

GEMEINDE GISIKON

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



HERLEITUNG ÜZ UND GESAMTHÖHE

Foto Titelseite: Drohnenaufnahme vom 8. Oktober 2020

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Gisikon
Gemeindeverwaltung
Mühlehofstrasse 5
6038 Gisikon
gemeinde@gisikon.ch
041 455 42 00

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:
Kantonale Vorprüfung:
Öffentliche Auflage:
Beschlussfassung:
Genehmigung:

Oktober – Dezember 2023
ab Oktober 2023
24. März – 22. April 2025
18. November 2025

INFORMATION

Projektnummer: 92020
Bearbeitet durch: Dominik Erni, Andreas Lingg

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	5
1.1.	Ziel	5
1.2.	Aufbau und Systematik	5
1.3.	Überbauungsziffer	6
1.4.	Haupt- und Nebenbauten	6
1.5.	Quartiereinteilung	7
2.	QUARTIERANALYSE	8
2.1.	Mülihof, Weitblick	8
2.2.	Feldhof	10
2.3.	Lindenfeld	12
2.4.	Wissehrlibach	14
2.5.	Wohnzonen Süd (Bühl, Mülimatt, Reussblick, Scheidegg, Sonnhalde)	16
2.6.	Klausmatt	19
2.7.	Arbeitszone, Sonderbauzone Tell	21

ABKÜRZUNGEN

DEFH	Doppeleinfamilienhaus
DMFH	Doppelmehrfamilienhaus
DOM	Digitales Oberflächenmodell (Höhenmodell inkl. Bewuchs und Bebauung)
DTM	Digitales Terrainmodell (Höhenmodell exkl. Bewuchs und Bebauung)
EFH	Einfamilienhaus
GP	Gestaltungsplan
BP	Bebauungsplan
GH	Gebäudehöhe
FH	Fassadenhöhe
MFH	Mehrfamilienhaus
REFH	Reiheneinfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
SLB	Siedungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer
AZ	Ausnützungsziffer
ZFH	Zweifamilienhaus
ZP	Zonenplan

1. EINLEITUNG

1.1. Ziel

Die Quartieranalyse dient als Grundlage zur Beurteilung der künftigen Entwicklung der einzelnen Quartiere der Gemeinde Gisikon und damit zur Festlegung der Nutzungsmasse (Überbauungsziffer und Gesamthöhe) im Bau- und Zonenreglement.

1.2. Aufbau und Systematik

Der vorliegende Bericht dokumentiert und untersucht die einzelnen Quartiere in den Wohnzonen, den gemischten Zonen und den Arbeitszonen. Die Dokumentation ist anhand folgender Systematik aufgebaut:

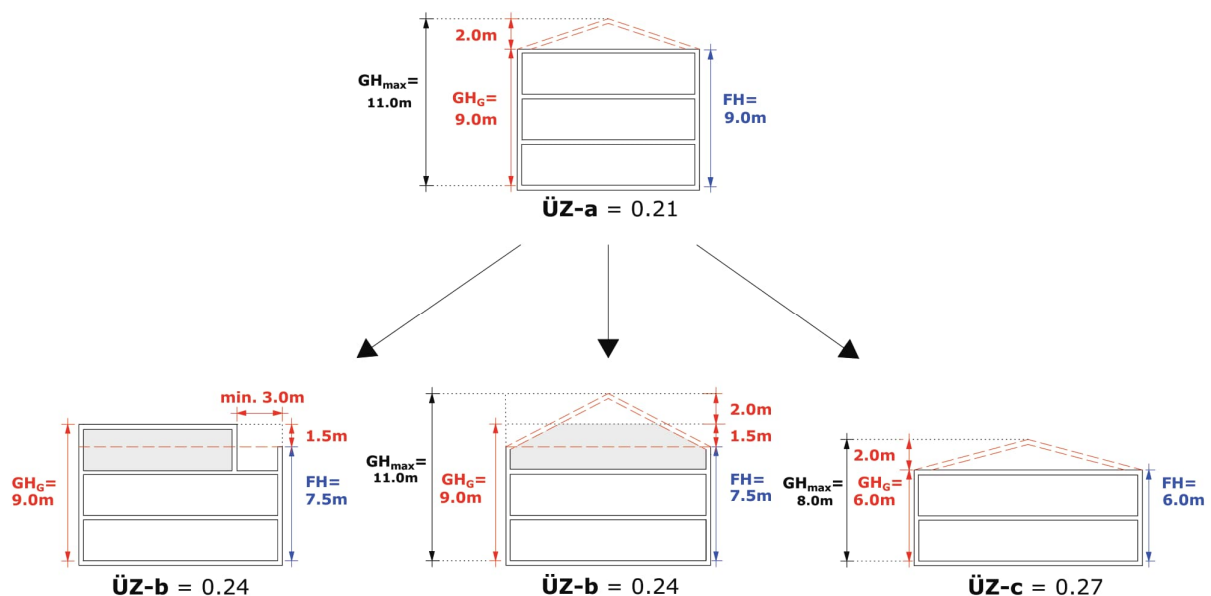
Fotodokumentation:	Orthofoto und Fotos des Bestands
Bauziffern und -masse:	Dokumentation des Ist-Zustandes für die einzelnen Grundstücke und die Verteilung der Werte pro Quartier: - Überbauungsziffer (ÜZ) getrennt nach Haupt- und Nebenbauten; Grundlage AV-Daten - Gesamthöhe: Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM) - Statistische Auswertung nach Raumeinheit
Merkmale Quartier:	Beschrieb der Quartiere nach Lage/Topografie, Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Gebäudestruktur, Anzahl Vollgeschosse, Baujahr/Gebäudezustand, Begegnungsorte und Sondernutzungsplan
Entwicklungsstrategie:	Festlegung der Innenentwicklungsstrategie für jedes Quartier nach folgendem Schema (vgl. auch Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» der Dienststelle rawi vom Januar 2013) und Siedlungsleitbild: - «Bewahren/Erneuern» - «Weiterentwickeln» - «Umstrukturieren/Neuorientieren» - «Neuentwickeln»
Umsetzung Bauziffern und -masse:	Auf Basis der unter «Bauziffern und -masse» ermittelten Bestandeswerte und der Strategie werden die neuen Werte für die ÜZ und Gesamthöhe vorgeschlagen (siehe auch nachfolgendes Kapitel Überbauungsziffer). In der Tabelle wird zudem mit der Angabe des Typs das Analyseergebnis des am meisten vorkommenden ÜZ-Typ (z. B. b für ÜZ-b) aufgezeigt, an welchem ÜZ-Typ sich die neue Zone am meisten orientiert.
Weitere Anpassungen:	Hinweis auf weitere im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmende Anpassungen an der Nutzungsplanung, insb. der Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen.

1.3. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. Bei den Hauptbauten kommen drei Überbauungsziffern zur Anwendung:

- ÜZ-a: Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe.
- ÜZ-b: Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer mit Kniestock und max. Firsthöhe von 5.0 m sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens 1/3. Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert je nach Bauzone um 0.03 über der ÜZ-a liegt.
- ÜZ-c: Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Der Zuschlag wird eher konservativ angesetzt, um nicht ungewollte Anreize für eine flächige Bauweise zu schaffen. Die Werte liegen je nach Bauzone bzw. zulässiger Gesamthöhe um 0.06 über der ÜZ-a.

Beispiel für die Wohnzone 2a:



1.4. Haupt- und Nebenbauten

In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten (Gebäudeteile < 4.5 m) abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ-Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschosflächen wie Balkone und Loggien ab.

Wertebereich:

Über ein Quartier bzw. einen Analyseraum gibt es im IST-Zustand i. d. R. eine deutliche Streuung an ÜZ-Werten. Diese werden im Balkendiagramm dargestellt. Die gestrichelten Linien zeigen die 60%- und 80%-Quantile. D. h. die Werte, welche 60 % bzw. 80 % des Bestandes abdecken. Bei der Festlegung von ÜZ und Gebäudehöhe kann z. B. das 80%-Quantil ein guter Zielwert sein.

Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit werden sehr hohe Einzelwerte als ÜZ 1.0 zusammengefasst. Dies hat keinen Einfluss auf die Festlegung der Quantile. In den ÜZ-Plänen werden die ÜZ-Werte auf zwei Stellen hinter dem Komma gerundet. Dies führt dazu, dass ein Wert von z. B. 0.16 im dazugehörigen Balkendiagramm dem nächst grösseren Wert zugeteilt wird.

1.5. Quartiereinteilung

Nachfolgende Übersicht zeigt die Quartiereinteilung, auf welcher die Auswertungen basieren:



2. QUARTIERANALYSE

2.1. Mülihof, Weitblick

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Mülihof Dorfladen, Parz. Nr. 376



Zentrum Weitblick Parz. Nr. 18, 306



Mühlehofstrasse Parz. Nr. 140, 307



Mülihof Parz. Nr. 350



Mülihof Parz. Nr. 375

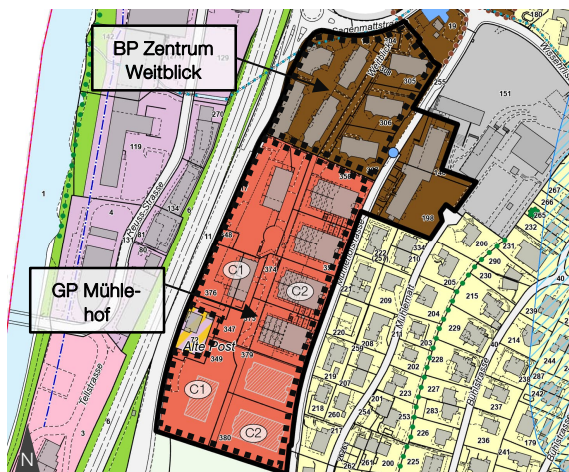


Mülihof Parz. Nr. 376

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zentrum, östlich Kantonsstrasse / Hanglage
Erschliessung:	Ca. 15 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Tiefgaragen, öffentliche Parkieranlagen bei den Einkaufsmöglichkeiten
Versorgung:	Lebensmittelladen, Café, Konditorei, KiTa
Gebäudestruktur:	Modern, MFH, Terrassenhäuser
Anzahl Vollgeschosse:	3 – 5
Baujahr:	Östlich Mühlehofstrasse ab 1970 – 1980 Zwischen Kantonsstrasse und Mühlehofstrasse ab 2007
Begegnungsorte:	Platz Mülihof, Spielplatz, Café und vor dem Volg
Sondernutzungsplan:	Bebauungsplan (BP) Zentrum Weitblick, Gestaltungsplan (GP) Mühlehof

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



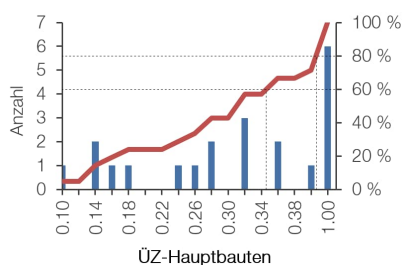
Gebäudehöhen



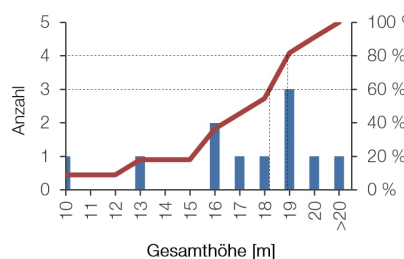
ÜZ-Hauptbauten



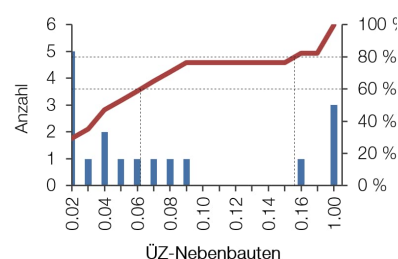
ÜZ-Nebentbauten



ÜZ-Hauptbauten



Gesamthöhe [m]



ÜZ-Nebentbauten

Entwicklungsstrategie

- Neue Bebauung, kein Erneuerungsbedarf im Bereich BP Zentrum Weitblick und GP Mühlehof
- «Weiterentwickeln» östlich der Mühlehofstrasse

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
Ke	KB	gem. Zonenplan, gem. Art. 12 und 14				--	16.0	18.0	--
W-S	W-T3	Zentrum	0.46 *	0.46 *	0.46 *	0.09	14.0 **	14.0 **	--

* Hinweis: Die ÜZ bildet die Gesamt-Überbauung ab. Mit dem Beibehalten des GP kann die Nutzung auch zukünftig via GP auf die einzelnen Parz. verteilt werden. ** Hinweis: Aufgrund der seitlichen Abgrabungen sind bei der Terrassenbebauung grosse GH-Werte notwendig (vgl. Abb. oben).

Weitere Anpassungen

- Umgang mit BP Zentrum Weitblick: Beibehalten (kein Erneuerungsbedarf, einfache Anpassung ans neue Recht möglich, Nutzungsverteilung über BP)
- Umgang mit GP: Beibehalten (kein Erneuerungsbedarf, Rahmenbedingungen des GP für Terrassenhausbebauung zwingend notwendig, parzellenscharfe Höhenkoten und Baubereiche vorhanden, einfache Anpassung ans neue Recht möglich).

2.2. Feldhof

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Weier Parz. Nr. 138, 371



Feldhofstrasse Parz. Nr. 309 - 318



Knochenstampfe Parz. Nr. 39



Auswertung der Dachneigungen Kernzone A

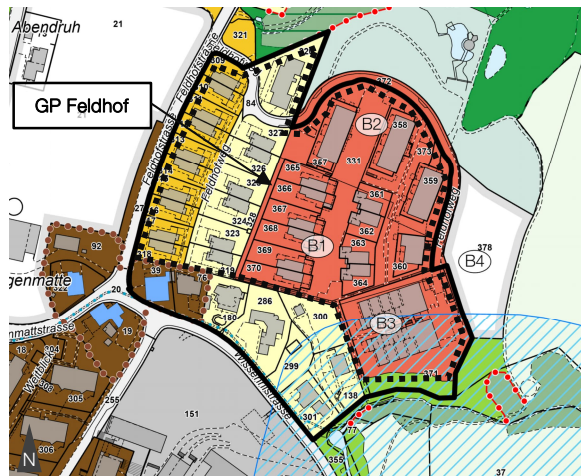


Luftbild Situation Obermüli Kernzone A, Oktober 2020

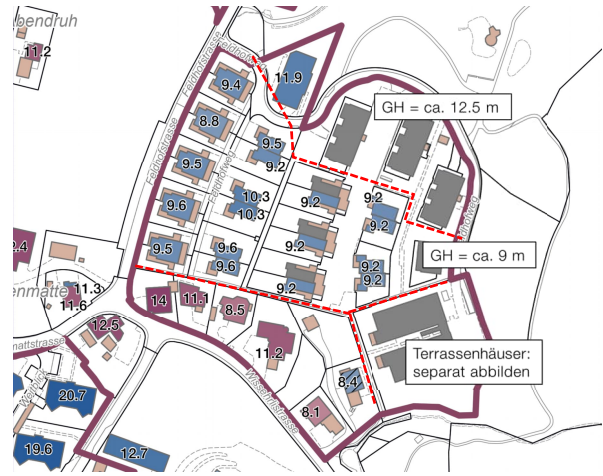
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Nördlich der Schulanlage, Teilfläche Dorfkern / Hanglage
Erschliessung:	Ca. 20 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkierung, Tiefgaragen, keine öffentliche Parkierung
Versorgung:	Coiffeur, weitere kleinere Dienstleistungsunternehmen
Gebäudestruktur:	Historisches Gebäude Knochenstampfe, Grossteil modern, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 3
Baujahr:	Knochenstampfe 1830, GP Feldhof Bauten ab 2008
Begegnungsorte:	Strassenraum, Knochenstampfe, Kneippgarten, Spielplatz Fröschegärtli, Wasserspielplatz am Wissehrlibach, Grillstelle
Sondernutzungsplan:	GP Feldhof

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan

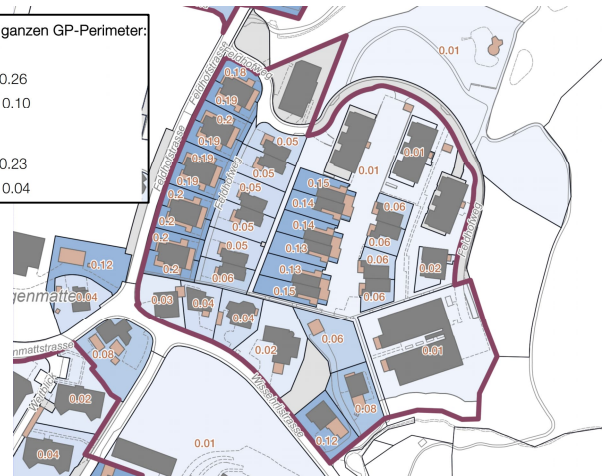


Gebäudehöhen

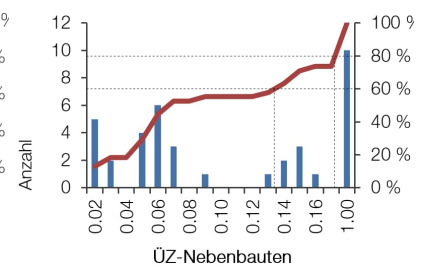
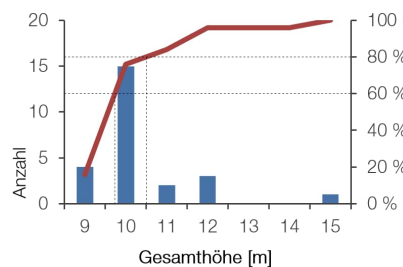
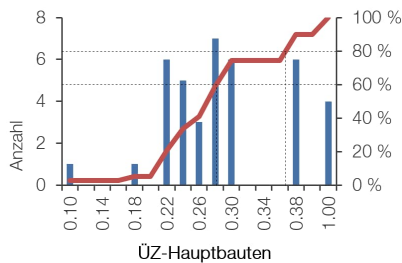


ÜZ-Hauptbauten

ÜZ-Auswertung über ganzen GP-Perimeter:
 1. Etappe:
 - ÜZ Hauptbauten = 0.26
 - ÜZ Nebenbauten = 0.10
 2. Etappe:
 - ÜZ Hauptbauten = 0.23
 - ÜZ Nebenbauten = 0.04



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- Neue Bebauung, kein Erneuerungsbedarf im Bereich GP Feldhof
- «Bewahren» für die Knochenstampe wie auch angrenzend im Bereich Sagenmatt
- «Bewahren/Erneuern» sowie «Weiterentwickeln» für die restlichen Liegenschaften an der Wissehrlistr.

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
Ke	KA	gem. Zonenplan, gem. Art. 13 und 14	--	--	--	--	--	--	--
W3	W2c	Feldhof	0.24	0.27	0.30	0.10	10.0	10.0	30.0
W2	W2b	Wissehrlistr.	0.24	0.27	0.30	0.10	9.0	11.0	30.0
	W2c	Feldhof	0.24	0.27	0.30	0.10	10.0	10.0	30.0
W-S	W3a	Feldhof	0.24	0.27	0.30	0.06	12.0	12.0	--
	W-T2	Feldhof	0.37	0.37	0.37	0.06	15.0	17.0	--

Weitere Anpassungen

- Umgang mit GP: Beibehalten (Nutzungsverteilung über GP, einfach ans neue Recht anpassbar)

2.3. Lindenfeld

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Übersicht Sicht Richtung Süden



Aussenraum Parz. Nr. 250



Erschliessung Lindenfeld Parz. Nr. 26, 250



Feldhofstrasse Parz. Nr. 277 - 281



Übersicht Sicht Richtung Südwest

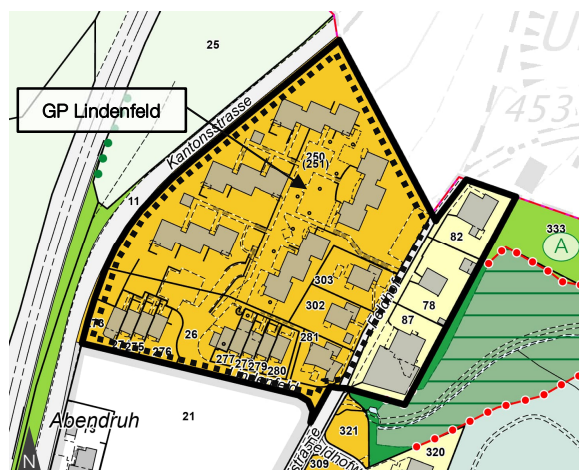


Überischt östlicher Quartiersteil, Feldhof

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Nördlich an Gemeindegrenze zu Honau / Hanglage
Erschliessung:	Ca. 25 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Tiefgarage, keine öffentliche Parkierung
Versorgung:	Keine Nutzungen des täglichen Bedarfs vorhanden
Gebäudestruktur:	EFH, REFH, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 3
Baujahr:	Bebauung GP Lindenfeld von 1985, Gebäude östlich Feldhof aus den 60er
Begegnungsorte:	Spielplatz, Rasenfläche, Verbindungswege, Strasse
Sondernutzungsplan:	GP Lindenfeld

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



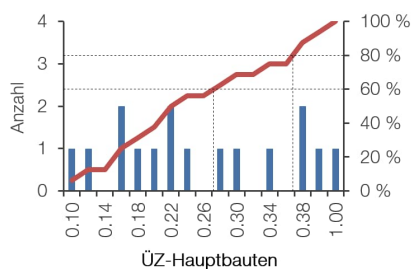
Gebäudehöhen



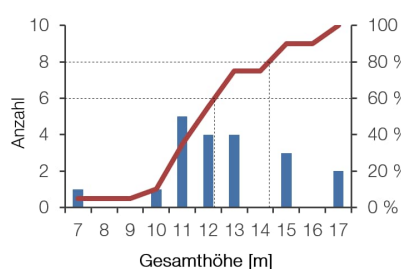
ÜZ-Hauptbauten



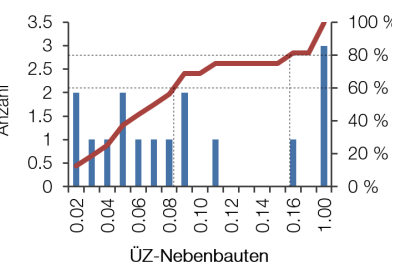
ÜZ-Nebbauten



ÜZ-Hauptbauten



Gesamthöhe [m]



ÜZ-Nebbauten

Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern» sowie «Weiterentwickeln» im Bereich des GP Lindenhof (westlich Feldhofstr.)
- «Bewahren/Erneuern» für die Gebäude östlich der Feldhofstr.

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3	W4	Lindenfeld MFH	0.24	0.27	0.30	0.06	15.0	17.0	--
	W2b	Lindenfeld	0.24	0.27	0.30	0.10	9.0	11.0	30.0
W2	W2b	Lindenfeld	0.24	0.27	0.30	0.10	9.0	11.0	30.0

Weitere Anpassungen

- Umgang mit GP: Aufheben, um Weiterentwicklung zu ermöglichen (Ausnutzungsreserven vorhanden)
- GP-Pflicht für neue W4-Zone, einheitliche Gestaltung der REFH mittels gestalterischer Einheit sichern
- Verkehrsfreie Gestaltung der Siedlung bei einem künftigen Gestaltungsplan vorschreiben, Zonenrandbepflanzung erhalten

2.4. Wissehrlibach

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Wissehrlistrasse Parz. Nr. 342, 339



Weiss Erlibach Parz. Nr. 352



Weiss Erlibach Parz. Nr. 352



Weiss Erlibach Parz. Nr. 352



Wissehrlistrasse Parz. Nr. 330, 335,
©Google Maps 2014

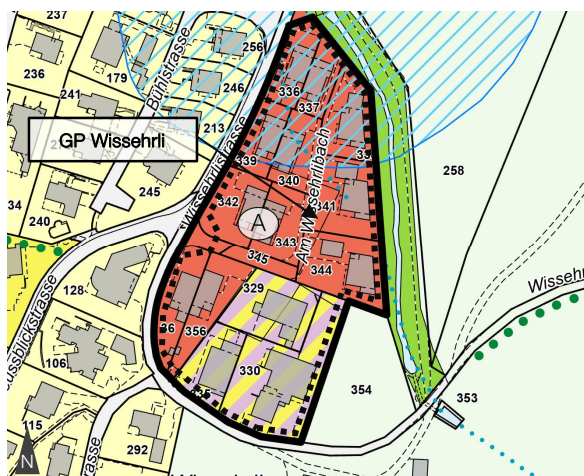


Weidhof Parz. Nr. 330, 354, ©Google
Maps 2014

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Östlicher Siedlungsrand zum Gisikerwald, am Wissehrlibach / leichte Hanglage
Erschliessung:	Ca. 25 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkierung, keine öffentliche Parkierung
Versorgung:	Keine Nutzungen des täglichen Bedarfs vorhanden
Gebäudestruktur:	EFH und DEFH, grösstenteils modern
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 4
Baujahr:	Bebauung GP Wissehrli von 2010 – 2011, Umbau Parz. Nr. 330 Anfangs 2000
Begegnungsorte:	Entlang Gehweg Wissehrlibach, auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	GP Wissehrli

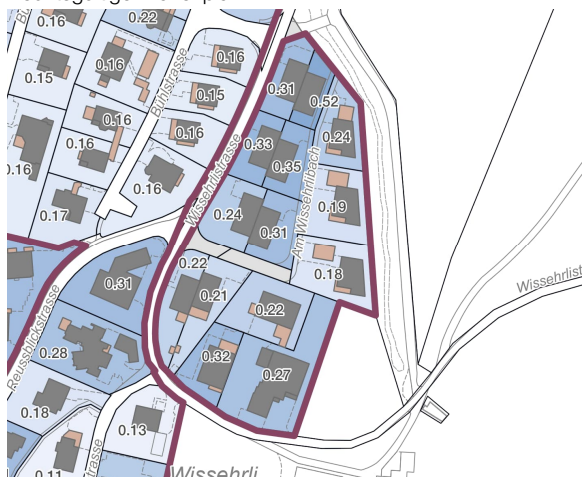
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



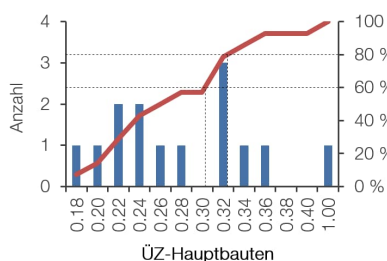
Gebäudehöhen



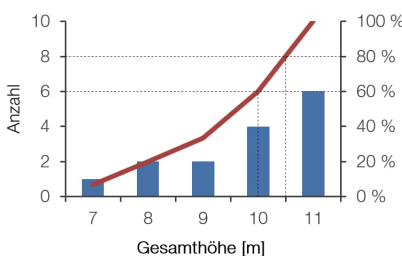
ÜZ-Hauptbauten



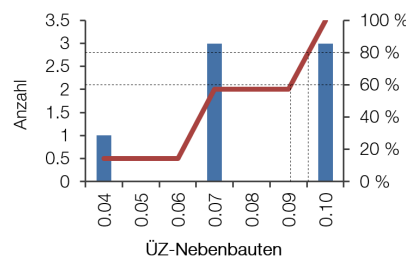
ÜZ-Nebenbauten



ÜZ-Hauptbauten



Gesamthöhe [m]



ÜZ-Nebenbauten

Hinweis zur ÜZ-Auswertung: Grosse Spannweite aufgrund unterschiedlicher Parzellengrößen und Nutzungsverteilungen über den GP. Über den ganzen GP-Perimeter gerechnet reicht eine ÜZ von 0.26 aus, um den Bestand abzubilden.

Entwicklungsstrategie

- Neuere Bebauung, grundsätzlich kein Erneuerungsbedarf
- Allfällige Weiterentwicklung auf Parz. 330 denkbar

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W-S, WAr-2	W2b	Wissehri- bach	0.24	0.27	0.30	0.10	9.0	11.0	30.0

Weitere Anpassungen

- Umgang mit GP: Beibehalten und ans neue Recht anpassen (Nutzungsverteilung über GP, parzellenscharfe Höhenkoten)
- Umzonung Mischzone in ordentliche Wohnzone

2.5. Wohnzonen Süd (Bühl, Mülimatt, Reussblick, Scheidegg, Sonnhalde)

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Übersicht Quartiersteil Nord



Übersicht Quartiersteil mittig, Terrassen



Übersicht Quartiersteil Süd



Reussblickstr. Sonnhalde Parz. Nr. 111, 170



Mühlmatt Parz. Nr. 147, 148, 90

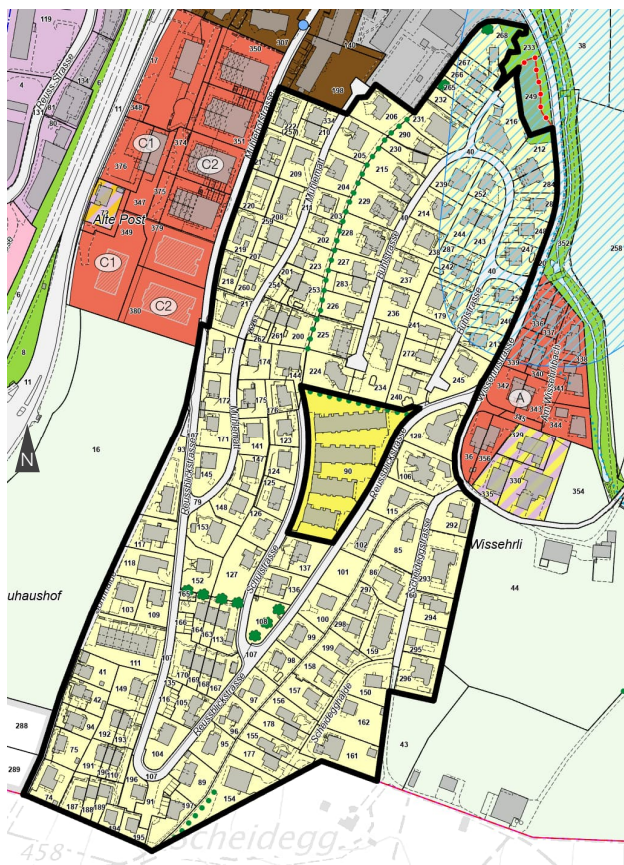


Reussblickstr. Parz. Nr. 197

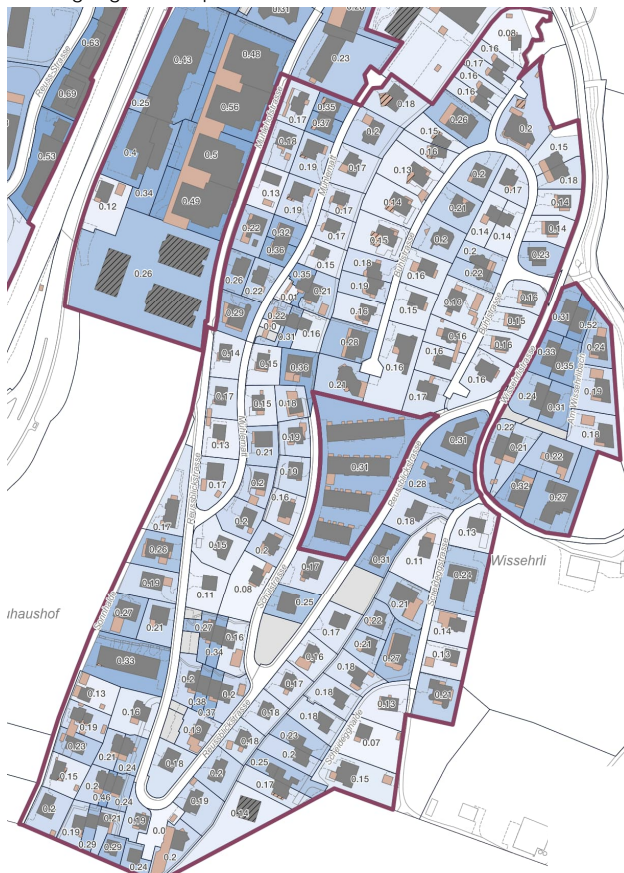
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südlich angrenzend Dorfkern bis zur Gemeindegrenze/ausgeprägte Hanglage
Erschliessung:	Ca. 10 - 20 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkierung, keine öffentliche Parkierung
Versorgung:	Keine Nutzungen des täglichen Bedarfs vorhanden
Gebäudestruktur:	EFH, MFH, Terrassenhäuser
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 2
Baujahr:	Mit Bau der Reussblickstr. ab 1975 kontinuierliche Entwicklung bis ca. 2005
Begegnungsorte:	Spielplatz Parz. Nr. 108, auf Verbindungswegen, auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	GP Scheidegg

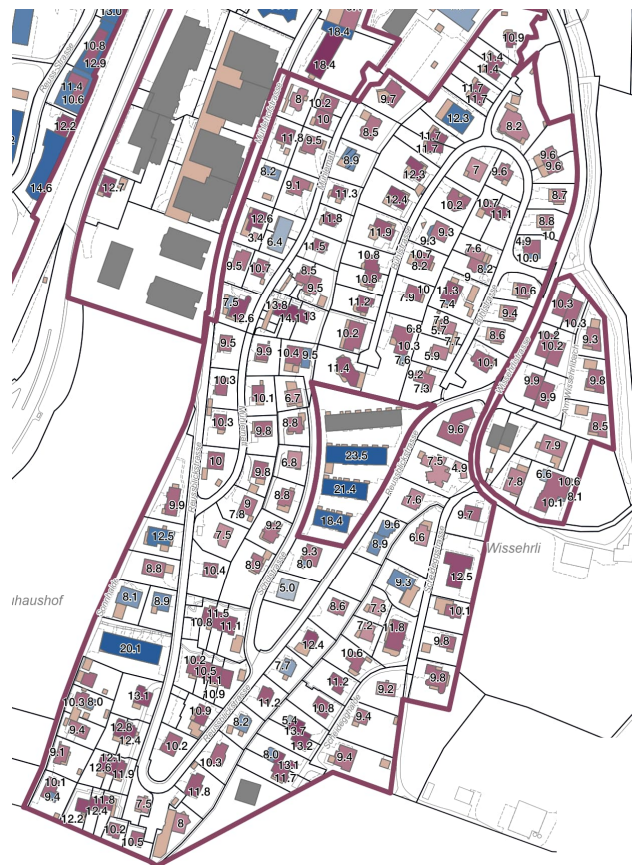
Bauziffern und -masse



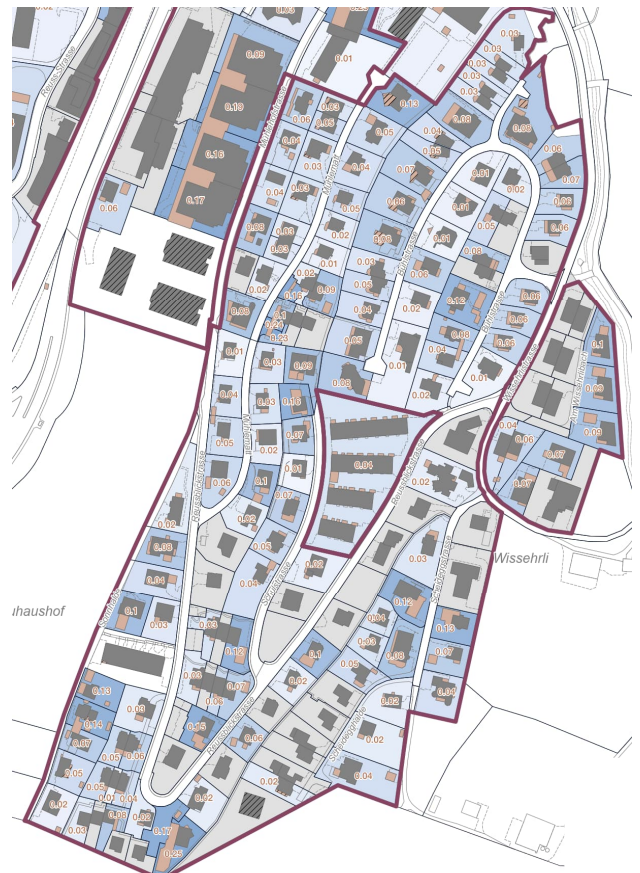
Rechtsgültiger Zonenplan



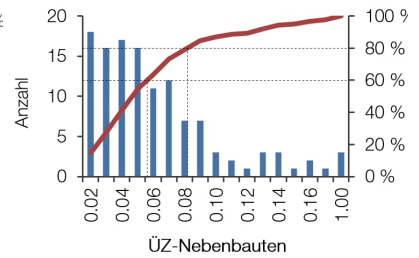
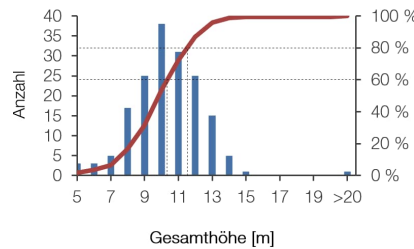
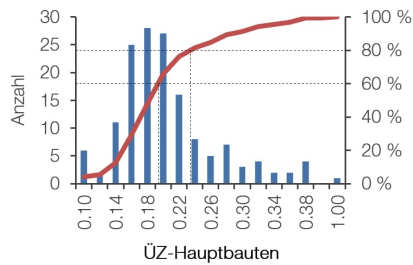
ÜZ-Hauptbauten



Gebäudehöhen



ÜZ-Nebenbauten



Entwicklungsstrategie

- «Erneuern» und «Weiterentwickeln» unter Erhaltung der Gebäudekörnigkeit und -typologie (EFH-Charakter)
- Terrassenhäuser mittels separater Zone (W-T1) abbilden

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W2-d, W2	W-T1	Reussblick	0.33	0.33	0.33	0.06	15.0	17.0	--
W2	W2a	Reussblick	0.21	0.24	0.27	0.10	9.0	11.0	30.0

Hinweis: Reihen-Bebauungen (z. B. im Bereich östlich Sonnhalde und westlich Reussblickstrasse) können über die ganze Reihe gesehen mit den festgelegten Werten abgebildet werden. Auf das Festlegen einer «gestalterische Einheit» wird verzichtet, weil die Gebäude nicht nach Gestaltungsplan realisiert wurden.

Weitere Anpassungen

- Umgang mit GP Scheidegg: Aufheben (heterogene Bebauung, ohne erhaltenswerte GP-Inhalte)
- Begrünung grösserer Stützmauern generell vorschreiben
- Sicherung Spielplatz auf Parz. Nr. 108
- Generell im BZR festhalten, dass Terrassensiedlungen nur mit einem GP möglich sind

2.6. Klausmatt

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht



Bluemehof Parz. Nr. 13, ©Google Maps 2021



Chlausmatt Parz. Nr. 182 - 185, ©Google Maps 2021

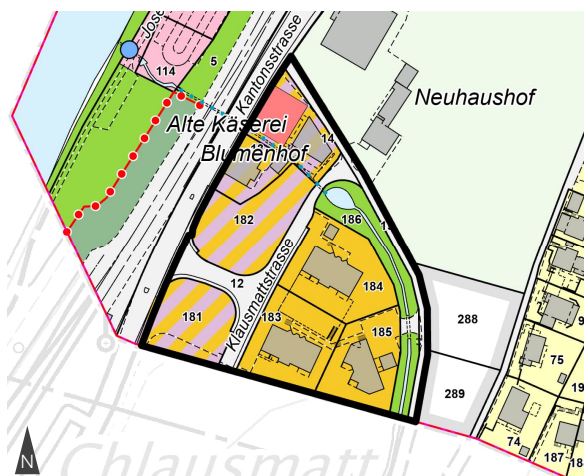


Alte Käserei Parz. Nr. 14, ©BILU

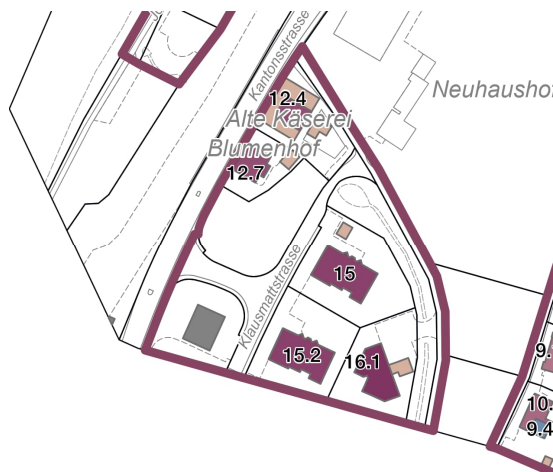
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südlich an Gemeindegrenze, an Kantonsstrasse / Hanglage
Erschliessung:	Ca. 5 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Tiefgarage und oberirdisch, keine öffentliche Parkierung
Versorgung:	Keine Nutzungen des täglichen Bedarfs vorhanden
Gebäudestruktur:	MFH, Gewerbebauten
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 4
Baujahr:	Alte Käserei 1913, Überbauung Parz. Nr. 183-185 von Mitte 1980er-Jahren
Begegnungsorte:	Auf der Strasse
Sondernutzungsplan:	-

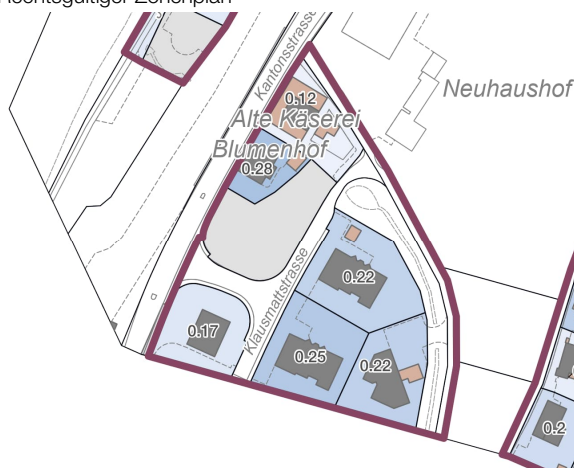
Bauziffern und -masse



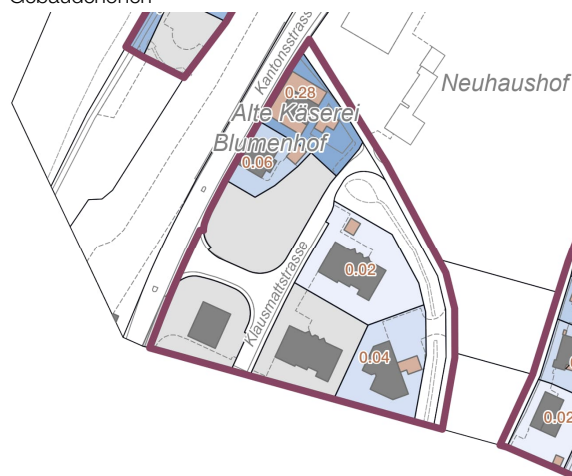
Rechtsgültiger Zonenplan



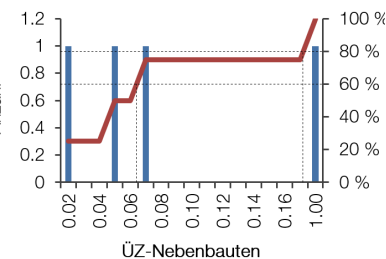
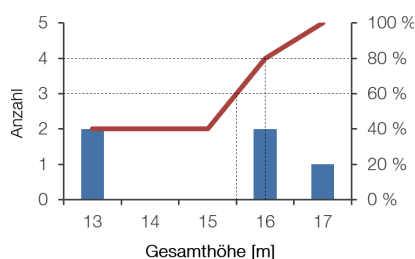
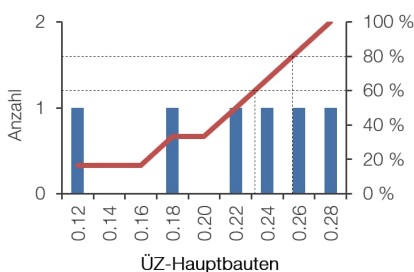
Gebäudehöhen



ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebentbauten



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern» des schützenswerten Gebäudes der alten Käserei
- «Weiterentwickeln» für die Gebäude um die alte Käserei
- «Erneuern» für die MFH in der Wohnzone 3

Umsetzung Bauziffern und -masse

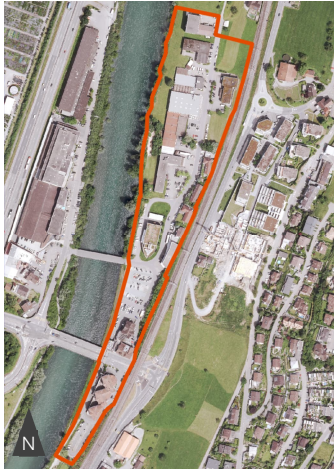
Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
W3	W3b	Klausmatt MFH	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0	12.0	--
WAr-2	WA2	Typ 1	0.24	0.27	0.30	0.06	17.0	17.0	--
		Typ 2	0.09	0.09	0.09	0.06	17.0	17.0	--

Weitere Anpassungen

- Beibehaltung der Zonierung mit Wohnzone 3 sowie der Wohn- und Arbeitszone
- Erhöhung zulässige Gebäudehöhe in Wohn- und Arbeitszone, Entwicklungsanreiz für zusätzliche Arbeitsnutzungen über ÜZ-Typ-2.

2.7. Arbeitszone, Sonderbauzone Tell

Fotodokumentation



Orthofoto



Übersicht Quartiersteil Nord



Übersicht Quartiersteil Süd



A de Rüsch Parz. Nr. 4, 80, ©Google Maps 2021



Riverpark Parz. Nr. 119, ©Google Maps 2021



Reussstrasse Sicht Richtung Süden Parz. Nr. 120, 146, 129, ©Google Maps 2021



Tell Sicht Richtung Süden Parz. Nr. 3, ©Google Maps 2021



Tell Parz. Nr. 2, 3, ©Google Maps 2021

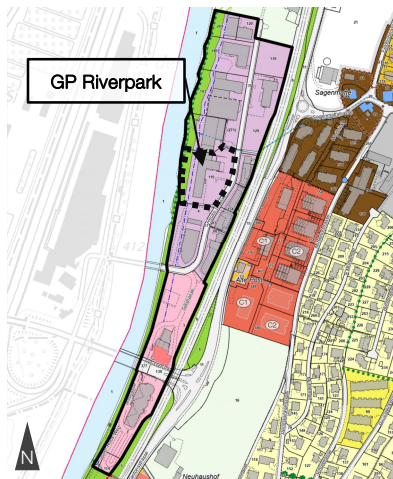


Tell Parz. Nr. 2, ©Google Maps 2021

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Zwischen Bahnlinie und Reuss / leichte Hanglage
Erschliessung:	Ca. 10 - 15 Gehminuten zum Bahnhof
Parkierung:	Oberirdische Parkierung, öffentliche Parkierungsanlage Tell
Versorgung:	Gasthof Tell, Hotel
Gebäudestruktur:	Gewerbebauten
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 4
Baujahr:	Gasthof Tell von 1923, Entwicklung Gewerbebauten Arbeitszone ab Mitte 70er
Begegnungsorte:	Gasthof, Hotel, Parkplatz, auf der Strasse, entlang Reuss auf Josef-Roos-Weg
Sondernutzungsplan:	GP Riverpark, GP Hotel Garni an der Reuss

Bauziffern und -masse



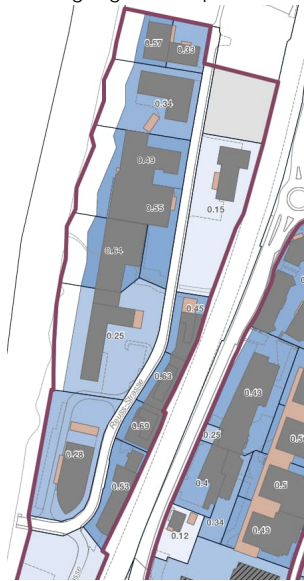
Rechtsgültiger Zonenplan



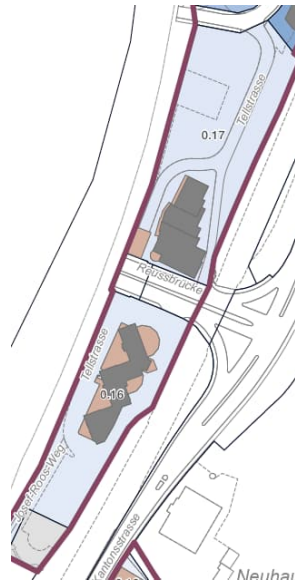
Gebäudehöhen Quartiersteil Nord



Gebäudehöhen Quartiersteil Süd



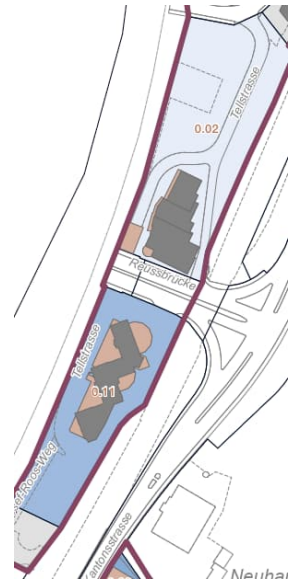
ÜZ-Hauptbauten Nord



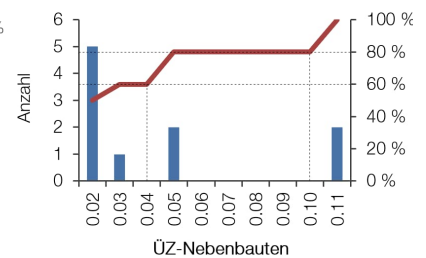
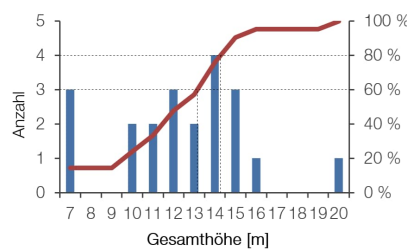
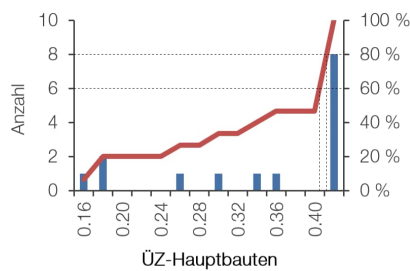
ÜZ-Hauptbauten Süd



ÜZ-Nebenbauten Nord



ÜZ-Nebenbauten Süd



Entwicklungsstrategie

- «Bewahren/Erneuern» für den schützenswerten Gasthof Tell
- «Weiterentwickeln» für das restliche Gebiet

Umsetzung Bauziffern und -masse

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ _{NB}	GH [m]	GH _{max} [m]	GL [m]
Ar-III	AIII	Arbeitszone		min. 0.30		--	20.0	20.0	--
Sonderbauzone Tell	Sonderbauzone Tell	Tell		min. 0.20		--	20.0	20.0	--

Weitere Anpassungen

- Umgang mit GP: Aufhebung GP Riverpark, Aufhebung GP Garni an der Reuss (Weiterentwicklung ermöglichen, GP-Pflicht sichert die qualitative Beurteilung der Weiterentwicklung)
- Verzicht auf Festlegung einer ÜZ: Optimale Nutzung der knappen Gewerbeflächen ermöglichen