

studie überbauung säntisblick häuslenen



AKKURAT.

RAUM.
ENTWICKLUNG.
ARCHITEKTUR.

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



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

Studie 17.02.26
Booklet A3

Grundlagen



GESTALTUNGSPLAN MATZINGER-/ HUZENWILERSTRASSE 8522 HÄUSLELEN

Situation 1:500

Vom Gemeinderat erlassen am 1. Oktober 2014

Der Gemeindevorstand

Die Gemeindevorsteherin

Öffentliche Auflage vom 7. November 2014 bis 26. November 2014

Dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 9.6.2015

Mit Entscheid Nr. 29

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per 1.1.2015

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

01.2015 wplaner Widmer Pfister Leuch AG Romanshorn / Gem. Aadorf / Häuslenen

Festsetzungen

Bebauung

- Geltungsbereich
- Planungsbereich A
- Planungsbereich B
- Planungsbereich C
- Baubereiche für MFH, DEFH und EFH
- Baubereich für Zwischengeschoss
- Baubereich für Sammelgarage
- Pflichtbaulinien
- Firstrichtung
- Zufahrt zu Sammelgarage
- offene oberirdische Parkplätze
- Bäume
- Geländestufen
- Hecken
- Spielplatz
- Containerplatz

Sonderbauvorschriften Art.

- Art. 2
- Art. 5.1
- Art. 5.2
- Art. 5.3
- Art. 6.2 Abs. 1-6 und Art. 6.3
- Art. 6.2 Abs. 7
- Art. 6.2 Abs. 8
- Art. 6.1
- Art. 6.1
- Art. 11
- Art. 11
- Art. 12
- Art. 13
- Art. 14
- Art. 16
- Art. 17

Erschliessung

- Strasse
- Schmutzwasser Hauptleitung
- Meteorwasser Hauptleitung
- Elektroleitung
- Wasser Hauptleitung

Hinweis

- Trottoir





Aadorf
GP Neubürg
gewachsenes Terrain
1:500



Plan gedruckt am: 16.04.2025
Plan erstellt am: 16.04.2025
Bearbeitet: ho
Projektnummer: 1.7349.0.0000



geotopo ag | Breitenstrasse 16 | 8501 Frauenfeld
Tel. +41 52 724 03 50 | info@geotopo.ch | www.geotopo.ch

AKKURAT. RAUM. ENTWICKLUNG. ARCHITEKTUR.

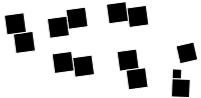
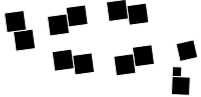
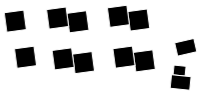
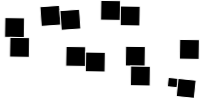
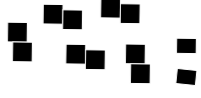
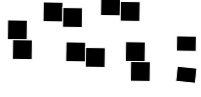
AKKURAT AG
Heiligkreuzstrasse 5, CH-9008 St.Gallen
+41 71 278 93 93, kontakt@akkurat.ch
akkurat.ch

Überbauung Säntisblick Häuslenen



Studie 17.02.26
Festlegung massg. Terrain 1:500

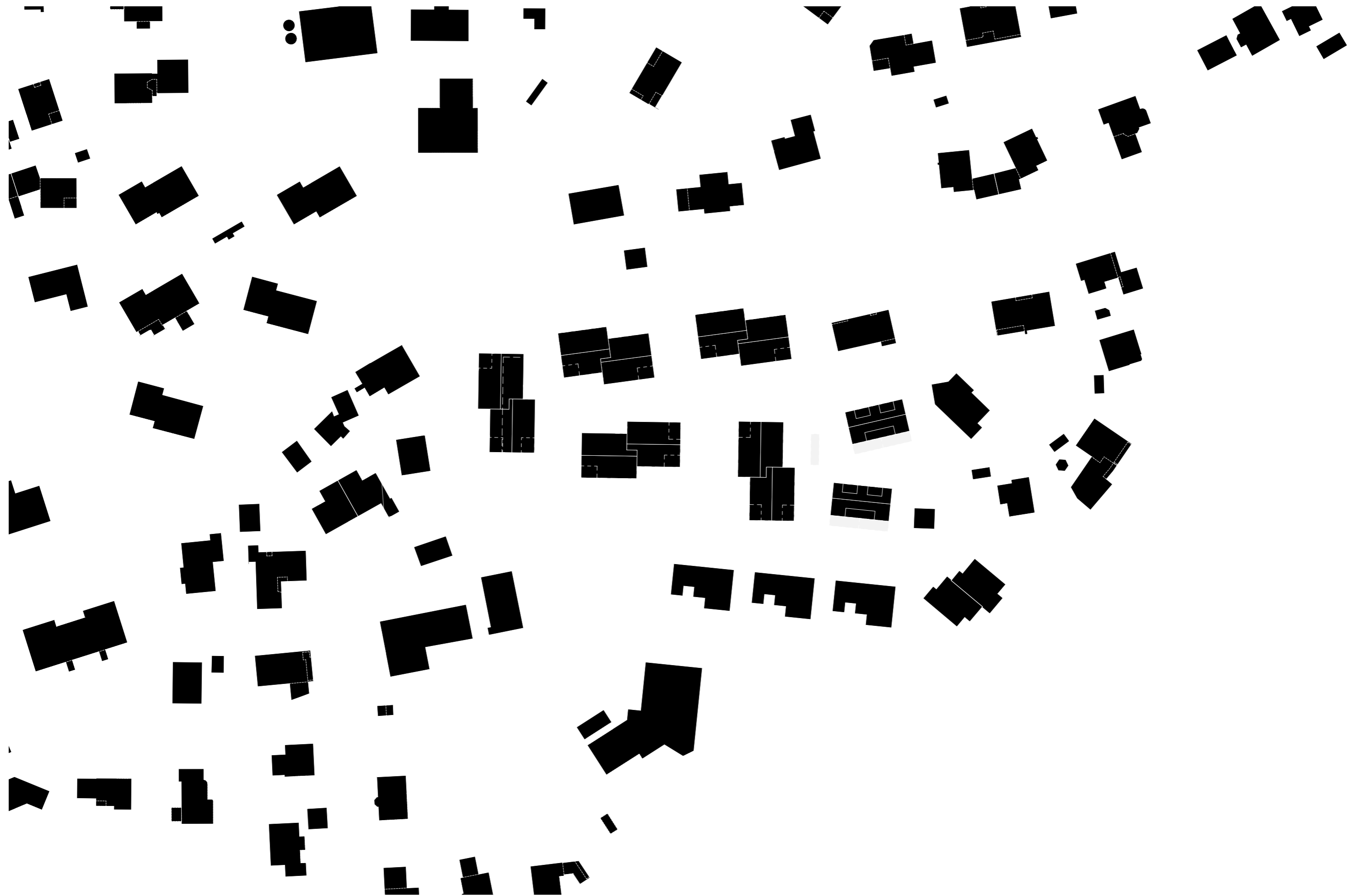
Übersicht Varianten

	Zone	Gestaltungsplan	Bauvolumen über Terrain	Anzahl Wohnungen	NWF Total ca.	Schwarzplan
Variante 1	W2b					
	D2					
Variante 2	W2b					
	D2					
Variante 3	W2b					
	D2					
Variante 4	W2b					
	D2					
Variante 5	W2b					
	D2					
Variante 6	W2b					
	D2					

	Zone	Gestaltungsplan	Bauvolumen über Terrain	Anzahl Wohnungen	NWF Total ca.	Schwarzplan
Variante 6.2	W2b					
	D2					
Variante 6.3	W2b					
	D2					
Variante 6.4	W2b	Regelbauweise	24674m ³	41 (davon 4 DEFH)	5044m ²	
	D2	Fassaden-/Gesamthöhe (D2 -> D3) kleine Kniestockhöhe > 1m				
Variante 6.4a	W2b	Fassaden-/Gesamthöhe (+1m)	24679m ³	40 (davon 4 DEFH)	5012m ²	
	D2	Fassaden-/Gesamthöhe (D2 -> D3) kleine Kniestockhöhe > 1m				

Variante 6.4a

- Setzung Situation angepasst
- Annahme GP D2 > D3 (3 VG + SG)
- Dachneigung 30°
- Kniestock > 1m
- Tiefgarage mit Verbindungsrampe
- Bereich W2b Fassaden-/Gesamthöhe +1m (2VG + DG)







Bauherrschaft: **Vetter Immobilien AG**
 Matzingerstrasse 2
 9506 Lommis



Architekten: **Akkurat AG**
 RAUM. ENTWICKLUNG. ARCHITEKTUR.
 Heiligkreuzstrasse 5
 9008 St.Gallen

Überbauung Häuslenen

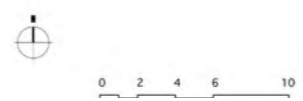
8522 Häuslenen

Umgebungsplan **Gestaltungsvorschlag**

bearbeitet T. Steinmann	gezeichnet T. Steinmann	Format 84/60cm	Massstab 1:200
Datum 28.05.25	Revision 05.02.26	Plan-Nummer 985-11	

Steinmann
 Landschaftsarchitektur GmbH
 Am Ibernhan 15a

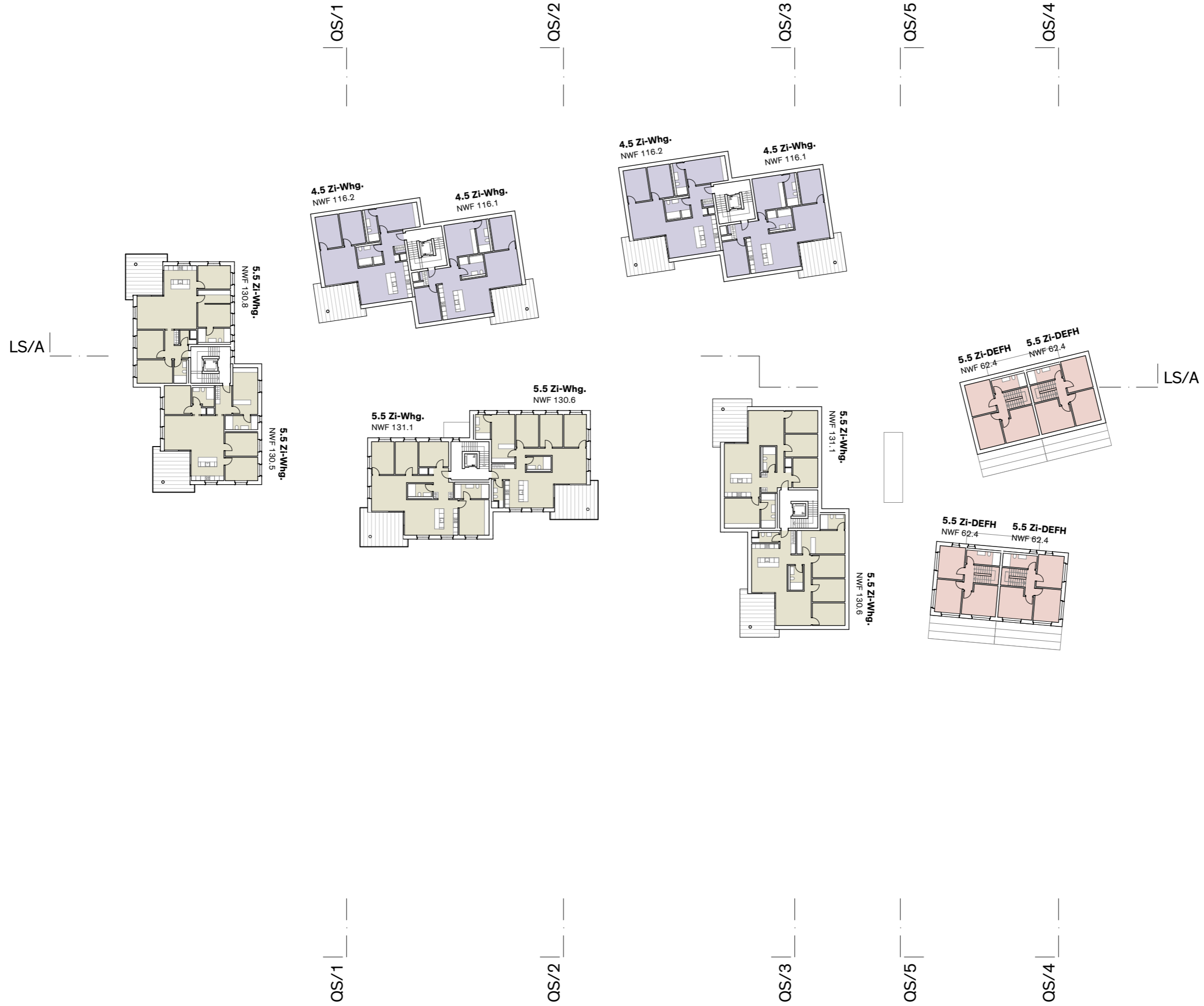
Tel 052 238 19 76
 Mrh 079 630 46 39





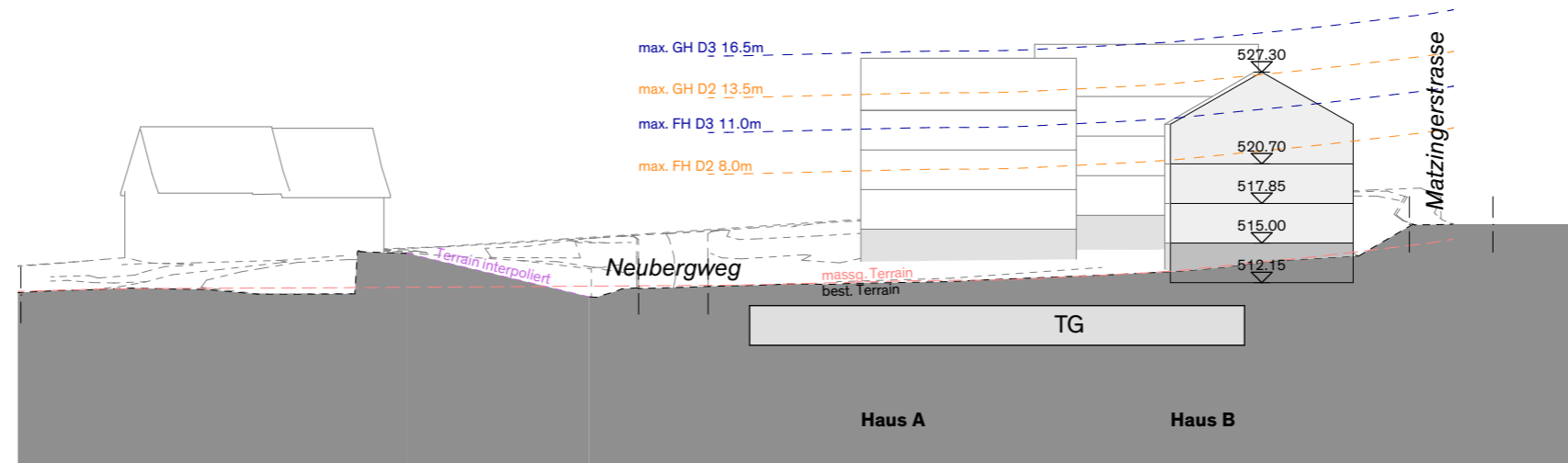




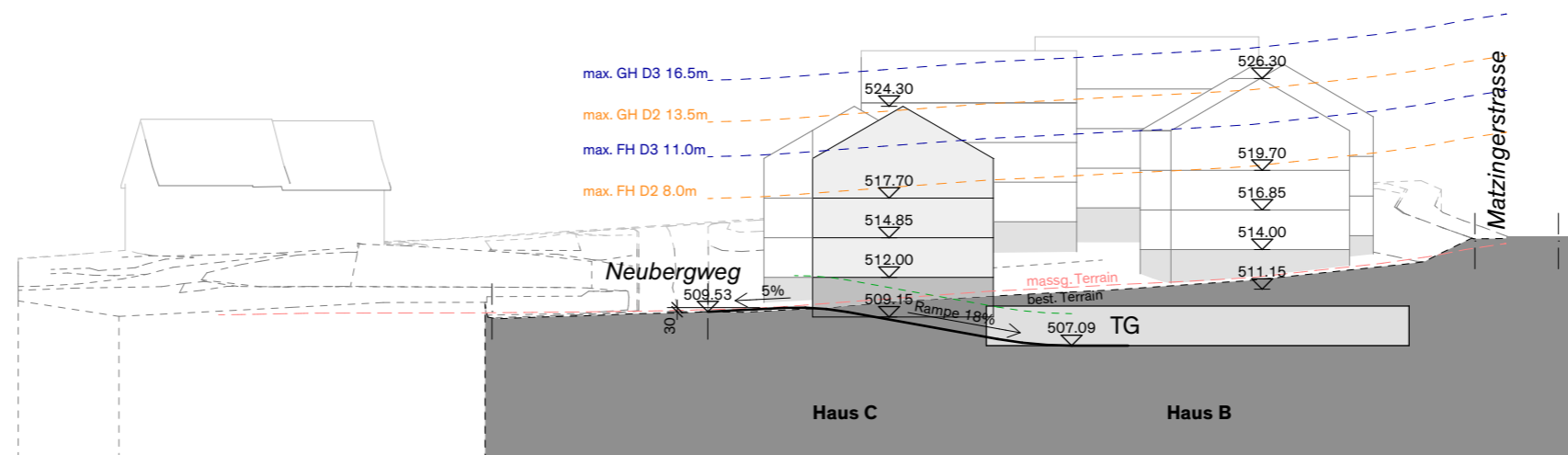




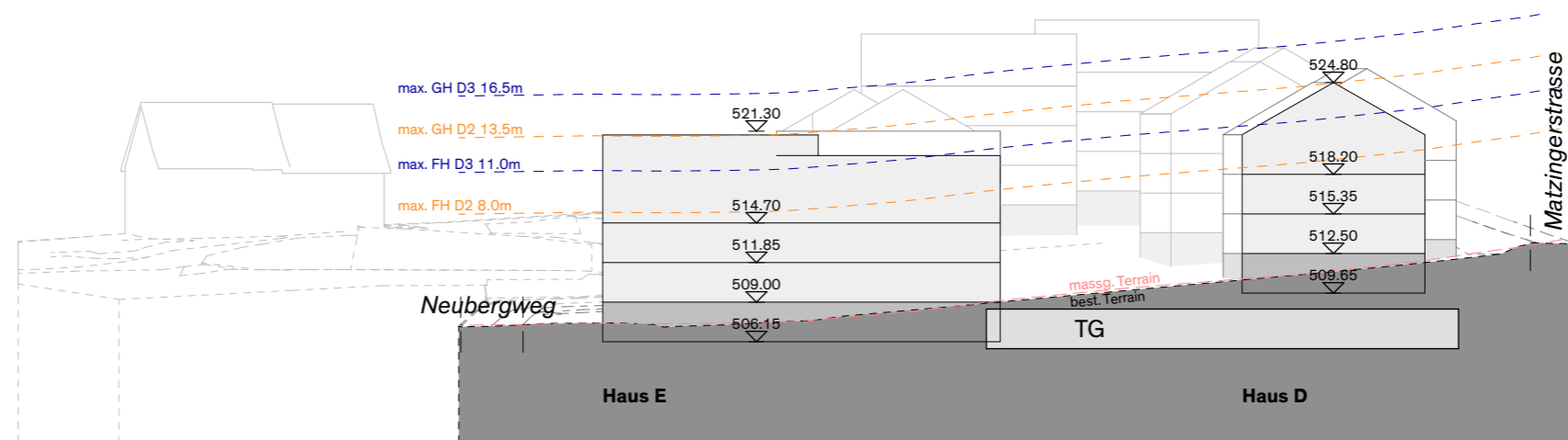




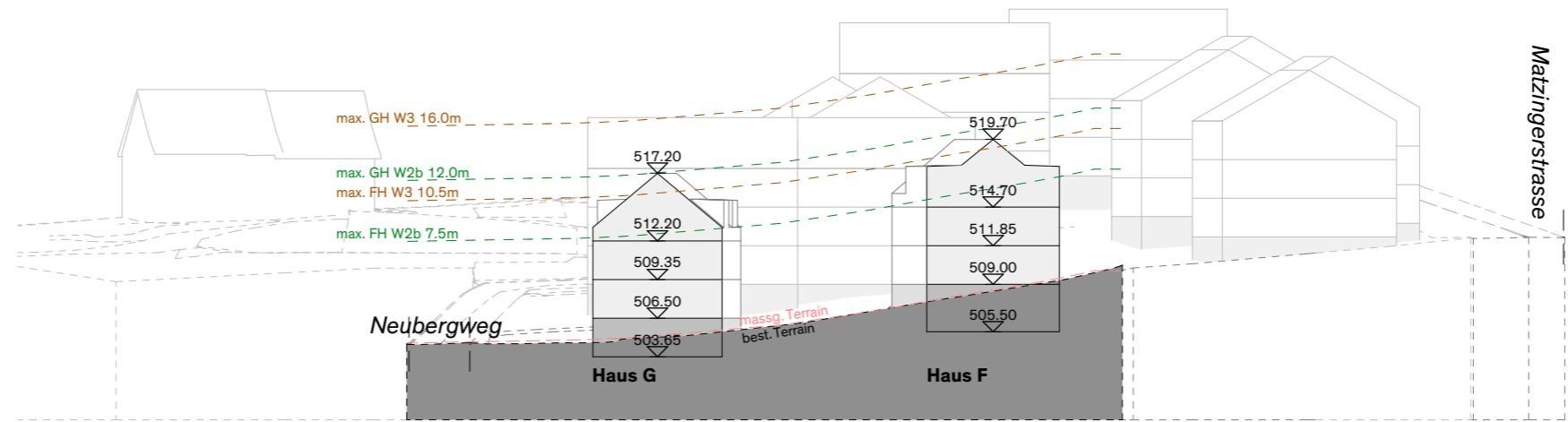
Querschnitt QS/1



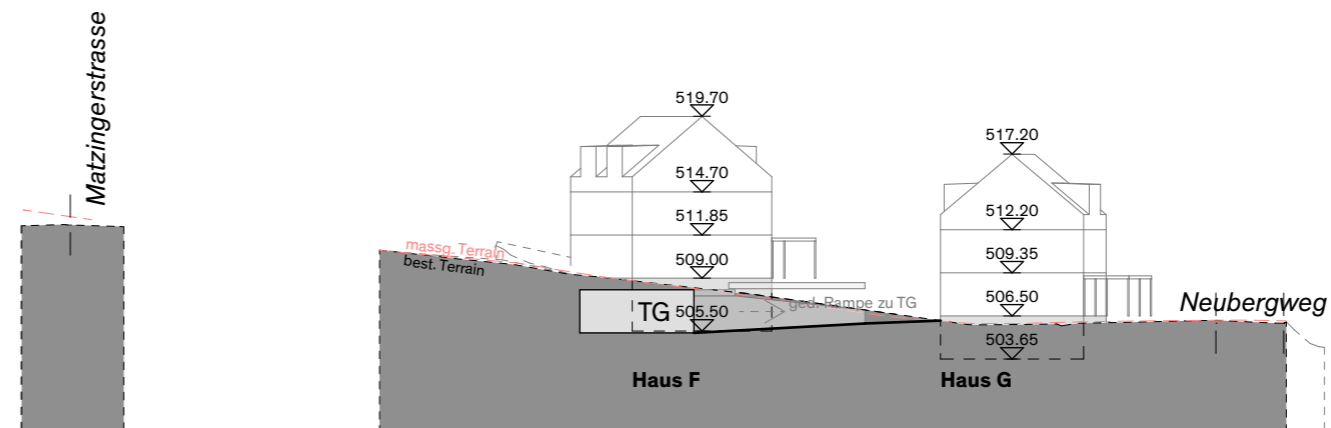
Querschnitt QS/2



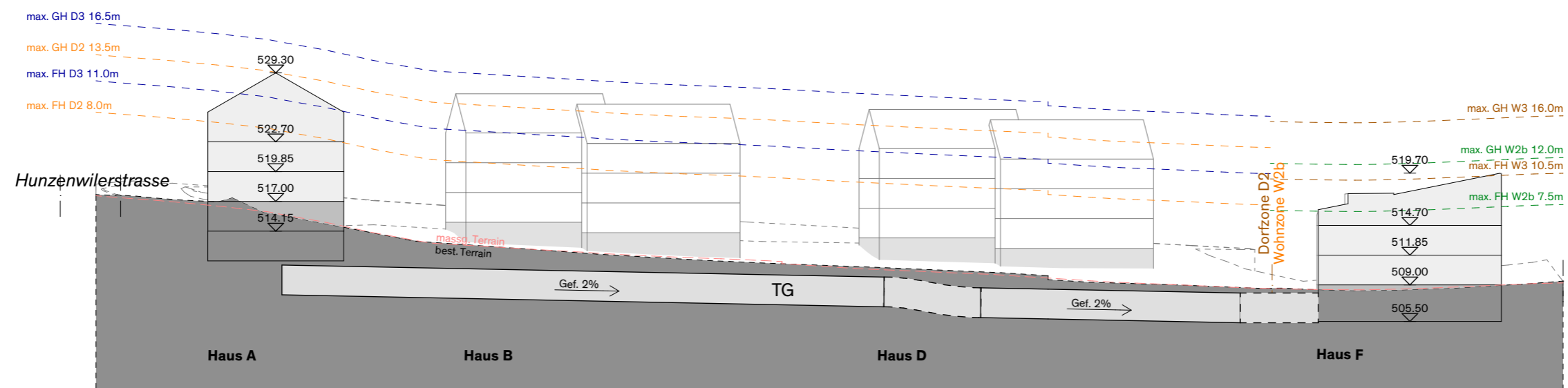
Querschnitt QS/3



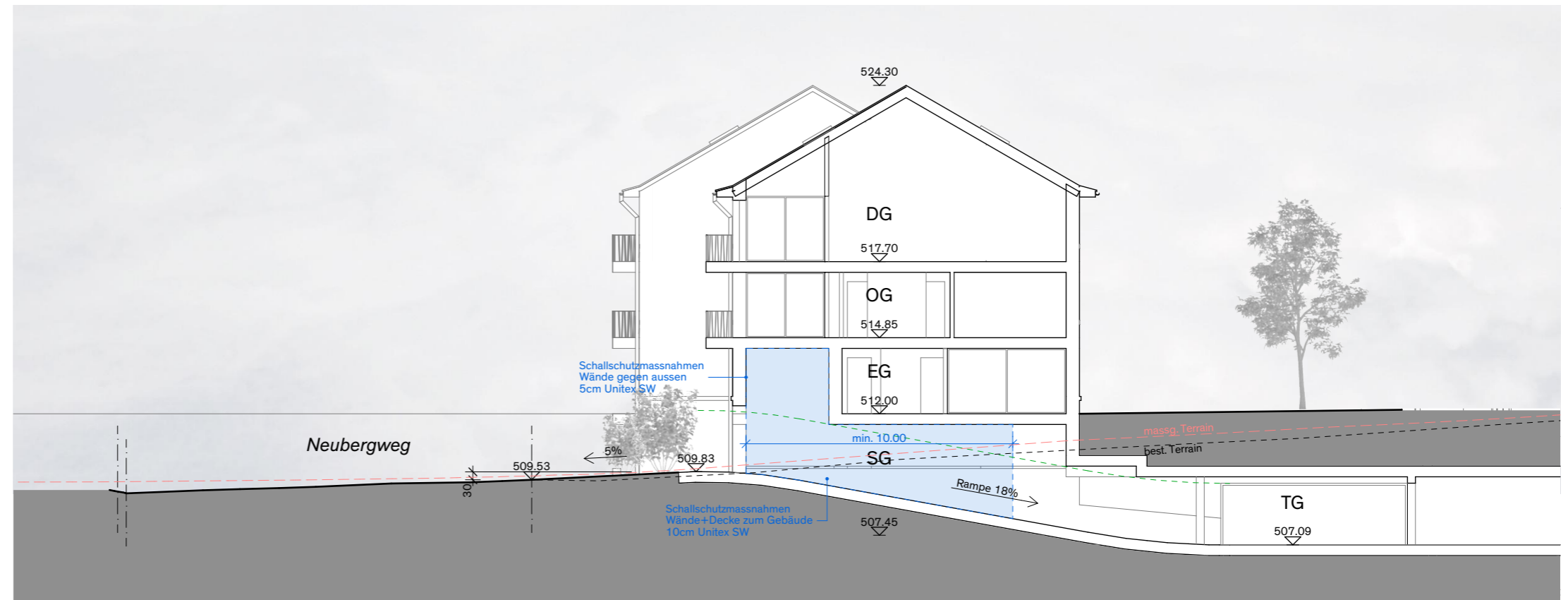
Querschnitt QS/4



Querschnitt QS/5



Längsschnitt LS/A



Querschnitt Haus C



Ost C



Nord



Süd



Ost



West



REFH Nord



REFH Süd



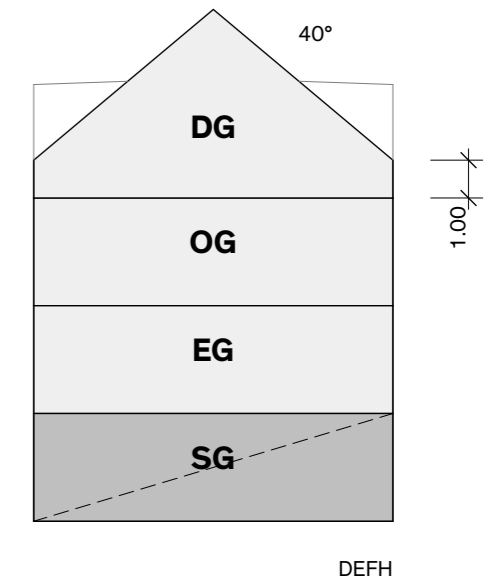
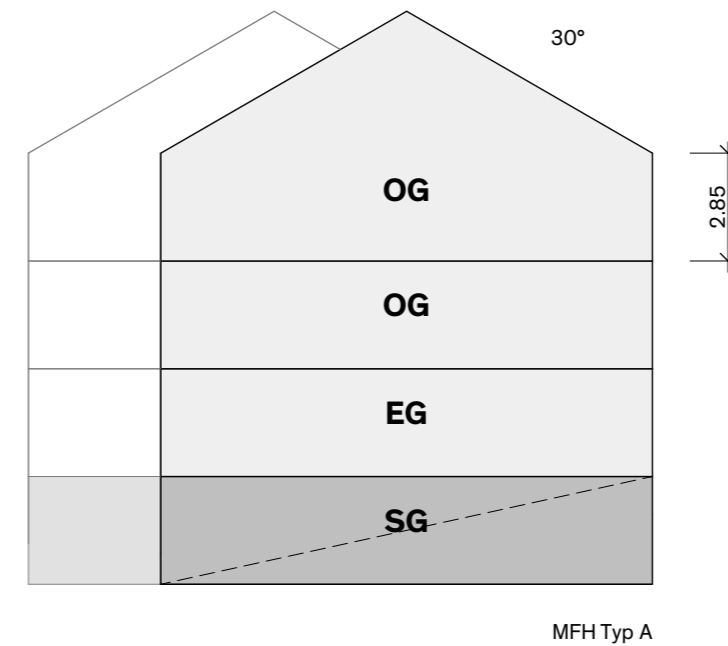
REFH Ost



REFH West

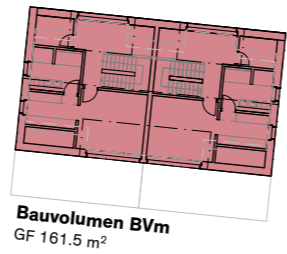
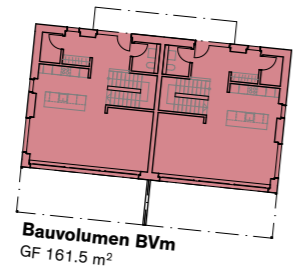
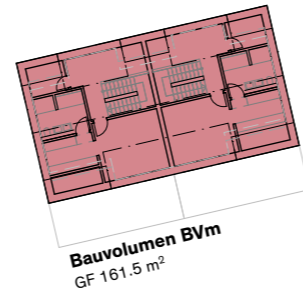
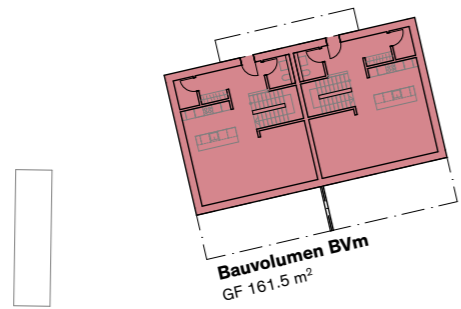
Berechnungen

Parz. 2240



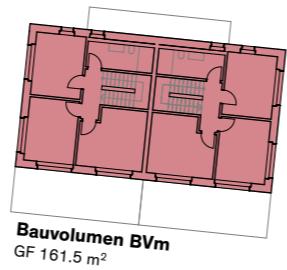
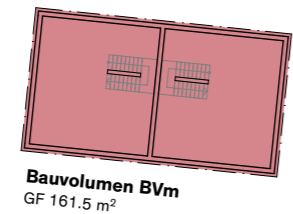
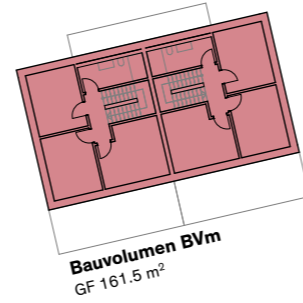
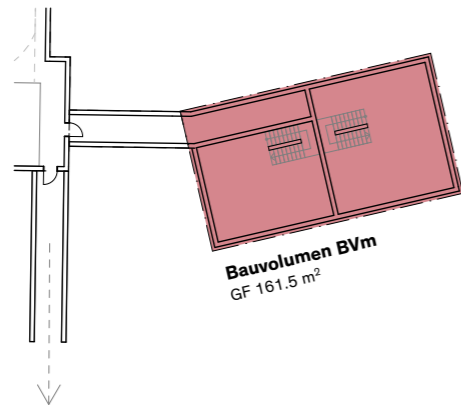
Wohnungsmix		
Wohnungstypen	Geschoss	Fläche NWF
2.5 Zimmer		
	-1 SG	147.8
2		147.8 m²
3.5 Zimmer		
	-1 SG	392.5
	0 EG	105.1
5		497.6 m²
4.5 Zimmer		
	0 EG	464.6
	1 OG	464.6
	2 OG	464.6
12		1'393.8 m²
5.5 Zimmer		
	0 EG	523.0
	1 OG	784.7
	2 OG	784.7
16		2'092.4 m²
DEFH		
	0 EG	258.0
	1 OG	249.6
	2 OG	216.8
4		724.4 m²
40		4'856.0 m²

Parkierung		
Soll PP	= 36 x 1.5 + 4 x 2 =	62
Soll Besucher PP	= 40/4 =	10



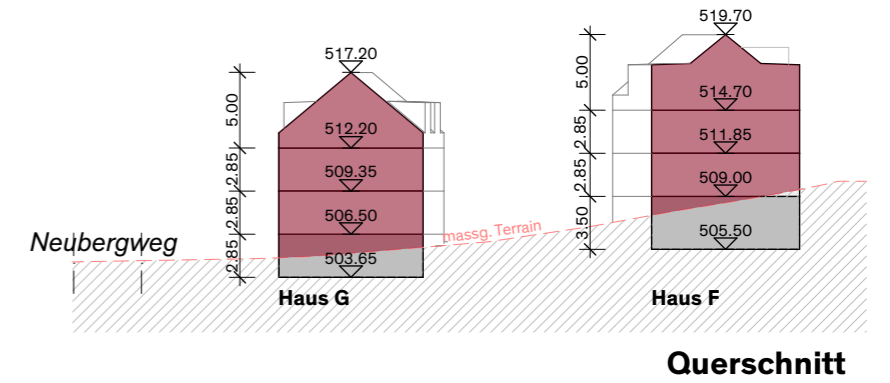
EG

DG



UG

OG



Bauvolumen BVm W2b				
Kategorie	Geschoss	Fläche GF	Höhe	Volumen GV
Bauvolumen über massgebendem Terrain				
-2	UG	161.5	6.10	165.8
-2	UG	161.5	6.75	106.6
0	EG	161.5	2.85	454.7
0	EG	161.5	2.85	460.3
1	OG	161.5	2.85	460.3
1	OG	161.5	2.85	460.3
2	OG	161.5	5.85	525.6
2	OG	161.5	5.85	525.6
1'292.0 m²			3'159.2 m³	

Baumassenziffer



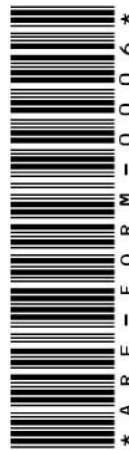
Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Gemeinde	Häuslenen
Bauvorhaben	
Strasse	Matzingerstrasse
Parzellen-Nr.	2240, Zone W2b
Gesuchsteller/in	
Projektverfasser/in	

Auszufüllende Felder

Bauvolumen über massgebendem Terrain	
BVm in m ³	3159.200

Bei der Berechnung des Volumens werden alle Aussenmasse geschlossener Gebäudeteile über dem massgebenden Terrain angerechnet. Auch An- und Kleinbauten sind bei der Ermittlung der Baumassenziffer miteinzubeziehen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (Seitenwände) umgrenzt sind, werden bei der Berechnung der Baumassenziffer nicht angerechnet (§ 33 PBV, vgl. dazu Figur 8.3 Anhang 2 IVHB).



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

Grundstücksfläche		7473.000
abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 80 Abs. 2 PBG)		
abzüglich Wald		
abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)		
abzüglich öffentliche Gewässerfläche		
abzüglich Teilflächen ausserhalb der Bauzonen		6096.000
Total Abzüge	<small>Abzug Parzellenteil in Zone D2</small>	6096.000
zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 81 PBG)		
Total Zuzüge		
Differenz Zuzüge-Abzüge	-6096.000	-6096.000
Total anrechenbare Grundstücksfläche aGSF		1377.000

$$\text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}} = \frac{3159.200}{1377.000} = \underline{\underline{2.294}}$$

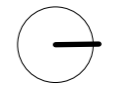
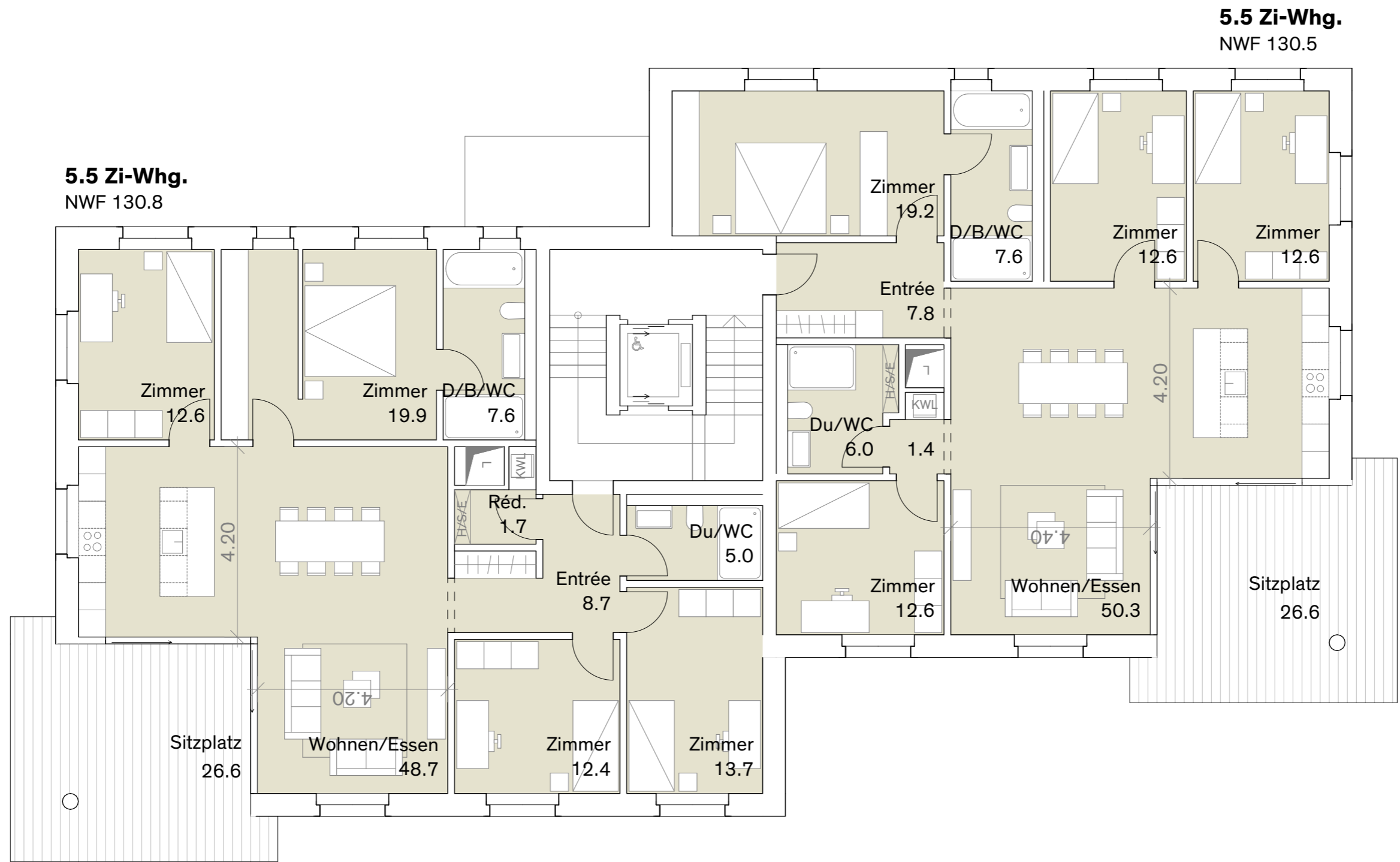
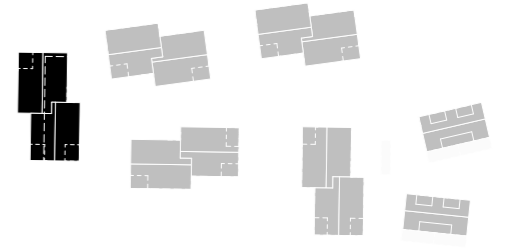
Maximal mögliche BMZ inklusive Boni (bei vorliegendem Projekt)

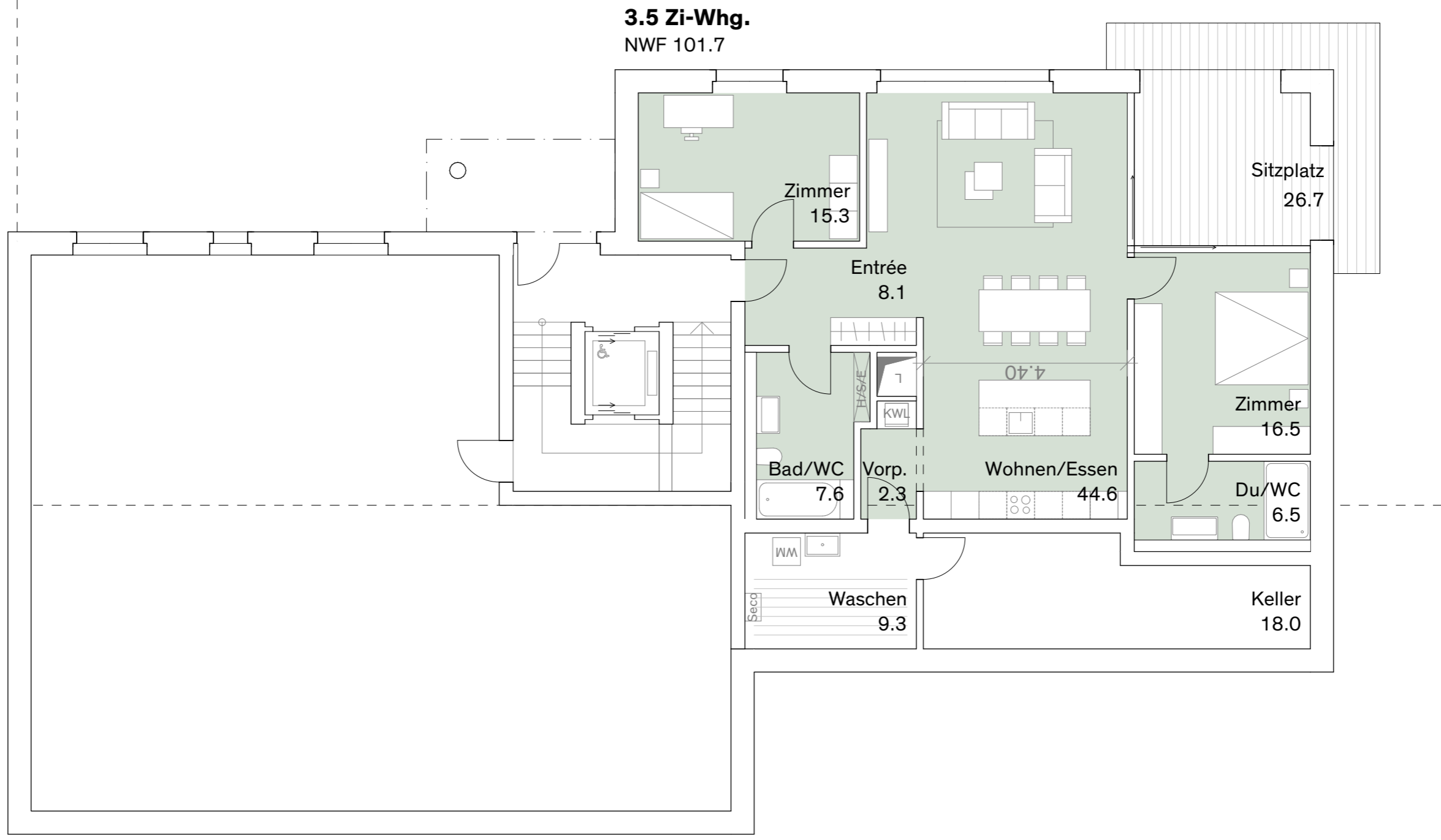
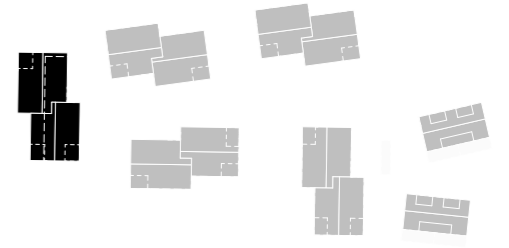
BMZ gemäss Baureglement	1.800
BMZ gemäss Gestaltungsplan	<small>(BMZ nächsthöhere Zone W3)</small> 2.400
<input checked="" type="checkbox"/> Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV (Privilegierte Parkierungsanlagen)	0.180
Bonus Minergiestandard	
<input checked="" type="checkbox"/> Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV (Energieeffizientes Bauen)	0.240
BMZ inkl. Boni	2.820

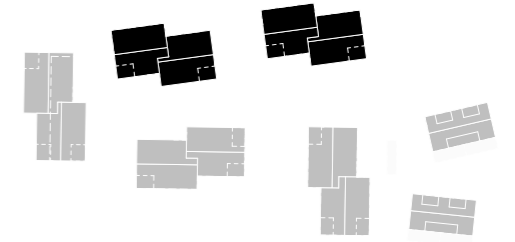
Beilagen: z.B. Detaillierter rechnerischer Nachweis, Energietechnischer Nachweis

Stand: August 2020

Grundrisse

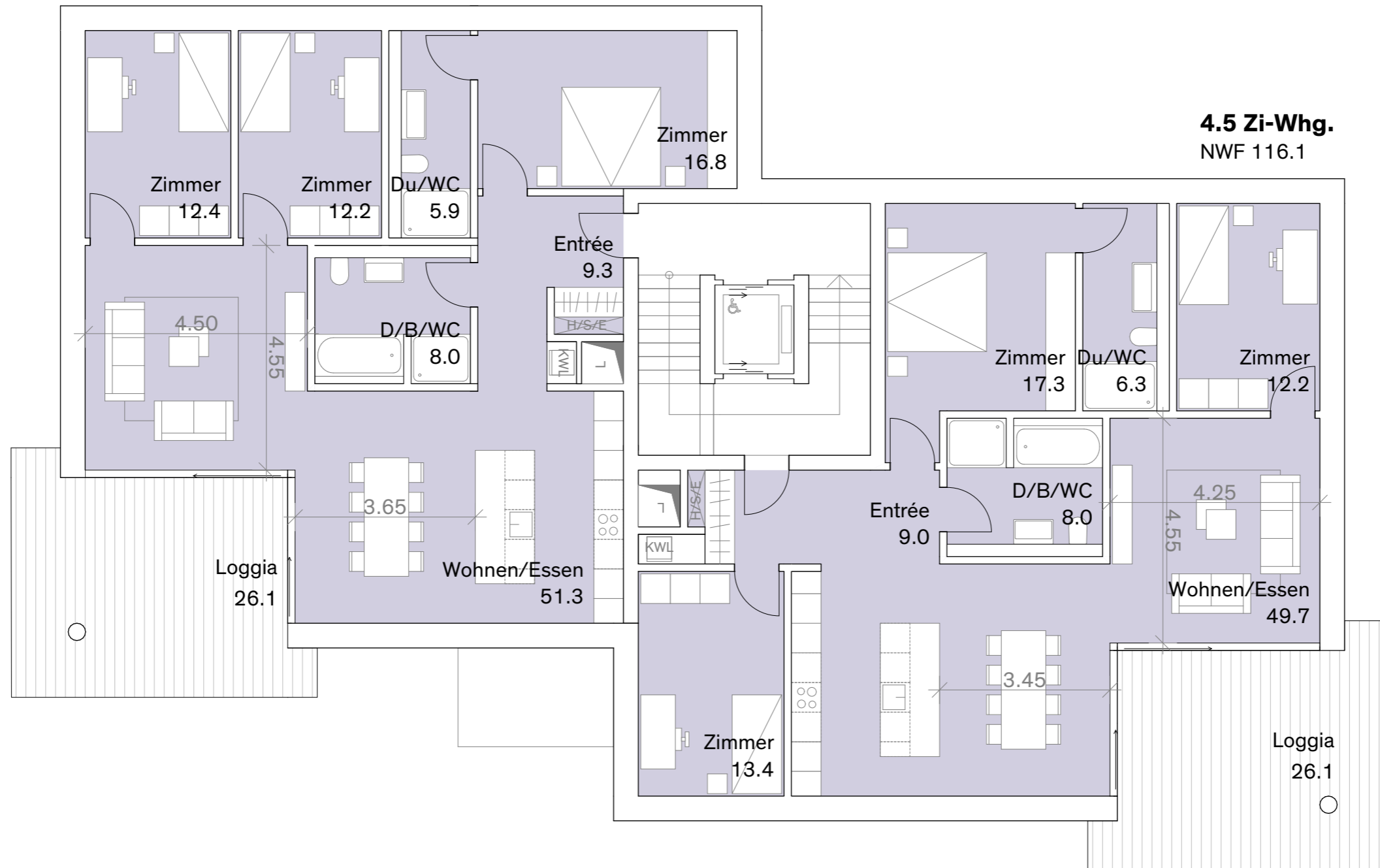


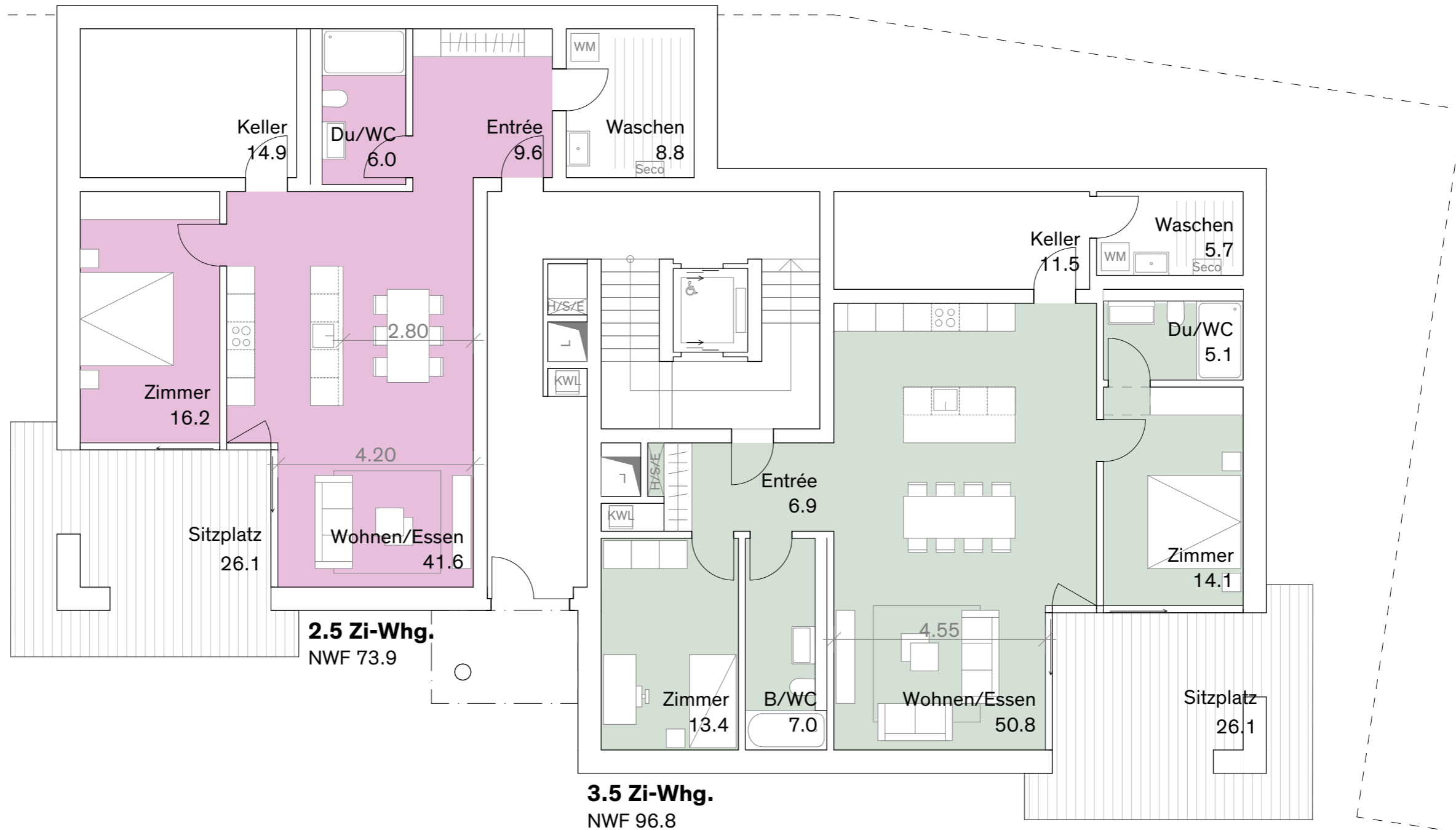
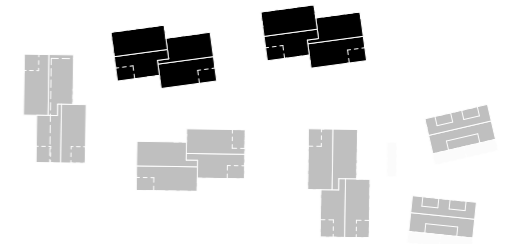


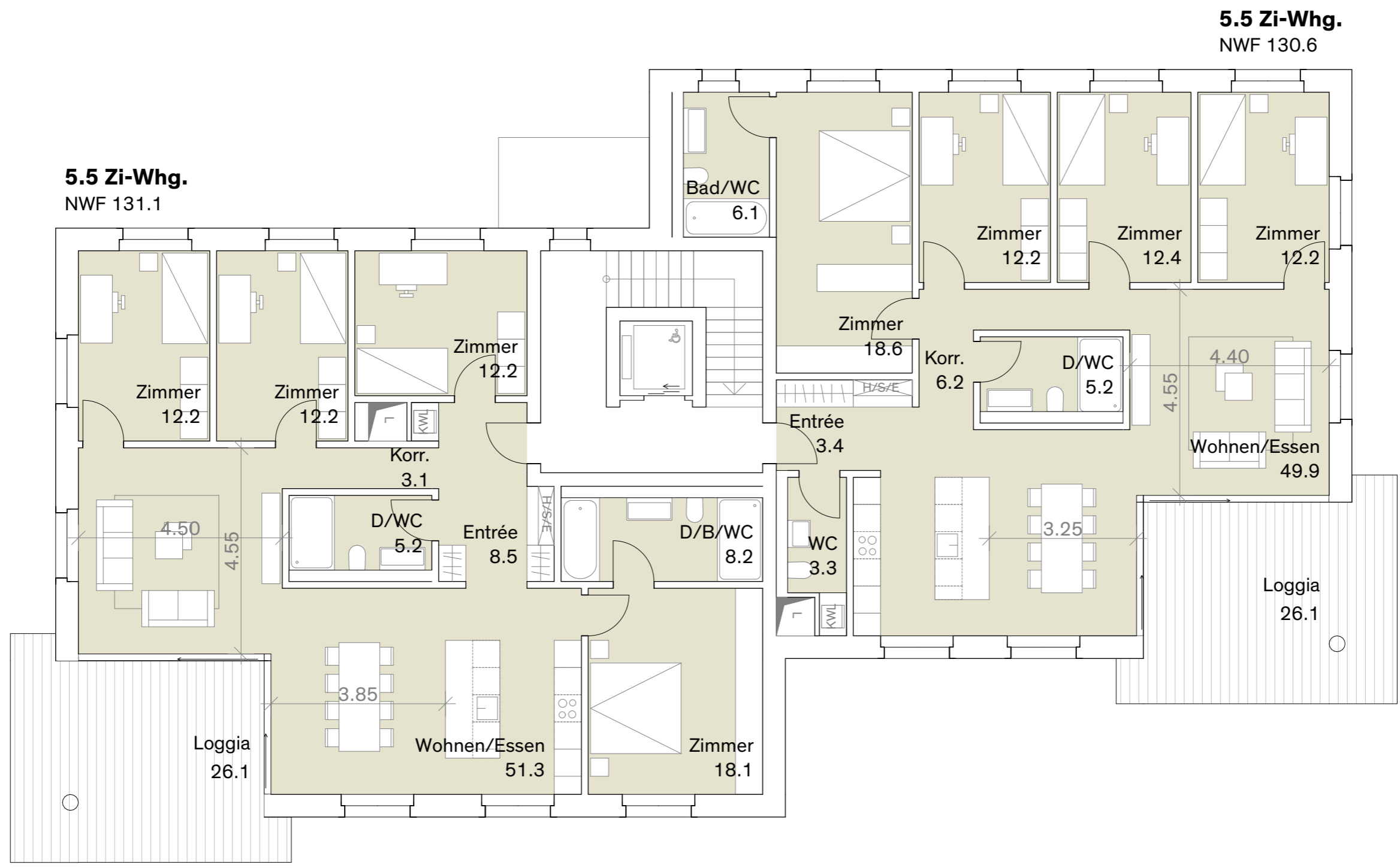
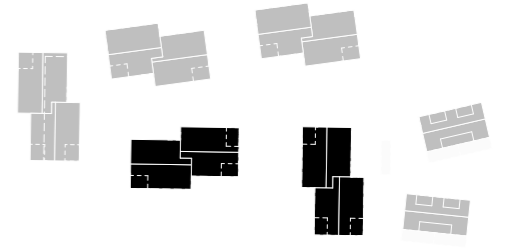


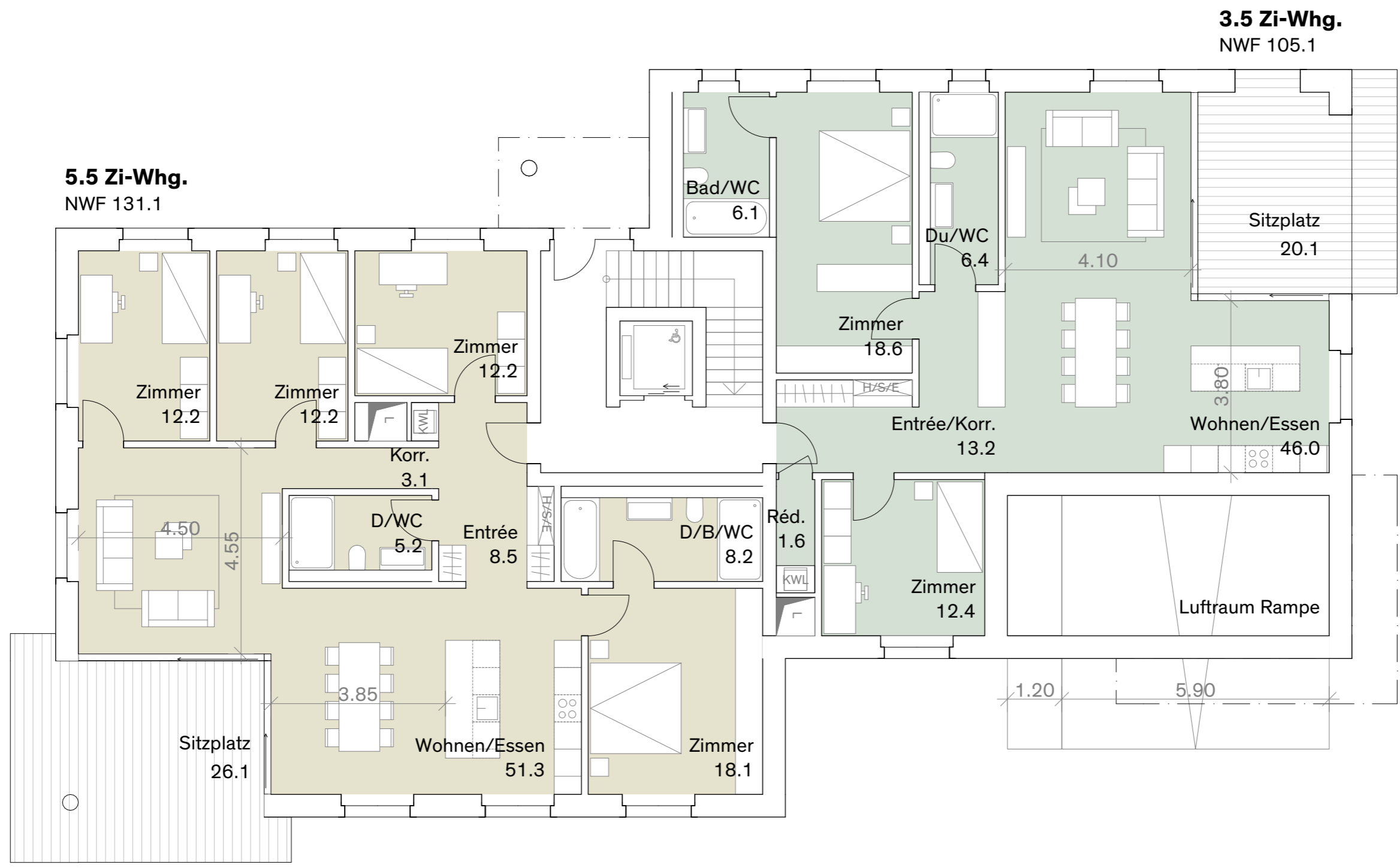
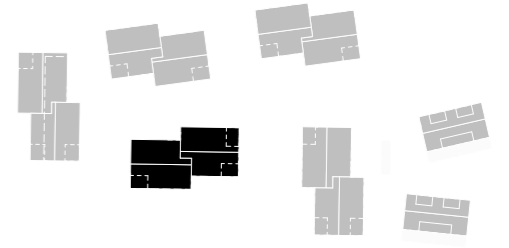
4.5 Zi-Whg.

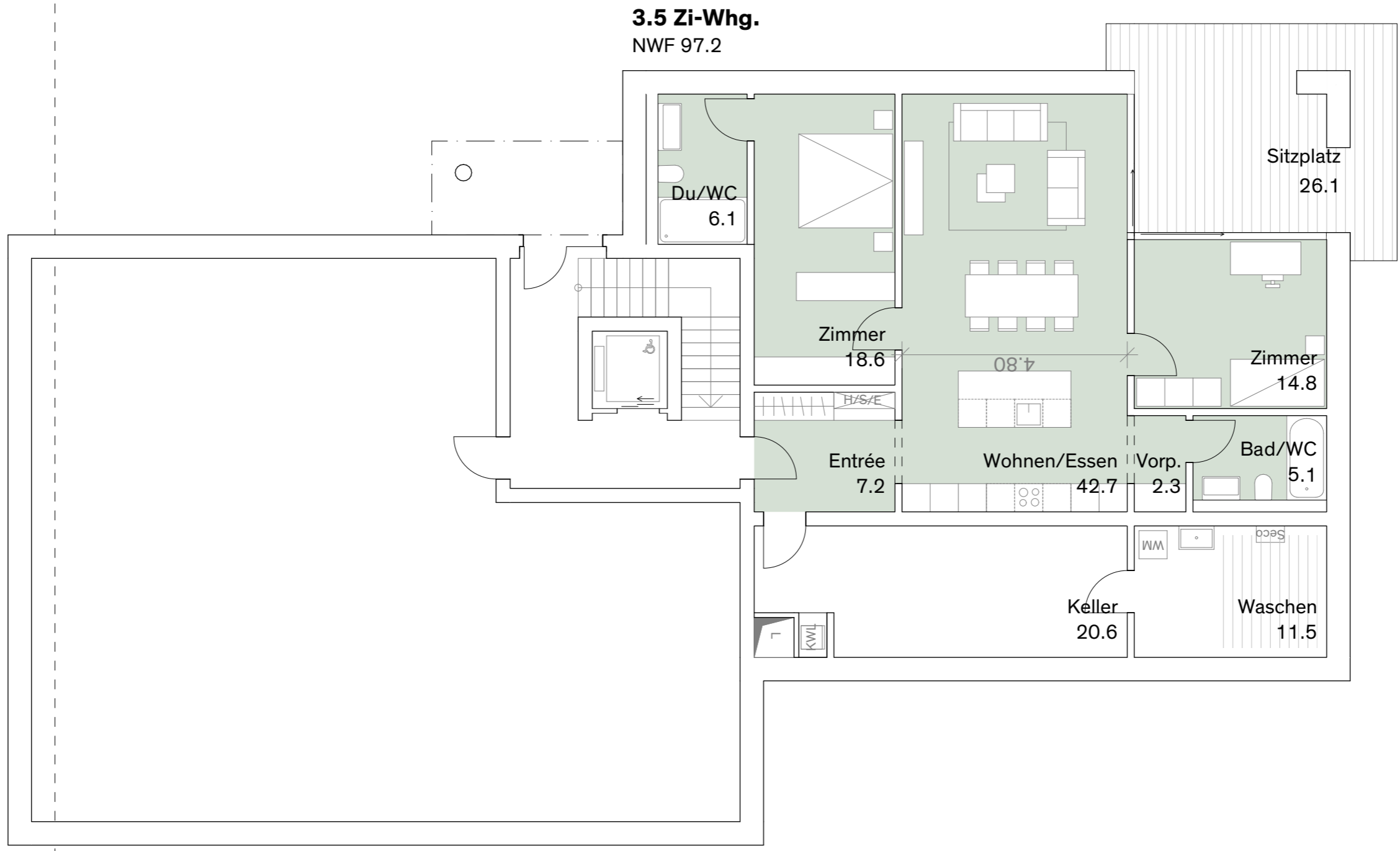
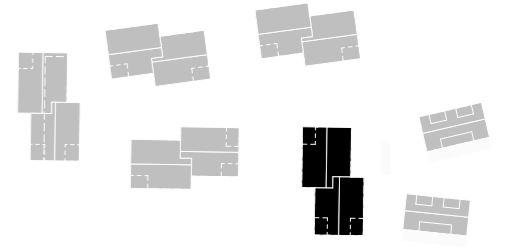
NWF 116.2











3.5 Zi-Whg.
NWF 97.2

Du/WC
6.1

Sitzplatz
26.1

Zimmer
18.6

Zimmer
14.8

Entrée
7.2

Wohnen/Essen
42.7

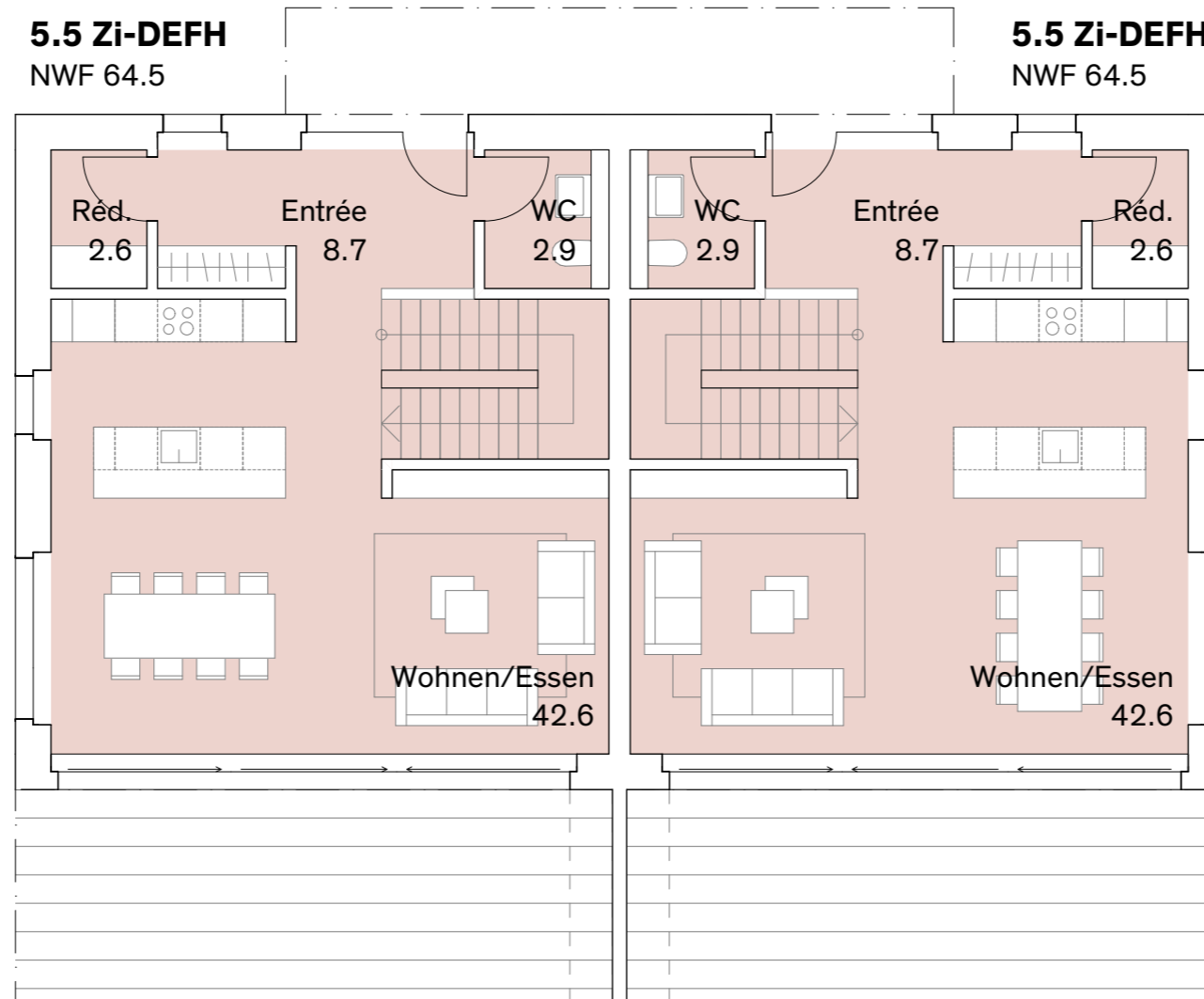
Vorp.
2.3

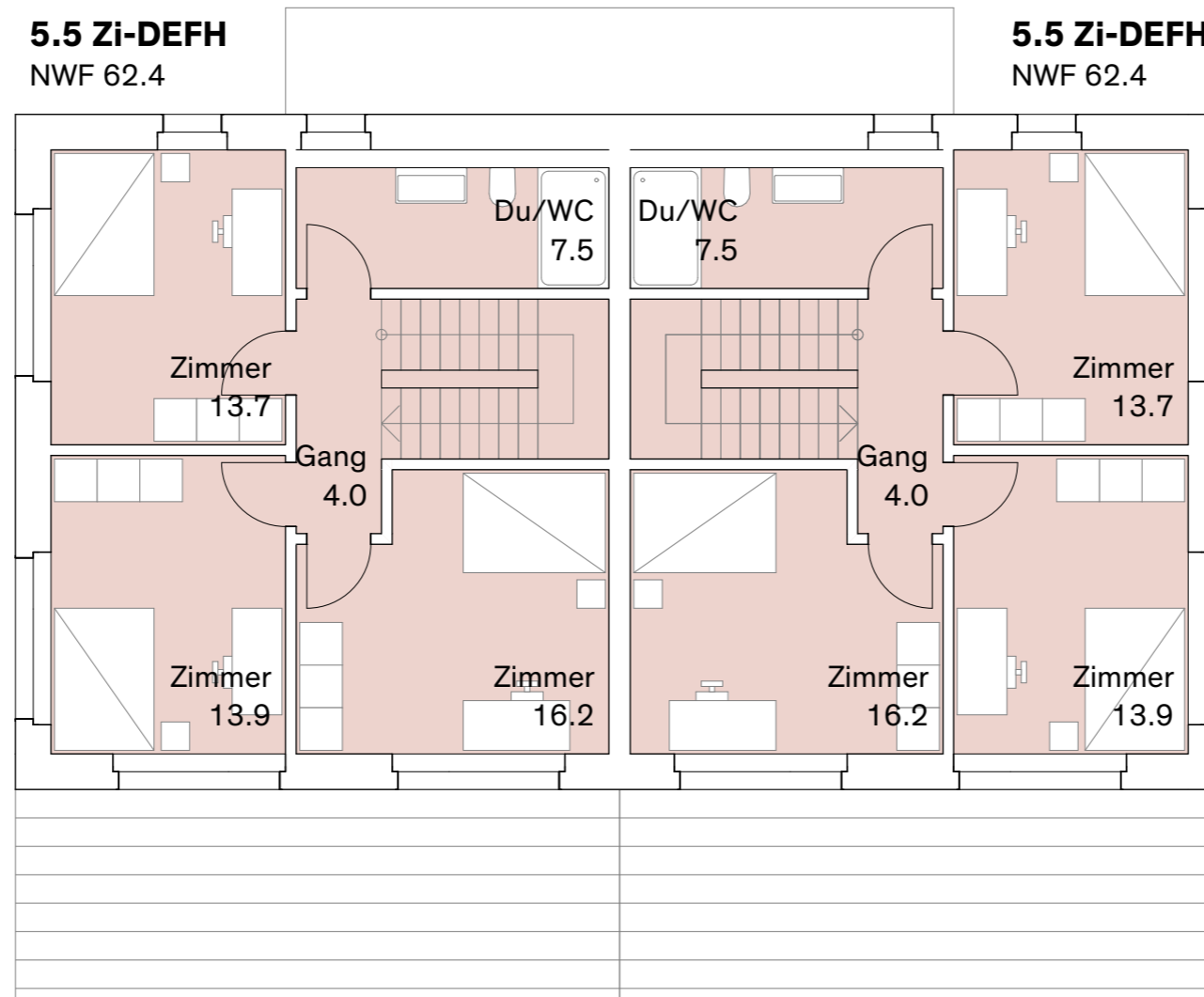
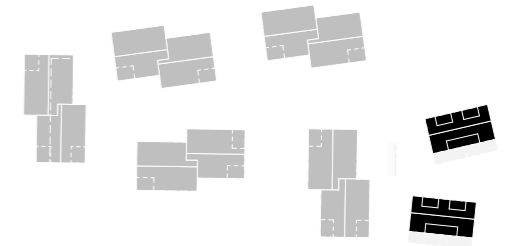
Bad/WC
5.1

Keller
20.6

Waschen
11.5









5.5 Zi-DEFH
NWF 54.2

5.5 Zi-DEFH
NWF 54.2

