

## **8 Anhang**

## **8.1 Richtprojekt Marazzi Reinhardt GmbH**

# DORFGEIST

Festlegung essenzieller Entwurfsbestandteile des Projektes für den Gestaltungsplan.

Es wird empfohlen zur Qualitätssicherung des zukünftigen Projektes mit der Autorenschaft des Richtprojektes Kontakt aufzunehmen.

## STÄDTEBAU

Die Setzung von vier freistehenden Bauvolumen welche zusammen ein Ensemble bilden. Das Ensemble setzt sich aus dem bestehenden Ökonomiebau und drei ergänzenden, solitären Neubauten zusammen. Strassenhaus A, Reihenhaus C und Hofhaus D (Bezeichnung gemäss GP). Die ausseräumliche Durchgängigkeit zwischen den Bauvolumen soll sowohl als Erschliessung wie auch Sichtbezug gewährleistet sein.

## NUTZUNG

Im Erdgeschoss des Ökonomiebaus und im Kopf des Strassenhauses zur Strasse hin ist eine Gewerbenutzung vorzusehen. Restliches Bauvolumen auf der Parzelle vielseitiges Wohnangebot.

## BAUVOLUMEN

Die drei Neubauten sind bezüglich der Abmessung und Platzierung gemäss Mantellinie im GP festgelegt. Zusätzlich wird die Firstrichtung vordefiniert.

## AUSSENRAUM

Für die Zonierung der Aussenräume siehe Beilage überarbeiteter Situationsplan GP.

## BAUKÖRPER

Ökonomiebau: Schutzzumfang und Umgang gemäss Schutzwürdigkeitsbericht von Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist.

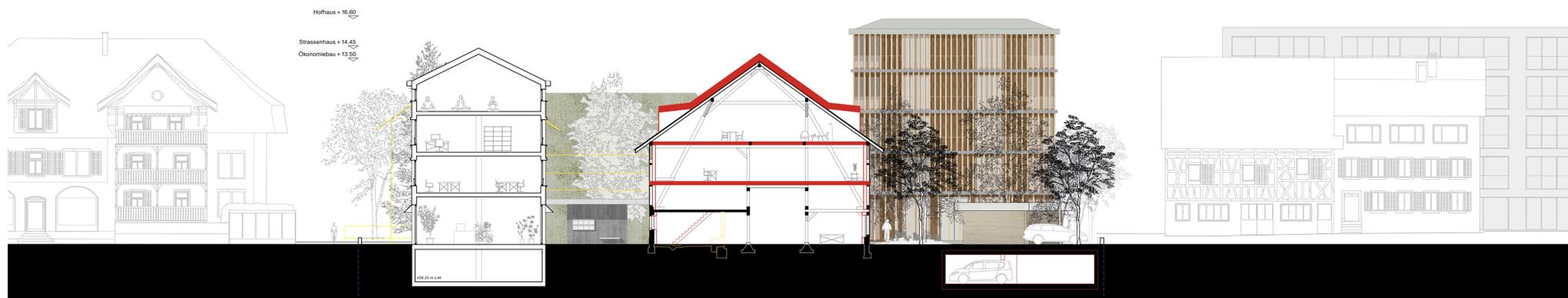
Strassenhaus: 3 VG und 1 DG mit hohem Kniestock von 2.00m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster. Traufhöhe 12.00m. Dachneigung 22-30°. Ausdruck: Murales Gebäude mit Sockelausbildung. Lochöffnungen, hochrechteckig. Strassenhaus und Ökonomiebau bilden ein Gebäudepaar.

Reihenhaus: 2 VG und 1 DG mit hohem Kniestock von 2.00m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster. Traufhöhe 8.95m. Dachneigung 18-26°. Ausdruck: Murales Gebäude. Lochöffnungen, hochrechteckig.

Hofhaus: 5 VG, Traufhöhe 16.60m. Dachform ungerichtet. Ausdruck: Holzbau. Kompakter, geschlossener Gebäudekörper. Homogene Fassadenerscheinung über alle Geschosse.



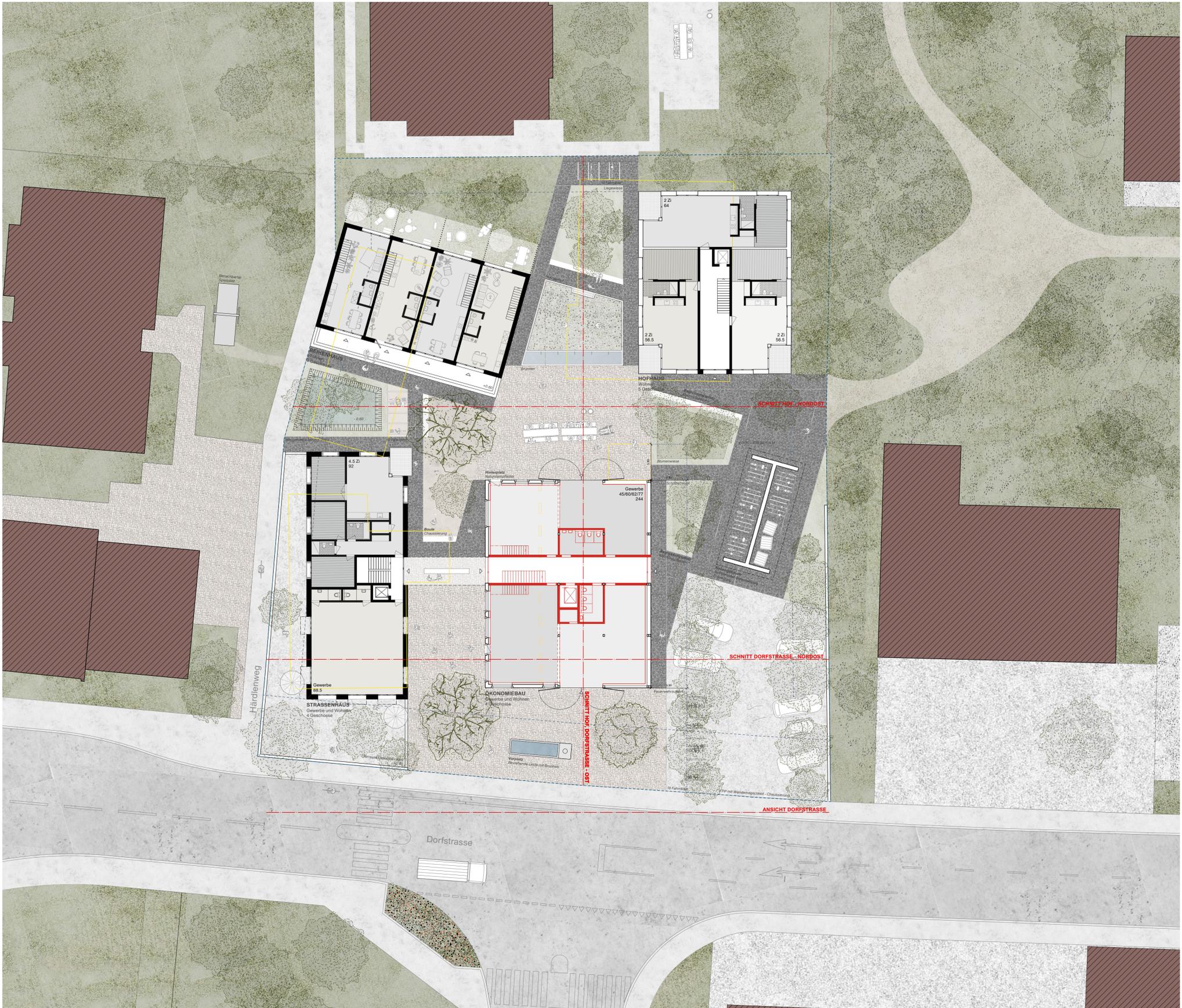
Situation 1:500



Schnitt Dorfstrasse NORDOST 1:200



Ansicht Dorfstrasse 1:200



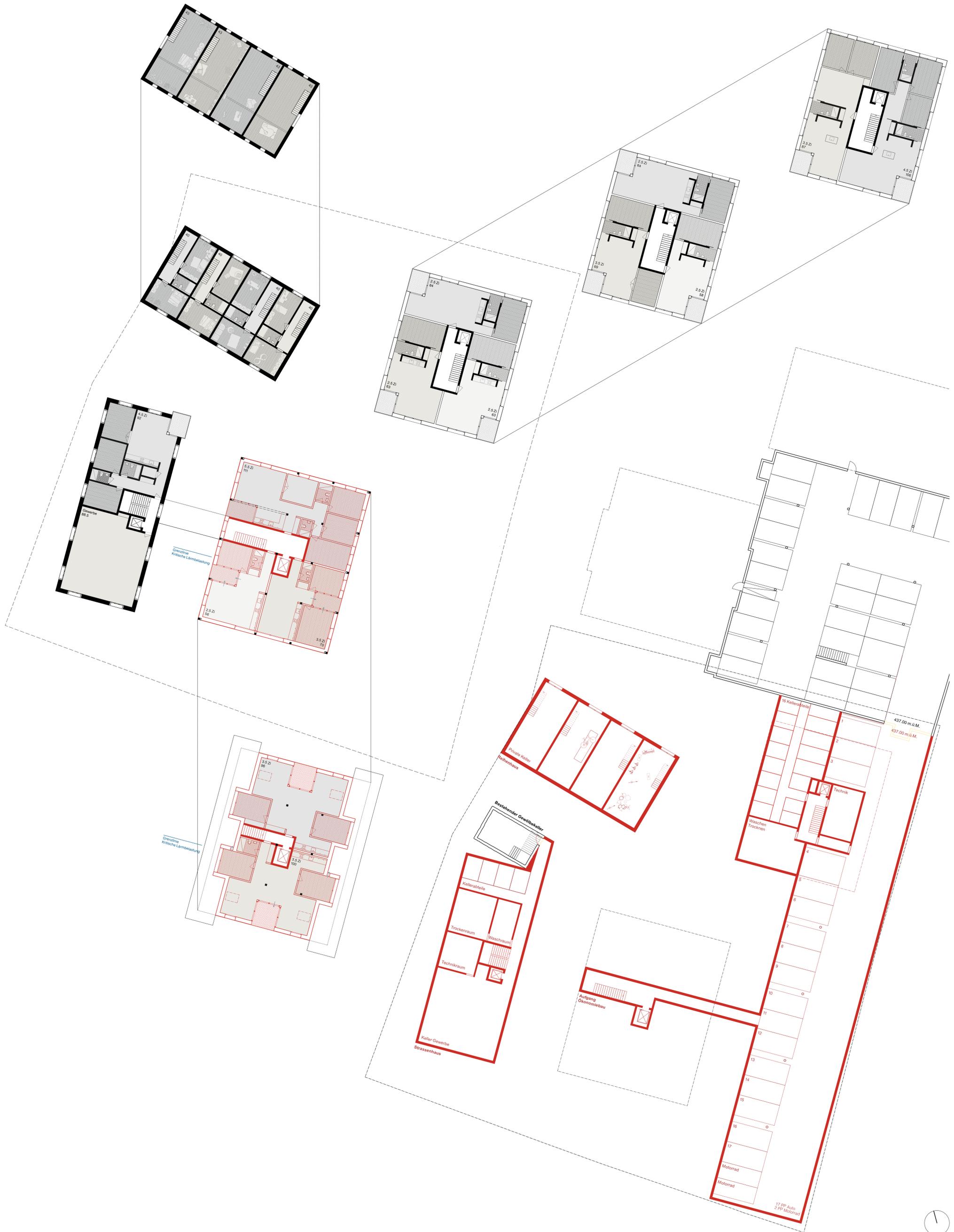
Erdgeschoss und Umgebung 1:200



Schnitt HOF NORDOST + Beläge 1:200

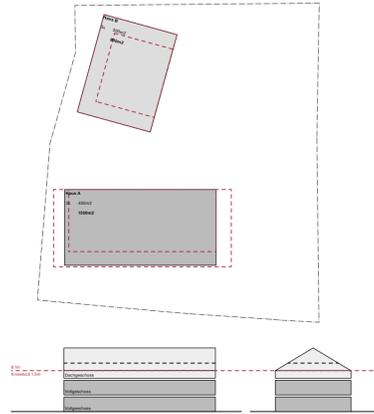


Schnitt HOF, DORFSTRASSE OST + Beläge 1:200



**WOHNUNGS- UND FLÄCHENÜBERSICHT**

Gemäss BZO Kloten

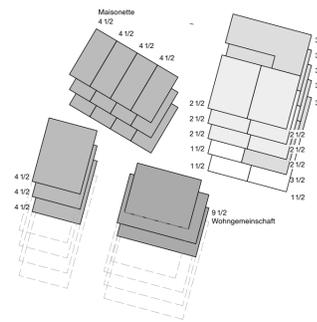


	Wohnungsspiegel				GF in m2 SIA 416	
	2.5	3.5	4.5	5.5	Wohnen	Gewerbe
<b>Haus A</b> 3-geschossig	EG					
	1.OG					
	DG					
	<b>Total</b>					
	<b>7-8</b>				<b>900</b>	<b>450</b>
<b>Haus B</b> 3-geschossig	EG					
	1.OG					
	2.OG					
	DG					
	<b>Total</b>				<b>900</b>	
	<b>7-8</b>				<b>900</b>	
	<b>14-16 Wohnungen</b>				<b>1'800</b>	<b>450</b>

**Fläche Total GPL:** 3'800m2  
**Fläche Total BZO:** ca. 2'250 m2  
**Differenz:** 1'550 m2  
zu Richtprojek -40%  
10-11 Whg

**WOHNUNGS- UND FLÄCHENÜBERSICHT**

Studienauftrag

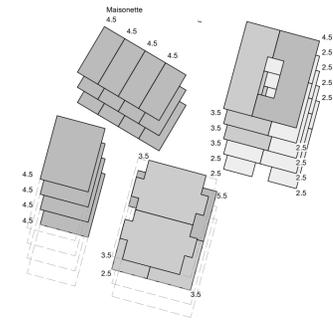


	Wohnungsspiegel					GF in m2 SIA 416	
	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	Wohnen	Gewerbe
<b>Ökonomiehaus</b> 3-geschossig	EG						
	1.OG				1		
	DG				0.5 Wohngemeinschaft		
	<b>Total</b>				<b>1</b>		
	<b>1</b>					<b>237</b>	<b>230</b>
<b>Strassenhaus</b> 4-geschossig	EG						
	1.OG			1			
	2.OG			1			
	DG			1			
	<b>Total</b>			<b>3</b>			
	<b>3</b>					<b>285</b>	<b>445</b>
<b>Reihenhaus</b> 3-geschossig	EG			4			
	1.OG			Maisonette			
	DG			Maisonette			
	<b>Total</b>			<b>4</b>			
	<b>4</b>					<b>500</b>	
<b>Hofhaus</b> 5-geschossig	EG	2		1			
	1.OG	1		2			
	2.OG	2		1			
	3.OG	2		1			
	4.OG	2		1			
	<b>Total</b>	<b>3</b>		<b>8</b>	<b>5</b>		
	<b>15</b>					<b>1'548</b>	
	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>1</b>		
	13%	26%	26%	30%	5%		
	<b>23 Wohnungen</b>					<b>2'570</b>	<b>675</b>

**Gesamtfläche GF:** 3'250m2 100%  
**Total Wohnen:** 2'570m2 80%  
**Total Gewerbe:** 675m2 20%  
**Ausnutzung:** 3'250/3'186 **1.02**

**WOHNUNGS- UND FLÄCHENÜBERSICHT**

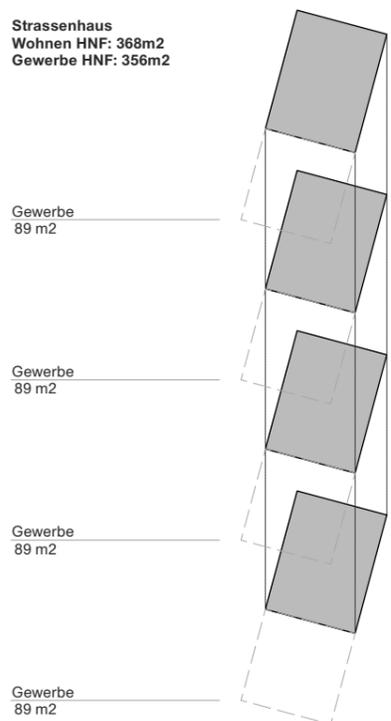
Richtprojekt



	Wohnungsspiegel				GF in m2 SIA 416		
	2.5	3.5	4.5	5.5	Wohnen	Gewerbe	
<b>Ökonomiehaus</b> 3-geschossig	EG						
	1.OG	1	1		1		
	DG		2				
	<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>3</b>		<b>1</b>		
	<b>5</b>					<b>550</b>	<b>470</b>
<b>Strassenhaus</b> 4-geschossig	EG						
	1.OG			1			
	2.OG			1			
	DG			1			
	<b>Total</b>			<b>4</b>			
	<b>4</b>					<b>475</b>	<b>460</b>
<b>Reihenhaus</b> 3-geschossig	EG			4	Optional 5 Zi-Wng		
	1.OG			Maisonette			
	DG			Maisonette			
	<b>Total</b>			<b>4</b>			
	<b>4</b>					<b>595</b>	
<b>Hofhaus</b> 5-geschossig	EG	3					
	1.OG	3					
	2.OG	2	1				
	3.OG	1	1				
	4.OG	1	1				
	<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>2</b>			
	<b>13</b>					<b>1'250</b>	
	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>1</b>			
	34%	23%	38%	5%			
	<b>26 Wohnungen</b>					<b>2'870</b>	<b>920</b>

**Gesamtfläche GF:** 3'800m2 100%  
**Total Wohnen GF:** 2'870m2 76%  
**Total Gewerbe GF:** 930m2 24%  
**Ausnutzung:** 3'800/3'186 **1.19**

**Strassenhaus**  
Wohnen HNF: 368m<sup>2</sup>  
Gewerbe HNF: 356m<sup>2</sup>



Gewerbe  
89 m<sup>2</sup>

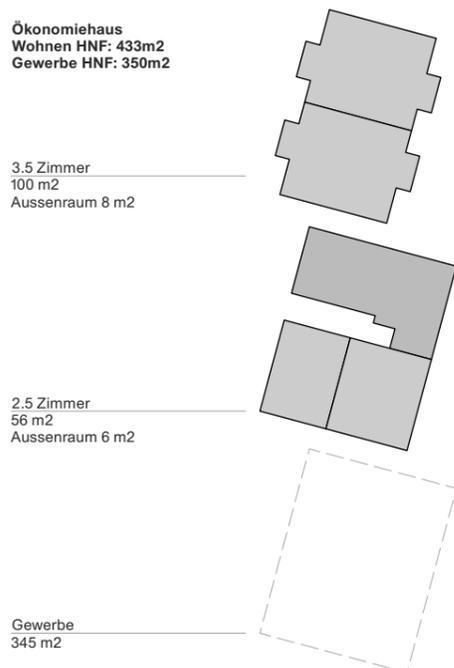
Gewerbe  
89 m<sup>2</sup>

Gewerbe  
89 m<sup>2</sup>

Gewerbe  
89 m<sup>2</sup>

4.5 Zimmer  
92 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

**Ökonomiehaus**  
Wohnen HNF: 433m<sup>2</sup>  
Gewerbe HNF: 350m<sup>2</sup>



3.5 Zimmer  
100 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 8 m<sup>2</sup>

2.5 Zimmer  
56 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

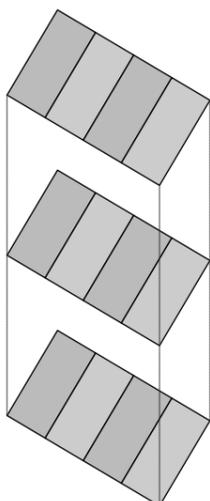
Gewerbe  
345 m<sup>2</sup>

3.5 Zimmer  
96 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 8 m<sup>2</sup>

5.5 Zimmer  
111 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 7 m<sup>2</sup>

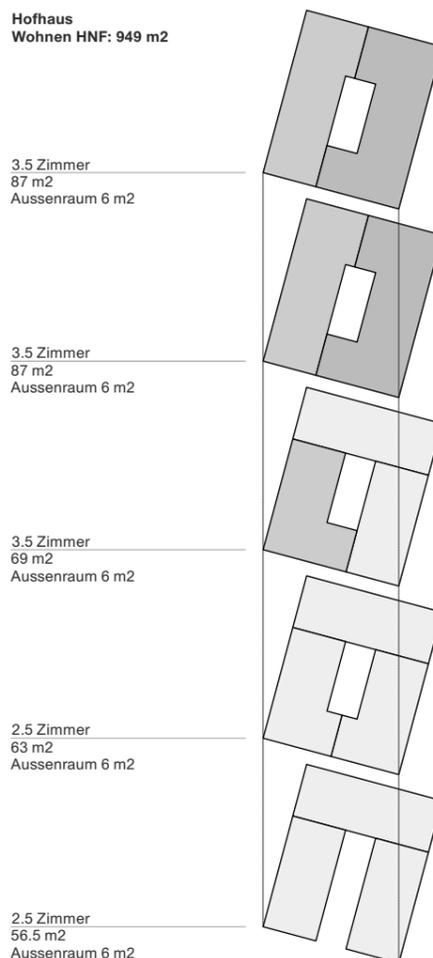
3.5 Zimmer  
70 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

**Reihenhaus**  
Wohnen HNF: 480m<sup>2</sup>



4x Maisonette 4.5 (opt. 5.5) Zimmer  
je 120 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 13.5 m<sup>2</sup>

**Hofhaus**  
Wohnen HNF: 949 m<sup>2</sup>



3.5 Zimmer  
87 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

3.5 Zimmer  
87 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

3.5 Zimmer  
69 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

2.5 Zimmer  
63 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

2.5 Zimmer  
56.5 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

4.5 Zimmer  
106 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

4.5 Zimmer  
106 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

2.5 Zimmer  
64 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

2.5 Zimmer  
58 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

2.5 Zimmer  
64 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

2.5 Zimmer  
68 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

2.5 Zimmer  
64 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

2.5 Zimmer  
56.5 m<sup>2</sup>  
Aussenraum 6 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche HNF:** 2'930m<sup>2</sup>  
**Total Wohnen HNF:** 2'230m<sup>2</sup>  
**Total Gewerbe HNF:** 700m<sup>2</sup>

**Total Anzahl Parkplätze oberirdisch:** 6 PP  
PP Besucher Wohnen: 4 PP  
PP Besucher Gewerbe: 2 PP

**Total Anzahl PP unterirdisch:** 17 PP  
PP Wohnen: 14 PP  
PP Gewerbe: 3 PP

PP Motorrad: 2 PP  
Anzahl PP Fahrrad: ca. 90 / soll 115 PP

## **8.2 Lärmgutachten , Ingenieurbüro Andreas Suter**