

Wohnüberbauung Dohlenweg

Projektstudie

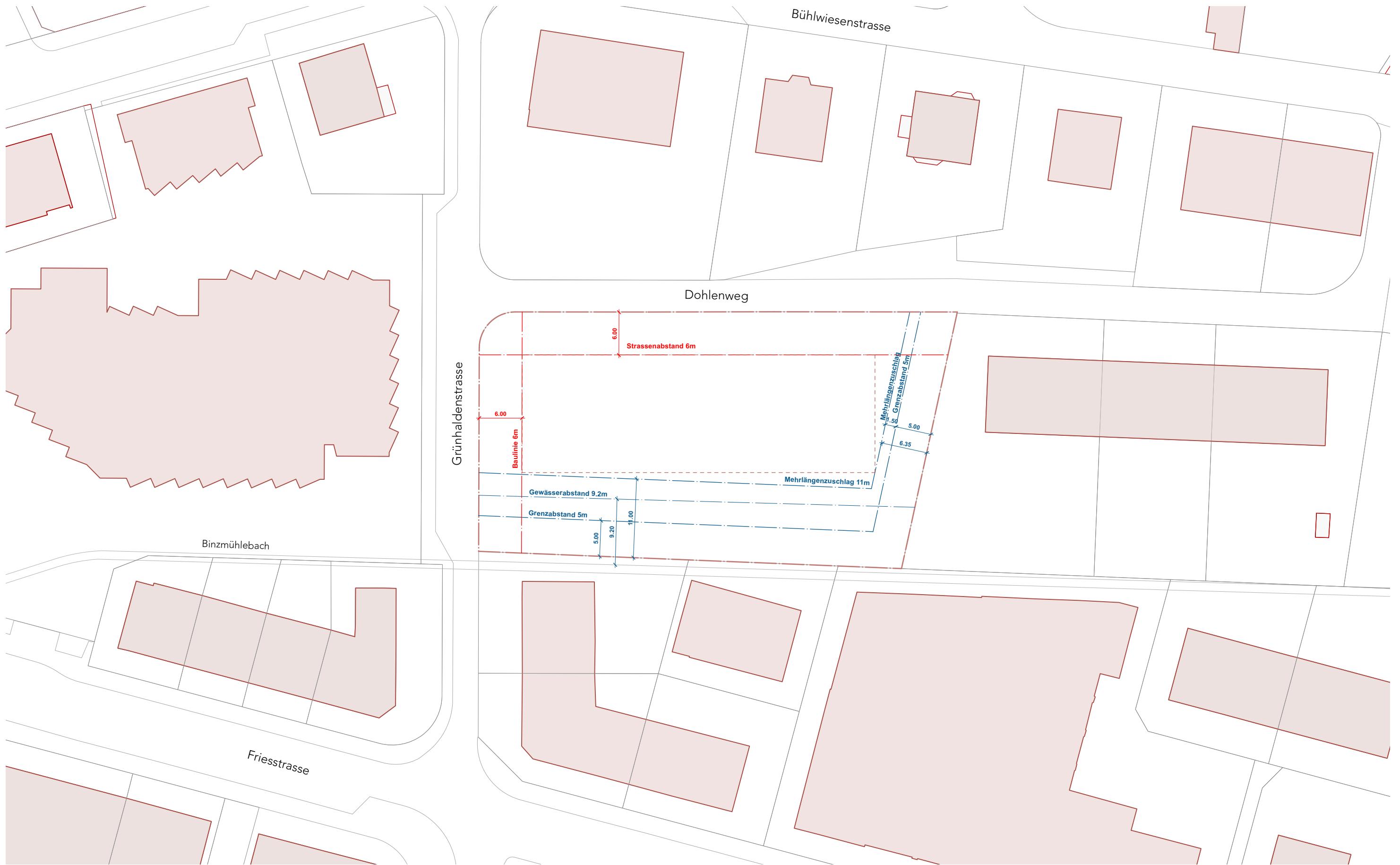
Projektparameter

Das Grundstück liegt am Dohlenweg 2,4,6.
Kataster Nr. SE1997,SE1998,SE1999 in 8050 Zürich.

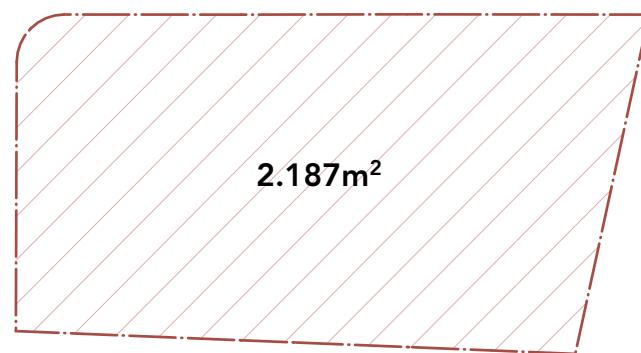


Zone	W4		
Hochhaus	Hochhausgebiet II Gebäudehöhe max.	40 m	
Lärmempfindlichkeit	Empfindlichkeitsstufe	II	
Geschosse	Vollgeschosse anrechenbares Dachgeschoss anrechenbares Untergeschoss	4 1 0	
Gebäudehöhe	Gebäudehöhe max. in Metern	12.5 m	
Grenzabstand	Grundgrenzabstand min. Baulinie Strassenabstand	5 m 6 m	gilt an südlicher und westlicher Grundstücksgrenze gilt entlang Grünhaldenstrasse entlang Dohlenweg
Gebäudelänge	Gebäudelänge max. Mehrlängenzuschlag - max. Grenzabstand	12 m 11 m	gilt an südlicher und westlicher Grundstücksgrenze
Nutzweise	Wohnanteil min.	75 %	
Erker und Balkone	bei Verkehrsbaulinie bei Grenzabständen		1/3 der Gebäudelänge, max. 1.5m Auskragung 1/3 der Gebäudelänge, max. 2m Auskragung
Gewässerabstand	eingedoltes Gewässer Binzmühlebach	9.2 m	beidseitiger Abstand ab Dole
Weiteres	Denkmalpflege, Grundbuch etc.		Grundbuch nicht einsichtig
Grundstücksfläche	Grundstück SE1997 Grundstück SE1998 Grundstück SE1999 Grundstücksfläche total	802 m ² 612 m ² 774 m ² 2'188 m ²	
Ausnützung	Reguläre Ausnützung	120 % 2'626 m ² aGF	

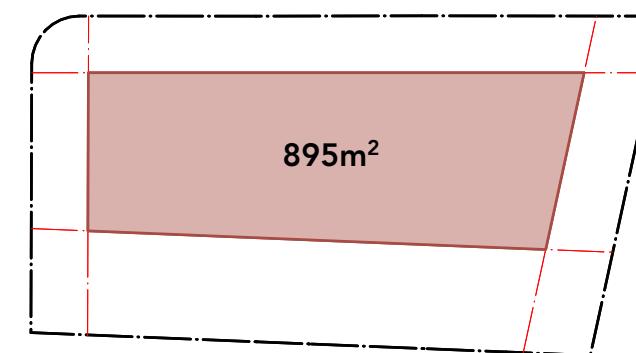
Baurecht



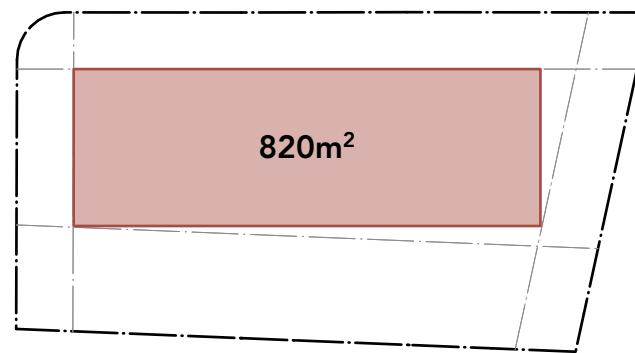
Grundstück | Ausnutzung



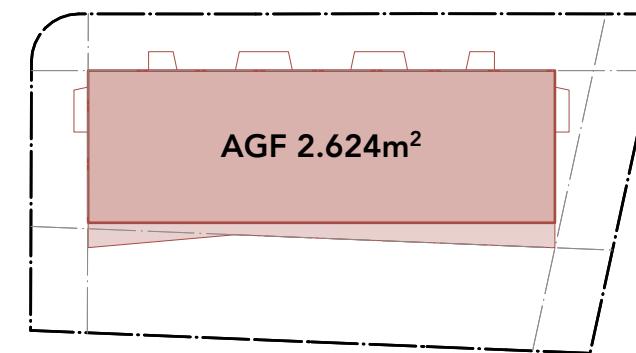
Grundstücksfläche



max. bebaubare Fläche

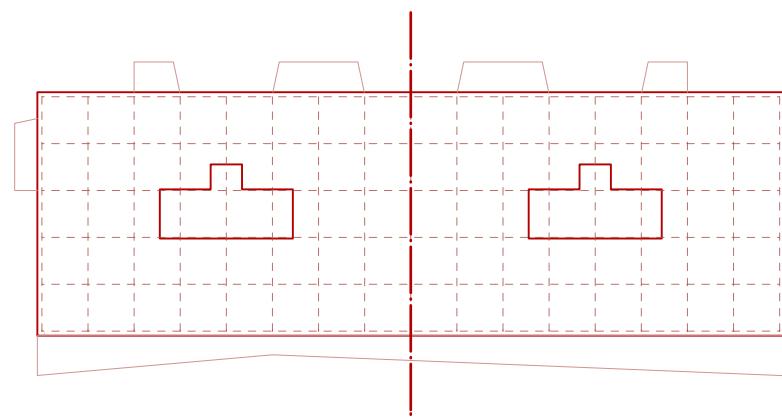


Überbaute Fläche

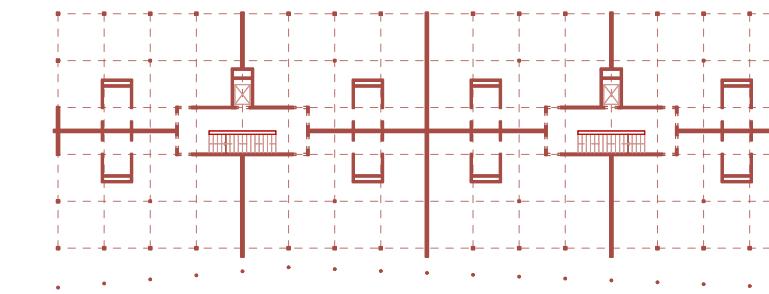


max. Ausnutzung der AGF

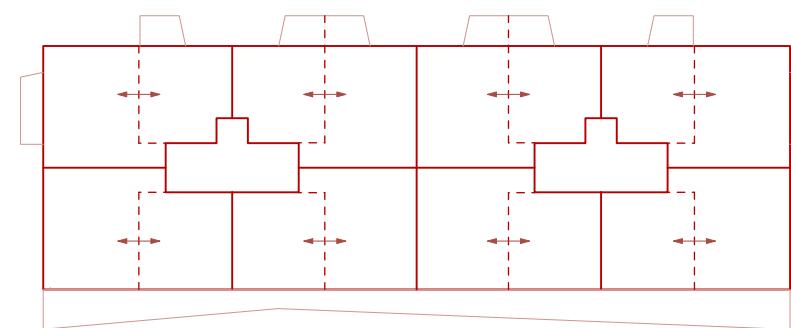
Gebäudekonzept



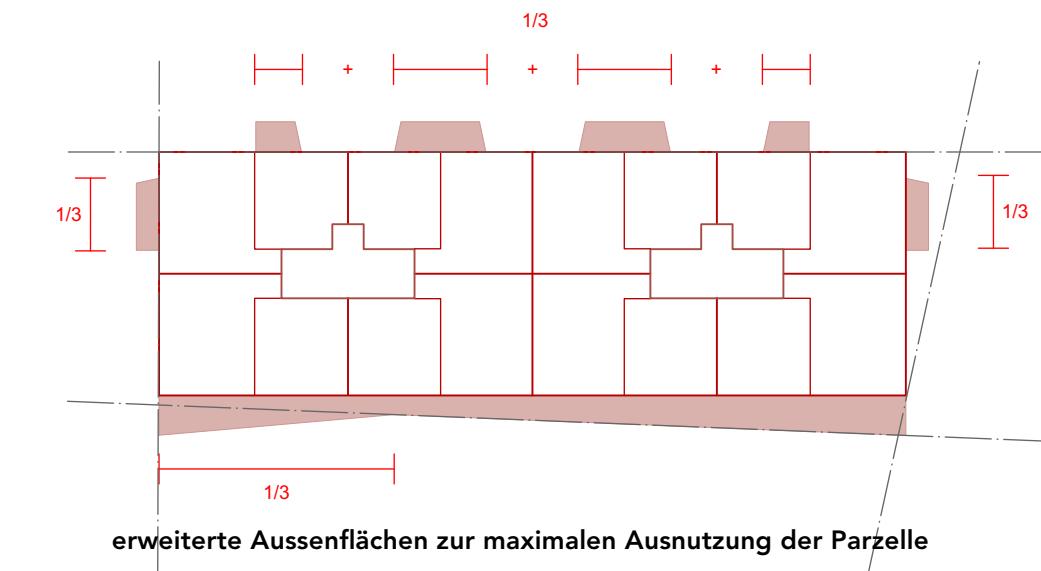
Grundriss mit gleichmässigem Raster



einfaches Tragwerkssystem mit vertikalem Lastabtrag

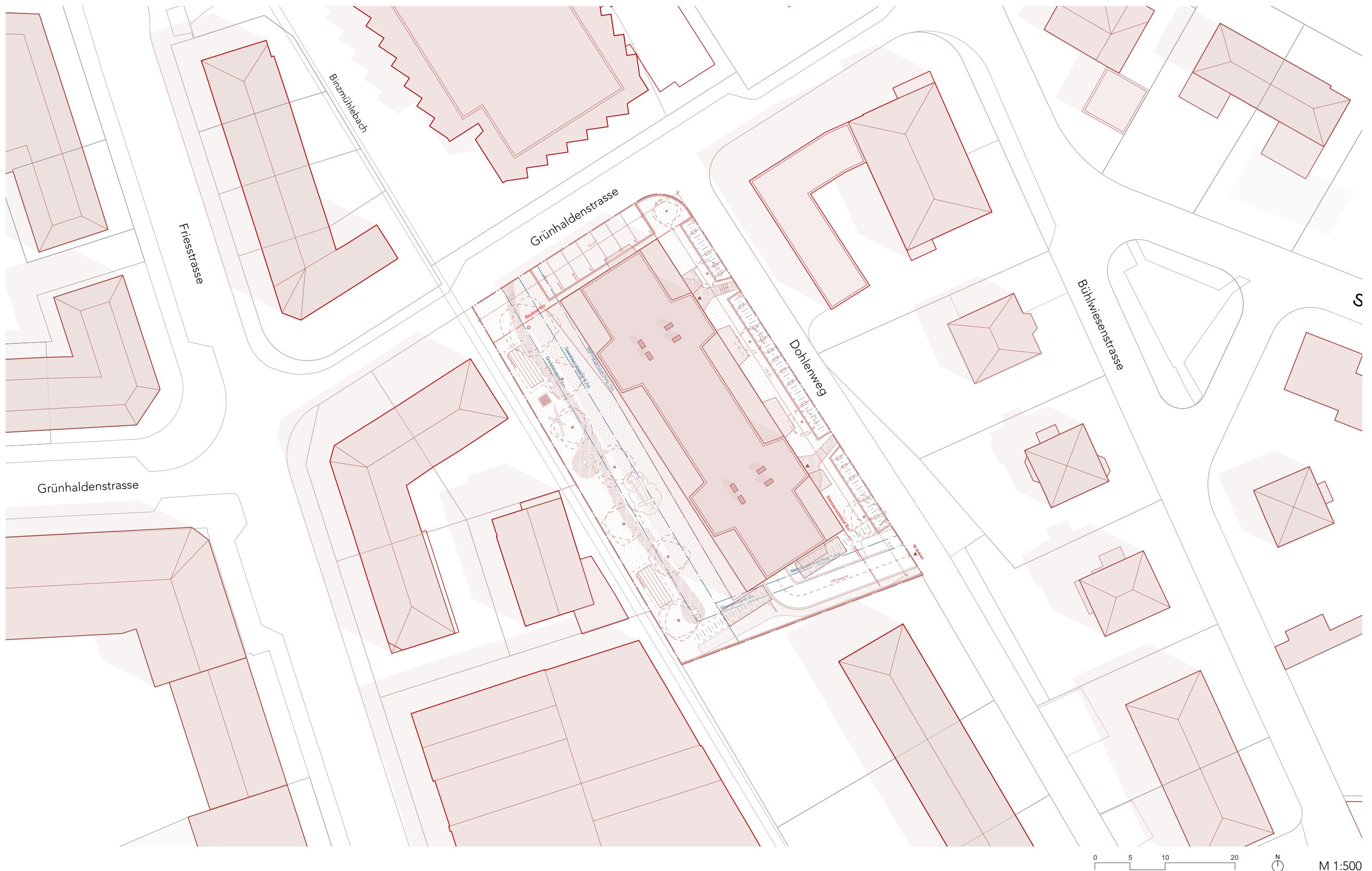


flexible Wohnungseinteilung



erweiterte Aussenflächen zur maximalen Ausnutzung der Parzelle

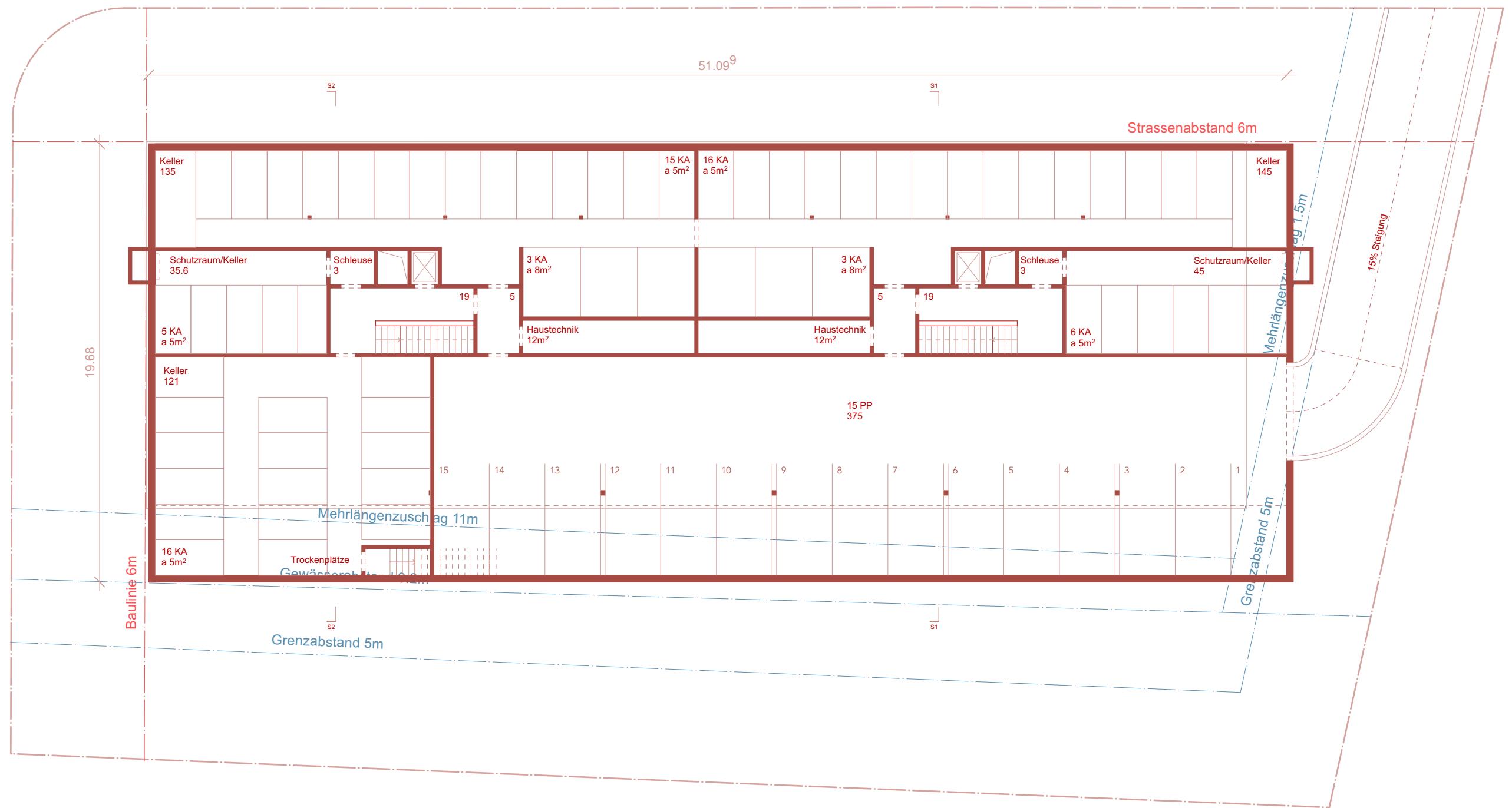
Situationsplan



V1 - Untergeschoß 1

Minimalvariante (gerechnet):

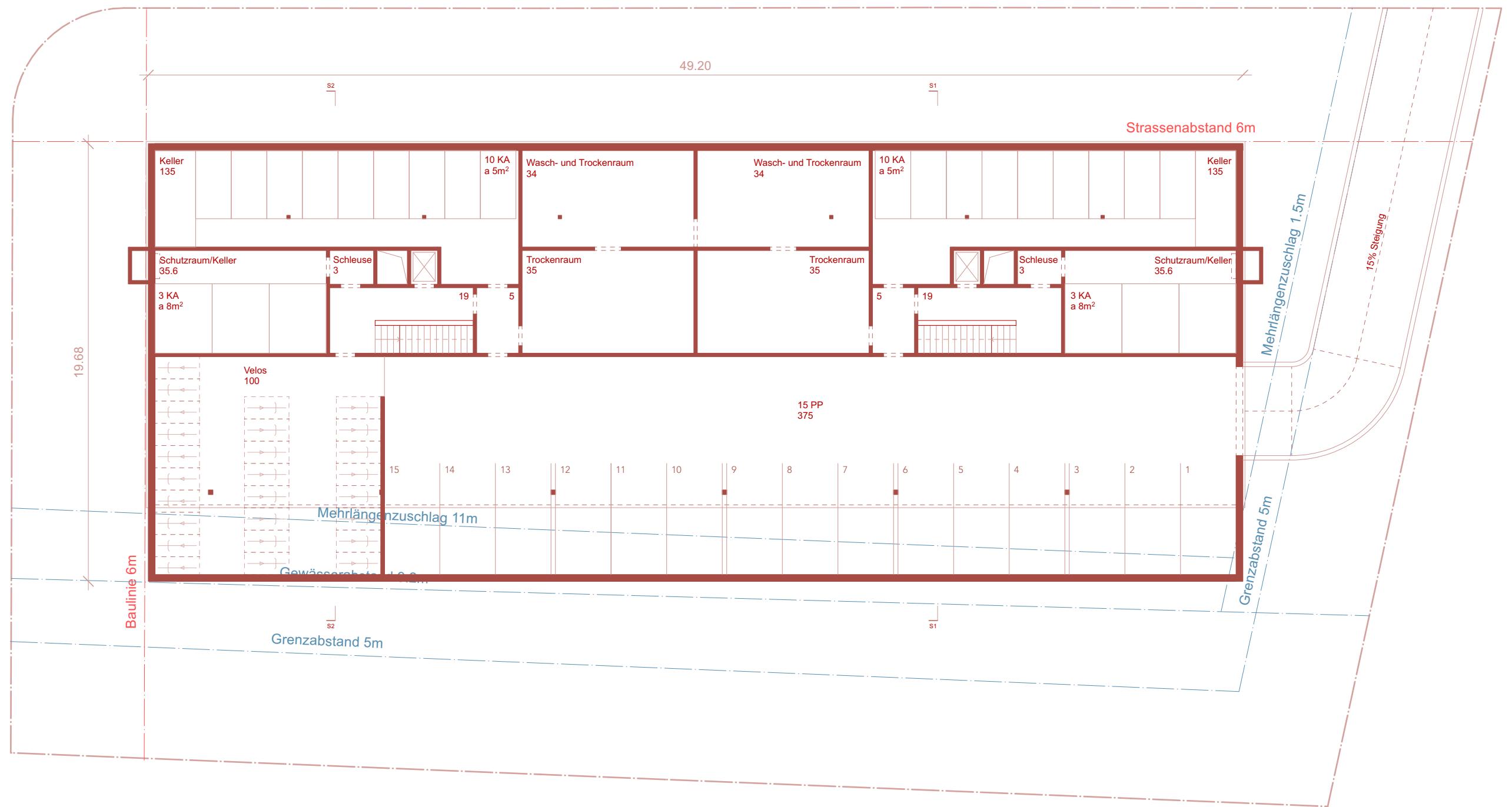
- notwendige Parkplätze
- notwendige Kellerräume
- notwendige Schutzräume
- Velostellplätze im Außenraum
- Trockenplätze im Außenraum



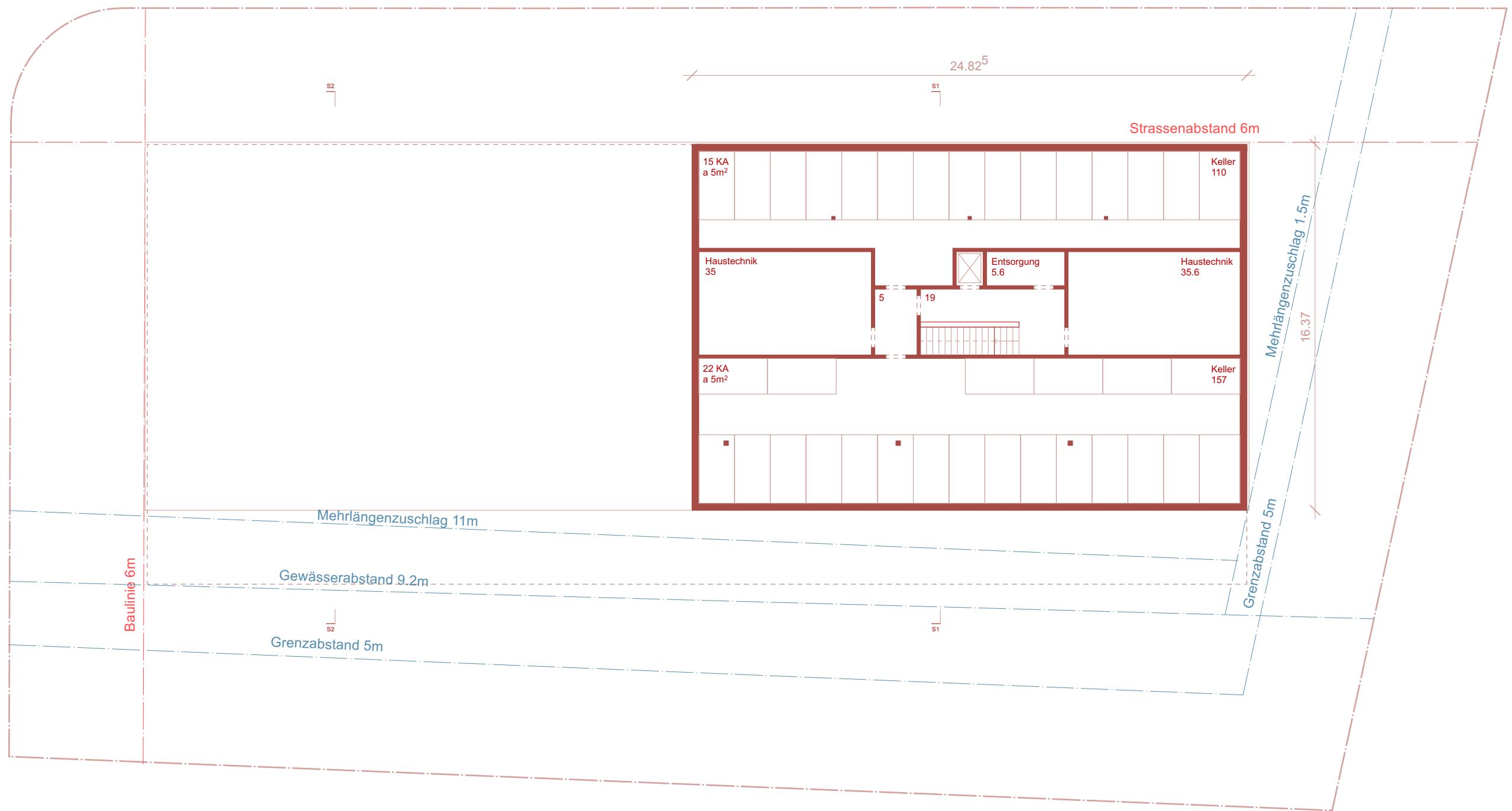
V2 - Untergeschoß 1

Maximalvariante:

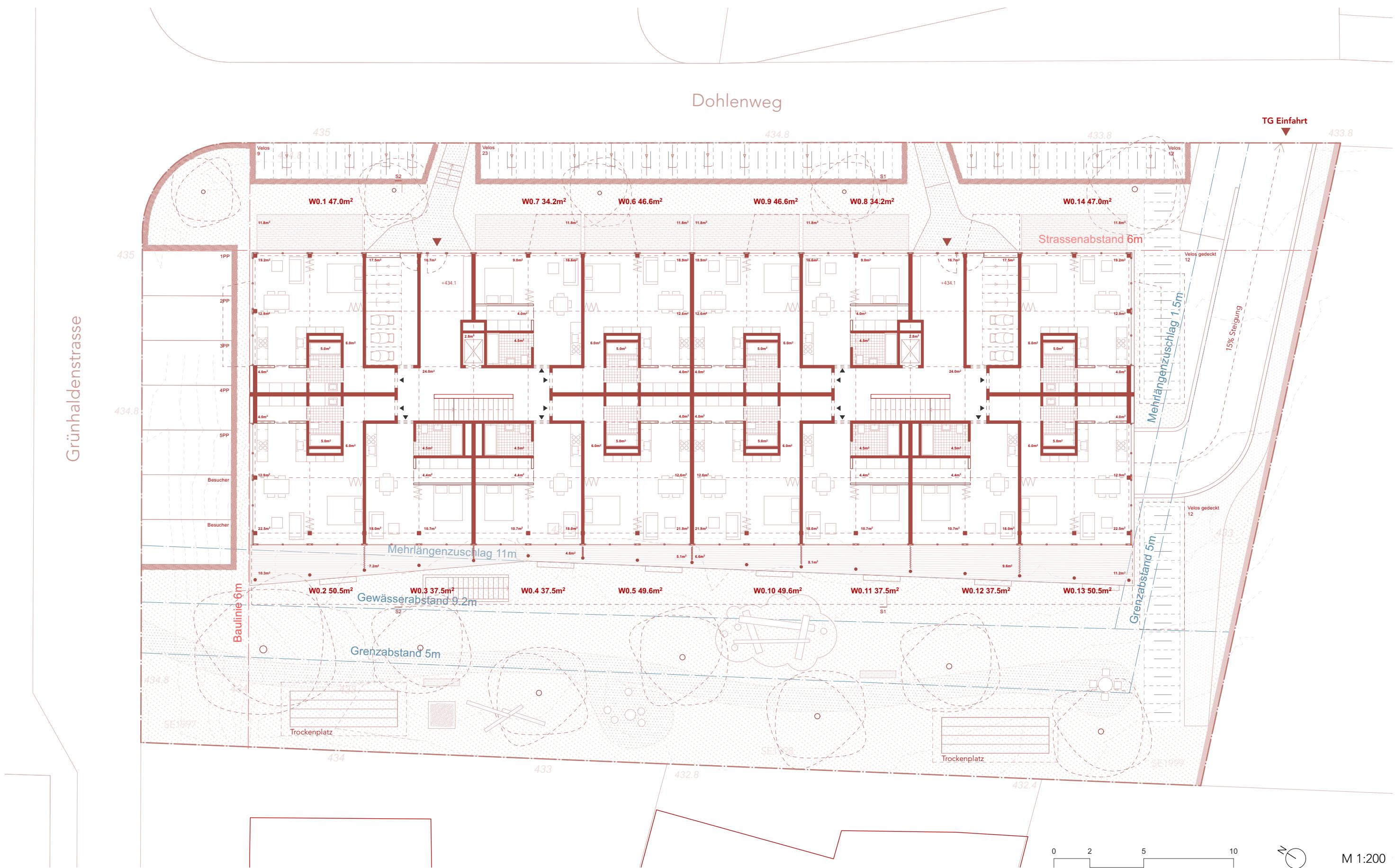
- notwendige Parkplätze
- notwendige Schutzräume
- notwendige Kellerräume über zwei UGs
- zusätzliche Velostellplätze im UG
- Trockenräume im UG1



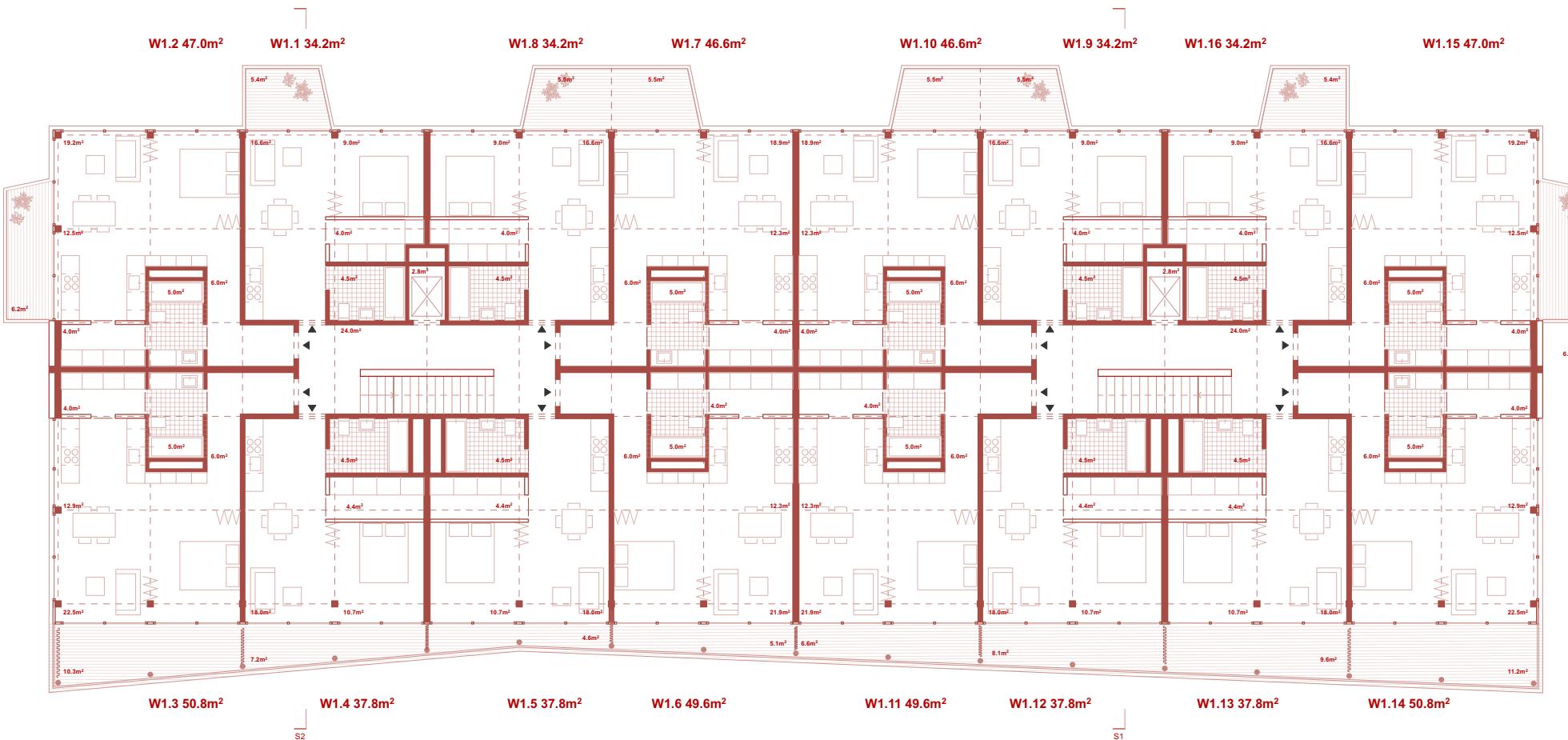
V2 - Untergeschoß 2



Erdgeschoss



Obergeschoss 1

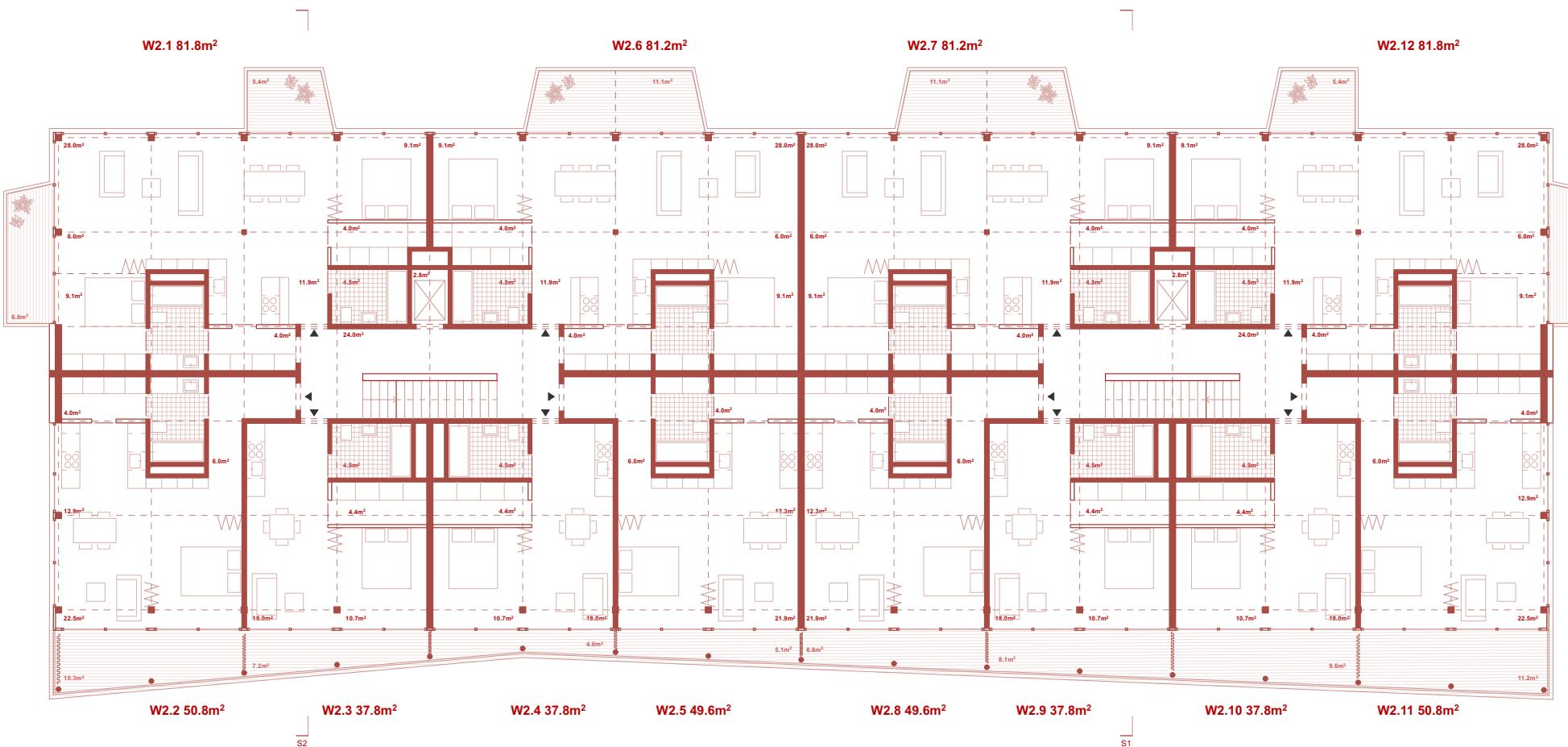


0 2 5 10



M 1:200

Regelgeschoss OG2-3

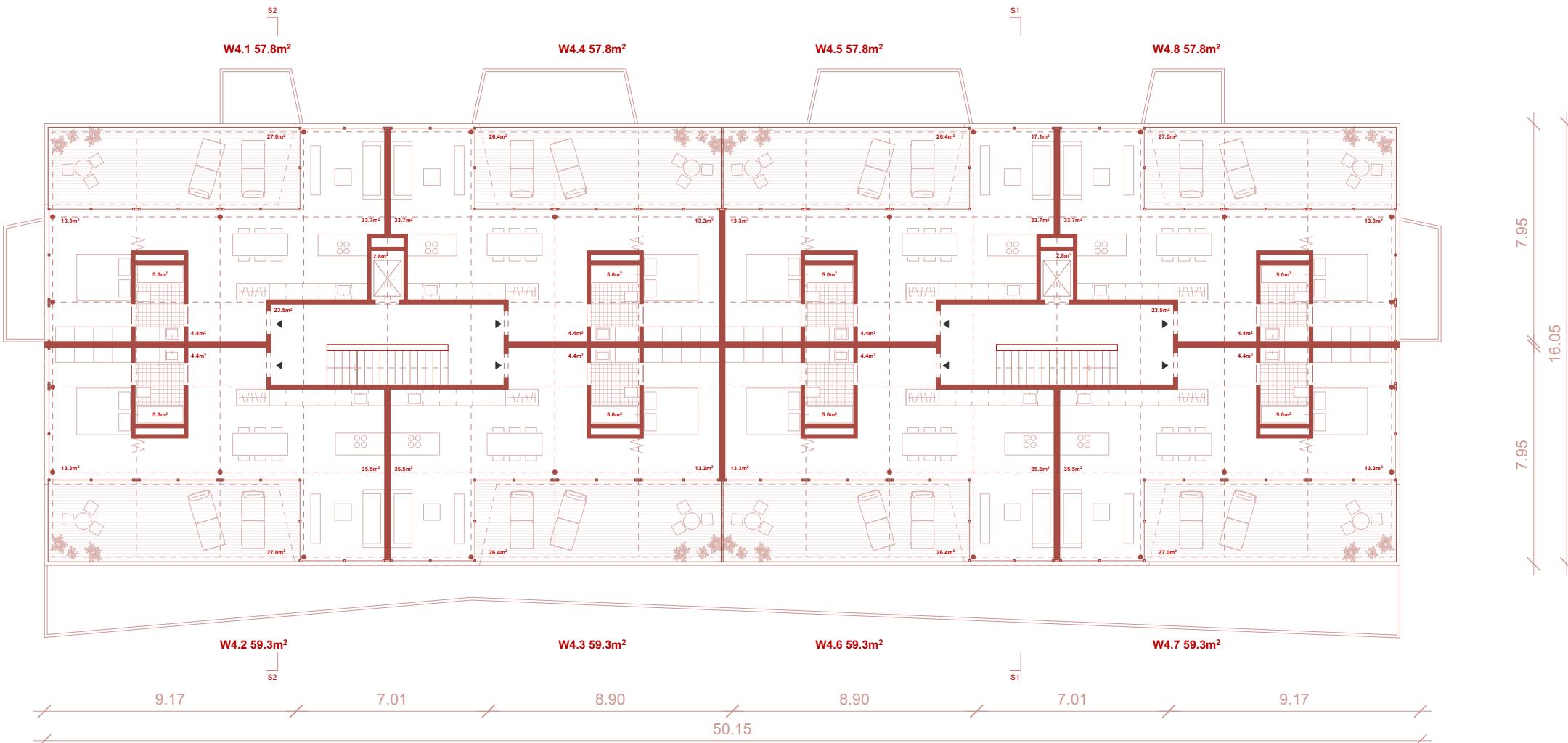


0 2 5 10



M 1:200

Dachgeschoß



0 2 5 10

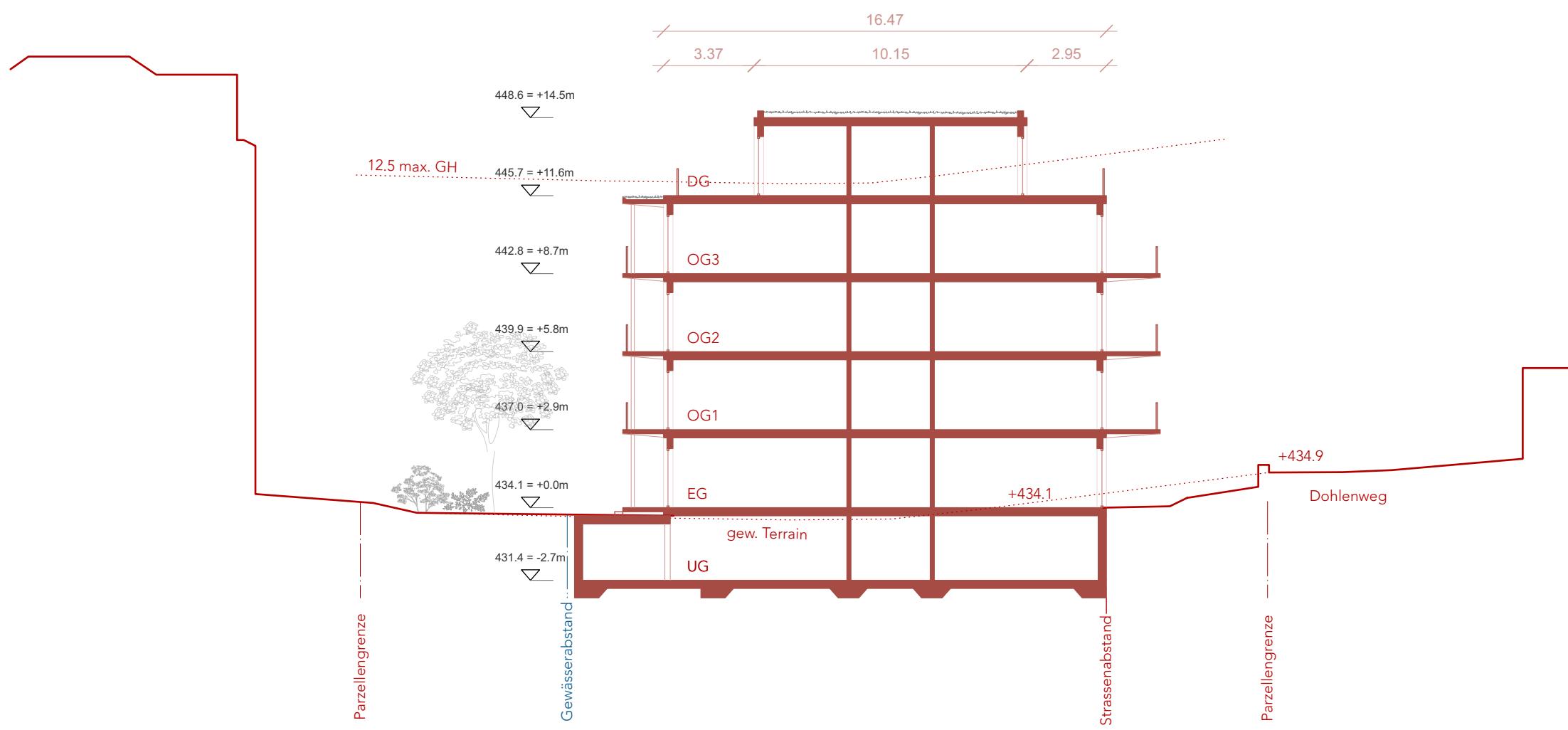


M 1:200

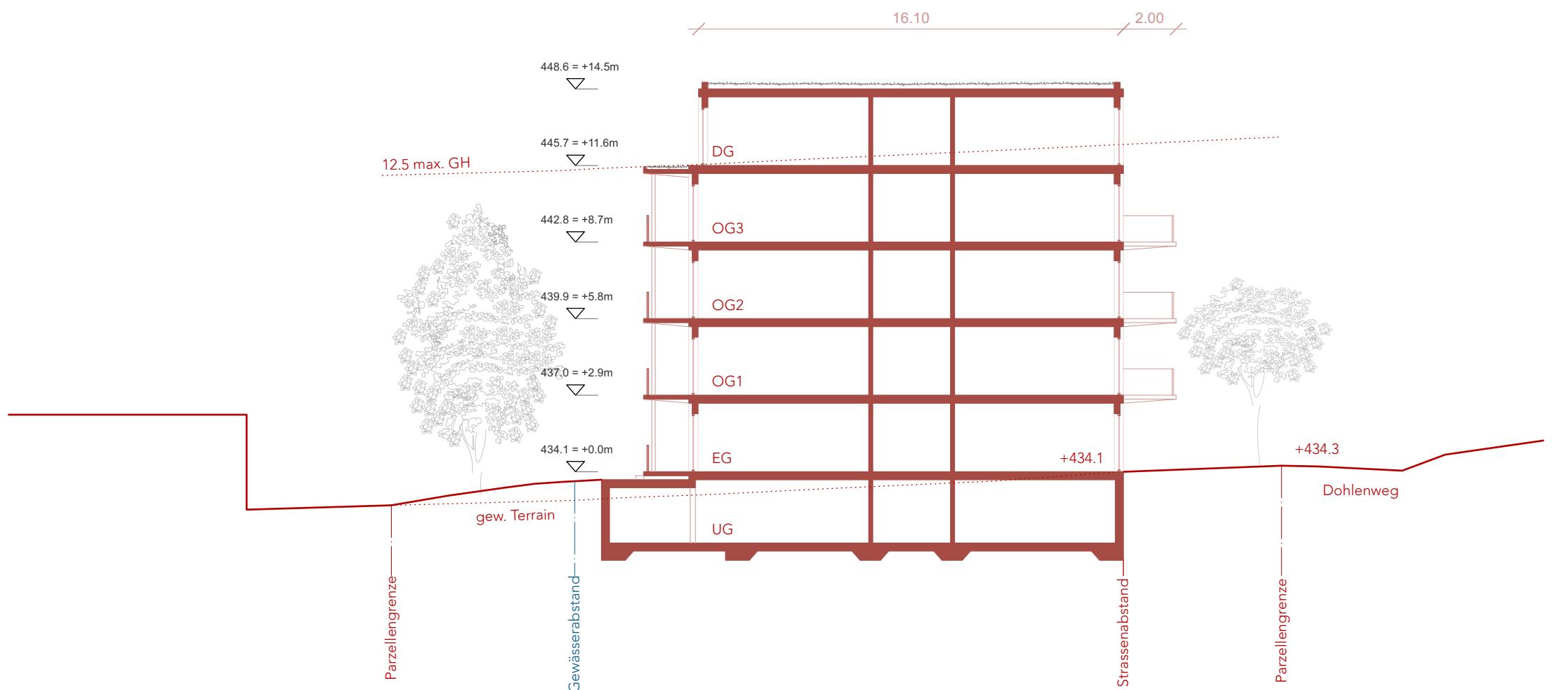


Perspektive aus der Attikawohnung mit Blick über die Dächer

Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

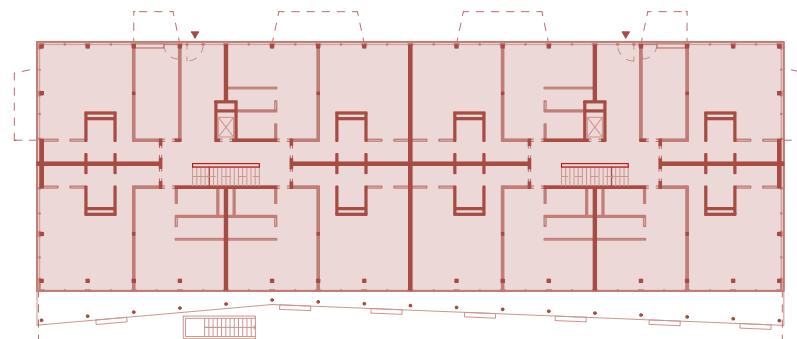




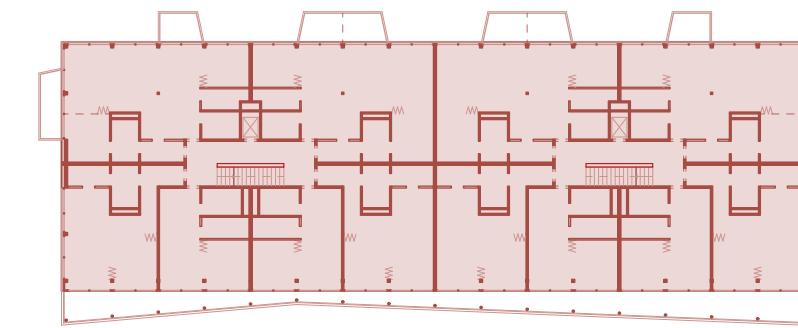
Perspektive aus dem Garten

Flächen und Ausnutzung

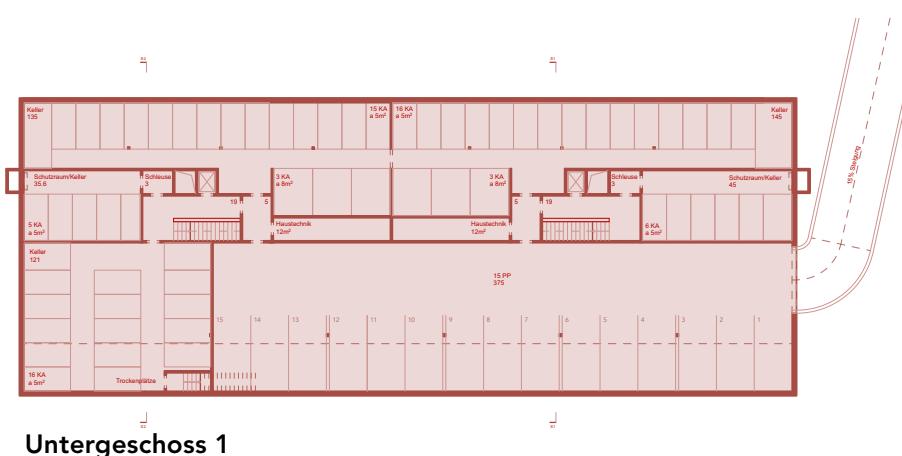
Geschossfläche



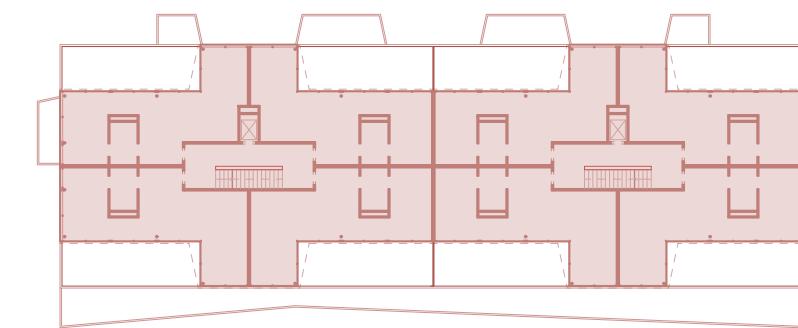
Erdgeschoss



Regelgeschoss (OG1-3)



Untergeschoss 1



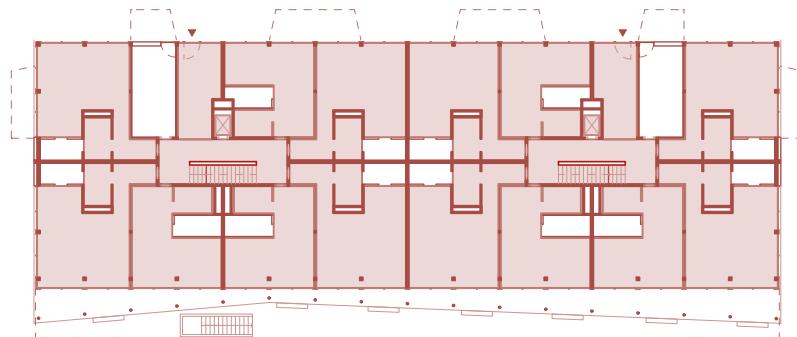
Attikageschoss

Geschossfläche:

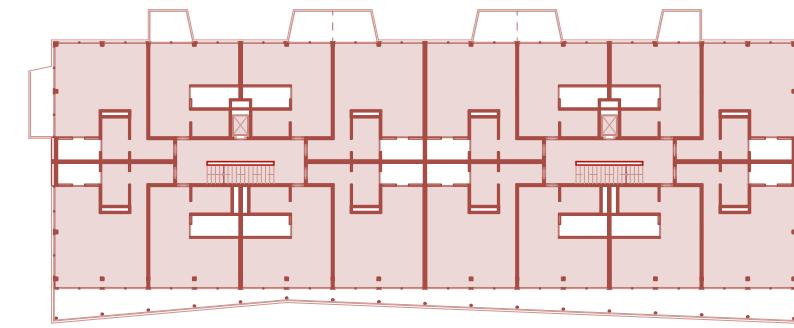
UG1:	1'011.3m ²
EG:	813.6m ²
OG1:	813.6m ²
OG2:	813.6m ²
OG3:	813.6m ²
DG:	568.7m ²

TOTAL **4'834.4m²**

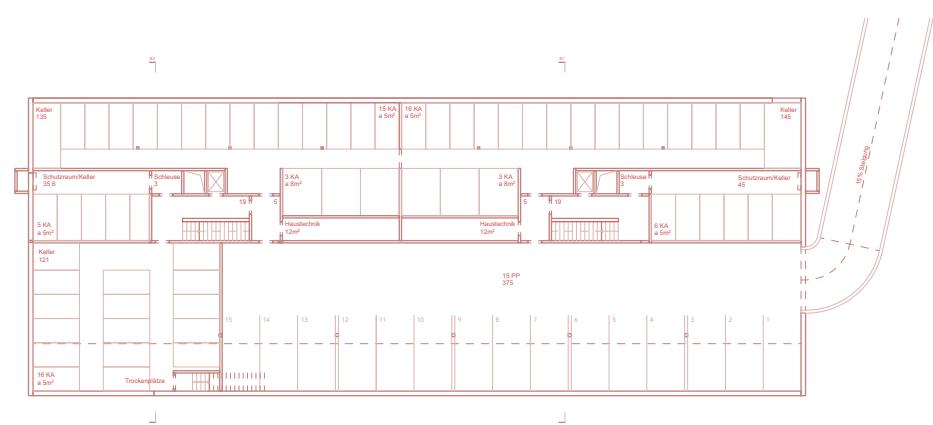
Anrechenbare Geschossfläche



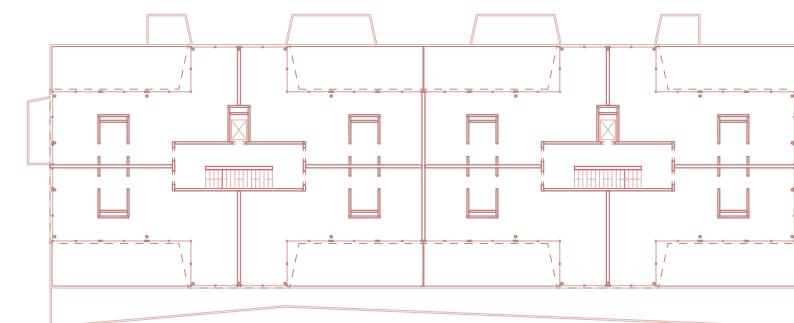
Erdgeschoss



Regelgeschoss (OG1-3)



Untergeschoss 1



Attikageschoss

Anrechenbare Geschossfläche:

UG1:

EG: 637.8m²

OG1: 666.3m²

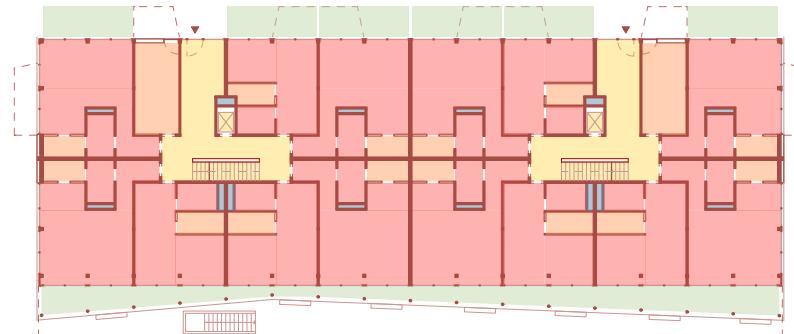
OG2: 666.3m²

OG3: 653.3m²

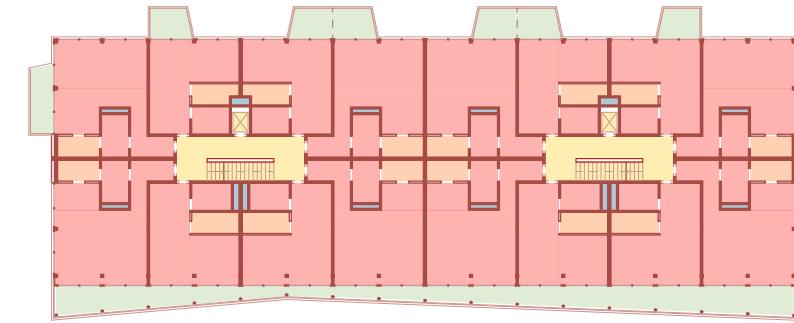
DG:

TOTAL 2'623.7m² (max. erlaubte aGF 2'624m²)

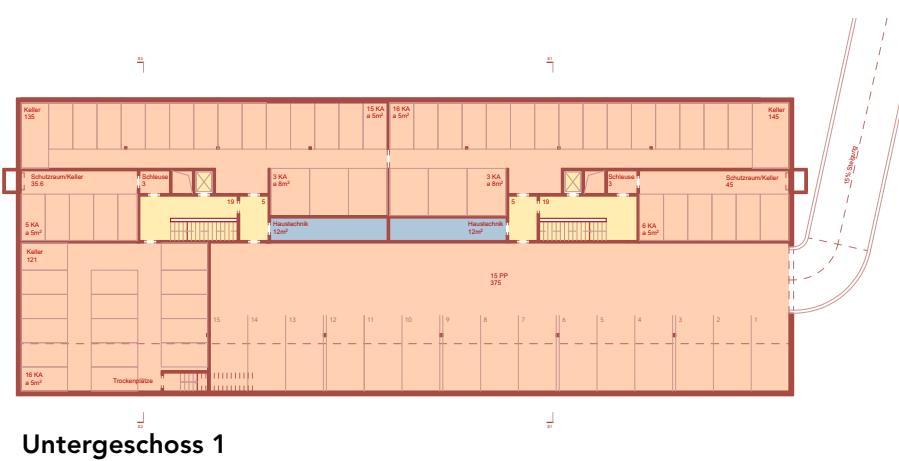
Flächen SIA416



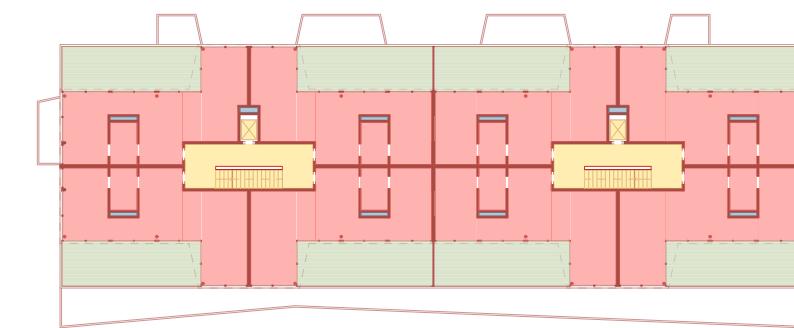
Erdgeschoss



Regelgeschoss (OG1-3)



Untergeschoss 1



Attikageschoss

Geschoss	HNF	NNF	FF	VKF	ANF
UG1:	-	868.9m ²	24.0m ²	50.7m ²	-
EG:	548.2m ²	92.0m ²	8.2m ²	85.7m ²	133.5m ²
OG1:	610.4m ²	65.6m ²	8.2m ²	50.7m ²	108.1m ²
OG2:	612.4m ²	65.6m ²	8.2m ²	50.7m ²	108.1m ²
OG3:	612.4m ²	65.6m ²	8.2m ²	50.7m ²	108.1m ²
DG:	468.4m ²	- m ²	8.2m ²	50.7m ²	213.6m ²
TOTAL	2'851.8m²	1'157.7m²	65.0m²	339.2m²	671.4m²

Wohnungsspiegel

Ausnutzungsziffer

Geschoss	GF	aGF	WHG Anzahl	Typ 1.5	Typ 2.5	Typ 3.5	WHG-Nr.	Geschoss	Typ	HNF	NNF (Reduit)	Total	ANF	ANF Typ
UG1	1'011.3m ²	-		-	-	-	2.1	OG2	3.5	73.8m ²	8.0m ²	81.8m ²	11.6m ²	Balkon
EG	813.6m ²	637.8m ²	14	6	8	-	2.2	OG2	2.5	46.8m ²	4.0m ²	50.8m ²	10.3m ²	Balkon
OG1	813.6m ²	666.3m ²	16	8	8	-	2.3	OG2	1.5	33.4m ²	4.4m ²	37.8m ²	7.2m ²	Balkon
OG2	813.6m ²	666.3m ²	12	4	4	4	2.4	OG2	1.5	33.4m ²	4.4m ²	37.8m ²	4.6m ²	Balkon
OG3	813.6m ²	653.3m ²	12	4	4	4	2.5	OG2	2.5	45.6m ²	4.0m ²	49.6m ²	5.1m ²	Balkon
AG	568.7m ²	-	8	-	8	-	2.6	OG2	3.5	73.2m ²	8.0m ²	81.2m ²	11.1m ²	Balkon
AZ	4'834.4m²	2'623.7m²	62	22	32	8	2.7	OG2	3.5	73.2m ²	8.0m ²	81.2m ²	11.1m ²	Balkon
			(119.97%)				2.8	OG2	2.5	46.8m ²	4.0m ²	50.8m ²	6.6m ²	Balkon
							2.9	OG2	1.5	33.4m ²	4.4m ²	37.8m ²	8.1m ²	Balkon
							2.10	OG2	1.5	33.4m ²	4.4m ²	37.8m ²	9.6m ²	Balkon
							2.11	OG2	2.5	45.6m ²	4.0m ²	49.6m ²	11.2m ²	Balkon
							2.12	OG2	3.5	73.8m ²	8.0m ²	81.8m ²	11.6m ²	Balkon
								TOTAL		612.4m²	65.6m²	678.0m²	108.1m²	

0.1	EG	2.5	43.0m ²	4.0m ²	47.0m ²	11.8m ²	Terrasse	3.1	OG3	3.5	73.8m ²	8.0m ²	81.8m ²	11.6m ²	Balkon
0.2	EG	2.5	46.5m ²	4.0m ²	50.5m ²	10.3m ²	Terrasse	3.2	OG3	2.5	46.8m ²	4.0m ²	50.8m ²	10.3m ²	Balkon
0.3	EG	1.5	33.1m ²	4.4m ²	37.5m ²	7.2m ²	Terrasse	3.3	OG3	1.5	33.4m ²	4.4m ²	37.8m ²	7.2m ²	Balkon
0.4	EG	1.5	33.1m ²	4.4m ²	37.5m ²	4.6m ²	Terrasse	3.4	OG3	1.5	33.4m ²	4.4m ²	37.8m ²	4.6m ²	Balkon
0.5	EG	2.5	45.6m ²	4.0m ²	49.6m ²	5.1m ²	Terrasse	3.5	OG3	2.5	45.6m ²	4.0m ²	49.6m ²	5.1m ²	Balkon
0.6	EG	2.5	42.6m ²	4.0m ²	46.6m ²	11.8m ²	Terrasse	3.6	OG3	3.5	73.2m ²	8.0m ²	81.2m ²	11.1m ²	Balkon
0.7	EG	1.5	30.2m ²	4.0m ²	34.2m ²	11.8m ²	Terrasse	3.7	OG3	3.5	73.2m ²	8.0m ²	81.2m ²	11.1m ²	Balkon
0.8	EG	1.5	30.2m ²	4.0m ²	34.2m ²	11.8m ²	Terrasse	3.8	OG3	2.5	46.8m ²	4.0m ²	50.8m ²	6.6m ²	Balkon
0.9	EG	2.5	42.6m ²	4.0m ²	46.6m ²	11.8m ²	Terrasse	3.9	OG3	1.5	33.4m ²	4.4m ²	37.8m ²	8.1m ²	Balkon
0.10	EG	2.5	45.6m ²	4.0m ²	49.6m ²	6.6m ²	Terrasse	3.10	OG3	1.5	33.4m ²	4.4m ²	37.8m ²	9.6m ²	Balkon
0.11	EG	1.5	33.1m ²	4.4m ²	37.5m ²	8.1m ²	Terrasse	3.11	OG3	2.5	45.6m ²	4.0m ²	49.6m ²	11.2m ²	Balkon
0.12	EG	1.5	33.1m ²	4.4m ²	37.5m ²	9.6m ²	Terrasse	3.12	OG3	3.5	73.8m ²	8.0m ²	81.8m ²	11.6m ²	Balkon
0.13	EG	2.5	46.5m ²	4.0m ²	50.5m ²	11.2m ²	Terrasse		TOTAL		612.4m²	65.6m²	678.0m²	108.1m²	
0.14	EG	2.5	43.0m ²	4.0m ²	47.0m ²	11.8m ²	Terrasse								
TOTAL			548.2m²	57.6m²	605.8m²	133.5m²									
								4.1	DG	2.5	57.8m ²	-	57.8m ²	27.0m ²	Terrasse
								4.2	DG	2.5	59.3m ²	-	59.3m ²	27.0m ²	Terrasse
1.1	OG1	1.5	30.2m ²	4.0m ²	34.2m ²	5.4m ²	Balkon	4.3	DG	2.5	59.3m ²	-	59.3m ²	26.4m ²	Terrasse
1.2	OG1	2.5	43.0m ²	4.0m ²	47.0m ²	6.2m ²	Balkon	4.4	DG	2.5	57.8m ²	-	57.8m ²	26.4m ²	Terrasse
1.3	OG1	2.5	46.8m ²	4.0m ²	50.8m ²	10.3m ²	Balkon	4.5	DG	2.5	57.8m ²	-	57.8m ²	26.4m ²	Terrasse
1.4	OG1	1.5	33.4m ²	4.4m ²	37.8m ²	7.2m ²	Balkon	4.6	DG	2.5	59.3m ²	-	59.3m ²	26.4m ²	Terrasse
1.5	OG1	1.5	33.4m ²	4.4m ²	37.8m ²	4.6m ²	Balkon	4.7	DG	2.5	59.3m ²	-	59.3m ²	27.0m ²	Terrasse
1.6	OG1	2.5	45.6m ²	4.0m ²	49.6m ²	5.1m ²	Balkon	4.8	DG	2.5	57.8m ²	-	57.8m ²	27.0m ²	Terrasse
1.7	OG1	2.5	42.6m ²	4.0m ²	46.6m ²	5.5m ²	Balkon		TOTAL		468.4m²	-	468.4m²	213.6m²	
1.8	OG1	1.5	30.2m ²	4.0m ²	34.2m ²	5.5m ²	Balkon								
1.9	OG1	1.5	30.2m ²	4.0m ²	34.2m ²	5.5m ²	Balkon		GESAMT		2'851.8m²	254.4m²	3'106.2m²	671.4m²	
1.10	OG1	2.5	42.6m ²	4.0m ²	46.6m ²	5.5m ²	Balkon								
1.11	OG1	2.5	45.6m ²	4.0m ²	49.6m ²	6.6m ²	Balkon								
1.12	OG1	1.5	33.4m ²	4.4m ²	37.8m ²	8.1m ²									

STADTGRAD

Wohnüberbauung Dohlenweg
12.02.2024

STADTGRAD
St. Johanns-Vorstadt 46
CH-4056 Basel
info@stadtgrad.xyz
www.stadtgrad.xyz