Gemeinde Muttenz

Quartierplanung "Im Brüggli"

Quartierplan

Quartierplanung im vereinfachten Verfahren

Situation und Schnitte, 1:500

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 44/ ZPS/ 1/14
44/ QP/ 24/ 0

Beschluss des Gemeinderates: 15. August 2012
Publikation der Planauflage im Amtsblatt: Nr. 34 vom 23. August 2012
Planauflage: 27. August 2012 bis 25. September 2012

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Peter Vogt

Der Gemeindeverwalter: Sebastian Helm

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 106 vom 22. Jan. 2013
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 4 vom 24.01.13

Der Landschreiber:

Der Landschreiber:

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Ers.	Datum	Projekt	Gezeichn.	Geprüft	Freigabe
a	08.11.2011	RC	DM	RC	
b	01.12.2011	RC	RC	RC	
c	26.04.2012	RC	RC	RC	
d	05.06.2012	RC	RC	RC	

Auftr. Nr.: 44018
Plan Nr.: 44018_Pla01_QP

Pfad: K:\Muttenz\44018\04_Plaene\44018_Pla01_Genehmigung.2d
Grundbuch: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via Geoshop 22.09.2011)

Planformat: 30 x 84
Ausdruck: 13-11-2012

Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Baubereich für Hauptbauten (A und B)
- Baubereich für zurückversetztes Erdgeschoss im Baubereich A

Konzeptionelle Festlegungen

- Begehbarer / befahrbarer Aussenbereich
- Bereich für Grünflächen
- Bereich für Spiel- und Verweilflächen
- oPP: Bereich für oberirdische Parkierung
- Bereich für Ein- und Ausfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle (Rampe), teilweise überdacht
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Eingangsseite für Hauptbauten
- Standortbereich für Veloabstellanlage
- Baumreihe k: mit kronenbildenden Bäumen
  Baumreihe h: mit hochwachsenden Bäumen
- Bestehender / ca. neuer Terrainverlauf

Orientierender Planinhalt

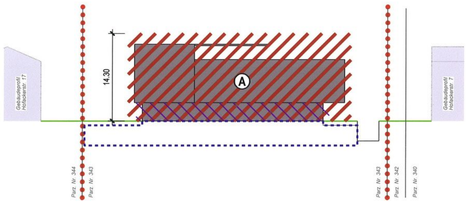
- Strassenareal
- Baulinien (Bau- und Strassenlinienplan Gebiet Hauptstrasse/Bahnhofstrasse und Umgebung)
- Volumen der Hauptbauten gemäss Bebauungskonzept
- Sicherstellung öffentliches Gehrecht
- Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- A ... A: Bezeichnung Schnittlage

Situation

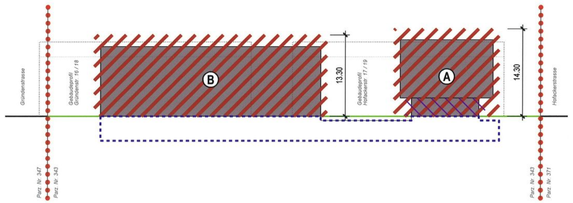


Schnitte

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Gemeinde Muttenz

44/ QR/ 24/ 0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplanung "Im Brüggli"

Quartierplanung im vereinfachten Verfahren

Quartierplan-Reglement

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich der Quartierplanung	1
§ 3	Zulässige Bauten	1
§ 4	Art und Mass der Nutzung	2
§ 5	Gestaltung der Bauten	3
§ 6	Nutzung des Aussenraumes	3
§ 7	Gestaltung des Aussenraumes	4
§ 8	Erschliessung und Parkierung	4
§ 9	Ver- und Entsorgung	5
§ 10	Lärmschutz	5
§ 11	Ausnahmen und Abweichungen	6
§ 12	Schlussbestimmungen	6
	Beschlüsse und Genehmigung	7

Anhangverzeichnis

Anhang 1a:	Visualisierungen	8
Anhang 2a:	Richtungsweisende Fassadengestaltung	9
Anhang 2b:	Richtungsweisende Fassadengestaltung	10

Bearbeitung:

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer:	44.018
Dok-Status:	Reglement
Verfasser:	RC
Version:	Genehmigung
Datum:	6. November 2012
Kontrolle / Freigabe:	RC

Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - über der Parzelle Nr. 343 (3'071 m^2) die Quartierplan-Vorschriften "Im Brüggli". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

Die Quartierplanung "Im Brüggli" wird - gestützt auf Ziffer 25.5 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Muttenz - im vereinfachten Verfahren erlassen.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

1 Die Quartierplanung "Im Brüggli" bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Überbauung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäss § 1 Abs. 2.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

a) Sicherstellung der Rahmenbedingungen aus dem Masterplan "Polyfeld Muttenz" für eine Bebauung und Nutzung der Parzelle Nr. 343, insbesondere betreffend Städtebau und Freiraum sowie Energie;
b) Sicherstellung einer baulichen Verdichtung gegenüber der Grundzonenordnung;
c) Sicherstellung einer attraktiven Bebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung auf der Grundlage eines Bebauungskonzeptes.

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500). Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Zulässige Bauten

Hauptbauten

1 Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden.

unterirdische Bauten

2 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt. Unwesentliche Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach Aussen nicht in Erscheinung treten.

An- und Nebenbauten

3 Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, wie Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen u. dgl.

An- und Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500), mit Ausnahme von Velounterständen, nicht festgelegt. Weitere An- und Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. von § 54 RBV sowie von § 57 RBV zu nachbarlichen Parzellen im Areal der Quartierplanung platziert werden.

Standorte von An- und Nebenbauten sind in Absprache mit der Gemeinde zu definieren und als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan gemäss § 7

Abs. 6 als Teil des Baugesuches auszuweisen. Dies gilt auch bei einer späteren Erstellung von An- und Nebenbauten, nachdem die Realisierung der Überbauung erfolgt ist.

Messweise der Gebäudehöhe

4 Die Gebäudehöhe resp. die Fassadenhöhe von Hauptbauten sowie von An- und Nebenbauten wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

Werden bei Hauptbauten bzw. bei An- und Nebenbauten Flach- oder Pultdächer realisiert, entspricht die zulässige Gebäudehöhe der festgelegten Fassadenhöhe. Der Dachrand (OK fertig Dachrand) darf die projektierte Gebäudehöhe um maximal 0.5 m überragen.

Gebäudehöhen und Geschossigkeit

5 Für Hauptbauten sowie An- und Nebenbauten ist die Anzahl der Vollgeschosse und die Fassaden- bzw. Gebäudehöhe wie folgt festgelegt:

	Baubereich A	Baubereich B	An- und Nebenbauten
Vollgeschosse	4	4	1
Fassadenhöhe	14.3 m	13.3 m	3.6 m
Gebäudehöhe	14.3 m	13.3 m	6.0 m

§ 4 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

1 Das Areal der Quartierplanung wird der Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne der Wohn- und Geschäftzone von § 21 Abs. 2 RBG zugewiesen. Das Erdgeschoss im Baubereich A ist der Geschäftsnutzung vorbehalten und darf nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

Definition der baulichen Nutzung

2 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV und der überbaubaren Fläche festgelegt.

zur BGF zählend

3 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden gerechnet:

a) Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
b) Sockelgeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe);
c) Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dgl.

Zur Bruttogeschossfläche der An- und Nebenbauten zählen deren umwandete Flächen.

nicht zur BGF zählend

4 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden nicht gerechnet:

a) Baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen;
b) Zugänge zu solchen Bereichen;
c) Offene, gedeckte und ungedeckte Balkone und Dachterrasse;
d) Offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

BGF für Hauptbauten

5 Das bauliche Nutzungsmass (BGF) für Hauptbauten beträgt insgesamt 2'871.40 m^2.

BGF für An- und Nebenbauten

6 Für An- und Nebenbauten ist eine max. Bruttogeschossfläche von 169 m^2 zulässig. Pro Baukörper ist eine max. Bruttogeschossfläche von 50 m^2 zulässig.

zur überbauten Fläche zählend

7 Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äussere, sichtbare Umriss der Bauten.

nicht zur überbauten Fläche zählend

8 Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

a) Schachtartige Kellerabgänge und Lichtschächte;
b) Gartengrillanlagen;
c) Freistehende Mauern;
d) Pergolen und ungedeckte Sitzplätze;
e) Bei Hauptbauten Dachvorsprünge bis 1.0 m Ausladung.

überbaubare Fläche für Hauptbauten

9 Die überbaubare Fläche für Hauptbauten beträgt insgesamt 1'013.40 m^2.

§ 5 Gestaltung der Bauten

Gestaltung allgemein

1 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht bei der Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung der Bauten zu. Die Gestaltungsvorschriften sowie das Mitspracherecht des Gemeinderates gelten auch für spätere Um- und Anbauten sowie Renovationen.

architektonischer Ausdruck der Hauptbauten

2 Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Hauptbauten ist die Darstellung im Anhang richtungsweisend.

Das Erdgeschoss im Baubereich A ist von den Obergeschossen zurückversetzt auszubilden.

Dachgestaltung

3 Als Dachform wird das Flachdach für die Hauptbauten und die An- und Nebenbauten festgelegt. Bei An- und Nebenbauten sind flach geneigte Pultdächer (Dachneigung < 5 °) zugelassen. Die Flachdächer der Hauptbauten sind mindestens extensiv zu begrünen (Basler Mischung).

Belichtung

4 Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte, verglaste Öffnungen, Oberlichter u. dgl. gestattet.

technische Bauteile

5 Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen, Solaranlagen u. dgl. dürfen die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) bzw. unter § 3 Abs. 5 definierte Gebäudehöhe nicht überragen.

Liftüberbauten und Treppenausgänge

6 Liftüberbauten sowie Treppenausgänge dürfen die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) bzw. unter § 3 Abs. 5 definierte Gebäudehöhe um maximal 1.0 m überragen.

§ 6 Nutzung des Aussenraumes

Aussenraumkonzept

1 Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt. Die Konkretisierung erfolgt in der Stufe des Baugesuches im Umgebungsplan gemäss § 7 Abs. 6.

Erstellung von Erholungseinrichtungen

2 Die Erstellung von Erholungseinrichtungen resp. Spiel- und Verweilflächen und dgl. ist bei der Realisierung der Quartierplanung zwingender Bestandteil. Umfang und Ausstattung der Einrichtungen erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches.

§ 7 Gestaltung des Aussenraumes

Beizug Fachperson

1 Zur Gestaltung des Aussenraums ist eine Fachperson beizuziehen.

Grünflächen

2 Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell ausgewiesenen Grünflächen sind zu bepflanzen.

Mindestumfang der Bepflanzung

3 Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell dargestellten Baumreihen sind zwingend zu erstellen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist die Bepflanzung für das gesamte Quartierplan-Areal in Absprache mit der Gemeinde festzulegen.

Bepflanzung

4 Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

5 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind bis zu 1.2 m zulässig.

Umgebungsplan

6 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind im Umgebungsplan verbindlich festzulegen:

a) Bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Stützmauern;
c) Art und Gestaltung der Frei- und Grünflächen;
d) Art und Lage von Bepflanzungen, unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs;
e) Lage und Materialisierung der Verkehrsflächen und der oberirdischen Parkierungsanlagen;
f) Lage, Dimensionierung von Erholungseinrichtungen sowie von An- und Nebenbauten;
g) Lage und Materialisierung von Anlagen zur Aussenbeleuchtung.

§ 8 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals

1 Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Hofackerstrasse (Ein-/Ausfahrt unterirdische Autoeinstellhalle).

interne Erschliessung sowie Parkierung

2 Die interne Erschliessung (Begehbarer bzw. befahrbarer Aussenbereich, Ein-/Ausfahrt unterirdische Einstellhalle, Eingangseite für Hauptbauten) sowie die oberirdische Parkierung werden im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt. Die oberirdischen Parkplätze sind Kunden und Besuchern des Quartierplan-Areals vorbehalten.

Dimension, Gestaltung und Materialisierung

3 Die genaue Lage und Dimensionierung sowie die Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Parkfelder sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu konkretisieren und im Umgebungsplan auszuweisen.

Ausnahmefahrten

4 Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis vor die Hauptzugänge der Hauptbauten sicherzustellen.

Parkplatzermittlung

5 Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto-Parkplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen. Der gesetzliche Mindestbedarf gilt als Maximalangebot.

Für das Quartierplan-Areal gelten für die Ermittlung des Stellplatz-Bedarfes folgende Reduktionsfaktoren:

		R1	R2
Geschäftsnutzung:	Stammplatz:	0.6	0.6
	Besucherplatz:	0.6	0.6

Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen bzw. auszuweisen.

Velos und Mofas

6 Die Ermittlung des Parkplatzbedarfs für Velos und Mofas erfolgt nach der kantonalen Richtlinie.

Abstellanlagen im Aussenraum sind im Umgebungsplan auszuweisen und betreffend Ausführung zu konkretisieren. Bei Nutzungsänderungen sind Bedarf und Standorte zu überprüfen.

§ 9 Ver- und Entsorgung

Sonnenenergie

1 Zur Produktion von Solarstrom ist eine Photovoltaikanlage mit einer Jahresstromproduktion von mindestens 15'000 kWh zu erstellen.

Photovoltaikanlagen sind auf allen Dachflächen von Hauptbauten zulässig.

Abfallbeseitigung

2 Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Detailfestlegungen (Standort etc.) sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens in Absprache mit der Gemeinde zu konkretisieren und im Umgebungsplan auszuweisen.

Anschluss an Wärmeverbund

3 Die Bauten sind an den Wärmeverbund Polyfeld anzuschliessen.

Energie-Standard

4 Die Bauten müssen die energetischen Anforderungen vom MINERGIE-Standard erfüllen. Nach Bauabschluss ist eine Zertifizierung vorzunehmen.

Versickerung

5 Freiflächen, Wege und Plätze sind, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen.

§ 10 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe

1 Das Quartierplan-Areal wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Anforderungen

2 Die Immissionsgrenzwerte sind bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen durch bauliche oder gestalterische Massnahmen einzuhalten (Art. 31 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986). Falls dies nicht möglich ist, sind die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte anzuordnen.

Gestalterische Massnahmen am Gebäude

3 Zulässige gestalterische Massnahme am Gebäude sind beispielsweise: Glasschilder vor Fassaden bzw. vor Fenstern, 90° zur Strasse abgewinkelte und öffenbare Fenster sowie Loggias und Balkone mit Verglasung (verschiebbar). Bei geschlossenen Brüstungen, die eine Lärmschutzwirkung haben sollen, sind schallabsorbierende Deckenverkleidungen vorzusehen. Als Massnahmen nicht zulässig sind kontrollierte Lüftungen oder Schallschutzfenster.

Nachweise gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

4 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss LSV Art. 31 (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 (Schallschutz an neuen Gebäuden) zu erbringen.

§ 11 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen

2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Bebauung, architektonischer Gestaltung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen

3 Abweichungen vom Quartierplan und den bewilligten Bauplänen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für:

a) das architektonische Erscheinungsbild, oder
b) das städtebauliche Konzept, oder
c) die Erschliessung, oder
d) die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Dieses Gesamtkonzept bedarf, mit Absprache der zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

§ 12 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren bleibt auch für nachträgliche Änderungen der Umgebung gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer Beschlüsse

2 Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorschriften gelten für das Areal der Quartierplanung als aufgehoben.

Insbesondere sind dies:

a) Zonenvorschriften Siedlung, Gemeinde Muttenz, vom 22. Nov. 2005;
b) Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Gemeinde Muttenz, vom 09. Jan. 1995.

Inkrafttreten

3 Die Quartierplan-Vorschriften "Im Brüggli" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Voraussetzung für die Inkraftsetzung

4 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfällig erforderlicher Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG von den beteiligten Parteien unterzeichnet ist. Die öffentliche Beurkundung muss spätestens zwei Monate nach Inkrafttretung der Quartierplanung erfolgen.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	15. August 2012
Publikation der Planauflage im Amtsblatt:	Nr. 34 vom 23. August 2012
Planauflage:	27. August 2012 bis 25. September 2012

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeverwalter:

Peter Vogt *Sebastian Helmy*

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 106 vom 22. Jan. 2013

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

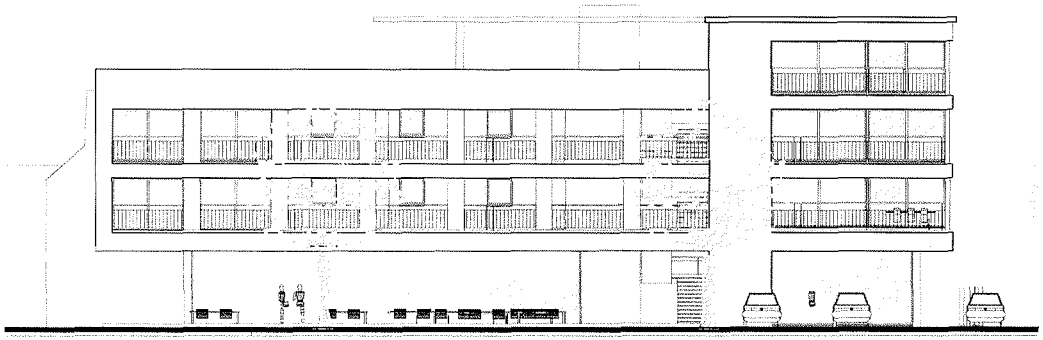
im Amtsblatt Nr. 4 vom 24.01.13

Der Landschreiber

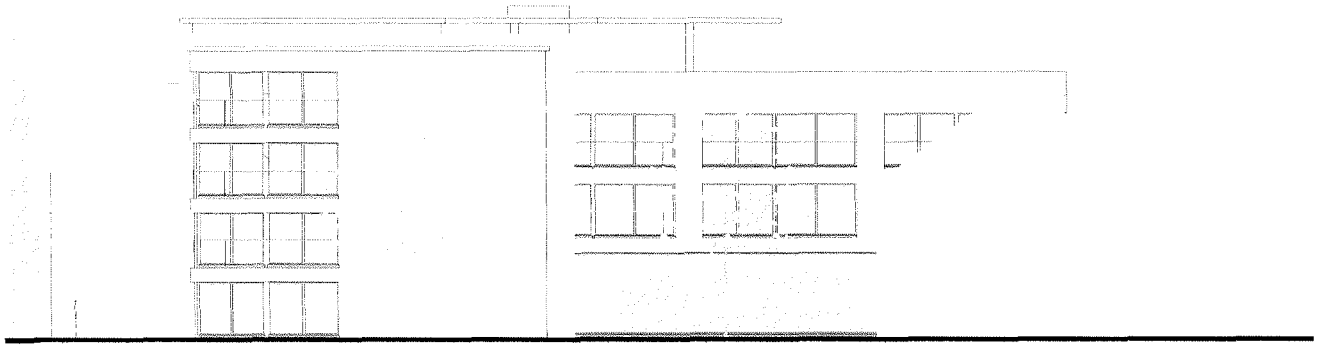
Anhang 1: Visualisierungen



Anhang 2a: Richtungsweisende Fassadengestaltung

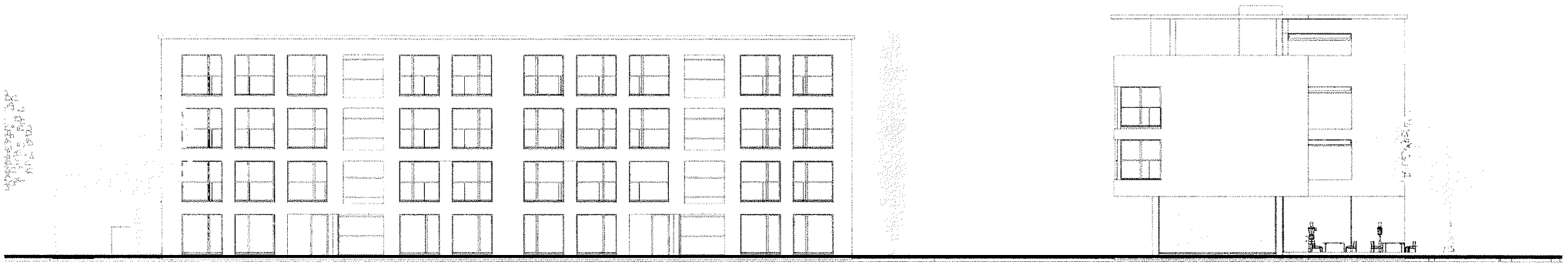


Block A Nord Fassade



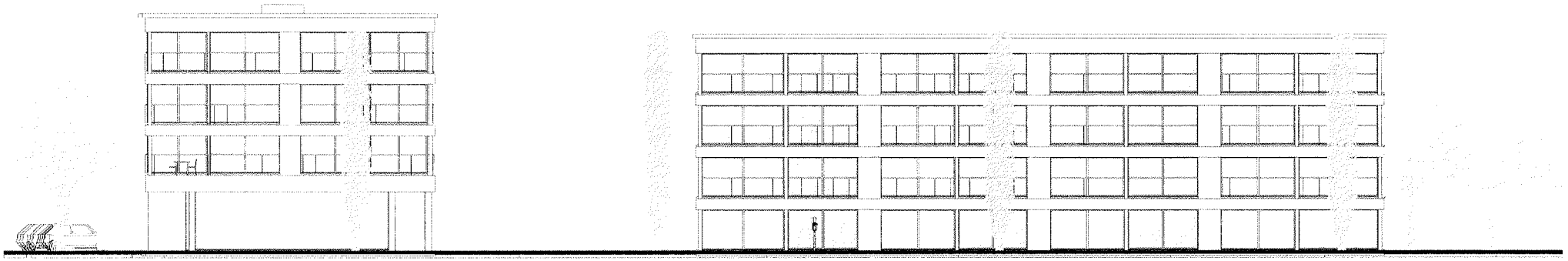
Block B1 Süd Fassade

Anhang 2b: Richtungsweisende Fassadengestaltung



Block B1 und B2 Ost Fassade

Block A Ost Fassade



Block A West Fassade

Block B2 und B1 West Fassade