

## Fachliches Gutachten zum Gestaltungsplan "Mitteldorf"

Gemeinde	Möhlin AG
Auftrag/Projekt	Gestaltungsplan «Mitteldorf»
Verfasser Gestaltungsplan	Marti Partner, Architekten und Planer AG, Bahnhofstrasse 50, Postfach, 5600 Lenzburg
Verfasser Richtprojekt	AMJGS Architektur AG, Räfelstrasse 25, 8045 Zürich Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Bruggerstrasse 37, 5600 Baden
Auftraggeberin	Gemeinde Möhlin
Ansprechpartner	Zoran Tanasić, Leiter Hochbau
Verfasser Stellungnahme	Marsilio Passaglia, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme Oliver Tschudin, Architekt FH/SIA, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Datum	9. November 2021

---

### 1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 16 und 21 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) werden Sondernutzungspläne – umfassend Erschliessungsplan nach § 17 BauG und Gestaltungsplan nach § 21 BauG – erlassen, um die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete sicherzustellen. Bei Vorliegen wesentlicher öffentlicher Interessen an der Gestaltung einer Überbauung gilt es, Gestaltungspläne zu erlassen.

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Das vorliegende, auf Wunsch des Gemeinderates eingeholte fachliche Gutachten zeigt auf, wie die Qualitäten des Richtprojektes im Gestaltungsplan gesichert werden. Weiter zeigt es auf, wie die vorgesehenen Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

### 2 Grundlagen zur Stellungnahme

Folgende Unterlagen zum Gestaltungsplan "Mitteldorf" liegen zur Beurteilung vor:

- Situationsplan 1:500, Stand 15.09.2021
- Sondernutzungsvorschriften, Stand 15.09.2021
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand 15.09.2021
- Richtprojekt Überbauung 1:200, Stand 14.06.2021
  - Grundrisse EG, OG, DG und UG
  - Ansichten Westfassaden, Ostfassaden, Nordfassaden
  - 5 Schnitte
  - 3D-Visualisierung in Blickrichtung Süd

- Schema Dorfbau Qualitäten vom 11.05.2021
- Visualisierung Belichtung Dachwohnungen (ohne Datum)
- Richtprojekt Umgebung 1:200, Stand: 10.06.2021
  - Situation 1:200
  - Referenzbilder Vegetation, Beläge und Ausstattung
- Bau- und Nutzungsordnung Möhlin, genehmigt 23.02.2011 / 25.04.2012, mit Teiländerungen bis 2015
- Bauzonen- und Kulturlandplan, genehmigt 23.02.2011 / 25.04.2012, mit Teiländerungen bis 2015

### **3 Ausgangslage**

Der Gestaltungsplan "Mitteldorf" umfasst ein Gebiet von rund 6'000 m<sup>2</sup> im Ortszentrum von Möhlin, westlich entlang der Hauptstrasse auf dem Abschnitt zwischen der Einmündung der Bachstrasse bis fast zur 90°-Kurve der Hauptstrasse. Das Areal besteht aus vier Grundstücken und liegt in der Kernzone K2 (§§ 8 und 9 sowie 11 BNO). Mit Ausnahme des nördlichen Teils der Parzelle Kat. Nr. 440 ist der Perimeter zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (§ 5 BNO).

§ 5 Abs. 2 BNO formuliert folgende allgemeine Zielsetzungen, die mit jedem Gestaltungsplan zu erfüllen sind:

- besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
- Quartierfreundliches und verkehrsberuhigtes Erschliessungsnetz
- gute Anbindung des Fuss- und Velowegnetzes in Richtung Zentrum und Bahnhof
- optimale Gestaltung des Siedlungsrandes

Weitere, spezifischere Kriterien ergeben sich aus § 11 Abs. 2 BNO für Bauvorhaben in der Kernzone 2:

- vorherrschende Gebäudestellungen
- Dachform und Dachneigung
- Materialwahl für Dach und Fassade
- Erhalt von Vorplätzen und Vorgärten nach Möglichkeit
- weitgehend unterirdische Anordnung der Parkierung

Schliesslich nennt § 53 BNO die Kriterien für die Beurteilung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild.

Südlich an den Gestaltungsplanperimeter angrenzend befindet sich ein Bauernhaus, dessen Ökonomieteil unter Volumenschutz gemäss § 33 BNO steht, sowie ein Brunnen, der ein kommunales Kulturobjekt gemäss § 34 BNO bildet.

Das Ortsbild von Möhlin ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung verzeichnet. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Gebietes I. Diesem ist das Erhaltungsziel A zugewiesen, gewürdigt wird insbesondere das "Wechselspiel von räumlich stark definierten Gassenräumen zur lockeren ländlichen Reihenbebauung".

### **4 Verfahren**

Für das Vorhaben wurde eine Testplanung durchgeführt. Aus dieser ging das Projekt von AMJGS mit Bischoff Landschaftsarchitektur als siegreich hervor. Dieses wurde anschliessend zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet.

Bei Sondernutzungsvorschriften, welche auf ein Richtprojekt Bezug nehmen, umfasst das Fachgutachten in der Regel eine detaillierte Beurteilung des Richtprojekts. Im vorliegenden Fall liegt mit der Testplanung ein qualifiziertes Planungsverfahren für das Richtprojekt vor. Die fachliche Beurteilung des Richtprojekts erfolgte durch die Jurierung im Rahmen der Testplanung (Schlussbericht vom 4. Februar 2021). Im Rahmen des vorliegenden Fachgutachtens wurden keine Tatsachen festgestellt, welche Anlass dazu böten, die Aussagen des Schlussberichtes zu ergänzen oder gar in Frage zu stellen.

Somit bildet das Richtprojekt eine stabile Grundlage für den Gestaltungsplan.

## **5 Sicherung der Qualitäten des Richtprojekts**

Nachfolgend wird aufgezeigt, inwiefern der Gestaltungsplan die Qualitäten des Richtprojektes zu sichern vermag.

### **5.1 Grösse und Stellung der Baukörper, Wirkung im Strassenraum**

Die Hauptstrasse im Dorfkern von Möhlin zeichnet sich durch eine Abfolge von in der Regel traufständigen, freistehenden oder einseitig angebauten Baukörpern unterschiedlicher Grösse ab. Diese werden durch schmale Zwischenräume unterbrochen, welche die Begrenzung des Strassenraumes durchbrechen. Die verschiedenen Baukörper folgen dem leicht geschwungenen Verlauf der Strassenachse und sind dadurch meist nicht in exakt derselben Flucht angeordnet. Entlang verschiedener Abschnitte stehen die einzelnen Gebäude in leicht unterschiedlicher Distanz zur Strasse. Die traditionellen Bauten sind in einen Wohn- und einen Ökonomieteil gegliedert, die Erschliessung des hinterliegenden Hofbereichs erfolgt über ein Tenn.

Das Richtprojekt greift diese Qualitäten des Ortsbildes von Möhlin auf. Es sieht insgesamt fünf traufständige Baukörper vor (inkl. dem Bürgerhaus, welches erhalten bleiben soll). Diese weisen unterschiedlich lange Trauffassaden auf und sind gegenüber der Strasse leicht vor- bzw. zurückgestaffelt angeordnet, wodurch eine interessante Kammerung des Strassenraumes geschaffen wird. Die Fassung des Strassenraumes wird durch schmale Zwischenräume zwischen den Gebäuden unterbrochen. Auf der strassenabgewandten Seite werden zwei weitere Baukörper angeordnet, die über einen Durchgang durch die strassenseitigen Gebäude erschlossen werden, analog zu den traditionellen Durchgängen durch das Tenn.

Der Gestaltungsplan sichert die Länge und Breite der Baukörper sowie deren Stellung mit einem eng begrenzten, aber für die weitere Projektierung ausreichenden Spielraum: Gemäss § 5 SNV sind mit Ausnahme von Klein- und Anbauten Gebäude nur innerhalb der fünf Baubereiche entlang der Hauptstrasse zulässig.

Zur Hauptstrasse hin werden zudem Pflichtbaulinien festgesetzt. Von diesen darf gemäss § 5 Abs. 4 SNV um maximal 1 m nach hinten abgewichen werden. Vorspringende Bauteile sind – mit Ausnahme von Vordächern und gedeckten Hauszugängen gemäss § 21 BauV – gegenüber der Strasse nicht zulässig.

Gemäss § 6 SNV ist bei den zur Strasse hin orientierten Gebäuden zusätzlich zu den je zwei Vollgeschossen je ein Dachgeschoss zulässig. Bei den Hinterhäusern sind hingegen keine Dachgeschosse zulässig. Der Situationsplan legt die maximal zulässigen First- oder Gesamthöhen fest. Damit wird die im Richtprojekt enthaltene Hierarchisierung zwischen den zur Strasse hin orientierten Gebäuden und den untergeordneten rückwärtigen Gebäudeflügeln gesichert.

Im Gegensatz zu den Gebäuden in den privaten Baufeldern D, E und F bestehen für den Ergänzungsbau im Baufeld C auf der Parzelle der Ortsbürgergemeinde derzeit noch keine konkreten Bauabsichten. Im Richtprojekt ist festgelegt, dass dieses Gebäude sich den andern zur Strasse hin orientierten Gebäuden unterordnen soll. Im Gestaltungsplan wird die Unterordnung dieses Gebäudes, unter Wahrung des erforderlichen Spielraums aufgrund der noch fehlenden konkreten Bauabsichten dadurch gewährleistet, dass die Fläche der Giebelfassade begrenzt wird (§ 6 Abs. 3 SNV): Wird die First- oder Gesamthöhe von 319.00 m ü.M. realisiert, beträgt die maximale Gebäudetiefe in diesem Baufeld 12 m.

Die gewählte Regelung erweist sich als gute Lösung, um einerseits die Unterordnung dieses Gebäudes unter die anderen Gebäude sicherzustellen und andererseits die aufgrund der noch nicht bekannten Nutzung dieses Gebäudes erforderliche erhöhte Flexibilität zu gewährleisten.

## 5.2 Dachform

Das Richtprojekt sieht in allen Baubereichen ausschliesslich symmetrische Satteldächer vor. Dies wird mit § 7 Abs. 1 SNV gesichert. Weiter sichert § 7 Abs. 2 SNV die Firstrichtungen der zur Strasse hin orientierten Bauten sowie die Neigung von deren Dächern, welche zwischen 35° und 45° liegen muss. Auf den zur Strasse hin orientierten Dachflächen sind weder Dacheinschnitte noch Dachaufbauten zulässig. Damit wird die ruhige Dachlandschaft im Strassenraum fortgeführt.

Die übrigen Dachflächen sind vom Strassenraum her nicht einsehbar. Gemäss § 4 Abs. 1 SNV gelten für jene Sachbereiche, die in den SNV nicht speziell geregelt werden, die Bestimmungen aus der BNO. Die SNV enthalten keine Regelungen zu Dacheinschnitten oder Dachaufbauten auf den nicht zur Strasse hin orientierten Dachflächen. Auch Anzahl und Grösse der Dachflächenfenster auf den zur Strasse hin orientierten Dachflächen sind nicht geregelt. Somit gilt bezüglich diesen Punkten § 11 Abs. 2 BNO, welcher festhält, dass Bauvorhaben in der Kernzone K2 den vorhandenen Dorfcharakter nicht verändern dürfen, wobei u.a. insbesondere Dachform und Dachneigung massgebend sind. Weiter hält § 11 Abs. 4 BNO fest, dass Ersatzbauten sich in das Ortsbild integrieren müssen und die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen dürfen. Der Verzicht auf eine Spezialregelung für die vom Strassenraum her nicht einsehbaren Dachflächen ist angemessen.

Der Verzicht auf Regelungen zu den Dacheinschnitten oder Dachaufbauten auf den nicht zur Strasse hin orientierten Dachflächen sowie zur Anzahl und Grösse der Dachflächenfenster auf den zur Strasse hin orientierten Dachflächen ist zweckmässig. Bei der Weiterbearbeitung des Richtprojektes ist daher auf die Praxis der Gemeinde bezüglich der Gestaltung der Dächer in den Kernzonen Rücksicht zu nehmen. Die Gestaltung der Dächer wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Fachkommission Kernzonen geprüft und beurteilt werden.

## 5.3 Fassadengliederung, Materialwahl und Farbe

Gemäss § 3 Abs. 2 lit. b) gehören zu den wesentlichen Gestaltungsqualitäten der Richtprojekte u.a. "Gebäude mit muraler Erscheinung, die gestalterische Referenzen an traditionelle Architektur aufweisen wie regelmässige Lochfassaden". Darüber hinaus enthält der Gestaltungsplan keine Vorschriften zur Fassadengliederung.

Die Materialisierung und Farbgebung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Fachkommission Kernzonen geprüft werden.

## 5.4 Terrain- und Umgebungsgestaltung

Das Richtprojekt Umgebung befasst sich in erster Linie mit den Vorzonen im Strassenraum zwischen dem Rand des Trottoirs und den der Strasse zugewandten Fassaden sowie mit dem hinterliegenden Freiraum zwischen den Gebäuden und dem Bach.

Strassenseitig sieht das Richtprojekt eine interessante Abfolge von befestigten und grünen, eingefassten Bereichen vor. Diese wertvolle Verzahnung im Strassenraum wird mit der Ausscheidung des Bereichs für Vorgärten und Vorplätze im Situationsplan sowie den Vorgaben von § 11 Abs. 1 SNV gesichert. Demnach hat die Gestaltung abgestimmt auf die historische Gebäudetypologie zu erfolgen. Die Bereiche, in welchen Besucherparkplätze zulässig sind, sind im Situationsplan festgelegt.

Eine der Herausforderungen in der Gestaltung des Freiraums bildet die Abgrenzung zwischen öffentlichen, den gemeinschaftlich genutzten und den privaten Aussenräumen. Die Unterteilung des Freiraums in diese drei Kategorien hat intuitiv ablesbar zu sein. Gleichzeitig darf die Unterteilung aber nicht zu einer übermässigen Segmentierung führen, damit der Freiraum als Ganzes wahrnehmbar bleibt.

Dieser Herausforderung wird mit der Vorschrift von § 12 Abs. 1 Rechnung getragen. Demnach ist der rückwärtige Aussenraum grundsätzlich offen und als gemeinschaftlicher Grünraum zu nutzen. Einfriedungen sind nicht zulässig, Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm. Die Lage der privaten Aussenräume ist im Situationsplan bezeichnet. Gemäss § 13 Abs. 1 SNV dürfen diese zu maximal 50% befestigt werden. Die maximal 80 m hohen Abgrenzungen zu den gemeinschaftlichen Hof- und Grünräumen haben mit Stauden zu erfolgen und sind pro Baubereich einheitlich zu gestalten.

Der öffentliche Fussweg, welcher den Freiraum quert, darf gemäss § 10 Abs. 5 SNV mit Stauden oder Hecken mit einer Höhe von bis zu 1.80 m gegenüber den angrenzenden Freiräumen abgegrenzt werden. Hecken mit einer Höhe von 1.80 m führen einerseits zu einer relativ starken Segmentierung des Aussenraumes und schränken die Wahrnehmbarkeit als zusammenhängender Raum ein. Andererseits entsteht bei einem 2 m breiten öffentlichen Fussweg eine starke seitliche Begrenzung, der Weg wirkt dadurch etwas eingeeengt. Unseres Erachtens liesse sich die gewünschte und berechtigte Abgrenzung gegenüber dem gemeinschaftlich genutzten Aussenraum auch mit etwas niedrigeren Hecken in ausreichendem Mass erreichen. Wir empfehlen, die maximal zulässige Höhe dieser Hecken nochmals zu prüfen.

Schliesslich empfehlen wir, die Formulierung in § 10 Abs. 6 SNV dahingehend zu ändern, dass der Pflegeplan "bewilligen zu lassen" ist und nicht "zu beschliessen" ist.

Der Jurybericht enthält zum Aussenraum noch einige Hinweise zur Weiterbearbeitung (S. 22: Übergang zum Gewässer, Vorgarten Bürgerhaus, detaillierte Regelung von Bepflanzung und Begrünung, Anforderungen an Vorplätze und Vorgärten wie z.B. Beläge, Sockelmäuerchen, Einfriedungen). Die detaillierte Umsetzung dieser Empfehlungen ist Sache der weiteren Projektierung und wird dazumal im Baubewilligungsverfahren von der Fachkommission Kernzonen zu prüfen sein. Die im Gestaltungsplan enthaltenen Bestimmungen zum Aussenraum sind stufengerecht.

## 5.5 Verkehr und Erschliessung

Die Parkierung der Motorfahrzeuge erfolgt zu einem grossen Teil über eine gemeinsame Tiefgarage, die sich unter sämtlichen Grundstücken hindurch erstreckt. In dieser Garage sollen sich neben den Bewohnerparkplätzen auch öffentliche Parkfelder befinden. Das Richtprojekt sieht die Zufahrt dieser Tiefgarage von Norden her vor, d.h. nicht direkt ab der Hauptstrasse, sondern über die Bachstrasse. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe. Der Situationsplan scheidet für die Tiefgaragenzufahrt einen gesonderten Baubereich aus. Zudem legt § 14 Abs. 4 SNV fest, dass die Rampe mit einem Satteldach zu überdachen ist.

Für Besucher und Kunden dürfen in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen in der Vorzone zum Strassenraum offene Parkfelder erstellt werden. Diese Bereiche sind unterschiedlich gross und deren Anordnung nimmt auf die angrenzenden Gebäude Bezug. Dadurch nimmt diese Parkierung gut Rücksicht auf das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität im Strassenraum.

Die Materialisierung der Besucherparkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Fachkommission Kernzonen geprüft werden.

## 5.6 Qualitätssicherung

Die Sondernutzungsvorschriften nehmen an mehreren Stellen Bezug auf die Richtprojekte und definieren, welche Qualitäten der Richtprojekte massgeblich sind und unter welchen Bedingungen von den Richtprojekten abgewichen werden darf:

- Gemäss § 3 Abs. 1 SNV sind die Richtprojekte hinsichtlich der Bebauungsstruktur und der Freiraumgestaltung wegleitend. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird. Die wesentlichen Gestaltungsqualitäten werden in § 3 Abs. 2 SNV aufgezählt.
- Gemäss § 18 SNV lässt der Gemeinderat die Baugesuche durch die Fachkommission Kernzonen prüfen, um zu beurteilen, ob diese den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entsprechen.
- Die Bebauungs- und Freiraumstruktur der Parzelle der Ortsbürgergemeinde kann gemäss § 3 Abs. 3 SNV von den Vorgaben des Gestaltungsplans abweichen, wenn ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt und eine mindestens gleichwertige ortsbauliche Qualität nachgewiesen wird. So verbleibt auf dieser Parzelle ein ausreichender Spielraum, um die derzeit noch nicht näher konkretisierten Entwicklungsabsichten zu einem späteren Zeitpunkt verfeinern und umsetzen zu können.
- Gemäss § 9 SNV sind Bauten, Anlagen und Freiräume sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Zur Beurteilung der Gestaltung sind die Richtprojekte wegleitend.
- Gemäss § 10 Abs. 1 SNV ist das Richtprojekt Umgebung für die Beurteilung der Freiraumgestaltung wegleitend.

Somit werden die Qualitäten der Richtprojekte grundsätzlich ausreichend gesichert.

## 6 Abweichungen von der Regelbauweise

Die Abweichungen von der Regelbauweise beschränken sich auf die Ausnützung.

Von der Möglichkeit von § 6 BNO, im Rahmen des Gestaltungsplan max. zwei zusätzliche Geschosse erstellen zu können, wird nicht Gebrauch gemacht. Die Geschoszahl entspricht mit zwei Vollgeschossen der Regelbauweise.

Die Gebäudehöhe ist in der Kernzone 2 nicht festgelegt. Vielmehr liegt es in der Kompetenz des Gemeinderates, diese unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festzulegen. Die im Richtprojekt ermittelten und in den SNV gesicherten Gebäudehöhen entsprechen denjenigen im unmittelbar benachbarten Umfeld und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Der Grenzabstand von 4.5 m gemäss § 8 BNO gilt in der Kernzone 2 als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Gemäss § 9 Abs. 5 BNO gelten bei der Beurteilung der Einpassung von Bauvorhaben in die Kernzonen das Ortsbild und die Wohnqualität als gleichwertige Interessen. Wie oben bereits dargelegt, übernehmen die schmalen Zwischenräume zwischen den Bauten das traditionelle Bebauungsmuster entlang der Hauptstrasse. Somit liegt die Unterschreitung des Grenzabstandes im Interesse des Ortsbildes und führt zu keiner Beeinträchtigung des Zonenzwecks. Aufgrund der relativ niedrigen Baukörper bleibt auch bei den verhältnismässig geringen Gebäudeabständen eine ausreichende Belichtung der Erdgeschosse gewährleistet.

### 6.1 Ausnützung

Gemäss § 8 Abs. 1 BNO gilt in der Kernzone 2 eine Nutzungsziffer von 0.6. Gemäss § 9 Abs. 2 können die gewerblich genutzten Erdgeschossflächen (exkl. Lagerflächen) ohne Anrechenbarkeit im Dachgeschoss kompensiert werden.

§ 8 Abs. 1 SNV legt die zulässige anrechenbare Geschossfläche aufgeteilt pro Parzelle fest. Gemäss den von uns nicht nachgeprüften Angaben im Planungsbericht resultiert daraus eine Ausnützung von 0.8.

Wie dargelegt, ordnen sich die zur Strasse hin orientierten Gebäudekörper bezüglich Länge, Tiefe, Höhe und Stellung sehr gut in den Strassenraum ein und übernehmen die vorherrschende Bebauungsstruktur. Die Hinterbauten sind aufgrund ihrer niedrigeren Gesamthöhe untergeordnet und gewähren so einen ausreichend bemessenen Freiraum. Das Vorhaben ordnet sich somit trotz der höheren Ausnützung gut in den Kontext ein.

## 7 Fazit und Empfehlung

Die Qualitäten der Richtprojekte werden unseres Erachtens im Gestaltungsplan zweckmässig und vollständig in grundeigentümerverbindliche Festlegungen überführt. Die gegenüber der Regelbauweise erhöhte Ausnützung lässt sich sowohl bezüglich der Bebauung als auch bezüglich des Freiraums gut herleiten und begründen.

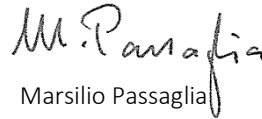
Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren empfehlen wir dem Gemeinderat, die maximal zulässige Höhe der Hecken zur Abgrenzung des öffentlichen Weges durch das Areal von den gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen nochmals zu prüfen.

Aus den Schlussfolgerungen geht hervor, dass aus unserer Sicht die vorliegenden Richtprojekte und der Gestaltungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen als eine Bebauung nach Regelbauweise.

Für allfällige Fragen und Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.



Oliver Tschudin



Marsilio Passaglia

Zürich, 9. November 2021