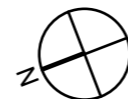
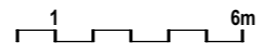
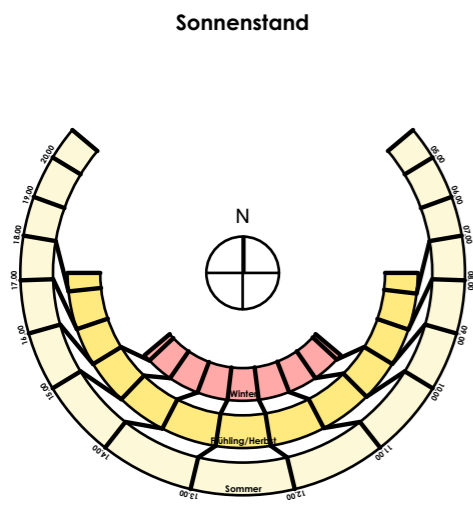




Grundlagen





Parzelle 181

Fläche Grundstück: 1056 m²
 Abgetretenes Land an Kanton: 97 m²
 Strassenfläche: 0 m²
 Fläche gesamt: 1153 m²

Zonen "WAR-3": 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone
 Wohn- und Arbeitszone 14

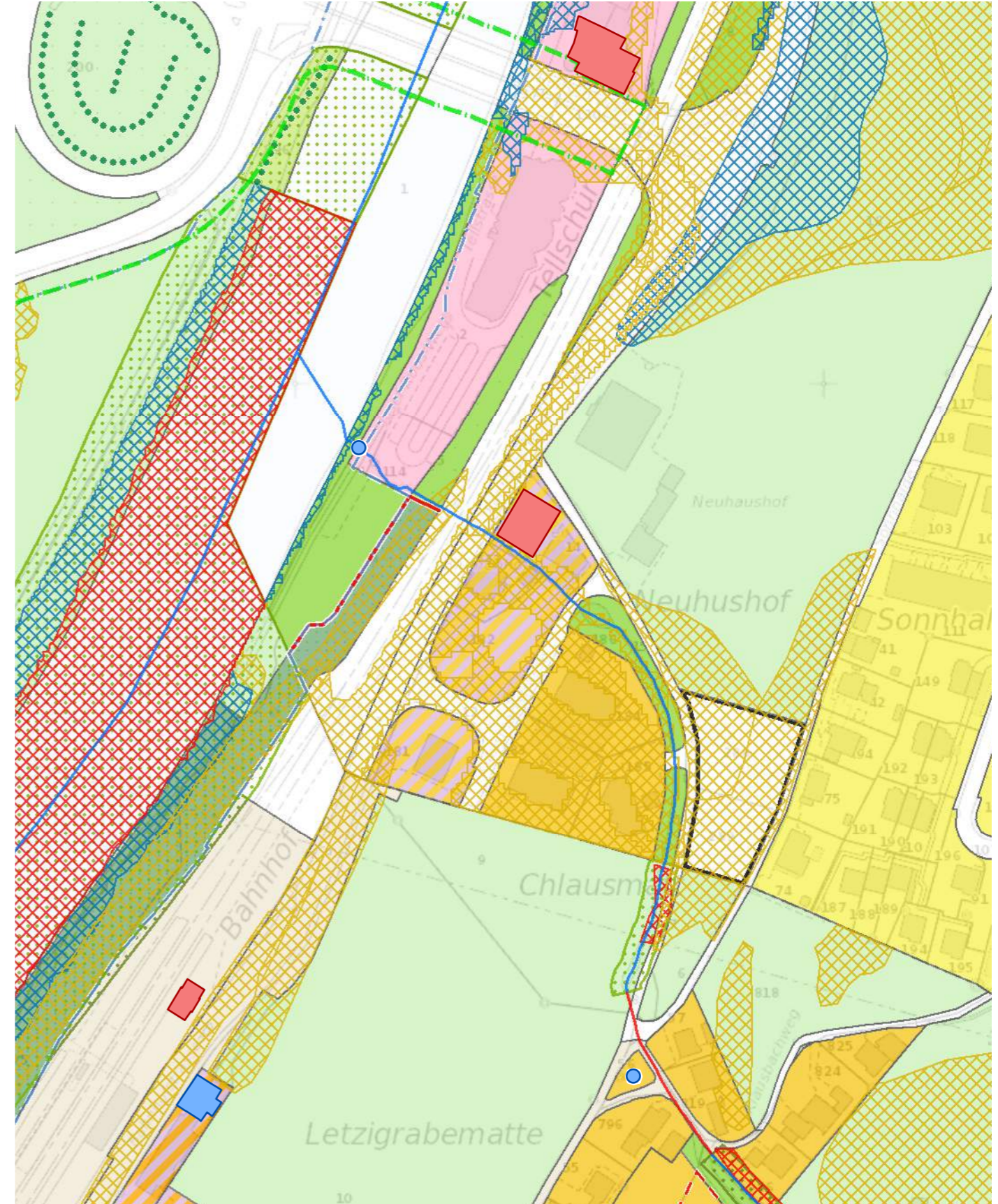
AZ: 0.8
 max. für Wohnen 0.80 x 1153 m² = 922.4 m²
 min. für Gewerbe 0.45 x 1153 m² = 518.85 m²
 0.35 x 1153 m² = 403.55 m²

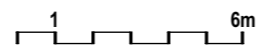
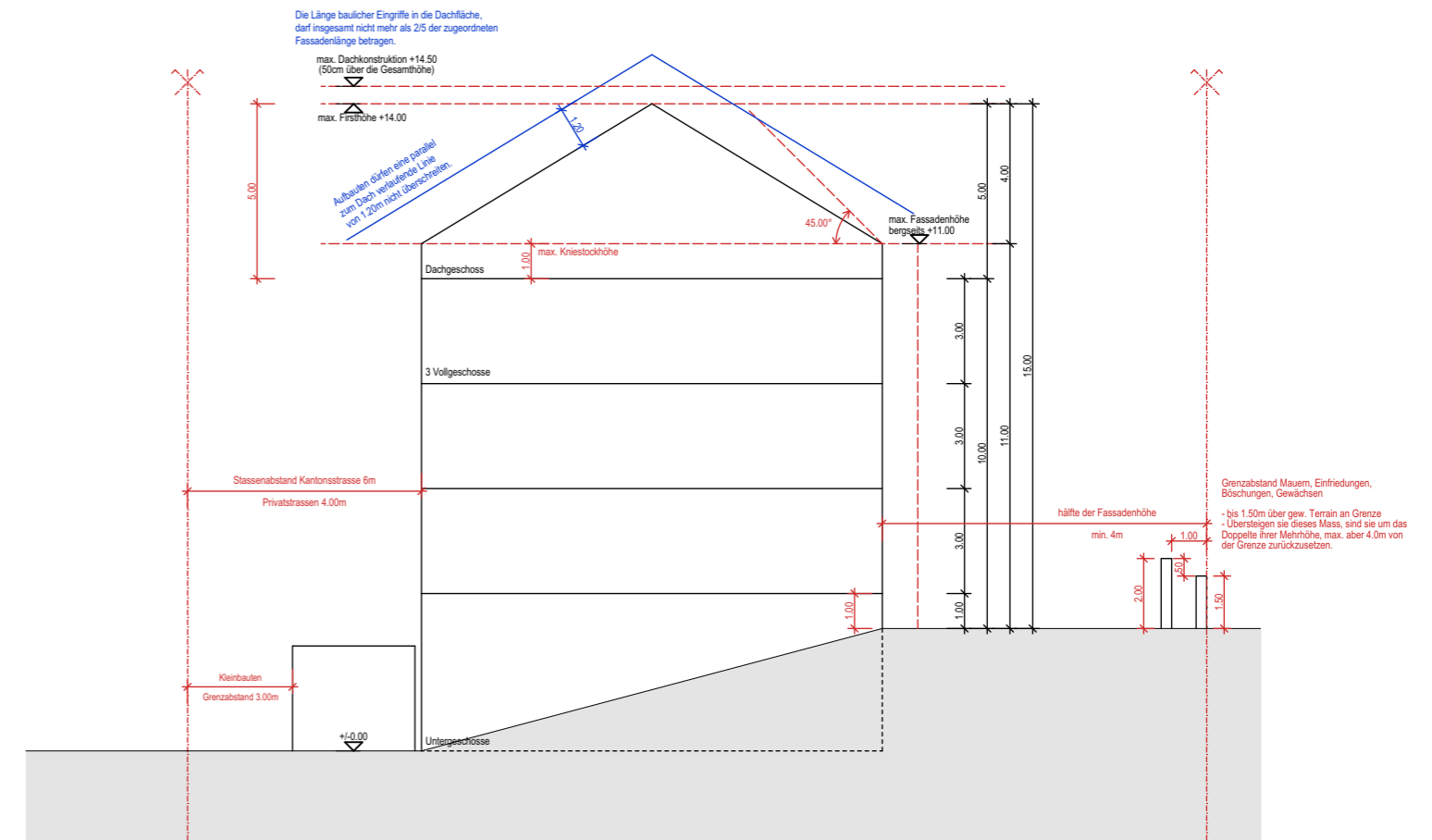
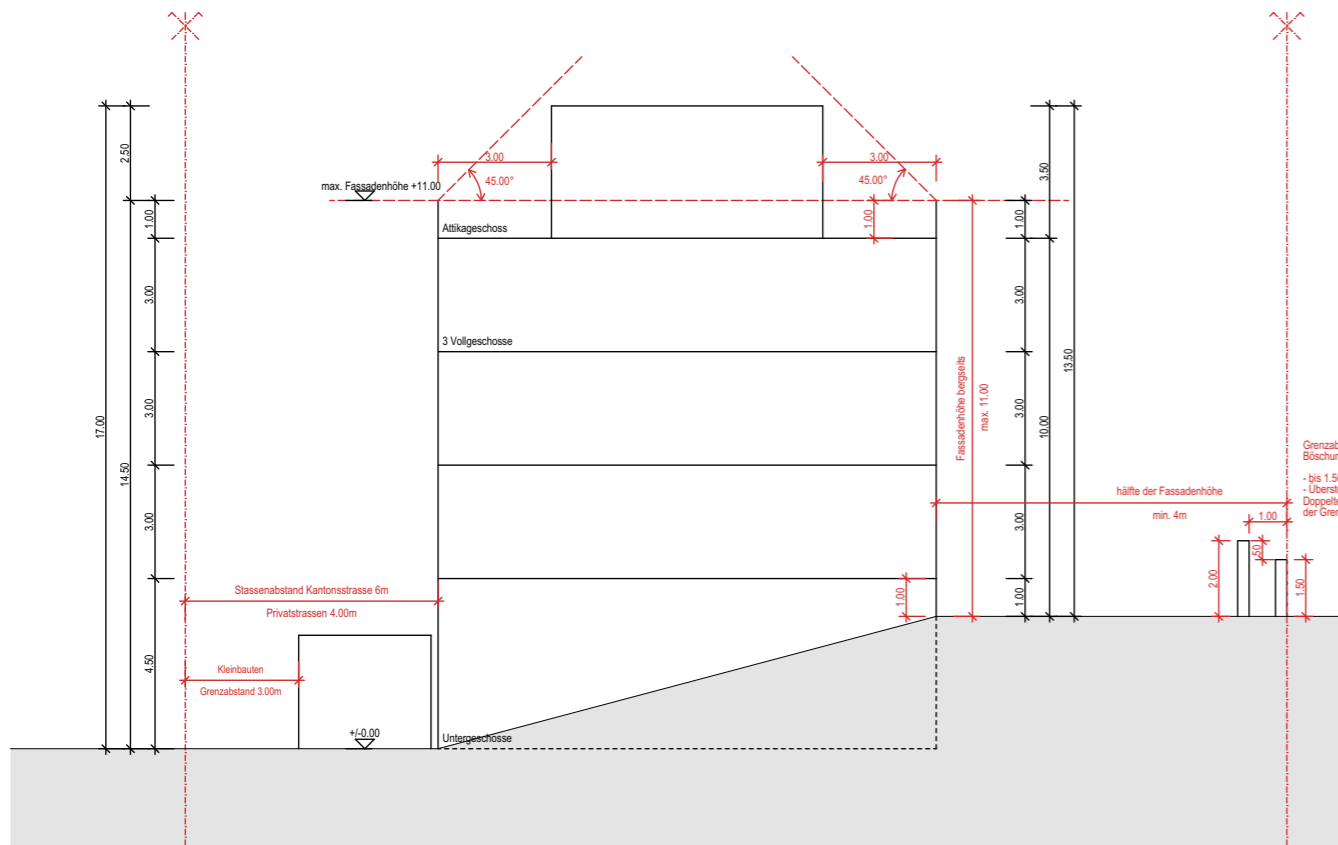
Gebäudelänge: max. 30 m
 Fassadenhöhe bergseitig: max. 11 m
 Grenzabstand: min. 4 m oder halbe Fassadenhöhe
 Strassenabstand Privatstrasse: 4 m
 Strassenabstand Kanton: 6 m (unterabstand in aussicht gestellt von 3 m)
 unterirdische Bauten zur Strasse: 3 m
 unterirdische Bauten zu Wege: 2 m
 unternieveaubauten 1 m über gew. Terrain: 2 m
 unternieveaubauten vollständig im gew. Terrain: 0 m (direkt an Grenze)

Abstellflächen Fahrzeuge: 1.75 pro Wohnung, davon 80% gedeckt
 Geschäfte pro 40 m² BGF
 Kleingewerbe pro 80 m² BGF

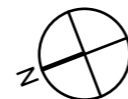
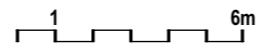
Grundnutzung Bauzone

- Wohnzone**
 - bis 11m
 - bis 14m
 - bis 17m
 - bis 20m
 - über 20m
 - weitere
- Mischzone**
 - bis 11m
 - bis 14m
 - bis 17m
 - über 17m
 - weitere
- Gefahrenzone**
 - Hinweiszone (geringe Gefährdung)
 - Gebotszone (Bauen mit Auflagen)
 - Verbotszone (erhebliche Gefährdung)
- Lärmempfindlichkeitsaufstufung II auf III





PROJEKT NACH AUSNÜTZUNGSZIFFER



Parkplatzberechnung

Abstellflächen Fahrzeuge BZR §27
1.75 pro WHG, davon 80% Gedeckt

Geschäfte pro 40 m² BGF
Keingewerbe pro 80 m² BGF

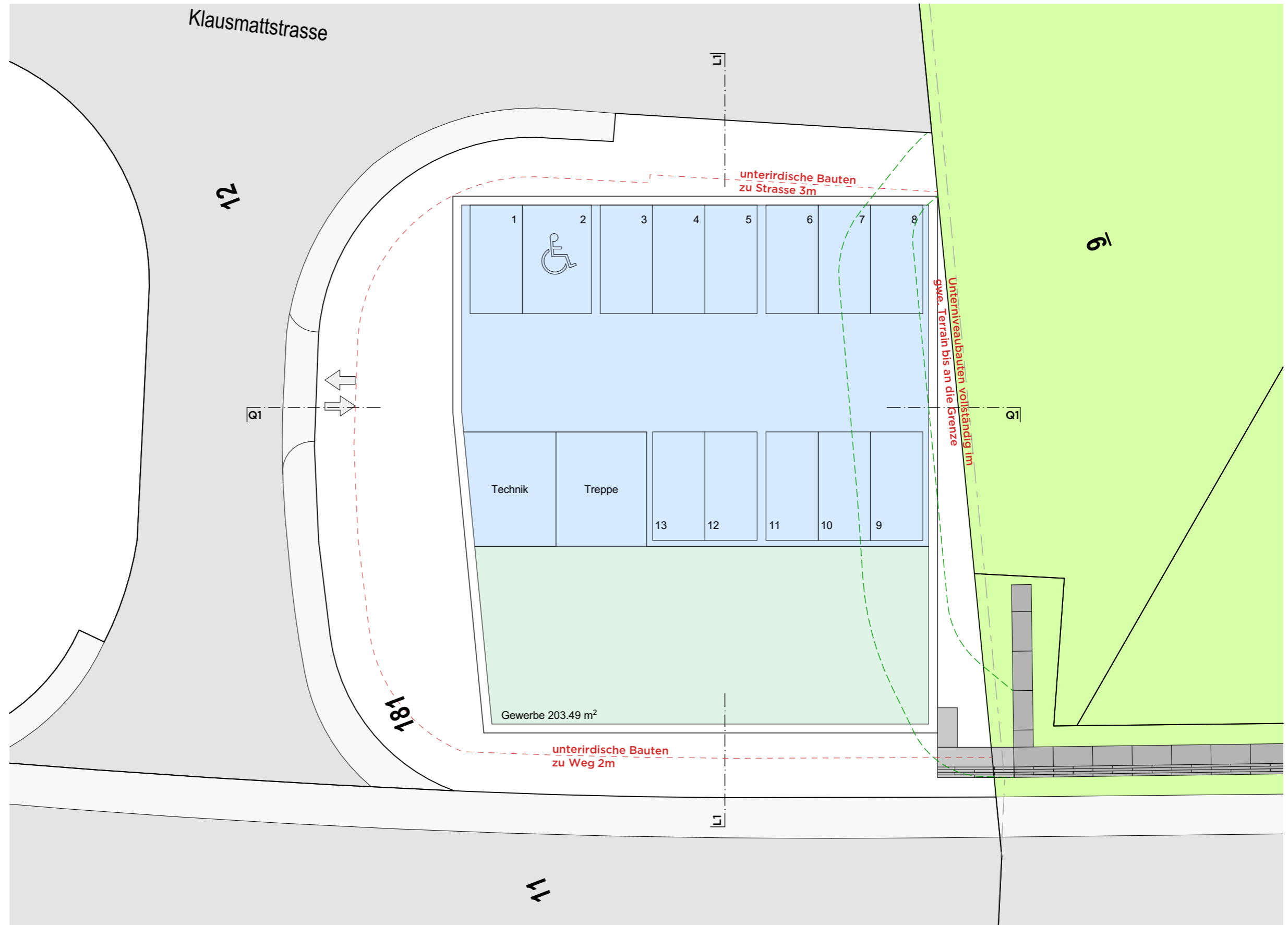
Wohnen (Annahme 4 Wohnungen):
4 x 1.75 = 7 PP Total
7 x 0.8 = 6 PP Gedeckt

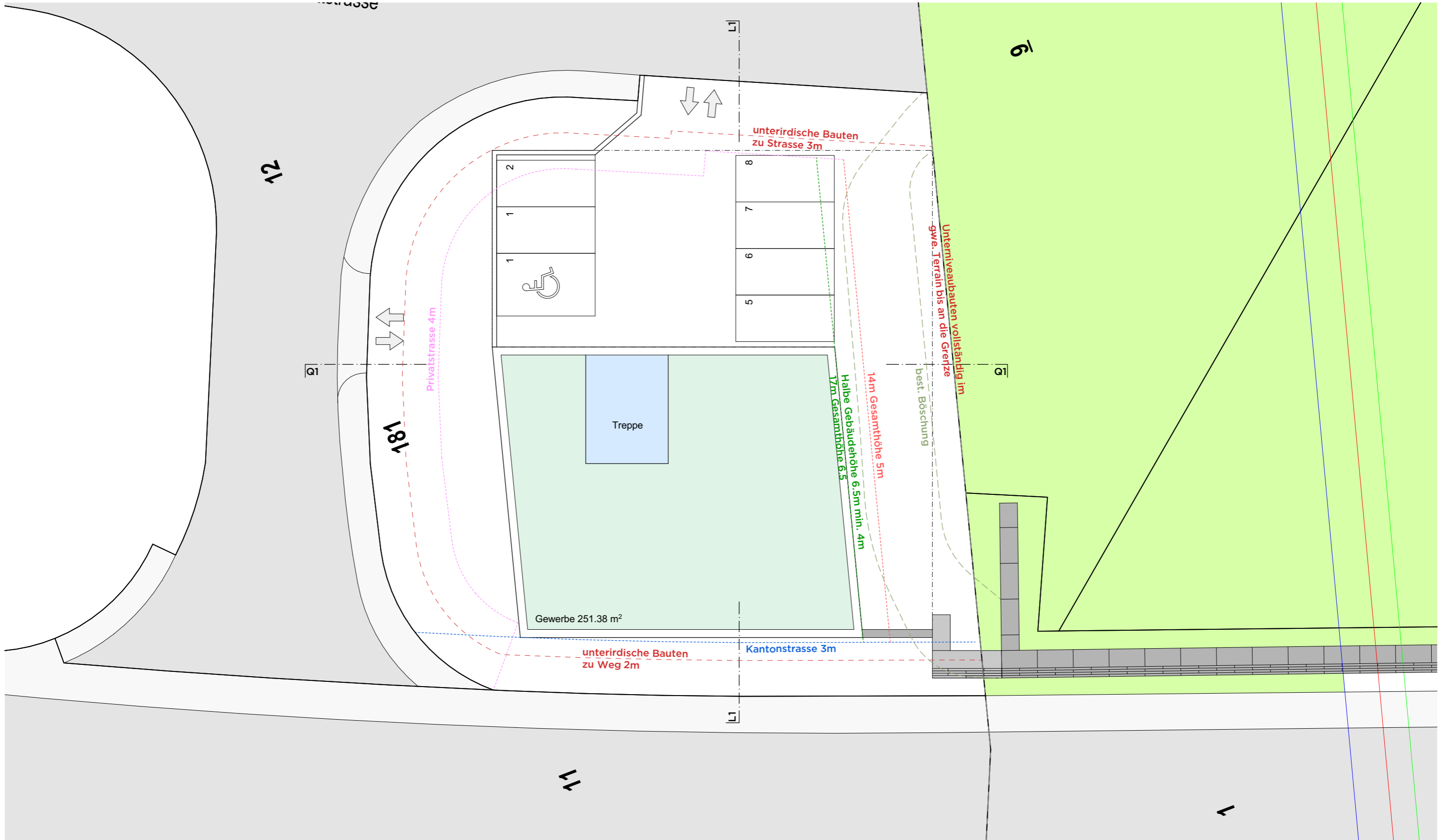
Gewerbe:
GF = 203.49 m² + 251.38 m² = 454.87 m²
Gesamt Fläche (GF) : 40 m² = Total Parkplätze (PP)
454.87 m² / 40 m² = 11.37 PP

Kleingewerbe:
GF = 133.71 m²
Gesamt Fläche (GF) : 80 m² = Total Parkplätze (PP)
133.71 m² / 80 m² = 1.6 PP

Wohnen 7 PP davon 6 Gedeckt
Gewerbe 13 PP
Kleingewerbe 3 PP

Total 7 + 11 + 2 = 20 PP





Flächenabschätzung SIA 416 Parzelle 181

Grundstücksfläche: 1056 m² + 97 m² (Abgetretenes Land an Kanton)
 Zone WAR-3: AZ 0.8 davon für Wohnen max. 0.45

GF (Geschoss) = VF + KF + HNF + AGF

GF (EG-Geschoss) = 303.50m²

KF = 15% x GF = 15% x 303.5 m² = 45.5 m²
 VF (Treppenhaus) (Annahme) = 25.0 m²

HNF (Geschoss) = GF (Geschoss) - KF - VF = 303.5 - 45.5 - 25 = 233 m²

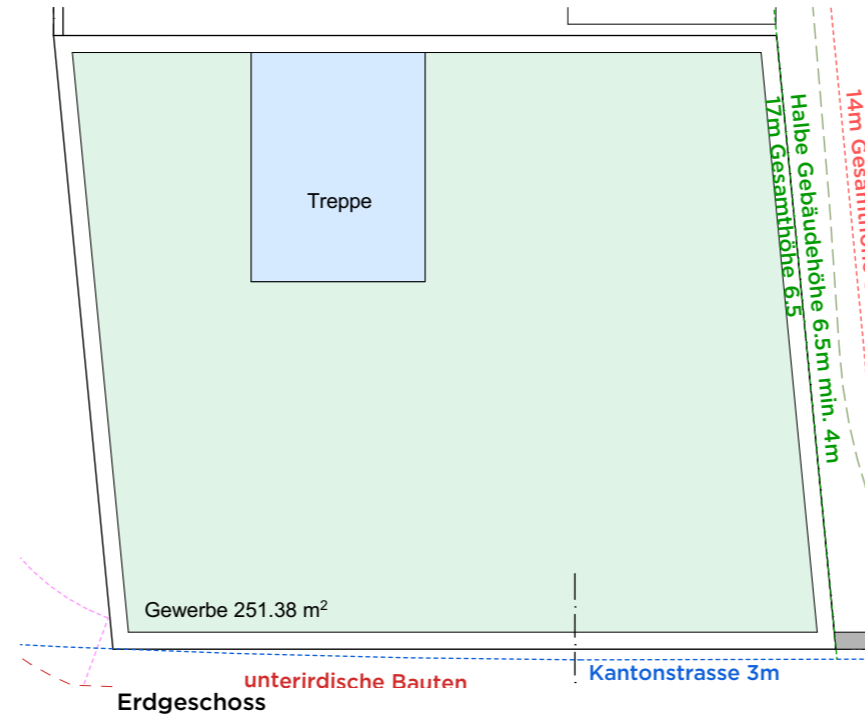
GF (1.OG + 2.OG-Geschoss) = 303.5m²
 AGF (Loggia / Terrasse) (Annahme) = 28 m²
 KF = 15% x GF = 15% x 303.5 m² = 45.5 m²
 VF (Treppenhaus) (Annahme) = 25.0 m²

HNF (Geschoss) = GF (Geschoss) - KF - VF = 303.5 - 28 - 45.5 - 25 = 205m²

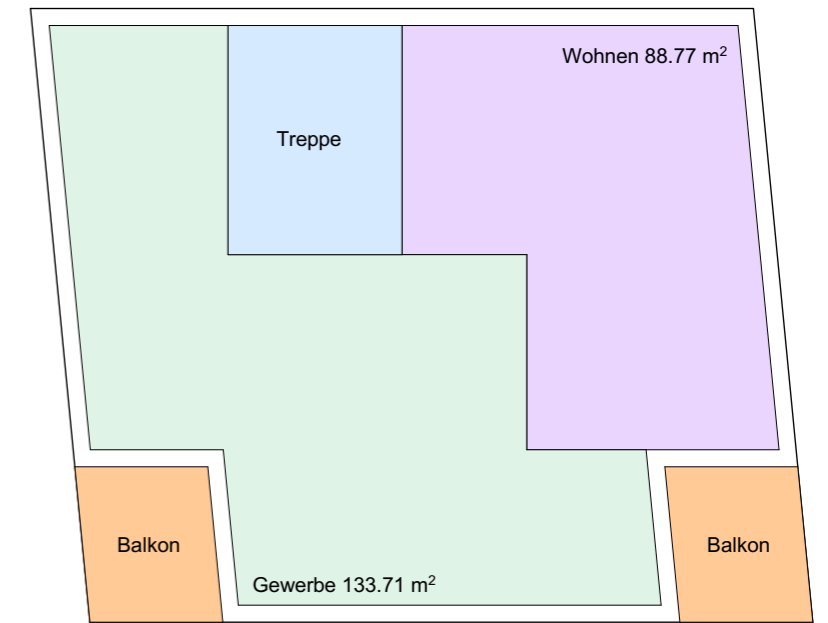
GF (Attika) = 187.3 m²
 KF = 15% x GF = 15% x 187.3 m² = 28.1 m²
 VF (Treppenhaus) (Annahme) = 20.0 m²

HNF (Attika) = GF (Attika) - KF - VF = 187.3 - 28.1 - 20 = 139.2 m²

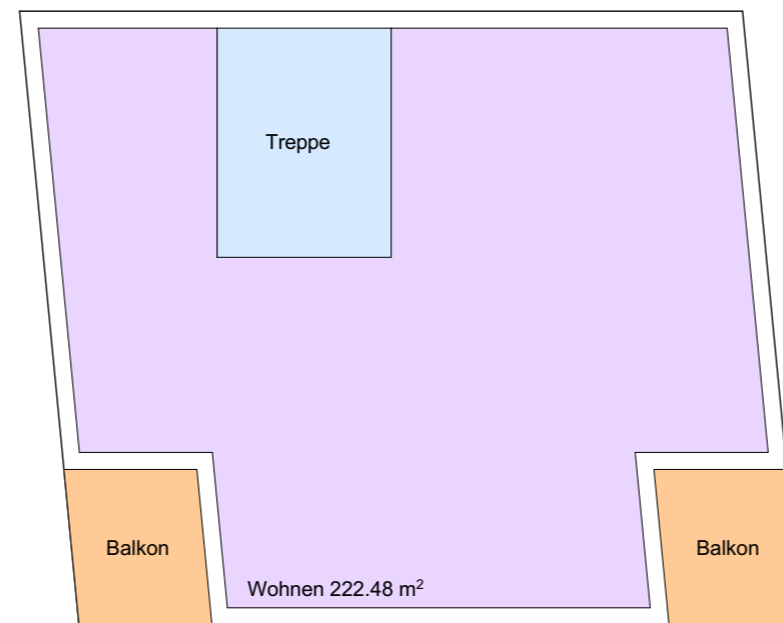
HNF (gesamtes Haus) = 1 x HNF (EG) + 2 x HNF (OG) + HNF (Attika) = 782.2 m²
 GF (gesamtes Haus) = 3 x GF (Geschoss) + 1 x GF (Attika) = 1096.3 m²



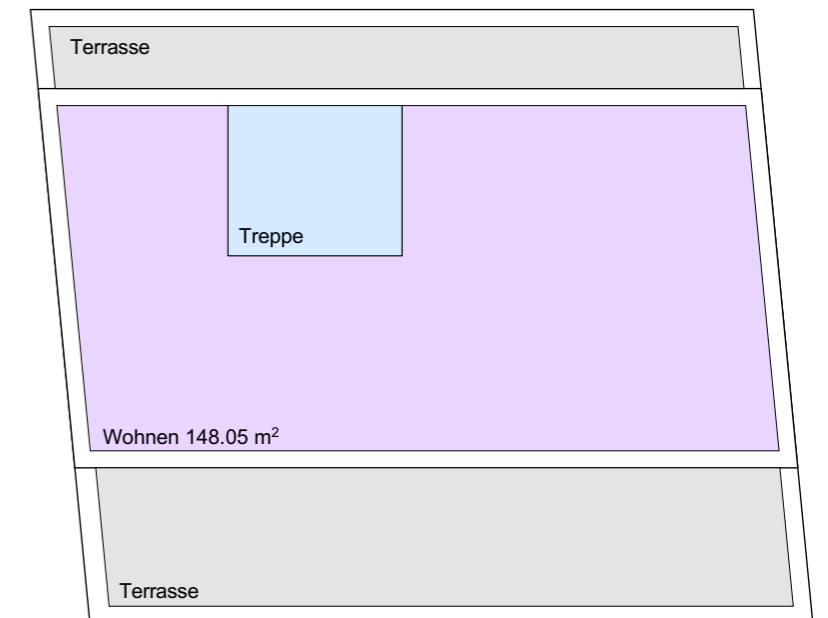
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Attikageschoss



Ausnützungsberechnung

Grundstücksfläche: 1056 m² + 97 m² (Abgetretenes Land an Kanton)
 Zone WAR-3: AZ 0.8

aGF (anrechenbare Geschossfläche) = anrechenbare Grundstücksfläche x AZ (Ausnützung)
aGF = 1153 m² x 0.8 = 922.4 m²

Projektiertes Gebäude

UG	=0 m ²
EG	=279.26m ²
1.OG	=250.35m ²
2.OG	=250.35m ²
AT	=166.44 m ²

Total Gebäude 946.40 m²

Abzüge für behindertengerechtes Bauen

Behindertengerechter Lift pro Geschoss 5 m²

UG	=0 m ²
EG	=5 m ²
1.OG	=5 m ²
2.OG	=5 m ²
AT	=5 m ²

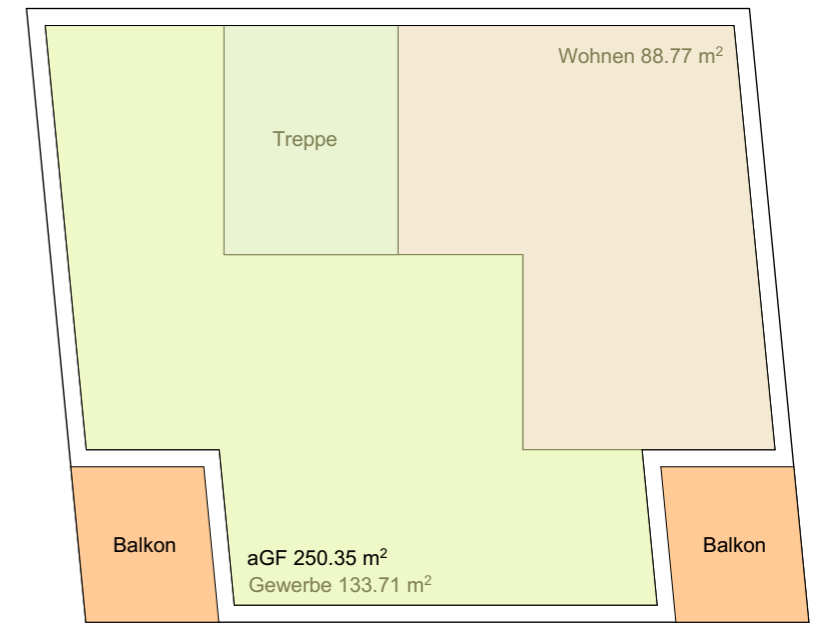
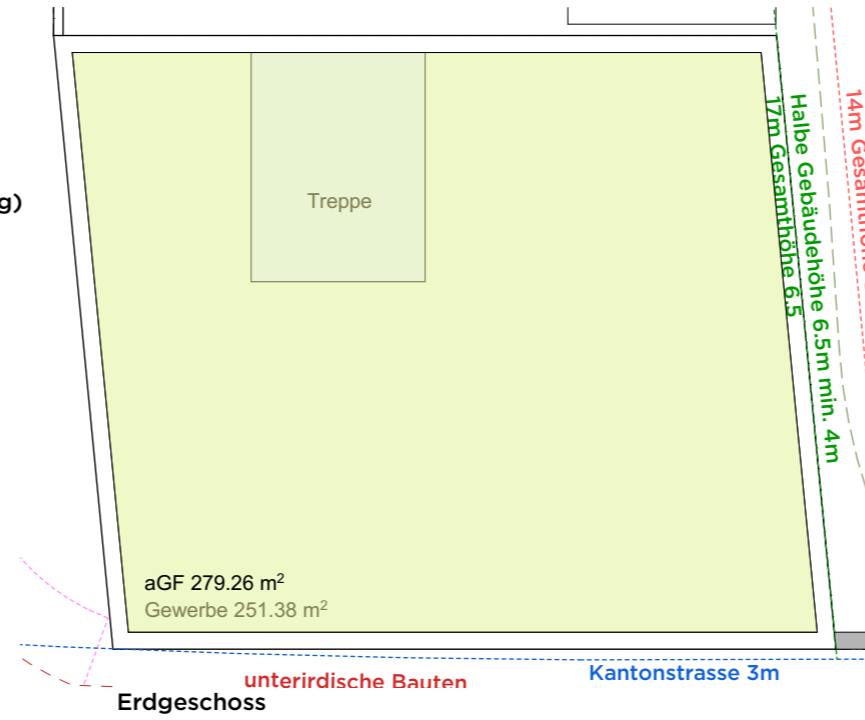
Total Abzüge 20 m²

Behindertengerechte Nasszellen pro Geschoss 1 m²

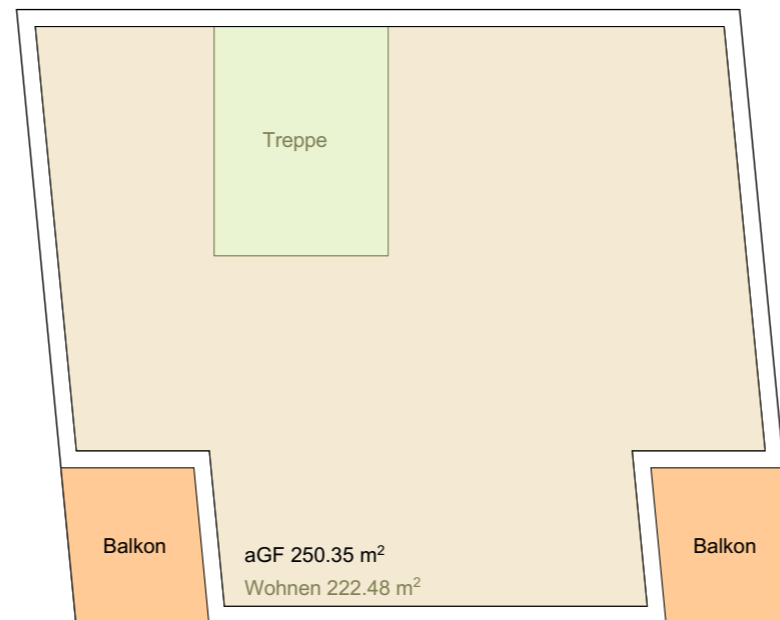
UG	=0 m ²
EG	=0 m ²
1.OG	=1 m ²
2.OG	=2 m ²
AT	=1 m ²

Total Abzüge 4 m²

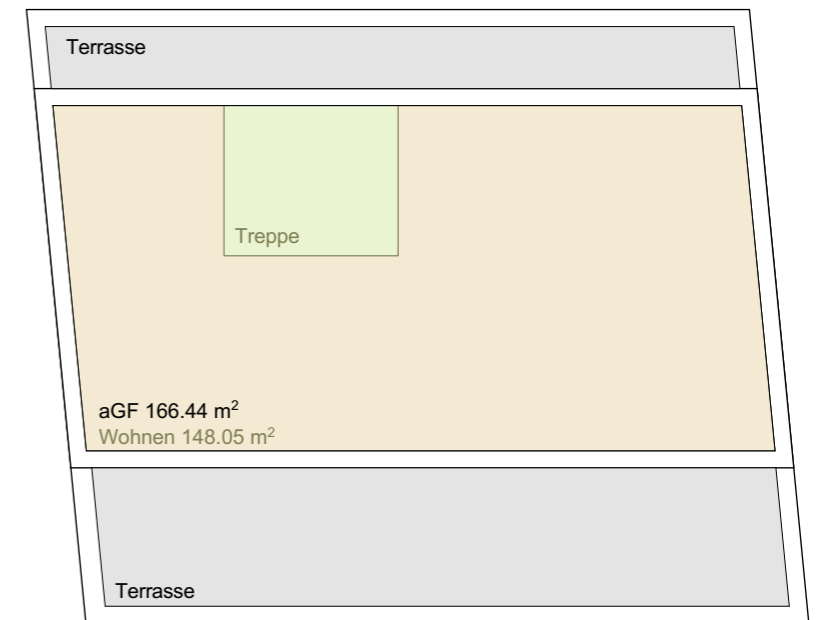
Total aGF 922.40 m²



2. Obergeschoss

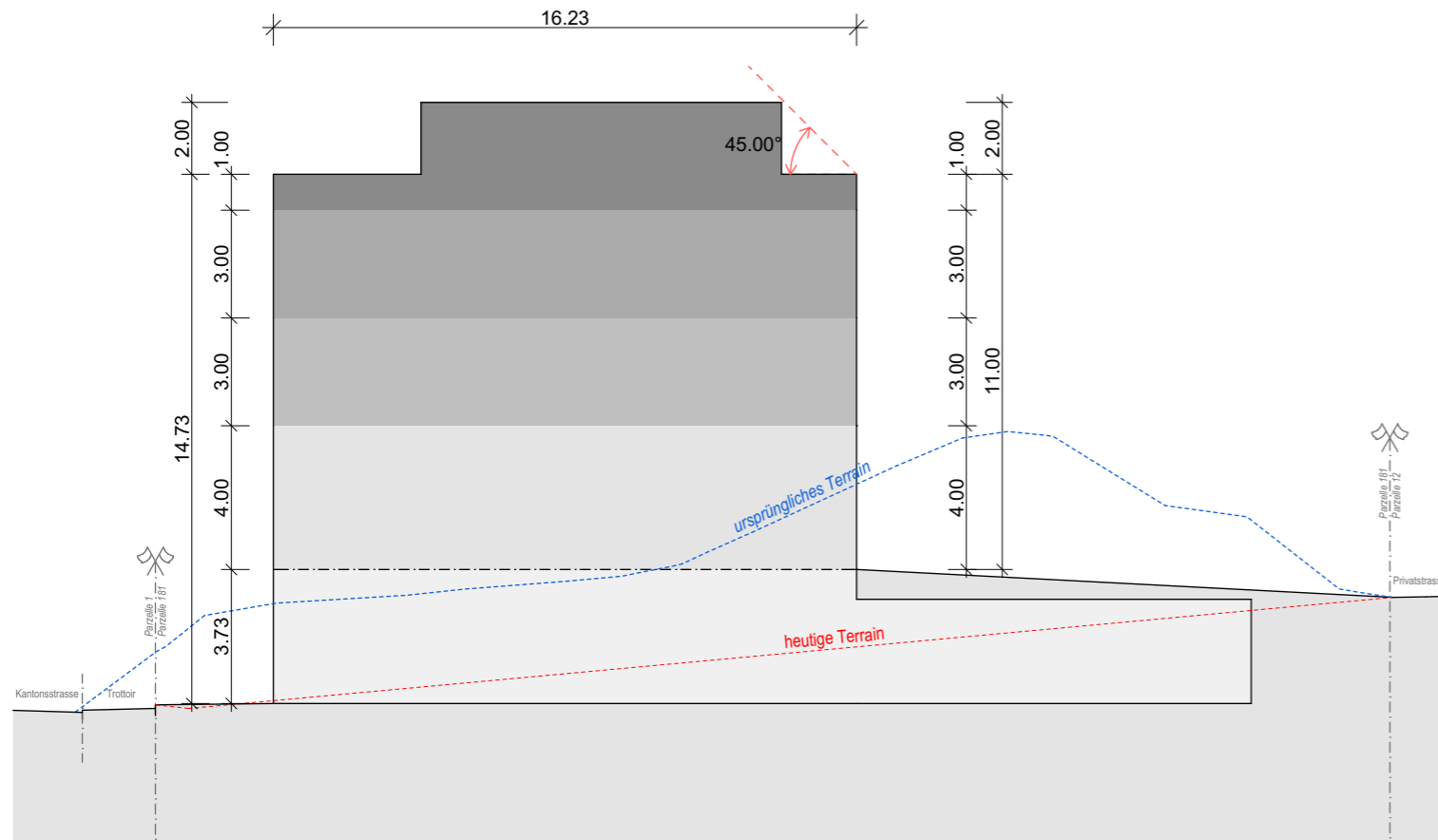


2. Obergeschoss

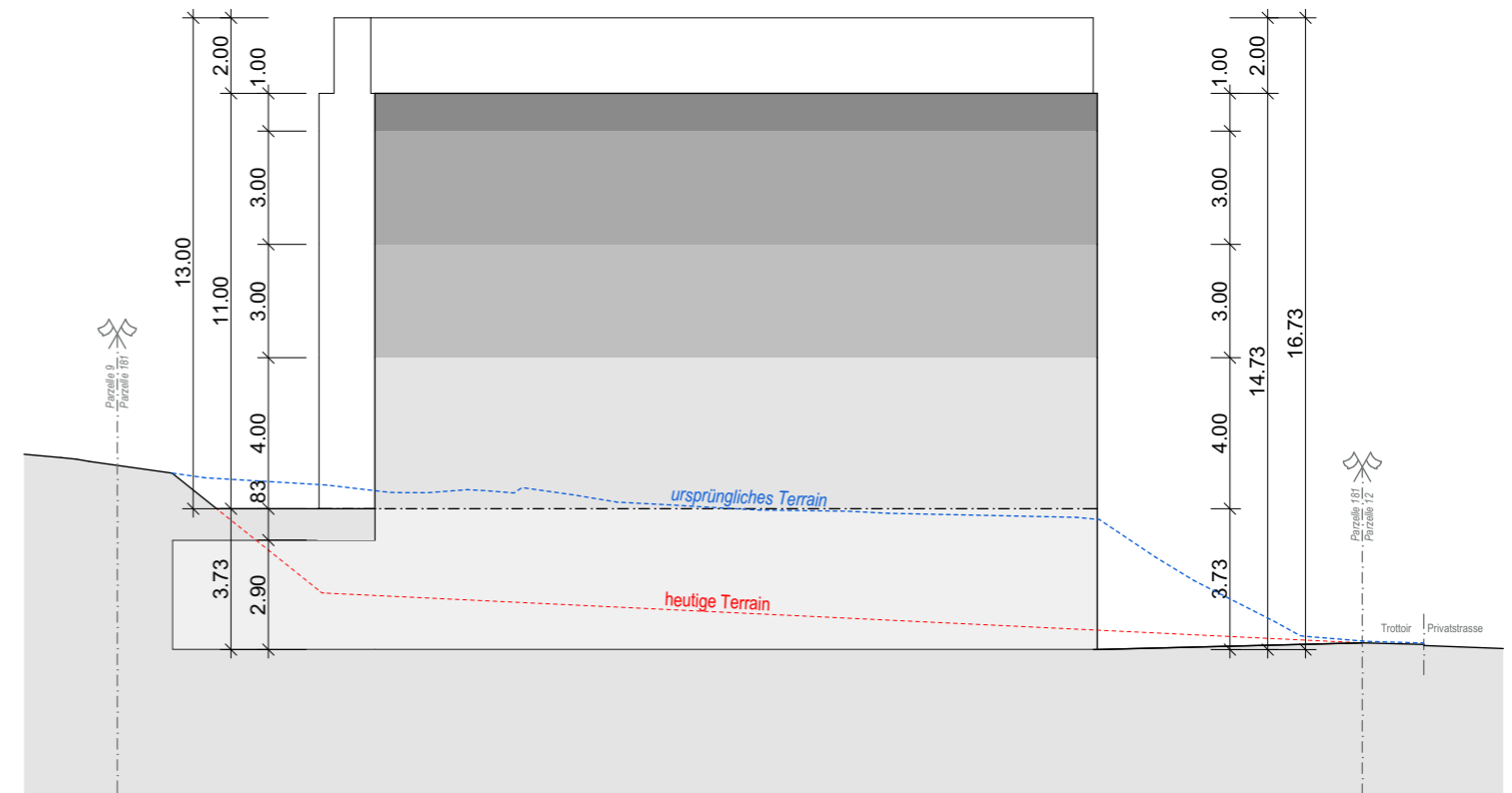


Attikageschoss

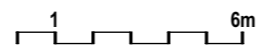




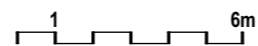
Längsschnitt 1



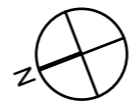
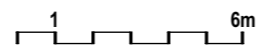
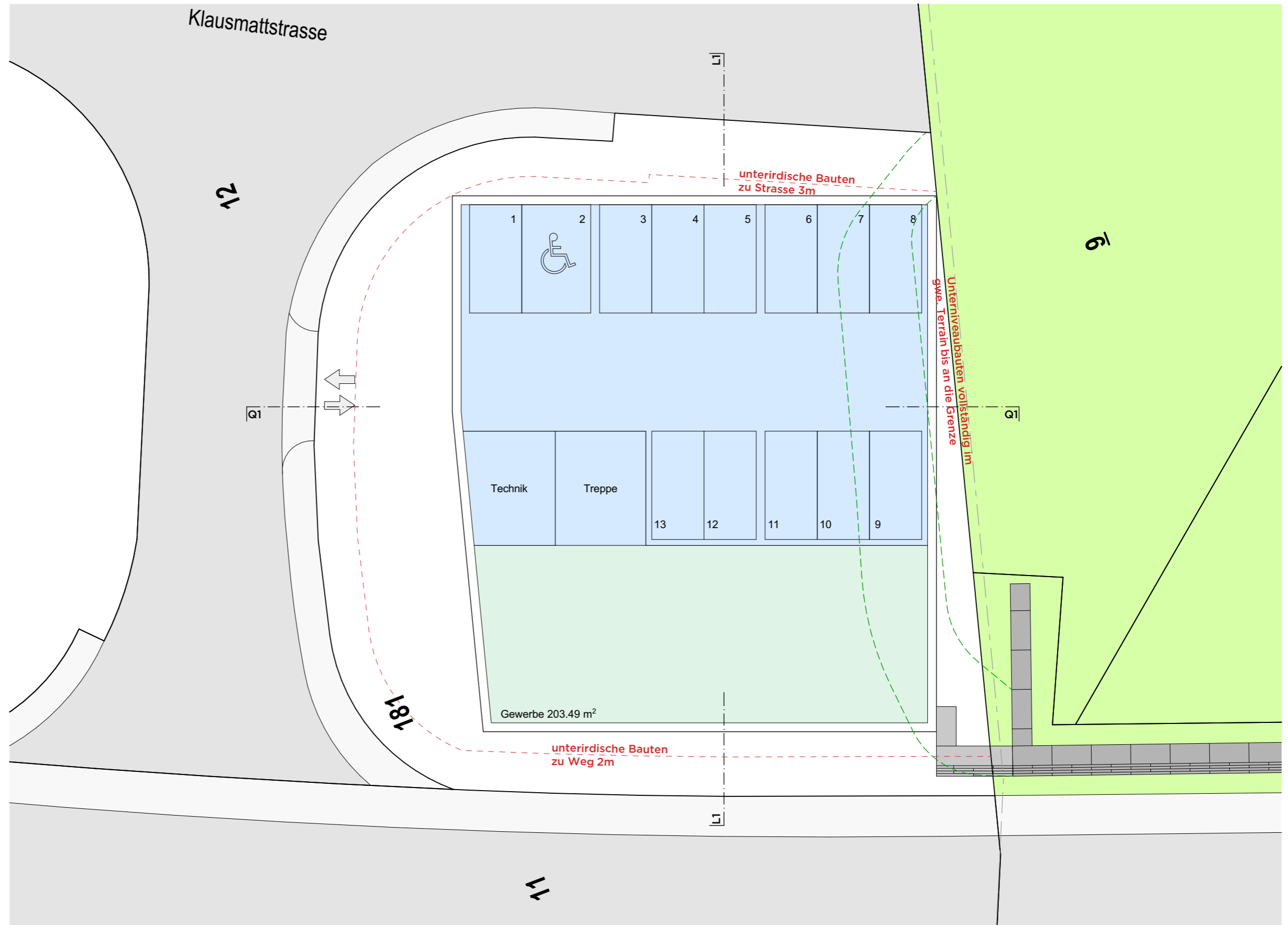
Querschnitt 1

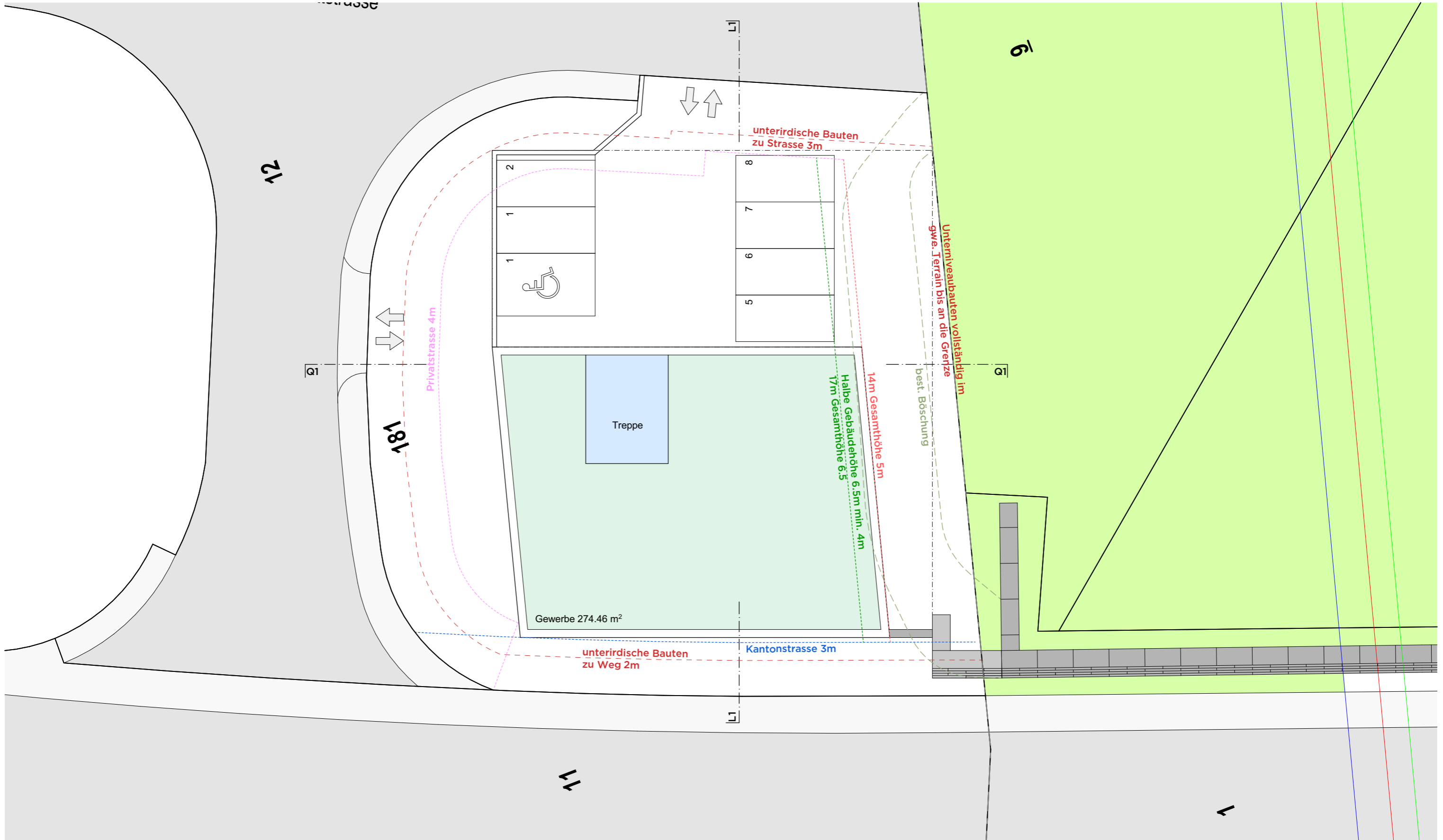


PROJEKT NACH ÜBERBAUUNGSZIFFER









Flächenabschätzung SIA 416 Parzelle 181

Grundstücksfläche: 1056 m²
 Zone WAR-3: ÜZ 0.32

GF (Geschoss) = VF + KF + HNF + AGF

GF (EG-Geschoss) = 334.8 m²

KF = 15% x GF = 15% x 334.8 m² = 50.2 m²
 VF (Treppenhaus) (Annahme) = 25 m²

HNF (Geschoss) = GF (Geschoss) - KF - VF = 334.8 - 50.2 - 25 = 259.6 m²

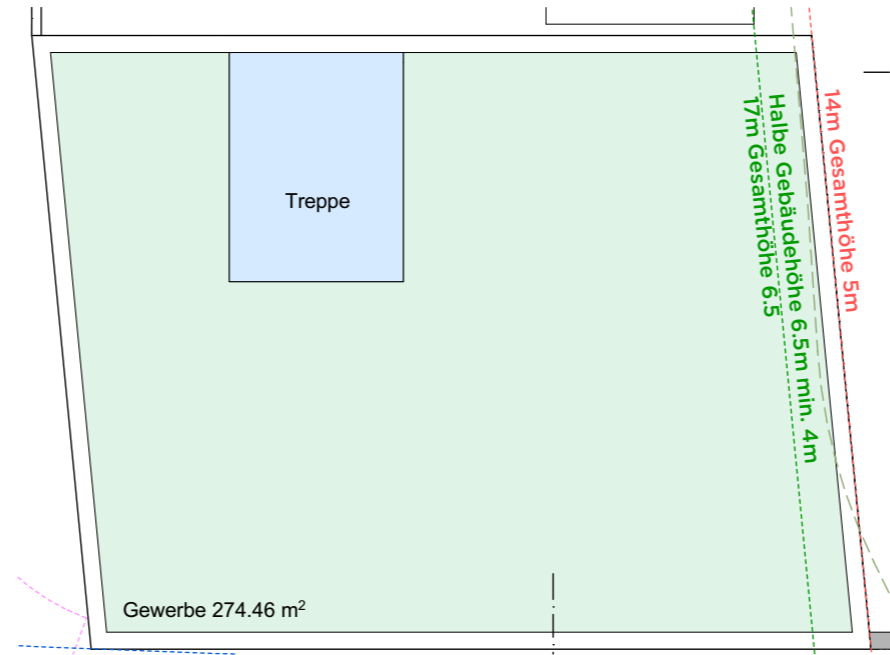
GF (1.-3.OG-Geschoss) = 334.8 m²
 AGF (Loggia / Terrasse) (Annahme) = 28 m²
 KF = 15% x GF = 15% x 334.8 m² = 50.2 m²
 VF (Treppenhaus) (Annahme) = 25 m²

HNF (Geschoss) = GF (Geschoss) - KF - VF = 334.8 - 28 - 50.2 - 25 = 231.6 m²

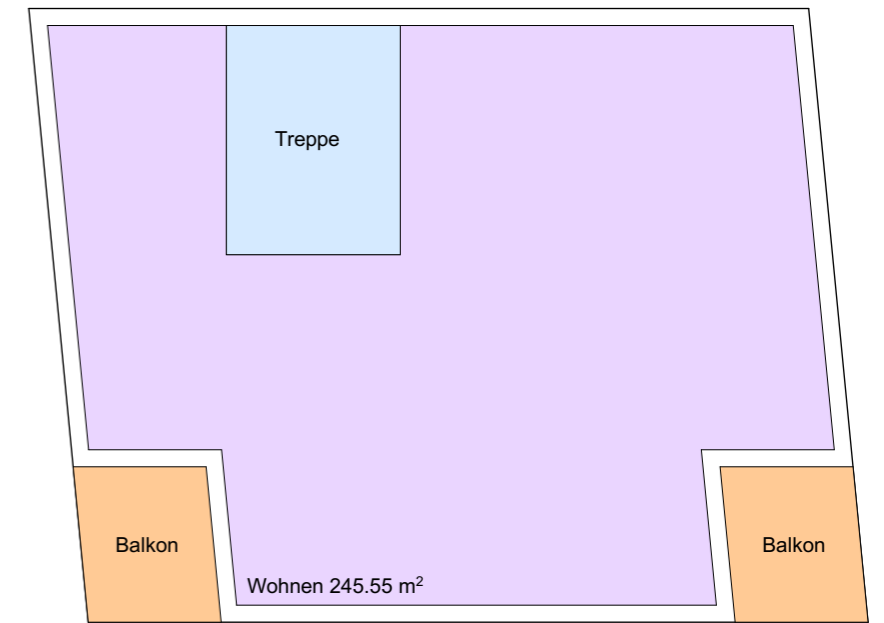
GF (Attika) = 186.7 m²
 KF = 15% x GF = 15% x 186.7 m² = 28 m²
 VF (Treppenhaus) (Annahme) = 20 m²

HNF (Attika) = GF (Attika) - KF - VF = 186.7 - 28 - 20 = 138.7 m²

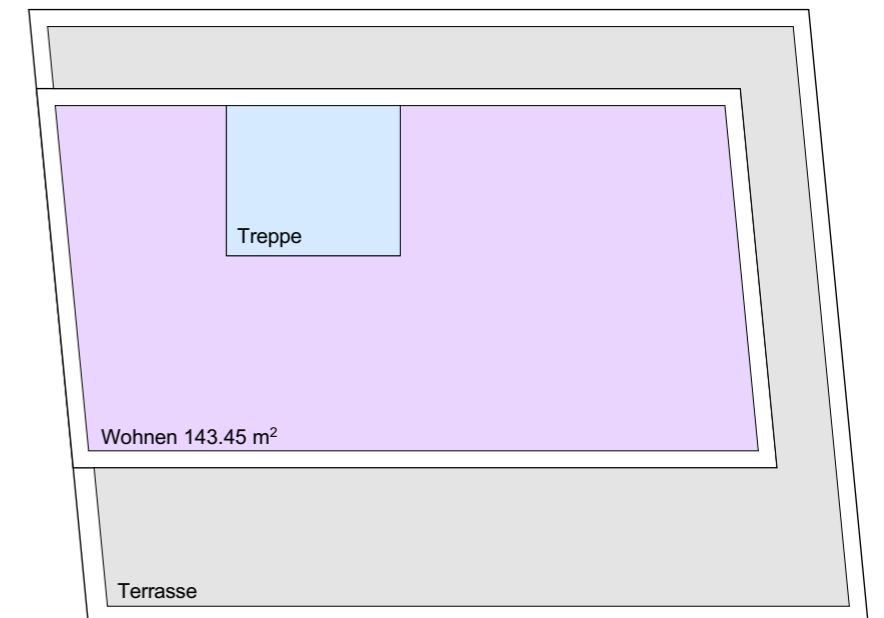
HNF (gesamtes Haus) = 1 x HNF (EG) + 3 x HNF (EG) + HNF (Attika) = 1093.1 m²
 GF (gesamtes Haus) = 4 x GF (Geschoss) + 1 x GF (Attika) = 1525.9 m²



Erdgeschoss



1.-3. Obergeschoss



Attikageschoss

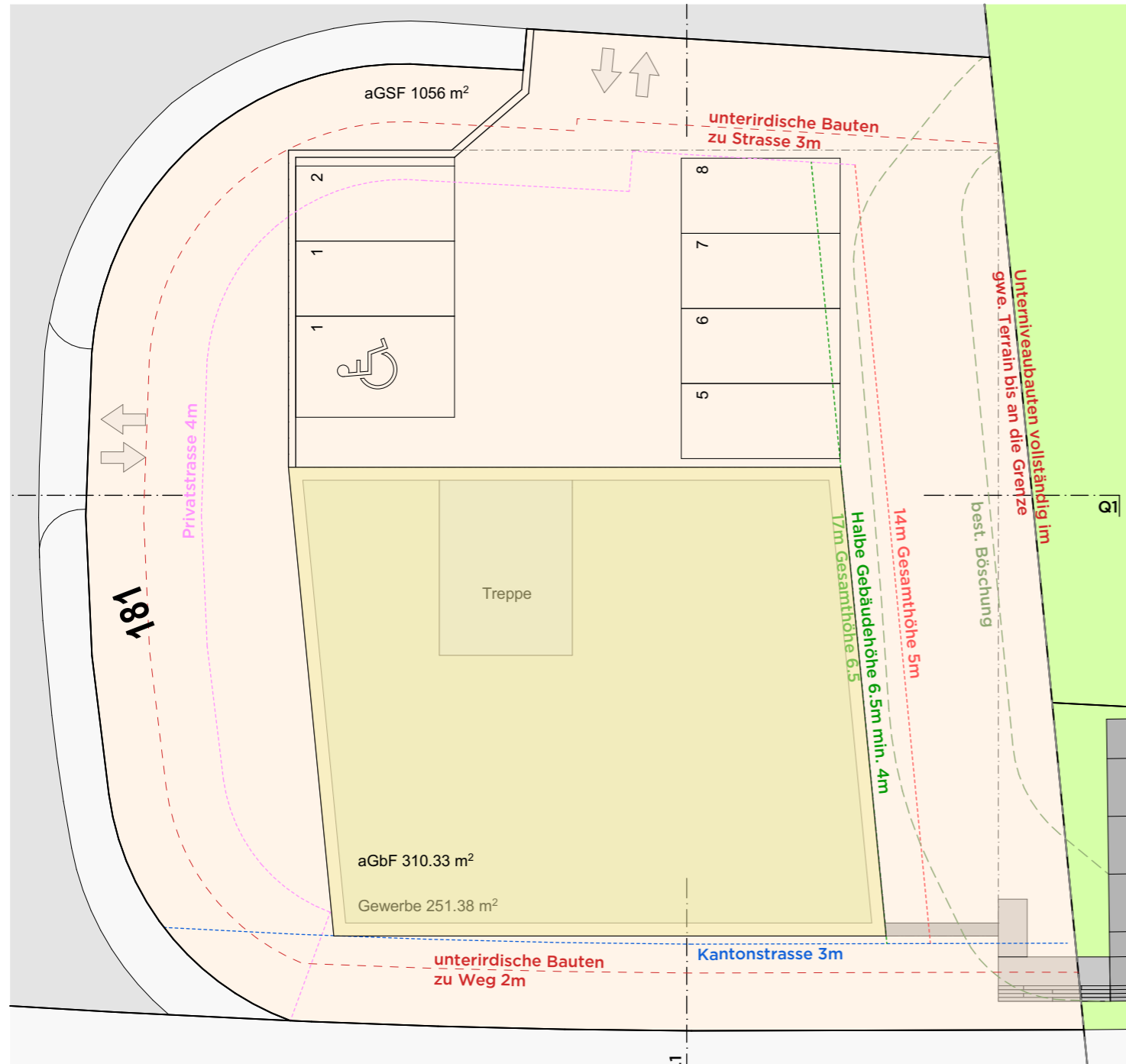


Überbauungsziffer

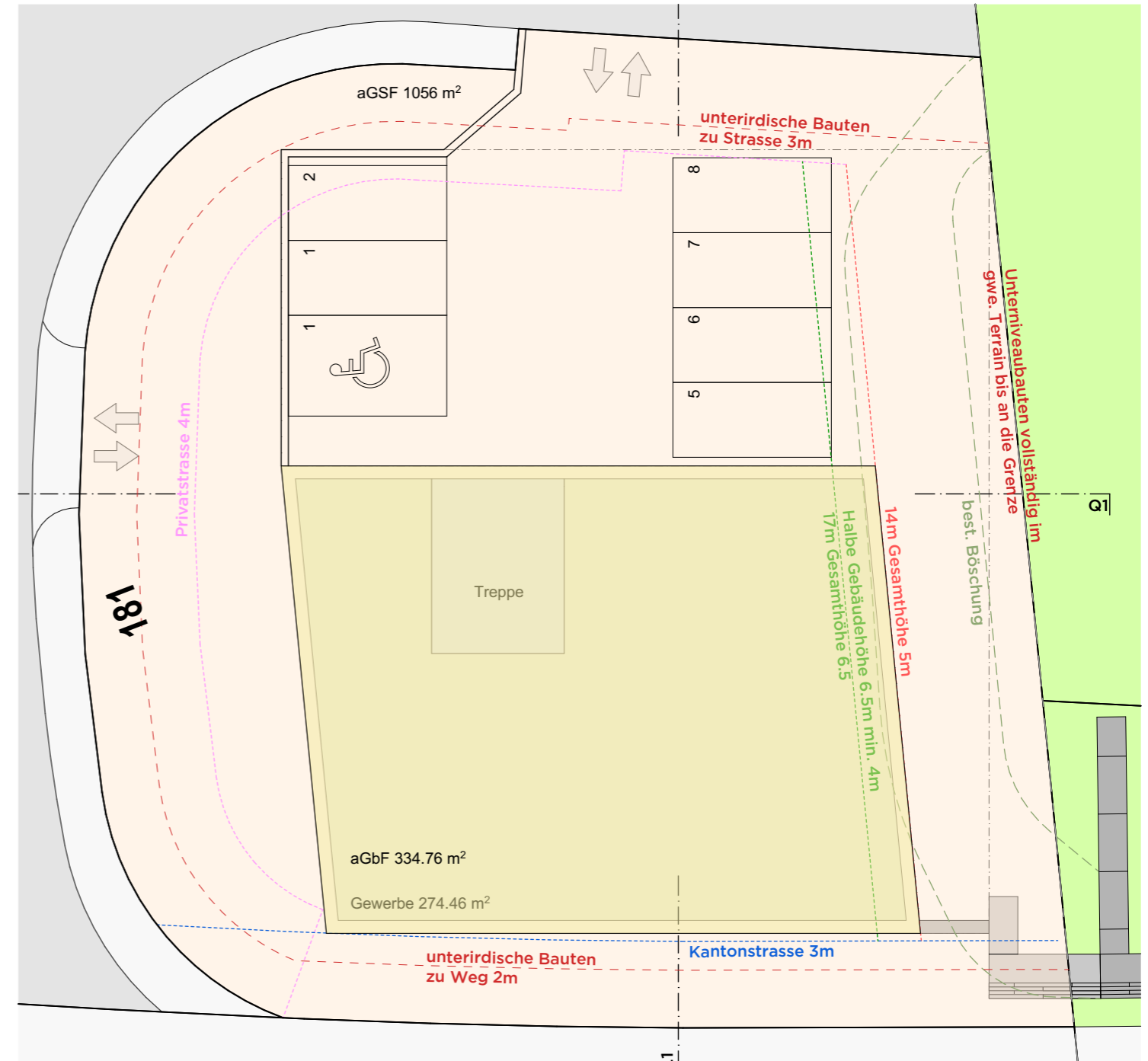
Grundstücksfläche: 1056 m²

ÜZ (Überbauungsziffer) = anrechenbare Gebäudefläche / anrechenbare Grundstücksfläche

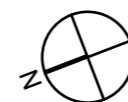
ÜZ IST Situation	= 310.33 m ² (aGbF) / 1056 m ² (aGSF)	= 0.3
ÜZ Projektiert	= 334.76 m ² (aGbF) / 1056 m ² (aGSF)	= 0.32
Überbauungsziffer anzustreben für Projekt flexibilität		= 0.35

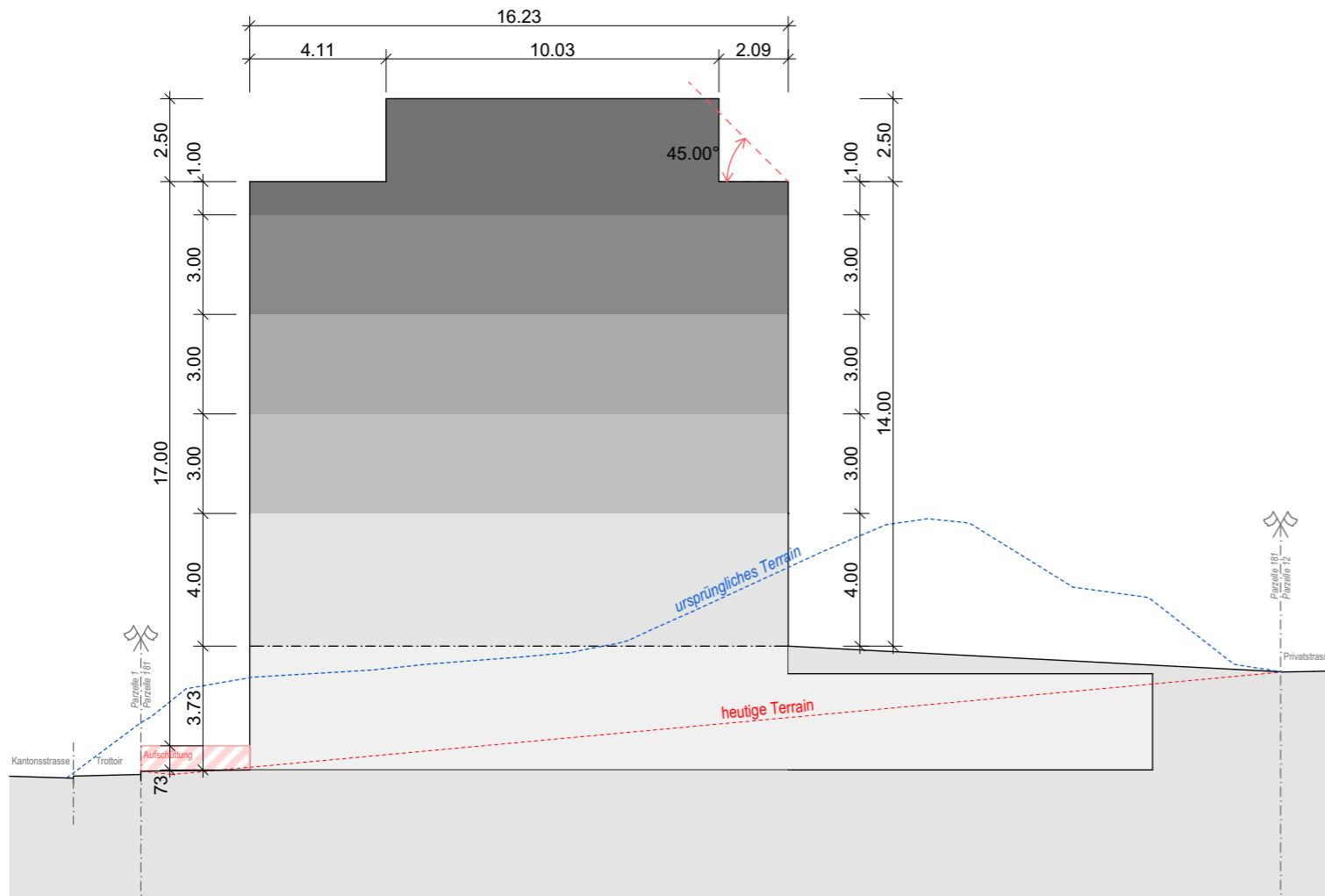


Erdgeschoss IST

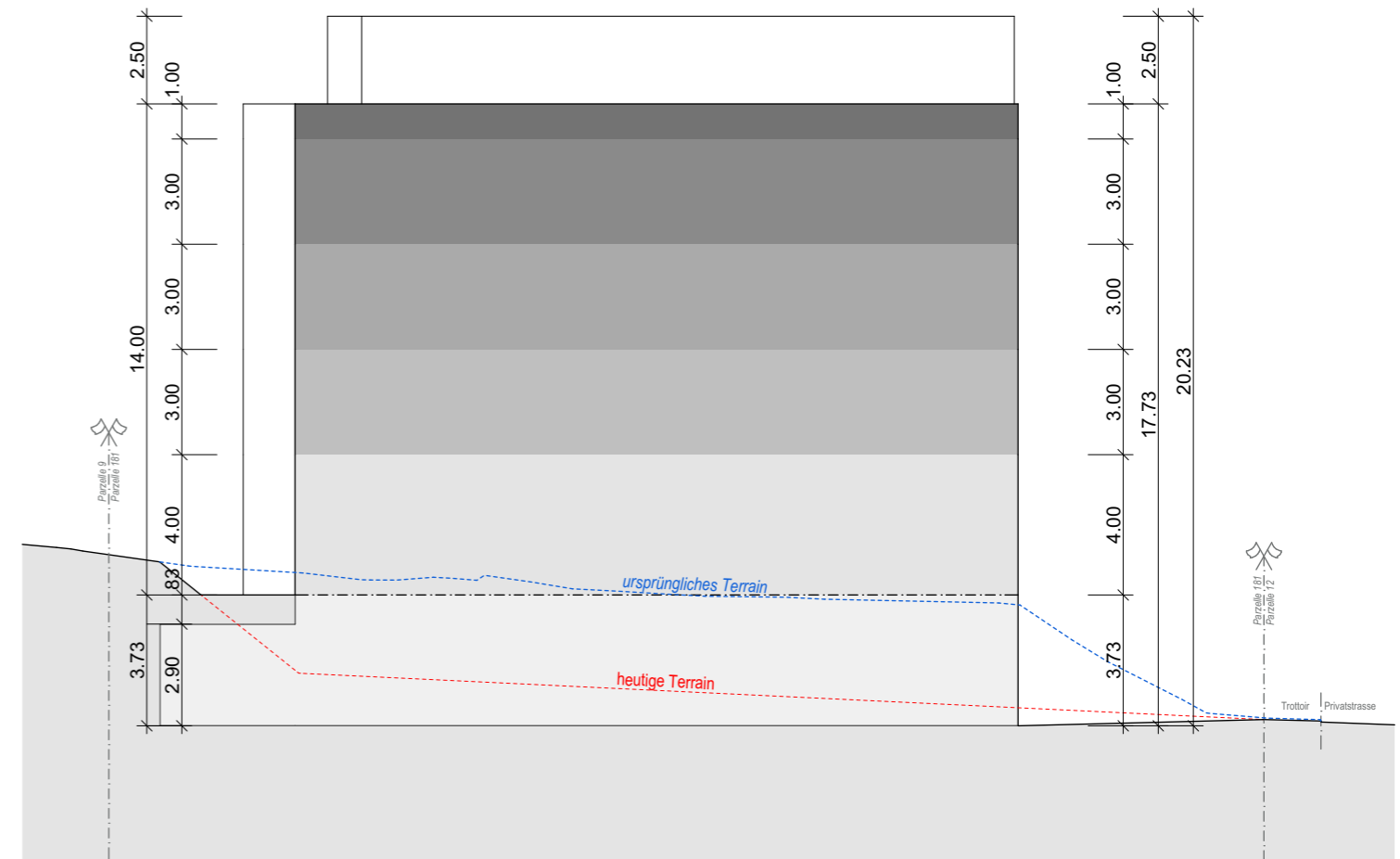


Erdgeschoss NEU





Längsschnitt 1



Querschnitt 1

