

studie überbauung rosenhubenstrasse gachnang



AKKURAT.

RAUM.
ENTWICKLUNG.
ARCHITEKTUR.

AKKURAT AG
Heiligkreuzstrasse 5, CH-9008 St.Gallen
+41 71 278 93 93, kontakt@akkurat.ch
akkurat.ch



Vetter Immobilien AG
Matzingerstrasse 2, CH-9506 Lommis
+41 52 369 45 45, vetter@vetter.ch
vetter.ch


Studie 01.04.26
Booklet A3

Grundlagen



Bauzonen

-  Wohnzone W1
-  Wohnzone W2b
-  Wohnzone W3
-  Wohn- und Arbeitszone WA2
-  Wohn- und Arbeitszone WA3
-  Wohn- und Arbeitszone Umnutzung WAU
-  Dorfzone D2
-  Dorfzone D3
-  Zone für kulturhistorische Bauten und Anlagen Kh
-  Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung) Aa
-  Arbeitszone b Ab
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
-  Freihaltezone FZ


Landwirtschaftszonen

-  Landwirtschaftszone L





Schutzzonen

-  Landschaftsschutzzone Ls
-  Naturschutzzone Ns


Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen

-  Erhaltungszone Eh






Überlagernde Zonen

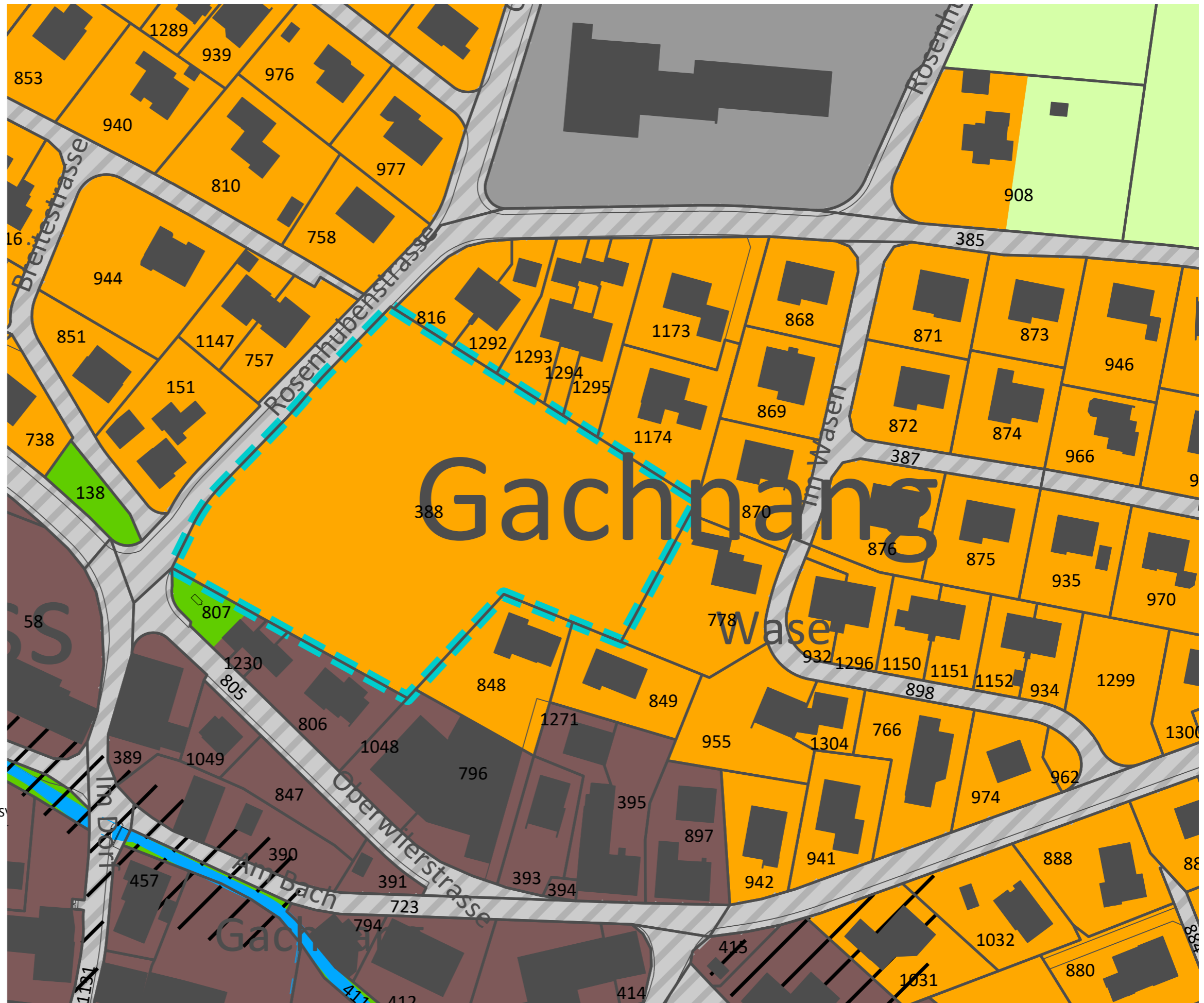
-  Zone für archäologische Funde Ar
-  Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp
-  Naturschutzzone im Wald NsW
-  Gefahrenzone GF

Weitere verbindliche Inhalte

-  Gebiet mit Lärmvorbelastung (gem. Art. 43 Abs. 2 LSt)

Informationsinhalt

-  Wald
-  Gewässer
-  Strasse ausserhalb Bauzone
-  Strasse innerhalb Bauzone
-  Bahnareal innerhalb Bauzone



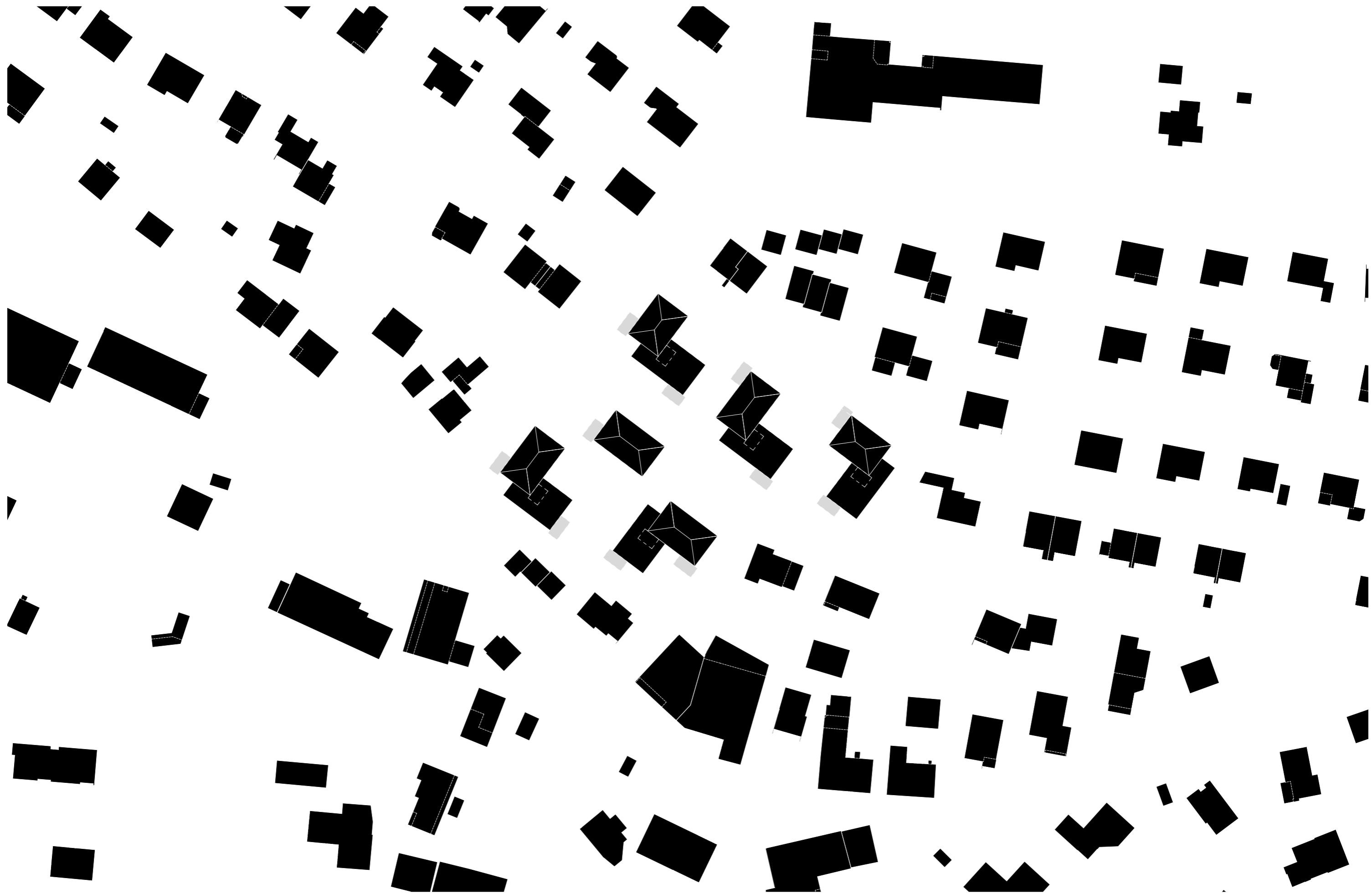
2.2 Masstabelle

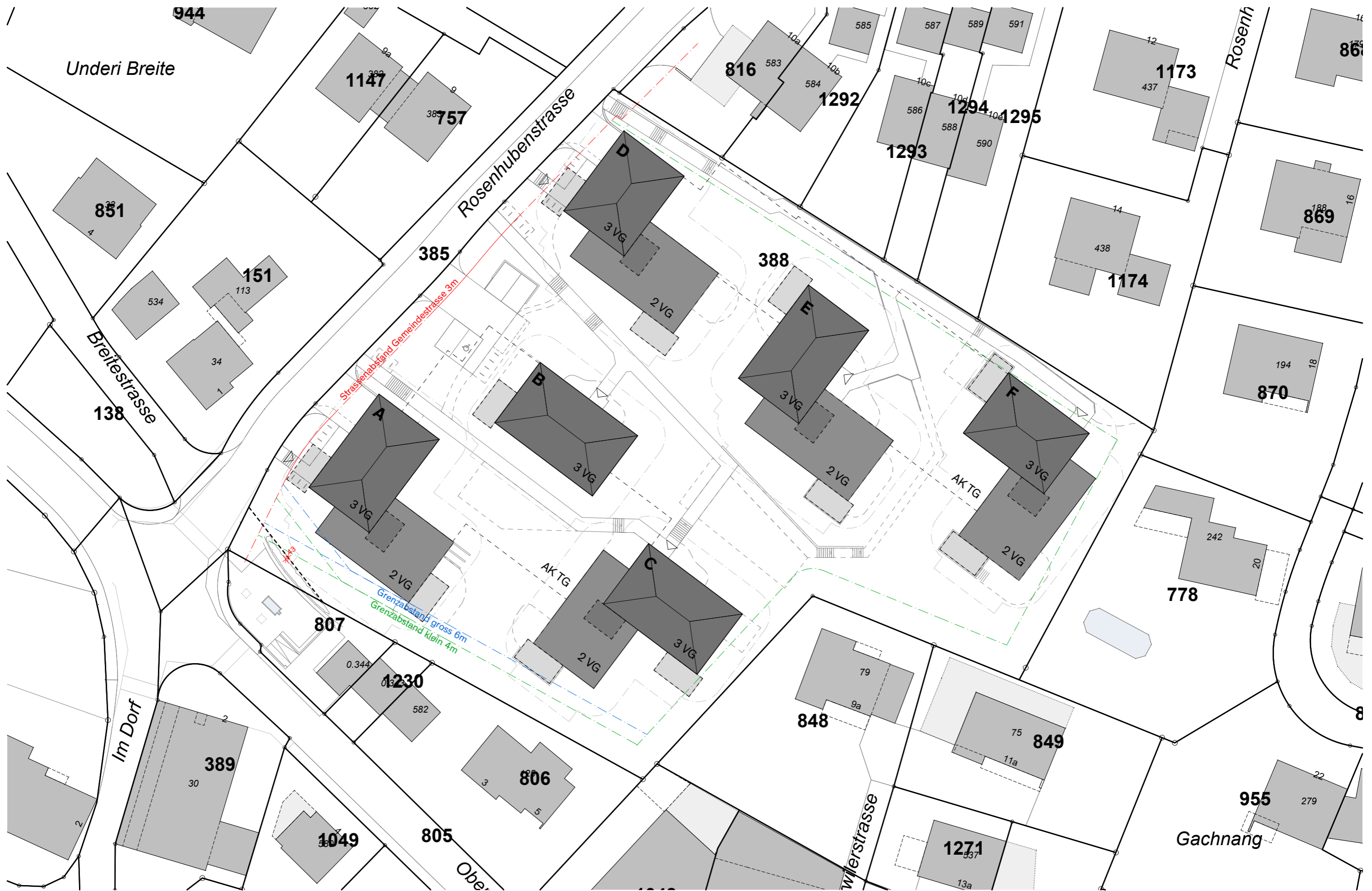
Zone	Abkürzung	Geschossflächenziffer (GFZ)	Dachform ^{3), 4), 5)}	Fassadenhöhe (FH)	traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi)	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge	Grenzabstand klein / gross
Wohnzonen	W1	0.55	FD/PD	7.5	-	-	-	25	4.0 / 6.0
			SD	-	5.0	9.5			
	W2b	0.7 ¹⁾	FD/PD	10.5	-	-	-	35	4.0 / 6.0
			SD	-	8.0	12.5			
	W3	1.0	FD/PD	13.5	-	-	2	45	5.0 / 7.5
			SD	-	11.0	15.5			
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	0.75 ²⁾	FD/PD	11.5	-	-	-	40	4.0 / 6.0
			SD	-	9.0	13.5			
	WA3	1.0 ²⁾	FD/PD	14.5	-	-	2	50	5.0 / 7.5
SD			-	12.0	16.5				
Wohn- und Arbeitszonen Umnutzung	WAU	-	FD/PD	21.5	-	-	-	-	4.0 / 4.0
			SD	-	19.0	23.5			
Dorfzonen	D2	-	SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾	-	35 ⁶⁾	4.0 / 4.0
	D3	-	SD	-	10.0	14.5	-	40 ⁶⁾	4.0 / 4.0
Zone für kulturhistorische Bauten und Anlagen	Kh	-					-	-	4.0 / 4.0
Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung)	Aa	-	FD/PD	16.0	-	-	-	60	5.0 / 5.0 ⁷⁾
			SD	-	13.5	18			
Arbeitszone b	Ab	-	FD/PD	17.5	-	-	-	150	5.0 / 5.0 ⁸⁾
			SD	-	15.0	19.5			
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	-	FD/PD	13.5	-	-	-	120	5.0 / 5.0 ⁹⁾
			SD	-	11.0	15.5			
Freihaltezone	FZ	-					-	-	-
Landwirtschaftszone	L	-	FD/PD	10.50	-	-	-	40 ¹¹⁾	4.0 / 4.0 ⁸⁾
			SD	-	8.0 ¹⁰⁾	12.5 ¹⁰⁾			
Landschaftsschutzzone	Ls	-	FD/PD	10.5	-	-	-	40 ¹¹⁾	4.0 / 4.0 ⁸⁾
			SD	-	8.0 ¹⁰⁾	12.5 ¹⁰⁾			
Naturschutzzone	Ns	-					-	-	-
Erhaltungszone	Eh	-	SD	-	8.0 ¹⁰⁾	12.5 ¹⁰⁾	-	40 ¹¹⁾	4.0 / 4.0

FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach - = keine Festlegung

- 1) Neubauten mindestens 0.5
- 2) kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)
- 3) Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar.
- 4) Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe.
- 5) Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.
- 6) gilt für Wohngebäude.
- 7) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +2.0 m
- 8) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m
- 9) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +5.0 m
- 10) Für Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen + 3.0 m.
- 11) Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m

finale Variante V4b













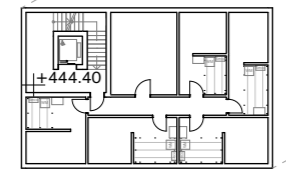
Stützmauer mit schallabsorbierender Verkleidung (LSchblech 50%, MF 5cm)

Schauschutzmassnahmen
Wände 5/10cm Untex SW
Decke 10cm 500x SW

3.5 Zi-Whg.
NWF 119.9

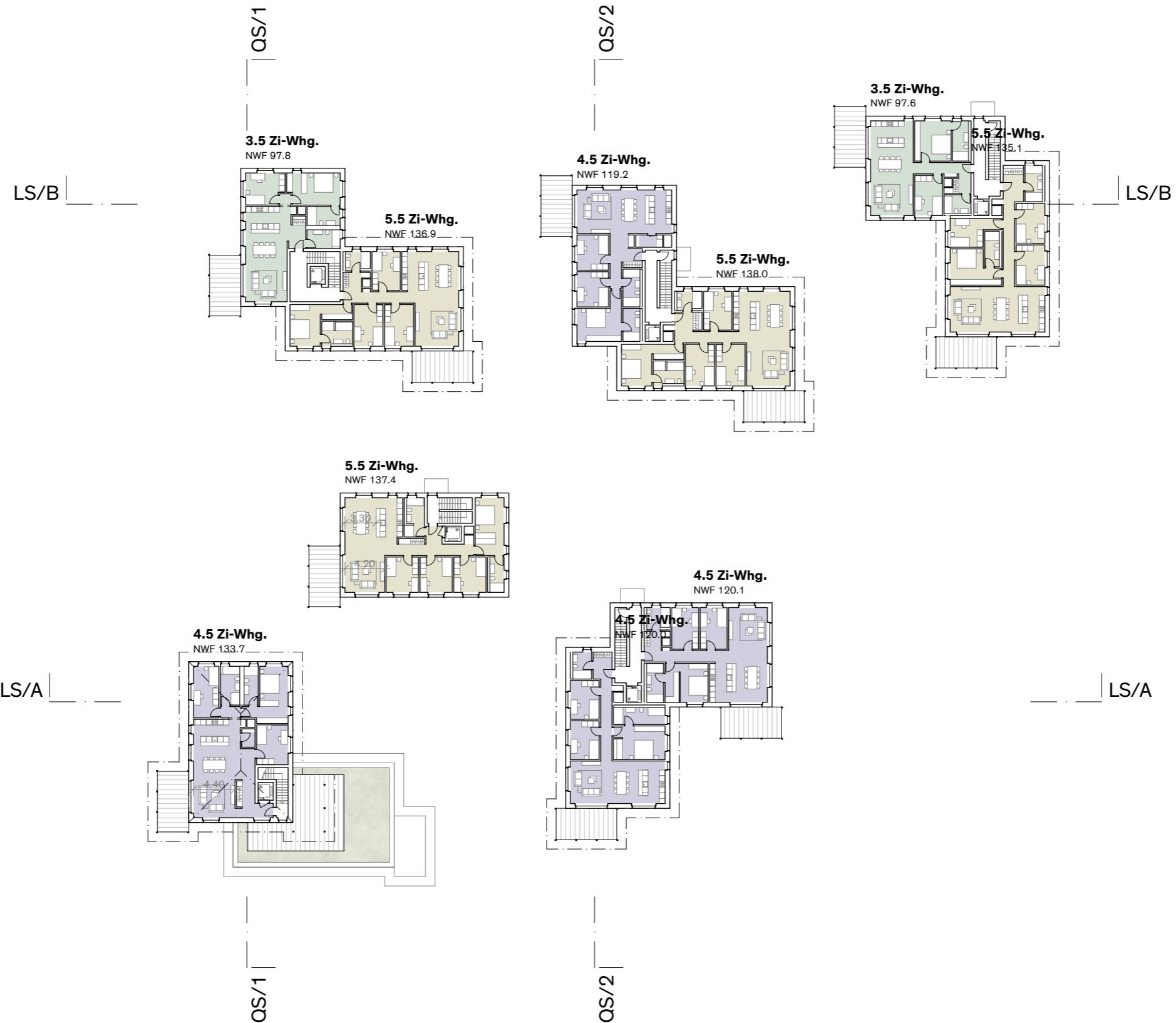
Grenzabstand unterirdisch 0.5m

Strassenabstand Gemeindestrasse 3m





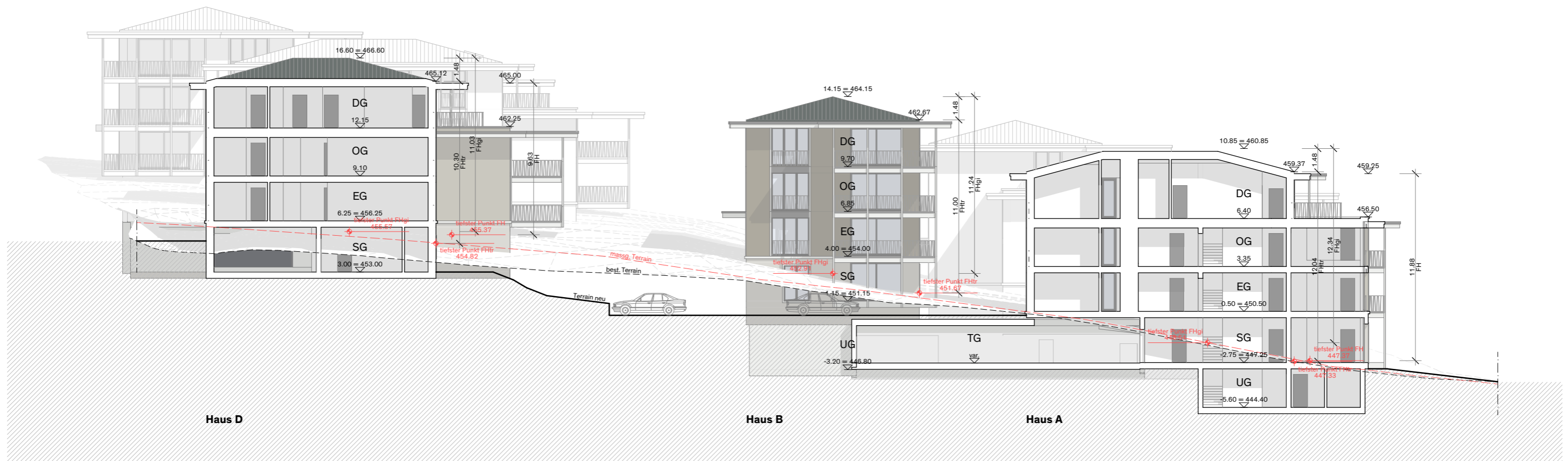


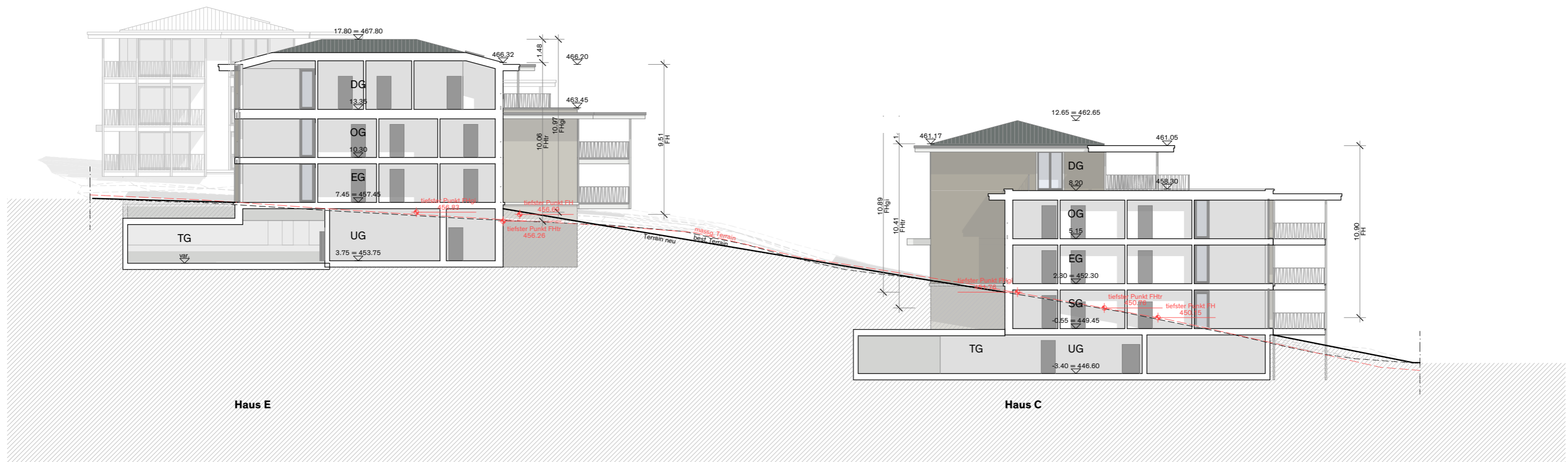


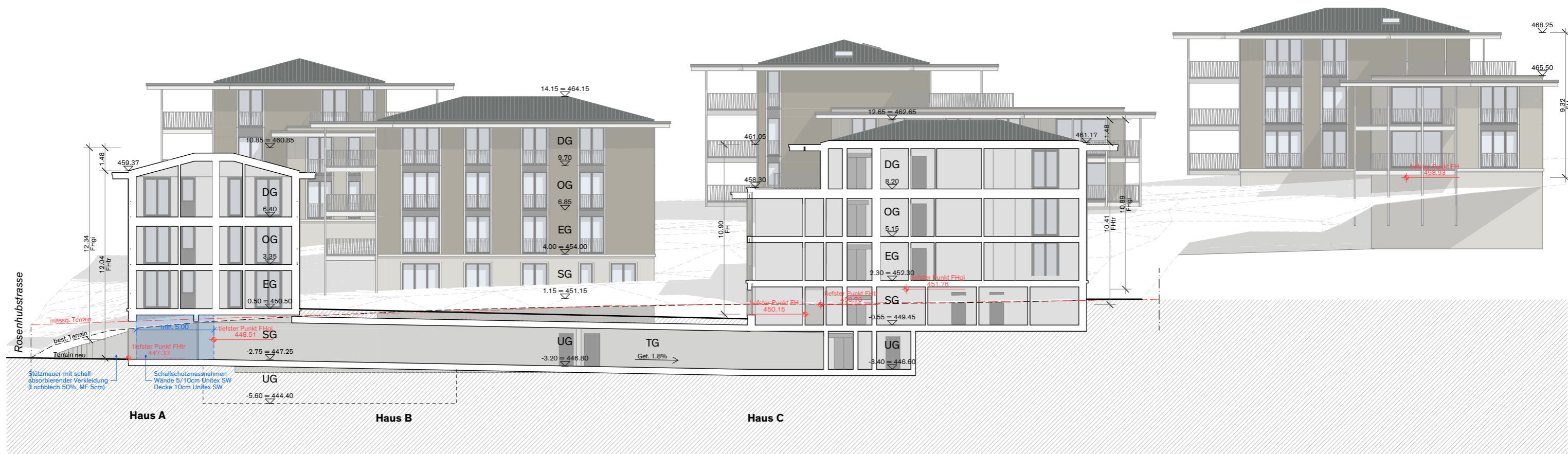


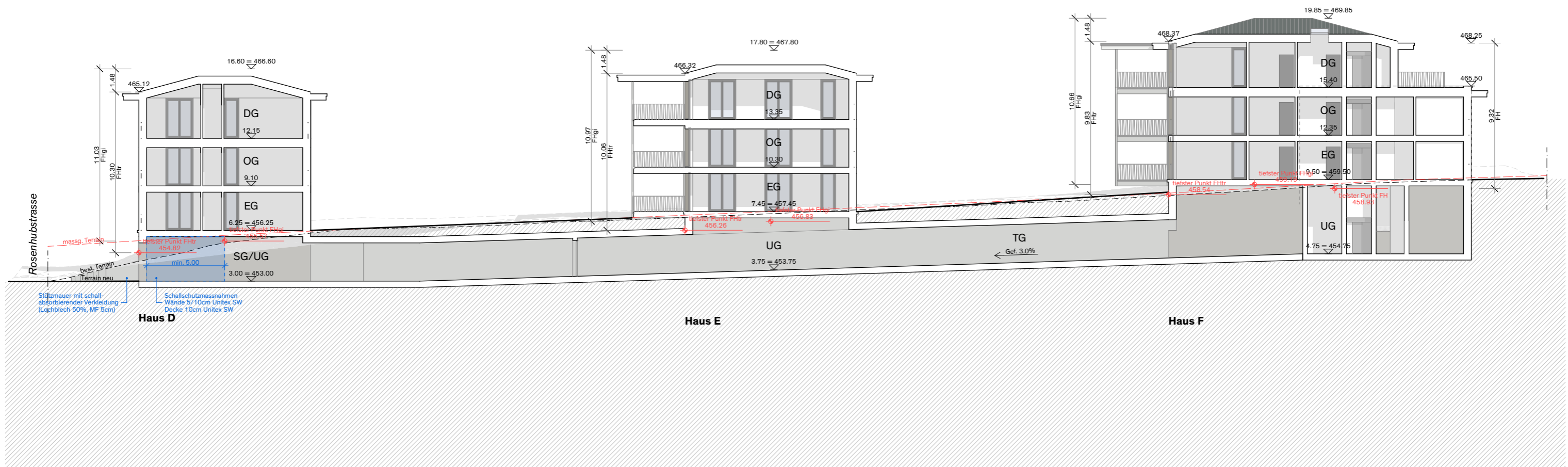
Wohnungsmix			
Wohnungstypen	Geschoss	Haus	Fläche NWF
3.5 Zimmer			
-2	UG	A	119.9
0	EG	D	97.8
0	EG	F	97.6
1	OG	D	97.8
1	OG	F	97.6
2	DG	D	111.5
2	DG	F	111.8
7			734.0 m²
4.5 Zimmer			
-1	UG	A	120.2
-1	UG	A	120.3
-1	UG	B	127.1
-1	UG	C	120.0
0	EG	A	120.2
0	EG	A	120.2
0	EG	C	120.0
0	EG	C	120.1
0	EG	E	119.2
1	OG	A	133.7
1	OG	C	120.0
1	OG	C	120.1
1	OG	E	119.2
2	DG	C	133.7
2	DG	E	133.4
15			1'847.4 m²
5.5 Zimmer			
0	EG	B	134.4
0	EG	D	136.9
0	EG	E	138.0
0	EG	F	135.1
1	OG	B	137.4
1	OG	D	136.9
1	OG	E	138.0
1	OG	F	135.1
2	DG	B	139.3
9			1'231.1 m²
31			3'812.5 m²



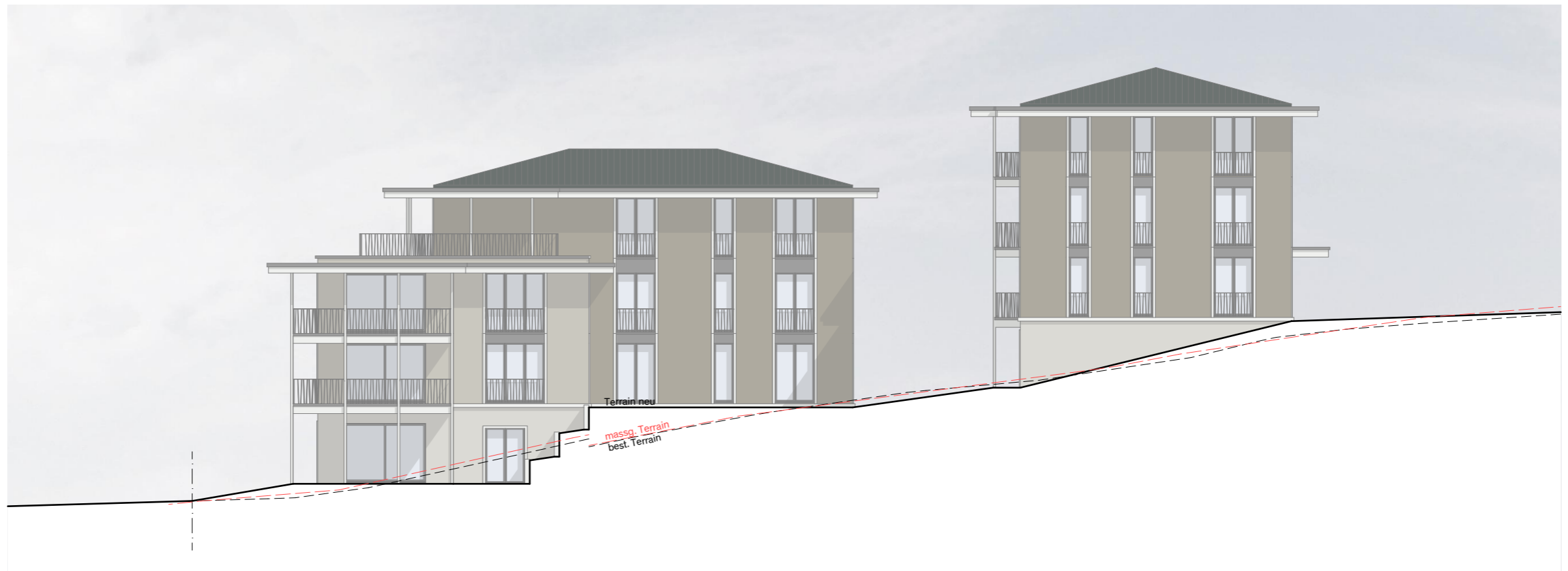












Ost Haus A+B



West Haus A+B



Nord Haus A



Süd Haus A

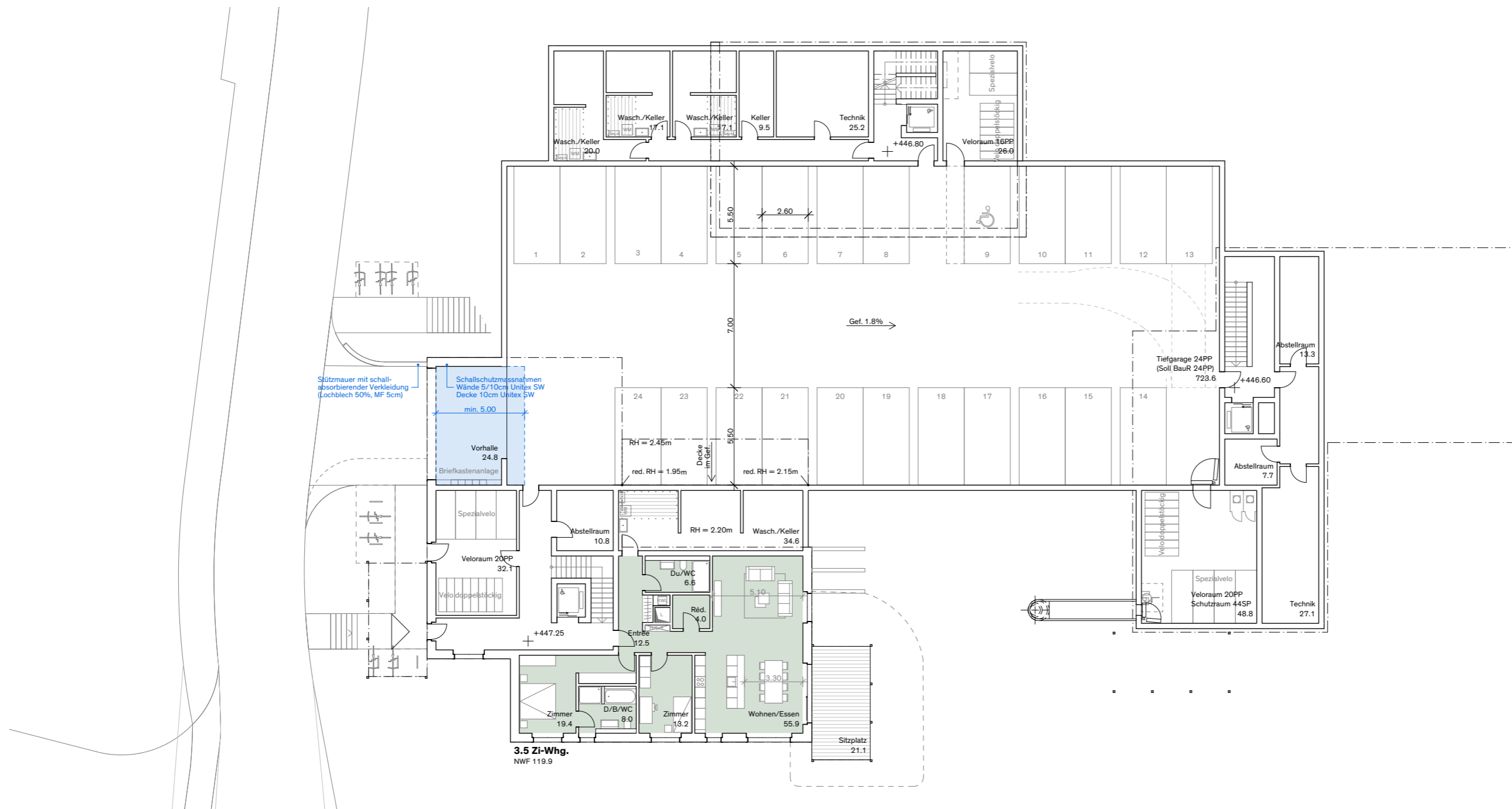
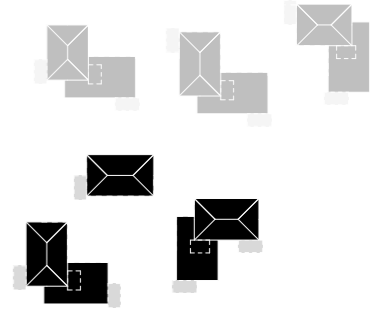


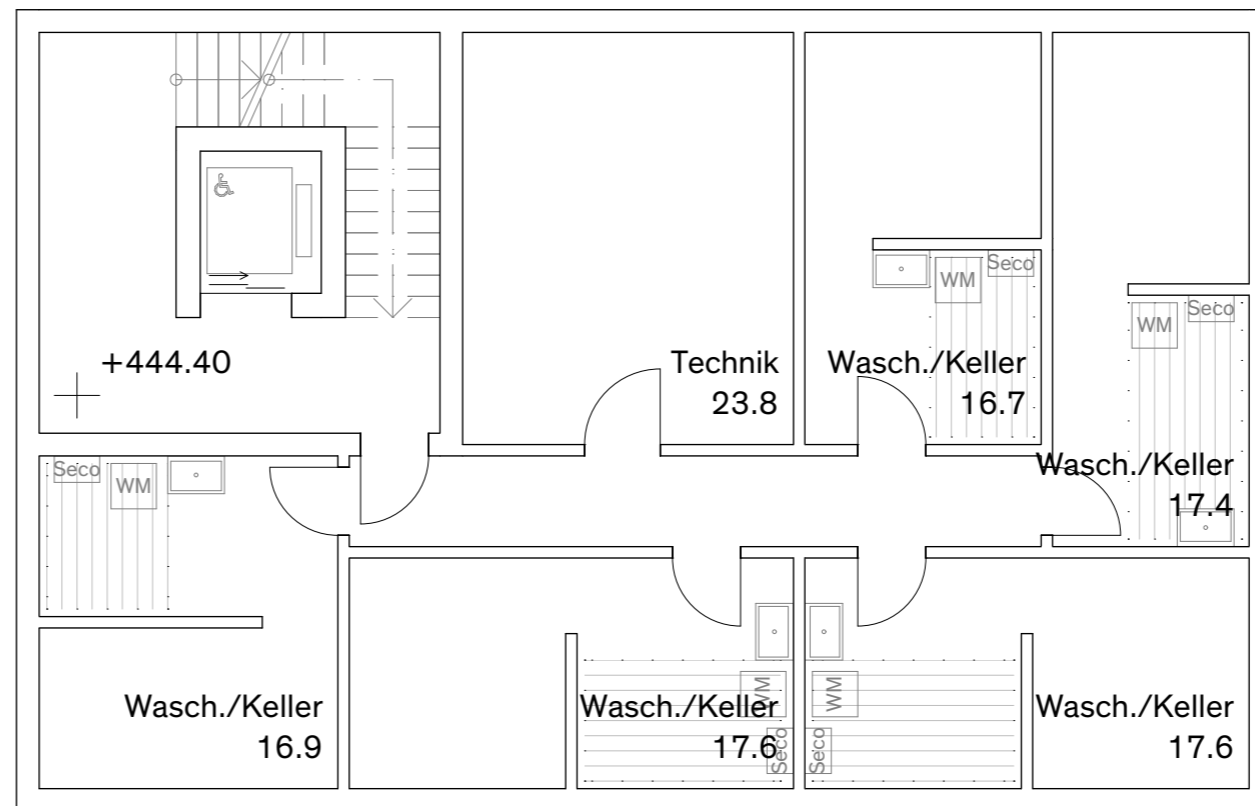
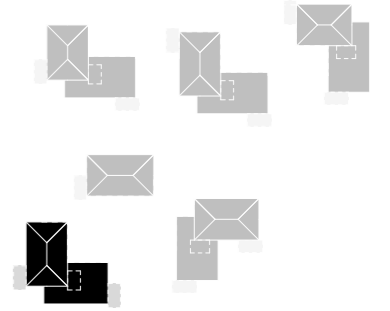
Nord Haus B

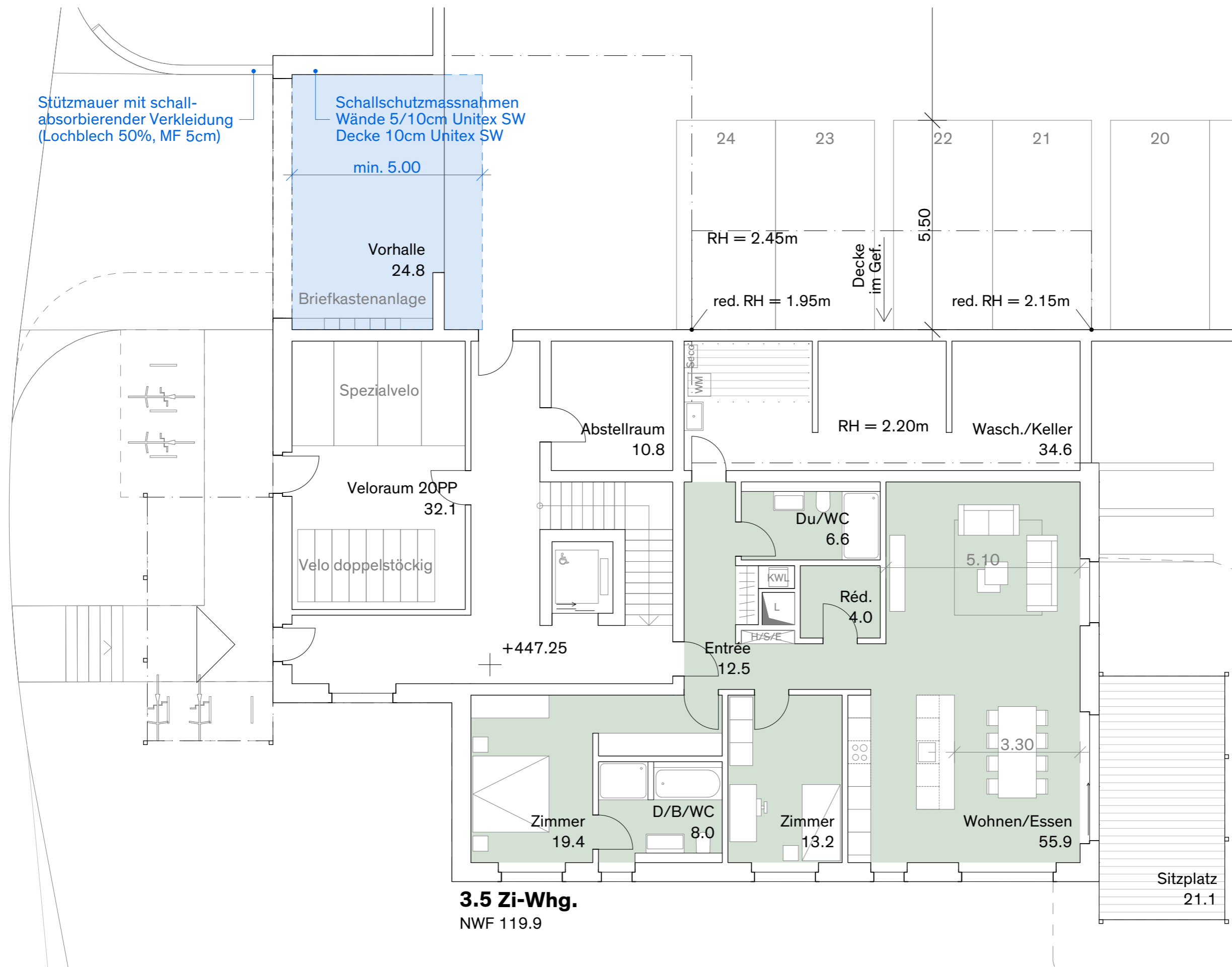
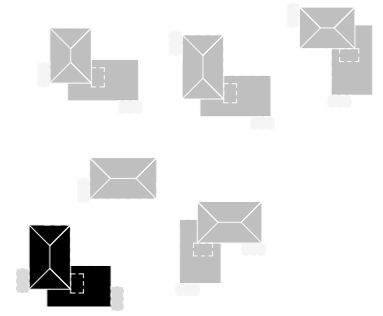


Süd Haus B

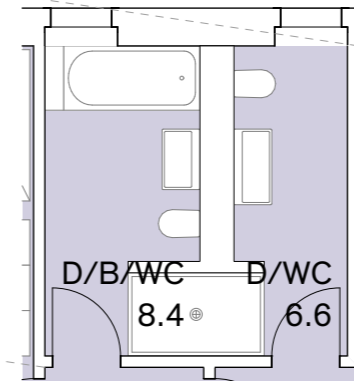
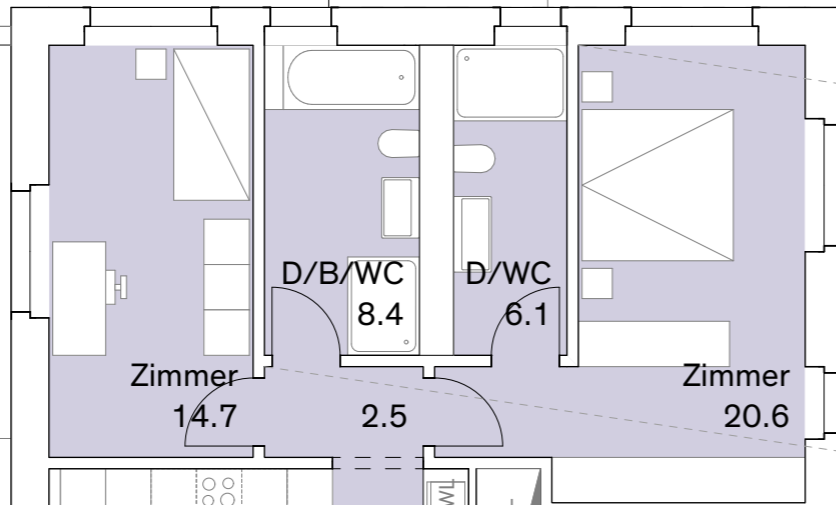
Grundrisse





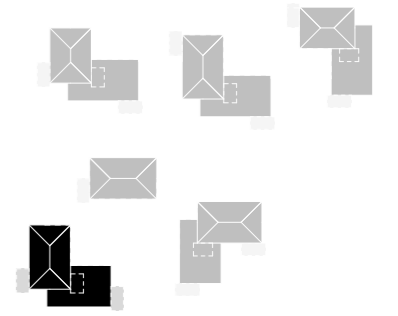
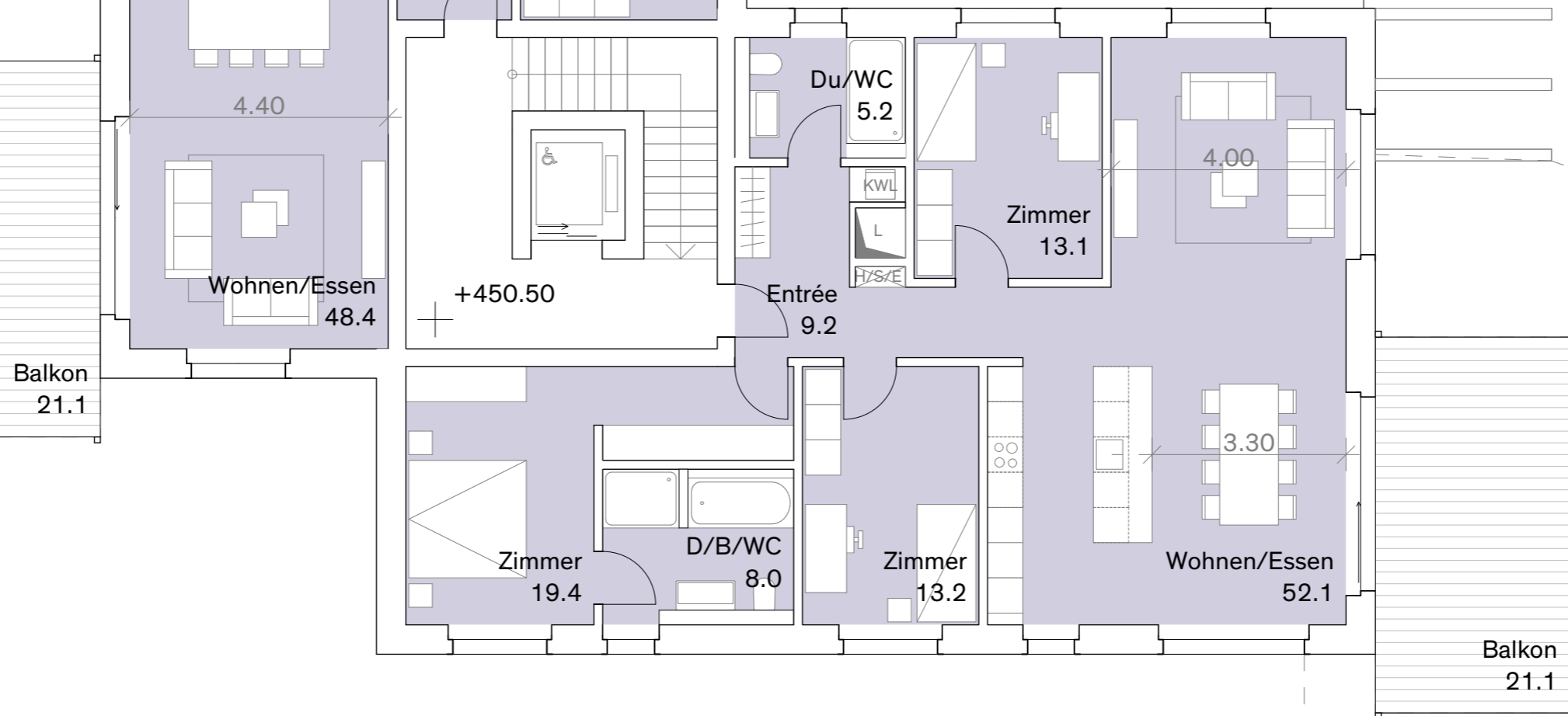


4.5 Zi-Whg.
NWF 120.2



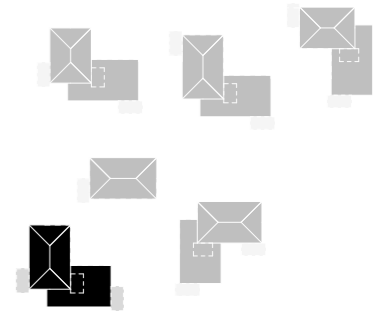
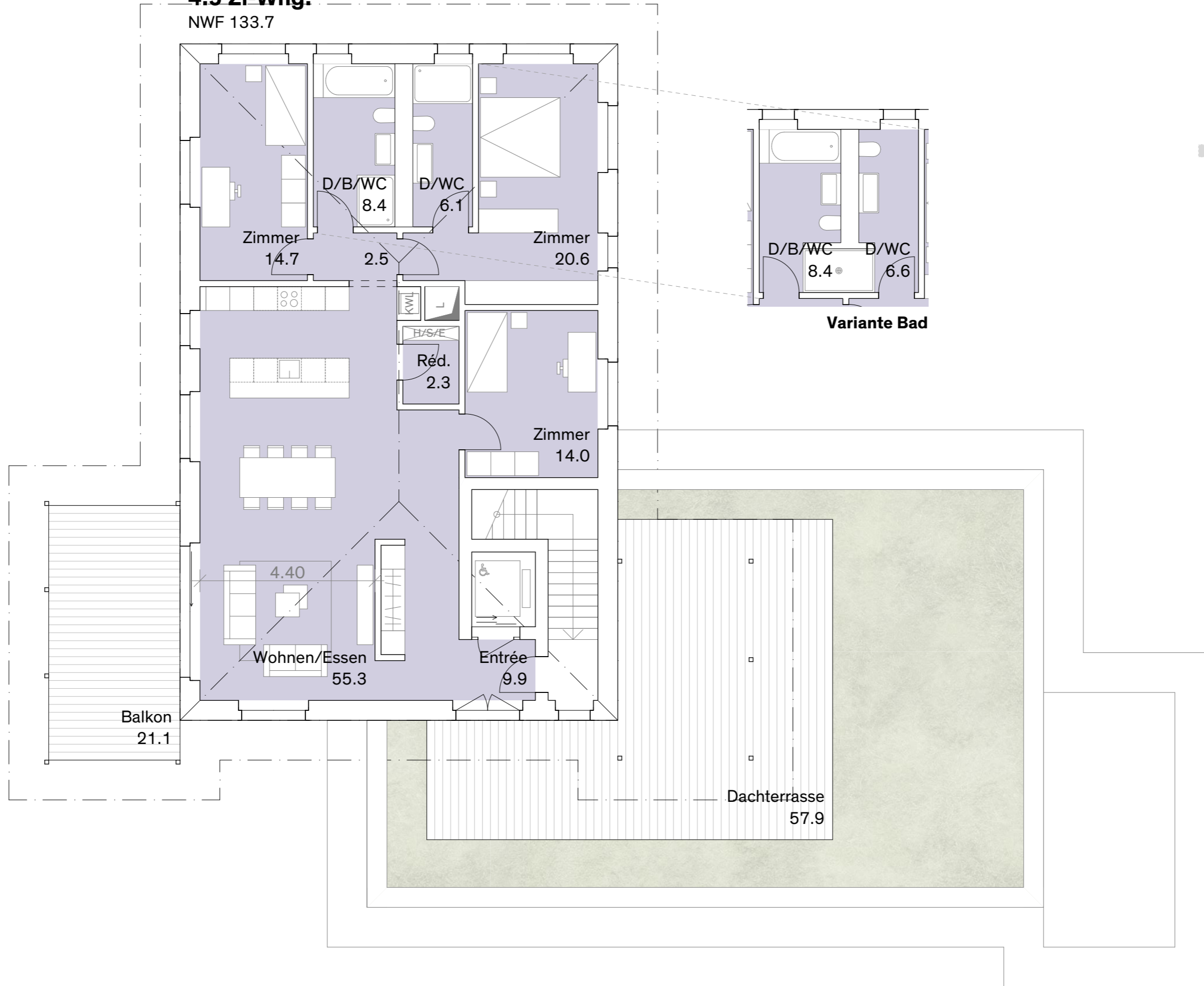
Variante Bad

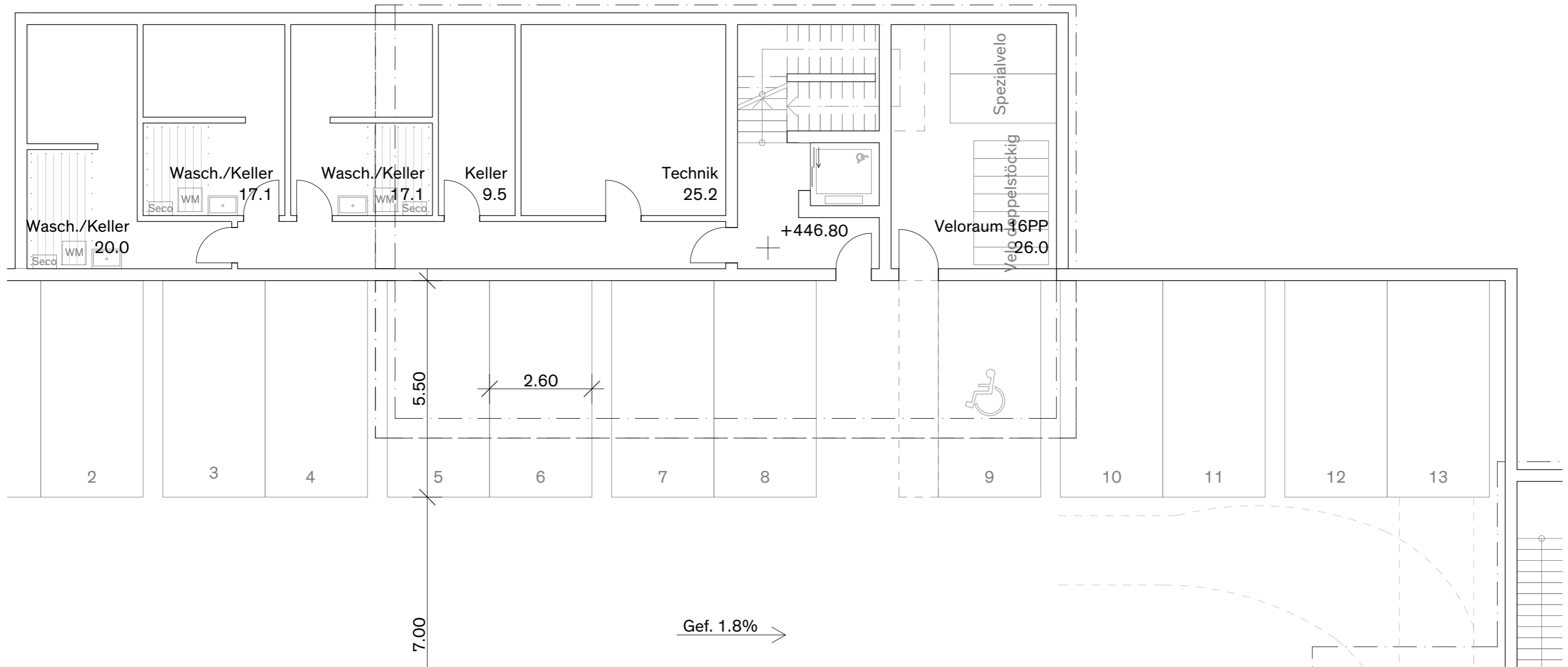
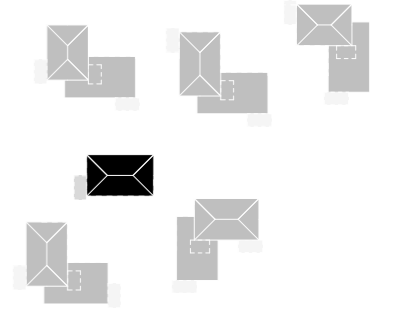
4.5 Zi-Whg.
NWF 120.3

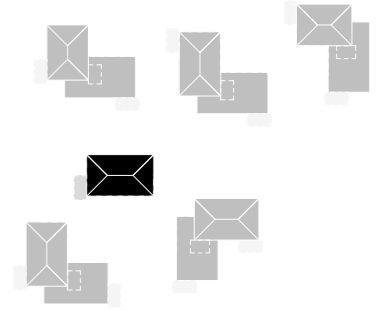


4.5 Zi-Whg.

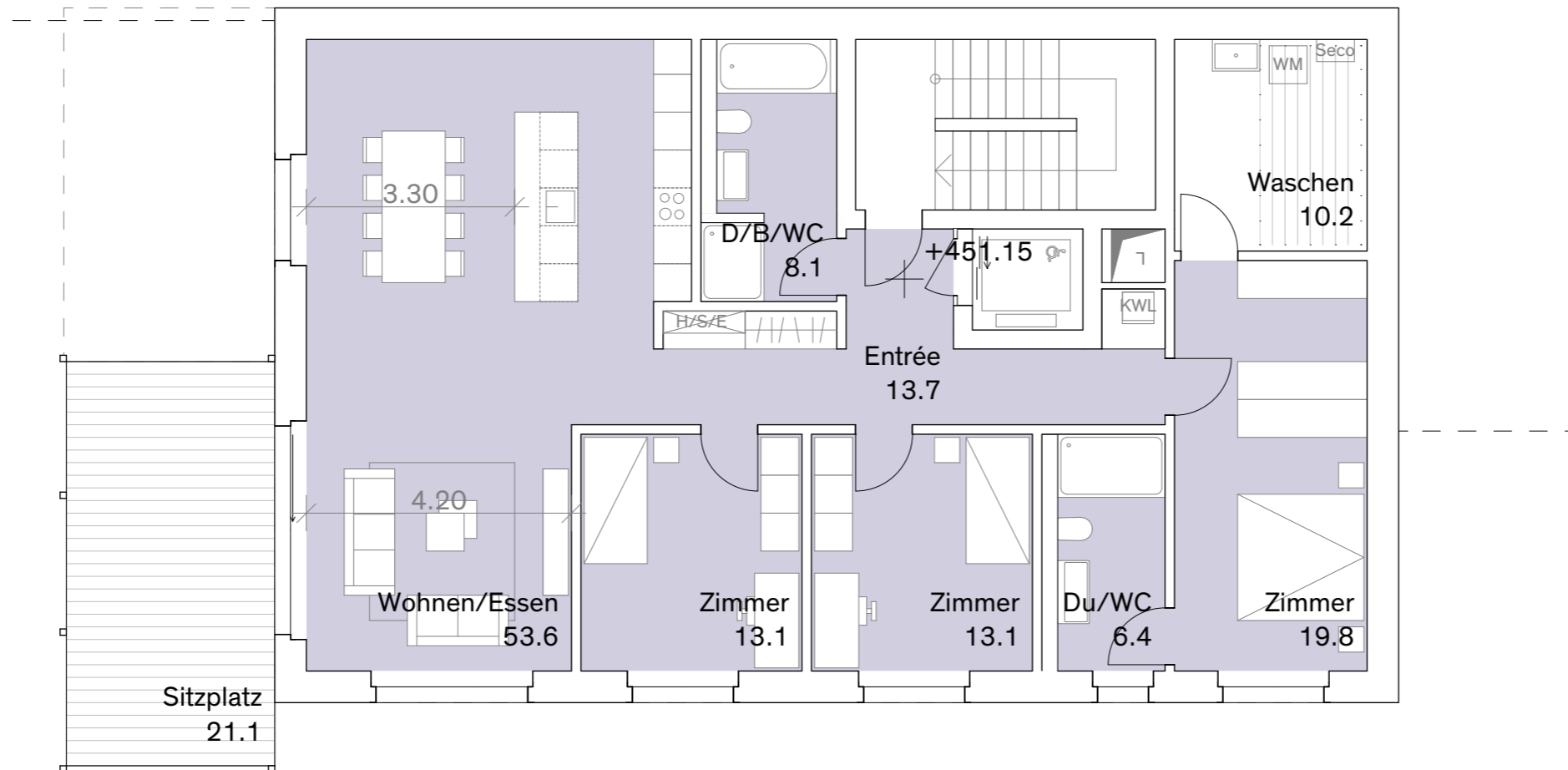
NWF 133.7

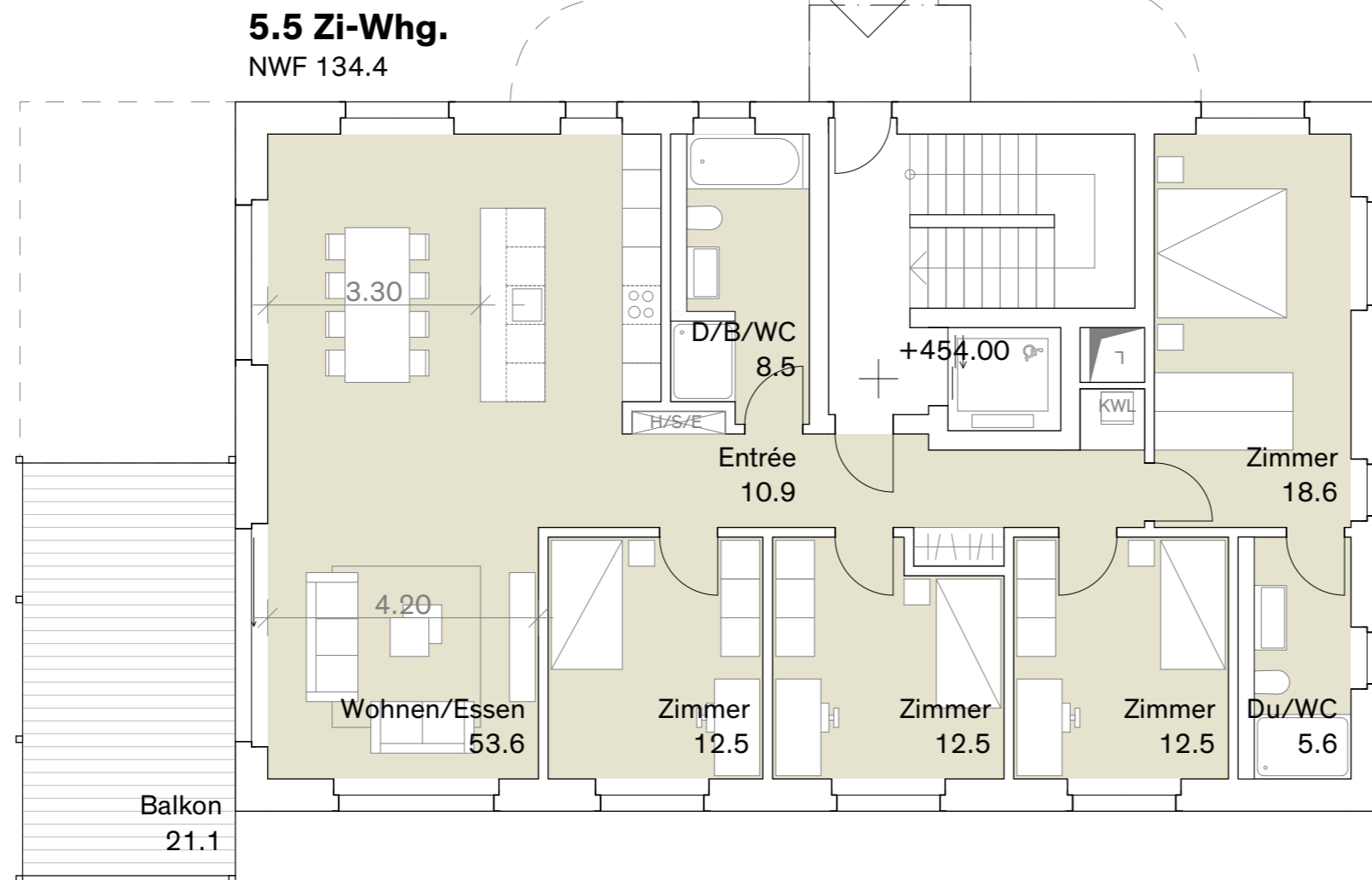
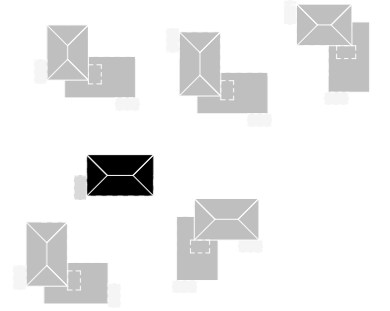


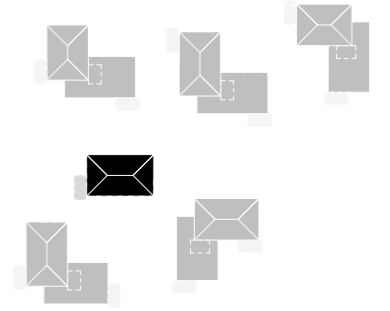




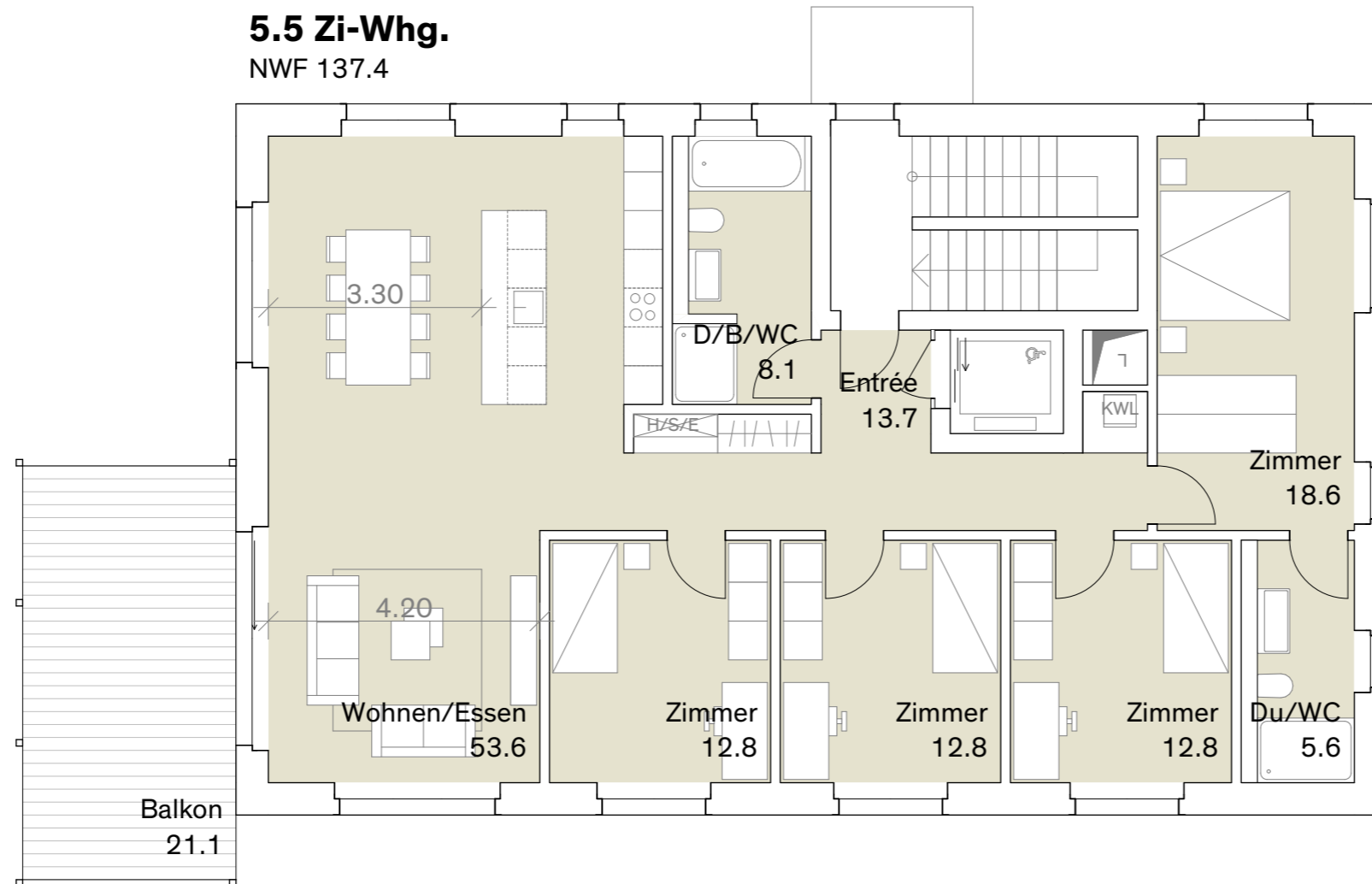
4.5 Zi-Whg.
NWF 127.1

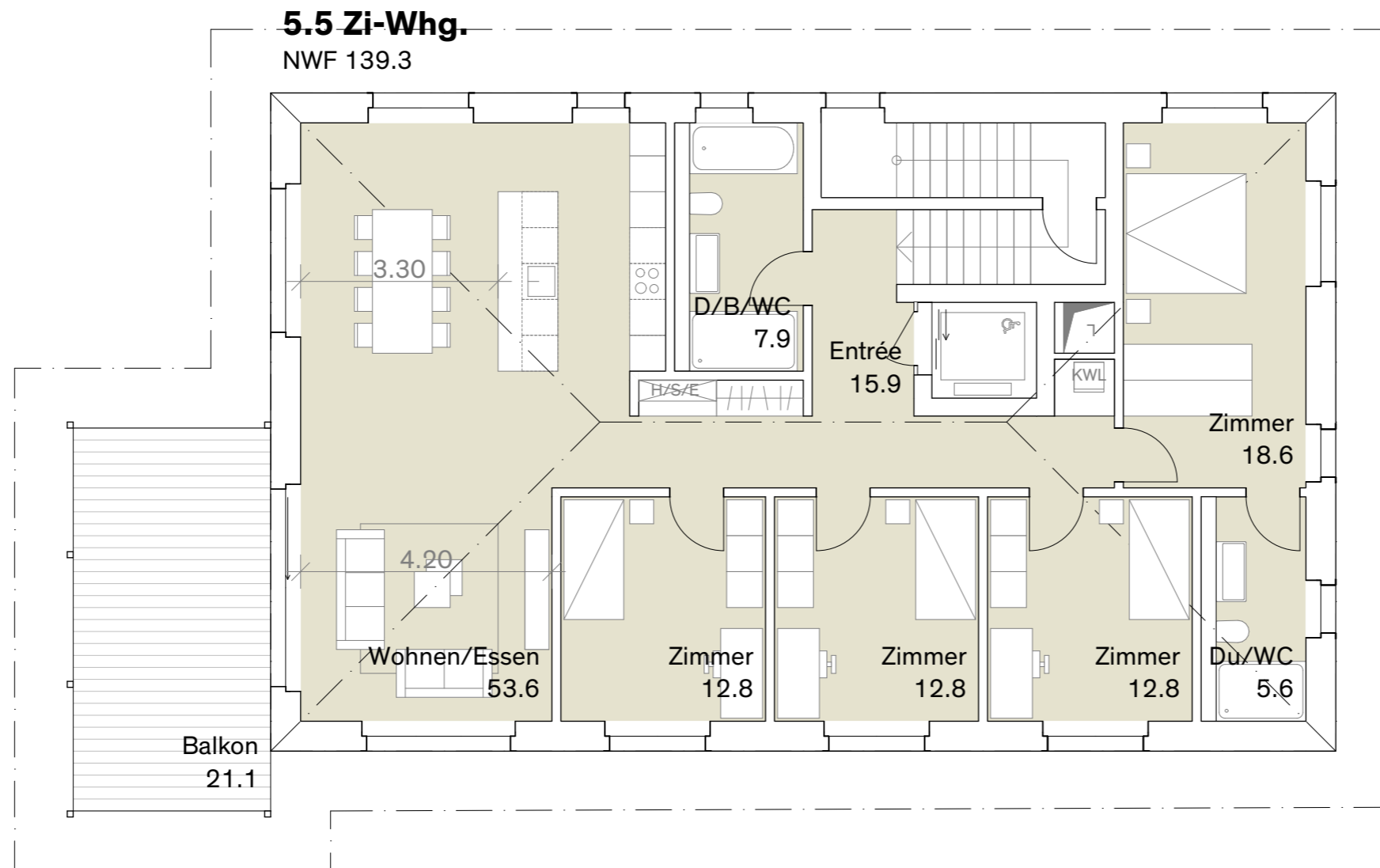
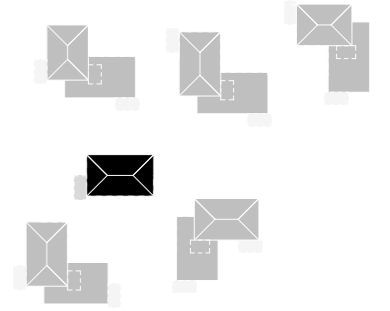


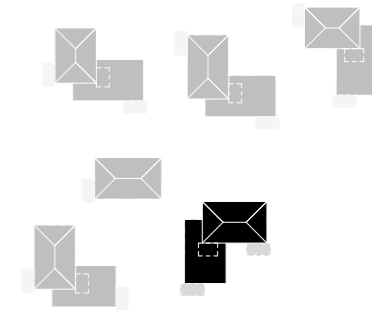
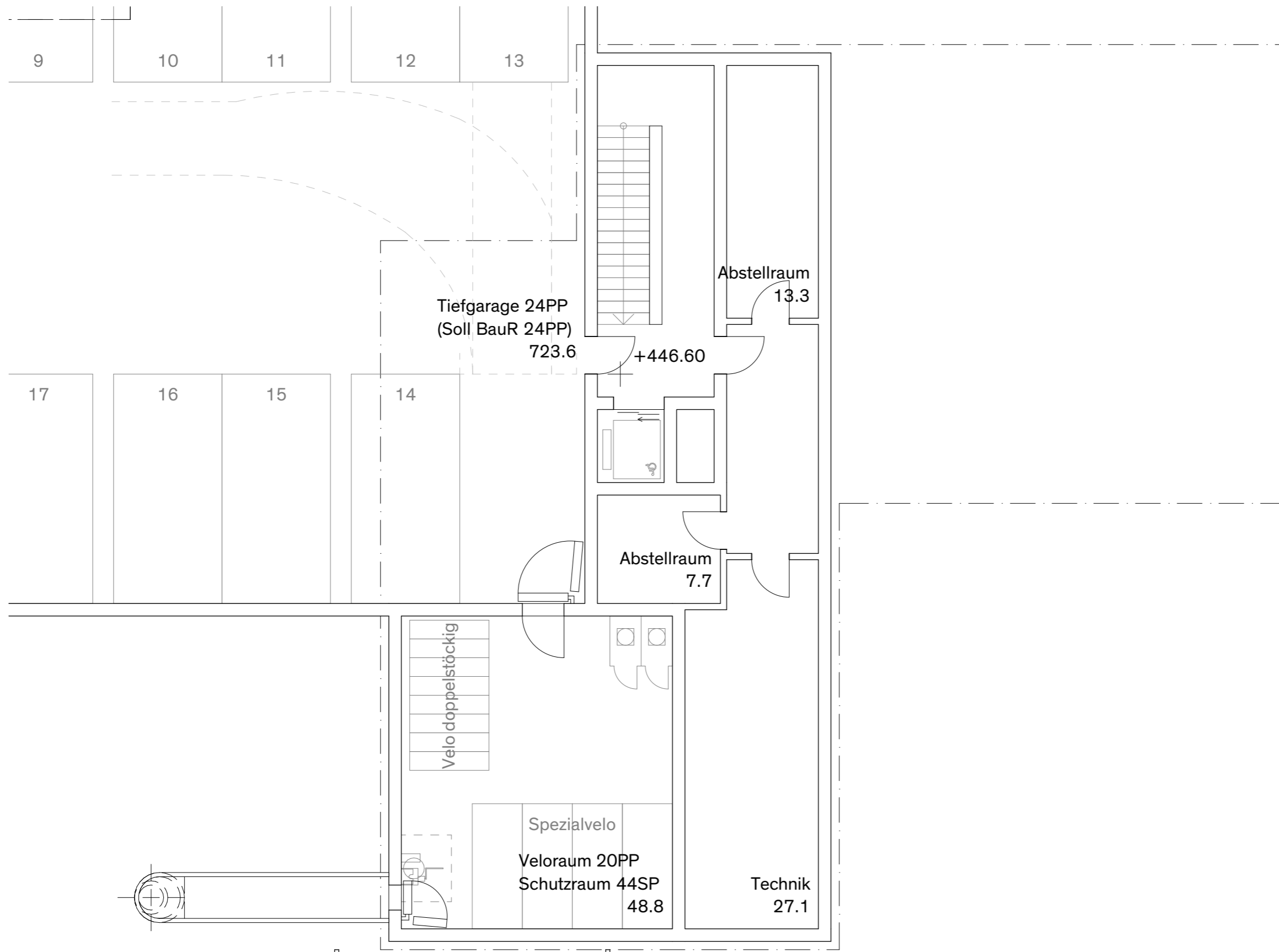




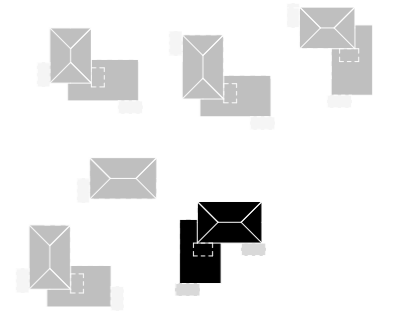
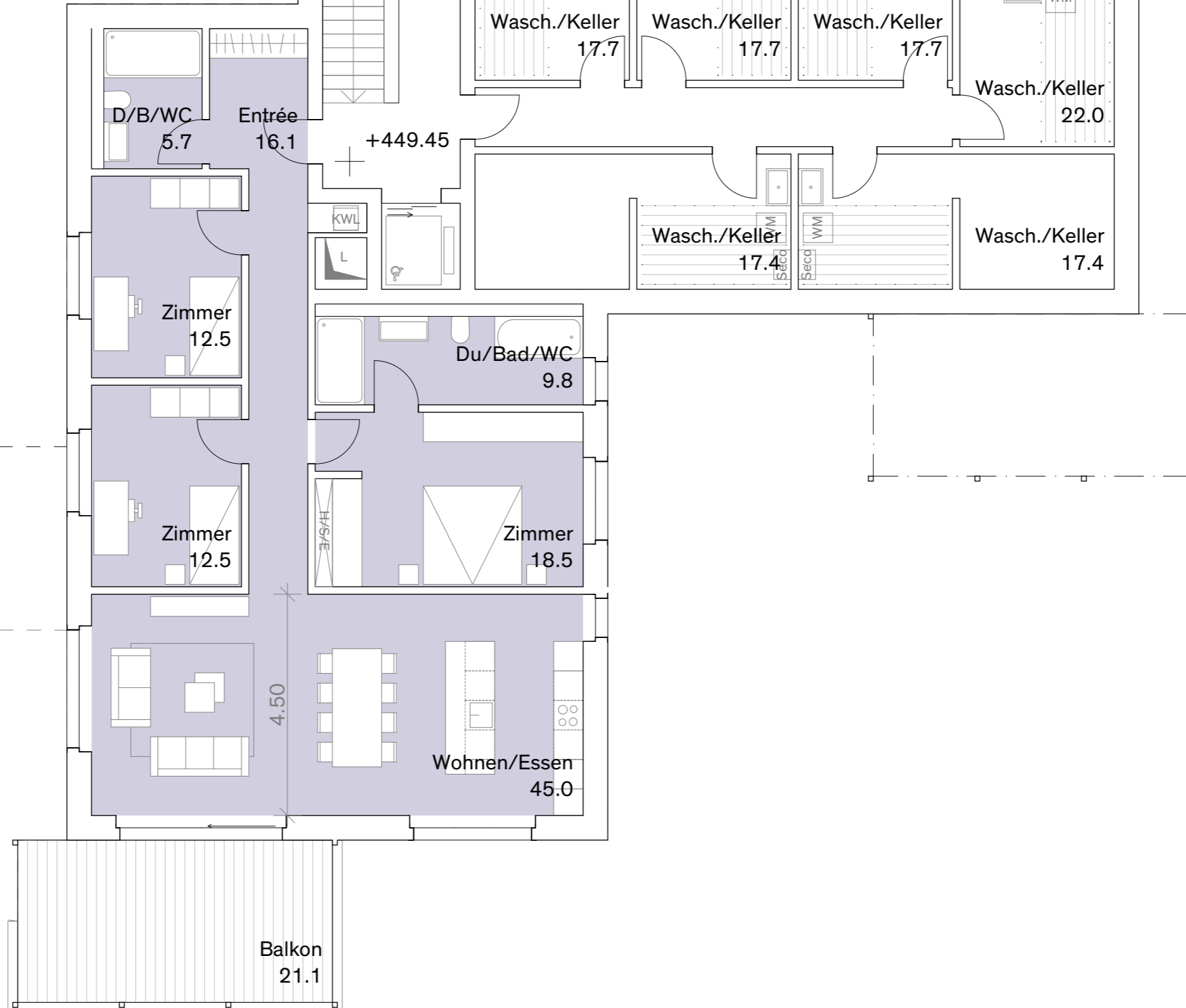
5.5 Zi-Whg.
NWF 137.4

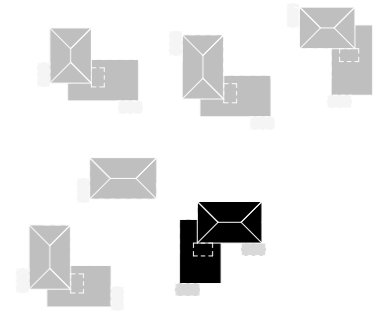




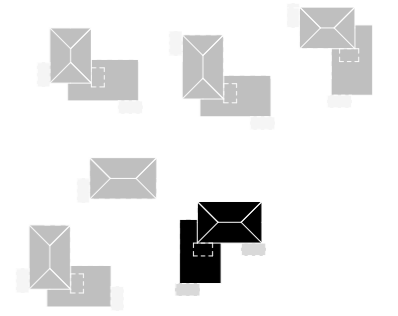
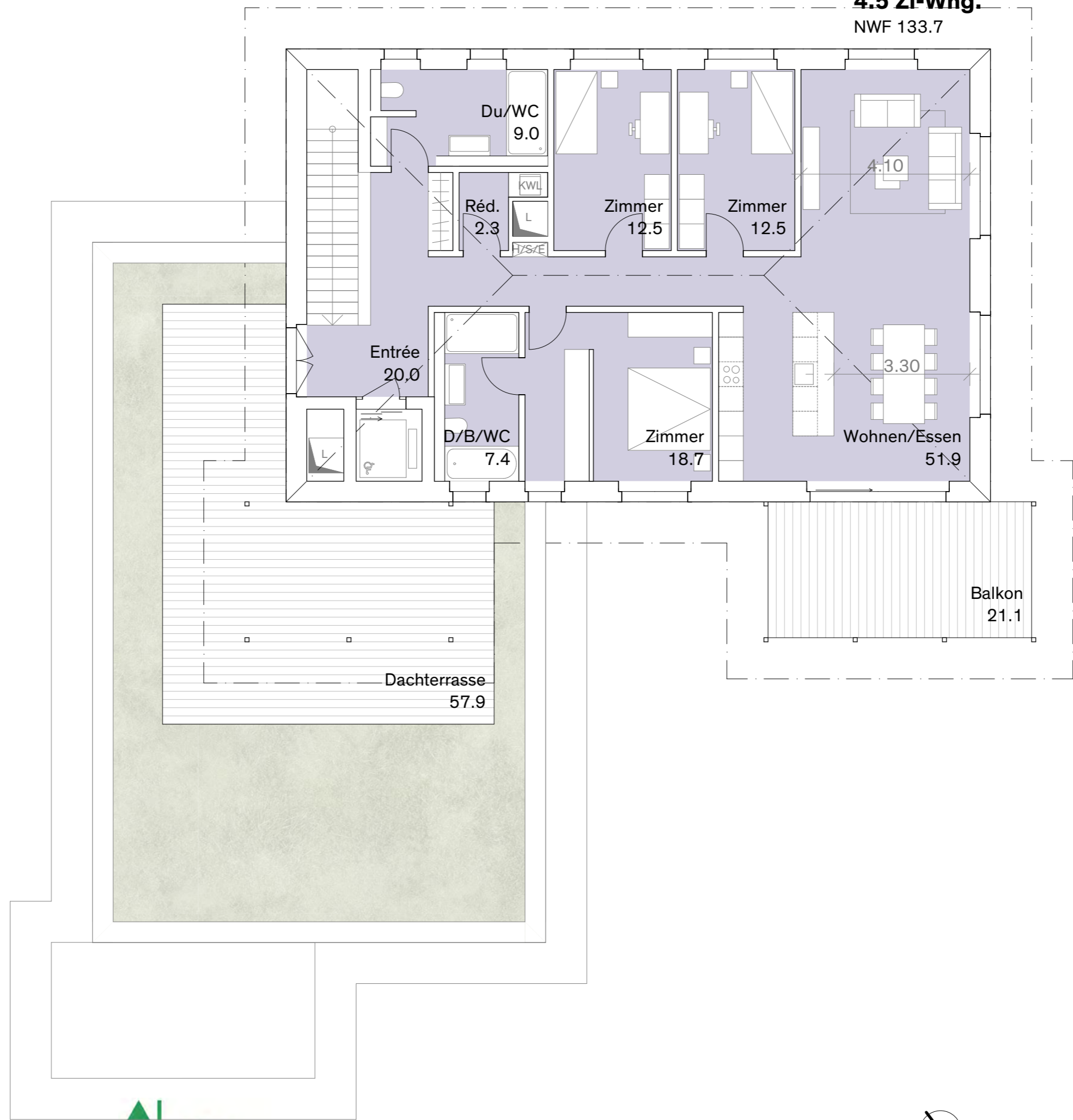


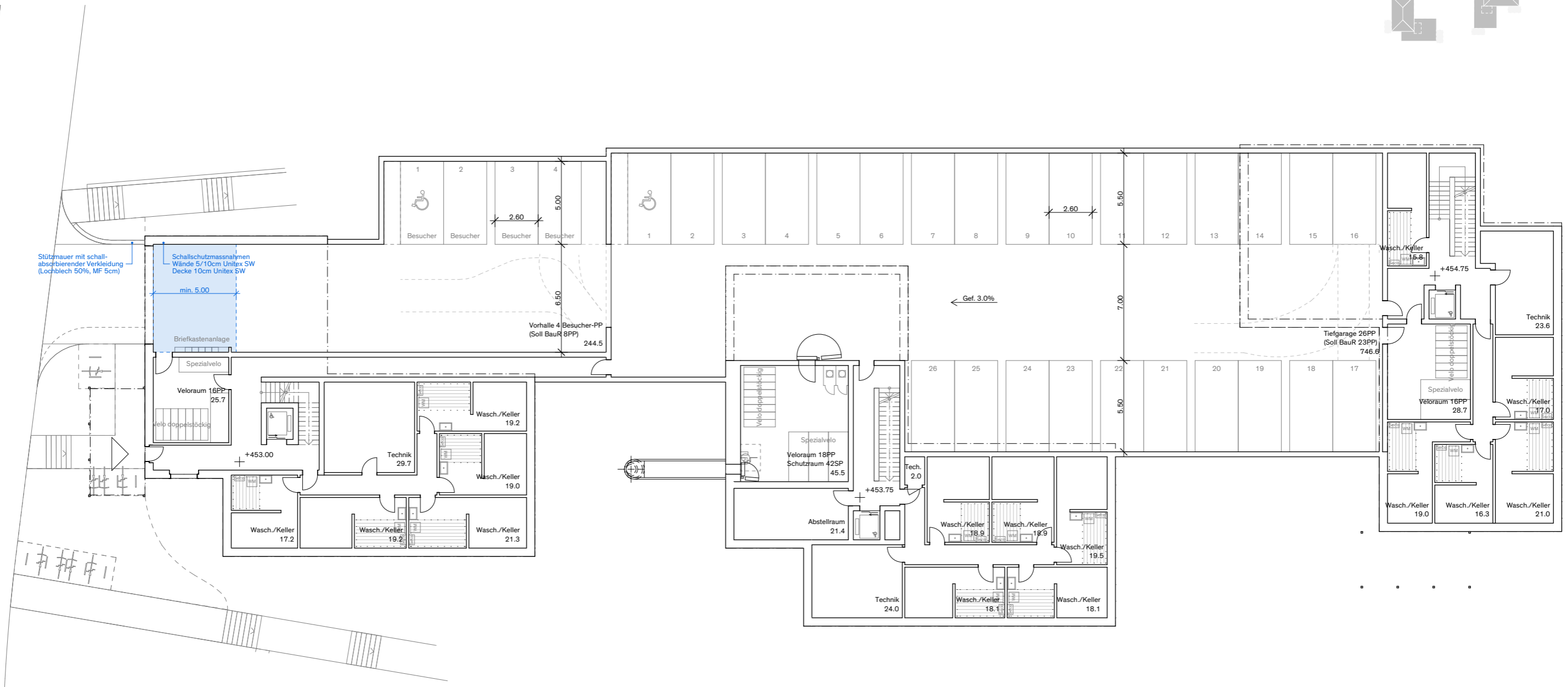
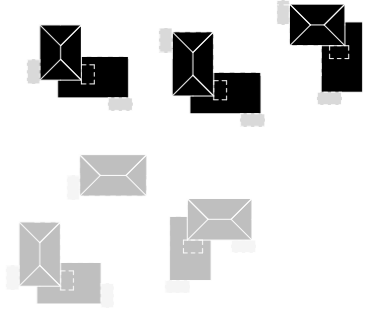
4.5 Zi-Whg.
NWF 120.0

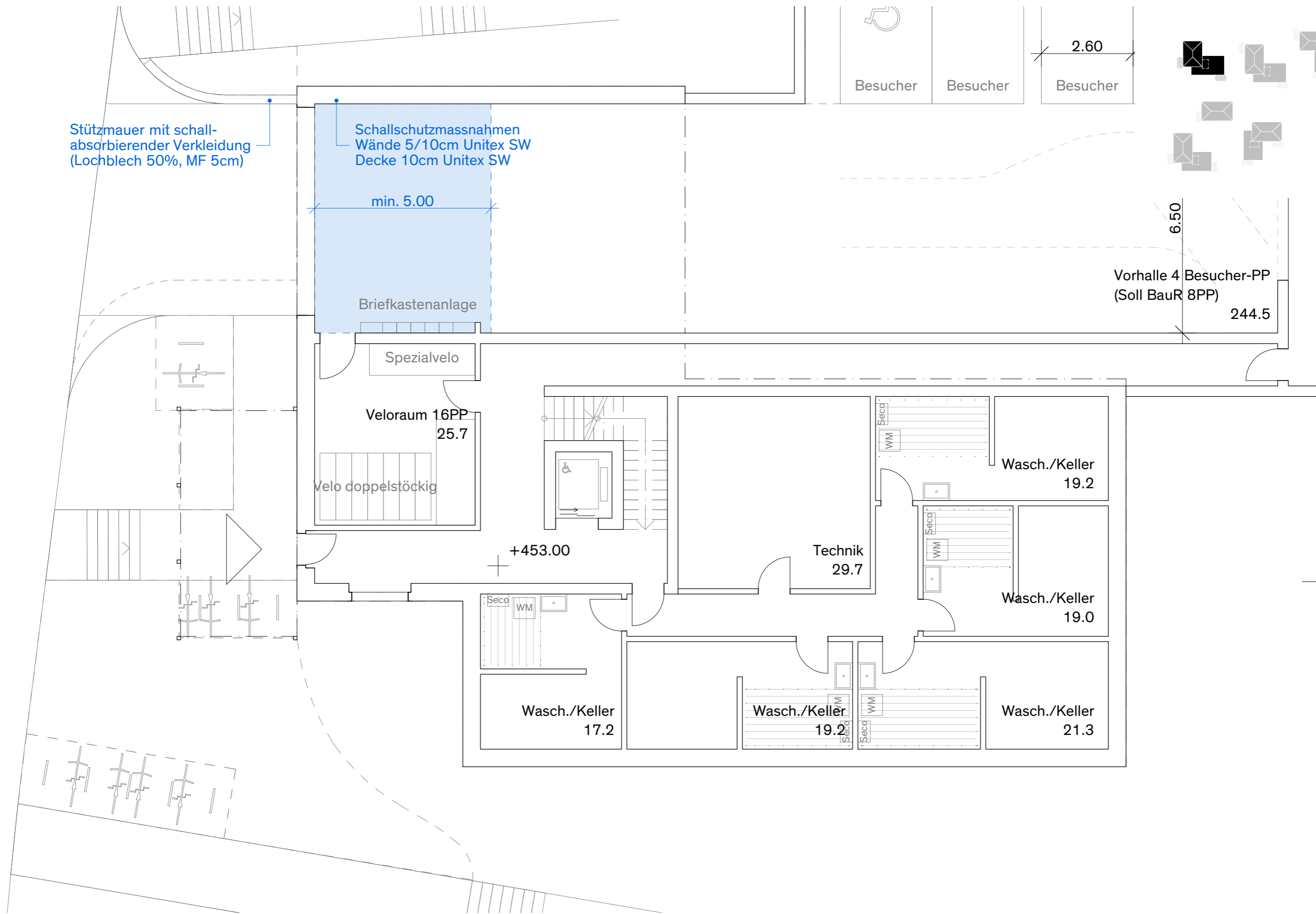




4.5 Zi-Whg.
NWF 133.7

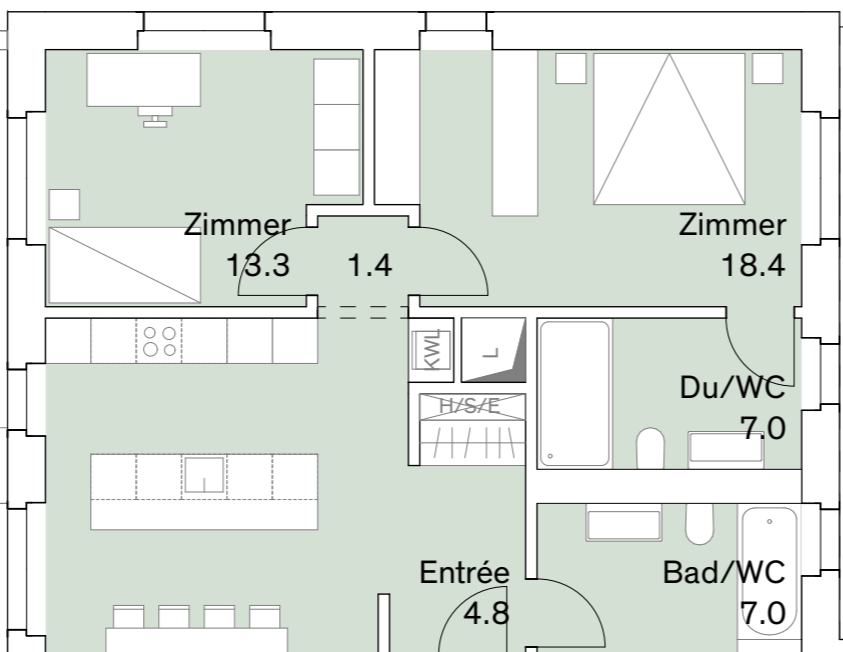






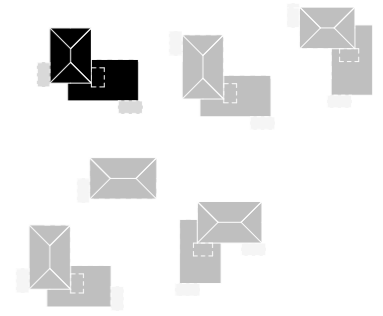
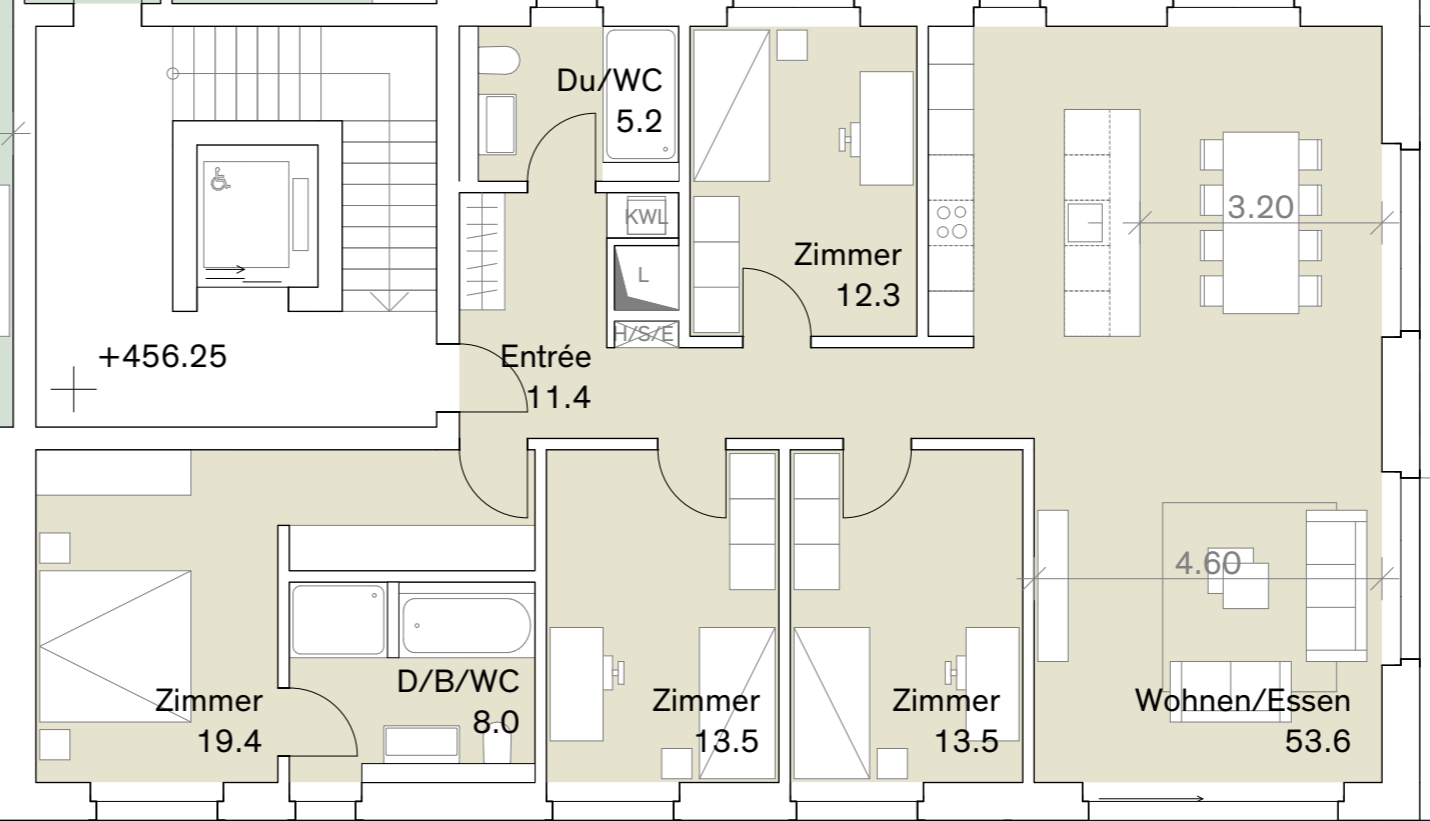
3.5 Zi-Whg.

NWF 97.8



5.5 Zi-Whg.

NWF 136.9

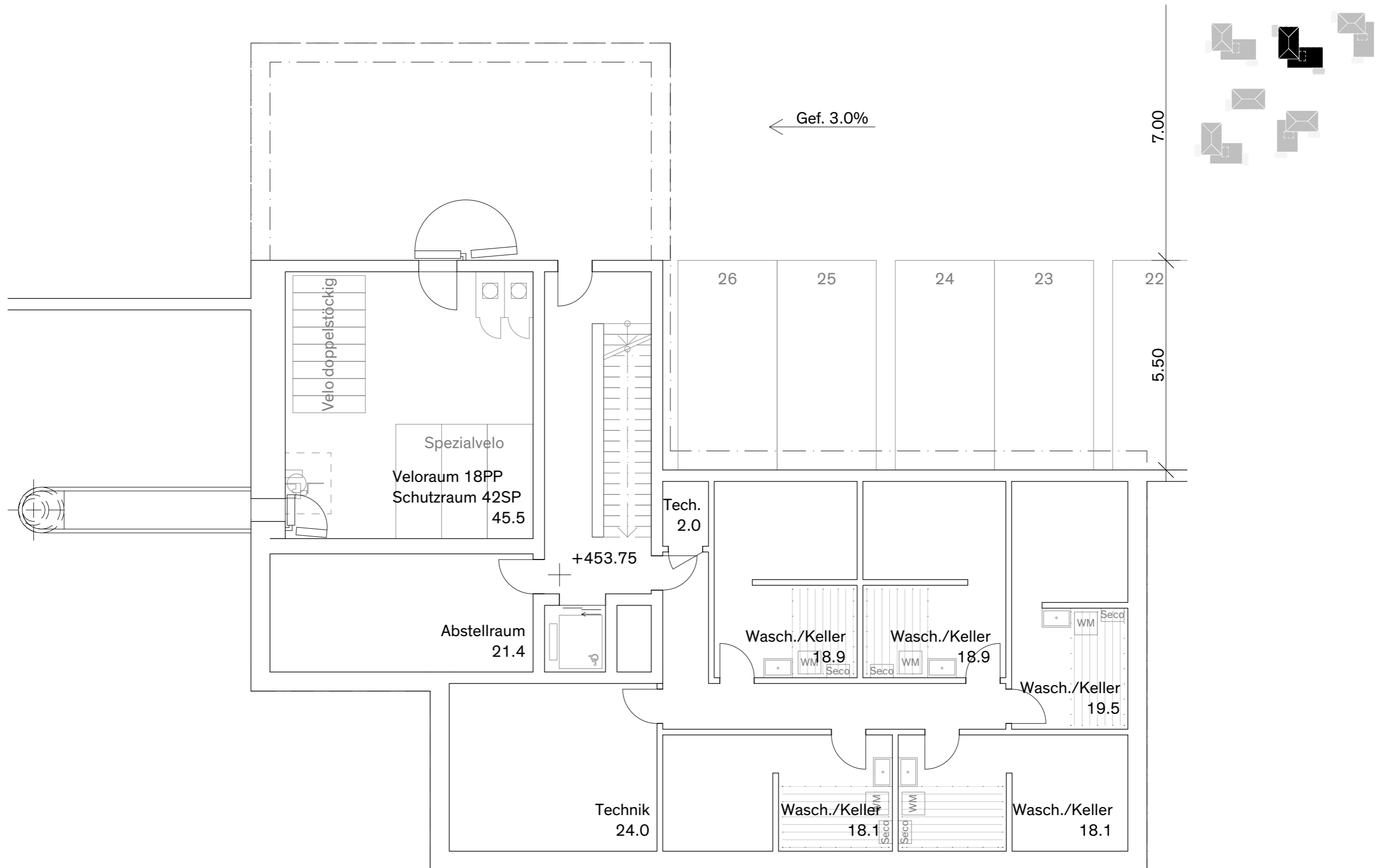


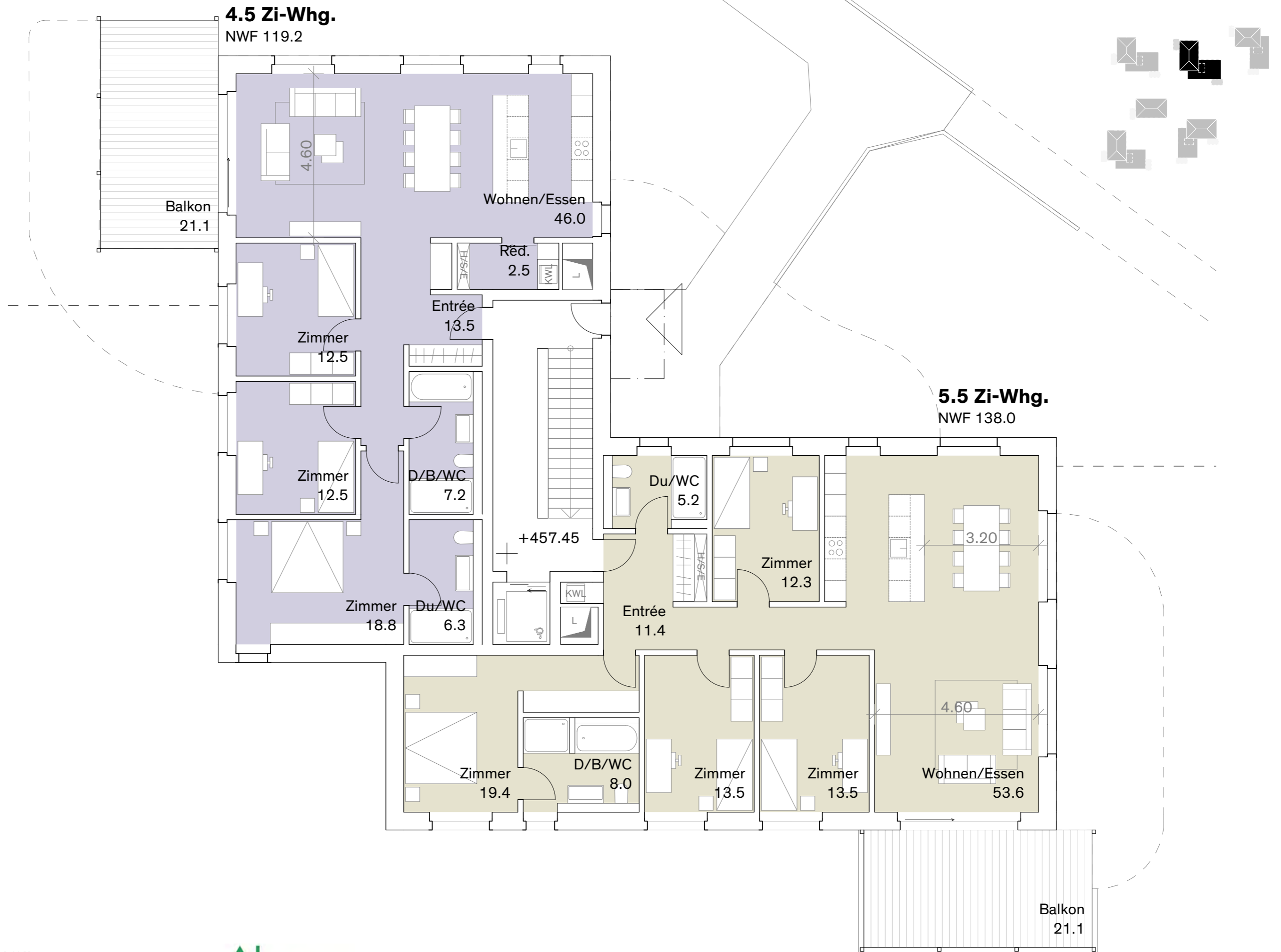
Balkon
21.1

Balkon
21.1

+456.25







4.5 Zi-Whg.
NWF 119.2

5.5 Zi-Whg.
NWF 138.0

Balkon
21.1

Wohnen/Essen
46.0

Red.
2.5

Entrée
13.5

Zimmer
12.5

Zimmer
12.5

D/B/WC
7.2

+457.45

Du/WC
5.2

Zimmer
12.3

3.20

Zimmer
18.8

Du/WC
6.3

Entrée
11.4

Zimmer
19.4

D/B/WC
8.0

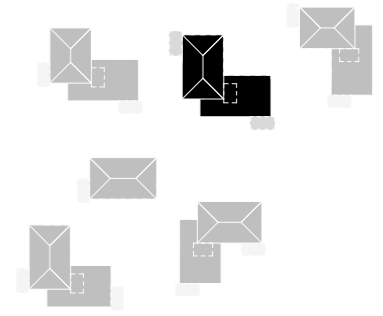
Zimmer
13.5

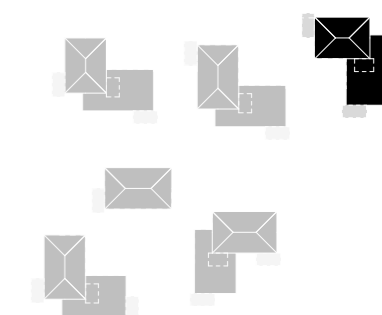
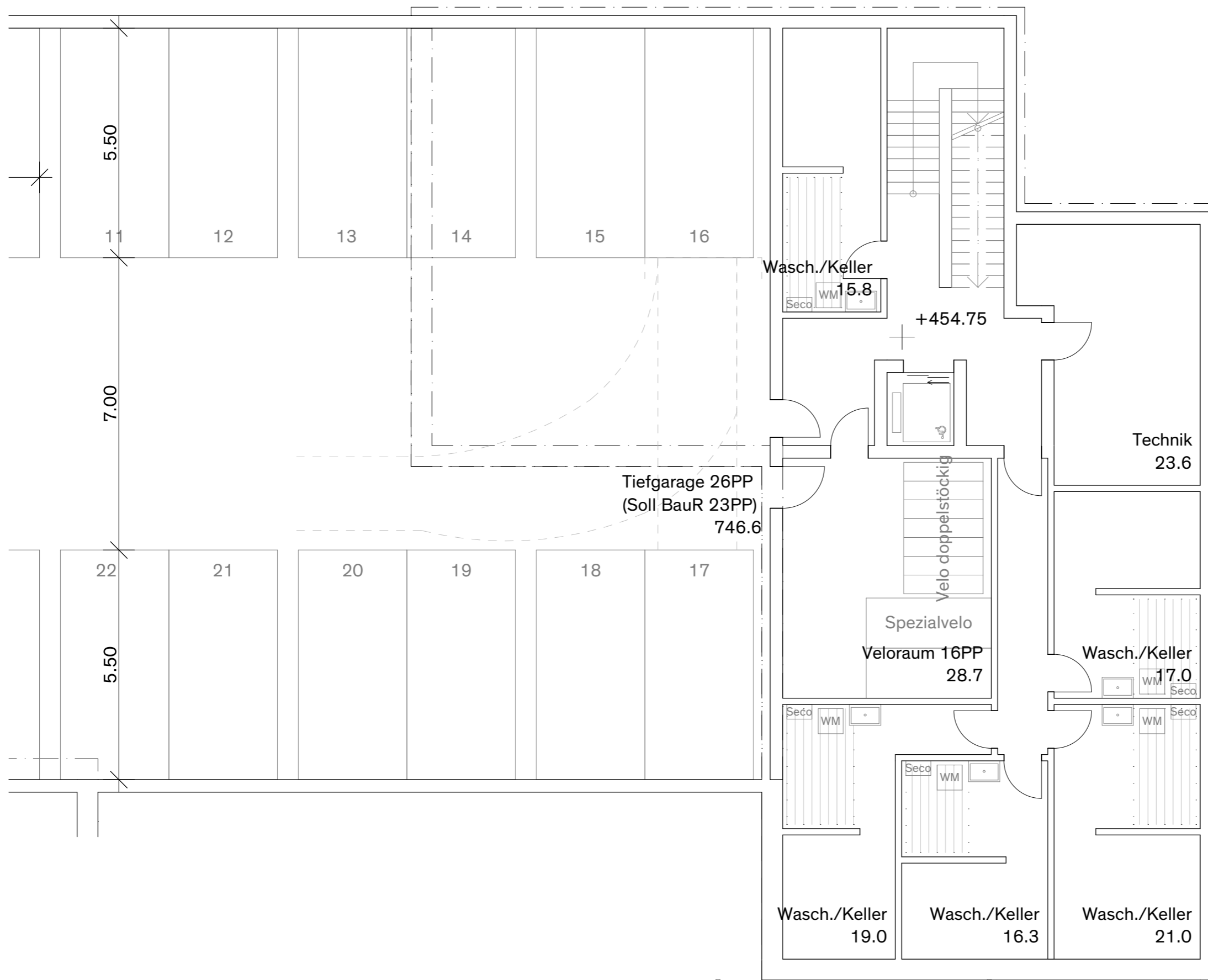
Zimmer
13.5

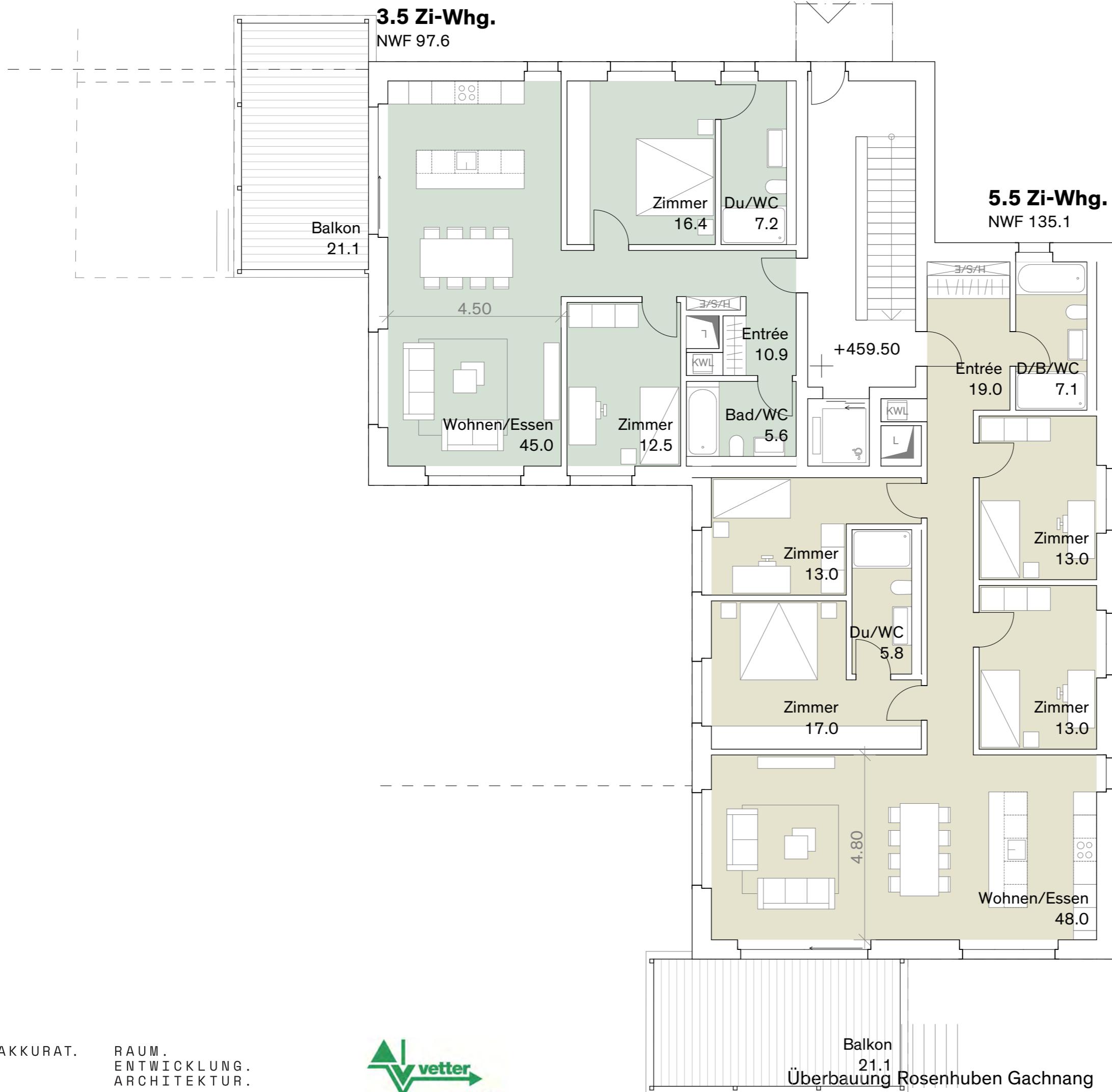
Wohnen/Essen
53.6

4.60

Balkon
21.1

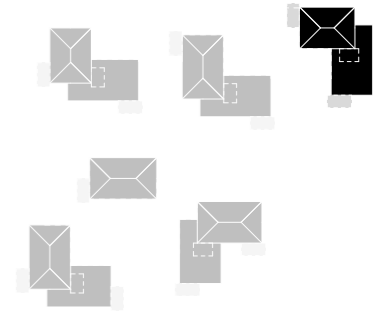


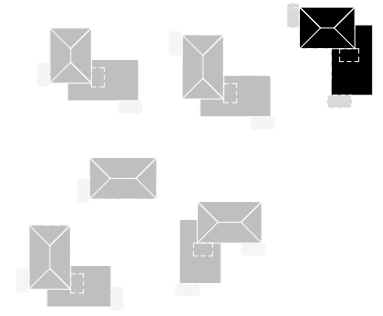
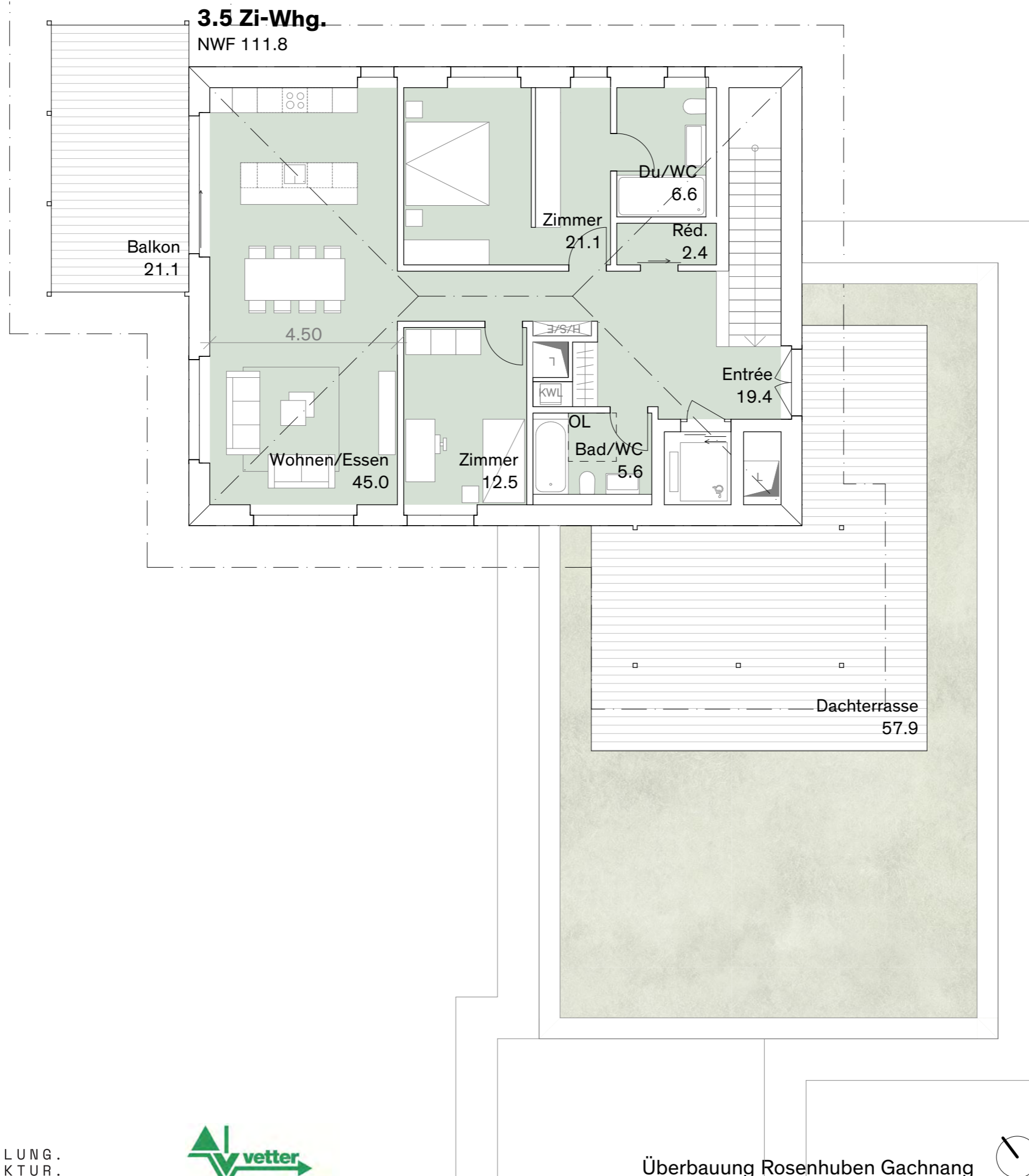




3.5 Zi-Whg.
NWF 97.6

5.5 Zi-Whg.
NWF 135.1





Berechnungen

Geschossflächenziffer ohne Balkone + Terrassen



Die Geschossflächenziffer (GFZ, Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Gemeinde	_____
Bauvorhaben	_____
Parzellen-Nr.	_____
Gesuchsteller/in	_____
Projektverfasser/in	_____

Auszufüllende Felder (Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt (§ 32 PBV) sowie Flächen von Hohlräumen unter dem untersten Geschoss)

Summe aller Geschossflächen (ΣGF, Hauptnutz- und Nebennutz-, Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen gemäss Norm SN 504 416, vgl. Fig. 8.2 Anhang 2 IVHB):

Unterirdische Parkieranlage (Tiefgarage)	1'801.20
Vollständig ins Gebäude integrierte Parkieranlage	
Untergeschosse	2'468.80
Erdgeschoss	1'873.90
Obergeschosse	1'726.60
Dachgeschosse	893.20
Total anrechenbare GF in m2	8'763.70

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gemäss Ziff. 8.1 Anhang 1 IVHB

Grundstücksfläche	7'309.00
abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 80 Abs. 2 PBG)	
abzüglich Wald	
abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)	
abzüglich öffentliche Gewässerfläche	
abzüglich Teilflächen ausserhalb der Bauzonen	
Total Abzüge	
zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 81 PBG)	
Total Zuzüge	
Differenz Zuzüge-Abzüge	
Total anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	7'309.00

$$GFZ = \frac{\Sigma GF}{aGSF} = \frac{8'763.70}{7'309.00} = \underline{\underline{1.20}}$$

Maximal mögliche GFZ inklusive Boni (bei vorliegendem Projekt)

GFZ gemäss Baureglement	0.70
GFZ gemäss Gestaltungsplan	1.00
Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV	0.07
Bonus gemäss § 34 Abs. 2 PBV	0.25
Bonus Minergiestandard	
<input checked="" type="checkbox"/> Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV	0.20
GFZ inkl. Boni	1.52

Beilagen: z.B. Rechnerischer Nachweis, Energietechnischer Nachweis

Stand: August 2020

Geschossflächenziffer mit verglasten Balkonen + Terrassen



Die Geschossflächenziffer (GFZ, Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Gemeinde	_____
Bauvorhaben	_____
Parzellen-Nr.	_____
Gesuchsteller/in	_____
Projektverfasser/in	_____

Auszufüllende Felder (Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt (§ 32 PBV) sowie Flächen von Hohlräumen unter dem untersten Geschoss)

Summe aller Geschossflächen (ΣGF, Hauptnutz- und Nebennutz-, Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen gemäss Norm SN 504 416, vgl. Fig. 8.2 Anhang 2 IVHB):

Unterirdische Parkieranlage (Tiefgarage)	1'801.20
Vollständig ins Gebäude integrierte Parkieranlage	
Untergeschosse	2'574.30
Erdgeschoss	2'106.00
Obergeschosse	1'954.80
Dachgeschosse	1'067.50
Total anrechenbare GF in m2	9'503.80

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gemäss Ziff. 8.1 Anhang 1 IVHB

Grundstücksfläche	7'309.00
abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 80 Abs. 2 PBG)	
abzüglich Wald	
abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)	
abzüglich öffentliche Gewässerfläche	
abzüglich Teilflächen ausserhalb der Bauzonen	
Total Abzüge	
zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 81 PBG)	
Total Zuzüge	
Differenz Zuzüge-Abzüge	
Total anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	7'309.00

$$GFZ = \frac{\Sigma GF}{aGSF} = \frac{9'503.80}{7'309.00} = \underline{\underline{1.30}}$$

Maximal mögliche GFZ inklusive Boni (bei vorliegendem Projekt)

GFZ gemäss Baureglement	0.70
GFZ gemäss Gestaltungsplan	1.00
Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV	0.07
Bonus gemäss § 34 Abs. 2 PBV	0.25
Bonus Minergiestandard	
<input checked="" type="checkbox"/> Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV	0.20
GFZ inkl. Boni	1.52

Beilagen: z.B. Rechnerischer Nachweis, Energietechnischer Nachweis

Stand: August 2020