w.reininger dipl. architekt eth/sia
giacomettistrasse 45 7000 chur tel 081 356'11'11 info@reininger.ch

BAURECHTLICHE VORABKLÄRUNGEN
KENNZAHLEN/BERECHNUNGEN

Objekt: Liegenschaft Parzelle 5868/5869 in Flond

Doppelhaus auf Parzelle 5868/5869

Auftraggeber:
Federico Immobilien AG, Bahnhofstrasse 7, 7000 Chur vom 27.01.2022

Grundlagen:

1. Angaben über die Liegenschaft 5869 gem. Offerte Grundstücksbewertung vom 27.01.22 der Federico Immobilien AG
2. Baugesetzliche Bestimmungen der Gemeinde Flond vom 10.Dezember 1999
3. SIA Normen/Dokumentationen[1]
   SIA-Norm 416 Flächen und Volumen von Gebäuden
   SIA Dokumentation D 0165 Kennzahlen im Immobilien Management (Ausgabe 2000)
4. Planbeilagen:
   - Nr. 1 Grenzabstände / Gebäudeflächen/Systemgrundrisse, - schnitte Parzelle 5869
   - Nr. 2 Grundrisse / Systemschnitte / Gebäudevolumen Parzelle 5868 und 5869 zusammen
   - Nr. 3 Übersicht Situation 1:500
   - Nr. 4 Situationsplan mit Höhenlinien
   - Nr. 5 Flächendefinitionen-Erläuterungen der SIA Norm 416
   - Nr. 6 Foto Gebäude H1[2]

AUSWERTUNGEN

Grundsätzlich ist bei der Variante 1 (Plan Nr. 1) zu berücksichtigen, dass das Gebäude 1-72 (H1) bei dieser Betrachtung nicht abgerissen, ersetzt od. vergrössert werden kann, ohne im Zusammenhang mit Gebäude 1-71auf Parzelle Nr. 5868

Das Gebäude 1-72 (Bestand) wird hier nur für die AZ-Berechnung berücksichtigt.

[1] Flächen und Volumenparameter, Begriffe im Anhang Nr. 1

[2] Ausschnitt StreetView geoswiss

Abklärungen mit dem Bauamt[3]:

Aussagen von C. Maier zur Berechnung der AZ[4] für Flächen im Dachgeschoss: ob benutzt od. unbenutzt, mit oder ohne Erschliessung vom darunterlegendem Geschoss, die Fläche ist für die Berechnung einzurechnen.

Hofstattrecht: bei Variante 2 erfolgt anstelle der bestehenden Gebäude auf beiden Parzellen ein Neubau (Doppelwohnhaus) im ursprünglichen Umfang und besserer Nutzung, mit gleicher Dachneigung.

Keine Zweitwohnungen.

AZ-Berechnung/Variante 1 gem. Plan Nr. 01:

Landfläche LFL Parzelle 5869 = 1'331 m2

Bruttogeschossflächen BGF:

H1 174 m2

H2 8.00 x 11.00 = 88 x 2 = 176 m2

Dachraum 2.50 x 11.00 = 27.50 m2, gerundet 28 m2

total H2 = 204 m2

H3 204 m2

H4 204 m2

total H1- H4 = $BGF_{vorhanden}$ = 786 m2

AZ = 0.6[5]

$BGF_{erlaubt}$ = LFL x AZ = 1331 x 0.6 = 798 m2

AZ-Berechnung/Variante 2 gem. Plan Nr. 02:

Landfläche LFL Parzelle 5868 = 649 m2

LFL Parzelle 5868+5869 = 1'980 m2

AZ = 0.6

$BGF_{erlaubt}$ = LFL x AZ = 1980 x 0.6 = 1'188 m2

$BGF_{vorhanden}$:

H1a 136 m2

H1b 136 m2

H2 - H4 = 612 m2

H5 152 m2

H6 152 m2

total 1'188 m2

[3] Telefon mit C. Maier vom 09.02.2022

[4] AZ = Ausnützungsziffer gem. BG Art. 48, Ziff. 1 und 3

[5] Art. 41 BG

KENNZAHLEN[6]:

Geschossfläche	GF
Nettogeschossfläche	NGF
Nutzfläche	NF
Hauptnutzfläche	HNF
Nebennutzfläche	NNF
Konstruktionsfläche	KF

Beziehungen zueinander:
GF = NGF + KF
HNF = NGF - NNF
NF = HNF + NNF

Variante 1/Plan 01:
Überbauung mit 3 Einfamilienhäuser (H1-H3), bestehendes Einfamilienhaus (H1, Vers. Nr. 1-72)
Aussenparkplätze 2 PP/Haus
Haus 1 bestehend mit einer Geschossfläche von 75 m2
Abbruch Stall und Anbau (Ver. Nr. 1-70)

allgemein:
GF = UG +EG +OG
NNF = UG

	GF	NGF	HNF	NNF	KF	
Haus 1 (H1)	225	180	119	61	45	Annahme
Haus 2 (H2)	264	220	148	72	44	
Haus 3 (H3)	264	220	148	72	44	
Haus 4 (H4)	264	220	148	72	44	

[6] SIA 416

Variante 2/Plan 02:

Die Parzellen 5868 und 5869 werden zusammengelegt.
Überbauung mit 5 Einfamilienhäuser (H1-H6), davon Doppelwohnhaus (H1a und H1b, im Hofstattrecht) und Doppelwohnhaus H5-H6.
Einstellhalle mit 14 Pflichtparkplätzen und 4 Reserve PP
Abbruch Stall mit Nebenbauten

allgemein:
GF = UG +EG +OG
NNF = UG

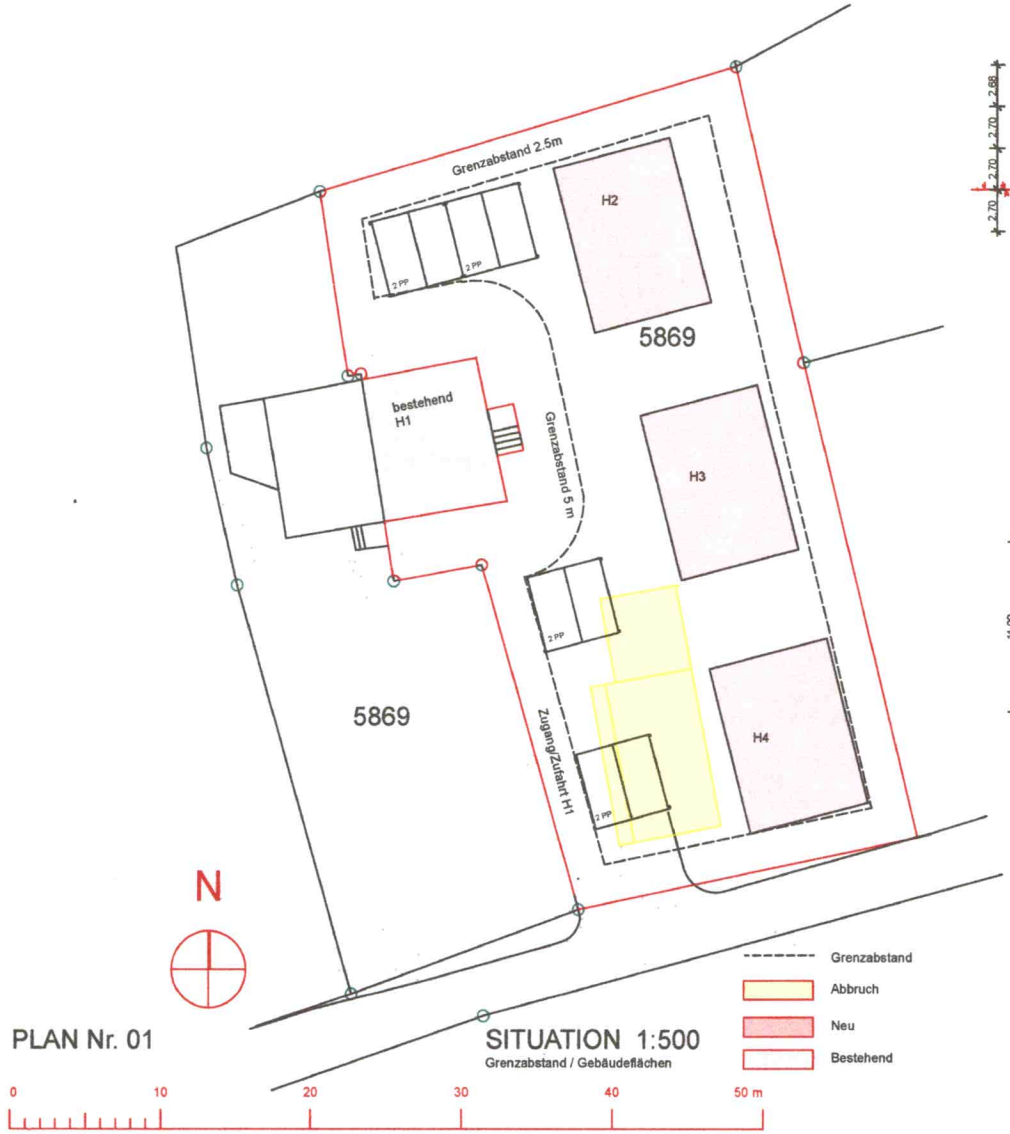
	GF	NGF	HNF	NNF	KF
Haus 1 (H1a)	204	169	113	56	35
Haus 1 (H1b)	204	169	113	56	35
Haus 2 (H2)	264	220	148	72	44
Haus 3 (H3)	264	220	148	72	44
Haus 4 (H4)	264	220	148	72	44
Haus 5 (H5)	228	190	127	63	38
Haus 6 (H6)	228	190	127	63	38

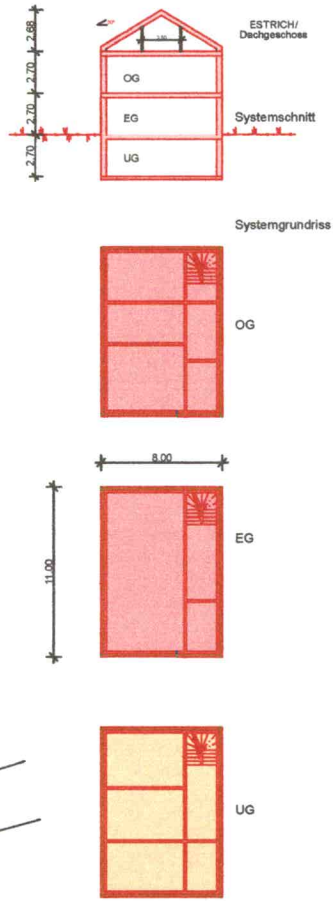
KUBATUREN:

Einstellhalle/System: 18 PP, zweireihig, 16.5 m tief , PP-Abmessung 2.70 x 5 m,
GF = 433 m2
OK-OK = 2.60 m

Kubaturen nach SIA 416:

Gebäudeteil	Abmessung m2xm1	Kubatur m3
Einstellhalle	433 x 2.60	1'125.80
Haus H1 geschätzt	wie H 1a, 1b	1'392.32
Haus H1a und H1b	146.56 x 9.50	1'392.32
Haus H2	78.35 x 11	861.85
Haus H3	78.35 x 11	861.85
Haus H4	78.35 x 11	861.85
Haus H5 und H6	161.72 x 9.5	1'536.34





Grenzabstand
Abbruch
Neu
Bestehend

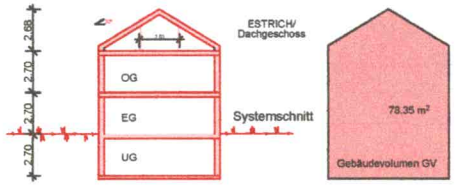
PLAN Nr. 01

SITUATION 1:500
Grenzabstand / Gebäudeflächen

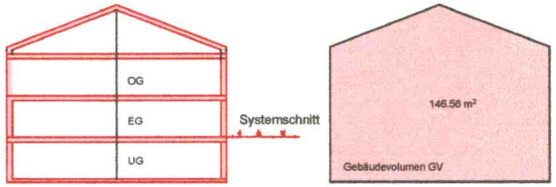
w.reininger dipl.arch.eth/sia
giacomettistrasse 45 7000 chur
t 081 356'11'11

Flächen Parzelle:
P.Nr. 5869 1331 m2
P.Nr. 5868 649 m2

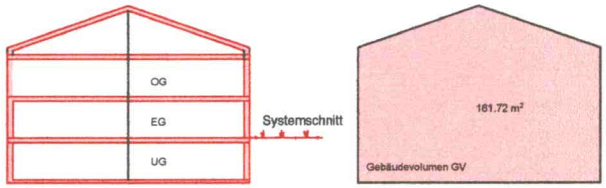
TOTAL 1980 m2



HAUS H2 - H4



HAUS H1 a,b



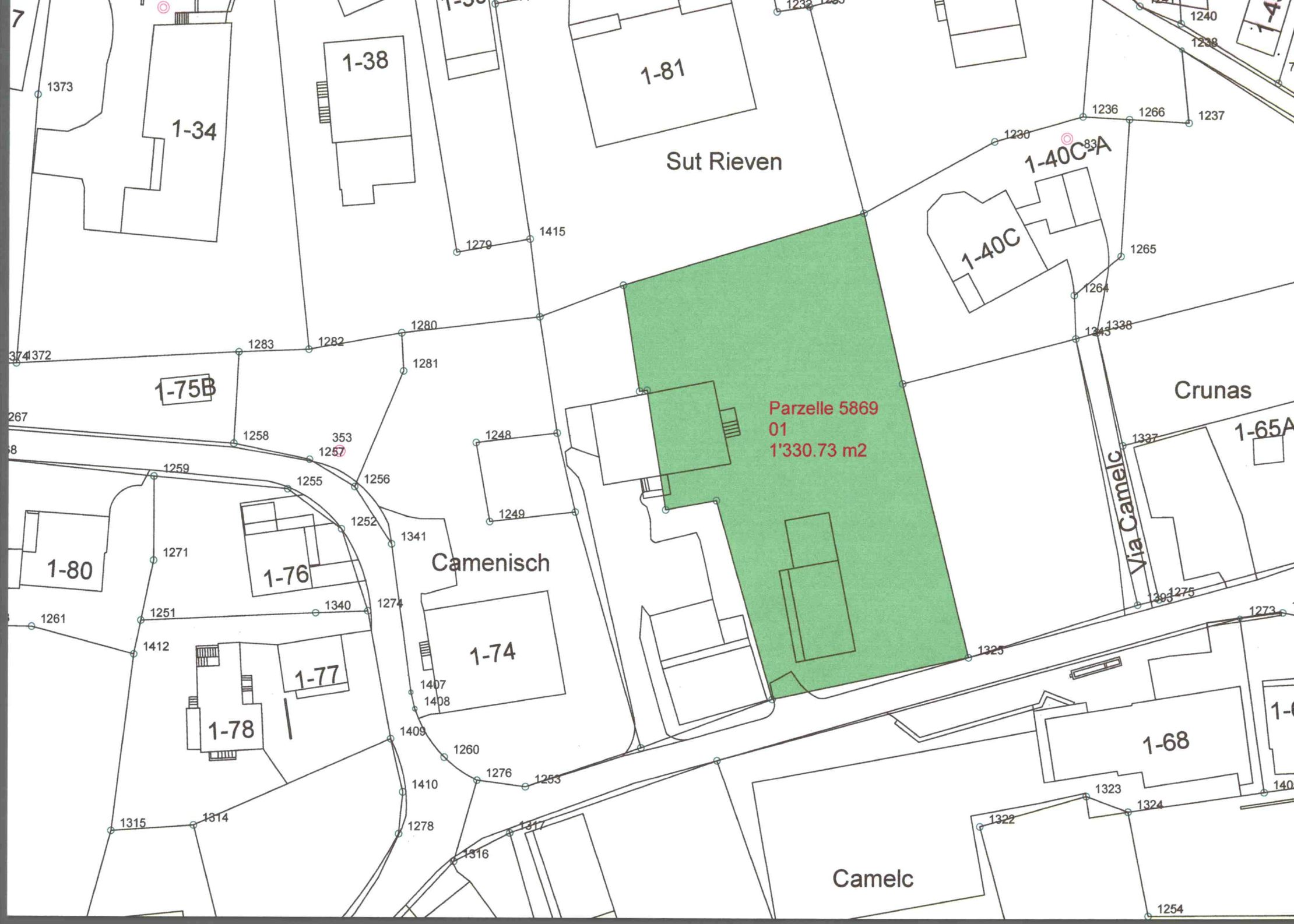
HAUS H5-H6

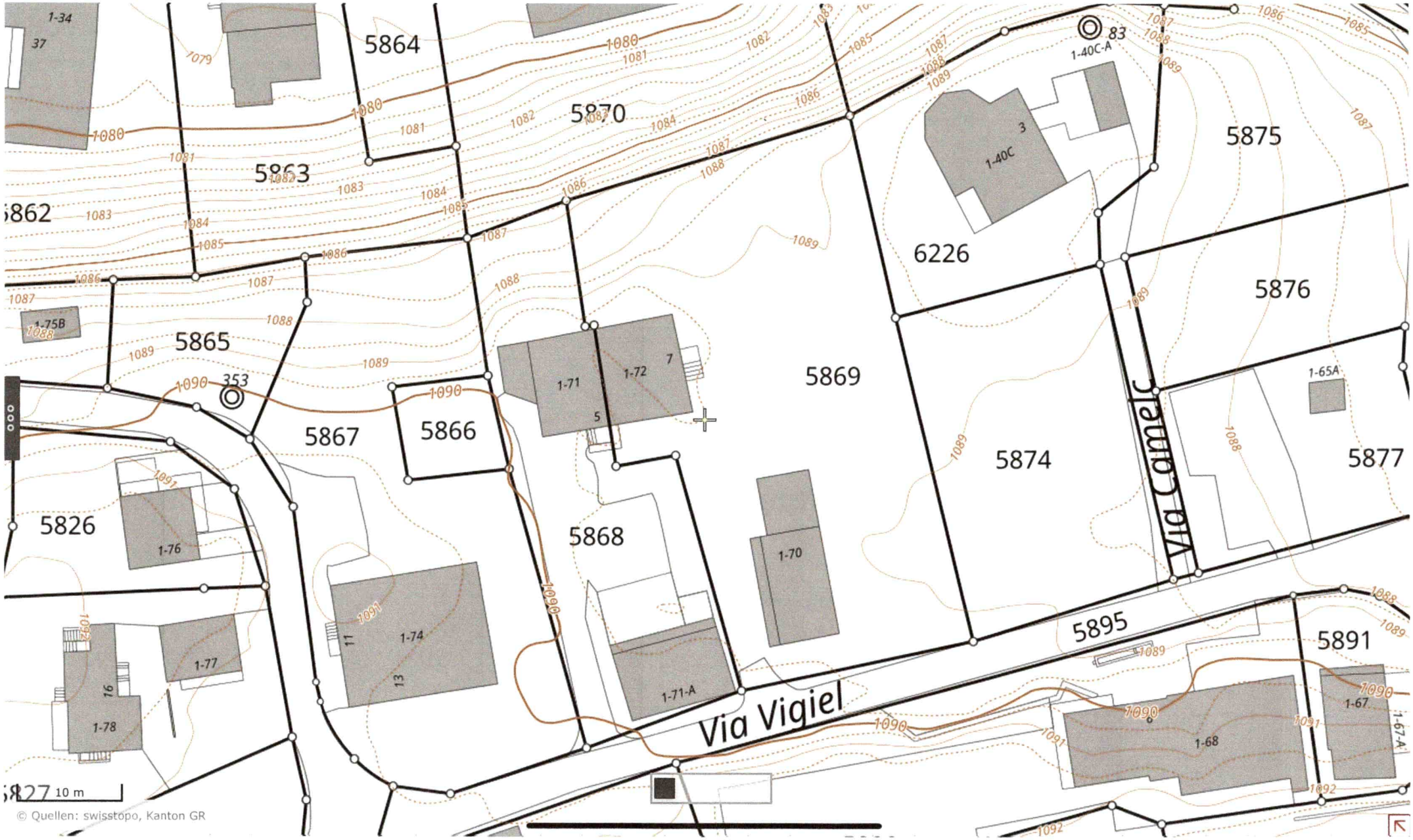
PLAN Nr. 02

SITUATION 1:500
Systemschnitte / Gebäudevolumen

0 10 20 30 40 50 m

w.reininger dipl.arch.eth/sia
giacomettistrasse 45 7000 chur
t 081 356'11'11

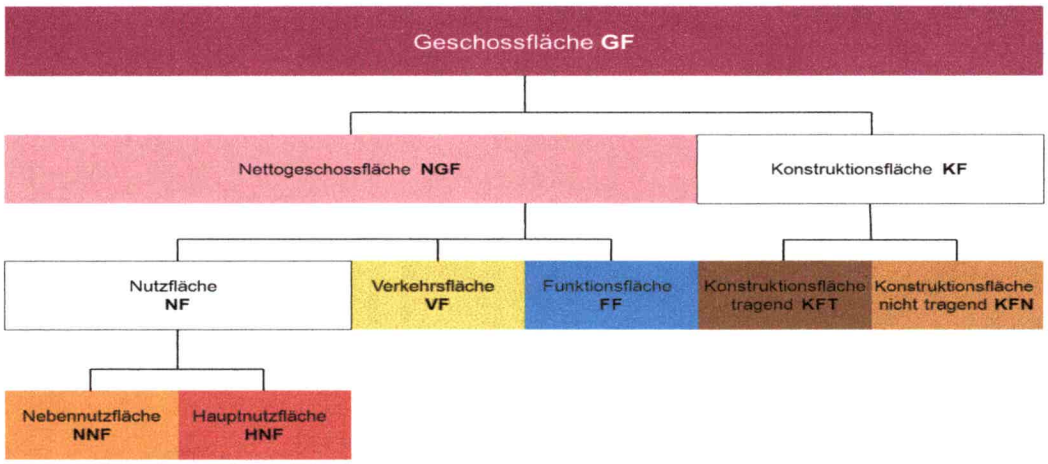

Parzelle 5869
01
1'330.73 m2
Sut Rieven
Crunas
Camenisch
Camelc
Via Camelc
1-34
1-38
1-81
1-40C
1-40C A
1-75B
1-80
1-76
1-77
1-78
1-74
1-68
1-65A


5864
5870
5863
5862
5865
5867
5866
5869
6226
5875
5876
5874
5877
5826
5868
5895
5891
Via Vigiel
Via Camelc
1-34
37
1-75B
353
1-71
1-72
7
5
1-40C
3
1-40C-A
83
1-65A
1-76
1-74
11
13
1-70
1-71-A
1-77
1-78
16
1-68
1-67
1-67-A
10 m
© Quellen: swisstopo, Kanton GR

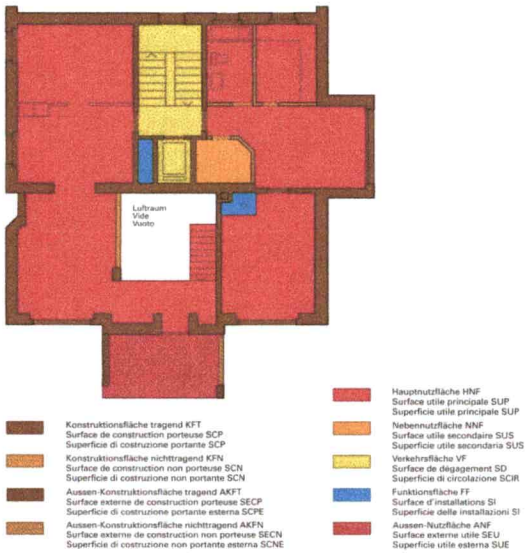
Flächendefinition – Erläuterung der SIA Norm 416

Im Folgenden erläutern wir die in den Verkaufs- und Mietobjekt-Dokumentation zur Flächenangabe benutzen Begriffe aus der SIA Norm 416.

Unterteilung von Flächen im Wohnungsbau



Flächendefinitionen

GF	allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche inkl. Konstruktionsfläche
NGF	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.
KF	Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschoss-fläche GF liegenden umschliessenden und innen-liegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.
NF	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn dient.
VF	Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.
FF	Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.
KFT	Konstruktionsfläche tragend
KFN	Konstruktionsfläche nichttragend
HNF	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
NNF	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Flächendefinition grafische Darstellung