



Auszug aus dem Protokoll der Fachkommission Bau und Raumplanung

Sitzung vom 20. Januar 2026

Geschäfts-Nr. 2025/0948

0.3.2.3 Fachkommission Bau und Raumplanung

Themen Fachkommission Bau und Raumplanung 2026

Seetalstrasse 50 – Neubau Mehrfamilienhaus, Abbruch Einfamilienhaus

Ausgangslage

Auf der betreffenden Parzelle soll ein bestehendes Einfamilienhaus abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus mit sechs sehr vielfältigen Wohnungen ersetzt werden. Das Neubauprojekt liegt in der Wohnzone W2 und in unmittelbarer Nähe zur vielbefahrenen Seetalstrasse.

In der Umgebung dominieren Einfamilienhäuser das Ortsbild. Allerdings grenzen sowohl auf der gegenüberliegenden Straßenseite als auch unmittelbar um die zu bebauende Parzelle jeweils Mehrfamilienhausüberbauungen an.

Städtebau und Konzept

Das Neubauvolumen besetzt die Mitte der Parzelle und gliedert sich in ein Kernvolumen mit einem nordwestlich fassadenbündig gesetzten Attikageschoss, sowie zweigeschossigen dazu windmühlenartig angeordneten Erweiterungen.

Mit der sorgfältig gesetzten Position und den sehr präzise auf die umgebenden Bauten abgestimmten Gebäudeabmessungen vermittelt der Baukörper zwischen dem West-Ost und Nord-Süd ausgerichteten Gebäudebestand.

Mit der lärmbelasteten Kantonsstrasse im Süden und fein austariert auf die bestehenden Wohnbauten reagierend, orientiert sich der Neubau folgerichtig nicht auf eine Hauptwohnseite.

Attika

In Bezug zu den bestehenden Attikaformen der direkten Nachbarsbauten hat sich die Fachkommission mit den volumetrischen Proportionen und der Ausrichtung des geplanten Attikas auseinandergesetzt. Sie gelangt zum Schluss, dass entsprechend dem städtebaulichen Ansatz und dem mit dem Fassadenbild erbrachten Nachweis das geplante Attika folgerichtig positioniert ist und sich von den bestehenden Attikaformen durchaus absetzen darf.

Wohnnutzung

Die kleeblattartig angeordneten Wohnungstypen verzahnen sich mit dem Aussenraum und profitieren alle von differenzierten Aussenraumbezügen und unterschiedlichen Ausrichtungen in mehrere Himmelsrichtungen.

Die Wohnungen sind vielseitig und überzeugen durch eine hohe Wohnqualität. Die gegen Süd und Westen orientierten privaten und grosszügigen Aussenräume mit eingezogenen Loggien und zusätzlichen, offenbaren Gartenzimmern tragen viel zum hohen Nutzwert der Wohnungen bei.

Einzig bei der Erdgeschoss-Wohnung Typ A sind die Zimmer mit 11.5 m² etwas knapp bemessen und könnten allenfalls auf Kosten der westlichen Terrasse grosszügiger sein.

Fassadengestaltung

Die Fassaden profitieren ebenfalls von den raumgreifenden Grundrissen. Die Gebäudehülle wirkt gut proportioniert und ausgewogen. Die strukturierten, präzise gesetzten Fensteröffnungen und Loggien zeichnen zusammen mit den sich von den verputzten Flächen absetzenden, sich spielerisch unterbrechenden vertikalen und horizontalen Fassadenelemente ein abwechslungsreiches und gleichzeitig spannendes Fassadenbild.

Umgebung und Erschliessung

Die gemeinsame Nutzung der bestehenden Einfahrt und Erschliessung der Tiefgaragen ist effizient und für alle Parteien ein Gewinn.

Die weitere Ausarbeitung der Umgebung ist noch nicht ganz auf dem Niveau der Architektur. Insbesondere hinsichtlich der Integration des gemeinschaftlichen Aussenraumes in die Bebauungs- und Erschliessungsstruktur ist noch Verbesserungspotential vorhanden.

Der Umgang mit der bestehenden Bepflanzung, die Unterstützung der Aussenraumbezüge der einzelnen Wohnungen durch die Umgebungsplanung bedarf insbesondere hinsichtlich der Abstufung des Öffentlichkeitsgrades noch eine Überarbeitung.

Zu beachten: Oberirdische Parkierungsflächen im Sichtwinkel der Grundstücksausfahrt und im Strassenabstandsbereich sind nicht zulässig.

Fazit und Empfehlungen der Fachkommission

Das Vorprojekt ist sorgfältig ausgearbeitet und von hoher architektonischer Qualität. Sowohl städtebaulich, in der gewählten Grundrisstypologie, dem hohen Nutzwert als auch in der Fassadengestaltung überzeugt der geplante Neubau.

- **Baueingabe**

Das geplante Mehrfamilienhaus ist insbesondere für ein Vorprojekt bereits sehr ausgereift und kann in der vorliegenden Form grundsätzlich als Baugesuch zur formellen und materiellen Prüfung eingereicht werden, sofern der Umgebungsgestaltungsplan und der Erschliessungssituation angemessen Rechnung getragen wird.

- **Umgebungsplanung**

Die Umgebungsplanung und die Aussenraumbezüge sind noch mit derselben Sorgfalt und Präzision wie die Architektur weiter zu bearbeiten. Eingesetzte Bepflanzungsarten, Belagsmaterialien deren Entwässerung und die Ausführung der Umgebungs- bzw. Belagsabschlüsse sind anzugeben.

Disclaimer:

Es ist anzumerken, dass es sich hierbei noch nicht um eine baurechtliche Prüfung, sondern erst um eine städtebauliche und architektonische Beurteilung handelt. Bitte beachten Sie, dass die Stellungnahmen der Fachkommission Bau und Planung im Rahmen von Anfragen aus rechtlichen Gründen unverbindlich erfolgen müssen. Bei einer späteren Beurteilung im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens werden sämtliche Aspekte – insbesondere unter Berücksichtigung allfälliger Vorbringen Dritter – neu geprüft und gewürdigt. Sollte diese umfassende Neubeurteilung zu einem von der vorliegenden Stellungnahme abweichenden Ergebnis führen, können daraus keine Haftungsfolgen abgeleitet werden (§ 6 Abs. 2 des Haftungsgesetzes).

Protokollauszug an:

- alle Mitglieder der Fachkommission
- Gemeinderat
- Akten

Namens der Fachkommission Bau und Raumplanung

Patrick Rymann, Präsident



Teo Rigas, Leiter Bau und Planung