



Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Machbarkeitsstudie Fällanden

Umnutzung ehemaliges Lehrerhaus + Neubau für Tagesstrukturen

Maurstrasse 25 - Parzelle 5134

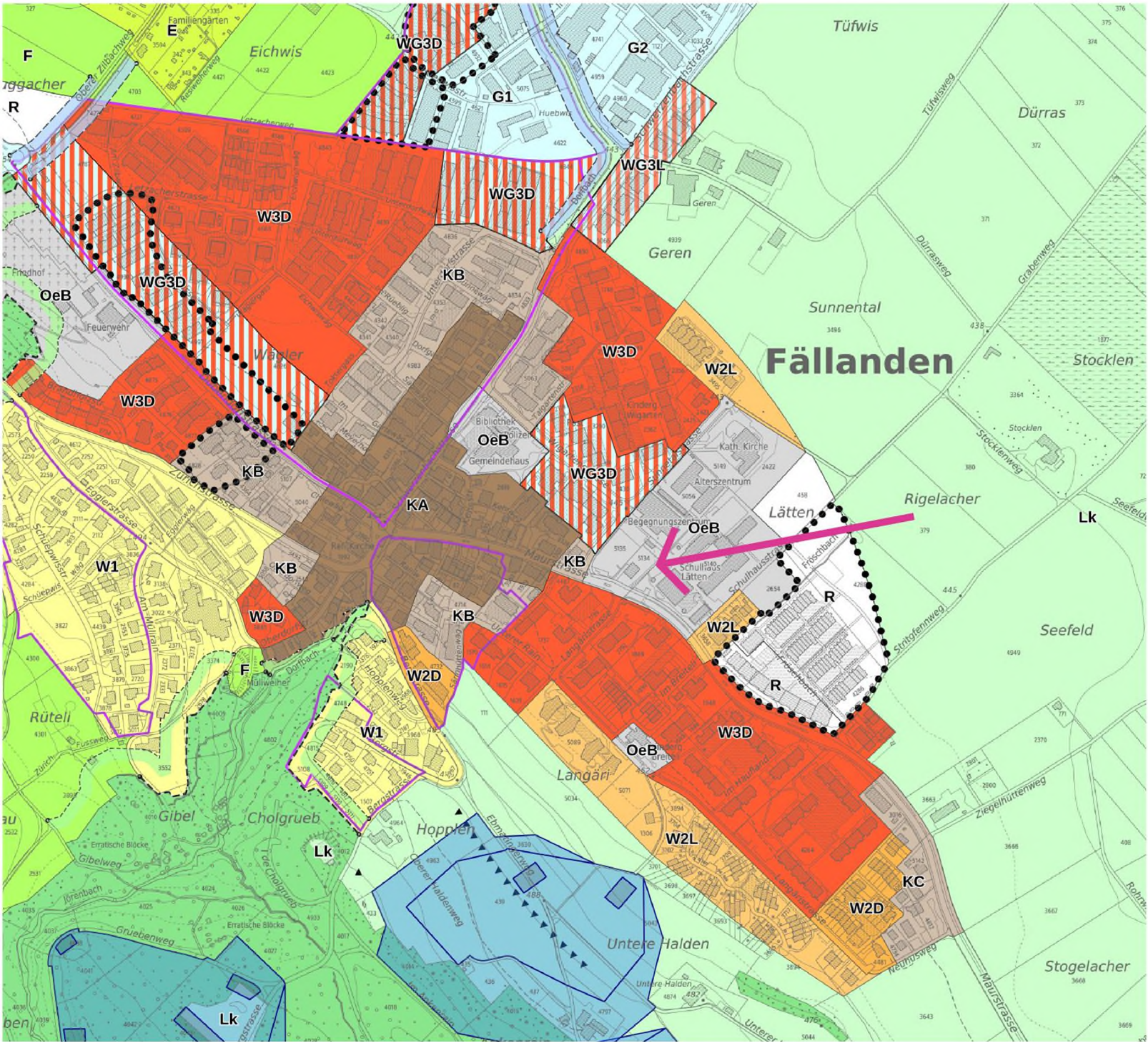
07.04.2025

Inhalt

Baurechtliche + planerische Rahmenbedingungen	3
Aktueller Zonenplan	4
Aktueller Katasterplan (gis.zh.ch)	5
Baurecht	6
Grundbuchauszug	7
Öffentliches Grundeigentum	8
Schutzobjekte	9
Schutzwürdigkeit Bestand	10-11
Empfehlungen für Schulhausanlagen	12
Projektstudie	13
Raumprogramm Hort	14
Baulicher Kontext	15
Schulanlage Lätten, Erschliessung + Aussenraum	16
Situation	17-18
Pläne und Skizze	19-23
Fassadenreferenzen	24
Berechnungen SIA 416	25
GF / GV / HNF / NNF / VF/ FF / ANF	26-27

Baurechtliche + planerische Rahmenbedingungen

Zonenplan



Kanton Zürich
Gemeinde Fällanden

Zonenplan

Zonenplan Fällanden

- Kommunale Zonen**
- Kernzone KA
 - Kernzone KB
 - Kernzone KC
 - Wohnzone eingeschossig
 - Wohnzone zweigeschossig, locker
 - Wohnzone zweigeschossig, dicht
 - Wohnzone dreigeschossig, locker
 - Wohnzone dreigeschossig, dicht
 - Wohnzone mit Gewerbeanteil, locker
 - Wohnzone mit Gewerbeanteil, dicht
 - Gewerbezone
 - Zone für öffentliche Bauten
 - Erholungszone
 - Freihaltezone
 - Reservezone

Abkürzung:	ES:
KA	III
KB	III
KC	III / *
W1	II
W2L	II
W2D	II
W3L	II
W3D	II
WG3L	III / *
WG3D	III
G1 / G2	III
OeB	**
E	II
F	II
R	Keine

* Abweichung von der Zuordnung der ES gemäss Eintrag im Zonenplan
** Differenzierte ES – Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan
II III Freihaltezone: ES II und ES III gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV

Überlagernde Festlegungen

- Höhereinstufung gem. Art. 43 Abs. 2 LSV
- Aussichtslage
- Aussichtspunkt
- Baumschutzgebiet

Überkommunale Zonen

- Kantonale Landwirtschaftszone (Lk)

Informationsinhalte

- Wald
- Gewässer



Kenndaten und baurechtliche Grundlagen für Parzelle Kat. Nr 5134

Grundstückfläche 1209m²



Bau- und Zonenordnung (BZO) Gemeinde Wohlen vom 5. Oktober 1994 / Teilrevision 2023 / **IVHB**

V. Zone für öffentliche Bauten

Art. 20

Grundmasse Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten



Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Zürich vom 7.September 1975 mit Änderungen bis 1. Dez. 2024 / **IVHB**

2. Fassadenhöhe

§ 278

A. Begriff/Messweise 1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

2 Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

§ 279

B. Mass/Berechnung 1 Die höchstzulässige Fassadenhöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.

2 Im Übrigen bestimmen die Gemeinden die zulässige Fassadenhöhe.

Sie können vorsehen, dass die zulässige Fassadenhöhe auch durch Verkehrsbaulinien bestimmt wird. Entscheidend ist das geringere Mass

§ 280

3 Die Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand und kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden. Sie gilt bis auf eine Tiefe von 15 m. Im Bereich unterschiedlicher Baulinien-abstände Ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.

4 Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige Fassadenhöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.

3. Grenzabstände von Nachbargrundstücken

§ 269

Andere Gebäude 1 Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

II Abweichungen 2 Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungs-linie; ab 12 m über dem massgebenden Terrain vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.

3 Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden

Anmerkung:

Die umliegenden Parzellen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Fällanden.
In Absprache mit der Auftraggeberin kann allseitig von der Möglichkeit eines Näherbaurechts ausgegangen werden.

Baurecht / Servitute

Grundbuchamt Dübendorf

Anmerkung:

Liegt gemäss Plänen im Bereich des Gartens und tangiert den Neubau nicht.

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/3	
Fällanden			1363		CH333977568977				
Grundstücksbeschreibung									
Fläche			Beschreibung			Änderung			
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation	
	12	09	Kataster 5134, Plan 2, Breiti			15.05.2024	144	1127	
	1	66	Gesamtfläche						
			Gebäude						
	1	66	Gebäude Wohnen, Nr. 19300079, Maurstrasse 25						
			Bodenbedeckung						
	1	66	Gebäude						
		5	Strasse, Weg						
	1	65	befestigte Fläche						
	8	73	Gartenanlage						
Eigentum									
Ziffer		Bezeichnung				Datum	Beleg	Bemerkungen	
1.		Gemeinde Fällanden, besondere Rechtsformen, CHE-114.575.052, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden, Alleineigentum				13.02.2023	42		
Anmerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine									

Grundbuchamt Dübendorf

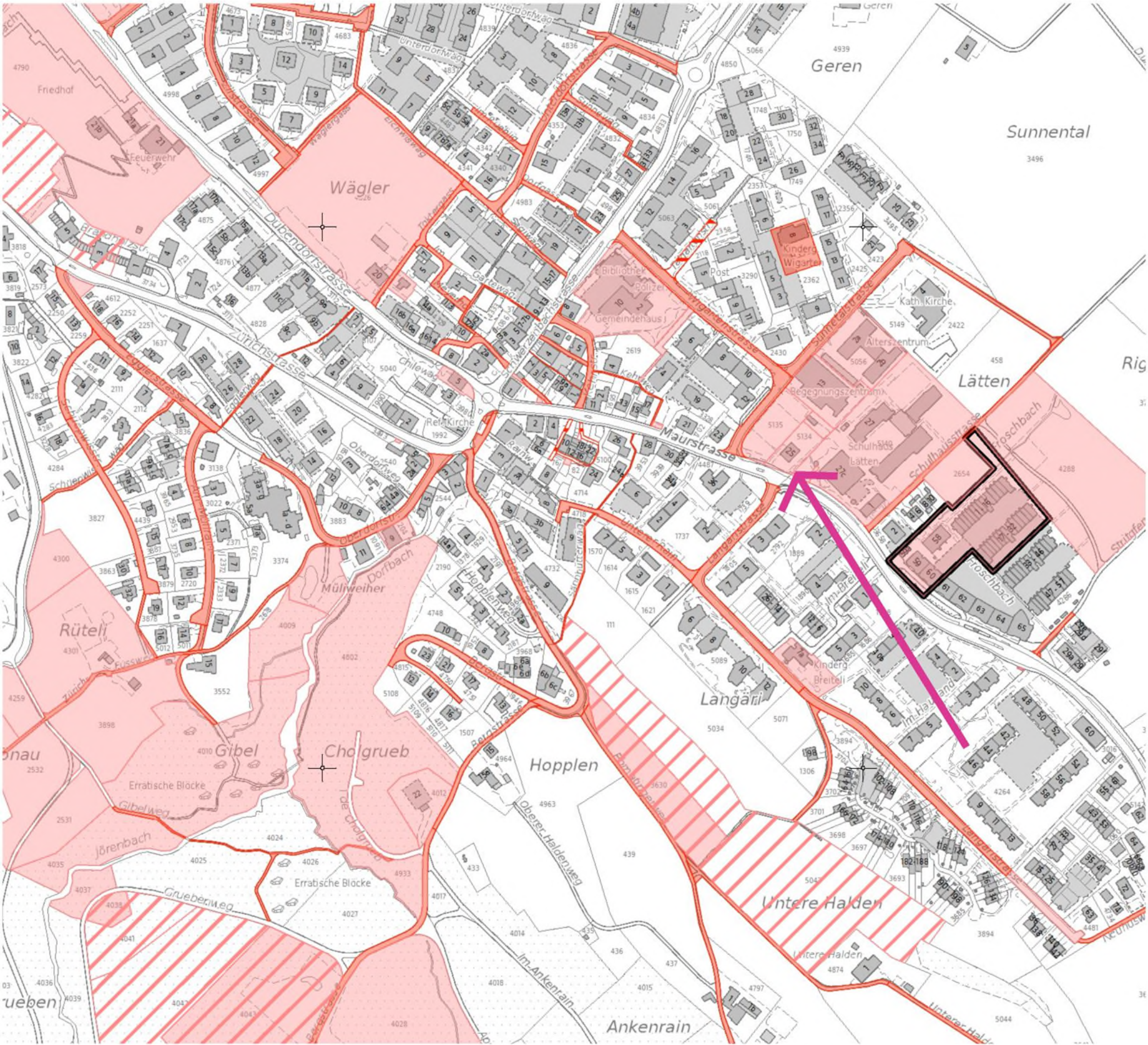
Grundbuch			Blatt		EGRID			2/3	
Fällanden			1363		CH333977568977				
Vormerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine									
Dienstbarkeiten									
Recht / Last	Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Personaldienstbarkeit				04.04.1985	106	CH2888-0000-0019-88177		
	Durchleitungsrecht für Kanalisation und Wasser zugunsten Gemeinde Fällanden, besondere Rechtsformen, CHE-114.575.052, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden								
Grundlasten									
Recht / Last	Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine								
Bemerkungen									
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Betrifft EREID		
	keine								

Öffentliches Eigentum



Plan öffentliches Eigentum
Grundeigentum der Gemeinde Fällanden

Stand März 2024



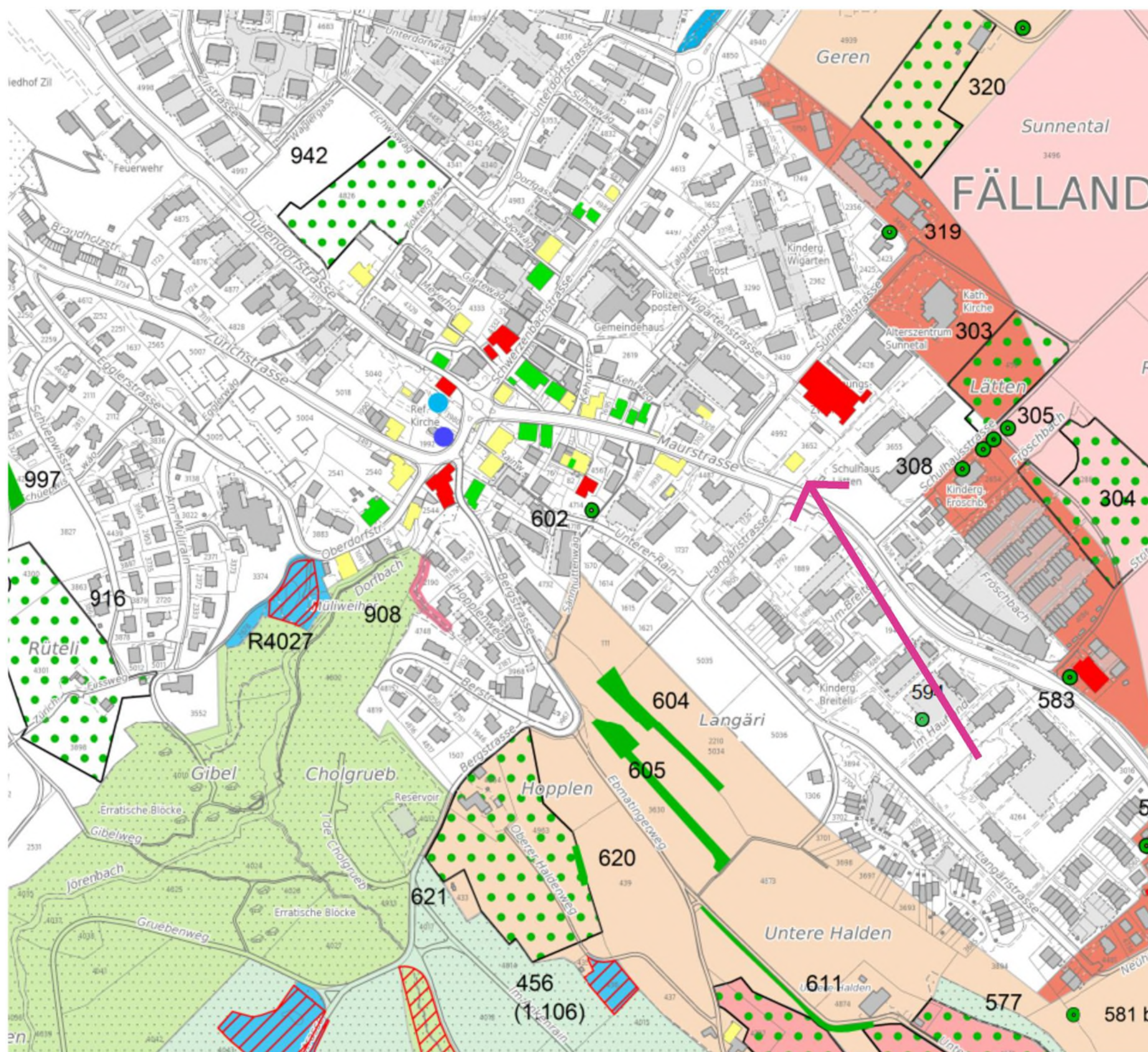
Legende

- fa/
Eigentum
- Gemeinde Fällanden, Liegenschaften
 - Gemeinde Fällanden, Strassen
- Berechtigung (öffentlicher Eigentümer)
- Spezialfall: Schwarz = mehrere öffentliche Eigentümer
- Selbstdauerndes Recht (Baurecht)
Datum Datenausgabestelle
- Berechtigung (privater Eigentümer)
- Plan Nr. erstellt
- 0 Kaj 5 02
Baurecht auf öffentlichem Eigentum

Schutzobjekte



Schutzobjekte mit
Greifenseeschutzzonen



Legende Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich


Einstufung PBG-Klassifizierung:

- Kantonal
- Regional

Legende Schutzobjekte:

- Gebäude bedeutend
- Gebäude erhaltenswert
- Gebäude bedingt erhaltenswert
- ▨ Feuchtigkeitsgebiete, Magerwiesen, Obstgärten
- Bachläufe, Bachufergebiete
- Waldränder
- Hecken, Feldgehölze
- Einzelbäume, Baumgruppen

OBJEKT	Ehemaliges Lehrerwohnhaus	INV.NR.	II/5
ORTSLAGE	Lätten	VERS.NR.	79
STRASSE	Maurstrasse 25	KAT.NR.	3625
EIGENTÜMER	Primarschulgemeinde Fällanden		

KONSTRUKTION Unterkellertes, zweigeschossiger Massivbau unter Walmdach (Aussenmauern Natursteinmauerwerk, Innenwände Backstein)	
DATIERUNG KERNBAU 1897	
VERÄNDERUNGEN 1916, 1921 eingreifende Umbauten 1974 Renovation 2003 Renovation der Wohnung im EG	
INVENTARISIERT AD&AD, Dez. 90, rev. Mai 2003	
NEGATIV NR.	

BEWERTUNG	Ursprünglich herrschaftliches, klassizistisches Gebäude mit einer detaillierten Fassadengestaltung (vgl. alte Postkarte), die durch die verschiedenen Renovationen im 20. Jh. verloren gegangen ist. Der kubische Baukörper unter Walmdach mit regelmässiger Fassadengestaltung vermittelt noch heute etwas von der ursprünglich repräsentativen Ausstrahlung. Das Innere hat dank der weitgehenden Erhaltung der Grundrissdisposition und einiger älterer Ausstattungselemente (Parkettböden, Täfer in der Stube) etwas von der alten Ausstrahlung erhalten. Parkähnlicher, wenn auch z.T. ungepflegter Garten.		
BEMERKUNG			

EINSTUFUNG				10
	ÄUSSERES	INNERES	BAUGESCHICHTE	
EIGENWERT	/		/	3
ENSEMBLEWERT	X	X	X	2
SITUATIONSWERT	X		X	1

SCHUTZ BESTEHENDER SCHUTZ PBG § 204, vorläufige Schutzverfügung vom 24. April 2003 SCHUTZZWECK/EMPFEHLUNG Erhaltung des Baukörpers mit der klaren Fassadengestaltung sowie dem Zahnschnittfries unterhalb der Traufe. Rekonstruktion der ursprünglichen Fassadengestaltung – Eckquader, Fenster mit Verdachung und hervorgehobenen Brüstungsfelder, Kreuzstockfenster – unter Beiziehung historischer Ansichten sowie der ursprünglichen Farbgebung aufgrund von Sondierungen am Bau (Neapelgelb?). Ersatz des rustikalen Vordachs beim Eingang durch ein klassizistisches Vordach. Im Innern Erhaltung der Grundrissdisposition sowie der noch vorhandenen älteren Böden (Fischgrat, Riemenböden – im OG wohl unter Spannteppichen vorhanden) sowie des Täfers in den Stuben von EG und OG. Schutz des parkartigen Gartens.

EHEMALIGES LEHRERHAUS
MAURSTRASSE 25
FÄLLANDEN



GUTACHTEN ÜBER DIE SCHUTZWÜRDIGKEIT

(...)Auszug:

4. Empfehlungen

Wir empfehlen dem Gemeinderat von Fällanden, das Gebäude gestützt auf § 211 PBG unter Schutz zu stellen. Die Unterschutzstellung kann durch Verfügung oder mittels eines Vertrags zwischen der Eigentümerin und der Gemeinde erfolgen (§ 205 PBG).

Anmerkung: Die Empfehlung erfolgt aus fachlicher Sicht. Die Abwägung, ob das öffentliche Interesse am Erhalt eines wichtigen historischen Bauzeugen oder am Bauprogramm der Schule überwiegt, obliegt dem Gemeinderat. Zu bedenken ist, dass der Verlust des Hauses unwiderruflich ist, die Bedürfnisse der Schule aber vielleicht auch andersartig (ev. unter Einbezug des bestehenden Baus) verwirklicht werden können.

Als provisorisches Schutzziel kann z.Z. folgendes festgehalten werden:

Zu erhalten sind:

Integral die Gebäudeform. Anbauten und Dachaufbauten sind nicht zu gestatten.

Integral die primäre Bausubstanz (Natursteinmauerwerk, Dachkonstruktion). Schadhafte Bauteile sind in passendem Material zu ersetzen.

Integral die Fassadenordnung (Fensterachsen).

Die Fassadengestaltung, soweit sie dem historischen Erscheinungsbild entspricht: Fenstergewände, Zahnschnittfries, Dachuntersicht. Künftige Aussenrenovationen sollten die Wiederherstellung der originalen Gestaltung oder eine stilge-rechte Annäherung daran zum Ziel haben.

Die innere Gliederung. Anpassungen an veränderte Bedürfnisse sind dabei denkbar, sofern die gegebene Struktur be-rücksichtigt bleibt.

Die originalen Ausstattungselemente (Wandtäfer in der Stube, Treppenhaus soweit mit anderen Vorschriften vereinbar, allenfalls noch vorhandene und heute verdeckte Bauteile).

Die Umgebungsgestaltung mit Grünflächen und Baumbestand.

Anmerkung: Diese Schutzvorstellungen sind provisorisch und bei einer förmlichen Unterschutzstellung zu ergänzen und gegebenenfalls zu präzisieren.

A. D'Andrea

Gutachten zur Schutzwürdigkeit, Maurstrasse 25, Fällanden AD&AD April 2013





Kanton Zürich
Bildungsdirektion/Baudirektion

Empfehlungen für Schulhausanlagen

vom 1. Januar 2012

Aktualisierte Ausgabe Februar 2022

Auszug

Alle öffentlichen Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sind.

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und die Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV) des Bundes, Art. 11 Kantonsverfassung, die §§ 239a, 239c und 239d PBG sowie die Norm SIA 500:2009/SN 521 500 «Hindernisfreie Bauten» (inkl. Anhänge A.4 und A.5) sind zu beachten.

Behindertengerecht auszugestalten sind bei **Neubauten**:

- alle Zugangswege zu allen Gebäuden sowie zu den Aussensportanlagen;
- die Hauseingänge, Hallen und Korridore, die zu allen Klassenzimmern sowie zu allen für den Schulunterricht notwendigen Spezial-, Sport- und Mehrzweckräumen führen;
- alle publikumswirksamen Räumlichkeiten;
- pro Gebäudetrakt mindestens ein rollstuhlgerechtes WC und pro Anlage ein rollstuhlgerechter Parkplatz;
- die gesamte Orientierung, Raumakustik, Beleuchtung und die Bedienungselemente.

Bei **Um- und Ausbauten sowie Gesamtanierungen** gelten grundsätzlich dieselben Anforderungen, allerdings unter dem generellen Vorbehalt der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 11 Abs. 1 und Art. 12 Abs. 1 BehiG. Anpassungsmassnahmen sind bis zu einem Betrag von 20% der Erneuerungskosten oder 5% des Gebäudeversicherungswertes erforderlich.

Bei Anpassungen **bestehender Bauten gemäss Art. 11 Abs. 4 der Kantonsverfassung** gelten grundsätzlich die gleichen Anforderungen. Die Verhältnismässigkeit der Anpassungsmassnahmen ist mit 5% des Gebäudeversicherungswertes definiert (Art. 239d Abs. 3 PBG).

II Unterrichtsräume (Mindestanforderungen)

Unterrichtsräume haben eine Bodenfläche von 2.5m² und einen Rauminhalt von 6.0m³ pro Schülerin und Schüler aufzuweisen; die lichte Raumhöhe beträgt 3.0m.

Die Fensterfläche der Unterrichtsräume, gemessen über Tischhöhe (80 cm ab Boden), hat 20% der Bodenfläche zu betragen.

Maximale Raumtiefe bei einseitiger Belichtung für Unterrichtsräume: 7.5m (einschliesslich Schränke). Bei grösseren Raumtiefen sollten zusätzliche natürliche Lichtquellen angeordnet werden; andernfalls ist die Raumhöhe um ¼ der Miertiefe zu vergrössern und die Fensterfläche entsprechend anzupassen. Über die Fassade vorstehende Gebäudeteile, die den Lichteinfall beeinflussen, sind zur Raumtiefe zuzurechnen. Lichteinfall von vorn ist zu vermeiden.

Klassenzimmer erhalten wenn möglich die Hauptbelichtung von den Sektoren Ost/Süd/West. Sie sind so anzuordnen, dass eine Ablenkung durch äussere Einflüsse vermieden wird (Sportanlage, Parkplatz usw.).

Räume, deren Fussboden unter dem angrenzenden Terrain liegt, dürfen nur begrenzt, in der Regel pro Lehrperson bzw. pro Schülerin und Schüler nicht mehr als die Hälfte eines Vollpensums, für Unterrichtszwecke benützt werden; dies zudem nur, wenn einwandfreie bauliche Verhältnisse vorliegen.

Decken, Wände und Böden sollen möglichst hell, die Böden überdies gleitsicher und pflegeleicht sein.

Die Unterrichtsräume müssen gute, der Nutzung angemessene, Akustikverhältnisse aufweisen. In Unterrichtsräumen und Sporthallen gelten die Sollwerte der Nachhallzeiten gemäss Norm SIA 181:2020.

Die mittlere Nennbeleuchtungsstärke für Klassenzimmer soll mindestens 500 Lux betragen.

Projektstudie

"Altes Lehrerhaus"
Maurstrasse 25
8117 Fällanden

Raumprogramm
Machbarkeitsstudie



Raumprogramm "Altes Lehrerhaus" 2038/2039
Variante Hort, BNQ ca. 45% = 250 Mahlzeiten/Tag

mögliche Lage										
Raum	Fläche (m²)	KIGA	Primar	Allgemein	Summe	Fläche Total	Bemerkungen	UG	EG	OG
Hortküche, ca. 250 Mahlzeiten	70			1	1	70			x	
Verpflegungsraum (gleichz. Mehrzweckraum)	72			3	3	216	neben Küche		2x	1x
Gruppenraum (an Verpflegung angeschlossen)	18			3	3	54	kann mit Verpflegung zusammengefasst werden		1x	2x
Spielzimmer etc.	45			2	2	90	auf jedem Stock		1x	1x
Ruhe- und Bewegungsraum	25			2	2	50			1x	1x
Büro Leitung Tagesstrukturen	15			1	1	15				x
Freizeitwerkstatt	90			1	1	90		x		
Garderobe / Vorzone	20			3	3	60	auf jedem Stock	1x	1x	1x
Garderobe Personal	15			1	1	15	Nähe zu Toilette Betreuende			x
Sanitätszimmer	10			1	1	10	Nähe Büro Leitung			x
Lager	15			3	3	45		x		
Putzraum pro Geschoss	4			2	2	8	1 Putzraum/Geschoss		1x	1x
Putzraum mit Maschine	7			1	1	7	gleiches Geschoss wie Küche		x	
Toiletten	3			6	6	18	auf jedem Stock	x	x	x
Toilette (Betreuung und IV)	3			1	1	3	Nähe zu Garderobe Betreuende			x
m² 751										

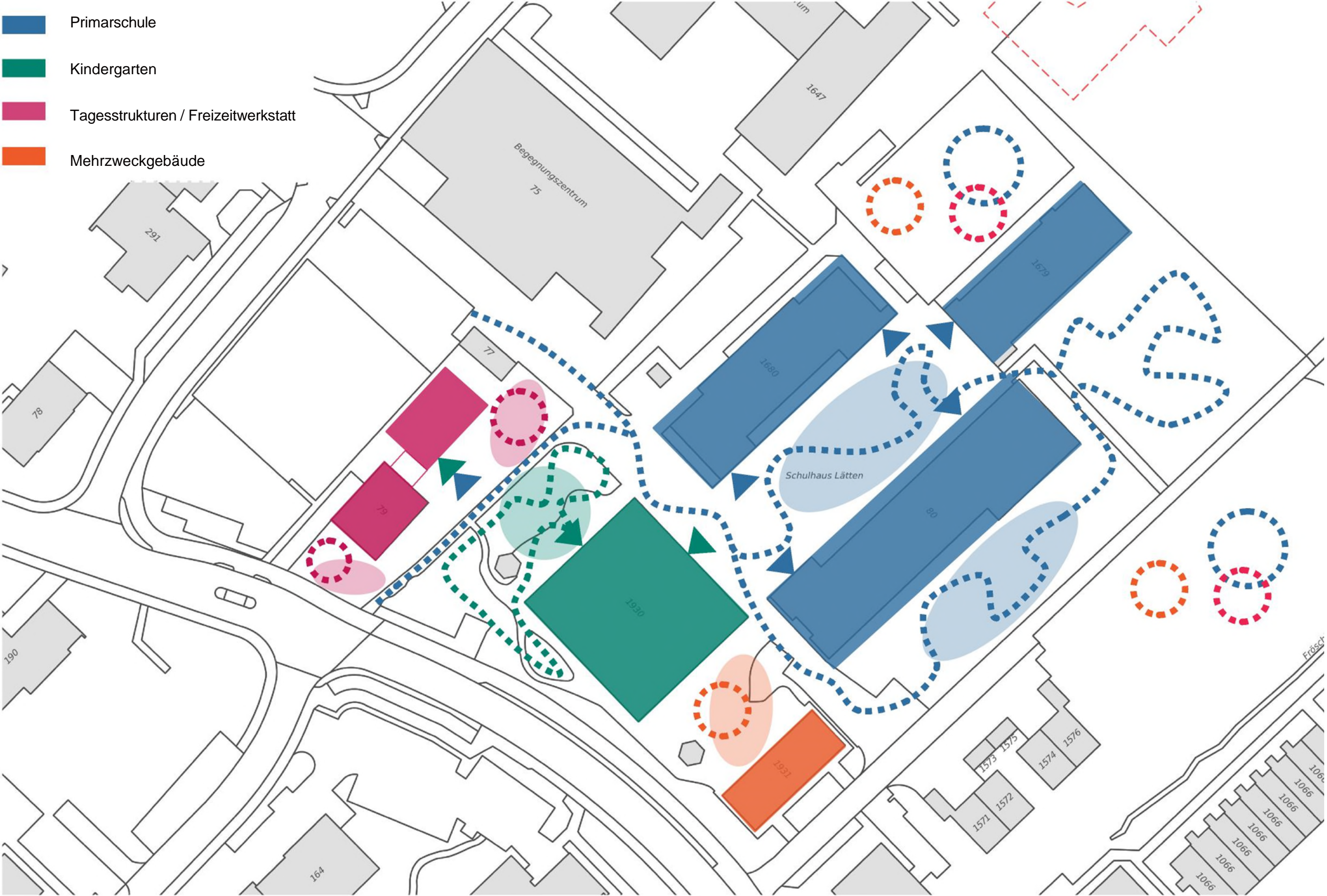
Allgemeines:
Basis bilden die Berichte Eckhaus:
- Informationsanlass 18. April 2024
- Szenarien Tagesstrukturen (Stand 30.01.2025)
- Berechnung mit 26 Regelklassen (KG mit 21 Sus, PS mit 23 Sus)
Annahme Schichtbetrieb (2 Schichten), ca. 30 Minuten Essenszeit je Gruppe --> ca. 130 Kinder in einer Schicht
Schicht 1 = 12:15 bis 12:45 / Schicht 2 = 12:45 bis 13:15
Lifтанlage für Küchenwagen/Europaletten geeignet
Freizeitwerkstatt im Gebäude integriert (separater Zugang). Möglichkeit die Fläche später in den Hort zu integrieren.
Die Umgebungsfläche mit Spielmöglichkeiten etc. sollte ca. 600 m² betragen.



Primarschulanlage Lätten

Mitten im Dorfteil Fällanden, direkt neben der Zwicky Fabrik und eingebettet in die wunderschöne Landschaft nahe dem Greifensee liegt die Schule Lätten, die grösste von drei Primarschulen in der Gemeinde Fällanden. Hier besuchen rund 500 Kinder die 1. – 6. Klasse sowie die sechs Kindergärten im Neubau Kindergarten und Tagesstrukturen.
Mit dem Haus D wurden die sechs Kindergärten und Tagesstrukturen (Hort) in der Schulanlage Lätten zusammengeführt.

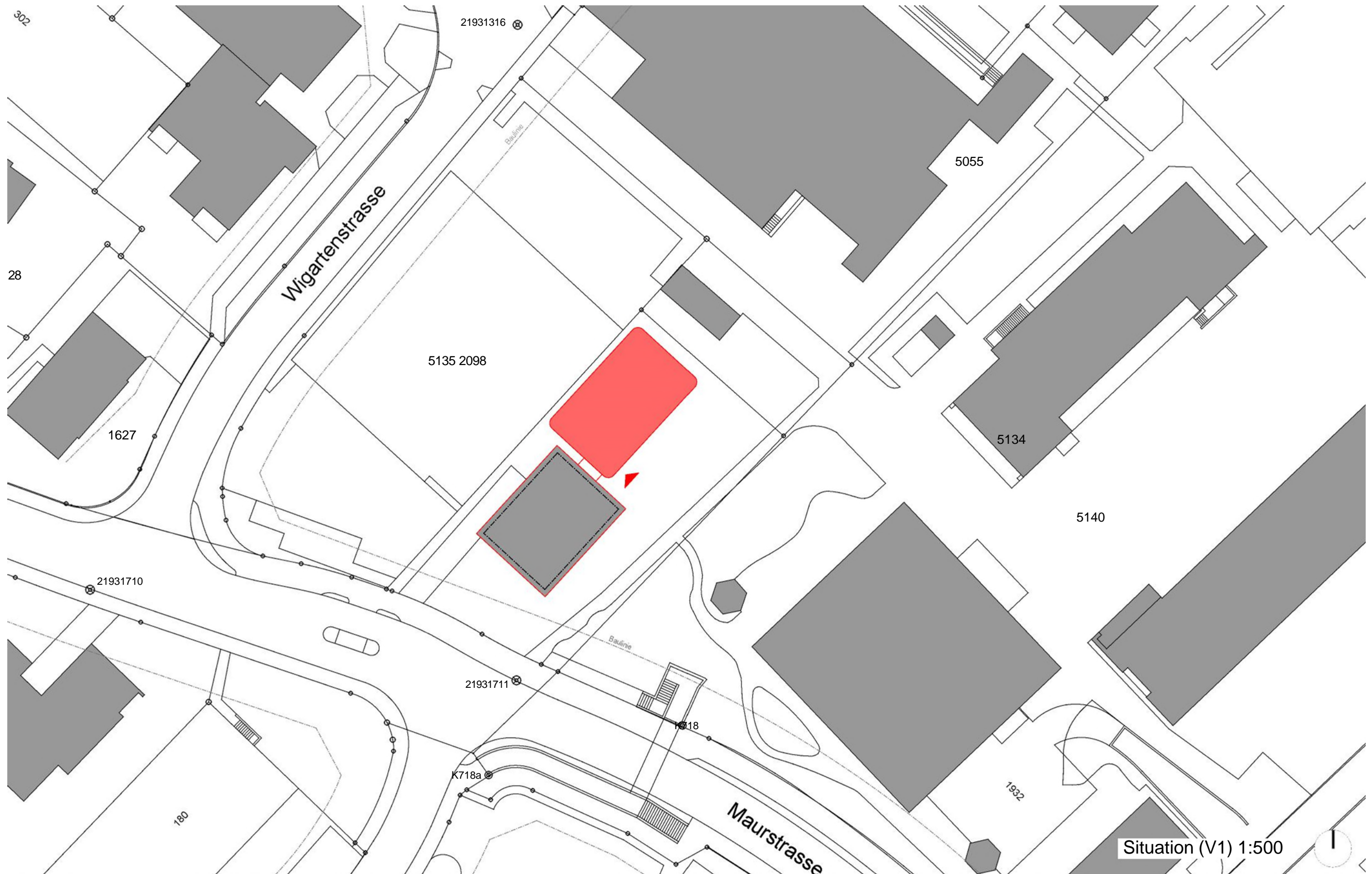
- A** Teamzimmer/Schulzimmer/Bibliothek
- B** Werkraum/Schulzimmer
- C** Hausdienst/ Schulzimmer/Musikschule
- D** Schulleitung/Kindergarten/Tagesstrukturen
- E** Mehrzweckgebäude
- F** Tagesstrukturen

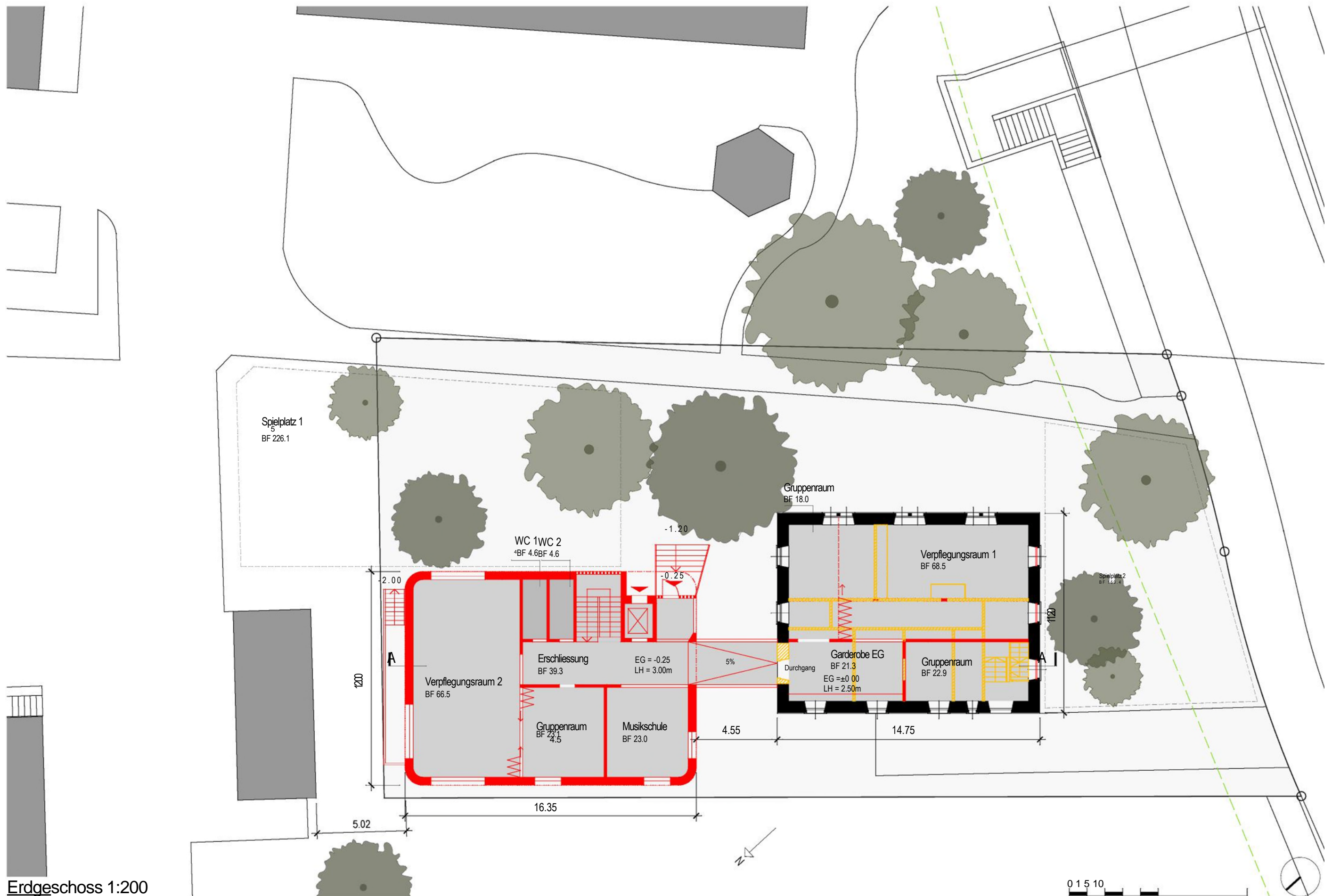




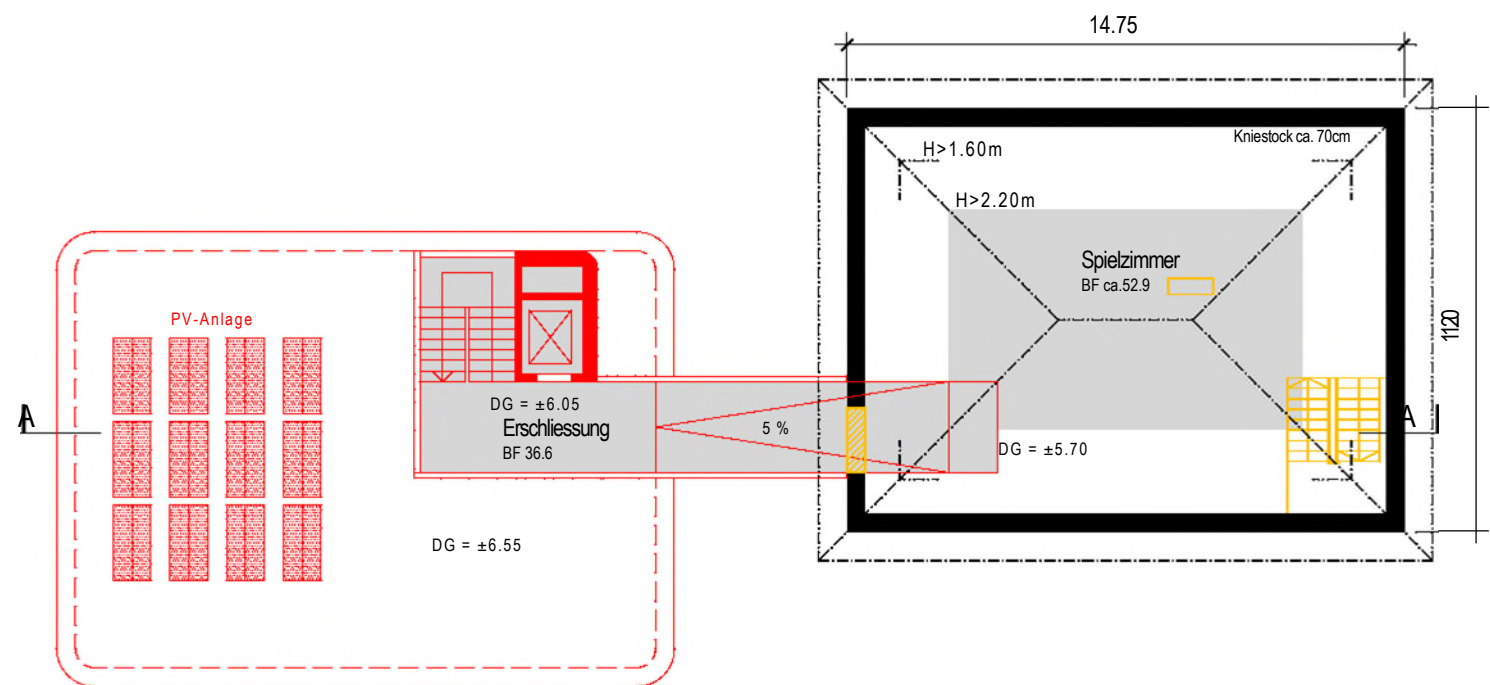
Situation (V1) 1:2000



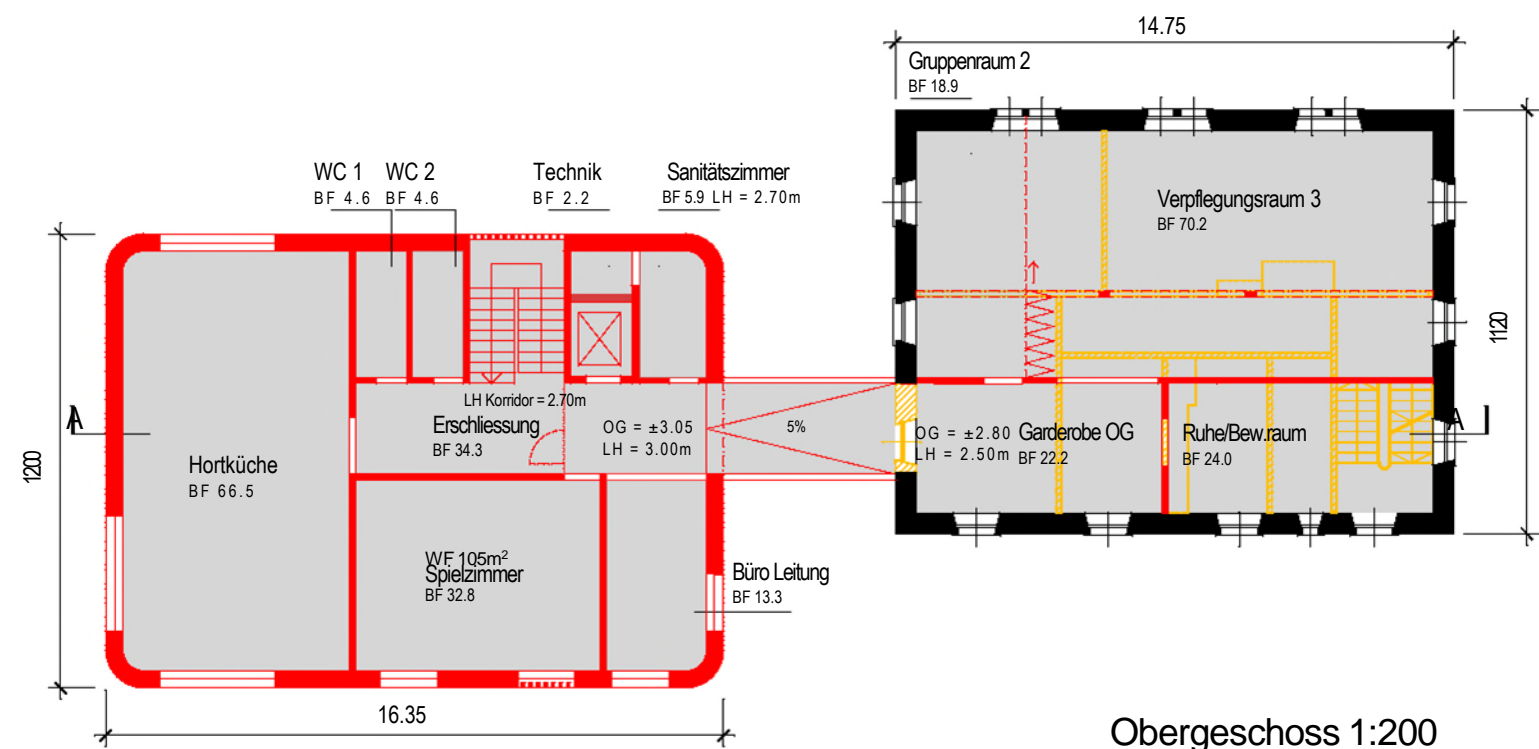




Erdgeschoss 1:200



Dachgeschoss 1:200

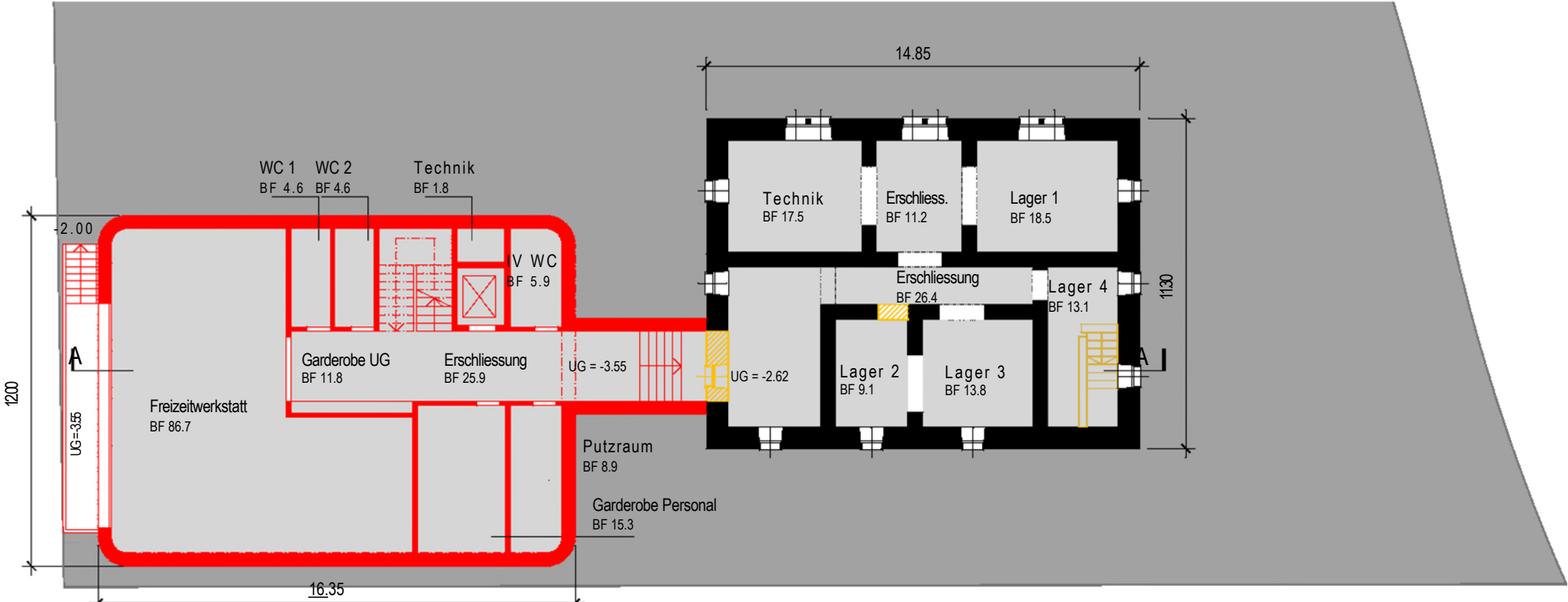


Obergeschoss 1:200

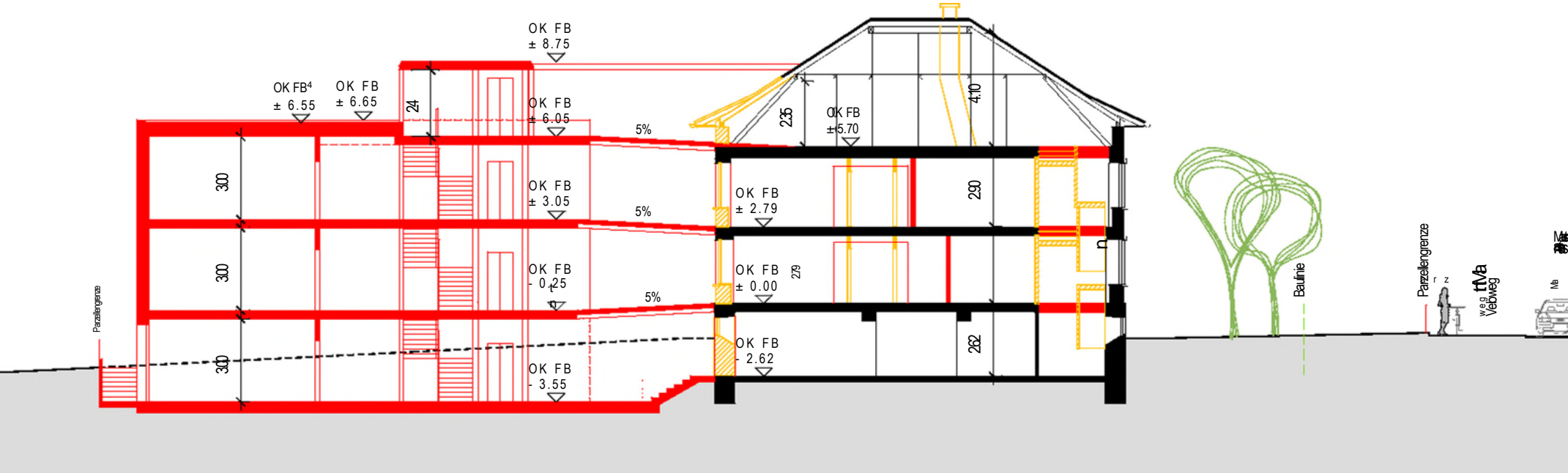
0 1 5 10



Grundrisse



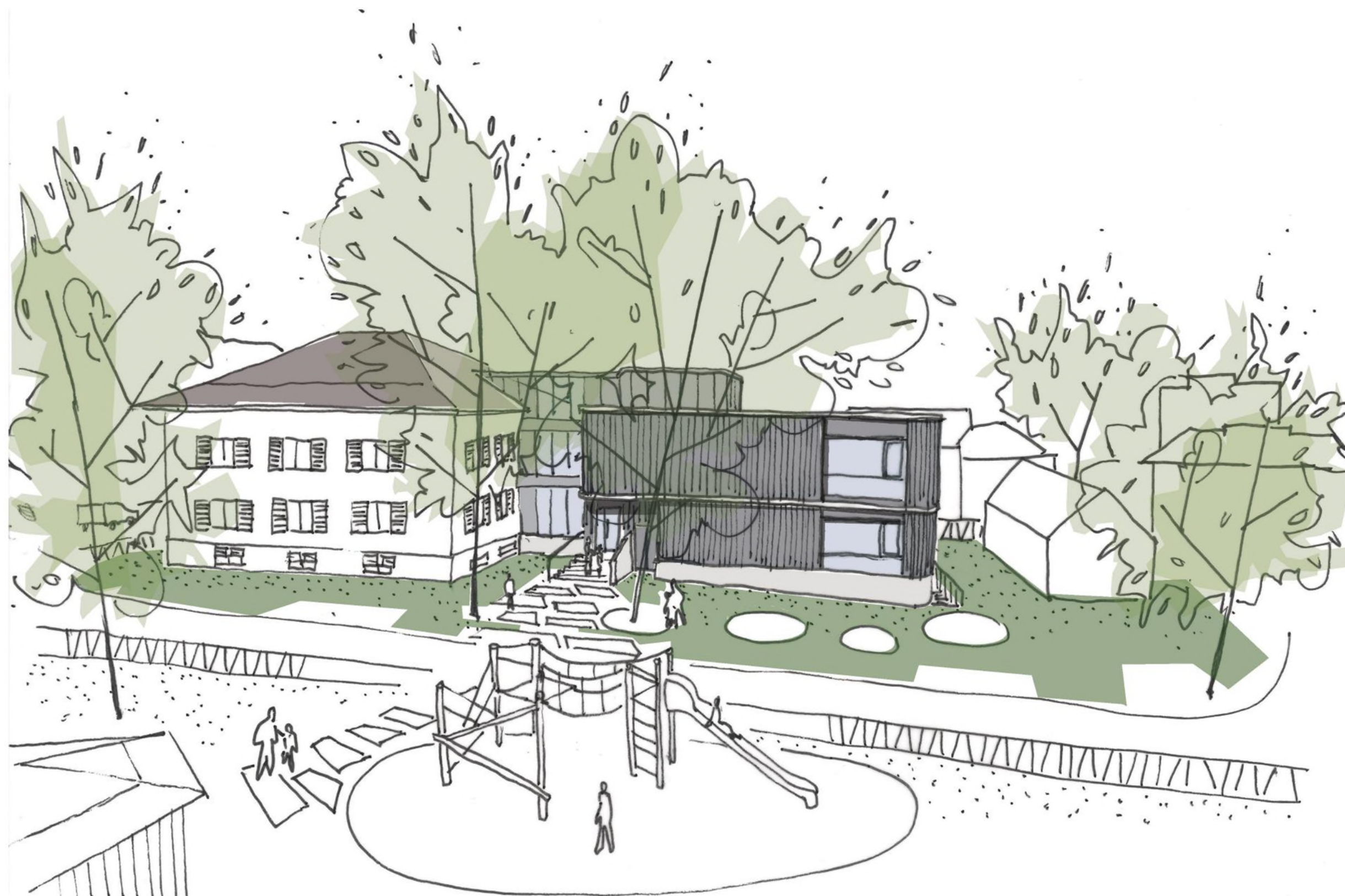
Untergeschoss 1:200



Schnitt A-A 1:200





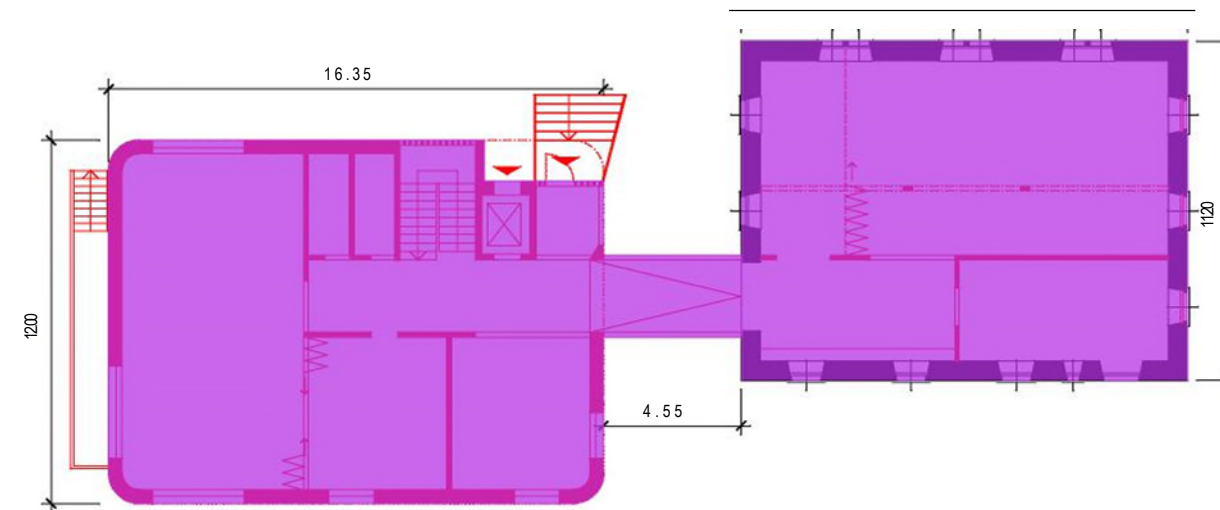


Referenzen Materialisierung aussen



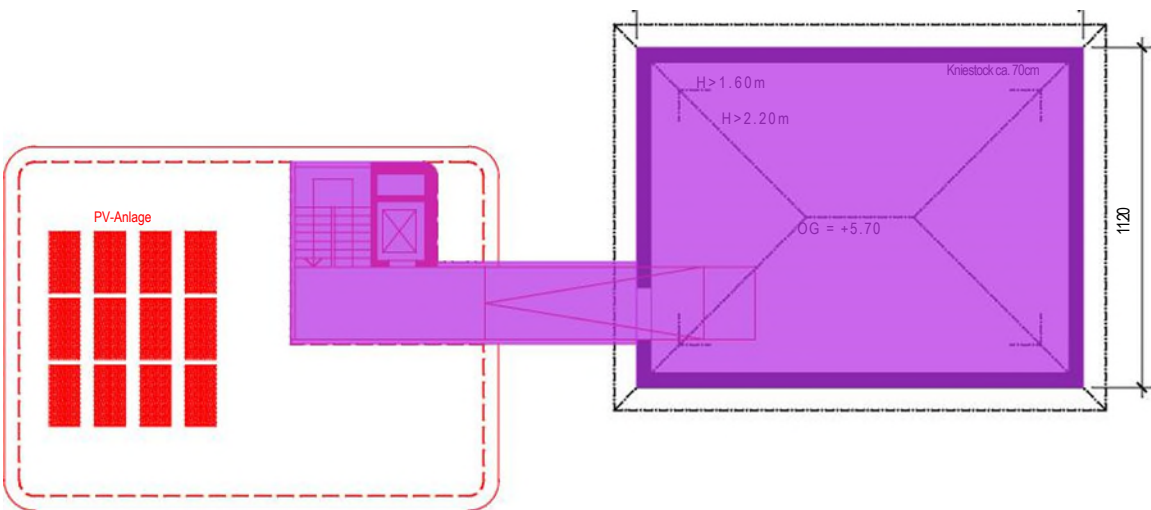
Berechnungen SIA 416

GF/GV Berechnungen SIA 416

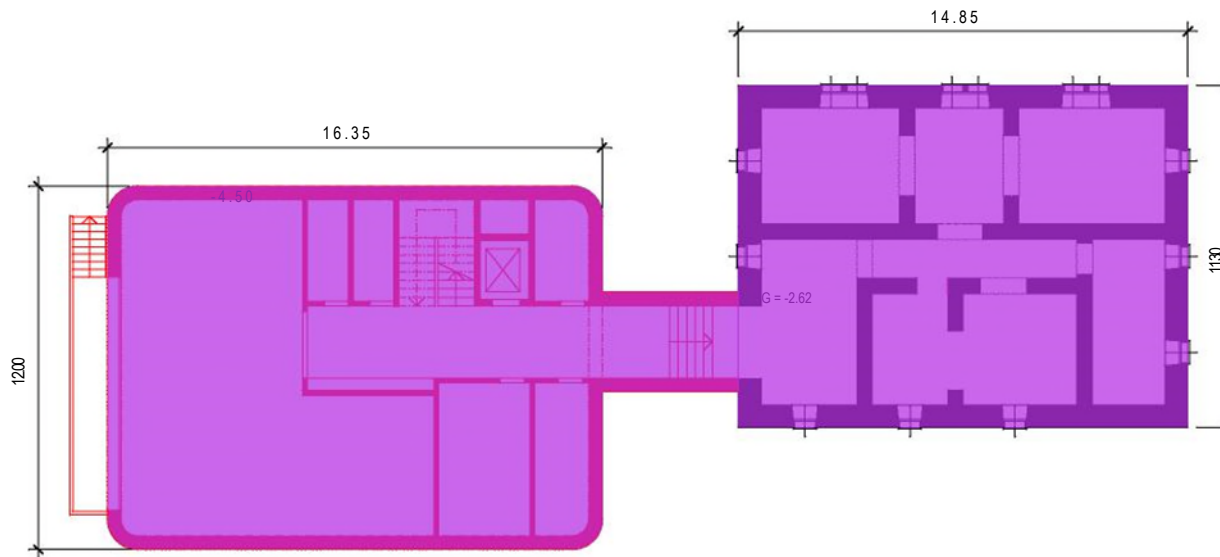


EG Neubau GF m2: 202.5 EG Altbau GF m2: 165.2

EG Erdgeschoss DG Dachgeschoss

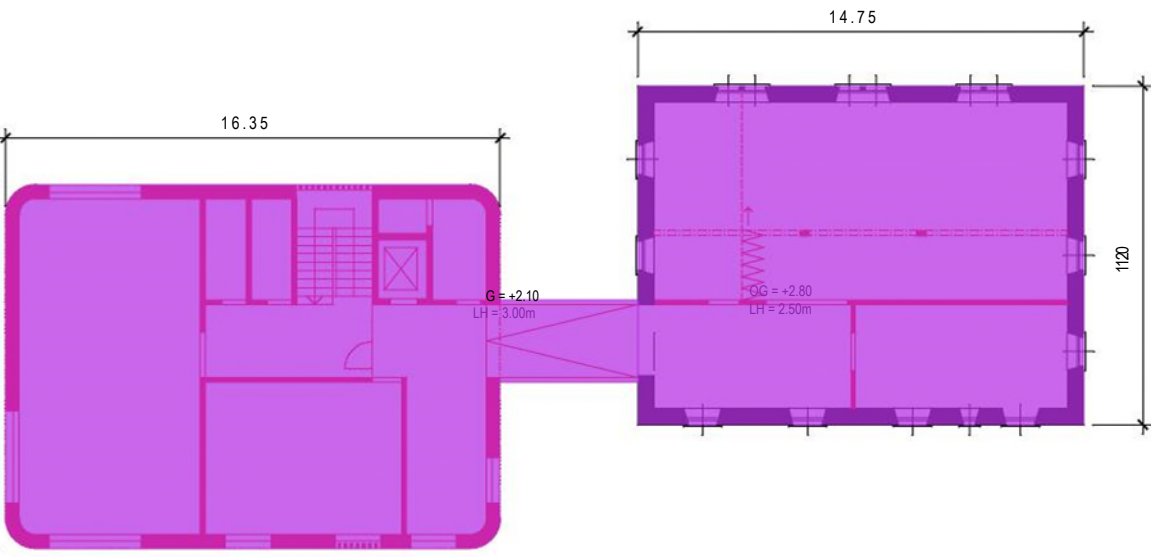


DG Neubau GF m2: 46.8 DG Altbau GF m2: 165.2



UG Neubau GF m2: 210.2 UG Altbau GF m2: 167.8

UG Untergeschoss OG Obergeschoss



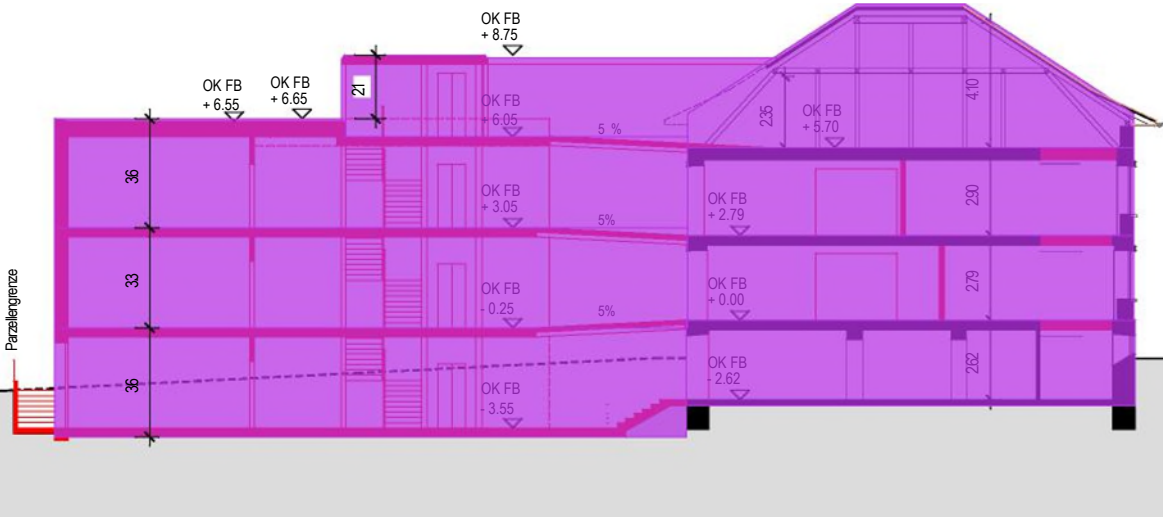
OG Neubau GF m2: 207.6 OG Altbau GF m2: 165.2

Neubau
GVDG: 46.8m² x 2.10m = 98.3m³
GV OG: 207.6m² x 3.60m = 747.4m³
GV EG: 202.5m² x 3.30m = 668.3m³
GV UG: 210.2m² x 3.60m = 756.7m³

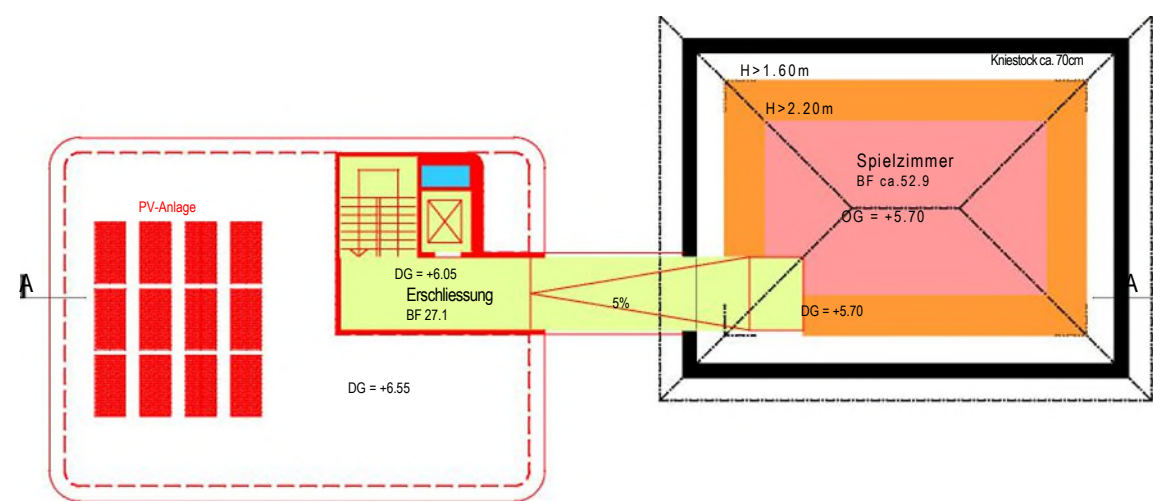
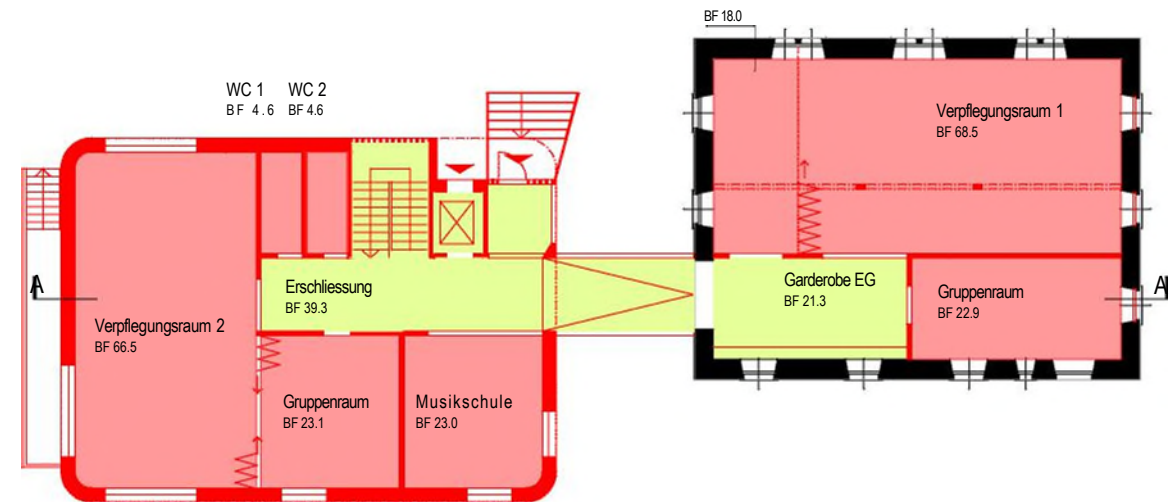
Altbau
GV DG: 165.2m² x 4.74m = 504.5m³
GV OG: 165.2m² x 2.90m = 479.1m³
GV EG: 165.2m² x 2.79m = 460.9m³
GV UG: 167.8m² x 2.82m = 473.2m³

GV Total: 2'270.7m³GV Total: 1'917.7m³

Geschossfläche GF / Gebäudevolumen GV

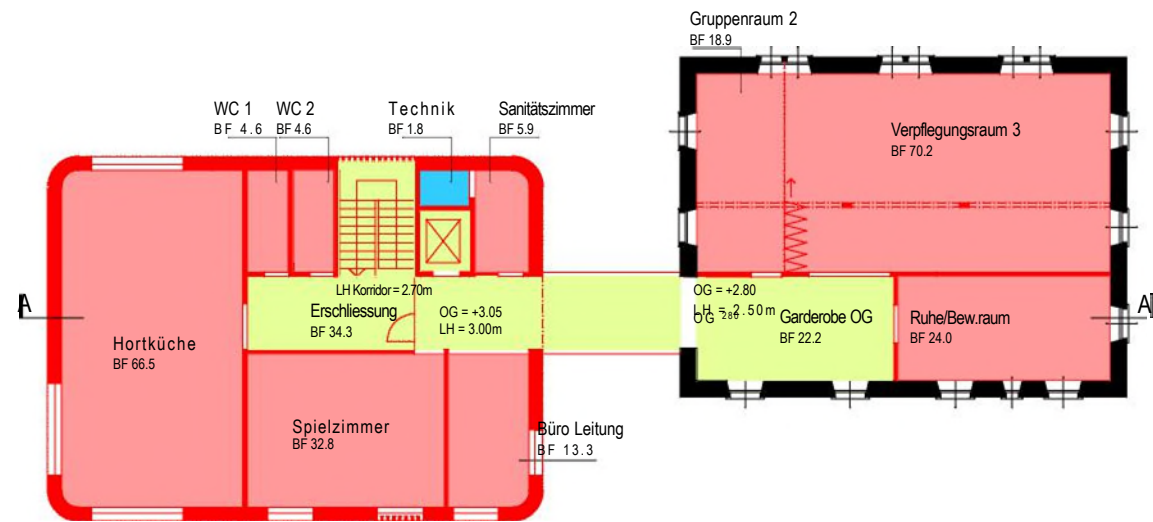
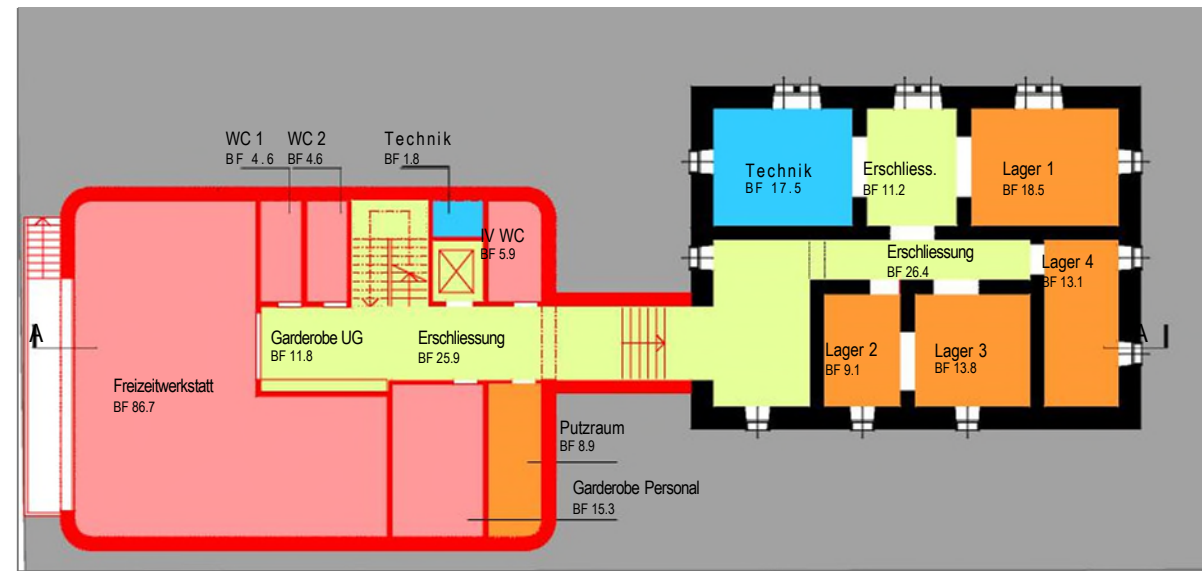


HNF / NNF / VF / FF / ANF **Berechnungen SIA 416**



OG Altbau HNF m2: 52.9

EG Erdgeschoss EG Neubau HNF m2: 121.7 EG Altbau HNF m2: 109.4 DG Dachgeschoss OG Altbau FF m2: 1.1 OG Altbau NNF m2: 40.9
EG Neubau VF m2: 52.0 EG Altbau VF m2: 21.3 OG Altbau VF m2: 38.4 OG Altbau VF m2: 6.5



UG Untergeschoss UG Neubau HNF m2: 116.9 UG Altbau NNF m2: 54.4 OG Obergeschoss OG Neubau HNF m2: 127.6 OG Altbau HNF m2: 113.0
UG Neubau NNF m2: 8.9 UG Altbau VF m2: 26.4 OG Neubau VF m2: 46.9 OG Altbau VF m2: 22.2
UG Neubau VF m2: 49.6 UG Altbau FF m2: 17.5
UG Neubau FF m2: 1.8

- Hauptnutzfläche HNF
- Nebennutzfläche NNF
- Verkehrsfläche VF
- Funktionsfläche FF