

# Sondernutzungsplan ‚Im Dorf‘ Kaltbrunn

Gemeinde Kaltbrunn  
11. Dezember 2025

**FIGI  
ZUMSTEG**   
Röschbachstrasse 22  
8037 Zürich  
www.figizumsteg.ch

*Auflage*

## Richtprojekt zum Sondernutzungsplan

### Projektteam Richtprojekt:

Figi Zumsteg  
Schmid Landschaften

Architektur  
Landschaftsarchitektur

### Inhalt:

- 1 **Projekterläuterung**
- 2 **Grundrisse**
  - Situationsplan, 1:1000
  - Erdgeschoss, 1:500
  - Untergeschoss, 1:500
  - 1. Obergeschoss, 1:500
  - 2. Obergeschoss, 1:500
  - 3. Obergeschoss, 1:500
  - 4. Obergeschoss, 1:500
- 3 **Schnitte und Ansichten**
  - Niveaupunkte, 1:500 / 1:1000
  - Ansicht A-A, 1:500
  - Schnitt/Ansicht B-B, 1:500
  - Schnitt/Ansicht C-C, 1:500
  - Ansicht D-D, 1:500
  - Schnitt/Ansicht 1-1, 2-2, 4-4, 1:500
  - Schnitt/Ansicht 3-3, 5-5, 1:500
- 4 **Kennzahlen und Nachweise**
  - Kennzahlen: Übersicht Perimeter
  - Flächennachweise Sektor A, 1:800
  - Flächennachweise Sektor B, 1:800
  - Flächennachweise Sektor C, 1:800
  - Nachweis Abstellplätze, 1:800
  - Nachweis Spiel- und Begegnungsflächen, 1:800
  - Nachweis Ökologischer Ausgleich, 1:800
  - Nachweis Grünflächenziffer, 1:800

### **Objekt**

„Im Dorf“ Kaltbrunn  
Parzellen 134, 135, 1095  
8722 Kaltbrunn

### **Bauauftragende**

W. Rüegg AG  
Uznacherstrasse 11  
8722 Kaltbrunn  
+ 41 55 293 33 33  
info@ruegg-kaltbrunn.ch

### **Raumplanung**

asa AG  
Spinnereistrasse 29  
8640 Rapperswil-Jona  
+ 41 55 220 10 60  
info@asaag.ch

### **Architektur**

Figi Zumsteg GmbH  
Architekten ETH SIA  
Röschibachstrasse 22  
8037 Zürich  
+ 41 44 521 22 90  
info@figizumsteg.ch

### **Landschaftsarchitektur**

Schmid Landschaften GmbH  
Uetlibergstrasse 137  
8045 Zürich  
+ 41 43 333 30 40  
mail@s-la.ch

## 1 PROJEKTERLÄUTERUNG

Das Areal der Firma Rüegg prägt seit über 100 Jahren das Dorfbild von Kaltbrunn. Diese lange Geschichte soll Teil der kollektiven Erinnerung des Dorfes bleiben. Mit dem Sondernutzungsplan wird eine Entwicklung gesichert, welche bauliche, räumliche, topografische und atmosphärische Qualitäten des Areals bewahrt. Das Richtprojekt zeigt auf, wie mit einer typologischen Vielfalt hochwertiger Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen und eine qualitätsvolle Erweiterung des Dorfkerns von Kaltbrunn geschaffen wird.

#### Siedlungsbild - die Bebauung offenbart die Entwicklungsgeschichte

Kaltbrunn hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem flächig bebauten Siedlungsgebiet entwickelt. Die ursprüngliche Bebauung entlang der beiden sich kreuzenden Hauptverkehrsachsen, mit vereinzelt Gehöften in den dazwischenliegenden Quadranten, lässt sich jedoch bis heute anhand der historischen Bausubstanz ablesen. In der gleichen Art offenbart das Rüegg-Areal mit seiner Lage in unmittelbarer Nähe des Dorfzentrums die mehr als 100 Jahre zurückreichende Verwurzelung des Holzbaubetriebs im Dorf. Diese erlebbare Dorfgeschichte soll auch mit der Weiterentwicklung des Areals erhalten bleiben.

#### Das Rüegg-Areal - lange Geschichte mit stetiger Weiterentwicklung

Seit ihrer Gründung im Jahre 1905 hat die Firma Rüegg ihr Areal laufend durch den Abbruch und Ersatz von Gebäuden pragmatisch an die aktuellen Produktionsbedürfnisse angepasst. Der Sondernutzungsplan ermöglicht nun die Weiterentwicklung von einem Gewerbeareal in ein Gebiet für Wohnen und Arbeiten mit einem ortsbaulichen Muster, das derselben Logik folgt. Der Erhalt verschiedener Merkmale des Bestandes sichern dabei den Charakter des Ortes:

- Die Topographie des Terrains mit dem Abschluss durch die Arealmauer gegen Osten, Süden und Westen
- Die Körnung und die Typologie der Arealbebauung
- Die einfachen Gebäudevolumen mit ausladenden Dächern
- Der Erhalt und die Umnutzung bestehender Gebäude als „Erinnerungsstücke“



Auftakt der Bebauung an der Uznacherstrasse mit Blick Richtung Dorfzentrum (Stand Richtprojekt)

### Schrittweise Entwicklung in drei Sektoren

Die Einteilung des Gebiets des Sondernutzungsplanes in drei Sektoren zeichnet die Entwicklung des Gebiets in mehreren Etappen vor.

- Im Sektor A (Hager-Areal) entstehen zwei Gebäude, die sich in die Bebauung entlang der Uznacherstrasse eingliedern.
- Im Sektor B (Werkareal) geben die heutigen Werkhallen die Form und Ausrichtung der künftigen Bebauung vor. Die Baukörper – drei in Ost-West- und zwei in Nord-Süd-Richtung – definieren eine Abfolge von Aussenräumen, welche über Engstellen ineinander übergehen. Gebäude und Aussenräume werden situativ bestimmt und bedingen sich gegenseitig: Die Gebäude erhalten durch ihre individuelle Lage und Ausrichtung eine spezifische volumetrische und typologische Prägung. Art und Qualität der Aussenräume wiederum werden bestimmt durch die Gebäude, die daran angrenzen.
- Im Sektor C (Uznacherstrasse) schafft der Erhalt zweier Bestandesbauten den Anschluss des Werkareals an den Kontext. Längerfristig ist eine Neubebauung nach Regelbauweise möglich.

### Aussenräume und Gebäude

Von Uznach kommend markiert eine aussenräumliche Ausweitung vor dem Eckhaus Hager (A1) den Auftakt des Dorfkerns. Das zweite, längere Gebäudevolumen (Strassenhaus Hager/A2) ist an die Strasse gesetzt. Zwischen den Bauten führt ein Durchgang in den Gartenraum, der sich gegen Osten in Richtung Werkareal öffnet. Die beiden Gebäude im Sektor A nehmen durch ihre Gliederung und Dachgestaltung volumetrisch Bezug auf den solitärhaften Charakter der Bestandesbauten entlang der Uznacherstrasse und erzielen so eine erkennbare Anbindung.

Vom Dorfzentrum her erfolgt der räumliche Auftakt zum Perimeter an der Uznacherstrasse und wird durch die beiden Bestandesbauten Uznacherstrasse 9 und 11 (Sektor C) und das Ost-West gerichtete Laubenganghaus (B3) definiert. Nahe bei der Hauptstrasse, sind hier erdgeschossige Gewerbe- und Atelierräume vorgesehen, die dem „Werkhof“ zwischen erster und zweiter Bautiefe eine geschäftige Prägung geben. Eine flache Rampe führt zum Spielhof. Das zum gedeckten Spielgarten umfunktionierte bestehende Brettverteilerhaus bestimmt diesen Raum. Über eine Schmalstelle gelangt man in den länglichen, ruhigen und grünen Wohnhof und schliesslich zum Gemeinschaftsgarten, der durch die Arealmauer erhöht über dem Langfeld liegt und einen weiten Blick in die Linthebene bietet.

Mit einer differenzierten Höhenstaffelung reagieren die Baukörper des Werkareals auf ihre Lage im Planungsgebiet: Die beiden niedrigen Baukörper entlang der Süd- und Westgrenze des Areals (Reihenhaus/B1 und Mauerhaus/B4) nehmen die Höhe der Nachbarhäuser auf, während die Gebäude

im Innern des Areals (Arealhaus West/B2 und Laubenganghaus/B3) höher sind. Den Abschluss zum angrenzenden Parkplatz Rössliguet bildet das Arealhaus Ost (B5) mit einer Höhe nach Regelbauweise. Die flachen Schrägdächer der Bauten mit ausladenden Vordächern erinnern an die heutigen Werkhallen und sorgen für einen Zusammenhalt der Gebäude über das Werkareal. Mittels Höhenversätzen und den wechselnden Firstrichtungen entsteht eine lebendige Dachlandschaft.

### Gebäudetypologien und Nutzung

Eine Betrachtung der historischen Bausubstanz von Kaltbrunn offenbart die individuelle Gestaltung der einzelnen Bauten als typisches Merkmal der dörflichen Bebauung. In Anlehnung daran haben alle Gebäude im Planungsgebiet ihre Eigenheiten und spezifische Grundrisstypologien. In der Summe entsteht eine vielfältige Mischung von Gewerberäumen und Wohnungen mit unterschiedlichen Qualitäten, die eine breite Nutzerschicht ansprechen sollen.

Im Sinne des Zusammenspiels von Gebäuden und Freiräumen kommt der Nutzung und Ausformulierung des Erdgeschosses eine besondere Bedeutung zu. Mittels Hochparterrelagen, geeigneter Grundrisszonierung oder Schwellenräumen in Form einer Filterschicht aus Terrassen und Balkonen wird dem Übergang vom gemeinschaftlichen zum privaten Raum Rechnung getragen.

- Im Sektor A findet die Ausweitung des Strassenraumes eine Entsprechung in einer möglichen Gewerbenutzung im Erdgeschoss des Eckhauses Hager (A1). Die Wohnungen in den beiden Gebäuden A1 und A2 sind geprägt von ihrer Zuwendung zur Strasse mittels grosser Öffnungen in den Küchen und den gartenseitigen Wohnräumen, die sich durch eine leichte Ausdrehung der Geometrien zum Werkareal öffnen.
- Im Sektor B bietet das Reihenhaus (B1) bodennahes Wohnen in familientauglichen Einheiten über drei Geschosse mit nach Westen orientierten Privatgärten.
- Das Arealhaus West (B2) bekommt eine öffentliche Prägung durch den nördlich angrenzenden Spielhof und den darauf orientierten Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Der Blick aus den darüberliegenden, zweispännig erschlossenen Wohnungen geht gegen Norden ins Arealinnere und Richtung Dorf, gegen Süden zum Gemeinschaftsgarten und auf die Linthebene. Den oberen Abschluss bildet eine Gebäudekrone aus Duplexwohnungen mit überhohen Wohnzimmern mit Fernblick.
- Im Erdgeschoss des Laubenganghauses (B3) finden sich offene, loftartige Duplexwohnungen mit einem angegliederten zweigeschossigen, zum Werkhof hin orientierten Atelierraum. Darüber erschliessen Laubengänge kleinere, mit Wohn- und Schlafräumen zur ruhigen und sonnigen Südseite orientierte Geschosswohnungen.



Werkhof mit Laubenganghaus (B3) und Blick zum umfunktionierten Brettverteiler (Stand Studienauftrag)



Wohnhof mit Blick Richtung Arealhaus West (B2) (Stand Studienauftrag)

- Im Mauerhaus (B4) finden sich familientaugliche Durchschusswohnungen; im Erdgeschoss mit privaten Gärten, welche entlang der Arealmauer erhöht über dem Langfeld liegen.
- Das Arealhaus Ost (B5) wird dreispännig erschlossen. Auch hier haben die Hochparterre-Wohnungen Zugang zu privaten, geschützten Aussenräumen gegen Südosten, während sich die Wohnräume der oberen Geschosse nach Westen in die Tiefe des Wohnhofs ausrichten.
- Im Sektor C finden weiterhin Gewerbe- und Wohnräume Platz in den erhaltenen Gebäuden Uznacherstrasse 9 und 11. Durch einen Abbruch der Zwischenbauten und heutigen Schreinereigebäuden werden die beiden Häuser freigestellt und insbesondere das Gründerhaus Rüegg (Uznacherstrasse 11) kommt wieder in seiner ursprünglichen Wirkung als Solitärbau zur Geltung.

### Fassaden und Ausdruck

Die beiden Gebäude im Sektor A wenden sich entschieden zur Uznacherstrasse hin. Es wird ein Ausdruck angestrebt, der sich zum Strassenraum grosszügig öffnet und die Bauten durch eine ruhige Gliederung in den Strassenzug einfügt. Zur Gartenseite öffnen sich die Volumen und der Ausdruck wird von den Balkonen geprägt.

Der Ausdruck der Gebäude im Sektor B ist von der Tektonik des Holzbaus, den Vordächern und den vorgelagerten Filterschichten geprägt. Sie geben den Fassaden Tiefe und bilden einen Puffer zwischen Öffentlichkeit und Privatsphäre. Trotz aller Individualität der Gebäude wird eine Erscheinung gesucht, welche die Zusammengehörigkeit der Arealhäuser betont und eine architektonische Identität schafft, die von Variationen eines gemeinsamen Themas lebt.

### Durchwegung und Erschliessung, Vernetzung im Quartier

Die vielfältige Durchwegung des Areals öffnet dieses für den Fuss- und Veloverkehr und ermöglicht eine gute Vernetzung im Quartier. Fusswege schaffen eine feinmaschige Durchlässigkeit des heute umzäunten Areals, eine Veloverbindung in Nord-Süd-Richtung verbindet das Brändliguet mit der Uznacherstrasse und dem höherliegenden nördlichen Ortsteil.

Für den motorisierten Verkehr erfolgt der Zugang einzig für Besucher und die Bestandesliegenschaften von der Uznacherstrasse her. Die Erschliessung der unterirdischen Parkplätze für die Bewohner geschieht rückwärtig. Die Zufahrt erfolgt von der Grafenaustrasse (Sektor A) bzw. Langfeld (Sektor B), die Wegfahrt dank einer Verbindung der Einstellhallen für alle Autos auf die Grafenaustrasse.

### Freiraum

Das mitten im Dorf liegende Areal ist eine Besonderheit im Gefüge von Kaltbrunn. Hinter der strassenbegleitenden Häuserzeile an der Uznacherstrasse, die hier im Sanktgallischen so typisch ist, öffnet sich ein weitläufiges Areal mit unterschiedlichen Baukörpern, die wiederum durchlässige Raumsequenzen schaffen. Es ist nie voll überblickbar, sondern es bildet sich ein Kontinuum einer sich verengenden und wieder öffnenden Areallandschaft. Kein Bereich des Freiraums wiederholt sich, sondern besitzt situative Qualitäten. Er gibt eine Antwort auf die örtlichen Gegebenheiten und Nutzungen, die im Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden stehen. Und gleichwohl bestimmt eine ihm eigene Atmosphäre das Areal.

Ein offenporiger Grundbelag (bspw. Chaussierung, Kiesrasen...) durchzieht den frei zugänglichen Aussenraum. Um die Gebäude, speziell vor seinen Eingangspartien, und als Anbindung zu den umliegenden Strassen bieten Hartbeläge die nötige saubere und harte Umgebung. Als Gegenstück dazu sind Intarsien von grünen Gärten sowie besondere Spielorte eingelassen. Sie sind Orientierungspunkte im fliessenden Raumgefüge. Am zentralen inneren Freiraum wird das bestehende offene Brettverteilerhaus zum Spielgarten, der bei besonderer Gelegenheit auch als gedeckte Halle für ein Siedlungsfest oder Kinderflohmarkt dienen kann. Im Osten des Areals bietet ein malerisch bepflanzter, mit grossformatigen Natursteinquadern belegter Gartenraum die Möglichkeit des Rückzugs. In randlichen Arealbereichen sind private Gärten der beiden Längsbauten und Kleingärten situiert, die zur Nachbarschaft vermitteln und einen Beitrag zur Wohnlichkeit des Quartiers leisten. Nach Süden zum Langfeld bildet eine leichte und bewachsene Pergola auf der bestehenden Stützmauer den Abschluss zu einem vielfältigen Gemeinschaftsgarten. Die Vorzonen an der Uznacherstrasse fügen sich ins Weichbild des Dorfes ein und bilden mit niederen Mauern und niederen Blühsträuchern einen schützenden Raum zu den Häusern hin.

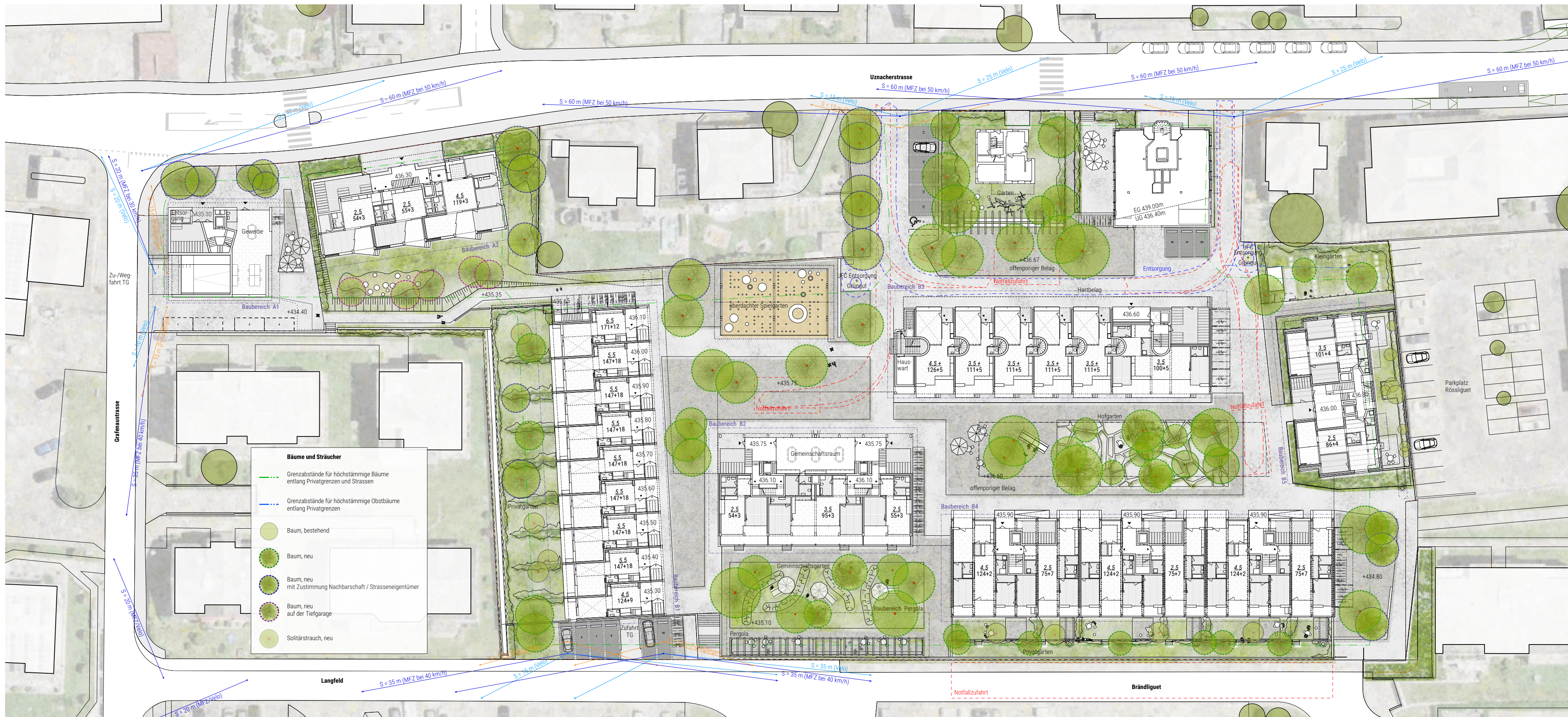
Baumsolitäre einheimischer Provenienz wie bspw. Eichen, Zitterpappeln, Birken, Spitzahorn und Linden oder standortgerechte Klimabäume aus dem südosteuropäischen Raum prägen die Anlage und sind situativ gesetzt. Sie schaffen so ein Spiel von Licht und Schatten. Im Gartencarée taucht man in eine Vegetationswelt malerischer Gehölze und Stauden. Die Gärten wiederum sind mit vorwiegend einheimischen Kleinbäumen und Sträuchern sowie mit bekannten Obstgehölzen bepflanzt. Als Abgrenzung zu den Nachbarparzellen und zum Strassenraum bieten sich geschnittene Mischhecken an. Insgesamt sollen überwiegend Gehölze einheimischer Natur verwendet werden.



Privatgärten vor dem Mauerhaus (B4) mit Blick entlang Langfeld in Richtung Reihenhause (B1) (Stand Studienauftrag)

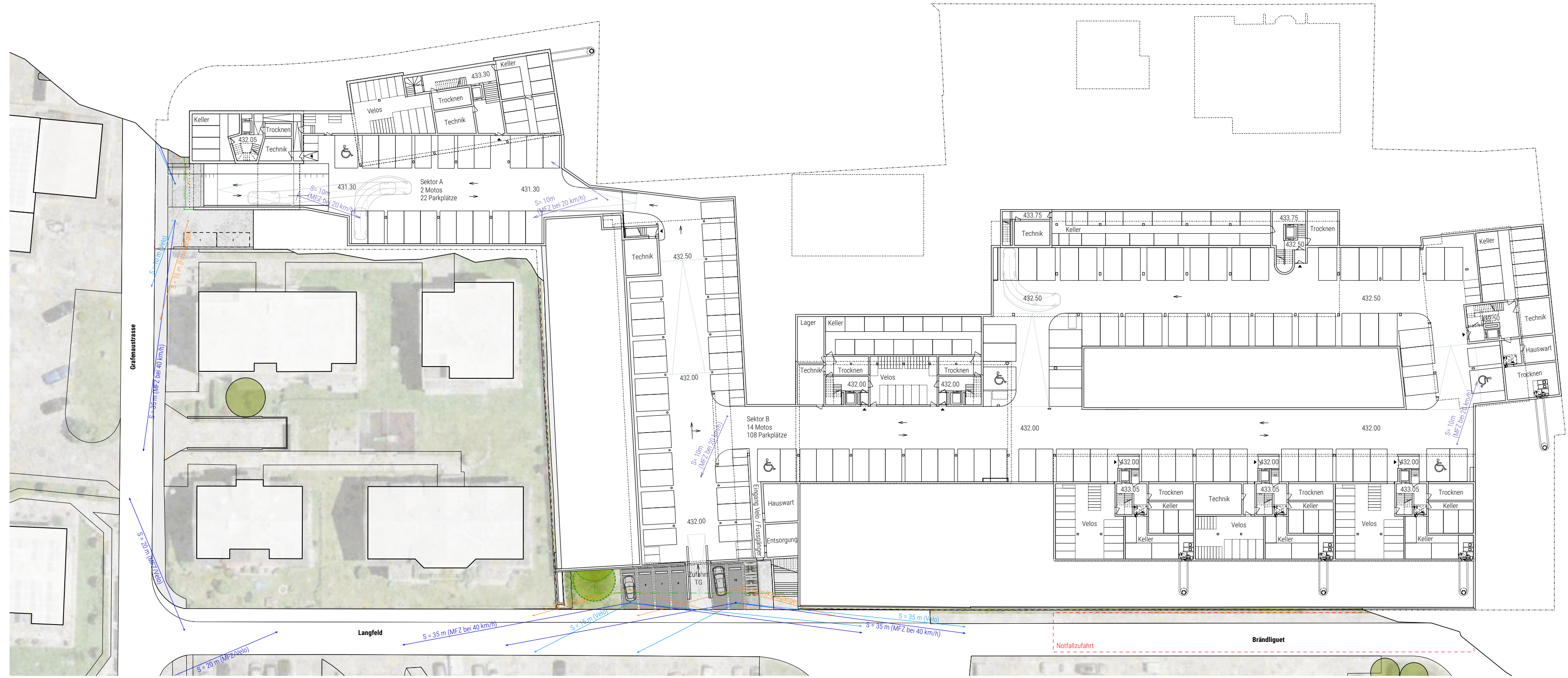
## 2 GRUNDRISSSE

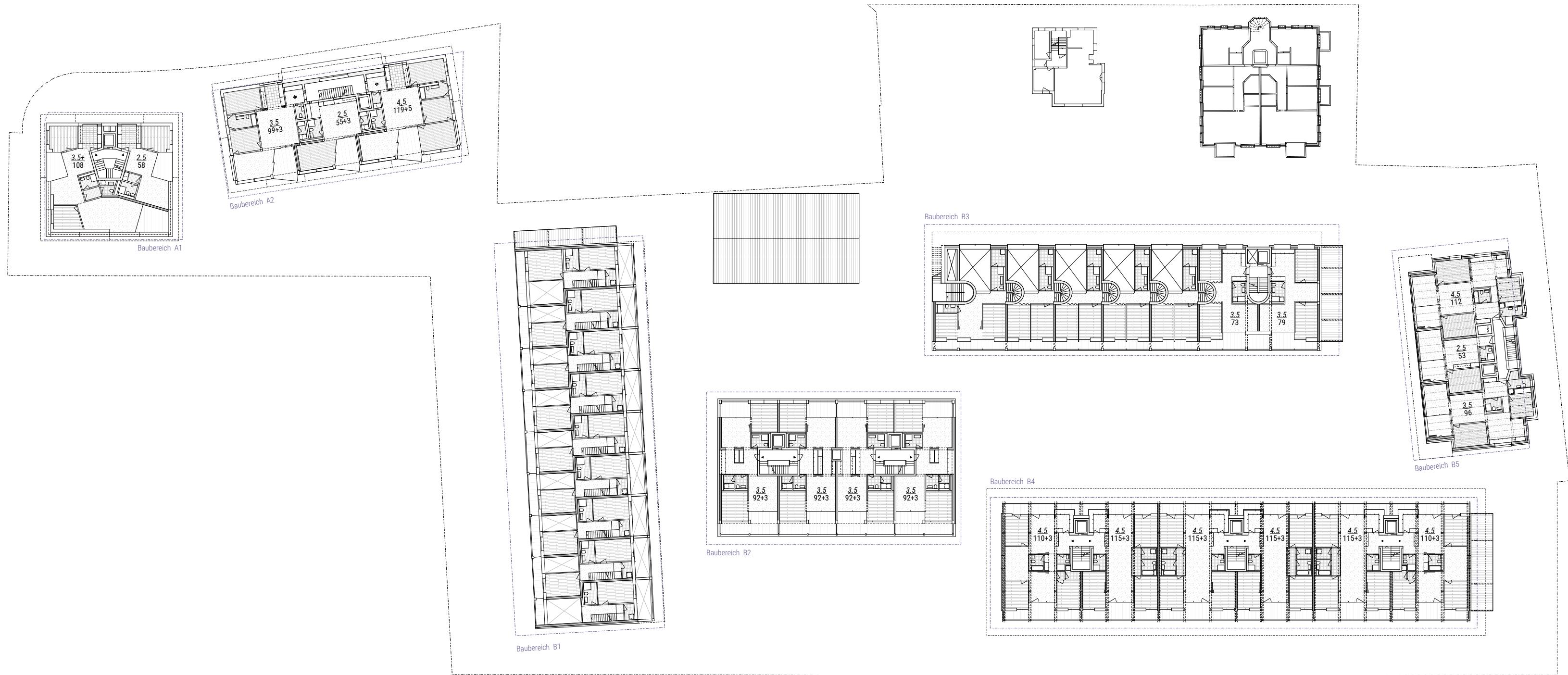


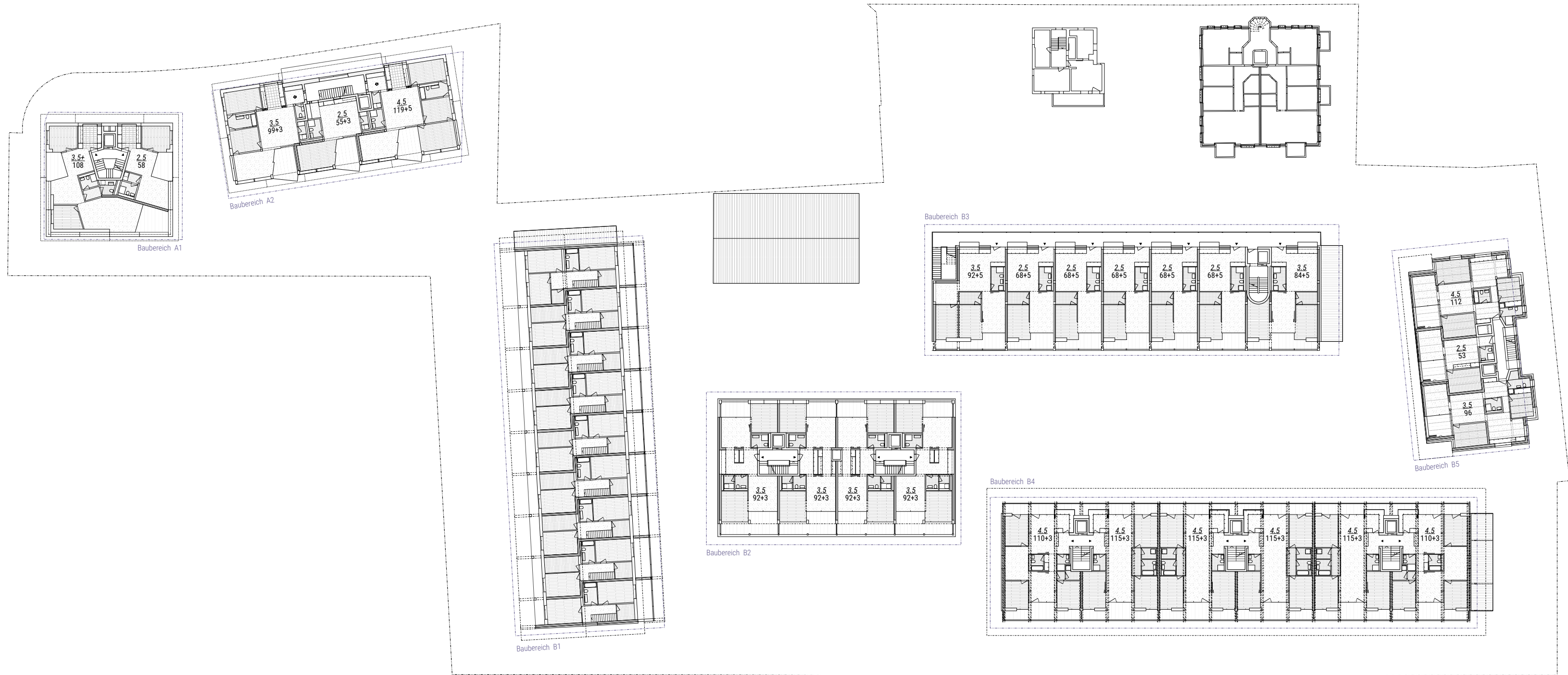


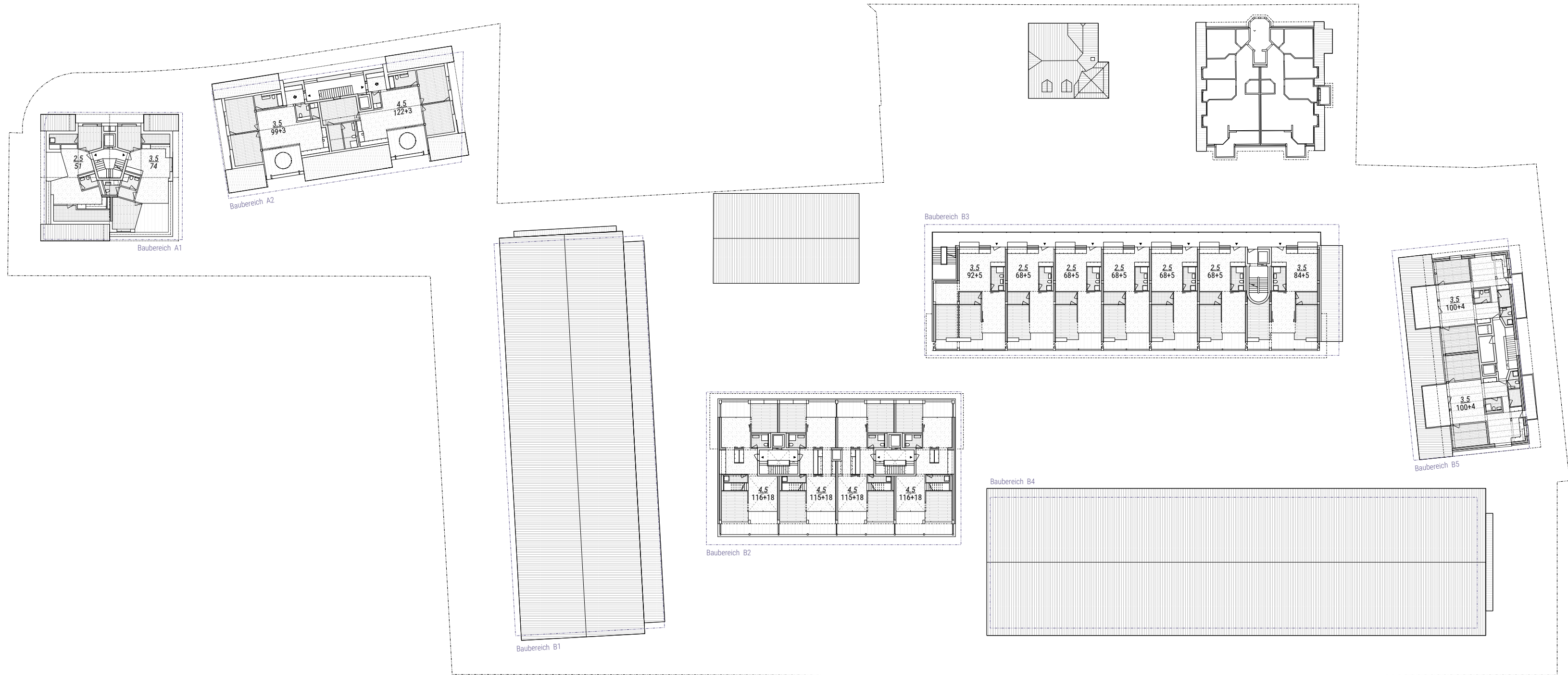
- Bäume und Sträucher**
- Grenzabstände für höchststämmige Bäume entlang Privatgrenzen und Strassen
  - Grenzabstände für höchststämmige Obstbäume entlang Privatgrenzen
  - Baum, bestehend
  - Baum, neu
  - Baum, neu mit Zustimmung Nachbarschaft / Strasseneigentümer
  - Baum, neu auf der Tiefgarage
  - Solitärstrauch, neu

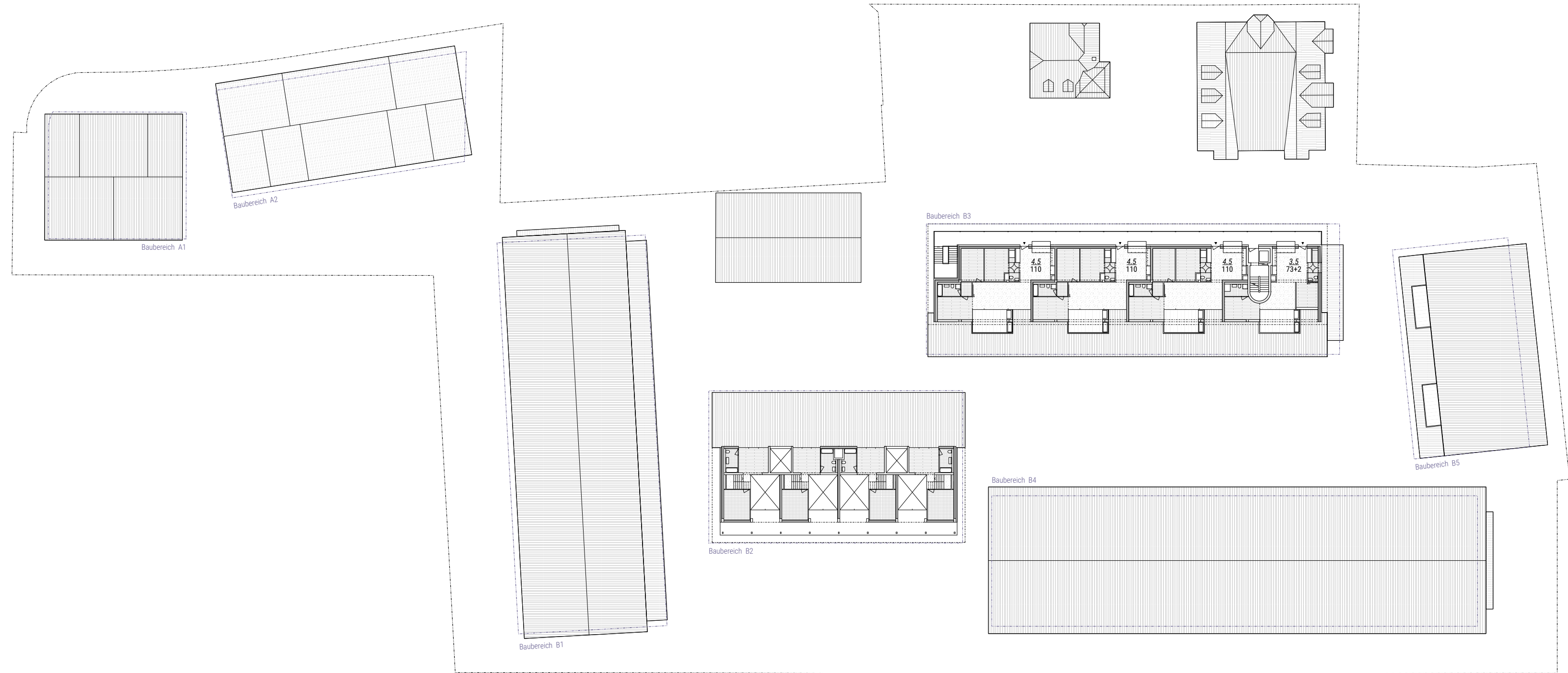




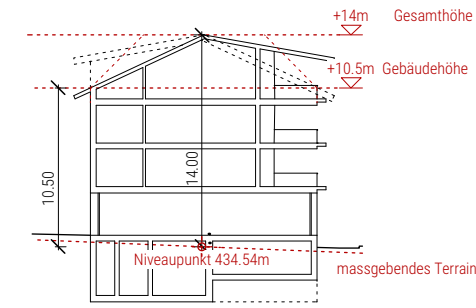
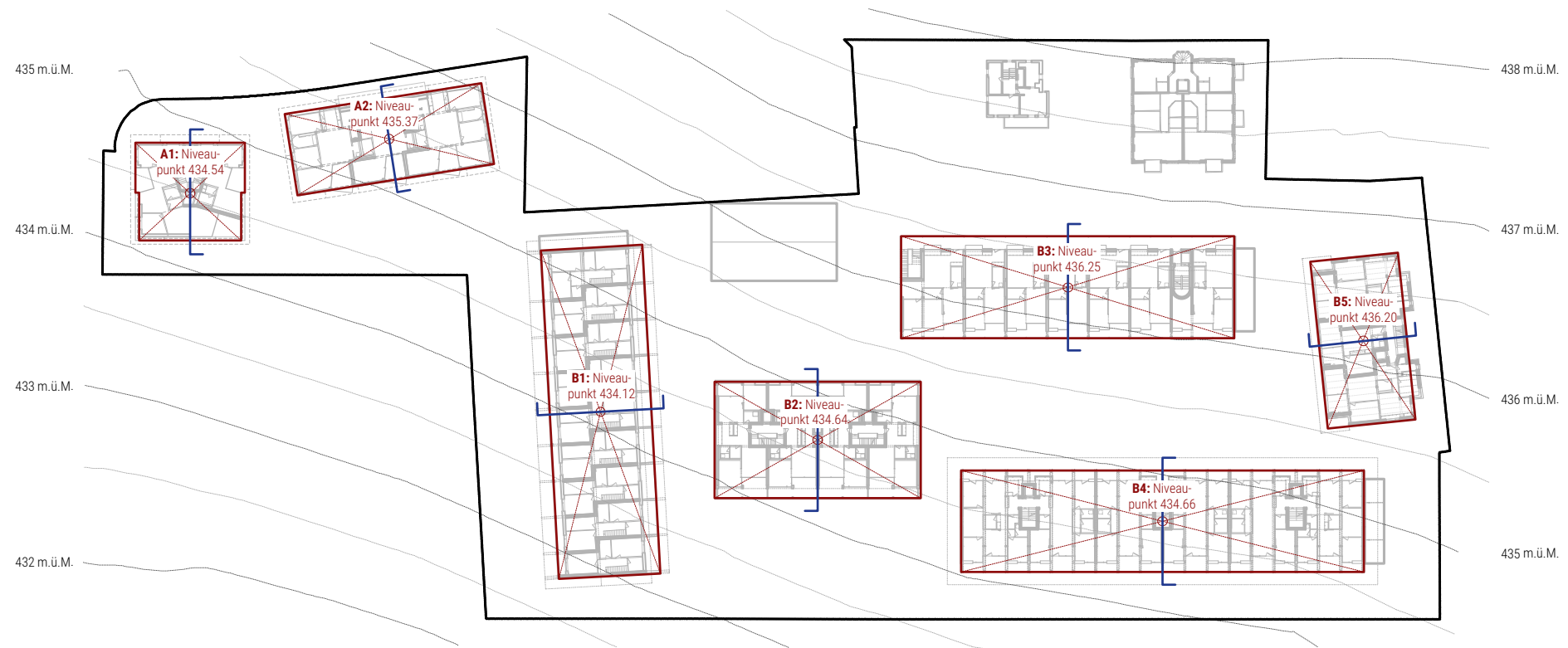




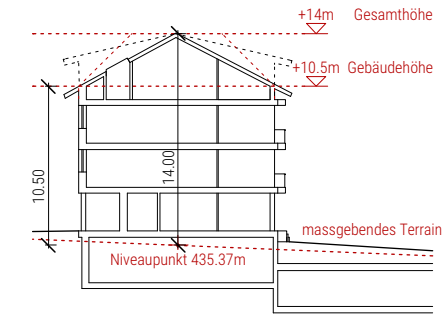




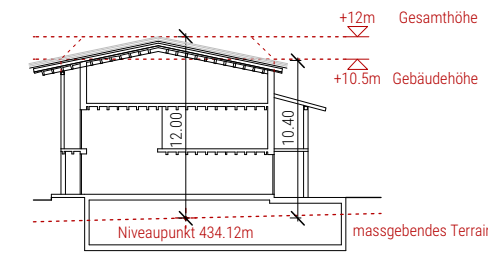
### 3 SCHNITTE UND ANSICHTEN



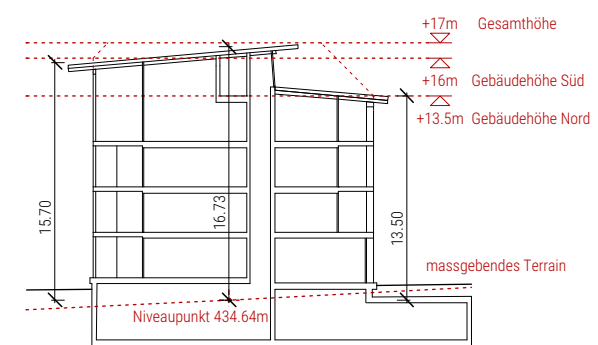
Schnitt durch Niveaupunkt, Haus A1



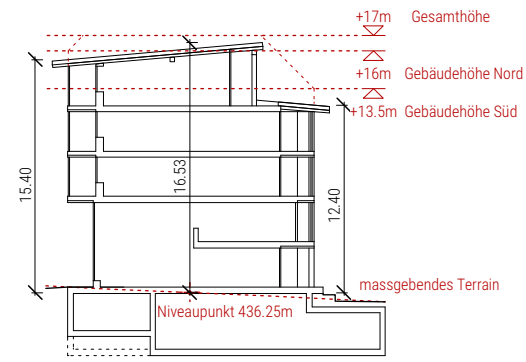
Schnitt durch Niveaupunkt, Haus A2



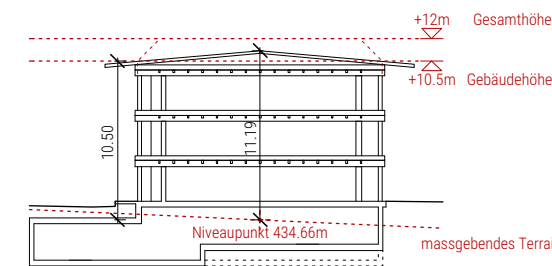
Schnitt durch Niveaupunkt, Haus B1



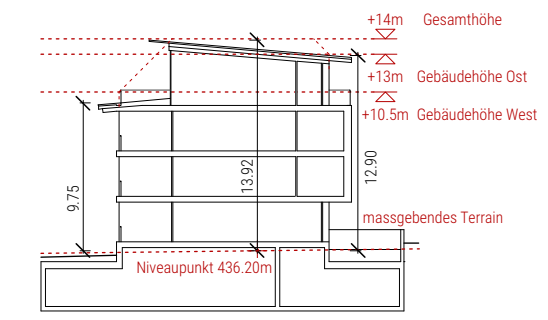
Schnitt durch Niveaupunkt, Haus B2



Schnitt durch Niveaupunkt, Haus B3



Schnitt durch Niveaupunkt, Haus B4



Schnitt durch Niveaupunkt, Haus B5

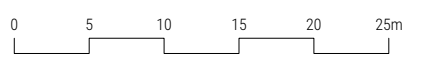
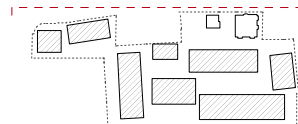


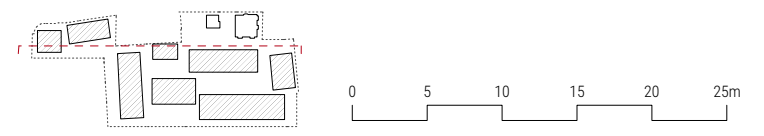
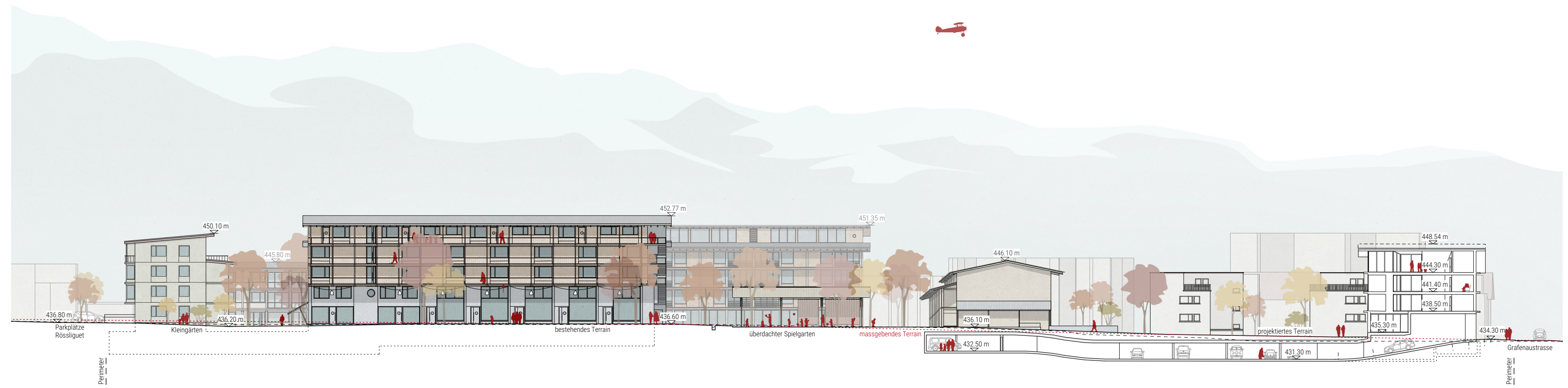
Perimeter

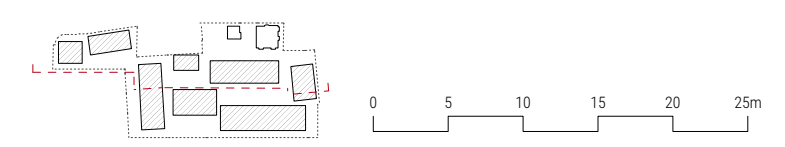
Perimeter

Perimeter

Perimeter



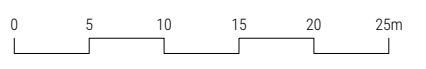
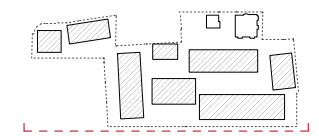


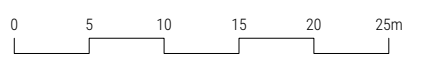
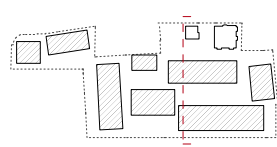
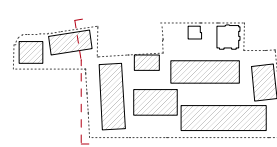
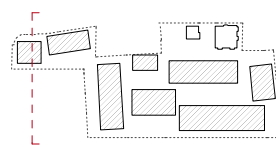


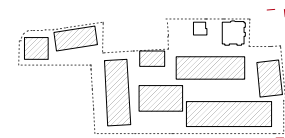
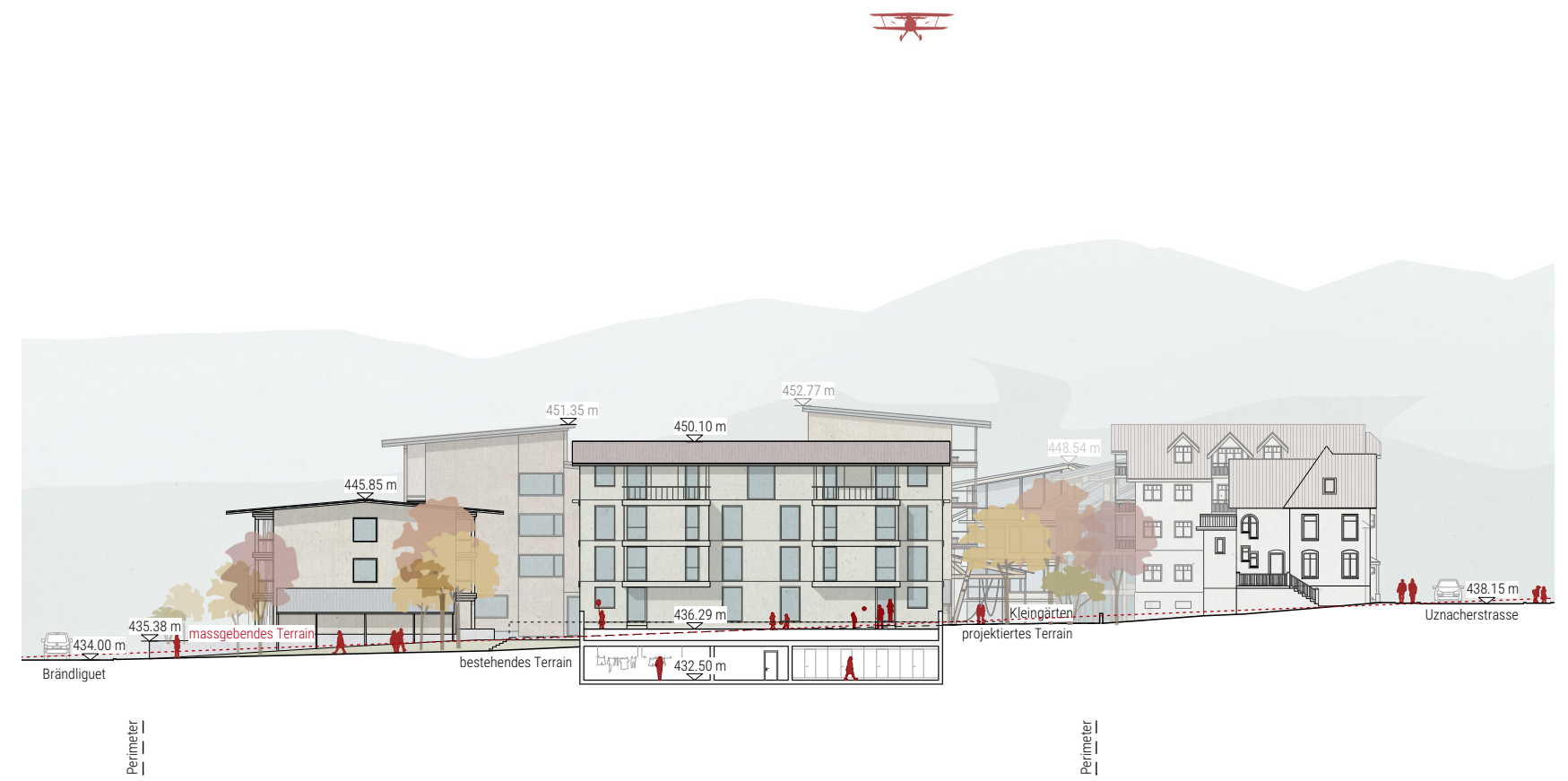
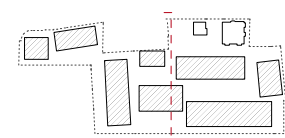


Perimeter

Perimeter





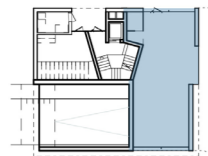


## 4 KENNZAHLEN UND NACHWEISE



**FLÄCHENNACHWEISE HAUS A1 + A2**  
Sektor A

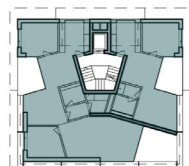
**Haus A1**  
Flächennachweis Geschossfläche



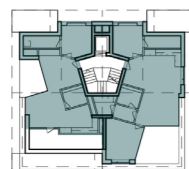
Erdgeschoss



1. Obergeschoss

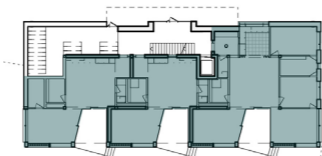


2. Obergeschoss

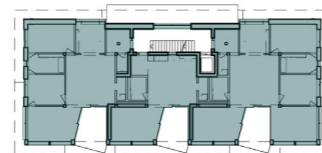


3. Obergeschoss

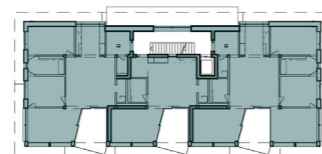
**Haus A2**  
Flächennachweis Geschossfläche



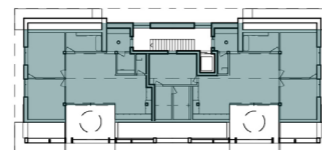
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

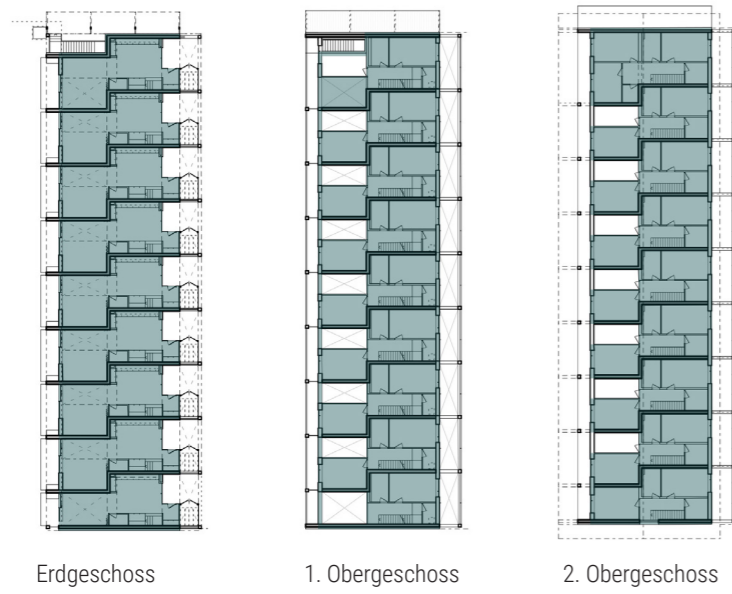
Flächennachweis Geschossfläche

	<b>Haus A1</b>	<b>Haus A2</b>
	GF <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> ) Wohnen	GF <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> ) Wohnen
EG		297
1.OG	201	348
2.OG	201	348
3.OG	172	276
<b>GF Wohnen total</b>	<b>574</b>	<b>1'269</b>
	GF <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> ) Gewerbe	GF <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> ) Gewerbe
EG	105	
1.OG		
2.OG		
3.OG		
<b>GF Gewerbe total</b>	<b>105</b>	<b>0</b>
<b>GF total</b>	<b>679</b>	<b>1'269</b>

<sup>a</sup> Geschossfläche (GF) gemäss BauR Art. 14  
<sup>b</sup> mögliche Geschossfläche (GF) gemäss BesV Art. 8: Filterschicht  
2.5m ab Fassade  
<sup>c</sup> Geschossfläche innerhalb Filterschicht (GF; BauR Art. 14)

**FLÄCHENNACHWEISE HAUS B1**  
Sektor B

Flächennachweis Geschossfläche



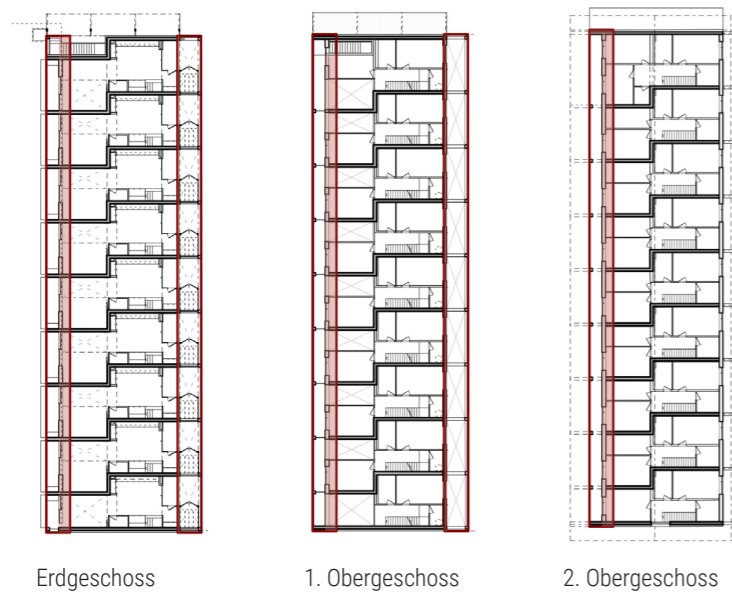
Flächennachweis Geschossfläche

	GF <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> ) Wohnen
EG	608
1.OG	565
2.OG	595
<b>GF Wohnen total</b>	<b>1'768</b>
<b>GF total</b>	<b>1'768</b>

Flächennachweis Filterschicht

	mögliche GF <sup>b</sup> (m <sup>2</sup> )	GF Richt- projekt <sup>c</sup> (m <sup>2</sup> )
EG	262	76
1.OG	262	74
2.OG	131	54
<b>Total</b>	<b>655 (100%)</b>	<b>204 (31%)</b>

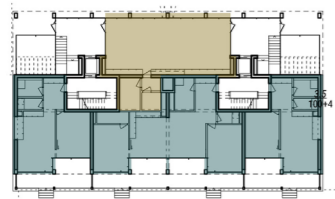
Flächennachweis Filterschicht



<sup>a</sup> Geschossfläche (GF) gemäss BauR Art. 14  
<sup>b</sup> mögliche Geschossfläche (GF) gemäss BesV Art. 8: Filterschicht  
2.5m ab Fassade  
<sup>c</sup> Geschossfläche innerhalb Filterschicht (GF; BauR Art. 14)

**FLÄCHENNACHWEISE HAUS B2**  
Sektor B

Flächennachweis Geschossfläche



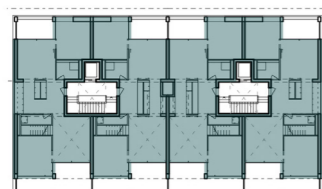
Erdgeschoss



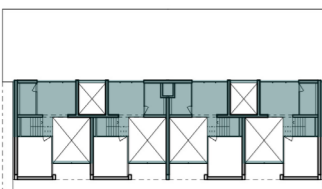
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

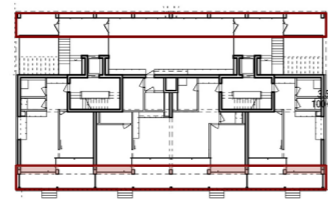


3. Obergeschoss

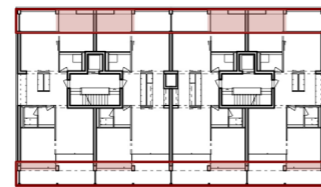


4. Obergeschoss

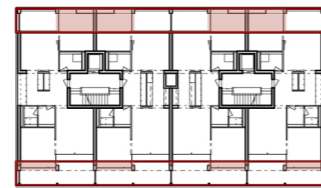
Flächennachweis Filterschicht



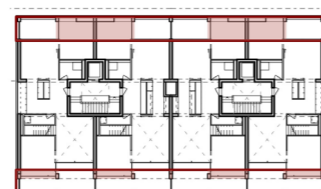
Erdgeschoss



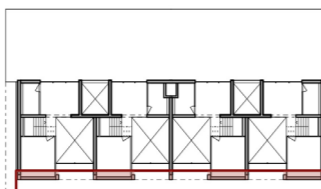
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss

Flächennachweis Geschossfläche

	GF <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> ) Wohnen
EG	261
1.OG	451
2.OG	451
3.OG	451
4.OG	152
<b>GF Wohnen total</b>	<b>1766</b>
	GF <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> ) Gem.-Raum
<b>Gem.-Raum EG</b>	<b>107</b>
<b>GF total</b>	<b>1'873</b>

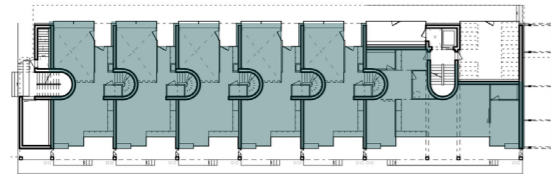
Flächennachweis Filterschicht

	mögliche GF <sup>b</sup> (m <sup>2</sup> )	GF Richt- projekt <sup>c</sup> (m <sup>2</sup> )
EG	164	16
1.OG	164	60
2.OG	164	60
3.OG	164	60
4.OG	82	17
<b>Total</b>	<b>738 (100%)</b>	<b>213 (29%)</b>

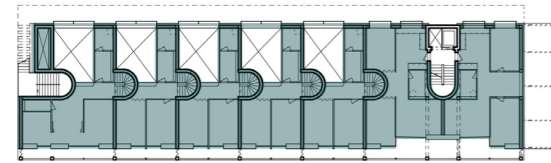
<sup>a</sup> Geschossfläche (GF) gemäss BauR Art. 14  
<sup>b</sup> mögliche Geschossfläche (GF) gemäss BesV Art. 8: Filterschicht  
2.5m ab Fassade  
<sup>c</sup> Geschossfläche innerhalb Filterschicht (GF; BauR Art. 14)

**FLÄCHENNACHWEISE HAUS B3**  
Sektor B

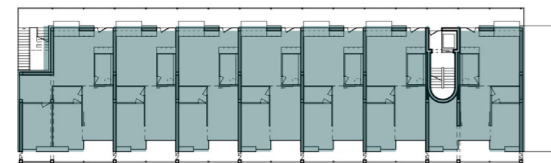
Flächennachweis Geschossfläche



Erdgeschoss



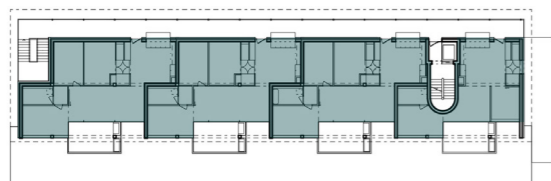
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

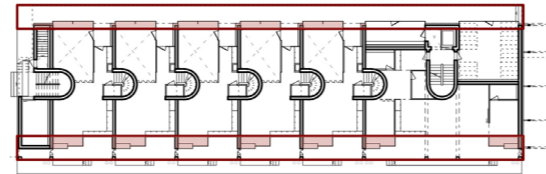


3. Obergeschoss

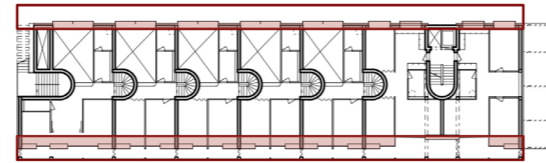


4. Obergeschoss

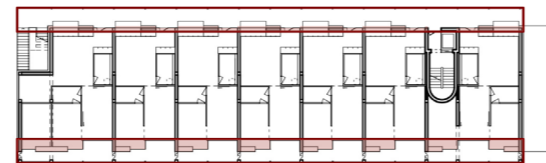
Flächennachweis Filterschicht



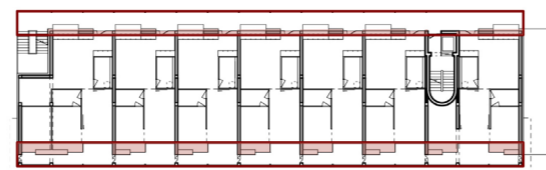
Erdgeschoss



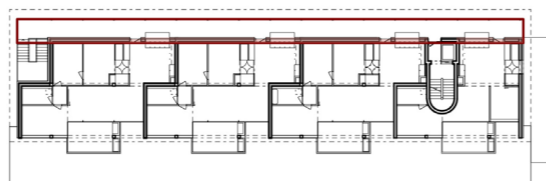
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss

Flächennachweis Geschossfläche

	GF <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> ) Wohnen
EG	522
1.OG	544
2.OG	640
3.OG	640
4.OG	475
<b>GF Wohnen total</b>	<b>2'821</b>
<b>GF total</b>	<b>2'821</b>

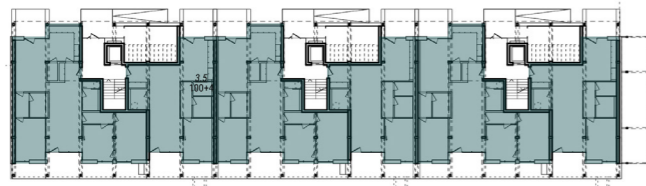
Flächennachweis Filterschicht

	mögliche GF <sup>b</sup> (m <sup>2</sup> )	GF Richt- projekt <sup>c</sup> (m <sup>2</sup> )
EG	267	51
1.OG	267	89
2.OG	267	65
3.OG	267	65
4.OG	134	27
<b>Total</b>	<b>1'202 (100%)</b>	<b>297 (25%)</b>

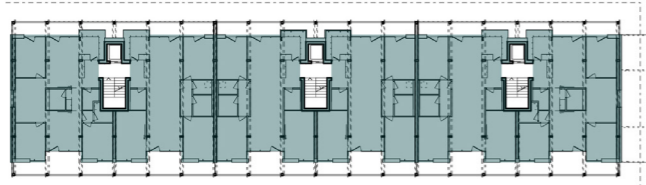
<sup>a</sup> Geschossfläche (GF) gemäss BauR Art. 14  
<sup>b</sup> mögliche Geschossfläche (GF) gemäss BesV Art. 8: Filterschicht  
2.5m ab Fassade  
<sup>c</sup> Geschossfläche innerhalb Filterschicht (GF; BauR Art. 14)

**FLÄCHENNACHWEISE HAUS B4**  
Sektor B

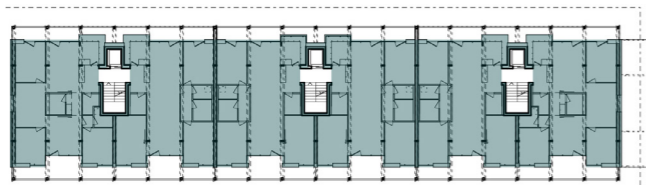
Flächennachweis Geschossfläche



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

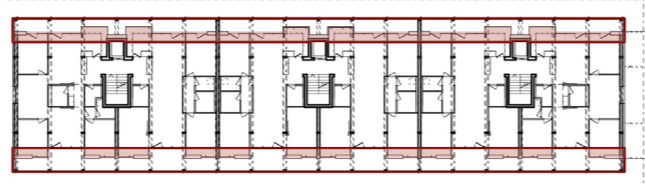


2. Obergeschoss

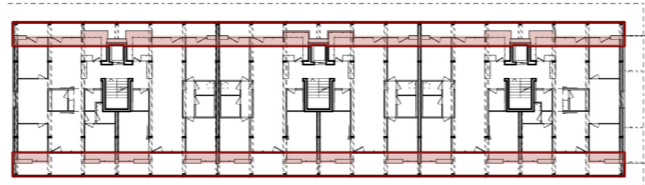
Flächennachweis Filterschicht



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Flächennachweis Geschossfläche

	GF <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> ) Wohnen
EG	722
1.OG	801
2.OG	801
<b>GF Wohnen total</b>	<b>2'324</b>
<b>GF total</b>	<b>2'324</b>

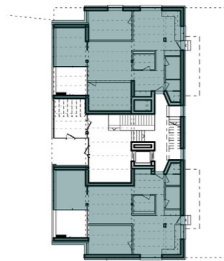
Flächennachweis Filterschicht

	mögliche GF <sup>b</sup> (m <sup>2</sup> )	GF Richt- projekt <sup>c</sup> (m <sup>2</sup> )
EG	323	104
1.OG	323	127
2.OG	323	127
<b>Total</b>	<b>969 (100%)</b>	<b>358 (37%)</b>

<sup>a</sup> Geschossfläche (GF) gemäss BauR Art. 14  
<sup>b</sup> mögliche Geschossfläche (GF) gemäss BesV Art. 8: Filterschicht  
2.5m ab Fassade  
<sup>c</sup> Geschossfläche innerhalb Filterschicht (GF; BauR Art. 14)

**FLÄCHENNACHWEISE HAUS B5**  
Sektor B

Flächennachweis Geschossfläche



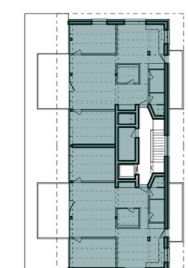
Erdgeschoss



1. Obergeschoss

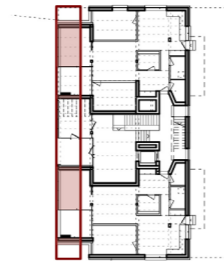


2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

Flächennachweis Filterschicht



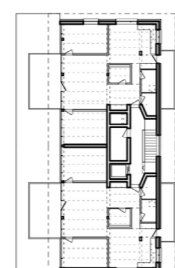
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

Flächennachweis Geschossfläche

	GF <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> ) Wohnen
EG	251
1.OG	330
2.OG	330
3.OG	263
<b>GF Wohnen total</b>	<b>1'174</b>
<b>GF total</b>	<b>1'174</b>

Flächennachweis Filterschicht

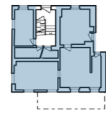
	mögliche GF <sup>b</sup> (m <sup>2</sup> )	GF Richt- projekt <sup>c</sup> (m <sup>2</sup> )
EG	67	26
1.OG	67	37
2.OG	67	37
3.OG		
<b>Total</b>	<b>201 (100%)</b>	<b>100 (50%)</b>

<sup>a</sup> Geschossfläche (GF) gemäss BauR Art. 14  
<sup>b</sup> mögliche Geschossfläche (GF) gemäss BesV Art. 8: Filterschicht  
2.5m ab Fassade  
<sup>c</sup> Geschossfläche innerhalb Filterschicht (GF; BauR Art. 14)

**FLÄCHENNACHWEISE UZNACHERSTRASSE 11 + 9**  
Bestand Sektor C

**Haus 11**

Flächennachweis Geschossfläche



Erdgeschoss



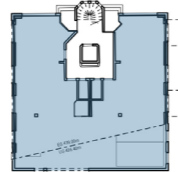
1. Obergeschoss



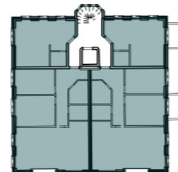
2. Obergeschoss

**Haus 9**

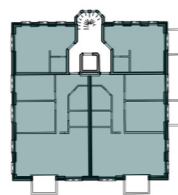
Flächennachweis Geschossfläche



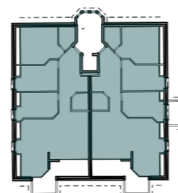
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

Flächennachweis Geschossfläche

	<b>Haus 11</b>	<b>Haus 9</b>
	<i>GF<sup>a</sup> (m<sup>2</sup>) Wohnen</i>	<i>GF<sup>a</sup> (m<sup>2</sup>) Wohnen</i>
EG		
1.OG	92	251
2.OG	85	251
3.OG		222
<b>GF Wohnen total</b>	<b>177</b>	<b>724</b>
	<i>GF<sup>a</sup> (m<sup>2</sup>) Gewerbe</i>	<i>GF<sup>a</sup> (m<sup>2</sup>) Gewerbe</i>
EG	76	237
1.OG		
2.OG		
3.OG		
<b>GF Gewerbe total</b>	<b>76</b>	<b>237</b>
<b>GF total</b>	<b>253</b>	<b>961</b>

<sup>a</sup> Geschossfläche (GF) gemäss BauR Art. 14  
<sup>b</sup> mögliche Geschossfläche (GF) gemäss BesV Art. 8: Filterschicht  
 2.5m ab Fassade  
<sup>c</sup> Geschossfläche innerhalb Filterschicht (GF; BauR Art. 14)

**NACHWEIS ABSTELLPLÄTZE**  
Sektoren A + B + C



Erdgeschoss

Abstellplätze Autos

	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Sektor A: UG	22	
Sektor A: EG		4
Sektor B: UG	108	6
Sektor B: EG		
<b>Sektoren A+B</b>	<b>130</b>	
Sektor C: UG		
Sektor C: EG	7	10
<b>Total Sektoren A-C</b>	<b>137</b>	<b>20</b>

Abstellplätze Motorräder

	Bewohner
Sektor A: UG	2
Sektor B: UG	14
<b>Sektoren A+B</b>	<b>16</b>
Sektor C: EG	1
<b>Total Sektoren A-C</b>	<b>17</b>

Abstellplätze Velos

	Velos-PP
Sektor A: UG	25
Sektor A: EG	36
Sektor B: UG	104
Sektor B: EG	205
<b>Sektoren A+B</b>	<b>370</b>
Sektor C: UG	9
Sektor C: EG	14
<b>Total</b>	<b>393</b>



Untergeschoss



Erdgeschoss

**NACHWEIS SPIEL- UND BEGEGNUNGSBEREICHE**  
Sektoren A + B + C

Flächen für  
Spiel- und Begegnungsbereiche

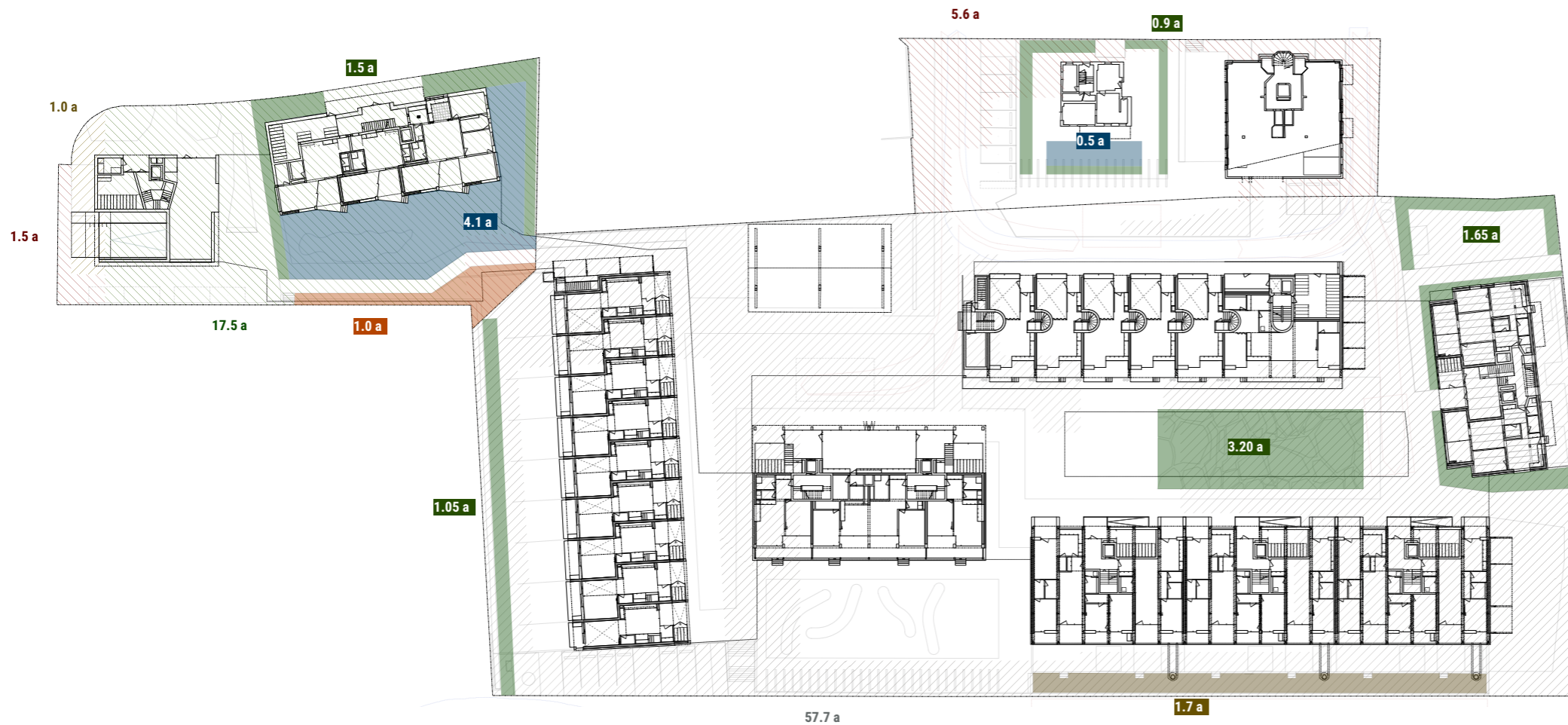
	GF <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> ) Wohnen	Flächen- bedarf <sup>b</sup> (m <sup>2</sup> )	nachgewiese- ne Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Sektor A:</b>	1'843	369	473.6
- davon Hartbelag		92	126.6
<b>Sektor B:</b>	9'853	1'971	3'852.8
- davon Hartbelag		493	1'137.5
<b>Sektor C:</b>	901	180	167
- davon Hartbelag		45	42.7
<b>Total Sektoren A+B+C</b>	12'597	2'520	4'493.4
- davon Hartbelag		630	1'306.8

<sup>a</sup> Berechnung Geschossfläche gemäss BauR Art. 14

<sup>b</sup> Bedarf gemäss BauR Art. 13: mind. 20% der Geschossfläche, die dem Wohnen dient. Davon mindestens ein Viertel mit Hartbelag versehen.

**NACHWEIS ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH**  
Sektoren A + B + C

Mögliche Flächen für  
ökologischen Ausgleich



Erdgeschoss

<b>Sektor A: Gesamtfläche</b>	<b>19.96a</b>
Anteil ökologischer Ausgleich (7%) <sup>a</sup>	1.40a
Anteil ökologischer Ausgleich (mit Reduktion) <sup>b</sup>	1.39a
Mögliche Fläche gemäss Schema	3.0a
<b>Vergleich mögliche/geforderte Fläche:</b>	<b>6.5a &gt; 1.39a</b>
<b>Sektor B: Gesamtfläche</b>	<b>103.70a</b>
Anteil ökologischer Ausgleich (7%) <sup>a</sup>	7.26a
Anteil ökologischer Ausgleich (mit Reduktion) <sup>b</sup>	6.49a
Mögliche Fläche gemäss Schema	7.6a
<b>Vergleich mögliche/geforderte Fläche:</b>	<b>7.6a &gt; 6.49a</b>
<b>Sektor C: Gesamtfläche</b>	<b>15.06a</b>
Anteil ökologischer Ausgleich (7%) <sup>a</sup>	1.05a
Anteil ökologischer Ausgleich (mit Reduktion) <sup>b</sup>	0.94a
Mögliche Fläche gemäss Schema	1.4a
<b>Vergleich mögliche/geforderte Fläche:</b>	<b>1.4a &gt; 0.94a</b>

Sektor A		
Ausgangszustand	Fläche	Biotop-Punktwert <sup>c</sup>
Raygras- und Knautgras	17.5a	35.0
Kiesweg/-platz, vegetationslos	1.0a	1.0
Versiegelte Fläche	1.5a	0.0
<b>Total</b>	<b>20a</b>	<b>36.0 (1.8 Pt/a)</b>
Zielzustand		
Mesophiler Krautsaum	1.0a	6.9
Hecke, Feldgehölz (gute Qualität)	1.5a	15.2
Talfettwiese (mittlere Qualität, extensive Weide)	4.1a	29.4
<b>Total</b>	<b>6.5a</b>	<b>51.5 (7.9 Pt/a)</b>

Differenz Ziel- zu Ausgangszustand:  
7.9 Pt. - 1.8 Pt. = 6.1 Pt./a

Reduktionsfaktor Sektor A<sup>b</sup>:  
(6.1 Pt. - 6 Pt.) / 8 Pt. x 0.25% = 0.3 %

Sektor B		
Ausgangszustand	Fläche	Biotop-Punktwert <sup>c</sup>
Versiegelte Fläche: Asphalt, Beton	57.7a	0.0
<b>Total</b>	<b>57.7a</b>	<b>0.0 (0.0 Pt/a)</b>
Zielzustand		
Mesophile Ruderalflur	1.7a	10.2
Hecke, Feldgehölz (gute Qualität)	5.9a	61.8
<b>Total</b>	<b>7.6a</b>	<b>72.0 (9.4 Pt/a)</b>

Differenz Ziel- zu Ausgangszustand:  
9.4 Pt. - 0 Pt. = 9.4 Pt./a

Reduktionsfaktor Sektor B<sup>b</sup>:  
(9.4 pt. - 6 Pt.) / 8 Pt. x 0.25% = 10.6 %

Sektor C		
Ausgangszustand	Fläche	Biotop-Punktwert <sup>c</sup>
Versiegelte Fläche: Asphalt, Beton	5.6a	0.0
<b>Total</b>	<b>5.6a</b>	<b>0.0 (0.0 Pt/a)</b>
Zielzustand		
Hecke, Feldgehölz (gute Qualität)	0.9a	9.7
Talfettwiese (mittlere Qualität, extensive Weide)	0.5a	3.4
<b>Total</b>	<b>1.4a</b>	<b>13.0 (9.3 Pt/a)</b>

Differenz Ziel- zu Ausgangszustand:  
9.3 Pt. - 0 Pt. = 9.3 Pt./a

Reduktionsfaktor Sektor C<sup>b</sup>:  
(9.3 pt. - 6 Pt.) / 8 Pt. x 0.25% = 10.3 %

<sup>a</sup> 7% = Anteil des ökologischen Ausgleichs für Infrastruktur- und Freizeitanlagen, gemäss kantonomer Vollzugshilfe.

<sup>b</sup> Berechnung Reduktionsfaktor mittels Vergleich der ökologischen Qualität von Ausgangs- und Zielzustand, gemäss kantonomer Vollzugshilfe.

<sup>c</sup> Ermittlung Biotop-Punktwert gemäss kantonomer Vollzugshilfe.

**NACHWEIS GRÜNFLÄCHENZIFFER**  
Sektoren A + B + C

Grünflächenziffer



Erdgeschoss

	Grund- stücksflä- che (m <sup>2</sup> ) <sup>a</sup>	Bedarf Grünflä- che (m <sup>2</sup> ) <sup>b</sup>	nachgewie- sene Grünflä- che (m <sup>2</sup> ) <sup>c</sup>	Grün- flächen- ziffer
Sektor A:	1'996	499	766	38.4 %
Sektor B:	10'370	2'592.5	3'684	35.5 %
Sektor C:	1'034 (WG) 472 (K)	258.5 71	605	40.2 %
<b>Total Sektoren A+B+C</b>	<b>13'872</b>	<b>3'421</b>	<b>5'055</b>	<b>36.4 %</b>

<sup>a</sup> Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss PBG Art. 88  
<sup>b</sup> Bedarf anrechenbare Grünfläche gemäss BauR Art. 16:  
25% (WG3) bzw. 15% (K13)  
<sup>c</sup> Anrechenbare Grünfläche gemäss PBG Art. 87a Abs. 2 und  
BauR Art. 16