

12.10.2020

**Zusammenfassung der Vergleichsstudie Sagenmatt-Areal,  
Luzernerstrasse 17, Ebikon**

BHSF Architekten  
Benedikt Boucsein, Axel Humpert, Tim Seidel

Hardstrasse 69, CH-8004 Zürich  
Tel: +41 44 520 26 24, Fax: +41 43 205 26 24  
[www.bhsf.ch](http://www.bhsf.ch)

## Impressum

### **Auftraggeber:**

AMAG Automobil und Motoren AG  
Niels Lehmann  
Utoquai 49  
8008 Zürich

### **Auftragnehmer und Verfasser:**

BHSF Architekten GmbH  
Hardstrasse 69  
8004 Zürich

[www.bhsf.ch](http://www.bhsf.ch)  
[info@bhsf.ch](mailto:info@bhsf.ch)

Telefon +41 (0)44 520 26 24

Fax +41 (0)43 205 26 24

Bearbeitungsteam: Benedikt Boucsein, Elettra Carnelli, Marc Paessens

Zeitraum der Studie: August-Oktober 2017, Aktualisierung Oktober 2020

## Ausgangslage

Die Grundstücke 857 und 105 liegen in der Geschäfts- und Wohnzone (GsW-4). Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht für das grössere Grundstück 857. Für die Zone GsW-4 ist keine Ausnutzungsziffer im Bau- und Zonenreglement festgelegt. Mit der vorliegenden Studie soll zu Vergleichszwecken abgeschätzt werden, welche bauliche Ausnutzung im Rahmen des bestehenden Baurechts möglich wäre.

## Grundlagen

### Kennwerte

PLZ, Ort	6030 Ebikon
Adresse	Luzernerstrasse 17
Grundstücks-Nrn.	105, 857
Eigentümerin	moyreal immobilien ag
Grundstücksfläche	10'501m <sup>2</sup> (GS-Nr. 105 = 1'088m <sup>2</sup> und GS-Nr. 857 = 9'413m <sup>2</sup> )
Nutzweise	Wohnen, leichtes Gewerbe, Dienstleistungen / Büros, öff. Bauten

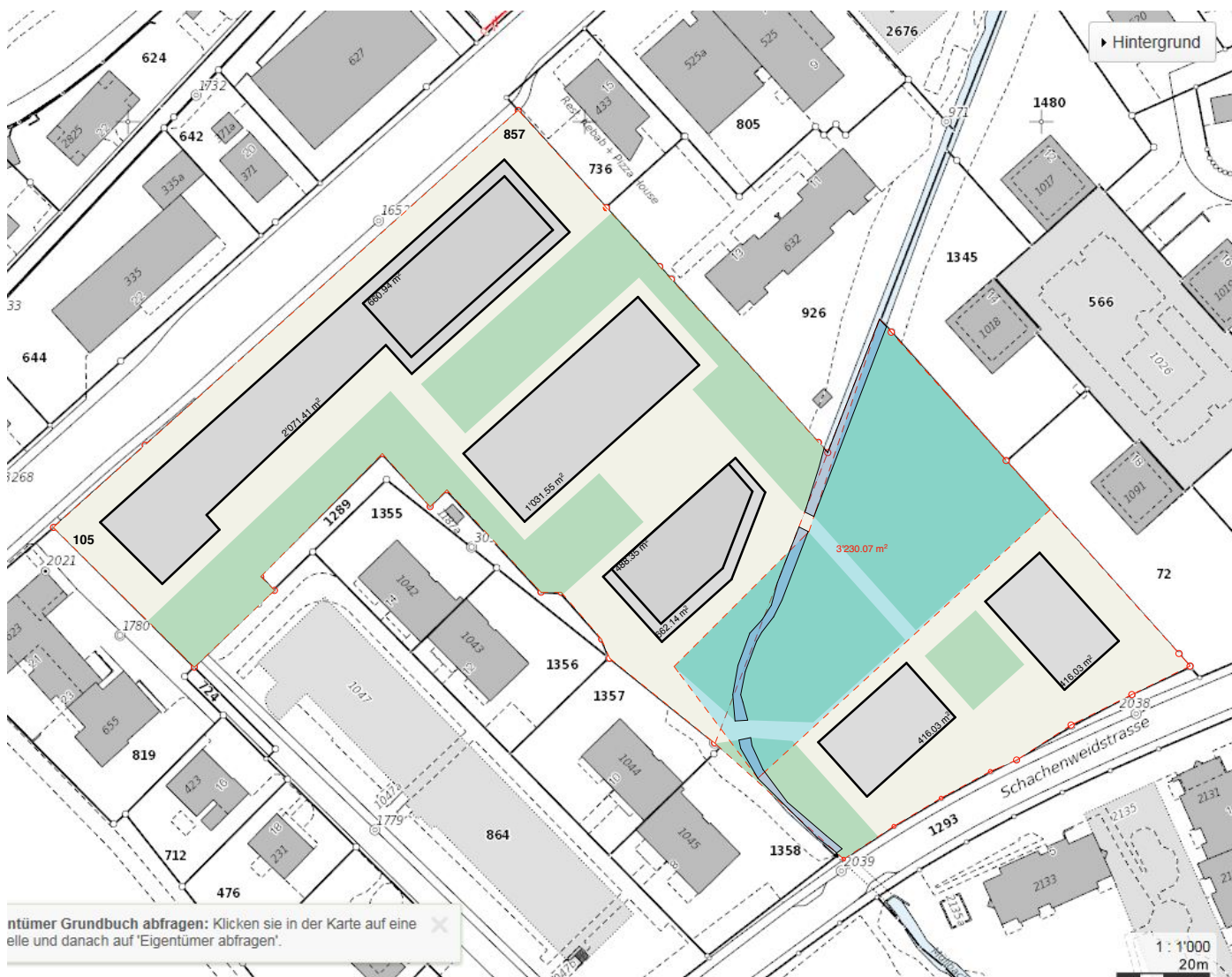
Baurechtliche Vorgaben gemäss Bau- und Zonenreglement Ebikon vom 14. Februar 1995 (Stand 1. Januar 2017)

Bauzone	Geschäfts- und Wohnzone GsW-4
Gestaltungsplanpflicht	Parzelle 857
Ausnutzungsziffer	keine
Baumassenziffer	keine
Geschossigkeit	4 Vollgeschosse, mindestens 2 Vollgeschosse (BZR Art. 5, Abs. 5) 5 Vollgeschosse bei Gestaltungsplan (BZR Art.5, Abs. 6) bzw. qualitativ guter Gestaltung beim Orts- und Strassenbild; Lärmschutzwirkung für das dahinterliegende Quartier; gute Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten; gute Lösung bei Parkierung und Erschliessung; genügend Freiräume und Plätze für Bewohner und Beschäftigte abseits der Strasse.
Max. Gebäudehöhe	Keine
Max. Gebäudelänge	Keine
Max. Gebäudetiefe	Keine
Ordentlicher Grenzabstand	Hälfte der Fassadenhöhe, mind. 4m bei Massivbauten (PBG § 122, Abs. 1, vom 7. März 1989, Stand 1. Juni 2013)
Abstände Strassen und Wege	Abstand zu Kantonsstrasse: 6 m. Ausnahmen möglich.
Mehrlängenzuschlag	> 20 m Länge: Erhöhung Abstand um 1/4 der Mehrlänge bis auf höchstens 10 m (PBG § 122, Abs. 5, vom 7. März 1989, Stand 1. Juni 2013)
Verkehrsbaulinie	Keine
Attikaregelung	Dach- oder Attikageschoss nur mitzurechnen, wenn nutzbare Fläche > 2/3 Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses.

## Referenzobjekt

Nach Massgabe des bestehenden Baurechtes, wurde ein vereinfachtes Referenzprojekt ausgearbeitet. Dabei wird angenommen, dass ein Gestaltungsplan erstellt wird (für das Grundstück 857 besteht eine Gestaltungsplanpflicht). Mit dem Gestaltungsplan wird eine Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen innerhalb des Areals ermöglicht, jedoch nicht die Abstandsflächen hin zu den Nachbarparzellen verringert (PBG § 133, Abs. 1, lit. g, vom 7. März 1989, Stand 1. Juni 2013). Eine entsprechende Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb des Areals sind mit einem Gestaltungsplan möglich und die Annahme entsprechend sinnvoll.

Weiter werden fünf Geschosse auf den Parzellen angenommen. Dies ist gemäss Bau- und Zonenreglement möglich, sofern die Anforderungen gemäss Art.5, Abs. 6 erfüllt werden. Nach rechtsgültigem BZR wäre demnach ein Neubau mit ca. 20'000m<sup>2</sup> Geschossfläche auf den Parzellen 857 und 105 möglich.



Die Geschossfläche verteilt sich auf die einzelnen Gebäude und Geschosse wie folgend:

	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	Attika	Total
<b>Haus A</b>	2'071 m <sup>2</sup>	2'071 m <sup>2</sup>	2'071 m <sup>2</sup>	2'071 m <sup>2</sup>	2'071 m <sup>2</sup>	661 m <sup>2</sup>	11'016 m <sup>2</sup>
<b>Haus B</b>	1'031 m <sup>2</sup>	1'031 m <sup>2</sup>	1'031 m <sup>2</sup>	1'031 m <sup>2</sup>	1'031 m <sup>2</sup>	-	5'155 m <sup>2</sup>
<b>Haus C</b>	662 m <sup>2</sup>	662 m <sup>2</sup>	662 m <sup>2</sup>	662 m <sup>2</sup>	662 m <sup>2</sup>	488 m <sup>2</sup>	3'798 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	3'899 m <sup>2</sup>	3'899 m <sup>2</sup>	3'899 m <sup>2</sup>	3'899 m <sup>2</sup>	2'089 m <sup>2</sup>	1'886 m <sup>2</sup>	19'969 m <sup>2</sup>

## Anrechenbare Geschossfläche

Üblicherweise sind ca. 5% der Geschossfläche nicht Teil der anrechenbaren Geschossfläche da u.a. Aussenwände nicht angerechnet werden (§ 9 Abs. 1 PBV, vom 27. November 2001, Stand 1. Oktober 2011).

Geschossfläche	20'000m <sup>2</sup>
Abzug u.a. Aussenwände	-1'000m <sup>2</sup>
<b>Anrechenbare Geschossfläche</b>	<b>19'000m<sup>2</sup></b>

## Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer bildet das Verhältnis von anrechenbaren Geschossflächen zu anrechenbarer Grundstücksfläche ab (§ 8 PBV, vom 27. November 2001, Stand 1. Oktober 2011):

Ausnutzungsziffer (AZ) = anrechenbare Geschossflächen / anrechenbare Grundstücksfläche

Bei der anrechenbare Grundstücksfläche wird die gesamte Fläche beider Grundstücke angenommen, von insgesamt 10'510m<sup>2</sup>.

$$AZ = 19'000m^2 / 10'501m^2 = 1.81$$

Nach heutigem Bau- und Zonenreglement ist auf dem grösseren, nördlichen Arealteil der Sagenmatt, zwischen der Luzernerstrasse und dem Mühlebach (Parzellen 857 und 105), eine Ausnutzung von 1.81 möglich.

Die Ausnutzung gemäss «Teilzonenplanrevision und Bebauungsplan Sagenmatt» beträgt hingegen nur 1.5. Mit dem Bebauungsplan wird die Ausnutzung auf den Grundstücken 105 und 857 entsprechend um rund 17% reduziert.