

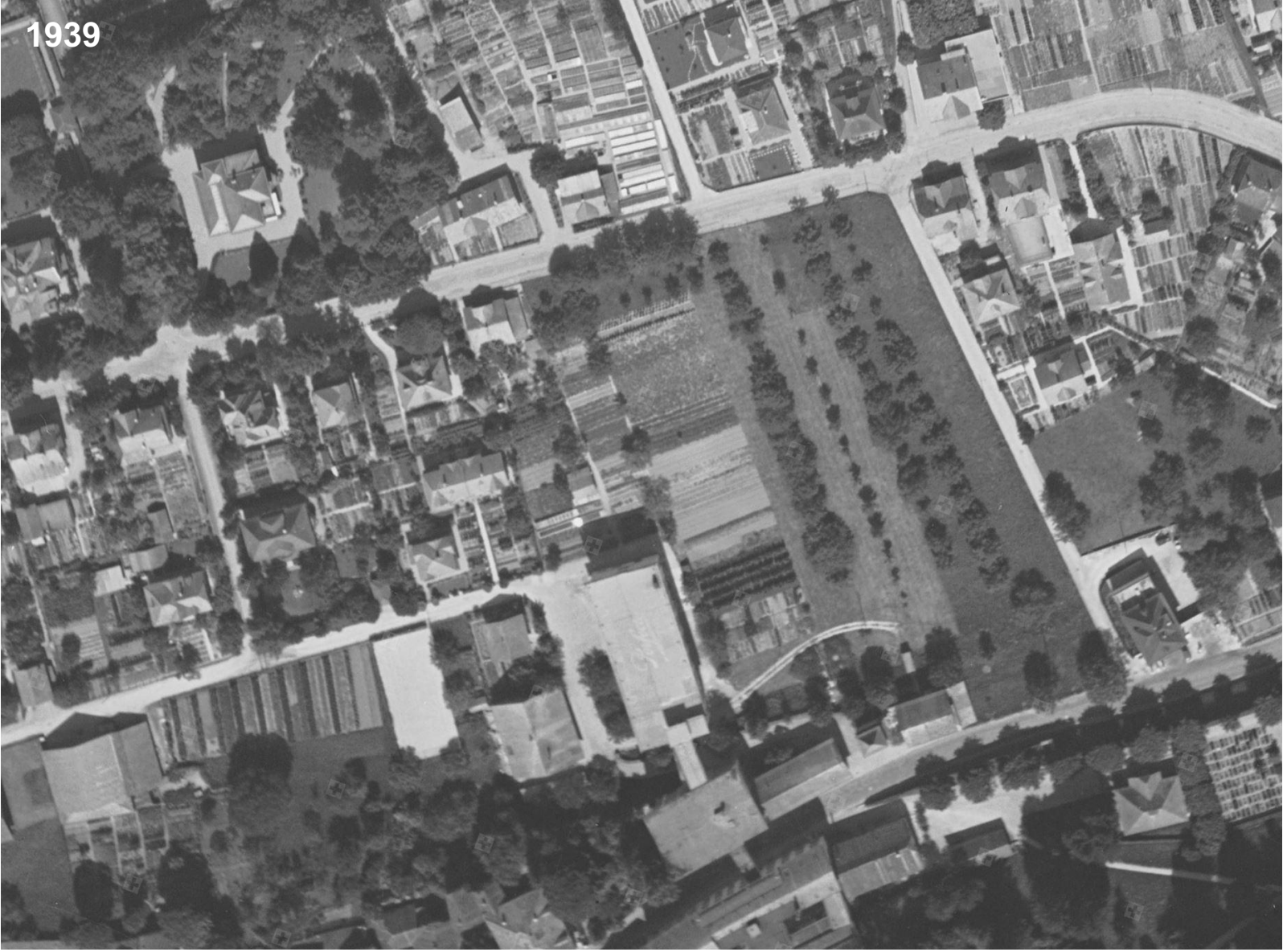
Grundlagen | Flugaufnahme 2021



Grundlagen | Historische Flugaufnahmen (map.geo.admin.ch)

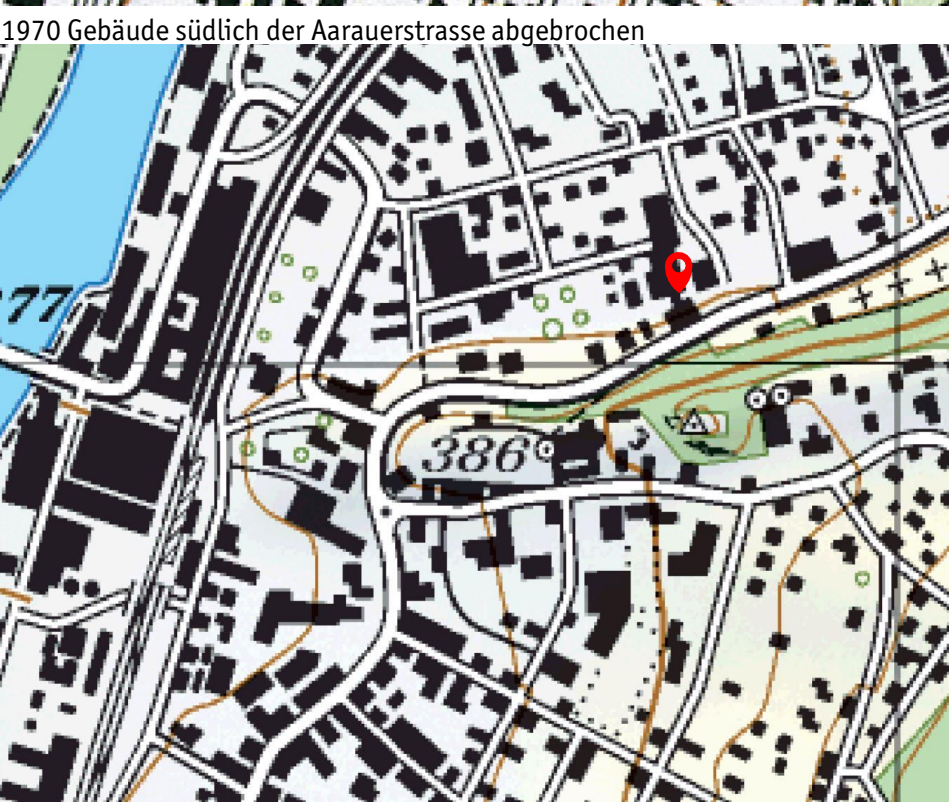
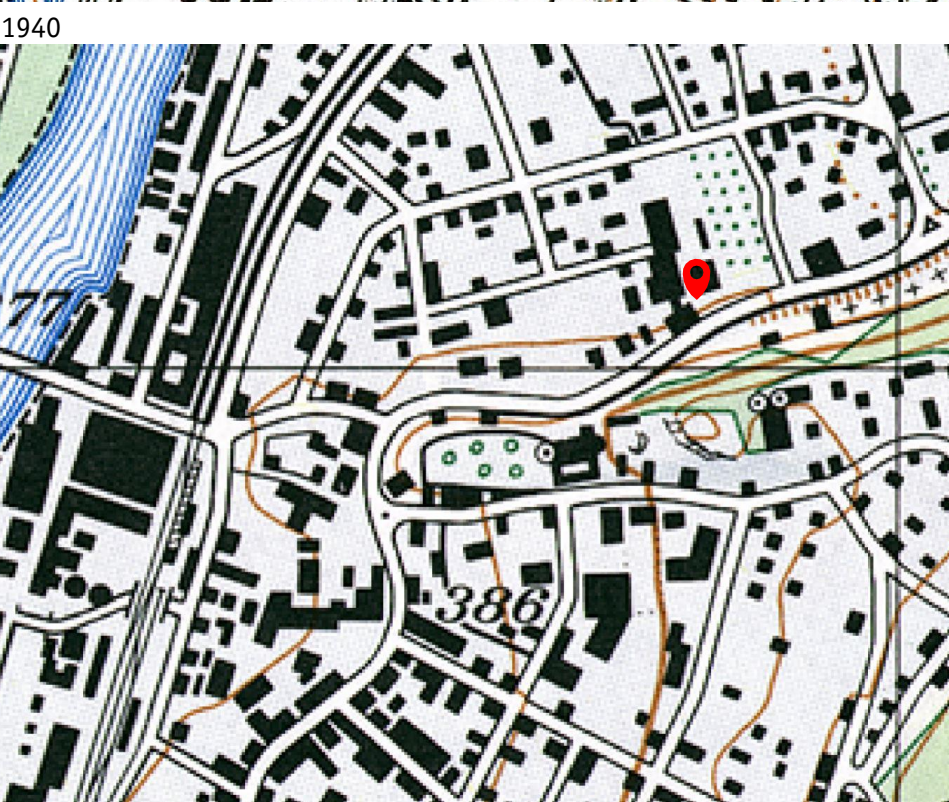
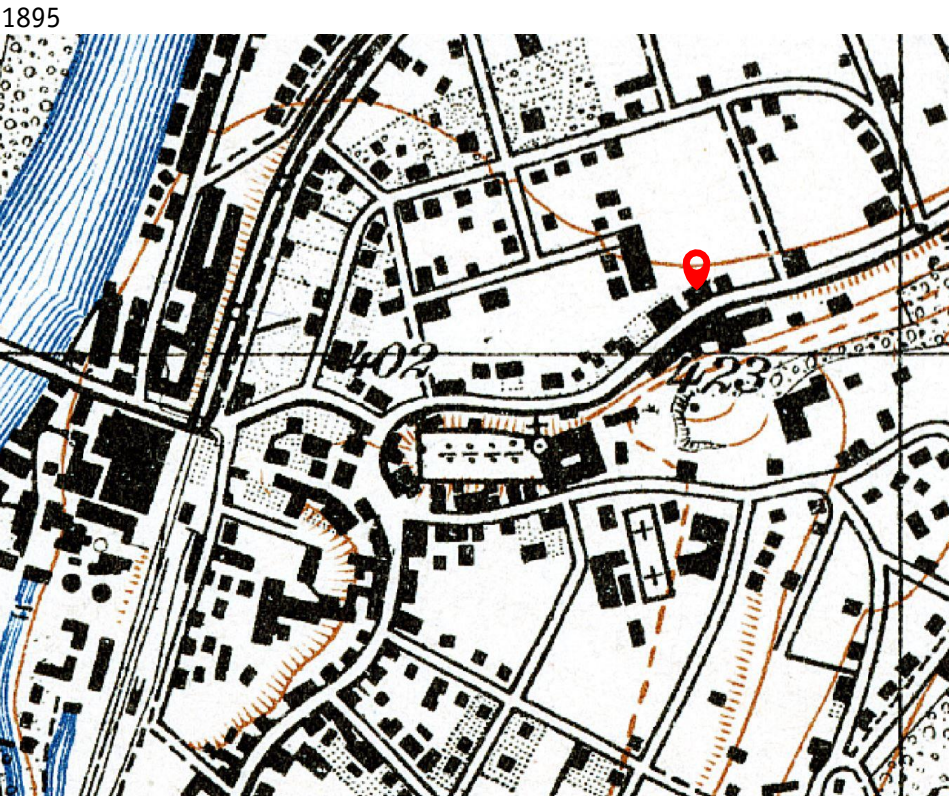


Luftaufnahme 1930; das Umfeld der Nabholz AG ist bereits in vielen Teilen bebaut

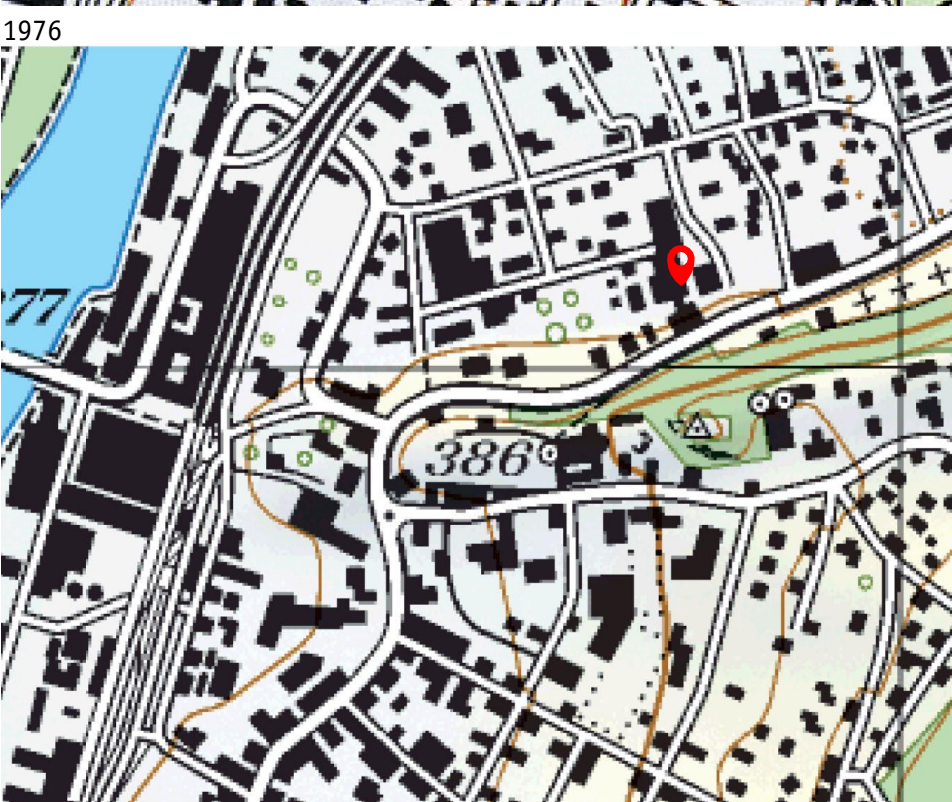
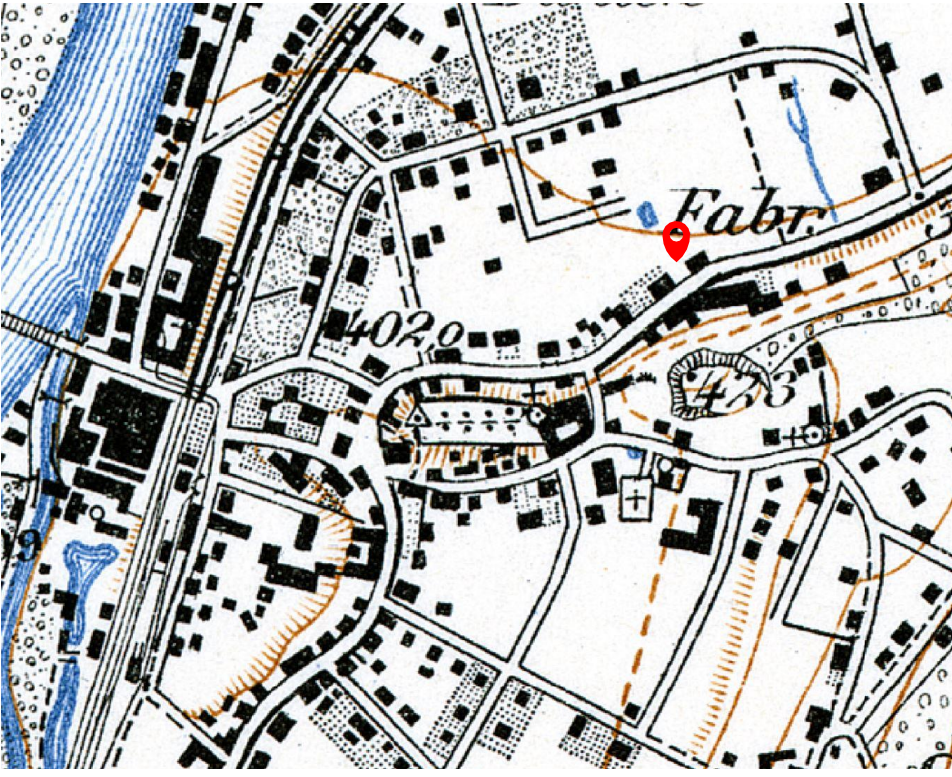


Luftaufnahme 1939; gut zu sehen die Brücke über die Strasse, die bereits 1930 bestand.

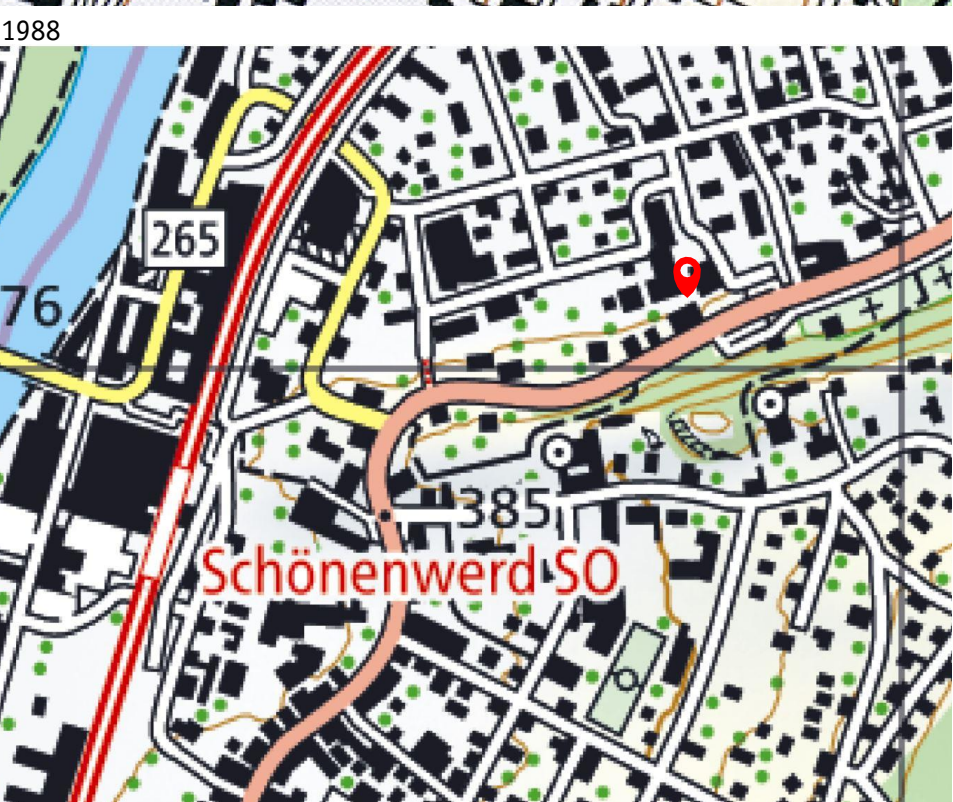
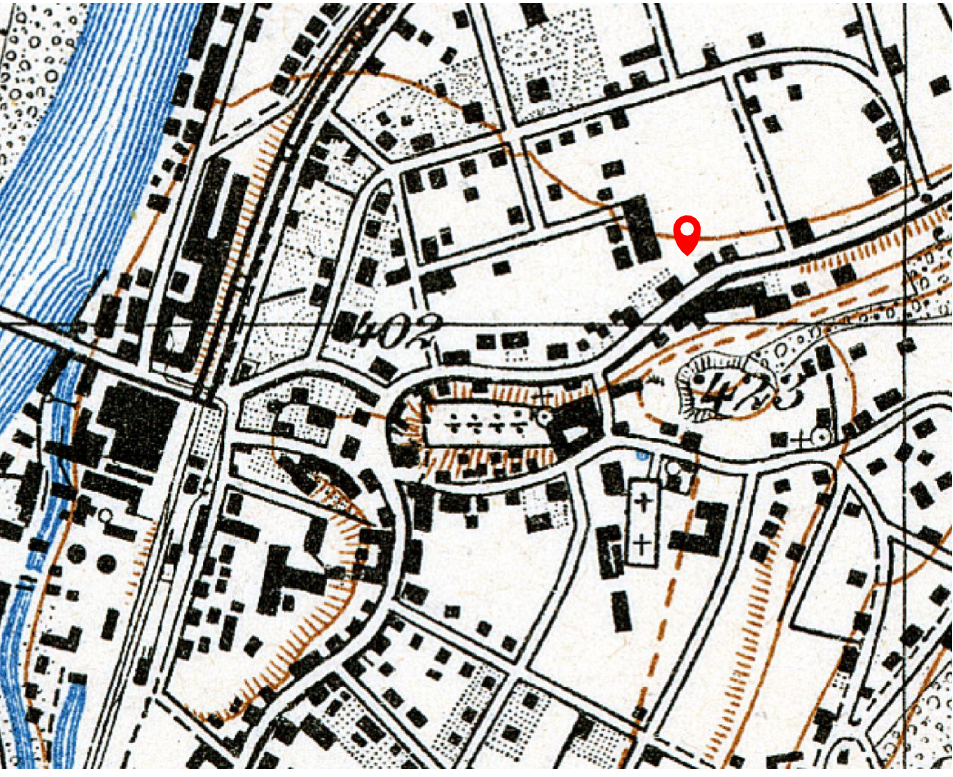
Grundlagen | Siedlungsentwicklung



2000



2006

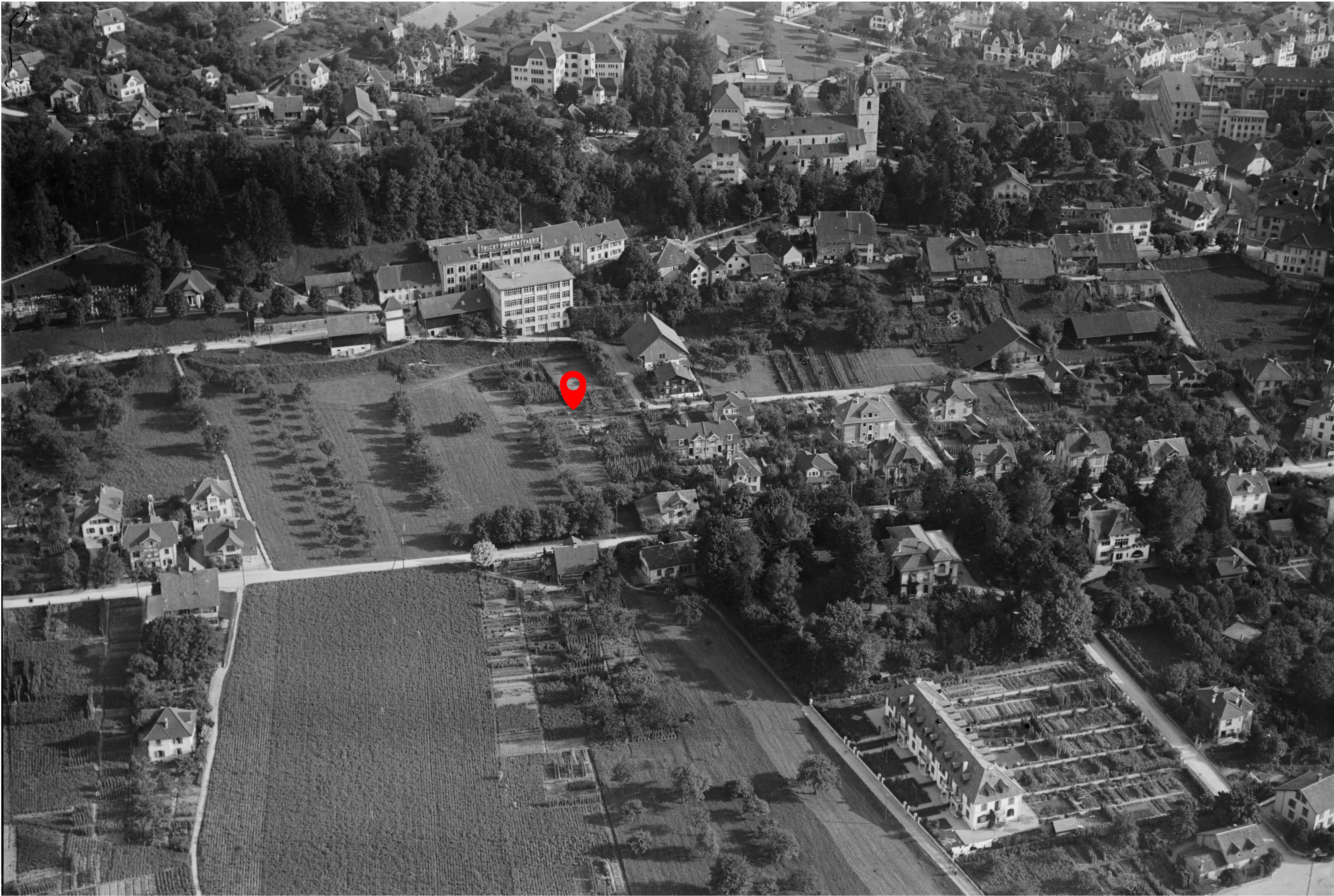


2012



Mitte der 1980er Jahre ist der volle Ausbaustand des Areals erreicht, die Bebauung südlich der Aarauerstrasse war bereits auf der Landeskarte 1970 verschwunden.

Grundlagen | Historische Flugaufnahme Nabholz Areal 1923 (ba.e-pics.ethz.ch)



Die älteste Flugaufnahme zeigt das kompakt um die Aarauerstrasse errichtete und unterhalb der Stiftskirche St. Leodegar gelegene Nabholz-Areal.

ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz / CC BY-SA 4.0

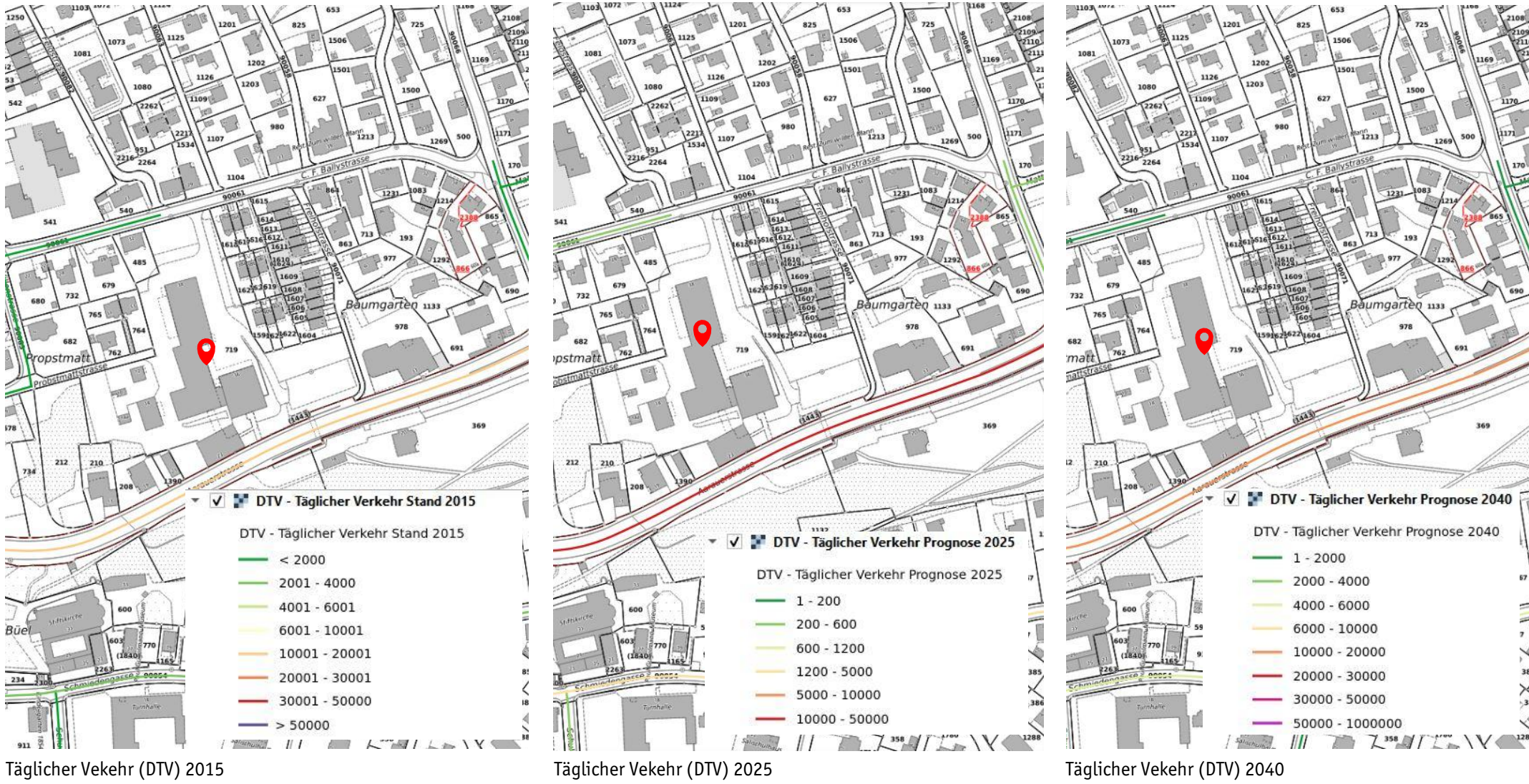
Grundlagen | Historische Aufnahme Nabholz Areal 1933 (ba.e-pics.ethz.ch)



Historische Aufnahme 1933; Blick vom Nabholz-Areal Richtung Stiftskirche St. Leodegar

ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz / CC BY-SA 4.0

Grundlagen | Randbedingungen Verkehr (SOGIS WMS)



Täglicher Verkehr (DTV) 2015

Täglicher Verkehr (DTV) 2025

Täglicher Verkehr (DTV) 2040

Grundlagen | Grundbesitz Mutation 2021

		Alte Liegenschaften				
Neue Liegenschaften	Grundstück-Nr.					Neue Fläche
Grundstück-Nr.	210	212	214	734	[m²]	
210	595	c) 723		b) 580	1898	
212	d) 272	1488			1760	
214			1034		1034	
734			a) 952	563	1515	
Rundungs- differenz						
Alte Fläche [m²]	867	2211	1986	1143	6207	



ÖV-Güte C



Baugrundklasse D

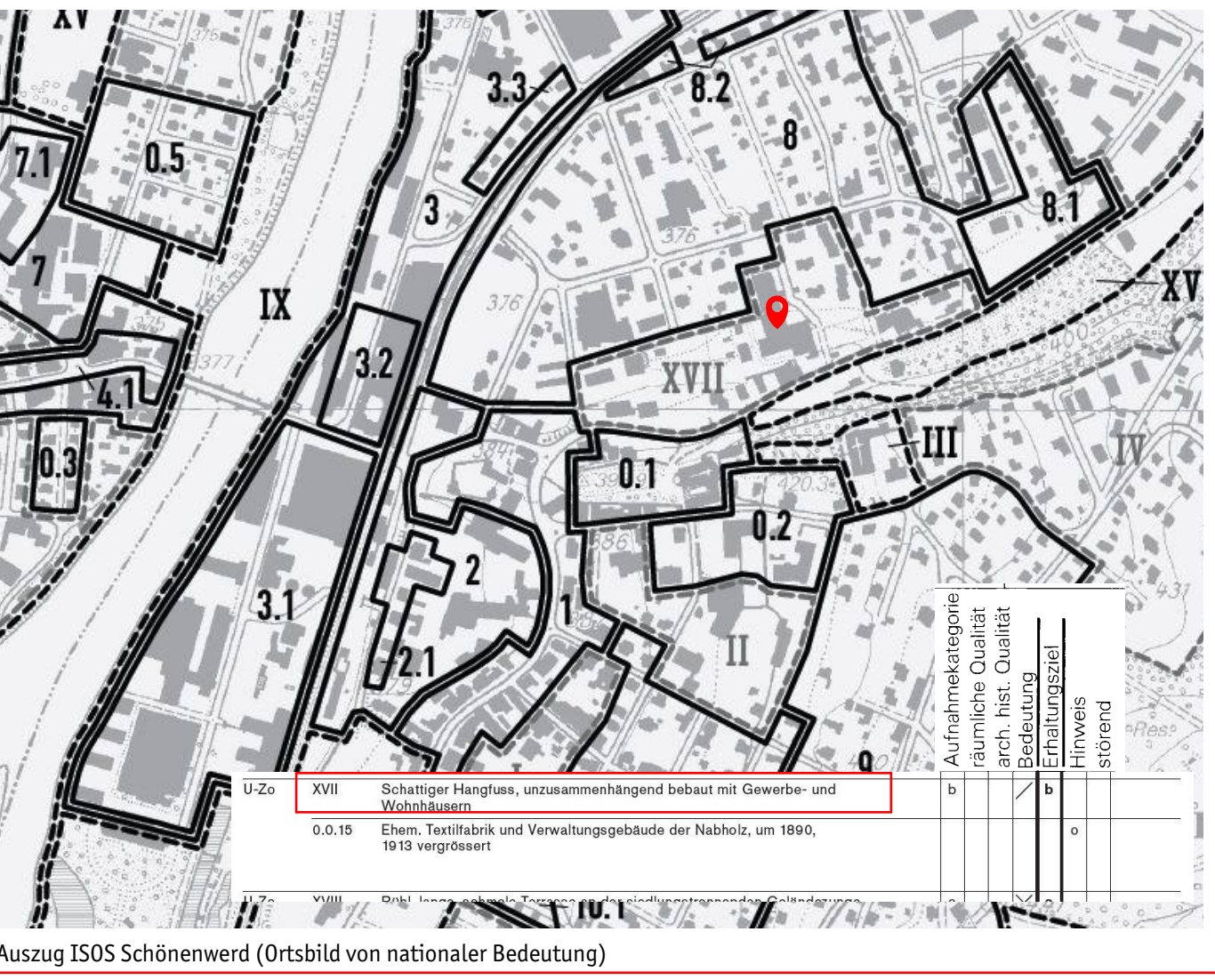
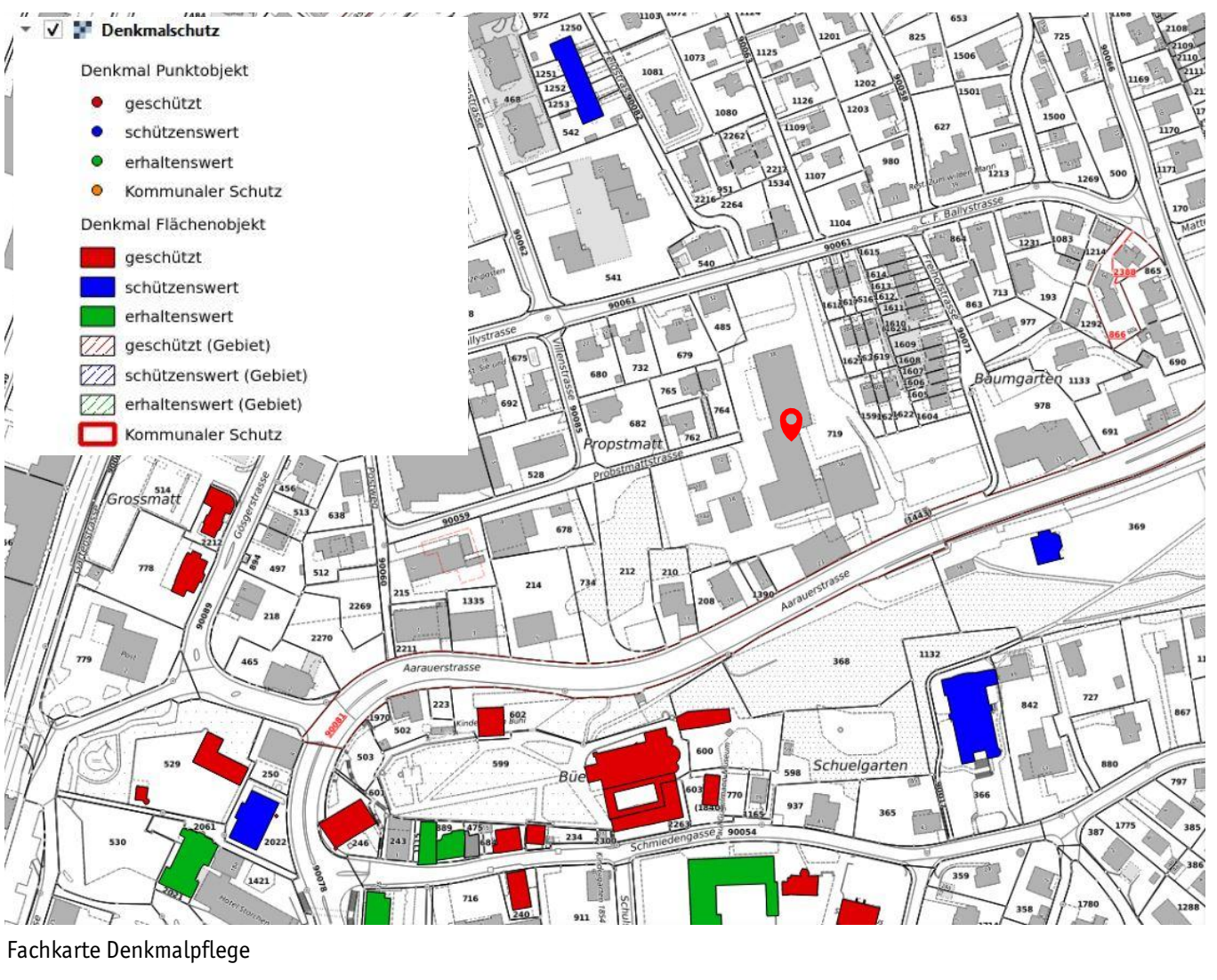
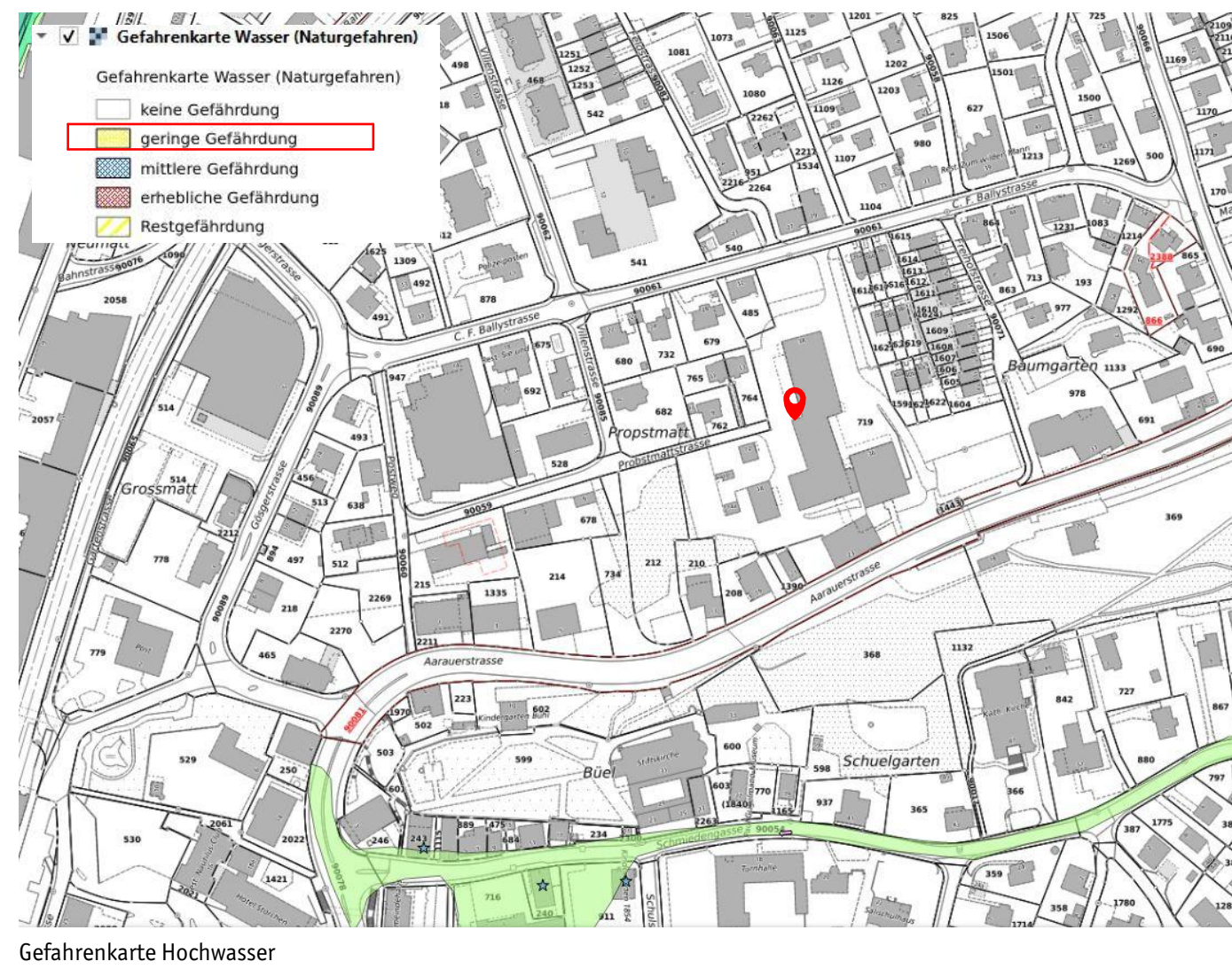
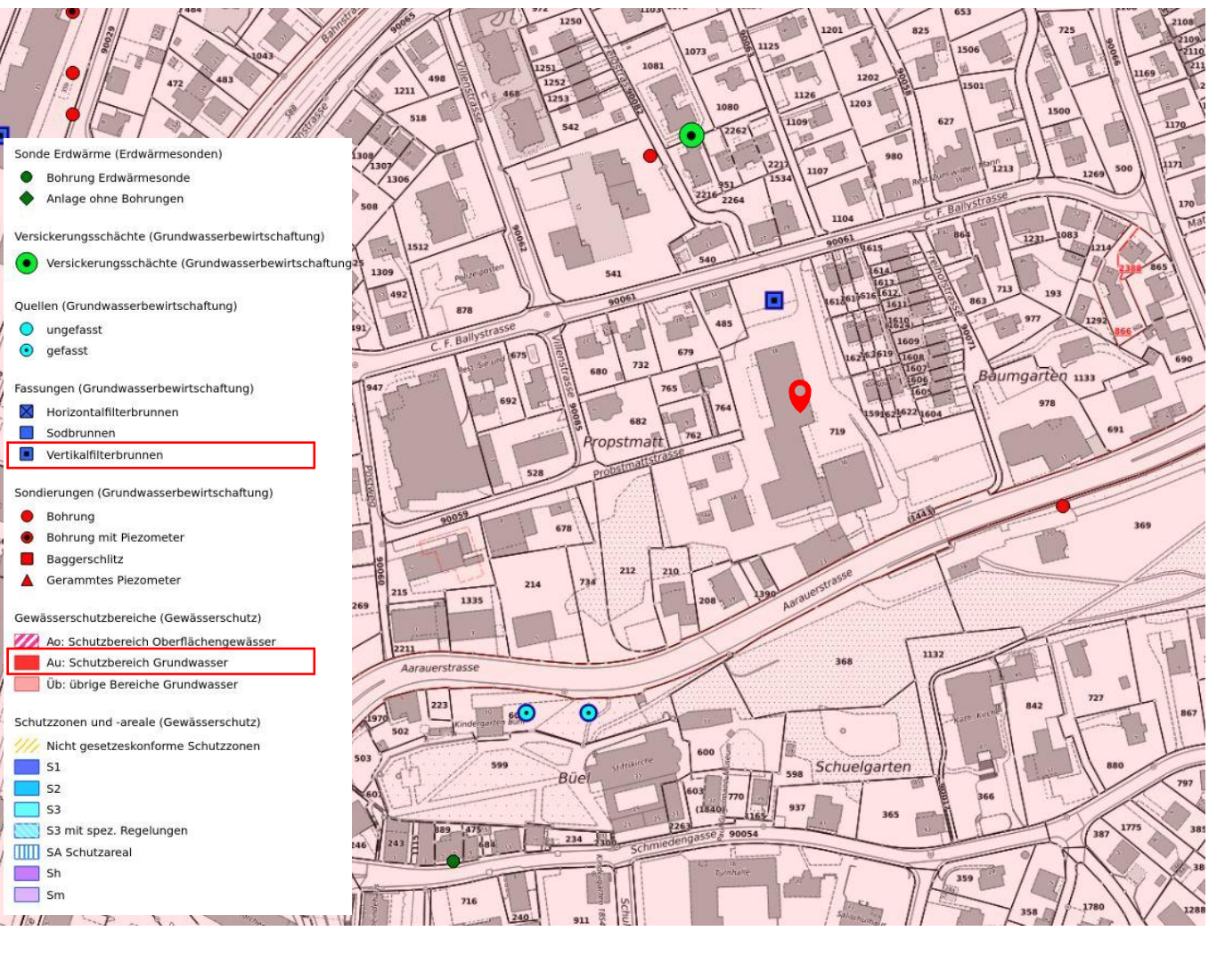
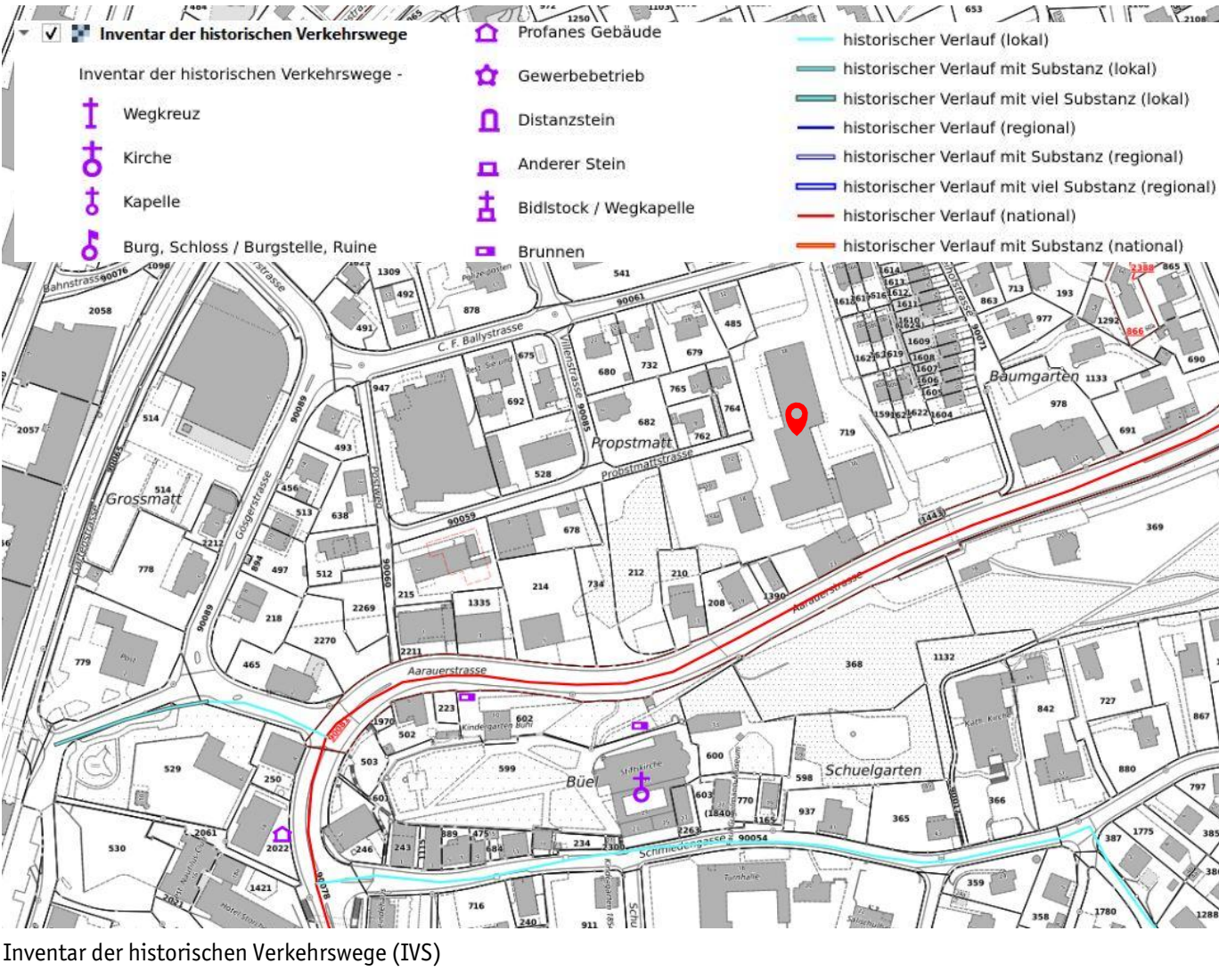
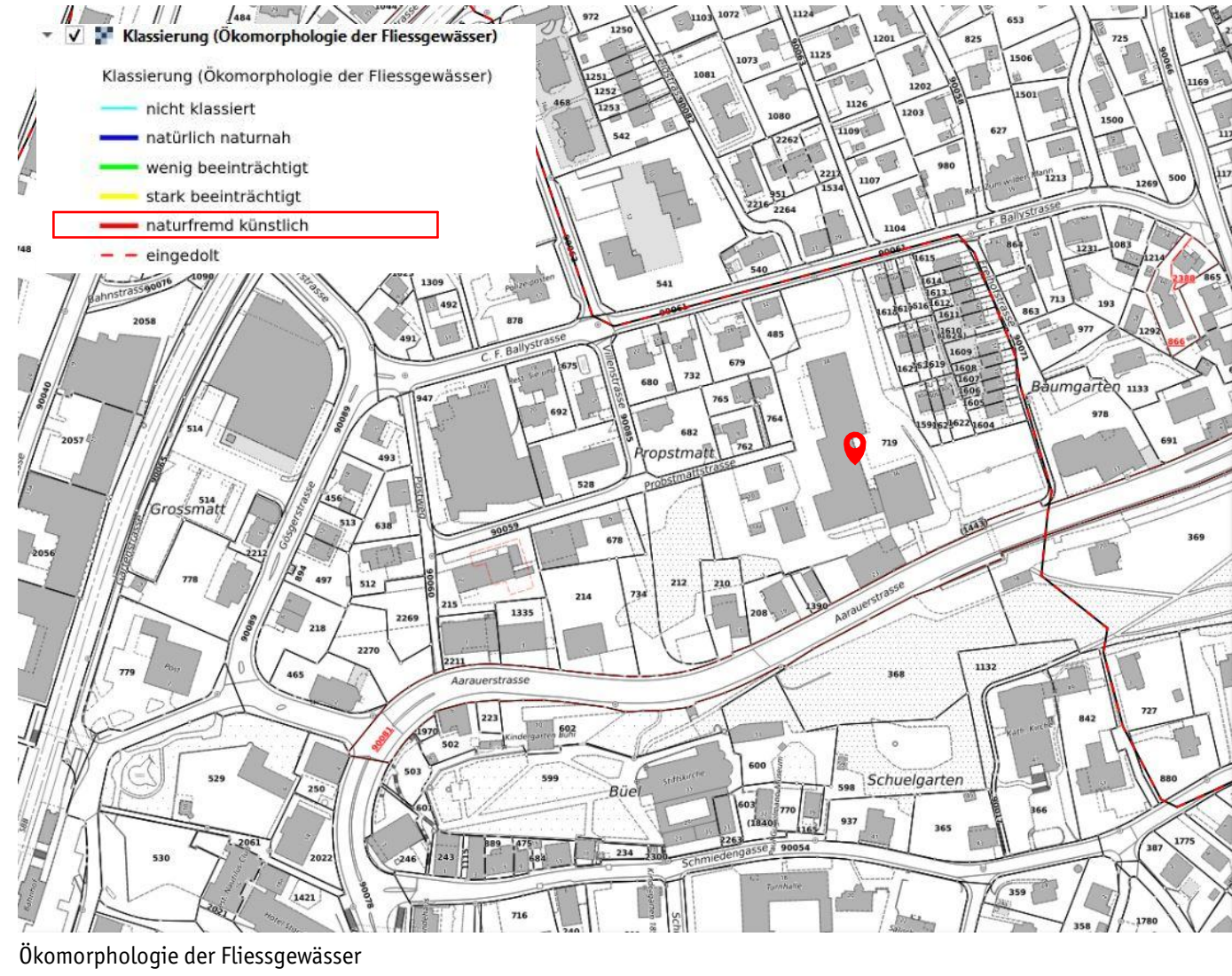
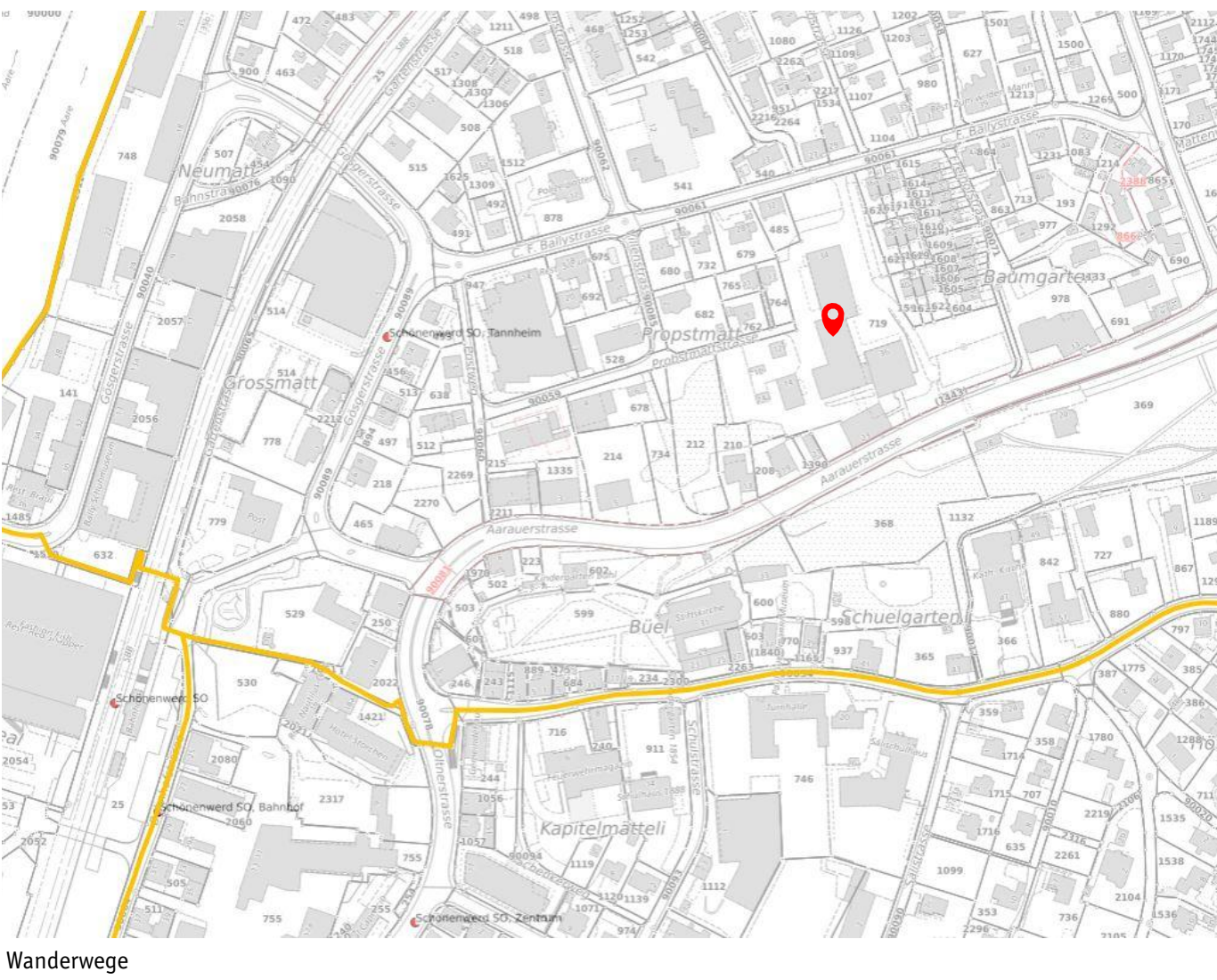
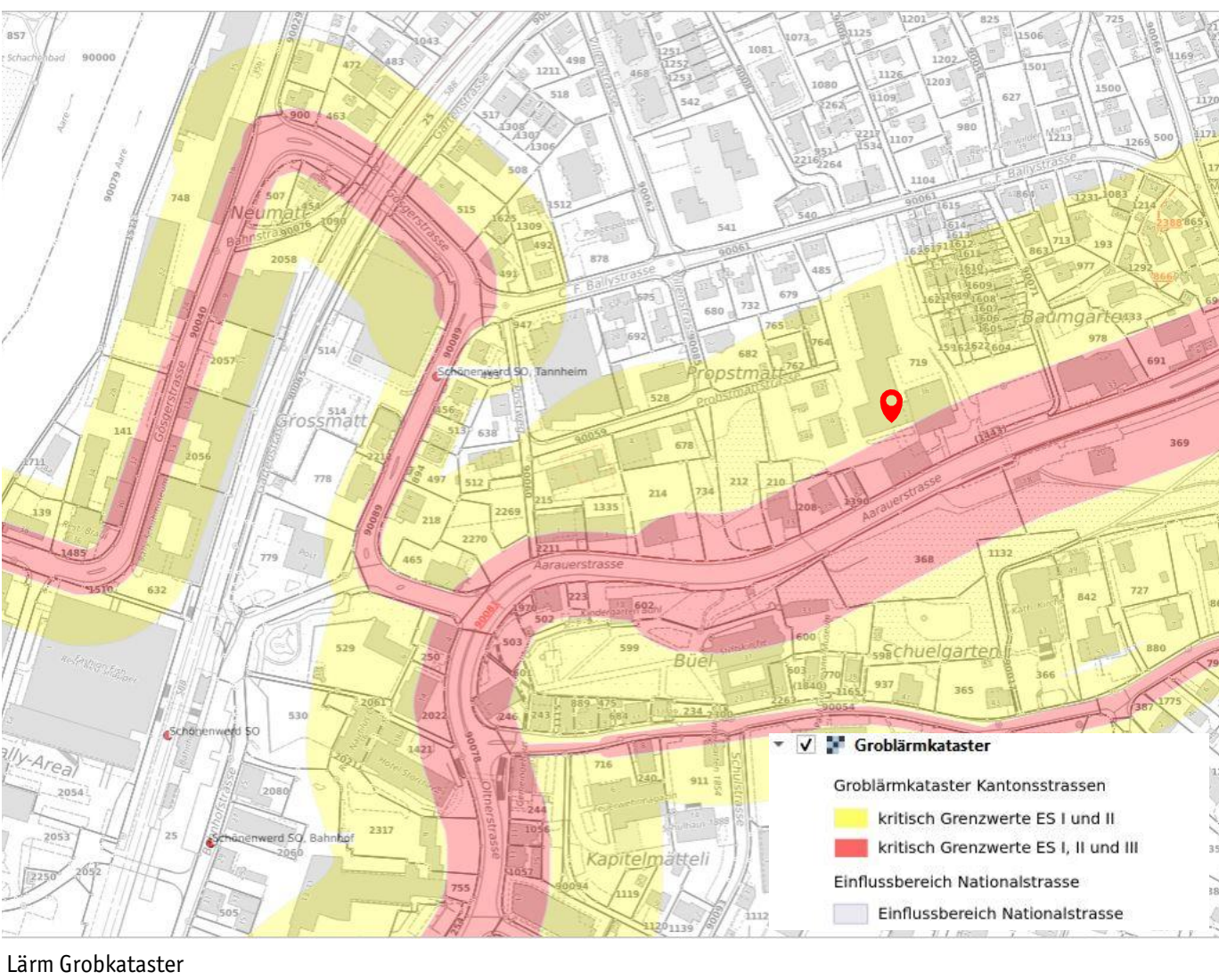
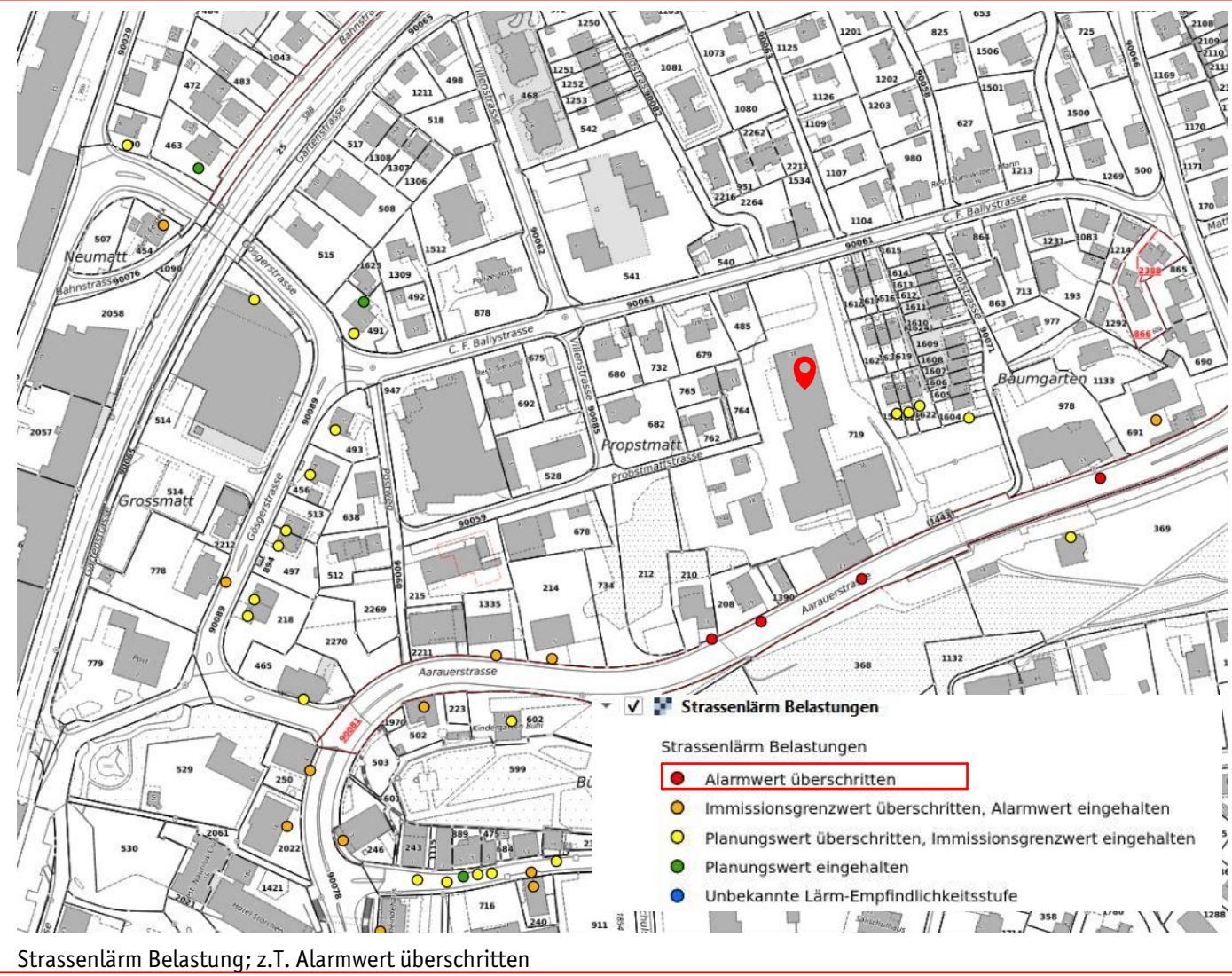


Grundwassermächtigkeit



Heute sind Parzellen 210 und 214 im selben Besitz, durch den Abtausch mit der heutigen Parzelle 212 werden diese beiden Parzellen zu einem gemeinsamen Streifen entlang der Aarauerstrasse zusammengeführt, anlaog entsteht für die zweite Bautiefe eine ununterbrochene durchgehende Eigentümerschaft

Grundlagen | Randbedingungen 2021 (SOGIS WMS)



Grundlagen | Raumplanerische Einschätzung (BSB + Partner)

Altlasten

In der Planung ist der Umgang mit dem belasteten Bodenmaterial zu klären und aufzulegen.

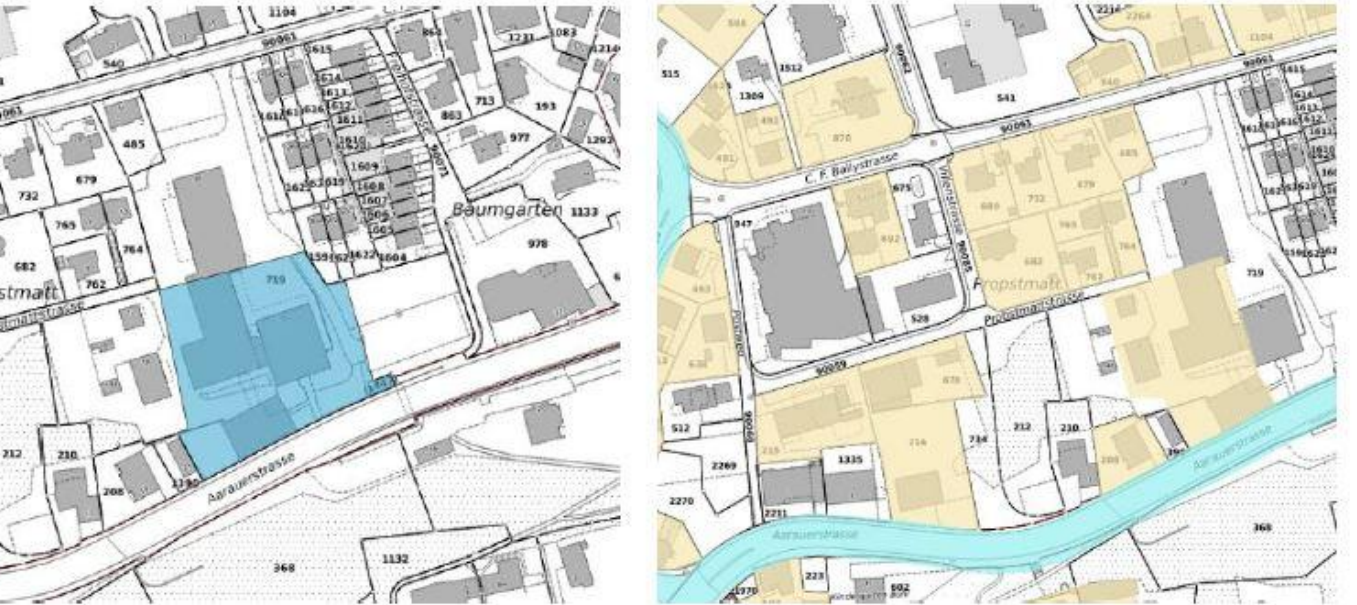


Abbildung 5 Links: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte; rechts: Ausschnitt Prüferperimeter Bodenabtrag (Web GIS Kt. SO, Sept. 2021)

Massnahmen beim Bodenabtrag: Abgetragener Boden kann ohne Untersuchung am Ort der Entnahme weiterverwendet werden. Ist dies nicht möglich, muss er fachgerecht gemäss der Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600) entsorgt werden. Für alle weiteren Verwertungen muss der Boden vorgängig untersucht und die Weiterverwendung vom Amt für Umwelt genehmigt werden.

Hecken

In Absprache mit Stephan Schader, Kreisplaner ARP, kann in der Planung zum Nabholz Areal die in der Ortsplanungsrevision dargestellte Hecke als Ausgangszustand angenommen werden. Dieser Zustand wurde in der gesamten OPR angenommen und im Vorprüfungsbericht zur OPR als Hecke bestätigt (Hinweis auf fehlende Heckenbaulinie). In der OPR wurden sämtliche Waldfeststellungen überprüft und wo nötig neue Waldfeststellungen vorgenommen. Die Bestockung beim Nabholz Areal war betreffend Wald nie ein Thema. Weiter entspricht die in der aktuellen AV dargestellte Waldfläche nicht dem Waldplan des Amts für Wald Jagd und Fischerei (AWJF). Es handelt sich rechtlich nicht um Wald.

Auch wenn die Hecke keine Heckenfeststellung und Heckenbaulinien aufweist, ist die Hecke gemäss NHG und kantonaler NHV geschützt. Diese muss erhalten oder – im Falle einer Schmälerung aufgrund des Bauprojekts – an einem anderen Standort auf dem Areal ersetzt werden.

Erschliessung

Kommunale Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Planungsperimeters ist über die Probstmattstrasse (Erschliessungsstrasse) und die C.F. Ballystrasse (Sammelstrasse) sichergestellt. Innerhalb der Gestaltungsplanpflicht wurden keine Baulinien festgelegt – diese sind im Gestaltungsplanverfahren festzulegen.



Abbildung 4 Ausschnitt revidierter Erschliessungsplan (Ortsteil West)

Kantonale Erschliessungsplanung

Gemäss Vorprüfungsbericht zur OPR (1. Vorprüfung) plant das AVT derzeit die Sanierung und Umgestaltung der Ortsdurchfahrt von Schönenwerd. Parallel zum Verfahren der Ortsplanungsrevision wird daher ein kantonaler Erschliessungsplan über die Oltnenstrasse und die daran anschliessenden Abschnitte der Aarauerstrasse sowie der Gösgenstrasse erarbeitet.

Im rechtsgültigen, kommunalen Erschliessungsplan Dorfkern, RRB Nr. 1995/3301 (Plan Nr. 94/80a) wird entlang der Aarauerstrasse ein Baulinienabstand von 6.0 m gezeigt.



Abbildung 6 Vergleich Situation revidierte Ortsplanung mit Hecke (links) und aktuelle Amtliche Vermessung mit Wald (rechts)

Fliessgewässer

Das Fliessgewässer hat für die Gestaltungsplanung keine Relevanz. Es ist kein Gewässerraum zu berücksichtigen.

Grundwasser

Für Einbauten in das Grundwasser sind im Baubewilligungsverfahren beim Amt für Umwelt die erforderlichen wasser- und gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen einzuholen.

Im Norden des Planungsperimeters befindet sich auf GB NR. 719 ein Vertikalfilterbrunnen mit privater Nutzung.

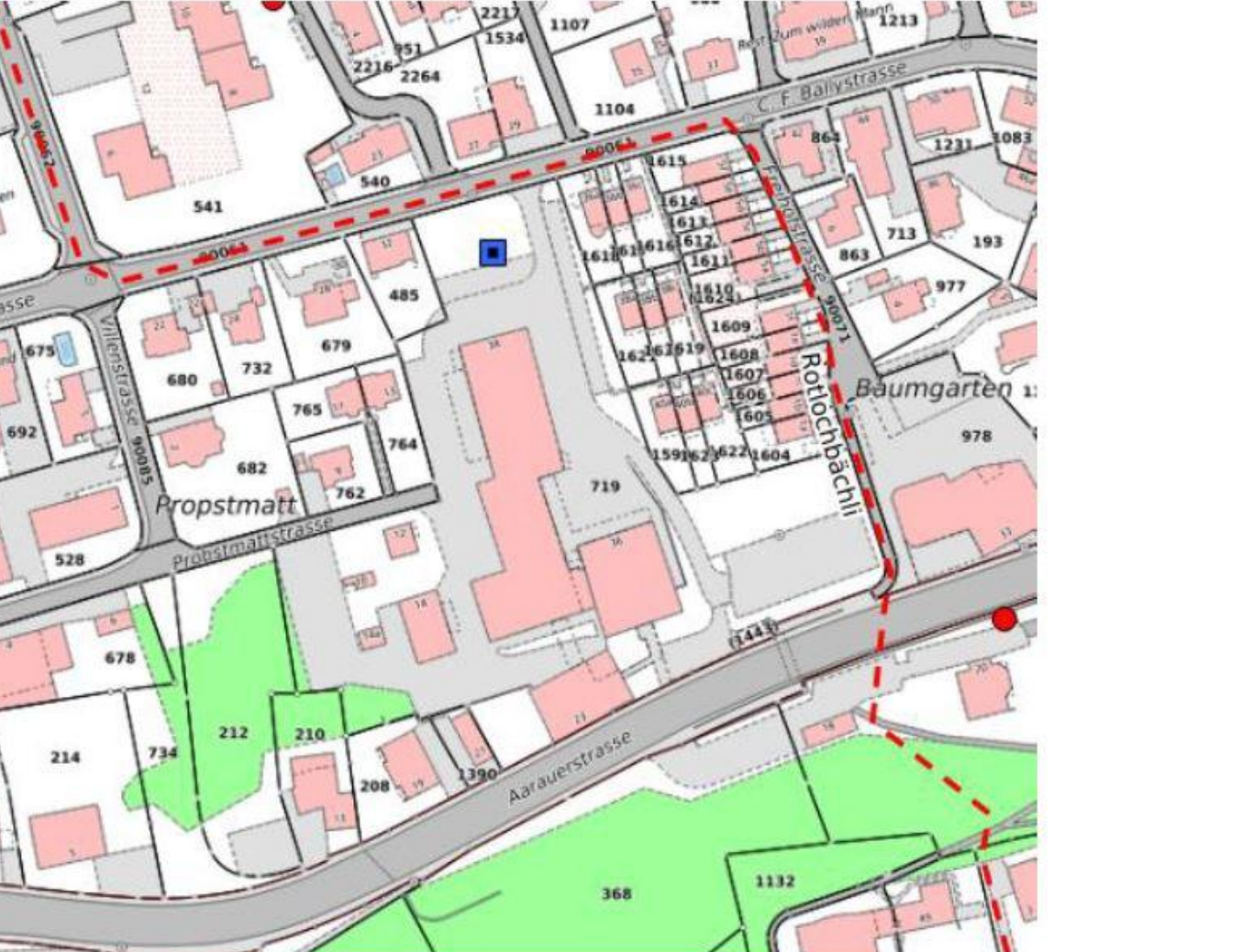


Abbildung 9 Eingedoltes Rotlochbachli (rote Linie) und Vertikalfilterbrunnen mit privater Nutzung (Web GIS Kt. SO, 13.09.2021)

IVS

In der Gestaltungsplanung sind betreffend IVS keine Massnahmen zu treffen (Zuständigkeit Kanton).

Lärm

Bei der Projekterarbeitung ist dem Thema Lärmschutz Rechnung zu tragen. In einem Lärmgutachten ist die Lärmbelastung zu untersuchen und es sind entsprechende Lärmschutzmassnahmen bei der Planung der Gebäude zu treffen. Im Gestaltungsplanverfahren bzw. im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie bzw. dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Grundlagen | Auszug Quartieranalyse (werk1 2020)



Verdichtungspotenzial: gering bis durchschnittlich | Möglichkeitsgebiet

Es sind vereinzelt unbebaute Parzellen im Bereich Weiermatt (GB Nr. 1420) und Propstmat (GB Nr. 212, und 734) vorhanden. Deren Überbauung sollte prioritär erfolgen - das Innenentwicklungspotenzial ist jedoch insgesamt recht beschränkt. Im Areal Nabholz sehen wir grosses Potenzial für eine Weiterentwicklung (Aufzoning/ Nachverdichtung) Richtung erweiterte Zentrumzone im Sinne des räumlichen Leitbildes. Hier bietet sich die Möglichkeit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in verdichteter Weise zu kombinieren, um innovative Formen des Zusammenlebens zu testen. Eine Weiterentwicklung und Umstrukturierung zu einem Begegnungsort könnte ein Leitmotiv sein.

Bei Neubauvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Den bestehenden Parzellengrößen und dem Quartiercharakter entsprechend sind in der Wohnnutzung eher feinkörnige Überbauungen angezeigt.

Im Allgemeinen sind im Quartier Bärten eher Parzellen mit überdurchschnittlichen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein entsprechend geringes Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen sind punktuell denkbar. Durch die abschnittsweise hohe Homogenität der Quartierstruktur sind diese Eingriffe jedoch sensibel und quartierverträglich zu gestalten. Dienstgärten sollten zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte nur in beschränktem Mass verkleinert werden, da sie quartierprägend in Erscheinung treten.

Bei Nachverdichtungen im Bestand erweisen sich das Quartier und die Freiräume generell als sensibel.

Empfohlene Überbauungsziffer (UZ): 25%

Entwicklungspotenzial

- gering
- durchschnittlich
- hoch
- Innenentwicklung
- potenzielle Neueinzonung (1. Priorität)
- Reservezone bestehend/ neu, keine Bauzone
- empfohlene, langfristige Siedlungsbegrenzung
- Gewässerabstand im Siedlungsgebiet 7m
- gesetzlicher Waldabstand 20m

Denkmalschutz

- Gebäude geschützt (bestehend)
- Gebäude schützenswert (bestehend)
- Gebäude schützenswert (neu)
- Gebäude schützenswert (Umstufung)
- Gebäude erhaltenwert (bestehend)
- Ortsbildschutzzone / Bühlschutzzone (bestehend)
- Ortsbildschutzzone (neu)
- langfristige Siedlungsbegrenzung

Beschrieb

Das Quartier Bärten liegt nördlich des Zentrums. Trotz des direkten Anschlusses an den historischen Kern und das Nachbarquartier Zentrum, kann es funktional wie auch räumlich nur im südlichen Abschnitt zum erweiterten Dorfzentrum gezählt werden. Die C.F.Bally-Strasse und die Weiermattstrasse haben Sammelstrassen-Charakter.

Im Quartier bietet sich ein heterogenes Bild, sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie: Wohnen in W2, W2d und W3 sowie Gewerbe, OeBA, Kernzone (offen) liegen dicht beieinander. Die Wohnbebauungen haben eine feine bis mittlere Körnung mit vergleichsweise geringer Dichte. Neben den öffentlichen und gewerblichen Nutzungen dient das Quartier jedoch hauptsächlich dem Wohnen in Ein- und Doppelfamilienhäusern, ausnahmsweise in Mehrfamilienhäusern. Die Durchgrünung ist vergleichsweise hoch. Ein schmaler Streifen des Siedlungsgebiets südlich der Aarau-Strasse zählen wir ebenfalls zum Quartier Bärten.

Das Quartier Bärten befindet sich heute einzelne Gebäude mit Schutzstatus: die Reihenhäuser an der Feldstrasse sind als schützenswert eingestuft, der Polizeiposten, das Restaurant Zum wilden Mann sowie die Gebäude an der C. F. Ballystrasse 44, dem Mattweg 2 und 4 sowie der Aarau-Strasse 20 als erhaltenswert.

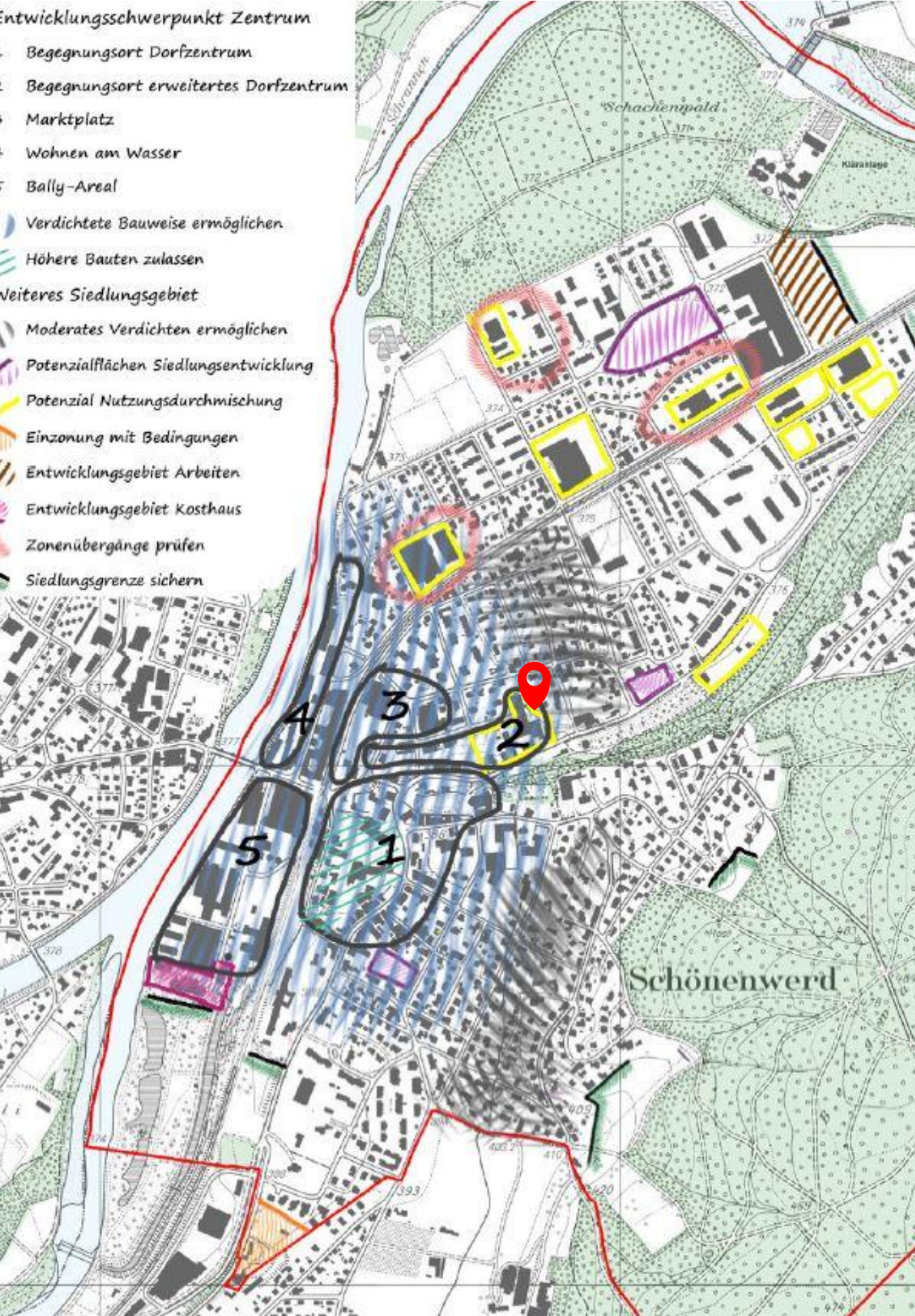
Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Bärten weist eine heterogene, jedoch insgesamt eher kompakte Struktur auf. Die Grenzen des Siedlungsgebietes nach Ausen können aufgrund der klar definierten Quartierränder nicht weiter ausgedehnt werden. Eine Auszonung des Quartierteils südlich der Aarau-Strasse sollte gar in Betracht gezogen werden, da die Lagequalität aufgrund von Immissionen, Topographie und Beschattung recht bescheiden ausfällt.

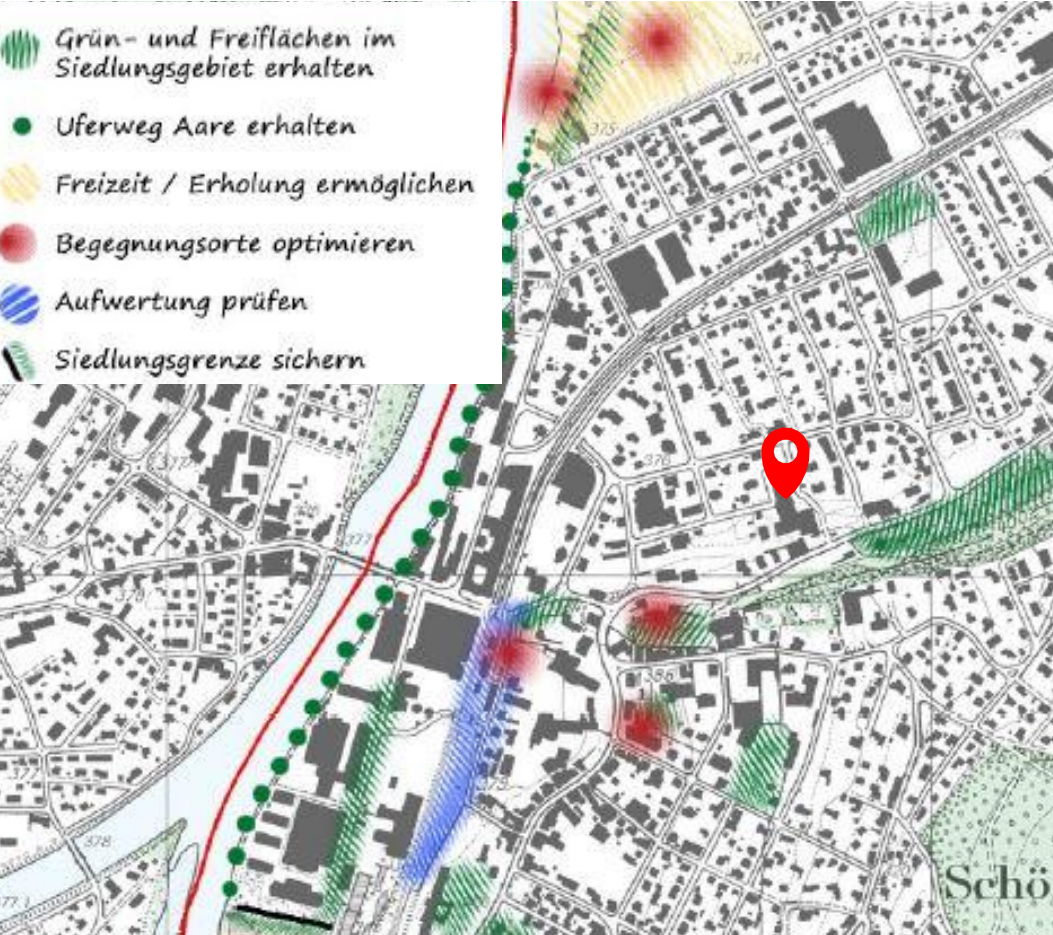
Eine kombinierte Nutzung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen kann im Quartier Zentrum (Dorf) einen weiteren baulichen Entwicklungsschwerpunkt an der Other-Strasse bilden und ebenfalls zu einer Attraktivierung des Quartiers in seiner Funktion als Begegnungsort und Dorfzentrum beitragen. Eine Erweiterung des Zentrums Richtung Nabholz-Areal kann durch eine einheitliche Zonierung mittels einer Zentrumzone raumplanerisch unterstützt und gefördert werden.

Grundlagen | Auszüge Räumliches Leitbild (BSB +Partner)

Siedlungsentwicklung



Grünräume



Verkehr



Grundlagen | Auszüge Nutzungsplanung, Stand Mitwirkung (BSB +Partner)



Ausschnitt aus dem Bauzonenplan Schönenwerd (Stand öffentliche Auflage)

Lärmempfindlichkeitsstufen	ES II	ES III	ES IV
Bauzonen			
Wohnzone, 2-geschossig			
Wohnzone, 2-geschossig +			
Wohnzone, 3-geschossig			
Wohnzone, 4-geschossig			
Kernzone			
Zentrumzone			

Baumplan

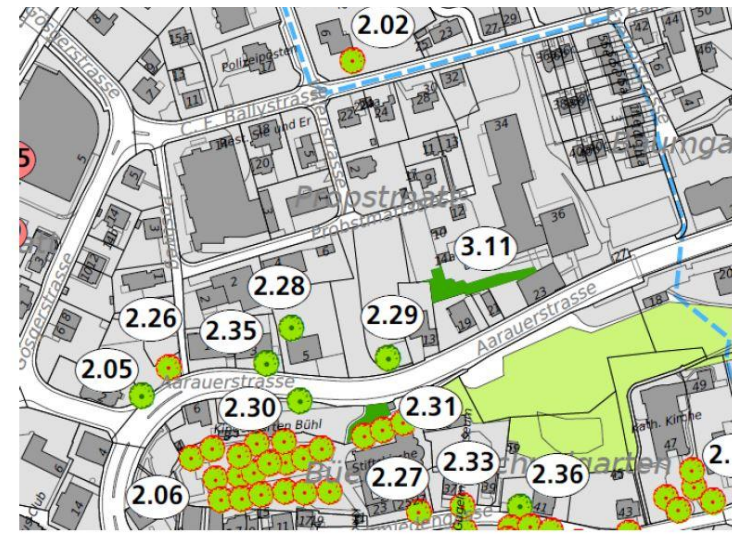
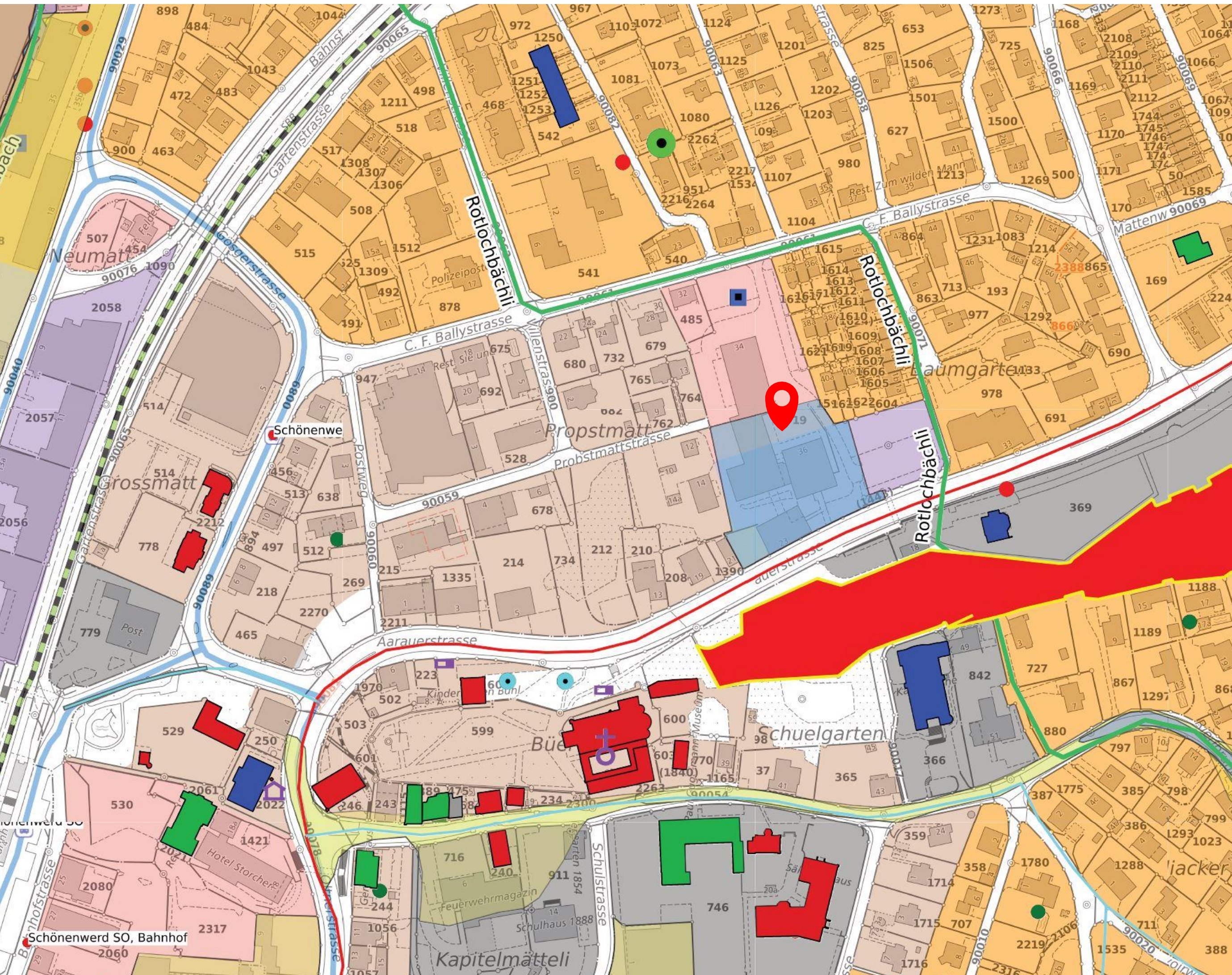


Abbildung 7 Ausschnitt Plan Naturinventar (BSB 2020). Rot umrandete Bäume: heute bereits geschützt, grün umrandete Bäume: wertvolle Einzelbäume, Vorschlag zum Schutz

Der Waldabstand von 20.0 m Richtung Süden (Waldfeststellung südlich Aarau-Strasse) ist eingehalten.

Grundlagen | Synthese der Randbedingungen 2021 (SOGIS WMS)



öffentlicher Verkehr - ÖV (Karte)

ÖV-Haltestellen

- Bushaltestellen
- Bahnhaltungen

ÖV-Netz

- Bahnhaltungen
- Bushaltestellen

Revitalisierung Fließgewässer

Fischwanderhindernisse (Revitalisierung Fließgewässer)

- Wiederherstellung in den nächsten 20 Jahren
- Nutzen (Revitalisierung Fließgewässer)

Zeitliche Prioritäten (Revitalisierung Fließgewässer)

- soil in den nächsten 20 Jahren revitalisiert werden
- soil teilweise in den nächsten 20 Jahren revitalisiert werden

Gewässer mit einem grossen ökologischem Potenzial für Revitalisierungen;

Schutzwald

Wald - Schutzwald

- Schutzwaldperimeter
- Wald - Schutzwald Naturgefahr

Kataster der belasteten Standorte (KBS)

Kataster der belasteten Standorte (KBS)

- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- Belastet, untersuchungsbedürftig
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Belastet, überwachungsbedürftig
- Belastet, sanierungsbedürftig

Inventar der historischen Verkehrswege - Wegbegleiter

- Wegkreuz
- Kirche
- Kapelle
- Burg, Schloss / Burgruine, Ruine
- Profanes Gebäude
- Gewerbebetrieb
- Distanzstein
- Anderer Stein
- Brückenturm / Wegkapelle
- Brunnen
- Einzelbaum
- Inskript
- Anderer Wegbegleiter
- Bergwerk
- Anlegestelle / Hafen
- Fähr

Inventar der historischen Verkehrswege Objekte

- historischer Verlauf (lokal)
- historischer Verlauf mit Substanz (lokal)
- historischer Verlauf mit Substanz (regional)
- historischer Verlauf mit Substanz (regional)
- historischer Verlauf (national)
- historischer Verlauf mit Substanz (national)
- historischer Verlauf mit Substanz (national)

Gewässerschutzbereiche (Gewässerschutz)

Gewässerschutzbereiche (Gewässerschutz)

- Au: Schutzbereich oberflächennäherer Gewässer
- Au: Schutzbereich Grundwasser
- Üb: Übergangsbereich Grundwasser

Fachinformationen zu Denkmal

Fachinformationen zu Denkmal

- geschützt
- schützenswert
- erhaltenswert
- keine
- geschützt (Gebiet)
- schützenswert (Gebiet)
- erhaltenswert (Gebiet)
- keine (Gebiet)
- ArtPlus-Geometrie
- Kommunaler Schutz

Fließgewässer

Fließgewässer

- offen
- eingedolt
- Graben, Drainage, etc.

Gefahrenkarte Wasser (Naturgefahren)

Naturgefahren - Gefahrenkarte Wasser

- keine Gefährdung
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich, Bauen mit Auflagen möglich)
- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich, Bauen in der Regel verboten)
- Regelgefährdung (außerordentliche Ereignisse können nicht ausgeschlossen werden)

Grundwasserbewirtschaftung

Sondierungen (Grundwasserbewirtschaftung)

- Bohrung
- Bohrung mit Piezometer
- Baggerschütz
- Gerammtes Piezometer

Fassungen (Grundwasserbewirtschaftung)

- Horizontalfilterbrunnen
- Sodbrunnen
- Vertikalfilterbrunnen

Quellen (Grundwasserbewirtschaftung)

- ungefasst
- gefasst

Versickerungsschächte (Grundwasserbewirtschaftung)

- Versickerungsschächte (Grundwasserbewirtschaftung)

Sonde Erdwärme (Erdwärmesonden)

- Bohrung Erdwärmesonde
- Anlage ohne Bohrungen

Grundwasserwärmepumpe bewilligt

Bauzonen Schweiz (harmonisiert)

- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Zentrumszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- eingeschlossene Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen
- weitere Bauzonen

Naturgefahren - Intensitätskarte 100 - 300 Jahre

Naturgefahren - Punktignat Wasser 100 - 300 Jahre

- Fassschüttung
- Gefährdete Entschlüsse

Naturgefahren - Intensität Absenkung / Einsturz 100 - 300 Jahre

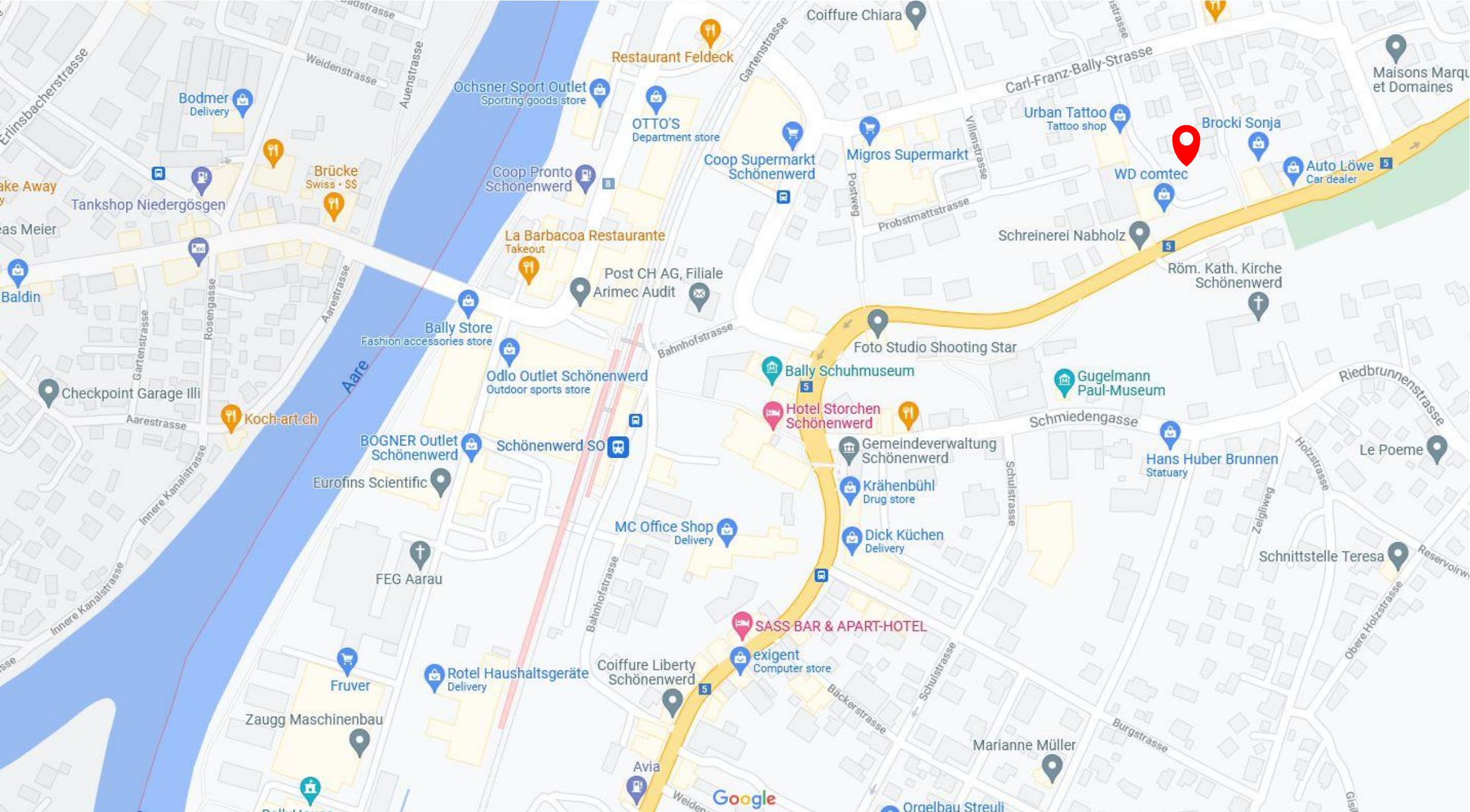
- keine Intensität
- schwache Intensität
- mittlere Intensität
- starke Intensität

Grundwasserfassungen (Gewässerschutz)

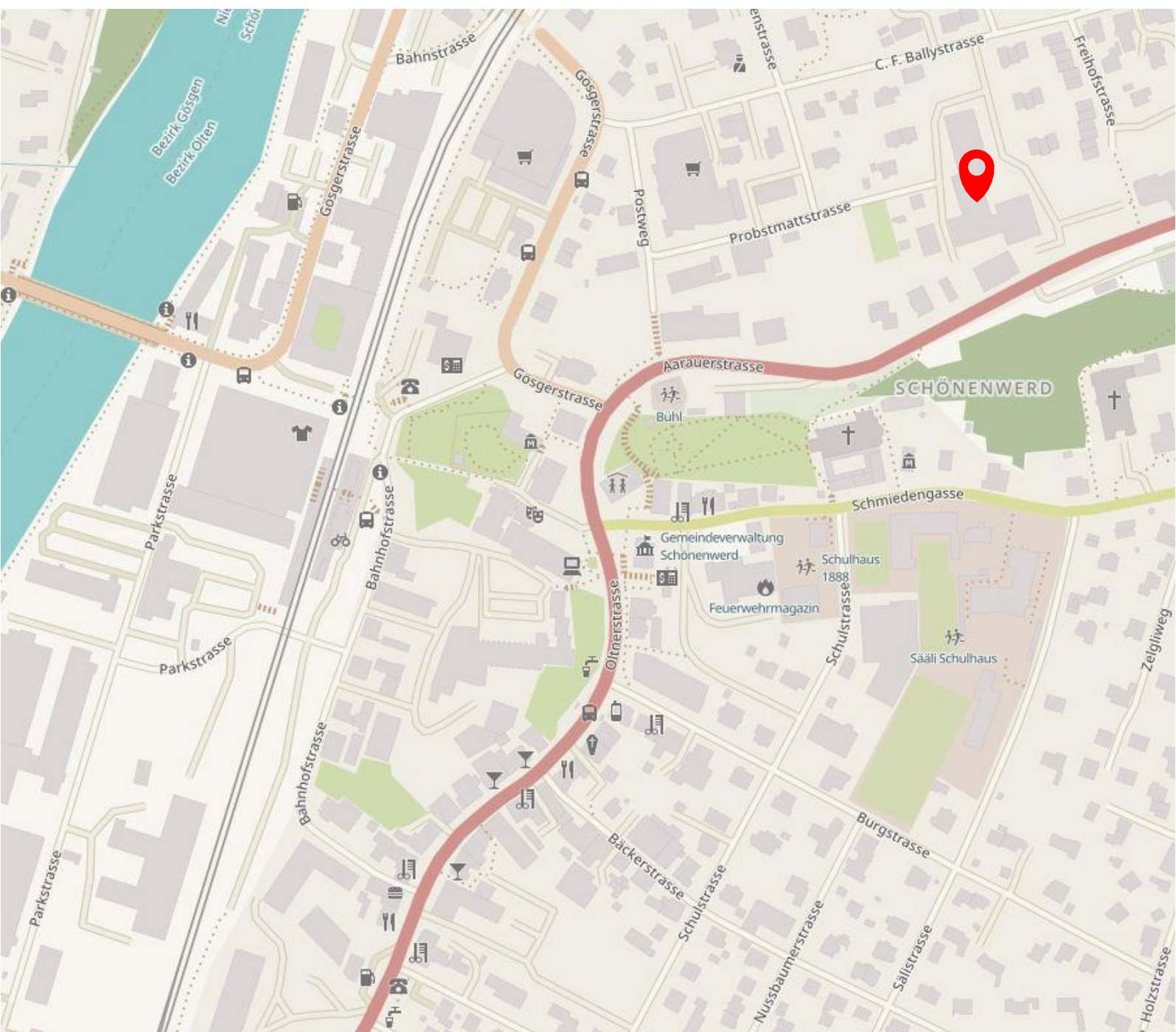
Grundwasserfassungen (Gewässerschutz)

- Fassung für die öffentliche Wasserversorgung ohne Schutzzone
- Fassung mit privater Nutzung von öffentlichem Interesse ohne Schutzzone
- Fassung ohne Schutzzone
- Fassung für die öffentliche Wasserversorgung mit Schutzzone
- Fassung mit privater Nutzung von öffentlichem Interesse mit Schutzzone
- Fassung mit Schutzzone

Analyse | Funktionen Gewerbe (google)



Analyse | Funktionen Gewerbe & Kultur (OpenStreetMap.org)



Analyse | Topographie (map.geo.admin.ch)



Nummerierung: Legende für Analyse Sichtbeziehungen

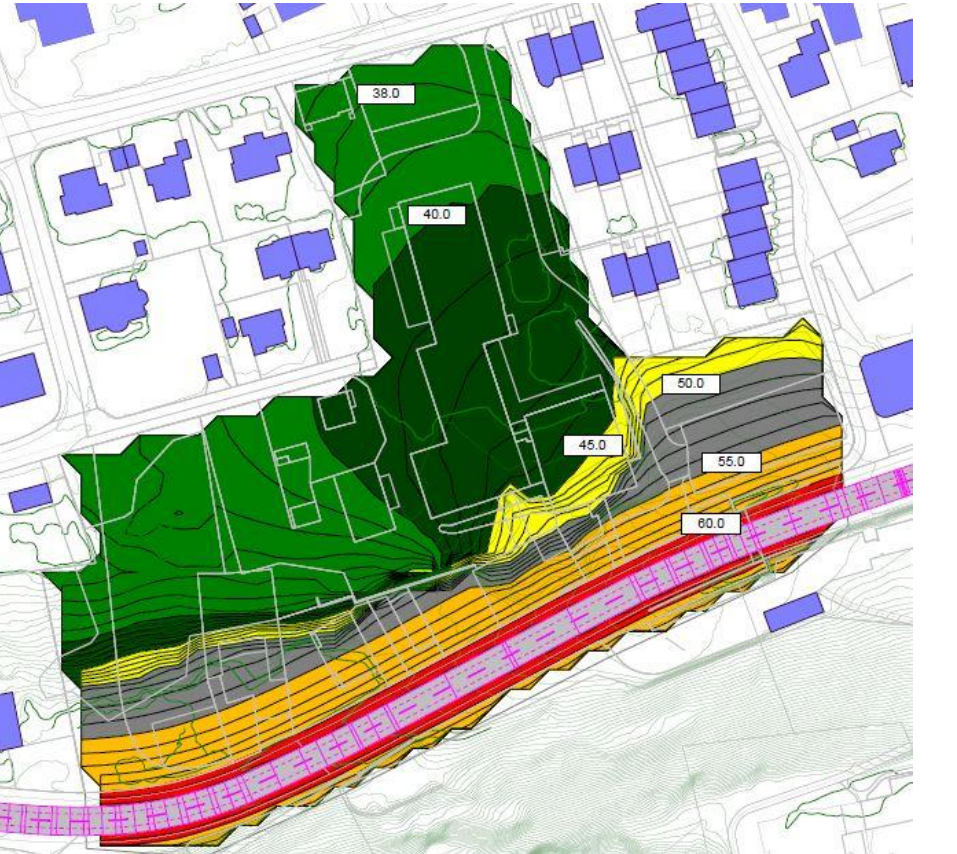
Analyse | Fusswegverbindungen



Analyse | Strassenräume und Sichtbeziehungen (streetview)



Analyse | Lärmbelastung (BSP+Partner)



Lärmberechnung unbaut Tag



Lärmberechnung unbaut Nacht

Beurteilung der Werte für unbauten Zustand:

- Keine IGW-Überschreitungen im Bereich der Wohnzone 2-geschossig + (ES II)
- IGW-Überschreitungen am Tag und in der Nacht für Wohnnutzungen entlang der Aarauerstrasse (Kantonsstrasse)
- IGW für Betriebe eingehalten

Beurteilung der Werte für bebauten Zustand:

- Die IGW für Wohnnutzungen werden an der zur Strasse ausgerichteten Südfassade im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss am Tag um bis 1 dB(A) und in der Nacht um bis zu 2 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden werden die IGW überall eingehalten.
- Die IGW für Betriebe werden bei allen Fassaden der Gebäude überall eingehalten

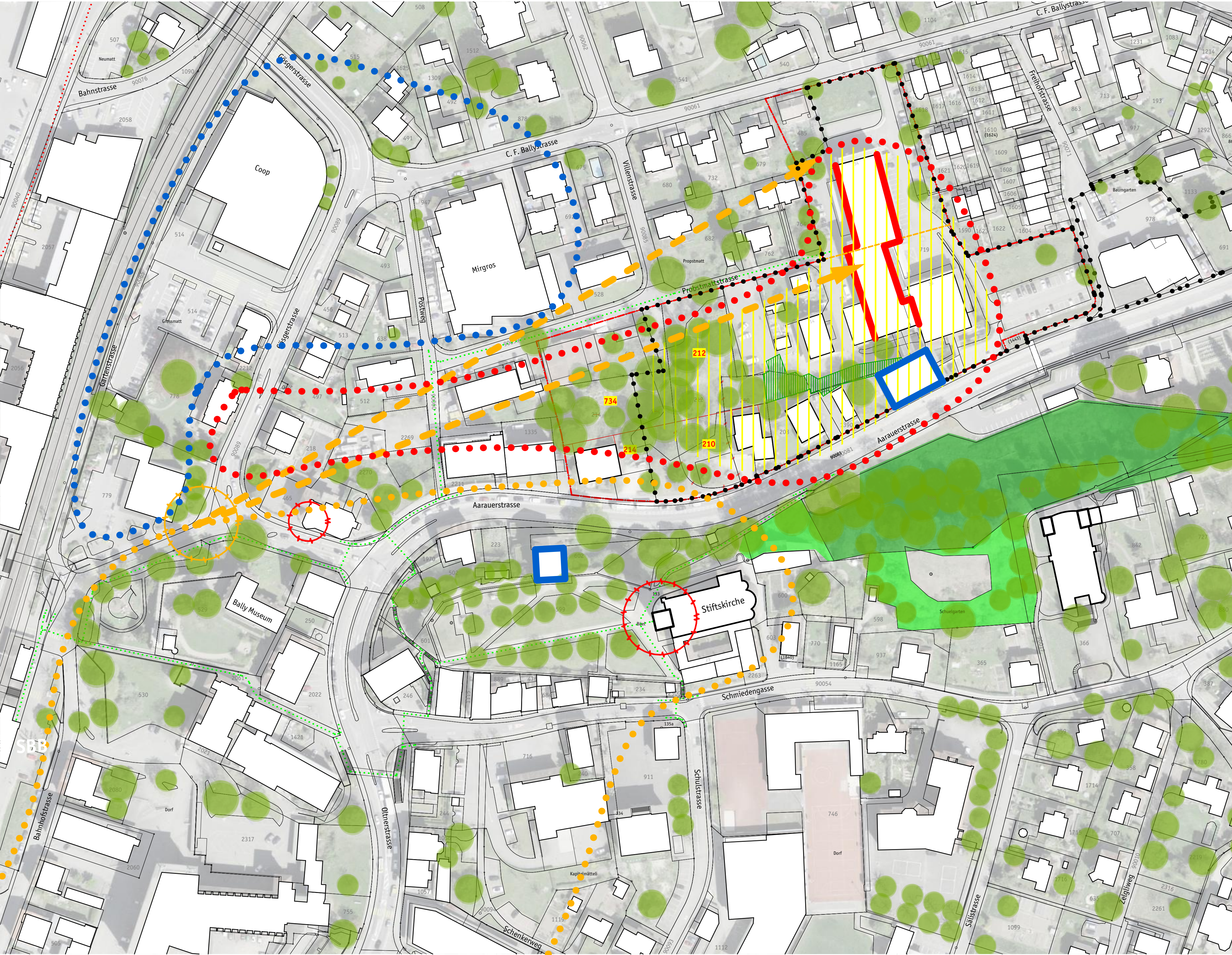


Lärmberechnung bebaut Tag



Lärmberechnung bebaut Nacht

Analyse | Syntheseplan Städtebau 1:1000



Der Plan zeigt planerische und gestaltungsrelevante Randbedingungen

Legende | Syntheseplan 1:1000

Auszug Leitbildplan Siedlungsentwicklung

- ● ● ● Begegnungsort erweitertes Dorfkern
- ● ● ● Begegnungsort Dorfkern
- ● ● ● Marktplatz
- || || || || Potenzial Nutzungsdurchmischung

Grundlagen und Randbedingungen

- --- Bearbeitungsperimeter
- ● ● ● Gestaltungsplanpflicht
- ||||| Geschützte Hecke
- Schutzwald
- Jungwald
- SBB Bahnhof
- Fusswege
- ▲ Erschliessung MIV
- Privater Vertikalfilterbunnen
- Höhenlinien 0.5m
- Baum
- ▲ Lärmbelastung

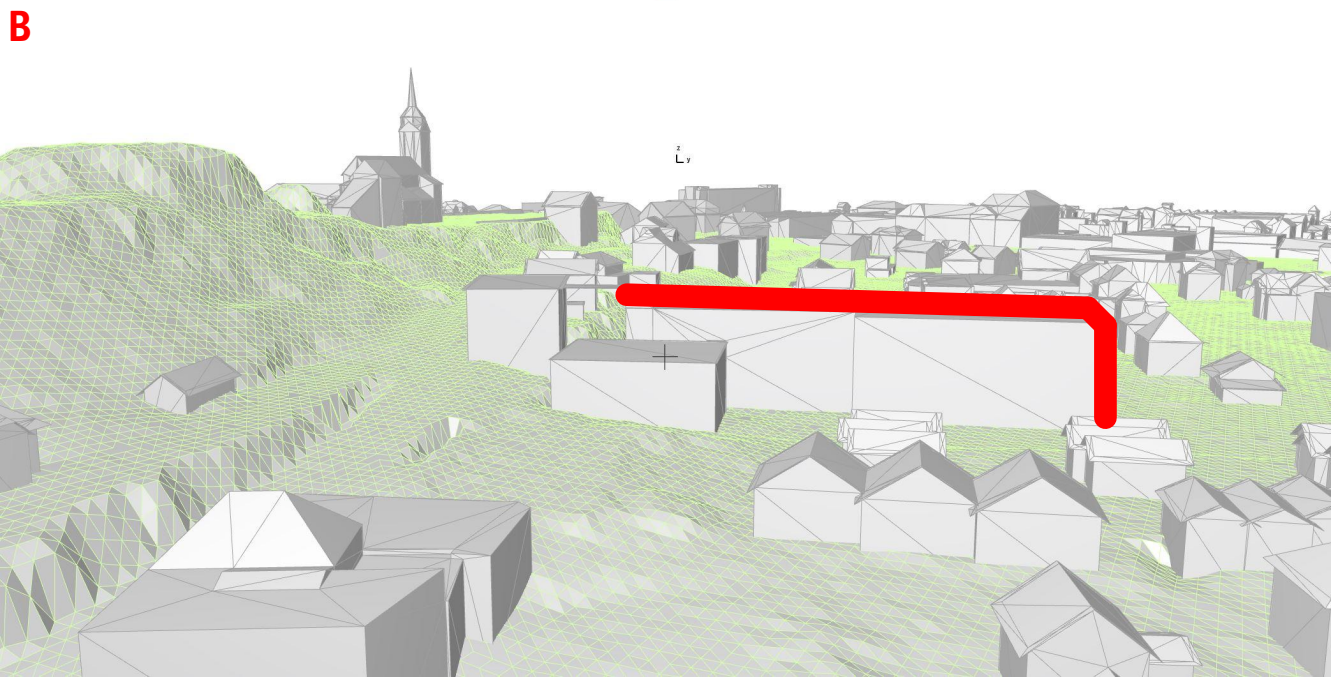
Städtebauliche Leitlinien

- visueller Orientierungspunkt
- Orientierungsstandpunkt
- Blickrichtung für mögl. Orientierungspunkt
- Erschwerte Durchlässigkeit
- Gebäude mit "Torfunktion"

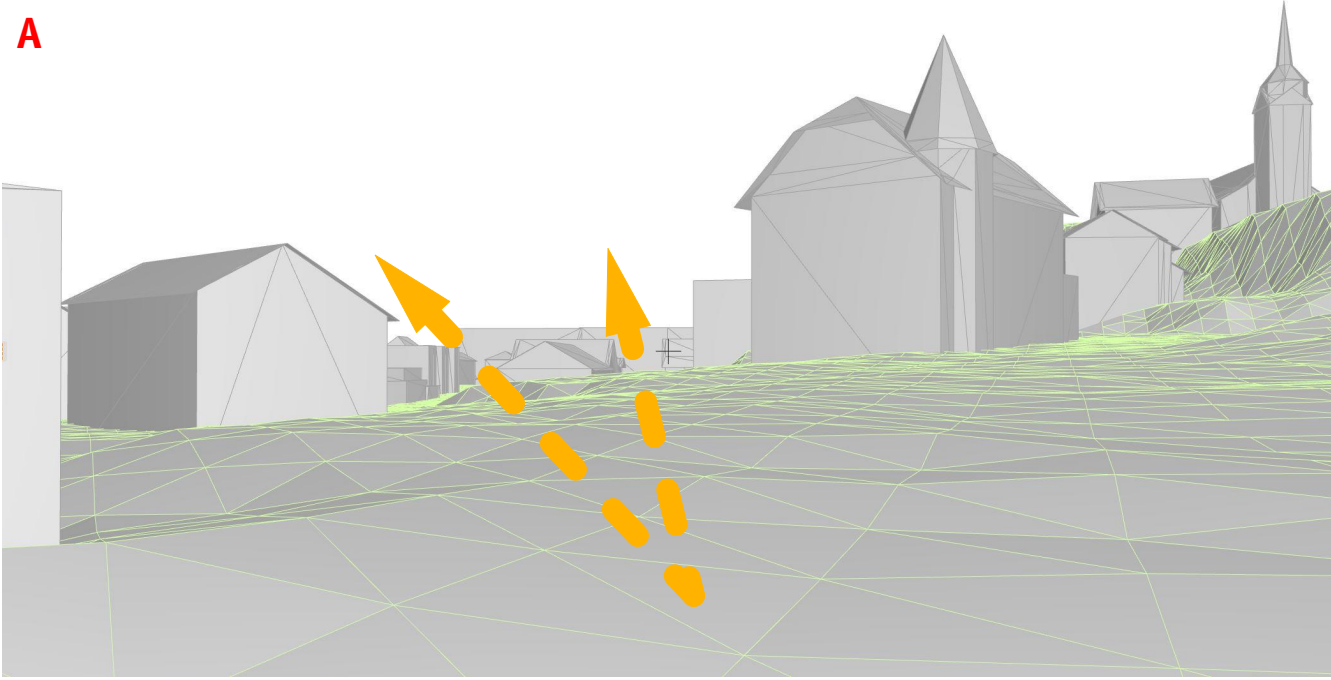
Grundlage | Auszug Quartieranalyse (werk1)

- Die als Grundlage für die OPR erarbeitete Quartieranalyse (werk1, 2020) beinhaltet für das Nabholz-Areal folgende Aussagen:
- A** «Eine Erweiterung des Zentrums Richtung Nabholz-Areal kann durch eine einheitliche Zonierung mittels einer Zentrumszone raumplanerisch unterstützt und gefördert werden.»
- «Im Nabholz sehen wir grosses Potenzial für eine Weiterentwicklung (Aufzoning/Nachverdichtung) Richtung erweiterte Zentrumszone im Sinne des räumlichen Leitbilds. Hier bietet sich die Möglichkeit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in verdichteter Weise zu kombinieren, um innovative Formen des Zusammenlebens zu testen. Eine Weiterentwicklung und Umstrukturierung zu einem Begegnungsort könnte ein Leitmotiv sein.
- B** Bei Neubavolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Den bestehenden Parzellengrössen und dem Quartiercharakter entsprechend sind in der Wohnnutzung eher feinkörnige Überbauungen an-gezeigt.»

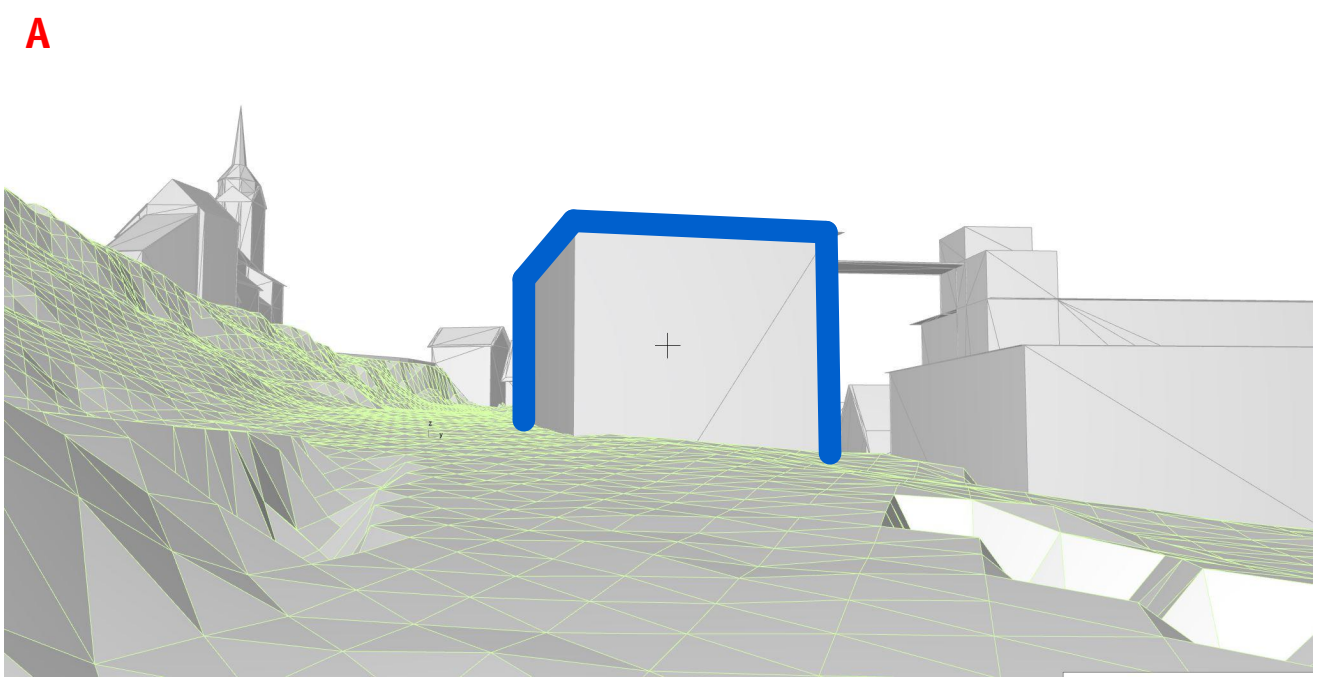
Analyse | Erklärung zu städtebaulichen Leitlinien



Die heutige Bebauung erschwert die Durchlässigkeit in Nord-Südrichtung. Eine feinere Körnung würde die Bebauung mit dem Quartier vernetzen.



Eine visueller Orientierungspunkt oder eine offensichtlichere Fusswegführung könnte das Nabholz-Areal stärker ins Bewusstsein bringen.



Der Bestandsbau übernimmt durch seine Stellung nah an der Strasse die Adressbildung für das Zentrum von Schönenwerd.



Analyse | Masterplan Städtebau 1:1000



1:2'000 | Masterplan

- Legende**
- Bearbeitungsperimeter
 - Höhenentwicklung
 - Gebäudebestand
 - Bauzellengrenze
 - Mauer
 - Strasse / Gehsteig
 - befestigte Flächen
 - Anlieferung LKW
 - Erschliessung MIV
 - Fuss- und Fahrradverbindung
 - Anbindung durch Grünraum
 - Knotenpunkt
 - Verbindung prüfen
 - Verbesserung Strassenraum
 - Entwicklung Wohnen / Umnutzung
 - Entwicklung Gewerbe
 - Entwicklung Grünraum
 - Raumprägende Fassaden
 - Identitätsstiftendes Gebäude
 - Aussicht
 - Schwerpunkt Wohnen
 - Schwerpunkt Gewerbe
 - Schwerpunkt Grünraum

Analyse | Bestand



1:2'000 | Bauzonen

- Legende**
- Bearbeitungsperimeter
 - Gebäude
 - Eigentum Sineo AG
 - Eigentum Andere
 - Bauzone ZZN
 - Bauzone WZ+
 - Bauzonengrenze



1:2'000 | Bebauungsstruktur

- Legende**
- Raumprägende Fassaden
 - Strukturstiftende Gebäude
 - Strukturbetonende Gebäude
 - Fläche Bebauung
 - Baumbestand
 - Raumprägende Mauer
 - Strassenraum
 - Industriell geprägter Raum