



Richtprojekt Umzonung

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str

Richtprojekt Architektur

- Baurechtliches
- Ebene -1
- Ebene 0
- Ebene 1
- Ebene 2
- Ebene 3
- Ebene 4
- Geschossigkeit
- Visualisierungen

Anhang

- Anrechenbare Gebäudeflächen
- Transformation
- Umgebung | Retention
- Energiekonzept
- Konstruktion | Materialisierung | Lärmschutz
- Warenfluss
- Nutzflächen
- Verkehrskonzept PW
- Verkehrskonzept LKW
- Verkehrsgutachten zur Machbarkeitsstudie Creo von Rapp am 5. Dezember 2023

Inhalt

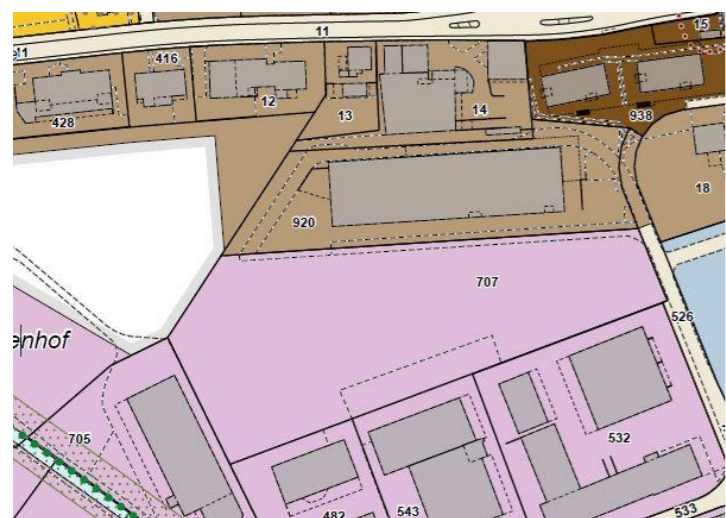
1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Verabschiedet 27.05.19

Art. 15 Arbeitszonen (ArIII/ArIV)

- Zulässig sind die Nutzungen gemäss § 46 Abs. 2 PBG. Nicht zulässig sind reine, personenverkehrsintensive Einkaufs- und Fachmarktbetriebe, güterverkehrsintensive Logistikbetriebe sowie die gewerbliche Tierhaltung.
- Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamt- und Fassadenhöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Überschreitet die Gesamthöhe die Fassadenhöhe, muss bei Flachdachbauten das oberste Geschoss allseits zurückversetzt sein und die Geschossfläche darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungskonzepts bei spezifischen Betriebsanforderungen Ausnahmen gewähren. Für technische Aufbauten kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.
- Die Arbeitszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (ArIII) ist für höchstens mässig störende Betriebe bestimmt. In der Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV (ArIV) sind mässig bis stark störende Betriebe zulässig.
- Wohnungen gemäss § 46 Abs. 3 PBG sind zulässig, sofern durch eine geeignete Standortwahl und technische Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Sie müssen sich gestalterisch in den Gesamtkontext integrieren.
- Der Grenzabstand in den Arbeitszonen richtet sich nach § 122 PBG, beträgt aber maximal 5.0 m.
- Liegen die Areale an Zonenrändern zur Landwirtschaftszone, sind diese Grenzgebiete intensiver zu bepflanzen. Wo Bauparzellen an Bäche resp. Freihaltezonen oder Grünzonen (auch überlagerte) grenzen, sind die Bepflanzungsaufgaben in der Freihaltezone und Grünzone (auch überlagerte) zu beachten. Sie sind im Rahmen der Baubewilligungen nachzuweisen und umzusetzen.
- Entlang der Haupterschliessung sind Hochstammbaumreihen zu pflanzen. Die Art und Pflanzhöhe bestimmt der Gemeinderat. Sie weisen einen Abstand von 2.0 m zum Strassen- resp. 1.0 m zum Trottoirrand auf. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt in der Regel 10.0 bis 15.0 m. Die periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen usw. ist von den Eigentümern auf eigenen Kosten durchzuführen.
- Baubewilligungen in den Arbeitszonen werden erst erteilt, wenn:
 - im massgebenden Einzugsgebiet verbindliche privatrechtliche Regelungen für alle betroffenen Grundstückseigentümer über den Unterhalt und Betrieb der Infrastrukturanlagen (Strassen, Ver- und Entsorgungsanlagen) und über die periodische Pflege der Bepflanzungen gemäss Abs. 8 vorliegen,
 - und die Erschliessungsprojekte gemäss Erschliessungsrichtplan erarbeitet und bewilligt sind.
- Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Parkplätzen kann der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 41 verlangen.



Bauzonen	Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 Abs. 1	Art. 43 Abs. 2
Do	Dorfkernzone	III
Ze	Zentrumszone	III
W2	Wohnzone 2 a-c	II
W3	Wohnzone 3 a-c	II
WA2	Wohn- und Arbeitszone 2	III
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	III
ArIII	Arbeitszone III	III

Planungs- und Baugesetz (PBG)

Stand 01.01.2021

§ 46 * Arbeitszone

- Die Arbeitszone dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.
- Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Im Bau- und Zonenreglement bezeichnen die Gemeinden die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen näher. Sie unterscheiden dabei insbesondere zwischen güterverkehrs- und personenintensiven Betrieben, deren Auswirkungen auf die Umgebung und deren Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen; sie können einzelne Betriebsarten ausschliessen oder ihren Anteil begrenzen.
- Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

§ 122 * Ordentlicher Grenzabstand[25]

1 Für Bauten gelten abhängig von der zulässigen Gesamthöhe gemäss Bau- und Zonenordnung, Bebauungsplan und Gestaltungsplan folgende minimale ordentliche Grenzabstände:

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6,5 m
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m

- In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.
- Wo die Gemeinde ausnahmsweise keine Gesamthöhen festgelegt hat, ist für die Berechnung des Grenzabstands einer Baute die bewilligte Gesamthöhe massgebend.
- Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

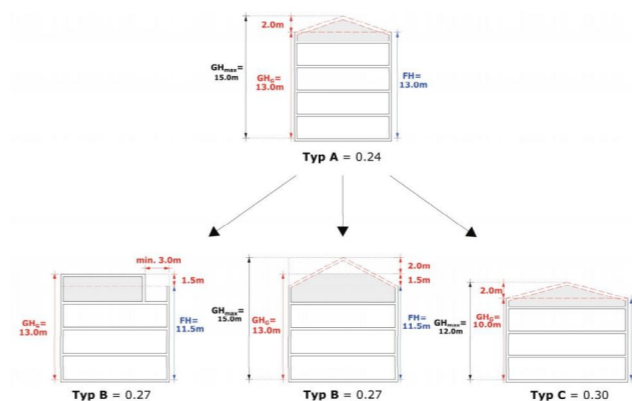
ÜZ

Grundstückfläche 10'232 m²
Überbauungsziffer ÜZ 0.6
max. Fläche Hauptbauten 6'139 m²

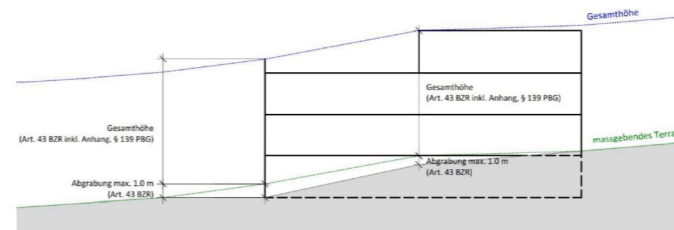
ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN (VERBINDLICH)

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾			ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe Grundwert	Gebäude-länge max.	Fassaden-höhe max.	Lärm-empfindl. ES ²⁾	
			min.	Typ A	Typ B						Typ C
Dorfkernzone	Do	Do	--	--	--	--	13.0 m	25.0 m	9.5 m ³⁾	III	
Zentrumszone	Ze	Ze	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0 m	13.0 m	30.0 m	III	
Wohnzone 2	W2a	W2 niedrig	0.24	0.27	0.30	0.08	--	8.0 m	10.0 m	25.0 m	II
	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.18	0.27	0.30	0.08	--	10.0 m	12.0 m	25.0 m	II
	W3b	W3 normal	0.21	0.24	0.27	0.06	--	11.0 m	13.0 m	25.0 m	II
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	WA2	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m ⁴⁾	III
	WA3	WA3	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m ⁴⁾	III
Arbeitszone III	ArIII	ArIII	0.60	0.60	0.60	--	9.0 m	17.5 m	15.0 m	IV	
Arbeitszone IV	ArIVa	ArIV normal	0.60	0.60	0.60	--	9.0 m	17.5 m	15.0 m	IV	
	ArIVb	ArIV dicht	--	--	--	--	9.0 m	17.5 m	15.0 m	IV	

- Siehe Skizzen Anhang 3
- Maximale Fassadenhöhe traufseitig, zur Kantonsstrasse hin
- Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV
- Differenzierung der Lärmempfindlichkeitsstufen: siehe Zonenplan
- Für die östliche Bebauung der Panzerstrasse gilt eine maximale Gebäudelänge von 37.0 m

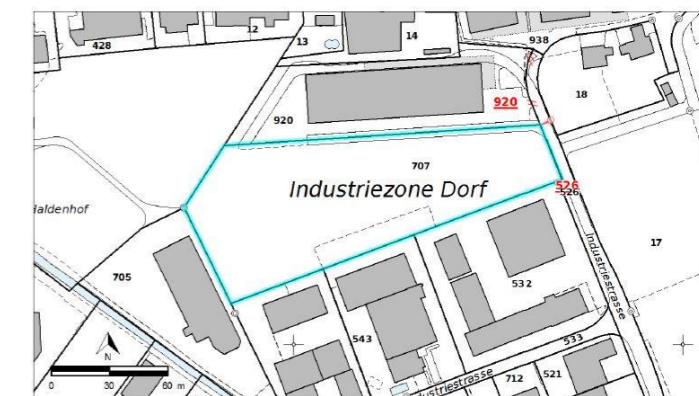


ANHANG 5: SKIZZE GESAMTHÖHE GEMÄSS § 139 PBG UND BZR ARTIKEL 43 UND SKIZZE ABGRABUNG GEMÄSS BZR ARTIKEL 43 (ORIENTIEREND)



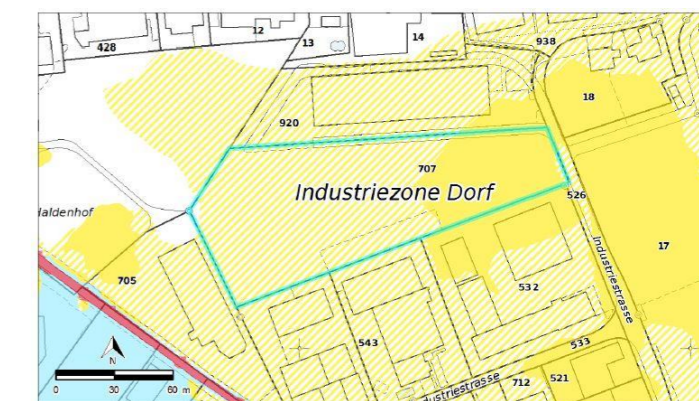
ÖREB

Grundbuch und amtliche Vermessung



Flurnamen	Industriezone Dorf	
Bodenbedeckung	Strasse, Weg übrige befestigte Fläche Acker, Wiese, Weide	316 m ² 817 m ² 9'099 m ²
Fläche (grundbuchlich):		10'232 m²

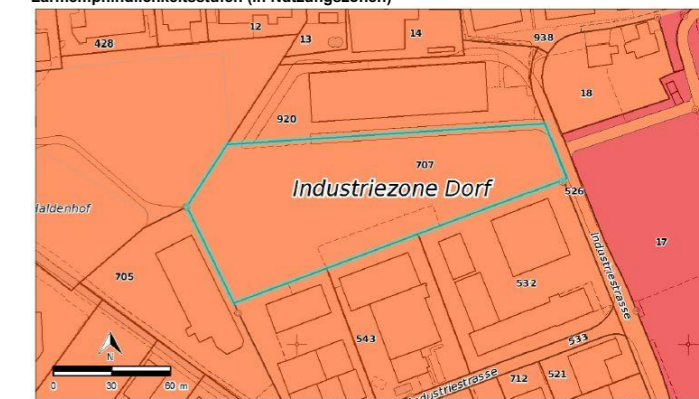
Gefahrenkarte



Gefährdungen

- Das Grundstück liegt im Gebiet vertiefter Beurteilung
- Wasserprozesse
 - Restgefährdung
 - geringe Gefährdung

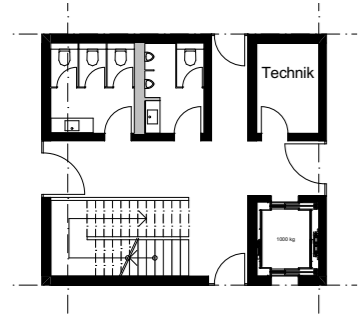
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



Legende beteiligter Objekte	Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)	Anteil	Anteil in %
	Empfindlichkeitsstufe III	10'232 m ²	100%

Baurechtliches

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str

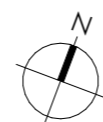
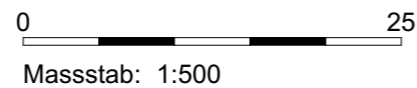


Beispiel Treppen Kern



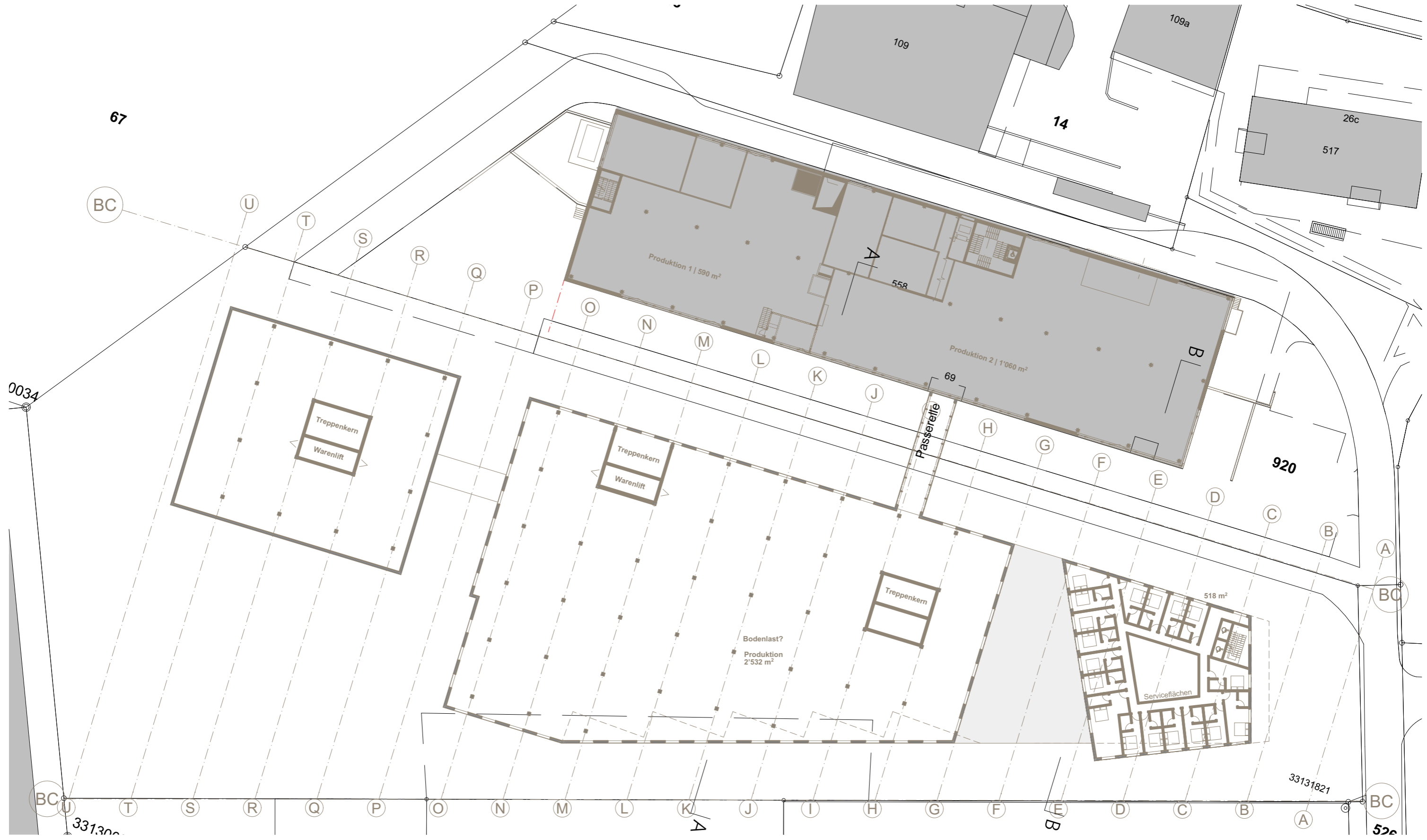
Ebene 0

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str



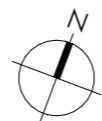
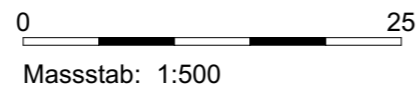
Legende

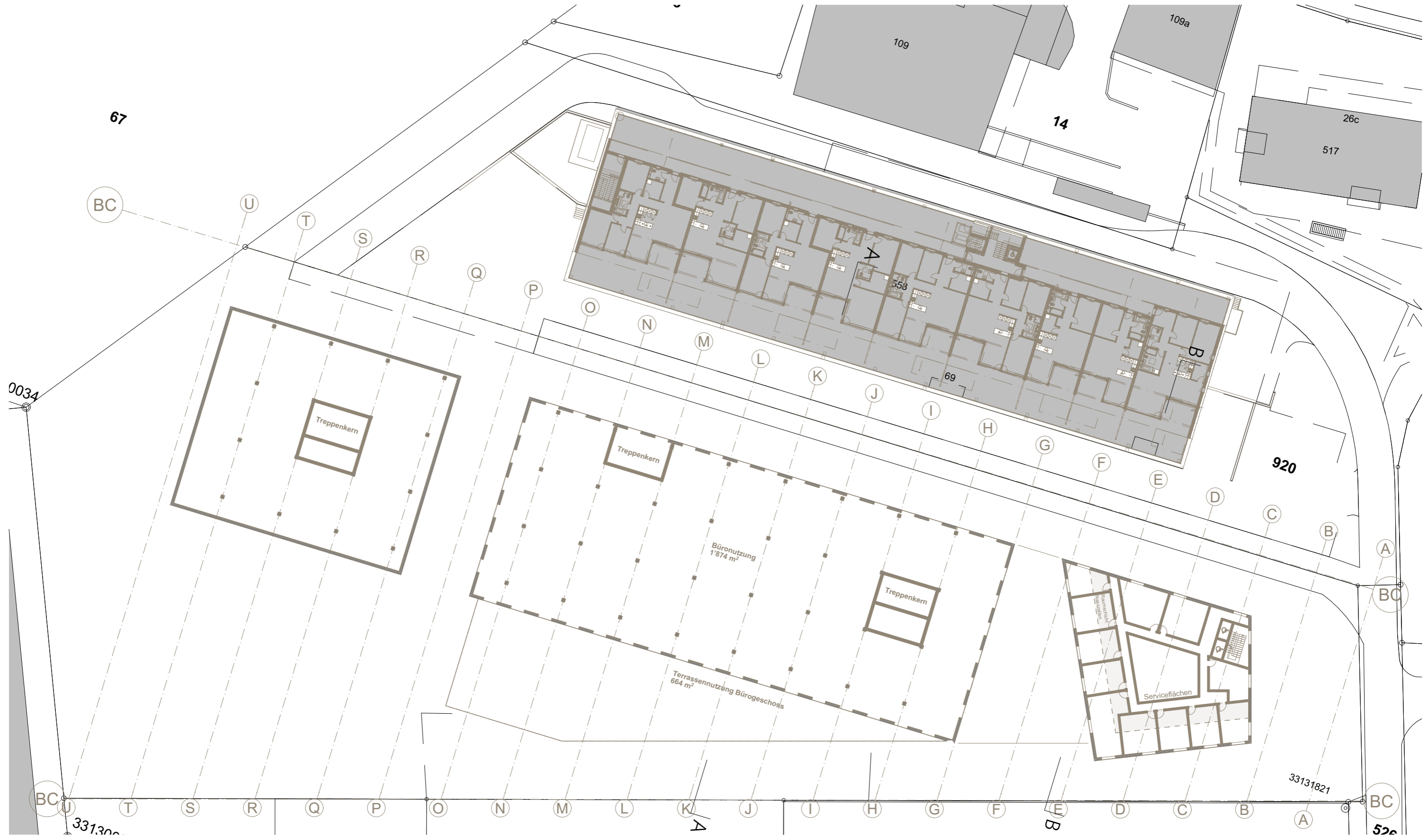
- PW
- LKW & PW



Ebene 1

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str

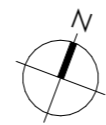


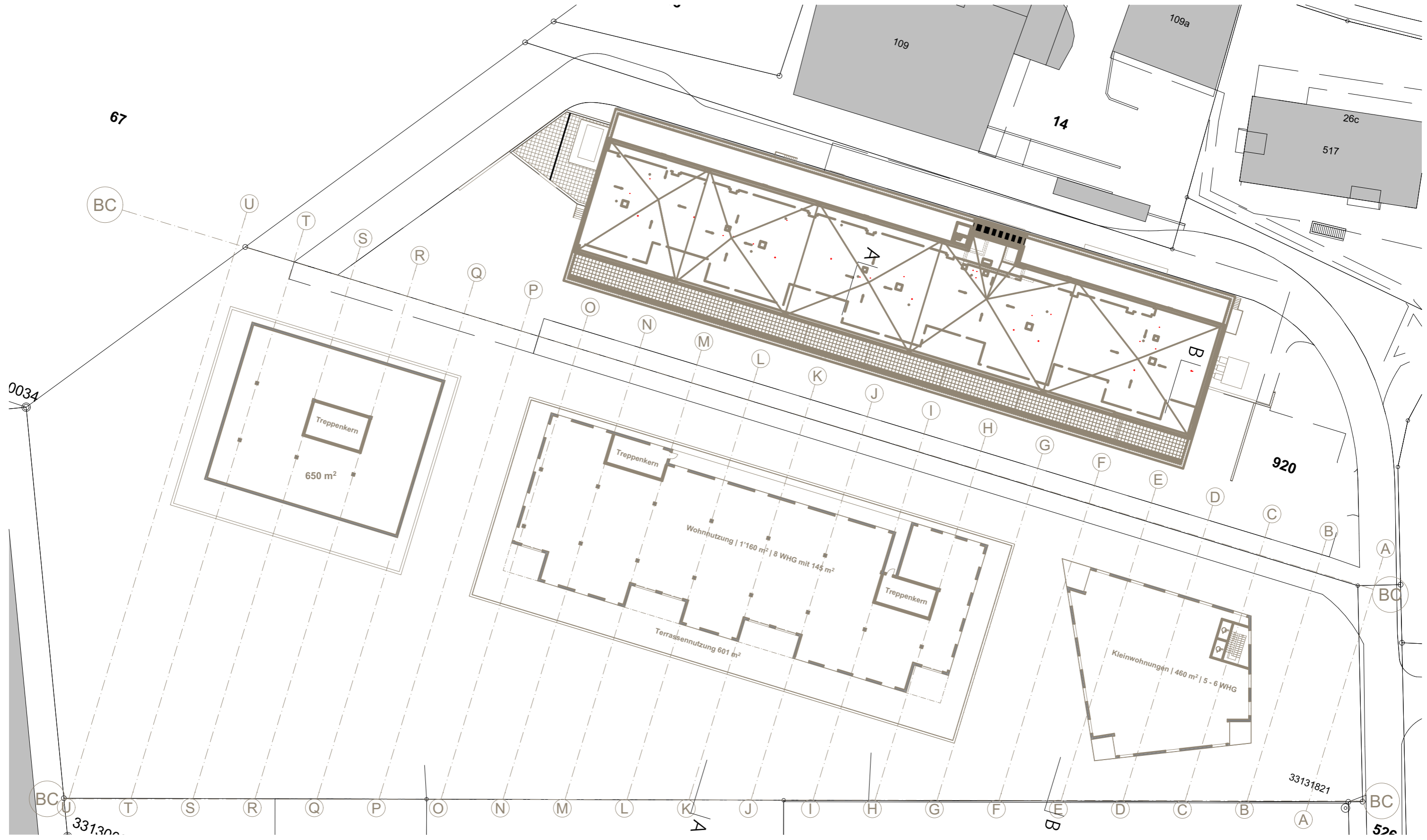


Ebene 2

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str

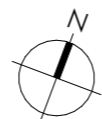
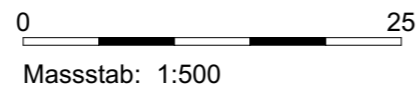
0 25
Massstab: 1:500

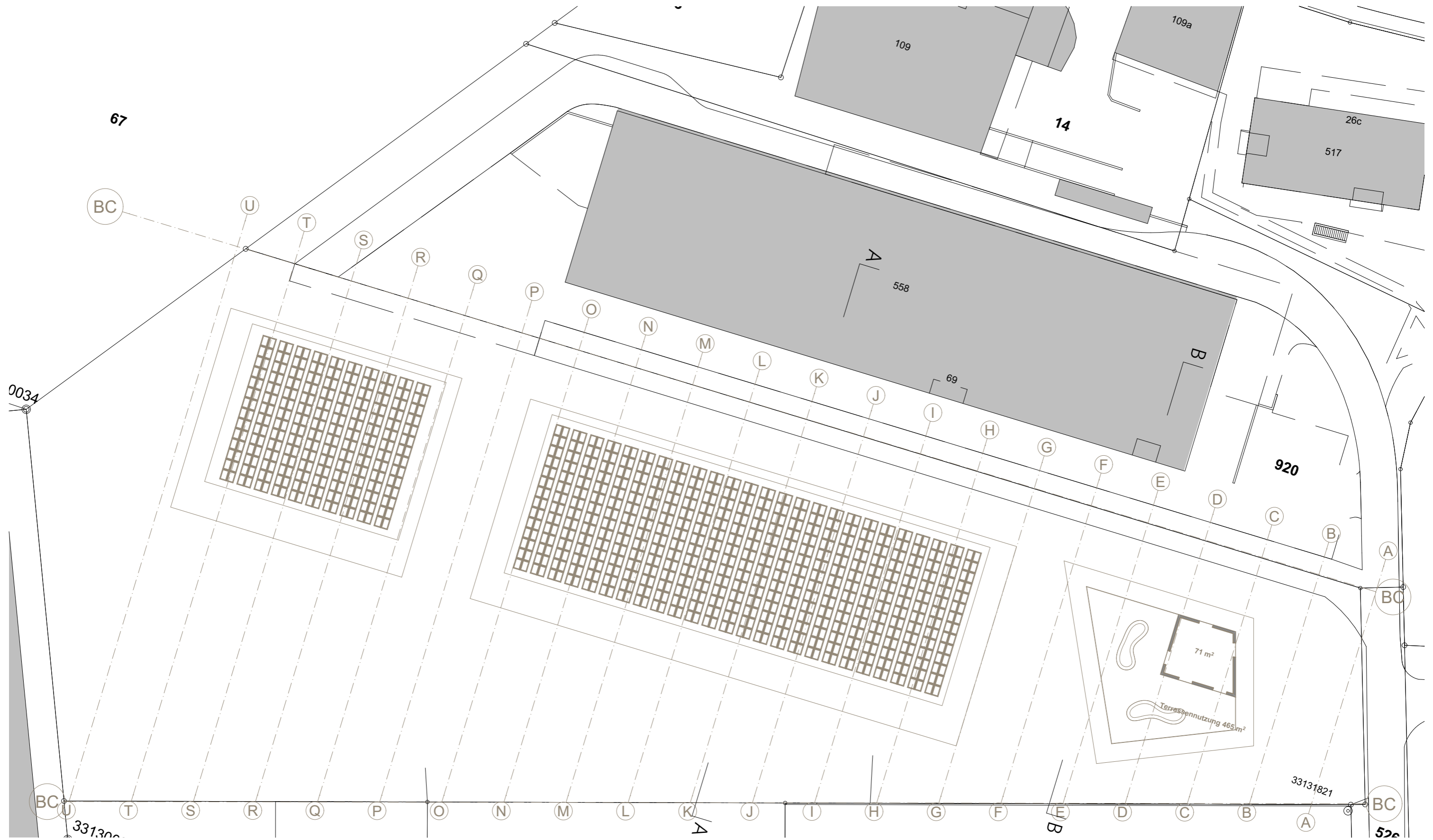




Ebene 3

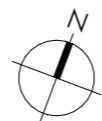
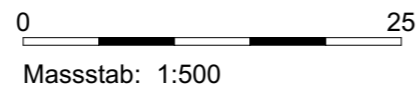
1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str

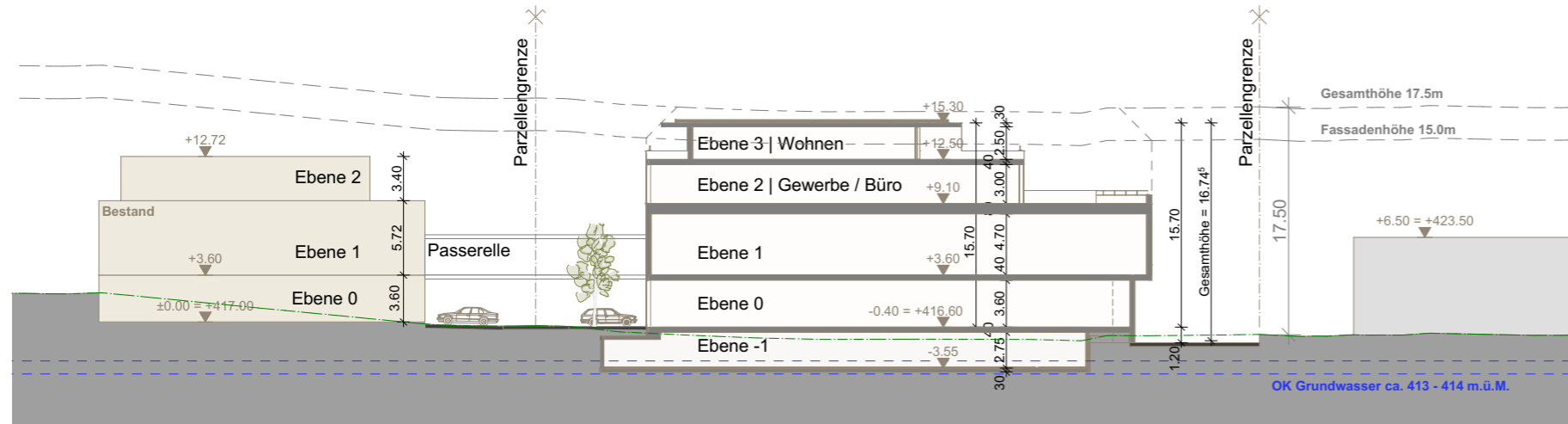




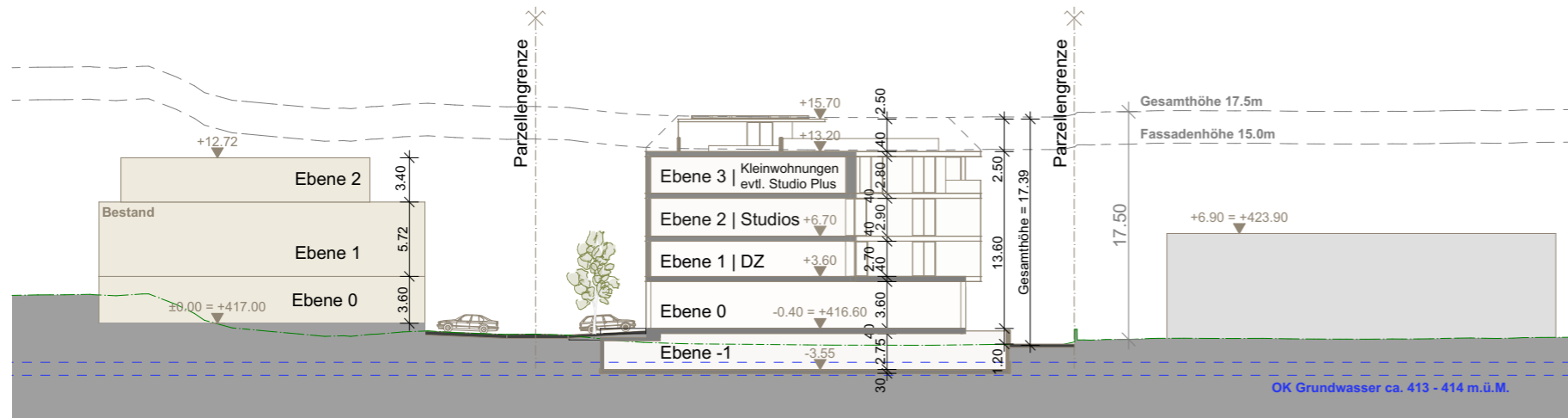
Ebene 4

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str

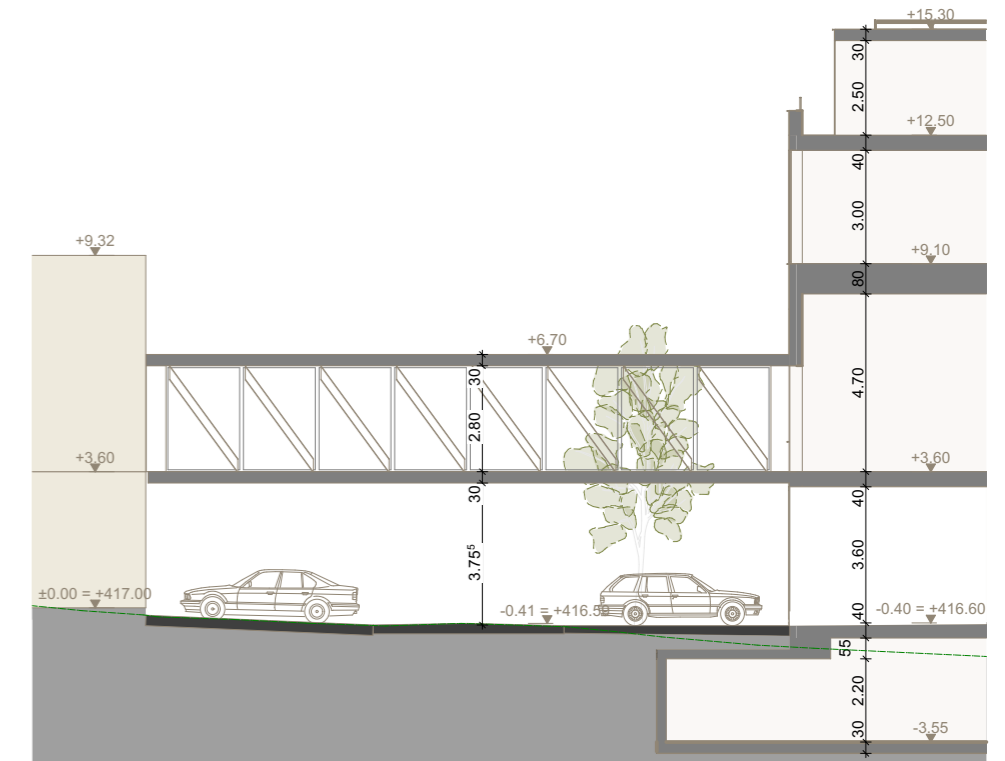




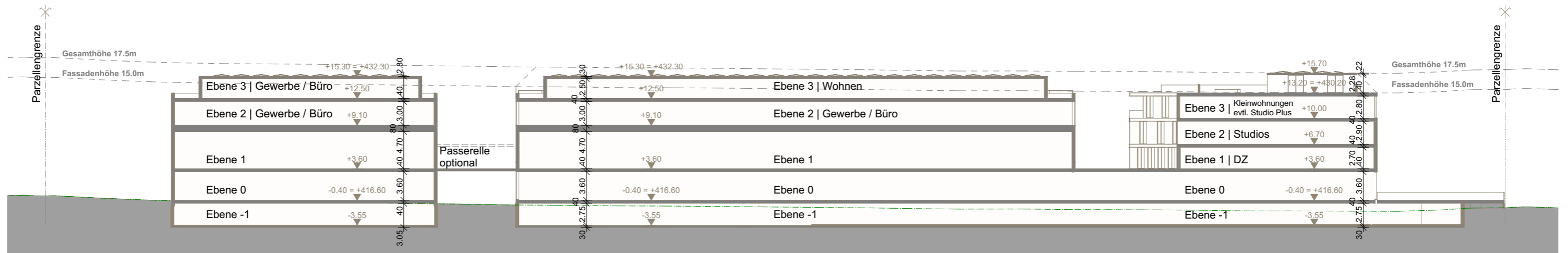
Querschnitt Gewerbe / Wohnen



Querschnitt Gastro / Wohnen



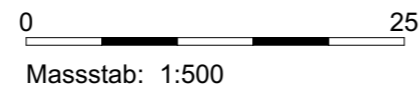
Schnitt Passerelle 1:200



Längsschnitt

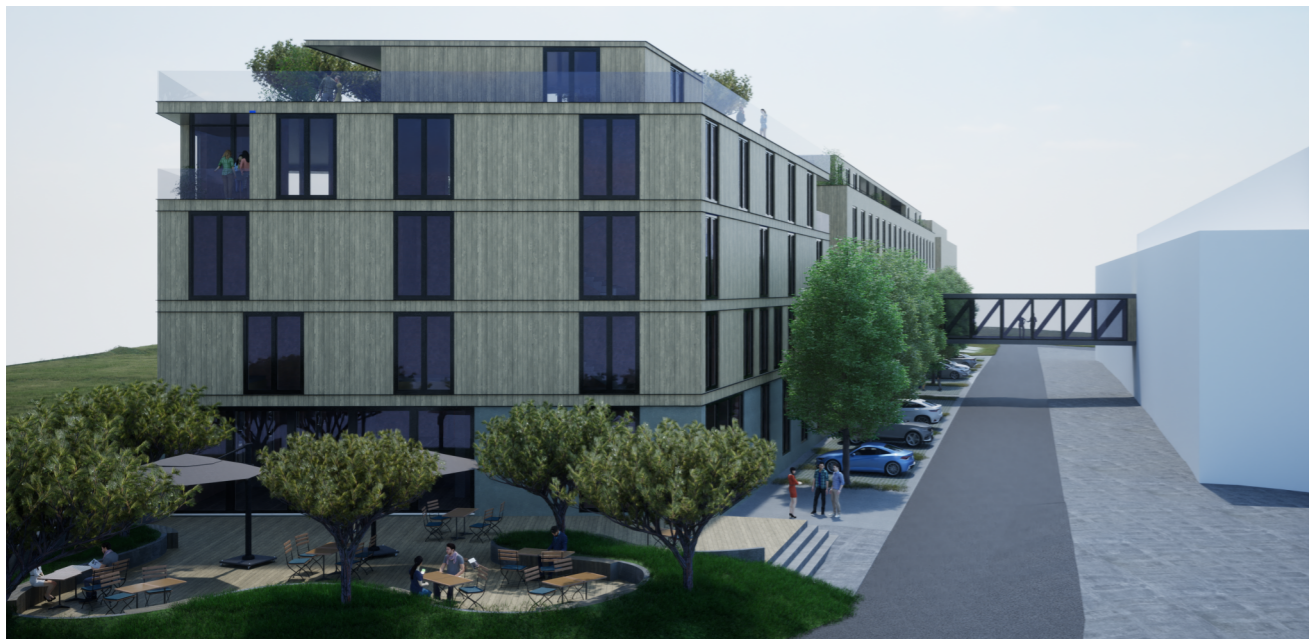
Geschossigkeit

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str





Visualisierung Südost



Visualisierung Zwischenraum



Visualisierung Nordost

Visualisierungen

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str

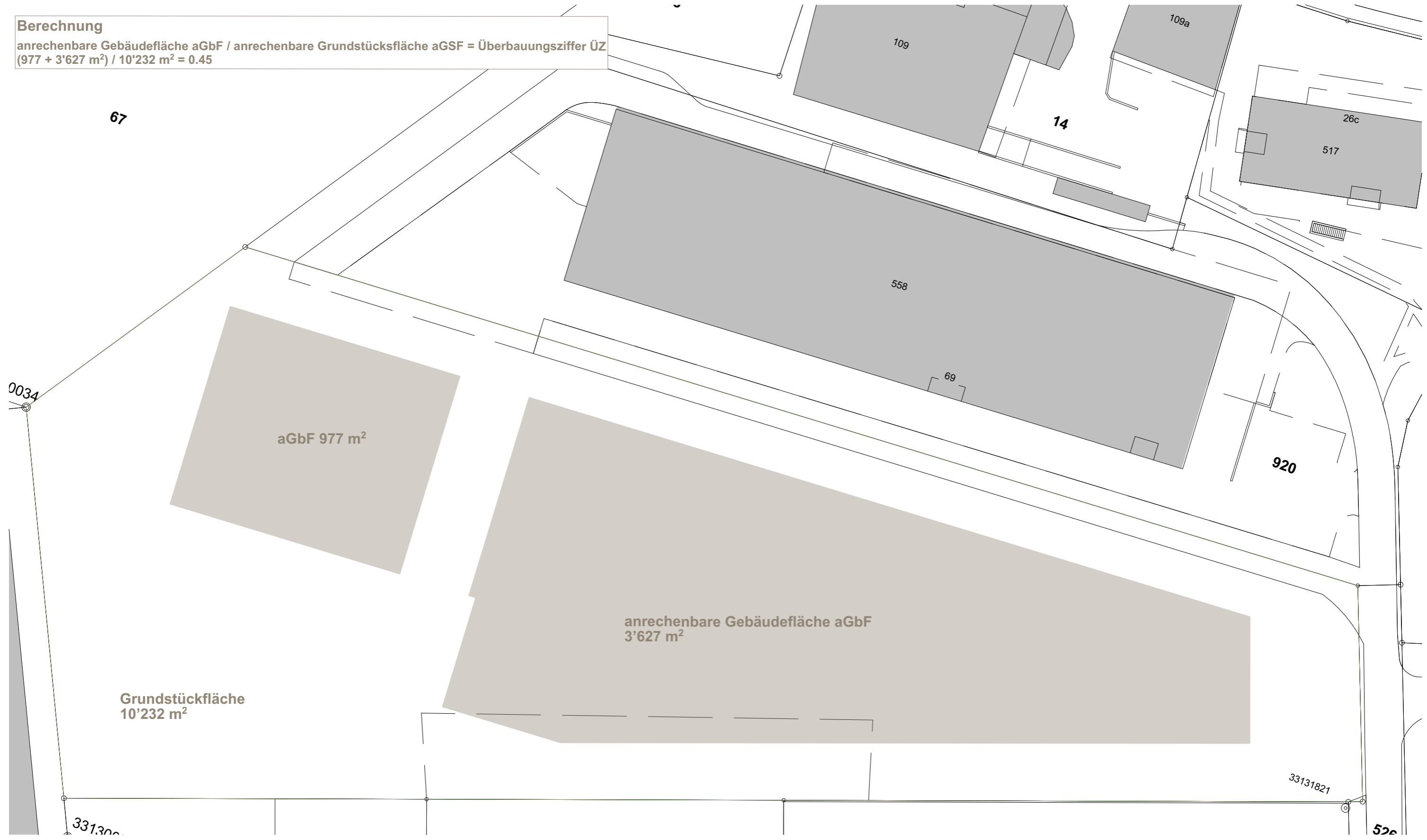
Anhang

- Anrechenbare Gebäudeflächen
- Transformation
- Umgebung / Retention
- Energiekonzept
- Konstruktion / Materialisierung / Lärmschutz
- Warenfluss
- Nutzflächen
- Verkehrskonzept PW
- Verkehrskonzept LKW
- Verkehrsgutachten zur Machbarkeitsstudie Creo von Rapp am 5. Dezember 2023

Anhang

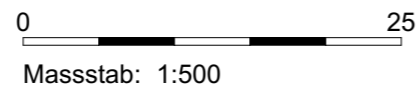
1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str

Berechnung
 anrechenbare Gebäudefläche aGbF / anrechenbare Grundstücksfläche aGSF = Überbauungsziffer ÜZ
 (977 + 3'627 m²) / 10'232 m² = 0.45

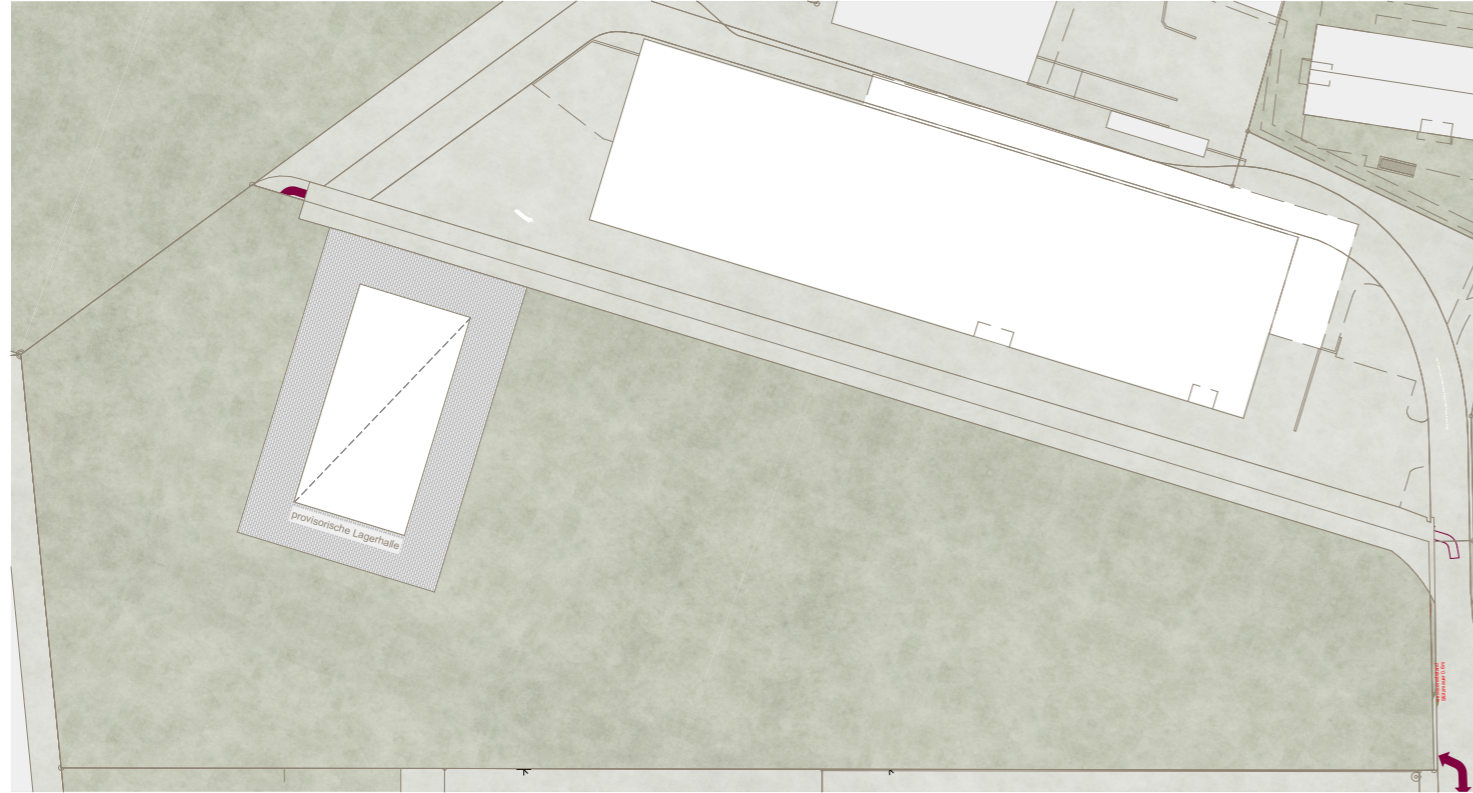


Anrechenbare Gebäudefläche

1994 Projekt CREO, Inwil
 Richtprojekt - 07.12.23 str



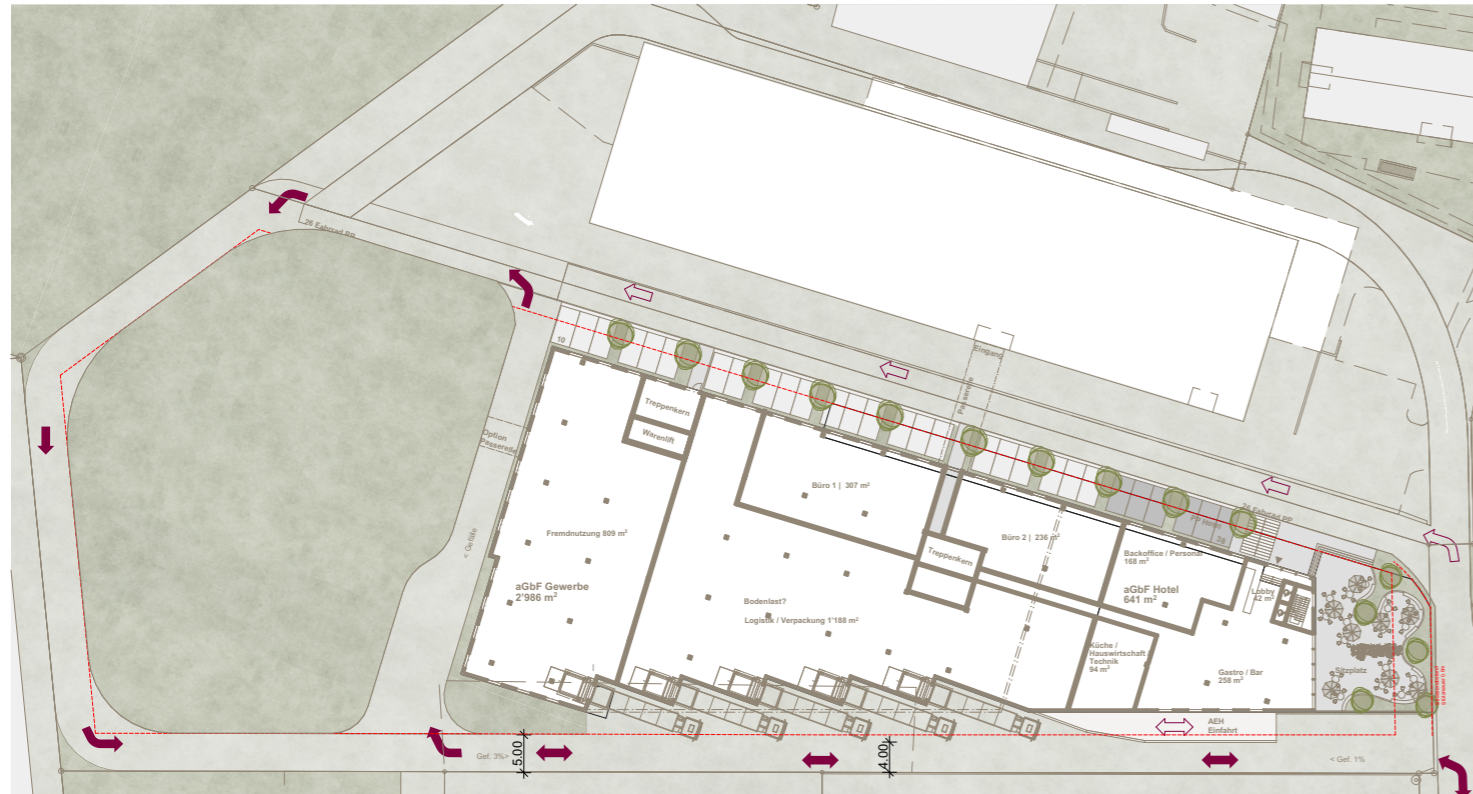
Heute



Heute + 4 Jahre



Heute + 5 Jahre

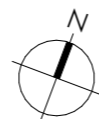
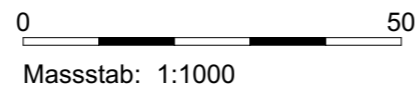


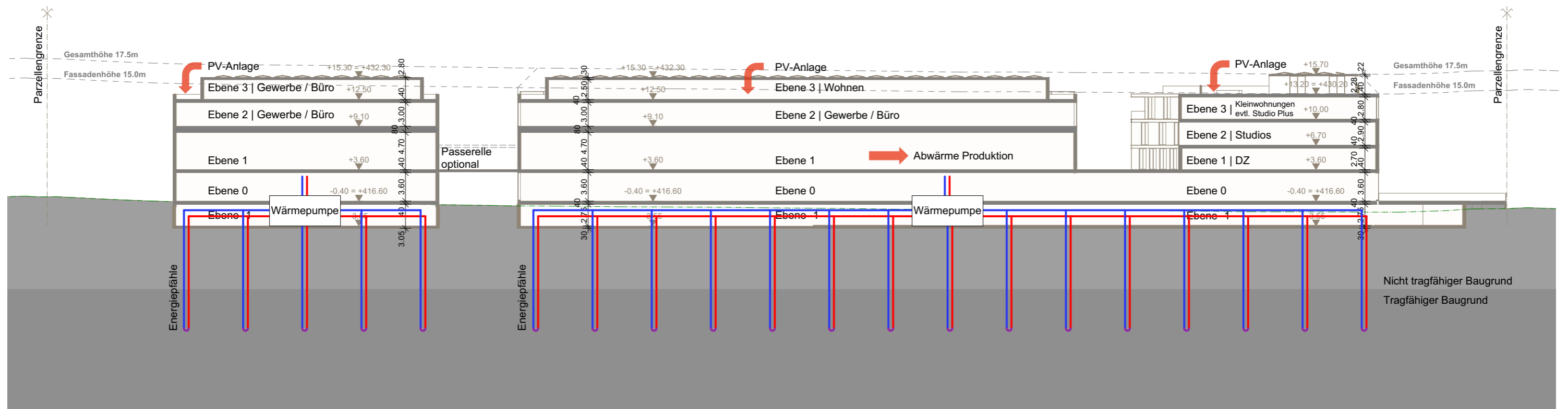
Heute + 10 Jahre



Transformation

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.2023 csc

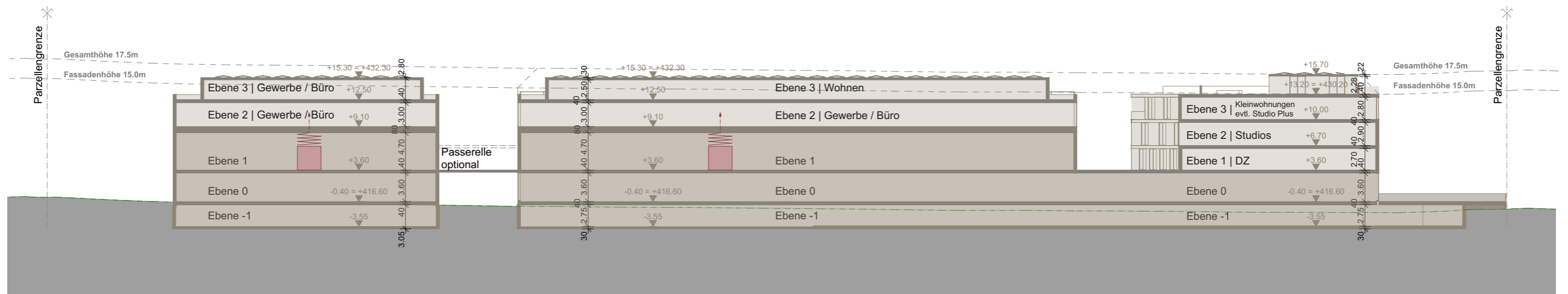




Energiekonzept

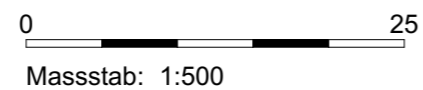
1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.2023 csc

0 25
Massstab: 1:500

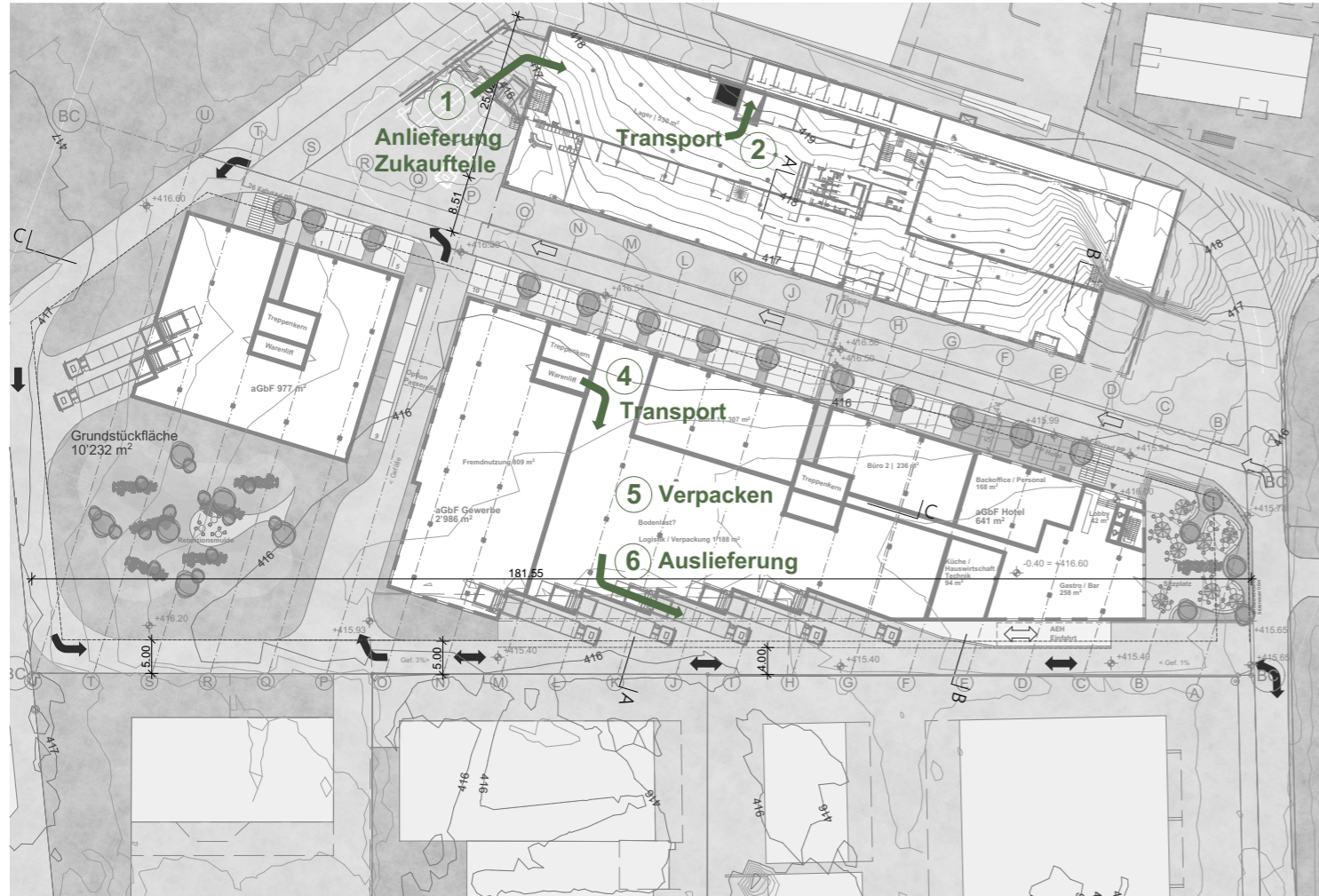


Konstruktion | Materialisierung | Lärmschutz

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.2023 csc



- Holzbau
- Massivbau
- Lärmquelle



Ebene 0

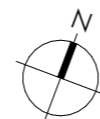


Ebene 1

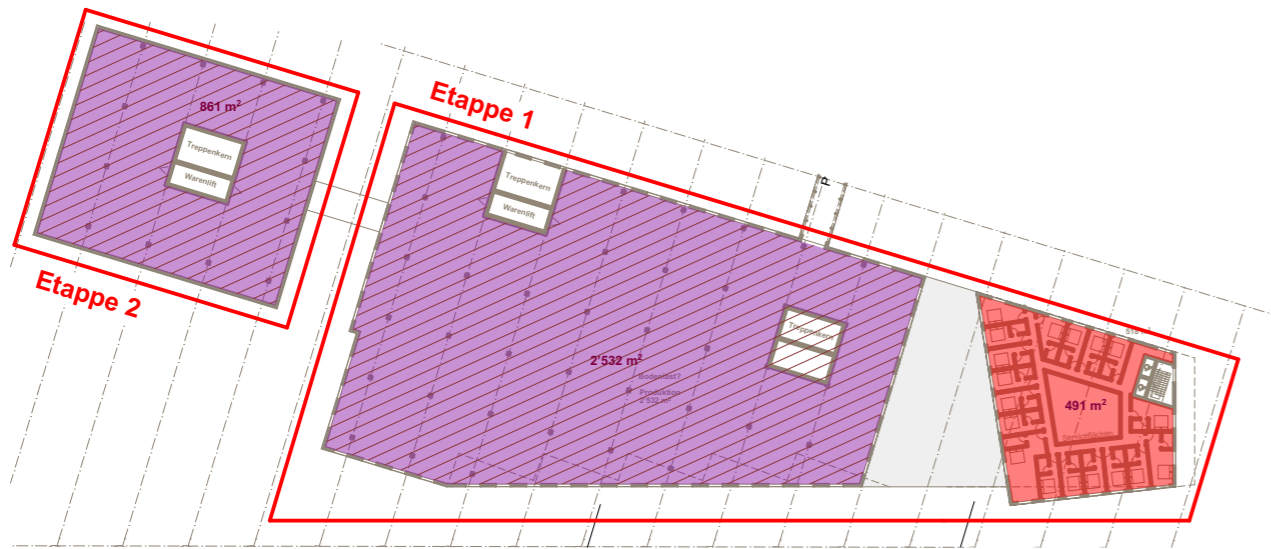
Warenfluss

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.2023 str/csc

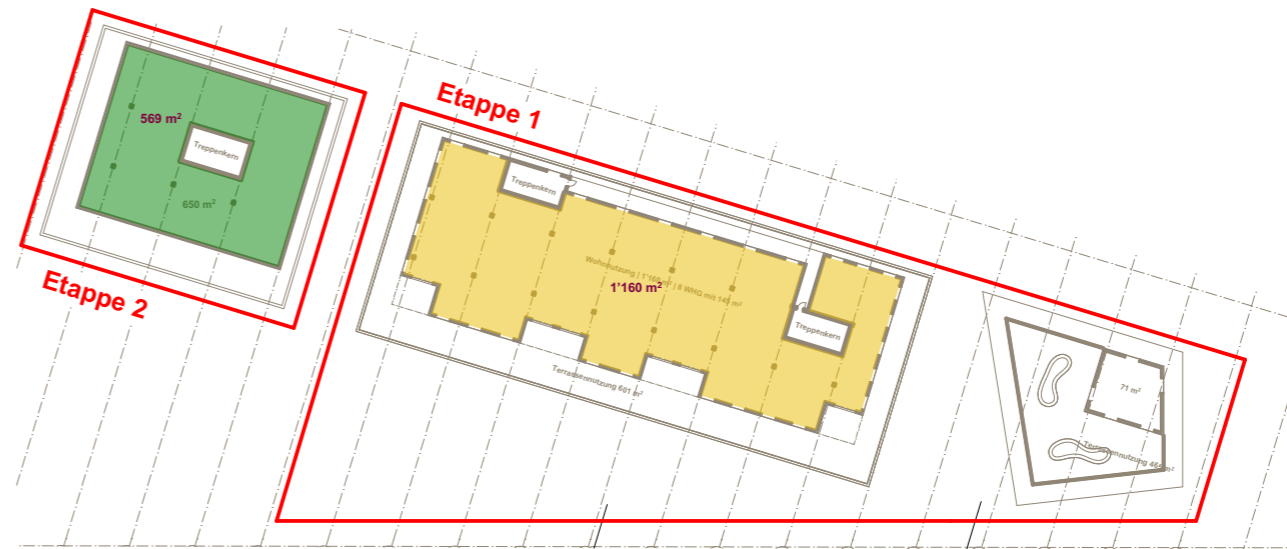
0 25
Massstab: 1:1000



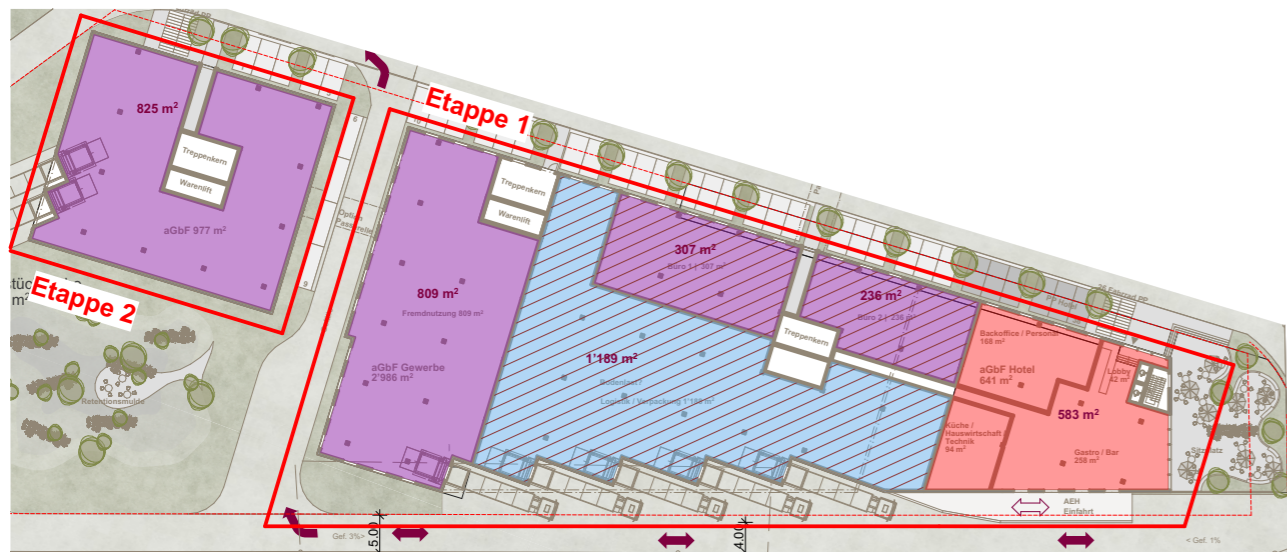
Warenfluss



Ebene 1



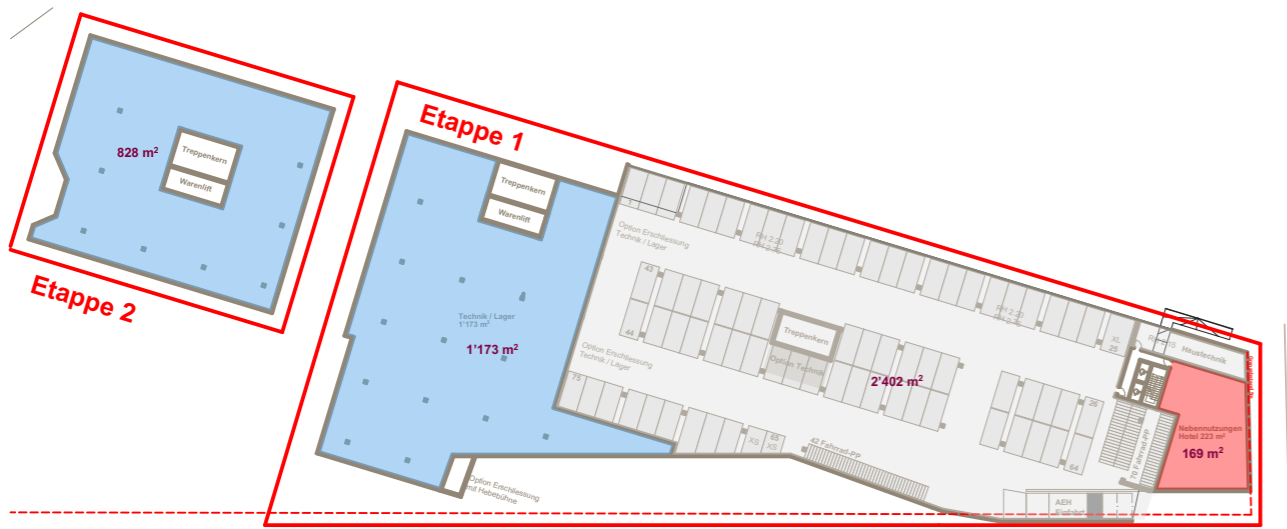
Ebene 3 Gewerbe | Ebene 4 Gastro



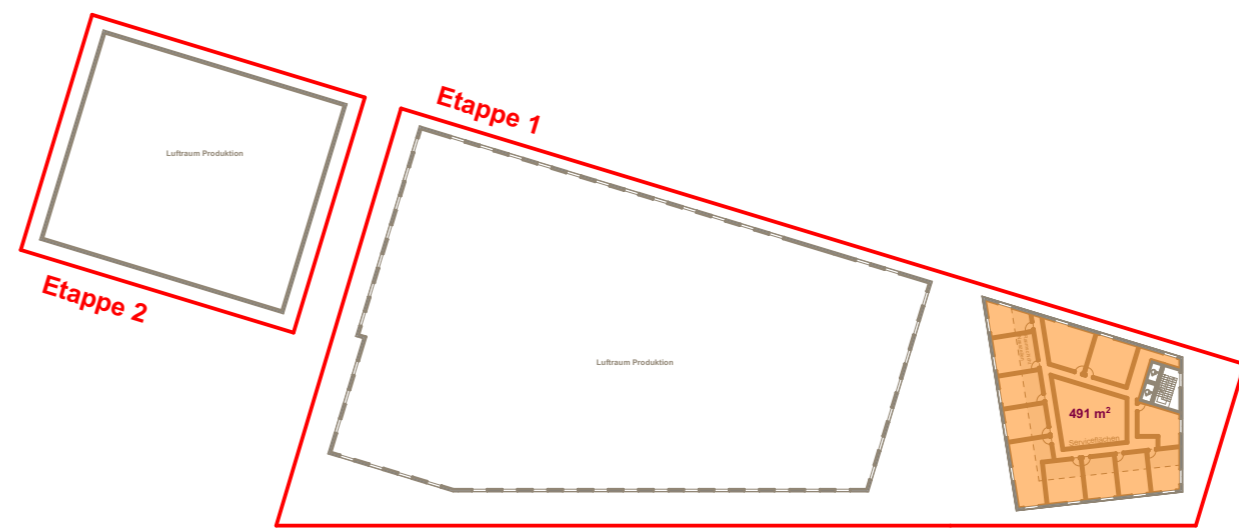
Ebene 0



Ebene 2 Gewerbe | Ebene 3 Gastro



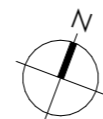
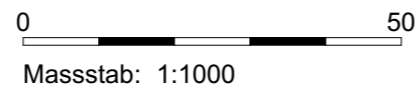
Ebene -1



Ebene 2 Gastro

Nutzflächen

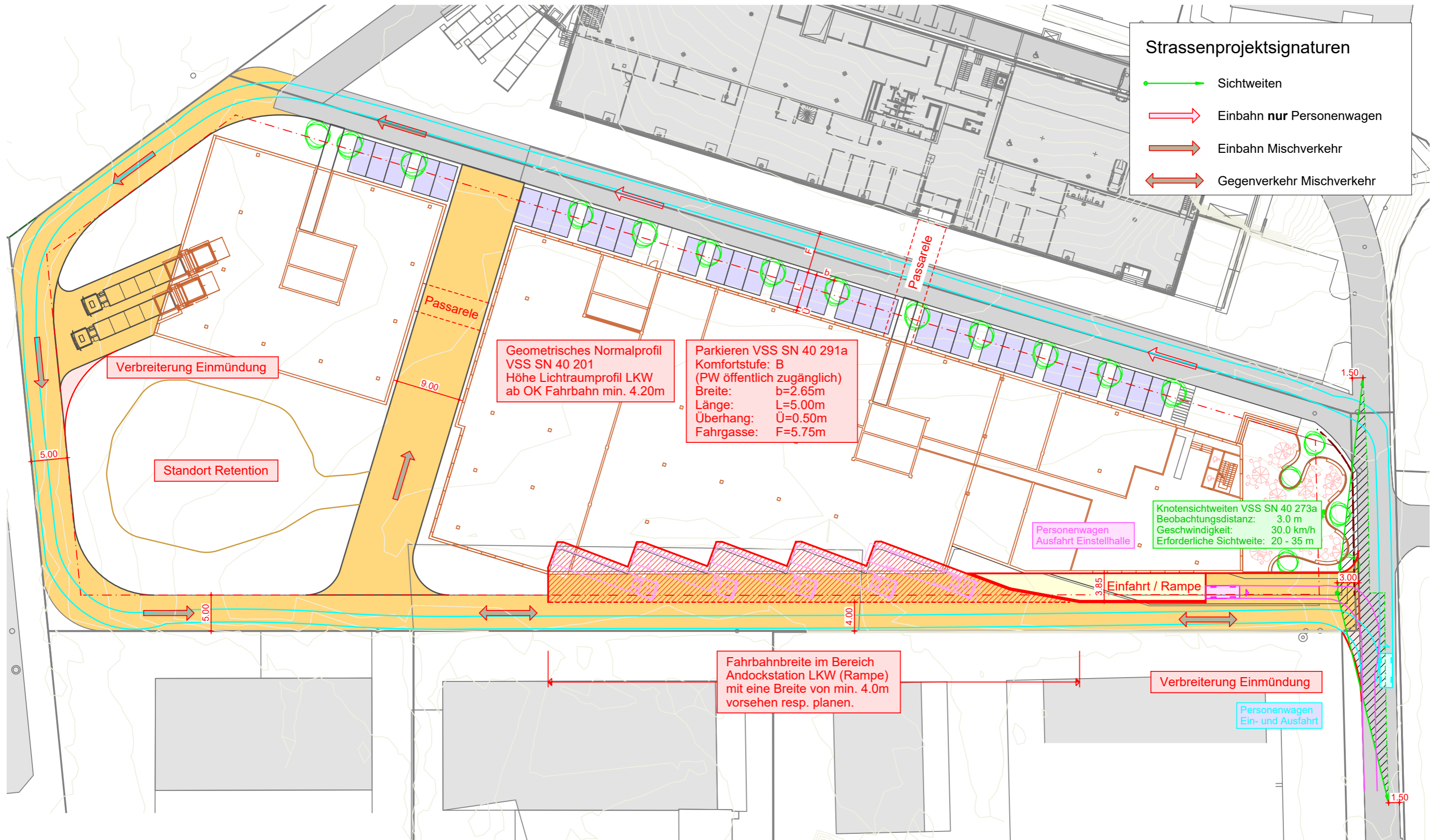
1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str



- Gewerbe
- Lager
- Hotel
- Büro
- Wohnen
- Wohnen Spezial

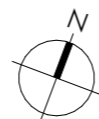
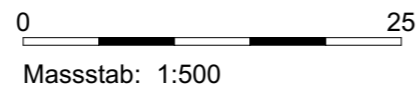
Ebene	Gewerbe	Lager	Hotel	Büro	Wohnen	Wohnen Spezial	Total Etappe 1	Total Etappe 2	Total
4							1'621	569	2'190
3				569	1'621		2'365	861	3'226
2	3'393		491			491	3'023	861	3'884
1									
0	2'177	1'189	583				3'124	825	3'949
-1		2'001	169				1'342	828	2'170
Total	5'570	3'190	1'243	3'304	1'621	491	11'475	3'944	15'419
in%	36	21	8	21	11	3	74	26	100

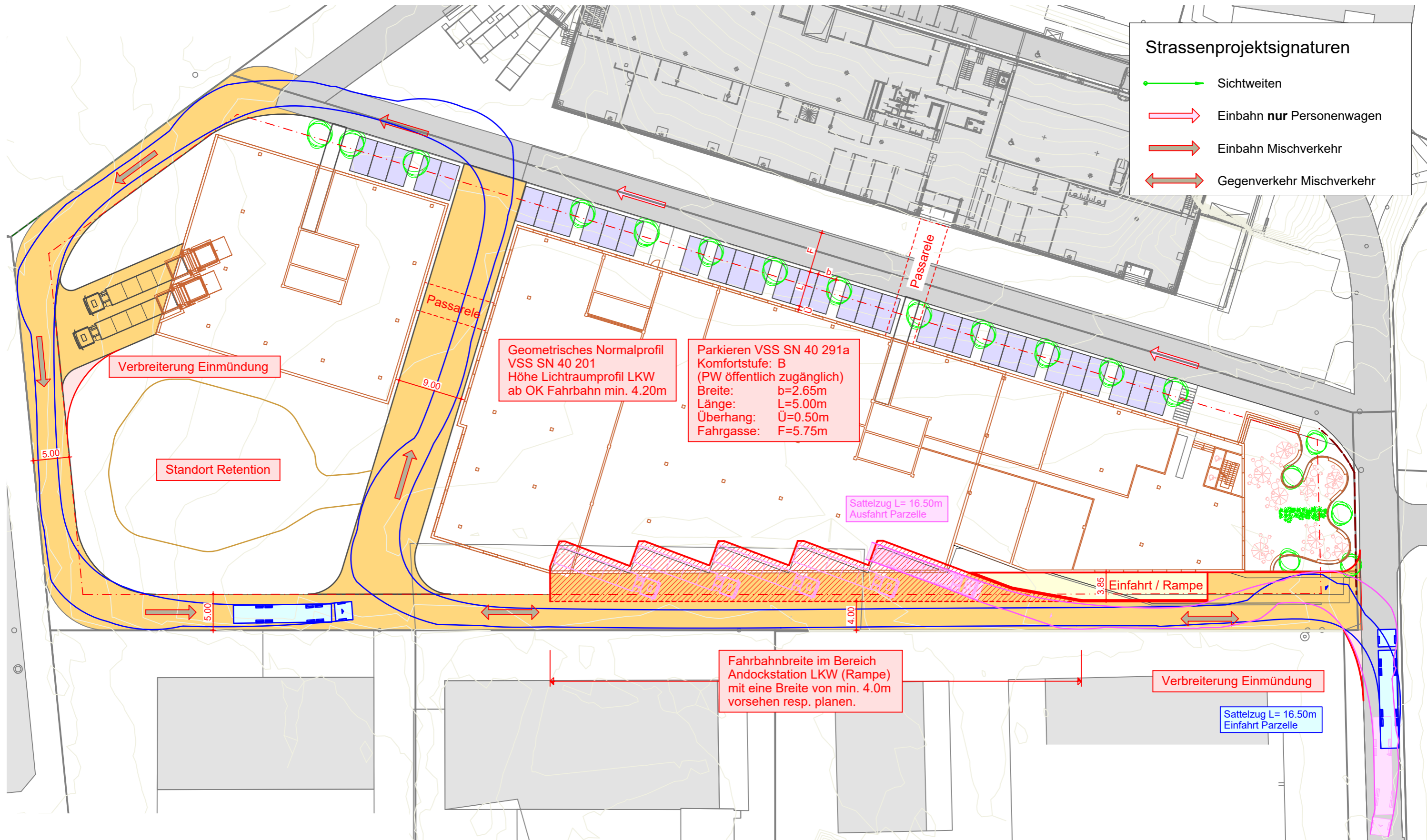
Eigeninduzierung Objekt
980
3'393
1'732
6'105
40



Verkehrskonzept PW

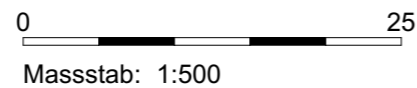
1994 Projekt CREO, Inwil
 Richtprojekt - 07.12.23 str





Verkehrskonzept LKW

1994 Projekt CREO, Inwil
Richtprojekt - 07.12.23 str



FRITZ + PARTNER
Bautechnische, Planer und Berater | SIA
Lukas Fritz und Partner AG
Zugerstrasse 70
Postfach 1558, 6341 Baar
Telefon 041 768 24 00
fritzundpartner.ch

Cerutti Partner
Architekten AG
Lindauring 6
6023 Rothenburg
Telefon 041 289 31 31
info@cerutti-partner.ch
www.cerutti-partner.ch