
Planungsbericht

29. Juli 2014

Quartierplan Hölzli



Inhaltsverzeichnis

Bezirk Rüte
Quartierplan Hölzli,
Planungsbericht

1 Ausgangslage	3
1.1 Tatsächliche Ausgangslage	3
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	4
2 Quartierplan	5
2.1 Allgemeine Bestimmungen	5
2.2 Erschliessung	5
2.3 Bebauung	5
2.4 Umgebung	7
2.5 Übriges	8
3 Nachweise	10
3.1 Siedlung	10
3.2 Natur und Landschaft	13
3.3 Siedlung und Verkehr	14
Anhang	15
A1 Checkliste Nachweise	16
A2 Bebauungsvorschlag	17
A3 Berechnung GFZ / AZ	19
Impressum	20

1 Ausgangslage

Bezirk Rüte
Quartierplan Hölzli,
Planungsbericht

1.1 Tatsächliche Ausgangslage

1.1.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Gebiet Hölzli des Bezirks Rüte. Es wird wie folgt begrenzt (siehe Übersicht Seite 4):

- Im Norden durch den Immbach;
- Gegen Westen durch die Immstrasse;
- Im Süden durch die Alte Eggerstandenstrasse;
- Gegen Osten befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

1.1.2 Anlass

Überbauung Gebiet Hölzli

Gemäss Art. 32 BauG ordnen Bezirke die Erschliessung und Überbauung von Quartieren in der Regel mit Quartierplänen. Im Planungsgebiet sind insbesondere die Parzellierung und der Siedlungsübergang zur offenen Landschaft sowie die Anordnung der Bauten zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu regeln. Dem östlichen Abschluss der Bebauung ist zur guten Eingliederung in die Landschaft besondere Beachtung zu schenken.

Umfang

Die Parzelle Nr. 93 liegt in der Wohnzone W2. Der Geltungsbereich umfasst im südlichen Bereich des Grundstücks rund 70 Aren.

1.1.3 Bebauungsvorschlag

Der Quartierplan Hölzli beruht auf dem vorliegenden Bebauungsvorschlag. Im Planungsgebiet wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt. Im südlichen Teil sind zwei Einfamilienhäuser angedacht, wobei die Möglichkeit für ein Mehrfamilienhaus offen gelassen wird. Alle Gebäude sind giebelständig zur Immstrasse auszurichten. Die Parkplätze der Mehrfamilienhäuser sind in unterirdischen Sammelgaragen zu realisieren.

Mit dem vorliegenden Bebauungsvorschlag wird der Boden haushälterisch genutzt und es entsteht eine aufgelockerte Bebauung im Übergangsbereich zum offenen Wiesland, welches in die Siedlung fliesst.

Abb. 1 Bebauungsvorschlag, Strittmatter Partner AG, St. Gallen, Januar 2012, (ohne Massstab)



1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.2.1 Zonenplan

Das Bearbeitungsgebiet wurde mittels eines Teilzonenplans von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont. Dieser wurde am 8. August 2011 von der Bezirksgemeinde beschlossen.

2 Quartierplan

2.1 Allgemeine Bestimmungen

2.1.1 Geltungsbereich

Der Quartierplan umfasst die mit einer Quartierplanpflicht überlagerte Bauzone. Dies entspricht rund 0.7 ha der Parzelle Nr. 93 entlang der Immstrasse.

2.1.2 Zweck

Durch den Quartierplan sollen die gebietsspezifischen Vorstellungen zur Bebauung, Umgebung und Erschliessung, aufgrund des Bebauungsvorschlages festgelegt werden.

2.2 Erschliessung

2.2.1 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrten sind für alle Baubereiche direkt über die Immstrasse zu erstellen. Die genaue Lage wird nicht festgelegt, da diese von der Parzellierung abhängig ist.

Die Garagenein- / ausfahrten der Sammelgaragen sind innerhalb der Hauptbauten zu erstellen und zu integrieren. Damit wird verhindert, dass diese die Freiflächen zwischen den Hauptbauten unterbrechen.

2.2.2 Parkierung

Sämtliche Parkplätze für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser sind in Sammelgaragen zu erstellen. Diese sind vollständig unterirdisch anzulegen. Es ist empfehlenswert, die Abstellplätze zweier Mehrfamilienhäuser in einer Sammelgarage zusammenzufassen. Dabei ist zu beachten, dass sich das gestaltete an das massgebende Terrain anzupassen hat und Aufschüttungen lediglich begrenzt zulässig sind. Somit ist es notwendig, diese vertieft anzulegen.

Sämtliche Abstellplätze für Besucher können weiterhin offen angelegt werden. Für diese ist es wichtig, dass sie gut zu finden sowie stets zugänglich sind. Zudem haben sich diese gut in das Terrain einzufügen.

2.3 Bebauung

2.3.1 Bauweise

Bauten sind mit Ausnahme von Unterniveau- und Kleinstbauten sowie unterirdischen Bauten nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Die fünf definierten Baubereiche weisen untereinander einen Abstand von 13.00 m auf. Dadurch werden diverse Zwischenräume geschaffen, welche künftig eine Durchlässigkeit zum angrenzenden Wiesland gewähren. Dieser Gebäudeabstand entspricht somit jeweils mehr, als nach Regelbauweise (Art. 63 BauV) gefordert ist.

Die Hauptfassade der Gebäude ist in Richtung Westen an die Pflichtbaulinie zu bauen. Damit wird eine aufeinander abgestimmte Siedlung entlang der Immstrasse erreicht. Durch den Abstand von 8 m zur Immstrasse entsteht zusätzlich ein grosser Grünbereich dazwischen, welcher den Übergangsbereich zum Wiesland zusätzlich verdeutlicht.

Der Raum zwischen zwei Hauptbauten darf optisch nicht geschlossen werden. Dies betrifft insbesondere den Baubereich A, sofern zwei Einfamilienhäuser realisiert werden. Zugleich wird die maximale Gebäudelänge auf 24 m beschränkt. Die Sichtbeziehung soll erhalten bleiben. Dadurch wird erzielt, dass das Wiesland weiterhin zwischen den Hauptbauten hindurch bis zur Immstrasse fliesst.

Die Sammelgaragen sind vollständig unter dem gestalteten Terrain anzulegen und dürfen das massgebende Terrain um maximal einen Meter überragen. Diese dürfen somit auch zwischen den Hauptbauten zusammengebaut und näher an die Grenzen gebaut werden.

Die Höhenlage des Erdgeschosses hat sich an das gewachsene Terrain auszurichten. Dadurch passen sich die Gebäude an das Gelände an. Durch die Ausrichtung der Höhenlage des Erdgeschosses an das gewachsene Terrain werden unnötige/übermässige Geländeeingriffe verhindert.

Mehrausnützung

Der Bezirk gewährt eine Mehrausnützung von insgesamt rund 55 % auf die zonen gemässe Geschossflächenziffer gemäss Art. 72 BauV von 0.7. Bezüglich der AZ beträgt der Ausnützungsbonus rund 20 %. Für die Erstellung von zweckmässigen Sammelgaragen bei Mehrfamilienhäusern ist mit einem Anteil der Nebennutzfläche an der Geschossfläche (inkl. die entsprechend den Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen) rund 40 % beträgt.

Um zu verhindern, dass mehr HNF, und so grössere Bauvolumen zulasten von weniger wirtschaftlichen NNF erstellt werden, wird das entsprechende Verhältnis von HNF zu NNF festgelegt.

Mit dem Quartierplan werden gegenüber der Regelbauweise erhöhte Anforderungen an die Bebauung gestellt. Dies sind unter anderem:

- Sehr gute Einpassung der Bauten in das gewachsene Terrain;
- Umgebungsgestaltung schafft einen fließenden Übergang zum Wiesland;
- Gebäudetypologie lehnt sich an die traditionelle Bauweise an;
- Parkierung der Mehrfamilienhäuser wird unterirdisch angelegt;
- Die Keller- und Sockelgeschosse haben sich von den restlichen Geschossen abzuheben
- Dachform und Ausrichtung wird einheitlich geregelt
- Umgebungsgestaltung hat sich am bestehenden Terrain auszurichten
- Erhöhte Anforderungen bezüglich der Nutzung nicht erneuerbarer Energie.

2.3.2 Geschossigkeit

Innerhalb des Planungsgebietes werden Bauten mit zwei oder drei Vollgeschossen zugelassen. Zugleich werden lediglich zwei Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss für Wohnen zugelassen. Dadurch wird ermöglicht, dass durch die Hanglage weiterhin zwei Vollgeschosse zum Wohnen genutzt werden können, auch wenn das Keller- und Sockelgeschoss als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Dieses Geschoss hat sich zusätzlich von den restlichen Geschossen abzuheben. Dies kann beispielsweise durch Sichtbeton oder Verputz realisiert werden.

Die maximale Fassaden- sowie Gesamthöhe wird entsprechend der Verordnung zum Baugesetz (BauV) in der zweigeschossigen Bauweise übernommen. Dies verhindert, dass am Siedlungsrand zu grosse Bauten entstehen.

2.3.3 Gebäudetyp

Im Baubereich A sind Einfamilienhäuser oder ein Mehrfamilienhaus zulässig. Im Baubereich B sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser zulässig. Zwischen den Mehrfamilienhäusern entsteht ein grosser Freiraum. Dadurch ergibt sich ein fließender Übergang von der Siedlung zur offenen Wiese.

2.3.4 Architektonische Gestaltung

Die Bauten sollen in Anlehnung an die Appenzellerhäusern stehen. Es geht nicht in erster Linie darum, die historische Bauweise 1: 1 aufzuzwingen, sondern die wichtigen Merkmale zu erhalten.

Es erscheint wichtig, dass die Merkmale der Bauweise insbesondere auch in der Dachform und Gebäudeproportion erkennbar ist. So haben die Dächer eine Neigung zwischen 20° und 45° (alte Teilung) aufzuweisen. Aufgrund dessen sind die wichtigsten Merkmale der Dachformen nach Appenzeller Bauweise zu berücksichtigen. Mit der festgelegten Firstrichtung und der Lage des Gebäudes wird die Anwendung verschiedener Gebäudetypen weiterhin ermöglicht. Im nördlichen Bereich, wo der Baubereich nicht mehr auf die Immstrasse bezogen ist, ist auch die Firstrichtung frei.

2.4 Umgebung

2.4.1 Umgebung

Die Grünflächen treten als offene Wiesen in Erscheinung. Abgrenzungen der privaten Grundstücke durch geschlossene Einfriedungen (Lebhäge, etc.) sind nicht zulässig. Davon wird lediglich das südlichste Grundstück ausgenommen. Gegenüber der Alten Eggerstandenstrasse sind Einfriedungen und Lebhäge zulässig, um die Privatsphäre zu wahren.

Für eine bessere Retention des Meteorwassers ist ein grosser Anteil der Umgebung sickertfähig zu gestalten.
Es wird empfohlen, für die Erarbeitung des Umgebungskonzeptes respektive des Umgebungsplans einen Landschaftsarchitekten beizuziehen.

2.4.2 Terraingestaltung

Anböschungen sollen dem natürlichen Gelände möglichst gut angepasst werden. Darum sind Anböschungen mit einem maximalen Gefälle von 1 : 2 zulässig. Diese fügen sich gut in die Umgebung ein. Stützmauern und sichtbare Teile von Unterniveaubauten sind zu minimieren. Sämtliche Mauern sind als Trockensteinmauern zu gestalten, damit diese sich besonders gut in die Landschaft einpassen.

2.4.3 Übergangsbereich Landschaft

Der Übergangsbereich Landschaft soll dazu dienen, einen ansprechenden Siedlungsrand zu erhalten. Damit soll ein angemessener Übergang von der Siedlung zur Landschaft geschaffen werden. In diesem Bereich ist auf grossflächige Bepflanzungen zu verzichten. Dadurch entsteht ein fliessender und offener Übergang vom Wiesland zur Siedlung. Klein- und Kleinstbauten gemäss Art. 35 BauV sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2.4.4 Spielflächen

Die Spielflächen für zwei Mehrfamilienhäuser können zusammengefasst werden. Diese sind zwischen den beiden Hauptbauten zu erstellen. Es ist auch bei diesen zu achten, dass sich diese in die Umgebung einpassen.

2.5.1 Lärmschutz

Damit die Belastungsgrenzwerte (Planungswert) auch für die südlichste Bebauung eingehalten werden, sind innerhalb des bezeichneten Bereiches keine Belüftungen zulässig. In Richtung Westen sind somit keine Balkon- / Sitzplatztüren zulässig. Fenster sind zudem fest zu verschrauben.

2.5.2 Bereich für Schneeablagerungen

Für den Winterdienst ist entlang der Immstrasse ein durchgehender Streifen freizuhalten. Dadurch wird gesichert, dass der Schnee entlang der Strasse abgelagert werden kann.

2.5.3 Energie

Gemäss der Energieverordnung (EnerV 730.010) des Kantons Appenzell Innerrhoden dürfen höchstens 80 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.
Mit dem Quartierplan wird der gewichtete Anteil der erneuerbaren Energie auf mindestens 50 % beschränkt. Elektrizität wird entsprechend dem Art. 15 Abs. 2 (EnerV) mit dem Faktor 2 gewichtet.¹

2.5.4 Bauberatung

Diese Bebauung stellt den künftigen Siedlungsrand dar. Deshalb ist es besonders wichtig, dass diese ein besonders gutes Konzept aufweist. Deshalb ist möglichst frühzeitig, mindestens vor der Baueingabe, eine Bauberatung mit der Baubewilligungsbehörde nötig.

2.5.5 Wiederherstellung Immstrasse

Beschädigungen an der Immstrasse wegen den Bauarbeiten sind vom Grundstückseigentümer der Parzelle Nr. 93 zu tragen. Dadurch wird gewahrt, dass allfällig entstehende Kosten vom Verursacher übernommen werden.

2.5 Übriges

¹ Änderung gemäss Genehmigungsentscheid der Standeskommission vom 1. Juli 2014 (Protokoll Nr. 762)

3 Nachweise

3.1 Siedlung

Tab. 1 Gegenüberstellung geltendes Recht und Quartierplan

3.1.1 Gegenüberstellung geltendes Recht und Quartierplan
In der nachfolgenden Tabelle wird das geltende Recht der Wohnzone (W2) und des Quartierplans Hölzli gegenübergestellt.

	geltendes Recht	Quartierplan
Vollgeschosse	2	3
Geschossflächenziffer	0.7	rund 1.0
max. Gebäudelänge	32 m	24 m

Die Geschossflächenziffer für ein Projekt wird vom Bezirk nur auf rund 1.0 erhöht, sofern alle Bedingungen eingehalten werden (Kap. 2.3.1) sowie ein überzeugendes Erscheinungsbild über das gesamte Planungsgebiet nachgewiesen werden kann. Diese Mehrausnutzung wird erst während des Baubewilligungsverfahrens definitiv zugesichert.

3.1.2 Haushälterische Bodennutzung
Mit dem Quartierplan sind grössere Bauvolumen als nach geltendem Recht möglich und ermöglichen so eine gute Ausnutzung der Bauparzellen. Die Geschossflächenziffer gemäss dem Bebauungsvorschlag liegt für das Planungsgebiet bei rund 1.1. Durch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist weiterhin ein sehr durchlässiger Siedlungsrand möglich.
Mit dem vorliegenden Quartierplan wird oberirdisch weiterhin gleichviel zugelassen, wie es nach altem Recht möglich war (vgl. auch Kap. 2.3.1). Die angrenzenden Bewohner werden somit nicht mehr beeinträchtigt als nach bisherigem Recht. Die Bebauungsmasse nach bisherigem und geltendem Recht werden im Anhang A3 verdeutlicht.

Nachweis
Entsprechend dem Bebauungsvorschlag kann im Planungsgebiet die folgende Nutzung realisiert werden. In diesem Vorschlag wird der Baubereich A mit zwei Einfamilienhäusern bebaut.

Baubereich	Parzellenfläche	HNF	NNF	GFZ (ca.)
A1	966 m²	380 m²	250 m²	0.65
A2	934 m²	380 m²	250 m²	0.67
B1	1299 m²	862 m²	760 m²	1.25
B2	1299 m²	862 m²	760 m²	1.25
B3	1299 m²	862 m²	760 m²	1.25
B4	1413 m²	862 m²	760 m²	1.15
Total	7210 m²	4328 m²	3540 m²	1.10

Tab. 2 Belastungsgrenzwerte gemäss LSV für die ES II

3.1.3 Lärmschutz

Vorgaben
Gemäss Entscheid der Standeskommission des Kantons Appenzell Innerrhoden ist im Quartierplangebiet die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nachzuweisen. Aufgrund der vorgesehenen Zoneneinteilung in die Wohnzone (W2) gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II, mit den folgenden Grenzwerten.

	Tag	Nacht
Planungswert	55 dB (A)	45 dB (A)
Immissionsgrenzwert	60 dB (A)	50 dB (A)
Alarmwert	70 dB (A)	65 dB (A)

Grundlagen
Die Berechnungsmethode, gestützt auf die Lärmschutzverordnung, basiert auf den folgenden Grundlagen:
– Berechnungen Strassenlärm: Strassenlärmmodell für überbaute Gebiete, Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 15 des Bundesamtes für Umweltschutz;
– Quantitative Wirkung von Lärmschutzwänden nach der Formel von Mäekawa.

Lärmquellen
Als massgebende Lärmquellen gelten die Entlastungsstrasse und die Alte Eggerstandenstrasse.
Im Mai / Juni 2008 wurden folgende Verkehrsbelastungen erhoben (Angabe der Fachstelle für Umweltschutz):

Lärmquelle	DTV
Entlastungsstrasse	4'500
Alte Eggerstandenstrasse	700

Die Hochrechnung des Verkehrsaufkommens auf das Jahr 2011, mit 1 % Wachstum pro Jahr, ergibt folgende Verkehrsbelastungen:

Lärmquelle	DTV
Entlastungsstrasse	4'700
Alte Eggerstandenstrasse	750

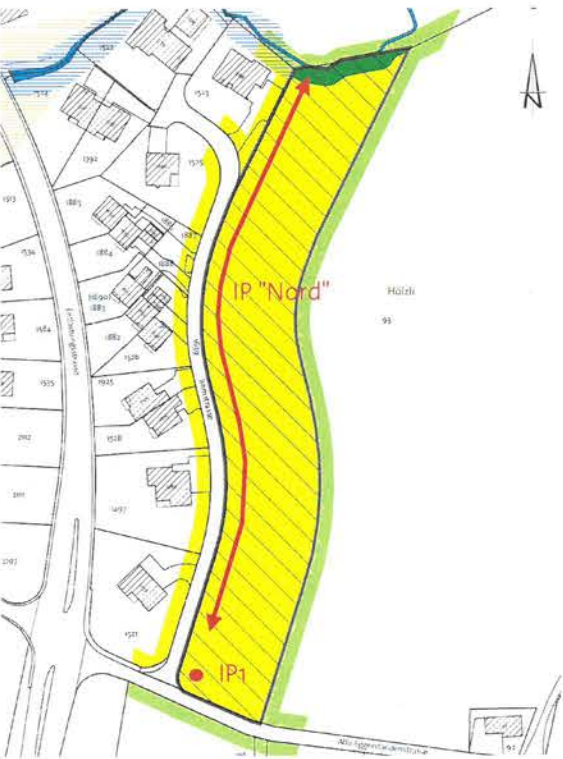
Immissionspunkte

Nur der südlichste Abschnitt liegt im Einflussbereich der "Alte Eggerstandenstrasse". Zudem nimmt gegen Norden der Abstand zwischen Quelle und Empfänger zu und das Quartierplangebiet wird zunehmend durch die bestehende Bebauung zwischen Entlastungsstrasse und Immstrasse vom Lärm abgeschirmt.

Mit der Berücksichtigung der folgenden Parameter werden die Planungswerte im Bereich IP "Nord" problemlos eingehalten:

- Abstand Quelle - Empfänger > 46 m
- Vorgelagerte Bebauung Gebäudehöhe > 6.0 m
- Aspektwinkel zwischen den Gebäuden < 90°

Somit ist, was die Einhaltung der Planungswerte anbelangt, nur der südlichste Abschnitt kritisch. Der Immissionspunkt IP1 ist die am meisten mit Lärm belastete Stelle innerhalb einer möglichen Bebauung.



Die Berechnungspunkte liegen im Erdgeschoss einer zu erwartenden Bebauung gemäss Regelbauweise.

Die Lärmimmissionen in der Mitte eines offenen Fensters an der Westfassade (Richtung Entlastungsstrasse) liegen bei 57 dB am Tag und 44 dB in der

Nacht. Die Immissionen in einem offenen Fenster an der Südfassade (Richtung "Alte Eggerstandenstrasse") liegen bei 56 dB am Tag und 44 dB in der Nacht.
Es werden folgende Über- und Unterschreitungen des Planungswertes festgestellt:

Belüftungsrichtung	Tag	Nacht
Richtung West	+ 2 dB (A)	- 1 dB (A)
Richtung Süd	+ 1 dB (A)	- 1 dB (A)

Gemäss des "Leitfaden Strassenlärm" des Bundesamtes für Umwelt BAFU sind die Beurteilungspegel auf ganze Zahlen zu runden

Lärmschutzmassnahmen

Mit folgenden Massnahmen können die Belastungsgrenzwerte (Planungswert) auch für die südlichste Bebauung (IP 1) eingehalten werden:

- Keine Belüftung nach Westen
- Strassenabstand zur "Alten Eggerstandenstrasse" min. 12.0 m

Empfehlung

Zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte sind auch weitere Massnahmen oder andere Kombinationen möglich.

Die Ausgestaltung der verschiedenen Elemente und die Feinabstimmung zwischen Lärmschutz und Massnahme sind im konkreten Bauprojekt auszuarbeiten.

3.2 Natur und Landschaft

3.2.1 Einordnung in die Landschaft

Die Siedlung wird durch den Umgebungsbereich Landschaft in die Umgebung eingebunden. Geschlossene Einfriedungen und Lebhänge sind nicht zugelassen. Durch die Mehrfamilienhäuser ist ein fließender Übergang zum offenen Wiesland möglich.

3.2.2 Förderung Natur im Siedlungsraum

- Naturnahe Strukturen und Grünflächen werden wie folgt gefördert:
- Umgebungsbereich Landschaft;
 - Das gestaltete Terrain hat sich dem gewachsenen Terrain auszurichten;
 - Einpassung der Grünbereiche an das gewachsene Terrain.

3.2.3 Freihaltung von Bach- und Flussumfern
Zur Freihaltung des Immbaches wurde im vorgängigen Teilzonenplanverfahren eine Freihaltezone ausgeschieden.

3.3 Siedlung und Verkehr

3.3.1 Parkierung und Erschliessung
Die Parkierung für das Quartierplangebiet wird im Rahmen der Baubewilligungen zu beurteilen sein. Die Erschliessung des gesamten Planungsgebiets erfolgt direkt ab der Immstrasse. Es ist jeweils eine gemeinsame Sammelgarage für zwei Mehrfamilienhäuser zu realisieren, welche vollständig unterirdisch anzulegen sind.
Besucherparkplätze sollten leicht zugänglich sein. Diese können oberirdisch angelegt werden.

Anhang

- A1
- Checkliste Quartierplan
- A2
- Bebauungsvorschlag, S-P
- A3
- Berechnung GFZ / AZ

A1 Checkliste Nachweise

Bezirk Rüte

Quartierplan Hölzli,

Planungsbericht

Siedlung	nicht relevant	relevant
- Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		vgl. 3.1.1
- bauliche und gestalterische Integration		vgl. 3.2.2
- Wohnlichkeit und architektonische Qualität		
- Haushälterische Bodennutzung		vgl. 3.1.2
- Lärmschutz		vgl. 3.1.3
- Luftverschmutzung und Gerüche	x	
- Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
- Notwendigkeit einer Richtplananpassung	x	
- Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
- Energie	x	
- Etappierung	x	
- Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
- Nutzungszuordnung		vgl. 1.2.1
- Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
- Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		vgl. 3.2.1
- Förderung Natur im Siedlungsraum		vgl. 3.2.2
- Freihaltung von Bach- und Flusssufern		vgl. 3.2.3
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
- Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
- Industriegleisanschlüsse	x	
- Voraussetzungen für den Langsamverkehr	x	
- Parkierung und Erschliessung		vgl. 3.3.1
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
- Naturgefahren	x	
- Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	x	
- Belastete Standorte	x	
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
- ...		

A2 Bebauungsvorschlag

Bezirk Rüte

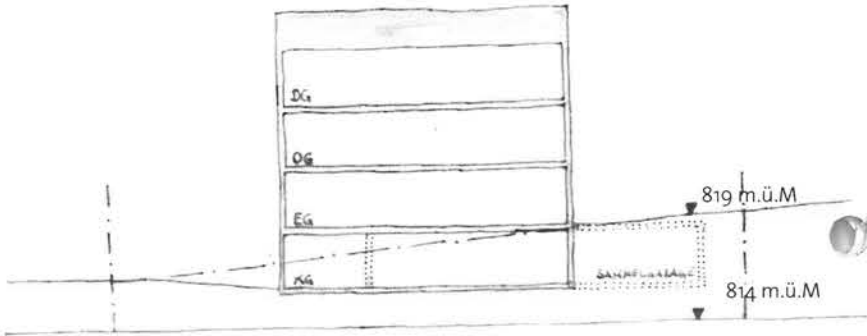
Quartierplan Hölzli,

Planungsbericht

Abb. 2 Bebauungsvorschlag, Situation, Strittmatter Partner AG, St. Gallen, November 2011, (ohne Massstab)



Abb. 3 Bebauungsvorschlag, Schnitt, Strittmatter
Partner AG, St. Gallen, November 2011,
(ohne Massstab)



A3 Berechnung GFZ / AZ

aGSF	Parz. Nr.	aGSF
	93	7210
Total aGSF		7210

Gebäude Baubereich	Geschoss	GF Fläche	Anzahl	Total	Gebäude Baubereich	aGF Fläche	Anzahl	Total
A (2 EFH)	Oberirdisch	760	1	760	A (2 EFH)	760	1	760
	Unterirdisch	500	1	500				0
B1	Oberirdisch	892	1	892	B1	892	1	892
	Unterirdisch	760	1	760				0
B2	Oberirdisch	892	1	892	B2	892	1	892
	Unterirdisch	760	1	760				0
B3	Oberirdisch	892	1	892	B3	892	1	892
	Unterirdisch	760	1	760				0
B4	Oberirdisch	892	1	892	B4	892	1	892
	Unterirdisch	760	1	760				0
Total GF				7868	Total aGF			4328

GFZ	AZ
GFZ nach BauV Mehrnutzung	AZ nach BauV (alt) Mehrnutzung
1.09 0.70 56%	0.60 0.5 20%

Verhältnis HNF:NNE			
Annahme: FF-, KF- und VF-Anteile sind proportional zu NNE/HNF verteilt			
Bezeichnung	Fläche	Anteil an Total GF	
HNF	4328	0.6	0.6
NNE	3540	0.4	0.4