



Gemeinde Küsnacht

«Arealentwicklung Parkplatz Alte Landstrasse»

Grundlagedossier

Gemeinde Küsnacht
Herr Matthias Höhener

21. Mai 2024

Impressum

Brandenberger+Ruosch AG
 Emil-Oprecht-Strasse 8
 CH-8050 Zürich

Chrysanthi Zachari

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
2	Rahmenbedingungen	5
2.1	Betrachtungssperimeter	5
2.2	Planungs- und Baurechtliche Rahmenbedingungen	6
2.2.1	Bau- und Zonenordnung	6
2.2.2	Eigentum Grundstücke	8
2.2.3	Richtpläne	9
2.3	Aussenlärm	11
2.4	Lageklassen	12
2.5	Erschliessung / Verkehr	13
2.5.1	Linien des öffentlichen Verkehrs	13
2.5.2	Kommunaler Richtplan Verkehr	14
2.5.3	ZVV-Haltestellen	15
2.5.4	Velonetz	15
2.5.5	ÖV – Güteklassen	16
2.6	Wasser	17
2.6.1	Grundwasser Mittelstand	17
2.6.2	Denkmalpflege / Archäologie	18
2.7	Altlasten	20
2.7.1	Belastung Grundwasser	20
2.8	Klima / Luft	21
2.9	Dienstbarkeiten	21
3	Analyse	22
3.1	Situationsplan	22
3.2	Quartieranalyse	23
3.3	Gebäudeanalyse	24
3.3.1	Wohnen – Baujahr Gebäude	24
3.3.2	Gewerbe und Verwaltung – Baujahr Gebäude	25
3.3.3	Parkplatzmöglichkeiten	26
3.3.4	Analyse einzelner Grundstücke des Areals	27

3.4	Standortanalyse	28
3.4.1	Makrolage Küsnacht	28
3.4.2	Mikrolage	29
3.4.3	Marktanalyse	31

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Gemeinde Küsnacht ZH wurde im Dezember 2023 eine von mehreren Stimmberechtigten unterzeichnete Einzelinitiative «Arealentwicklung Parkplatz alte Landstrasse» eingereicht.

Initiativtext

Der Gemeinderat wird beauftragt, ein Projekt für das Areal an der alten Landstrasse, nördliches Grundstück-Nr. 12526, zu erarbeiten. Auf dem Areal sollen entstehen: Laden- und Gewerbeflächen für Arbeitsplätze an attraktiver Lage, Wohnraum (gute Durchmischung, v. a. Mietwohnungen für den Mittelstand) und ein unterirdisches Parkhaus für genügend Parkplätze (mind. Bestandesgarantie). Im Rahmen der Entwicklung dieses Areals kann der Perimeter erweitert werden.

Der Gemeinderat hat das Begehren für gültig erklärt und möchte die Initiative an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 behandeln. Das vorliegende Dokument beinhaltet die wesentlichen Grundlagen sowie potenzielle Entwicklungsszenarien und dient somit als Grundlage zur Behandlung der Initiative.



Luftbild mit dem Parkplatz Alte Landstrasse

2 Rahmenbedingungen

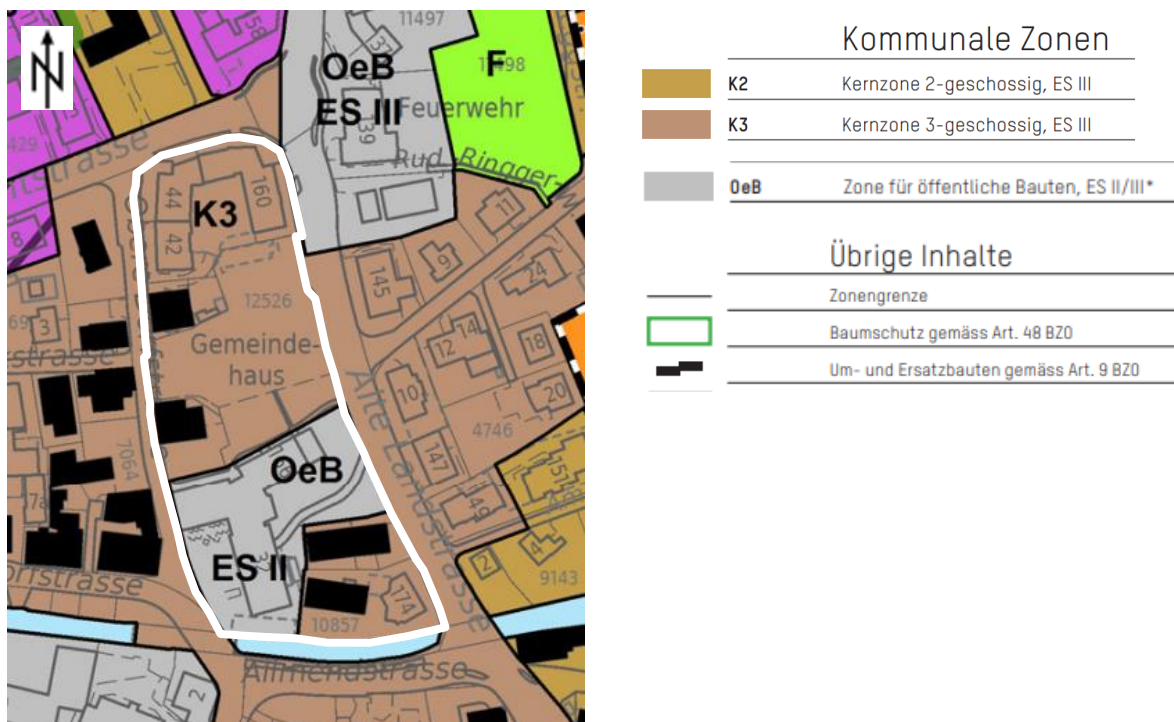
2.1 Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter der Analyse umfasst einen erweiterten Perimeter des Grundstücks Nr. 12526 und ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Im Folgenden wird der Betrachtungsperimeter als Areal bezeichnet.



2.2 Planungs- und Baurechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Bau- und Zonenordnung



Zonenplan Küsnacht, Stand Oktober 2015

Das Areal liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Küsnacht in Kernzone 3-geschossig (K3 – heutiger Parkplatz) und in der Zone für öffentliche Bauten (OeB – heutiges Gemeindehaus).

Kernzone 3-geschossig (K3)

Geschosse	3 (VG), 1 (DG), 1 (UG)
Gebäudehöhe	9,0 m
Gesamtlänge (geschlossener Überbauung)	40,0 m

Artikel 9 (BZO Küsnacht, Stand Juli 2019)

§ 1: Für Um- und Ersatzbauten der im Zonenplan schwarz bezeichneten Gebäude gelten die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse; geringfügige Abweichungen von Standort, Stellung, Form und Volumen solcher Gebäude sind zulässig, sofern dadurch wesentlich verbesserte verkehrstechnische oder wohngygienische Verhältnisse geschaffen werden und der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird.

§ 2: Von dieser Regelung abweichende Neubauten können zugelassen werden, sofern sie der Zonenordnung entsprechen und die Funktion des Altbaus im Ortsbild ebenso gut wahrnehmen.

Artikel 12 (BZO Küsnacht, Stand Juli 2019)

In den Kernzonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Artikel 32 § 2 (BZO Küsnacht, Stand Juli 2019)

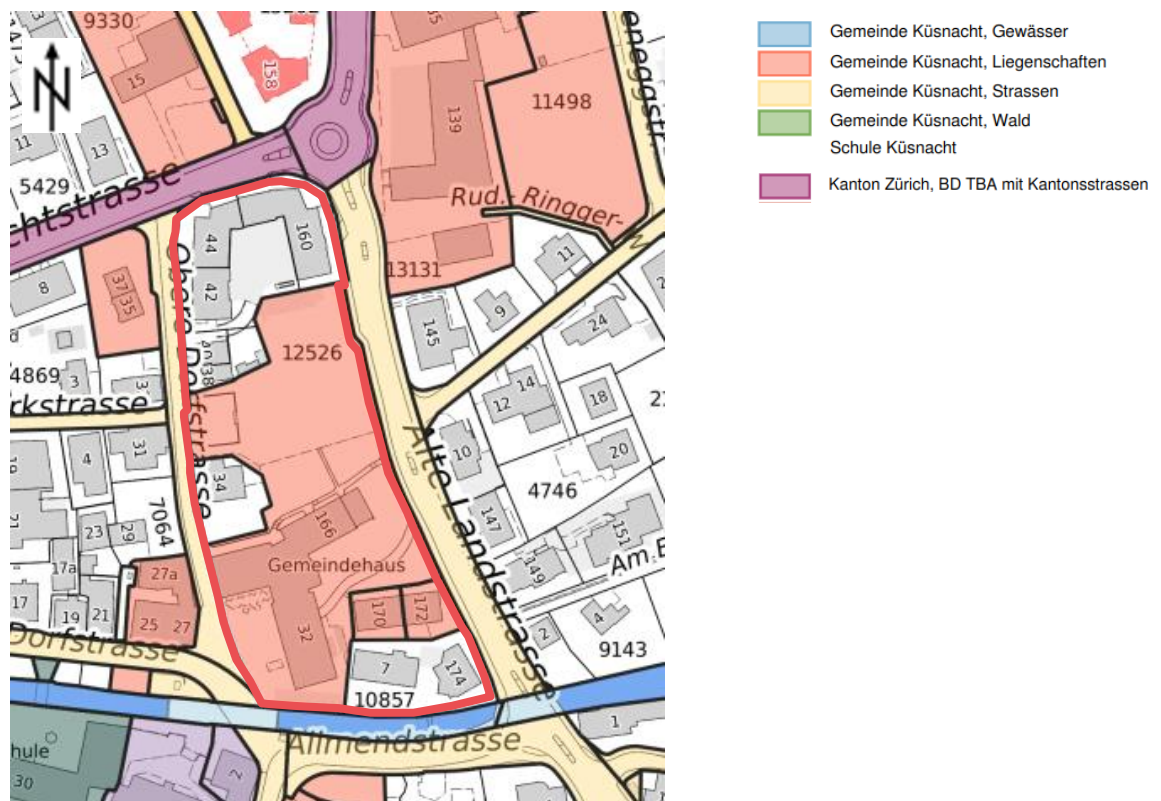
In allen Kernzonen und den drei- und viergeschossigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zu einer Gesamtlänge von 40,0 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn mehrere Bauten gleichzeitig gebaut werden. In den Kernzonen muss zudem die Gebäudeunterteilung sichtbar bleiben.

Artikel 34 § 2b

In der dreigeschossigen Kernzone sowie den drei- und viergeschossigen Wohnzonen muss mindestens 1/2 der Gesamtnutzfläche dem Wohnen dienen.

Weitere Bestimmungen für die Kernzone K3 und die Zone für öffentliche Bauten gemäss BZO Küsnacht, Stand Juli 2019.

2.2.2 Eigentum Grundstücke

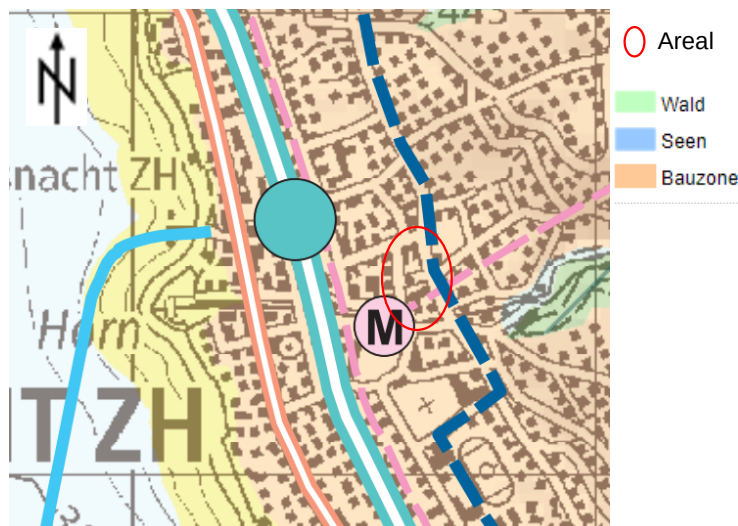


Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

2.2.3 Richtpläne

2.2.3.1 Kantonaler Richtplan

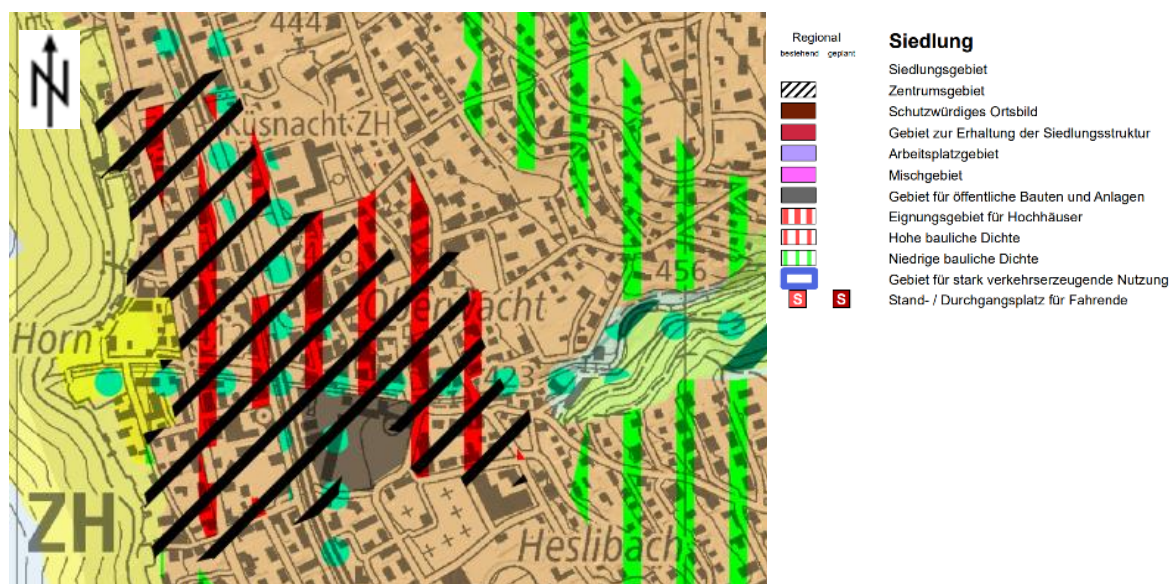
Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal in der Bauzone.



Kantonaler Richtplan, Stand 6. Februar 2023

2.2.3.2 Regionaler Richtplan

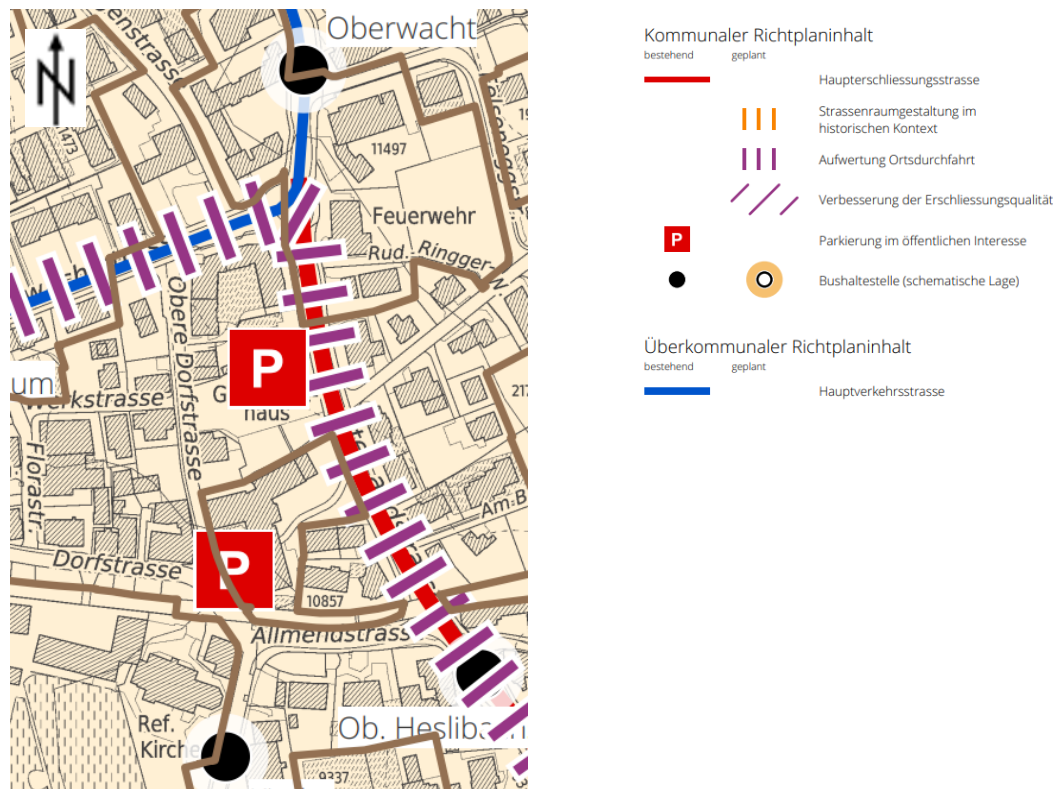
Der regionaler Richtplan bezeichnet das Areal als Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dichte.



Regionaler Richtplan, Stand 7. März 2023 (Beschluss des Regierungsrates)

2.2.3.3 Kommunalen Richtplan

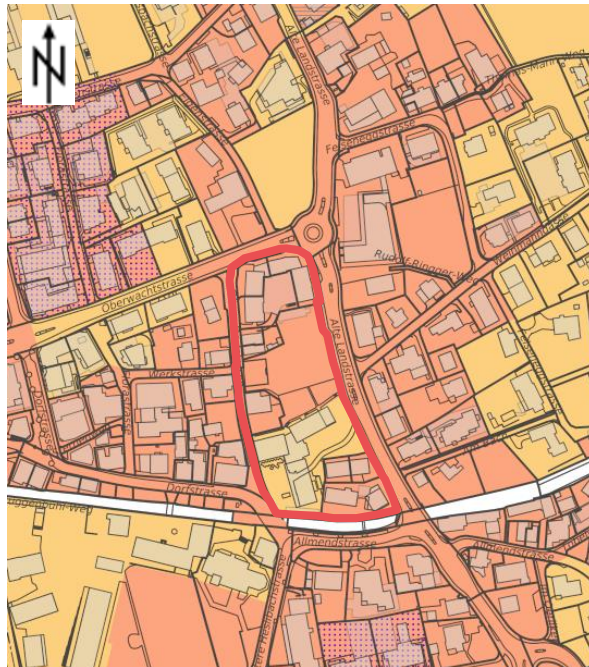
Gemäss der Teilrevision des kommunalen Richtplans Verkehr, Stand 7. September 2020, ist die Alte Landstrasse auf der östlichen Seite des Areals eine Haupterschliessungsstrasse und nördlich die Oberwachstrasse eine Hauptverkehrsstrasse. Eine Aufwertung der Ortsdurchfahrt der beiden Strassen ist angestrebt.



Kommunalen Richtplan, Stand 7. September 2020

2.3 Aussenlärm

Das Areal befindet sich in den Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) II und III.



Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Keine Empfindlichkeitsstufe

 Empfindlichkeitsstufe I

 Empfindlichkeitsstufe II

 Empfindlichkeitsstufe III

 Empfindlichkeitsstufe IV

 Aufstufung ES (mässig störendes Gewerbe zulässig)

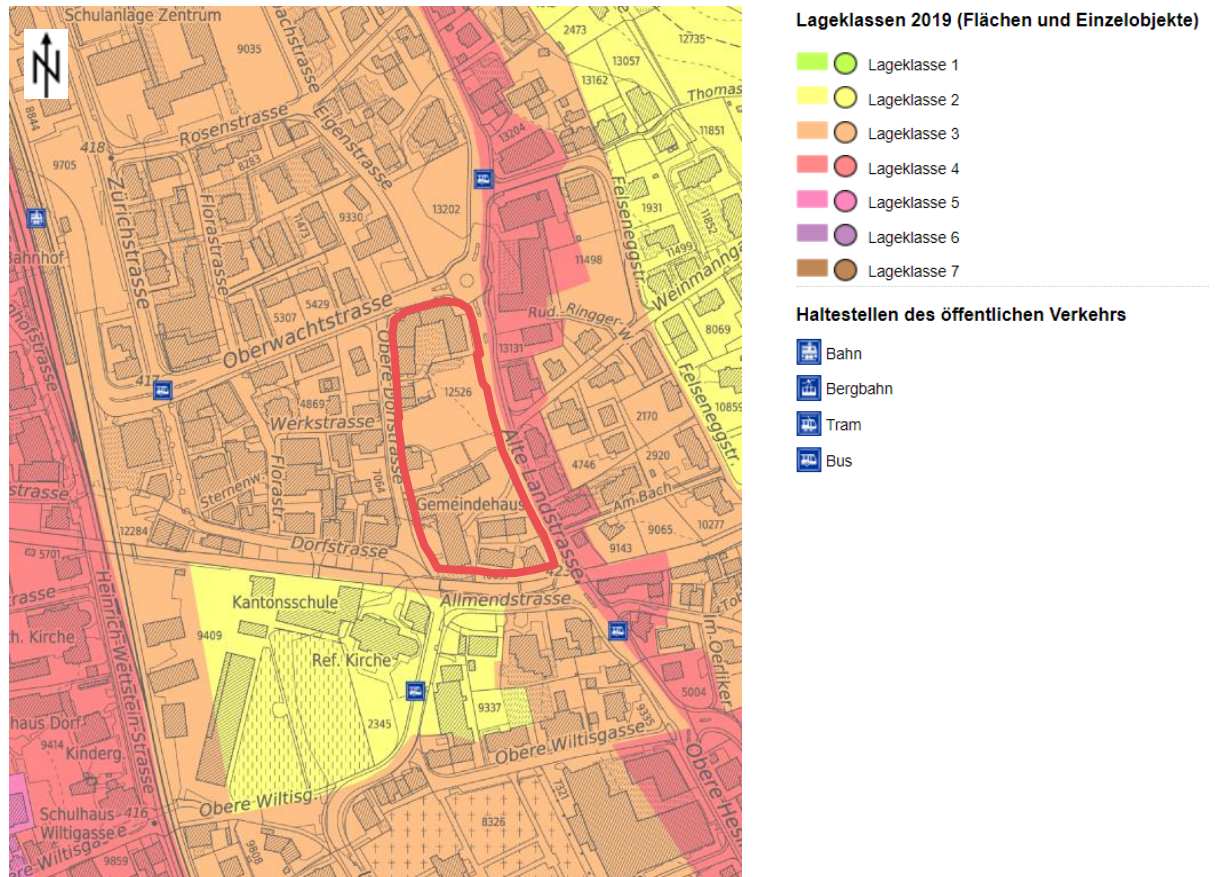
 Aufstufung ES (Lärmvorbelastung)

Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

2.4 Lageklassen

Das Areal befindet sich in der Lageklasse 3. Die Festlegung der Lageklasse beruht auf folgenden Kriterien:

- Immissionen: Strassenlärm, andere Lärmquellen, Geruchsimmissionen etc.
- Aussicht/Besonnung: Attraktivität Aus-/Fernsicht, Topografie etc.
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebot etc.
- Verkehrsanbindung: ÖV-Anbindung, PV-Anbindung, Parkierung etc.
- Zone/Umgebung: Image des Quartiers, Attraktivität, Umfeld etc.

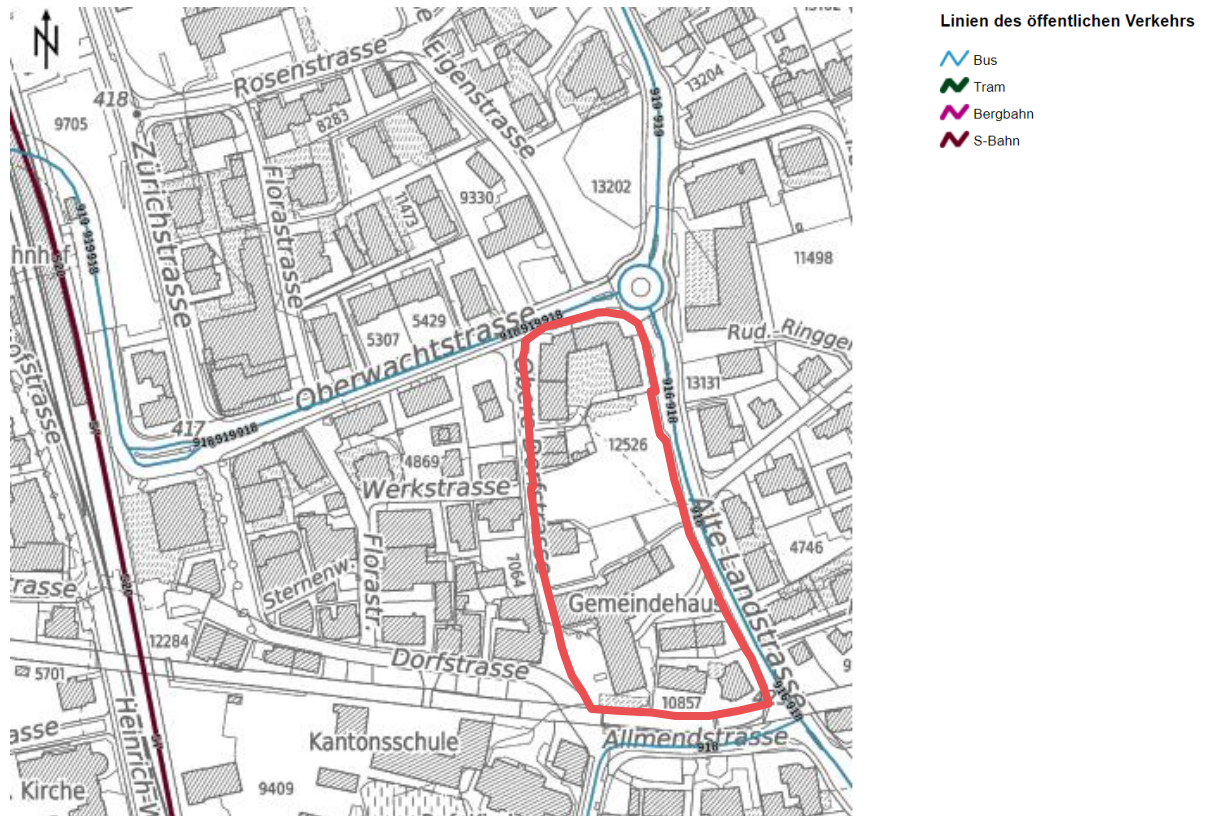


Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

2.5 Erschliessung / Verkehr

2.5.1 Linien des öffentlichen Verkehrs

In unmittelbarer Nähe des Areals befinden sich eine Bus- und eine S-Bahn-Linie.



Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

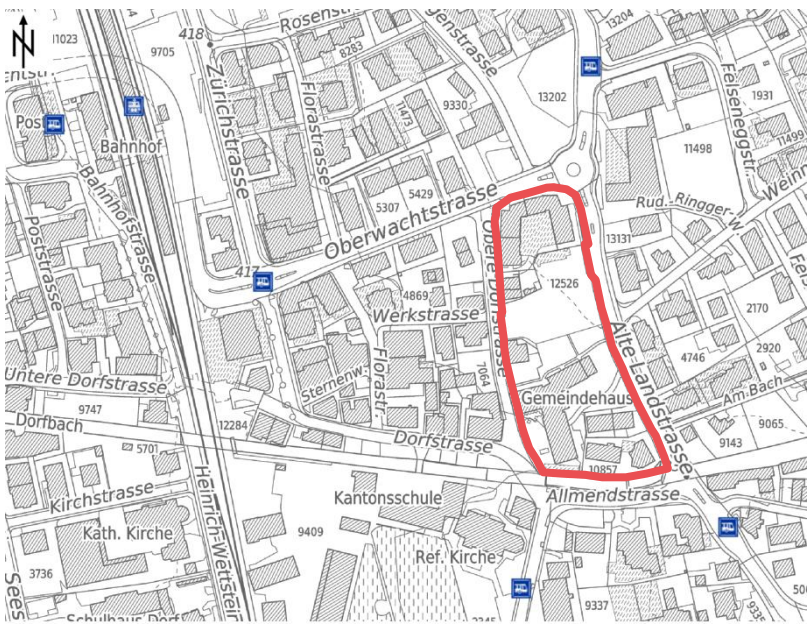
2.5.2 Kommunaler Richtplan Verkehr



Auszug VERKEHRSPLAN 2, Radwege / Fusswege / Reitwege, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. September 2020

Quelle: www.kuesnacht.ch

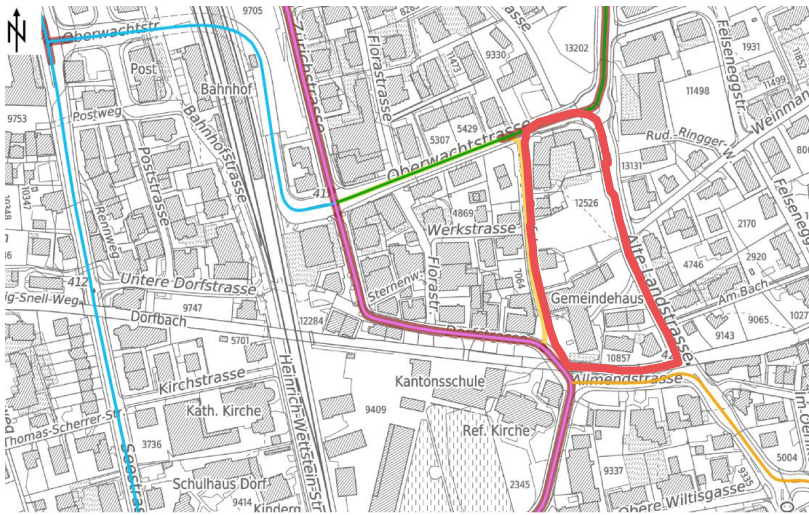
2.5.3 ZVV-Haltestellen



- Haltestellen**
- Zughaltestellen
 - Haltestelle (Tram, Bus, Postauto)

Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

2.5.4 Velonetz

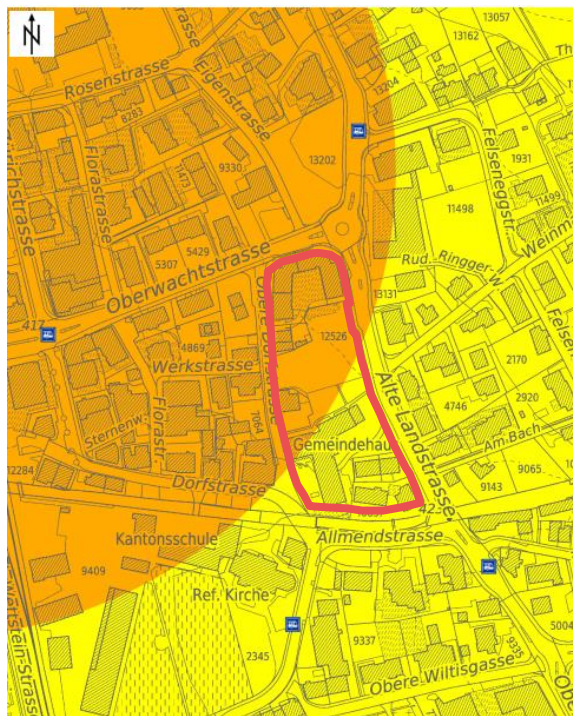


- Velonetz Alltag**
- | bestehend/
Variante | bei
Ersatz
aufzu-
hebend | geplant | Verbindungstyp |
|------------------------|-----------------------------------|---------|---|
| | | | Veloschnellroute (Abschnitte für Pilotprojekte) |
| | | | Hauptverbindung |
| | | | Nebenverbindung |
| | | | Zusätzliche Freizeilverbindung |

Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

2.5.5 ÖV – Güteklassen

Das Areal ist entsprechend der ÖV-Güteklassen gut (ÖV-Güteklasse B) bis mittelmässig (ÖV-Güteklasse C) erschlossen. Die ÖV-Güteklassen A bis F werden in Abhängigkeit von der ermittelten Haltestellenkategorie und dem Abstand zur Haltestelle gebildet.



Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

-  Bahn
-  Bergbahn
-  Tram
-  Bus

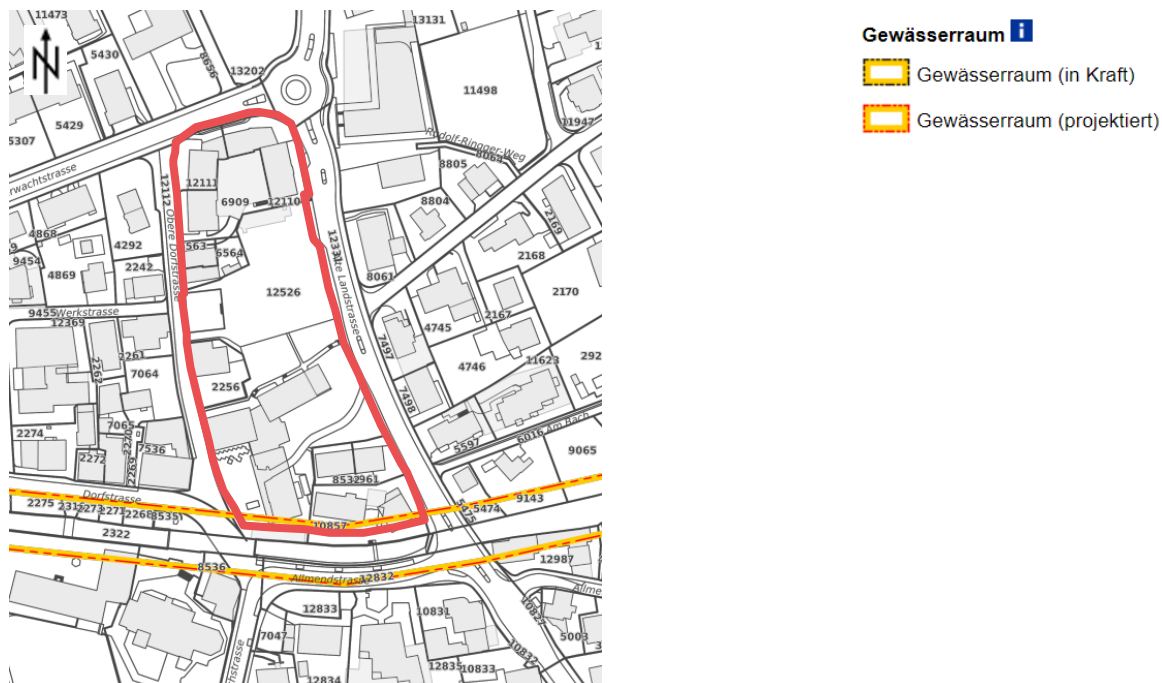
ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2022/2023)

- | | | |
|---|---|---|
|  | A | ÖV-Güteklasse
A: Sehr gute Erschliessung
B: Gute Erschliessung
C: Mittelmässige Erschliessung
D: Geringe Erschliessung |
|  | B | |
|  | C | |
|  | D | |
|  | E | |
| | F | |

Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

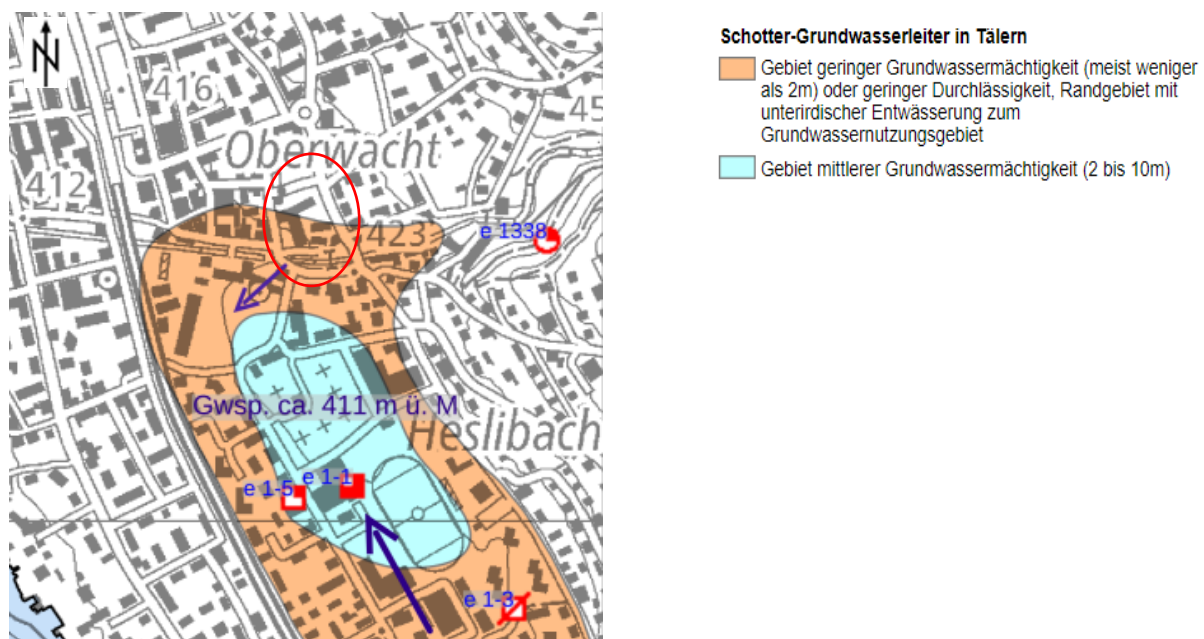
2.6 Wasser

Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au und Ao. Auf der Südseite des Areals ist die Einhaltung des Gewässerabstandes erforderlich.



Gewässerraum, Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

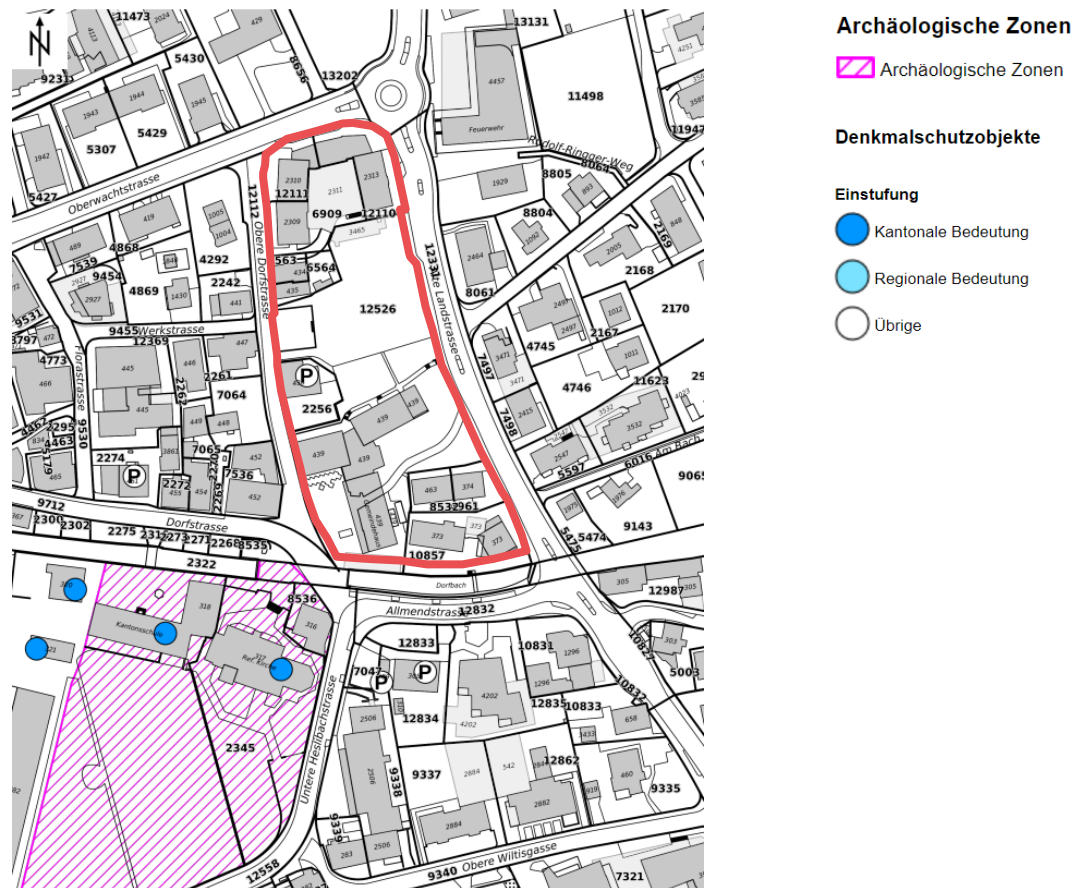
2.6.1 Grundwasser Mittelstand



Gewässerraum, Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

2.6.2 Denkmalpflege / Archäologie

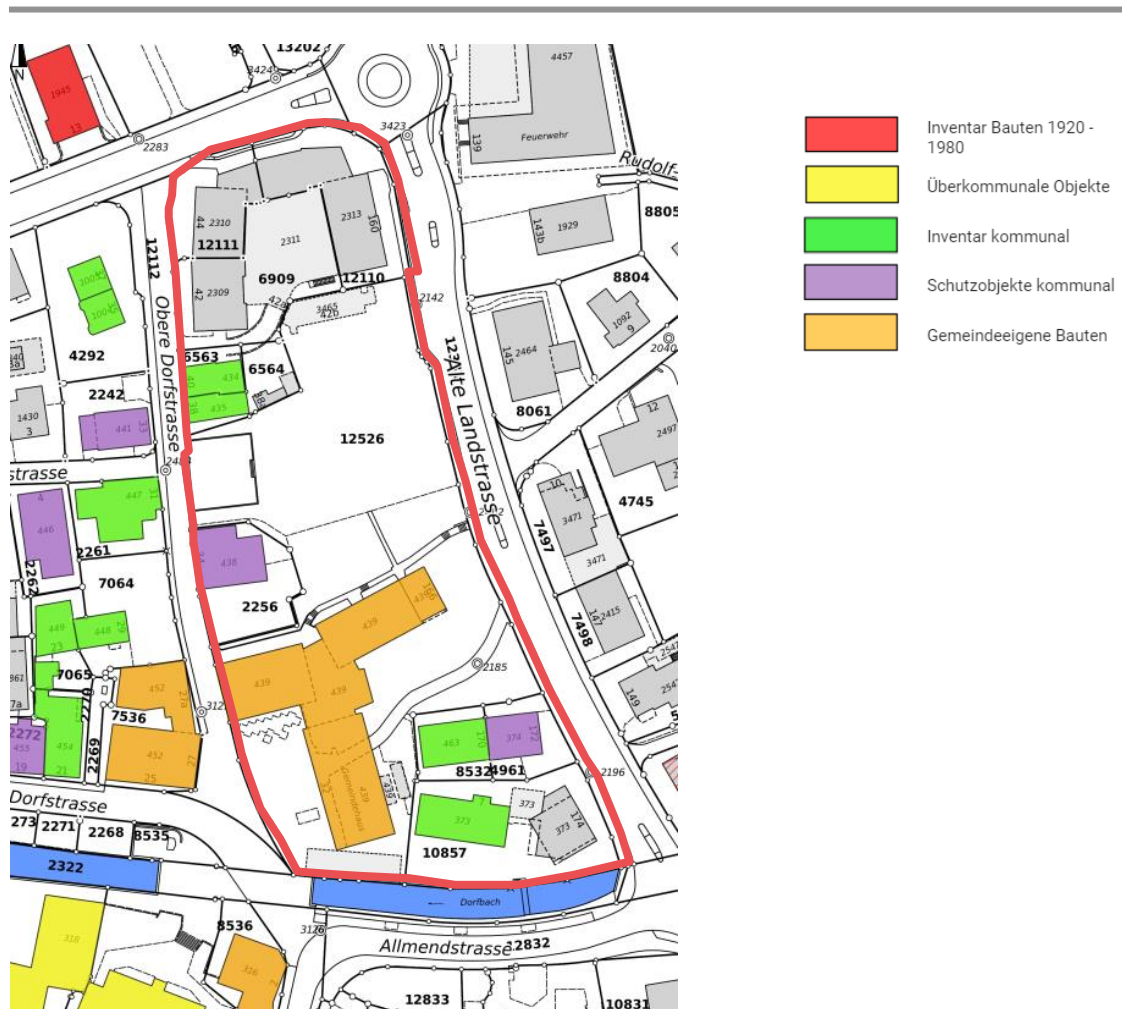
Das Areal befindet sich nicht in einer archäologischen Zone.



Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

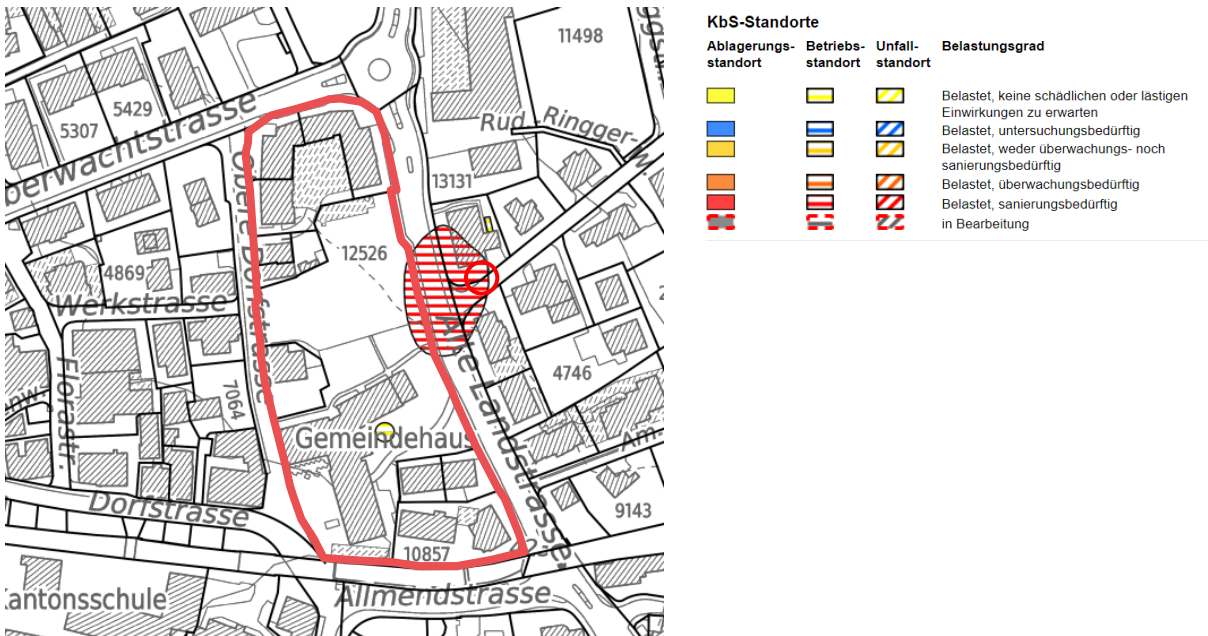
2.6.3 Inventar- / Schutzobjekte

Eine Schutzabklärung des Areals wird derzeit bearbeitet.



2.7 Altlasten

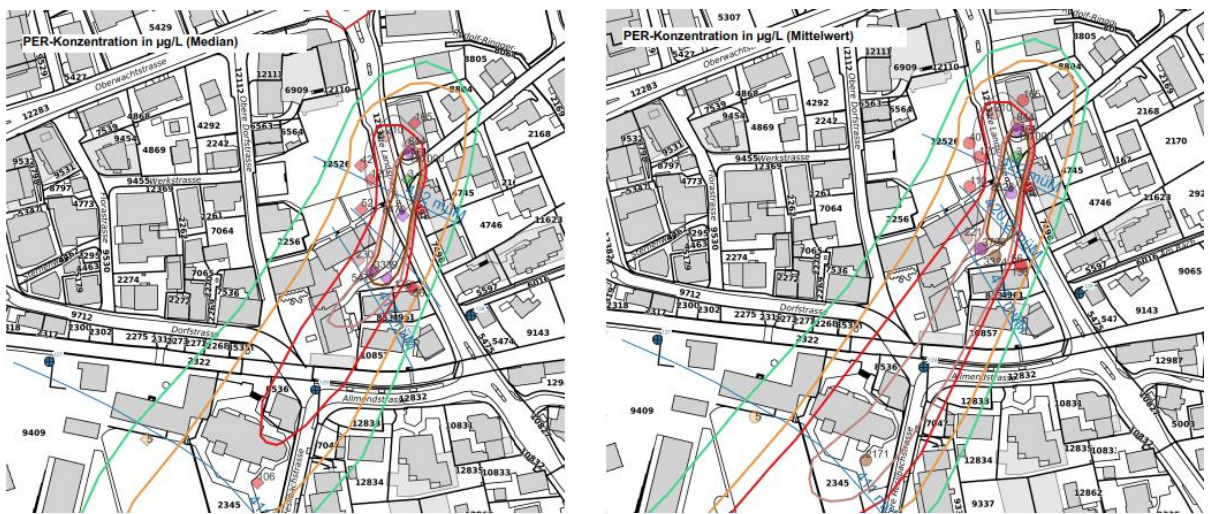
Hinsichtlich der Altlasten liegt für den gesamten Betrachtungsperimeter kein entsprechender Bericht vor. Im Rahmen einer technischen Altlastenuntersuchung in der Alte Landstrasse 145 (roter Kreis) wurde das Grundstück, Kat.-Nr. 11946, Gemeinde Küsnacht, in den Bericht von Basler&Hofmann (Technische Altlastenuntersuchung KbS-Standort 0154/I.0002-01 vom 7.12.2017 und Detailuntersuchung vom 25.04.2023) mit einbezogen.



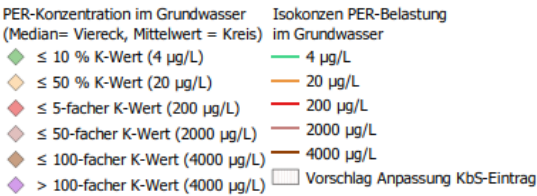
Kataster der belasteten Standorte (KbS)

2.7.1 Belastung Grundwasser

Das Grundwasser ist an diversen Messstellen sehr stark belastete mit Tetrachlorethen, Perchlorethylen und (PER) untergeordnet mit Trichlorethen, Trichlorethylen (TRI) und Vinylchlorid (VC).



Auszug Grundwasserbelastung, Basler&Hofmann, Version 1.0, 19.04.2023

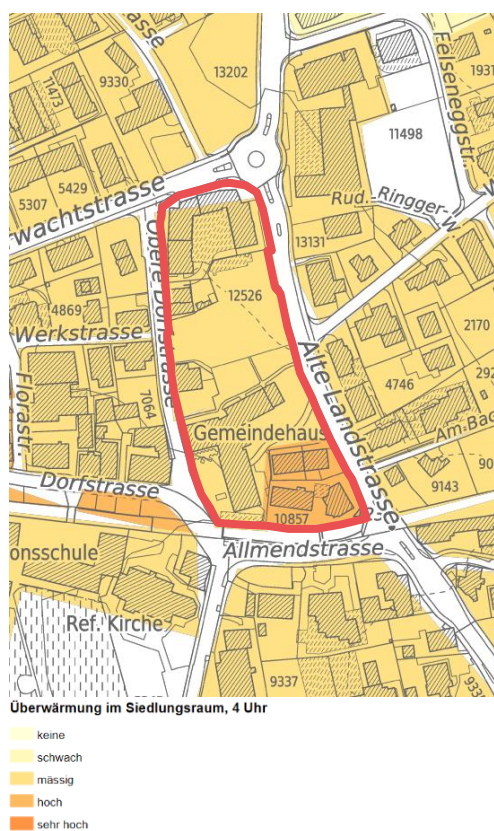


2.8 Klima / Luft

Das Gebiet ist tagsüber während einer sommerlichen Schönwetterphase sehr stark überwärmt. Im Vergleich zum kantonalen Mittel hat das Gebiet durchschnittlich viele Hitzetage pro Jahr. An solchen Tagen steigt das Thermometer über 30° C. Grünräume sind gut erreichbar. Das Gebiet ist nachts mässig überwärmt und weist im Vergleich zum kantonalen Mittel mehr Tropennächte pro Jahr auf. Während solchen Nächten fällt das Thermometer nicht unter 20° C.

Aufgrund der sehr starken Wärmebelastung am Tag und in der Nacht ist es empfehlenswert, das Areal stärker zu begrünen und lokale Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Bei der Arealentwicklung, am Gebäude und im Aussenraum sollten entsprechende Massnahmen berücksichtigt werden.

Hitze im Siedlungsraum



Kaltluftvolumenstrom



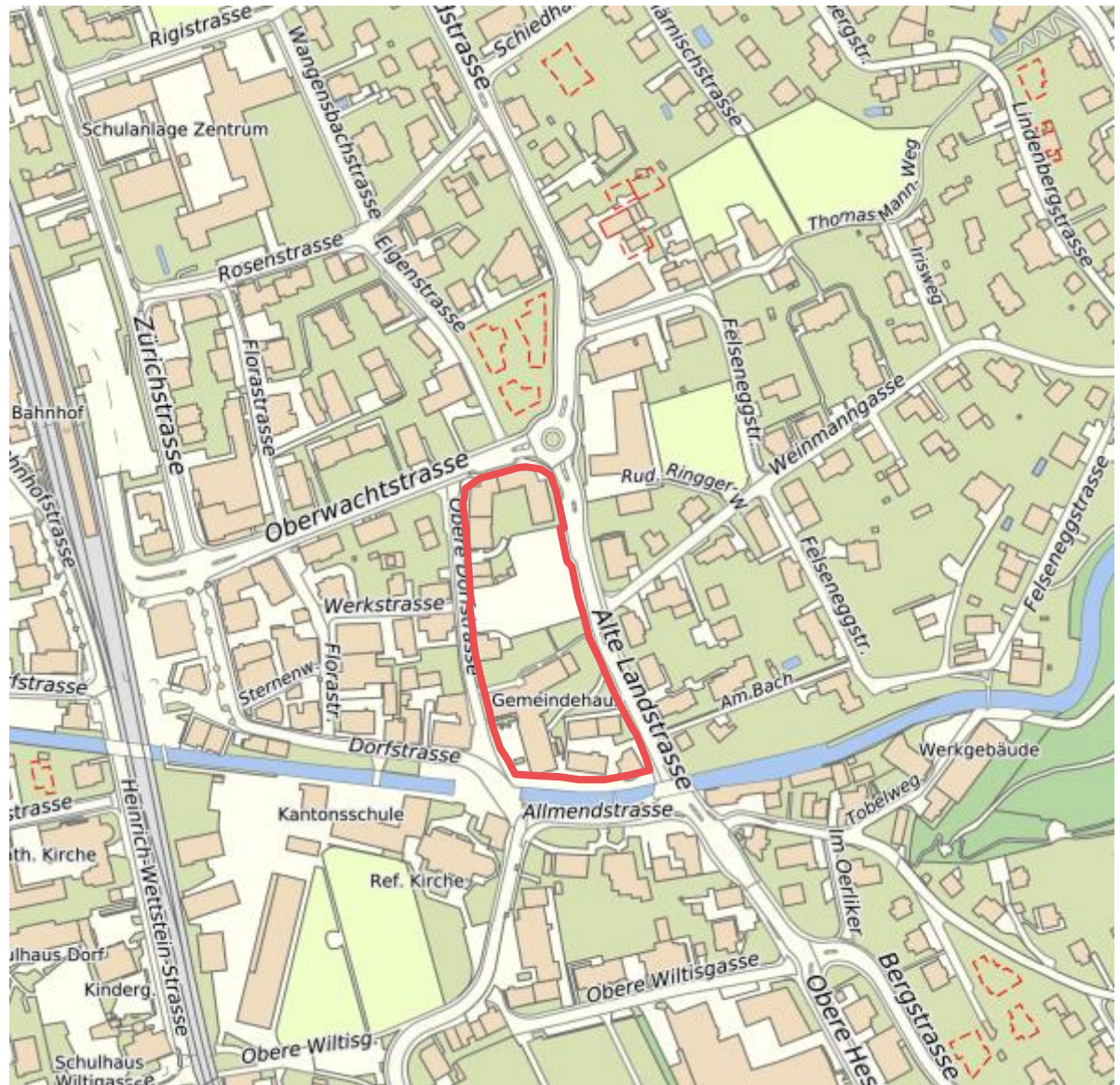
Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

2.9 Dienstbarkeiten

Alle Dienstbarkeiten der betroffenen Grundstücke liegen vor.

3 Analyse

3.1 Situationsplan

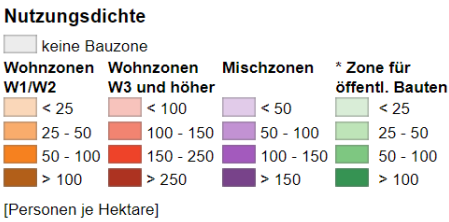
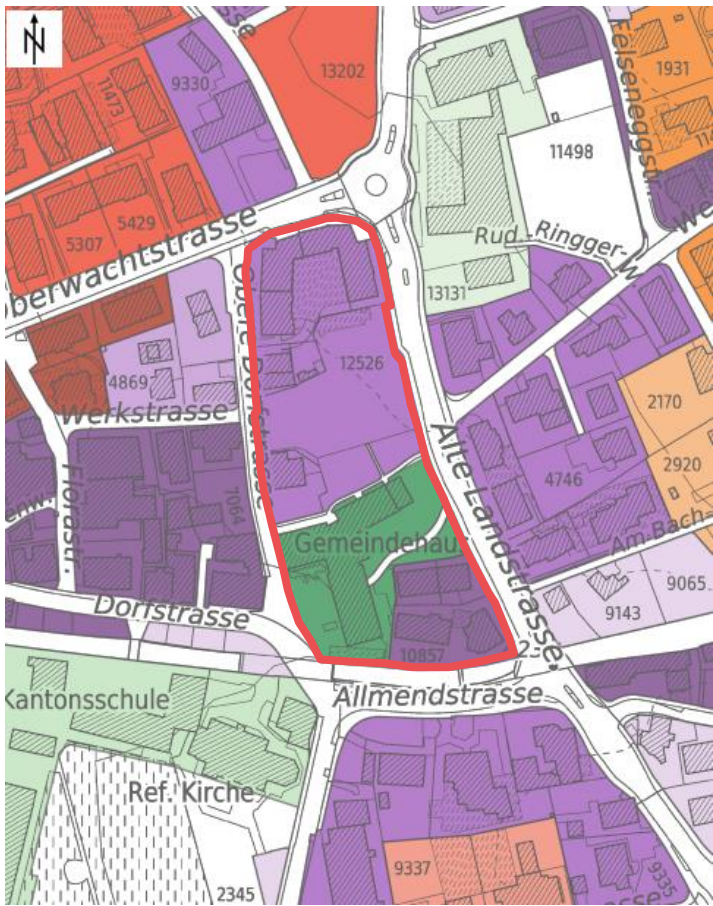


Bodenbedeckung farbig

-  Gebäude
-  Strasse
-  Bahn
-  Tunnel
-  Gewässer/Wasserbecken
-  Übrige Befestigte
-  Acker, Wiese, Weide
-  Gartenanlagen und übrige Humusierte
-  Moore
-  Schilfgürtel
-  Wald
-  Übrige Bodenbedeckung
-  Projektierte Bodenbedeckung

Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

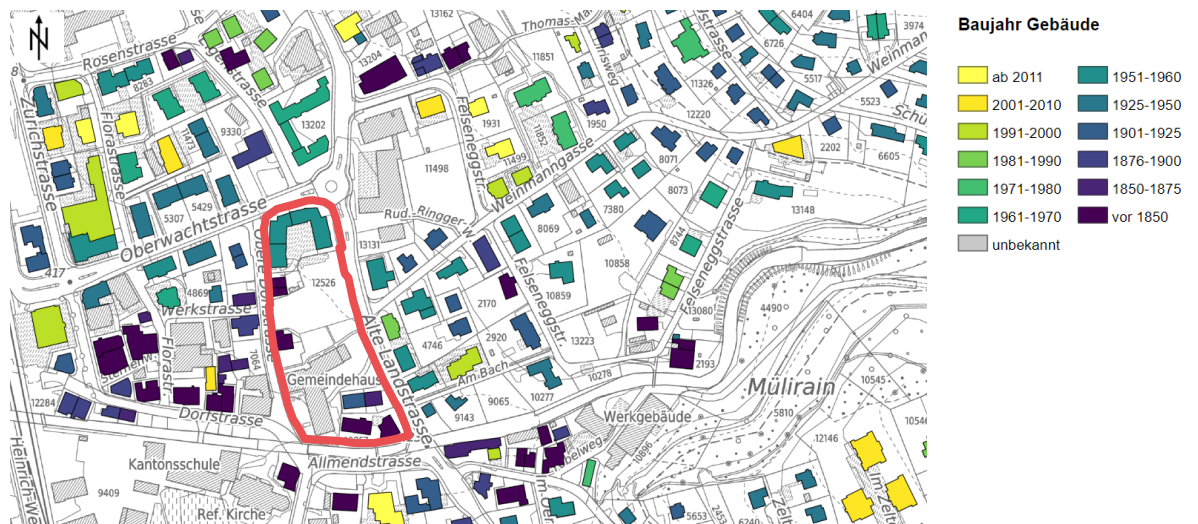
3.2 Quartieranalyse



Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

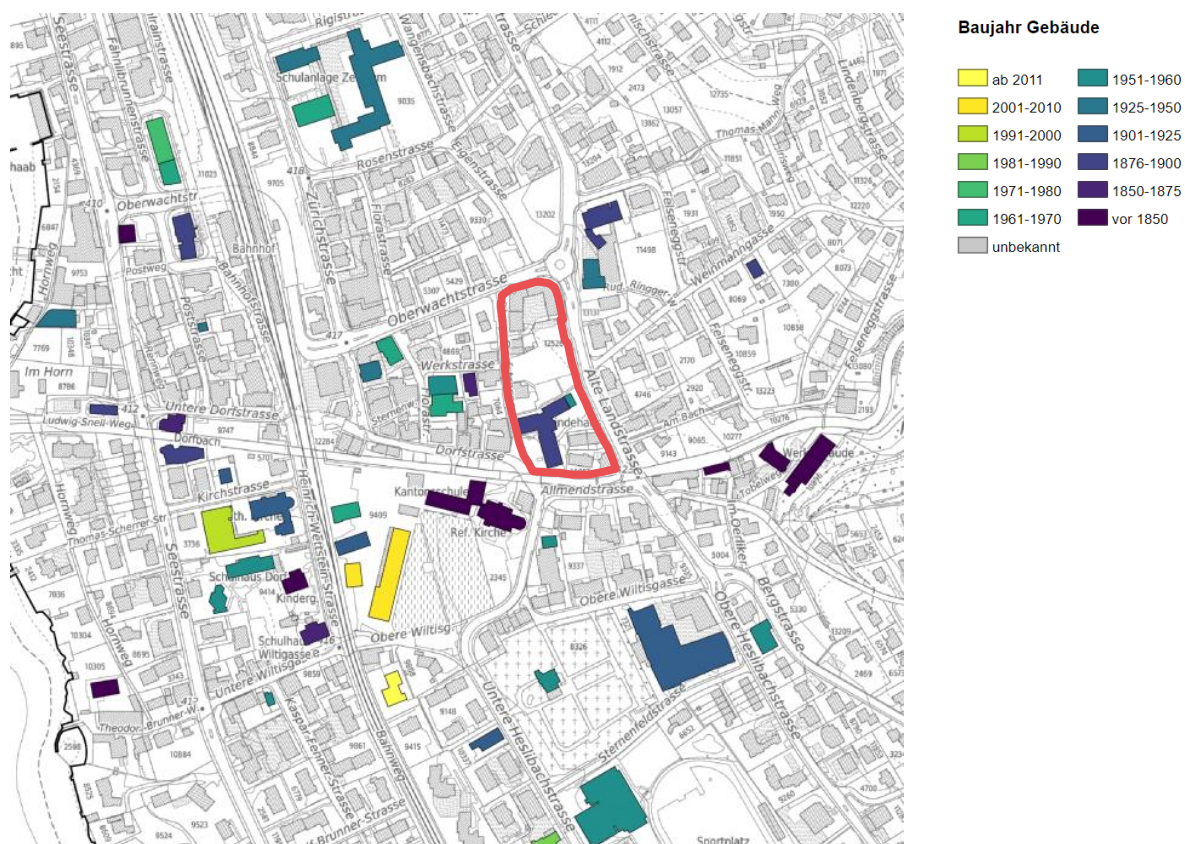
3.3 Gebäudeanalyse

3.3.1 Wohnen – Baujahr Gebäude



Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

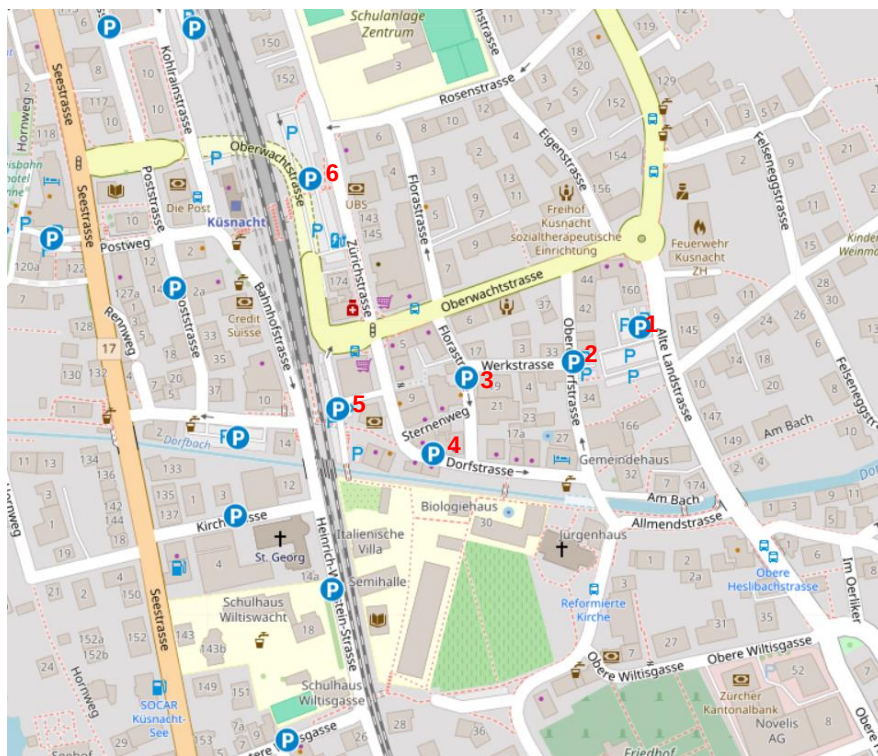
3.3.2 Gewerbe und Verwaltung – Baujahr Gebäude



Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

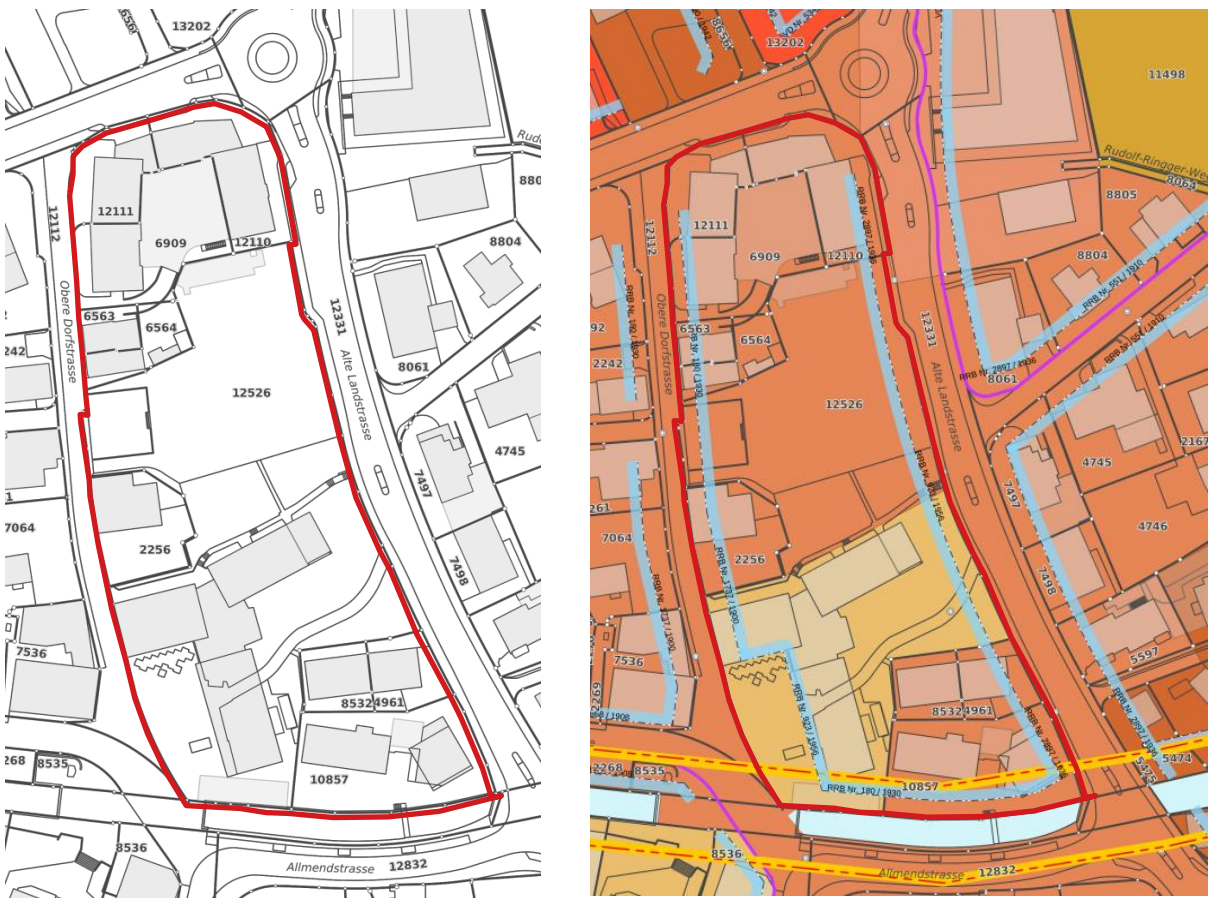
3.3.3 Parkplatzmöglichkeiten

Der heutige oberirdische Parkplatz «alte Landstrasse» (P 1) verfügt über 74 Parkplätze.



Parking	Anzahl Parkplätze
P 1: Parking Alte Landstr.	74
P 2: Parking Obere Dorfstr.	22
P 3: Parking Florastr.	9
P 4: Parking Dorfstr.	18
P 5: Parking Dorfstr. / Bahnhof	38
P 6: Parking Zürichstr. / Bahnhof	117

3.3.4 Analyse einzelner Grundstücke des Areals



Quelle: GIS-ZH, Geografisches Informationszentrum des Kantons Zürich

Grundstück- Nr.	Eigentum	Fläche m2	Grundnut- zung	Lärmempfind- lichkeitsstufen	Baujahr Gebäude	Gebäudetyp
12526	Gemeinde Küsnacht	6280	OeB	II	1895	Verwaltung
8532	Gemeinde Küsnacht	273	K3	III	1910	Wohnen
4961	Gemeinde Küsnacht	306	K3	III	1875	Wohnen
12111	Swiss Re Investments AG	438	K3	III	1952	Wohnen
12110	Swiss Re Investments AG	760	K3	III	1952	Wohnen
6909	AXA Anlagestiftung	897	K3	III	1952	Wohnen
6563	privat	157	K3	III	1650	Wohnen
6564	privat	271	K3	III	1650	Wohnen
2256	privat	547	K3	III	1628	Wohnen
10857	privat	1118	K3	III	1767	Wohnen

3.4 Standortanalyse

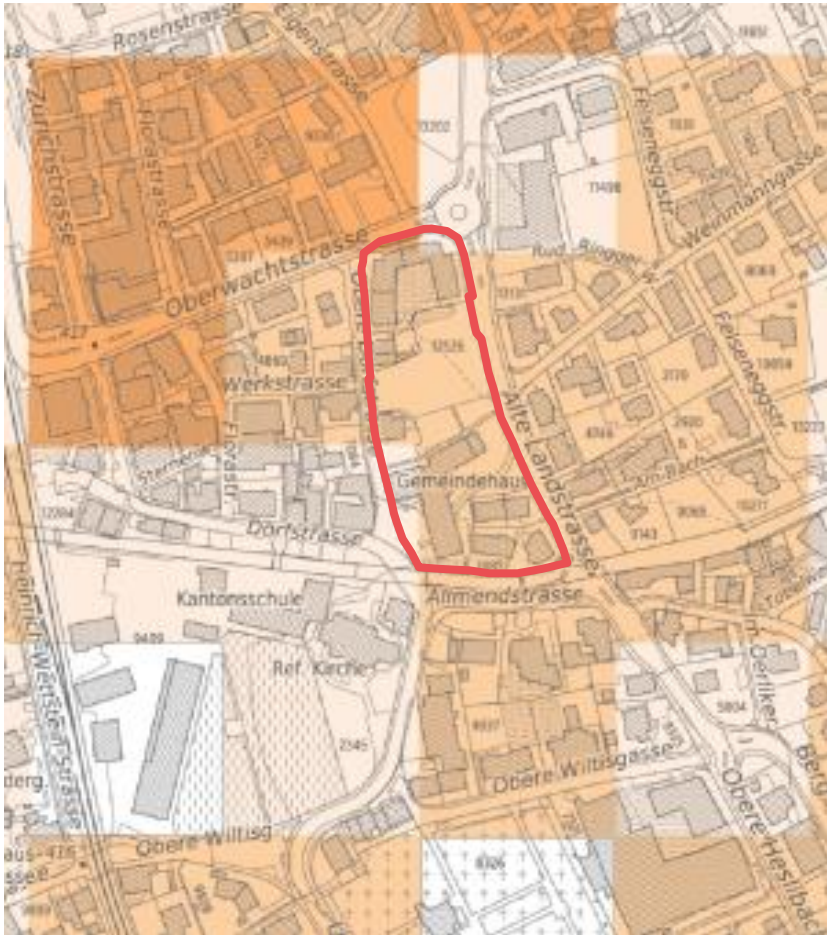
3.4.1 Makrolage Küsnacht



Einwohner	14'833 (31.12.2022)
Einwohnerdichte	1'200 Einwohner pro km ²
Ausländeranteil:	27,6 % (31.12.2022)
Durchschnittsalter:	45 Jahre (2016)
Arbeitsstätten:	1'249 (Land/Forstwirtschaft 27, Produktion/Industrie 98, Dienstleistungen 1'124)
Anzahl Haushalte / Haushaltsgrösse:	6'530 (Stand 2022), die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen (Quelle FRPA)
nach Zürich Flughafen:	28 min mit ÖV von Küsnacht SBB 37 min mit dem Auto
nach Zürich HB:	13 min mit ÖV von Küsnacht SBB 27 min mit dem Auto

3.4.2 Mikrolage

3.4.2.1 Bevölkerungsstruktur



Bevölkerungsstruktur im Umkreis von 500 Metern
(31.12.2023)

Bevölkerung	Umkreis		Kt. ZH	Pers.
	3'285	1'621'960		
0 - 6 Jahre	6.9	6.9	%	
7 - 15 Jahre	9.3	9.0	%	
16 - 19 Jahre	3.9	3.7	%	
20 - 24 Jahre	3.9	5.4	%	
25 - 44 Jahre	28.7	31.3	%	
45 - 64 Jahre	27.6	26.7	%	
65 - 79 Jahre	12.8	11.9	%	
80 + Jahre	6.8	5.1	%	
Altersquotient	32.6	26.8	%	
Jugendquotient	33.3	31.0	%	
Gesamtquotient	65.9	57.8	%	
Männer	1'617	810'027	Pers.	
Frauen	1'668	811'933	Pers.	
Frauenanteil	50.8	50.1	%	
Schweizer	2'159	1'154'423	Pers.	
Ausländer	1'126	467'537	Pers.	
Ausländeranteil	34.3	28.8	%	
Fläche	78.5	172'889	ha	
Dichte	41.8	9.4	Pers./ha	

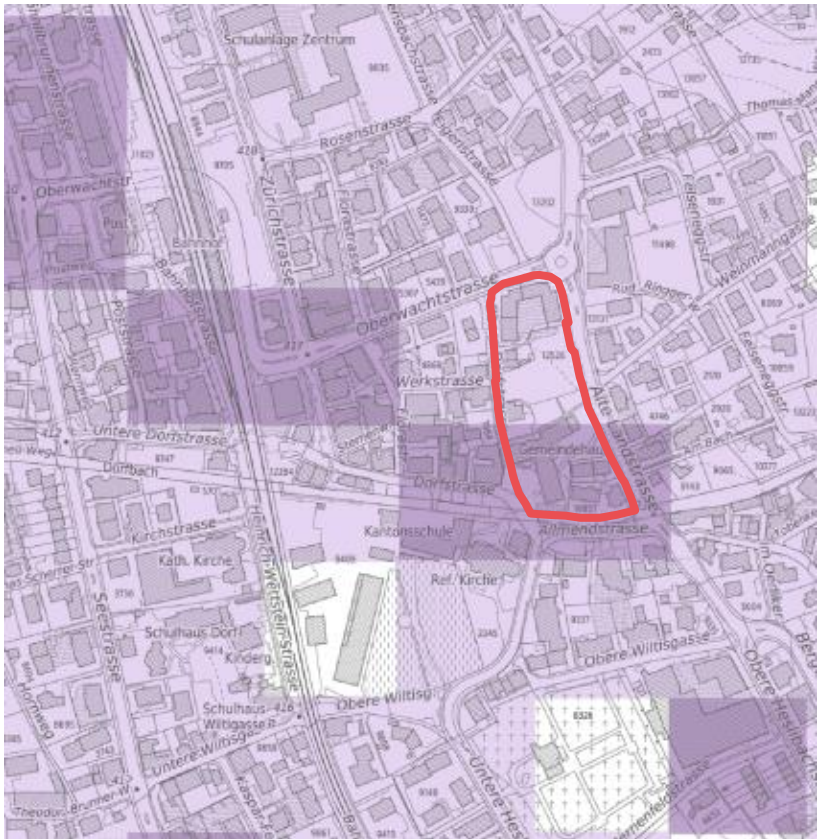
Altersquotient Anzahl 65-Jährige und Ältere je 100 20-64-Jährige	
Jugendquotient Anzahl 0-19-Jährige je 100 20-64-Jährige	
Gesamtquotient Summe von Jugend- und Altersquotient	
Farbe:	Wert unterdurchschnittlich
	Wert ähnlich wie der kantonale Durchschnitt (+/-5%)
	Wert überdurchschnittlich

Einwohner pro 100mx100m

- 0
- 1 - 40
- 41 - 80
- 81 - 120
- 121 - 160
- > 160

Quelle: Bundesamt für Statistik

3.4.2.2 Beschäftigtenstatistik



- 1001 - 2000
- 2001 - 5000
- > 5000

Beschäftigungsstruktur im Umkreis von 500 Metern
(31.12.2021)

	Umkreis	Kt. ZH	
Betriebe	477	122'611	Betriebe
Beschäftigte	2'630	1'086'016	Personen
Vollzeitlequivalente	2170.7	837869.2	VZA
Frauenanteil	51.2	46.36	%

Beschäftigung nach Spezialisierung

High-Tech-Industrie	0.3	3.6	%
Wissensintensive Dienstleistungen	54.3	54.3	%

Beschäftigung nach Branchen

Handel	11.4	11.0	%
Finanz- und Versicherungsdl.	4.9	7.9	%
Freiberufliche Dienstleistungen	15.2	12.1	%
Verarbeitendes Gewerbe/Industrie	7.1	7.1	%
Gesundheits- und Sozialwesen	11.3	13.2	%
Baugewerbe/Bau	10.7	5.0	%
Sonstige wirtschaftl. Dienstleistungen	2.4	7.6	%
Information und Kommunikation	1.7	6.6	%
Unterrichtswesen	14.2	9.2	%
Verkehr und Lagerei	1.6	4.3	%
Übrige Branchengruppen	19.4	15.9	%
Fläche	78.5	172'889	ha
Beschäftigtdichte	36.0	6.3	Pers./ha

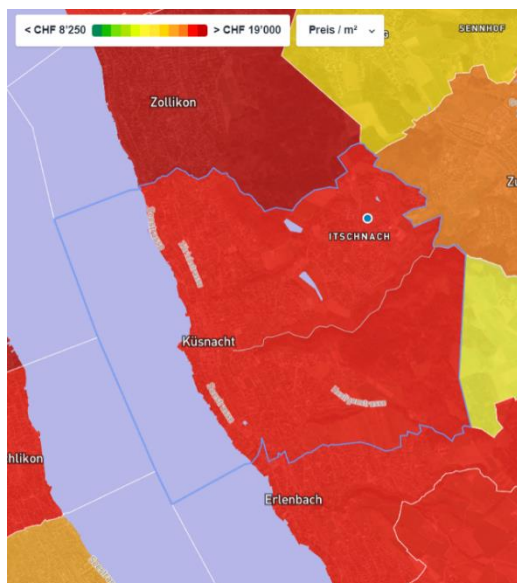
Farbe:

Wert unterdurchschnittlich
Wert ähnlich wie der kantonale Durchschnitt (+/-5%)
Wert überdurchschnittlich

Quelle: Bundesamt für Statistik

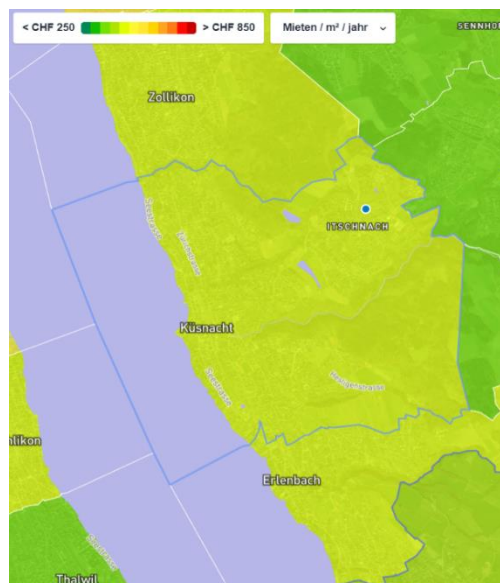
3.4.3 Marktanalyse

Immobilienpreise Wohnungen, Quadratmeterpreis (m²)



Preis pro m² in Küsnacht ZH (8700) ab April 2024

Quelle: RealAdvisor



Miete pro m² / Jahr: **CHF 442** (CHF 259 – 644)

Wohnungspreise

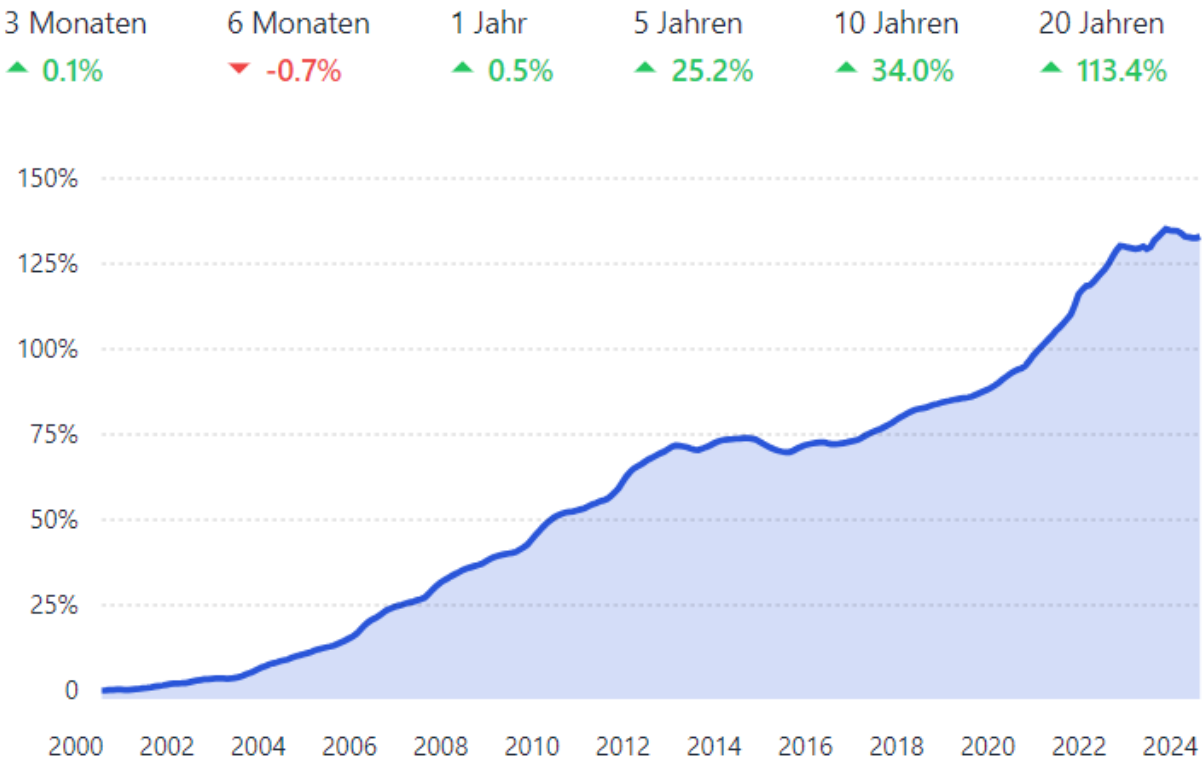
Der mittlere Listenpreis für sich derzeit auf dem Markt befindende Wohnungen beträgt **CHF 2'420'000**. Der Angebotspreis für 80 % der Immobilien liegt zwischen **CHF 1'522'000** und **CHF 3'920'000**. Der Durchschnittspreis pro m² in Küsnacht ZH (8700) beträgt **CHF 18'874/m²** (Preis pro Quadratmeter).

Monatsmiete für Wohnungen

Die monatliche Durchschnittsmiete für sich derzeit auf dem Markt befindende Wohnungen beträgt **CHF 2'590**. Die monatliche Miete von 80 % der Liegenschaften liegt zwischen **CHF 1'250** und **CHF 5'400**. Die mittlere jährliche Miete pro m² in Küsnacht ZH (8700) beträgt **CHF 442 / m² / Jahr** (jährlicher Mietzins pro Quadratmeter Wohnfläche).

Immobilien Preisentwicklung in Küsnacht ZH (8700)

Die Immobilienpreise für Wohnimmobilien in Küsnacht ZH (8700) sind in den letzten 12 Monaten um 0.5 % gestiegen. Das nachstehende Diagramm zeigt die Entwicklung der Immobilienpreise in den letzten 24 Jahren. In 20 Jahren sind die Preise pro m² für Häuser und Wohnungen um 113.4 % gestiegen.



Monatsmiete pro m² in Küsnacht ZH (8700) ab April 2024

Fazit Mikro-Lage (Quelle FPRE)

Das Areal im Quartier Küsnacht, in der Gemeinde Küsnacht (ZH) handelt es sich gemäss Mikro-Lagerating von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4.0 von 5.0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3.0 von 5.0) und eine durchschnittliche Lage für Verkaufsliegenschaften (3.0 von 5.0).

Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und unverbaubare, attraktive Fernsicht.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich. Das Image für Verkaufsnutzungen ist mittelmässig, es handelt sich um eine durchschnittliche Passantenlage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1920 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 39 % am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 30 %, Kinder mit 18 % und junge Personen mit 13 %. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 57 % (62 % in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 28 % folgt die Mittelschicht und mit 15 % die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Wohngemeinschaften.

Im Umkreis von 300 Metern sind 2 Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist eine Migros und liegt rund 204 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 3.9 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 7 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 4 Restaurants zu finden. Freizeiteinrichtungen befinden sich in nächster Nähe. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein Fluss, welcher rund 25 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 225 Meter entfernt.

Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 97 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 3.2 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 48 und bei Nacht mit 37 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Mikro – Lagerating

Wohnen	
Mikrolage	Gute Lage
Besonnung	Sehr sonnig
Aussicht	Unverbaubare, attraktive Fernsicht / Seesicht
Image des Quartiers	Gute Wohneigentumslage
Dienstleistungen	In Fussdistanz
Freizeit/Erholung	In nächster Nähe
Öffentliche Verkehr	Eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	Gute Anbindung
Lärmbelastung	Ruhig

Verkauf	
Mikrolage	Durchschnittliche Lage
Image des Quartiers	Durchschnittliche Passantenlage
Dienstleistungen	In Fussdistanz
Freizeit/Erholung	In nächster Nähe
Öffentliche Verkehr	Eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	Gute Anbindung
Lärmbelastung	Ruhig