

Bauherr	Stefan Hörler, Oberseestrasse 20, 8640 Rapperswil SG		
Objekt	Grundstücksanalyse KTN 5603, Glärnischstrasse 22, 8636 Wald ZH	PL NR 24-06-01	Datum 14.05.2025



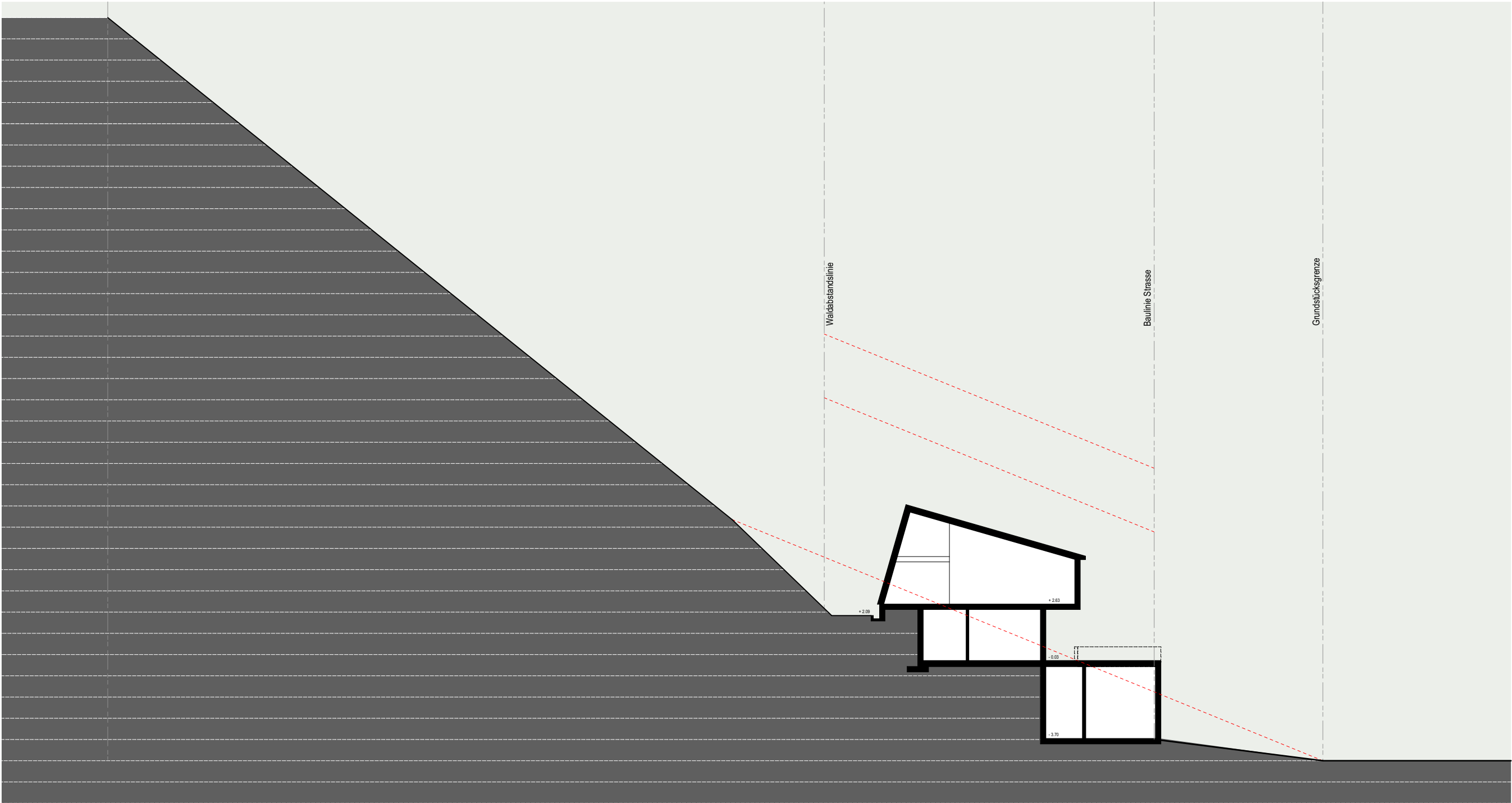
Bauherr	Stefan Hörler, Oberseestrasse 20, 8640 Rapperswil SG		
Objekt	Grundstücksanalyse KTN 5603, Glärnischstrasse 22, 8636 Wald ZH	PL NR 24-06-01	Datum 14.05.2025

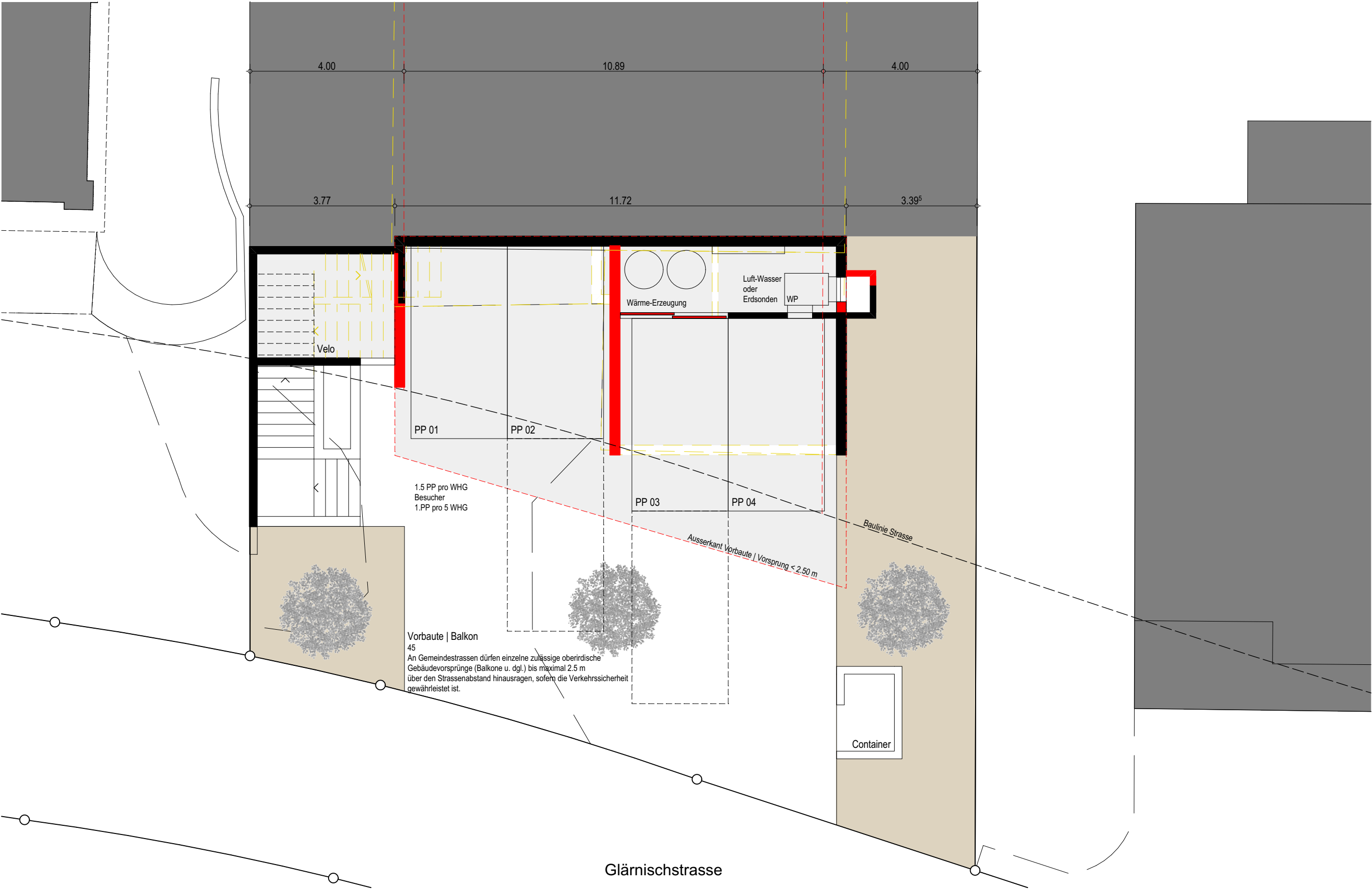


Grundstücksangaben

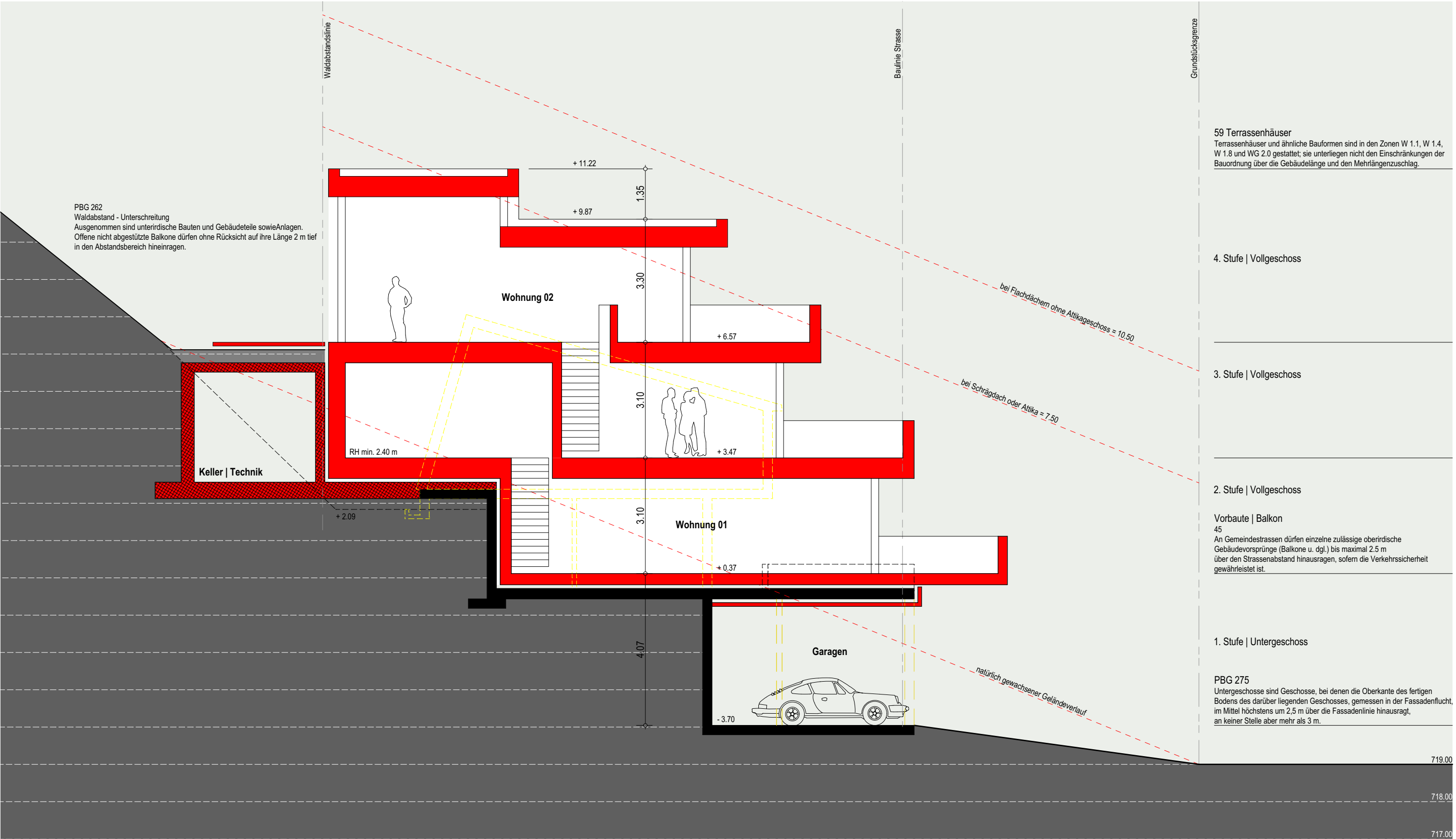
01 Flächen	
Parzelle 5603	1'085.00 m2
02 Grundbuch - Recht und Lasten	
Recht	Fuss-Fahrtwegrecht auf Glärnischstrasse Überbaurecht zu 5604
Recht-Last	Durchleitungsrecht Wasserleitung
Last	Grenz-und Anbaurecht für 5604 für beliebige Baute !!! Rechte für EW Wald Quelldurchleitungsrecht für 5601
03 Baureglement	
Zone	W 1.1
Baumassenziffer	1.1
Besondere Gebäude	0.2
Balkone verglast etc	0.1
Gebäudehöhe	10.50 m
bei Schrägdach - Attika	7.50 m
Firsthöhe	5.00 m
Nutzung	Wohnen bis mässig störende Betriebe
Grenzabstand klein	4.00 m
Grenzabstand gross	9.00 m
Mehrlängenzuschlag	ja ab 20.00 m 1/4 max. 5.00 m
Gebäudelänge	25 m
Terrassenhäuser	Möglich 4 Stufen
Abstellplätze	MLZ und Gebäudelänge entfallen Wohnbauten: 1.5 MFA je Wohnung, Besucherabstellplätze 1 MFA 5 WHG
04 Strassen	
Glärnischstrasse	Baulinie

Bauherr	Stefan Hörler, Oberseestrasse 20, 8640 Rapperswil SG		
Objekt	Grundstücksanalyse KTN 5603, Glärnischstrasse 22, 8636 Wald ZH	PL NR 24-06-01	Datum 14.05.2025

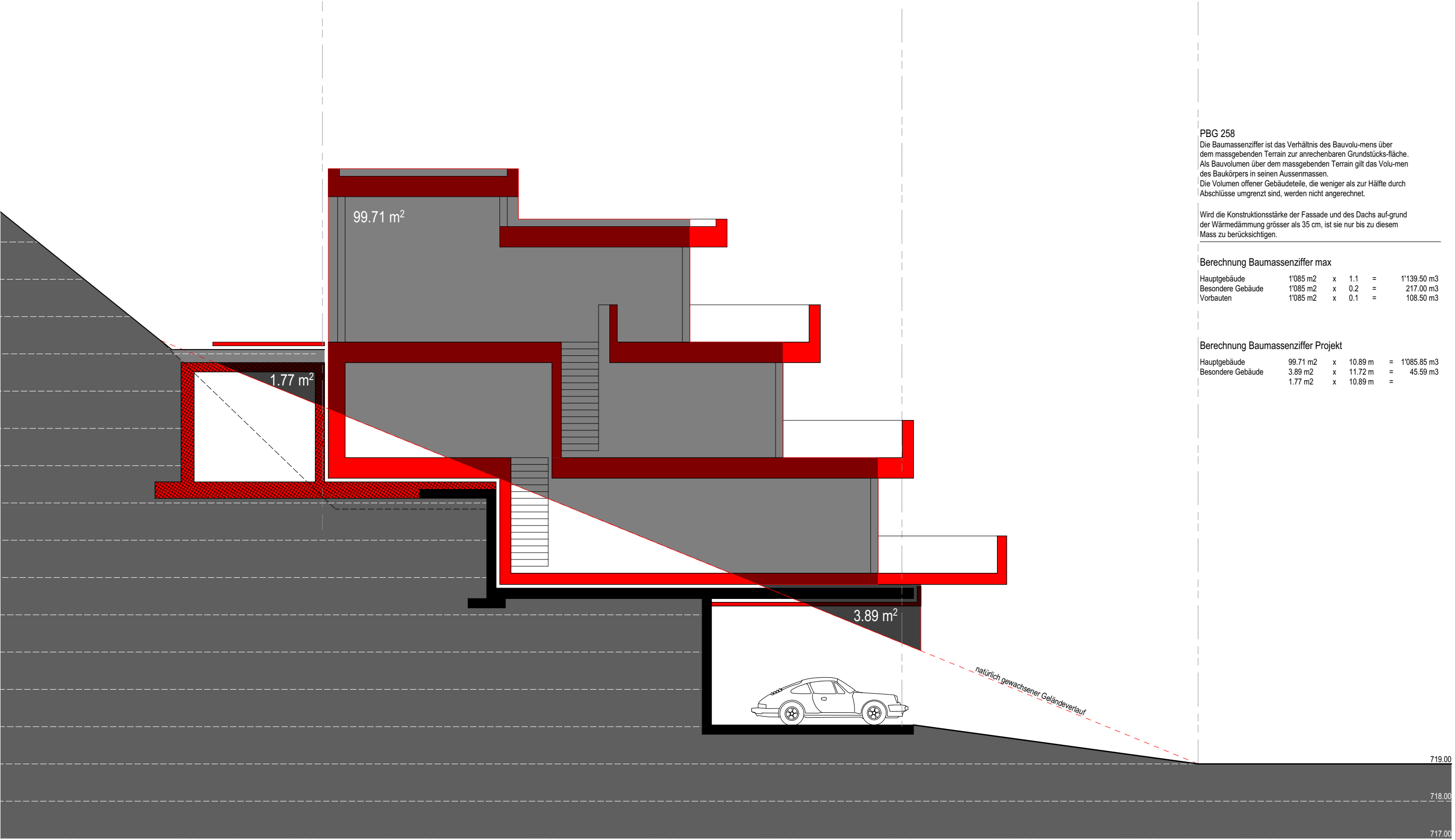




Bauherr	Stefan Hörler, Oberseestrasse 20, 8640 Rapperswil SG	PL NR	24-06-01	Datum	14.05.2025
Objekt	Grundstücksanalyse KTN 5603, Glärnischstrasse 22, 8636 Wald ZH				



Bauherr	Stefan Hörler, Oberseestrasse 20, 8640 Rapperswil SG	PL NR	24-06-01	Datum	14.05.2025
Objekt	Grundstücksanalyse KTN 5603, Glärnischstrasse 22, 8636 Wald ZH				



PBG 258
Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet.
Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

Berechnung Baumassenziffer max					
Hauptgebäude	1'085 m2	x	1.1	=	1'139.50 m3
Besondere Gebäude	1'085 m2	x	0.2	=	217.00 m3
Vorbauten	1'085 m2	x	0.1	=	108.50 m3

Berechnung Baumassenziffer Projekt					
Hauptgebäude	99.71 m2	x	10.89 m	=	1'085.85 m3
Besondere Gebäude	3.89 m2	x	11.72 m	=	45.59 m3
	1.77 m2	x	10.89 m	=	

Bauherr	Stefan Hörler, Oberseestrasse 20, 8640 Rapperswil SG		
Objekt	Grundstücksanalyse KTN 5603, Glärnischstrasse 22, 8636 Wald ZH		PL NR 24-06-01 Datum 14.05.2025

Fragen Bauverwaltung	Abbruch und Neubau	Bestehender Grenzabstand NO Bestehender Grenzabstand SW	ca 3.38 m ca 3.68 m	Fragen Bauherrschaft	Umbau	Geringe Geschosshöhe EG zu 1.OG Schallschutz problematisch Grundsatz - UG bleibt bestehend
		Bei einem Neubau müssen die ordentlichen Abstände eingehalten werden = 4.00 m Abklären bei Bauamt			Nutzung	3 Wohneinheiten ? Annahme 3 x 3.5 Zimmer WHG PP Bedarf 5 PP + 1 PP Besucher = 6 PP Ersatzabgabe möglich, jedoch nicht sinnvoll > Vermietbarkeit WHG schwieriger
	Aufstockung	Müssen die regulären Abstände eingehalten werden, oder kann auf dem Bestand aufgestockt werden ?				
	Grosser Grenzabstand	Abstand Richtung Strasse, resp. direkt auf Strassenbaulinie bauen = 7.50 m. Kann dieser Abstand als grosser Abstand anerkannt werden (anstelle 9.00 m) ? > Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschriften			Geometer	Miete oder Eigentum ? Bushaltestelle in der Nähe
	Vorbauten-Balkon	An Gemeindestrassen dürfen einzelne zulässige oberirdische Gebäudevorsprünge (Balkone u. dgl.) bis maximal 2.5 m über den Strassenabstand hinausragen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Kann dies so angewendet werden ?			Geologie	Baugrunduntersuch vorhanden ? Nagelflueh - stabiler Baugrund gem. Nachbar Hang rutscht leicht - Sickerleitung evtl. defekt
	Baulinie Strasse	Ist eine Treppenanlage im Strassenabstand möglich ? Was für Bauten und Anlagen sind sonst noch möglich im Unterabstand ?			Grenzbaurecht	Nachbar 5604 hat Grenz - und Anbaurecht an die Grenzmauer für eine beliebige Baute - Beleg 111 verlangen (von 2015)
	Baumassenziffer	Wird ab massgebendem Terrain gemessen Massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Ist das gestaltete Terrain zu beachten oder gilt der ursprüngliche Geländeverlauf von 1970 ?			Bestehende Projekt	Bestehen von den drei Projekten kubische Berechnungen und erste Kostenschätzungen ?
	Terrassenhaus Bauvorschrift	In der Zone W 1.1 sind vier Stufen möglich Mehrlängenzuschlag entfällt Gebäudelänge entfällt UG und EG übereinander möglich, danach gestafelt. Wie viel müssen die Geschosse versetzt sein, damit Terrassenbaute anerkennt wird ?			Waldabstand	Besteht Möglichkeit zu unterschreiten ? Unterhalt sehr aufwendig Solaranlage möglich
					Terrassenhaus	Steile Hanglage - Viele Treppen ! Etwas umständlich - zb. Einkauf
					Kosten	Baukosten - Bankfinanzierung
					Konstruktion - Standart	Bau - und Energiestandart Heizung - Evtl. Erdsondenheizung
	Gebäudehöhen	Wurden die Gebäudehöhe richtig interpretiert = 10.50 m für Terrassenhaus				
	Container	Container Einfassung im Strassenabstand möglich ?				
	Hangsicherung Technik-Keller	Hangsicherung unter Terrain in Waldabstand möglich ? Technik-Keller unter Terrain in Waldabstand möglich ?				
	Wärmequelle	Erdsonden angedacht				