

Breites Nutzungsangebot für ein Quartier der kurzen Wege

Gebiet C: Am Ramstelbach

In der **ersten Bauetappe** entsteht ein dichtes Wohnquartier mit **vielfältigem Wohnungsangebot**. Gassen verbinden die gemeinschaftlichen Aussenräume mit dem Drehscheibenplatz, den Metallplatz und der neuen **S-Bahn-Haltestelle** «Dornach-Äpfelsee».



Naturnahes Wohnen: Schappe, Arlesheim



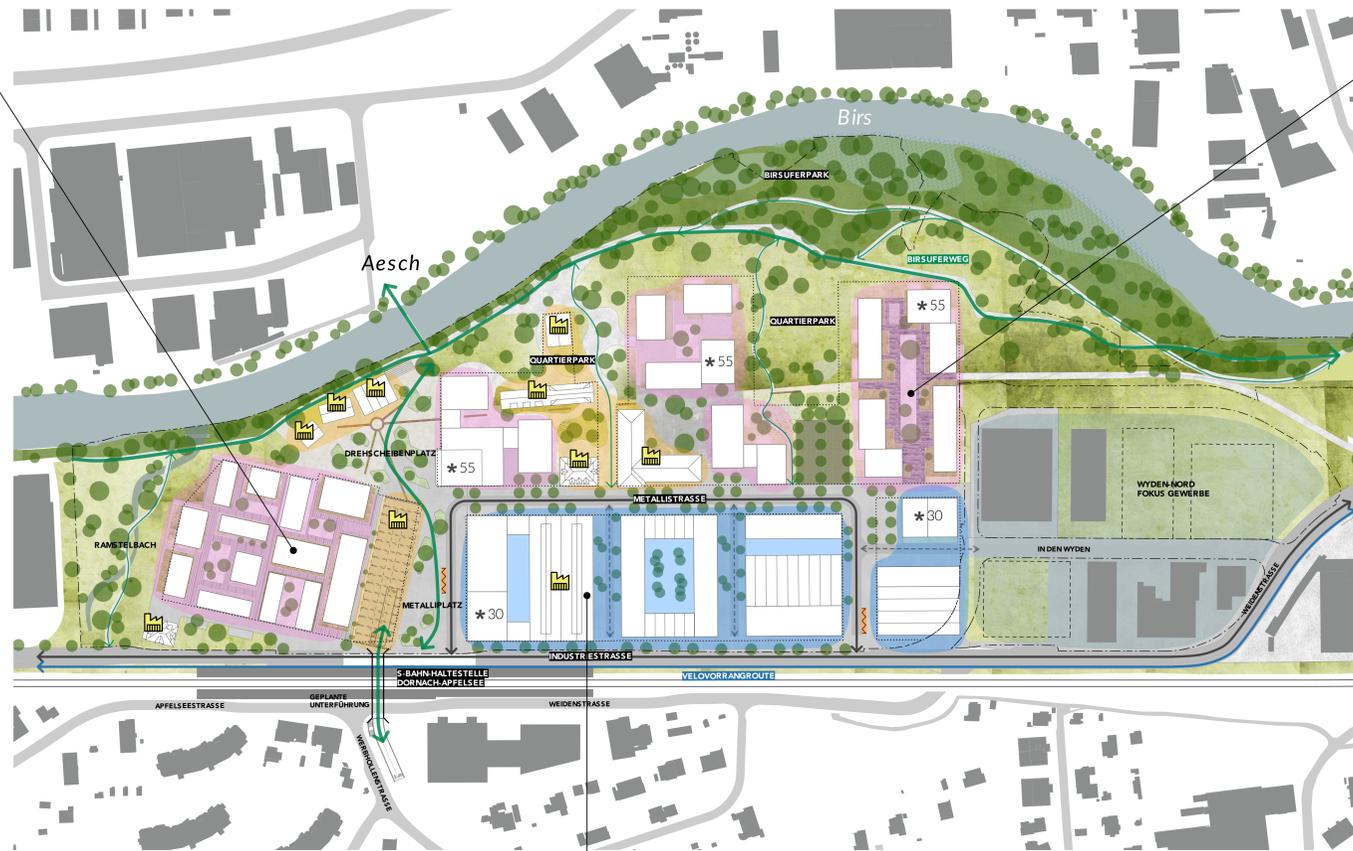
Neu, dicht und doch vertraut: Wohnüberbauung Goldacker, Zürich



Visualisierung: Blick nach Osten über den **Drehscheibenplatz** Richtung Presswerkhalle

Kernaussagen Nutzung

- **600 bis 700 neue Wohnungen** für etwa 1'800 Bewohner:innen bei Fertigstellung.
- Rund **35'000m² Gewerbenutzungen** mit etwa 500 Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen.
- **Vielfältiges Gewerbe**, Quartierangebote, Kultur und Freizeit.
- Bezug **erste Bauetappe ca. 2029/2030** mit Einweihung der S-Bahn-Haltestelle «Dornach-Äpfelsee».
- Mehr als **ein Drittel des Areals** werden zu **Grün- und Freiräumen**.
- **Sorgfältige Ausgestaltung der Höhenentwicklung** mit Gestaltungsplänen und Gestaltungsbeirat abgesichert.



Übersichtsplan 1:1'500

Legende

- Birsuferpark
- Grünraum - Verzahnung Quartier
- Fokus Wohnen
- Fokus Gewerbe
- Gemischte + öffentl. Nutzungen
- Zeitzonen, erhaltenswert
- Fussverkehr
- Velovorrangroute
- Haupterschliessung
- Bushaltestelle
- ★ 30 Möglicher Hochpunkt max. 30m
- ★ 55 Möglicher Hochpunkt max. 55m
- Perimeter Teilzonenplan

Gebiet B: Industrielhöfe

Entlang der Gleise entstehen Blockrandbebauungen oder Sockelgebäude für überwiegend **gewerbliche Nutzung**. Die Obergeschosse bieten ein vielfältiges Angebot mit Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen. **Begrünte Höfe** sorgen für attraktive Aussenräume.



Gewerbe belebt das Quartier: Werk3, München



Beispiel: Gewerbehalle, Mendrisio

Gebiet A: An der Birs

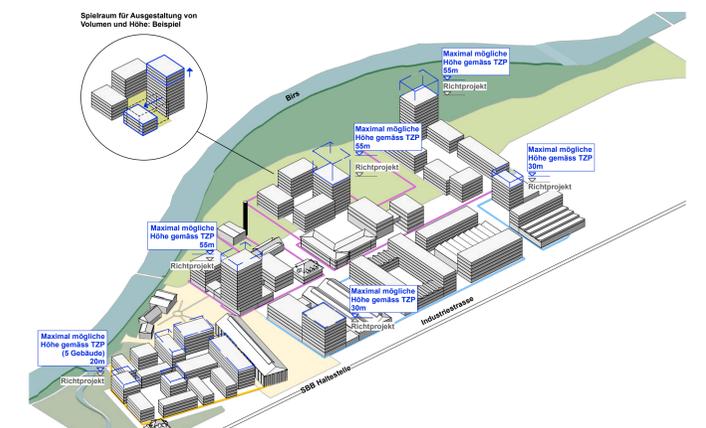
Die Bebauung des grössten Gebiets **verzahnt sich mit dem Grünraum** und schafft **naturnahes Wohnen**. Es entstehen Miet- und Eigentumswohnungen sowie begleitende öffentliche und gewerbliche Nutzungen.



Aussenräume für das Quartier: Wohnüberbauung Limmatfeld, Dietikon



Beispiel: Mehrgenerationenhaus Giesserei, Winterthur



Das Richtprojekt als **eine mögliche Umsetzung** im Rahmen der Regelungen des Teilzonenplans

Wichtigste Festlegungen im Entwurf Teilzonenplan

- **Maximale Gebäudehöhen und Orte für Hochpunkte**
 - Gebiet A: **grundsätzlich max. 23m**, in drei definierten Bereichen sind mit Gestaltungsplan **max. Höhe 55m** zulässig
 - Gebiet B: **grundsätzlich max. 20m**, in zwei definierten Bereichen sind mit Gestaltungsplan **max. Höhe 30m** zulässig
 - Gebiet C: **grundsätzlich max. 14m**, fünf Akzente mit **max. 20m**
 - **Gebäudehöhe über 20m erfordert immer einen Gestaltungsplan**
- **Nutzungsmass: Geschossflächen oberirdisch**
 - Gebiet A «An der Birs»: Max. 62'000 m²
 - Gebiet B «Industrielhöfe»: Max. 51'000 m²
 - Gebiet C «Am Ramstelbach»: Max. 27'000 m²
 - Total: Max. 140'000 m²

- Neue Bebauung ist nur in den **drei bezeichneten Gebieten** zulässig
- **Gewerbe**
 - **Min. 30%** der zulässigen oberirdischen Geschossfläche
 - Anteil kann frühestens 2040 durch den Gemeinderat geändert werden
- **Art des Gewerbes**
 - **Zulässig:** Nicht störende oder mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Forschung, Verwaltung, Kulturbetriebe, Verkauf, Gastronomie und Hotellerie) sowie öffentliche Bauten
 - **Nicht Zulässig:** Güter- und publikumsintensive Nutzungen wie Logistikcenter und Einkaufscenter