

Ebnat Kappel
Politische Gemeinde



Projekt Nr. 2.118.1.003.00

29.05.2013

Überbauungsplan Howart II **Parz. Nr. 1405**

Beilagepläne

Überbauungskonzept Howartrain
Architekturbüro Modesti + Frei AG, Wattwil

- Projektbeschrieb, dat. 28.05.2013
- Situation, dat. 11.01.2013
- Schnitte, dat. 28.05.2013
- Ansichten, dat. 28.05.2013
- Höhenkotenplan, dat. 27.05.2013
- Ausnützungsziffer-Berechnung, dat. 11.01.2013

Projektbeschreibung zu Ueberbauungsplan Howart II

Gemäss einer früheren, durch die Gemeinde Ebnet – Kappel erstellten Ueberbauungs - Studie war vorgesehen, den oberen, im Bereich der W2 gelegenen Teil der Parzelle Nr. 1405 durch Reihenhäuser mit Giebeldächern zu überbauen. Das hätte aber bedeutet, dass der untere, im Bereich der W3 gelegene Teil später nicht mehr hätte überbaut werden können, da er von keiner Seite mehr über eine Erschliessung verfügt hätte. Somit wäre dieses Bauland für immer verloren gewesen ! Aus diesem Grund haben wir ein Konzept entwickelt, der diesen Ueberlegungen Rechnung trägt, und dabei aber trotzdem den Bauvorschriften der Zone W2 entspricht. Folgende Gründe haben uns daher bewogen, das Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern zu bebauen :

- Primäres Ziel war die haushälterische Nutzung des immer knapper werden Baulandes. Die gesamte Parzelle sollte voll ausgenutzt werden können. Das ist klar im Sinn der Bestrebungen des neuen Raumplanungsgesetzes, das genau diese vollumfängliche Ausnutzung und Verdichtung der bestehenden Bauzonen anstrebt. Das vorliegende Projekt vermag diesen Empfehlungen Rechnung zu tragen, ist doch die Ausnutzungsziffer beider Bauzonen (W2 + W3) genau ausgeschöpft. Mit dieser Anordnung der Häuser kann auch das sehr steile Wiesenbord und die untere, wenig attraktive, wenn nicht gar unüberbaubare Fläche hinter den bestehenden viergeschossigen Mehrfamilienhäusern auf Parzelle 1374 und 1395 in die Ausnutzung miteinbezogen werden. Somit kann eine Vollaussnutzung der topographisch schwierigen Bauparzelle im Sinne der staatlichen Empfehlungen erreicht werden.
- Aus Rücksicht auf die hinter den projektierten Neubauten gelegenen Einfamilienhäuser wird auf die Errichtung der ursprünglich vorgesehenen Giebeldächer verzichtet. Somit kann die maximale Firsthöhe um ca. 3.00 Meter unterschritten werden, was für die Nachbarn in Bezug auf Aussicht und Besonnung sicher ein grosser Vorteil darstellt.
- Zudem haben die Wohnungsgrundrisse grosse Qualitäten in Bezug auf die Aussicht in die Berge und sie verfügen über eine optimale Besonnung. Die Wohnräume, gegen das Tal und die Sonne gerichtet sind mit raumhohen Fenstern versehen, die Schlafräume sind nördlich gegen das ruhige Quartier ausgerichtet. Diese Qualität könnte mit gestaffelten oder tiefer unten im Hang liegenden Baukörpern hinter den erwähnten, bestehenden Bauten nicht erreicht werden.
- Die einfache, effiziente Erschliessung direkt ab der Bachstrasse überzeugt. Auf kürzestem Weg gelangen die Autos ab der Quartierstrasse in die Garagen im Untergeschoss. Die Howartrainstrasse wird nicht tangiert und kann weiterhin als "Wohnstrasse " genutzt werden.

Zusammenfassend glauben wir, dass das Projekt hervorragende, wohnhygienische Qualitäten besitzt, effizient erschlossen ist, dem Gedanken der optimalen Ausnutzung des Baulandes entspricht, sowie auch auf die dahinterliegenden Nachbarn bestmöglichst Rücksicht nimmt.

9630 Wattwil, 28. Mai 2013

Architekturbüro Modesti + Frei AG, Wattwil



LEGENDE
635.49 BESTEHENDE TERRAINHÖHEN
632.45 NEUE TERRAINKOTEN

DIE BAUHERRSCHAFT : _____

DER GRUNDEIGENTÜMER : _____

DER PROJEKTVERFASSER : _____

± 0.00 = OK. FERTIG BODEN ERDGESCHOSS = 635.80 m.ü.M.

BAUHERR : ARS IMMOBILIEN AG, WILENSTRASSE 17, 8832 WOLLERAU
OBJEKT : NEUBAU 2 MEHRFAM.-HÄUSER IM HOWARTRAIN, EBNAT-KAPPEL

BAUPROJEKT UMGEBUNG
rchitekturbüro Modesti + Frei AG, Rickenstrasse 65, 9630 Wattwil
Tel 071 / 988 33 03 Fax 071 / 988 33 54 E-Mail : hans.frei@bluewin.ch

MASSSTAB 1 : 500 DATUM 11.01.2013 PLAN NR. 430 / 06



LEGENDE

635.49 BESTEHENDE TERRAINHÖHEN

632.45 NEUE TERRAINKOTEN

DIE BAUHERRSCHAFT :

DER GRUNDEIGENTÜMER :

DER PROJEKTVERFASSER :

± 0.00 = OK. FERTIG BODEN ERDGESCHOSS = 635.40 m.ü.M.

BAUHERR : ARS IMMOBILIEN AG, WILENSTRASSE 17, 8832 WOLLERAU

OBJEKT : NEUBAU 2 MEHRFAM.-HÄUSER IM HOWARTRAIN, EBNAT-KAPPEL

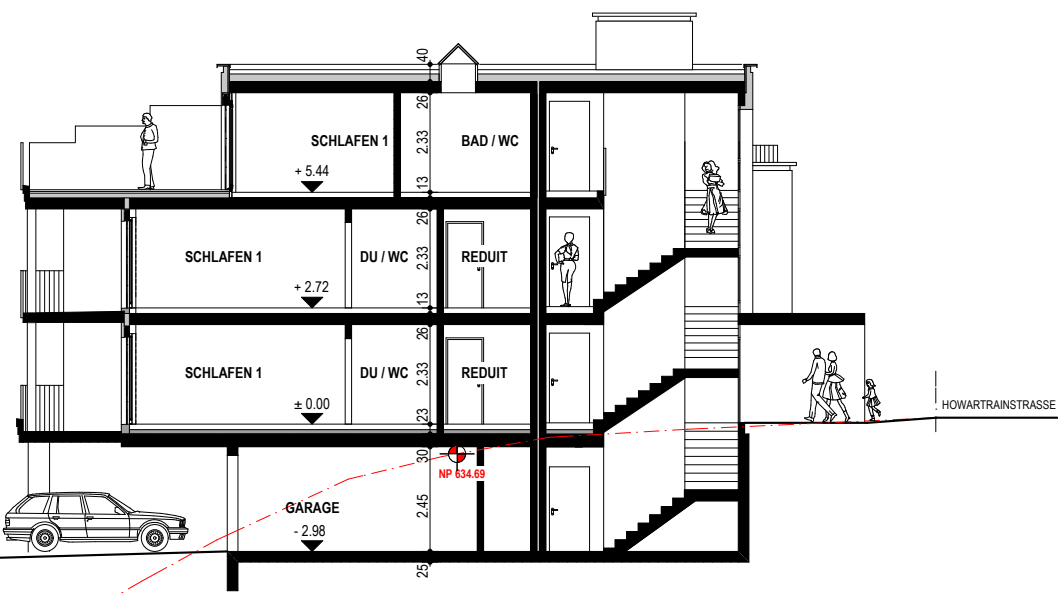
BAUPROJEKT

rchitekturbüro Modesti + Frei AG, Rickenstrasse 65, 9630 Wattwil

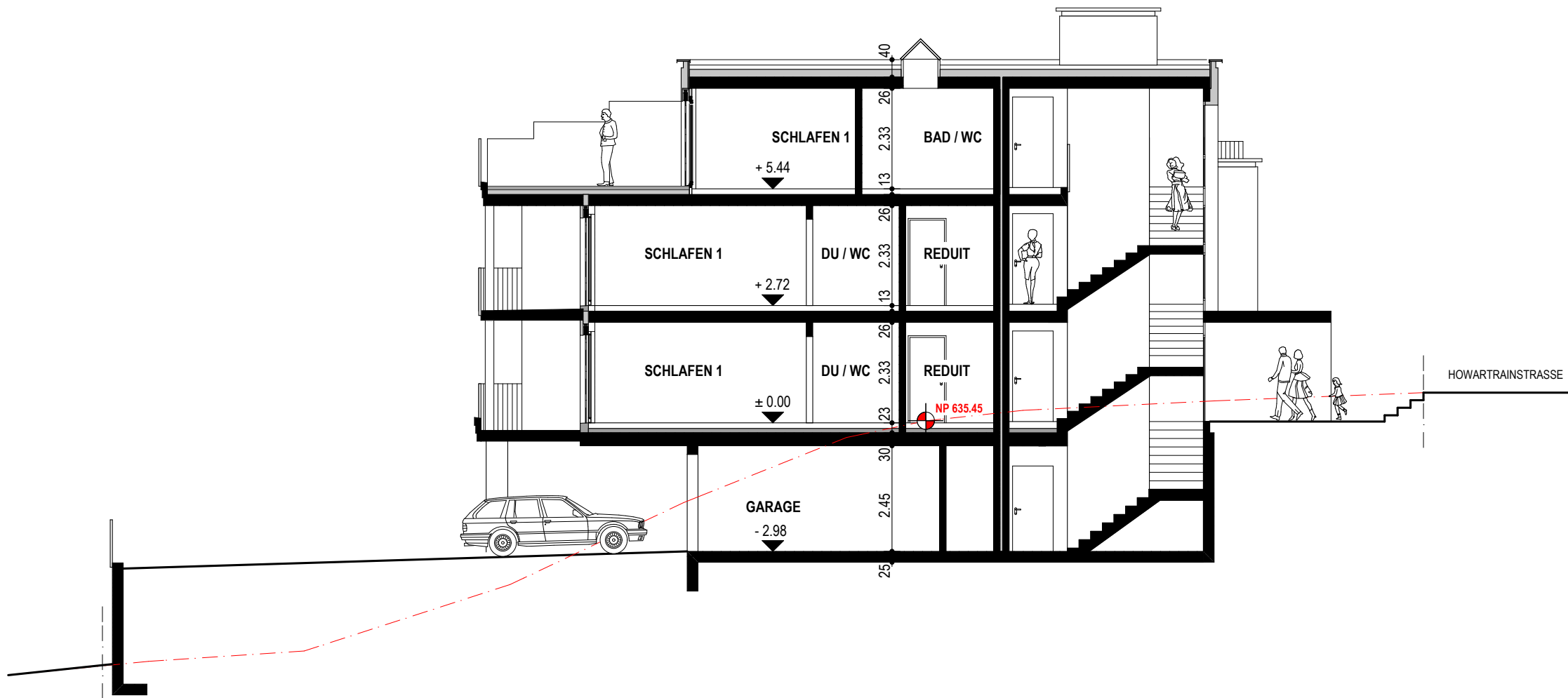
Tel: 071 / 988 33 03 Fax 071 / 988 33 54 E-Mail : hans.frei@bluewin.ch

MASSSTAB 1 : 500 DATUM 11.01.2013 PLAN NR. 430 / 10

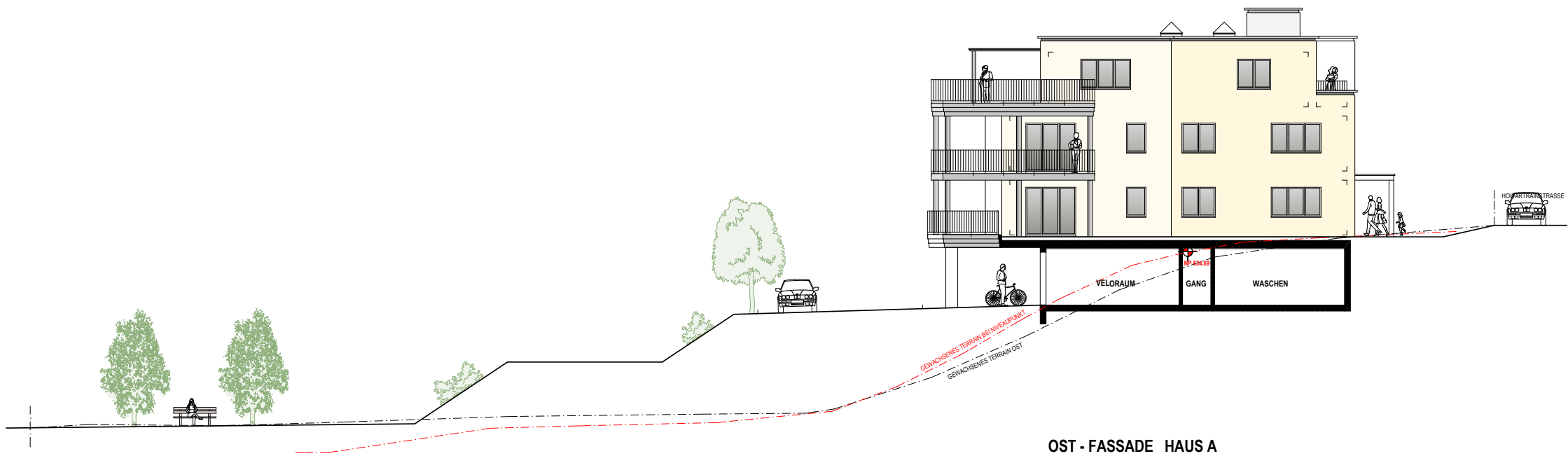
UNTERGESCHOSS UMGEBUNG

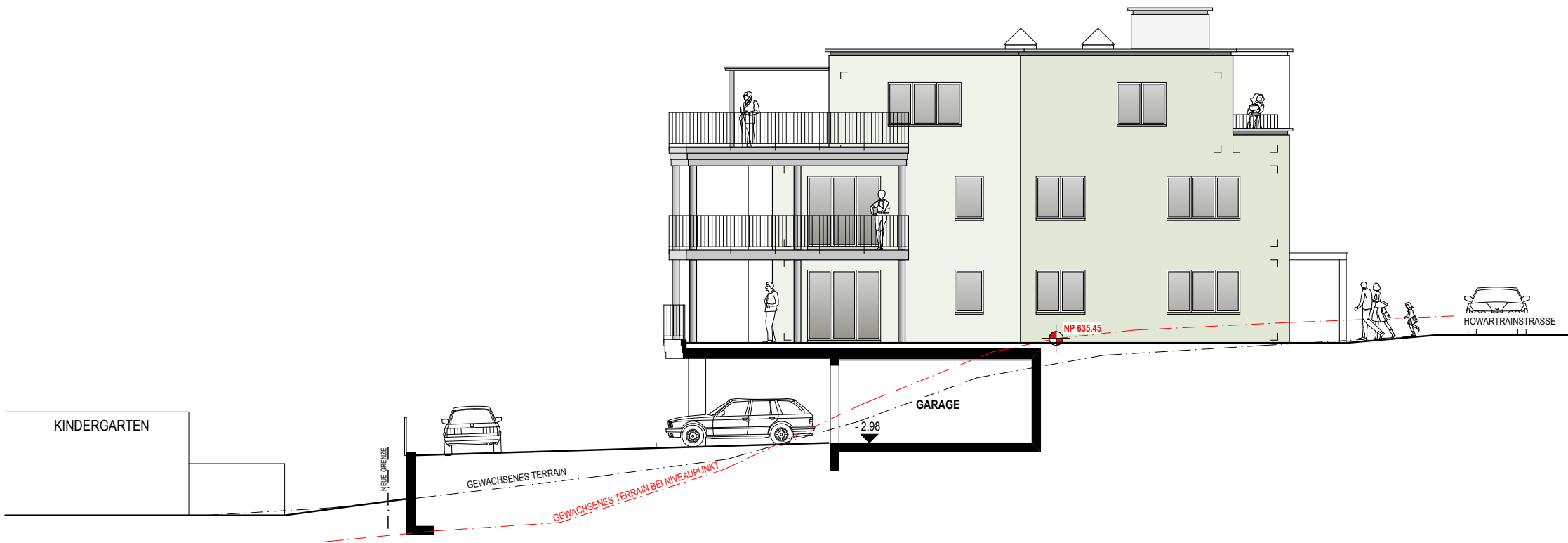


QUERSCHNITT HAUS A



QUERSCHNITT HAUS B





OST - FASSADE HAUS B



HAUS A
SÜD - FASSADEN

HAUS B





GEOINFO AG
Geo-IT und Vermessung
Volkshausstrasse 21a
9630 Wattwil
Telefon +41 71 987 68 68
www.geoinfo.ch

E. Jodt
27. Mai 2013



Ausnützungsziffer - Berechnung

Ausnützungsziffer gemäss Baureglement	W2	0.50
Ausnützungsziffer gemäss Baureglement	W3	0.65

Gesamte Parzellengrösse laut Geometer (Zone W2 + W3)	m2	3'273.00
--	----	----------

Landfläche W2	m2	1'275	x	0.50	m2	637.50
Landfläche W3	m2	1'998	x	0.65	m2	1'298.70

Total maximal mögliche Bruttogeschossfläche	m2	1'936.20
--	-----------	-----------------

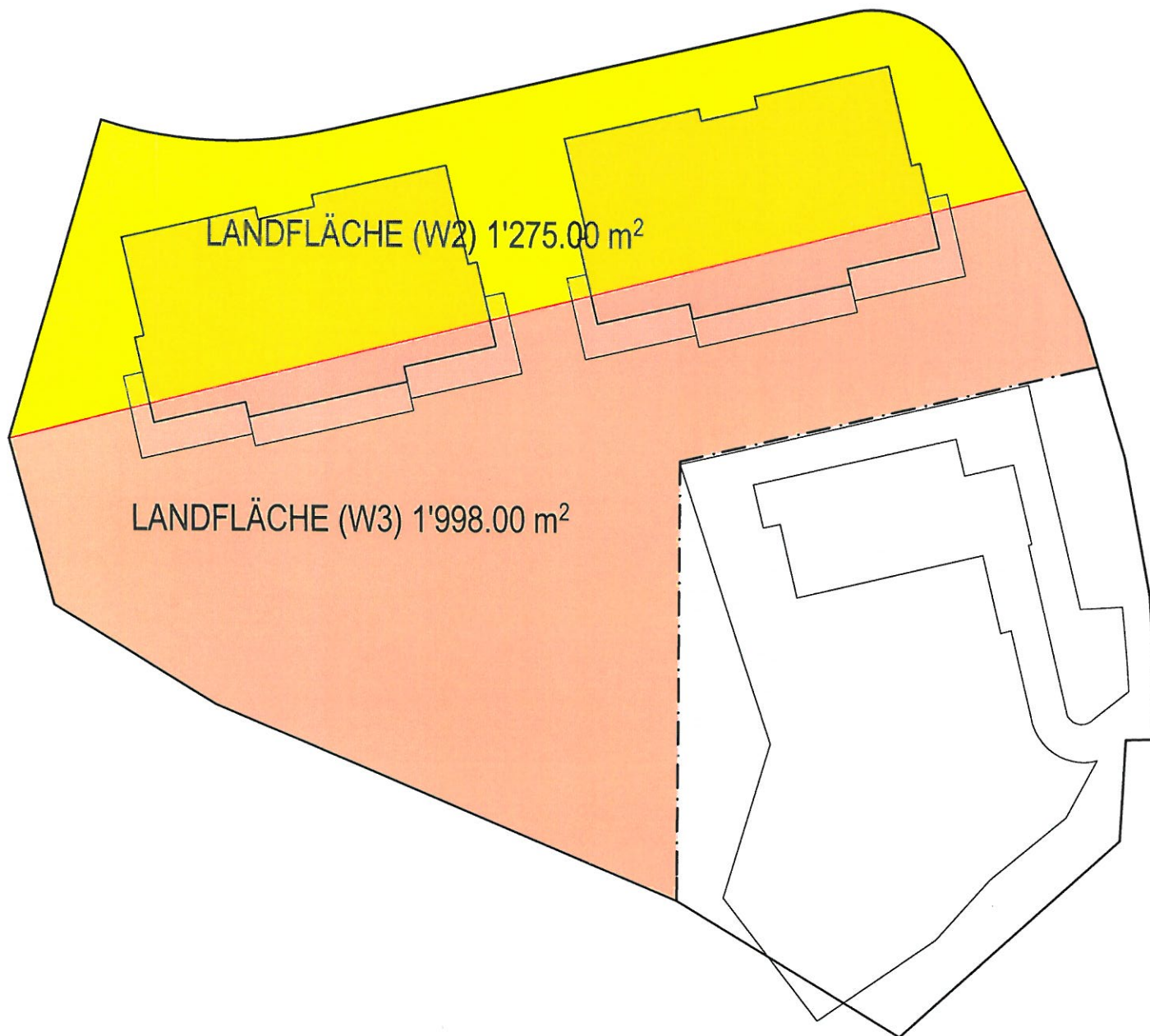
Bruttogeschossfläche

Untergeschoss	m2				m2	0.00
Erdgeschoss	m2	349.23	x	2	m2	698.46
1. Obergeschoss	m2	349.23	x	2	m2	698.46
Attikageschoss	m2	253.18	x	2	m2	506.36

Total effektive Bruttogeschossfläche	m2	1903.28
---	-----------	----------------

Ausnützungsziffer (durchschnittlich)

Ausnützungsziffer:	m2	1'903.28	=	AZ 0.58
	m2	3'273.00		



W2 (0.5) BGF max. 637.50 m²

W3 (0.65) BGF max.1'298.70 m²

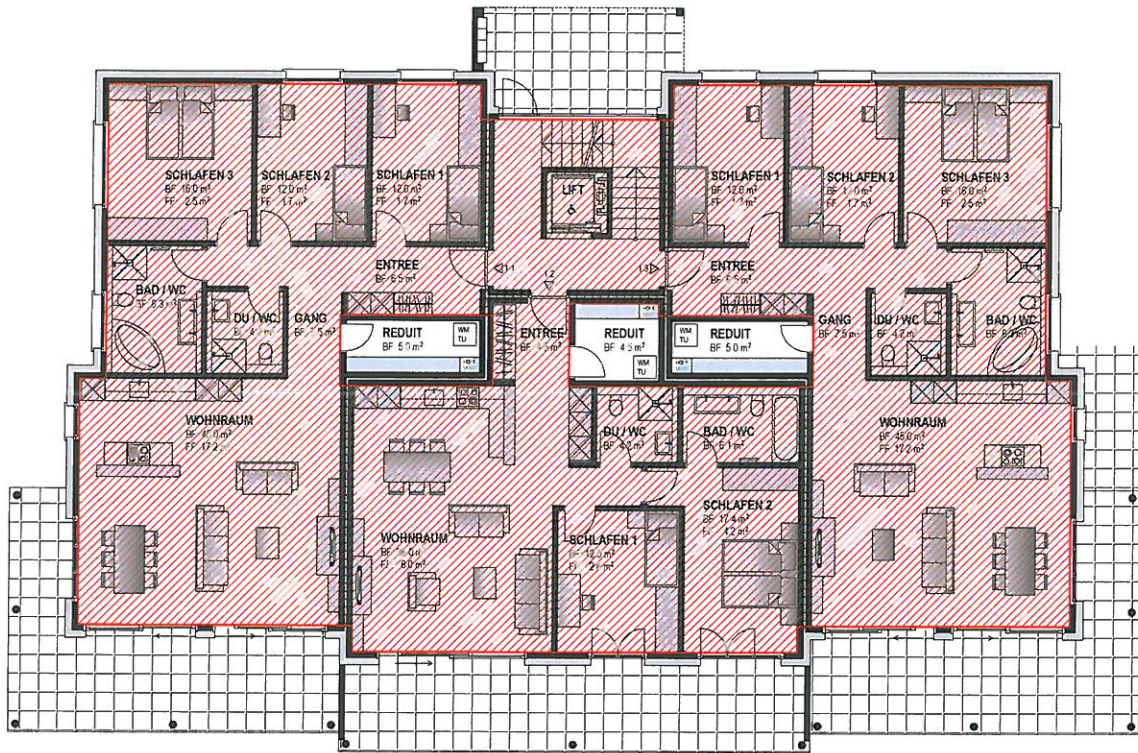
TOTAL BGF max.1'936.20 m²

BAUHERR : ARS IMMOBILIEN AG, WILENSTRASSE 77, 8832 WOLLERAU
OBJEKT : NEUBAU 2 MEHRFAMILIENHÄUSER HOWARTRAIN, EBNAT-KAPPEL

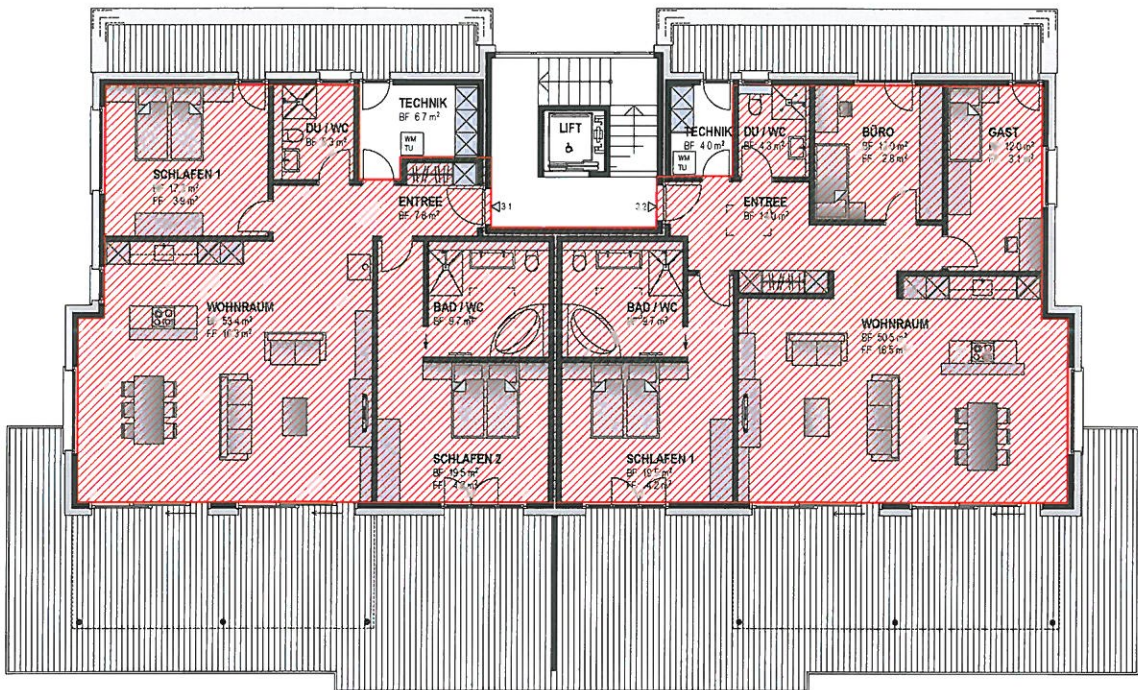
SCHEMA BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN MST. 1 : 200

ARCH.-BÜRO MODESTI + FREI AG, RICKENSTRASSE 65, 9630 WATTWIL

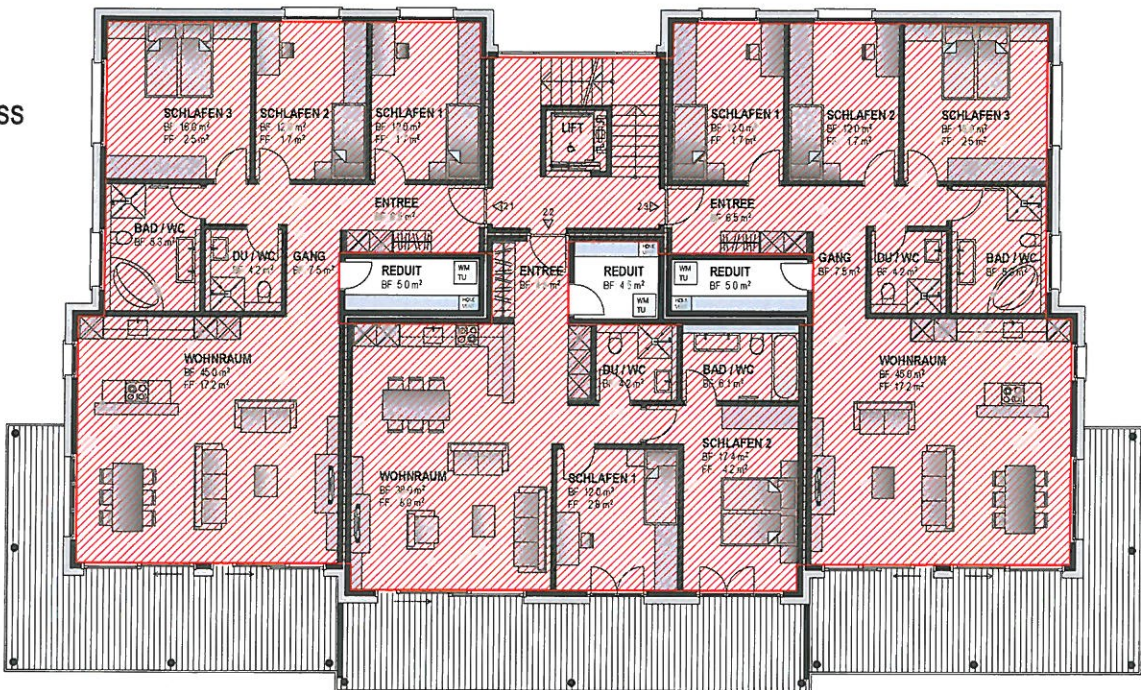
ERDGESCHOSS
BGF 349.23 m²



ATTIKAGESCHOSS
BGF 253.18 m²



1. OBERGESCHOSS
BGF 349.23 m²



BERECHNUNG BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE HÄUSER A + B

ERDGESCHOSSE	349.23 m²	x 2	698.46 m²
OBERGESCHOSSE	349.23 m²	x 2	698.46 m²
ATTIKAGESCHOSSE	253.18 m²	x 2	506.36 m²
TOTAL BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE			1'903.28 m²