



Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Machbarkeitsstudie Fällanden

Umnutzung ehemaliges Lehrerhaus + Neubau für Tagessstrukturen

Maurstrasse 25 - Parzelle 5134

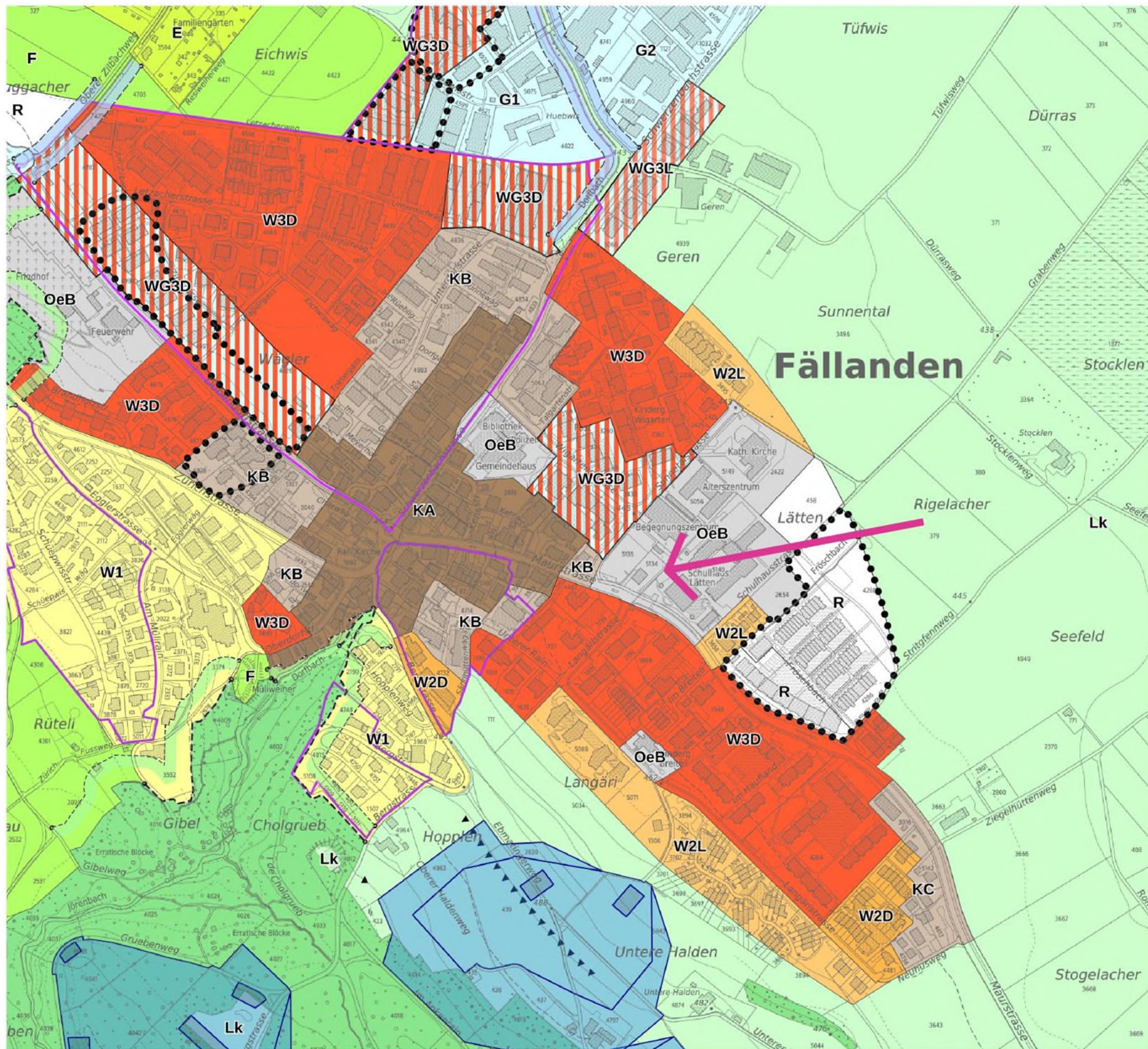
07.04.2025

Inhalt

Baurechtliche + planerische Rahmenbedingungen	3
Aktueller Zonenplan	4
Aktueller Katasterplan (gis.zh.ch)	5
Baurecht	6
Grundbuchauszug	7
Öffentliches Grundeigentum	8
Schutzobjekte	9
Schutzwürdigkeit Bestand	10-11
Empfehlungen für Schulhausanlagen	12
Projektstudie	13
Raumprogramm Hort	14
Baulicher Kontext	15
Schulanlage Lätten, Erschliessung + Aussenraum	16
Situation	17-18
Pläne und Skizze	19-23
Fassadenreferenzen	24
Berechnungen SIA 416	25
GF / GV / HNF / NNF / VF/ FF / ANF	26-27

Baurechtliche + planerische Rahmenbedingungen

Zonenplan



Kanton Zürich
Gemeinde Fällanden

Zonenplan

Zonenplan Fällanden

Kommunale Zonen

Kernzone KA	ES: III
Kernzone KB	III
Kernzone KC	III / *
Wohnzone eingeschossig	
Wohnzone zweigeschossig, locker	
Wohnzone zweigeschossig, dicht	
Wohnzone dreigeschossig, locker	
Wohnzone dreigeschossig, dicht	
Wohnzone mit Gewerbeanteil, locker	
Wohnzone mit Gewerbeanteil, dicht	
Gewerbezonen	
Zone für öffentliche Bauten	
Erholungszone	
Freihaltezone	
Reservezone	

* Abweichung von der Zuordnung der ES gemäss Eintrag im Zonenplan

** Differenzierte ES – Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

III / II Freihaltezone: ES II und ES III gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV

Überlagernde Festlegungen

Höhereinstufung gem. Art. 43 Abs. 2 LSV
▲▲ Aussichtslage
▲ Aussichtspunkt
●● Baumschutzgebiet

Überkommunale Zonen

Kantonale Landwirtschaftszone (Lk)

Informationsinhalte

Wald
Gewässer



Kenndaten und baurechtliche Grundlagen für Parzelle Kat. Nr 5134Grundstückfläche 1209m²**Bau- und Zonenordnung (BZO)** Gemeinde Wohlen vom 5. Oktober 1994 / Teilrevision 2023 / [IVHB](#)

V. Zone für öffentliche Bauten

Art. 20

Grundmasse Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten

**Planungs- und Baugesetz (PBG)** Kanton Zürich vom 7. September 1975 mit Änderungen bis 1. Dez. 2024 / [IVHB](#)

2. Fassadenhöhe

§ 278

A. Begriff/Messweise 1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
2 Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Geländer ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

§ 279

B. Mass/Berechnung 1 Die höchstzulässige Fassadenhöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.

2 Im Übrigen bestimmen die Gemeinden die zulässige Fassadenhöhe. Sie können vorsehen, dass die zulässige Fassadenhöhe auch durch Verkehrsbaulinien bestimmt wird. Entscheidend ist das geringere Mass

§ 280

3 Die Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand und kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden. Sie gilt bis auf eine Tiefe von 15 m. Im Bereich unterschiedlicher Baulinien-abstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.

4 Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige Fassadenhöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.

3. Grenzabstände von Nachbargrundstücken

§ 269

Andere Gebäude 1 Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

II Abweichungen 2 Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenen Baubegrenzungs-linie; ab 12 m über dem massgebenden Terrain vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.

3 Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden

Anmerkung:

Die umliegenden Parzellen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Fällanden.

In Absprache mit der Auftraggeberin kann allseitig von der Möglichkeit eines Näherbaurechts ausgegangen werden.

Baurecht / Servitute

Grundbuchamt Dübendorf

Grundbuch Fällanden	Blatt 1363	EGRID CH333977568977	1/3
------------------------	---------------	-------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung					
Fläche		Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2	Datum	Beleg	Mutation
	12	09	Kataster 5134, Plan 2, Breiti	15.05.2024	144 1127
	1	66	Gesamtfläche		
	1	66	Gebäude		
			Gebäude Wohnen, Nr. 19300079, Maurstrasse 25		
	1	66	Bodenbedeckung		
	1	5	Gebäude		
	1	65	Strasse, Weg		
	8	73	befestigte Fläche		
			Gartenanlage		

Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen	
1.	Gemeinde Fällanden, besondere Rechtsformen, CHE-114.575.052, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden, Alleineigentum	13.02.2023	42		

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Grundbuchamt Dübendorf

Grundbuch Fällanden	Blatt 1363	EGRID CH333977568977	2/3
------------------------	---------------	-------------------------	-----

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kanalisation und Wasser zugunsten Gemeinde Fällanden, besondere Rechtsformen, CHE-114.575.052, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	04.04.1985	106	CH2888-0000-0019-88177	

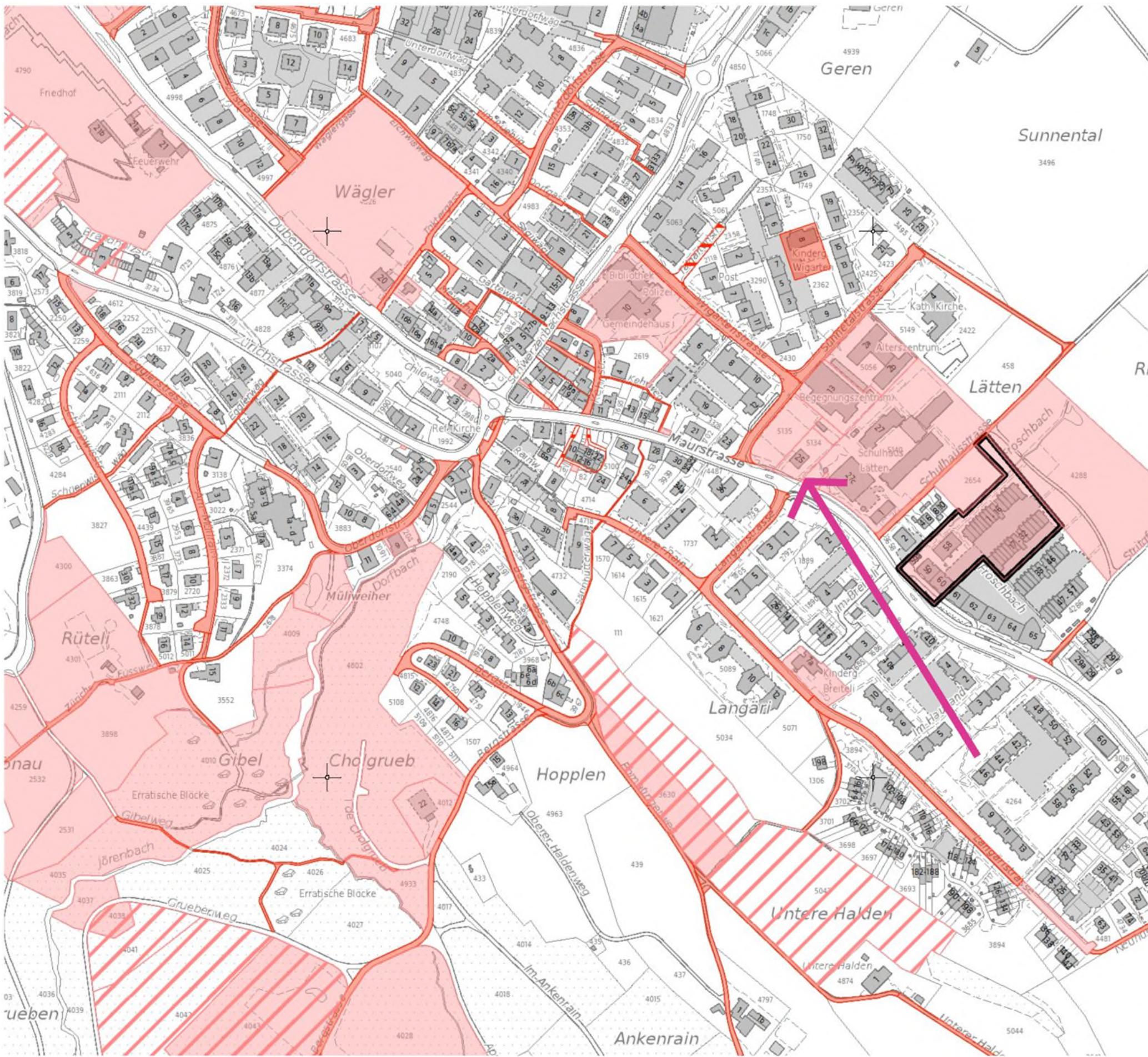
Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Bemerkungen					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betreift EREID	
	keine				

Anmerkung:

Liegt gemäss Plänen im Bereich des Gartens und tangiert den Neubau nicht.

Öffentliches Eigentum



Plan öffentliches Eigentum Grundeigentum der Gemeinde Fällanden

Stand März 2024

Legende

fa / Eigentum

Gemeinde Fällanden, Liegenschaften
Gemeinde Fällanden, Straßen

Berechtigung (öffentlicher Eigentümer)

Spezialfall: Schwarz = mehrere öffentliche Eigentümer

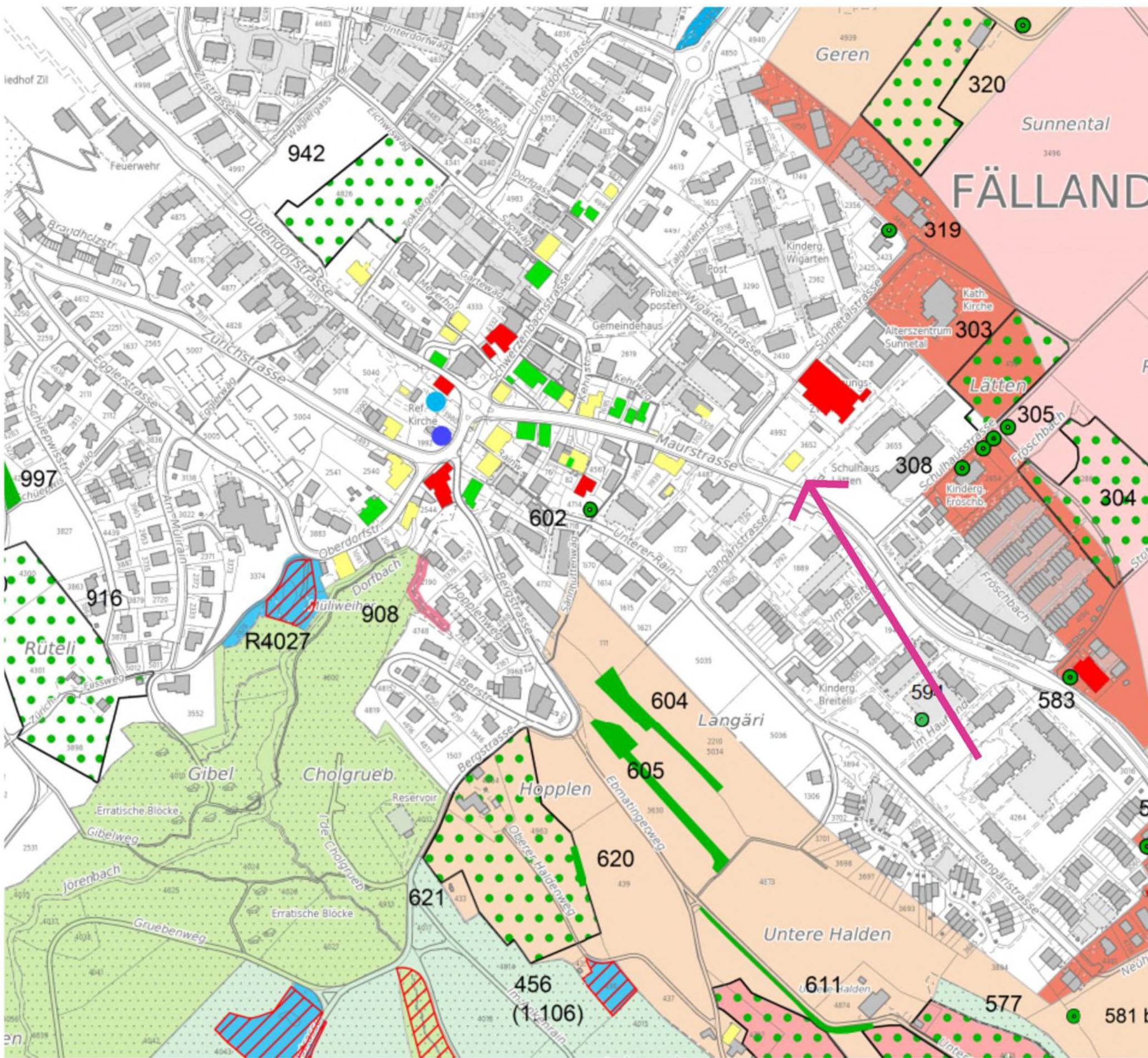
Selbstdauerndes Recht (Baurecht)
Datum Datenausgabestelle

Berechtigung (privater Eigentümer)

Plan Nr. erstellt

0 Kaj 5 02
Baurecht auf öffentlichem Eigentum

Schutzobjekte



Schutzobjekte mit Greifenseeschutzzonen

Legende Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich

- Einstufung PBG-Klassifizierung:
- Kantonal
 - Regional

Legende Schutzobjekte:

- Gebäude bedeutend
- Gebäude erhaltenswert
- Gebäude bedingt erhaltenswert
- Feuchtigkeitsgebiete, Magerwiesen, Obstgärten
- Bachläufe, Bachufergebiete
- Waldränder
- Hecken, Feldgehölze
- Einzelbäume, Baumgruppen

Schutzobjekt Inv. Nr. II /5

OBJEKT	Ehemaliges Lehrerwohnhaus	INV.NR.	II/5
ORTSLAGE	Lätten	VERS.NR.	79
STRASSE	Maurstrasse 25	KAT.NR.	3625
EIGENTÜMER	Primarschulgemeinde Fällanden		

KONSTRUKTION Unterkellerter, zweigeschossiger Massivbau unter Walmdach (Aussenmauern Natursteinmauerwerk, Innenwände Backstein)	
DATIERUNG KERNBAU 1897	
VERÄNDERUNGEN 1916, 1921 eingreifende Umbauten 1974 Renovation 2003 Renovation der Wohnung im EG	
INVENTARISIERT AD&AD, Dez. 90, rev. Mai 2003	
NEGATIV NR.	

BEWERTUNG Ursprünglich herrschaftliches, klassizistisches Gebäude mit einer detaillierten Fassadengestaltung (vgl. alte Postkarte), die durch die verschiedenen Renovationen im 20. Jh. verloren gegangen ist. Der kubische Baukörper unter Walmdach mit regelmässiger Fassadengestaltung vermittelt noch heute etwas von der ursprünglich repräsentativen Ausstrahlung. Das Innere hat dank der weitgehenden Erhaltung der Grundrissdisposition und einiger älterer Ausstattungselemente (Parkettböden, Täfer in der Stube) etwas von der alten Ausstrahlung erhalten. Parkähnlicher, wenn auch z.T. ungepflegter Garten.	EINSTUFUNG 10																				
	<table border="1" data-bbox="841 1268 1254 1639"> <thead> <tr> <th></th> <th>ÄUSSERES</th> <th>INNERES</th> <th>BAUGESCHICHTE</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EIGENWERT</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ENSEMBLEWERT</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>SITUATIONSWERT</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		ÄUSSERES	INNERES	BAUGESCHICHTE		EIGENWERT	/	/	3		ENSEMBLEWERT	X	X	X	2	SITUATIONSWERT	X		X	1
	ÄUSSERES	INNERES	BAUGESCHICHTE																		
EIGENWERT	/	/	3																		
ENSEMBLEWERT	X	X	X	2																	
SITUATIONSWERT	X		X	1																	

SCHUTZ BESTEHENDER SCHUTZ PBG § 204, vorläufige Schutzverfügung vom 24. April 2003
SCHUTZZWECK/EMPFEHLUNG Erhaltung des Baukörpers mit der klaren Fassadengestaltung sowie dem Zahnschnittfreis unterhalb der Traufe. Rekonstruktion der ursprünglichen Fassadengestaltung – Eckquader, Fenster mit Verdachung und hervorgehobenen Brüstungsfelder, Kreuzstockfenster – unter Beziehung historischer Ansichten sowie der ursprünglichen Farbgebung aufgrund von Sondierungen am Bau (Neapelgelb?). Ersatz des rustikalen Vordachs beim Eingang durch ein klassizistisches Vordach. Im Innern Erhaltung der Grundrissdisposition sowie der noch vorhandenen älteren Böden (Fischgrat, Riemenböden – im OG wohl unter Spannteppichen vorhanden) sowie des Täfers in den Stuben von EG und OG. Schutz des parkartigen Gartens.

AD & AD HÖHRAINWEG 2, 8476 UNTERSTAMMHEIM ZH, TEL. 052 745 31 13 - CHIOSSO, 6675 CEVIO TI, TEL/FAX 091 754 24 23

EHEMALIGES LEHRERHAUS
MAURSTRASSE 25
FÄLLANDEN



GUTACHTEN ÜBER DIE SCHUTZWÜRDIGKEIT

(...)Auszug:

4. Empfehlungen

Wir empfehlen dem Gemeinderat von Fällanden, das Gebäude gestützt auf § 211 PBG unter Schutz zu stellen. Die Unterschutzstellung kann durch Verfügung oder mittels eines Vertrags zwischen der Eigentümerin und der Gemeinde erfolgen (§ 205 PBG).

Anmerkung: Die Empfehlung erfolgt aus fachlicher Sicht. Die Abwägung, ob das öffentliche Interesse am Erhalt eines wichtigen historischen Bauzeugen oder am Bauprogramm der Schule überwiegt, obliegt dem Gemeinderat. Zu bedenken ist, dass der Verlust des Hauses unwiderruflich ist, die Bedürfnisse der Schule aber vielleicht auch andersartig (ev. unter Einbezug des bestehenden Baus) verwirklicht werden können.

Als provisorisches Schutzziel kann z.Z. folgendes festgehalten werden:

Zu erhalten sind:

Integral die Gebäudeform. Anbauten und Dachaufbauten sind nicht zu gestatten.

Integral die primäre Bausubstanz (Natursteinmauerwerk, Dachkonstruktion). Schadhafte Bauteile sind in passendem Material zu ersetzen.

Integral die Fassadenordnung (Fensterachsen).

Die Fassadengestaltung, soweit sie dem historischen Erscheinungsbild entspricht: Fenstergewände, Zahnschnittfries, Dachuntersicht. Künftige Aussenrenovationen sollten die Wiederherstellung der originalen Gestaltung oder eine stilgerechte Annäherung daran zum Ziel haben.

Die innere Gliederung. Anpassungen an veränderte Bedürfnisse sind dabei denkbar, sofern die gegebene Struktur berücksichtigt bleibt.

Die originalen Ausstattungselemente (Wandtäfer in der Stube, Treppenhaus soweit mit anderen Vorschriften vereinbar, allenfalls noch vorhandene und heute verdeckte Bauteile).

Die Umgebungsgestaltung mit Grünflächen und Baumbestand.

Anmerkung: Diese Schutzvorstellungen sind provisorisch und bei einer förmlichen Unterschutzstellung zu ergänzen und gegebenenfalls zu präzisieren.

A. D'Andrea

Gutachten zur Schutzwürdigkeit, Maurstrasse 25, Fällanden AD&AD April 2013

Fotos





Empfehlungen für Schulhausanlagen

vom 1. Januar 2012

Aktualisierte Ausgabe Februar 2022

Bauliche Vorgaben Schulhausanlagen

Auszug

Alle öffentlichen Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sind.

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und die Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV) des Bundes, Art. 11 Kantonsverfassung, die §§ 239 a, 239 c und 239 d PBG sowie die Norm SIA 500:2009/SN 521 500 «Hindernisfreie Bauten» (inkl. Anhänge A.4 und A.5) sind zu beachten.

Behindertengerecht auszustalten sind bei **Neubauten**:

- alle Zugangswege zu allen Gebäuden sowie zu den Aussensportanlagen;
- die Hauseingänge, Hallen und Korridore, die zu allen Klassenzimmern sowie zu allen für den Schulunterricht notwendigen Spezial-, Sport- und Mehrzweckräumen führen;
- alle publikumswirksamen Räumlichkeiten;
- pro Gebäudetrakt mindestens ein rollstuhlgerechtes WC und pro Anlage ein rollstuhlgerechter Parkplatz;
- die gesamte Orientierung, Raumakustik, Beleuchtung und die Bedienungselemente.

Bei **Um- und Ausbauten sowie Gesamtsanierungen** gelten grundsätzlich dieselben Anforderungen, allerdings unter dem generellen Vorbehalt der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 11 Abs. 1 und Art. 12 Abs. 1 BehiG. Anpassungsmassnahmen sind bis zu einem Betrag von 20% der Erneuerungskosten oder 5% des Gebäudeversicherungswertes erforderlich.

Bei Anpassungen **bestehender Bauten gemäss Art. 11 Abs. 4 der Kantonsverfassung** gelten grundsätzlich die gleichen Anforderungen. Die Verhältnismässigkeit der Anpassungsmassnahmen ist mit 5% des Gebäudeversicherungswertes definiert (Art. 239d Abs. 3 PBG).

II Unterrichtsräume (Mindestanforderungen)

Unterrichtsräume haben eine Bodenfläche von 2.5 m² und einen Rauminhalt von 6.0 m³ pro Schülerin und Schüler aufzuweisen; die lichte Raumhöhe beträgt 3.0 m.

Die Fensterfläche der Unterrichtsräume, gemessen über Tischhöhe (80 cm ab Boden), hat 20% der Bodenfläche zu betragen.

Maximale Raumtiefe bei einseitiger Belichtung für Unterrichtsräume: 7.5 m (einschliesslich Schränke). Bei grösseren Raumtiefen sollten zusätzliche natürliche Lichtquellen angeordnet werden; andernfalls ist die Raumhöhe um 1/4 der Mehrtiefe zu vergrössern und die Fensterfläche entsprechend anzupassen. Über die Fassade vorstehende Gebäudeteile, die den Lichteinfall beeinflussen, sind zur Raumtiefe zuzurechnen. Lichteinfall von vorn ist zu vermeiden.

Klassenzimmer erhalten wenn möglich die Hauptbelichtung von den Sektoren Ost/Süd/West. Sie sind so anzutragen, dass eine Ablenkung durch äussere Einflüsse vermieden wird (Sportanlage, Parkplatz usw.).

Räume, deren Fussboden unter dem angrenzenden Terrain liegt, dürfen nur begrenzt, in der Regel pro Lehrperson bzw. pro Schülerin und Schüler nicht mehr als die Hälfte eines Vollpensums, für Unterrichtszwecke benützt werden; dies zudem nur, wenn einwandfreie bauliche Verhältnisse vorliegen.

Decken, Wände und Böden sollen möglichst hell, die Böden überdies gleitsicher und pflegeleicht sein.

Die Unterrichtsräume müssen gute, der Nutzung angemessene, Akustikverhältnisse aufweisen. In Unterrichtsräumen und Sporthallen gelten die Sollwerte der Nachhallzeiten gemäss Norm SIA 181:2020.

Die mittlere Nennbeleuchtungsstärke für Klassenzimmer soll mindestens 500 Lux betragen.

Projektstudie

"Altes Lehrerhaus"
Maurstrasse 25
8117 Fällanden

Raumprogramm
Machbarkeitsstudie

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Raumprogramm "Altes Lehrerhaus" 2038/2039
Variante Hort, BNQ ca. 45% = 250 Mahlzeiten/Tag

Raum	Fläche (m ²)	KIGA	Primär	Allgemein	Summe	Fläche Total	Bemerkungen	UG	EG	OG	mögliche Lage
Hortküche, ca. 250 Mahlzeiten	70			1	1	70			x		
Verpflegungsraum (gleichz. Mehrzweckraum)	72			3	3	216	neben Küche		2x	1x	
Gruppenraum (an Verpflegung angeschlossen)	18			3	3	54	kann mit Verpflegung zusammengefasst werden		1x	2x	
Spielzimmer etc.	45			2	2	90	auf jedem Stock		1x	1x	
Ruhe- und Bewegungsraum	25			2	2	50			1x	1x	
Büro Leitung Tagesstrukturen	15			1	1	15				x	
Freizeitwerkstatt	90			1	1	90		x			
Garderobe / Vorzone	20			3	3	60	auf jedem Stock	1x	1x	1x	
Garderobe Personal	15			1	1	15	Nähe zu Toilette Betreuende			x	
Sanitätszimmer	10			1	1	10	Nähe Büro Leitung			x	
Lager	15			3	3	45		x			
Putzraum pro Geschoß	4			2	2	8	1 Putzraum/Geschoß		1x	1x	
Putzraum mit Maschine	7			1	1	7	gleiches Geschoß wie Küche		x		
Toiletten	3			6	6	18	auf jedem Stock	x	x	x	
Toilette (Betreuung und IV)	3			1	1	3	Nähe zu Garderobe Betreuende			x	

m²751

Allgemeines:

Basis bilden die Berichte Eckhaus:

- Informationsanlass 18. April 2024
- Szenarien Tagesstrukturen (Stand 30.01.2025)
- Berechnung mit 26 Regelklassen (KG mit 21 Sus, PS mit 23 Sus)

Annahme Schichtbetrieb (2 Schichten), ca. 30 Minuten Essenszeit je Gruppe --> ca. 130 Kinder in einer Schicht

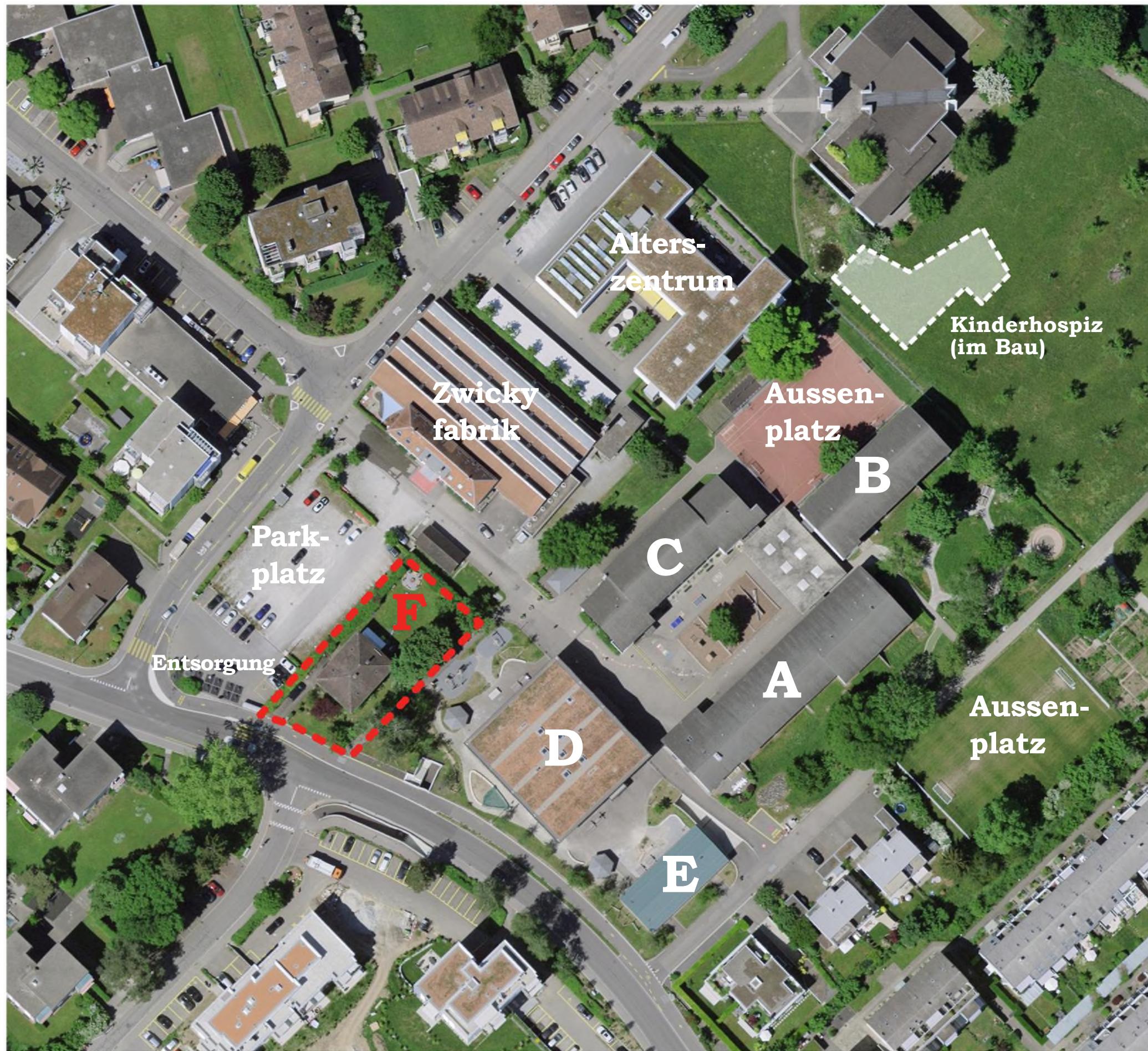
Schicht 1 = 12:15 bis 12:45 / Schicht 2 = 12:45 bis 13:15

Liftanlage für Küchenwagen/Europaletten geeignet

Freizeitwerkstatt im Gebäude integriert (separater Zugang). Möglichkeit die Fläche später in den Hort zu integrieren.

Die Umgebungsfläche mit Spielmöglichkeiten etc. sollte ca. 600 m² betragen.

Baulicher Kontext



Primarschulanlage Lätten

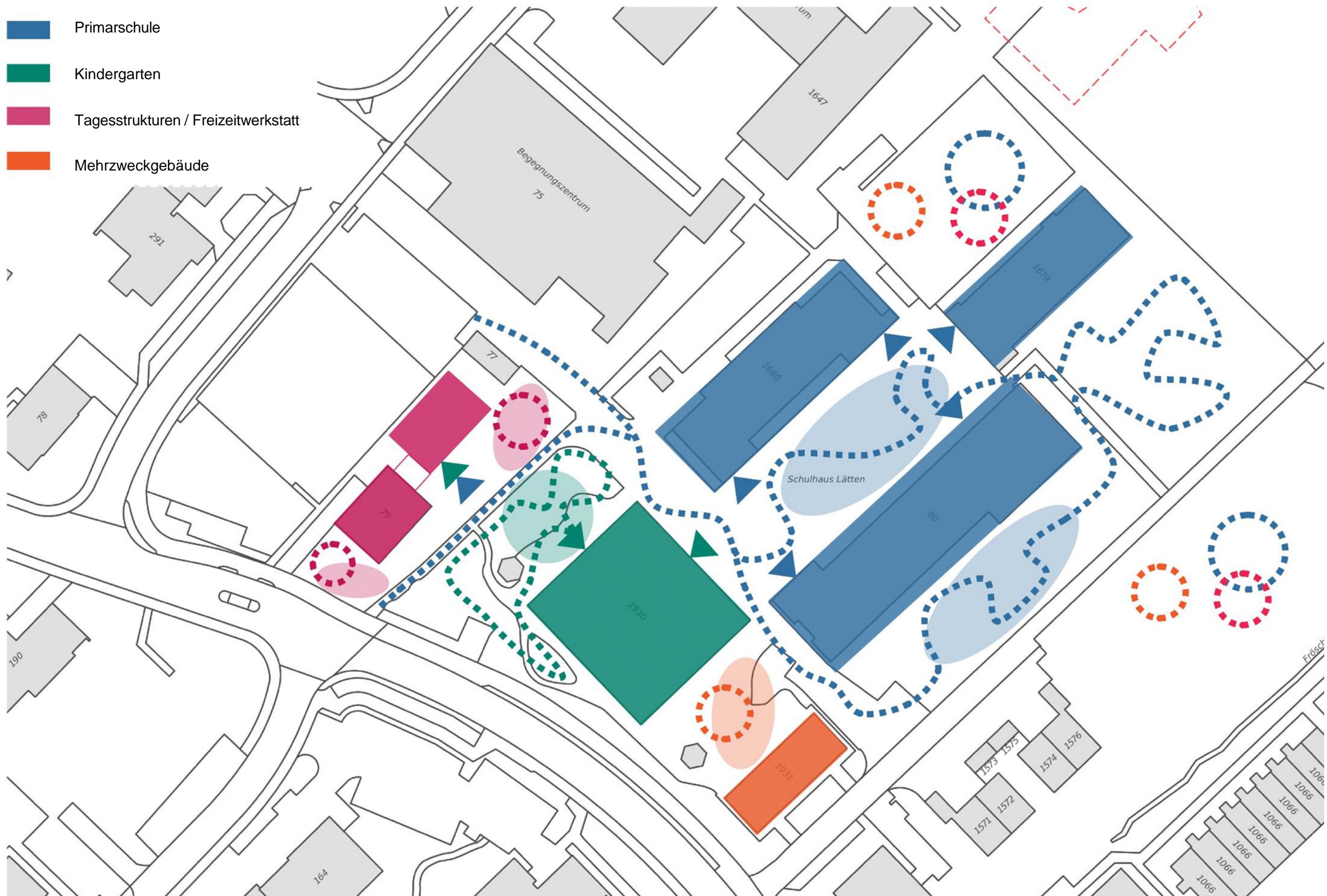
Mitten im Dorfteil Fällanden, direkt neben der Zwicky Fabrik und eingebettet in die wunderschöne Landschaft nahe dem Greifensee liegt die Schule Lätten, die grösste von drei Primarschulen in der Gemeinde Fällanden. Hier besuchen rund 500 Kinder die 1. – 6. Klasse sowie die sechs Kindergarten im Neubau Kindergarten und Tagesstrukturen.

Mit dem Haus D wurden die sechs Kindergarten und Tagesstrukturen (Hort) in der Schulanlage Lätten zusammengeführt.

- A** Teamzimmer/Schulzimmer/Bibliothek
- B** Werkraum/Schulzimmer
- C** Hausdienst/ Schulzimmer/Musikschule
- D** Schulleitung/Kindergarten/Tagesstrukturen
- E** Mehrzweckgebäude
- F** Tagesstrukturen

Erschliessung und Aussenraum

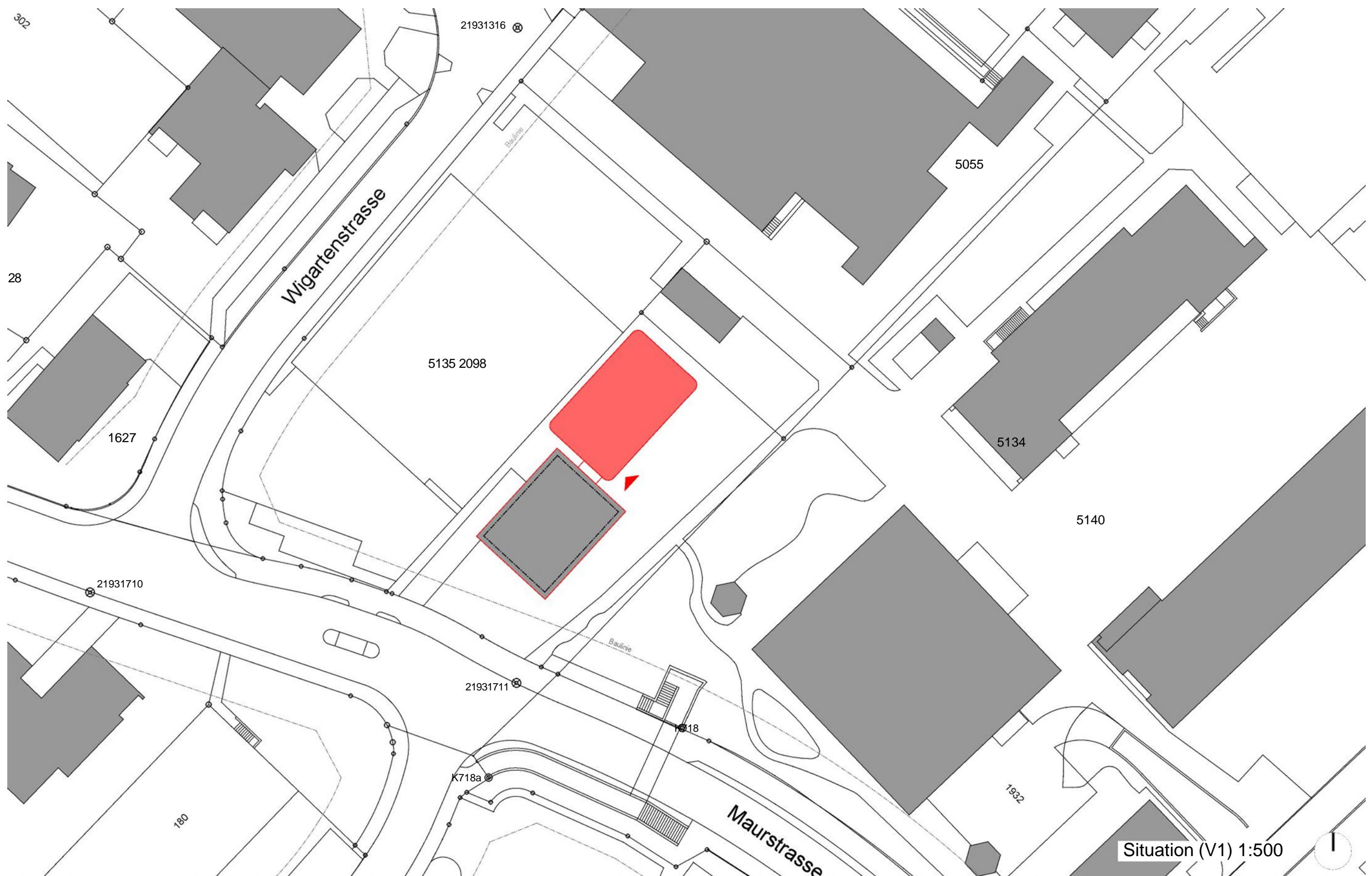
- Primarschule
 - Kindergarten
 - Tagesstrukturen / Freizeitwerkstatt
 - Mehrzweckgebäude



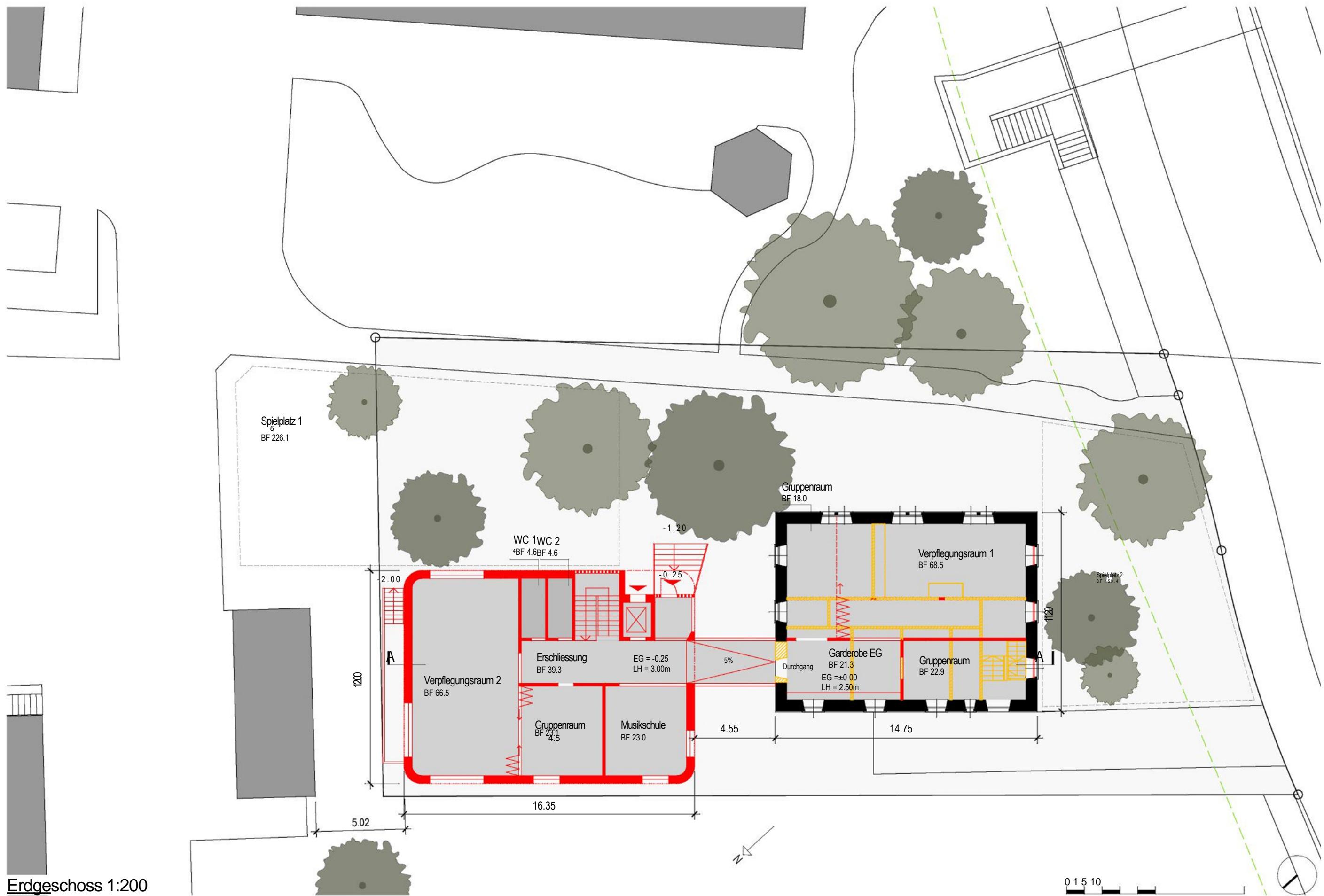
Situationsplan



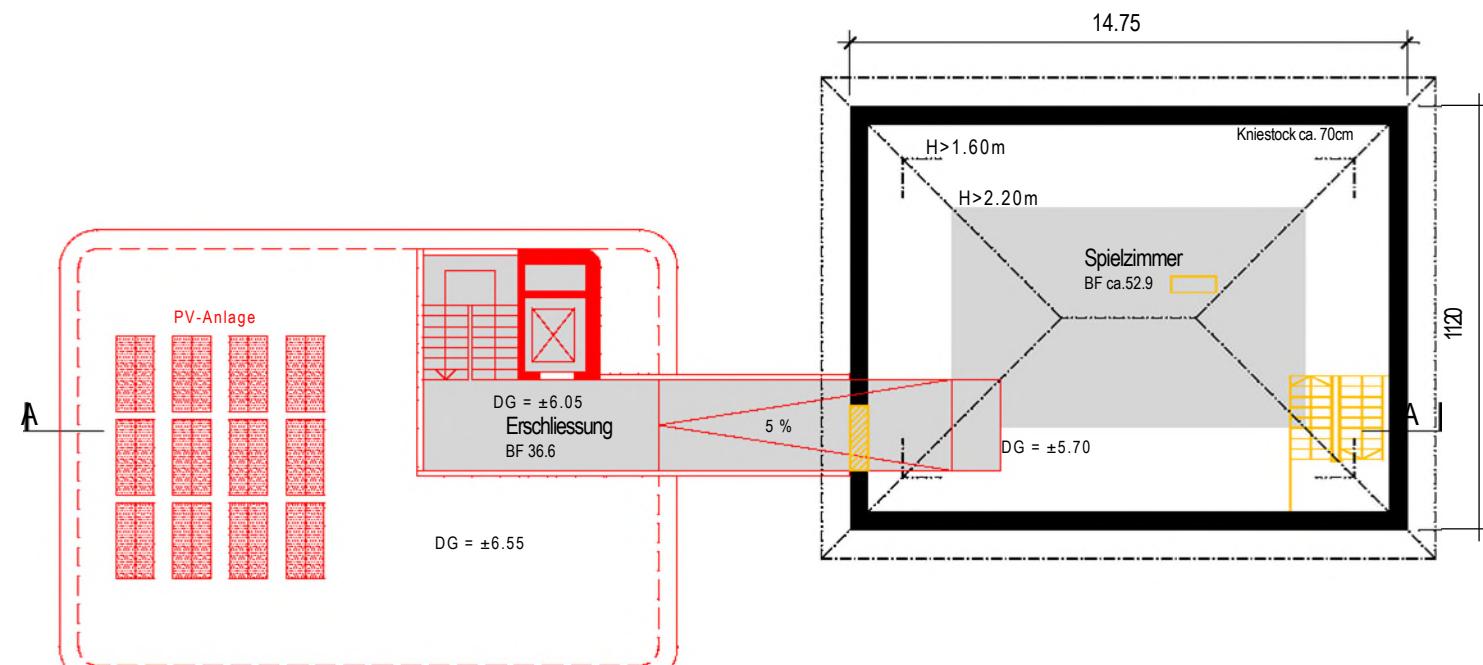
Situationsplan



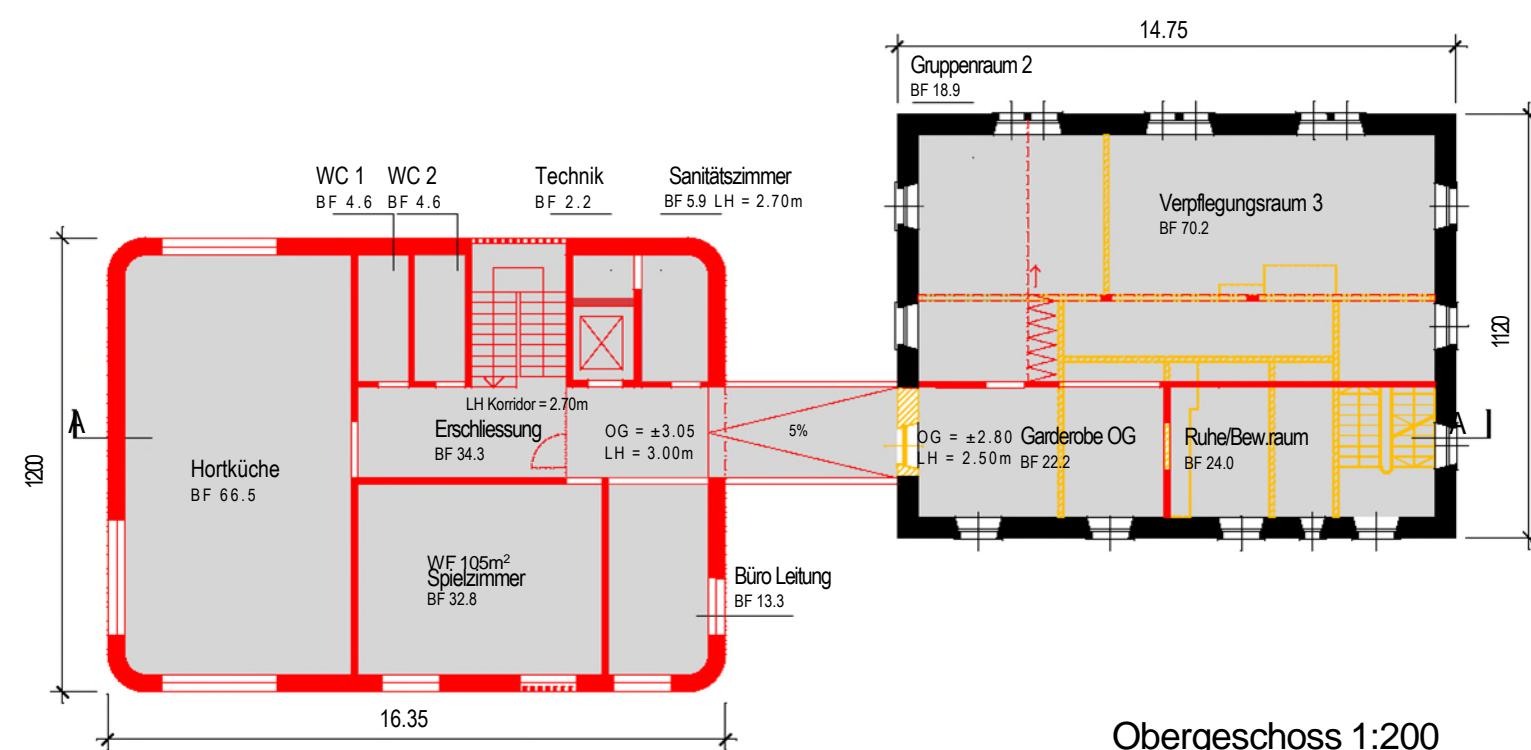
Grundrisse



Grundrisse



Dachgeschoss 1:200

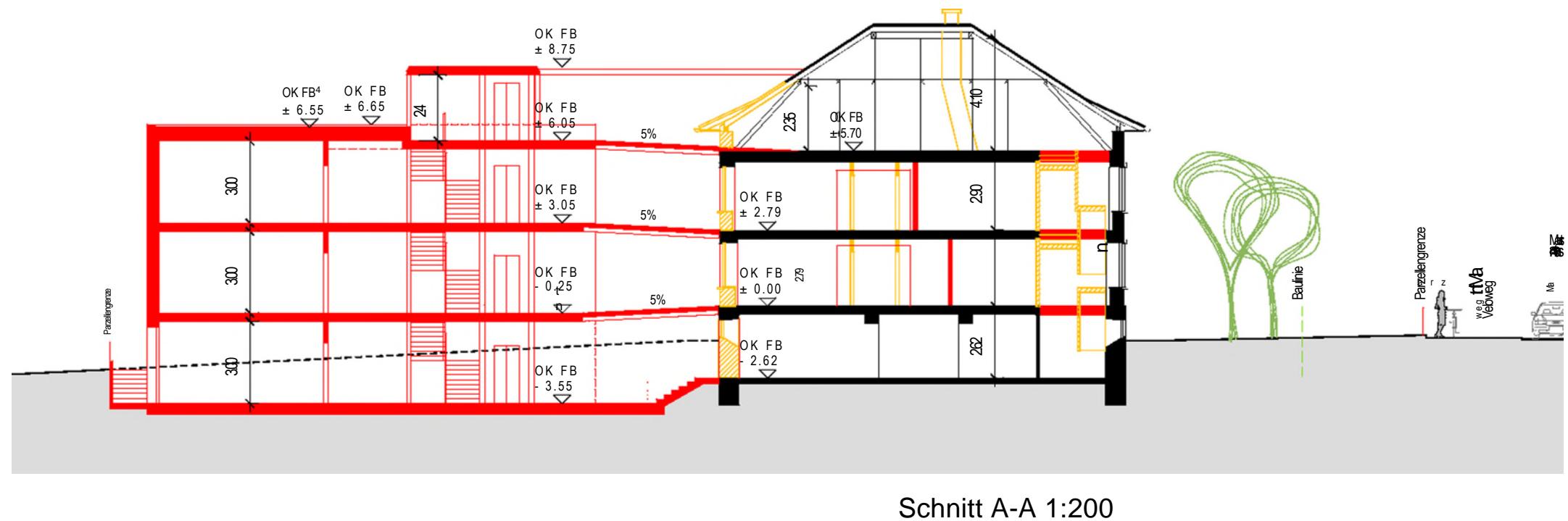
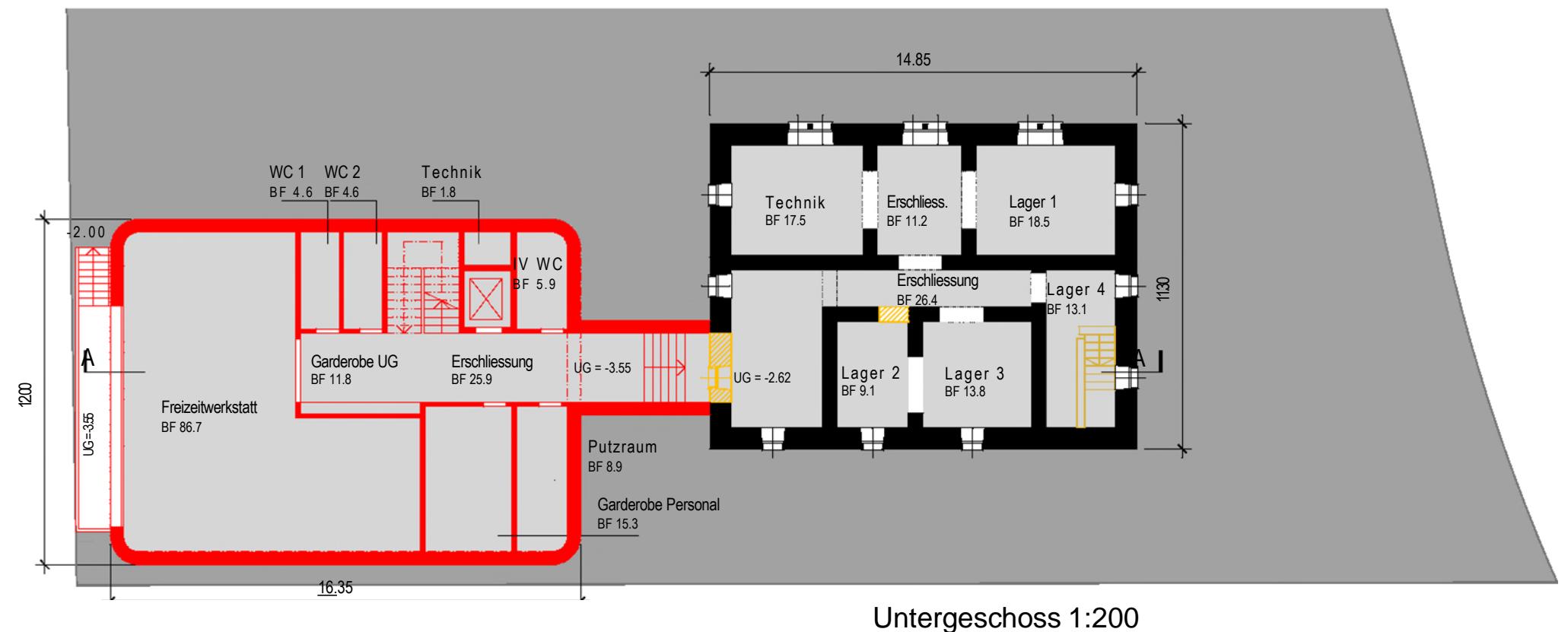


Obergeschoss 1:200

0 1 5 10



Grundrisse



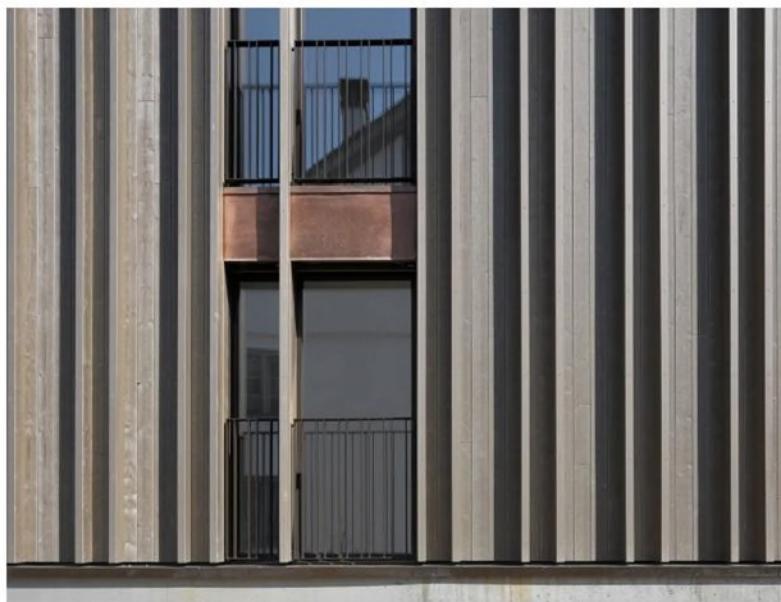
Fassaden



Skizze Bestand und Neubau

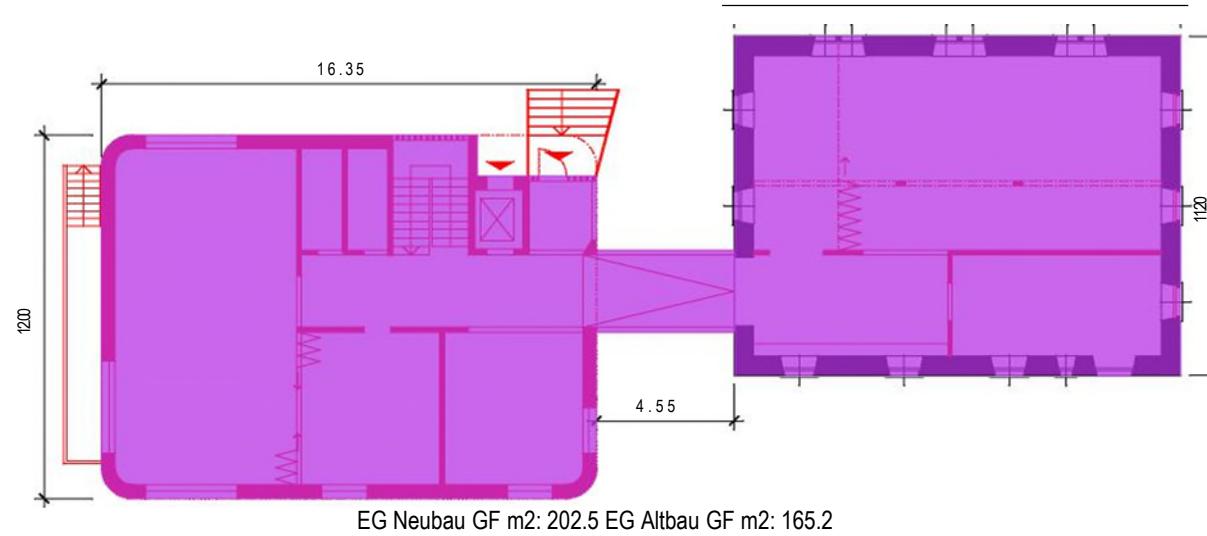


Referenzen Materialisierung aussen

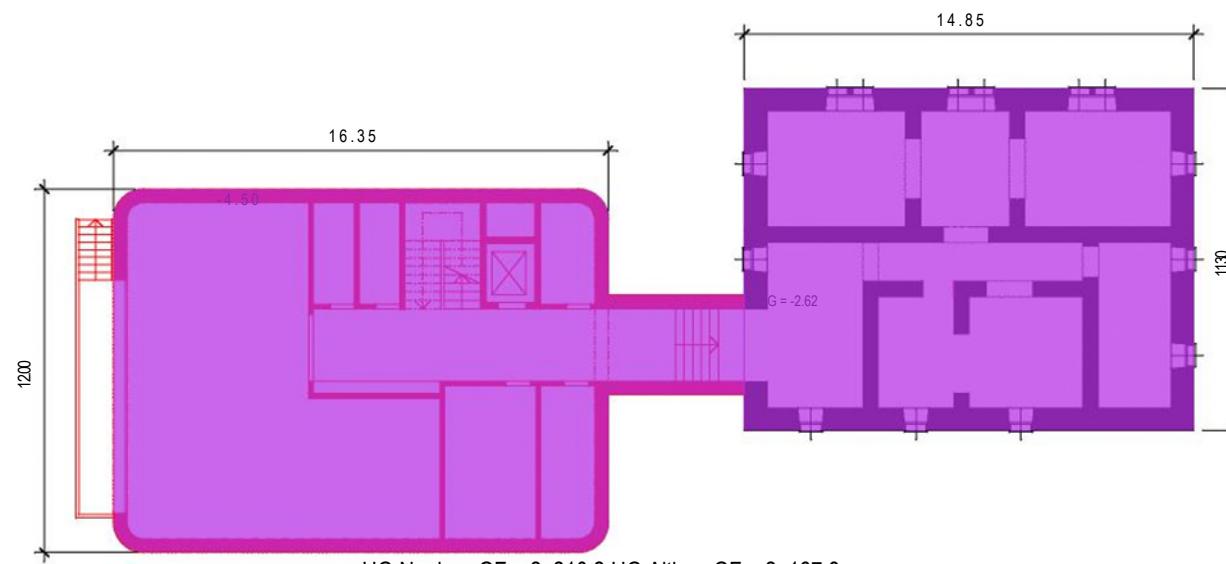


Berechnungen SIA 416

GF/GV Berechnungen SIA 416



EG Erdgeschoss DG Dachgeschoss

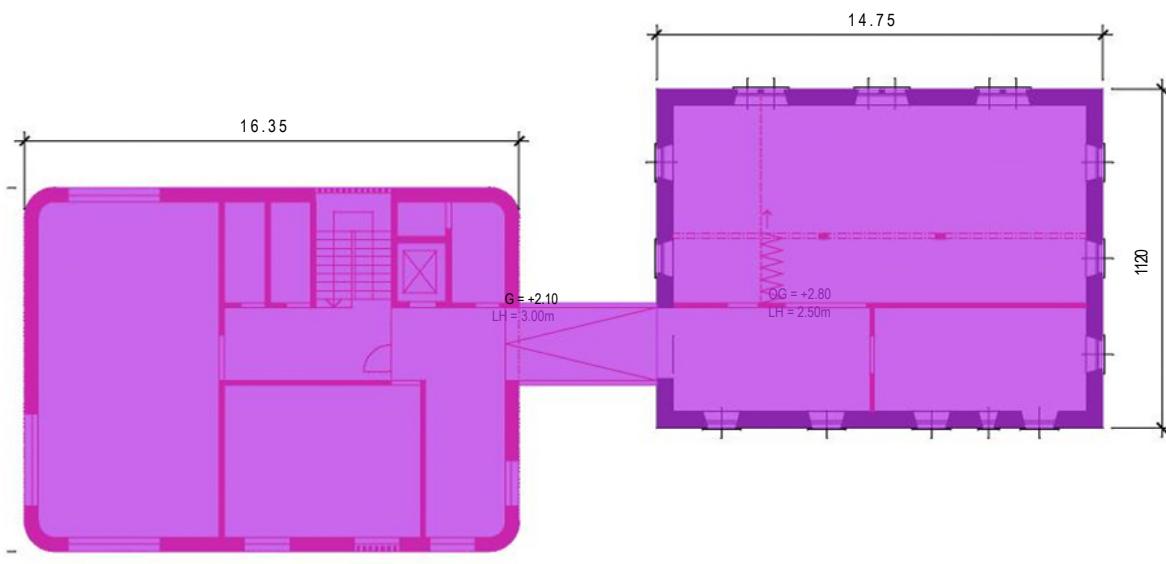
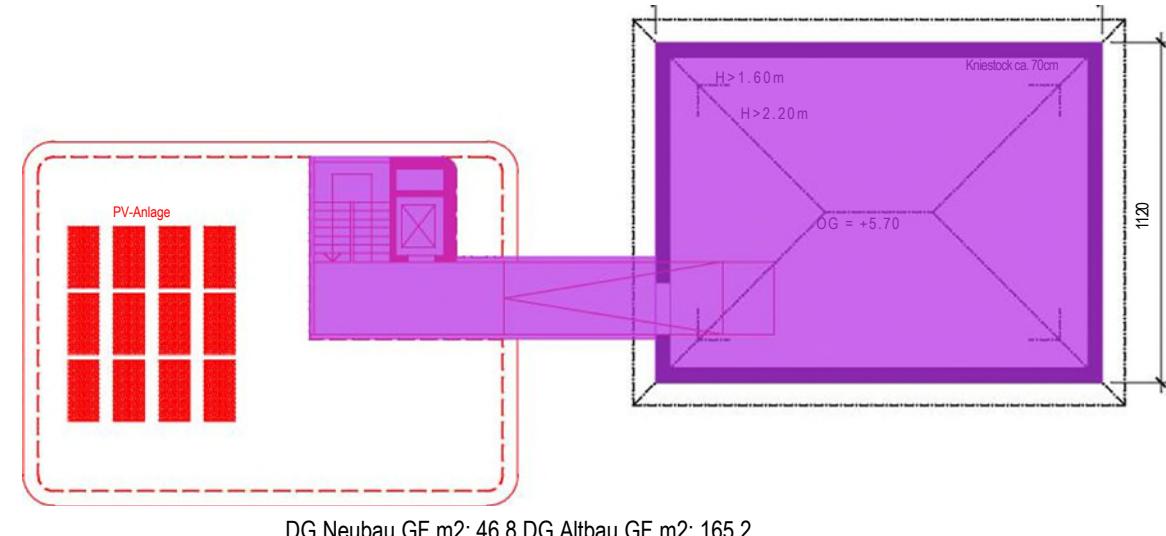


UG Untergeschoss OG Obergeschoss

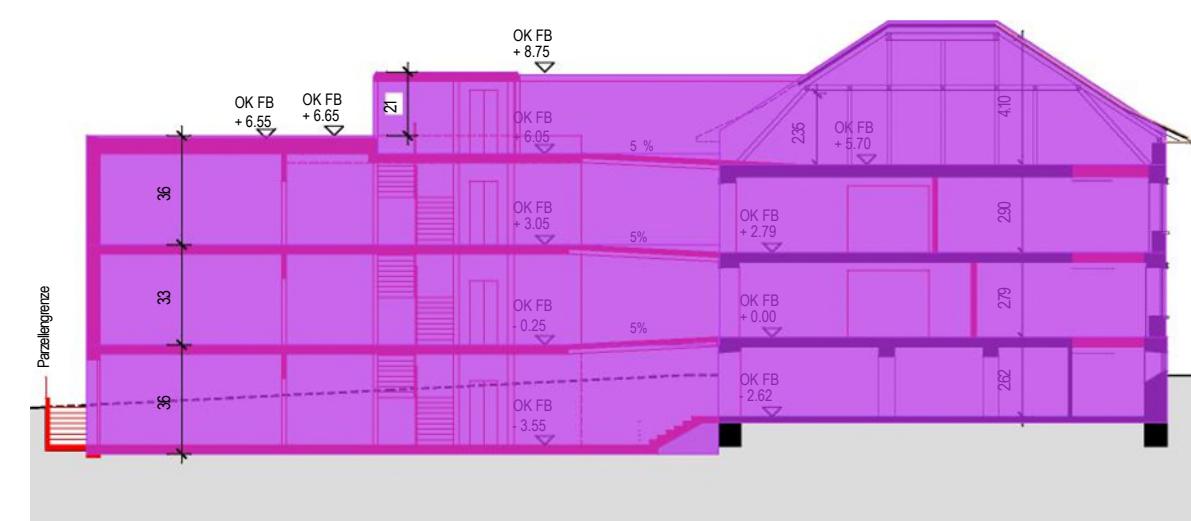
Neubau
 GV/DG: $46.8 \text{ m}^2 \times 21.0 \text{ m} = 983 \text{ m}^3$
 GV OG: $207.6 \text{ m}^2 \times 3.60 \text{ m} = 747.4 \text{ m}^3$
 GV EG: $202.5 \text{ m}^2 \times 3.30 \text{ m} = 668.3 \text{ m}^3$
 GV UG: $210.2 \text{ m}^2 \times 3.60 \text{ m} = 756.7 \text{ m}^3$

GV Total: 2'270.7 m³ **GV Total: 1'917.7 m³**

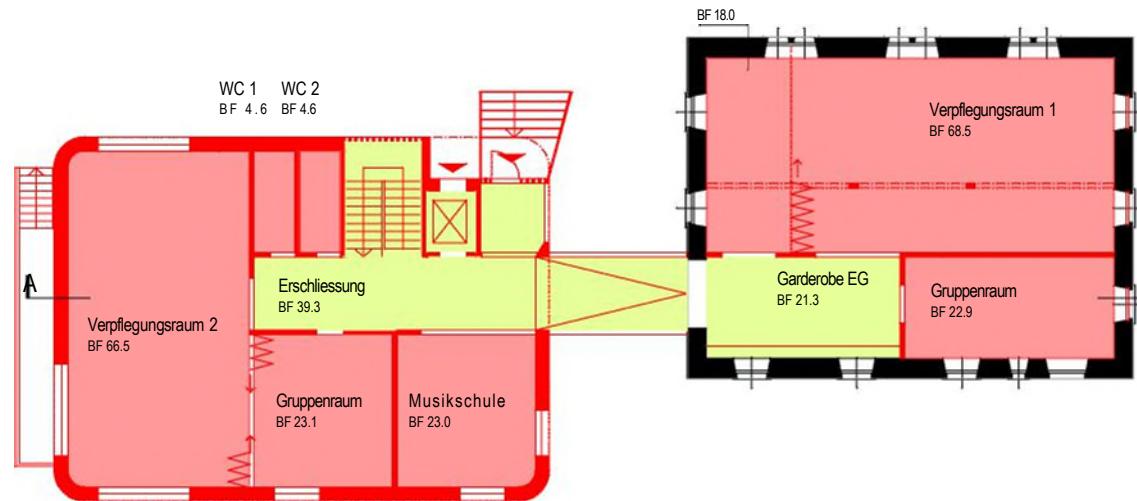
Altbau
 GV DG: $165.2 \text{ m}^2 \times 4.74 \text{ m} = 504.5 \text{ m}^3$
 GV OG: $165.2 \text{ m}^2 \times 2.90 \text{ m} = 479.1 \text{ m}^3$
 GV EG: $165.2 \text{ m}^2 \times 2.79 \text{ m} = 460.9 \text{ m}^3$
 GV UG: $167.8 \text{ m}^2 \times 2.82 \text{ m} = 473.2 \text{ m}^3$



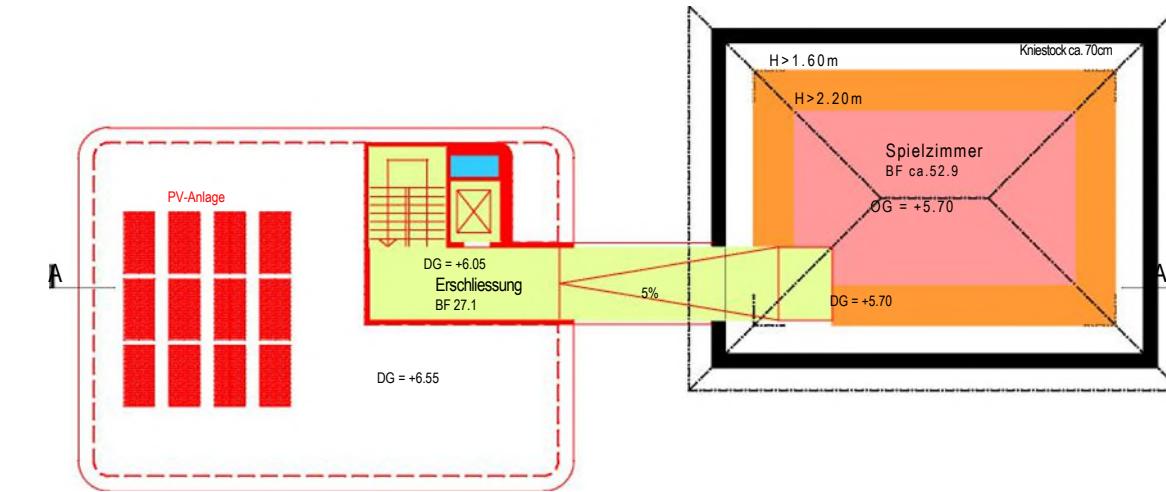
 **Geschossfläche GF / Gebäudevolumen GV**



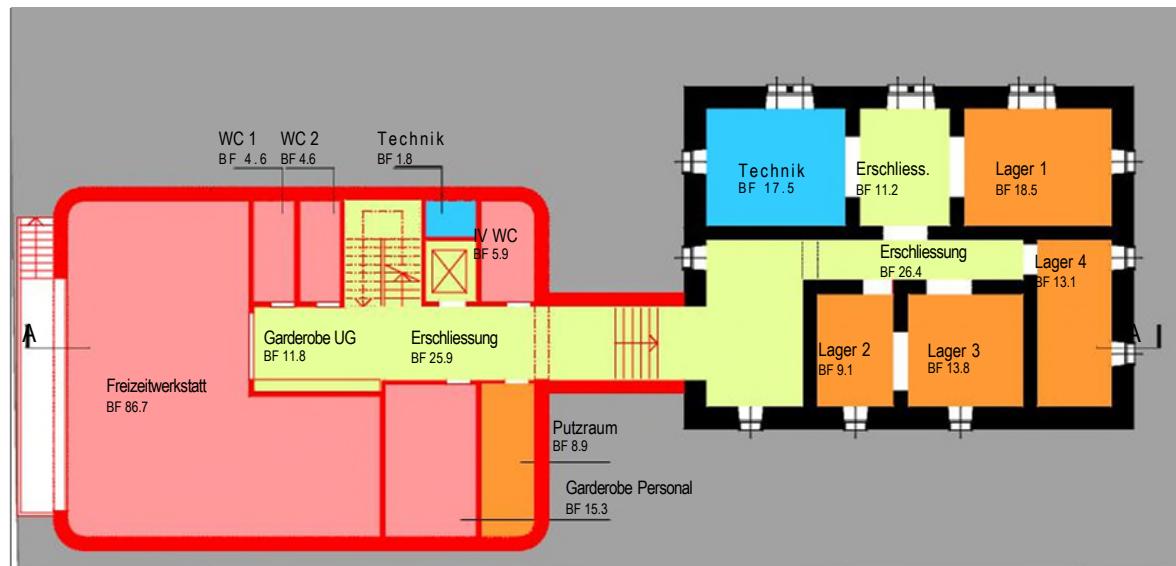
HNF / NNF / VF / FF / ANF Berechnungen SIA 416



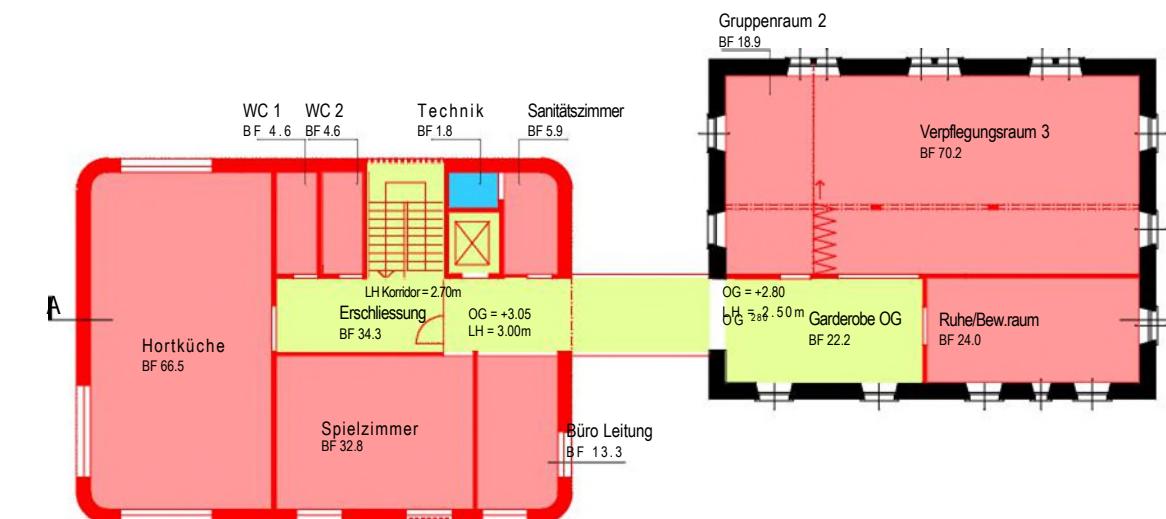
EG Erdgeschoss EG Neubau HNF m2: 121.7 EG Altbau HNF m2: 109.4 DG Dachgeschoss OG Altbau FF m2: 1.1 OG Altbau NNF m2: 40.9
 EG Neubau VF m2: 52.0 EG Altbau VF m2: 21.3 OG Altbau VF m2: 38.4 OG Altbau VF m2: 6.5



OG Altbau HNF m2: 52.9



UG Untergeschoss UG Neubau HNF m2: 116.9 UG Altbau NNF m2: 54.4 OG Obergeschoss OG Neubau HNF m2: 127.6 OG Altbau HNF m2: 113.0
 UG Neubau NNF m2: 8.9 UG Altbau VF m2: 26.4 OG Neubau VF m2: 46.9 OG Altbau VF m2: 22.2
 UG Neubau VF m2: 49.6 UG Altbau FF m2: 17.5
 UG Neubau FF m2: 1.8



- Hauptnutzfläche HNF
- Nebennutzfläche NNF
- Verkehrsfläche VF
- Funktionsfläche FF