



Grundriss 7, OG 1:50  
 Die in Holzrahmenbauweise geplante Aufstockung bildet mit dem Bestand zusammen eine neue Einheit, die von den Wohnungsgrößen her ein breiteres Angebot bietet als zuvor. Zu den eher kleinen Wohnungen im Bestand kommen pro aufgestocktes Geschoss neben den kleineren Wohnungen an den Kopfenden je zwei grosse Clusterwohnungen. Zudem bietet dies der Vorteil, dass eine geringere Treppenhäusdichte vonnöten ist, was sich in einem besseren Verhältnis von Erschliessungs- zu Nutzungsfläche niederschlägt.

**Baurechtliche Grundlagen**

Das Gebäude befindet sich in der Zentrumszone Z7. Somit sind 7 Voll- und ein Attika-/Dachgeschoss erlaubt. Zudem befindet es sich im Hochhausgebiet II, was eine erlaubte Höhe von 80m bedeutet. Die Ausnutzung der Nachbarbauten überschreitet die üblicherweise in dieser Zone erlaubte Ausnutzung. Das Swissôtel hat eine Ausnutzung von ungefähr 430%, das Geschäftsgebäude mit Kreisbüro und Coop Supermarkt 410%. Dies ist vermutlich durch die relativ breiten Strassen- und Freiräumen um die Parzellen möglich. Somit ist eine erhöhte Ausnutzung stadträumlich auch bei dem hier betrachteten Gebäude denkbar und eine entsprechende Aufstockung möglich. Als Richtwert wird die zonenkonform erlaubte Anzahl Geschosse genommen, die Ausnutzung bleibt deutlich unter den Werten von den analysierten Nachbarbauten, um der Nachbarschaft auf der gegenüberliegenden Seite der Zone QS gerecht zu werden.



Einteilung der Zonen, violett für die Zone Z7, Ocker für die Zone QS



Analyse der Ausnutzung von benachbarten Bauten in derselben Zone



Ausnutzung 400%, anhand der analysierten Nachbarbauten.

Maximal erlaubte Höhe im Hochhausgebiet: 80m.