

Gemeinde Ebikon

# Bebauungsplan Sagenmatt Sonderbauvorschriften

vom 31. Oktober 2019

---

Öffentliche Auflage vom .....

---

Von den Stimmberechtigten beschlossen am: .....

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ....

vom .....

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

---

## Bebauungsplanverfasser

Gemeinde Ebikon  
Riedmattstrasse 14  
6031 Ebikon

Hansueli Remund  
Raumplanung GmbH  
Neustadtstr. 7  
6003 Luzern

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Einleitende Bestimmungen</b>	<b>3</b>
Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweckbestimmung	3
Art. 3	Bestandteile des Bebauungsplans	3
<b>B.</b>	<b>Bau- und Nutzungsvorschriften</b>	<b>4</b>
Art. 4	Baubereiche A - E: zulässiges Bauvolumen	4
Art. 5	Baubereich B6	5
Art. 6	Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	5
Art. 7	Zulässige Nutzungen	5
<b>C.</b>	<b>Architektonische und freiräumliche Gestaltung</b>	<b>6</b>
Art. 8	Fassadengestaltung und Vordächer	6
Art. 9	Vorspringende Gebäudeteile für Wohnausserräume	7
Art. 10	Dachnutzung Baubereiche A / C	7
Art. 11	Dachnutzung Baubereiche B / D	8
Art. 12	Boulevard	9
Art. 13	Erschliessungsader, Vorplätze	9
Art. 14	Höfe	10
Art. 15	Vorzonen	10
Art. 16	Gemeinschaftliche Grünanlagen	10
Art. 17	Private Sitzplätze	10
Art. 18	Bäume	11
<b>D.</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>11</b>
Art. 19	Zu- und Wegfahrten	11
Art. 20	Kantonsstrasse K17	12
Art. 21	Fuss- und Radwege	12
Art. 22	Anzahl Parkplätze	13
Art. 23	Zweirad-Abstellplätze	14
<b>E.</b>	<b>Umweltschutz, Energie, Entsorgung</b>	<b>14</b>
Art. 24	Energie-Standard	14
Art. 25	Lärmschutz	14
Art. 26	Zentrale Entsorgungsstellen	15
Art. 27	Versiegelte Flächen	15
Art. 28	Gewässerabstand, Gewässerraum	15

<b>F.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>16</b>
Art. 29	Etappierung	16
Art. 30	Privatrechtliche Regelungen	16
Art. 31	Ausnahmen	17
Art. 32	Inkrafttreten	17
<b>G.</b>	<b>Anhang: Skizze Bauvolumen Überhöhungen</b>	<b>18</b>
<b>H.</b>	<b>Anhang: Leitbild</b>	<b>19</b>
<b>I.</b>	<b>Anhang: Konzept K17 Strassenraumgestaltung – Etappierung</b>	<b>20</b>

## A. Einleitende Bestimmungen

---

**Art. 1**  
**Geltungsbereich**

Massgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Sagenmatt ist der im Situationsplan 1:500 festgelegte Perimeter, mit den Grundstücken Nr. 105, 857, 866, sowie Teilen der Grundstücke Nr. 36 (Luzernerstrasse), und Nr. 1293 (Schachenweidstrasse).

---

**Art. 2**  
**Zweckbestimmung**

Der Bebauungsplan Sagenmatt

- schafft Rahmenbedingungen für ein attraktives Mischquartier mit hoher Wohn-, Arbeits- und Umgebungsqualität,
- sichert eine hohe Qualität in Bezug auf Architektur, Städtebau und Freiraum,
- regelt die Erschliessung und Parkierung und schafft Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Mobilität,
- dient als Grundlage für die Aufwertung des Strassenraums entlang der Kantonsstrasse (K17, Luzernerstrasse)
- sichert eine effiziente Nutzung der Energie,
- sichert die Umsetzung des Leitbildes gemäss Kapitel H (Anhang: Leitbild)

---

**Art. 3**  
**Bestandteile des  
Bebauungsplans**

<sup>1</sup> Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- a Situationsplan 1:500
- b Sonderbauvorschriften (SBV)

<sup>2</sup> Das Leitbild (Anhang H) und das Konzept K17 Strassenraumgestaltung - Etappierung (Anhang I) sind wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Für das Baubewilligungsverfahren ist ein auf dem Leitbild basierendes Umgebungs-, Gestaltungs-, Materialisierung- und Farbkonzept zu erstellen.

<sup>3</sup> Als orientierende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- c Richtprojekt Architektur und Freiraum
- d Planungsbericht
- e Bachprojekt Mühlebach (Entwurf Vorprojekt)

## B. Bau- und Nutzungsvorschriften

### Art. 4 Baubereiche A - E: zulässiges Bauvolumen

<sup>1</sup> Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A - E erstellt werden. Innerhalb der Baubereiche ist die geschlossene Bauweise zwingend.

<sup>2</sup> Das zulässige Bauvolumen wird bestimmt durch:

- die Baubereiche A - E
- die maximal anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF)
- die höchsten Punkte des Gebäudes in Meter über Meer.

<sup>3</sup> Die gebauten schmalseitigen Überhöhungen in den Baubereichen B und D haben zur parallel verlaufenden Fassade der Hauptbauten einen Abstand von mind. 3.5 m, abweichend davon die schmalseitige Überhöhung im Baubereich B3 mind. 2.5 m, einzuhalten. Die längsseitigen Überhöhungen sind bündig zur Fassade der Hauptbauten zu erstellen und dürfen eine Länge von 16.5 m nicht übersteigen gemäss Kap. G (Skizze Bauvolumen Überhöhungen).

<sup>4</sup> Vertikalversätze der Fassade sind nicht zulässig. Horizontalversätze sind nur zulässig, wo die Baubereiche diese aufweisen. Ausgenommen davon sind vorspringende Gebäudeteile.

<sup>5</sup> In den Baubereichen A - D sowie den Baubereichen für vorspringende Gebäudeteile sind folgende max. aGbF zulässig:

Flächen Baubereiche	max. aGbF	zusätzliche max. aGbF für vorspringende Gebäudeteile (Art. 9)
A und B (insgesamt)	3460 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
C und D (insgesamt)	1655 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
E	60 m <sup>2</sup>	---

i

<sup>6</sup> Die im Situationsplan festgelegten höchsten Punkte des Gebäudes dürfen um max. 2,50 m unterschritten werden.

---

**Art. 5**  
**Baubereich B6**

Im Baubereich B6 kann der im Situationsplan festgelegte höchste Punkt des Gebäudes um 3.00 m bis zu einer maximalen Höhe von 456.80 m.ü.M. überschritten werden.

---

**Art. 6**  
**Bauten und Anlagen**  
**ausserhalb der Bau-**  
**bereiche**

- <sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche A - E sind zulässig:
- unter dem gestalteten Terrain liegende Bauten unter Wahrung der Bepflanzung gemäss Situationsplan und Leitbild
  - Kleinbauten und Anlagen für Velounterstände, Spiel- und Freizeitanlagen, Containeranlagen und dergleichen soweit sie dem Qualitätsstandard der Wohnsiedlung entsprechen
  - begehbare Vordach gemäss Art. 8 Abs. 5 und 6 mit einer max. aGbF von insgesamt 160 m<sup>2</sup>
  - Überdachungen für private Sitzplätze gemäss Art. 17 Abs. 2 mit einer max. aGbF von insgesamt 80 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Abweichend zu § 84 Abs. 4 StrG und gestützt auf § 88 StrG hat der Mindestabstand der unterirdische Einstellhalle zur Schachenweidstrasse (Grundstück Nr. 1293) einen Mindestabstand von 1 m zu betragen.

---

**Art. 7**  
**Zulässige Nutzungen**

<sup>1</sup> In den Baubereichen A - D sind Wohnungen sowie untergeordnet nicht störende Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

<sup>2</sup> In den Baubereichen A2 - A4 und B1 - B3 sind zur Luzernerstrasse im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen wie Café, Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbe sowie Verkauf für Waren des täglichen und häufig periodischen Bedarfs mit Nettoflächen bis gesamthaft maximal 500 m<sup>2</sup> und untergeordnet gemeinschaftliche Nutzungen für die Wohnsiedlung zulässig.

<sup>3</sup> Es ist ein geschlossener Gemeinschaftsraum von mind. 40 m<sup>2</sup> innerhalb der bezeichneten Baubereiche A - D zu erstellen.

<sup>4</sup> Der Baubereich E bezeichnet den möglichen Standort für einen offenen gemeinschaftlich genutzten Pavillon.

<sup>5</sup> Wird die Mehrhöhe gemäss Art. 5 in Anspruch genommen, sind im obersten Geschoss von Baubereich B6 ausschliesslich gemeinschaftliche Nutzungen zulässig. Im direkt darunterliegenden Geschoss sind Wohnungen

sowie gemeinschaftliche Nutzungen zulässig. Gemeinschaftliche Nutzungen sind Nutzungen für das Gebiet innerhalb des Bebauungsplans.

## C. Architektonische und freiräumliche Gestaltung

---

### Art. 8 Fassadengestaltung und Vordächer

<sup>1</sup> Die Bauten in den Baufeldern A - D sind als massive Gebäudevolumen auszugestalten. Die Geschossdecken müssen von aussen ablesbar sein und leicht hervorstehen.

<sup>2</sup> Die Fassaden im gesamten Bebauungsplanperimeter sind hinsichtlich Strukturierung, Materialisierung und Farbwahl einheitlich zu gestalten. Es sind helle, warme Farbtöne zulässig.

<sup>3</sup> Die Fassade ist kleinmassstäblich zu strukturieren und ist mit raumhohen schmalen Fenstern (z.B. französisch Fenster) sowie Absturzsicherungen, die von aussen als Staketengeländer in Erscheinung treten, auszubilden.

<sup>4</sup> Das Erdgeschoss entlang der Luzernerstrasse, einschliesslich aller Gebäudedurchgänge gemäss Art. 20 Abs. 2, ist differenziert zur Gebäudefassade als Sockelgeschoss zu gestalten.

<sup>5</sup> Der Abschluss der differenzierten Gestaltung der parallel zur Luzernerstrasse verlaufenden Fassade gemäss Abs. 4 kann mit einem max. 1.50 m auskragenden Vordach ausgebildet werden.

<sup>6</sup> Das Vordach gemäss Art. 8 Abs. 5 darf zugänglich gemacht werden. Entlang des Vordachrandes sind durchgehende Staketengeländer zu erstellen. Sie sind einheitlich mit den Geländern der Balkone resp. Fenstern zu gestalten. Eine einheitliche Gestaltung gemäss Leitbild ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

<sup>7</sup> Zum Vorplatz 3 über dem Fussgängerdurchgang gemäss Art. 21 Abs. 2 ist zusätzlich zum Vordach gemäss Art. 8 Abs. 5 ein von der gebauten Fassade max. 3 m auskragendes Vordach zulässig. Es ist eine stimmige Gesamtwirkung mit dem Vordach gemäss Art. 8 Abs. 5 im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

<sup>8</sup> Bei einer allfälligen Erhöhung des höchsten Punktes des Gebäudes gemäss Art. 5 im Baubereich B6 hat das oberste Geschoss folgende gestalterische Anforderungen zu erfüllen:

- Gestaltung im Sinne des Leitbildes
- offene Dachkrone ohne Aussenverglasung und Überdeckung
- Fassadenbündige Dachkrone mit optischem Verbund der darunterliegenden Fassade mit volumenbildenden Stützen analog Art. 9 Abs. 4 an den Gebäudeecken. Zusätzlich sind regelmässig angeordnete Stützen zulässig, soweit die Durchlässigkeit gewahrt bleibt.
- Abschluss der Dachkrone analog den Geschossdecken gemäss Art. 8 Abs. 1
- Entlang der Fassadenfluchten sind fassadenbündige Staketengeländer zu erstellen. Sie sind einheitlich mit den Geländern der Balkone resp. Fenstern gemäss Art. 8 Abs. 3 zu gestalten.
- ein geschlossenes Volumen für Aufgänge, Technikräume und gemeinschaftliche Nutzung sind zulässig, sofern diese einen Abstand zu den Fassadenfluchten von mind. 2.75 m einhalten und die Gestaltung auf die Gebäudearchitektur abgestimmt ist.

---

**Art. 9**  
**Vorspringende Gebäudeteile für Wohn-aussenräume**

<sup>1</sup> Auskragende Gebäudeteile für Wohn-aussenräume sind Balkone oder Kombination von Balkone und Loggien.

<sup>2</sup> Sie dürfen max. 1.25 m von der gebauten Fassade auskragen und max. über 1/3 der Fassadenlänge erstellt werden.

<sup>3</sup> Entlang der Luzernerstrasse dürfen auskragende Gebäudeteile max. 1 m von der gebauten Fassade auskragen und max. über 1/3 der Fassadenlänge erstellt werden.

<sup>4</sup> Im Baubereich für auskragende Gebäudeteile gemäss Situationsplan dürfen diese max. 1.25 m von der gebauten Fassade auskragen und max. über 1/2 der Fassadenlänge erstellt werden. Es sind die max. aGbF gemäss Art. 4 Abs. 5 für auskragende Gebäudeteile zulässig.

<sup>5</sup> Wohn-aussenräume über Gebäudeecken und längere Balkone sind mit volumenbildenden Elementen auszugestalten, damit die Fassade als solche erkennbar bleibt.

---

**Art. 10**  
**Dachnutzung Baubereiche A / C**

<sup>1</sup> Die Dächer der Baubereiche A und C sind als nutzbare Dachgärten auszugestalten.

<sup>2</sup> Aufbauten wie Dachaufgänge und Abstellräume in den Baubereichen A2 bis A6, C2 und C3 sind gemäss Leitbild und unter folgenden Bedingungen zulässig:

- max. Fläche pro Aufbau inklusive Vordach von 13.00 m<sup>2</sup>
- max. Überschreitung des höchsten Punktes des Gebäudes um 3.00 m
- Mindestabstand der Aufbauten inklusive Vordach von der Fassadenflucht von 1.50 m
- Mindestabstand der Aufbauten inklusive Vordach von den Bauten in den Baubereichen B und D von 1.00 m
- Mindestabstand untereinander von 1.00 m
- Gestaltung im Sinne des Leitbildes, Verkleidung z.B. mit feinstrukturierter Metallhülle

<sup>3</sup> Die Dachgärten sind mit erhöhten Pflanzbereichen zu gestalten und haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Mindestgrösse  $\frac{1}{4}$  der Dachfläche
- Mindestabstand von 0.80 m zu den Fassadenfluchten
- pro 7 m<sup>2</sup> Pflanzbereich sind mindestens 2 Sträucher und 1 Kleinbaum der Kategorie 3 gemäss Art. 18 zu pflanzen

<sup>4</sup> Die Bodenflächen der Dachgärten sind mit einheitlichem Belag zu gestalten (z.B. Plattenbelag).

<sup>5</sup> Entlang der Fassadenfluchten sind fassadenbündige Staketengeländer zu erstellen. Sie sind einheitlich mit den Geländern der Balkone resp. Fenstern zu gestalten.

---

**Art. 11**  
**Dachnutzung Baubereiche B / D**

<sup>1</sup> Die Flachdächer der Baubereiche B und D sind flächendeckend zu begrünen, soweit sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden oder die Begrünung zu keiner Einschränkung bei der Energiegewinnung führt. Die Anlagen dürfen die höchsten Punkte des Gebäudes um höchstens 0.5 m überschreiten.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten sind auf das nötige Minimum zu beschränken und sind in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Sie können die höchsten Punkte des Gebäudes übersteigen.

<sup>3</sup> Bei einer Erhöhung des höchsten Punktes des Gebäudes gemäss Art. 5 sind Dachaufbauten im Baubereich B6 nicht zulässig.

---

**Art. 12**  
**Boulevard**

<sup>1</sup> Die Verkehrsfläche zwischen den Baubereichen A2 / A3 / B2 und der Luzernerstrasse ist mit einheitlichem Belag und ohne Höhenversätze von der Fassade bis zur Fahrbahn als boulevardähnlicher Geh- und Aufenthaltsbereich zu gestalten.

<sup>2</sup> Parallel zur Luzernerstrasse ist mit einem Abstand von ca. 3 m ab Fahrbahnrand eine Baumreihe mit mind. 7 Bäumen in gleichmässigem Abstand zu erstellen. Die Baumscheibe darf keinen Höhenversatz aufweisen, muss begehbar sein und eine gute Gesamtwirkung mit der Boulevardgestaltung aufweisen.

<sup>3</sup> Innerhalb der Baumreihe gemäss Art. 12 Abs. 2 sind zwischen den Bäumen im Bereich der Verkehrsfläche gemäss Situationsplan jeweils 2 Parkplätze zulässig. Die Parkplätze sind im Sinne von Kurzzeitparkplätzen für Kunden der anliegenden Erdgeschossnutzungen zu beschriften und bewirtschaften.

<sup>4</sup> Zwischen den Parkflächen und den Baumscheiben sind Trennelemente als Baumschutz, welche als Sitzelement genutzt werden können, zu erstellen. Entlang der Parkflächen zur Kantonsstrasse hin sind Elemente zu erstellen, welche die direkte Zu- und Wegfahrt kantonsstrassenseitig verunmöglichen und eine Durchwegung für Fussgänger gewährleisten.

<sup>5</sup> Entlang der Fassade der Baubereiche A2 / A3 / B2 zur Luzernerstrasse ist ein Bereich von zirka 1.50 m für die publikumsorientierte Nutzung gemäss Art. 7 Abs. 2, wie Sitzgelegenheiten oder Produktepräsentation, freizuhalten.

---

**Art. 13**  
**Erschliessungsader,  
Vorplätze**

<sup>1</sup> Die Flächen der Erschliessungsader dienen als Aufenthalts- und Langsamverkehrsfläche, verbindet Hauszugänge, Höfe, Bachraum und mündet bei den angrenzenden Strassen in gestaltete Vorplätze. Die Flächen sind mit einem vom Boulevardbelag zu unterscheidenden Hartbelag zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Vorplätze Schachenweid (Vorplatz 1) und Nordwest (Vorplatz 2) sind analog der Flächen der Erschliessungsader gemäss Abs. 1 zu gestalten und mit erhöhtem Pflanzelement auszustatten. Das Pflanzelement ist mit Bäumen der Kategorie 1 gemäss Art. 18 zu bepflanzen und mit einer Sitzmauer einzufassen.

<sup>3</sup> Der Vorplatz Luzernerstrasse (Vorplatz 3) hat gestalterisch die Erschliessungsader und den Boulevard zu verbinden. Er ist mit einem erhöhten, grossen Wasserelement auszustatten. Es sind ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen gemäss Art. 7 Abs. 2 zulässig.

---

**Art. 14**  
**Höfe**

<sup>1</sup> Die Hofräume sind grösstenteils als gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume auszugestalten.

<sup>2</sup> Der zentrale Bereich von Hof 1 hat eine Mindestfläche von 450 m<sup>2</sup> aufzuweisen und ist um mindestens eine Sitzhöhe vertieft zu erstellen. Dieser ist als vielfältig beispielbare Rasenfläche und umrandet von einem Kiesrahmen mit Bäumen der Kategorie 2 gemäss Art. 18 zu gestalten und rundum mit einer Mauer als arenaähnliche Sitzgelegenheit zu fassen. Ein allfälliger Pavillon im Baubereich E ist in die Hofgestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

<sup>3</sup> Der zentrale Bereich von Hof 2 hat eine Mindestfläche von 200 m<sup>2</sup> aufzuweisen und ist um mindestens eine Sitzhöhe erhöht zu erstellen. Dieser ist mit Holzbelag (oder vergleichbarem Belag), mit Aussparungen für Bäume der Kategorie 2 gemäss Art. 18 für ein dichtes Schattendach zu gestalten.

---

**Art. 15**  
**Vorzonen**

Die Vorzonen sind um eine Sitzhöhe erhöht zu erstellen und mit einer Stützmauer zu fassen. Sie sind mit Blütenstauden, Gräser und locker eingestreuten Bäumen der Kategorie 3 gemäss Art. 19 zu bepflanzen und trennen die privaten Sitzplätze von den öffentlichen Weg- und Umgebungsflächen.

---

**Art. 16**  
**Gemeinschaftliche  
Grünanlagen**

Die gemeinschaftliche Grünanlage ist als naturnahe Magerwiese auszubilden und extensiv zu bewirtschaften.

---

**Art. 17**  
**Private Sitzplätze**

<sup>1</sup> Die privaten Sitzplätze an der Gebäudefassade sind ebenerdig zum Erdgeschoss zu erstellen und mit Sitzmauern oder einem Randabschluss einzufassen.

<sup>2</sup> Zusätzlich zu Abs. 1 sind private Sitzplätze innerhalb der gemeinschaftlichen Grünanlagen gemäss Art. 16, sofern diese in hoher Qualität in den Freiraum integriert werden und unter folgenden Bedingungen, zulässig:

- Gestaltung im Sinne des Leitbildes
- max. Fläche pro Sitzplatz von 12.00 m<sup>2</sup>
- max. Fläche für Überdachung von 6 m<sup>2</sup> und max. sichtbarer Höhe von 2.5 m
- Abstand zu bewohnten Gebäudefassaden von mind. 2.00 m
- Abstand untereinander von mind. 2.50 m
- 3-seitig offen mit 1-seitigem Abschluss von einer Sitzmauer

<sup>3</sup> Eine einheitliche Gestaltung der privaten Sitzplätze gemäss Leitbild ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

---

**Art. 18**  
**Bäume**

<sup>1</sup> Gemäss den Kategorien im Situationsplan sind folgende Bäume zu bepflanzen:

- Kategorie 1: Grosse Bäume mit einer Wuchshöhe von 12 - 20 m und einer Erdüberdeckung von mind. 1.50 m. Mögliche Baumarten sind die Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Mädchenhaarbaum (*Ginkgo biloba*).
- Kategorie 2: Mittलगrosse Bäume mit einer Wuchshöhe von 8 - 12 m und einer Erdüberdeckung von mind. 1.20 m im Hof 1 und mind. 1.00 m im Hof 2. Mögliche Baumarten sind die Föhre (*Pinus sylvestris*), Birke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

<sup>2</sup> Gemäss Art. 10 und 15 sind folgende Bäume zu bepflanzen:

- Kategorie 3: Kleine Bäume mit einer Wuchshöhe von 4 - 8 m und einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm. Mögliche Baumarten sind Aralie (*Aralia spinosa*), Blasenbaum (*Koelreuteria paniculata*), Blumenhartriegel (*Cornus kousa*), Fächerahorn (*Acer palmatum*).

## **D. Erschliessung und Parkierung**

---

**Art. 19**  
**Zu- und Wegfahrten**

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen und den Besucherparkplätzen sind im Situationsplan festgelegt.

<sup>2</sup> Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse oder Aspekte der Sicherheit durch die Erschliessung ab der Kantonsstrasse beeinträchtigt sind, so verlangt die zuständige Stelle auf entsprechendes Begehren der zuständigen kantonalen Stellen von der Eigentümerschaft der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter, geeignete Massnahmen für die Beseitigung der Beeinträchtigungen umzusetzen. Die Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter tragen die Kosten für die Massnahmen.

<sup>3</sup> Die Zufahrt zur Trafostation gemäss Situationsplan im Bereich der gemeinschaftlichen Grünflächen ist ein Schotterrasen mit einer Zufahrtsbreite von mind. 3 m zu erstellen.

---

**Art. 20**  
**Kantonsstrasse K17**

<sup>1</sup> Mit dem ersten Baugesuch in den Baubereichen A/B ist durch die Bauherrschaft der Baubereiche ein Projekt gemäss StrG für die provisorische Anpassung der Kantonsstrasse im Abschnitt angrenzend an den Bebauungsplanperimeter mit Einbezug einer Fussgängerquerung gemäss dem Konzept „K17: Strassenraumgestaltung - Etappierung“ (Anhang I) zur Bewilligung einzureichen. Die beiden Bewilligungsverfahren sind zu koordinieren.

<sup>2</sup> Die Kosten für die Erstellung des Kantonsstrassenprojekts ist von der Bauherrschaft der Baubereiche A/B zu tragen. Der Kanton und die Gemeinde können Beiträge leisten.

<sup>3</sup> Die innerhalb des strassengesetzlichen Mindestabstand zur Kantonsstrasse geplanten Bauten und Anlagen können nur mit einem Beseitigungsvorbehalt bewilligt werden. Der jeweilige Werk- oder Liegenschaftseigentümer ist verpflichtet, diese ohne Entschädigung aufzugeben, zu entfernen oder auf eigene Kosten den jeweiligen Verhältnissen anzupassen, sofern ein künftiger Strassenausbau oder die Verkehrssicherheit es erfordern.

---

**Art. 21**  
**Fuss- und Radwege**

<sup>1</sup> Im Situationsplan sind die Fuss- und Radwege mit folgenden Mindestbreiten festgelegt:

- öffentliche Fusswege, Hauptweg: 3.5 m
- öffentliche Fusswege, Nebenweg: 2.0 m
- interne Erschliessung für Fussgänger/Radfahrer: 2.5 m

- interne Erschliessung für Rettungskräfte: gemäss Richtlinie für Feuerwehrzufahrten (FKS)

<sup>2</sup> Bei dem innerhalb der Baubereiche bezeichneten öffentlichen Fussweg (Hauptweg) gemäss Situationsplan sind Durchgänge mit mind. 4 m freier Durchfahrtshöhe und mind. 5 m Breite stützenfrei zu realisieren.

<sup>3</sup> Beim Anschlusspunkt des öffentlichen Fusswegs entlang des Mühlebachs ist sicherzustellen, dass jederzeit über den Perimeter des Bebauungsplanes hinaus ein durchgängiger Fussweg entlang des Mühlebachs erstellt werden kann.

---

**Art. 22**  
**Anzahl Parkplätze**

<sup>1</sup> Es dürfen max. 60% des Normbedarfs an Abstellplätzen für Personewagen erstellt werden. Für die Wohnnutzung inkl. Besucher sind max. 173 Parkplätze zulässig. Die genaue Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren gemäss gültiger Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) festzulegen.

<sup>2</sup> Die Parkplätze der Wohnungen sind in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Besucherparkplätze können oberirdisch angelegt werden. Entlang der Schachenweidstrasse (Grundstück Nr. 1293) sind max. 9 oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Nach mind. 3 Parkplätzen sind diese durch ein Grünelement inkl. Baum der Kategorie 1 gemäss Art. 18 zu trennen.

<sup>3</sup> Die Lage der Einstellhalle kann verändert werden, muss jedoch die Bepflanzung der Bäume gemäss Situationsplan und Art. 18 ermöglichen.

<sup>4</sup> Für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen dürfen max. 60% des Normbedarfs an Abstellplätzen für Personewagen erstellt werden. Die genaue Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren gemäss gültiger Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) festzulegen. Die Parkplätze für Mitarbeitende oder für den Betrieb sind in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Besucherparkplätze können oberirdisch angelegt werden. Entlang der Schachenweidstrasse (Grundstück Nr. 819) sind maximal 3 oberirdische Parkplätze beim Vorplatz 2 zulässig. Können aufgrund privatrechtlichen Regelungen nicht alle im Boulevard integrierten Parkplätze realisiert werden, sind 2 weitere Parkplätze möglich. Die Parkplätze sind im Sinne von Kurzzeitparkplätzen für Kunden der anliegenden Erdgeschossnutzungen zu beschriften und bewirtschaften.

<sup>5</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann zu den gemäss Art. 22 Abs. 1 zulässigen Parkplätzen zusätzliche 10% für gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge bewilligen.

---

**Art. 23**  
**Zweirad-Abstellplätze**

<sup>1</sup> Für Zweirad-Fahrzeuge sind genügend Abstellflächen an dafür geeigneten Standorten gemäss Darstellung im Situationsplan zu erstellen.

<sup>2</sup> Die genaue Anzahl der Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren gemäss gültiger Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) festzulegen. Mind. 1/3 sind als Kurzzeitabstellplätze oberirdisch gedeckt oder geschlossen in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen. Die entsprechenden Flächen für leichte Zweiräder sind in den Baueingabeplänen nachzuweisen.

## **E. Umweltschutz, Energie, Entsorgung**

---

**Art. 24**  
**Energie-Standard**

<sup>1</sup> Für die Überbauung sind die Vorgaben und Zielwerte des Merkblattes SIA-2040, SIA-Effizienzpfad unter Beachtung der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft anzustreben und die entsprechenden Bemühungen sind nachzuweisen.

<sup>2</sup> Für Bauten, welche nach den Vorgaben von Minergie-A, Minergie-P oder Minergie-Eco zertifiziert werden, kann auf den Nachweis verzichtet werden.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann weitere Labels anerkennen.

<sup>4</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz vorzusehen.

---

**Art. 25**  
**Lärmschutz**

<sup>1</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III für die Baubereiche A und B resp. ES II für die Baubereiche C und D gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Der Immissionsgrenzwert ist als Minimalanforderung in jedem Fall einzuhalten.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist zudem nachzuweisen, dass im Sinne des Vorsorgeprinzips (Art.11 USG) und zum Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG) der Planungswert angestrebt wurde.

---

**Art. 26**  
**Zentrale Entsorgungsstellen**

<sup>1</sup> Es sind zwei Unterflurcontaineranlagen gemäss Situationsplan entsprechend den Vorgaben REAL zu erstellen.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Bewilligungsbehörde eine Veränderung sowie eine Verschiebung des Standortes bewilligen.

---

**Art. 27**  
**Versiegelte Flächen**

<sup>1</sup> Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

<sup>2</sup> Wo wasserundurchlässige Beläge notwendig sind, wird eine seitliche Entwässerung des Meteorwassers (über die Schulter) in den Bereich der Naturwiese angestrebt.

<sup>3</sup> Siedlungsentwässerungs Platzflächen sind soweit möglich durchlässig zu gestalten und über die Schulter zu entwässern. Die Dächer der Baubereiche B und D sind nach Möglichkeit mit einer örtlichen Retention (extensive Begrünung oder Rückstauvolumen) zu versehen. Die Gärten der Baubereiche A und C dienen ebenfalls der Retention. Somit verfügt der Grossteil des Regenwassers über eine Retention. Das restliche Wasser sowie der Überlauf können in den Mühlbach geleitet werden und dort wo dies aufgrund der Gefällverhältnisse nicht möglich ist (nordwestliche Teil), kann dieses in das bestehende Mischsystem abgeleitet werden. Aufgrund der engen Platzverhältnisse in der Umgebung kann auf eine weitere oberirdische Versickerungsanlage verzichtet werden.

---

**Art. 28**  
**Gewässerabstand, Gewässerraum**

<sup>1</sup> Der Gewässerraum ist naturnah gemäss den Vorgaben der GSchV zu gestalten. Eine weitergehende Nutzung und Gestaltung, insb. für Wege und Freizeitanlagen, kann von der zuständigen kantonalen Stelle als Ausnahme geprüft werden. Zum Gewässerraum sind möglichst natürliche Terrainübergänge zu schaffen.

<sup>2</sup> Die Realisierung der Umgebungsgestaltung innerhalb des Gewässerraums gemäss Situationsplan und Leitbild ist Sache der Grundeigentümerschaft.

## F. Schlussbestimmungen

---

### Art. 29 Etappierung

<sup>1</sup> Die Bauten sind in maximal zwei Etappen zu erstellen.

<sup>2</sup> Die angrenzenden Freiräume und Wegverbindungen sind mit der jeweiligen Bauetappe zu erstellen.

<sup>1</sup> Mit der 1. Bauetappe sind der Gewässerraum und eine Fusswegverbindung zwischen Luzernstrasse und Schachenweidstrasse (Grundstück Nr. 1293) zu erstellen.

---

### Art. 30 Privatrechtliche Regelungen

<sup>1</sup> Die Fahrwegrechte für die Zu- und Wegfahrt des Parkplatzbereichs Besucher / Kunden über die Schachenweidstrasse sind bis zur öffentlichen Auflage des ersten Baugesuchs vertraglich zu regeln und grundbuchlich zu sichern.

<sup>2</sup> Für die öffentlichen Wegverbindungen sind öffentliche Wegrechte für Fussgänger und Velofahrer und Regelungen betreffend Zuständigkeiten und Kostenteilung für den betrieblichen und den baulichen Unterhalt und die Eneuerungen vor Veräusserung von Land, Neuparzellierung oder Realisierung von Neubauten in Dienstbarkeitsverträgen zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen. Ist die Rechtskraft des Bebauungsplanes erloschen, ist jede Partei – insbesondere auch die Gemeinde – berechtigt, die Löschung dieser Einträge im Grundbuch zu beantragen; dies ist ebenfalls im Dienstbarkeitsvertrag festzuhalten.

<sup>3</sup> Für die öffentlichen Wegverbindungen gemäss Art. 27 Abs. 1 kann das Enteignungsrecht nach § 70 Abs. 1 PBG für die Errichtung von Dienstbarkeiten für Fuss- und Velofahrwegrechte beansprucht werden.

<sup>4</sup> Die Kosten für die Erstellung, den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie die Erneuerung der öffentlichen Wege sind - wenn nicht vertraglich mit der Gemeinde anders geregelt - von der Grundeigentümerschaft zu tragen.

<sup>5</sup> Öffentliche Wege, deren betrieblicher Unterhalt aufgrund vertraglicher Regelungen durch die Gemeinde erfolgt, sind so zu realisieren und gestalten, dass der Unterhalt durch die Gemeinde maschinell erfolgen kann.

<sup>6</sup> Unterhalt und Pflege (bezüglich Zeitperioden, Pflegeumfang und Schnitthöhen) der gemeinschaftlichen Umgebungsflächen und der Bepflanzungen sind in den Miteigentümerreglementen der Überbauung Sagenmatt zu regeln.

---

**Art. 31**  
**Ausnahmen**

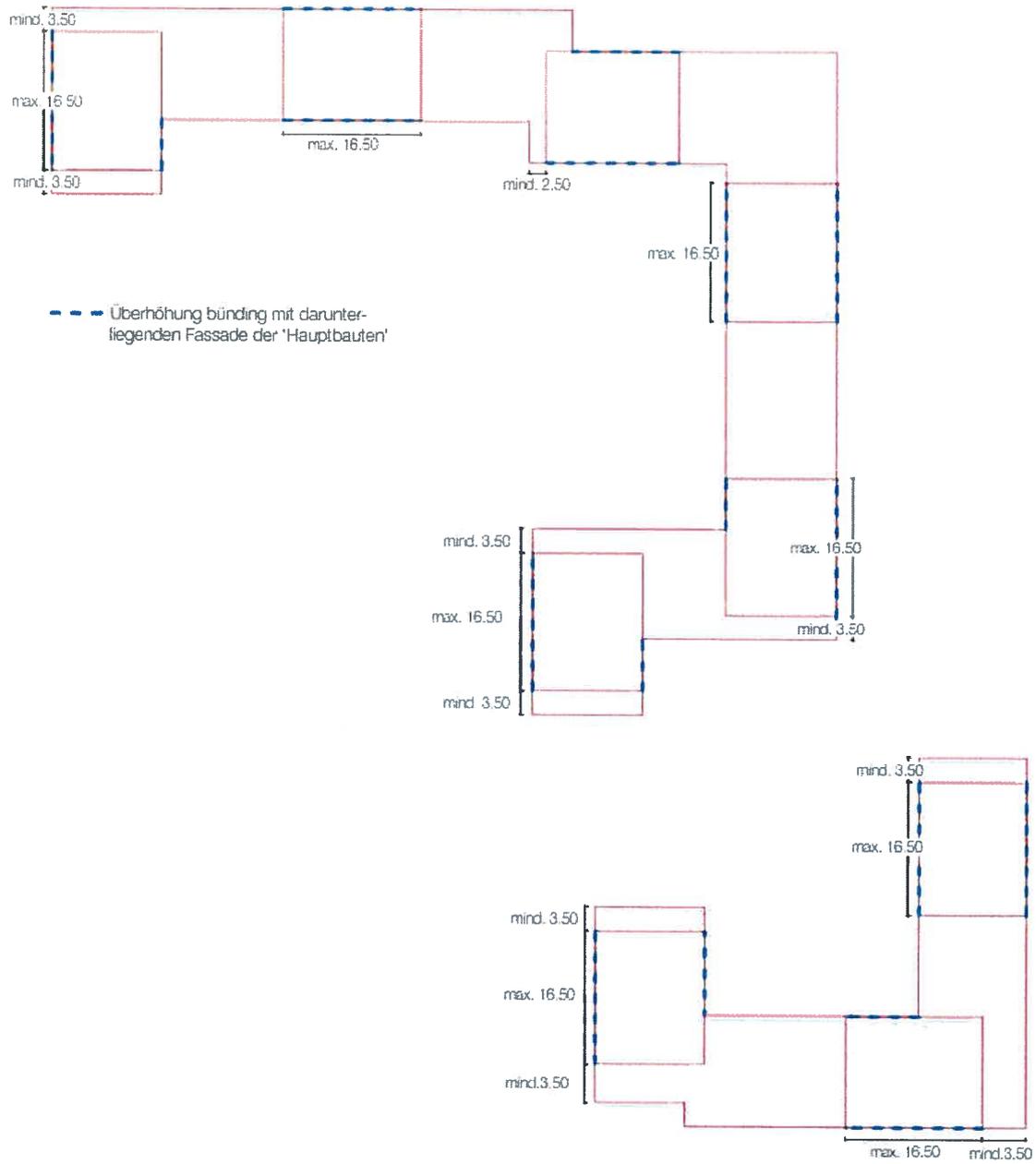
Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.

---

**Art. 32**  
**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Sagenmatt tritt nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

### G. Anhang: Skizze Bauvolumen Überhöhungen



## H. Anhang: Leitbild

Gemeinde Ebikon

### **Bebauungsplan Sagenmatt Leitbild**

Bearbeitung

Meyer Gadiant Architekten AG  
Libellenstr. 25  
6004 Luzern  
041 420 86 00

Goldrand GmbH  
Eichstrasse 29  
8045 Zürich  
043 333 09 20

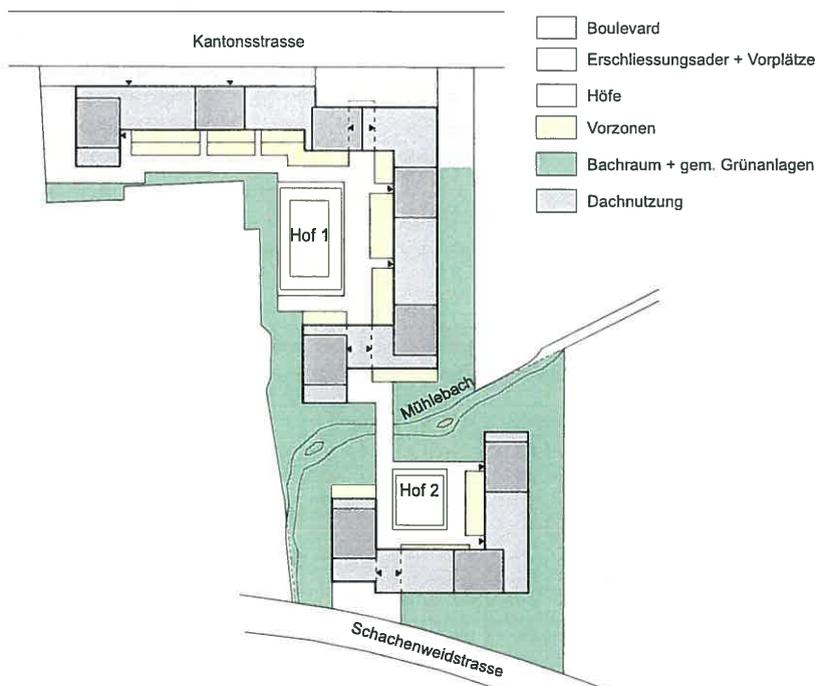
## Projektidee

Das Gebiet Sagenmatt wird im Norden von der Luzernerstrasse (Kantonsstrasse) und im Süden von der Schachenweidstrasse (Quartierstrasse) begrenzt. Quer durch das Gebiet fliesst der Mühlebach. Hier soll ein neues Quartier mit städtischen Qualitäten entstehen, welches eine grosszügige Verbindung zwischen den beiden Strassen herstellt. Der Bachbereich soll renaturiert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Im Gegensatz zu den üblichen Ebikonener Quartieren mit ihren punktförmigen Wohnhäusern bilden die Bauten dieses neuen Quartiers durch ihre mäanderartige, locker angeordnete Grossform gefasste Aussenräume, die sich mit der Umgebung verzahnen. Gebäudeform und Aussenraum bedingen sich gegenseitig und stehen in einem intensiven Dialog. Das Zusammenspiel von Erschliessungsachsen, Vorplätzen, Hauszugängen und den beiden Höfen macht dies besonders deutlich. Dabei entsteht ein Kontrast zwischen den parkartigen stark durchgrüneten Hofräumen und einer neuen Urbanität mit einer zurückhaltenden aber klaren Gestaltung entlang der Kantonsstrasse. Der Bachraum des Mühlebachs und die Areal umgebende Naturwiese mit standortgerechten Grossbäumen schaffen eine naturnahe und attraktive Kulisse für die Bewohner der Überbauung. Die gewählte Struktur ermöglicht auf diese Weise trotz hoher baulicher Dichte grosszügige und vielfältige Aussenräume.

Das neue Quartier hat einen prägnanten Auftritt. Erreicht wird dies durch die spezielle Volumetrie mit zwei Dachebenen. Diese „Wiedererkennbarkeit“ setzt einen starken Orientierungspunkt an der langen Kantonsstrasse. Die entstandene Volumetrie integriert sich gut in die bestehende Struktur: Die untere Dachebene bezieht sich auf die niedrigeren Häuser im Süden und im Norden des Areals, die obere Dachebene bezieht sich auf die hohen Häuser im Osten und im Westen.

Eine grosszügige Erschliessungsader (vgl. "Spiessli" Masterplan) durchquert die beiden Hofräume und verbindet das rückwärtige Quartier an der Schachenweidstrasse direkt mit der Luzernerstrasse. Die zweigeschossigen Durchgänge durch die Gebäude dienen als gedeckte, gemeinschaftliche Aussenräume und stärken den städtischen Charakter des Quartiers. Durch den Versatz des Gebäudes entlang der Kantonsstrasse wird einerseits eine lange uniforme Fassade verhindert und andererseits ein Vorplatz als Auftakt zum Quartier geschaffen. Dieser Vorplatz liegt an strategisch wichtiger Stelle, nämlich beim Zugang zur Kaspar-Kopp-Strasse und bei der Weggabelung, die zum Rotsee-Erholungsgebiet führt.



Schema Übersicht  
(die beschriebenen Bereiche werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt)

## Fasadengestaltung

Die Bauvolumina bestehen aus zwei mäanderartigen Grossformen, die Höfe sind offen. Es gibt keine speziell ausgebildeten „Hoffassaden“, die Fassaden sind grundsätzlich allseitig einheitlich. Es sind zwei „Gebäudeschlangen“, getrennt durch den Mühlebach. Diese Trennung soll gerade durch die einheitlichen Fassaden beider Bauvolumina überspielt werden, sowohl in der Struktur, der Materialisierung und der Farbgebung. Es sollen nicht zwei verschiedene Gebäude sein, sondern ein einheitliches Ganzes entlang der zentralen Achse, die den Fussgänger von der Kantonsstrasse bis zur Schachenweidstrasse führt und umgekehrt. Die komplexen Volumina mit unterschiedlichen Höhen, die speziell ausgebildeten Durchgänge und die aufgrund der Ausrichtung unterschiedlich offenen respektive geschlossenen Fassaden führen trotz einheitlicher Fasadengestaltung zu einer lebendigen, nicht monotonen Gesamtwirkung.

Die Fassade der neuen Überbauung Sagenmatt soll städtisch in Erscheinung treten. Sie soll der Überbauung einen starken und identitätsstiftenden Ausdruck verleihen, welcher sich von den Fassaden der Nachbarbauten abhebt. Dies wird erreicht durch einen massiven Ausdruck des Gebäudes sowie durch grosszügige raumhohe Fenster, welche als französische Fenster ausgebildet sind. Die seitlich leicht vertieften Gewände sowie die über die Fenster hinwegverlaufende Absturzsicherungen lassen die Fenster optisch grösser und edler erscheinen. Die Geschossdecken sollen aussen sichtbar ablesbar sein, was den Fassaden Masstäblichkeit, Eleganz und Rhythmus verleiht. Diese Elemente verlaufen rund um alle Fassaden und binden somit die Volumen zusammen. Durch das leichte Vorstehen entsteht ein Licht- und Schattenspiel, welches der Fassade zusätzliche Tiefe verleiht.

Um den öffentlichen Bereich gegenüber dem privaten Bereich zu differenzieren, sollen der Sockel entlang der Kantonsstrasse sowie die zweigeschossigen Durchgänge entlang der Fussgänger-Achse mit soliden Elementen verkleidet werden, die analog zu Sockeln städtischer Gebäude eine entsprechende Haptik haben.

Die Farbgebung der Bauten soll zurückhaltend (helle und warme Farbtöne) sein, so dass ein in sich stimmiges und hochwertiges Bild entsteht.

Der Turm in der Arealmitte zwischen den beiden Höfen soll als siedlungsinterne öffentliche Nutzung ausgestaltet werden. Die Akzentuierung des gemeinschaftlich genutzten Geschosses erfolgt durch eine Dachkrone mit Verbund zur Gebäudefassade. Die Krone soll die gleiche Materialisierung wie die darunterliegenden Fassaden aufweisen. Der Abschluss der Krone bildet ein horizontales Betonelementband, gleich wie die horizontalen Bänder, die geschossweise angeordnet sind und die Dachränder ausbilden. Zur Betonung der Dachkrone werden zwischen den Turmecken einzelne Stützen regelmässig angeordnet. Um die Durchlässigkeit der Dachkrone zu gewährleisten wird das geschlossene Volumen für Erschliessung, Technik und gemeinschaftliche Nutzung auf das Minimum reduziert und im Poolgeschoss mittig angeordnet. Die Gestaltung des geschlossenen Volumens orientiert sich an der Gebäudearchitektur. Die Gesamthöhe der Dachkrone erfolgt analog den Höhen der unterliegenden Regelgeschosse. Die Fasadengestaltung des darunterliegenden Geschoss erfolgt optisch identisch mit den anderen Wohngeschossen.



Referenz einheitliche Fasadengestaltung:  
Wohnüberbauung Klee Zürich, Knapkiewicz und Fickert



Referenz feingliedrige, kleinmassstäblich strukturierte und massive Fassadengestaltung:  
Paris, G.-E. Haussmann



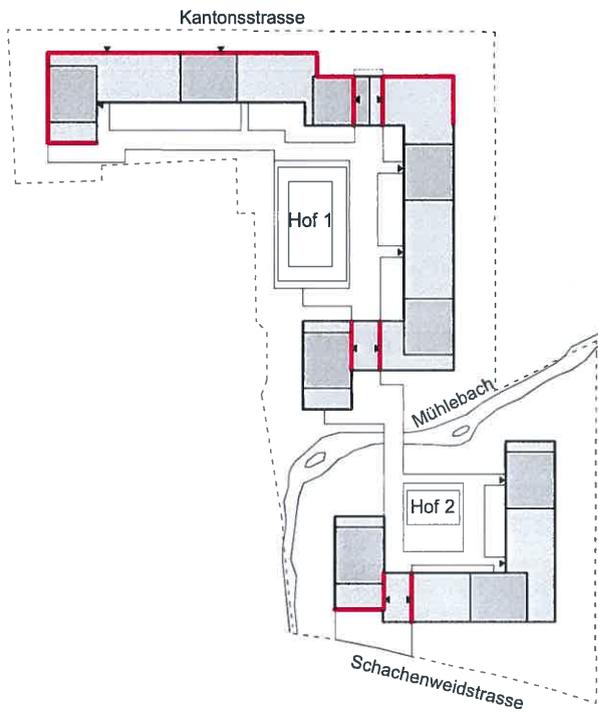
Referenz massive Auszeichnung der Geschosdecken:  
Luzern obere Bergstrasse, Lussi Partner



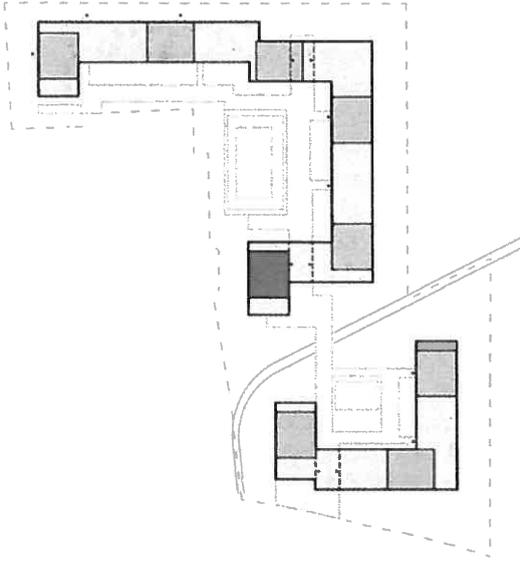
Referenz raumhohe Fenster mit Staketen:  
Zürich Hunziker Areal, M. Sik



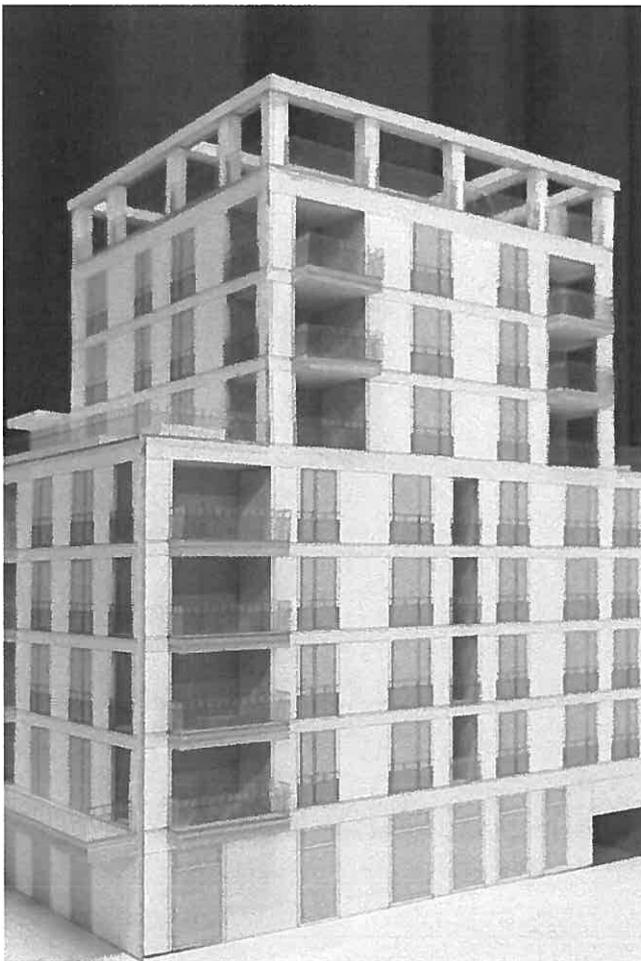
Referenz Fenster mit leicht vertieftem Gewände und Staketengeländer, welches über die Fensteröffnung hinweg verläuft: Zürich Hunziker Areal, M. Sik



Schema Sockel (rot)



Schema Übersicht Lage bebauungsplaninterne Dachnutzung (analog SBV Art. 7.3)



Modellfoto Dachkrone

## **Boulevard und Schachenweidstrasse**

Der gesamte Bereich entlang der Luzernerstrasse wird zu einer erweiterten boulevardähnlichen Gehwegzone mit einem starken öffentlichen Gesicht ausgebildet. Diese Vorzone erschliesst auch die gewerblichen Nutzungseinheiten und beinhaltet die Besucherparkplätze. Die eher kleineren Gewerbeeinheiten sowie die Hauseingänge im Erdgeschoss entlang der Luzernerstrasse beleben den Strassenraum. Sie sind durch ein grosses Vordach, welches den öffentlichen Charakter stärkt, vor der Witterung geschützt. Der Belag des bestehenden Gehweges entlang der Luzernerstrasse wird ohne Höhenversatz bis zur Fassade des Gebäudes erweitert. Unter dem Vordach wird eine privat nutzbare gewerbliche Vorzone definiert. Die Besucherparkplätze und die private Vorzone werden zurückhaltend markiert um ein hohes Mass an Einheitlichkeit zu gewährleisten.

Generell wird entlang der Luzernerstrasse eine starke Nutzungsüberlagerung angestrebt. Ein Miteinander und Nebeneinander von unterschiedlichen Ansprüchen soll begünstigt werden.

Eine durchgehende Baumreihe begleitet das Gebäude und schafft damit einen räumlichen Filter zur Luzernerstrasse. In die Baumscheiben werden attraktive Sitzgelegenheiten integriert, welche eine adäquate Aufenthaltsqualität an der geschäftigen Strasse erzeugen.

Der Strassenraum entlang der Luzernerstrasse soll ein offenes und ehrliches Gesicht erhalten. Private und öffentliche Flächen werden einheitlich gestaltet.

Mit dem Ausbilden eines Vorplatzes im Bereich des Rücksprungs der Gebäudefassade wird der öffentliche Gehwegbereich integral mit der privaten Platzfläche verwoben und die Gerichtetheit der Luzernerstrasse unterbrochen.

Entlang der Schachenweidstrasse soll die Gestaltung des Aussenraumes auf das bestehende Quartierbild rücksicht nehmen. Mit einem Vorplatz wird der Anschluss ans Quartier sichergestellt. Die Entsorgungsinfrastruktur und die Besucherparkplätze werden zurückhaltend in die naturnahe Wiesenfläche integriert.

Die Naturwiese mit den grossen Bäumen wirkt hier als sehr willkommener Raumfilter zur hangseitigen Nachbarschaft und leitet vorzüglich über zur offenen Landschaft, die in Sichtweite liegt.



Visualisierung Neubau entlang der Kantonsstrasse (mögliche Variante)



Referenzbild Luzernerstrasse: Vorzone mit Boulevardcharakter



Referenzbild Luzernerstrasse: Boulevard mit integrierten Parkplätzen



Referenzbild Baumscheibe: Durchlässige Fläche mit Sitzmöglichkeiten

## Erschliessungsader und Vorplätze

Eine einheitliche Erschliessungsader aus einem ausdrucksstarken Hartbelag soll die beiden durch den Mühlebach getrennten Arealteile künftig verbinden. Die Erschliessungsader wird dabei zu einer Art Weg-Platz-Figur indem sie sich je nach Situation zu Vorplätzen ausweitet oder eine Wegpassage formt. Diese sinnbildliche Ader verbindet alle funktionalen Einheiten miteinander und bietet in sich selbst vielfältige Aneignungs- und Spielmöglichkeiten.

Mit nach aussen greifenden Armen bildet die Erschliessungsader drei prägnante Vorplätze, die den Auftakt ins Areal markieren und damit die Adressbildung und Orientierung unterstützen. Der Hartbelag der Erschliessungsader unterscheidet sich deutlich vom Belag der öffentlichen Gehwegflächen und betont so neben der einladenden Geste der Vorplätze auch die Bedeutung der verbindenden Ader.

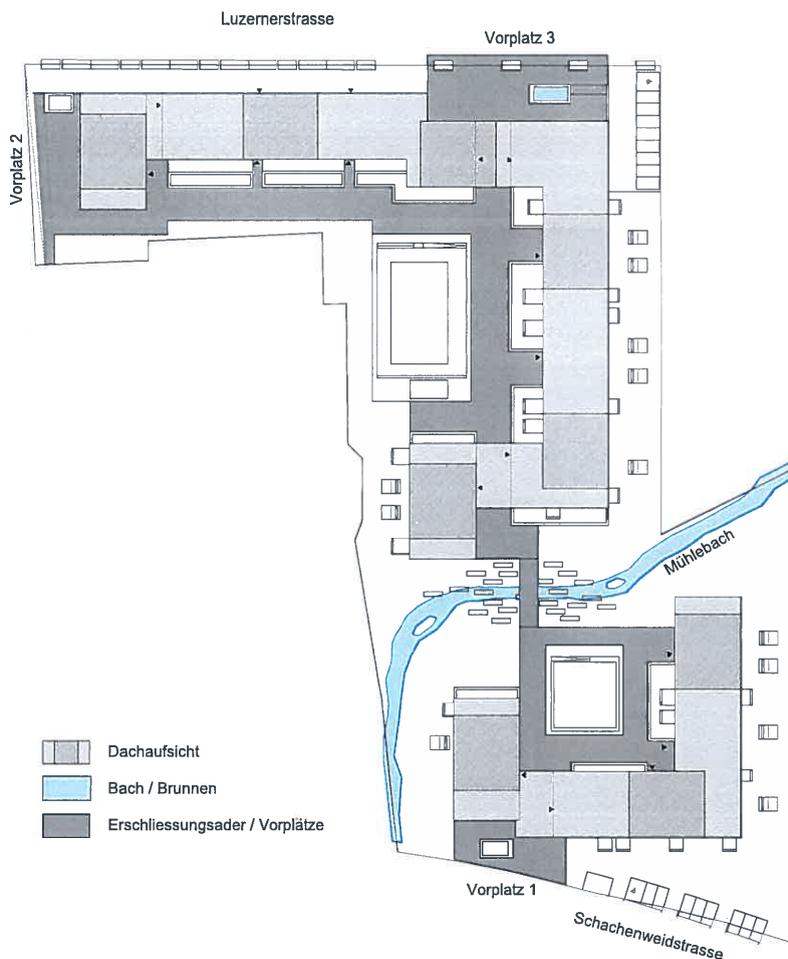
Die Vorplätze auf der Nordwestseite (2) und bei der Schachenweidstrasse (1) erhalten ein erhöhtes Pflanzelement und werden mit grossen Bäumen bepflanzt. Das Pflanzelement wird mit einer Sitzmauer eingefasst, die zu einen spontanen ungezwungenen Zwischenhalt einlädt und sich als Ausgangspunkt oder Verabredungsort für verschieden Vorhaben eignet.

Durch den Versatz des Gebäudes entlang der Luzernerstrasse entsteht ein weiterer Vorplatz (3). Hier soll ein Café oder Bistro den Platz beleben. Das wichtigste gestalterische Element auf dem neuen Platz ist das Wasserelement, das eine hohe Öffentlichkeit ausstrahlt.

Im Innern des Areals führt die Erschliessungsader direkt zu den Hauszugängen und spielt auch hier eine vielfältig nutzbare Vorzone frei, die jeder Adresse einen gebührenden Raum gewährt.

Die Erschliessungsader ist auch eine Brücke und verbindet die beiden Arealhälften im Bereich des Mühlebachs und generiert so ganz selbstverständlich ein attraktives Naturfenster in den Bachraum.

Im Bereich der zweigeschossigen Durchgänge wird die Erschliessungsader zum gedeckten passagenähnlichen Aussenraum der fast bei jeder Witterung bespielbar ist und sich für viele Tätigkeiten eignet.



Schema Erschliessungsader



Referenzbild Erschliessungsader: Ausdrucksstarker Hartbelag

## Höfe und Vorzonen

Die beiden grosszügigen Hofräume, welche durch die mäanderartige Anordnung der Gebäude gebildet werden, verzahnen sich mit der benachbarten Umgebung. Diese grünen vom Lärm geschützten Wohnhöfe sollen grösstenteils gemeinschaftlich genutzt werden.

Während sich der nördliche Hof (Hof 1) vor allem durch seine Grosszügigkeit und Offenheit auszeichnet, ist der kleinere, südliche Hof (Hof 2) geprägt durch die unmittelbare Nähe zum Mühlebach, der zum erweiterten Aufenthalts- und Spielraum wird.

Im Hof 1 befindet sich ein zentraler, um eine Sitzhöhe vertiefter Bereich, der mit einer Mauer eingefasst ist. Die Mauer bietet rundum eine arenaähnliche Sitzgelegenheit, die sich gegen die offene Mitte hin orientiert. Der innere Kern besteht aus einer vielfältig bespielbaren Rasenfläche. Die Rasenfläche wird von einem Kiesrahmen eingefasst, aus dem grosse Parkbäume wachsen. Die Kiesfläche im Schatten der Bäume hat eine hohe Aufenthaltsqualität und bietet sich besonders zum Boulespielen und Flanieren an. Auf der südlichen Stirnseite dehnt sich die Mauer aus und bietet damit eine vielfältig nutzbare Ebene.

Im Hof 2 ist der zentrale Bereich mit einer Mauer eingefasst und liegt gegenüber der Erschliessungsader um eine Sitzhöhe erhöht. Der Bodenbelag der dadurch entstehenden Bühne eignet sich auch als Liegefläche. Durch kleine Aussparungen im Belag wachsen mittelgrosse Bäume, die ein dichtes Schattendach und eine intime Atmosphäre erzeugen. Um die Mauer, die auch als Sitzfläche dient, wird ein Mauerrahmen auf Bodenebene aufgespannt, der den Hof 2 optisch vergrössert.

Die Vorgärten grenzen den privat nutzbaren Bereich (Sitzplatz) vom gemeinschaftlich nutzbaren Bereich bei beiden Höfen gleichartig ab und sind mit einer Mauer eingefasst, die um eine Sitzhöhe erhöht ist. Locker eingestreute Kleinbäume sorgen für einen Sichtschutz und einen räumlichen Filter. Blütenstauden und Gräser bieten einen ganzjährigen repräsentativen Farbenteppich. Die Sitzplätze liegen auf Niveau der Wohnungen und werden mit Sitzmauern oder einem Randabschluss eingefasst. Diese Vorgärten bilden den Übergang zwischen den Gebäuden und den gemeinschaftlich genutzten Flächen. Durch diesen Filter entsteht eine weitere feine Differenzierung der Fassadenwirkung. Bei den Hauszugängen werden die Vorgärten weggelassen, so dass ein grosszügiger Zugangsbereich entsteht.

Zusätzlich zu den Aussensitzplätzen der Erdgeschosswohnungen werden für einzelne Wohnungen im ersten Obergeschoss weitere Aussensitzplätze angeboten, die durch separate Ausgänge im Erdgeschoss zugänglich gemacht werden. Diese Sitzplätze sind losgelöst vom Gebäude und ohne separaten Zugangsweg als eigenständige private Nutzungsinselformen innerhalb der Wiesenfläche vorgesehen. Die Sitzplätze werden so positioniert, dass sie genügend Abstand zu den Aussensitzplätzen der Erdgeschosswohnungen aufweisen und die Durchlässigkeit der gemeinschaftlich nutzbaren Wiesenfläche nicht einschränken. Die Sitzplätze weisen einseitig eine kleine geschlossene Wand mit Sitzmöglichkeit auf, die sich zu einem kleinen Vordach aufspannt und damit minimalen Schutz vor Sonne und Witterung bietet. Die Gestaltung der in die Wiese integrierten Aussensitzplätze ist grundsätzlich identisch mit den Sitzplätzen am Gebäude. Sitzmauer, Rückwand und Vordach sind aus Beton gefertigt. Damit wirken diese Sitzplätze als eigenständige murale Elemente innerhalb der grünen Wiesenfläche.



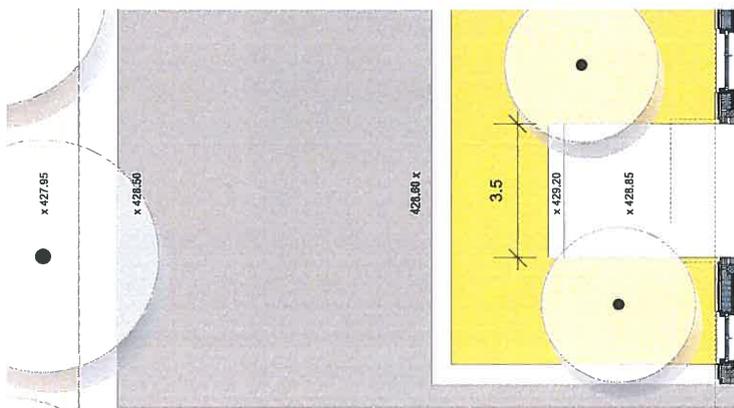
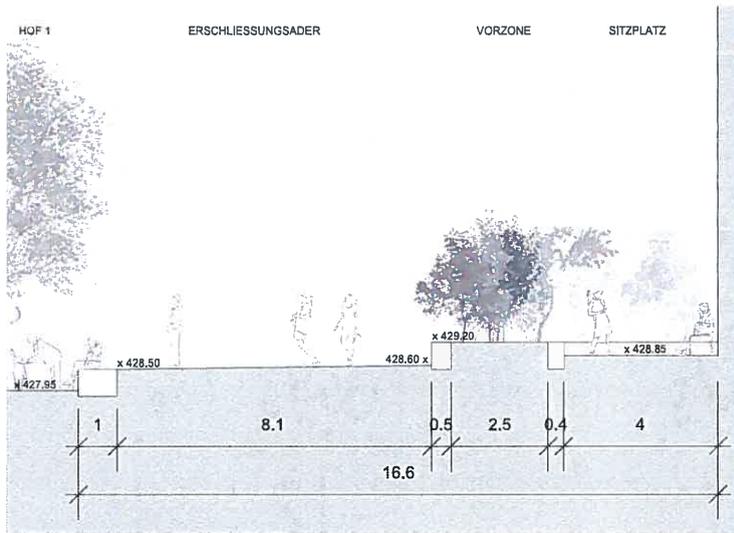
Visualisierung Hof 1



Referenzbild Hof 1: abgesenkte Spielfläche



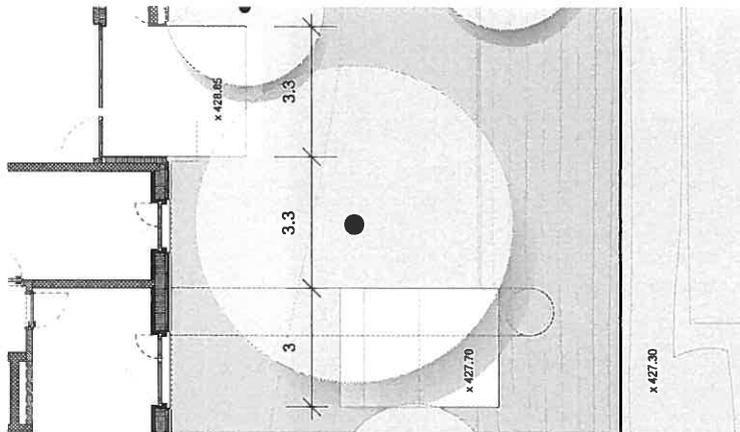
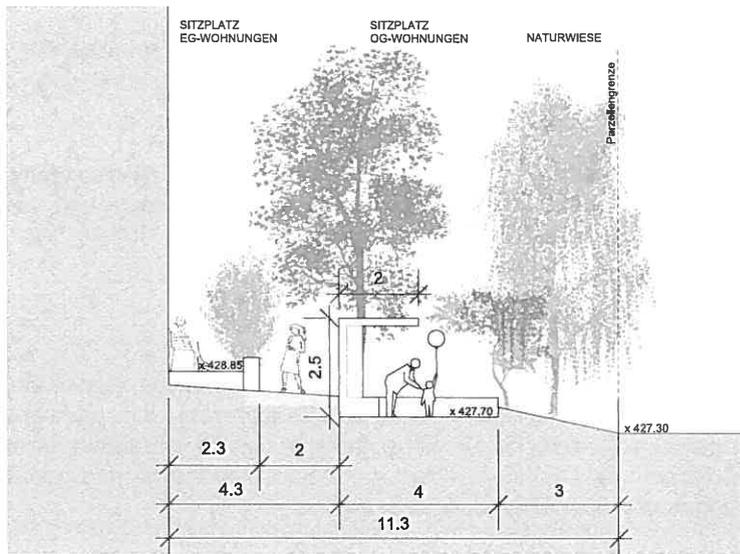
Referenzbild Vorgärten: Einfassungsmauern mit Pflanzbereichen



Skizze Vorgarten mit privatem Sitzplatz



Referenzbild Hof 2: erhöhte Holzfläche mit Bäumen



Skizze private Sitzplätze in Naturwiese

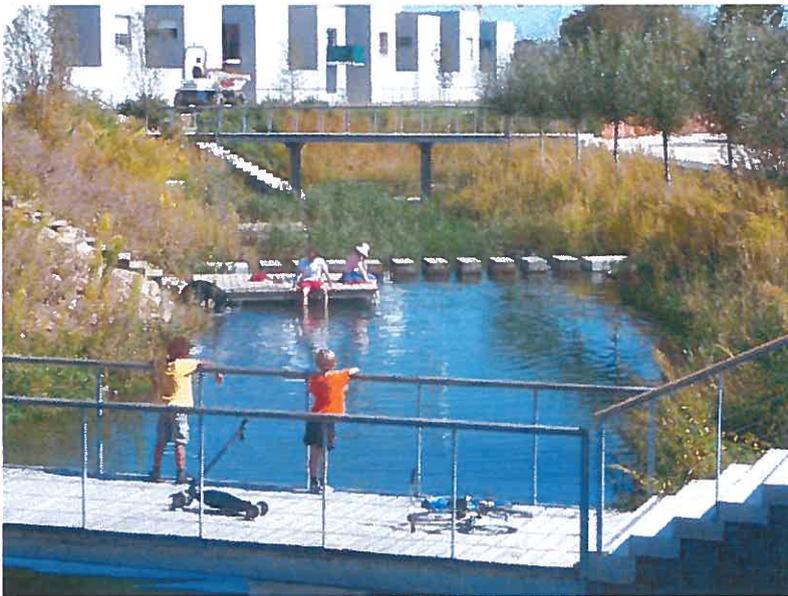
## Gemeinschaftliche Grünanlagen und Bachraum

Der Mühlebach wird zum neuen zentralen Naturerlebnisraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Mit einem Fussweg entlang des Baches und der Brücke als Teil der Erschliessungssader wird dieser Bachabschnitt auch für die Öffentlichkeit zugänglich.

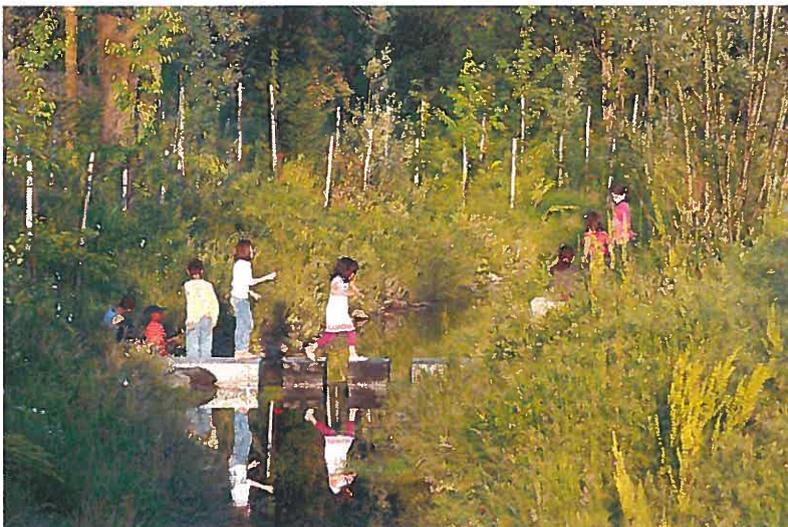
Der Verlauf des Mühlebachs wird so angepasst, dass die Sitzstufen einen optimalen Zugang zum Bachraum und eine Querung des Bachs ermöglichen. Die Zugänglichkeit zum Bach wird auch mit abgeflachten Uferböschungen erleichtert. Die Sitzstufen bieten durch ihre Grösse Sitz- und Liegemöglichkeiten.

Der Bachraum wird naturnah gestaltet um eine hohe Artenvielfalt zu erreichen.

Die naturnahen und extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen des Areal sind als Ausweitung des Naturraums Bach zu verstehen. Die Wiesenflächen werden ausnahmslos mit einheimischen Feldgehölzen (Sträucher und Grossbäume) bepflanzt. Damit entsteht ein weicher naturnaher Arealrand der schon beinahe romantisch-wild anmutet und im Kontrast steht zum eher harten und geordneten Kern mit repräsentativen Pflanzungen und hoher Nutzungsintensität.



Referenzbild Bachbrücke: Brücke als Arealverbindung



Referenzbild Bachraum: Bachzugang mit Querungsmöglichkeit



Referenzbild Naturwiese: Begehbare und erlebbare Naturfläche

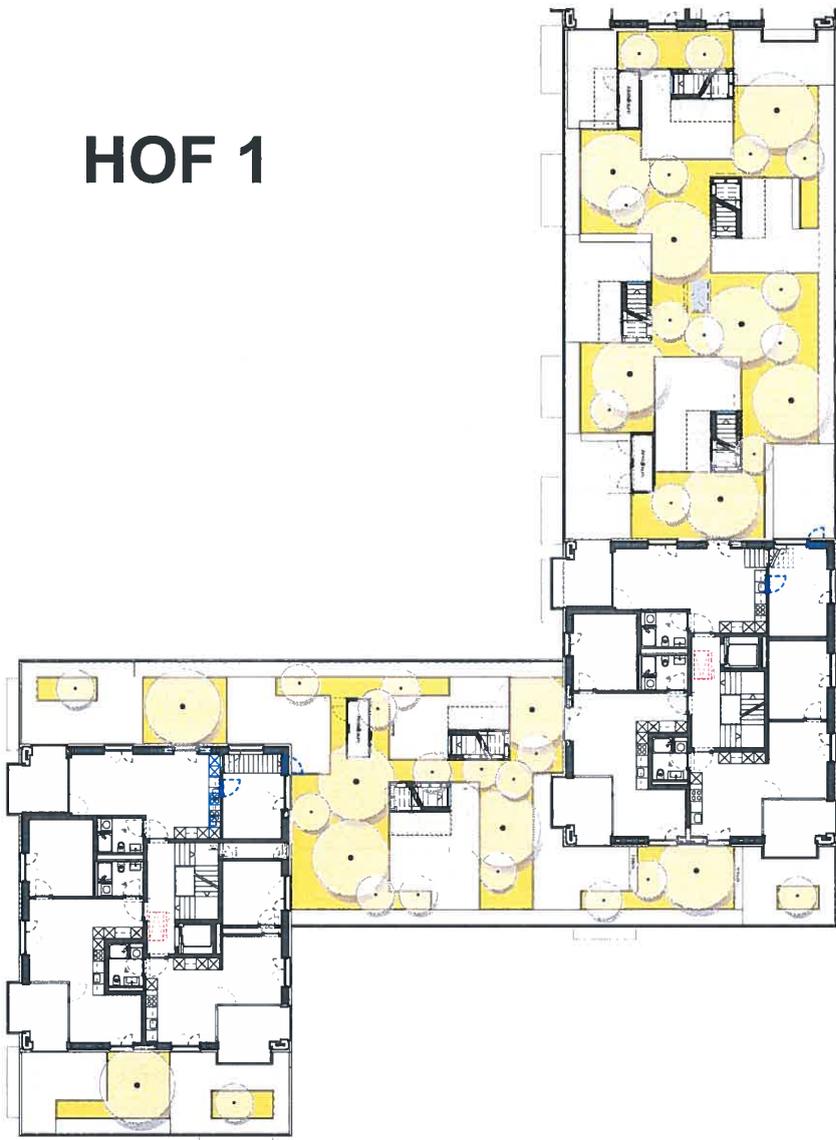
## Dachnutzung

Die Dachebene des 4. OG verwandelt sich zu stark begrünten Aussichtsplattformen mit grosszügig und dicht bepflanzten privaten Kleingärten. Die Dachebenen sind unterteilt in mehrere private Dachgärten mit kleinen Aufgängen aus den darunterliegenden Wohnungen des 4. OG sowie der Wohnungen des 5.OG. Die Pflanzbereiche sind gegenüber den zugänglichen Flächen erhöht und werden mit Stauden, Gräser, Büschen und Kleinbäumen bepflanzt, um die erforderliche Privatheit und Beschattung zu gewährleisten. Die Bodenfläche wird mit einem einheitlichen Hartbelag ausgelegt.

Die erhöhten Pflanzbereiche haben einen Abstand zur Fassadenkante, damit die Fassadenkante nicht durch die erhöhten Pflanzbereiche beeinträchtigt wird. Die Absturzsicherung soll eine möglichst grosse Transparenz haben, damit der Dachrand nicht unnötig erhöht.

Die eingeschossigen Dachaufgänge verfügen über ein kleines Vordach, das vor Einsicht und Witterung schützt. Die Aufgänge sollen als kleine Gartenpavillons in Erscheinung treten und sich vom Gebäude optisch abheben (z.B. Verkleidung mit einer feinstrukturierten Metallhülle).

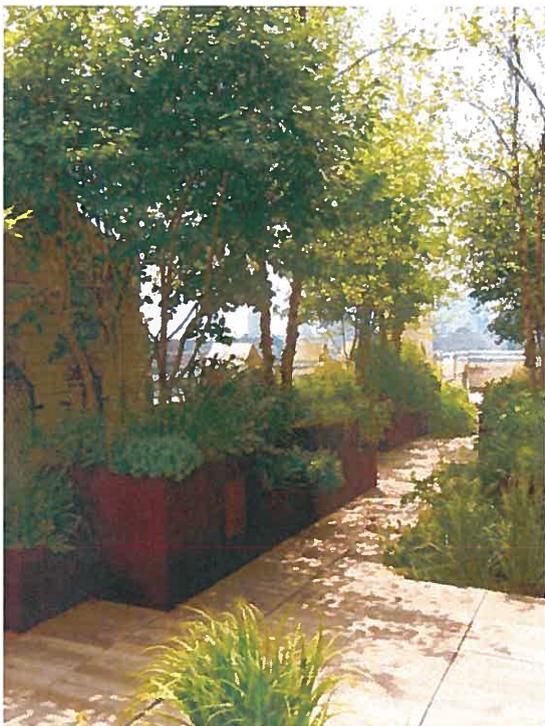
# HOF 1



Ausschnitt Dachgartenplan mit Aufgänge und Pflanzbereiche



Modellfoto Dachgärten



Referenzbild Dachgarten: Hartbelag mit erhöhtem Pflanzbereich

# I. Anhang: Konzept K17 Strassenraumgestaltung – Etappierung

