

Teilrevision des Zonennutzungsplans

Umzonung der Zone für touristische Bauten und Anlagen (Bahnhofareal) in eine Kernzone K-C (Bahnhofareal)

«Bahnhofareal Zermatt»

Dossier Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 33 kRPG

Erläuternder Bericht (gemäss Art. 47 RPV)

Vom Gemeinderat beschlossen am: 18. Juli 2024

Die Gemeindepräsidentin:



Romy Biner-Hauser

Der Leiter Verwaltung:



Daniel Feuz

November 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	GEGENSTAND UND ZIELE.....	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziele der Planungsmassnahme	3
1.3	Planungsperimeter	3
1.4	Änderung Zonennutzungsplan	4
1.5	Änderung Bau- und Zonenreglement (BZR).....	5
2	ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN INSTRUMENTEN.....	6
2.1	Sachpläne Bund und Kantone.....	6
2.2	Kantonaler Richtplan	6
2.3	Gesamtrevision der Nutzungsplanung	6
3	BEDÜRFNISNACHWEIS UND STANDORTBEGRÜNDUNG.....	7
3.1	Bedürfnisnachweis	7
3.2	Begründung des Standorts	7
4	BETROFFENE THEMENBEREICHE	8
4.1	Landwirtschaft, Wald, Landschaft und Natur.....	8
4.2	Siedlung	8
4.3	Orts- und Landschaftsbild.....	8
4.4	Mobilität und Transportinfrastruktur.....	8
4.5	Versorgung und andere Infrastruktur	8
4.6	Umwelt	8
5	INTERESSENABWÄGUNG.....	9
6	AUSGLEICH UND ENTSCHÄDIGUNG.....	9
7	INFORMATION UND MITWIRKUNG	9
8	VORGEHEN UND VERFAHREN.....	10

ANHÄNGE

Anhang 1: Plan Eigentumsverhältnisse

Anhang 2: Auszug Zonennutzungsplan, Teilrevision Bahnhofareal, Neuer Zustand

Anhang 3: Änderung Bau- und Zonenreglement (BZR)

Anhang 4: Analyse Machbarkeit Bebauung Bahnhofdach MGBahn, SSA Architekten 2024

1 GEGENSTAND UND ZIELE

1.1 Ausgangslage

Der Bereich der Gleisanlagen des Bahnhofs der MGBahn ist im rechtskräftigen Zonennutzungsplan der Gemeinde Zermatt einer Zone für touristische Bauten und Anlagen (tB+A) zugewiesen. Gemäss den Zonenvorschriften können in der Zone tB+A «Bahnhofareal» auf der Perronüberdeckung *touristische Bauten im öffentlichen Interesse (z.B. Kongresszentrum) erstellt werden, sofern die zuständigen kantonalen Instanzen die Bauten bezüglich der Lawinengefährdung bewilligen können.*

Der Bereich der Zone tB+A «Bahnhof» befindet sich in der blauen Gefahrenzone (Lawinen). In dieser Zone sind Neubauten, die grössere Menschenanlagen zur Folge haben, nicht gestattet. Aufgrund dieser Ausgangslage ist die Umsetzung des Zwecks der Zone praktisch nicht möglich.

Die BVZ Holding AG stellte daher im Jahre 2009 ein Gesuch an die Gemeinde Zermatt zur Umzonung des Bahnhofsdach-Bereichs. Das Anliegen war damals, die Zone für touristische Bauten und Anlagen (tB+A) in eine Zone K-C (Bahnhofareal) für ausschliesslich Wohn- und verkehrsbedingte Bauten zu ändern. Das Gesuch wurde im Oktober 2010 sistiert, da verschiedene Punkte in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten und die Gefahrensituation noch unklar waren.

Aufgrund verschiedener Gespräche zwischen der Gemeinde und der BVZ Holding AG hat diese mit Brief vom 15. Februar 2024 erneut ein Gesuch zur Umnutzung des Bahnhofsdach-Bereichs eingereicht, nachdem die Vormeinung des Bundesamtes für Verkehr (BAV) eingeholt wurde. Ziel dabei ist es, eine Zonenänderung vorzunehmen, so dass neben der Bahn-/Verkehrsfunktion auch die Wohnnutzung möglich ist. Die BVZ Holding AG bestätigt die Bereitschaft, auf dem Bahnhofdach bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dem vorliegenden Dossier ist eine Analyse der Machbarkeit einer Bebauung des Bahnhofdachs (SSA Architekten AG, Basel) beigelegt.

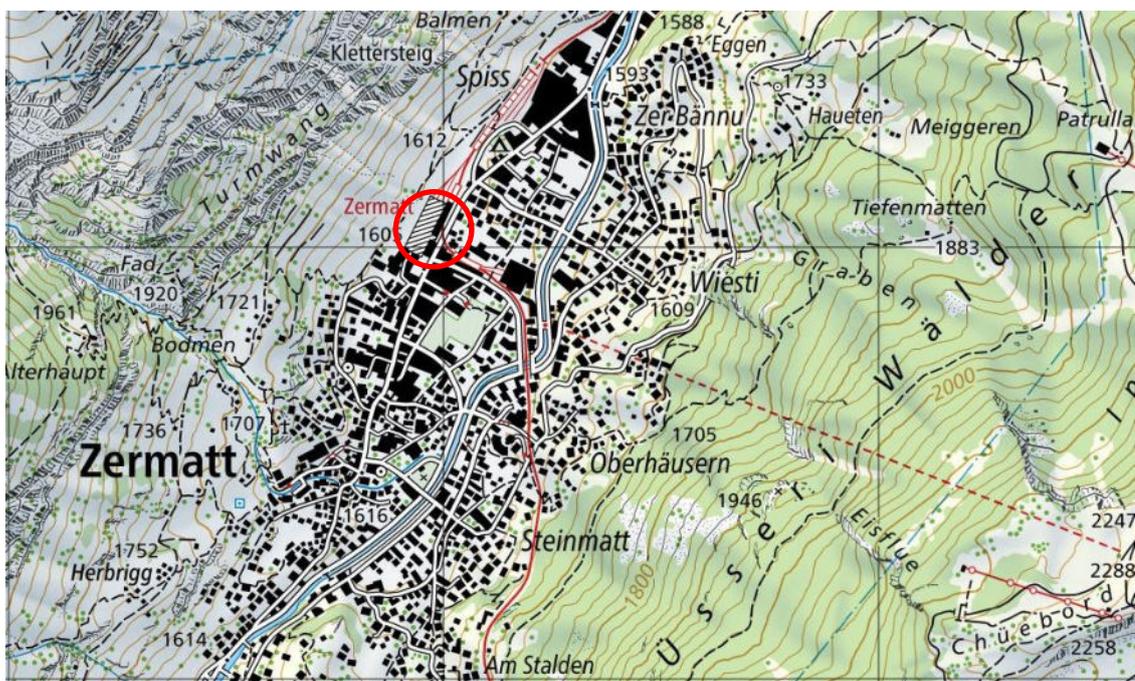


Abbildung 1: Lage Bahnhof Zermatt (Quelle: Swisstopo)

1.2 Ziele der Planungsmassnahme

Die Tourismusgemeinde Zermatt hat in der kommunalen Entwicklung als Ziel festgelegt, Attraktivität in Bezug auf die Wohnqualität für die Einwohner und Gäste zu schaffen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird diese Stossrichtung verfolgt und die gewünschte Entwicklung unterstützt.

Mit der vorliegenden Planungsmassnahme soll durch eine Umzonung die Zonenkonformität für die Realisierung der Überbauung des Bahnhofsdachs mit Wohnbauten hergestellt werden.

Bezahlbarer Wohnraum in Zermatt ist rar. Einwohner und im Tourismus tätige Arbeitnehmende finden kaum Wohnsitz zu erschwinglichen Preisen. Mit der neu geschaffenen Zone sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von zweckmässigen Erstwohnungen mit verdichteter Bauweise an zentraler Lage geschaffen werden.

1.3 Planungsperimeter

Das Bahnhofgebäude liegt auf der Parzelle Nr. 384 auf dem Gemeindeterritorium Zermatt. Die gesamte Umnutzungsfläche beträgt 5'701 m². Die von der Planung betroffenen Flächen und die Eigentumsverhältnisse sind im Anhang 1 dargestellt.

Tabelle 1: Übersicht der von der Umzonung betroffenen Parzellen und Flächen:

Parzellen-Nr.	Fläche nach AV (m ²)	Homologierte Zone	Von Umzonung betroffene Fläche (m ²)	Eigentümerin
384	8'367	Zone für touristische Bauten und Anlagen	5'701	Matterhorn Gotthard Infrastruktur AG

1.4 Änderung Zonennutzungsplan

Die Planungsmassnahme sieht die Umzoning der «Zone für touristische Bauten und Anlagen (Bahnhofareal)» in eine «Kernzonen K-C (Bahnhofareal) mit geringen Flächenanpassungen vor.

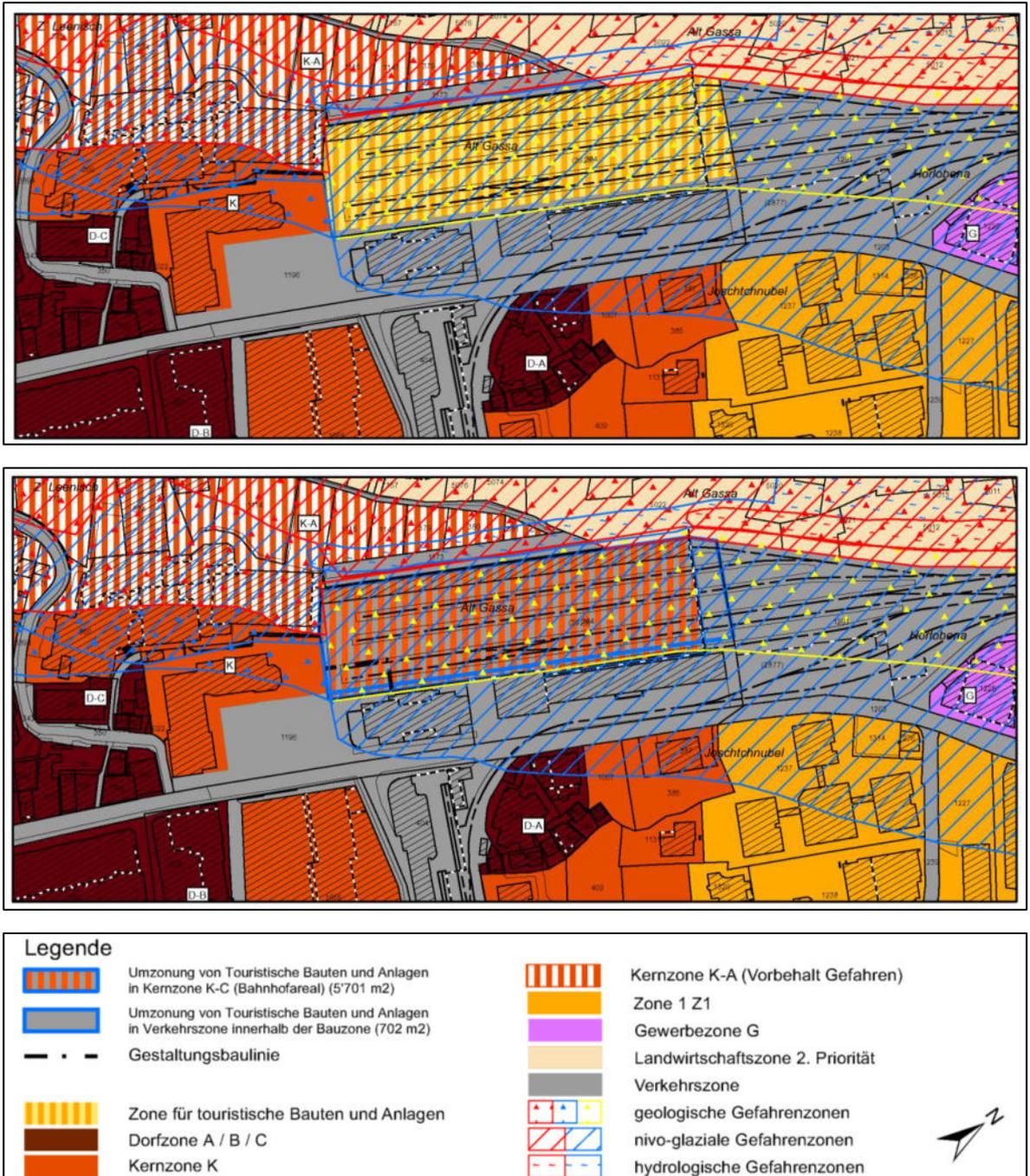


Abbildung 2: oben - Ausschnitt aktueller ZNP «Bahnhof Zermatt» homologiert 19.08.1999; unten – Entwurf Teilrevision Juli 2024.

1.5 Änderung Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im Artikel 19 «Zone für touristische Bauten und Anlagen» sind im Absatz 2 die Bauvorschriften in Bezug auf das Bahnhofareal festgelegt. Dieser Absatz soll durch eine neue Bestimmung im Artikel 14 «Kernzone» ersetzt werden.

BZR bestehend – Artikel 19 «Zone für touristische Bauten und Anlagen»

Absatz 2 ist aufzuheben:

In der Zone für touristische Bauten und Anlagen «Bahnhofareal» können auf der Perronüberdeckung touristische Bauten im öffentlichen Interesse (z.B. Kongresszentrum) erstellt werden, sofern die zuständigen kantonalen Instanzen die Bauten bezüglich der Lawinengefährdung bewilligen können. Die maximale Höhe über rohe Perronüberdeckung darf 9 m nicht überschreiten. Die übrigen Bauvorschriften sind in Art. 46 festgelegt.

BZR Teilrevision – Artikel 14 «Kernzone K, K-A, K-B, **K-C**, K-SNP»

Absatz 4 neu:

Die Kernzone K-C (Bahnhofareal) ist für die Erstellung von Wohnbauten (ausschliesslich Erstwohnungen) auf dem Perrondach der MGBahn in Abstimmung mit dem Bahnbetrieb bestimmt.

Besondere Bestimmungen:

- Es gelten die Bestimmungen der Kernzone. Es wird jedoch keine maximale Seitenhöhe festgelegt. Die maximale Firsthöhe von 19.0 m wird ab dem Niveau Bahnhofplatz gemessen.
- Die nicht überbaubare Fläche auf der Südostseite wird durch eine Gestaltungsbaulinie festgelegt.
- Die Gebäude müssen sich an der umliegenden Bebauungsstruktur orientieren. Die Dachgestaltung hat sich nach Artikel 59 zu richten.
- Für sämtliche Bauten ist eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität nachzuweisen.
- Die genaue Anordnung und Gestaltung der Bauten und deren Zugänge ist in einem Überbauungsplan darzustellen.
- Für die Sicherstellung der Abstimmung mit den bahntechnischen Anlagen muss die Vormeinung des Bundesamtes für Verkehr (BAV) eingeholt werden.

2 ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN INSTRUMENTEN

2.1 Sachpläne Bund und Kantone

Die Planungsmassnahme tangiert keine Sachpläne von Bund oder Kanton.

Die Abstimmung mit den eisenbahntechnischen Anforderungen ist sichergestellt.

2.2 Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan sind insbesondere im Koordinationsblatt C.2 (Bauzonenqualität) die Grundsätze und das Vorgehen für eine Entwicklung der Siedlung nach innen und die Verdichtung an geeigneten Standorten festgelegt.

Die vorgesehene Planungsmassnahme steht in Übereinstimmung mit dem Koordinationsblatt C.2.

2.3 Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Gemeinde Zermatt hat gestützt auf das Koordinationsblatt C.1 « Dimensionierung der Bauzone für die Wohnnutzung» im Austausch mit der Dienststelle für Raumentwicklung die Dimensionierung der homologierten Bauzone überprüft und das Siedlungsgebiet festgelegt.

Es wurde ein Raumkonzept erarbeitet, das verschiedene Planungsmassnahmen (Reduktion und Blockierung der Bauzone) umfasst. Das Raumkonzept wurde ab dem 11. September 2020 der Bevölkerung im Mitwirkungsverfahren nach Art. 33 ff des kantonalen Ausführungsgesetzes über die Raumplanung (kRPG) präsentiert.

Inzwischen wurde auf der Basis des bereinigten Raumkonzepts der Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet. Der Plan mit den vorgesehenen Zonenänderungen sowie die Grundzüge der Änderungen im Bau- und Zonenreglement wurde der Bevölkerung im Oktober 2022 im Rahmen einer weiteren Mitwirkungsphase vorgestellt. Es ist vorgesehen, das Dossier im Februar 2025 der Dienststelle für Raumentwicklung zur Vorprüfung einzureichen.

Die vorgesehene Planungsmassnahme ist Bestandteil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und mit dieser abgestimmt.

3 BEDÜRFNISNACHWEIS UND STANDORTBEGRÜNDUNG

3.1 Bedürfnisnachweis

Die Gemeinde Zermatt weist eine starke touristische Entwicklung auf. Die hohe Attraktivität der Tourismusdestination führt zu einem knappen Wohnungsangebot für die Ortsansässigen. Dem hohen Bedarf steht kein entsprechendes Angebot gegenüber. Aufgrund des Zeitwohnungsgesetzes werden altrechtliche Wohnungen vermehrt auch zur Nutzung als Zweitwohnungen nachgefragt, was die Lage noch schwieriger macht. Die Realisierung von Erstwohnungen entspricht daher einem grossen Bedürfnis.

Neben dem knappen Wohnungsangebot ist bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde Zermatt rar. Einwohner und im Tourismus tätige Arbeitnehmende finden kaum einen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen. Mit der vorgesehenen Umzonung in eine Kernzone werden die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Erstwohnungen mit verdichteter Bauweise an zentraler Lage geschaffen.

Mit der Erarbeitung des Raumkonzeptes und der Abgrenzung des Siedlungsgebietes wurde die erste Phase der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in die Wege geleitet. Der Abschluss der Gesamtrevision wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Aufgrund der Dringlichkeit und des öffentlichen Interesses soll die Umzonung der Zone für touristische Bauten und Anlagen (Bahnhofareal) in eine Kernzone K-C (Bahnhofareal) im Rahmen einer Teilrevision durchgeführt werden, wobei diese Teilrevision auf die anstehende Gesamtrevision abgestimmt ist.

3.2 Begründung des Standorts

Die vorgesehene Nutzung des Bahnareals zu Wohnzwecken entspricht in optimaler Weise den Planungsgrundsätzen in Bezug auf die haushälterische Nutzung des Bodens und die Innenentwicklung der Siedlungen, insbesondere im Bereich der Verkehrsknoten des öffentlichen Verkehrs.

4 BETROFFENE THEMENBEREICHE

4.1 Landwirtschaft, Wald, Landschaft und Natur

Der Planungssperimeter hat keine Auswirkungen auf die Bereiche Landwirtschaft, Wald und Landschaft, jedoch auf den Bereich Naturgefahren:

Nivo-glaziale Gefahr: Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme kommt teilweise in der blauen Gefahrenzone zu liegen. Die eingetragene Gefahrenzone ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

4.2 Siedlung

Die Planungsmassnahme befindet sich innerhalb des bebauten Gebietes und ist mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgestimmt.

4.3 Orts- und Landschaftsbild

Der Planungssperimeter befindet sich in der Nähe zum Dorfzentrum Zermatt.

Die Zonenbestimmungen werden so festgelegt, dass eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sichergestellt wird.

4.4 Mobilität und Transportinfrastruktur

Der neu geschaffene Wohnraum liegt bezüglich der Verkehrserschliessung an einer Toplage. Der Planungssperimeter (Umnutzung des Perrondachs) befindet sich direkt über dem Bahnhof (ÖV-Verbindungen) und ist somit sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Ebenfalls befindet sich der Perimeter in unmittelbarer Nähe des Dorfzentrums.

Bei der Überbauung des Perrondachs der Bahngeleise handelt es sich um eine Nebenanlage, die nicht dem Eisenbahnbetrieb dient (Art. 18 m Eisenbahngesetz EBG). Vor der Erteilung der Bewilligung ist jedoch neben der Zustimmung des Eisenbahnunternehmens eine Anhörung des Bundesamtes für Verkehr (BAV) erforderlich.

4.5 Versorgung und andere Infrastruktur

Der Planungssperimeter ist durch das öffentliche Kanalisationssystem, das Trinkwasserleitungsnetz und mit Elektrizität und Telekommunikation erschlossen.

4.6 Umwelt

Die vorgesehene Umzonung hat keine relevanten Umweltauswirkungen in Bezug auf Luftreinhaltung, Schutz vor Lärm und Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS). Es ist auch kein belasteter Standort betroffen.

5 INTERESSENABWÄGUNG

Bei der vorliegenden Planungsmassnahme kann eine Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV wie folgt vorgenommen werden.

Die vorgesehene Umzonung betrifft folgende Interessen:

- Die Interessen der Gemeinde Zermatt, mit dieser Umzonung die Voraussetzungen zu schaffen, dass an einer interessanten Lage dringend notwendiger Wohnraum für Erstwohnungen realisiert werden kann.
- Das Interesse des Grundeigentümers, der BVZ Asset Management AG, die Liegenschaften im Bahnbereich wirtschaftlich nutzen zu können.

Diesen Interessen stehen keine relevanten gegenteiligen Interessen entgegen (vgl. Kapitel 4).

6 AUSGLEICH UND ENTSCHÄDIGUNG

Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich gemäss Artikel 10c kRPG um eine Umnutzung innerhalb der Bauzone, von einer «Zone für touristische Bauten und Anlagen» in eine «Kernzone». Es wird davon ausgegangen, dass diese Umzonung nicht mit einem Mehrwert verbunden ist. Es liegt jedoch in der Zuständigkeit des Kantons zu prüfen, ob diese Raumplanungsmassnahme eine Mehrwertabgabe zur Folge hat und wie hoch der Betrag gegebenenfalls sein wird (Artikel 10g kRPG).

7 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Bevölkerung ist gemäss Art. 4 RPG (Art. 33 und 34 kRPG) über die Erarbeitung der vorliegenden Planungsmassnahme sowie deren Ziele und den Ablauf des Verfahrens zu informieren und es ist ihr die Möglichkeit zu geben, in geeigneter Weise mitzuwirken.

In Bezug auf die vorliegende Planungsmassnahme wird bei der Bevölkerung ein Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 33 kRPG durchgeführt, bei dem jedermann Gelegenheit hat, vom Vorentwurf Kenntnis zu nehmen und schriftliche Vorschläge einzureichen.

8 VORGEHEN UND VERFAHREN

Die Gemeinde Zermatt verfügt über einen vom Staatsrat am 18. August 1999 homologierten Zonennutzungsplan. Aufgrund aktualisierter Plangrundlagen wurden Anpassungen am Zonennutzungsplan «Dorf» am 13. Mai 2020 homologiert. Das geltende Bau- und Zonenreglement datiert vom 9. Juni 2010.

Die Gemeinde Zermatt hat die Arbeiten zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde an die Hand genommen. Die Arbeiten sind bereits weit fortgeschritten. Der Abschluss der Gesamtrevision wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Aufgrund der Dringlichkeit und des öffentlichen Interesses soll die Umzonung in eine Zone «Bahnhofareal» im Rahmen einer Teilrevision durchgeführt werden, wobei diese Teilrevision auf die anstehende Gesamtrevision abgestimmt ist.

Die Verfahrensschritte in Bezug auf die Teiländerung des Zonennutzungsplanes «Bahnhof Zermatt» können wie folgt dargestellt werden:

- Öffentliche Auflage des Entwurfs der Teilrevision während 30 Tagen im Mitwirkungsverfahren nach Art. 33 KRPG
- Fakultative Vorprüfung durch die kantonalen Dienststellen
- öffentliche Auflage des definitiven Dossiers der Teilrevision während 30 Tagen
- Behandlung allfälliger Einsprachen und Entscheid durch Gemeinderat
- Beschlussfassung durch die Urversammlung (UV)
- Publikation UV-Beschluss (30 Tage)
- Einreichen des Homologationsdossier an den Staatsrat

Zermatt, im November 2024

Anhang 1:
Eigentumsverhältnisse

Bahnhof Zermatt



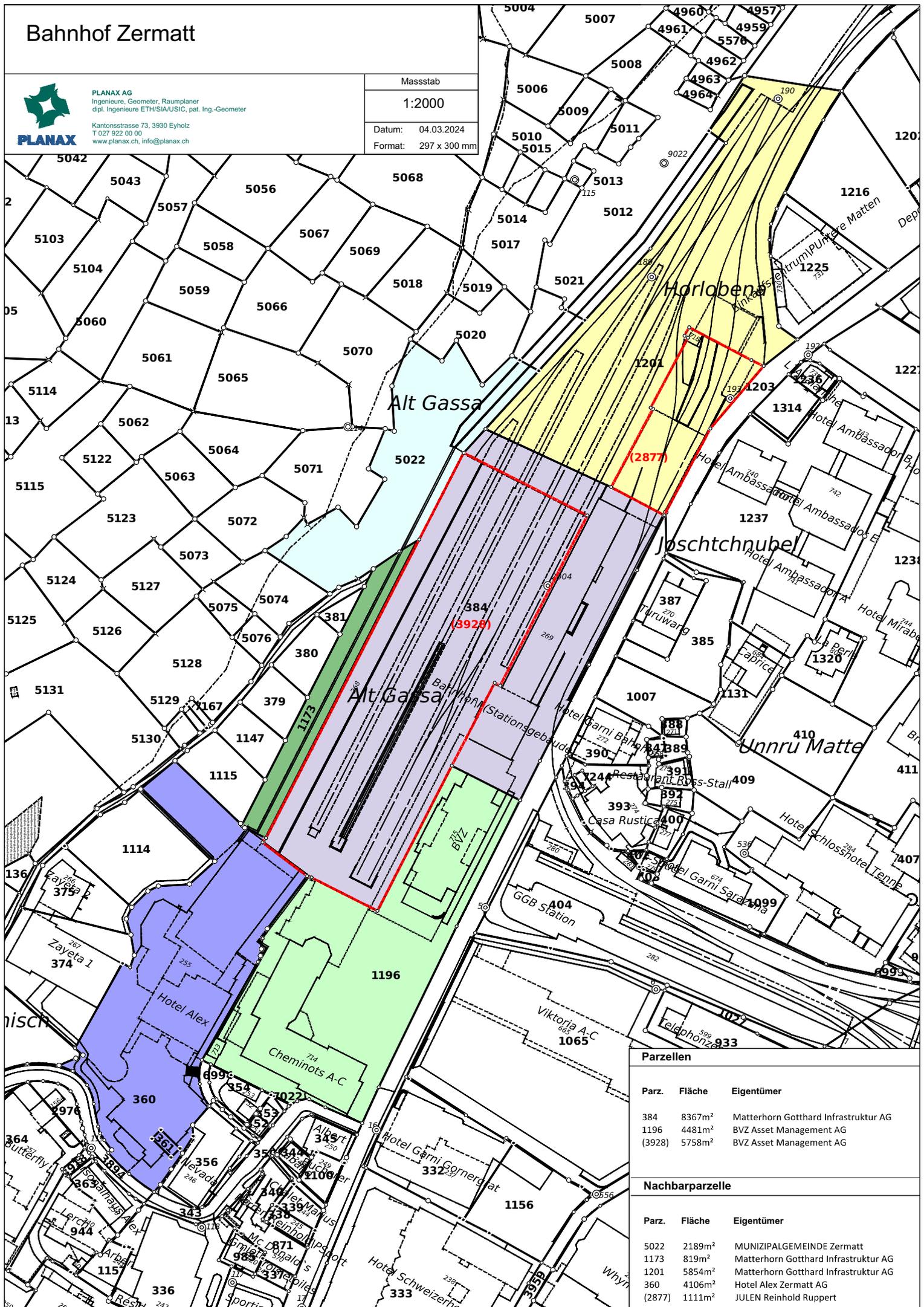
PLANAX AG
Ingenieure, Geometer, Raumplaner
dipl. Ingenieure ETH/SIA/USIC, pat. Ing.-Geometer
Kantonstrasse 73, 3930 Eyzholz
T 027 922 00 00
www.planax.ch, info@planax.ch

Massstab

1:2000

Datum: 04.03.2024

Format: 297 x 300 mm



Parzellen

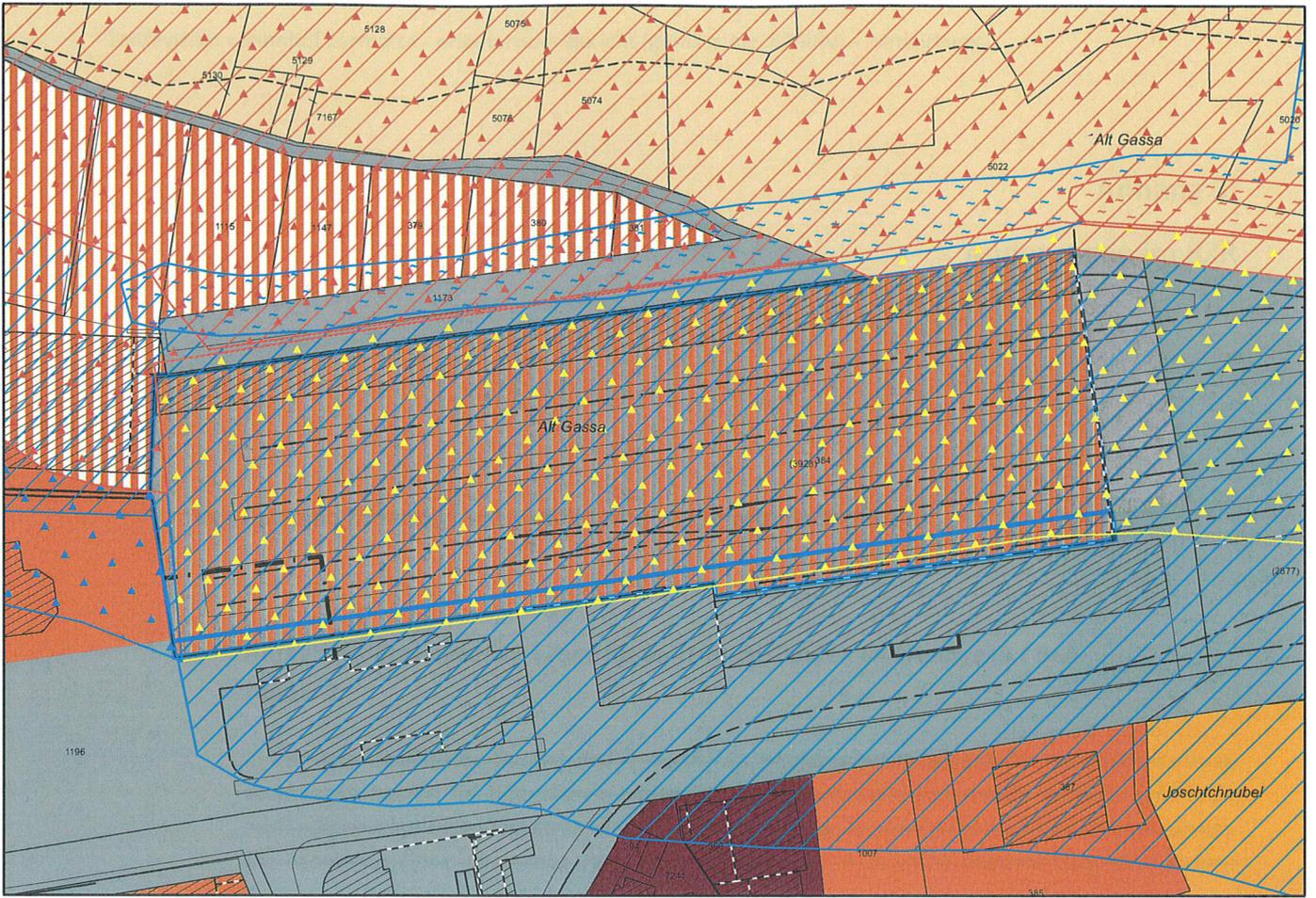
Parz.	Fläche	Eigentümer
384	8367m ²	Matterhorn Gotthard Infrastruktur AG
1196	4481m ²	BVZ Asset Management AG
(3928)	5758m ²	BVZ Asset Management AG

Nachbarparzelle

Parz.	Fläche	Eigentümer
5022	2189m ²	MUNIZIPALGEMEINDE Zermatt
1173	819m ²	Matterhorn Gotthard Infrastruktur AG
1201	5854m ²	Matterhorn Gotthard Infrastruktur AG
360	4106m ²	Hotel Alex Zermatt AG
(2877)	1111m ²	JULEN Reinhold Ruppert

Anhang 2:

Ausschnitt Zonennutzungsplan neue Kernzone K-C



Legende

 Kernzone K-C (Bahnhofareal) (5'701 m²)

 Gestaltungsbaulinie

 Dorfzone

 Kernzone K



Kernzone K-A (Vorbehalt Gefahren)



Zone 1 Z1



Landwirtschaftszone 2. Priorität



Verkehrszone



geologische Gefahrenzonen



nivo-glaziale Gefahrenzonen



hydrologische Gefahrenzonen



Vom Gemeinderat beschlossen am: 18. Juli 2024

Die Präsidentin

Romy Binet-Hauser

Leiter Verwaltung:

Daniel Feuz

Gemeinde Zermatt

Plan 1

Teilrevision Bahnhofareal

Neuer Zustand

Umzonung Zone für touristische Bauten und Anlagen in Kernzone K-C (Bahnhofareal)



PLANAX AG

Ingenieure, Geometer, Raumplaner
dipl. Ingenieure ETH/SIA/USIC, pat. Ing.-Geometer

Visp - Zermatt - Ulrichen

www.planax.ch, info@planax.ch

Masstab

1:1'000

Plan-Nr.

062035

Gezeichnet

Geprüft

Gesehen

Datum

Format

ab

uj

09.07.2024

297 x 210 mm

Anhang 3: Änderungen im BZR

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) wird wie folgt geändert:

- **Aufhebung des Artikel 19 «Zone für touristische Bauten und Anlagen» t B+A**
Absatz 2:

~~In der Zone touristische Bauten und Anlagen «Bahnhofareal» können auf der Perronüberdeckung touristische Bauten im öffentlichen Interesse (z.B. Kongresszentrum) erstellt werden, sofern die zuständigen kantonalen Instanzen die Bauten bezüglich der Lawinengefährdung bewilligen können. Die maximale Höhe über rohe Perronüberdeckung darf 9 m nicht überschreiten. Die übrigen Bauvorschriften sind in Art. 46 festgelegt.~~

- **Einfügen einer neuen Kernzone K-C im Artikel 14 «Kernzone»**
Absatz 4:

Die Kernzone K-C «Bahnhofareal» ist für die Erstellung von Wohnbauten (ausschliesslich Erstwohnungen) auf dem Perrondach der MGBahn in Abstimmung mit dem Bahnbetrieb bestimmt.

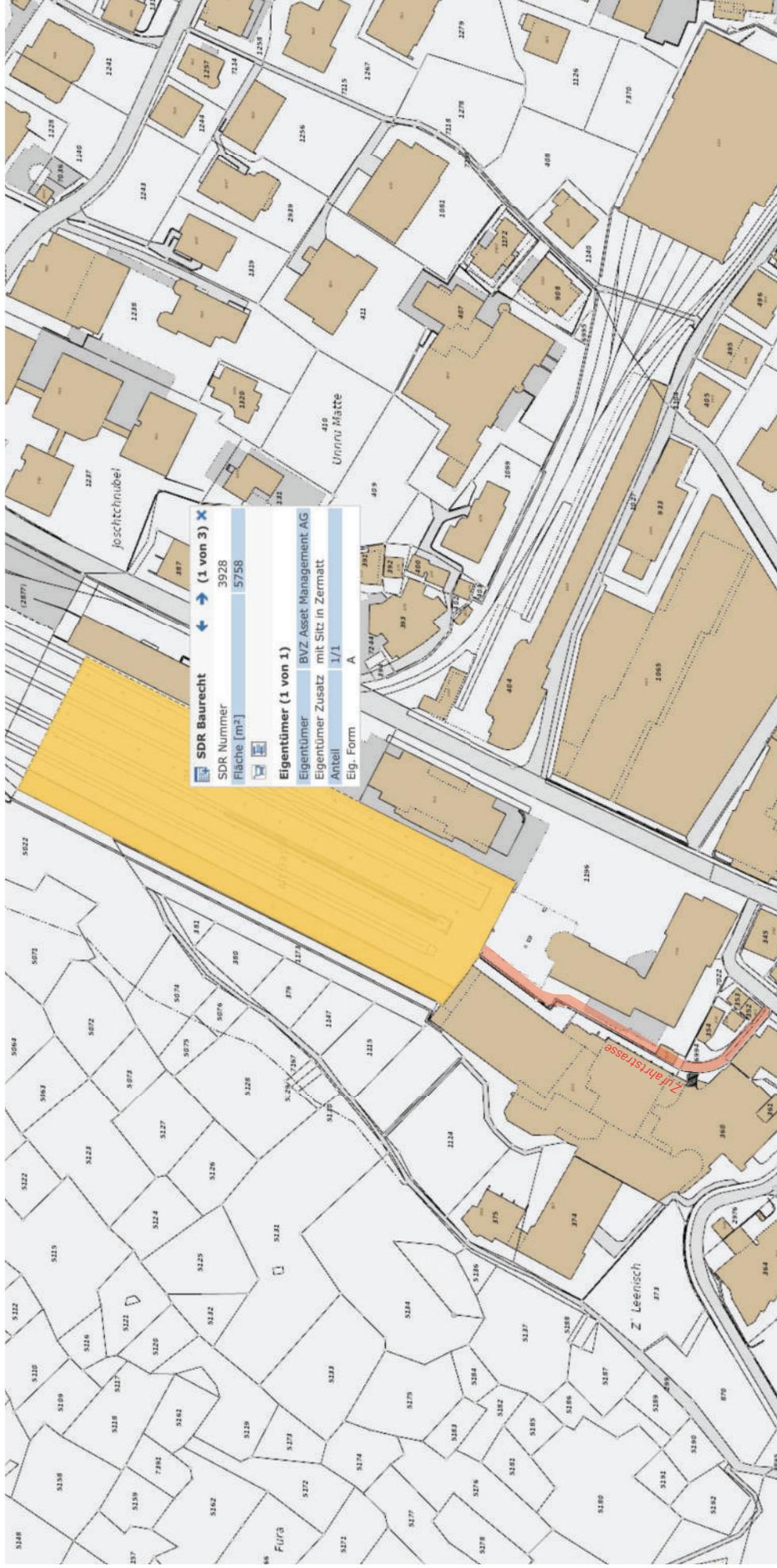
Besondere Bestimmungen:

- Es gelten die Bestimmungen der Kernzone. Es wird jedoch keine maximale Seitenhöhe festgelegt. Die maximale Firsthöhe von 19.0 wird ab dem Niveau Bahnhofplatz gemessen.
- Die nicht überbaubare Fläche auf der Südostseite wird durch eine Gestaltungsbaulinie festgelegt.
- Die Gebäude müssen sich an der umliegenden Bebauungsstruktur orientieren. Die Dachgestaltung hat sich nach Artikel 59 zu richten.
- Für sämtliche Bauten ist eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität nachzuweisen.
- Die genaue Anordnung und Gestaltung der Bauten und deren Zugänge ist in einem Überbauungsplan darzustellen.
- Für die Sicherstellung der Abstimmung mit den bahntechnischen Anlagen muss die Vormeinung des Bundesamtes für Verkehr (BAV) eingeholt werden.

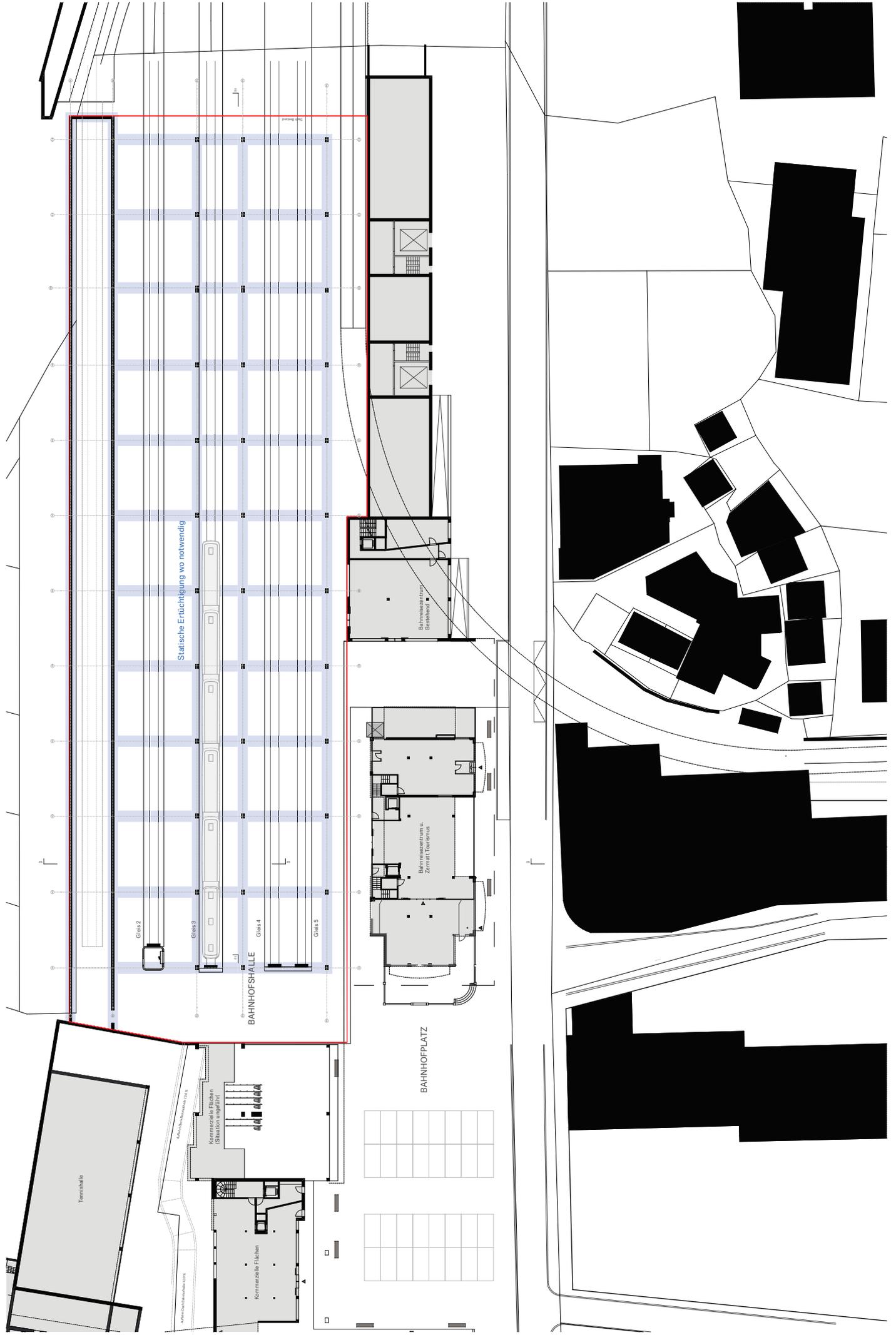
Anhang 4:

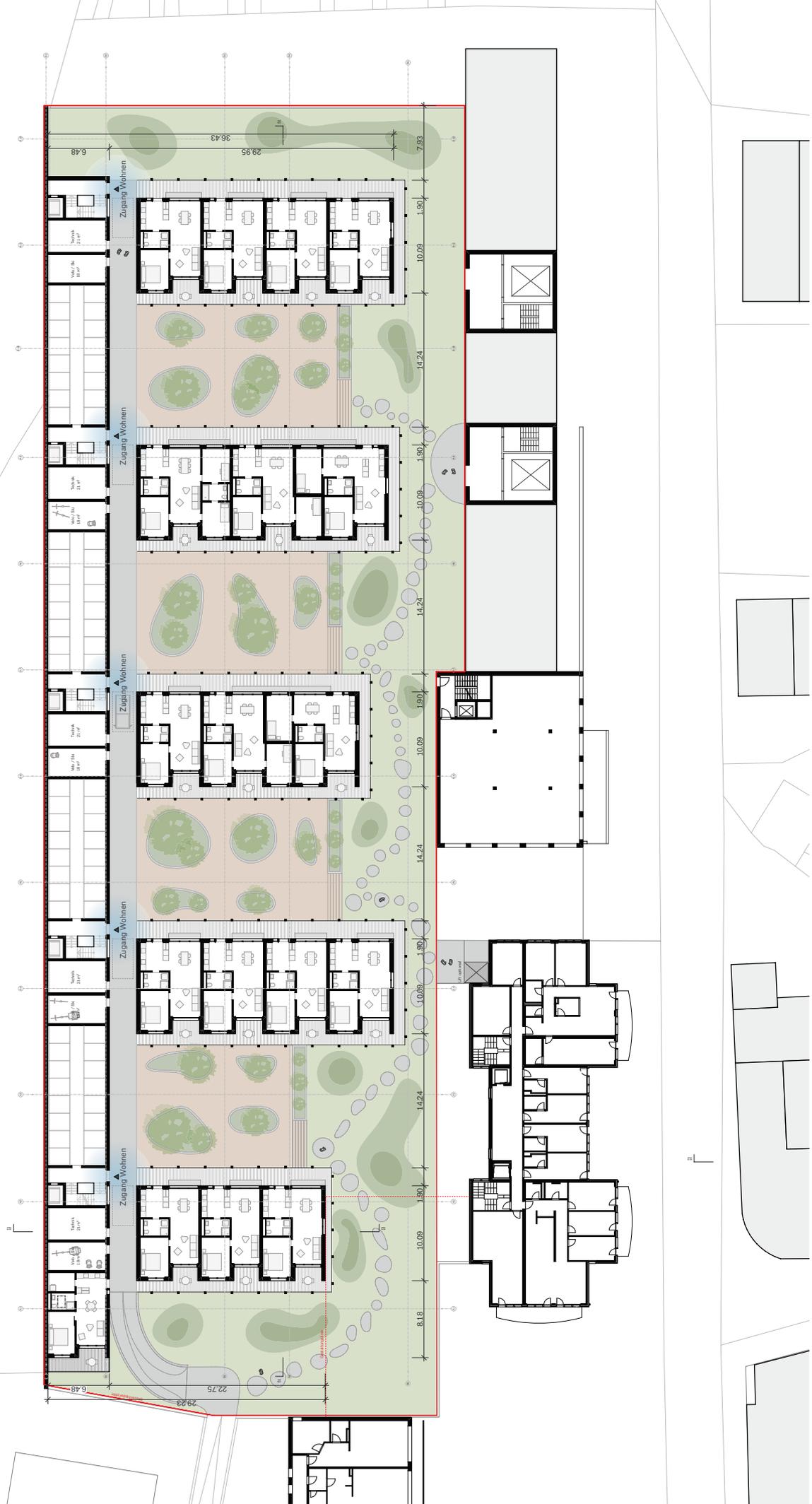
Analyse Machbarkeitsstudie Bebauung Bahnhofdach MGBahn

SSA Architekten AG BSA SIA











MGB Geschossfläche	
Parzelle Nr. 384 brutto	8'367 m ²
Baurechtsparzelle	5'758 m ²
Ausnutzungsziffer gem. Kernzone	1.6
max. Ausnutzung	9'213 m ² GF
5'758 m ² x 1.6	
GF projektiert	± 6'177m ²
Wohnungen	70x
2.5 Zi. (ca. 54m ²)	45x (64%)
3.5 Zi. (ca. 66-86m ²)	22x (31%)
4.5 Zi. (ca. 82m ²)	3x (5%)

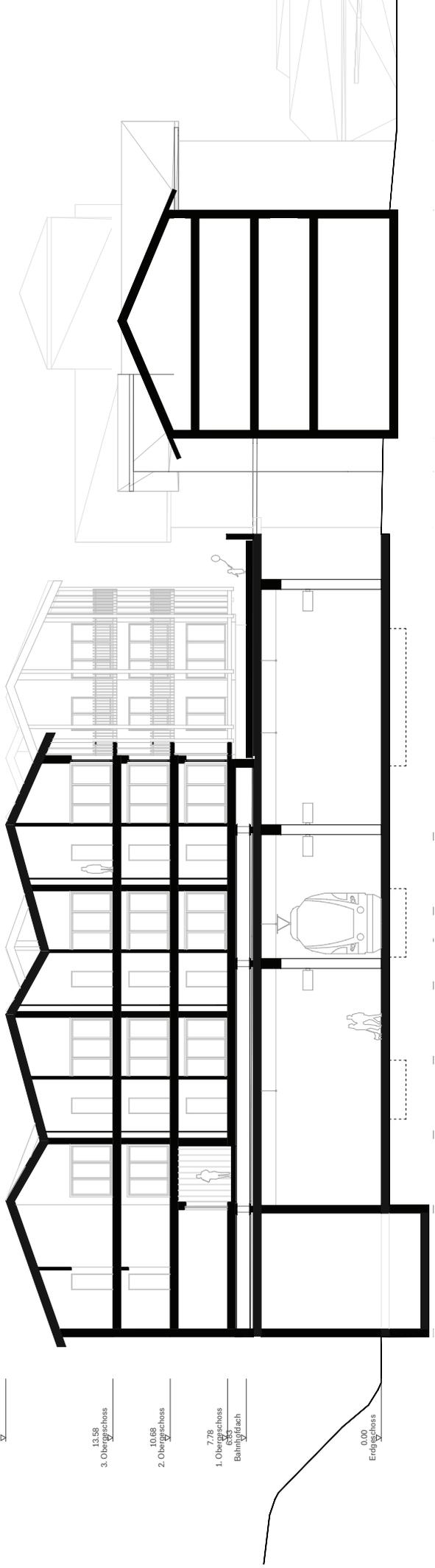
19.00
Fuß

13.58
3. Obergeschoss

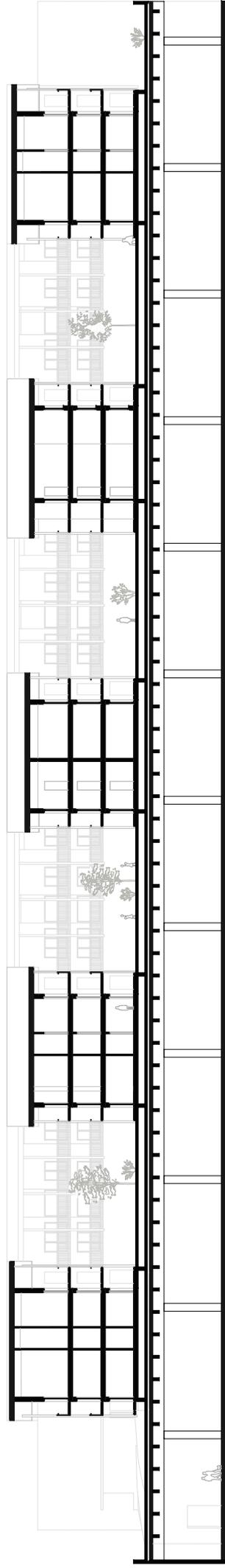
10.68
2. Obergeschoss

7.78
1. Obergeschoss
Bahnhofdach

0.00
Erdgeschoss



Querschnitt 1:200



Längsschnitt 1:350



Visualisierung Kontext



Visualisierung Zwischenraum

