

# 1933.3 DENS; Entwicklungspotential Baumgarte

Vorname Nachname, Aarau, 03.06.2021



Schachenallee 29, 5000 Aarau  
T +41 62 823 25 27, F +41 62 823 25 42  
info@husistein.com, www.husistein.com



Präambel | Inhalt

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber  | Gemeinde Densbüren<br>Hauptstrasse 19<br>5026 Densbüren<br>v.d. Herr Martin Müller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Auftragnehmer | Husistein & Partner AG<br>Büro für Architektur und Planung<br>Schachenallee 29, 5000 Aarau<br>T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42<br>info@husistein.com, www.husistein.com<br>Wolfgnag Fehrer, wolfgnag.fehrer@husistein.com, T +41 62 823 01 41<br>Michael Thoma, michael.thoma@husistein.com, T +41 62 823 60 34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ziel          | Im Zusammenhang mit der BNO-Revision resp. der Erarbeitung des Räumlichen Leitbilds (REL) für die Gemeinde Densbüren wurde die weitere Entwicklung der Baulandreserve «Baumgarte» unterhalb der Kirche diskutiert. Aufgrund der zentralen Lage gibt es die Idee, eine Entwicklung für preisgünstigen Wohnraum wie Alters- oder Startwohnen anzustossen. Daneben steht die Idee einer (Teil-)Auszonung des Gebiets im Raum. Das Areal hat eine Fläche von ca. 6'000 m2 und umfasst die Parzellen 193, 235, 242, 246 sowie 252. Die Parzellen 193 und 235 sind bereits überbebaut, der Rest ist unbebaut. Die Bebauung auf dem Areal wird mittels einem rechtsgültigen Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997 geregelt. |
| Grundlagen    | Mittels einer Bebauungsstudie soll überprüft werden, inwieweit sich das Gebiet für die angedachte Nutzung eignet und inwiefern die Vorgaben des bestehenden Gestaltungsplan «Baumgarte» angepasst werden müssten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Inhalt

| ID | Name                                                     | Grösse        |
|----|----------------------------------------------------------|---------------|
| 00 | Titelblatt                                               | 420.0 / 297.0 |
| 01 | Präambel   Inhalt                                        | 420.0 / 297.0 |
| 02 | Luftaufnahme                                             | 420.0 / 297.0 |
| 03 | Zonenplan                                                | 420.0 / 297.0 |
| 04 | Vorhergehende Planungen   Gestaltungsplan Baumgarte 1997 | 420.0 / 297.0 |
| 05 | Fotodokumentation Bestand                                | 420.0 / 297.0 |
| 06 | Analyse   Städtebauliche Entwicklung                     | 420.0 / 297.0 |
| 07 | Planerische Randbedingungen                              | 420.0 / 297.0 |
| 08 | Beschreibung und Leitlinien                              | 420.0 / 297.0 |
| 09 | Situationsplan Bestand   1:1000                          | 420.0 / 297.0 |
| 10 | Eingangsgeschoss 1:500                                   | 420.0 / 297.0 |
| 11 | Untergeschoss 1:500                                      | 420.0 / 297.0 |
| 12 | Regelgeschoss 1:500                                      | 420.0 / 297.0 |
| 13 | 2. Ober- und Dachgeschoss 1:500                          | 420.0 / 297.0 |
| 14 | Dachgeschoss 1:500                                       | 420.0 / 297.0 |
| 15 | Dachaufsicht 1:500                                       | 420.0 / 297.0 |
| 16 | Regelgeschoss 1:500   Variante                           | 420.0 / 297.0 |
| 17 | Schnitte 1:500                                           | 420.0 / 297.0 |
| 18 | Berechnungen und Kennwerte I                             | 420.0 / 297.0 |
| 19 | Berechnung und Kennwerte II                              | 420.0 / 297.0 |

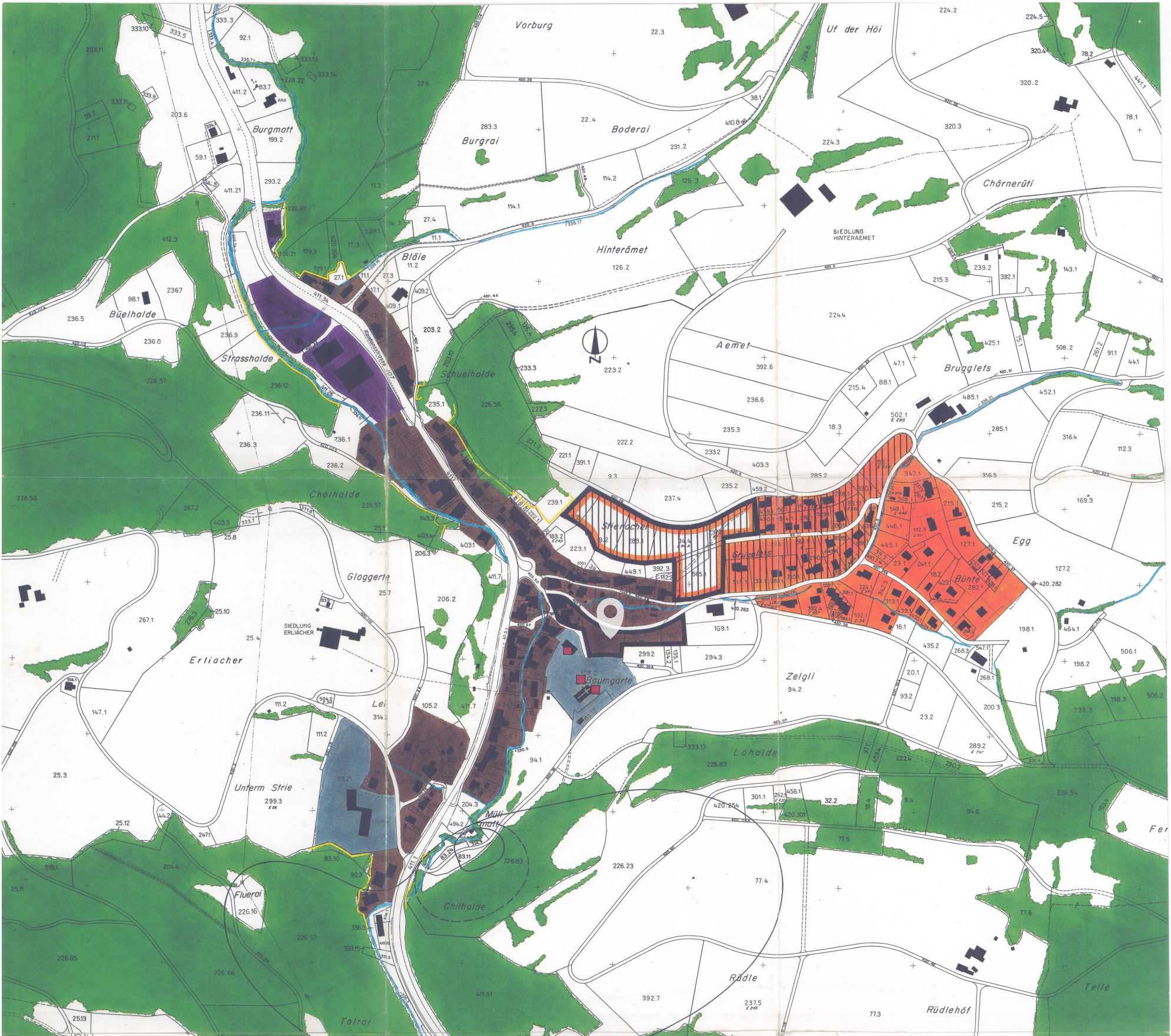
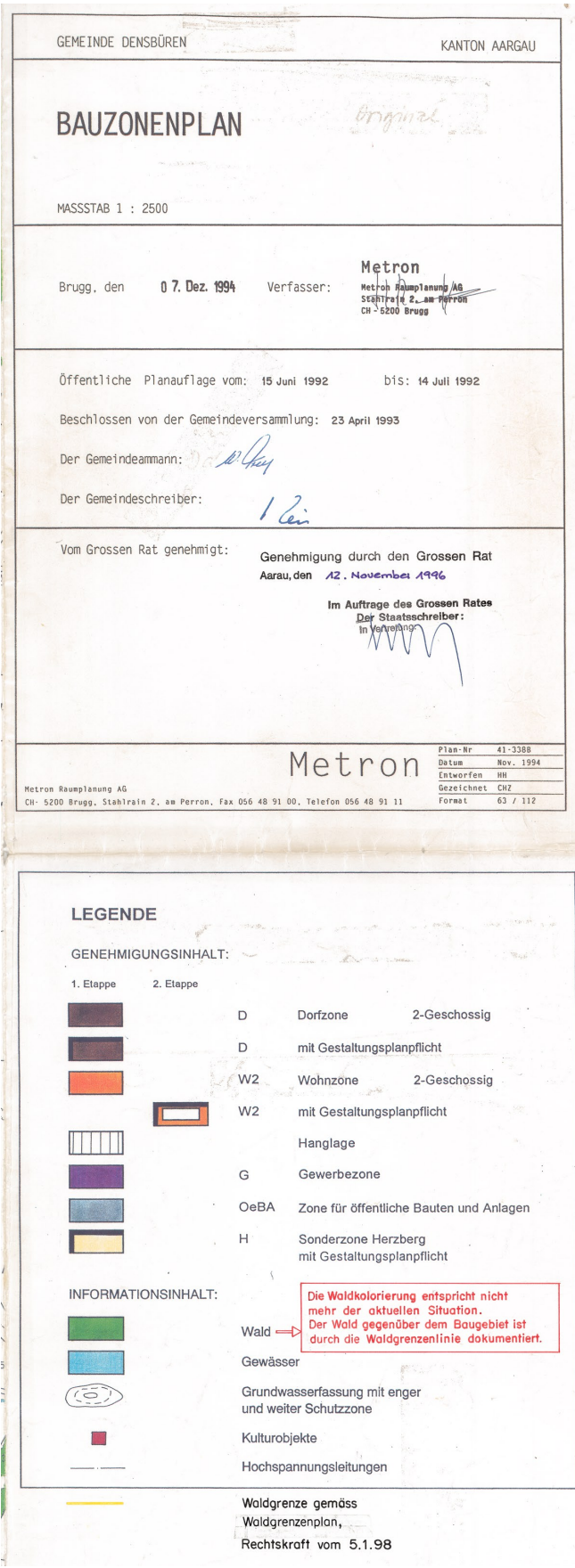


**Luftaufnahme**





Zonenplan





§ 5

- 1 Die Baulinien umgrenzen die Baufelder Nr. 1 bis 8.
- 2 Die bestehende Gebäudegruppe auf den Baufeldern Nr. 1 und 2 soll in ihrer Struktur wenn immer möglich erhalten bleiben. Die Bauten dürfen nur abgebrochen oder in ihrem äusseren Umriss verändert werden, wenn ein bewilligtes Projekt für einen Ersatz- oder Umbau vorliegt. Dieses hat den bestehenden Baukörper bezüglich Fassadenluchten, der Dachform und Firstrichtung, sowie der ungefähren Gebäude- und Firsthöhe zu entsprechen.

§ 6

- 1 Auf der ganzen Länge der Erschliessungsstrasse des Gestaltungsbereiches wird ein Trottoir von 1.50 m Breite erstellt (Enteignungsrecht, § 132 BauG).
- 2 Die Fussgänger Verbindung Zelglistrasse - Kirchweg von min. 60 cm Breite auf der Parz. 28.1 muss bestehen bleiben. Die definitive Linienführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 7

- 1 Strassenseitig dürfen keine Klein- und Anbauten erstellt werden, bergseitig gemäss BNO und Richtmodell.
- 2 Ausgenommen von Punkt 1 ist das Baufeld Nr. 2.

§ 8

- 1 Auf den Baufeldern Nr. 2 bis 8 darf die Firsthöhe 494.80 m ü.M. nicht übersteigen und liegt damit min. 2.65 m unter der Firsthöhe des Pfarrhauses.
- 2 In den Baufeldern ist die Firstrichtung zwingend vorgegeben.

§ 9

- 1 Garagen können im Hauptbaukörper integriert werden.
- 2 Um die befestigten Flächen möglichst klein zu halten und begrünte Vorgartenbereiche zu sichern, sind die Garagenvorplätze als Abstellplätze einzurechnen und entsprechend zu gestalten.

§ 10

- 1 Die Terrainverhältnisse gegen Pfarrhaus und Kirche und zwischen den Baufeldern bis zum Gehweg dürfen nicht wesentlich verändert werden. Mit besonderer Sorgfalt ist die Begrünung und Befestigung des Vorgartenareals zu behandeln. Der Bereich zwischen den Baufeldern und der südlichen Parzellengrenze muss nach Ende der Bauzeit als Wiesland wieder hergerichtet werden.
- 2 Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Baubewilligung Auflagen bezüglich Gestaltung, Materialien und Bepflanzung machen.

§ 11

- 1 Die Gestaltungsidee für eine mögliche Gesamtüberbauung des Areals ist in einem Richtmodell 1:500 bei der Gemeindeganzel festgehalten.
- 2 Bei Bewilligungsverfahren im Gestaltungsgebiet ist ein Modell der geplanten Bauten zur Begutachtung der kubischen Wirkung im Richtmodell einzupassen.

§ 12

Kirche und Pfarrhaus sind durch die kantonale Denkmalpflege unter Schutz gestellt. Sie unterstehen somit dem Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Okt. 1975. Zu beachten sind:

§ 12.3  
In der Umgebung von unter Schutz gestellten Denkmälern können Bauten, technische Anlagen und sonstige Vorkehren, die ein solches Objekt in seiner Wirkung beeinträchtigen, durch das Erziehungsdepartement untersagt werden.

§ 18.2  
Baugesuche, die sich auf geschützte Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

|            |            |                                                                                                    |
|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BF 1       | rot        | Baulinien für Baufelder                                                                            |
| ↔          | rot        | Firstrichtung                                                                                      |
| —          | rot        | Strassenlinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG)                                                      |
| —          | violett    | Bereich für Fussweg                                                                                |
| —          | violett    | Gehweg, Breite 1.50 m (Enteignungsrecht, § 132 BauG)                                               |
| GR / Datum | blau / rot | Strassenlinien aufgehoben                                                                          |
| —          | rot        | Leitungslinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG)                                                      |
| B / A      | hellblau   | Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A                                         |
| —          | braun      | Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. |
| .....      |            | Perimeter des Gestaltungsplanes                                                                    |

Vorhergehende Planungen | Gestaltungsplan Baumgarte 1997

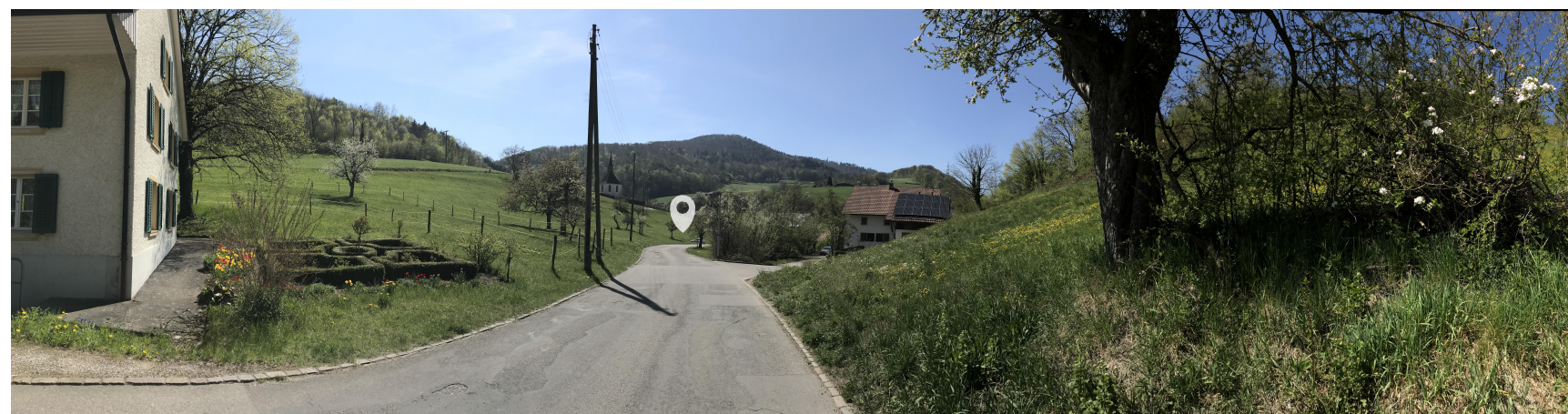




Fotodokumentation Bestand



Grosse Giebel geben ersten Hinweis auf orstplanerisches Muster





Analyse | Städtebauliche Entwicklung



-  Die steile bewaldete Hangflanke bildet den Rücken...
-  ... für eine traufständige Strassenbebauung.
-  Jenseits der Strasse stehen die Bauten meisst giebelständig im offenen Talboden. Am Fuss der Kirche für eine gute Belichtung gestaffelt.
-  Der Talboden war ursprünglich der Bereich der Gärten

**Leitlinie:** Ursprünglich entwickelte sich Densbüren von den bewaldeten Hangflanken her hin zu einer lockeren Siedlung am Fuss der Kirche. Gärten im tieferen und Obstärten im höheren Teil des Talbodens prägten das Gebiet "Baumgarte". Durch die Umleitung des Verkehrs auf eine neue Achse ist eine zweite "Vorderseite" für den Talboden entstanden.

Das neue Gebäude vis-a-vis des Gestaltungsplansgebiets stellt sich analog der bisherigen Talbodenbebauung giebelständig zur Strasse. Eine entschiedene Stellung zur Strasse ermöglicht die Interpretation des Gebiets als erweiterter Talboden und/oder neue Hangflanke (mit entsprechender Bebefpflanzung).

1987



1987



1945



Planerische Randbedingungen

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Ort                       | Densbüren, Baumgarte                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |
| Parzelle                  | P 242, P246, P 252                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |
| Zone                      | Dorfzone                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |
| GSF                       | GSF <sub>P 242</sub> = 2` 162 m², GSF <sub>P 246</sub> = 1` 134 m², GSF <sub>P 252</sub> = 1` 204 m²                                                                                                                                                                                 |                                            |
| Auszonung                 | möglich                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |
| IVHB                      | nein                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |
| Gestaltungsplan           | Baumgarte 1997                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |
| anrechnungsfreies UG      | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |
| anrechnungsfreies DG      | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |
| Gebäudelänge max.         | /                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
|                           | BNO bestehend                                                                                                                                                                                                                                                                        | BNO-Revision                               |
| AZ                        | 0.7                                                                                                                                                                                                                                                                                  | /                                          |
| aGF erlaubt               | 3` 150 m² (Gesamtareal)                                                                                                                                                                                                                                                              | /                                          |
| Vollgeschosse             | 2 (3)                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2 (3)                                      |
|                           | Im Rahmen eines GP ist ein zusätzliches Geschoss möglich                                                                                                                                                                                                                             |                                            |
| Gebäudehöhe               | 7.5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7.5 m                                      |
| Firsthöhe                 | 12.0 m                                                                                                                                                                                                                                                                               | 12.0 m                                     |
| Dach                      | Schrägdach,<br>symetrische Neigung 20°-45°                                                                                                                                                                                                                                           | Schrägdach,<br>symetrische Neigung 35°-45° |
| Grenzabstand - klein      | 5.0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                | /                                          |
| Grenzabstand - gross      | 5.0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                | /                                          |
| Baulinie                  | gemäss rechtkräftiger Erschliessungsplan                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |
| Empfindlichkeitsstufe     | ES III                                                                                                                                                                                                                                                                               | ES III                                     |
| Nutzung                   | (...) bezweckt die Erhaltung der bauichen Einheit und Eigenart sowie den Schutz<br>geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude. (...) Wohnen, private und öffentliche<br>Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte (...) sowie<br>Landwirtschaft. |                                            |
| Gewässerschutzbereich     | /                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
| Altlasten                 | keine bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |
| Erschliessung             | erschlossen                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            |
| ISOS                      | von lokaler Bedeutung                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            |
| Archäologische Fundstelle | /                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
| Grundwasser               | Geringe Grundwassermächtigkeit oder geringe Durchlässigkeit                                                                                                                                                                                                                          |                                            |



## Beschreibung und Leitlinien

### Beschreibung

Die Studie zeigt auf, welche Bebauungstypologien mit der Lage, Topographie und der Dorfzone vernünftig umsetzbar sind. Im Rahmen der Studie wurden auf den drei Parzellen unterschiedliche Typen platziert.

- Einzelgebäude mit First parallel Hang
- Einzelgebäude mit First senkrecht Hang
- Zusammengebaute, gestaffelte Gebäudetypologie, Typologie Haupt- und Nebengebäude

Diese Typologie ist im Sinne eines Baukastens zu verstehen, man kann diese Typologien auch anders mischen und platzieren. Eine genauere Setzung müsste im Rahmen der Ausarbeitung eines konkreten Richtprojekts erfolgen.

Die Studie erlaubt eine unabhängige Entwicklung der drei Parzellen. Bei einer gemeinsamen Entwicklung zweier oder von allen drei Grundstücken kann die Zufahrtssituation der Parkierung optimiert werden. Ebenso können z.B. Grenzabstände unterschritten werden. Auch dies ist im Rahmen eines Richtprojekts zu konkretisieren.

Folgende Konklusion ergibt sich aus der Studie:

- Die Grundstücke sind grundsätzlich - trotz Nordhanglage - mit einer dörflichen Typologie (keine Terrassenhäuser etc.) bebaubar.
- Die Ausnutzung der BNO (Richtwert 0.7) kann konsumiert werden.
- Wir regen an, den oberen (hinteren) Teil der Parzelle 242 unbebaut zu lassen. Der Grund neben dem Umgebungsschutz der Kirche ist auch eine schwierigere Bebaubarkeit oben am Hang.

Der Wohnungsmix konzentriert sich auf Kleinwohnungen im Bereich von 1.5- bis 3.5- Zimmer-Wohnungen, die recht kompakt geschnitten sind (HNF für 1.5 Zi-Wohnungen ca. 45 m<sup>2</sup>, für 2.5-Zi-Wohnungen ca. 70 m<sup>2</sup>, 3.5-Zi-Wohnungen ca. 80 m<sup>2</sup>).

Gesamthaft wurden 38 Wohneinheiten konzipiert, bei einer Anpassung des Wohnungsmix oder der Wohnungsgrößen ändert sich diese Anzahl entsprechend.

### Leitlinien

Die Stellung der Bauten im Strassenraum ist entscheidend für die Qualität der Überbauung. Eine differenzierte Gestaltung des Strassenraumes mit Raumbildungen, Erweiterungen und Verengungen ist anzustreben. Dabei kann auch der Strassenabstand punktuell unterschritten werden.

Das Erdgeschoss eignet sich aufgrund der Nordhanglage nur bedingt für eine Wohnnutzung. Neben einzelnen Wohnungen sind (Klein-) Gewerbeflächen, Gemeinschaftsräume, Waschküchen sowie Veloabstellräume vorzusehen.

Die Parkierung erfolgt unterirdisch in Sammelgaragen. Je nach Etappierung sind ein oder mehrere Zufahrten möglich.

Die Baukörper sind als einfache Volumen auszubilden. Die traditionellen Bauten der Dorfzone sind dabei wegleitend.

Der obere Hangbereich zur Kirche ist unbebaut zu belassen.

Eine Differenzierung der Gebäudestellung (Firstrichtung) und Höhenentwicklung (Geschossigkeit - 2 bis 3 Vollgeschosse) ist anzustreben.

Balkone sind traufseitig anzubringen.

Die Baukörper sind in Ausdruck und Gestaltung gesondert zu entwickeln (keine Monotonie). Eine Anlehnung an traditionelle Materialien wie Holz und Putz hilft bei der Einbettung in das Dorfbild.

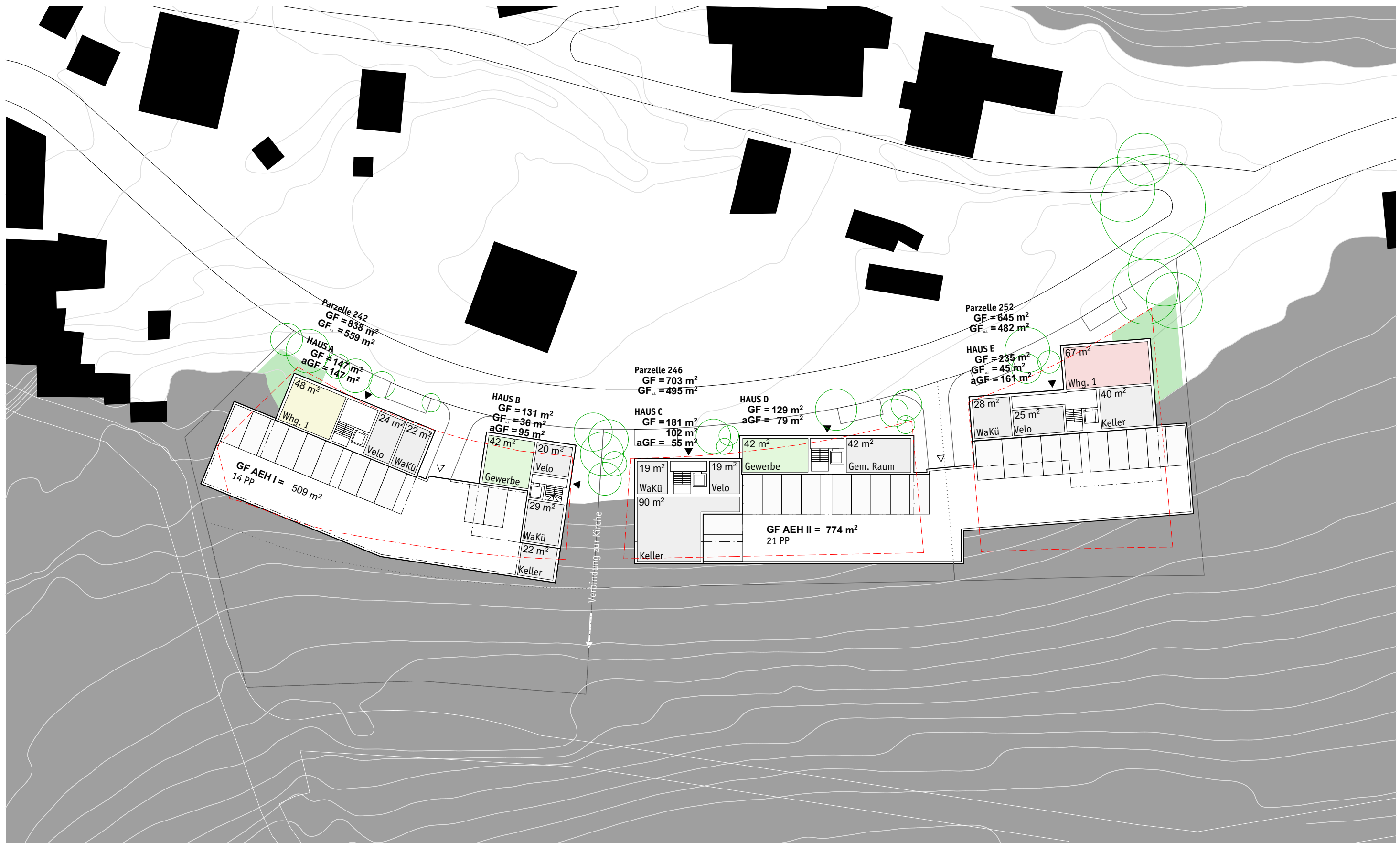


Situtationsplan Bestand | 1:1000



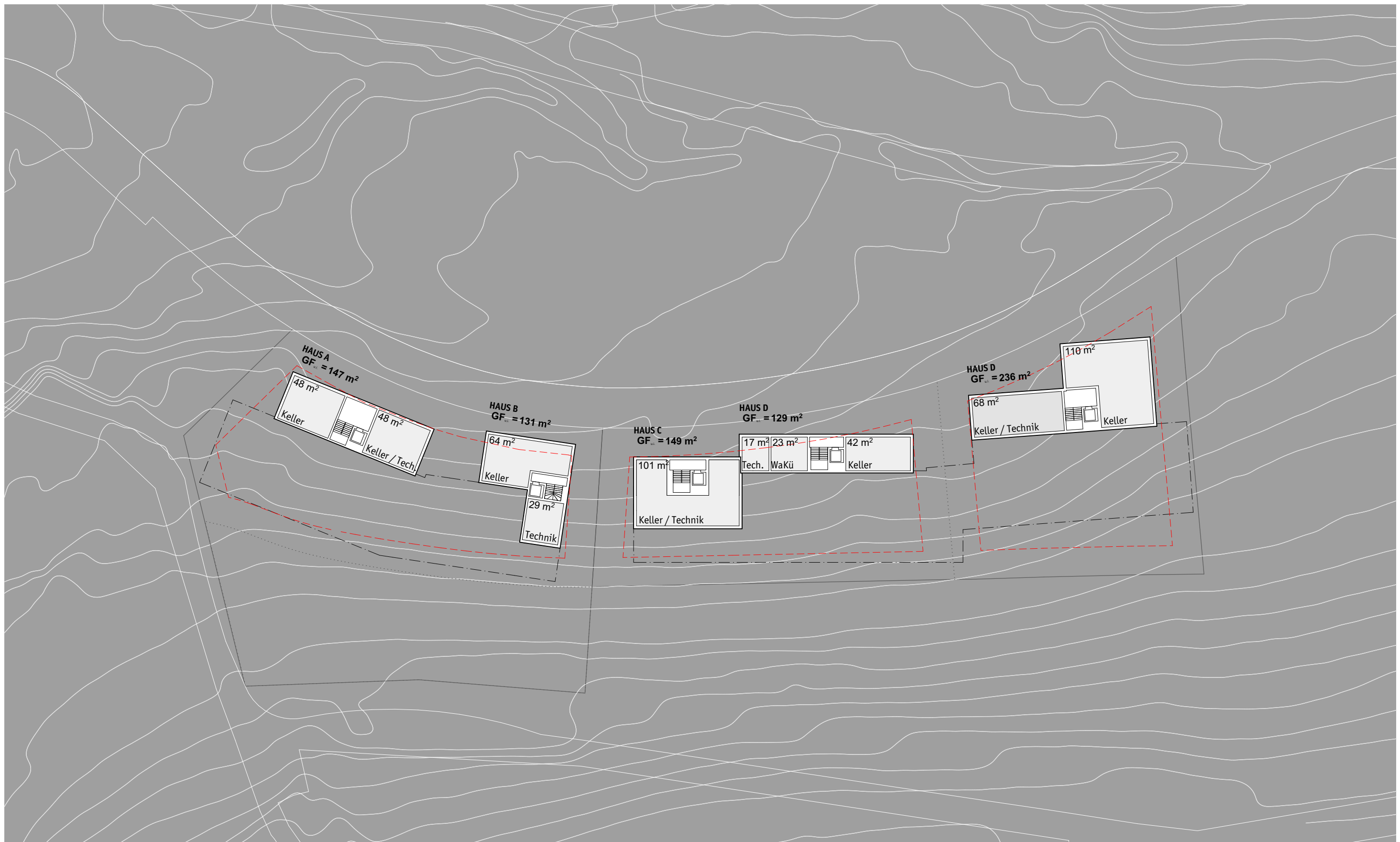


Eingangsgeschoss 1:500





Untergeschoss 1:500



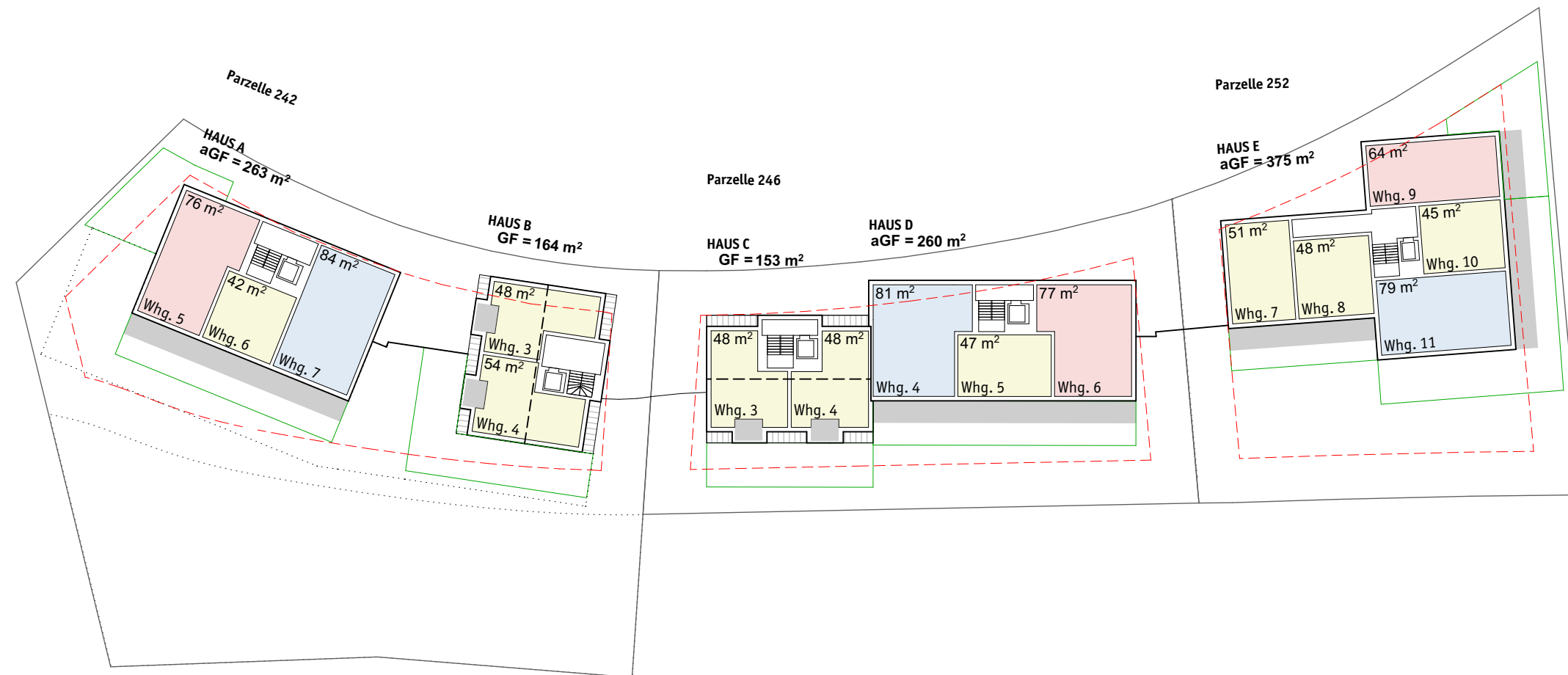


Regelgeschoss 1:500



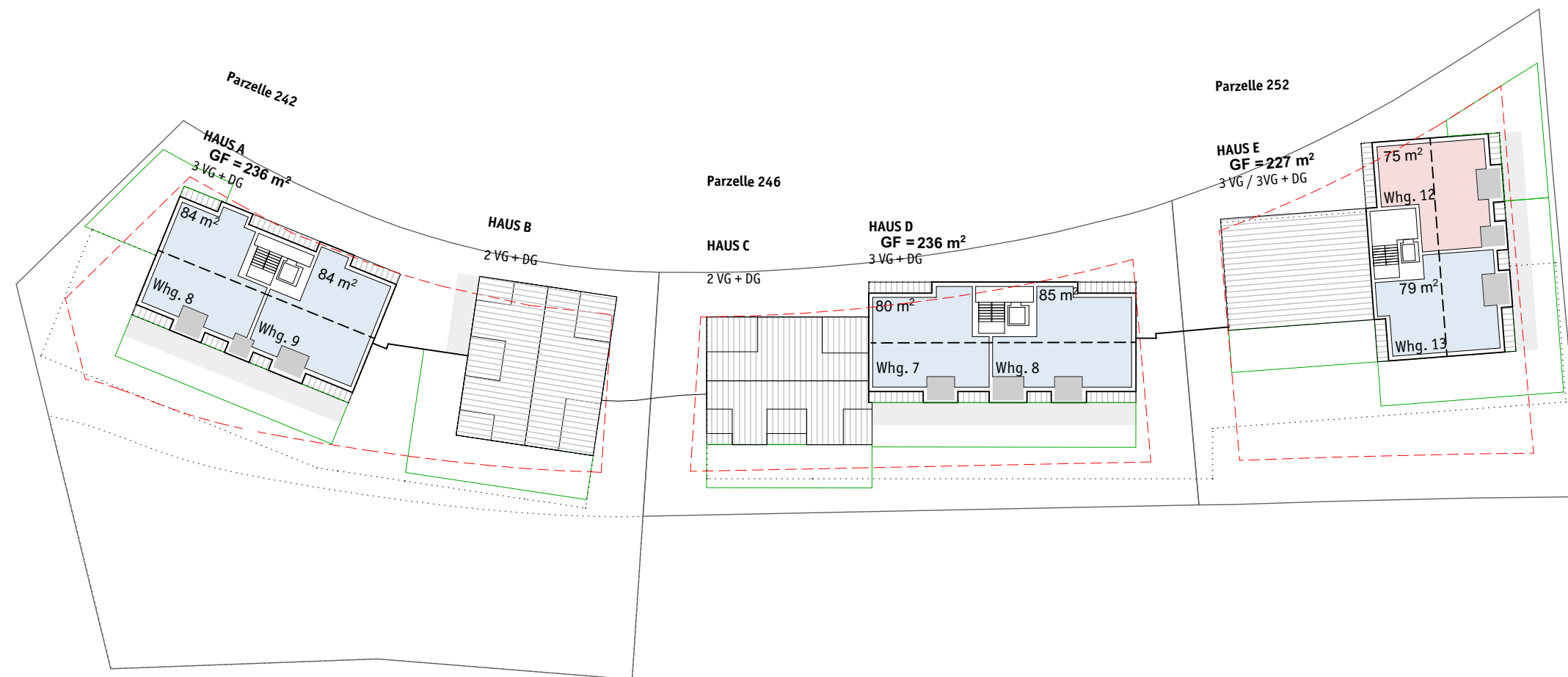


## 2. Ober- und Dachgeschoss 1:500





Dachgeschoss 1:500



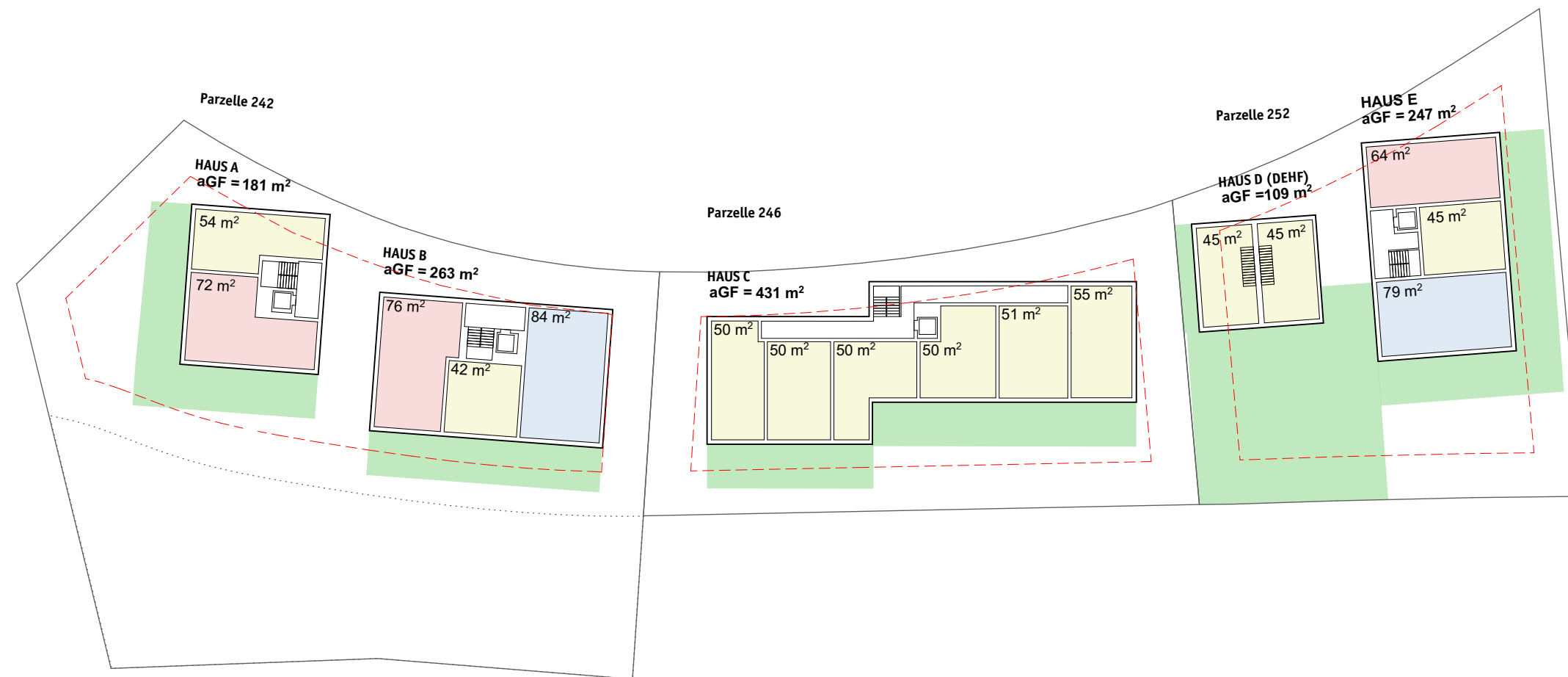


Dachaufsicht 1:500



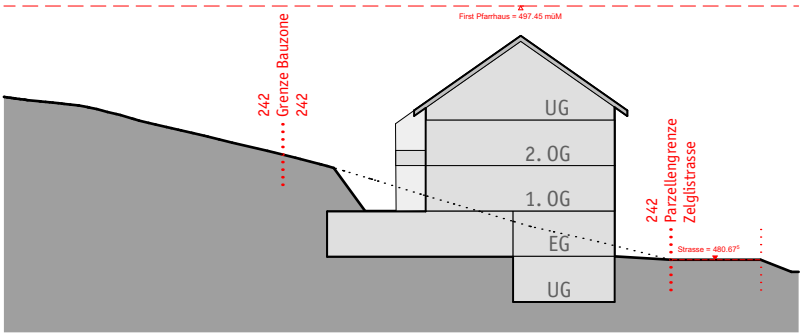


Regelgeschoss 1:500 | Variante

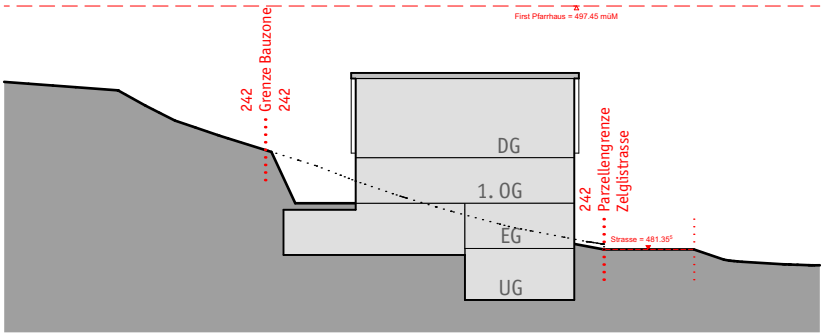




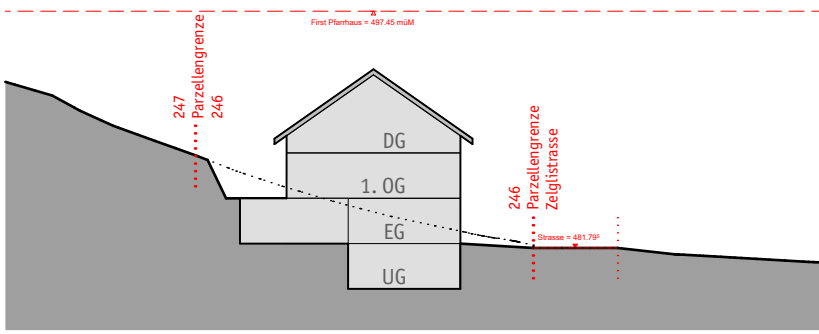
Schnitte 1:500



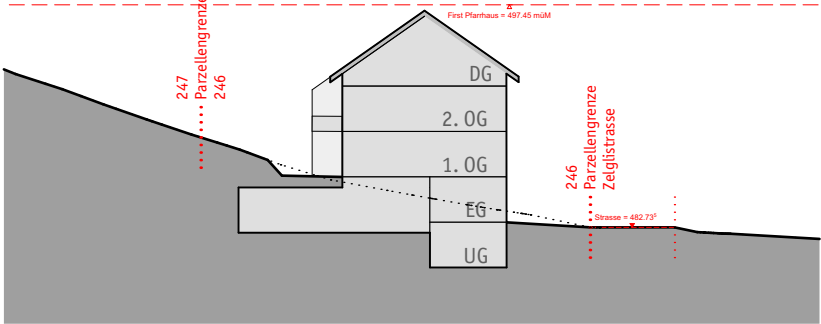
Haus A | Schnitt 1:500



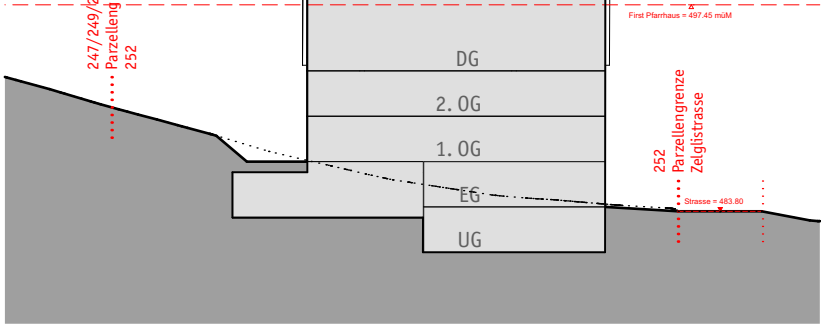
Haus B | Schnitt 1:500



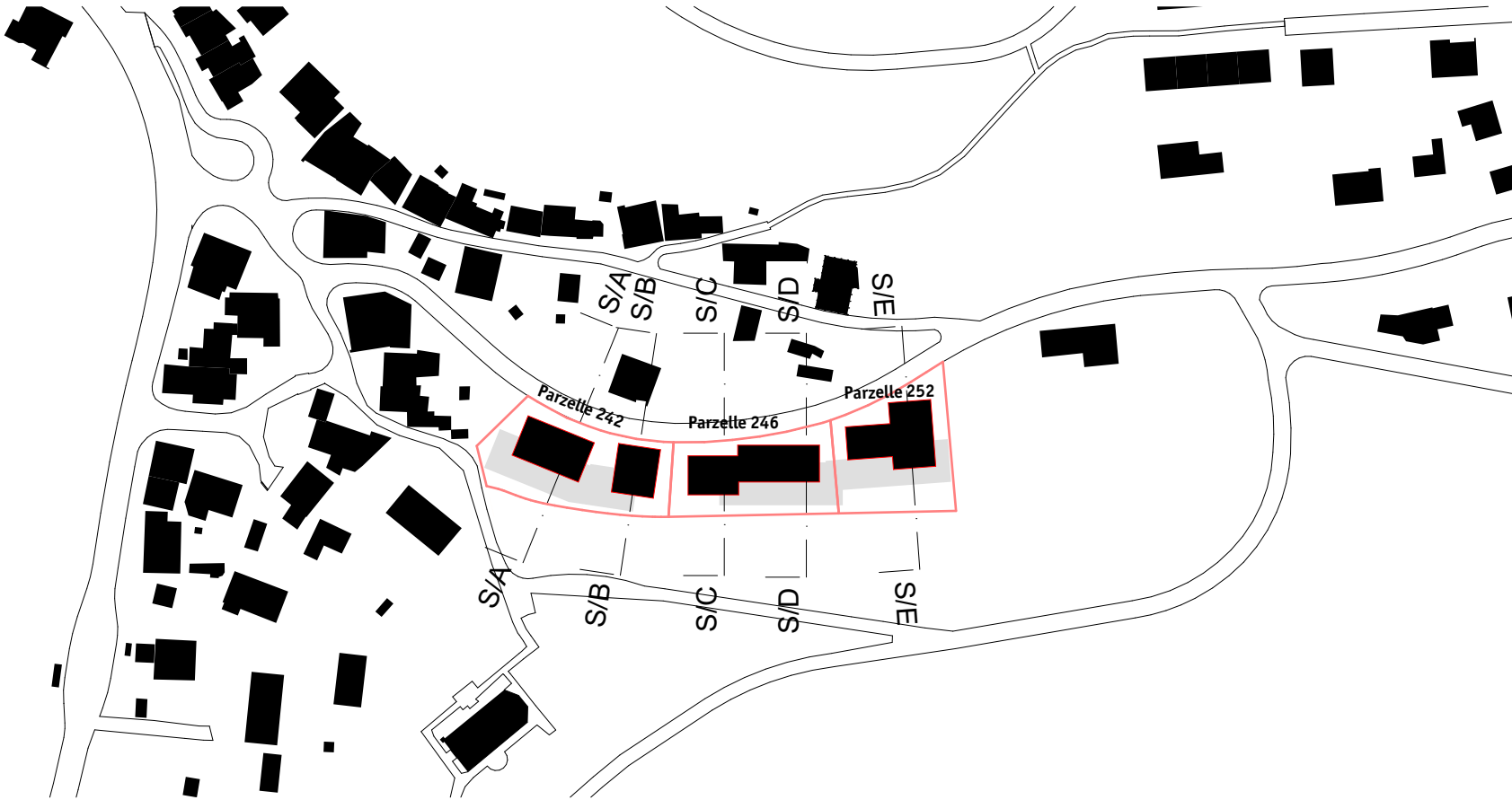
Haus C | Schnitt 1:500



Haus D | Schnitt 1:500



Haus E | Schnitt 1:500



Übersicht Schnitte | Grundriss 1:2000



Berechnungen und Kennwerte I

Parzelle 242

HAUS A

| Wohnungen:     |                      |                 |                      | Fläche:         |                           | Volumen (SIA 416): |                           |                     |                    |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Whg 1 (1.5-Zi) | NWF                  | 48.0 m²         | HNF                  | 45.6 m²         | UG <sub>u.i.</sub>        | 147.0 m²           | UG <sub>u.i.</sub>        | 147.0 m² x 3.00 m = | 441.0 m³           |
| Whg 2 (2.5-Zi) | NWF                  | 76.0 m²         | HNF                  | 72.2 m²         | EG <sub>u.i.</sub>        | 279.5 m²           | EG <sub>u.i.</sub>        | 279.5 m² x 3.00 m = | 838.5 m³           |
| Whg 3 (1.5-Zi) | NWF                  | 42.0 m²         | HNF                  | 39.9 m²         | <b>GF<sub>u.i.</sub></b>  | <b>426.5 m²</b>    | <b>GV<sub>u.i.</sub></b>  |                     | <b>1` 279.5 m³</b> |
| Whg 4 (3.5-Zi) | NWF                  | 84.0 m²         | HNF                  | 79.8 m²         |                           |                    |                           |                     |                    |
| Whg 5 (2.5-Zi) | NWF                  | 76.0 m²         | HNF                  | 72.2 m²         |                           |                    |                           |                     |                    |
| Whg 6 (1.5-Zi) | NWF                  | 42.0 m²         | HNF                  | 39.9 m²         |                           |                    |                           |                     |                    |
| Whg 7 (3.5-Zi) | NWF                  | 84.0 m²         | HNF                  | 79.8 m²         | EG                        | 147.0 m²           | EG                        | 147.0 m² x 3.00 m = | 441.0 m³           |
| Whg 8 (3.5-Zi) | NWF                  | 84.0 m²         | HNF                  | 79.8 m²         | 1.0G                      | 263.0 m²           | 1.0G                      | 263.0 m² x 3.00 m = | 789.0 m³           |
| Whg 9 (3.5-Zi) | NWF                  | 84.0 m²         | HNF                  | 79.8 m²         | 2.0G                      | 263.0 m²           | 2.0G                      | 263.0 m² x 3.00 m = | 789.0 m³           |
|                |                      |                 |                      |                 | DG                        | 236.0 m²           | DG                        | 236.0 m² x 3.00 m = | 708.0 m³           |
|                |                      |                 |                      |                 | GF <sub>o.i.</sub>        | <b>909.0 m²</b>    | <b>GV<sub>o.i.</sub></b>  |                     | <b>2' 727.0 m³</b> |
|                | NWF <sub>Total</sub> | <b>620.0 m²</b> | HNF <sub>Total</sub> | <b>589.0 m²</b> | <b>GF<sub>Total</sub></b> | <b>1' 335.5 m²</b> | <b>GV<sub>Total</sub></b> |                     | <b>4' 006.5 m³</b> |

HAUS B

| Wohnungen:     |                      |                 |                      | Fläche:         |                           | Volumen (SIA 416): |                           |                     |                    |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Gewerbe        | NWF                  | 42.0 m²         | HNF                  | 39.9 m²         | UG <sub>u.i.</sub>        | 131.0 m²           | UG <sub>u.i.</sub>        | 131.0 m² x 3.00 m = | 393.0 m³           |
| Whg 1 (1.5-Zi) | NWF                  | 54.0 m²         | HNF                  | 51.3 m²         | EG <sub>u.i.</sub>        | 315.5 m²           | EG <sub>u.i.</sub>        | 315.5 m² x 3.00 m = | 946.5 m³           |
| Whg 2 (2.5-Zi) | NWF                  | 72.0 m²         | HNF                  | 68.4 m²         | <b>GF<sub>u.i.</sub></b>  | <b>446.5 m²</b>    | <b>GV<sub>u.i.</sub></b>  |                     | <b>1` 339.5 m³</b> |
| Whg 3 (1.5-Zi) | NWF                  | 48.0 m²         | HNF                  | 45.6 m²         |                           |                    |                           |                     |                    |
| Whg 4 (1.5-Zi) | NWF                  | 54.0 m²         | HNF                  | 51.3 m²         |                           |                    |                           |                     |                    |
|                |                      |                 |                      |                 |                           |                    |                           |                     |                    |
|                |                      |                 |                      |                 | EG                        | 95.0 m²            | EG                        | 95.0 m² x 3.00 m =  | 285.0 m³           |
|                |                      |                 |                      |                 | 1.0G                      | 181.0 m²           | 1.0G                      | 181.0 m² x 3.00 m = | 543.0 m³           |
|                |                      |                 |                      |                 | 2.0G                      |                    | 2.0G                      |                     |                    |
|                |                      |                 |                      |                 | DG                        | 164.0 m²           | DG                        | 164.0 m² x 3.00 m = | 492.0 m³           |
|                |                      |                 |                      |                 | GF <sub>o.i.</sub>        | <b>440.0 m²</b>    | <b>GV<sub>o.i.</sub></b>  |                     | <b>1' 320.0 m³</b> |
|                | NWF <sub>Total</sub> | <b>270.0 m²</b> | HNF <sub>Total</sub> | <b>256.5 m²</b> | <b>GF<sub>Total</sub></b> | <b>886.5 m²</b>    | <b>GV<sub>Total</sub></b> |                     | <b>2' 659.5 m³</b> |

Parzelle 246

HAUS C

| Wohnungen:     |                      |                 |                      | Fläche:         |                           | Volumen (SIA 416): |                           |                     |                    |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Whg 1 (2.5-Zi) | NWF                  | 76.0 m²         | HNF                  | 72.2 m²         | UG <sub>u.i.</sub>        | 149.0 m²           | UG <sub>u.i.</sub>        | 149.0 m² x 3.00 m = | 447.0 m³           |
| Whg 2 (1.5-Zi) | NWF                  | 45.0 m²         | HNF                  | 42.8 m²         | EG <sub>u.i.</sub>        | 349.5 m²           | EG <sub>u.i.</sub>        | 349.5 m² x 3.00 m = | 1` 048.5 m³        |
| Whg 3 (1.5-Zi) | NWF                  | 48.0 m²         | HNF                  | 45.6 m²         | <b>GF<sub>u.i.</sub></b>  | <b>498.5 m²</b>    | <b>GV<sub>u.i.</sub></b>  |                     | <b>1` 495.5 m³</b> |
| Whg 4 (1.5-Zi) | NWF                  | 48.0 m²         | HNF                  | 45.6 m²         |                           |                    |                           |                     |                    |
|                |                      |                 |                      |                 |                           |                    |                           |                     |                    |
|                |                      |                 |                      |                 |                           |                    |                           |                     |                    |
|                |                      |                 |                      |                 | EG                        | 79.0 m²            | EG                        | 79.0 m² x 3.00 m =  | 237.0 m³           |
|                |                      |                 |                      |                 | 1.0G                      | 171.0 m²           | 1.0G                      | 171.0m² x 3.00 m =  | 513.0 m³           |
|                |                      |                 |                      |                 | 2.0G                      |                    | 2.0G                      |                     |                    |
|                |                      |                 |                      |                 | DG                        | 153.0 m²           | DG                        | 153.0 m² x 3.00 m = | 459.0 m³           |
|                |                      |                 |                      |                 | GF <sub>o.i.</sub>        | <b>403.0 m²</b>    | <b>GV<sub>o.i.</sub></b>  |                     | <b>1' 209.0 m³</b> |
|                | NWF <sub>Total</sub> | <b>217.0 m²</b> | HNF <sub>Total</sub> | <b>206.2 m²</b> | <b>GF<sub>Total</sub></b> | <b>901.5 m²</b>    | <b>GV<sub>Total</sub></b> |                     | <b>2' 704.5 m³</b> |

HAUS D

| Wohnungen:     |                      |                 |                      | Fläche:         |                           | Volumen (SIA 416): |                           |                     |                    |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Gewerbe        | NWF                  | 42.0 m²         | HNF                  | 39.9 m²         | UG <sub>u.i.</sub>        | 129.0 m²           | UG <sub>u.i.</sub>        | 129.0 m² x 3.00 m = | 387.0 m³           |
| Whg 1 (3.5-Zi) | NWF                  | 81.0 m²         | HNF                  | 77.0 m²         | EG <sub>u.i.</sub>        | 247.5 m²           | EG <sub>u.i.</sub>        | 247.5 m² x 3.00 m = | 742.5 m³           |
| Whg 2 (1.5-Zi) | NWF                  | 47.0 m²         | HNF                  | 44.7 m²         | <b>GF<sub>u.i.</sub></b>  | <b>376.5 m²</b>    | <b>GV<sub>u.i.</sub></b>  |                     | <b>1` 129.5 m³</b> |
| Whg 3 (2.5-Zi) | NWF                  | 77.0 m²         | HNF                  | 73.2 m²         |                           |                    |                           |                     |                    |
| Whg 4 (3.5-Zi) | NWF                  | 81.0 m²         | HNF                  | 77.0 m²         |                           |                    |                           |                     |                    |
| Whg 5 (1.5-Zi) | NWF                  | 47.0 m²         | HNF                  | 44.7 m²         |                           |                    |                           |                     |                    |
| Whg 6 (2.5-Zi) | NWF                  | 77.0 m²         | HNF                  | 73.2 m²         | EG                        | 129.0 m²           | EG                        | 129.0 m² x 3.00 m = | 387.0 m³           |
| Whg 7 (3.5-Zi) | NWF                  | 80.0 m²         | HNF                  | 76.0 m²         | 1.0G                      | 260.0 m²           | 1.0G                      | 260.0 m² x 3.00 m = | 780.0 m³           |
| Whg 8 (3.5-Zi) | NWF                  | 85.0 m²         | HNF                  | 80.8 m²         | 2.0G                      | 260.0 m²           | 2.0G                      | 260.0 m² x 3.00 m = | 780.0 m³           |
|                |                      |                 |                      |                 | DG                        | 229.0 m²           | DG                        | 229.0 m² x 3.00 m = | 687.0 m³           |
|                |                      |                 |                      |                 | GF <sub>o.i.</sub>        | <b>878.0 m²</b>    | <b>GV<sub>o.i.</sub></b>  |                     | <b>2' 634.0 m³</b> |
|                | NWF <sub>Total</sub> | <b>617.0 m²</b> | HNF <sub>Total</sub> | <b>586.2 m²</b> | <b>GF<sub>Total</sub></b> | <b>1` 254.5 m²</b> | <b>GV<sub>Total</sub></b> |                     | <b>3' 763.5 m³</b> |



Berechnung und Kennwerte II

Parzelle 252

HAUS E

Wohnungen:

|                      |                 |          |                      |          |                     |            |                     |                     |            |
|----------------------|-----------------|----------|----------------------|----------|---------------------|------------|---------------------|---------------------|------------|
| Whg                  | 1 (2.5-Zi) NWF  | 67.0 m²  | HNF                  | 63.7 m²  | UG <sub>u.i.</sub>  | 236.0 m²   | UG <sub>u.i.</sub>  | 236.0 m² x 3.00 m = | 708.0 m³   |
| Whg                  | 2 (1.5-Zi) NWF  | 51.0 m²  | HNF                  | 48.5 m²  | EG <sub>u.i.</sub>  | 527.0 m²   | EG <sub>u.i.</sub>  | 527.0 m² x 3.00 m = | 1`581.0 m³ |
| Whg                  | 3 (1.5-Zi) NWF  | 48.0 m²  | HNF                  | 45.6 m²  | GF <sub>u.i.</sub>  | 763.0 m²   | GV <sub>u.i.</sub>  |                     | 2`289.0 m³ |
| Whg                  | 4 (2.5-Zi) NWF  | 64.0 m²  | HNF                  | 60.8 m²  |                     |            |                     |                     |            |
| Whg                  | 5 (1.5-Zi) NWF  | 45.0 m²  | HNF                  | 42.8 m²  |                     |            |                     |                     |            |
| Whg                  | 6 (3.5-Zi) NWF  | 79.0 m²  | HNF                  | 75.1 m²  |                     |            |                     |                     |            |
| Whg                  | 7 (1.5-Zi) NWF  | 51.0 m²  | HNF                  | 48.5 m²  |                     |            |                     |                     |            |
| Whg                  | 8 (1.5-Zi) NWF  | 48.0 m²  | HNF                  | 45.6 m²  |                     |            |                     |                     |            |
| Whg                  | 9 (2.5-Zi) NWF  | 64.0 m²  | HNF                  | 60.8 m²  |                     |            |                     |                     |            |
| Whg                  | 10 (1.5-Zi) NWF | 45.0 m²  | HNF                  | 42.8 m²  | EG                  | 190.0 m²   | EG                  | 190.0 m² x 3.00 m = | 570.0 m³   |
| Whg                  | 11 (3.5-Zi) NWF | 79.0 m²  | HNF                  | 75.1 m²  | 1.0G                | 375.0 m²   | 1.0G                | 375.0 m² x 3.00 m = | 1`125.0 m³ |
| Whg                  | 12 (2.5-Zi) NWF | 75.0 m²  | HNF                  | 71.3 m²  | 2.0G                | 375.0 m²   | 2.0G                | 375.0 m² x 3.00 m = | 1`125.0 m³ |
| Whg                  | 13 (3.5-Zi) NWF | 79.0 m²  | HNF                  | 75.1 m²  | DG                  | 227.0 m²   | DG                  | 227.0 m² x 3.00 m = | 681.0 m³   |
|                      |                 |          |                      |          | GF <sub>o.i.</sub>  | 1`167.0 m² | GV <sub>o.i.</sub>  | 3`501.0 m³          |            |
| NWF <sub>Total</sub> |                 | 795.0 m² | HNF <sub>Total</sub> | 755.3 m² | GF <sub>Total</sub> | 1'930.0 m² | GV <sub>Total</sub> | 5'790.0 m³          |            |

Parzelle 242

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| GSF - Grundstücksfläche | 1'347 m²       |
| GSF - Auszonung         | 815 m²         |
| AZ Ziel:                | 0.7 (Kernzone) |
| aGF Ziel:               | 943 m²         |
| aGF Projekt:            | 949 m²         |

Parzelle 246

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| GSF - Grundstücksfläche | 1'134 m²       |
| AZ Ziel:                | 0.7 (Kernzone) |
| aGF Ziel:               | 793 m²         |
| aGF Projekt:            | 825 m²         |

Parzelle 252

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| GSF - Grundstücksfläche | 1'204 m²       |
| AZ Ziel:                | 0.7 (Kernzone) |
| aGF Ziel:               | 843m²          |
| aGF Projekt:            | 910 m²         |

|       |                             |                               |
|-------|-----------------------------|-------------------------------|
| 5 MFH | NWF <sub>tot</sub> 2'519 m² | HNF <sub>tot</sub> 2'393.2 m² |
|-------|-----------------------------|-------------------------------|

|                                          |                                                           |            |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|
| Total GF<br>davon AEH GF <sub>u.i.</sub> | GF <sub>u.i.</sub> 2'511 m² + GF <sub>o.i.</sub> 3'797 m² | = 6`308 m² |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|

|                                          |                                                             |             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|
| Total GV<br>davon AEH GV <sub>u.i.</sub> | GV <sub>u.i.</sub> 10`970 m³ + GV <sub>o.i.</sub> 11'391 m³ | = 22`361 m³ |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| Einheiten | 38 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten |
|           | 17 1.5-Zimmer-Wohnungen           |
|           | 10 2.5-Zimmer-Wohnungen           |
|           | 11 3.5-Zimmer-Wohnungen           |

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Anzahl PP | ca. 35 + 4x PP Besucher |
|-----------|-------------------------|