

Amt für Raumplanung
Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp.so.ch

Stephan Schader

Kreisplaner
Telefon 032 627 25 66
stephan.schader@bd.so.ch

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Niedergösgen
Schlosshof
Hauptstrasse 50
5013 Niedergösgen

12. Januar 2022 sts

Niedergösgen: Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Aletti
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Begleitschreiben vom 8. Juli 2021 hat uns die PLANAR AG für Raumentwicklung die Unterlagen zum Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost im Auftrag des Gemeinderates zur kantonalen Vorprüfung nach § 15 des Planungs- und Baugesetzes zugestellt. Das Dossier umfasst die folgenden Dokumente:

Genehmigungsinhalt:

- Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost, Situation 1:500
- Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost, Schnitte 1:200
- Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost, Sonderbauvorschriften SBV

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1)
- Freiraumkonzept, Situation 1:500

Ausgangslage und Inhalt der Planung

Der Planungssperimeter liegt gemäss dem rechtsgültigen Bauzonenplan, der vom Regierungsrat für den Bereich Bözachstrasse Süd am 2. Februar 1995 genehmigt worden ist, im südlichen Teil entlang der Kreuzackerstrasse in der 2-geschossigen Wohnzone, nördlich davon in der 2-geschossigen Wohnzone Hang. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung, die sich aktuell beim Regierungsrat zur Genehmigung befindet, wurde die Abgrenzung der beiden Zonen gestützt auf die bestehende Bebauung leicht modifiziert, im Grundsatz aber beibehalten. In der 2-geschossigen Wohnzone Hang sollen Terrassenhäuser neu auch ausserhalb von Gestaltungsplänen zulässig sein (§ 11 Abs. 3 des revidierten Zonenreglements).

Für das Gebiet zwischen der Kreuzackerstrasse und der Bözachstrasse bestehen zwei rechtsgültige Gestaltungspläne:

- Im westlichen Teil der Gestaltungsplan für das Gebiet Kalberweidli (Gebiet A), vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1424 am 6. Juli 2004 genehmigt (unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans angrenzend).

- Im östlichen Teil der Gestaltungsplan für das Gebiet Bözachstrasse Süd (Gebiet B), vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1126 am 11. April 1995 genehmigt.

Der neu zur Beurteilung vorliegende Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost soll mit modifizierter Abgrenzung den bestehenden Gestaltungsplan für das Gebiet B ersetzen. Während das Grundstück GB Nr. 1400 nicht mehr zum Perimeter gehören soll, umfasst der Perimeter neu auch die östlich angrenzende Parzelle GB Nr. 1646.

Beide rechtskräftige Gestaltungspläne wurden aufgrund der anspruchsvollen Erschliessungsvorgabe (einer hangparallelen Stichstrasse ab der Rainstrasse in der Hangmitte) nie umgesetzt.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Zusammenarbeit mit den Eigentümern eine Bebauungsstudie erstellt. Anhand mehrerer Bebauungs- und Erschliessungsvarianten legte der Gemeinderat in der Folge eine Bestvariante fest, die nun in den Mindestanforderungen an die künftigen Gestaltungspläne im revidierten Zonenreglement (§ 26 ZR) festgeschrieben werden soll. Auf die bisher vorgesehene Stichstrasse ab der Rainstrasse soll verzichtet werden. Stattdessen sollen mehrere kleine Stichstrassen das Gebiet erschliessen.

Beim Planungserimeter handelt es sich gemäss ISOS um einen Teil der Umgebungs-Zone XIII mit Erhaltungsziel a (weitgehend unverbauter Hangrücken mit Friedhof, gegen Osten und Süden steil abfallender Ortshintergrund).

Mit der Planung wird die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit mittlerer Dichte angestrebt. Der Hangsituation soll mittels bestmöglicher Bewahrung der bestehenden Grünachse und einer auf diese Grundidee abgestimmten Erschliessung und Freiraumgestaltung Rechnung getragen werden.

Zur vorliegenden Planung wurden verschiedene Vorbesprechungen mit Jannine Stüdeli und dem Beauftragten für Ortsbildschutz und Heimatschutz, Markus Schmid durchgeführt; letztmals am 18. November 2020. Im Nachgang dazu, am 25. November 2020, haben wir diverse Fragen des Planungsbüros schriftlich beantwortet.

Beurteilung

Perimeter / Grünfläche

Wie die Vorbesprechungen zur vorliegenden Planung und die Auseinandersetzung mit dem Areal im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision gezeigt haben, reicht der ortsbildprägende Hang vom Gestaltungsplanpflichtgebiet 1 über das Areal des vorliegenden Gestaltungsplans für das Gebiet 2 bis zur Rainstrasse und umfasst in nördlicher und nordöstlicher Richtung auch die Grundstücke GB-Nrn. 1400 (Süd), 2134, 472 (Süd und Ost) sowie 1725 und 471 (Nord), vgl. Abbildung 10 Raumplanungsbericht.

Aus der Sicht des Ortsbildes und mit Blick auf das im ISOS formulierte Erhaltungsziel ist es bedauerlich, dass nur der südwestliche Teil des sensiblen Hanges östlich des Fussweges 90037 betrachtet wird und die oben erwähnten Grundstücke in der Wohnzone Hang und Wohnzone bleiben. ISOS-Erhaltungsziel "a" heisst "Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche"). Die im Entwurf des Gestaltungsplans ausgeschiedene übergeordnete Grünfläche ("ausserhalb Perimeter") hat für die betroffenen Grundeigentümer keinerlei Verbindlichkeit. Leider wurde es auch im Rahmen der Ortsplanung unterlassen, für diesen Teil des Hanges Vorgaben zu machen, welche eine Überbauung dieses für das Ortsbild sensiblen Bereiches möglichst verhindern. Somit lässt sich eines der Hauptziele des Gestaltungsplans, die architektonische und ortsbauliche Vermittlung zwischen dem historisch bedeutenden Dorfteil und der oberhalb anschliessenden Freifläche nicht sicherstellen.

Wir empfehlen der Gemeinde deshalb dringend, mit den Eigentümern der genannten Parzellen noch einmal das Gespräch zu suchen und den Perimeter des Gestaltungsplans zumindest über den Teil der übergeordneten Grünfläche (grüne Schraffur) auszudehnen. Zur Ausdehnung dieser Grünfläche halten wir fest, dass diese gegen Osten (GB 472) deutlich zu schmal ist und damit ihre Wirkung im Ortsbild nur beschränkt zu entfalten vermag, indem die Grünfläche durch die davorstehenden Bauten zu einem guten Stück abgedeckt wird.

Bebauung / Freiraumkonzept

Im Vorfeld der Ausarbeitung des Gestaltungsplans wurden in Absprache mit den Grundeigentümern verschiedene Bauungstypologien evaluiert. Wir begrüssen diese Herangehensweise. Das Resultat der Evaluation ist bezüglich aller im Raumplanungsbericht im Fazit (Kap. 4.2) genannten Kriterien nachvollziehbar. Auch der Verzicht auf ein Richtprojekt und stattdessen die Erarbeitung eines Regelwerkes entspricht den Vorbesprechungen mit dem ARP.

Die Vorgaben aus der Grundnutzung bezüglich den maximalen Gebäudelängen (40 m) sowie der Grünflächenziffer (0.5 in der W2H sowie 0.4 in der W2) aus der zur Genehmigung eingereichten Revision der Ortsplanung sind eingehalten. Die Fassadenhöhe / Gesamthöhe talseitig wird auf 10.5 m begrenzt. Dies entspricht der maximalen Fassadenhöhe für dreigeschossige Bauten und somit einem für Gestaltungspläne zulässigen Mass der Mehrnutzung.

Der minimale Grenzabstand beim Baufeld A4 gegenüber GB 1162 ist gestützt auf Anhang I, Figur 12 sowie Anhang II der kant. Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) zu überprüfen (bei einer dreigeschossigen talseitigen Fassade von 15 m sind 4.80 m einzuhalten). Der abgetragene Abstand ist zwar geringer, jedoch nicht rechtwinklig zur Fassade.

Qualitätssicherung

Der Qualitätssicherung kommt eine zentrale Bedeutung zu. Von entscheidender Bedeutung wird die Kompetenz der beauftragten Architekten und Landschaftsarchitekten sein.

Das zwingende Einholen eines Fachgutachtens (§ 35 SBV) ist ausdrücklich zu befürworten. Die Regelung "2-3 Experten oder ein Büro, welches die entsprechenden Kompetenzen aufweist" ist unter Umständen missverständlich. Wir empfehlen, stattdessen die im Rahmen einer fachlichen Begleitung relevanten Aspekte zu nennen (ortsbauliche, architektonische und landschaftsarchitektonische Beurteilung). In der Systematik gehört dieser Paragraph überdies wohl eher unmittelbar hinter die Bestimmungen zur Bauung und Gestaltung sowie zum Freiraum und nicht in die Schlussbestimmungen.

Wir empfehlen weiter, dem Freiraumkonzept eine möglichst hohe Verbindlichkeit zu geben ("richtungsweisend", wie in § 18 Abs. 1 SBV vorgegeben und nicht nur "orientierend", wie in § 2 SBV angemerkt). Auch die Fassadenbeispiele im Raumplanungsbericht sollten richtungsweisend und nicht nur orientierend sein.

Mehrwertabgabe

Eine Mehrwertabgabe im Sinn von § 5 des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG, BGS 711.18) wird nicht fällig. Die Grundordnung bleibt unverändert und mögliche Mehrnutzungen aufgrund von Gestaltungsplänen unterstehen gemäss dem PAG nicht der Abgabepflicht.

Parkierung

Die im Raumplanungsbericht beschriebene Anzahl Parkfelder (30 + 3 - 4 Besucherparkfelder) ist für die geplante Anzahl Wohnungen (ca. 30) angemessen. Sie entspricht den Richtwerten der kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61). Der Bericht äussert sich nicht zum öffentlichen Verkehr (Erschliessungsgüte). Bei der vorliegenden öV-Gütekategorie (D2) steht eine Reduktion gegenüber den Richtwerten nicht im Vordergrund resp. es wäre höchstens eine minimale Reduktion möglich. Die Richtwerte nach der KBV sind jedoch in § 32 Abs. 1 SBV als Obergrenze festzuhalten.

Gemäss § 32 Abs. 2 SBV sollen sämtliche Parkfelder (Bewohner und Besucher) in der Einstellhalle angeordnet werden. Dies widerspricht dem Gestaltungsplan sowie den Ausführungen des Raumplanungsberichts, wonach oberirdisch einzelne Besucherparkfelder angeordnet werden sollen. Die SBV sind entsprechend anzupassen. Die neue Formulierung ist so zu wählen, dass Parkfelder für Bewohner weiterhin ausschliesslich unterirdisch zulässig sind.

Fuss- und Veloverkehr

Die Erstellung von Abstellplätzen für Velos wird in § 32 Abs. 4 u. 5 SBV geregelt. Es ist zu begrüssen, dass die Anzahl Veloabstellplätze gemäss der entsprechenden VSS Norm (SN 40'065) bestimmt werden soll. Zusätzlich sollte die Norm SN 40'066 zur Ausgestaltung der Abstellflächen in den Sonderbauvorschriften verankert werden. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind zu überdachen. § 32 Abs. 5 SBV ist entsprechend anzupassen.

Wir empfehlen bei der Planung der Veloparkierung auch Parkplätze für Spezialvelos und Velohänger sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.

Beim öffentlichen Weg entlang des Schrägaufzugs ist unklar, ob er durch Velos genutzt werden kann. Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision von Niedergösgen stellen einen kombinierten Rad-/Fussweg dar. Gemäss dem vorliegenden Gestaltungsplan ist hingegen eine Nutzung als reiner Fussweg vorgesehen. Angesichts des starken Gefälles (über 30 %) ist der Weg nicht ohne Weiteres für Velos geeignet – insbesondere wäre eine deutlich grössere Breite als die vorgesehenen 2,0 m nötig. Es ist deshalb sicherzustellen, dass mit dem Schrägaufzug neben dem Transport von Personen und Lasten auch der Transport von Zweirädern im Alltag problemlos möglich ist. § 28 SBV ist diesbezüglich zu präzisieren.

Die Aussagen zur Nutzung der horizontalen Wege sind nicht konsistent: Gemäss Gestaltungsplan handelt es sich um Fusswege. In den Sonderbauvorschriften und im Raumplanungsbericht ist jedoch von Fuss- und Veloverkehr die Rede. Eine Nutzung als Fuss- und Radweg ist nur zweckmässig, wenn die Wege mit dem Velo ohne Absteigen (Benutzung Schrägaufzug) erreicht werden können. Wir empfehlen in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob der Weg nördlich der Baufelder A1 – A4 via Grundstück GB Nr. 472 (am Südrand, mit möglichst geringfügiger Beeinträchtigung der Hangsituation) zur Rainstrasse verlängert werden könnte. Im Fall einer Nutzung durch Velos wäre die minimale Breite in § 29 SBV auf 2,5 m festzulegen. Dieser Aspekt lässt sich unter Umständen gemeinsam mit der Gewährleistung einer Notzufahrt für die Feuerwehr (siehe weiter unten im Abschnitt zur Wasserversorgung) lösen.

Gemäss Gestaltungsplan sind oberirdische Abstellflächen für Velos nur bei der Talstation des Schrägaufzugs sowie im Bereich der Einfahrt zur Einstellhalle vorgesehen. Das Freiraumkonzept zeigt bei zwei weiteren Gebäuden (Baubereiche A2 und A4) Veloabstellplätze. Die Veloabstellanlagen sind mit den Fuss- und Velowegen abzustimmen: Sofern die einzelnen Gebäude mit dem Velo erreicht werden können, sind Veloabstellanlagen bei allen Gebäuden vorzusehen. Ansonsten sind ausreichend überdachte Abstellplätze am Fuss der Treppe bei der Zufahrt Einstellhalle bzw. bei der Talstation des Schrägaufzugs zur Verfügung zu stellen.

Luftreinhaltung

Die geplanten 33 Parkfelder generieren über 100 Personenwagenfahrten täglich (DTV). Das lokale Strassennetz wird durch den Mehrverkehr weiter belastet, was insbesondere bei den Knoten zu mehr «Stop-and-go»-Emissionen führen wird. Gemessen am Schadstoffausstoss im Perimeter sind die durch das Vorhaben generierten Emissionen jedoch gering.

Bodenschutz

Die vom Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost betroffene Fläche überschreitet den Schwellenwert von 0.5 ha, ab dem gemäss Praxis im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist. Dies ist in den Sonderbauvorschriften § 25 korrekt festgehalten.

Im Hinblick auf das Bodenschutzkonzept weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass gemäss dem Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB, <https://geo.so.ch/map/?t=bodenabtrag>) auf den Parzellen GB Nrn. 455 (südlicher Bereich) und 753 (südwestlicher Bereich) aufgrund der Dauer der Wohnnutzung mit Schadstoffbelastungen des Oberbodens zu rechnen ist. Der abgetragene Boden auf diesen Flächen kann nur mit Einschränkungen wiederverwertet werden.

Für die Erarbeitung des Bodenschutzkonzeptes verweisen wir auf das Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept» (<https://so.ch/afu-publikationen>). Eine Liste bodenkundlicher Fachpersonen findet sich auf der Website www.soil.ch/cms/fileadmin/Medien/BBB/bbb_liste.pdf.

Entwässerung

Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan GEP der Einwohnergemeinde Niedergösgen sind im Gestaltungsplanperimeter die Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagsabwasser nicht gut bis schlecht. In § 23 der Sonderbauvorschriften wird die Versickerung priorisiert. Die Versickerungsverhältnisse sind mit einem Baugrundgutachten frühzeitig abzuklären und die für Versickerungsanlage(n) benötigten Flächen zu sichern.

Bei eingeschränkter Versickerungsleistung kann eine Lösung gesucht werden, die eine Versickerung z.B. für ein Regenereignis mit einer geringeren Jährlichkeit beinhaltet und einen oberflächlichen Überlauf in die Kanalisation aufweist. Falls eine ausreichende Kapazität der Kanalisation sichergestellt ist, lässt die neue Regenwasserrichtlinie des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) dies zu. Die entsprechenden Retentionsmassnahmen sind zu berücksichtigen.

Niederschlagsabwasser von Parkfeldern, Fusswegen und kleineren Plätzen kann auch bei schlechten Versickerungsmöglichkeiten über die Schulter über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung kommen.

Das Regenwasser von begehbaren Attika-Flächen, Dachterrassen und Balkonen ist über eine bewachsene Humusschicht (mit Oberbodenpassage) zu entwässern oder ist an die Misch-/ Schmutzwasserkanalisation anzuschliessen. Es ist nicht gestattet, solche Flächen an eine Versickerungsanlage ohne Bodenpassage einzubinden.

Wasserversorgung

Mit dem vorgesehenen Wegfall der Stichstrasse ab der Rainstrasse ist auch das Generelle Wasserversorgungsprojekt GWP der Einwohnergemeinde Niedergösgen, das vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2004/1613 am 16. August 2004 genehmigt worden ist, zu überarbeiten. Mit der neu vorgesehenen Erschliessung wird auch die Gewährleistung der Löschwasserversorgung herausfordernder: Im weiteren Verlauf der Planung sind dazu die folgenden Anforderungen zu berücksichtigen:

- Werden die Gebäude unter 11 m hoch ausgeführt, muss die Stellfläche für Löschfahrzeuge mindestens auf dem Niveau zwischen den Baufeldern A1 und B ausgeführt werden. Die Schlauchlänge beträgt maximal 80 m bis zum Hauseingang.
- Kann die Schlauchlänge nicht eingehalten werden, muss eine Stellfläche oberhalb der Baufelder A1 bis A4 ausgeführt werden.
- Der Feuerwehrezugang über die Treppen ist nicht zu berücksichtigen.

Diese Anforderungen bedingen bereits auf der Stufe der vorliegenden Nutzungsplanung entsprechende Abklärungen. Sie sind Voraussetzung für die weiter unten erwähnte Ergänzung von § 33 SBV.

Energie / Klima

Die vorliegende Planung greift das Thema «Energie» bzw. «Nachhaltigkeit» in den SBV § 26 und § 27 vorbildlich auf. Der Thematik «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» kommt zunehmende Bedeutung zu. Insbesondere sind bei grossflächigen und/oder über mehrere Jahre andauernden Planungen bzw. Überbauungen die Aspekte des Mikroklimas wie Hitze und Durchlüftung zu beachten. Im Raumplanungsbericht Kap.5.9 «Energie und Umwelt» sowie Kap. 6 «Freiraumkonzept» bzw. SBV § 18 bis § 20 wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Anpassung / Ergänzung der Planungsinstrumente

Gestaltungsplan

Die Signatur «öffentliche fussläufige Erschliessung» im Genehmigungsinhalt kommt im Plan nirgends vor und kann demnach weggelassen werden.

Sonderbauvorschriften

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Unter den verbindlichen Bestandteilen sind zum Gestaltungsplan der Situationsplan und die Schnitte einzeln aufzuführen.
- Das Freiraumkonzept soll nicht nur orientierend sein, sondern richtungsweisend.

§ 4 und § 14:

Die in Abb. 26 (5.10 Raumplanungsbericht) gezeigten Vergleichsbeispiele zur Fassadengestaltung sollen richtungsweisend beachtet werden.

§ 32: Die meisten VSS Normen tragen seit einiger Zeit 5-stellige und nicht mehr 6-stellige Nummern. Die Norm 640'065 wird neu als 40'065 bezeichnet.

§ 33 Zufahrt ist mit einem zweiten Absatz zu ergänzen:

- ² *Die Feuerwehrzufahrten sowie die Bewegungs- und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie zu planen und umzusetzen. Diese sind in einem Plan darzustellen und der SGV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Genehmigung einzureichen.*

Ergänzung Kap. 6 "Erschliessung und Parkierung" mit einer Bestimmung zur Wasserversorgung:

§ xx Wasserversorgung:

- ¹ *Für die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gilt die rechtsgültige GWP der Einwohnergemeinde Niedergösgen.*
- ² *Die Löschwasserversorgung und Löscheinleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung SGV frühzeitig abzusprechen.*

Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten

Das mit der Ortsplanung beauftragte Büro hat die digitalen Nutzungsplandaten abgestimmt auf die Genehmigungsunterlagen zur Ortsplanungsrevision eingereicht. Diese werden aktuell durch den Kanton geprüft und, sofern fehlerfrei, nach Rechtskraft der Ortsplanung im Geoportal des Kantons verfügbar gemacht. Es liegt künftig in der Verantwortung der Gemeinde, nach Rechtskraft der kommunalen Nutzungspläne die Nachführung des digitalen Planwerks zu gewährleisten (§ 5 GeolG, BGS 711.27 resp. § 5^{quater} GeolV, BGS 711.271). Demzufolge hat die Gemeinde zu veranlassen, dass die Nutzungsplandaten innert 10 Tagen nach Rechtskraft der vorliegenden Planung nachgeführt werden. Für die vorliegende Planung beschränkt sich die Nachführung auf die Einbindung des Gestaltungsplanperimeters in den digitalen Zonenplan. Anpassungen an der Geometrie sind voraussichtlich nicht notwendig. Deshalb wird vorliegend die Nachführung des Datensatzes gewährleistet.

Fazit und weiteres Vorgehen

Die Planung ist im Sinn unserer Bemerkungen und Anträge zu überarbeiten. Insbesondere bezüglich der Sicherung der übergeordneten Grünfläche besteht unseres Erachtens ein Anpassungsbedarf, um das gemäss dem ISOS wesentliche Ziel einer Erhaltung der Beschaffenheit des Hangs als Kulturland oder Freifläche zu gewährleisten.

Eine weitere, technische Herausforderung, die sich auch aus der Hanglage ergibt, ist die Gewährleistung der Löschwasserversorgung. Hierzu sind vertiefte Abklärungen mit dem Amt für Umwelt und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung bereits auf der Stufe Gestaltungsplan erforderlich.

Wir empfehlen Ihnen, die Planung nach der Überarbeitung und nach der öffentlichen Mitwirkung dem Kanton vor der öffentlichen Auflage zu einer kurzen Prüfung zuzustellen.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüssen

Stephan Schader
Kreisplaner

Kopie an: PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
(per mail) Intern (SOBAU # 82667)

- Amt für Umwelt
- Amt für Verkehr und Tiefbau
- Amt für Raumplanung, Ortsbildschutz / Heimatschutz, Markus Schmid