

OBJEKTBESCHREIBUNG

ÜBERSICHT IST

Baulandparzelle mit 379m² Parzellenfläche in der Wohnzone W2. Das Grundstück ist aktuell mit einem kleinen Abbruch-EFH bebaut, welches von Wasser und Strom abgehängt wurde und seit ca. 3 Jahren leer steht.

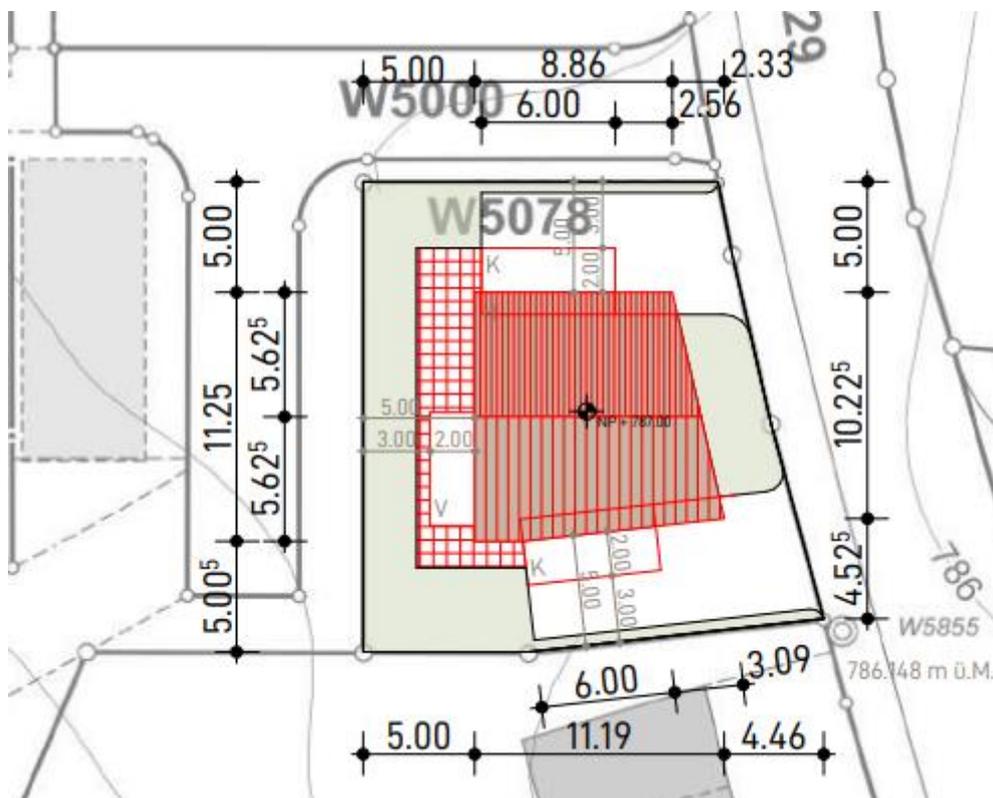
Aufgrund des vorhandenen Näherbaurechtes Richtung Westen ist gegenüber dem aktuellen Bestand eine deutliche Mehrausnutzung möglich.

Gemäss Vorabklärungen mit der Baubehörde steht einem Ersatzneubau gemäss Projektstudie nichts im Weg.

BEBAUUNGSSTUDIE

Die Projektstudie der archform + partner gmbh vom Mai 2024 sieht einen Baukörper mit ca. 250m² Nettowohnfläche und rund 1'400m³ Rauminhalt vor. Aufgrund des vorhandenen Näherbaurechtes Richtung Westen ist eine deutliche Mehrausnutzung gegenüber dem aktuellen Bestand möglich. Die Studie sieht einen Baukörper mit 2 Garagen und 2 Aussenabstellplätzen vor. Gartensitzplätze und Balkone sind Richtung Süden und Westen ausgerichtet.

Die Bebauungsstudie basiert auf dem Baureglement (Regelbauweise).





A/01 WEST

A/02 SÜD



A/03 OST

A/04 NORD

grundigentümer
 NZH Invest AG
 Rosenkühnenstrasse 16
 9014 St.Gallen

parzellennummer
 W5078

nutzungszone
 W2

stempelzone
 A3

massstab
 1:150

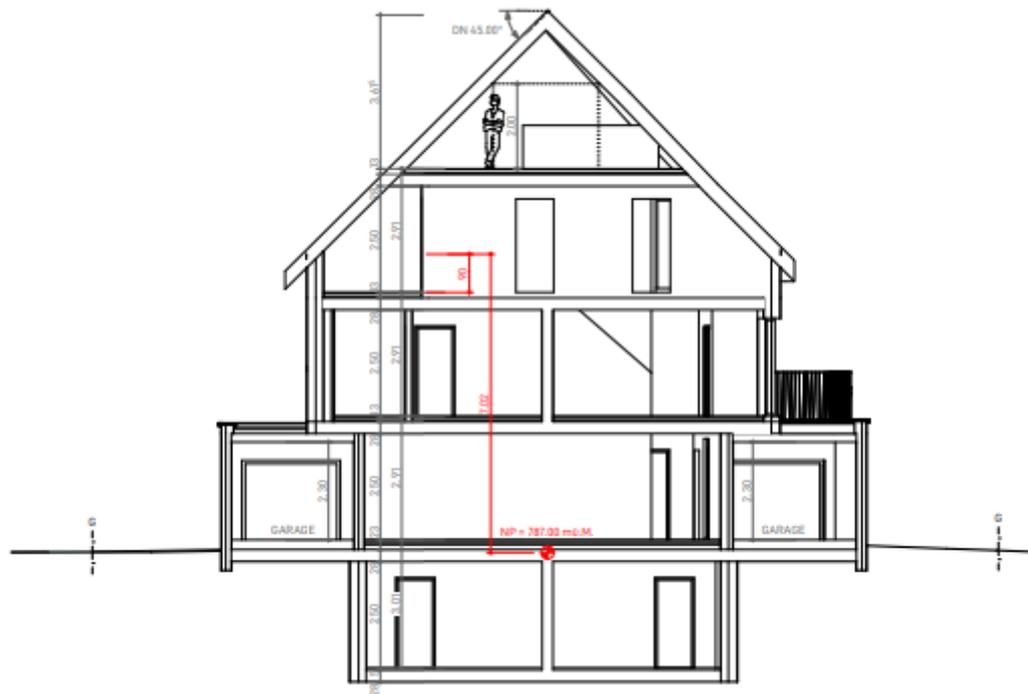
datum
 07.05.2024

817 - OBERHOFSTETTENSTRASSE & ST.GALLEN
 NEUBAU DOPPEL EPH

FASSADEN

ARCHITEKTUR | Simonstrasse 5, 9014 St.Gallen, T. +41 71 250 13 75, info@archform.ch

archform + partner gmbh



S/01 LÄNGSSCHNITT

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Grundstück kann wie folgt bebaut werden

- Mit einem grossen EFH
- Mit einem EFH mit Einliegerwohnung
- Mit einem Zweifamilienhaus (1x Triplexwohnung, 1x Duplexwohnung)
- Mit einem Zweigenerationenhaus

RAUMPROGRAMM/FLÄCHENBERECHNUNG (BASIS: 2 WOHNHEINHEITEN)

WOHNUNG 001 | 4½

BWF UNTERGESCHOSS	9.30m ²
BWF ERDGESCHOSS	62.75m ²
BWF OBERGESCHOSS	43.20m ²
BWF TOTAL	115.25m ²

KELLER / WASCHEN / TECHNIK	24.90m ²
SITZPLATZ	29.75m ²
1 GARAGE	
1 AUSSENABSTELLPLATZ	

WOHNUNG 002 | 5½

BWF UNTERGESCHOSS	8.10m ²
BWF ERDGESCHOSS	11.40m ²
BWF OBERGESCHOSS	42.20m ²
BWF 1. DACHGESCHOSS	85.30m ²
BWF 2. DACHGESCHOSS	31.75m ²
BWF TOTAL	178.75m ²

KELLER / WASCHEN / TECHNIK	27.20m ²
SITZPLATZ / BALKON	34.60m ²
1 GARAGE	
1 AUSSENABSTELLPLATZ	

Die Nettowohnfläche beläuft sich auf rund 250m². Der Rauminhalt gemäss SIA 416 beträgt 1'376.1m³.

Die vollständige Architekturstudie kann auf Verlangen ausgehändigt werden.

KUBISCHE BERECHNUNG NEUBAU (GEMÄSS PROJEKTSTUDIE)

GEBÄUDEVOLUMEN (GV)				
GESCHOSS	NR.	FLÄCHE	HÖHE	VOLUMEN
Gebäudevolumen beheizt				
ERDGESCHOSS	02	90.4	3.01	272.2
1.OBERGESCHOSS	05	109.4	2.91	318.4
1. DACHGESCHOSS	06	62.5	2.91	182.0
1. DACHGESCHOSS	07	21.3	1.95	41.5
1. DACHGESCHOSS	08	25.5	1.95	49.8
2. DACHGESCHOSS	09	62.4	1.86	116.0
		371.5 m ²		979.9 m ³
Gebäudevolumen unbeheizt				
UNTERGESCHOSS	01	91.3	3.11	284.1
ERDGESCHOSS	03	18.9	3.01	57.0
ERDGESCHOSS	04	18.3	3.01	55.1
		128.5 m ²		396.2 m ³
		500.0 m ²		1'376.1 m ³