

# Überbauungsordnung Winkel zur ZPP 1

Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV

**Weitere Unterlagen:**

Überbauungsplan 1:500

Überbauungsvorschriften

Änderung Baureglement

Dezember 2021

**Impressum**

Auftraggeber: Gemeinderat Kirchdorf

Autor: georegio ag, Benedikt Roessler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	02.12.2021	Erläuterungsbericht, Stand Mitwirkung

# Überbauungsordnung Winkel zur ZPP 1

## Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Vorgehen</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Änderung Baureglement, ZPP 1</b> .....	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Überbauungsordnung Winkel zur ZPP Nr. 1</b> .....	<b>2</b>
4.1	Bestimmungen zur ZPP 1 .....	2
4.2	Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften .....	3
<b>5</b>	<b>Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</b> .....	<b>5</b>
5.1	Ortsbild und Denkmalpflege .....	5
5.2	Erschliessung und Parkierung .....	5
5.3	Grenzabstände .....	5
5.4	Strassenbereich Kirchgasse – Seegasse.....	5
5.5	Mindestdichte.....	6
5.6	Nicht betroffene Themenbereiche .....	6
<b>6</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>6</b>
6.1	Konsolidierung Gemeinde – Grundeigentümer .....	6
6.2	Konsultation Fachexperten Gutachterverfahren .....	6
6.3	Öffentliche Mitwirkung .....	6
6.4	Kantonale Vorprüfung .....	7
6.5	Auflage, Einsprachen und Beschluss .....	7
6.6	Genehmigung .....	7
	<b>Anhang 1 – Flächenberechnung GFZo zum Richtprojekt</b> .....	<b>8</b>
	<b>Anhang 2 – Stellungnahme der Fachexperten zum Entwurf der UeO</b> .....	<b>9</b>

### Beilage

Beilage 1: Schlussbericht Gutachterverfahren mit Plandossier

## 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 Winkel liegt im Dorfzentrum der Gemeinde Kirchdorf im Ortsbildschutzgebiet. Sie umfasst die Parzellen Nrn. 216 (AMU AG) und 40 (Gemeinde Kirchdorf) mit einer Gesamtfläche von 3'104 m<sup>2</sup>. Aktuell wird das Gebiet nicht gemäss den Zonenbestimmungen genutzt, es befinden sich ein Stall und eine Jauchegrube auf dem ZPP-Areal.

Die Grundeigentümer planen eine Überbauung des Gebiets gemäss den ZPP Bestimmungen. Als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung wurde ab Sommer 2020 zur Qualitätssicherung ein Gutachterverfahren durchgeführt. Im Sommer 2021 wurde dieses Verfahren abgeschlossen. Das von den Grundeigentümern, der Gemeinde und den Fachexperten inkl. Denkmalpflege als sehr positiv beurteilte Richtprojekt der Holzhausen Zweifel Architekten wird mit der vorliegenden Überbauungsordnung und einer Änderung des Baureglementsartikels zur ZPP in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Kirchdorf umgesetzt.

## 2 Vorgehen

Gemäss den ZPP Vorgaben ist vorgeschrieben, dass die Gestaltung der Überbauung mit einem qualitätssichernden Verfahren ermittelt wird. Dies wurde mit einem Gutachterverfahrens mit fünf Workshops umgesetzt. Mit der Projektausarbeitung wurden die Holzhausen Zweifel Architekten in Zusammenarbeit mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitektur beauftragt. Im Begleitgremium waren neben den privaten Grundeigentümern und der Gemeinde auch ein Vertreter der kantonalen Denkmalpflege sowie jeweils ein Fachexperte aus den Bereichen Architektur und Aussenraum vertreten. Begleitet wurde das Verfahren durch die georegio ag. Die Details zum Ablauf und den Entwicklungsschritten des qualitätssichernden Verfahrens können der Beilage 1 (Schlussbericht Gutachterverfahren) entnommen werden.

Bereits früh im Gutachterverfahren hat sich gezeigt, dass die bestehenden baupolizeilichen Masse, insbesondere die maximalen Geschossflächenziffern in der ZPP dem zentralen Standort im dicht bebauten Ortskern von Kirchdorf nicht gerecht werden. Auf Empfehlung der Fachexperten wurde beschlossen, dass die Geschossflächen der ZPP nicht als Planungsvorgabe berücksichtigt werden sollen, sondern losgelöst von dieser Vorgabe die optimale bauliche Dichte für diesen Standort bestimmt wird. Schliesslich hat sich eine etwas höhere bauliche Dichte ergeben als dies gemäss den bisherigen ZPP-Bestimmungen vorgesehen war.

Dies hat zur Folge, dass zusammen mit der vorliegenden Überbauungsordnung auch die ZPP-Vorschrift im Baureglement angepasst wird. Die Änderung des Baureglements wird der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt, der Beschluss der UeO liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

## 3 Änderung Baureglement, ZPP 1

Die Änderung des Baureglements (Art. 311, ZPP 1 «Winkel») schafft die Voraussetzung, um das vorliegende Resultat des Gutachterverfahrens mit einer UeO umzusetzen. An der ZPP-Bestimmung werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Der Planungszweck und die Art der Nutzung bleiben unverändert.
- Das Mass der Nutzung wird angepasst:
  - Die maximale Fassadenhöhe traufseitig wird von 7.0 m auf 8.5 m erhöht: Im Gutachterverfahren hat sich gezeigt, dass gegenüber der Kirche Bauten mit einem ortsbildprägenden Volumen und einer angemessenen Höhe erwünscht sind.
  - Die Bandbreite der zulässigen Geschossflächenziffer oberirdisch wird von bisher 0.55 – 0.65 auf 0.7 bis max. 0.9 erhöht. Das Richtprojekt weist eine GFZo von 0.82 auf, mit der nun vorliegenden Bandbreite besteht somit ein angemessener Projektierungsspielraum für die weiteren Planungsarbeiten.

- Die «Nutzungsboni» auf die Ausnutzung werden gestrichen. Die Begleitgruppe des Gutachterverfahrens ist sich einig, dass ein sehr gutes Resultat vorliegt, das die Qualitäten des Gebiets optimal in Wert setzt. Ein zusätzlicher Nutzungsbonus in Abhängigkeit von der weiteren architektonischen Bearbeitung oder der energetischen Umsetzung ist somit nicht mehr nötig.

Für die Änderung des Baureglements kommt das ordentliche Verfahren gemäss Art. 58ff BauG mit den Verfahrensschritten Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschluss durch die Gemeindeversammlung zur Anwendung.

## 4 Überbauungsordnung Winkel zur ZPP Nr. 1

Auf der Basis der überarbeiteten ZPP Bestimmung wurde die Überbauungsordnung entwickelt. Die Erläuterungen erfolgen in drei Schritten:

- Nachweis der Übereinstimmung mit den ZPP Vorschriften
- Erläuterungen zu den Festlegungen im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.
- Im Kapitel 5 sind die Auswirkungen der Überbauung auf Raum und Umwelt mit allen betroffenen Themenbereichen dargestellt.

### 4.1 Bestimmungen zur ZPP 1

Thema	Bestimmung (nach der Anpassung)	Nachweis zur Einhaltung
Planungs- zweck	Realisierung einer sorgfältig gestalteten Überbauung mit Berücksichtigung der ortsbildwirksamen Lage und der Nachbarschaft zu den umliegenden historischen Gebäuden.	Der Schlussbericht des Gutachterverfahrens bescheinigt dem Richtprojekt eine hohe Qualität und eine sehr gute Einpassung in die bestehende Dorfstruktur in Kirchdorf. Die wichtigen Erkenntnisse aus dem Richtprojekt werden mit der Überbauungsordnung grundeigentümergebunden vorgegeben.
Art der Nutzung	Gemischte Nutzung im Sinne der Mischzone M.	Gemäss dem Richtprojekt ist insbesondere eine Wohnnutzung vorgesehen, da kein minimaler Gewerbeanteil vorgegeben ist, entspricht dies der vorgegebenen Art der Nutzung.
Mass der Nutzung	Vollgeschoss VG: 2  traufseitige Fassadenhöhe Fh max. 8.5 m Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: mind. 0.7 und max. 0.9 (unter Vorbehalt einer optimalen Einordnung in die Umgebung)	Im Richtprojekt wurden 3 bewohnte Geschosse vorgesehen: 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, in welchem die Kniestockhöhe gemäss Art. 212 Abs. 2f BauR von 1.2 m eingehalten wird. Die traufseitige Fassadenhöhe und die minimale und maximale Geschossflächenziffer oberirdisch werden gemäss den Resultaten des Gutachterverfahrens angepasst, sie werden für die einzelnen Baubereiche spezifisch vorgegeben. Der Nachweis zur GFZo ist im Anhang 1 beigefügt. Gemäss ZPP sind keine Grenzabstände vorgegeben, die zivilrechtlichen Abstände gemäss Art. 79ff EG ZGB werden von allen Baubereichen eingehalten.
Gestaltungsgrundsätze	Die Gestaltung ist mittels eines qualifizierten Verfahrens zu ermitteln.  Es sind nur Satteldächer und verwandte Dachformen gestattet.	Das Gutachterverfahren mit ausgewiesenen Fachexperten aus den Bereichen Architektur, Aussenraum und Denkmalpflege sowie den Grundeigentümern und der Gemeinde wurde gemäss dieser Vorgabe durchgeführt. Der Schlussbericht liegt in der Beilage bei.  Die Überbauungsvorschriften regeln die zulässigen Dachformen. Die Hauptdachform sind

		gleichgeneigte Satteldächer, als Dachaufbauten und für Anbauten werden Schleppdächer vorgegeben. Diese sichern eine ruhige Dachgestaltung auch bei mehreren nebeneinanderliegenden Dachaufbauten.
Erschliessungsgrundsätze	Gemeinsame Verkehrserschliessung und Parkierung.	Die Verkehrserschliessung für die drei Baubereiche erfolgt konzentriert ab der Seegasse mit grossmehrheitlich unterirdischen Parkplätzen.
Energie	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten.	Dieser Grundsatz wird in die UeO übernommen. Es gelten die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung.

## 4.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften sind die wichtigen gestalterischen und baulichen Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren grundeigentümergebunden gesichert. Die Überbauungsordnung lässt einen gewissen Spielraum für die Detailplanung zu. Das Grundkonzept der Überbauung mit der Anordnung und den Dimensionen der Baukörper und den wichtigen Gestaltungsvorschriften werden jedoch verbindlich festgelegt.

### 4.2.1 Qualitätssicherung

In der Detailplanung der Überbauung kann es gegenüber dem Richtprojekt noch zu Änderungen an Gestaltungselementen kommen, welche in der Überbauungsordnung nicht verbindlich festgelegt werden. Damit die hohe Qualität des Projekts gewährleistet bleibt, ist in der Überbauungsordnung verbindlich festgelegt, dass im Baubewilligungsverfahren die Fachexperten aus dem Gutachterverfahren für die gestalterische Beurteilung des Baugesuchs beigezogen werden. Sollten einzelne Fachexperten dazumal nicht zur Verfügung stehen, können sie durch gleichwertig qualifizierte Fachpersonen ersetzt werden. Die Fachpersonen bestätigen der Baubewilligungsbehörde die Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Richtprojekts oder beraten die Bauherrschaft, mit welchen Anpassungen diese Qualität erreicht wird.

### 4.2.2 Art und Mass der Nutzung

**Baubereiche:** Die Baubereiche umfassen die Gebäudegrundrisse aus dem Resultat des Gutachterverfahrens. Gegenüber den Grundrissen wurden die Baubereiche so erweitert, dass auch die Laubengänge innerhalb der Baubereiche liegen. Im Baubereich A wurde gegen Süden und Westen ein Bereich für vorspringende Gebäudeteile mit einer Tiefe von 1.0 m ergänzt (Auskragungen / Balkone), diese dürfen analog zum Baureglement max. 50% der Länge des entsprechenden Fassadenabschnitts umfassen. Der Strassenabstand zur Kantonsstrasse wurde dabei berücksichtigt.

In den Vorschriften wird definiert, dass die Baukörper in den Baubereichen liegen müssen. Nur die Dachvorsprünge sowie vorspringende Gebäudeteile im entsprechend bezeichneten Bereich dürfen darüber hinausragen.

Der Baubereich B wird unterteilt in die Bereich B1/B2, der Baubereich B2 stellt sicher, dass diese Baute angrenzend an das schützenswerte Herrenaus nicht zu dominant in Erscheinung tritt.

**Etappierung:** Eine Etappierung der Überbauung ist nicht zwingend vorgesehen. Aus baulichen Gründen (Einstellhalle, Zugang Baubereiche) wird die Überbauung voraussichtlich als Ganzes in einer Etappe realisiert.

**Art der Nutzung:** Die Art der Nutzung (gemischte Nutzung) wird aus der ZPP-Vorschrift übernommen. Vorgesehen ist allerdings vorwiegend eine Wohnnutzung.

**Mass der Nutzung:** Für die einzelnen Baubereiche wird die Fassadenhöhe traufseitig  $F_{ht}$  sowie eine minimale und maximale Geschossfläche oberirdisch gemäss dem Resultat des Gutachterverfahrens festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die massgebende Minstdichte erreicht wird, das maximale Nutzungsmass gemäss ZPP jedoch auch bei einer etappierten Realisierung nicht überschritten werden kann.

Als Projektierungsspielraum für die Fassadenhöhe traufseitig wird für die einzelnen Baubereiche gegenüber dem Richtprojekt eine Toleranz von 35 – max. 70cm berücksichtigt.

#### 4.2.3 Erschliessung

Der Erschliessungsbereich A dient als Zufahrt zur Einstellhalle und für die oberirdischen (Besucher-)Parkplätze, der Erschliessungsbereich B dient als Zugang für den Langsamverkehr und als Notzufahrt, das dauerhafte Abstellen von Motorfahrzeugen wird hier explizit ausgeschlossen.

Im Erschliessungsbereich B wird zudem der Umgang mit dem erhaltenswerten Brunnen sowie die Gestaltung mit einer Linde festgelegt. Zudem wird für den Bereich um die Linde und den Brunnen die Materialisierung (Pflasterung) verbindlich vorgegeben. Für den Rest der Erschliessungsbereiche wird die Materialisierung im Baubewilligungsverfahren festgelegt und den Fachexperten zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der oberirdischen Parkplätze im Erschliessungsbereich A in der Einstellhalle. Die Einstellhalle wird in der UeO in den Dimensionen nicht festgelegt, darf jedoch nicht zu einem Konflikt mit der Umgebungsgestaltung im gemeinschaftlichen Aussenraumbereich gemeinschaftlich führen (hochstämmige Bäume).

#### 4.2.4 Gestaltung

In den Gestaltungsvorschriften werden die wichtigsten gestalterischen Eckpunkte aus dem Gutachterverfahren verbindlich festgelegt. Auf Vorgaben zur Materialisierung wird (bis auf die Pflasterung) verzichtet, die Materialisierung wird im Baubewilligungsverfahren durch die Fachexperten/innen beurteilt. Geregelt werden insbesondere:

- Dachgestaltung:
  - die Dachform (gleichgeneigte Satteldächer)
  - die Firstrichtungen
  - das zulässige Mass für das Herausragen der Dachvorsprünge über die Baubereiche
- Dachaufbauten
  - zugelassen sind nur Schlepper und Dachflächenfenster
  - die Schlepper dürfen sowohl als geschlossen (Wohnraum) oder offen (Aussenraum) gestaltet werden
  - die Dachaufbauten (exkl. Dachflächenfenster) dürfen eine Breite von max. 50% der jeweiligen Fassadenlänge aufweisen
- Umgebungsgestaltung: Hier wird die Pflicht zur Gestaltung des gemeinsamen Aussenbereichs mit hochstämmigen Bäumen festgeschrieben sowie die zulässigen Bauten und Anlagen in den übrigen Aussenraumbereichen festgelegt.

## 5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

### 5.1 Ortsbild und Denkmalpflege

Im Gutachterverfahren wurden die denkmalpflegerischen Aspekte und das Ortsbild massgebend berücksichtigt und das Resultat trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Besonders berücksichtigt wurden:

**Erhaltenswerter Brunnen von 1879:** Der Brunnen wird mit der Überbauung verschoben, wird aber in der UeO erhalten und bleibt öffentlich zugänglich.

**Angrenzende schützenswerte und erhaltenswerte Bauinventarobjekte:** Das Gebiet ist umgeben von den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden des Kirchenquartiers (Kirche, Siegristhaus, Wohnhäuser, Bauernhäuser und dem nördlich gelegenen Herrenhaus mit Anbau. Diese Objekte waren bei der Setzung der Baubereiche und bei den Volumen und Höhen massgebend und haben auch dazu geführt, dass die baupolizeilichen Masse aufgrund des Gutachterverfahrens noch erhöht werden. Mit den nun vorgesehenen Baukörpern wird die Kreuzung Kirchgasse/Seegasse als Gegenüber der schützens- und erhaltenswerten Bauten gefasst und abgeschlossen.

**ISOS:** Das Gebiet liegt im ISOS im Gebiet 2 mit grosser Bedeutung und Erhaltungsziel B, auf dem Gebiet ist im ISOS noch der in den 1990er Jahren abgegangene Hof als Hinweisobjekt eingetragen. Der nördlich angrenzende Landsitz Winkel ist mit dem dreiseitig geschlossenen Hof explizit als Einzelelement mit Erhaltungsziel a enthalten. Mit dem vorgesehenen Projekt wurde darauf insbesondere mit dem Abstand und dem tieferen Anbau im Baubereich B2 Rücksicht genommen.

### 5.2 Erschliessung und Parkierung

Die nötige Anzahl Parkplätze für die ca. 16 Wohnungen gemäss den Vorgaben der kant. Bauverordnung kann in der Einstellhalle und mit den oberirdischen Parkplätzen gut erreicht werden. Aufgrund der ländlichen Lage von Kirchdorf wird von einer Parkplatzzahl im oberen Bereich der zulässigen Bandbreite (0.5 – max. 2 PP/Wohnung) ausgegangen, die Überbauungsordnung macht jedoch diesbezüglich keine Vorgaben. Die Planung der genauen Anordnung der Parkplätze in der Einstellhalle erfolgt im Bauprojekt.

Eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist nicht notwendig, es werden weniger als 20 Familienwohnungen realisiert. Der gemeinschaftliche Aussenraumbereich dient als Spielfläche, wird mit der Bepflanzung und Gestaltung jedoch nicht als reines Rasenspielfeld realisiert.

### 5.3 Grenzabstände

In der ZPP-Bestimmung sind keine Grenzabstände vorgegeben. Die Grenzabstände sind im Überbauungsplan vermassst und entsprechen den ortstypischen Grenzabständen. Für die Realisierung der UeO sind keine Näherbaurechte notwendig.

### 5.4 Strassenbereich Kirchgasse – Seegasse

#### Anpassungen Gestaltung Kreuzungsbereich

Mit der Verschiebung des Brunnens und der Platzgestaltung im Bereich der Kreuzung Seegasse – Kirchgasse werden auch Anpassungen am Rand der Kantonsstrasse vorgenommen. Die Änderungen betreffen jedoch die Strassenparzelle als solches nicht, es ist somit kein Strassenplanverfahren notwendig.

Der Strassenabstand zur Kantonsstrasse von 5.0 m ab Fahrbahnrand und zur Gemeindestrasse von 3.6 m ab Fahrbahnrand wird von allen Baubereichen eingehalten, auch das Lichtraumprofil wird nicht tangiert.

## 5.5 Mindestdichte

Auf grösseren Baulandreserven wird bei Planungen die Festlegung einer Mindestdichte verlangt. Diese ist abhängig vom Raumtyp der Gemeinde und beträgt im Falle der Gemeinde Kirchdorf 0.45 GFZo. Diese Mindestdichte wird mit der vorliegenden Überbauungsordnung gesichert resp. durch die dichte Ortskernbebauung deutlich überschritten.

## 5.6 Nicht betroffene Themenbereiche

Die folgenden raumrelevanten Themenbereiche sind im Falle der UeO Winkel nicht betroffen:

- Störfallvorsorge
- Altlasten
- Naturgefahren
- Gewässer
- Archäologie
- Kulturland/FFF
- Landschaftsschutz

## 6 Verfahren

Für das Planungsverfahren wird von folgendem Zeitplan ausgegangen, der Prozess dauert aufgrund der notwendigen Anpassung der ZPP-Vorschrift im ordentlichen Verfahren (zusätzlich Mitwirkung, Beschluss Gemeindeversammlung) und den aktuellen Vorprüfungsdauern beim AGR (in der Regel mind. 6 Monate) länger als ursprünglich vorgesehen:

Projektphase	2021		2022				2023			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Entwurf UeO und Änderung BauR										
Mitwirkung										
Vorprüfung mit Bereinigung										
öffentliche Auflage,										
Beschlussphase/Umsetzung								▲		

### 6.1 Konsolidierung Gemeinde – Grundeigentümer

Der Entwurf der Überbauungsordnung wurde mit den Grundeigentümern und der Gemeinde besprochen und anschliessend überarbeitet.

### 6.2 Konsultation Fachexperten Gutachterverfahren

Die Überbauungsordnung wird den Fachexperten parallel zur öffentlichen Mitwirkung gemäss dem Schlussbericht zum Gutachterverfahren zur Stellungnahme vorgelegt. Die konsolidierte Stellungnahme der Fachexperten findet sich im Anhang 2.

### 6.3 Öffentliche Mitwirkung

Bereits im Gutachterverfahren wurde festgelegt, dass die öffentliche Mitwirkung nicht nur zur ZPP-Änderung durchgeführt wird, sondern gleichzeitig auch der Entwurf der Überbauungsordnung freiwillig zur Mitwirkung aufliegen wird. Der Gemeinderat von Kirchdorf hat die Unterlagen im Januar 2022 zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Diese findet statt vom 10.02.2022 – 18.03.2022, am 9. März 2022 findet eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Turnhalle Kirchdorf statt.

## 6.4 Kantonale Vorprüfung

## 6.5 Auflage, Einsprachen und Beschluss

## 6.6 Genehmigung

## Anhang 1 – Flächenberechnung GFZo zum Richtprojekt

**3012.0 m<sup>2</sup> Grundstück 216**  
**94.0 m<sup>2</sup> Grundstück 40**

**819.1 m<sup>2</sup> GFo Dachgeschoss**  
 328.8 m<sup>2</sup>  
 200.9 m<sup>2</sup>  
 289.4 m<sup>2</sup>

**857.5 m<sup>2</sup> GFo Obergeschoss**  
 328.8 m<sup>2</sup>  
 191.8 m<sup>2</sup>  
 289.4 m<sup>2</sup>  
 47.5 m<sup>2</sup>

**866.6 m<sup>2</sup> GFo Erdgeschoss**  
 328.8 m<sup>2</sup>  
 200.9 m<sup>2</sup>  
 289.4 m<sup>2</sup>  
 47.5 m<sup>2</sup>

**1422.5 m<sup>2</sup> GFu Untergeschoss**  
 1422.5 m<sup>2</sup>

2543.2 m<sup>2</sup> GFo Total  
 1422.5 m<sup>2</sup> GFu Total

**0.82 GFZo**



## Anhang 2 – Stellungnahme der Fachexperten zum Entwurf der UeO

[Konsultation erfolgt im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung]