Einwohnergemeinde Baar

Quartiergestaltungsplan
Lüssi Göbli
1 : 1'000

Abteilung Planung/Bau, den 05. SEP. 2012

Der Abteilungsleiter: i.V.

Vom Gemeinderat beschlossen am 12. SEP. 2012

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

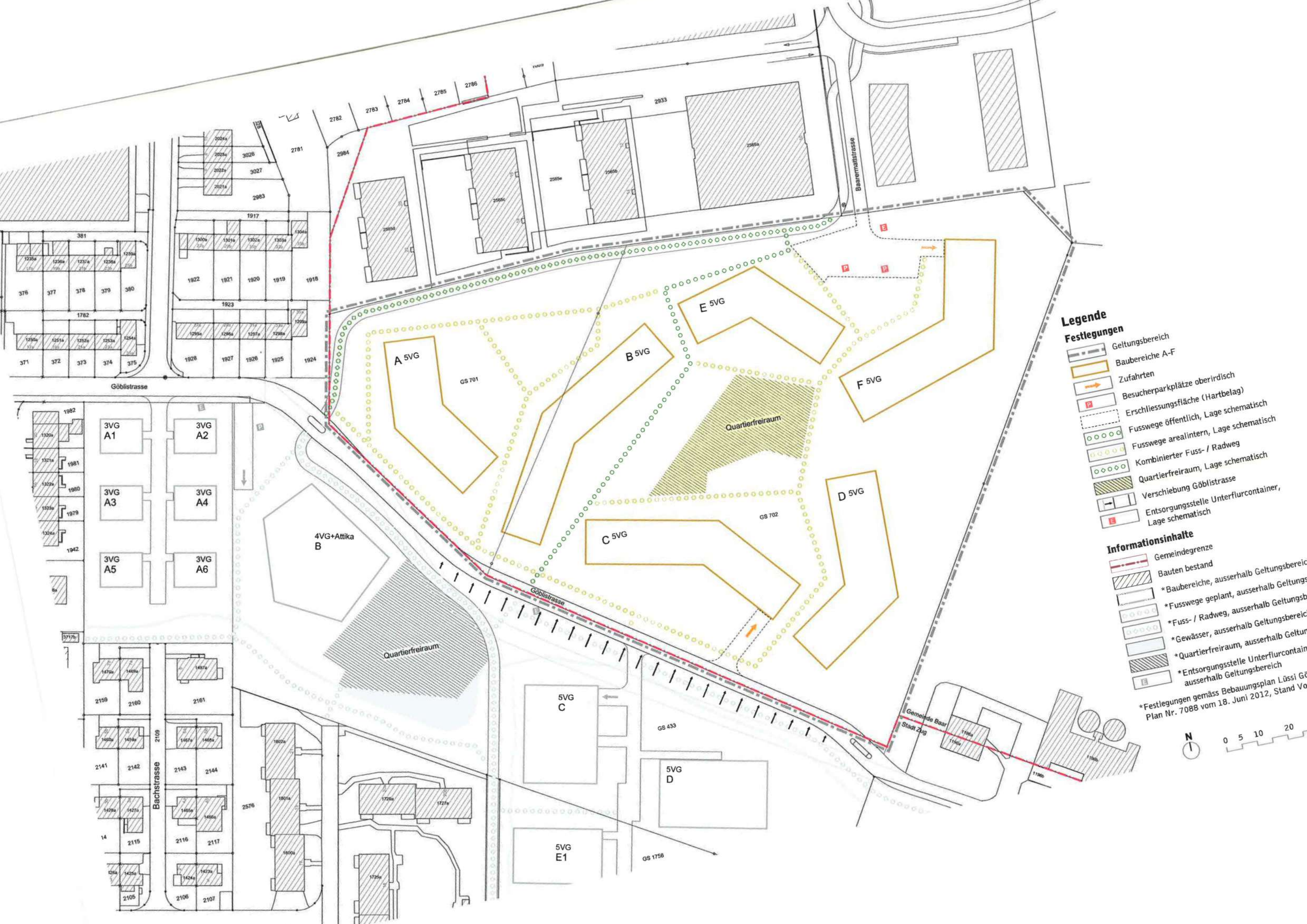
öffentliche Auflage vom 14. DEZ. 2012 bis 14. JAN. 2013

Visum Planung/Bau

Vom Gemeinderat festgesetzt am 29. MAI. 2013

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:


Göblistrasse
Baarermattstrasse
Bachstrasse
Gemeinde Baar
Stadt Zug
A 5VG
B 5VG
C 5VG
D 5VG
E 5VG
F 5VG
GS 701
GS 702
GS 433
GS 1756
Quartierfreiraum
Quartierfreiraum
4VG+Attika
B
5VG
C
5VG
D
5VG
E1
3VG
A1
3VG
A2
3VG
A3
3VG
A4
3VG
A5
3VG
A6
Legende
Festlegungen
Geltungsbereich
Baubereiche A-F
Zufahrten
Besucherparkplätze oberirdisch
Erschliessungsfläche (Hartbelag)
Fusswege öffentlich, Lage schematisch
Fusswege arealintern, Lage schematisch
Kombinierter Fuss- / Radweg
Quartierfreiraum, Lage schematisch
Verschiebung Göblistrasse
Entsorgungsstelle Unterflurcontainer, Lage schematisch
Informationsinhalte
Gemeindegrenze
Bauten bestand
*Baubereiche, ausserhalb Geltungsbereic
*Fusswege geplant, ausserhalb Geltungsb
*Fuss- / Radweg, ausserhalb Geltungsbe
*Gewässer, ausserhalb Geltungsbereich
*Quartierfreiraum, ausserhalb Geltun
*Entsorgungsstelle Unterflurcontain ausserhalb Geltungsbereich
*Festlegungen gemäss Bebauungsplan Lüssi GÖ Plan Nr. 7088 vom 18. Juni 2012, Stand Vo
N
0 5 10 20

BAAR

Einwohnergemeinde Baar

Quartiergestaltungsplan Lüssi / Göbli

Erläuterungsbericht (Kapitel 1 bis 5) und Handlungsanweisungen (Kapitel 6)



Abteilung Planung / Bau, den 05. SEP. 2012

Der Abteilungsleiter: i.V.

Vom Gemeinderat beschlossen am 12. SEP. 2012

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Auflage vom 14. DEZ. 2012 bis 14. JAN. 2013

Visum Planung / Bau

Vom Gemeinderat festgesetzt am 29. MAI. 2013

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Abteilung Planung / Bau, 04.09.2012

Inhalt

1. Einleitung 3
   1.1 Ausgangslage 3
   1.2 Grundlagen des Quartiergestaltungsplans 4
   1.3 Verfahren 6

2. Konzept 7
   2.1 Festlegungen Bebauung / Städtebau 7
   2.2 Festlegungen Erschliessung 7
   2.3 Festlegungen Freiraum 8
   2.4 Festlegungen Umwelt, Lärm und Entwässerung 8
   2.5 Festlegungen zum Baulandbedarf 9

3. Vereinbarungen 10

4. Mitwirkungsverfahren 10
   4.1 öffentliche Auflage 10

5. Weiteres Vorgehen 10
   5.1 Folgeplanungen 10

6. Handlungsanweisungen 11
   6.1 Bebauung 11
   6.2 Erschliessung 11
   6.3 Freiräume 11
   6.4 Umwelt 12

Anhang 13
Auszug Richtprojekt Umgebung

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Studienauftrag als Grundlage

Im Frühjahr 2009 führten die Gemeinde Baar und die Stadt Zug in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern einen Studienauftrag mit dem Ziel durch, für die Erweiterung des Quartiers Lüssi Göbli Siedlungsstrukturen zu entwickeln, welche als Vorgabe für die weitere bauliche Entwicklung dienen sollen. Das mit Vertretern von Baar und Zug sowie den Grundeigentümern besetzte Beurteilungsgremium entschied sich für das Konzept der Graber Pulver Architekten AG. Das Bebauungskonzept überzeugte insbesondere durch die sorgfältige Analyse des Ortes, seine differenzierten Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie die gute Etappierbarkeit und bietet beste Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Siedlungserweiterung Lüssi Göbli.



Bebauungsstruktur, Lüssi Göbli Baar und Zug"

Freigabe Reserve-Bauzone

Die Freigabe einer Reserve-Bauzone bedingt gemäss Bauordnung einen vom Gemeinderat festgesetzten Quartiergestaltungsplan worin aufgezeigt wird, dass die erforderlichen Qualitäten zur Umgebung, zur Erschliessung und zur Bebauung gesichert werden.
Es wurde anfänglich auf die Erarbeitung eines Quartiergestaltungsplans verzichtet, da die Qualitäten bereits im Studienverfahren dargestellt und direkt im Bebauungsplan gesichert werden sollen. Zur

Rechtssicherheit und zur Erfüllung von § 38 Abs. 2 der Baarer Bauordnung 2005 wurde dennoch ein einfacher Quartiergestaltungsplan als Voraussetzung für die Freigabe der Reserve-Bauzone erarbeitet.

Zweck des Quartiergestaltungsplans

Der Quartiergestaltungsplan Lüssi Göbli hat zum Ziel, die Rahmenbedingungen für ein städtebaulich überzeugendes Bauprojekt auf der Basis des Studienauftrags und des Bebauungsplans zu sichern. Der Quartiergestaltungsplan koordiniert die öffentlichen Anliegen, die im Studienauftrag konkretisiert und in den Bestimmungen und dem Situationsplan des Bebauungsplans Lüssi Göbli, Teilgebiet Baar, enthalten sind.
Das Gesuch um Freigabe der Reserve-Bauzone erfolgt in einem separaten Verfahren.

1.2 Grundlagen des Quartiergestaltungsplans

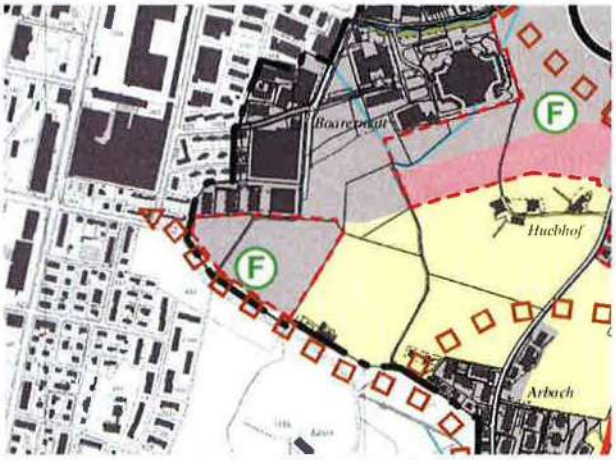
Der kantonale Richtplan, die kommunalen Richtpläne Verkehr, Siedlung / Landschaft 2005 sowie die Bauordnung und der Zonenplan 2005 bilden die Grundlagen des Quartiergestaltungsplans.

Ausschnitt Kantonale Richtplankarte



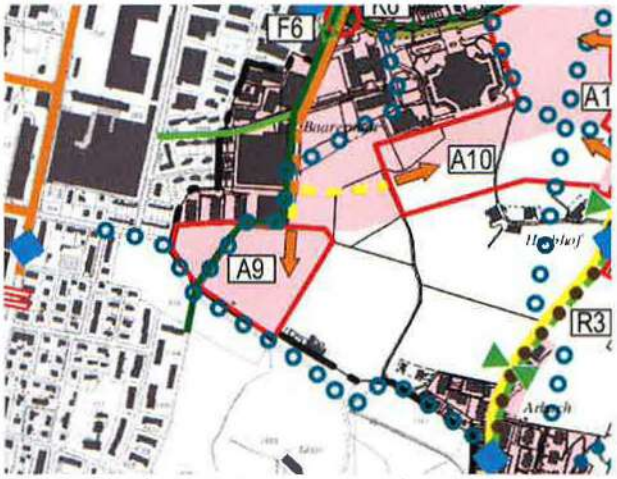
Der Perimeter des Quartiergestaltungsplans liegt gemäss kantonalem Richtplan in einem Umnutzungsgebiet Arbeiten – Wohnen. Entlang der Göblistrasse ist eine Vernetzung von Naherholungsgebieten anzustreben. Diesem Auftrag wird mit der Bachrenaturierung des Arbachs Rechnung getragen.

Ausschnitt kommunale Richtplankarte Siedlung und Landschaft 2005



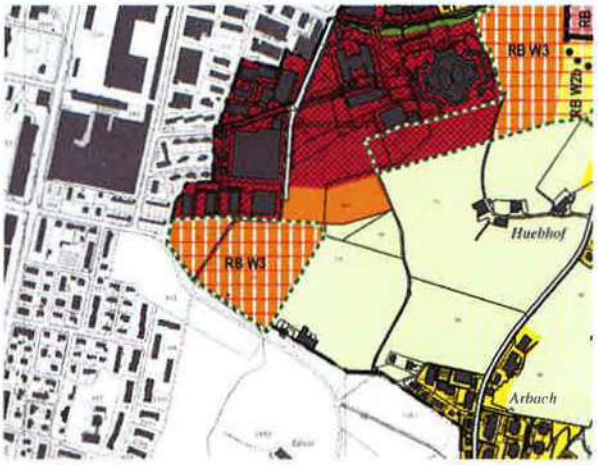
Gemäss kommunalem Richtplan sind für die Gebiete mit erhöhten Gestaltungsanforderungen die wesentlichen konzeptionellen Aspekte im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zu klären. Die Verbindungskorridore bezwecken die Erreichbarkeit der Erholungs- und Freihaltegebiete in Kombination mit ökologischen Aufwertungen. Im Rahmen eines Quartiergestaltungsplans ist zudem eine öffentlich zugängliche Freifläche in angemessener Grösse zu konzipieren.

Ausschnitt kommunale Richtplankarte Verkehr 2005



Das Gebiet ist gemäss kommunalem Richtplan von der Baarermattstrasse (siehe A9) zu erschliessen.

Ausschnitt Zonenplan 2005



Reserve-Bauzone und Bebauungsplanpflicht

Die Fläche des Quartiergestaltungsplans ist der Reserve-Bauzone Wohnzone W3 zugewiesen und es besteht die Bebauungsplanpflicht für öffentliche Freiräume gemäss § 11 Abs. 5 der Bauordnung.

Instrument des Quartiergestaltungsplans

Das Instrument des Quartiergestaltungsplans ist in § 4 Abs. 3 der Bauordnung umschrieben. Danach können für die bauliche Entwicklung eines Gebietes durch den Gemeinderat Quartiergestaltungspläne erlassen werden. Sie dienen als Grundlage für die Ausarbeitung und Beurteilung von Arealbebauungen und Bebauungsplänen und zur Ausscheidung von öffentlichen Quartierfreiräumen. Der Quartiergestaltungsplan legt die Grundzüge der künftigen Quartierstruktur fest. Die Inhalte beschränken sich auf zentrale Aspekte, die eine übergeordnete Koordination erfordern und von öffentlichem Interesse sind. Für die Behörden ist der Inhalt eines festgesetzten Quartiergestaltungsplans verbindlich.
Gemäss gemeindlicher Praxis beträgt in der Wohnzone W3 die öffentliche Freifläche 4% der anrechenbaren Landfläche. Die Vorgaben des Merkblatts für Planer der Gemeinde Baar, „Freiflächen in den Quartieren – Qualitätskriterien für die Planung und Realisierung" sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

Bestandteile des Quartiergestaltungsplans

- erläutender Bericht zum Quartiergestaltungsplan mit Handlungsanweisungen
- Situationsplan mit Erschliessung, Freiraumgestaltung und Bebauung

Die Inhalte zum Konzept sind dem Bebauungsplan Lüssi Göbli, Teilgebiet Baar, entnommen. Die Handlungsanweisungen sind in den Bestimmungen zum Bebauungsplan konkretisiert.

1.3 Verfahren

Das Verfahren für den Quartiergestaltungsplan erfolgt in Koordination mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Lüssi Göbli, Teilgebiet Baar. Das Ergebnis des Studienverfahrens und das weiterentwickelte Siegerprojekt wurden vom Gemeinderat und von der Planungskommission als Basis für den Bebauungsplan verabschiedet. Die Qualitäten des entsprechenden Richtprojektes werden mit dem Bebauungsplan gesichert.
Am 4. Juli 2012 wurde der Baarer Bauungsplan vom Gemeinderat zur Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion verabschiedet. Der Stadtrat Zug hat den Bebauungsplan über das Teilgebiet Zug am 2. Juli 2012 der Baudirektion zugestellt.

Verfahrenskoordination

Da mit dem Baubauungsplan die Festsetzungen zur Bebauung, Umgebung und Erschliessung bereits bestimmt werden und der vorliegende Quartiergestaltungsplan

lediglich als Voraussetzung für die Freigabe der Reserve-Bauzone gemäss Bauordnung dient, kann auf die Beratung des Quartiergestaltungsplans in der Planungskommission verzichtet werden. Die öffentlichen Auflagen beider Bebauungspläne und des Quartiergestaltungsplans soll zur gleichen Zeit erfolgen.

Es werden folgende Termine angestrebt:

Geplanter Ablauf

- Zustimmung zum Quartiergestaltungsplan durch den Gemeinderat (September 2012)
- Öffentliche Auflage und Mitwirkung (voraussichtlich Dezember 2012)
- Auswertung und anschliessende Festsetzung durch den Gemeinderat (Februar 2012)
- Publikation der Festsetzung (als Information)

2. Konzept

2.1 Festlegungen Bebauung / Städtebau

Baubereiche / Geschossigkeit

Die Bebauung im Perimeter des Quartiergestaltungsplans Lüssi Göbli zeichnet sich durch ein einheitliches Konzept aus. Die Bauten bilden mit abgewinkelten Volumen, je paarweise gruppiert, eine gemeinsame Grossform. Das Zentrum zeichnet sich durch einen halboffenen Hofraum aus. Das oberste Geschoss ist als Vollgeschoss und nicht als Attika auszubilden. Mit diesen Vorgaben wird die angestrebte Grossform mit den 6 Baubereichen unterstützt.

2.2 Festlegungen Erschliessung

Zu- und Wegfahrt

Die Erschliessung der zwei südöstlich gelegenen Baubereiche erfolgt über eine Erschliessungsrampe an die Göblistrasse. Die restlichen Gebäude werden über die Baarermattstrasse erschlossen. Die Erschliessung hat über die bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen. Auch bei einer etappierten Realisierung der Baubereiche sind keine weiteren Zu- und Wegfahrten erlaubt. Provisorische Erschliessungen sind zulässig. Diese dürfen jedoch nur an die bezeichneten Zu- und Wegfahrten der Baarermatt- respektive Göblistrasse angeschlossen werden.

Abweichung zum Richtplan

Die südliche Tiefgarageneinheit wird in Abweichung zum Richtplan über die Göblistrasse erschlossen. Die Abweichung erfolgt aufgrund der Grundwasserströme, die ein Zusammenschliessen der Tiefgaragen und somit einer Gesamterschliessung über die Baarermattstrasse entgegenstehen.

Verlegung kantonaler Fuss-/ Radweg und Göblistrasse

Im Quartiergestaltungsplan wird der kantonale Fuss- und Radweg in Abstimmung mit dem Kanton an die nordwestliche Grundstücksgrenze verlegt. Dadurch werden mögliche Nutzungskonflikte zwischen Fussgänger und Radfahrer im Bereich der Siedlung unterbunden. Die öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal bleibt bestehen.

Öffentlicher Fussweg

Verlegung Göblistrasse

Die teilweise Verlegung der Göblistrasse auf Baarer Gebiet erfolgt aufgrund der besseren Bebaubarkeit der Bauten im Gebiet des Zuger Bebauungsplans.

Parkierungsanlagen

Die Parkierung der Fahrzeuge ist in unterirdischen Anlagen angeordnet. Die Besucherparkplätze werden zusammengefasst jeweils im Eingangsbereich der Tiefgarage platziert. Davon ausgenommen ist ein oberirdischer Parkierungsbereich für Besucher am Ende der Baarermattstrasse.

2.3 Festlegungen Freiraum

Richtprojekt massgebend

Das im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitete Richtprojekt zur Umgebungsgestaltung bildet die Grundlage für die Freiraumplanung. Der Quartierfreiraum bildet das Zentrum der Bebauung. Die begrünten Aussenräume sind naturnah zu gestalten. Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Das Ziel ist es, den Charakter einer bäuerlich geprägten Wiesenlandschaft soweit wie möglich zu erhalten. Es soll eine extensiv gepflegte Blumenwiese von Osten her in das Quartier hereingezogen werden und anschliessend in eine bespielbare Rasenlandschaft übergehen. Sträucher und Hochstammbäume bilden zwischen den Erschliessungswegen und den Gebäuden einen Sichtschutz und unterteilen den Raum.
Die Göblistrasse an der Grenze zur Stadt Zug wird mit einer Baumallee hervorgehoben und bildet mit der Bachrenaturierung des Arbachs auf dem Gebiet der Stadt Zug einen ausgeprägten Verbindungskorridor.

2.4 Festlegungen Umwelt, Lärm und Entwässerung

Gewässerschutzbereich

Im Baubewilligungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplangebiet im Gewässerschutzbereich liegt. Für Bauvorhaben im oder über dem Grundwasser sind die Vorgaben des ZUDK-Merkblattes „Bauen im Grundwassergebiet" zu beachten.

Lärmgutachten

Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Beat Sägesser vom 20.09.2011 dient als Grundlage für die weitere Planung. Es gelten die Planungswerte für Wohnräume von 55 dB (A) am Tag und von 45 dB (A) in der Nacht.

Beim Richtprojekt ist die Einhaltung der LSV mit folgenden Massnahmen in den lärmexponierten Fassaden möglich. Die Ausbildung der geplanten Balkone als verglaste Loggien ist mit schalldichter Brüstung und absorbierender Verkleidung der Untersicht zu versehen. Auch für die Reinigung und den Unterhalt dürfen keine Öffnungsmöglichkeiten aller ungeschützten, strassenseitigen Fenster bestehen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Quartiergestaltungsplangebietes wurde im Rahmen einer GEP-Nachführung (Vorprojekt Entwässerungskonzept der André Rotzetter + Partner AG vom 10. Oktober 2011) überprüft. Generell soll das Sammeln des Meteor- und Schmutzwassers innerhalb der neuen Überbauung geschehen und an möglichst wenigen Anschlusspunkten in das Zuger Abwassernetz eingeleitet werden. Das Meteorwasser muss retiniert in den renaturierten Arbach eingeleitet werden.

2.5 Festlegungen zum Baulandbedarf

In der Wegleitung zu § 38 Abs. 2 der Bauordnung ist gemäss Zonenplan das Baulandangebot in der Gemeinde Baar bis 2020 definiert.

Reserve-Bauzone W3

Heute sind in der Reserve-Bauzone W3 noch folgende grössere, unüberbaute Flächen vorhanden:

Freigabe Reserve-Bauzone Lüssi Göbli

Lüssi Göbli ca. 26'000 m2
Das Gebiet mit 3. Priorität zur Baufreigabe 2015 - 2020 entspricht dem Perimeter des Quartiergestaltungsplans. Die Prioritätenliste in der Bauordnung wurde im Sinne einer Entwicklungssteuerung erstellt und ist nur wegleitend. Der Bebauungsplan Lüssi Göbli wird voraussichtlich frühestens 2013/14 in Rechtskraft erwachsen. Eine frühere Freigabe dieser Reserve-Bauzone kann in Betracht gezogen werden.

Baarermatt Ost ca. 24'000 m2
Das Gebiet mit 3. Priorität zur Baufreigabe 2015 - 2020 ist Teil des Quartiergestaltungsplans Baarermatt Ost, der zurzeit in Erarbeitung ist.

unüberbaute W3-Zone

In der unüberbauten W3-Zone sind noch folgende grössere Gebiete vorhanden:

Baarermatt ca. 6'000 m2
Jöchler ca. 24'000 m2
Obermühle ca. 29'000 m2

Zu diesen unüberbauten Flächen sind keine Planungsabsichten bekannt. Es ist deshalb frühestens in 2-3 Jahren, im Zeitraum 2015 bis 2020 (3. Priorität), damit zu rechnen, dass diese Flächen bebaut werden. Für die der Geltungsdauer der Nutzungsplanung (bis ca. 2020) sind somit noch Reserven vorhanden.

3. Vereinbarungen

Vertragliche Regelungen

Die Verlegung der Göblistrasse auf Baarergebiet wie auch die Verlegung des kantonalen Radwegs sind nebst den Regelungen zu Bau und Unterhalt der übrigen Infrastrukturen in einem Vertrag mit den Behörden und den privaten Grundeigentümern geregelt. Die Erstellungs- und Ausbaukosten für die Strassen, die nur der Erschliessung einer Reserve-Bauzone dienen, werden gemäss Art. 29, Abs. 2 des gemeindlichen Strassenreglementes vollumfänglich auf die Grundeigentümer verlegt. Der Gemeinde Baar erwachsen deshalb daraus keine Kosten. Der Vorvertrag wurde am 13. Juli 2012 beurkundet. Der Abschluss des Hauptvertrages erfolgt, sobald die Bebauungspläne Lüssi Göbli, Teilgebiete Baar und Zug, welche Grundlagen für den Hauptvertrag bilden, in Rechtskraft erwachsen sind.

Erschliessungsrechte über Baarermattstrasse

Für die Erschliessung eines Teils des Quartiergestaltungsplangebietes über die private Baarermattstrasse der Landis Bau AG wird mittels Erschliessungsvereinbarung mit den Grundeigentümern der Parzellen GS Nrn. 701 und 702 geregelt. Der Nachweis der nötigen Erschliessungsrechte hat vor der öffentlichen Auflage des Bebauungs-, respektive des Quartiergestaltungsplans zu erfolgen.

4. Mitwirkung

4.1 öffentliche Auflage

In Anlehnung an das Nutzungsplanverfahren sind Quartiergestaltungspläne im Rahmen der Mitwirkung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen (unter Hinweis auf §§ 37 und 39 PBG). Während der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Anregungen deponiert werden. Die Beschwerdemöglichkeit gemäss § 41 PBG entfällt.

Auflagefrist

Die öffentliche Auflage des Quartiergestaltungsplanes Lüssi Göbli ist im Dezember 2012 zusammen mit dem Bebauungsplan vorgesehen.

5. Weiteres Vorgehen

5.1 Folgeplanungen

Freigabe Reserve-Bauzone

Damit das Gebiet des Quartiergestaltungsplans Lüssi Göbli bebaut werden kann, ist das Gesuch um Freigabe der Reserve-Bauzone durch den Gemeinderat zu beschliessen.

Für die Freigabe muss namentlich auch der Baulandbedarf ausgewiesen werden. Der Bedarfsnachweis muss hinreichende Aussagen über die Einwohnerentwicklung, Baulandreserven und Verfügbarkeit enthalten.
Zudem muss der Bebauungsplan Lüssi Göbli, Teilgebiet Baar, in Rechtskraft erwachsen und der Hauptvertrag abgeschlossen sein.

6. Handlungsanweisungen

6.1 Bebauung

Besonders gute Gesamtwirkung

Die Anforderungen an Arealbebauungen gemäss § 17 der Baarer Bauordnung sind sinngemäss zu erfüllen. Angestrebt wird eine Wohnüberbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität.

Anforderungen an Bebauungen

Die im Bebauungsplan Lüssi Göbli, Teilgebiet Baar, auf der Basis der Richtprojekte konkretisierten Siedlungsstrukturen bilden die Vorgaben für die weitere bauliche Entwicklung. Massgebend sind u.a. die Vorgaben zur Gestaltung der Baubereiche sowie die Abstandsregelungen. Die im Quartiergestaltungsplan dargestellten Baubereiche sind im Bebauungsplan massgeblich zu definieren.

6.2 Erschliessung

Vorgaben

Die Erschliessung der Baubereiche hat über die Baarermatt-, respektive über die Göblistrasse an den bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen. Auch bei einer etappierten Realisierung der Baubereiche sind keine weiteren Zu- und Wegfahrten erlaubt. Provisorische Erschliessungen sind zulässig, sofern sie an den bezeichneten Zu- und Wegfahrten angeschlossen werden.

Parkierungsanlagen

Die Parkierung ist mit Ausnahme von ein paar Besucherparkplätzen am Ende der Baarermattstrasse in unterirdischen Anlagen angeordnet. Die Besucherparkplätze sind zusammen zu fassen und jeweils im Eingangsbereich der Tiefgarage zu platzieren.

Erschliessungsnachweis über die Baarermattstrasse

Für die Erschliessung über die private Baarermattstrasse hat der Nachweis der nötigen Erschliessungsrechte durch die Grundeigentümer vor der öffentlichen Auflage des Quartiergestaltungsplans zu erfolgen.

6.3 Freiräume

Quartierfreiraum / Aussenraum

Mindestens 4% der anrechenbaren Landfläche ist als zusammenhängender öffentlicher Quartierfreiraum im Zentrum der Bebauung auszuscheiden. Der

Quartierfreiraum hat eine Fläche von mindestens 1'100 m2 aufzuweisen. Wegweisend für die Ausgestaltung der gesamten Aussenanlagen ist das im Rahmen des Bebauungsplans Lüssi Göbli, Teilgebiet Baar, erstellte Richtprojekt Umgebung vom 18. Juni 2012.

Umsetzung

Die Erstellung des Freiraumes ist in den Bestimmungen des Bebauungsplans zu sichern.

6.4 Umwelt

Grundwasserschutz

Es sind die Anforderungen für das Bauen im Grundwasser zu erfüllen.

Lärmschutz

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind bei lärmempfindlichen Räumen von Wohnnutzungen die Planungswerte nachzuweisen.

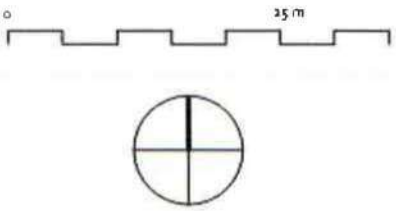
Energie

Die Bauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen.

Anhang: Auszug Richtprojekt Umgebung vom 18.06.2012



Anhang: Legende Richtprojekt Umgebung



- Asphalt Göblistrasse / Lüssiweg
- Asphalt Kantonaler Fuss- und Veloweg
- Asphalt Interne Erschliessung
- Chaussierung
- Chaussierung / Fallschutz möblierte Spielflächen / Aufenthalt
- öffentliche Freifläche
- Alleebäume (Göblistrasse) Baumhasel
- Wiesenbäume Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn
- Bachgehölze Erle, Weide
- Schotterrasen Feuerwehrflache
- Blumenrasen
- Spielrasen
- Bereich Bach / Retentionsgraben Blumenwiese / Hochstaudenflur
- Strauchpflanzung
- Führung Dachwasser zu Retention
- Meteorwasser (Koten nur Informativ)
- Schmutzwasser (Koten nur Informativ)
- Leitungen bestehend
- Rigole mit Notüberlauf
- Entwässerungsrichtung
- TG Aussenkante
- Feuerwehrzufahrt
- Feuerwehraufstellflache

Alle Höhen, Masse und übrigen Angaben (einschliesslich der bereits verlegten Leitungen) sind vom Unternehmer auf der Baustelle selbst zu nehmen und in den Plänen zu kontrollieren. Der Unternehmer prüft vor Arbeitsbeginn die Vollständigkeit und Richtigkeit der Pläne. Allfällige Abweichungen und Unstimmigkeiten gegenüber den erhaltenen Angaben sowie Unvollständigkeiten sind unverzüglich der Bauleitung und dem Landschaftsarchitekten zu melden und mit ihnen zu bereinigen.

Plan	**Situationsplan Richtprojekt**
Bauobjekt	**Lüssi Göbli**
Auftraggeber	Erbengemeinschaft Iten Erbengemeinschaft Kaiser
Architekt	Graber Pulver Architekten AG
Massstab	1:500
Plannummer	932-03-001B
Plangrösse	84 x 119 cm
Dat./Gez.	18.06.2012 Sev
Datei	932-03-01B.dwg

Hager Partner AG
Bergstrasse 50
CH-8032 Zürich

www.hager-ag.ch
info@hager-ag.ch
T +41 44 266 30 30
F +41 44 266 30 20

Hager