

Bauland mit Aussicht ins Rheintal und die Berge

Ebni , 9473 Gams, St.Gallen



Reserve price

CHF 523'900.-

No fixed price

Price is calculated by(second highest bid + CHF 10,000 = purchase price)

Fees

Registration fees and property transfer tax are shared (all profit tax such as land gains tax are borne by the seller)

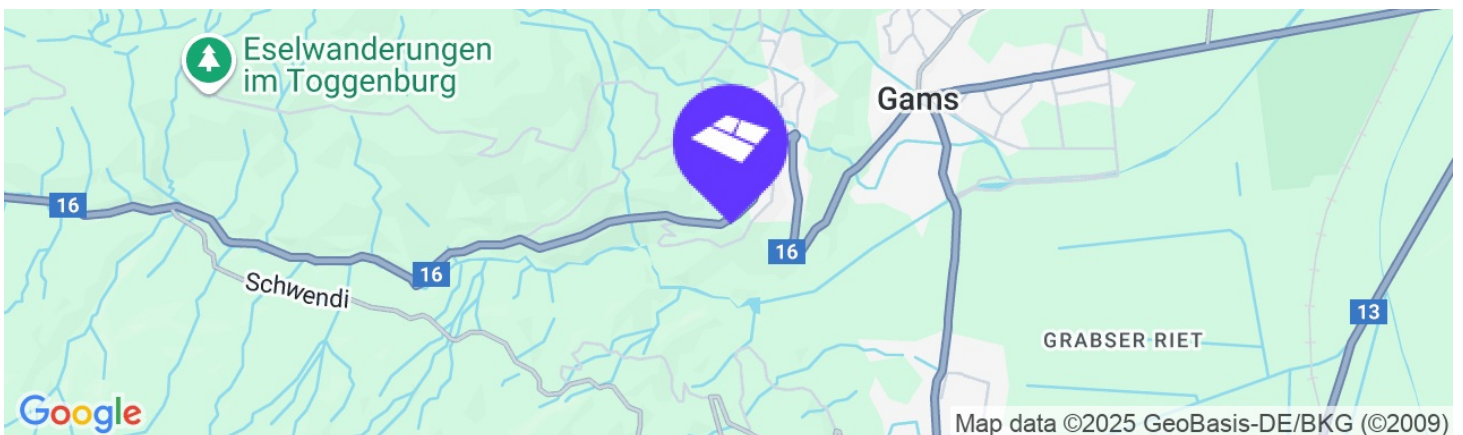
Important information

All relevant documents were provided by the seller and were only partially processed for the purpose of anonymisation.

Details

Plot size:	806 m ²
Parcel number:	1942
Zone:	Wohnzone W2
Development:	Fully developed
Category:	Residential plot
Nearest kindergarten in:	3'000 m
Nearest primary school in:	3'000 m
Nearest public transport in:	200 m
Nearest shop in:	3'000 m

Location



Description

Das grosszügige Grundstück mit der Parzellennummer 1942 befindet sich an erhöhter Lage des Gamser Südhanges. Es handelt sich bei dem Bauland um eine Wiese in der Wohnzone W2, welche über die Gemeindestrasse „Ebni“ erschlossen ist und eine eindruckliche Aussicht auf das Rheintal und die umliegende Berglandschaft ermöglicht.

Für die Planung Ihres Traumobjektes steht Ihnen ein junges Architekturbüro (Wister Architekten) zur Verfügung, welches mit der Umgebung bestens vertraut ist und im selben Quartier bereits ein Einfamilienhaus realisiert hat.

Additional information

Die Parzelle 1942 liegt im Geltungsbereich des Sondernutzungsplanes Wanne-Ebni. Unter den gegebenen baurechtlichen Voraussetzungen wurde ein Vorschlag "Villa Hogo" (siehe Anhang Verkaufsdokumentation) ausgearbeitet, welcher eine mögliche Nutzung der Parzelle aufzeigt.

Der Kauf der Parzelle ist an eine Architekturverpflichtung mit der Wister GmbH gebunden.

Wister GmbH / Güterbahnhofstrasse 7 / 9000 St.Gallen / www.wister.ch / info@wister.ch

Die Architekturverpflichtung umfasst 100% der Grundleistungen gemäss SIA 102 (s. Beilage 1). Für die Honorierung der entsprechenden Planerleistungen wird 19% der Bausumme vorgesehen, wobei eine minimale Bausumme von CHF 800'000.- für eine angepasste Überbauung der Parzelle festgelegt wird. Anteile einzelner Architektenleistungen können in gegenseitigem Einvernehmen angepasst werden. Die zusätzlichen Kostenelemente, wie Nebenkosten und Dritteleistungen, sind in den Honoraren nicht inbegriffen und daher gesondert zu vergüten.

Legal

All documents have been provided by the seller and are their responsibility. For more information, please read our VALID SERVICE PROVISIONS (GDB). Sales commission of 1.5% (excl. 8.1% VAT) per party (double commission) if mediation is successful.

Table of contents

Land registry document

Grundbuchauszug

Cadastral map

Katasterplan

Sondernutzungsplan Wanne-Ebni

Additional relevant documents

Beilage 1

Kurzportrait Titelseite

Kurzportrait Intro

Lebenslauf Samuel Wüst

Lebenslauf Simon Wüst

Lebenslauf Rahel Wüst

Einfamilienhaus Ebni

EFH Lattenwald I

EFH Lattenwald II

Balmerhaus

Innenausbau Büro Lättich

EFH Wachthügel

Kurzportrait Schlussseite

Projektvorschlag für Parzelle 1942 - Teil 1

Projektvorschlag für Parzelle 1942 - Teil 2

Grundbuchamt
Gasenzenstrasse 9 / Postfach 56
9473 Gams
Telefon 058 228 23 64
silvia.lippuner@gams.ch

Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Gams

Liegenschaft Nr. 1942, E-GRID CH107749976302
Plan Nr. 20, Ebni
806 m², Acker/Wiese/Weide (806 m²)
Mutationsnr. LS001037, 28.06.2016 Beleg 187

Eigentümer

Erwerbstitel

Abtretung 26.08.1998 Beleg 26/135

Anmerkungen

Beitragspflicht und Mitgliedschaft an Gewässerunternehmen Gams
21.06.2012 Beleg 228, ID 930, EREID CH7296675475

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Gams, 25.06.2020, 16.39 Uhr

Grundbuchamt Gams
Grundbuchverwalterin


S. Lippuner

Orthofoto mit AV weiss



Masstab 1: 500
Koordinaten 2'750'636, 1'229'282

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
23.09.2018

Beilage 1 Übertragene Teilphasen (nur Grundleistungen in Teilphasen 31-53)

1 Übertragene Teilphasen im Bereich Architektenleistungen

Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten	3 %	
	Vorprojekt und Kostenschätzung	6 %	9 %
Bauprojekt	Bauprojekt	13 %	
	Detailstudien	4 %	
	Kostenvoranschlag	4 %	21 %
Bewilligungsverfahren	Bewilligungsverfahren		2.5 %
Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Ausschreibungspläne	10 %	
	Ausschreibung und Vergabe	8 %	18 %
Ausführungsprojekt	Ausführungspläne	15 %	
	Werkverträge	1 %	16 %
Ausführung	Gestalterische Leitung	6 %	
	Bauleitung und Kostenkontrolle	23 %	29 %
Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	1 %	
	Dokumentation über das Bauwerk	1 %	
	Leitung der Garantearbeiten	1.5 %	
	Schlussabrechnung	1 %	4.5 %
Total Grundleistungen			100 %

Samuel Wüst
Simon Wüst
Rahel Wüst

MSc Arch/SIA
Hochbauzeichner / Baubiologe
Administration

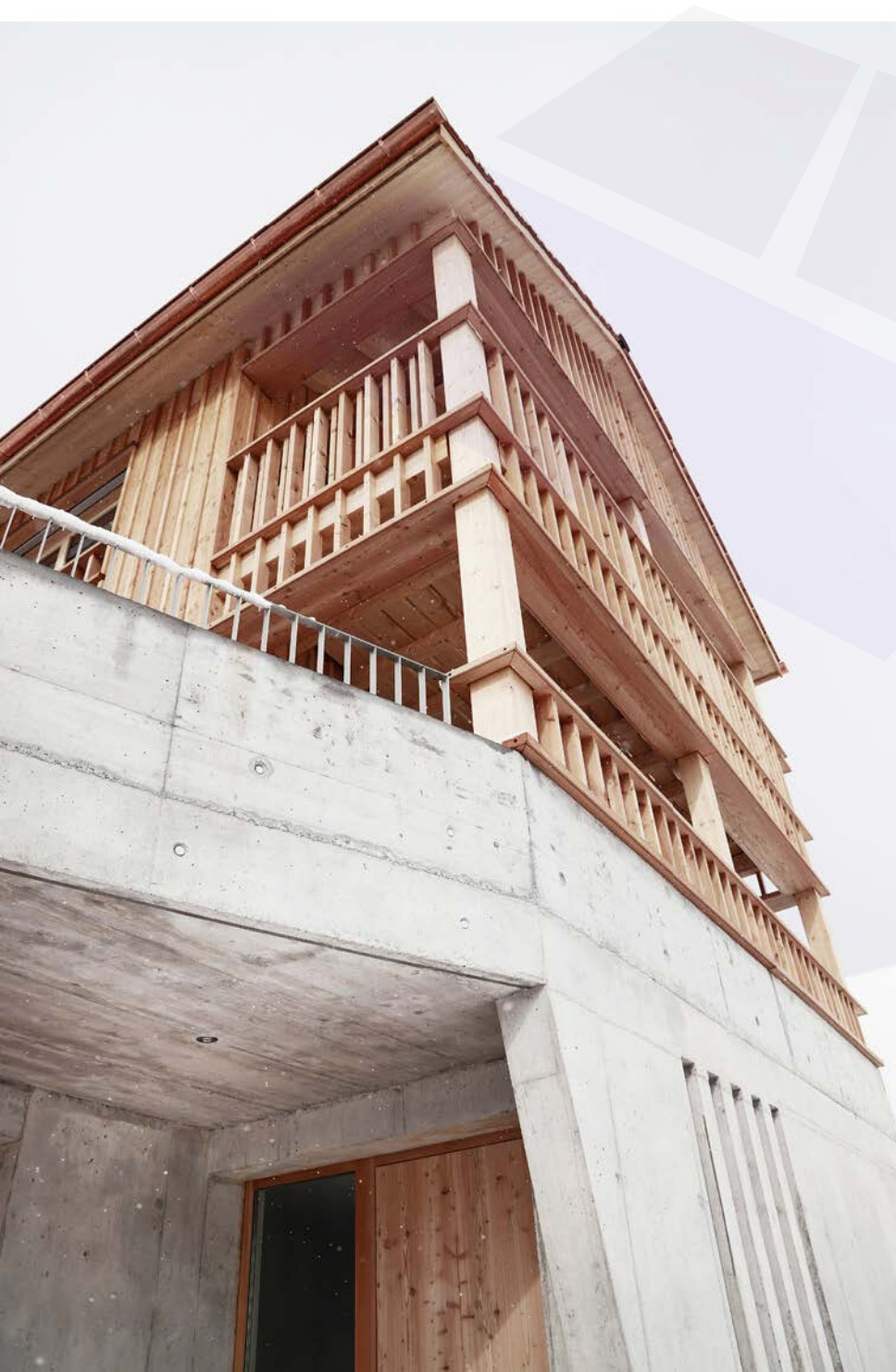
Wister GmbH
Güterbahnhofstrasse 7
9000 St.Gallen

www.wister.ch
info@wister.ch

Kurzportrait

St. Gallen

26. Juni 2020



Wister Architekten

Wister findet seinen Ursprung in einem Beruf aus dem Mittelalter. Erzählungen besagen, dass es sich dabei um ein Handwerk gehandelt habe, welches sich der kunstvollen Gravur von Ritterrüstungen gewidmet hat. Es besteht die Möglichkeit, dass der Familienname „Wüst“, aus dem st.gallischen Rheintal, von dieser Berufsgattung abgeleitet wurde. Da „Wister Architekten“ aus drei Geschwistern dieser Familie besteht, wurde versucht den Bezug zum Familiennamen zu wahren und dabei den damaligen Beruf auf unsere heutigen Kompetenzen anzuwenden. Wie es die Wister bei den Ritterrüstungen gemacht haben, ist es auch unser Ziel, die Funktionalität in Einklang mit der Ästhetik zu bringen.

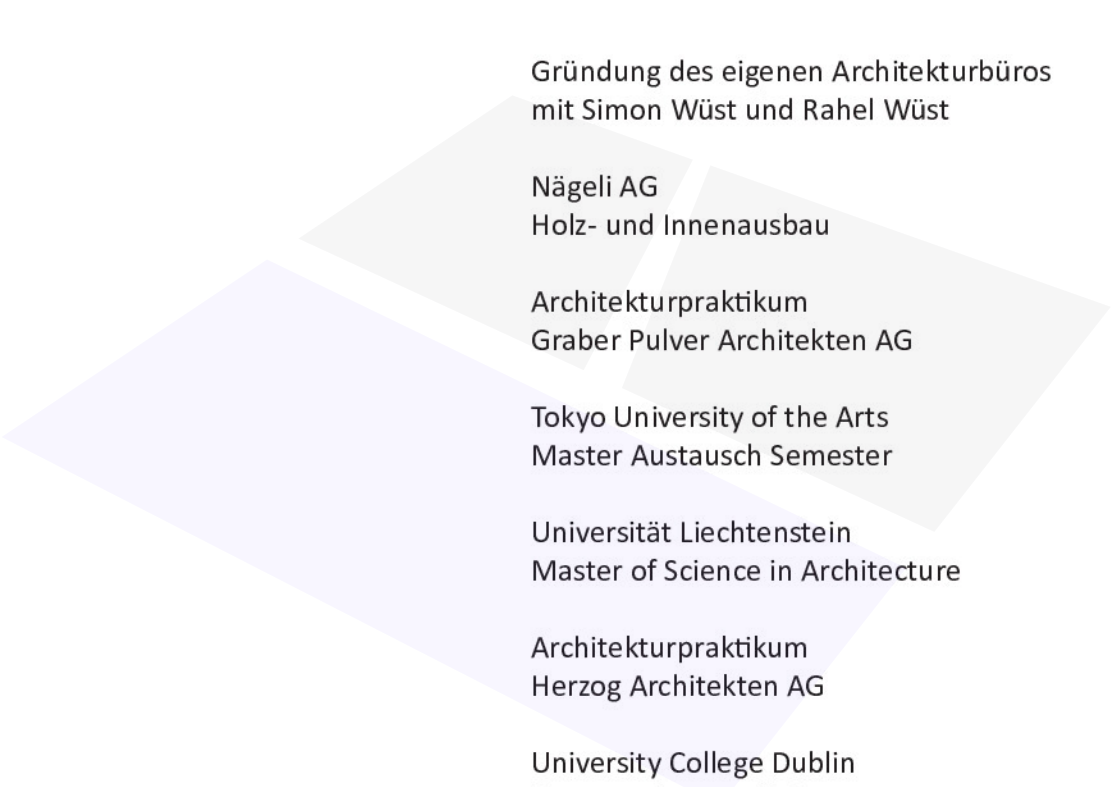
Unsere Tätigkeiten, sind nicht nur auf die Architektur als Dienstleistung beschränkt. Gerne befassen wir uns auch anderweitig mit der Material- und Formsprache. Besonders im Bereich vom Modell- und Lampenbau konnten wir einige Arbeiten eigenhändig umsetzen.

Wie beim Namen, ist es uns auch bei anderen Angelegenheiten ein Anliegen, eine Brücke von der Geschichte über die Gegenwart zur Zukunft zu schlagen. Der Fortbestand von erhaltenswerten Gegebenheiten soll durch deren rücksichtsvolle Anpassung an zeitgemäße Ansprüche gewährleistet werden. Dabei steht die Ausgeglichenheit im Zentrum unserer Wertvorstellungen. Ziel ist es, durch die Vereinigung von Tradition und Innovation, mit überliefertem Wissen, den Bestand an die gegenwärtigen Bedürfnisse anzupassen und in seinem spezifischen Umfeld fortwährend zu integrieren.

Lebenslauf Samuel Wüst

Samuel Wüst MSc Arch/SIA

samuel@wuster.ch




2018	Gründung des eigenen Architekturbüros mit Simon Wüst und Rahel Wüst
2016-2020	Nägeli AG Holz- und Innenausbau
2015	Architekturpraktikum Graber Pulver Architekten AG
2014-2015	Tokyo University of the Arts Master Austausch Semester
2013-2015	Universität Liechtenstein Master of Science in Architecture
2012-2013	Architekturpraktikum Herzog Architekten AG
2011-2012	University College Dublin Erasmus Austausch Semester
2009-2012	Universität Liechtenstein Bachelorstudiengang Architektur
2008-2009	Militärdienst Durchdiener Sanität
2003-2008	Kantonsschule Heerbrugg Schwerpunktfach Gestalten

Lebenslauf Simon Wüst

Simon Wüst Hochbauzeichner / Baubiologe

simon@wuster.ch



2018	Gründung des eigenen Architekturbüros mit Samuel Wüst und Rahel Wüst
2016-2019	Bildungszentrum Baubiologie, Zürich Weiterbildung zum Baubiologen
ab 2014	Nägeli AG Holz- und Innenausbau
2013-2014	St. Giles International, Vancouver CA Sprachaufenthalt
2011-2013	Berufsmittelschule Liechtenstein, Vaduz berufsbegleitende Berufsmaturität Schwerpunktfächer Gestalten und Kunst
2011-2013	Hautle + Partner AG Architekten, Widnau Hochbauzeichner mit einem Arbeitspensum von 80%
2007-2011	Berufsbildungszentrum, Buchs Berufsausbildung zum Hochbauzeichner
2007-2011	Hautle + Partner AG Architekten, Widnau 4-jährige Ausbildung zum Hochbauzeichner

Lebenslauf Rahel Wüst

Rahel Wüst Dipl. Exportsachbearbeiterin
rahel@wuster.ch



2018	Gründung des eigenen Architekturbüros mit Samuel Wüst und Simon Wüst
ab 2019	Microlife AG, Widnau Account Manager
ab 2019	Weiterbildung zur Aussenhandelsfachfrau HFA Höhere Fachschule für Aussenwirtschaft
2018	Oertli AG, Berneck Dipl. Exportsachbearbeiterin / Transportwesen
2016	Swiss School for International Business, St.Gallen Weiterbildung zur Dipl. Exportsachbearbeiterin
ab 2015	Züco Bürositzmöbel AG, Rebstein Dipl. Exportsachbearbeiterin / Transportwesen
2013-2015	Züco Bürositzmöbel AG, Rebstein Sachbearbeiterin Customer Service DE + AT
2012-2013	English Language College Langports, Brisbane Sprachaufenthalt
2011-2012	Züco Bürositzmöbel AG, Rebstein Empfang / Telefonzentrale
2008-2011	Züco Bürositzmöbel AG, Rebstein 4-jährige Ausbildung zur Kauffrau E-Profil

Einfamilienhaus Ebni

Kurzbeschreibung:

Im Projekt «Einfamilienhaus Ebni» vertraute uns die Bauherrschafft neben der architektonischen Planung auch den Entwurf von Möbeln und Raumtrennern an. Im Zentrum dieses Objektes steht das Holz. Holz ist hier der Ausgangspunkt für Behaglichkeit, Heimat und die Veränderung des Lichtes.

Bad

Die Verkleidungen im Bad wurden ebenfalls eigens entworfen und bestehen aus Holz. Die Dusche wird durch den Holz-Filter abgescirmt, aber dennoch natürlich belichtet.

mitte rechts

Treppenverkleidung

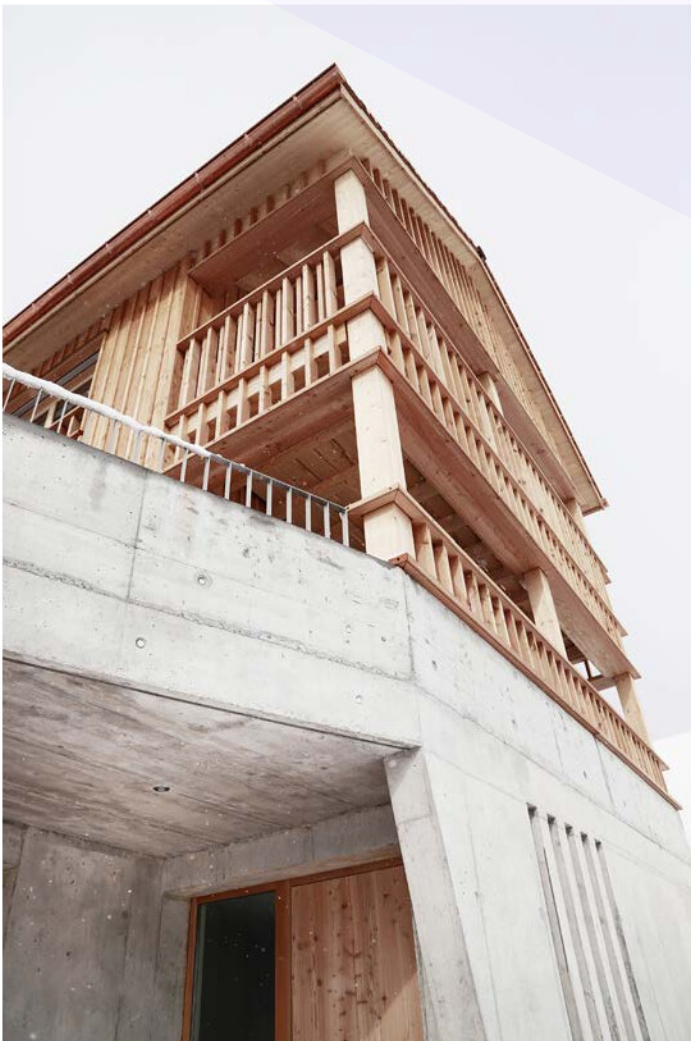
Kein Platz bleibt ungenutzt. Hinter einer Schrankfront verbirgt sich ein Stauraum. Die Treppe steigt darüber empor, wobei die Lamellen stets den Bezug zum Wohnraum ermöglichen.

oben rechts

Ofen

Der Ofen zieht sich um die Gebäudecke und bildet Ofenbank und das warme Zentrum in kühlen Wintertagen.

unten rechts



EFH Lattenwald

Die ersten Sonnenstrahlen reflektieren sich an den Wandoberflächen aus unbehandelter Weisstanne und erhellen das Zimmer. Die grosse Verglasung eröffnet einen Ausblick über das Rheintal, welches mit steigender Sonne die Dunkeltöne abstreift und sich in ein goldenes Herbstkleid hüllt. Über den Bachläufen formen sich kleine Nebelschwaden, welche sich netzartig über die weite Ebene ziehen. Durch das gekippte Fenster ist, zwischen dem fröhlichen Vogelgezwitscher, das leise Plätschern des Hölzlisbergbaches zu hören. Der holzige Duft des Innenraumes wird durch den Geruch der langsam verwelkenden Blätter, des naheliegenden Waldes bereichert, jedoch langsam durch den aufsteigenden Dampf einer brodelnden Bialetti übertüncht, welcher Anlass dazu gibt, das warme Bett zu verlassen.



Situation

Idyllische Lage am Waldrand

rechts

Visualisierung Aussen

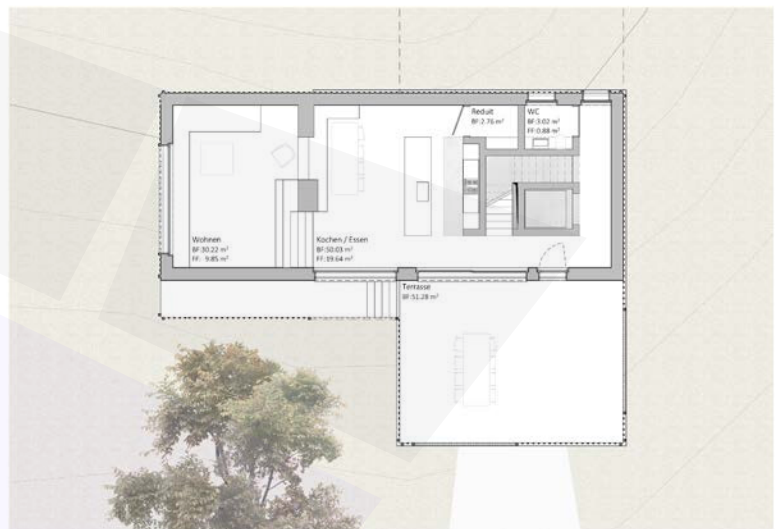
Das Haus thront am Hang und eröffnet Blicke in die Weite und die Natur.

unten

Erdgeschoss

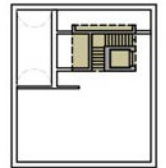
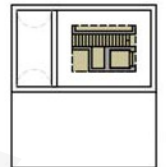
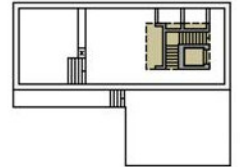
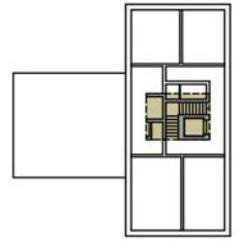
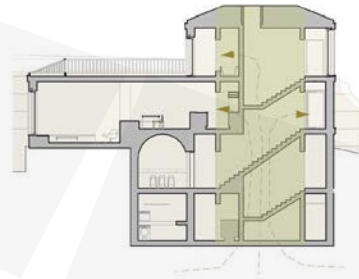
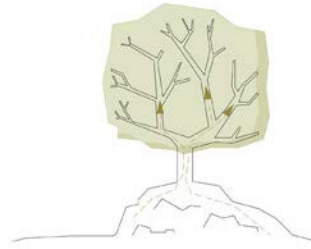
Abgestufter Wohnraum mit zentralem Erschliessungskern

rechts



Kurzbeschreibung:

Der Massivholzbau wird durch einen zentralen Sichtbetonkern durchdrungen, welcher alle Geschosse erschliesst und mit den nötigen Ressourcen versorgt. Daran angegliedert sind die Badezimmer, die Küche und die Technik. Eine Treppe sucht sich den Weg durch das Innere des Kerns und wird durch ein Oberlicht natürlich erhellt. Die beiden hölzernen Geschosse reagieren mit ihrer unterschiedlichen Ausrichtungen auf die Hanglage, nehmen so direkten Bezug zum gewachsenen Gelände auf und betonen gleichzeitig ihre Vorzüge. Das Obergeschoss dient als Aussichtspunkt und schützt die darunterliegende Terrasse mit seiner Auskragung. Das Erdgeschoss schmiegt sich an die Höhenlinien und leitet den Blick, von der Küche, über einen abgesenkten Wohnbereich, in den angrenzenden Wald. Mit der Sitzhöhe auf Erdniveau wird die Naturbezogenheit betont. Das Zwischengeschoss überbrückt den Höhenunterschied von Strassenniveau zum Erdgeschoss und stellt analog dazu den Eingangsbereich dar, welcher wiederum von der darüber liegenden Terrasse geschützt wird. Ein angrenzender Gewölbekeller bietet Platz für den Empfang von Gästen. Das Wurzelwerk des Projektes wird durch das Untergeschoss vertreten, welches die Technik, Waschküche und Tiefgarage beherbergt und durch einen Aufzug mit allen Geschossen verbunden ist.



Visualisierung Nacht

Einsicht in den Wohnraum mit Fernsicht

unten

Schema

Zentraler Erschliessungsstrang durch alle Geschosse

oben



Balmerhaus

Kurzbeschreibung:

Das Projekt «Balmerhaus» wurde vor dem Einreichen des Baugesuchs der Öffentlichkeit vorgestellt. Dazu haben wir ein Modell erstellt. Dieses besteht aus zwei Teilen und ist in Längsrichtung geschnitten. Dadurch lassen sich die Innenräume betrachten. Der Sockel, mit einem integrierten Gewölbekeller, wurde in Beton gegossen. Darauf wurde das Raumprogramm mit Graukarton von Hand erarbeitet. Um die Räume im etwas dunkleren Waschhaus, welches als Präsentationsraum diente, gut zur Geltung zu bringen, haben wir mit LEDs verschiedene Stimmungen geschaffen.



Waschhaus

Im Waschhaus wurden die beiden Modellhälften ausgestellt.

rechts



Modell

Der Sockel ist in Beton gegossen, das Gebäude aus Graukarton aufgebaut und mit LED-Beleuchtung versehen.

oben

Innenausbau Büro Lattich

Kurzbeschreibung:

Wie die Waben in einem Bienenstock, reihen sich auf dem Güterbahnhof-Areal in St.Gallen die Holzmodule systematisch aneinander. Auf dem Baugerüst, welches als gemeinschaftliche Erschliessung dient, begegnen sich die Bewohner des „Lattichs“ und tauschen sich aus, um sich danach in die „Wabe“ zurückzuziehen und über den eigenen Ideen zu brüten.

Seit anfangs April 2019 haben sich die Wister Architekten im Modul 2.08 eingenistet. In Eigenregie wurde dieses ausgebaut. Dreischichtplatten wurden zugeschnitten und vor Ort zusammengefügt. Entstanden ist ein Raum, welcher das ursprüngliche Modul in zwei Bereiche gliedert. Zum einen ist das der hintere Arbeitsbereich, mit drei bis vier Arbeitsplätzen, sowie einer Vorzone, welche als Besprechungsbereich dient. Eine Abdringung der Einbauten ermöglicht eine Verlängerung der Arbeitsfläche und hat eine optische Vergrößerung des Raumes zur Folge. Ebenfalls wird die Arbeitsnische vom Erschliessungsgang etwas abgewendet und erhält so mehr Intimität. Steigzonen und Installationen konnten in den Einbauten integriert werden und es wurde zusätzlicher Stauraum geschaffen. Die reflektierenden Oberflächen der Fichtenplatten erhellen den Raum tagsüber. Nachts sorgt unter anderem die Beleuchtung „Arigato“ für ein angenehmes Ambiente.



Arbeitsplätze

Der abgewinkelte Einbau ermöglicht eine Verlängerung der Arbeitsfläche.

oben

Beleuchtung

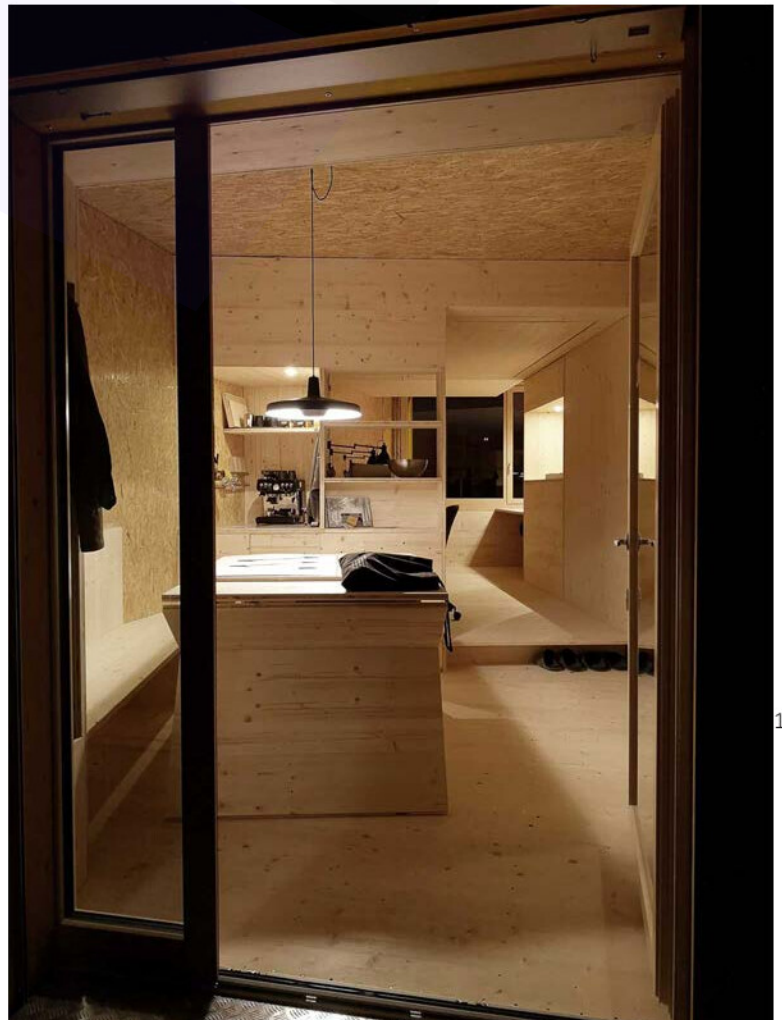
Die Lampe «Arigato» betont Zonen, wie die Sitznische als auch den Besprechungstisch.

unten

Besprechungsraum

Dem erhöhten Arbeitsbereich ist ein Besprechungsraum vorgelagert.

rechts



EFH Wachthügel

Kurzbeschreibung:

Geschützt, hinter dem Wachthügel, befindet sich das Wohnhaus, welches durch die Bauherrschaft erworben wurde und nun umgebaut werden soll. Dabei wird darauf geachtet, dass sein äusseres Erscheinungsbild bewahrt wird. Im Zentrum des Innenausbaus steht eine Wohnwand, welche sich durch das ganze Haus zieht und Ofen, Badewanne, Küche, Stauraum und Sitznischen integriert. Sie dient als gestalterisches Mittel und passt den Wohnraum den zeitgemässen Ansprüchen an. Der umschliessende, zurückhaltende Bestand kann sich dadurch von den neuen Implementationen unterscheiden und in seiner Art weiterbestehen.

Als Entwurfshilfe wurde in diesem Projekt auf das 3D-Modell zurückgegriffen. Dadurch wurde eine effiziente und fortlaufende Anpassung der Einbaumöbel ermöglicht. Deren perspektivische Darstellung eröffnet neue Möglichkeiten der Kommunikation mit der Bauherrschaft und ermöglicht eine passgenaue Ausformulierung der entsprechenden Details.

Bestand

Das Bestandsgebäude im Morgenrot über dem Nebelmeer

oben



Perspektive

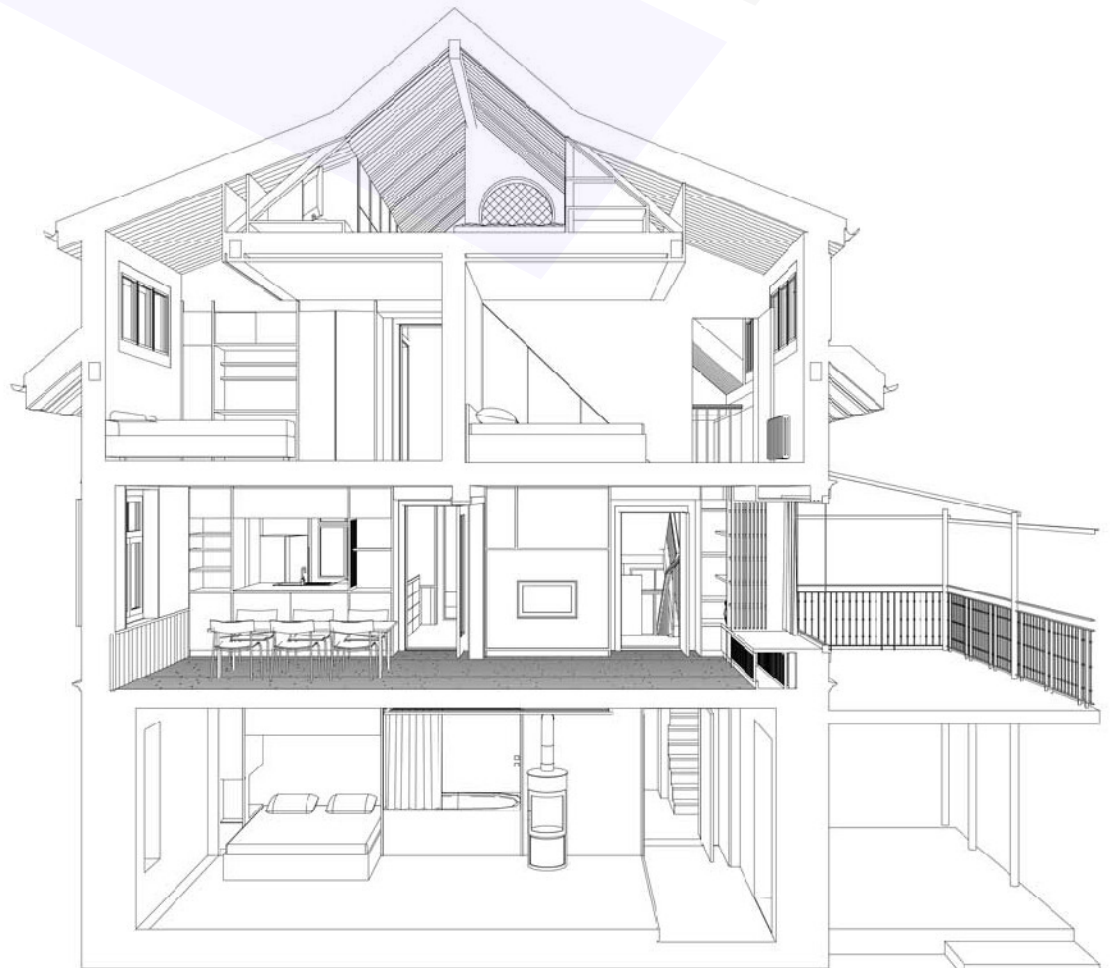
Darstellung der Einbaumöbel als Grundlage für die Weiterentwicklung der inneren Ausbauten.

rechts

Umbau

Darstellung des neuen Panoramafensters in den Baugesuchsplänen.

unten



Samuel Wüst	MSc Arch/SIA
Simon Wüst	Hochbauzeichner / Baubiologe
Rahel Wüst	Administration

Wister GmbH	www.wister.ch
Güterbahnhofstrasse 7	info@wister.ch
9000 St.Gallen	

Firmenportrait

Foto für Bericht Hochparterre:
links: Rahel Wüst
mitte: Samuel wüst
rechts: Simon Wüst

<https://www.hochparterre.ch/nachrichten/wilde-karte/blog/post/detail/holz-natur-und-familie/1586422886/>



12/12

Verkaufsdossier Villa Hogo



Region

Das grosszügige Grundstück mit der Parzellenummer 1942 befindet sich an erhöhter Lage des Gamsers Südhanges. Es handelt sich bei dem Bauland um eine Wiese in der Wohnzone W2, welche über die Gemeindefstrasse "Ebni" erschlossen ist und eine eindrückliche **Aussicht** auf das Rheintal und die umliegende Berglandschaft ermöglicht.

- Nächster Autobahnanschluss: 6700 m (8 min)
- Nächster Kindergarten: 3000 m (4 min)
- Nächste Primarschule: 3000 m (4 min)
- Nächster öffentlicher Nahverkehr: 200 m (2 min zu Fuss)
- Nächste Einkaufsmöglichkeit: 3000 m (4 min)
- Nächstes Skigebiet: 7400 m (9 min)



Region (Luftbild)



Mögliche Überbauung

Die Villa Hogo zeigt eine Möglichkeit auf, wie die Parzelle 1942 in Gams optimal genutzt werden könnte. Aufgrund seiner exponierten Lage richtet sich das Konzept des Entwurfes nach dem Thema des Schutzes (=Hogo= ist japanisch und steht für Schutz). So schirmen begrünte Lärmschutzwände das Wohnhaus hangseitig ab. Im Inneren wird ein wohnlicher Holzraum aus Vollholz eingesetzt, welcher ein behagliches und erholsames Wohnklima schafft. Durch die Anordnung von Haupthaus und freistehendem Teehaus werden differenzierte Aussenbereiche geschaffen, welche sich an Morgen- und Abendsonne ausrichten, vor Blicken geschützt sind und eine bestmögliche Aussicht ermöglichen. Die Eingangshalle wird über einen vorgelagerten Innenhof erschlossen. Ein kaminartiger Kern leitet das Licht bis in die inneren Raumschichten und weist so den Weg durch das Gebäude. Nachträglich kann im Kern ein Aufzug untergebracht werden. Die entsprechende Unterfahrt wird zwischenzeitlich zur Innenbegrünung genutzt. Der östliche Bereich im Untergeschoss kann als Einliegerwohnung umgenutzt werden. Der entsprechende Bereich könnte jedoch auch als Wellnessbereich ausgestaltet werden. Ein Gewölbekeller schmiegt sich im erdberührten Untergeschoss an die Rückwand. Um den zentralen Kern fügen sich im Erdgeschoss Ess- Koch- und Wohnbereich zusammen. Der südliche Aufenthaltsraum kann im Sommer mit Schiebetüren abgetrennt werden und dadurch als geschützter Aussenraum genutzt werden. Eine Nutzung des separaten Teehauses als Cheminéeraum oder Poolhaus ist ebenfalls denkbar. Drei weitere Zimmer ergänzen das Raumprogramm im Obergeschoss, wobei das über eine Kletterwand erreichbare Spielzimmer (Galerie) den krönenden Abschluss bildet.

Es besteht keine Verpflichtung, das vorliegende Projekt zu übernehmen. Der Verkauf des Baulandes ist jedoch an eine Architekturverpflichtung mit Wister Architekten (Wister GmbH) gebunden.

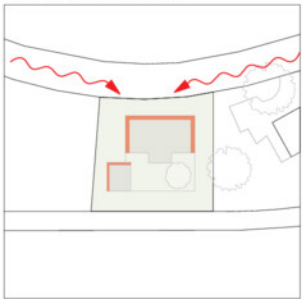
Die Architekturverpflichtung umfasst 100% der Grundleistungen gemäss SIA 102 (s. Beilage 1). Für die Honorierung der entsprechenden Planerleistungen wird 15% der Bausumme vorgesehen, wobei eine minimale Bausumme von CHF 800'000.- für eine angepasste Überbauung der Parzelle festgelegt wird. Anteile einzelner Architektleistungen können in gegenseitigem Einvernehmen angepasst werden. Die zusätzlichen Kostenelemente, wie Nebenkosten und Drittleistungen, sind in den Honoraren nicht inbegriffen und daher gesondert zu vergüten.



Situation

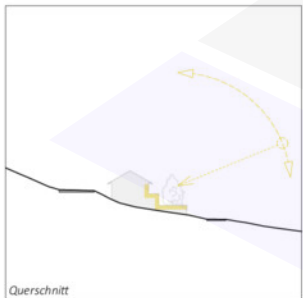
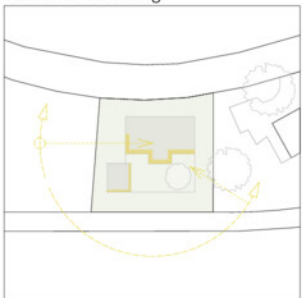
1:500

Schutz vor der Strasse



Referenz geschützte Berghütte

Sonneneinstrahlung

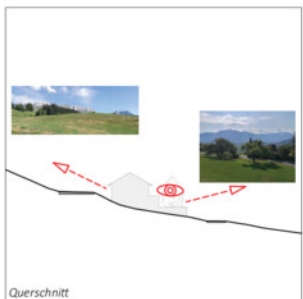
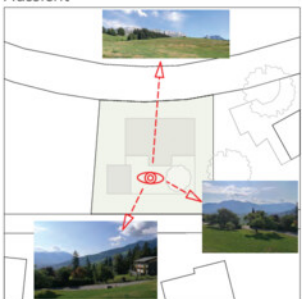


Referenz Alpine Bauten- Heustall



Referenz begrünte Lärmschutzwand

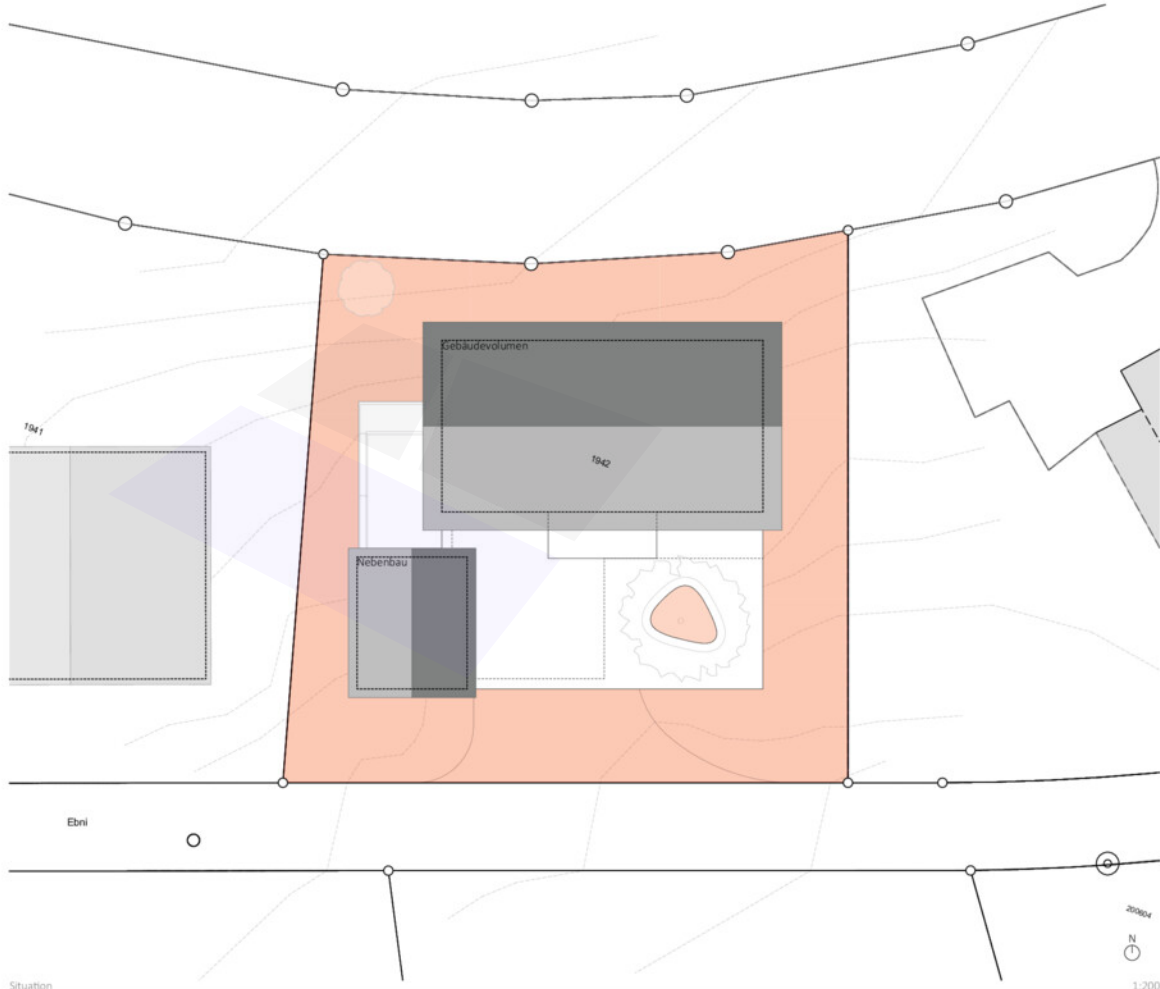
Aussicht



Referenz begrünte Lärmschutzwand



Referenz begrünte Lärmschutzwand



Situation

2008
N
1:200

Umgebung / Parzelle Baurecht

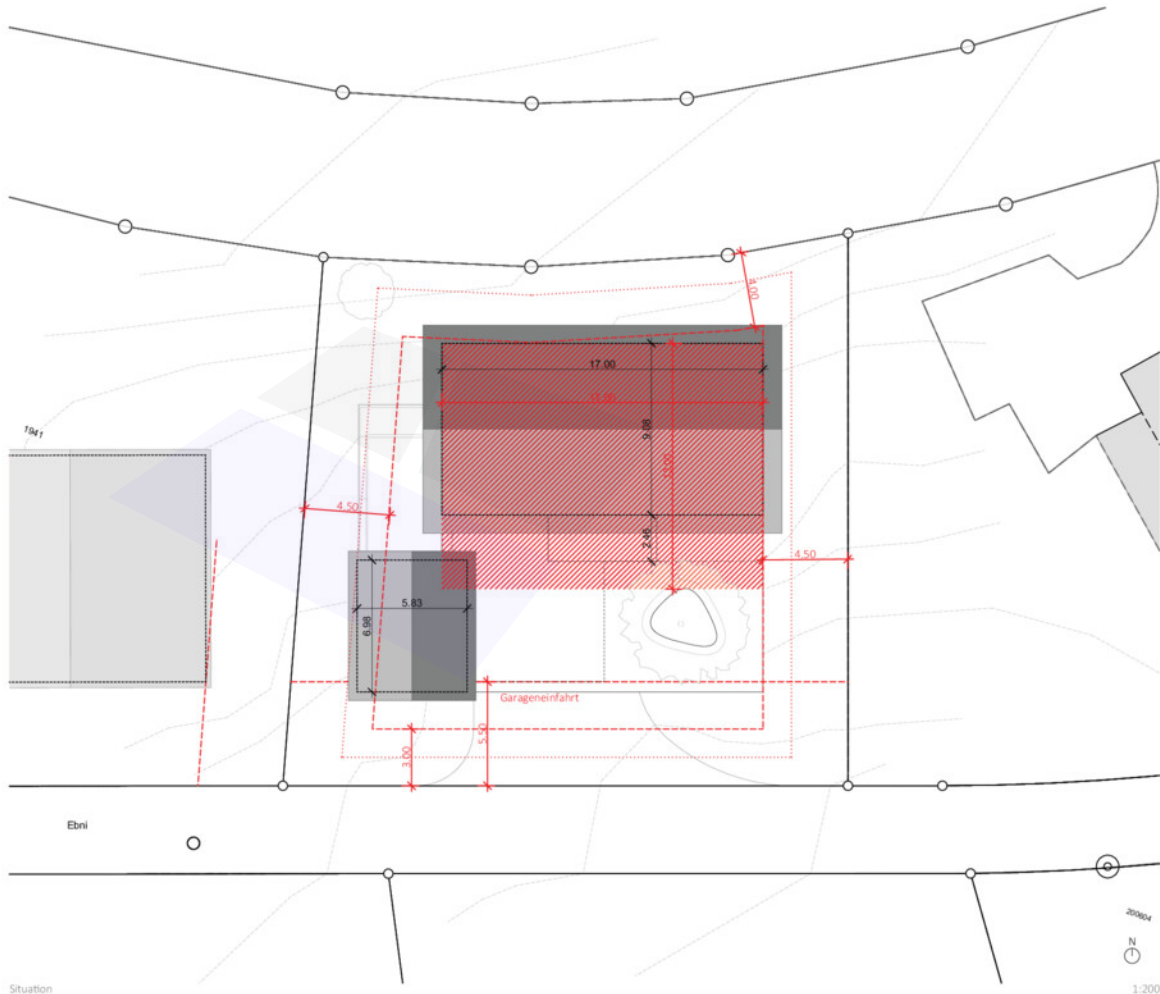
BESTIMMUNGEN BAUREGLEMENT: (Wohnzone W2)

- Ausnützungsziffer: 0.45
- Vollgeschoss: 2
- max. Gebäudehöhe: 7.5 m
- max. Firsthöhe: 11 m
- max. Gebäudelänge: 25 m
- min. kleiner Grenzabstand: 4.5 m
- min. grosser Grenzabstand: 9 m
- Empfindlichkeitsstufe: II
- Strassenabstand zu Kantonsstrasse: 4 m
- Strassenabstand zu Gemeindestrasse: 3 m
- Abstand vor Garageneinfahrten: 5.5 m

BESTIMMUNGEN SONDERNUTZUNGSPLAN:

- Nutzungstransfers sind nicht erlaubt
- max. Gebäudelänge (exkl. Anbauten): 17 m
- max. Gebäudetiefe (exkl. Anbauten): 13 m
- max. Fassadenhöhe: 8 m
- max. Fassadenhöhe für giebelständige Satteldächer: talseitig + 3 m
- bei Hauszugängen & Garagen: + 1 m Fassadenhöhe
- vorspringende Gebäudeteile dürfen nur als Dachvorsprung oder Vordach 1m über die max. Gebäudelänge und Gebäudetiefe herausragen
- Balkone dürfen auf max. 1/2 der jeweiligen Fassade um bis zu 2m über die max. Gebäudelänge/-tiefe herausragen
- Fassaden und Dächer sind in Erdfräbönen zu gestalten.
- Stützkonstruktionen nur bis 1.8 m Höhe (Ausnahmen bei Garageneinfahrten und Hauseingängen möglich)
- Stützmauern welche höher als 1.5 m sind, sind zu begrünen.

max. Gebäudelänge & Gebäudetiefe



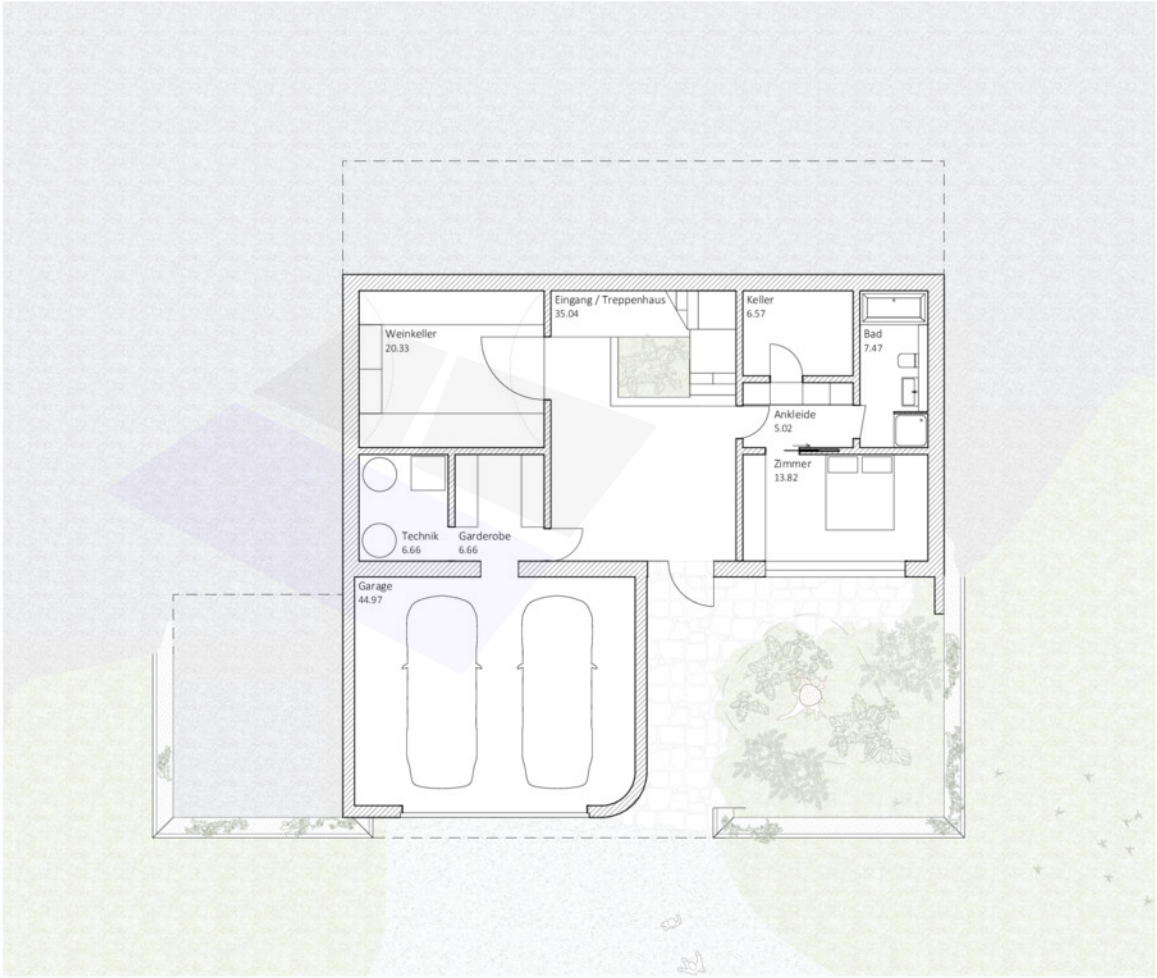






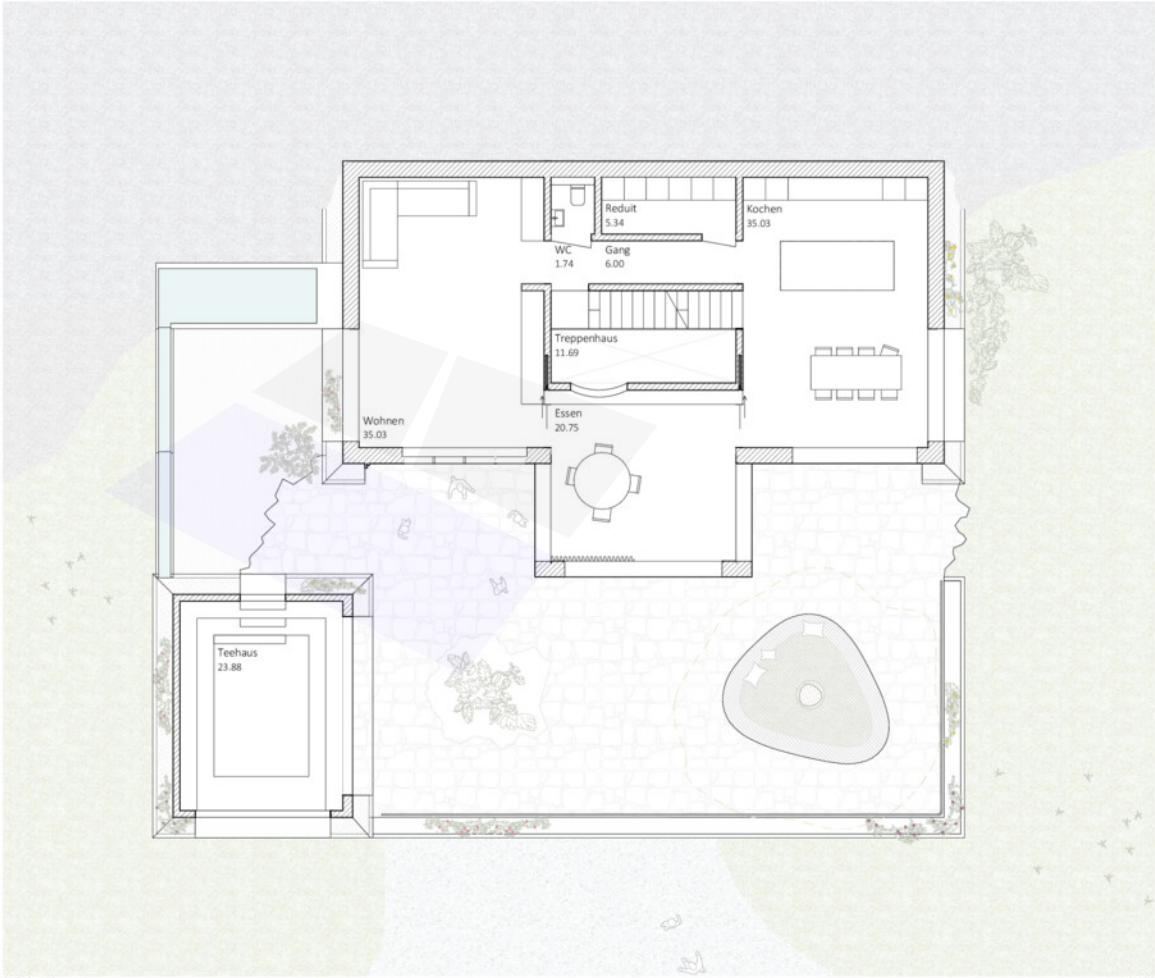






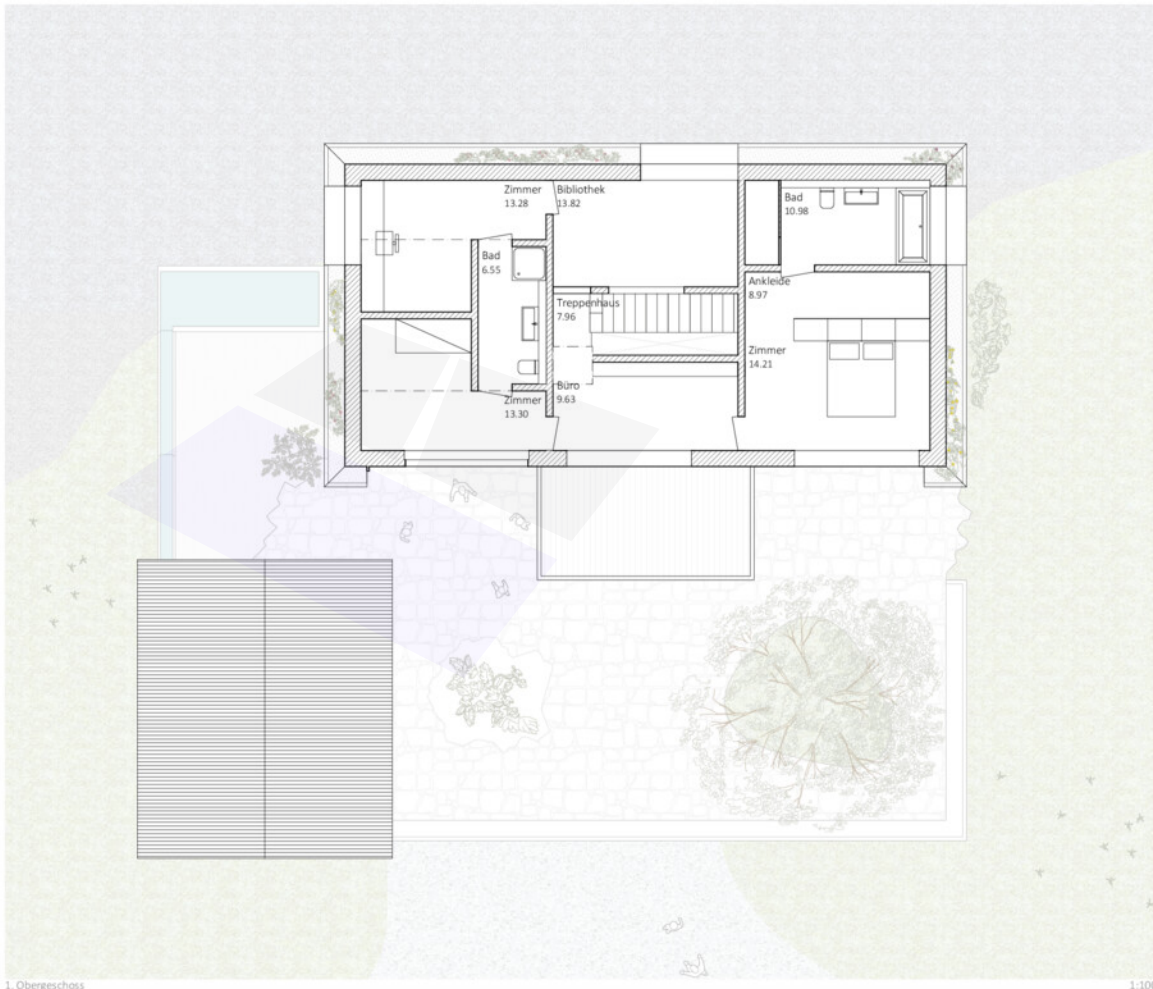
-1. Untergeschoss

1:100



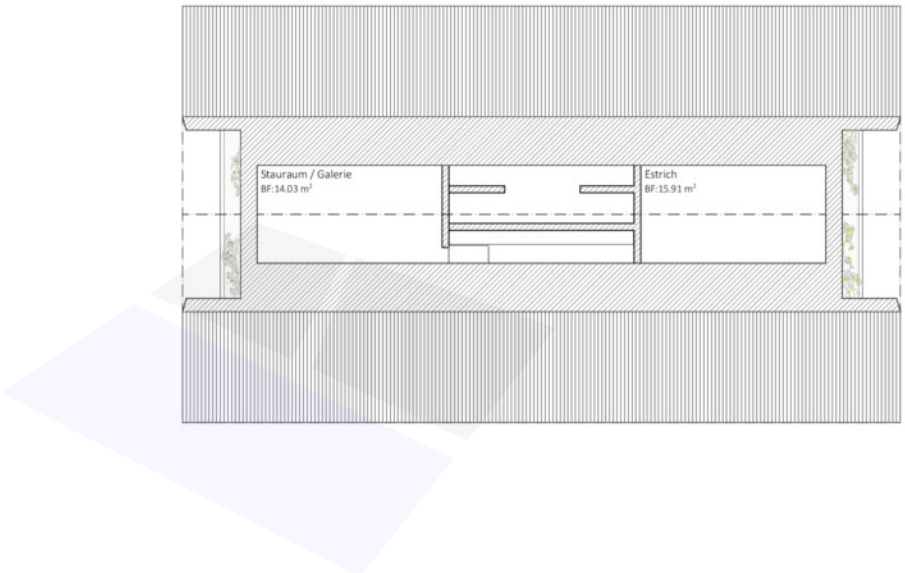
0. Erdgeschoss

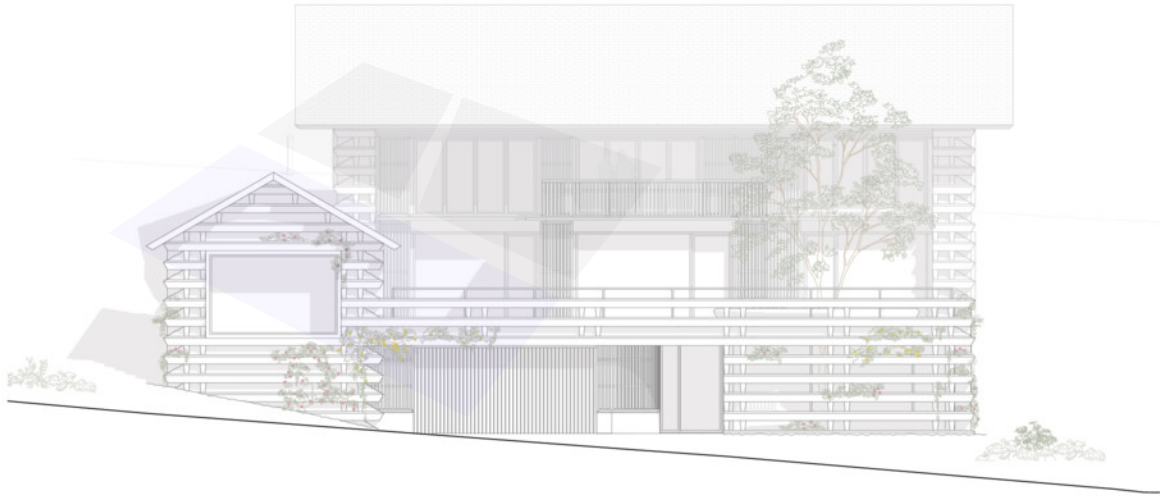
1:100

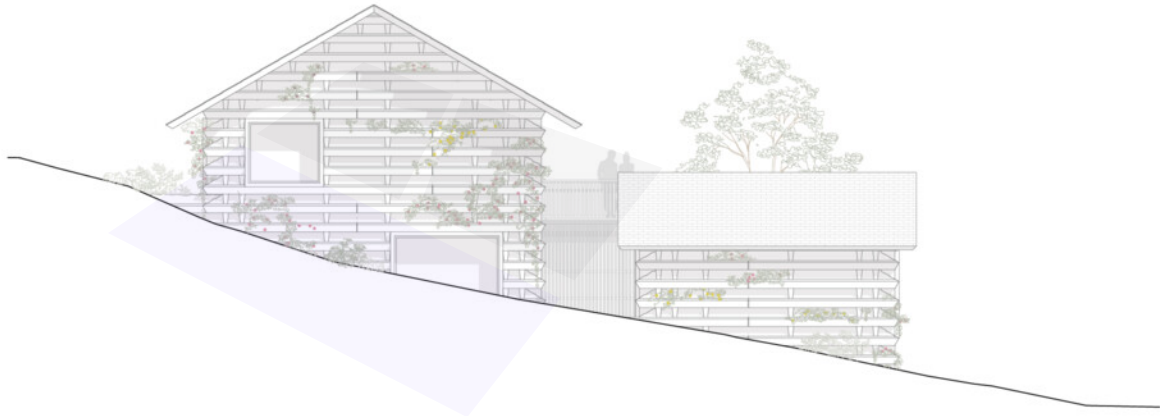


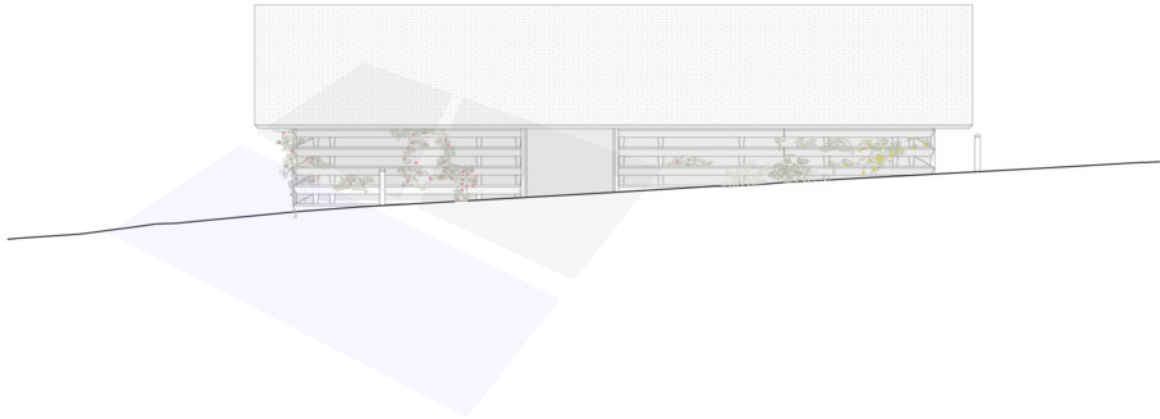
1. Obergeschoss

1:100

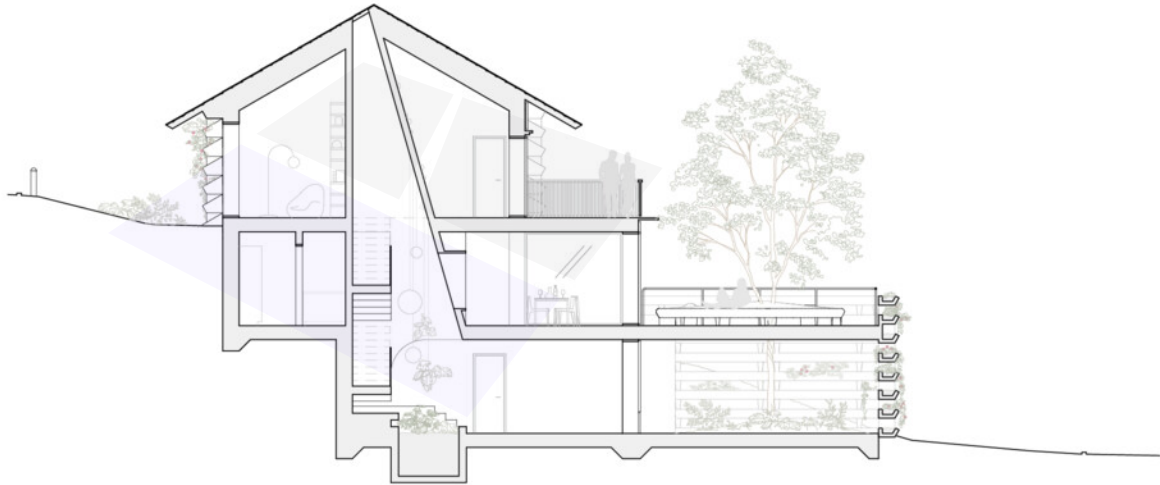












Grundriss Übersicht / Flächen

Ausnützung: (Wohnzone W2)

- Ausnützungsziffer: 0.45
 - anrechenbare Landfläche: 806 m²

max. anrechenbare Bruttogeschossfläche: 362.7 m²

Geschossfläche GF

Raumkategorie	Geschoss	Name	GF
Geschossfläche			
UG	aGF		78.52
EG	aGF		100.72
OG	aGF		103.77
DG	aGF		14.03
DG	aGF		15.86
			312.90 m²

Flächen

FF, Funktionsfläche		
UG	Technik	6.66
		6.66 m²

HNF, Hauptnutzfläche

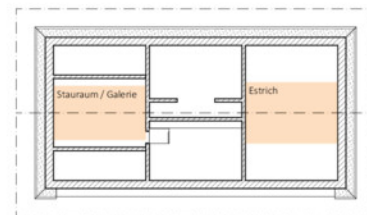
UG	Ankleide	5.02
UG	Bad	7.47
UG	Garderobe	6.66
UG	Treppenhaus	35.04
UG	Zimmer	13.82
EG	Treppenhaus	11.69
EG	WC	1.74
EG	Wohnen	96.82
OG	Ankleide	8.97
OG	Bad	6.55
OG	Bad	10.98
OG	Bibliothek	13.82
OG	Büro	9.63
OG	Treppenhaus	7.96
OG	Zimmer	13.38
OG	Zimmer	13.30
OG	Zimmer	14.21
		276.96 m²

NNF, Nebennutzfläche

UG	Garage	44.97
UG	Keller	6.57
UG	Weinkeller	20.33
EG	Gartenhaus	23.88
EG	Reduit	5.34
DG	Estrich	15.91
DG	Stauraum / Galerie	14.03
		131.03 m²
		414.65 m²



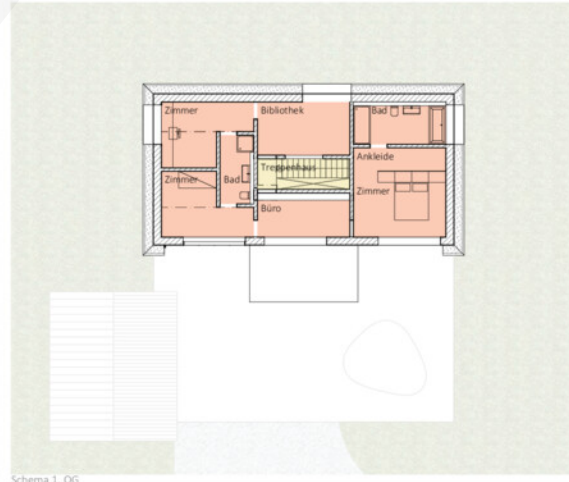
Schema 0. EG



Schema 2. DG



Schema-1. UG



Schema 1. OG