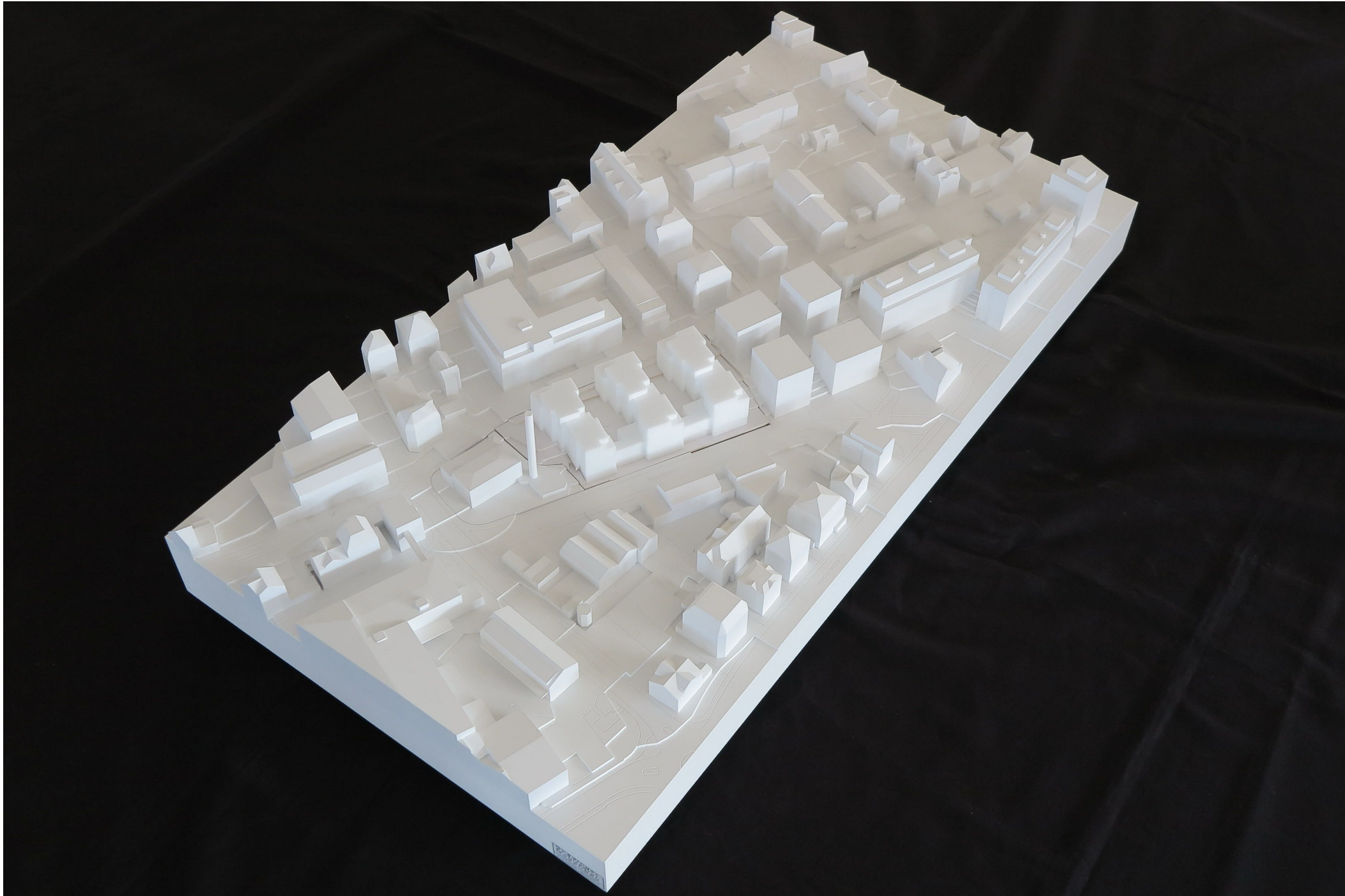




Uze AG, Sonnenhügelstrasse 18, 9240 Uzwil
Wohnüberbauung LÖWENHÖFE
Löwenstrasse / Löwengartenstrasse, 9400 Rorschach

Richtprojekt Sondernutzungsplan
2316_B100.80

ALLEMANN
BAUER
EIGENMANN ARCHITEKTEN
AG

Dossier Berechnungen

Mst:	Grösse:	A3	Dat:	23.09.24
+/- 0.00 =	408.04	Gez: aco	Rev:	17.12.25

Zweierstrasse 100
8003 Zürich
+41 43 317 13 00
www.abearchitekten.ch

					Gesamttotal		Haus 1 bis 3										Einstellhalle				
Geschosse							Total	UG 3	UG 2	UG 1	EG	OG 1	OG 2	OG 3	OG 4	OG 5	OG 6	DG	Total	UG1	EG
Grundstück																					
Grundstücksfläche		GSF	SIA 416	m2	4'225	100%	4'225														
Gebäudegrundfläche		GGF	SIA 416	m2	1'569	37%	1'569														
Umgebungsfläche		UF	SIA 416	m2	2'656	63%	2'656														
bearbeitete Umgebungsfläche		BUF	SIA 416	m2	2'656	63%	2'656														
unbearbeitete Umgebungsfläche		UUF	SIA 416	m2	0	0%	0														
Gebäude																					
Geschossfläche		GF	SIA 416	m2	12'678	100%	10'276			839	809	1'600	1'727	1'556	1'556	1'494	695		2'402	1'114	1'288
Konstruktionsfläche		KF	SIA 416	m2	2'072	16%	1'983	0	0	179	164	314	318	296	285	290	137	0	89	32	57
Nettogeschossfläche		NGF	SIA 416	m2	10'606	84%	8'293	0	0	660	645	1'286	1'409	1'260	1'271	1'204	558	0	2'313	1'082	1'231
Verkehrsfläche		VF	SIA 416	m2	1'243	10%	1'243			190	251	176	142	142	142	142	58		0	0	0
Funktionsfläche		FF	SIA 416	m2	309	2%	309			73	129	14	21	21	20	21	10		0	0	0
Nutzfläche		NF	SIA 416	m2	9'054	71%	6'741	0	0	397	265	1'096	1'246	1'097	1'109	1'041	490	0	2'313	1'082	1'231
Hauptnutzfläche		HNF	SIA 416	m2	5'825	46%	5'825			0	147	695	1'246	1'097	1'109	1'041	490		0	0	0
Nebennutzfläche		NNF	SIA 416	m2	3'229	25%	916			397	118	401	0	0	0	0	0		2'313	1'082	1'231
Aussengeschossfläche		AGF	SIA 416	m2	1'376	100%	1'376	0	0	0	25	260	250	194	194	229	224	0	0	0	0
Flachdach Attika		AGF Attika		m2	259	19%	259			0	0	0	0	0	0	63	196		0		
Balkon/Loggias		AGF Balkon		m2	915	66%	915			0	0	83	250	194	194	166	28		0		
Terrassen		AGF Terrassen		m2	0	0%	0			0	0	0	0	0	0	0	0		0		
Laubengang / Eingangsbereich		AGF Laubengang		m2	202	15%	202			0	25	177	0	0	0	0	0		0		
Geschossfläche anrechenbar		aGF PBG		m2	7'294	1.726	7'294	0	0	0	285	932	1'509	1'341	1'357	1'284	586		0	0	0
Wohnen		aGF W		m2	7'147	1.692	7'147			0	138	932	1'509	1'341	1'357	1'284	586		0		
Gewerbe (Ateliers)		aGF G		m2	147	0.035	147			0	147	0	0	0	0	0	0		0		
Bruttogeschossfläche		BGF REAK		m2	8'787		8'787	0	0	0	557	1'208	1'722	1'556	1'556	1'493	695		0	0	0
Wohnen		BGF W		m2	8'593		8'593			0	363	1'208	1'722	1'556	1'556	1'493	695		0		
Gewerbe (Ateliers)		BGF G		m2	194		194			0	194	0	0	0	0	0	0		0		
Energiebezugsfläche		EBF	SIA 380	m2	9'186		9'186			259	697	1'208	1'722	1'556	1'556	1'493	695		0		
Gebäudevolumen		GV	SIA 416	m3	39'437	3.11	31'230			2'670	3'140	4'792	5'011	4'481	4'505	4'476	2'156		8'207	3'752	4'454
Flächen nach eBKP-H																					
Fläche Bodenplatte		FBF C1		m2	2'570	100%	1'186	0	0	839	347	0	0	0	0	0	0	0	1'384	1'257	127
gedämmt				m2	513	20%	370			327	43							143	143		
ungedämmt				m2	2'057	80%	816			512	304							1'241	1'114	127	
Äussere Wandbekleidung Gebäude		FAW E		m2	8'367	100%	7'644	0	0	540	639	1'272	1'167	1'094	1'069	1'055	709	99	723	383	340
Fläche Aussenwand unter Terrain		FAWU E1		m2	1'734	21%	1'084			540	341	203						650	383	267	
Fläche Aussenwand über Terrain (exkl. Fenster, Türen, Tore)		FAWUE E2		m2	4'635	55%	4'579			235	826	754	735	706	712	512	99	56		56	
Fläche Einbaute (Fenster, Türen, Tore)		FEA E3		m2	1'998	24%	1'981			63	243	413	359	363	343	197		17		17	
Untersichten gedämmt				m2	158		158				28	130							0		
Fläche Bedachung		FB F		m2	2'584	100%	1'797	0	0	0	28	41	0	171	0	63	799	695	787	0	787
Fläche Dachhaut		FDH F1		m2	2'584	100%	1'797	0	0	0	28	41	0	171	0	63	799	695	787	0	787
Fläche Dachabdichtung unter Terrain		FDU F1.1		m2	856	33%	69			28	41							787			787
Flachdach über Terrain		FDU F1.2		m2	1'728	67%	1'728						171			63	799	695	0		
Schrägdach		FDU F1.3		m2	0	0%	0											0			
Einbaute zu Dach (Dachfenster etc.)		FED F2		m2	0	0%	0											0			
Funktionale Einheiten																					
Anzahl Wohnungen		FE			69	100%	69	0	0	0	4	10	13	12	13	12	5	0	0		
1 bis 1.5 Zi-Whg.		FE			0	0%	0												0		
2 bis 2.5 Zi-Whg.		FE			19	28%	19					5	2	4	2	5	1		0		
3 bis 3.5 Zi-Whg.		FE			20	29%	20					1	6	2	6	3	2		0		
4 bis 4.5 Zi-Whg.		FE			25	36%	25					4	5	6	5	4	1		0		
5 bis 5.5 Zi-Whg.		FE			1	1%	1										1		0		
Wohnungen > 6 Zimmer		FE			0	0%	0												0		
Gewerbe/Sonstige Einheiten: Ateliers EG		FE			4	6%	4				4								0		
Parkplätze Einstellhalle		FE			66	19.52	0												66	34	32

Uze AG, Sonnenhügelstrasse 18, 9240 Uzwil

Wohnüberbauung LÖWENHÖFE

Löwenstrasse / Löwengartenstrasse, 9400 Rorschach

Richtprojekt Sondernutzungsplan

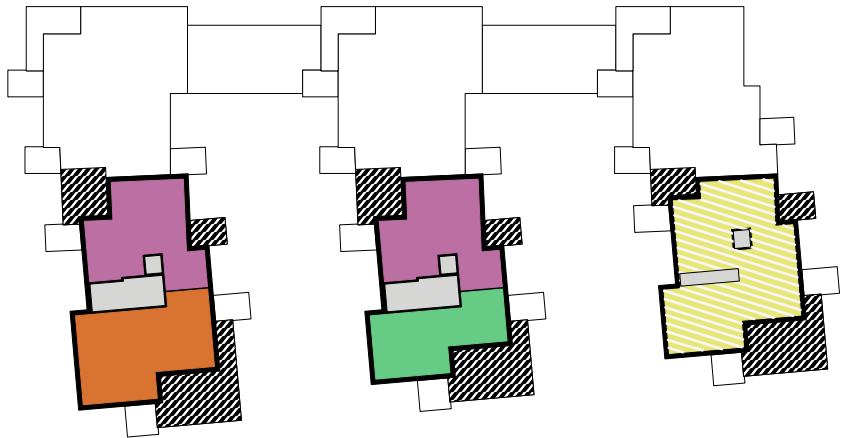
2316_B100.81

ALLEMANN
BAUER
EIGENMANN ARCHITEKTEN
AG

Grundmengen

Mst: Grösse: A3 Dat: 23.09.24
+/- 0.00 = 408.04 Gez: mei Rev: 17.12.25

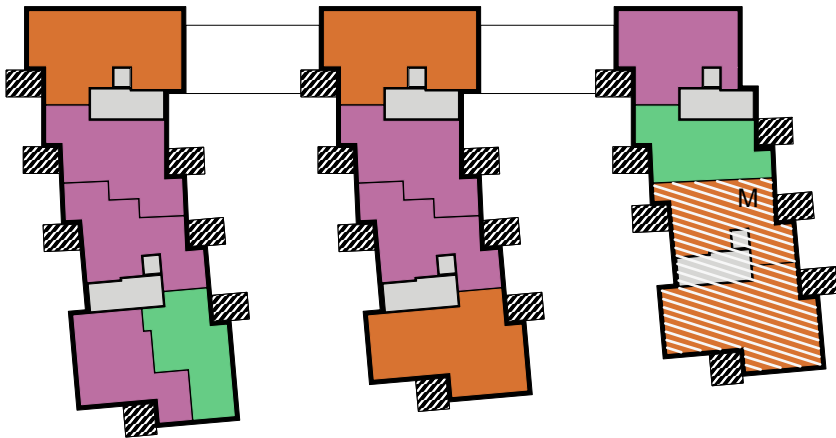
Zweierstrasse 100
8003 Zürich
+41 43 317 13 00
www.abearchitekten.ch



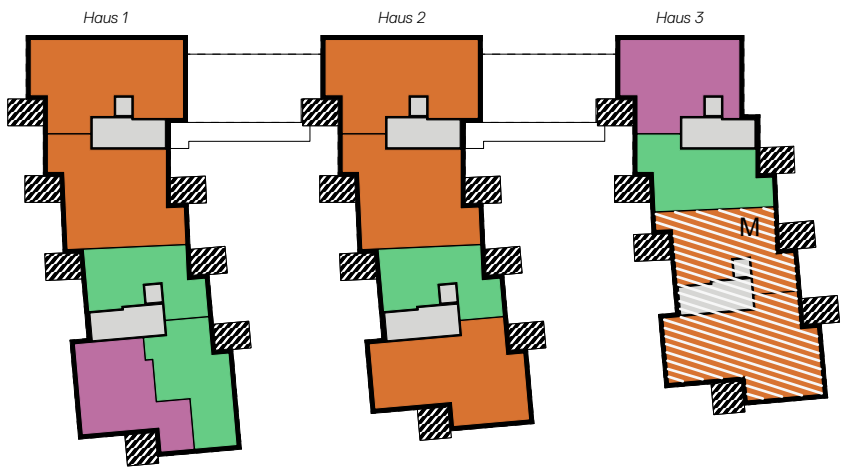
6. Obergeschoss



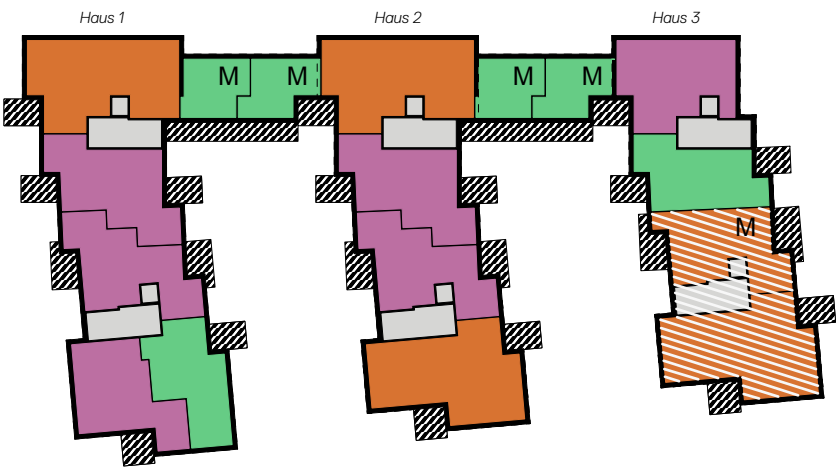
5. Obergeschoss



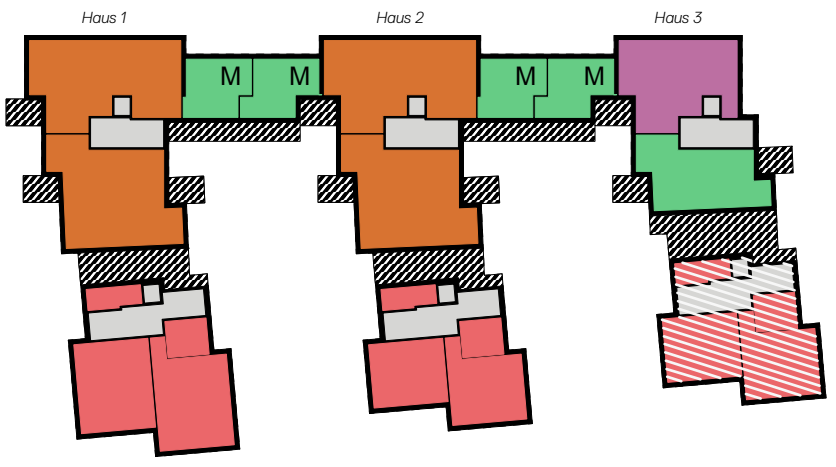
4. Obergeschoss



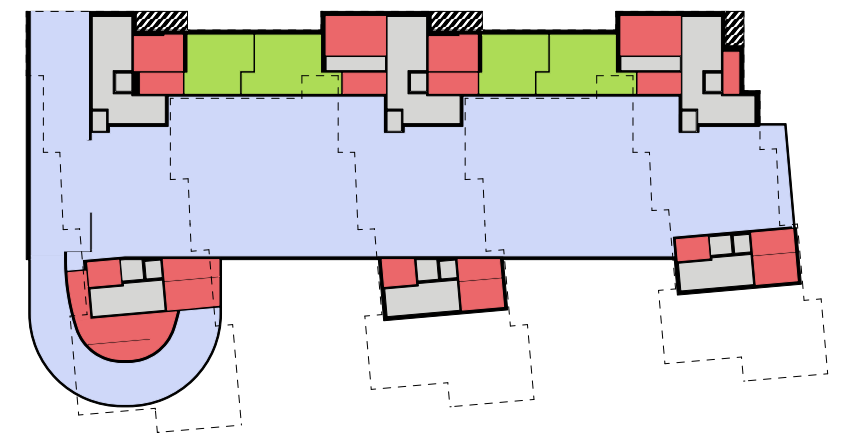
3. Obergeschoss



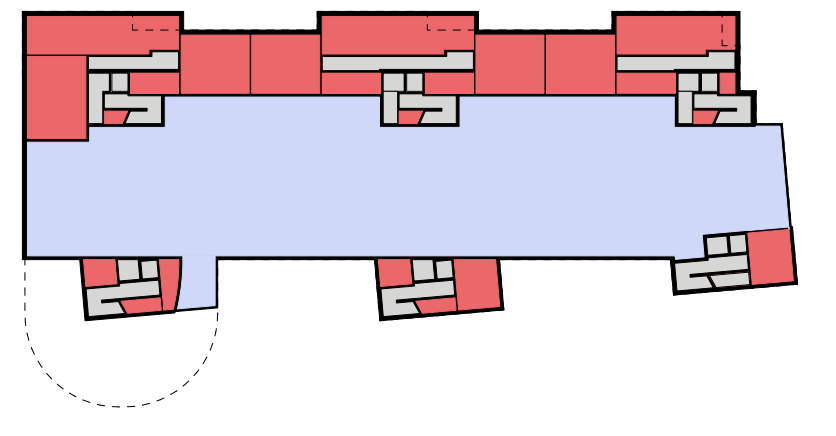
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

Total 65 Wohnungen + 4 Ateliers

- | | |
|---|--|
| 2.5 Zimmer-Wohnung | Atelier / Gewerbe |
| 3.5 Zimmer-Wohnung | Nebenräume / Technik etc. |
| 4.5 Zimmer-Wohnung | Parkierung MIV / Velo |
| 5.5 Zimmer-Wohnung | Eigentumswohnung |

Uze AG, Sonnenhügelstrasse 18, 9240 Uzwil
 Wohnüberbauung LÖWENHÖFE
 Löwenstrasse / Löwengartenstrasse, 9400 Rorschach

Richtprojekt Sondernutzungsplan
 2316_B100.82

Schemaplan Wohnungsspiegel /
 Nutzungsdisposition

Mst: 1:750 Grösse: A3 Dat: 19.07.24
 +/- 0.00 = 408.04 Gez: mei Rev: 17.12.25

ALLEMANN
 BAUER
 EIGENMANN ARCHITEKTEN
 AG

Zweierstrasse 100
 8003 Zürich
 +41 43 317 13 00
 www.abearchitekten.ch



Wohnungsspiegel Richtprojekt

Mietwohnungen		Typ HNF	1.5 Zi 63 - 72 m2	2.5 Zi 70m2	3.5 Zi 77 - 90 m2	3.5 Zi-Duplex	4.5 Zi 102 -112 m2	4.5 Zi-Duplex	5.5 Zi	Atelier 35-40 m2
	Anzahl total									
Erdgeschoss	0		0	0	0		0			4
1. Obergeschoss	10		1	4	1		4			
2. Obergeschoss	11		2	0	6		3			
3. Obergeschoss	11		4	0	2		5			
4. Obergeschoss	11		2	0	6		3			
5. Obergeschoss	11		5	0	3		3			
Dachgeschoss	4		1	0	2		1			
Total	58	0	15	4	20	0	19	0	0	4
%	100.0%	0.0%	25.9%	6.9%	34.5%	0.0%	32.8%	0.0%	0.0%	
Soll gem. Programm	56	5	15	0	18	3	12	3	0	0
%	100.0%	8.9%	26.8%	0.0%	32.1%	5.4%	21.4%	5.4%	0.0%	
		HNF	50 m2	60 m2	-	80 m2	90 m2	100 m2	110 m2	120 m2

Eigentumswohnungen		Typ HNF				3.5 Zi-Duplex	4.5 Zi 112 m2	4.5 Zi-Duplex 131 m2	5.5 Zi 156	
	Anzahl total									
Erdgeschoss	0					0	0	0	0	
1. Obergeschoss	0					0	0	0	0	
2. Obergeschoss	2					0	1	1	0	
3. Obergeschoss	1					0	1	0	0	
4. Obergeschoss	2					0	1	1	0	
5. Obergeschoss	1					0	1	0	0	
Dachgeschoss	1					0	0	0	1	
Total	7					0	4	2	1	
%	100.0%					0.0%	57.1%	28.6%	14.3%	
Soll gem. Programm	8					1	3	3	1	
%	100.0%					12.5%	37.5%	37.5%	12.5%	
		HNF				105 m2	120 m2	135 m2	150 m2	

Uze AG, Sonnenhügelstrasse 18, 9240 Uzwil
Wohnüberbauung LÖWENHÖFE
Löwenstrasse / Löwengartenstrasse, 9400 Rorschach

Richtprojekt Sondernutzungsplan
2316_B100.83

Wohnungsspiegel Zusammenfassung

Mst: Grösse: A3 Dat: 19.07.24
+/- 0.00 = 408.04 Gez: mei Rev: 17.12.25

ALLEMANN
BAUER
EIGENMANN ARCHITEKTEN
AG

Zweierstrasse 100
8003 Zürich
+41 43 317 13 00
www.abearchitekten.ch

Berechnung Parkplätze MIV / Velo, Berechnung Schutzraumplätze

		EG	OG1	OG 2	OG 3	OG4	OG 5	OG6	Anz. Whg	Anz. Zimmer	NGF m2	BGF_Wo m2	BGF_Gw m2
Haus 1_Nord		1	1	1	1	1	1		1	2	35		
Atelier (Gewerbe / Dienstleistung)											70		
2.5 Zi.-Whg									3	9	268		
3.5 Zi.-Whg			2	1	2	1	1		7	28	778		
4.5 Zi.-Whg									0	0	0		
5.5 Zi.-Whg													
Haus 1_Süd				1	2	1	2		6	12	404		
2.5 Zi.-Whg				2	1	2	1		7	21	571		
3.5 Zi.-Whg								1	1	4	108		
4.5 Zi.-Whg									0	0	0		
5.5 Zi.-Whg													
Haus 2_Nord		2									79		
Atelier (Gewerbe / Dienstleistung)			2						2	4	70		
2.5 Zi.-Whg									3	9	268		
3.5 Zi.-Whg			2	1	2	1	1		7	28	778		
4.5 Zi.-Whg									0	0	0		
5.5 Zi.-Whg													
Haus 2_Süd					1		1	1	3	6	198		
2.5 Zi.-Whg									3	9	255		
3.5 Zi.-Whg				1		1		1	4	16	460		
4.5 Zi.-Whg				1	1	1	1		0	0	0		
5.5 Zi.-Whg													
Haus 3_Nord		1									44		
Atelier (Gewerbe / Dienstleistung)			2	1	1	1	2		7	14	496		
2.5 Zi.-Whg									4	12	344		
3.5 Zi.-Whg			1	1	1	1			0	0	0		
4.5 Zi.-Whg									0	0	0		
5.5 Zi.-Whg													
Haus 3_Süd									0	0	0		
2.5 Zi.-Whg									0	0	0		
3.5 Zi.-Whg									6	24	734		
4.5 Zi.-Whg				2	1	2	1		1	5	169		
5.5 Zi.-Whg													
Total		4	10	13	12	13	12	5	65	203	6'129	8'593	194

PP - Bedarf MIV gemäss REAK			
Whg <100 m2 1 PP / Whg Stk	Whg >100 m2 2 PP / Whg Stk	Gewerbe 1 PP / 70m2 BGF	TOTAL PP
1		47	0.7
3	7		1.0
			3.0
			14.0
			0.0
			18.7
6			6.0
7	1		7.0
			2.0
			0.0
			15.0
2		97	1.4
3			2.0
	7		3.0
			14.0
			0.0
			20.4
3			3.0
3	4		3.0
			8.0
			0.0
			14.0
			0.0
			11.7
7		50	0.7
4			7.0
			4.0
			0.0
			0.0
			11.7
			0.0
			0.0
	6		12.0
	1		2.0
			14.0
39	26	194	94

PP -Bedarf Velos gem. VSS 40 065								
Wohnen 1 PP / Zi	Kurzzeit 30.0%	Dauer 70.0%	Gewerbe Besucher 1.5 PP / 100m2	Kurzzeit 100.0%	Dauer 0.0%	Gewerbe Beschäftigte 1 PP / 100m2	Kurzzeit 30.0%	Dauer 70.0%
0								
2								
9								
28								
0								
39	11.7	27.3						
12								
21								
4								
0								
37	11.1	25.9						
0								
4								
9								
28								
0								
41	12.3	28.7						
6								
9								
16								
0								
31	9.3	21.7						
0								
14								
12								
0								
0								
26	7.8	18.2						
0								
0								
24								
5								
29	8.7	20.3						
203	60.9	142.1	2.9	2.9	0.0	1.9	0.6	1.4

Schutzraumplätze
Wohnen (exkl. Gewerbe) 2/3 SP / Zi
1.3
6.0
18.7
0.0
26.0
8.0
14.0
2.7
0.0
24.7
2.7
6.0
18.7
2.0
27.3
4.0
6.0
10.7
0.0
20.7
9.3
8.0
0.0
0.0
17.3
0.0
0.0
16.0
3.3
19.3
136

PP - Bedarf MIV aufgrund ÖV-Gütekasse	
Zwischentotal PP gem. Berechnung REAK	94
davon Anteil Bewohner 80%	75.2
davon Anteil Besucher 20%	18.8
Reduktion ÖV-Gütekasse B:	
Bewohner min. 40%	30.1
Besucher min. 25%	4.7
Total PP minimal	35
Bewohner max. 80%	60.2
Besucher max. 60%	11.3
Total PP maximal	72

TOTAL PP - Bedarf Velo nach VSS	
Dauer-PP Wohnen	144
davon Anteil Wohnen	142.1
davon Anteil Gewerbe	1.4
Kurzzeit-PP	65
davon Anteil Wohnen	60.9
davon Anteil Gewerbe	3.5
Total PP Velo	209

PP MIV gem. Richtprojekt		
Besucher	Garage EG	12
	davon rollstuhlgerecht	1
	Garage UG1	0
	davon rollstuhlgerecht	0
Bewohner	Garage EG	20
	davon rollstuhlgerecht	2
	Garage UG1	34
	davon rollstuhlgerecht	2
Total PP MIV		66

PP Velo gem. Richtprojekt		
Dauer	Garage EG	144
Kurzzeit	Löwenstrasse	25
	Hof	26
	Löwengartenstrasse	18
Total PP Velo		213

Uze AG, Sonnenhügelstrasse 18, 9240 Uzwil

Wohnüberbauung LÖWENHÖFE

Löwenstrasse / Löwengartenstrasse, 9400 Rorschach

Richtprojekt Sondernutzungsplan

2316_B100.84a

Berechnung PP MIV / PP Velo /
SR-Plätze _ V1

ALLEMANN
BAUER
EIGENMANN ARCHITEKTEN
AG

Mst: Grösse: A3 Dat: 19.07.24
+/- 0.00 = 408.04 Gez: mei Rev: 17.12.25

Zweierstrasse 100
8003 Zürich
+41 43 317 13 00
www.abearchitekten.ch

		EG	OG1	OG 2	OG 3	OG4	OG 5	OG6	Anz. Whg	Anz. Zimmer	NGF m2	BGF_Wo m2	BGF_Gw m2
Haus 1_Nord													
Atelier (Gewerbe / Dienstleistung)		1									35		
2.5 Zi.-Whg			1						1	2	70		
3.5 Zi.-Whg				1		1	1		3	9	268		
4.5 Zi.-Whg			2	1	2	1	1		7	28	778		
5.5 Zi.-Whg									0	0	0		
Haus 1_Süd													
2.5 Zi.-Whg				1	2	1	2		6	12	404		
3.5 Zi.-Whg				2	1	2	1	1	7	21	571		
4.5 Zi.-Whg									1	4	108		
5.5 Zi.-Whg									0	0	0		
Haus 2_Nord													
Atelier (Gewerbe / Dienstleistung)		2									79		
2.5 Zi.-Whg			2						2	4	70		
3.5 Zi.-Whg				1		1	1		3	9	268		
4.5 Zi.-Whg			2	1	2	1	1		7	28	778		
5.5 Zi.-Whg									0	0	0		
Haus 2_Süd													
2.5 Zi.-Whg					1		1	1	3	6	198		
3.5 Zi.-Whg					1	1		1	3	9	255		
4.5 Zi.-Whg				1	1	1	1		4	16	460		
5.5 Zi.-Whg									0	0	0		
Haus 3_Nord													
Atelier (Gewerbe / Dienstleistung)		1									44		
2.5 Zi.-Whg			2	1	1	1	2		7	14	496		
3.5 Zi.-Whg			1	1	1	1			4	12	344		
4.5 Zi.-Whg									0	0	0		
5.5 Zi.-Whg									0	0	0		
Haus 3_Süd													
2.5 Zi.-Whg									0	0	0		
3.5 Zi.-Whg									0	0	0		
4.5 Zi.-Whg				2	1	2	1		6	24	734		
5.5 Zi.-Whg								1	1	5	169		
Total		4	10	13	12	13	12	5	65	203	6'129	8'593	194

PP -Bedarf Velos gem. VSS 40 065								
Wohnen			Gewerbe Besucher			Gewerbe Beschäftigte		
1 PP / Zi	Kurzzeit 30.0%	Dauer 70.0%	1.5 PP / 100m2	Kurzzeit 100.0%	Dauer 0.0%	1 PP / 100m2	Kurzzeit 30.0%	Dauer 70.0%
0								
2								
9								
28								
0								
39	11.7	27.3						
12								
21								
4								
0								
37	11.1	25.9						
0								
4								
9								
28								
0								
41	12.3	28.7						
6								
9								
16								
0								
31	9.3	21.7						
0								
14								
12								
0								
0								
26	7.8	18.2						
0								
0								
24								
5								
29	8.7	20.3						
203	60.9	142.1	2.9	2.9	0.0	1.9	0.6	1.4

PP - Bedarf MIV aufgrund ÖV-Güteklasse		
Zwischentotal PP gem. Berechnung REAK		97
davon Anteil Bewohner	80%	77.6
davon Anteil Besucher	20%	19.4
Reduktion ÖV-Güteklasse B:		
Bewohner min.	40%	31.0
Besucher min.	25%	4.9
Total PP minimal		36
Bewohner max.	80%	62.1
Besucher max.	60%	11.6
Total PP maximal		74

PP MIV gem. Richtprojekt		
Besucher	Garage EG	12
	<i>davon rollstuhlgerecht</i>	1
	Garage UG1	0
Bewohner	<i>davon rollstuhlgerecht</i>	0
	Garage EG	20
	<i>davon rollstuhlgerecht</i>	2
	Garage UG1	34
	<i>davon rollstuhlgerecht</i>	2
Total PP MIV		66

PP Velo gem. Richtprojekt		
Dauer	Garage EG	144
Kurzzeit	Löwenstrasse	25
	Hof	26
	Löwengartenstrasse	18
Total PP Velo		213

Zweierstrasse 100
8003 Zürich
+41 43 317 13 00
www.abearchitekten.ch



6. Obergeschoss



5. Obergeschoss



4. Obergeschoss



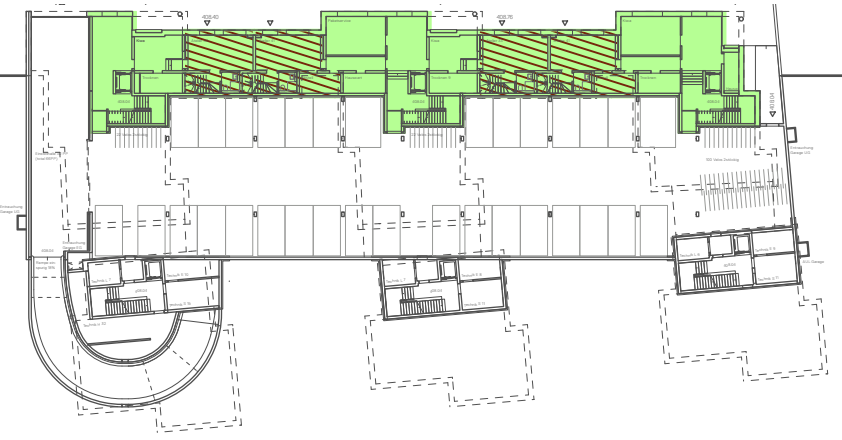
3. Obergeschoss



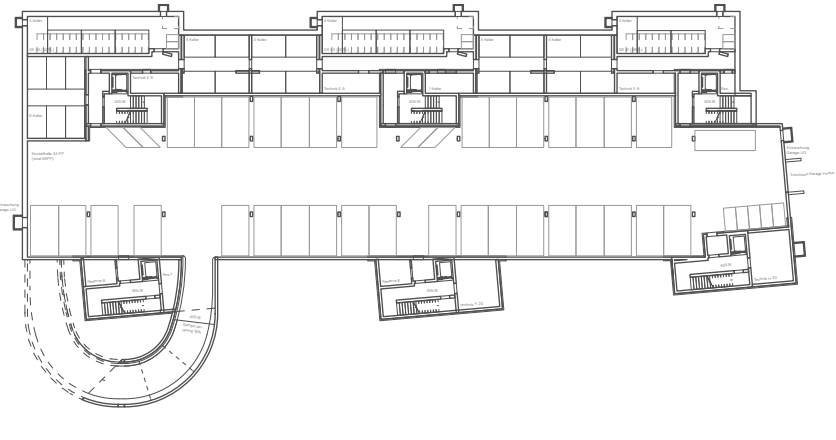
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

 BGF Ateller / Gewerbe
 BGF Wohnen

Uze AG, Sonnenhügelstrasse 18, 9240 Uzwil
Wohnüberbauung LÖWENHÖFE
Löwenstrasse / Löwengartenstrasse, 9400 Rorschach

Richtprojekt Sondernutzungsplan
2316_B100.85

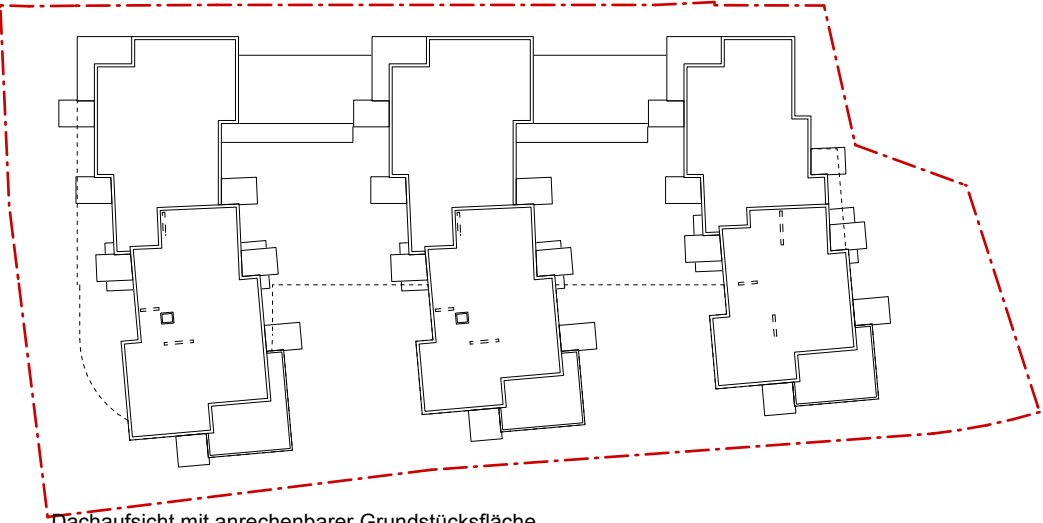
Schemaplan Berechnung
Bruttogeschossflächen BGF

Mst: 1:750 Grösse: A3 Dat: 23.09.24
+/- 0.00 = 408.04 Gez: aco Rev: 17.12.25

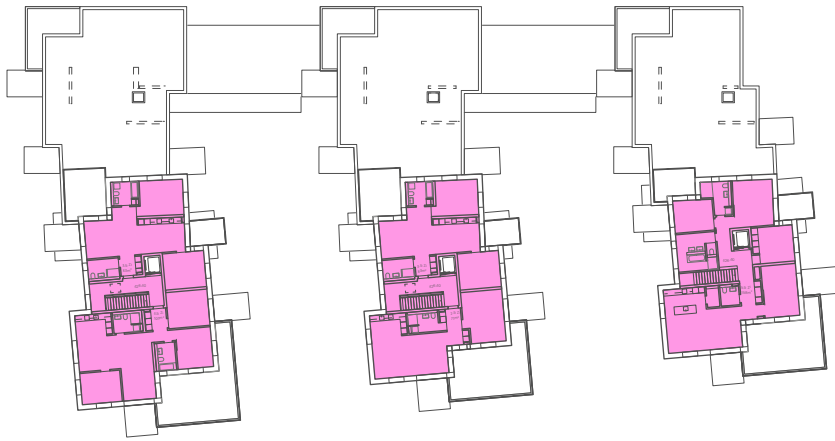
ALLEMANN
BAUER
EIGENMANN ARCHITEKTEN
AG

Zweierstrasse 100
8003 Zürich
+41 43 317 13 00
www.abearchitekten.ch





Dachaufsicht mit anrechenbarer Grundstücksfläche



6. Obergeschoss



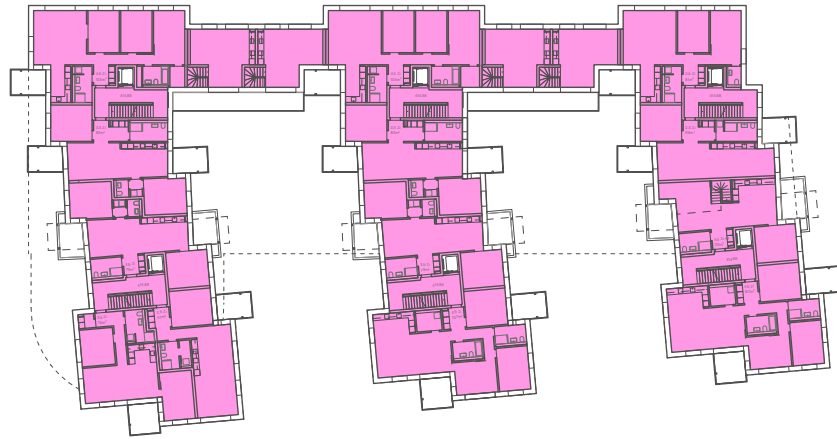
5. Obergeschoss



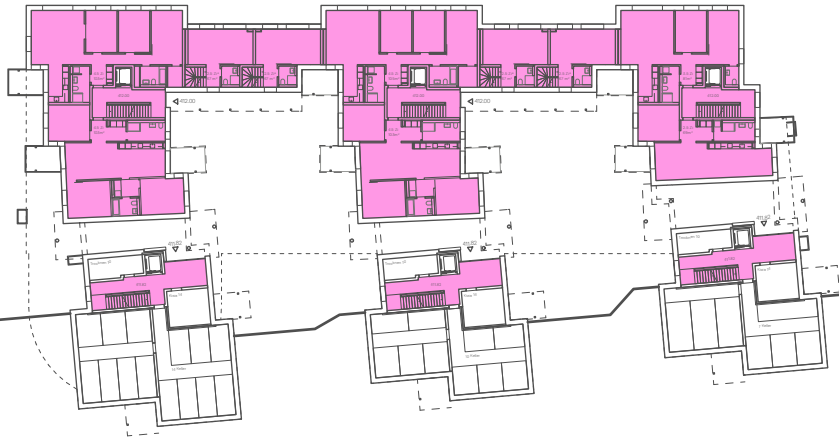
4. Obergeschoss



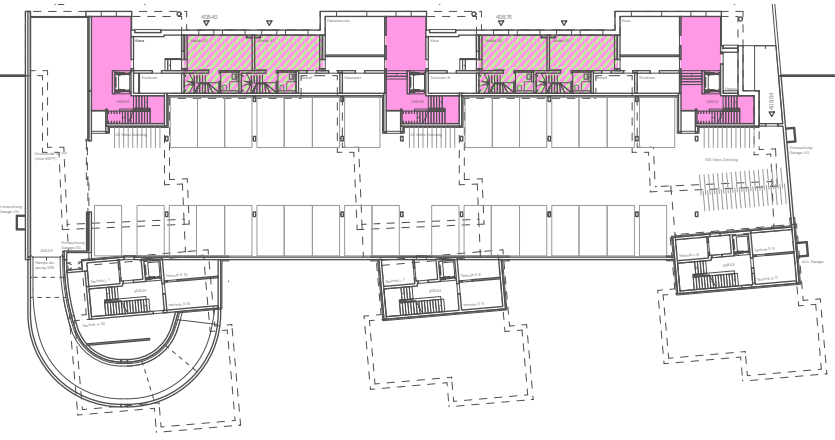
3. Obergeschoss



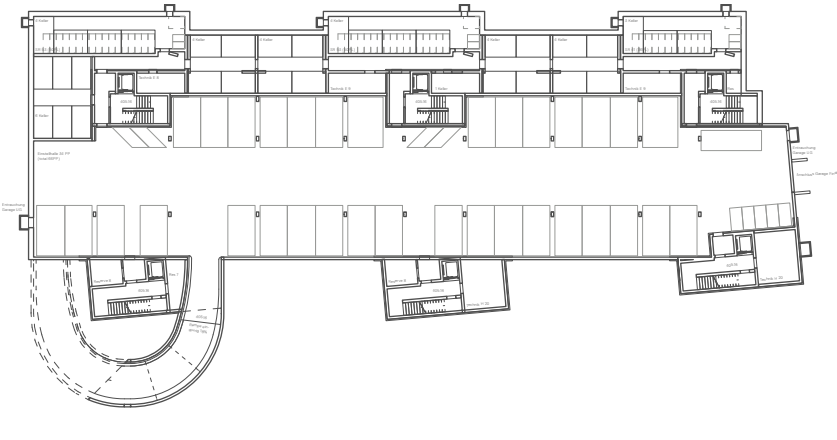
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

	aGSF anrechenbare Grundstücksfläche	4'225 m ²	resultierende Ausnützungsziffer
	aGF_w anrechenbare Geschossfläche Wohnen	7'147 m ²	1.692
	aGF_g anrechenbare Geschossfläche Gewerbe	147 m ²	0.035
	aGF anrechenbare Geschossfläche TOTAL	7'294 m ²	1.726

Uze AG, Sonnenhügelstrasse 18, 9240 Uzwil
Wohnüberbauung LÖWENHÖFE
Löwenstrasse / Löwengartenstrasse, 9400 Rorschach

Richtprojekt Sondernutzungsplan
2316_B100.86

Schemaplan Berechnung
Ausnützungsziffer nach PBG

Mst: 1:750 Grösse: A3 Dat: 06.02.25
+/- 0.00 = 408.04 Gez: mei Rev: 17.12.25

ALLEMANN
BAUER
EIGENMANN ARCHITEKTEN
AG

Zweierstrasse 100
8003 Zürich
+41 43 317 13 00
www.abarchitekten.ch