

### Bestehende Baulinien

Bebaubare Fläche:	4'421 m <sup>2</sup>	Parzellenrandfläche:	1'389 m <sup>2</sup>
	6'535 m <sup>2</sup>		1'887 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>10'956 m<sup>2</sup></b>	<b>Total:</b>	<b>3'276 m<sup>2</sup></b>
Bebaubare Fläche + Parzellenrandfläche:		14'232 m <sup>2</sup>	

### Neue Baulinien - Reduktion Strassenabstand auf 3.6 m bei vorgegebenen Strassen

Bebaubare Fläche:	4'629 m <sup>2</sup>	Parzellenrandfläche:	1'181 m <sup>2</sup>
	6'782 m <sup>2</sup>		1'640 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>11'411 m<sup>2</sup></b>	<b>Total:</b>	<b>2'821 m<sup>2</sup></b>
Bebaubare Fläche + Parzellenrandfläche:		14'232 m <sup>2</sup>	

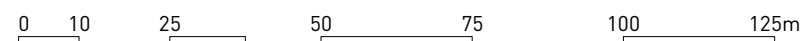
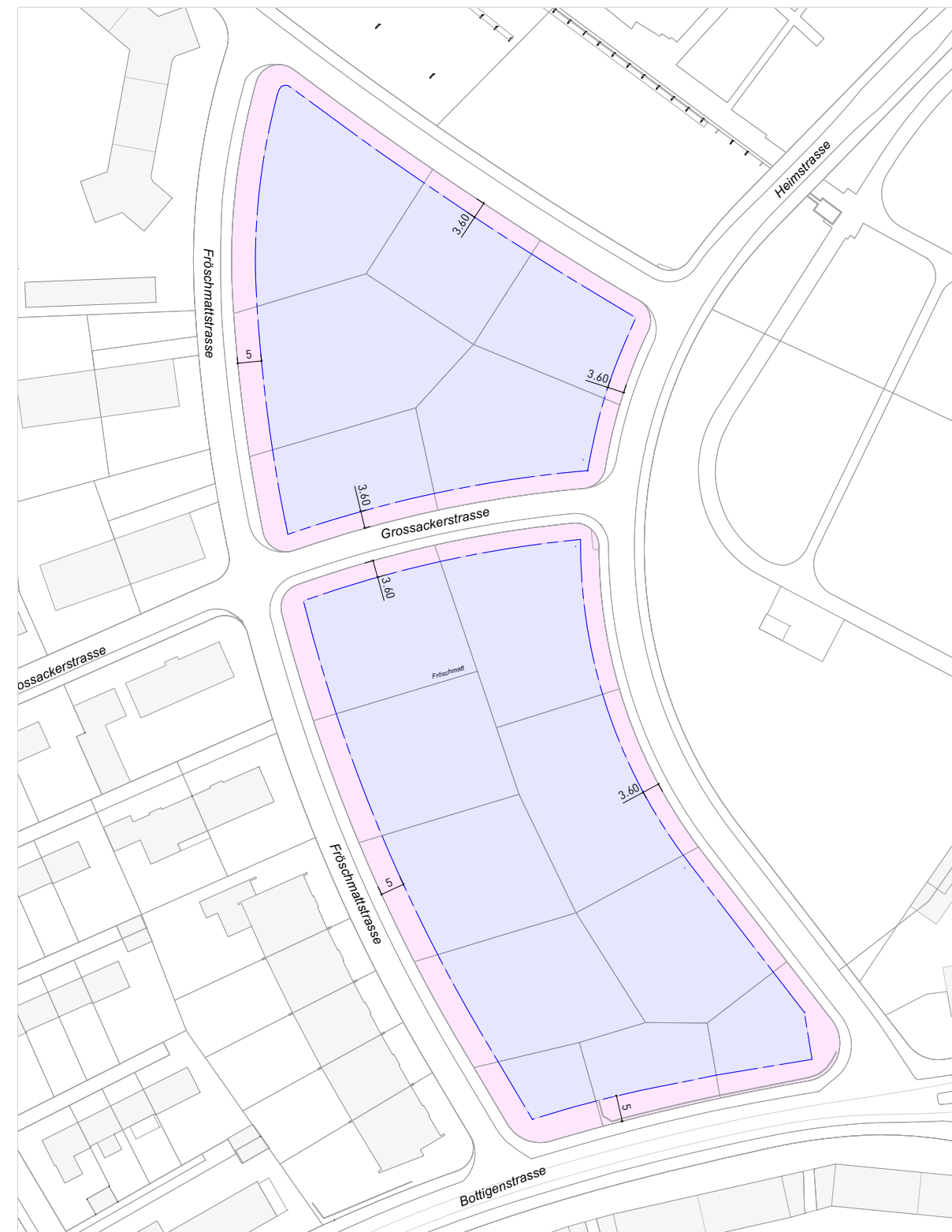
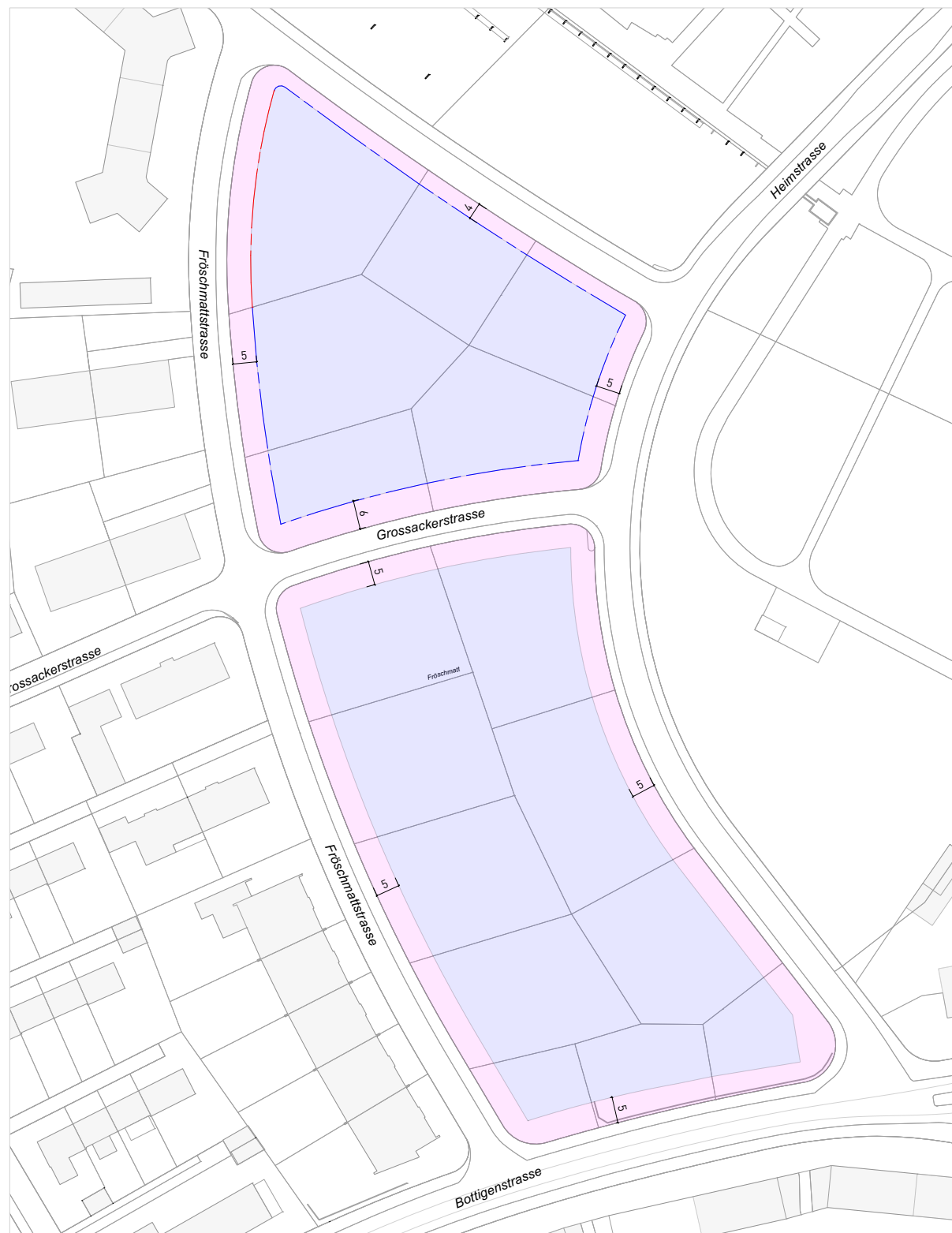
### Beurteilung Baulinien / Strassenabstand

Heute wird die bebaubare Fläche durch Baulinien definiert, welche Abstände zur Parzellengrenze bzw. zur Strasse von mehrheitlich 5m haben. So entsteht eine bebaubare Fläche von 10'955m<sup>2</sup>. Neu werden die Baulinien grösstenteils aufgehoben und die bebaubare Fläche durch die Strassenabstände begrenzt (3.60m).

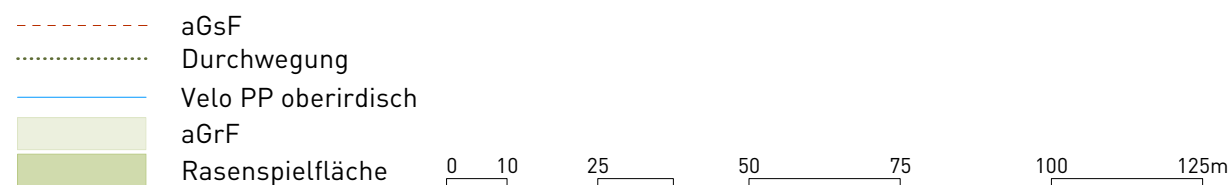
Die Baulinie entlang der Fröschmattstrasse und der Bottigenstrasse bleibt aber unverändert. So ist gegen Westen genügend Abstand zum bestehenden Quartier gewährleistet und der Abstand zum Strassenraum Bottigenstrasse angemessen.

Die bebaubare Fläche vergrössert sich dadurch um 455m<sup>2</sup> (+ 4%). Generell ist der erhöhte Spielraum für die Setzung innerhalb der Perimeter zu begrüssen. Insbesondere im Bereich der Grossackerstrasse, welche zwischen den beiden Bauperimetern für den MIV gesperrt werden soll, können die Baukörper näher zueinander gestellt werden und so die gewünschte räumliche und funktionelle Verbindung beider Perimeter verbessert werden. Hier sind die heutigen Baulinien nicht mehr verständlich und sinnvoll. Auf der Friedhofseite entlang der Heimstrasse ist der Abstand in Abhängigkeit der Setzung und der Höhe zu beurteilen.

Bei einer stirnseitigen Setzung mit hohen, schlanken Stirnfassaden kann näher an die Strasse gerückt werden, als es die heutige Baulinie zulässt. Bei einer Setzung längs zur Heimstrasse muss der Abstand sorgfältig geprüft und unter Umständen gegenüber dem minimalen Strassenabstand bzw. dem Baumbestand des Friedhofs erhöht werden.



## Situationsplan Variante 1 - Bestehende Parzellengrenze (Stand Studie 2020)



## Berechnung Grünflächenziffer GZ - Variante 1

Grünflächenziffer GZ =	$\frac{\text{Total Grünfläche aGrF}}{\text{Total Grundstücksfläche aGsF}}$	ohne ESH = 0.56 mit ESH = 0.45
Total Grünfläche aGrF =	Grünfläche Parzelle - Fussabdruck Gebäude - Wegnetz - Vorplätze Hauseingänge - Veloparkplätze oberirdisch - (Fläche ESH) =	ohne ESH = 7'927 m <sup>2</sup> mit ESH = 6'409 m <sup>2</sup>
Total Grundstücksfläche aGsF	14'232 m <sup>2</sup>	

Anzahl Wohnungen	GfO / 140 m <sup>2</sup>
Anzahl Auto PP	Anzahl Wohnungen * 0.2
Fläche Auto PP	Anzahl Auto PP * 26 m <sup>2</sup>
Anzahl Velo PP	Anzahl Wohnungen * 4
Fläche Velo PP	Anzahl Velo PP * 2 m <sup>2</sup>
Fläche ESH	Fläche Auto PP + Fläche Velo PP unterirdisch

### Grundstück

Total Grundstücksfläche aGsF	14'232 m <sup>2</sup>
Grünfläche Parzelle	14'189 m <sup>2</sup>
Fussabdruck Gebäude	4'825 m <sup>2</sup>
Wegnetz (Wegbreite 1.2m)	612 m <sup>2</sup>

### Gebäude

Total Geschossfläche oberirdisch GfO	23'106 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	165 Stk.
Anzahl Hauseingänge	11 Stk.
Vorplätze Hauseingänge (Ann.15m <sup>2</sup> /Stk.)	165 m <sup>2</sup>

### Parkierung

Anzahl Auto PP	33 Stk.
Fläche Auto PP	858 m <sup>2</sup>
Anzahl Velo PP	660 Stk.
Fläche Velo PP	1320 m <sup>2</sup>
Fläche Velo PP oberirdisch (50%)	660 m <sup>2</sup>
Fläche Velo PP unterirdisch (50%)	660 m <sup>2</sup>

Fläche ESH	1'518 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

Zusatzabklärung zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020

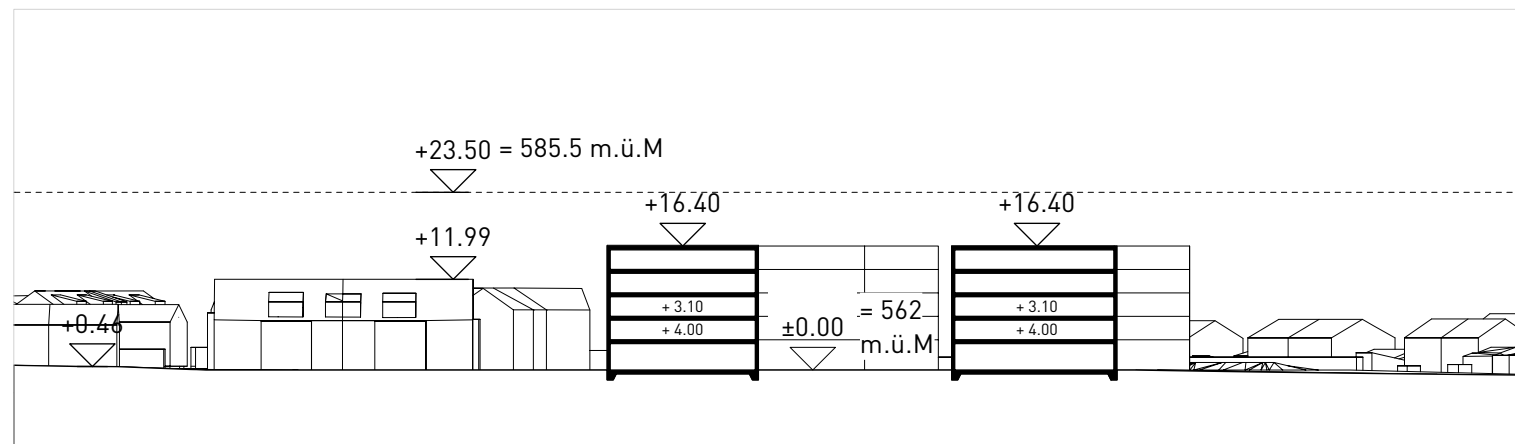
13.09.2022

Masstab 1:1250

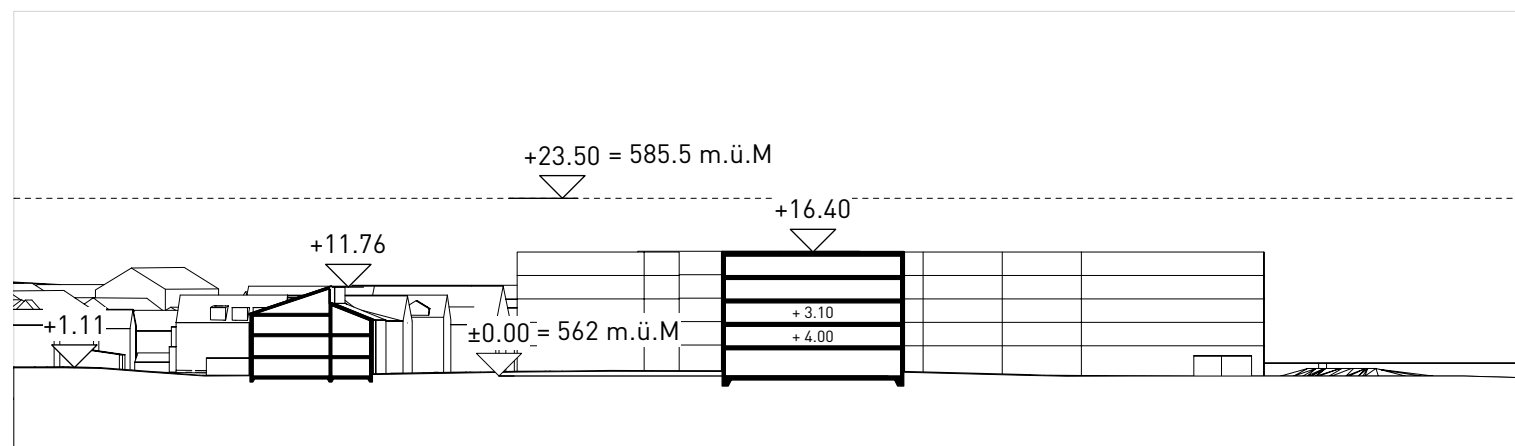




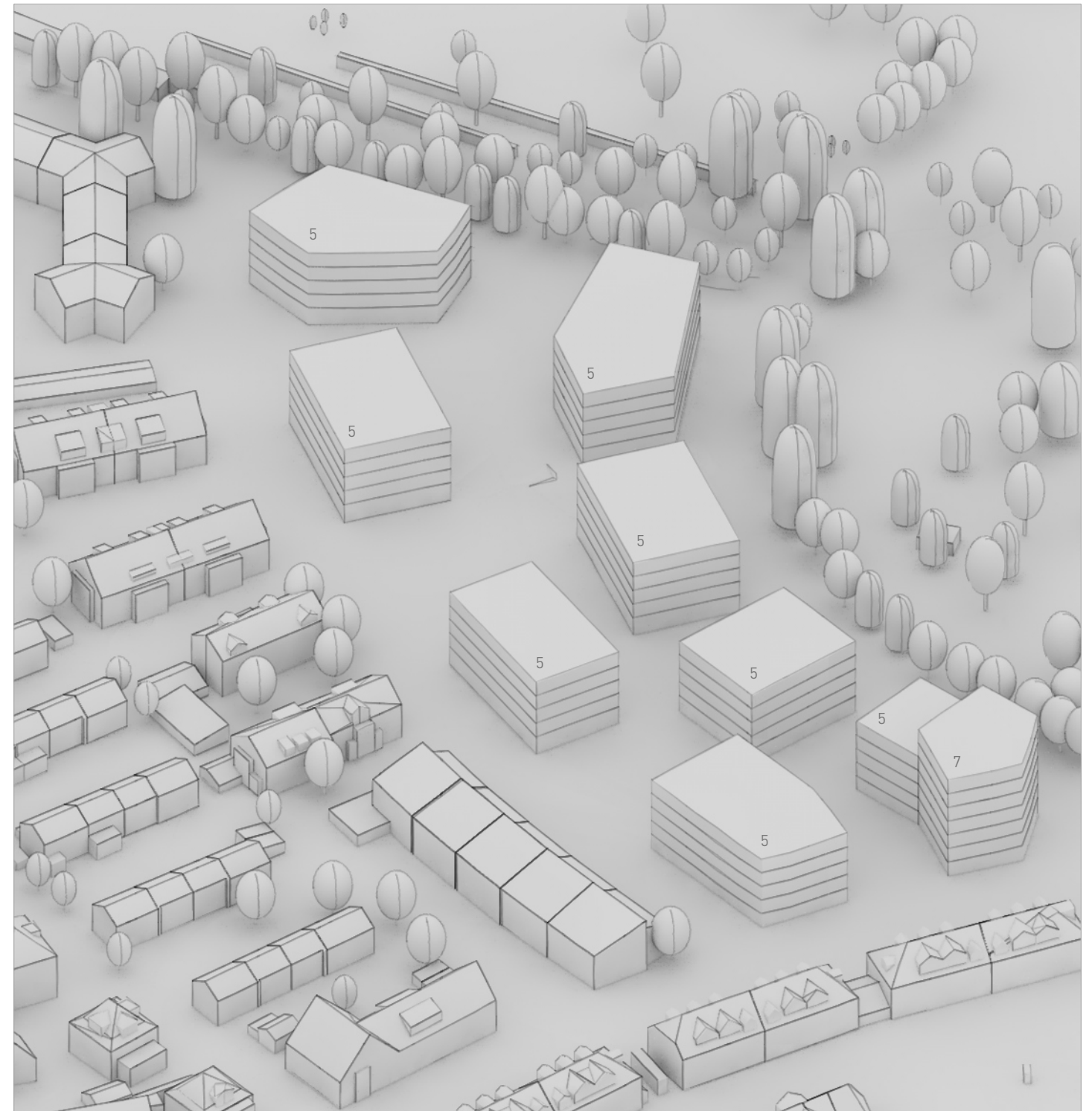
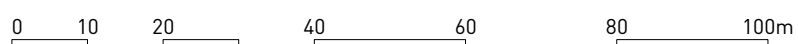
Variante 1	GFo max. m <sup>2</sup>
Baufeld	
Projekt Nord	9'993 m <sup>2</sup>
Projekt Süd	14'852 m <sup>2</sup>
Total Bearbeitungsperimeter	24'845 m <sup>2</sup>
Abzug Aussenräume & Loggia Annahme 7%	1'739 m <sup>2</sup>
<b>Total GFo</b>	<b>23'106 m<sup>2</sup></b>



Querschnitt B - B



Querschnitt A - A



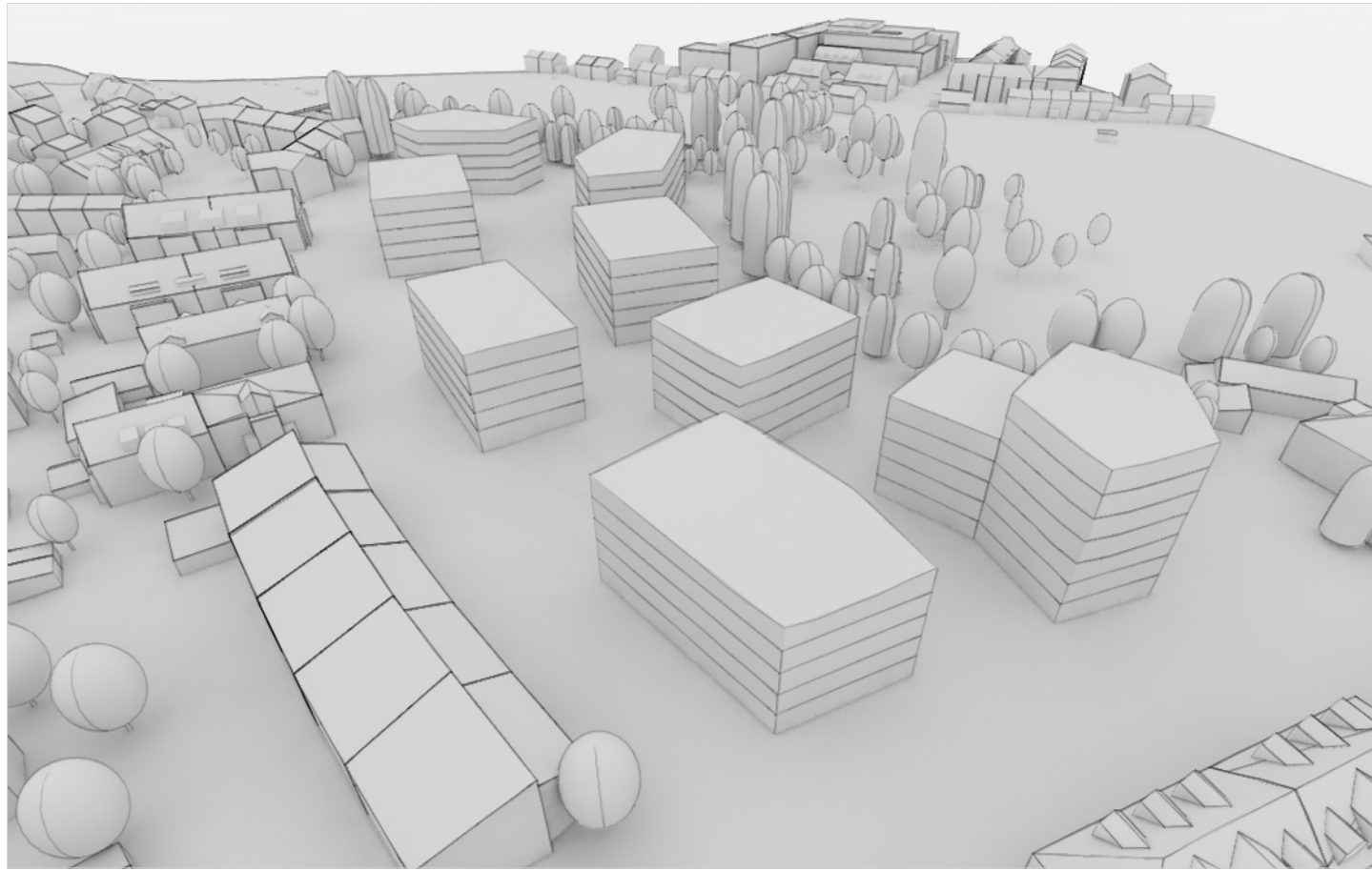
Isometrie

Zusatzabklärung zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020

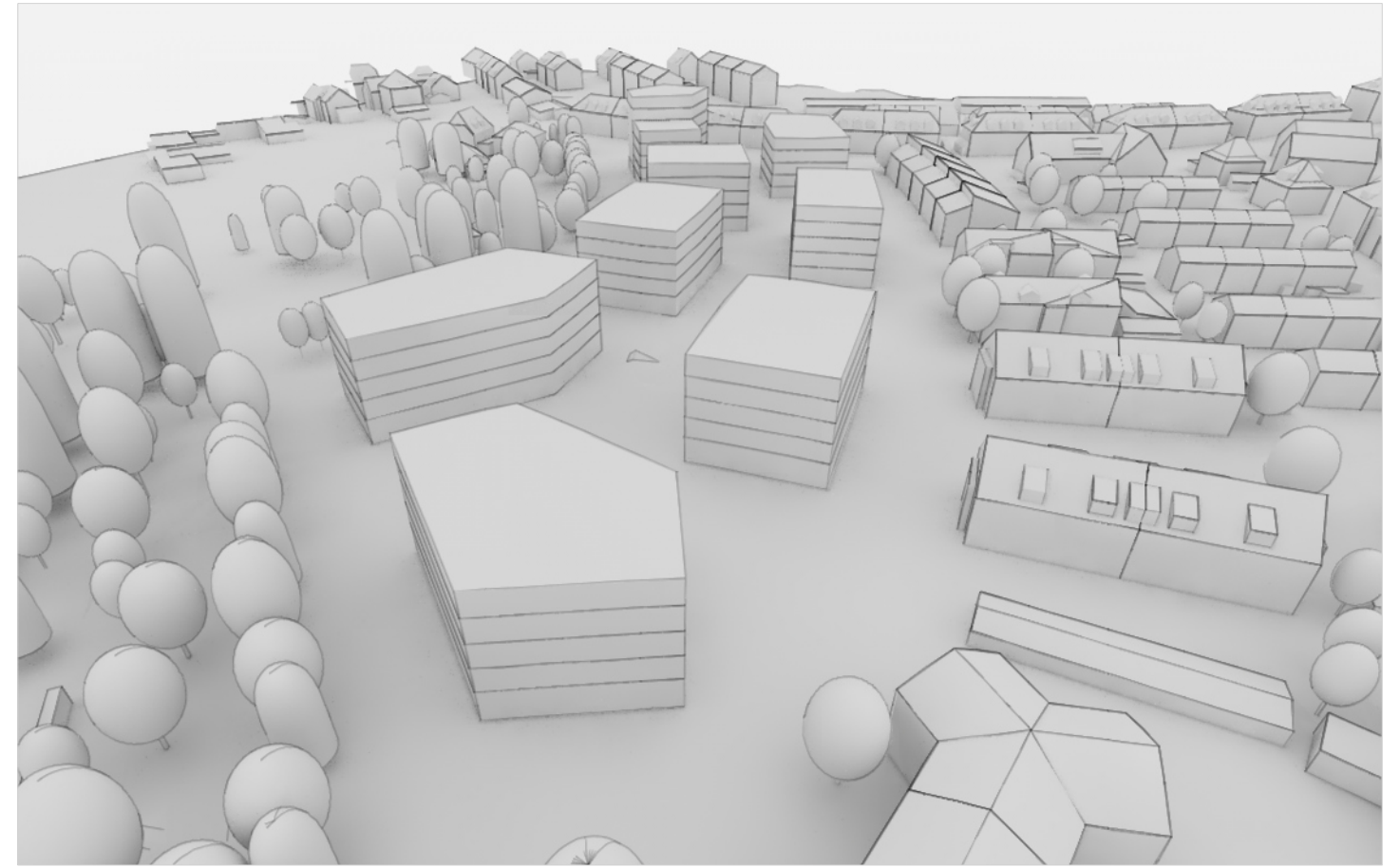
13.09.2022

Masstab 1:1000

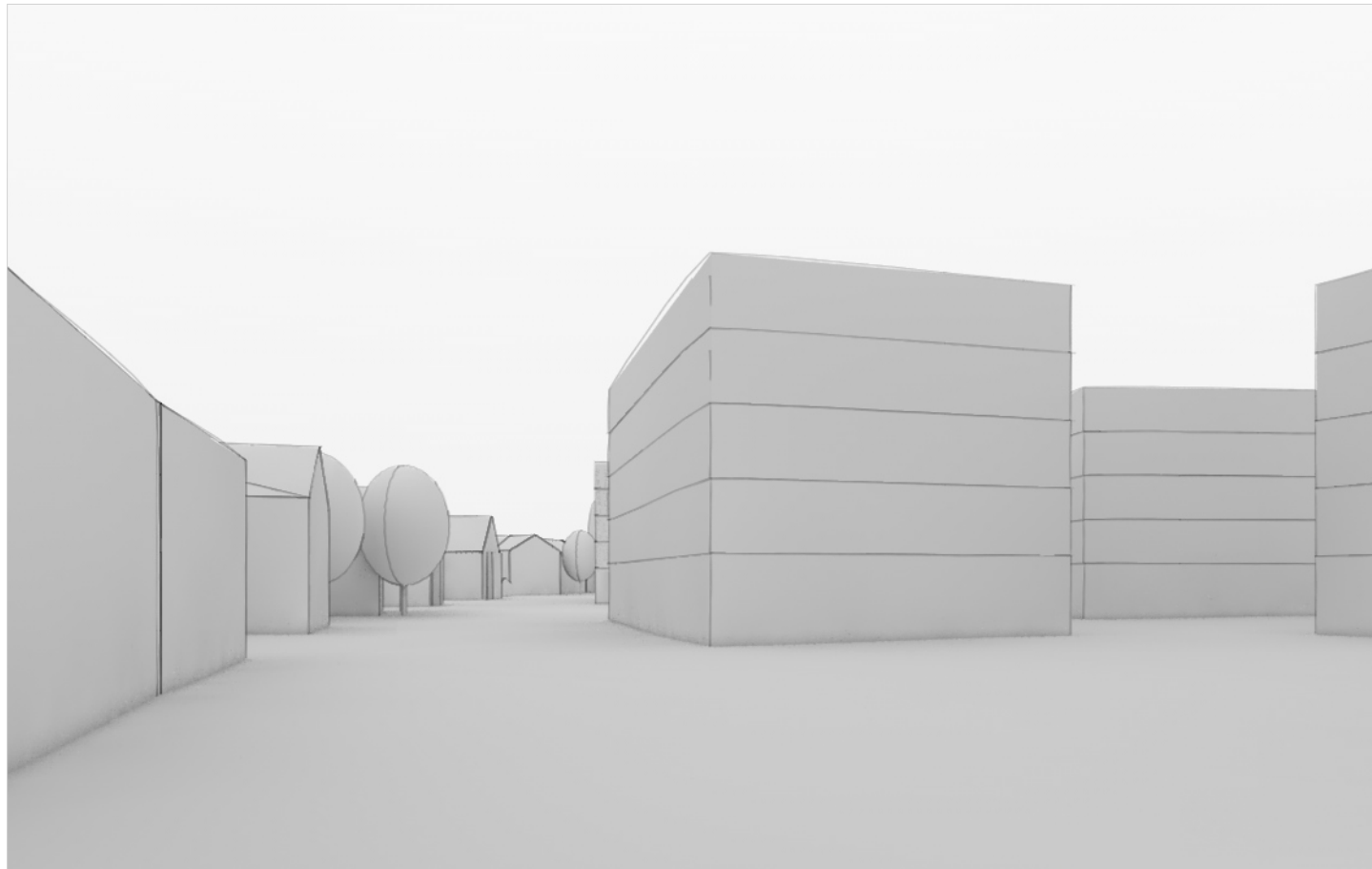




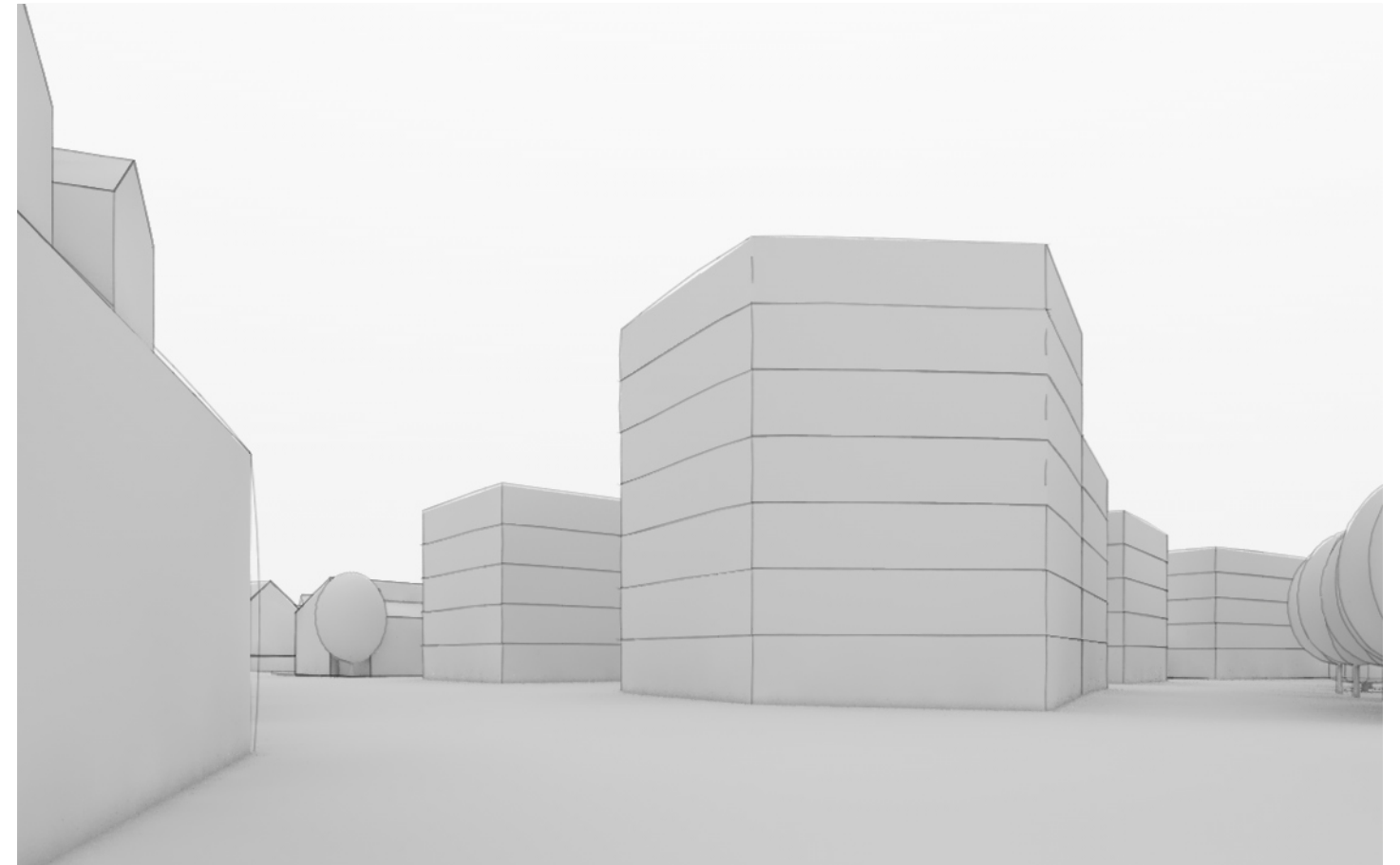
Luftaufnahme 01



Luftaufnahme 02



Strassenansicht Fröschmattstrasse



Strassenansicht Heimstrasse

## Situationsplan Variante 2 - Bestehende Parzellengrenze (Stand Studie 2020)



- aGsF
- Durchwegung
- Velo PP oberirdisch
- aGrF
- Rasenspielfläche

0 10 25 50 75 100 125m

## Berechnung Grünflächenziffer GZ - Variante 2

Grünflächenziffer GZ =	$\frac{\text{Total Grünfläche aGrF}}{\text{Total Grundstücksfläche aGsF}}$	ohne ESH = 0.51 mit ESH = 0.40
Total Grünfläche aGrF =	Grünfläche Parzelle - Fussabdruck Gebäude - Wegnetz - Vorplätze Hauseingänge - Veloparkplätze oberirdisch - (Fläche ESH) =	ohne ESH = 7'297 m <sup>2</sup> mit ESH = 5'722 m <sup>2</sup>
Total Grundstücksfläche aGsF	14'232 m <sup>2</sup>	

Anzahl Wohnungen	GfO / 140 m <sup>2</sup>
Anzahl Auto PP	Anzahl Wohnungen * 0.2
Fläche Auto PP	Anzahl Auto PP * 26 m <sup>2</sup>
Anzahl Velo PP	Anzahl Wohnungen * 4
Fläche Velo PP	Anzahl Velo PP * 2 m <sup>2</sup>
Fläche ESH	Fläche Auto PP + Fläche Velo PP unterirdisch

### Grundstück

Total Grundstücksfläche aGsF	14'232 m <sup>2</sup>
Grünfläche Parzelle	14'154 m <sup>2</sup>
Fussabdruck Gebäude	5'165 m <sup>2</sup>
Wegnetz (Wegbreite 1.2m)	737 m <sup>2</sup>

### Gebäude

Total Geschossfläche oberirdisch GfO	23'961 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	171 Stk.
Anzahl Hauseingänge	18 Stk.
Vorplätze Hauseingänge (Ann.15m <sup>2</sup> /Stk.)	270 m <sup>2</sup>

### Parkierung

Anzahl Auto PP	34 Stk.
Fläche Auto PP	890 m <sup>2</sup>
Anzahl Velo PP	685 Stk.
Fläche Velo PP	1370 m <sup>2</sup>
Fläche Velo PP oberirdisch (50%)	685 m <sup>2</sup>
Fläche Velo PP unterirdisch (50%)	685 m <sup>2</sup>

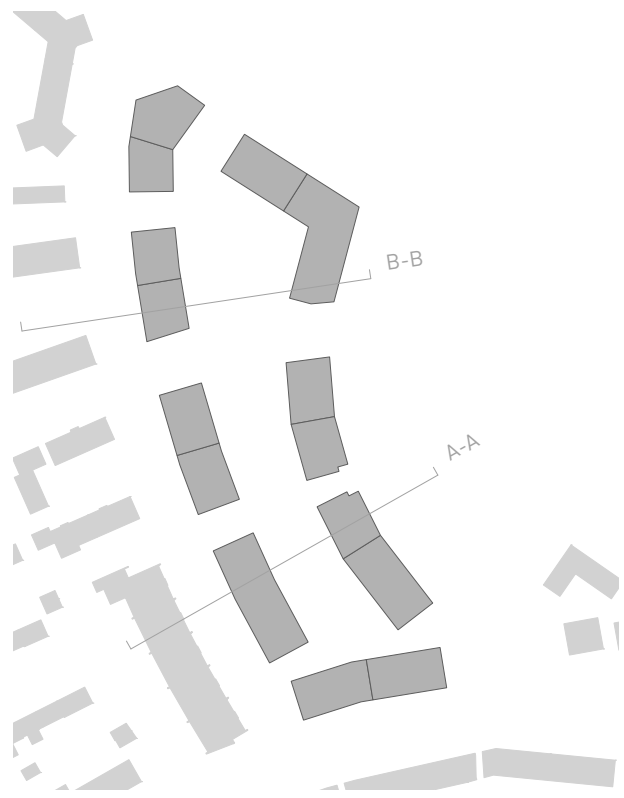
Fläche ESH	1'575 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

Zusatzabklärung zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020

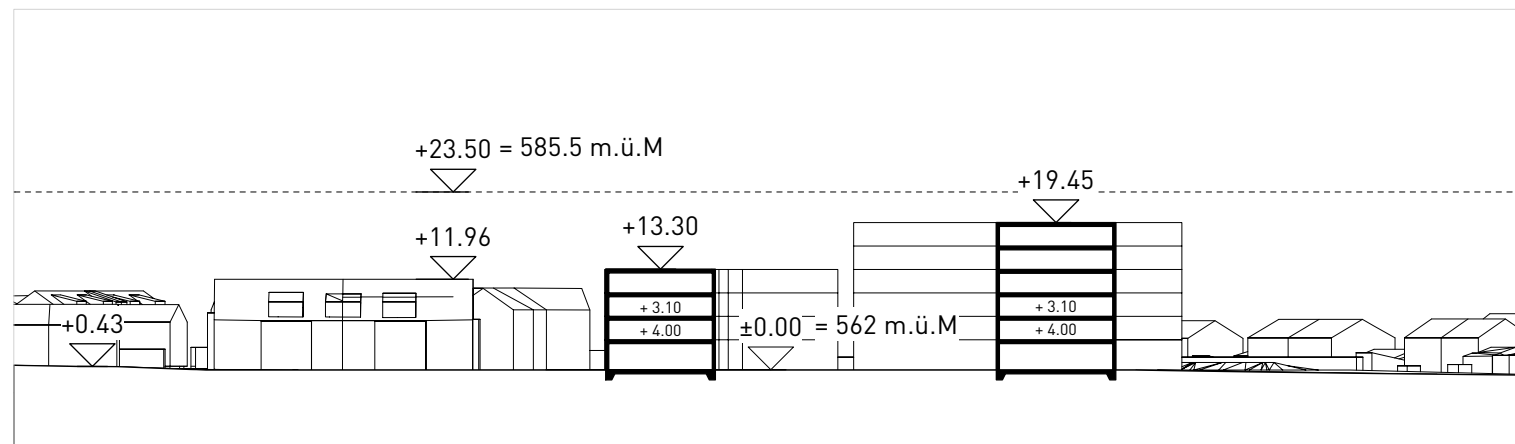
13.09.2022

Masstab 1:1250

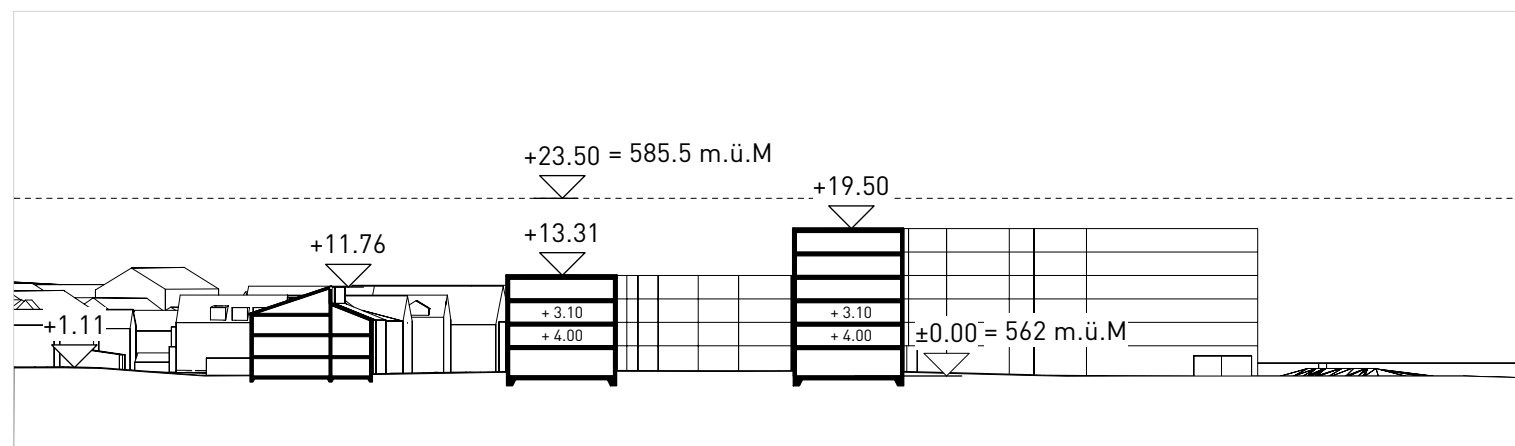




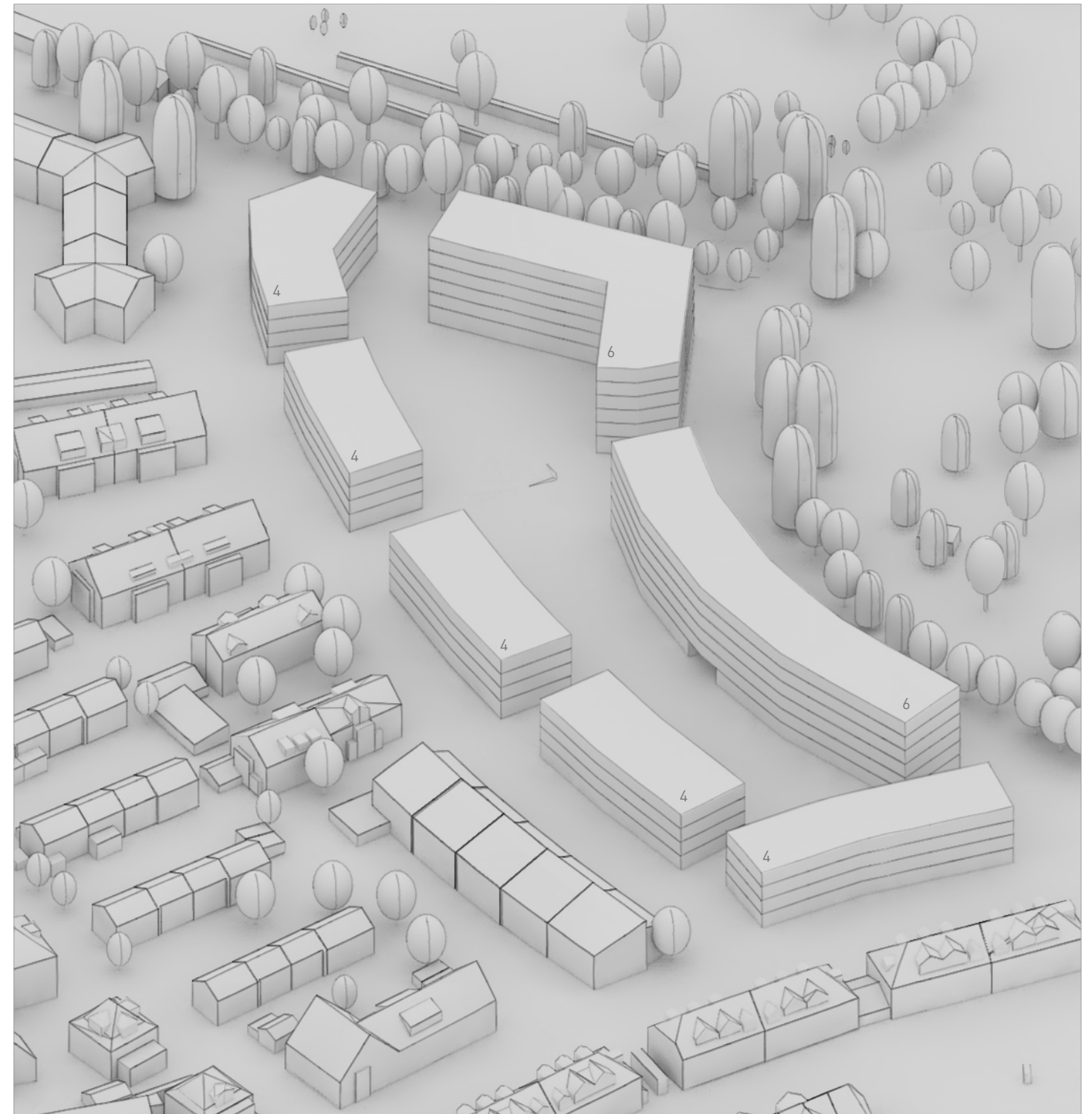
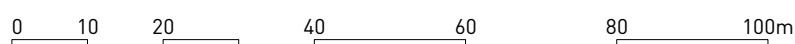
Variante 2	GFo max. m <sup>2</sup>
Baufeld	
Projekt Nord	10'261 m <sup>2</sup>
Projekt Süd	15'504 m <sup>2</sup>
Total Bearbeitungsperimeter	25'765 m <sup>2</sup>
Abzug Aussenräume & Loggia Annahme 7%	1'804 m <sup>2</sup>
<b>Total GFo</b>	<b>23'961 m<sup>2</sup></b>



Querschnitt B - B



Querschnitt A - A



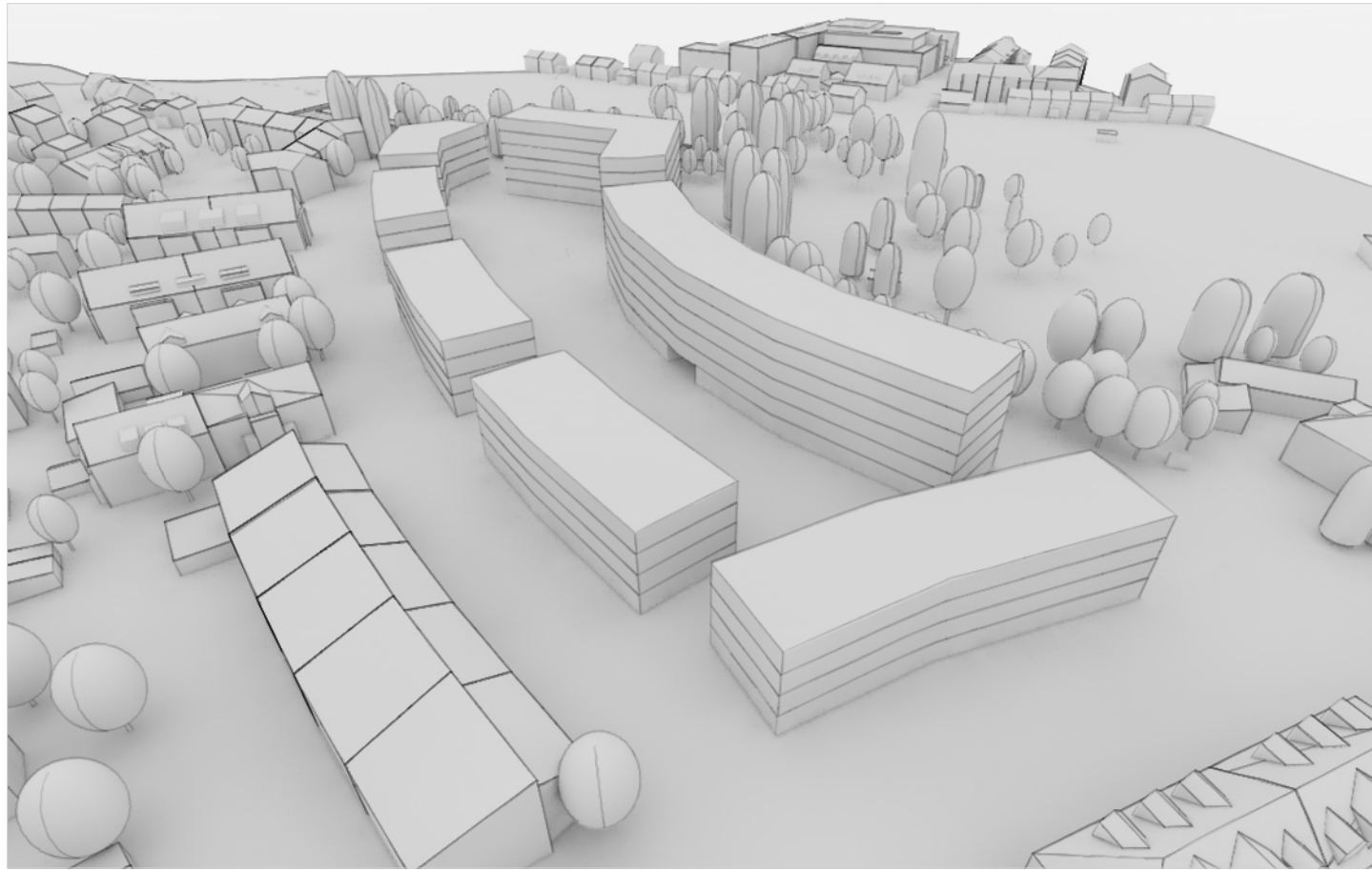
Isometrie

Zusatzabklärung zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020

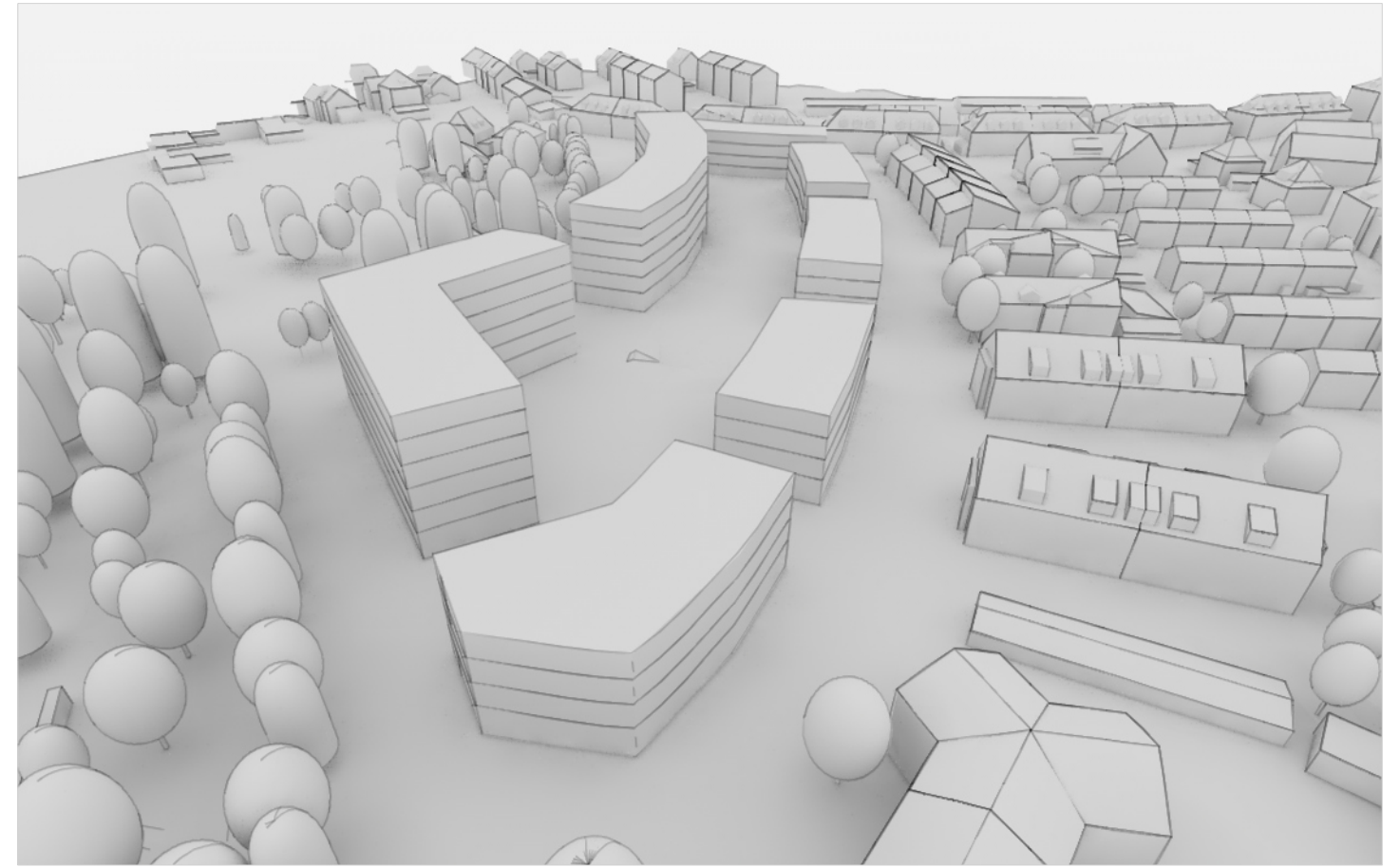
13.09.2022

Masstab 1:1000

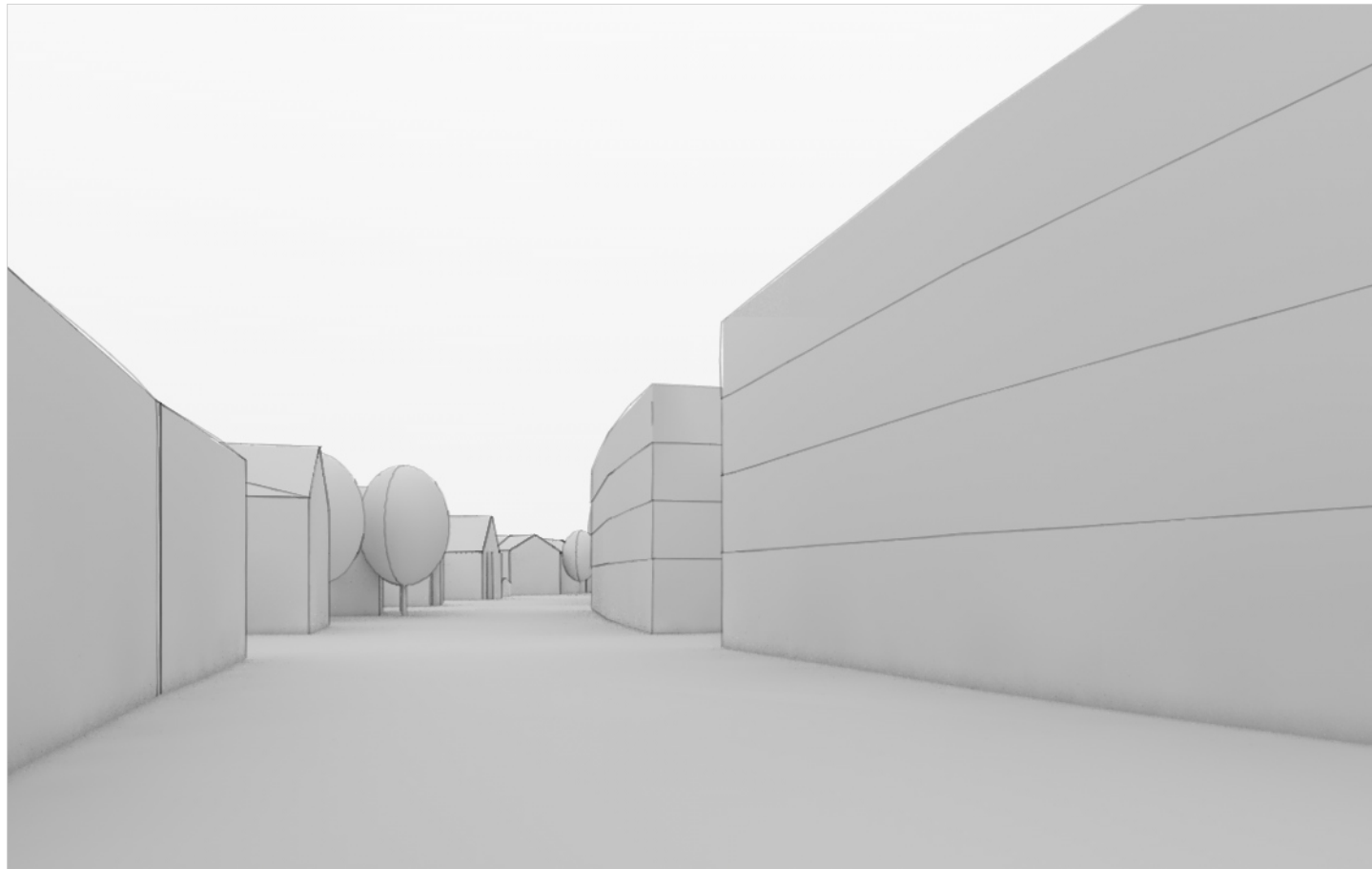




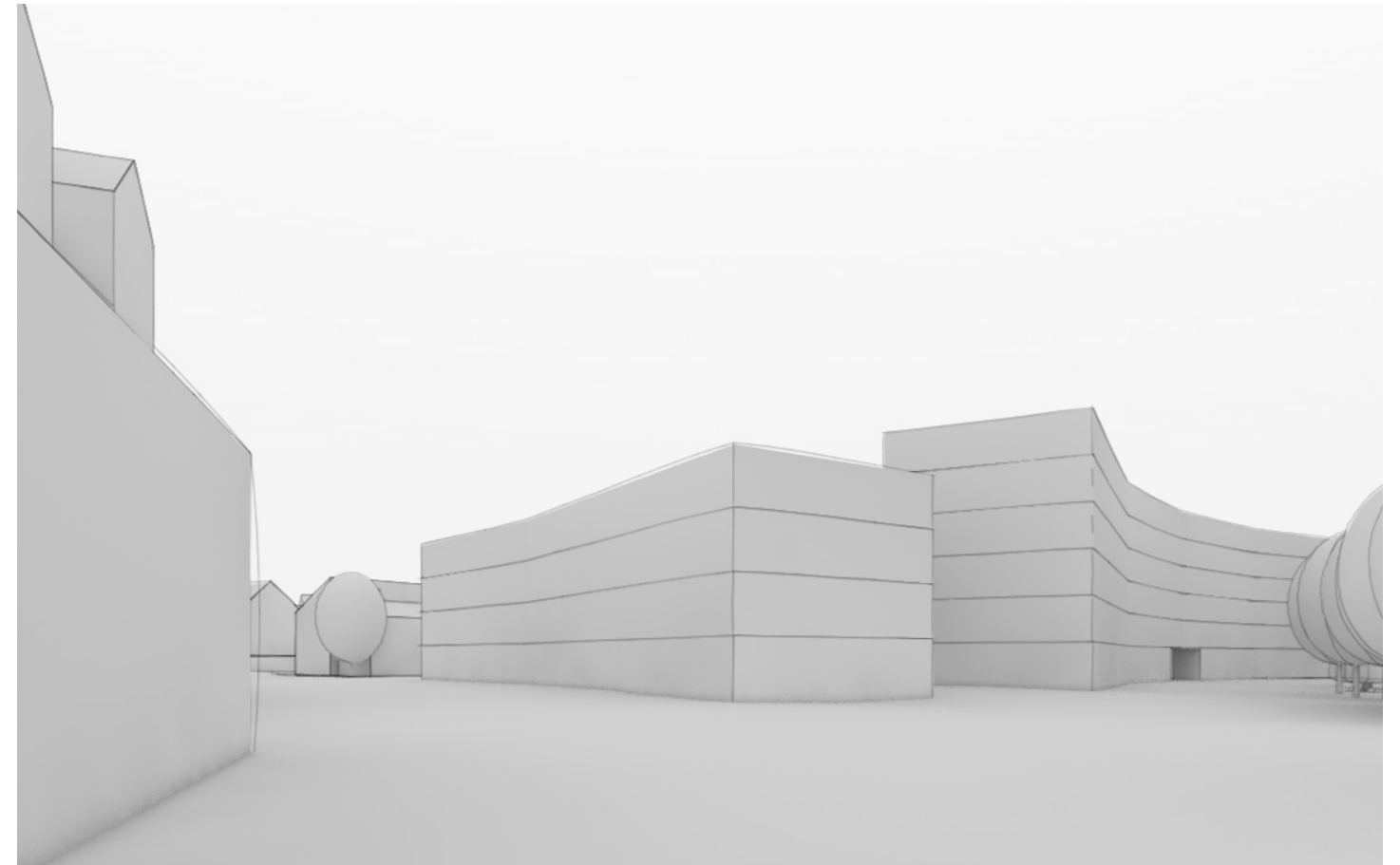
Luftaufnahme 01



Luftaufnahme 02

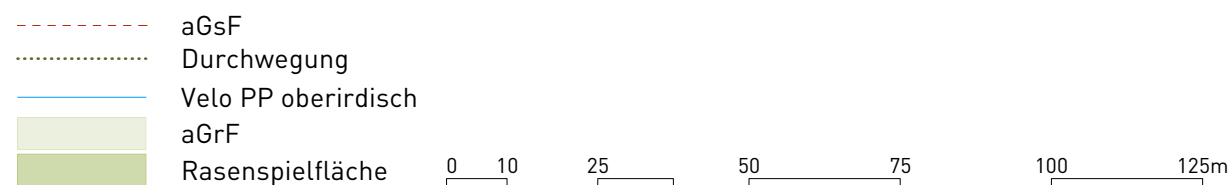


Strassenansicht Fröschmattstrasse



Strassenansicht Heimstrasse

### Situationsplan Variante 3 - Neue Baulinien



### Berechnung Grünflächenziffer GZ - Variante 3

Grünflächenziffer GZ =	$\frac{\text{Total Grünfläche aGrF}}{\text{Total Grundstücksfläche aGsF}}$	ohne ESH = 0.55 mit ESH = 0.44
Total Grünfläche aGrF =	Grünfläche Parzelle - Fussabdruck Gebäude - Wegnetz - Vorplätze Hauseingänge - Veloparkplätze oberirdisch - (Fläche ESH) =	ohne ESH = 7'849 m <sup>2</sup> mit ESH = 6'249 m <sup>2</sup>
Total Grundstücksfläche aGsF	14'232 m <sup>2</sup>	

Anzahl Wohnungen	GfO / 140 m <sup>2</sup>
Anzahl Auto PP	Anzahl Wohnungen * 0.2
Fläche Auto PP	Anzahl Auto PP * 26 m <sup>2</sup>
Anzahl Velo PP	Anzahl Wohnungen * 4
Fläche Velo PP	Anzahl Velo PP * 2 m <sup>2</sup>
Fläche ESH	Fläche Auto PP + Fläche Velo PP unterirdisch

#### Grundstück

Total Grundstücksfläche aGsF	14'232 m <sup>2</sup>
Grünfläche Parzelle	14'160 m <sup>2</sup>
Fussabdruck Gebäude	4'656 m <sup>2</sup>
Wegnetz (Wegbreite 1.2m)	725 m <sup>2</sup>

#### Gebäude

Total Geschossfläche oberirdisch GfO	24'102 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	172 Stk.
Anzahl Hauseingänge	16 Stk.
Vorplätze Hauseingänge (Ann.15m <sup>2</sup> /Stk.)	240 m <sup>2</sup>

#### Parkierung

Anzahl Auto PP	35 Stk.
Fläche Auto PP	910 m <sup>2</sup>
Anzahl Velo PP	690 Stk.
Fläche Velo PP	1380 m <sup>2</sup>
Fläche Velo PP oberirdisch (50%)	690 m <sup>2</sup>
Fläche Velo PP unterirdisch (50%)	690 m <sup>2</sup>

Fläche ESH	1'600 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

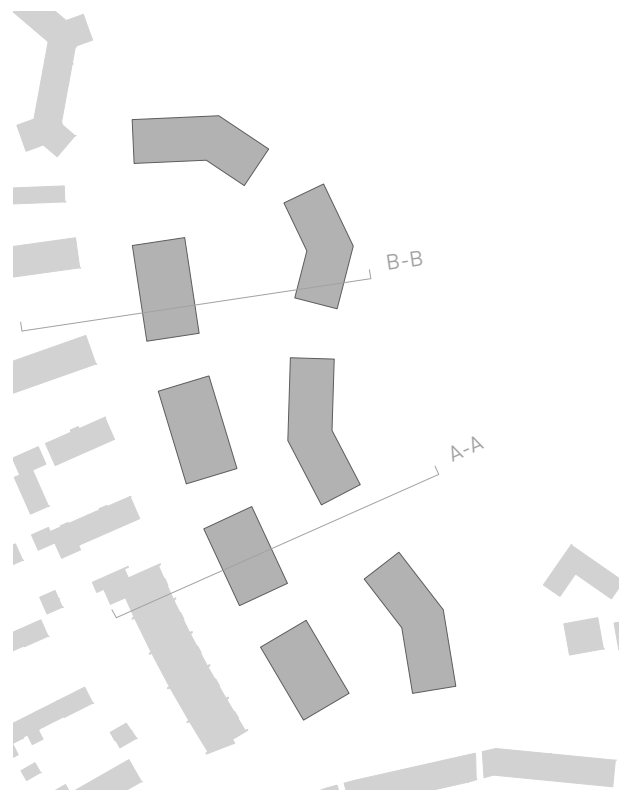
Zusatzabklärung zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020

13.09.2022

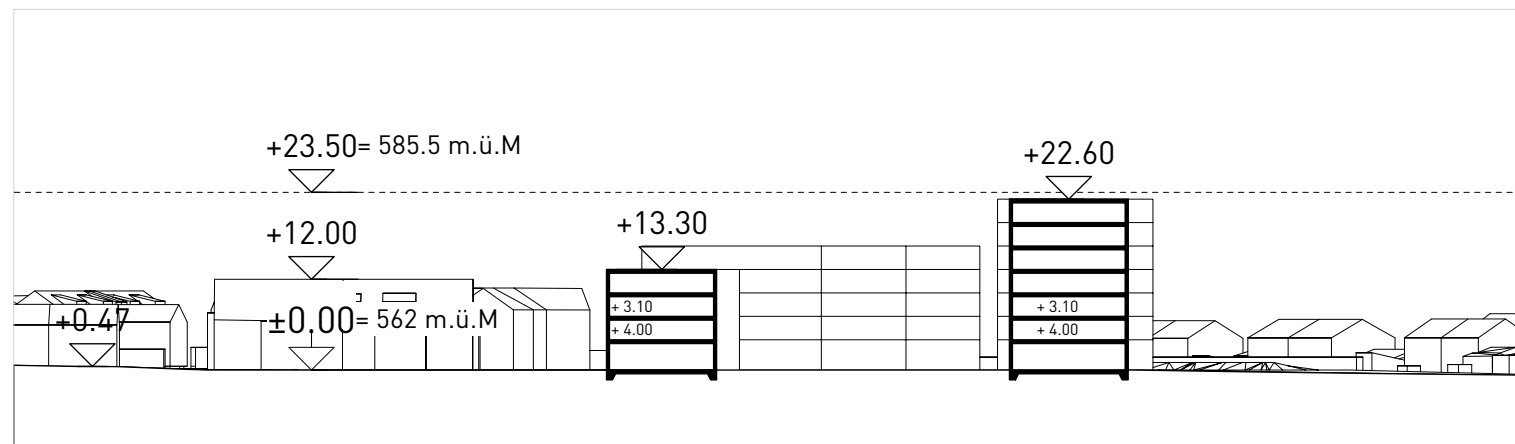
Masstab 1:1250



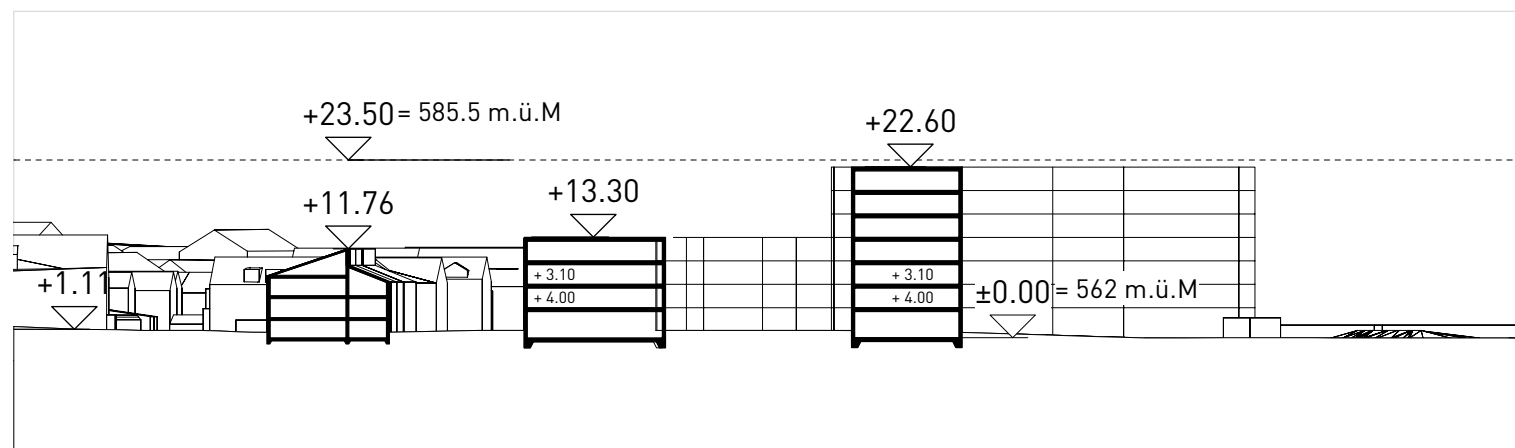




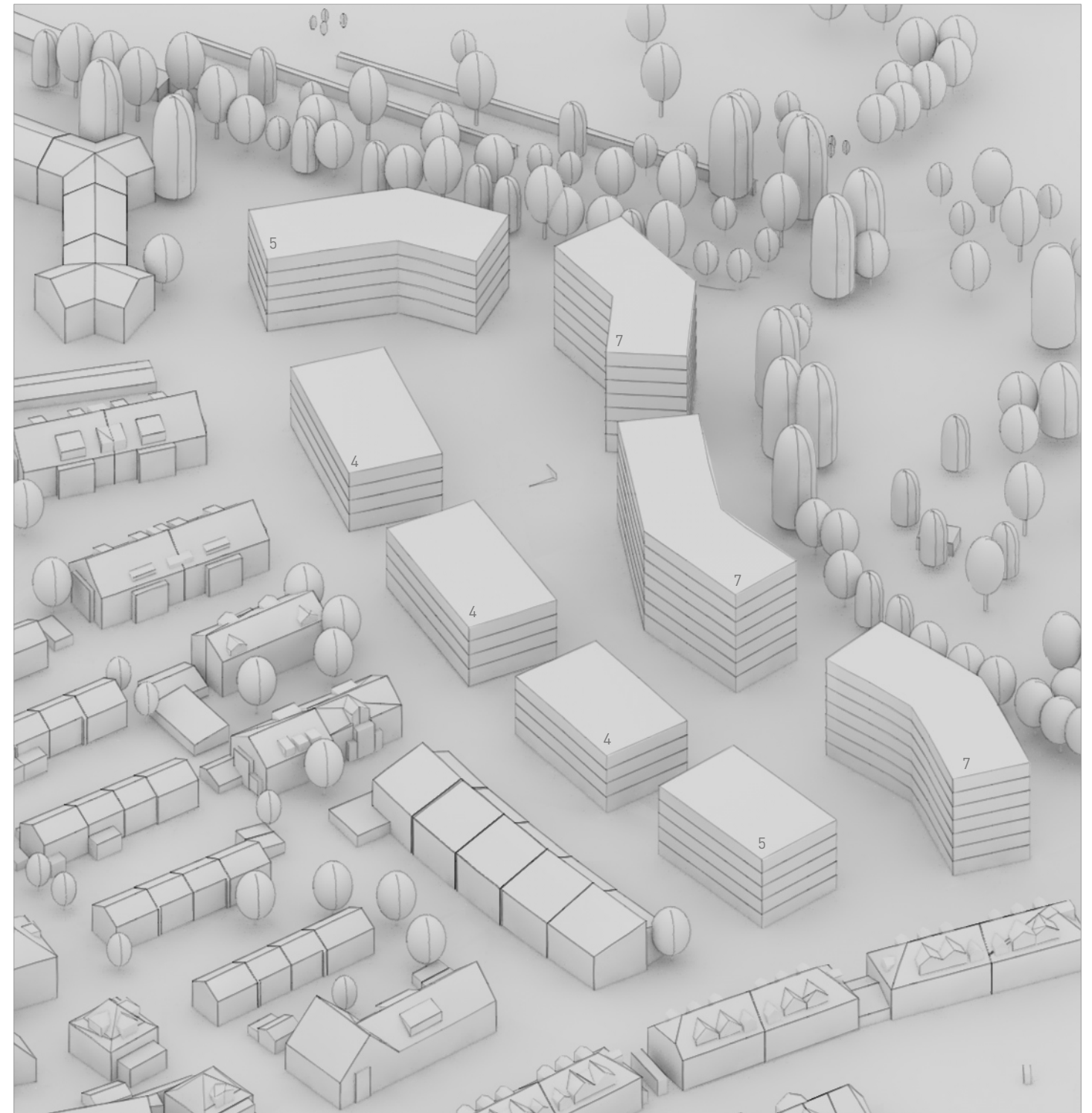
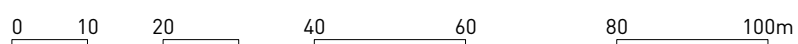
Variante 3	GFo max. m <sup>2</sup>
Baufeld	
Projekt Nord	14'599 m <sup>2</sup>
Projekt Süd	11'318 m <sup>2</sup>
Total Bearbeitungsperimeter	25'917 m <sup>2</sup>
Abzug Aussenräume & Loggia Annahme 7%	1'814 m <sup>2</sup>
Total GFo	24'102 m <sup>2</sup>



Querschnitt B - B



Querschnitt A - A



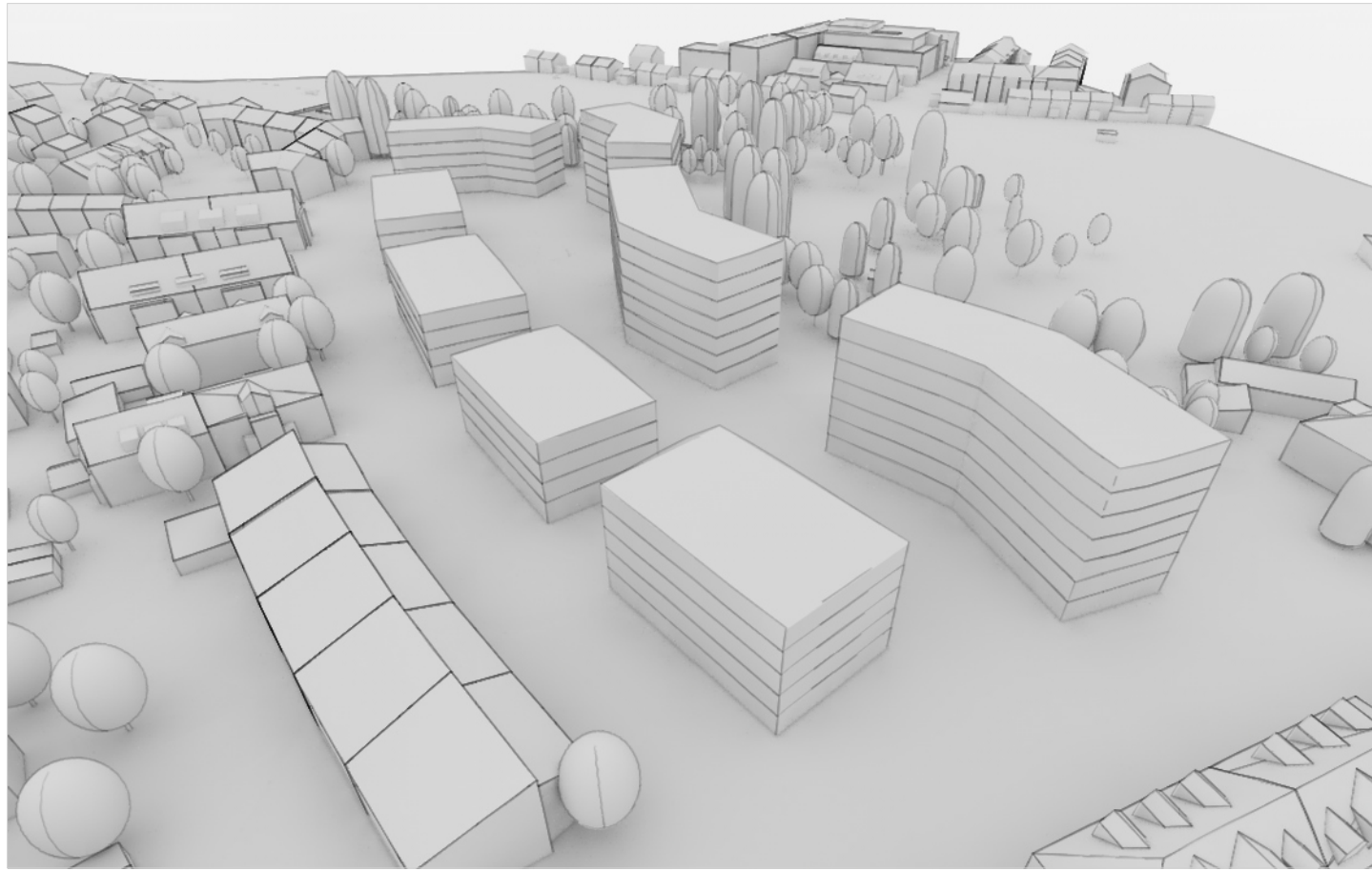
Isometrie

Zusatzabklärung zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020

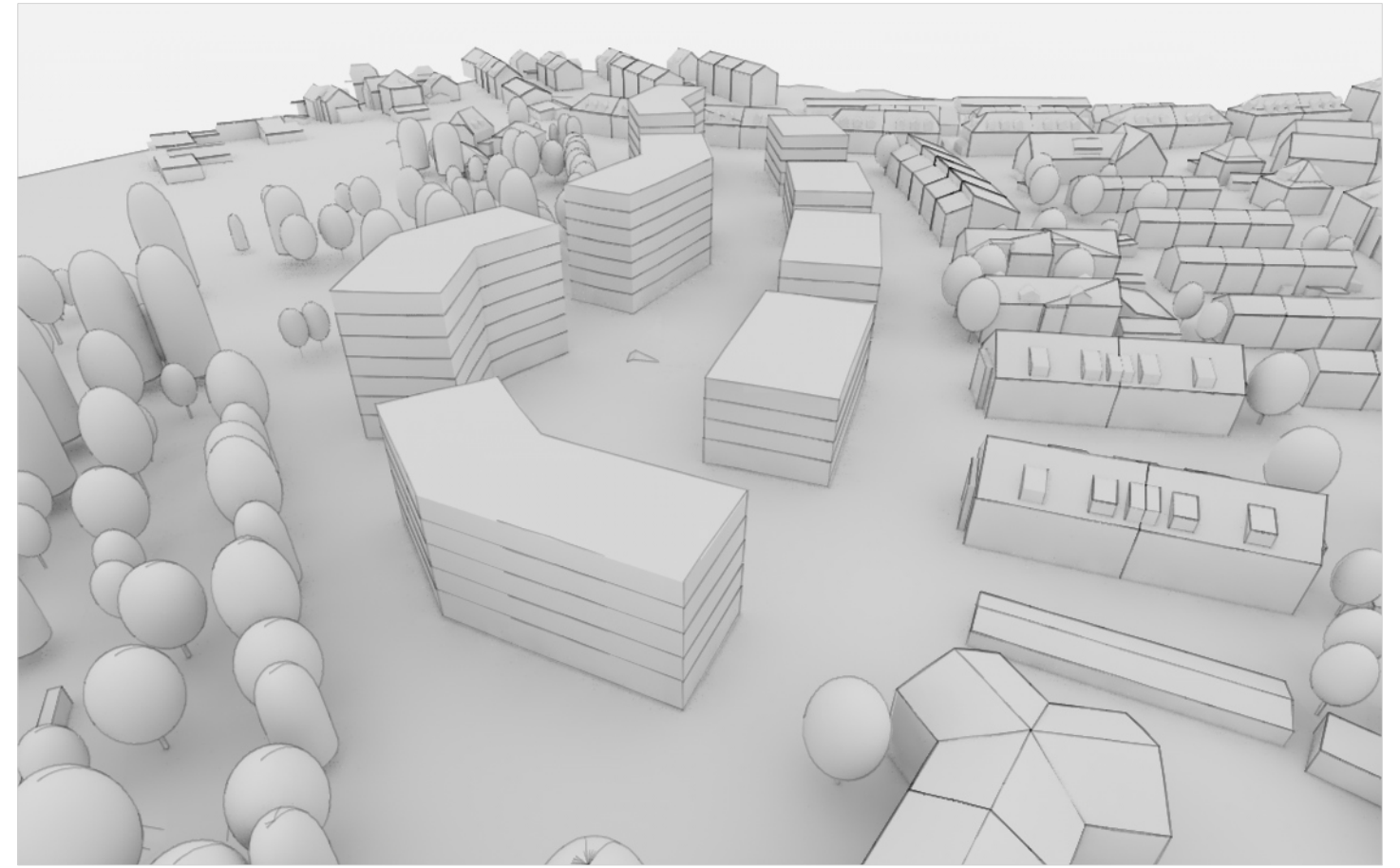
13.09.2022

Masstab 1:1000

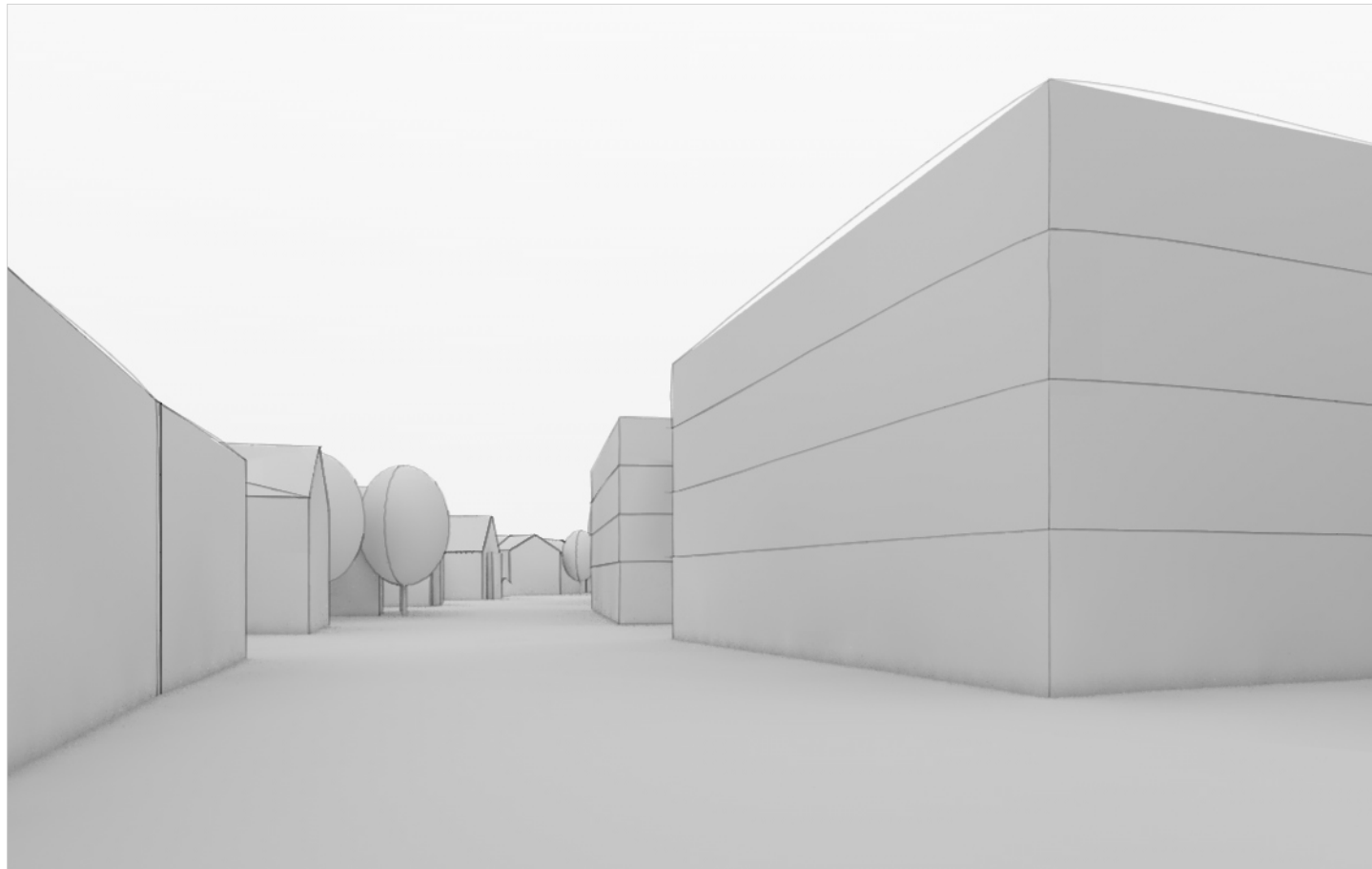




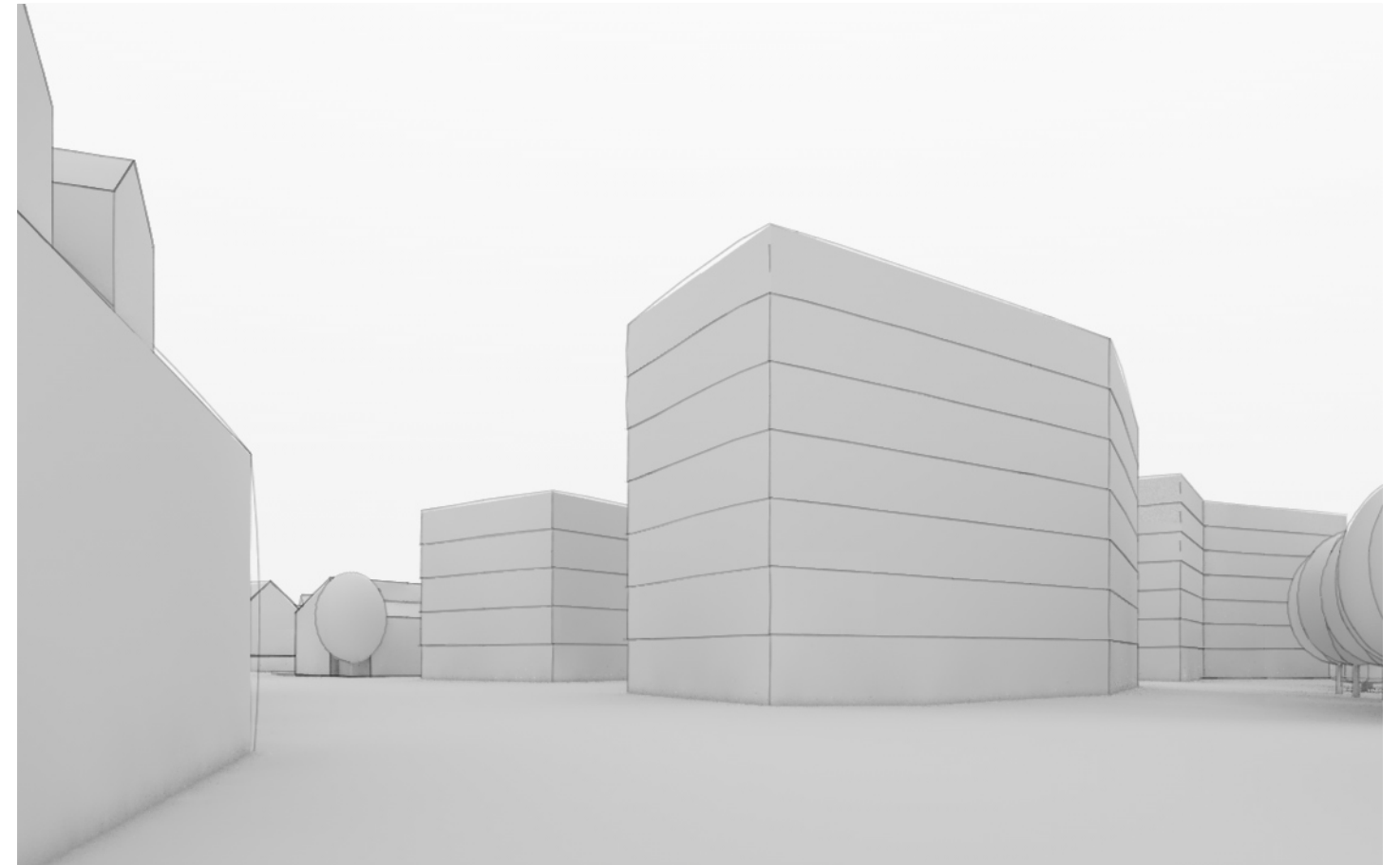
Luftaufnahme 01



Luftaufnahme 02

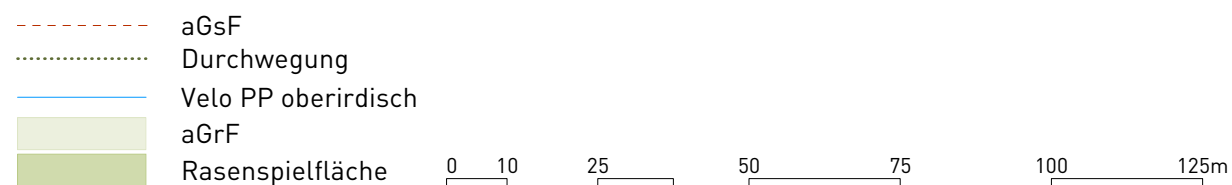


Strassenansicht Fröschmattstrasse



Strassenansicht Heimstrasse

## Situationsplan Variante 4 - Neue Baulinien



## Berechnung Grünflächenziffer GZ - Variante 4

Grünflächenziffer GZ =  $\frac{\text{Total Grünfläche aGrF}}{\text{Total Grundstücksfläche aGsF}}$  ohne ESH = 0.59  
mit ESH = 0.47

Total Grünfläche aGrF =

- Grünfläche Parzelle
- Fussabdruck Gebäude
- Wegnetz
- Vorplätze Hauseingänge
- Veloparkplätze oberirdisch
- (Fläche ESH) =

ohne ESH = 8'350 m<sup>2</sup>  
mit ESH = 6'750 m<sup>2</sup>

Total Grundstücksfläche aGsF 14'232 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen GfO / 140 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Auto PP Anzahl Wohnungen \* 0.2  
 Fläche Auto PP Anzahl Auto PP \* 26 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Velo PP Anzahl Wohnungen \* 4  
 Fläche Velo PP Anzahl Velo PP \* 2 m<sup>2</sup>  
 Fläche ESH Fläche Auto PP + Fläche Velo PP unterirdisch

### Grundstück

Total Grundstücksfläche aGsF	14'232 m <sup>2</sup>
Grünfläche Parzelle	14'133 m <sup>2</sup>
Fussabdruck Gebäude	4'315 m <sup>2</sup>
Wegnetz (Wegbreite 1.2m)	613 m <sup>2</sup>

### Gebäude

Total Geschossfläche oberirdisch GfO	24'183 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	173 Stk.
Anzahl Hauseingänge	11 Stk.
Vorplätze Hauseingänge (Ann.15m <sup>2</sup> /Stk.)	165 m <sup>2</sup>

### Parkierung

Anzahl Auto PP	35 Stk.
Fläche Auto PP	910 m <sup>2</sup>
Anzahl Velo PP	690 Stk.
Fläche Velo PP	1380 m <sup>2</sup>
Fläche Velo PP oberirdisch (50%)	690 m <sup>2</sup>
Fläche Velo PP unterirdisch (50%)	690 m <sup>2</sup>

Fläche ESH 1'600 m<sup>2</sup>

Zusatzabklärung zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020

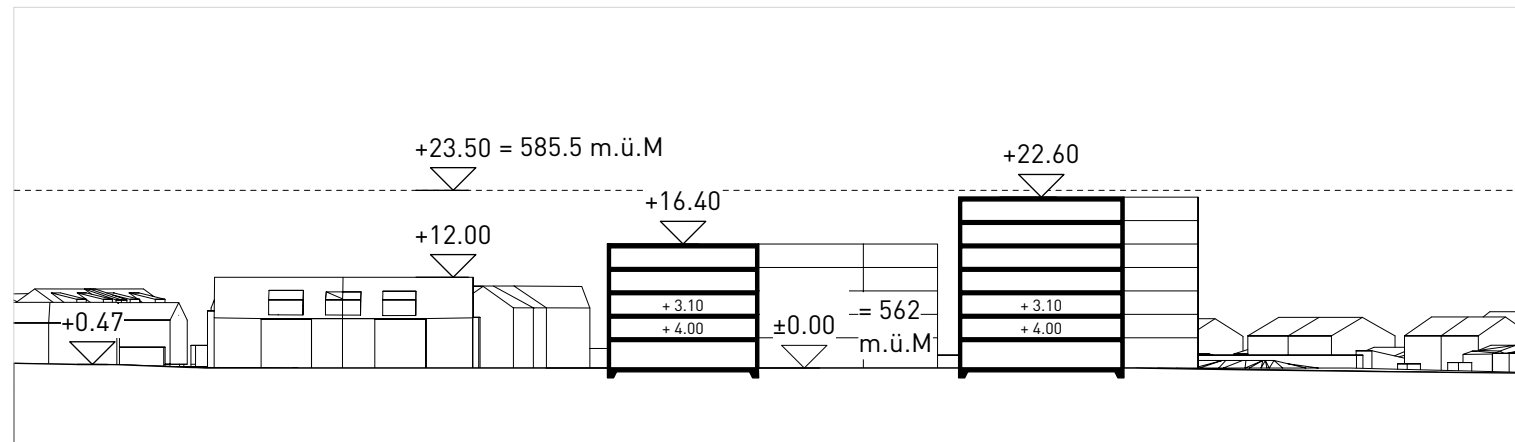
13.09.2022

Masstab 1:1250

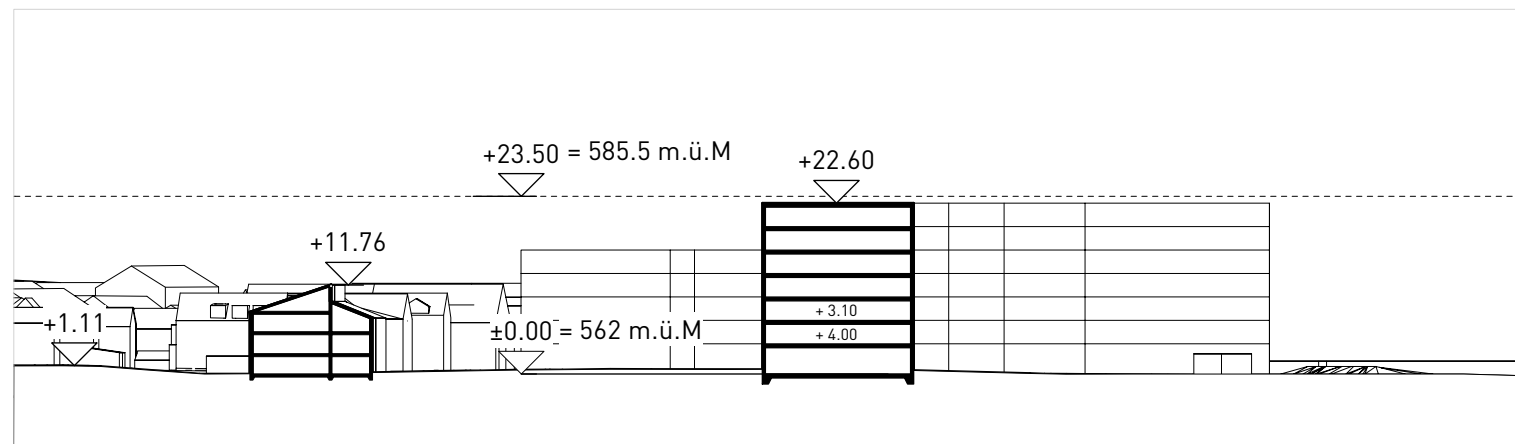




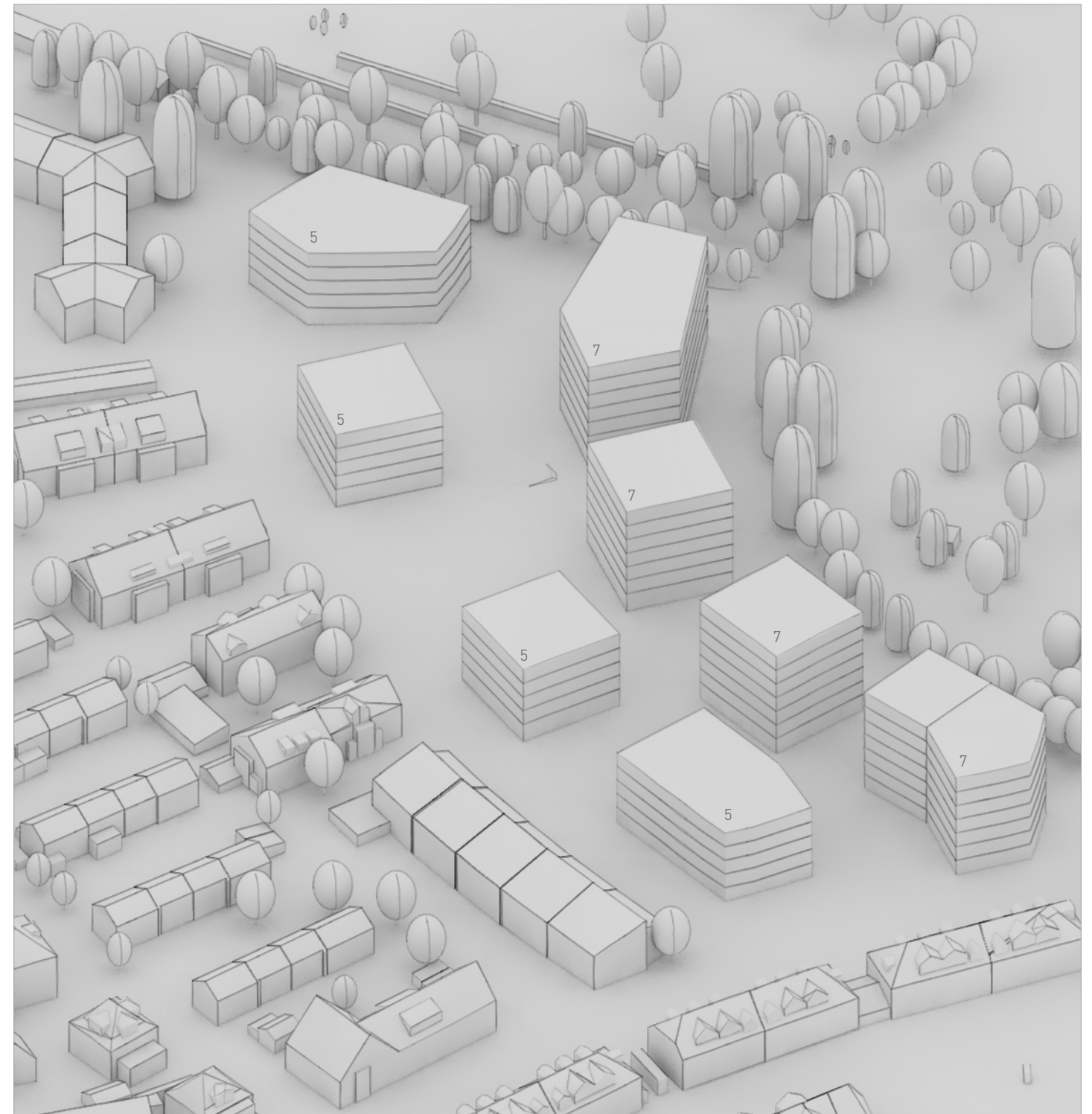
Variante 4	GFo max. m <sup>2</sup>
Baufeld	
Projekt Nord	10'618 m <sup>2</sup>
Projekt Süd	15'386 m <sup>2</sup>
Total Bearbeitungsperimeter	26'003 m <sup>2</sup>
Abzug Aussenräume & Loggia Annahme 7%	1'820 m <sup>2</sup>
<b>Total GFo</b>	<b>24'183 m<sup>2</sup></b>



Querschnitt B - B



Querschnitt A - A



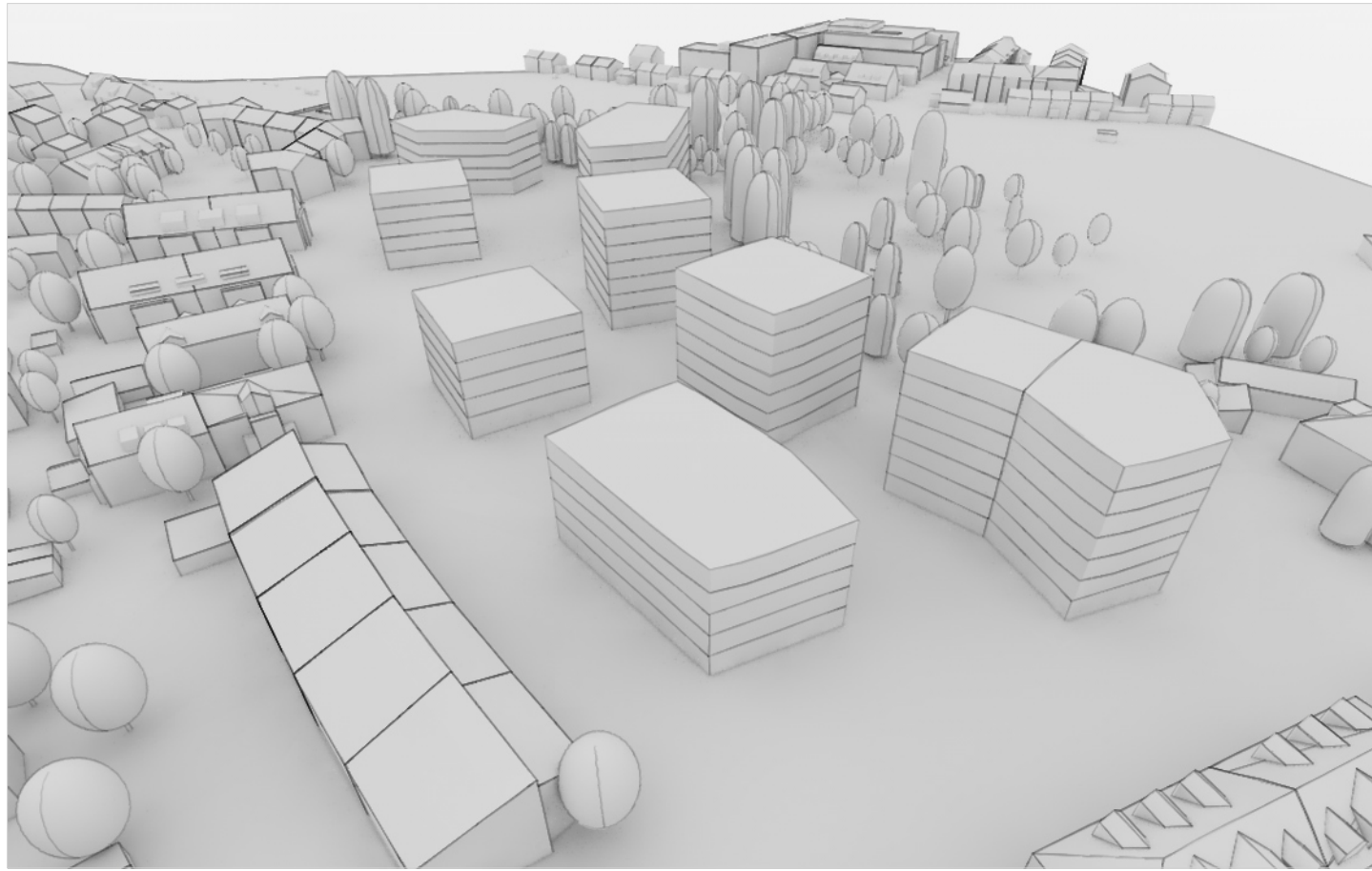
Isometrie

Zusatzabklärung zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020

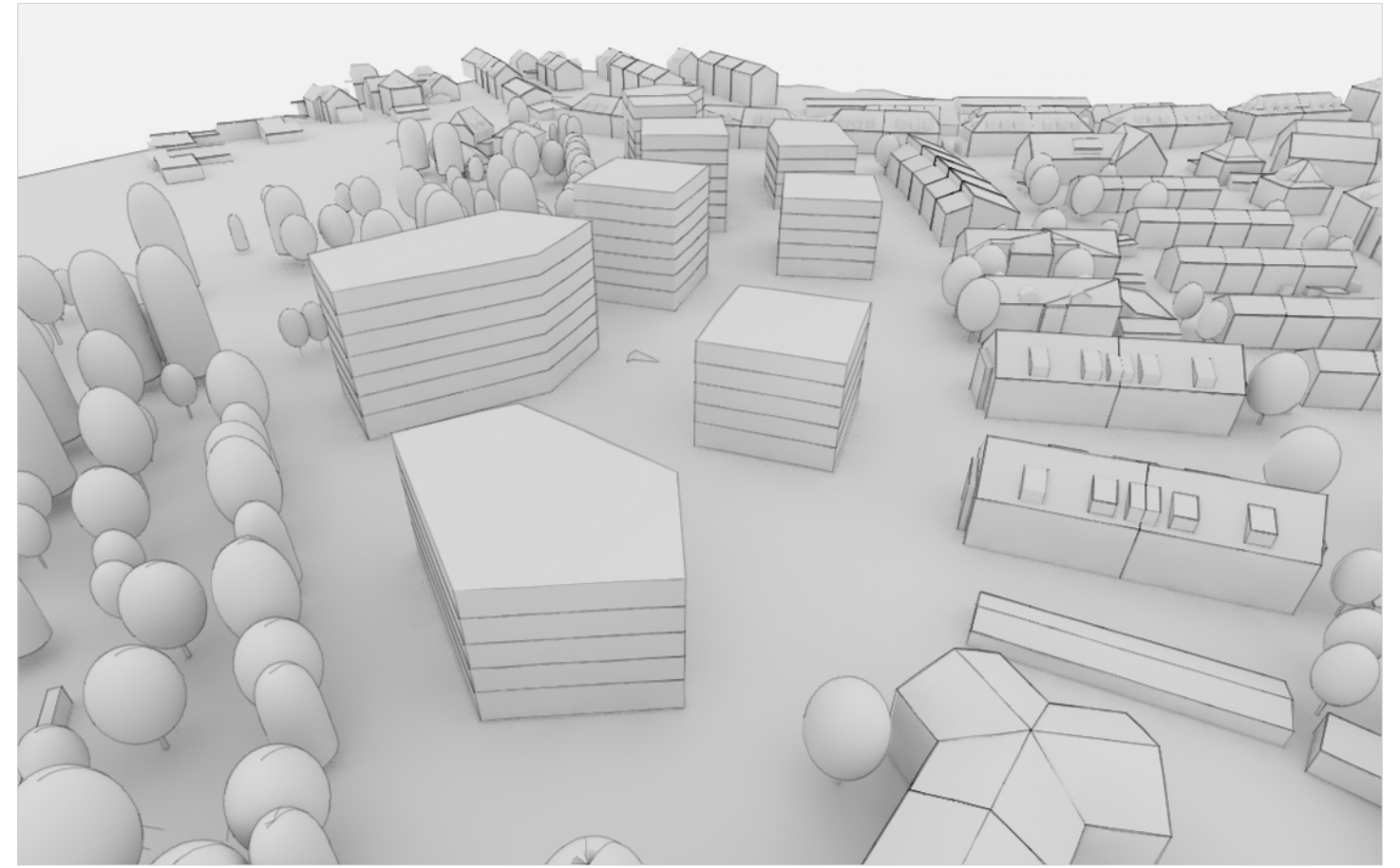
13.09.2022

Masstab 1:1000

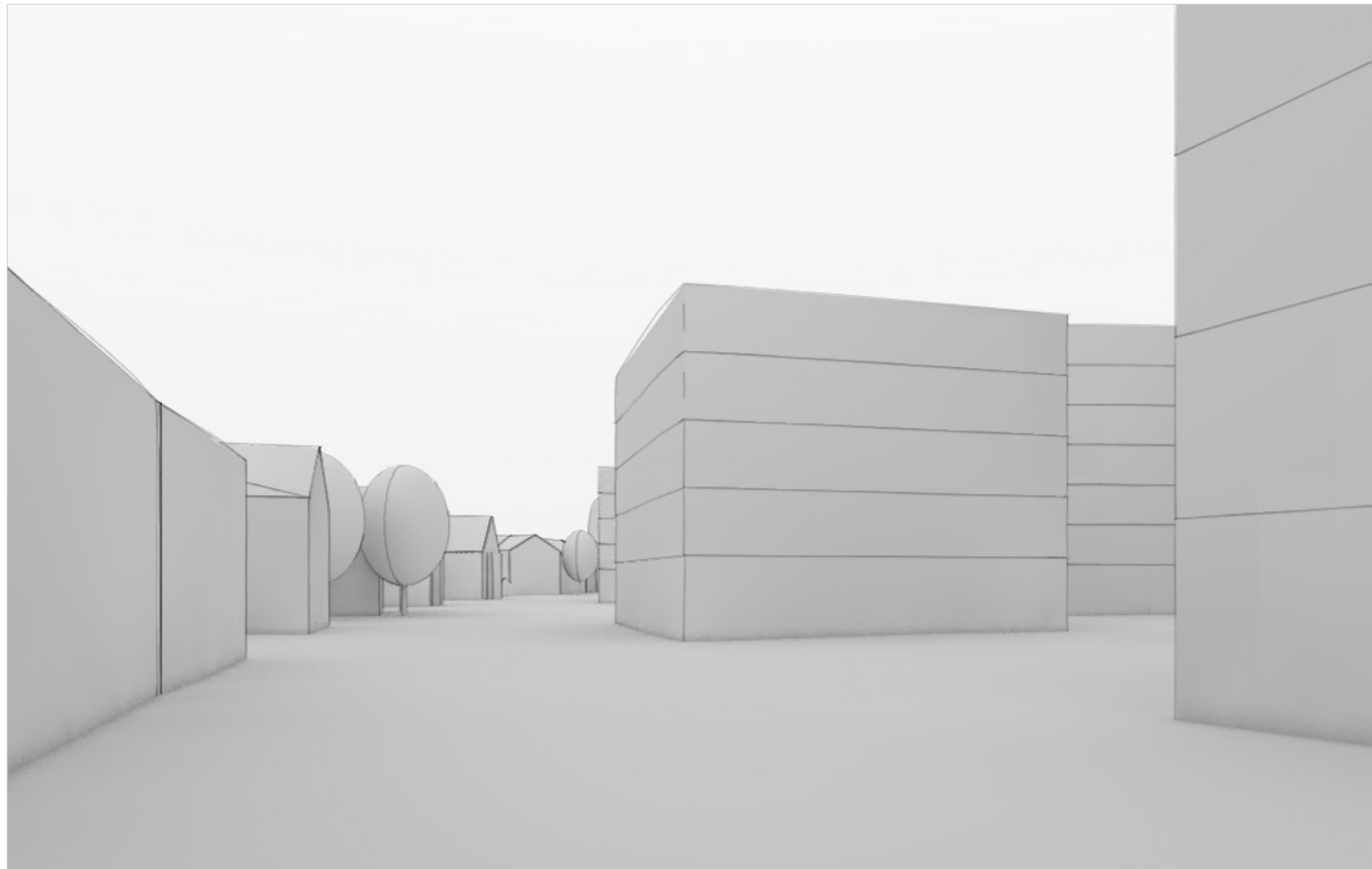




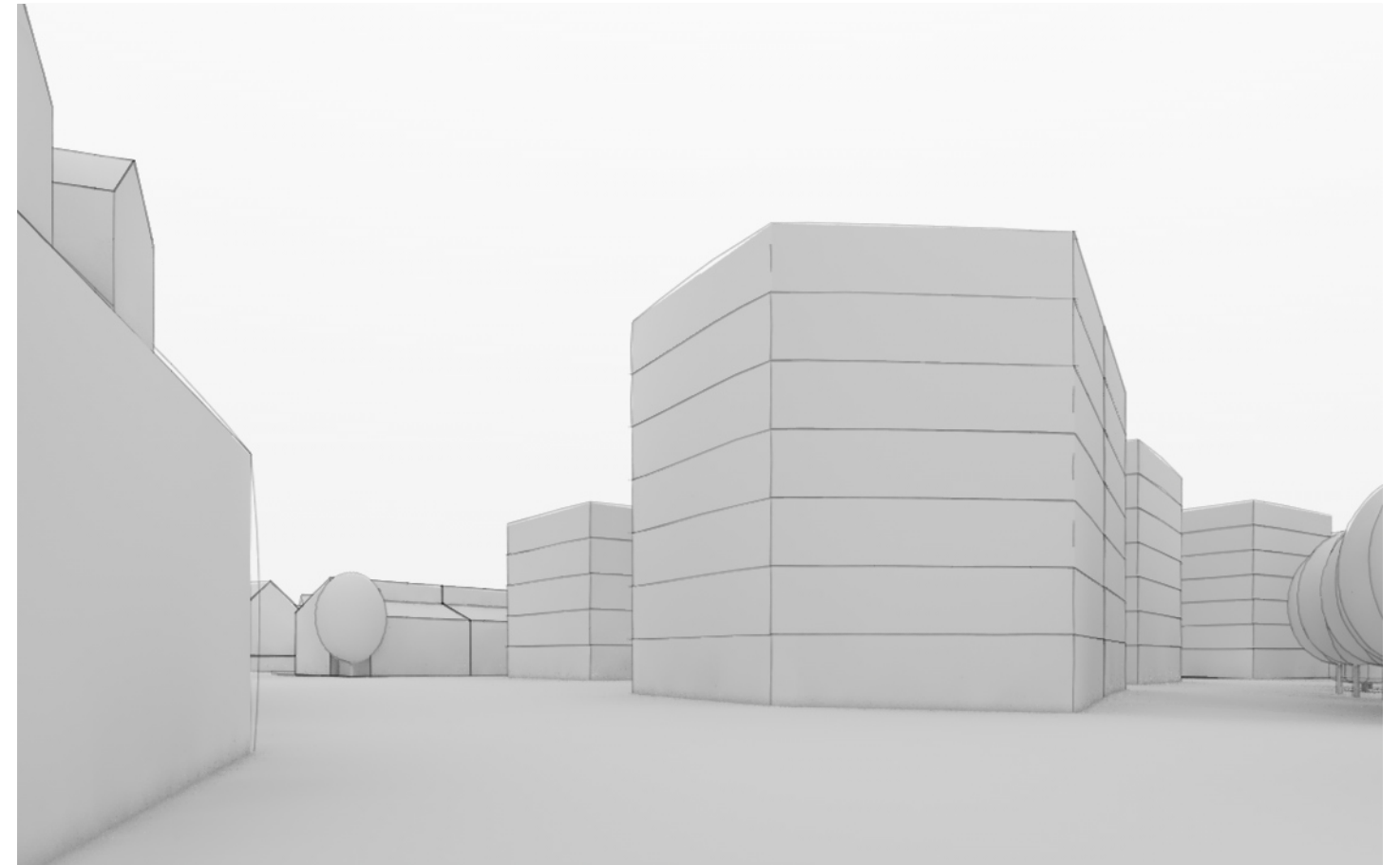
Luftaufnahme 01



Luftaufnahme 02



Strassenansicht Fröschmattstrasse



Strassenansicht Heimstrasse

## Situationsplan Variante 5 - Neue Baulinien



- aGsF
- Durchwegung
- Velo PP oberirdisch
- aGrF
- Rasenspielfläche

0 10 25 50 75 100 125m

## Berechnung Grünflächenziffer GZ - Variante 5

Grünflächenziffer GZ =	$\frac{\text{Total Grünfläche aGrF}}{\text{Total Grundstücksfläche aGsF}}$	ohne ESH = 0.52 mit ESH = 0.41
Total Grünfläche aGrF =	Grünfläche Parzelle - Fussabdruck Gebäude - Wegnetz - Vorplätze Hauseingänge - Veloparkplätze oberirdisch - (Fläche ESH) =	ohne ESH = 7'446 m <sup>2</sup> mit ESH = 5'846 m <sup>2</sup>
Total Grundstücksfläche aGsF	14'232 m <sup>2</sup>	

Anzahl Wohnungen	GFo / 140 m <sup>2</sup>
Anzahl Auto PP	Anzahl Wohnungen * 0.2
Fläche Auto PP	Anzahl Auto PP * 26 m <sup>2</sup>
Anzahl Velo PP	Anzahl Wohnungen * 4
Fläche Velo PP	Anzahl Velo PP * 2 m <sup>2</sup>
Fläche ESH	Fläche Auto PP + Fläche Velo PP unterirdisch

### Grundstück

Total Grundstücksfläche aGsF	14'232 m <sup>2</sup>
Grünfläche Parzelle	14'154 m <sup>2</sup>
Fussabdruck Gebäude	5'198 m <sup>2</sup>
Wegnetz (Wegbreite 1.2m)	565 m <sup>2</sup>

### Gebäude

Total Geschossfläche oberirdisch GFo	24'095 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	172 Stk.
Anzahl Hauseingänge	17 Stk.
Vorplätze Hauseingänge (Ann.15m <sup>2</sup> /Stk.)	255 m <sup>2</sup>

### Parkierung

Anzahl Auto PP	35 Stk.
Fläche Auto PP	910 m <sup>2</sup>
Anzahl Velo PP	690 Stk.
Fläche Velo PP	1380 m <sup>2</sup>
Fläche Velo PP oberirdisch (50%)	690 m <sup>2</sup>
Fläche Velo PP unterirdisch (50%)	690 m <sup>2</sup>

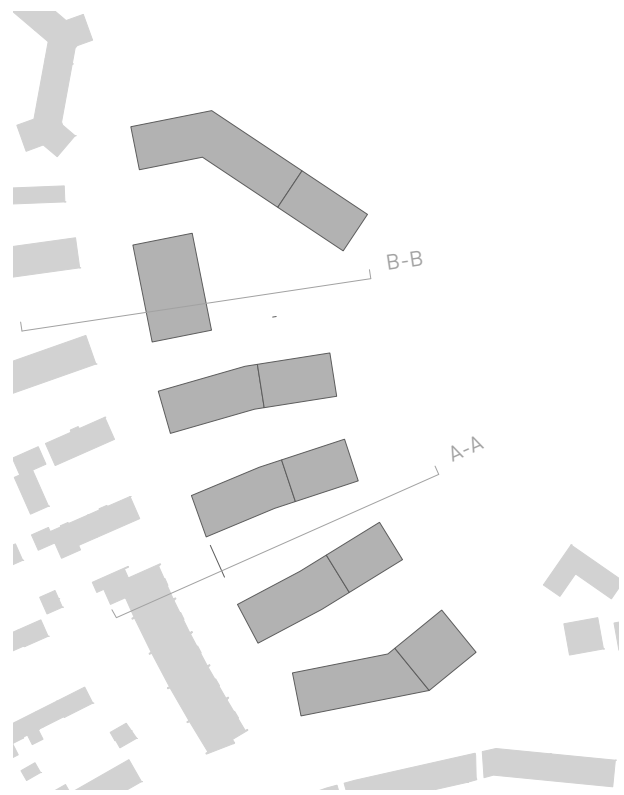
Fläche ESH	1'600 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

Zusatzabklärung zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020

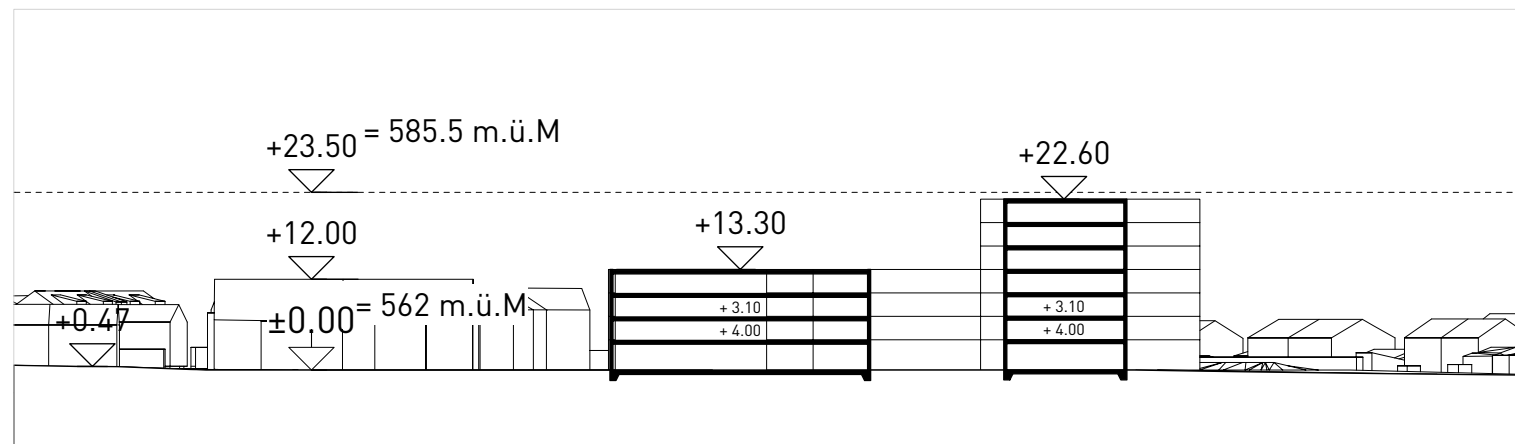
13.09.2022

Masstab 1:1250

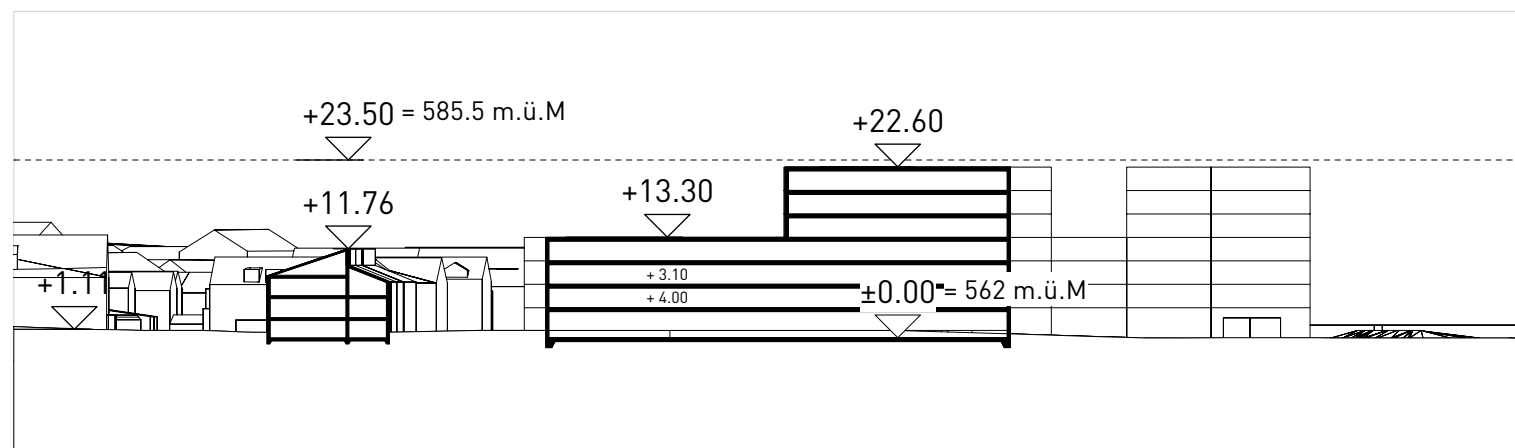




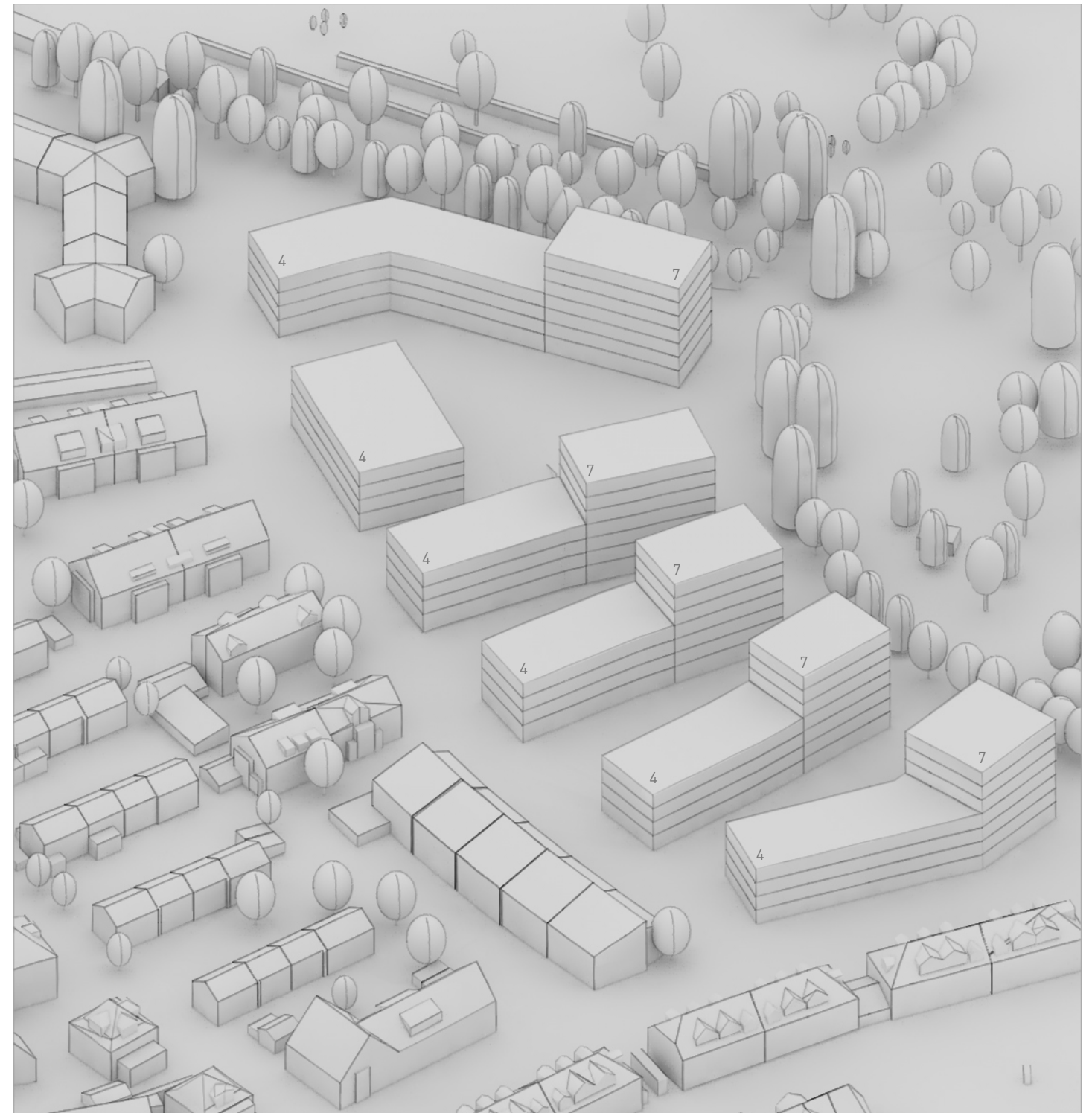
Variante 5	GFo max. m <sup>2</sup>
Baufeld	
Projekt Nord	8'570 m <sup>2</sup>
Projekt Süd	17'339 m <sup>2</sup>
Total Bearbeitungsperimeter	25'908 m <sup>2</sup>
Abzug Aussenräume & Loggia Annahme 7%	1'814 m <sup>2</sup>
<b>Total GFo</b>	<b>24'095 m<sup>2</sup></b>



Querschnitt B - B



Querschnitt A - A



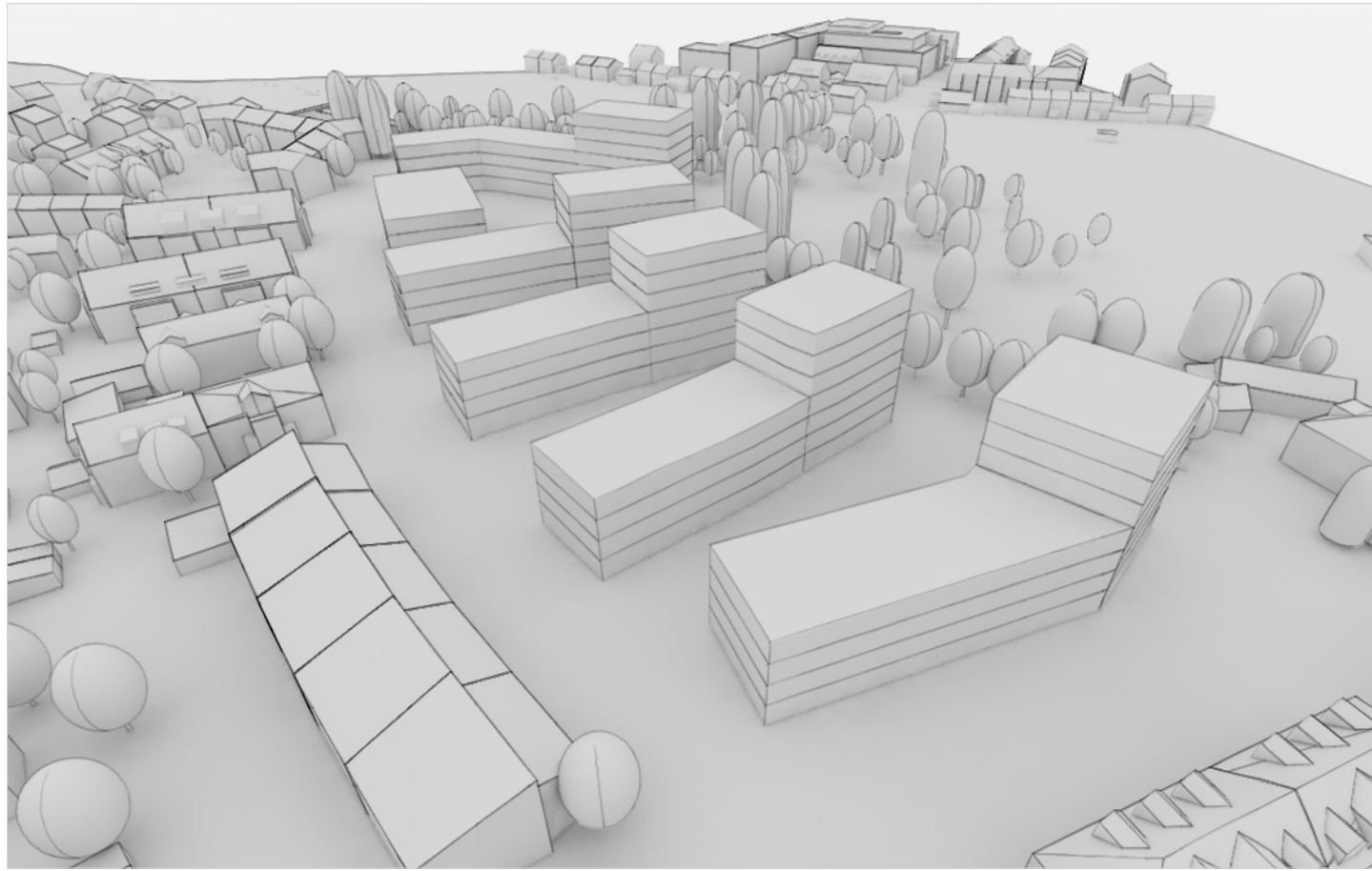
Isometrie

Zusatzabklärung zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020

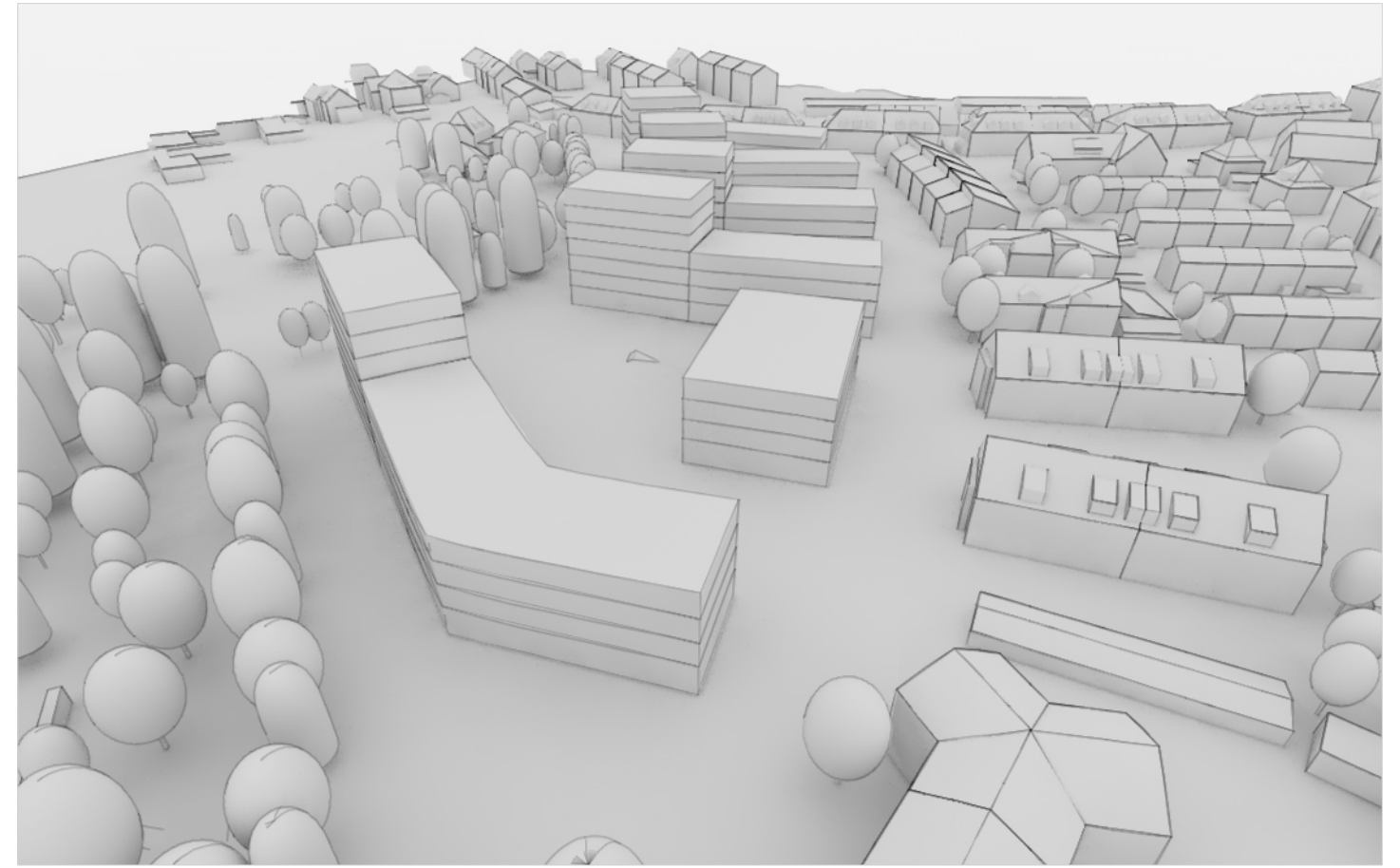
13.09.2022

Masstab 1:1000

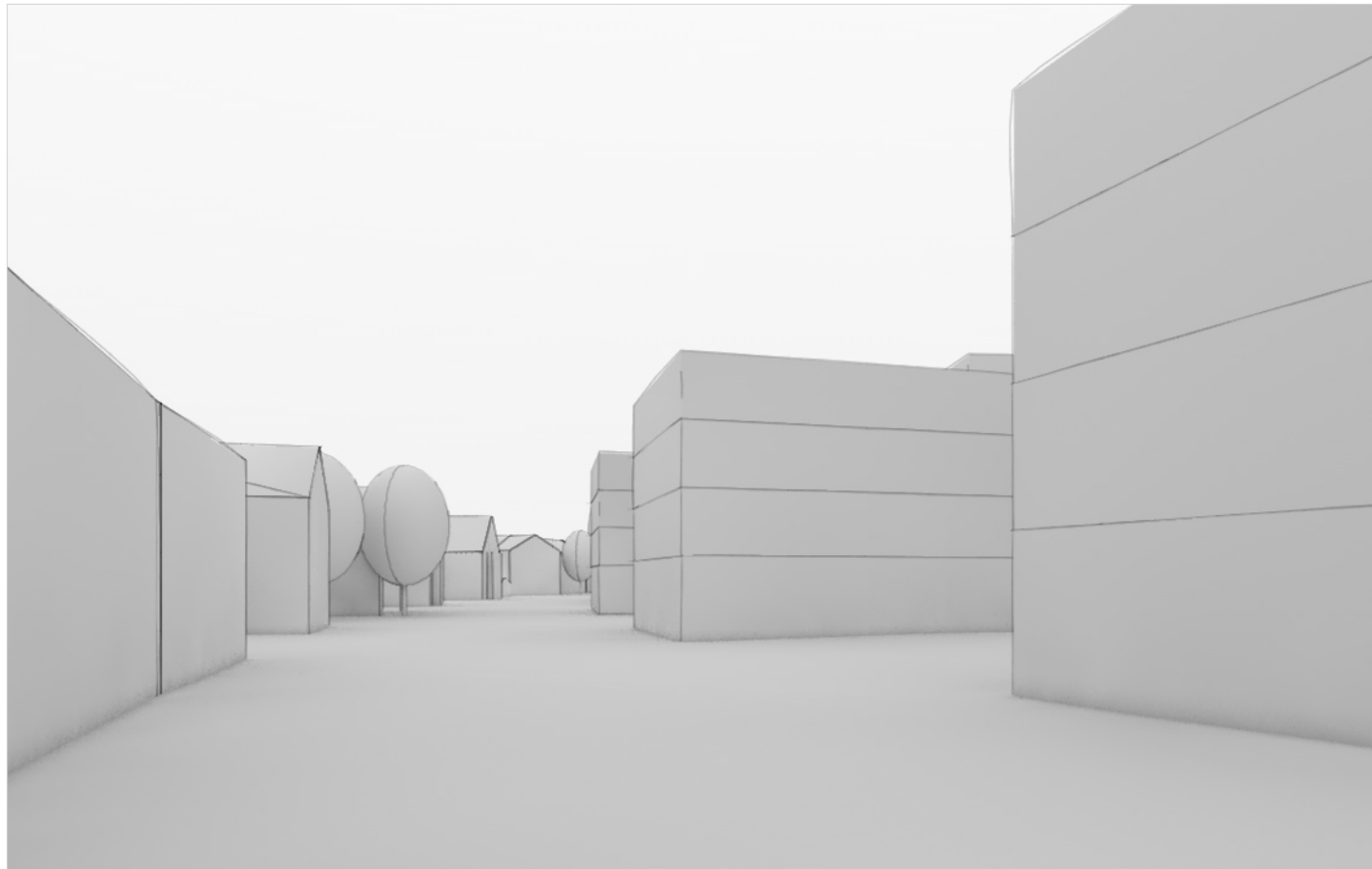




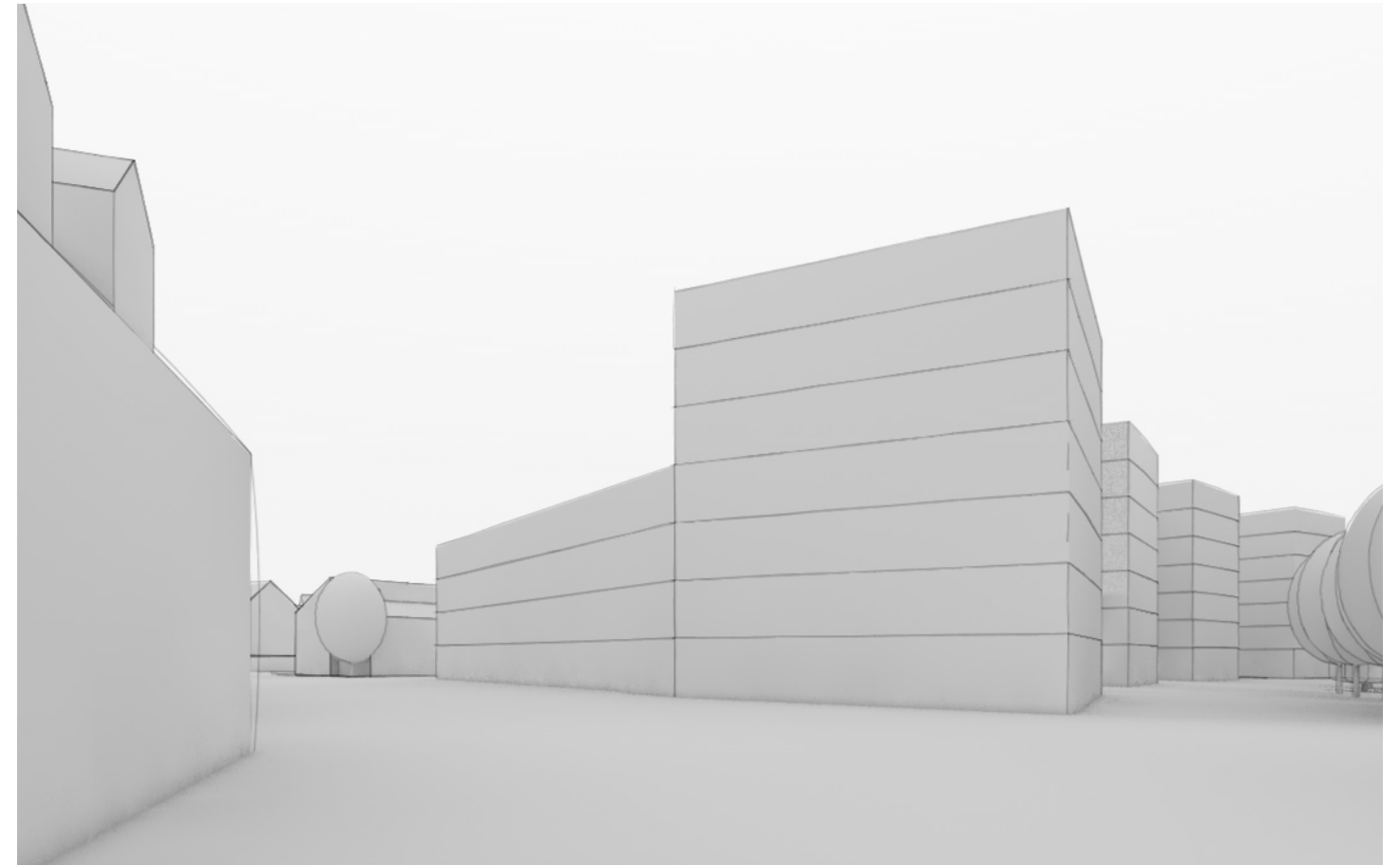
Luftaufnahme 01



Luftaufnahme 02



Strassenansicht Fröschmattstrasse



Strassenansicht Heimstrasse