sind die Autoabstellplätze in Gebäude zu integrieren.

Der Situationsplan im Anhang 5 der Bauordnung enthält zu diesen Anforderungen ergänzende Festlegungen. Der Gemeinderat konkretisiert die Anforderungen in einem Quartiergestaltungsplan, der als Ausführungsrichtlinie gilt.

<sup>6</sup> Im Rahmen von Bebauungsplänen sind eine Baumassenziffer von max. 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sowie punktuell Gebäude mit Fassadenhöhen/Firsthöhen von max. 29 m zulässig.

<sup>7</sup> Ansonsten gelten die Bestimmungen gemäss § 31 und § 44 für die Arbeitszone AD.

### **§ 36c Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd**

<sup>1</sup> Die Zone hat zum Zweck, städtebaulich koordinierte, besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen mit hoher Freiraumqualität sicherzustellen und drei Hochhäuser zu ermöglichen.

<sup>2</sup> Sie ist für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Hotelzimmer zählen zur gewerblichen Nutzung.

<sup>3</sup> Es darf nur im Rahmen von Bebauungsplänen gebaut werden. Hochhäuser bedingen ordentliche Bebauungspläne. Bebauungspläne haben einen zweckmässigen Perimeter zu umfassen. Der Gemeinderat legt den Perimeter fest.

<sup>4</sup> Mit Ausnahme von Kleinbauten dürfen oberirdische Bauten nur innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

<sup>5</sup> Es gelten gesamthaft folgende Nutzungen und Grundmasse:

- a) Es sind max. 60'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) zulässig, davon max. 38'000 m<sup>2</sup> für Wohnen. Von den max. 38'000 m<sup>2</sup> aGF sind mindestens 10'000 m<sup>2</sup> (aGF) preisgünstige Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Kleinwohnungen, Alterswohnungen) gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.
- b) Es sind max. 1'500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für Lebensmittel und max. 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für Geschäfte mit Non Food-Artikeln zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit einem regionalen Einzugsgebiet sind nicht zulässig.
- c) Die max. Gesamthöhe beträgt 23.5 m.
- d) Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 460.

<sup>6</sup> Wenn in den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bereichen Hochhäuser erstellt werden, dann gelten folgende minimale und maximale Gesamthöhen:

- a) Hochhaus Süd (Stadtbahnhaltestelle): min. 55 m max. 60 m
- b) Hochhaus Mitte: min. 45 m max. 50 m
- c) Hochhaus Nord: min. 35 m max. 40 m

<sup>7</sup> Es ist ein öffentlich zugänglicher Quartierfreiraum mit einer Fläche von mind. 2'700 m<sup>2</sup> zu realisieren.

<sup>8</sup> Im Rahmen der Bebauungsplanungen darf von folgenden Vorgaben nicht abgewichen werden:

- a) Es sind max. 45'000 m<sup>2</sup> aGF für Wohnen zulässig.
- b) Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 565.
- c) Die min. und max. Gesamthöhen für die Hochhäuser richtet sich nach Abs. 6.

§ 38 Reserve-Bauzone

<sup>2</sup> Für die Reserve-Bauzone Unterfeld ist der Quartiergestaltungsplan in Absprache mit der Stadt Zug zu erarbeiten.

**<sup>4</sup> Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Reservebauzone WA5/0.5 Unterfeld gilt im Interesse einer hohen Siedlungs- und Umgebungsqualität die Pflicht zur Ausarbeitung eines Bebauungsplans. Die Anforderungen gemäss § 17 Bauordnung sind zu erfüllen.**

**Mit dem Bebauungsplan kann die Baumassenziffer gemäss § 44 Bauordnung um maximal 10 % erhöht werden, sofern durch die Grundeigentümer ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt als Resultat eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens unter mindestens drei unabhängigen Planungsteams vorgelegt wird.**

**Die Ausarbeitung des Programms zum Konkurrenzverfahren und die Beurteilung der Projektentwürfe haben in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen. Der Gemeinde ist ein Sitz im Beurteilungsgremium zu gewähren.**

#### **Wegleitung zu § 38 Abs. 3:**

Siehe auch § 4 Abs. 4.

§ 41 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

<sup>1</sup> Die übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften dienen folgenden im Zonenplan angegebenen Nutzungen:

#### **c) Reitsportanlagen (UeRs)**

#### **d) Lorzentobel (UeLt)**

**<sup>4</sup> Die Zone für Reitsportanlagen ist für die Errichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen samt den notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt.**

**Wohnbauten bleiben grundsätzlich auf das heutige Mass beschränkt, wobei die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung massgebend sind. Im Gebiet Zimbel gilt dies auch für die Gebäude des Reitsportbetriebs.**

**Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Mit dem Baugesuch für diese Bauten und Anlagen sind zusätzlich folgende Unterlagen einzureichen:**

**a) ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Geländeänderungen, Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie Parkierungen äussert.**

**b) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlagen, Betriebszeiten, Zufahrt und Parkplatzbenützung.**

**Die Reitsportanlage Zimbel ist ab der Steinhäuserstrasse zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt zur Sonnenruh darf nur von Norden her über die Alte Kappelerstrasse erfolgen. Zudem darf diese Zufahrt von Teilnehmern und Besuchern von Grossanlässen nicht benutzt werden. Diese Vorgaben sind im Betriebsreglement festzuhalten.**

**Im Übrigen gilt für Bauten und Anlagen eine maximale Firsthöhe von 12.00 m.**

**Sämtliche Bauten und Anlagen sind an die Kanalisation anzuschliessen.**

**<sup>5</sup> Die Zone Lorzentobel ist für die Erhaltung, Erneuerung und Umnutzung bestehender Bauten auf Waldlichtungen bestimmt. Bauten, Anlagen sowie Aussenräume haben sich bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung in die Umgebung einzuordnen. In der Zone Lorzentobel ist Folgendes erlaubt:**

#### **- UeLt 1:**

**Auf dem Grundstück GS Nr. 1039 darf das bestehende Gebäude Assek.-Nr. 2616a und die Aussenfläche für naturpädagogische Zwecke genutzt werden. Des Weiteren ist die Nutzung des bestehenden Gebäudes als Materiallager erlaubt. Anbauten und Erweiterungen sind nicht zulässig.**

§ 44 Vorschriften für die Einzelbauweise (Teil 1)

Zone	Geschosszahl max.	Fassadenhöhe max. m	Firsthöhe max. m	Gebäudelänge max. m	Grenzabstand klein <sup>1)</sup> min. m
AD / 5.0	-	20	23,5	- <sup>10)</sup>	4 / 8 <sup>7) 10)</sup>
BsV	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 35 und § 36, § 36b und § 36c BO				

§ 44 Vorschriften für die Einzelbauweise (Teil 2)

Zone	Grenzabstand gross <sup>1)</sup> min. m	AZ <sup>5)</sup> max.	BZ max.	Wohnanteil min. %	Gewerbeanteil min. %
WA5 / 5.0	4 / 8 <sup>2) 6)</sup>	-	5.0 <sup>8)</sup>	40 <sup>8)</sup>	40 <sup>8)</sup>
AD / 5.0	4 / 8 <sup>3) 7) 10)</sup>	-	5.0	- <sup>10)</sup>	- <sup>10)</sup>
BsV	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 35, und § 36, § 36b und § 36c BO				

- 8) Ausgenommen Reserve-Bauzone Unterfeld: Wohnanteil min. 20%, Gewerbeanteil min. 60% ***Reserve-Bauzone WA5/5.0 Unterfeld: siehe § 38 Abs. 4 BO***  
**10) Gilt auch für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord**

**§ 54 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern**

<sup>2</sup> \* Bei Attikageschossen darf die Fläche gemäss Skizze im Anhang 1 das Mass von 2/3 der darunter liegenden Vollgeschossfläche nicht übersteigen. Wird das Attikageschoss auf die Fassadenflucht oder näher als 1.20 m zur Fassade gestellt, so erhöht sich der minimale Grenzabstand um 1.50 m, sofern mehr als 2/3 der Fassadenlänge erfasst wird.

<sup>3</sup> Auf dem Dach eines Attikageschosses ist ausser technisch bedingten Anlagen keine Nutzung zulässig.

**\* Neu gilt zu V PBG § 8 Abs. 2: Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Flächen seiner Räume mehr als 60 % jener des obersten Vollgeschosses ausmachen. Für diese Berechnung allein sind die Flächen anrechenbar.**

Anhang 2

- b) Zonenplan-Änderungen mit Arealbebauungspflicht  
~~Motel Sihlbrugg, GS Nrn. 2347, 2917 und 3272~~

Anhang 3

**Anleitung für die Berechnung der Parkfelder für Personenwagen**

Die Berechnung des minimalen Bedarfes an Parkfeldern hat nach der Norm VSS SN 640 281, Stand Dezember 2005<sup>1</sup>, zu erfolgen. Vorbehalten bleibt eine Anpassung dieser Norm bzw. es sind die jeweils entsprechenden Bestimmungen massgebend.

Für die Berechnung der Parkfelder ist von der BGF (Bruttogeschossfläche) auszugehen und nicht von der aGF (anrechenbare Geschossfläche) wie bei der Berechnung der Ausnützungsziffer. Die BGF ist die Summe aller der Nutzung dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Sie ist separat für die einzelnen Nutzungen zu bestimmen.

Als Geschossfläche (GF) gilt die anrechenbare Geschossfläche, inkl. der Flächen gemäss § 16 Abs. 2 lit. a, b und c V PBG. Bei Verkaufsgeschäften ist die Verkaufsfläche massgebend, welche sich aus der den Kunden zugänglichen Fläche, inkl. Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Verkehrserschliessung und Sanitäräume ergibt.

**1. Wohnnutzung**

Für die Wohnnutzung ist mindestens folgendes Parkfelder-Angebot bereit zu stellen:

- Für Bewohner  
1 Parkfeld pro 100 m<sup>2</sup> BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung
- Für Besucher  
10 % der Bewohner-Parkfelder

Für Spezialfälle wie Alterswohnungen, Studentenwohnungen usw. kann von tieferen Richtwerten ausgegangen werden. Eine generelle Abminderung des Richtwertes ist bei der Wohnnutzung allerdings nicht zulässig.

**2. Gewerbliche Nutzungen**

Bei diesen Nutzungen erfolgt die Ermittlung des Parkfelderangebots über die Bestimmung des Richtwertes, welcher in einem zweiten Schritt abgemindert wird.

<sup>1</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS, Sihlquai 255, 8005 Zürich

## 2.1 Richtwert

Die Ermittlung des Richtwertes erfolgt nach der Art der Nutzung und deren Kenngrösse gemäss nachfolgender Tabelle:

<b>Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot</b>			
<b>Art der Nutzung</b>	<b>Bezugseinheit</b>	<b>Parkfelder-Angebot</b>	
		<b>Personal</b>	<b>Besucher</b>
Industrie, Gewerbe	pro 100 m <sup>2</sup> BGF	1.0	0.2
Lagerräume, Lagerräume	pro 100 m <sup>2</sup> BGF	0.1	0.01
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bank, Post, Reisebüro, Arzt, Coiffeur)	pro 100 m <sup>2</sup> BGF	2.0	1.0
Übrige Dienstleistungsbetriebe (z.B. Architekturbüro, Anwaltskanzlei, Versicherung, Krankenkasse, Treuhandbüro, Speditionsbetrieb)	pro 100 m <sup>2</sup> BGF	2.0	0.5
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (z.B. Lebensmittel, Apotheke, Warenhaus, Kiosk)	pro 100 m <sup>2</sup> VF	2.0	8.0
Übrige Verkaufsgeschäfte (z.B. Papeterie, Haushaltgeschäft, Uhren, Möbel, Fachmarkt)	pro 100 m <sup>2</sup> VF	1.5	3.5
Hotel	pro Bett	0.5	
Restaurant, Café, Bar	pro Sitzplatz	0.2	

Tabelle 1: Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot

Für die übrigen Nutzungen wie Unterhaltung (z.B. Disco), Aus- und Weiterbildung oder Sport- und Freizeit (z.B. Fitness) usw. sind die Richtwerte der VSS-Norm zu entnehmen.

## 2.2 Abminderung

Der oben ermittelte Richtwert ist unter Berücksichtigung des Standort-Typs abzumindern. Der Standort-Typ ist abhängig von der Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr und mit dem öffentlichen Verkehr (Tabelle 2). Zur Abminderung der Richtwerte werden fünf Standort-Typen A - E unterschieden:

<b>Zuordnung der Standort-Typen</b>			
Anteil Langsamverkehr	Mit erschlossenen Einwohnern gewichteten Bedienungshäufigkeit des öffentlichen Verkehrs		
	≥ 4-mal pro Std.	1-4-mal pro Std.	nicht mit ÖV erschlossen
> 50 %	A	B	C
25 - 50 %	B	C	D
< 25 %	C	D	E

Tabelle 2: Zuordnung der Standort-Typen

Grundsätzlich gilt:

- Der Anteil Langsamverkehr beträgt in der Regel weniger als 25 %. In sehr zentrumsnahen Lagen und je nach Nutzung kann er zwischen 25 % und 50 % liegen. Einen Langsamverkehrsanteil von über 50 % weisen lediglich Schulhäuser und ähnliche Einrichtungen auf.
- Alle Buslinien verfügen an Werktagen über eine Bedienungshäufigkeit der Haltestellen von je 1 - 4mal pro Stunde (Standort-Typ B, C oder D). Bei der Bedienungshäufigkeit der Haltestellen können die Stopps aller Buslinien addiert werden.
- Die im kommunalen Richtplan als "ÖV-Erschliessung neu prüfen" bezeichneten Gebiete gelten derzeit als nicht mit dem ÖV erschlossen (Standort-Typ E, evt. D).

Mit den angegebenen Prozentwerten in der Tabelle 3 kann das minimal erforderliche Parkfelderangebot ermittelt werden. Zur Information sind in der Tabelle auch die Maximalwerte aufgeführt.

<b>Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1</b>		
Standort-Typ	Minimum	Maximum
A	20 %	40 %
B	40 %	60 %
C	50 %	80 %
D	70 %	90 %
E	90 %	100 %

Tabelle 3: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1

### 2.3 weitere Abminderung

Allfällige Mehrfachnutzungen sind zu berücksichtigen (z.B. Pendler, abendlicher Freizeitverkehr).

#### Richtwerte für die Bemessung des Bedarfs an Abstellplätzen für Zweiräder

nach den Normen VSS SN 640 065, Stand Oktober 1996. Vorbehalten bleibt eine Anpassung dieser Normen bzw. es sind die jeweils entsprechenden Bestimmungen massgebend.

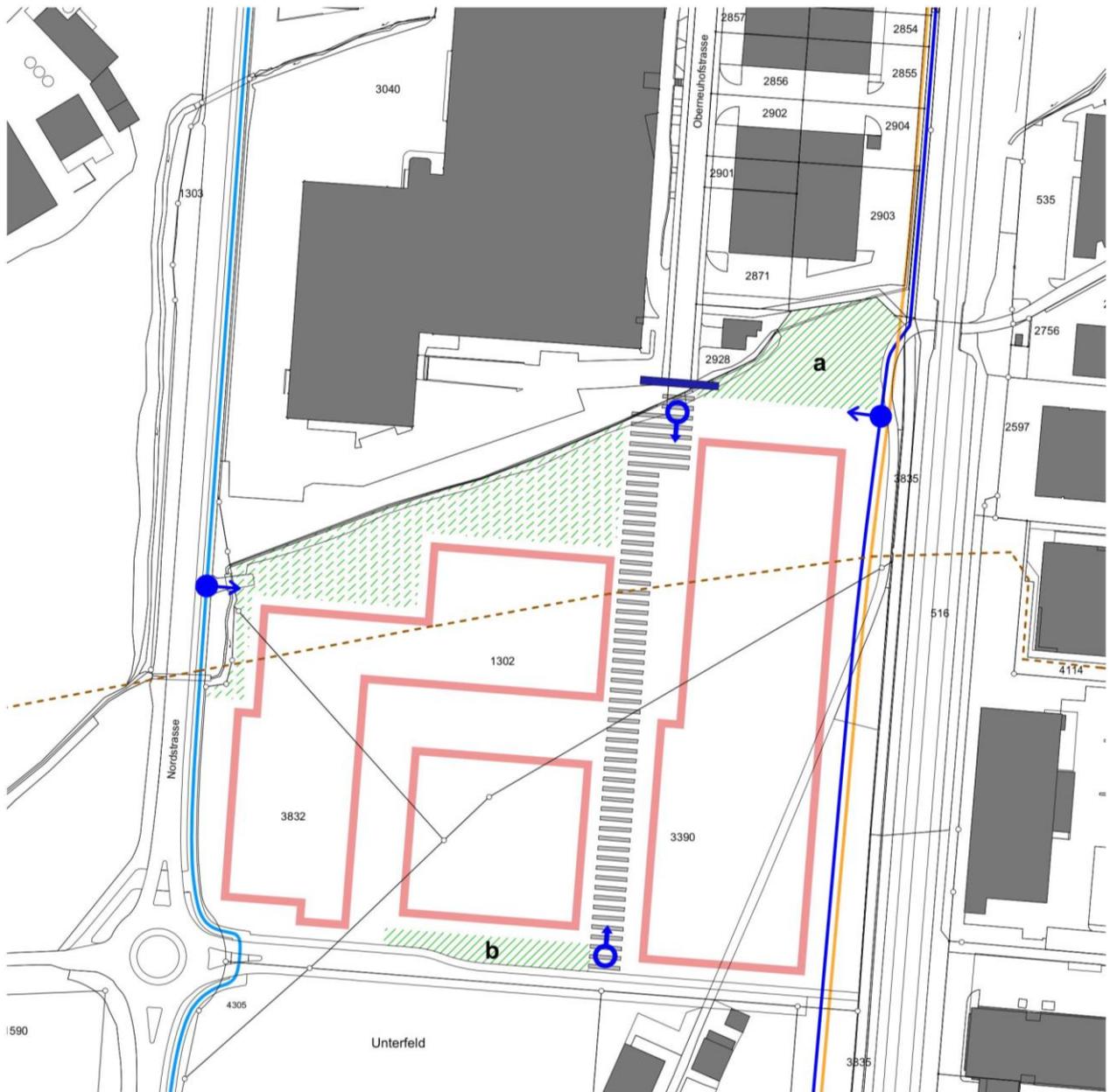
Nutzung	Bemerkung	VSS Norm (Stufe B) <sup>1</sup>	Empfehlung 1AP/aGF BGF (basierend auf Stufe B <sup>1</sup> )
<b>Wohnen</b> Bewohner Besucher		1AP/1.7...2 Zimmer	2 Zimmer
<b>Verkauf</b> Arbeitsplätze (ohne EKZ <sup>2</sup> ) Besucher <sup>3</sup>	Gruppe 1 Gruppe 2	1AP/300m <sup>2</sup> Verkaufsfläche 2.5AP/100m <sup>2</sup> Verkaufsfläche 0.75AP/100m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	500 m <sup>2</sup> 60 m <sup>2</sup> 200 m <sup>2</sup>
<b>Dienstleistung</b> Arbeitsplätze Besucher <sup>3</sup>	Gruppe 1 Gruppe 2	2AP/250 ...350 m <sup>2</sup> aGF 1...2AP/250 ...350 m <sup>2</sup> aGF 0...0.5AP/250 ...350 m <sup>2</sup> aGF	150 m <sup>2</sup> 200 m <sup>2</sup> 1200 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe</b> Arbeitsplätze Besucher		2AP/500 ...1500 m <sup>2</sup> aGF keine Angaben	500 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Stufe B = Die Topografie im Siedlungsgebiet ist mehrheitlich flach und für den Zweiradverkehr geeignet. Die Zweiradinfrastruktur ist ausgebaut und das Zweirad ist populär.

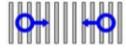
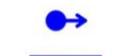
<sup>2</sup> Einkaufszentren

<sup>3</sup> Annahme: Gruppe 1 (kundenintensiv, z.B. Bank, Lebensmittel)  
Gruppe 2 (z.B. Architekturbüro, Kunstverkauf)

## Anhang 5 – Situationsplan BsV Unterfeld Nord



### Legende

-  Öffentliche zugängliche Quartierfreiräume (Abgrenzung schematisch)  
(Flächen: a = 1'350 m<sup>2</sup>, b = 500 m<sup>2</sup>)
-  Ökologisch wertvolle Flächen ca. 2'700 m<sup>2</sup> (Abgrenzung schematisch)
-  Verbindung zur Oberneuhofstrasse für den öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr (Abgrenzung schematisch)
-  Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung (Breite min. 3 m)
-  Sperrung Durchgangsverkehr (MIV)

### Informationsinhalt

-  Baufelder gemäss Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord
-  Interessenslinie SBB
-  Kantonale Radroute bestehend / geplant
-  Bestehender Fuss- und Radweg
-  GVRZ Kanal

