

Regionale Bauverwaltung  
für die Gemeinden  
Heiden, Grub, Lutzenberg und Rehetobel

Gemeindeverwaltung  
**Baubewilligungskommission**  
Gemeindehaus  
Gitzbüchel 192  
9426 Lutzenberg

## **Bauanzeige**

**Baugesuch Nr.: 2025-2592**

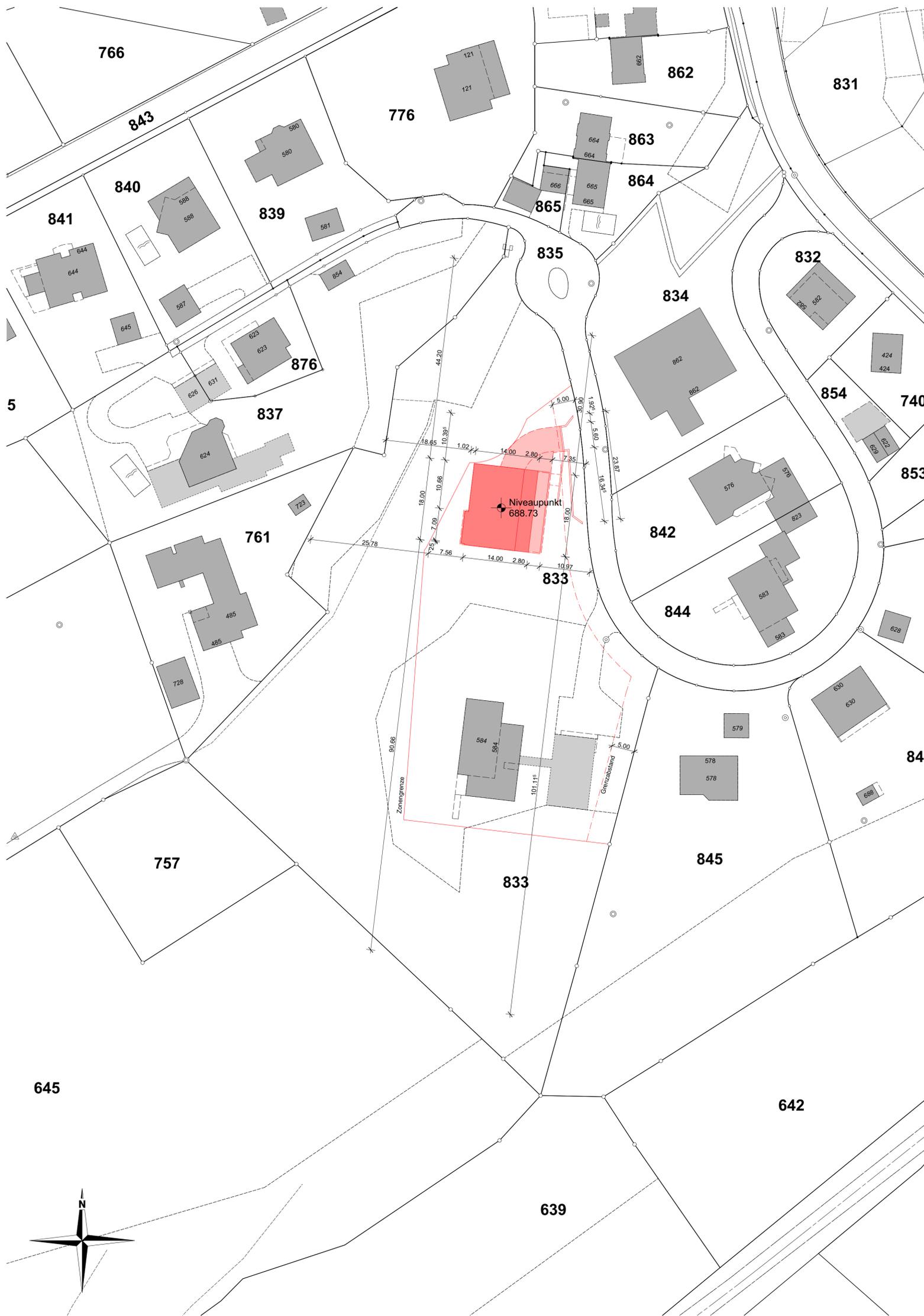
Bauherrschaft:	<b>Georg und Regula Hirsch, unterer Kapf 584, 9405 Wienacht-Tobel AR</b>
Grundeigentümer:	<b>Georg und Regula Hirsch, unterer Kapf 584, 9405 Wienacht-Tobel AR</b>
Bauvorhaben:	<b>Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage</b>
Standort Objekt:	<b>Unterer Kapf, 9410 Heiden</b>
Parzelle Nr.:	<b>833</b>
Zone:	<b>W1.4</b>

---

Die Planunterlagen können bei der Regionalen Bauverwaltung, Kirchplatz 6, 9410 Heiden, 2. Stock, Büro 2.4 oder unter [www.lutzenberg.ch/baupublikationen](http://www.lutzenberg.ch/baupublikationen) innerhalb der Einsprachefrist eingesehen werden.

Einsprachen sind schriftlich, mit Antrag und Begründung (Art. 103 Abs. 2 BauG), zuhanden der Baubewilligungskommission Lutzenberg an die Regionale Bauverwaltung, Kirchplatz 6, Postfach 64, 9410 Heiden, einzureichen.

**Einsprachefrist: 17.05.2025 bis 05.06.2025**



645



**Legende**

Bestand  
Neu

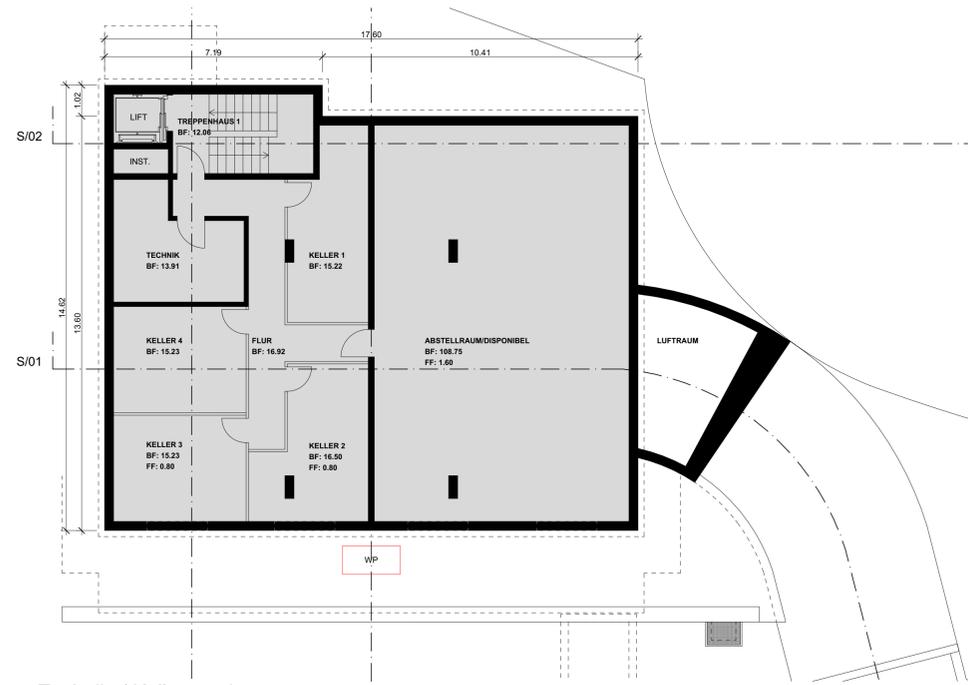
Bauherrschaft  
Grundigentümer:

Planverfasser:

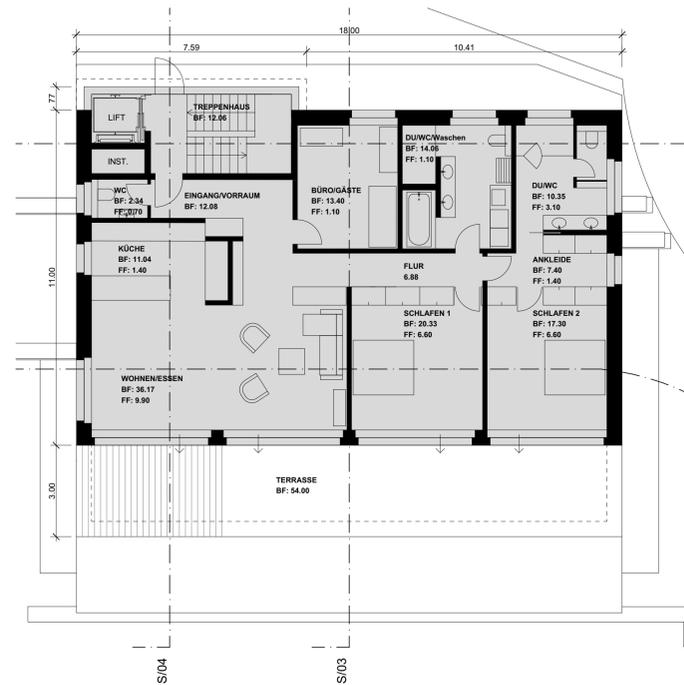
Koten (Meeserhöhe):  
± 0.00 = 690.00

BAUVORHABEN: <b>Neubauprojekt Unterer Kapf</b> Unterer Kapf, 9405 Wienacht		
AUFTRAGGEBER: George und Regula Hirsch Unterer Kapf 584, 9405 Wienacht		
PLANVERFASSEN: GR Consulting GmbH Architekturdienstleistungen Letzistrasse 32, 9015 St. Gallen +41 71 890 00 23 info@gantenbein.ch https://gantenbein.ch/		PROJEKTNUMMER: 03/23 GEZEICHNET: MV DATUM: 22.04.2025 REVIDIERT:
PLANUNGSPHASE: <b>BAUGESUCH</b>		MASSSTAB: 1:500 PLANGRÖSSE: 63/60
PLANNUMMER: <b>32.1.1</b>	PLANTITEL: <b>Situation</b>	

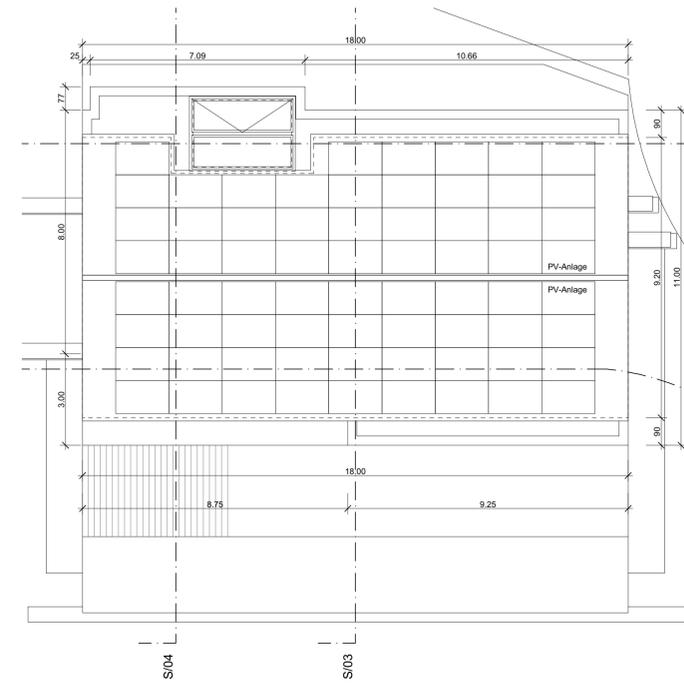
C:\AA-Vollenweider\_CAD\03-23\_NeubauprojektHirsch-Unterer-Kapf\_Wienacht\03\_23\_Baugesuch\03-23\_B0\_0425.pln



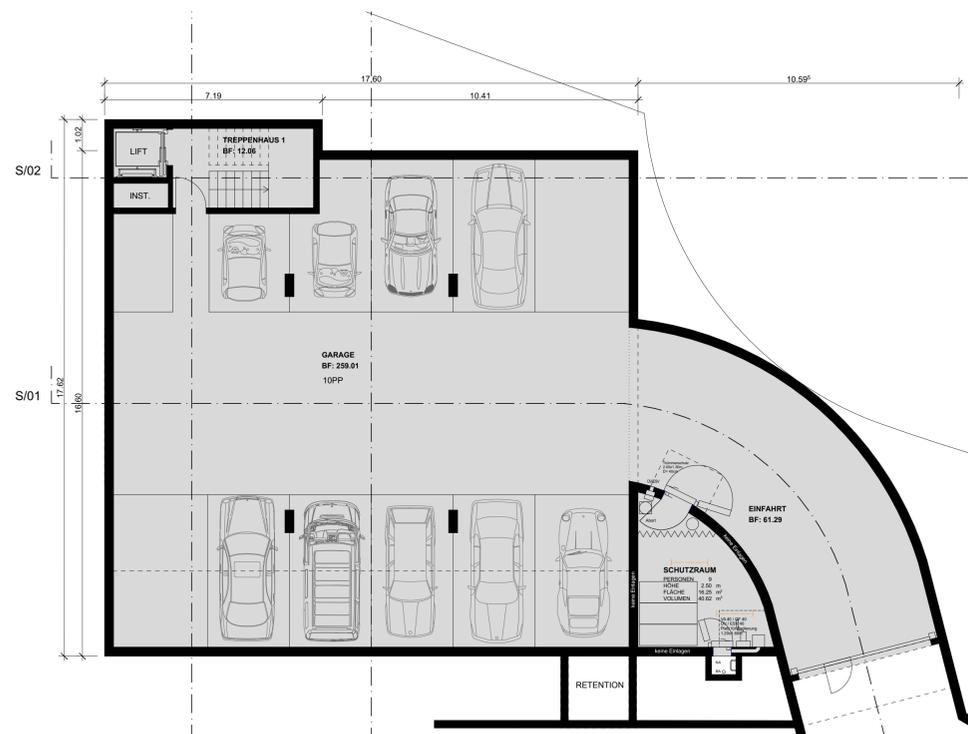
Technik- / Kellergeschoss



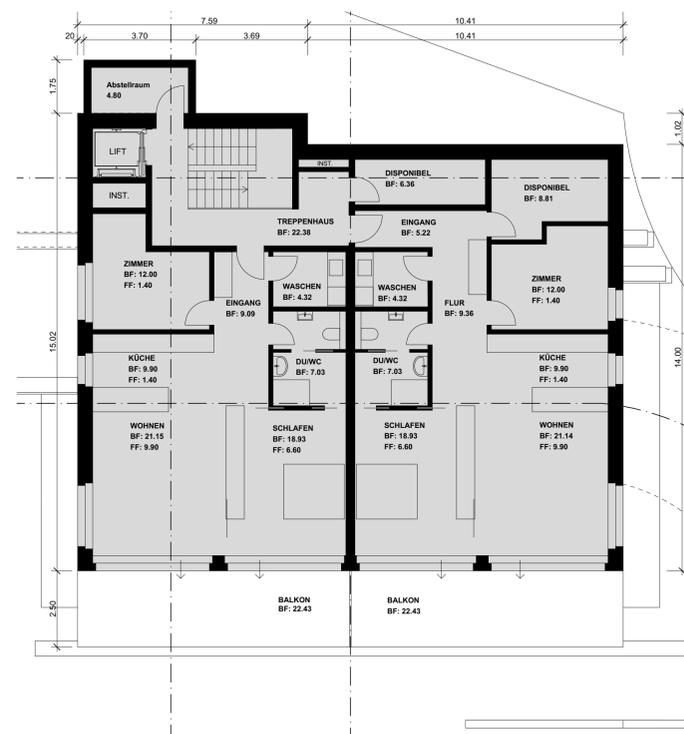
Erdgeschoss



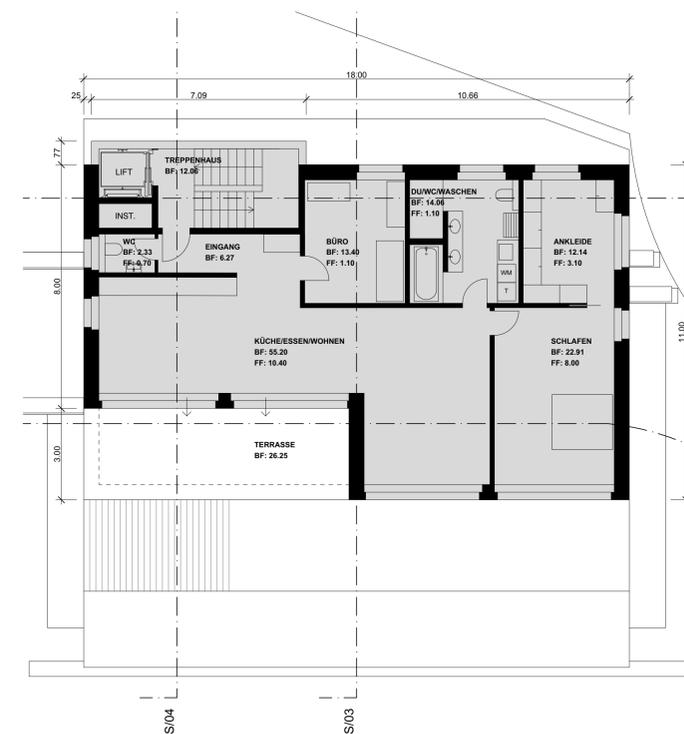
Dachaufsicht



Garageschoss



Untergeschoss

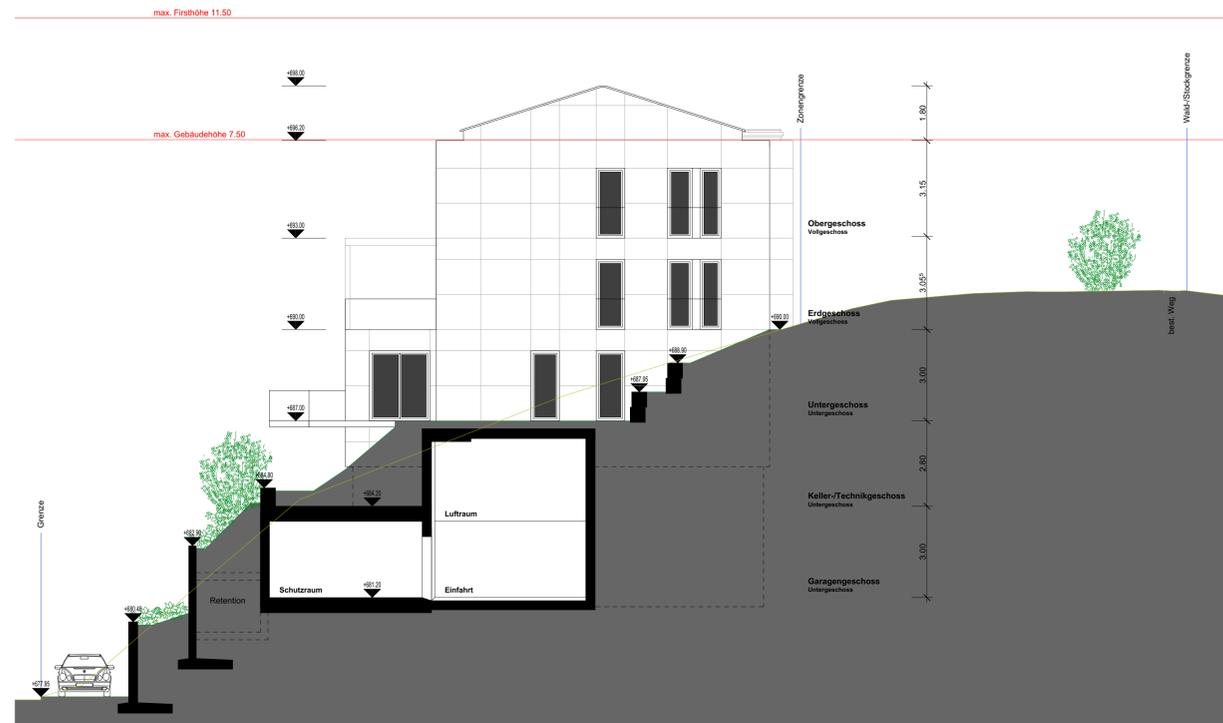


Obergeschoss

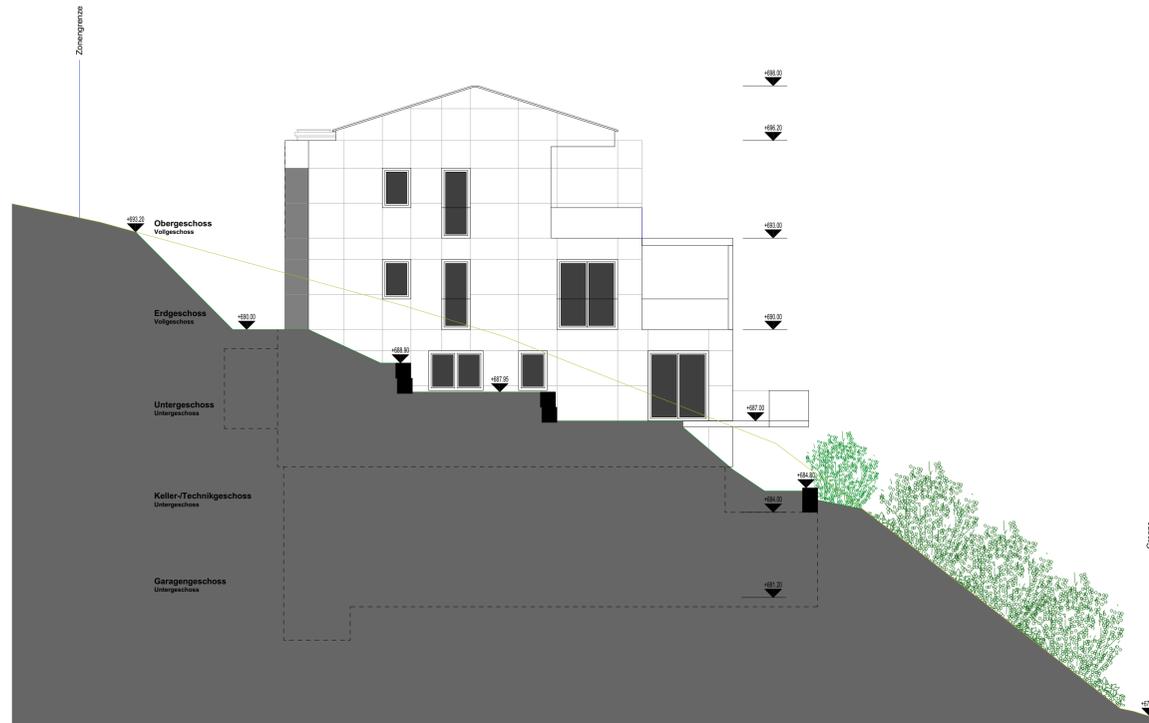
Bauherrschaft Grundlagenplan:	Planverfasser:

Kosten (Mehrwertsteuer):  
± 0.00 = 690.00

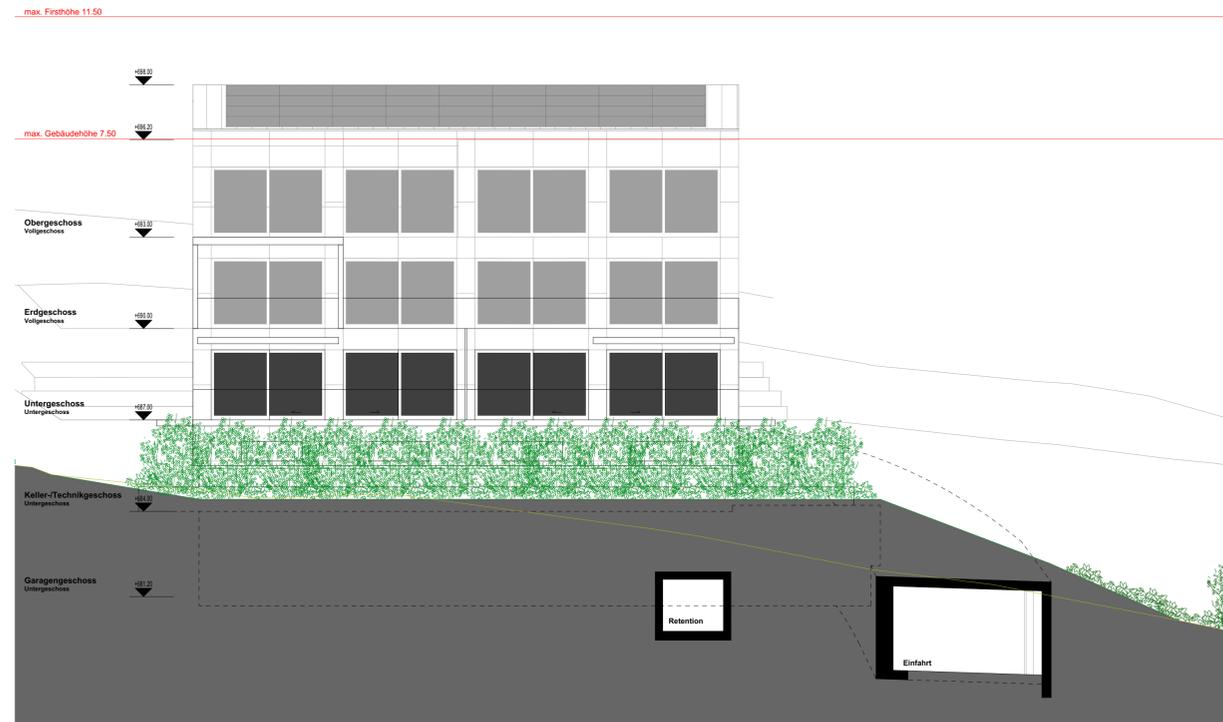
BAUVORHABEN: Neubauprojekt Unterer Kapf Unterer Kapf, 9405 Wienacht		
AUFTRAGGEBER: George und Regula Hirsch Unterer Kapf 584, 9405 Wienacht		
PLANVERFASSER: GR Consulting GmbH Architekturdienstleistungen Letzistrasse 32, 9015 St. Gallen +41 71 890 00 23 info@gantenbein.ch https://gantenbein.ch/		PROJEKTNUMMER: 03/23 GEZEICHNET: MV DATUM: 22.04.2025
PLANGRÖSSE: BAUGESUCH		REVIDERT:
PLANNUMMER: 32.2.1	PLANTITEL: Grundrisse	MASSTAB: 1:100 PLANGRÖSSE: 105/60



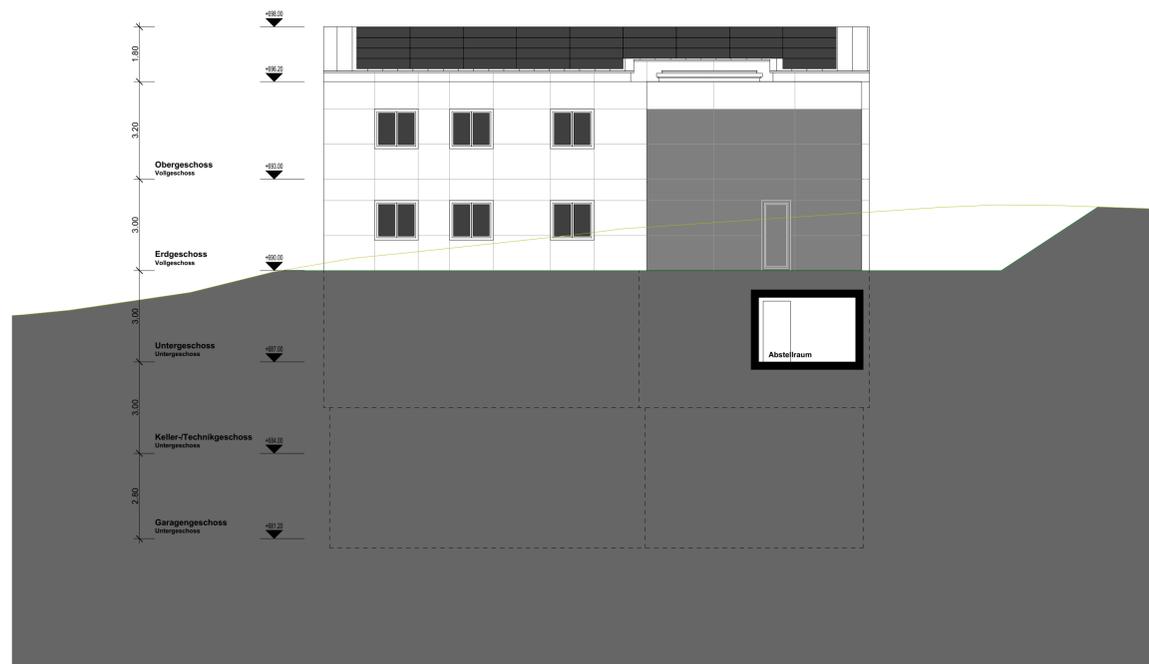
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost

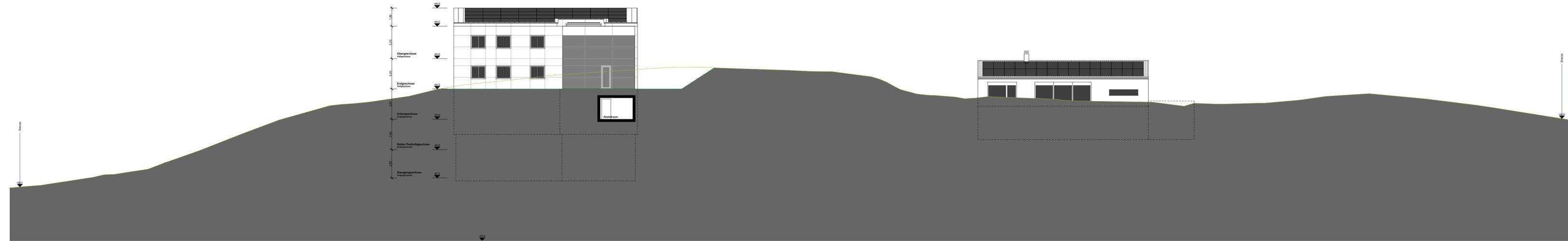


Ansicht West

Legende	
<span style="color: yellow;">—</span>	Terrain best.
<span style="color: green;">—</span>	Terrain neu
Bauherrschaft: Grundlagenplaner:	Planer/Inhaber:

Kosten (Mehrwertsteuer)  
± 0.00 = 690.00

BAUVORHABEN: Neubauprojekt Unterer Kapf Unterer Kapf, 9405 Wienacht		<b>GR</b>
AUFTRAGGEBER: George und Regula Hirsch Unterer Kapf 584, 9405 Wienacht		
PLANVERFASSENDER: GR Consulting GmbH Architekturdienstleistungen Letzistrasse 32, 9015 St. Gallen +41 71 890 00 23 info@gantenbein.ch https://gantenbein.ch/		PROJEKTNUMMER: 03/23
		ZEICHNET: MV
		DATUM: 22.04.2025
PLANGRÖSSE: BAUGESUCH		REVIDERT:
PLANNUMMER: 32.4.1	PLANTITEL: Ansichten	MASSTAB: 1:100
		PLANGRÖSSE: 105/60



Ansicht West



Ansicht Ost

Bauherrschaft  
Grundigentümer:

Planverfasser:

Koten (Meereshöhe):

± 0.00 = 690.00

BAUVORHABEN:  
Neubauprojekt Unterer Kapf  
Unterer Kapf, 9405 Wienacht

AUFTRAGGEBER:  
George und Regula Hirsch  
Unterer Kapf 584, 9405 Wienacht

PLANVERFASSER:  
GR Consulting GmbH Architekturdienstleistungen  
Letzistrasse 32, 9015 St. Gallen  
+41 71 890 00 23 info@gantenbein.ch https://gantenbein.ch/

PLANUNGSSTADIUM:  
**BAUGESUCH**

PLANNUMMER:  
32.4.2

PLANTITEL:

Ansichten West Ost 1:200



PROJEKTNUMMER:

03/23

GEZEICHNET:

MV

DATUM:

22.04.2025

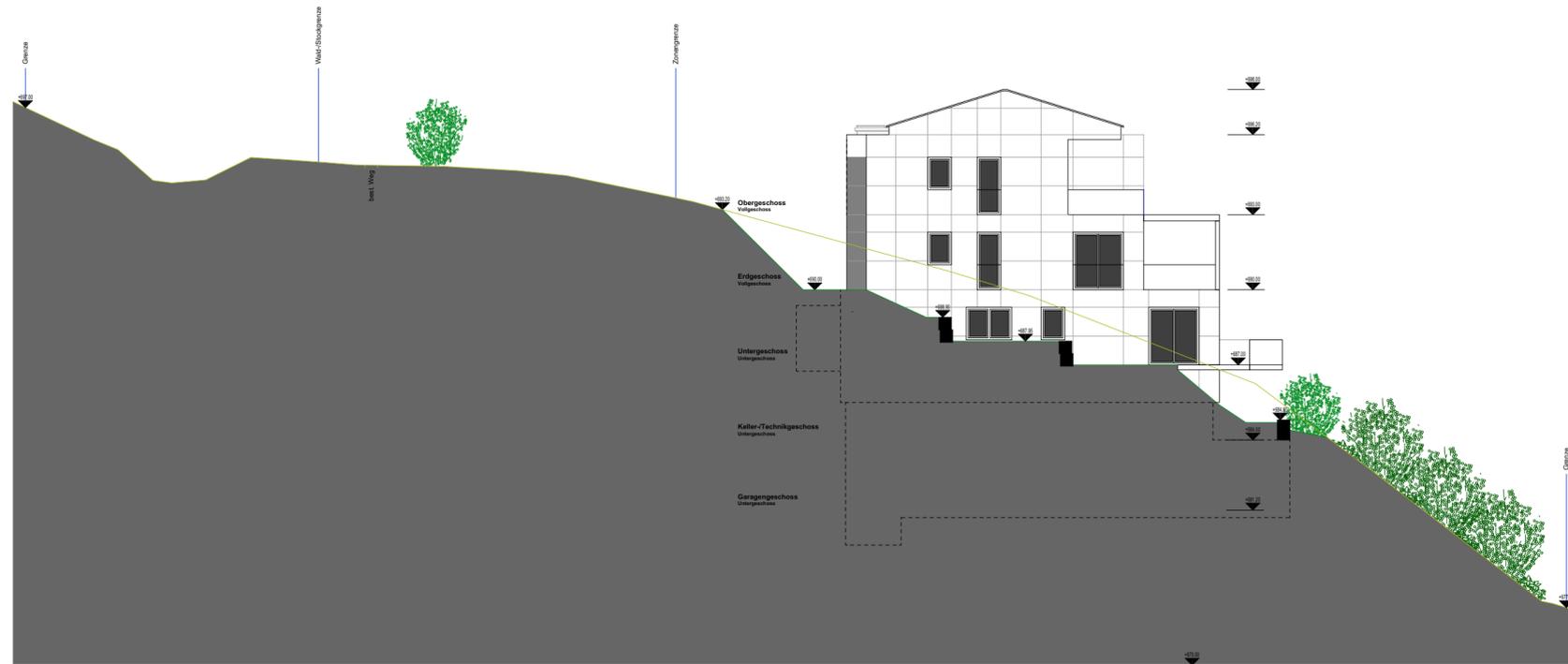
REVIDIERT:

MASSSTAB:

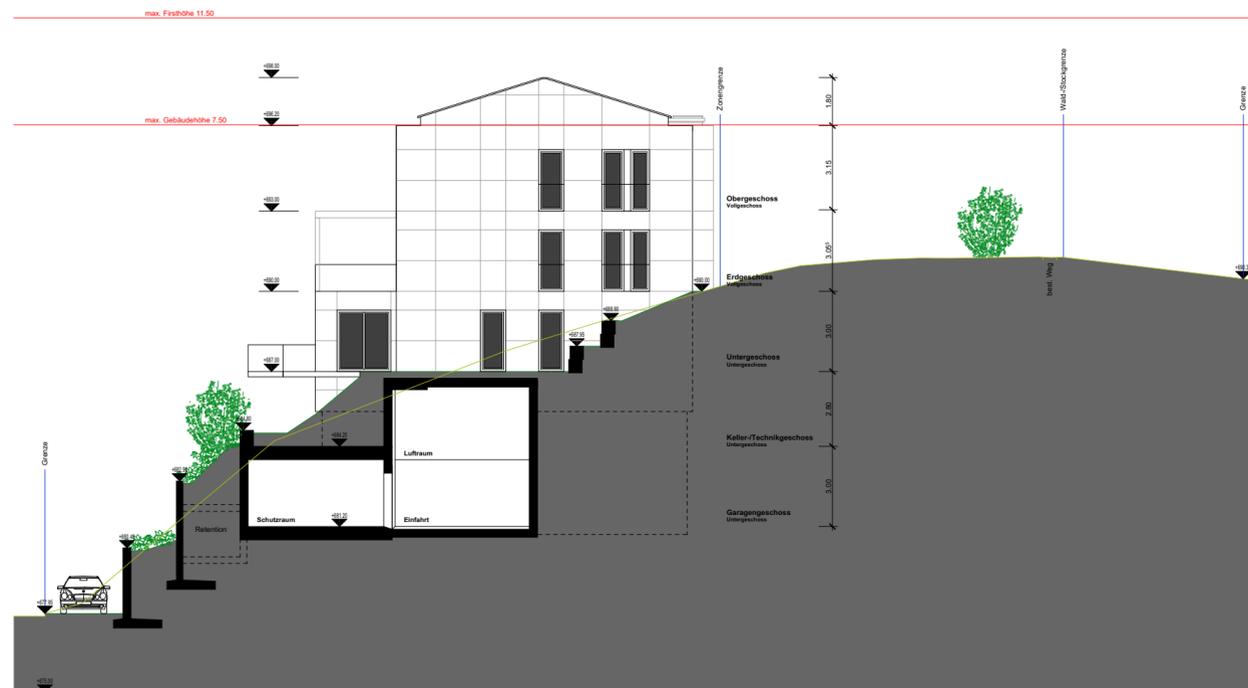
1:200

PLANGROSSE:

105/30



Ansicht Süd



Ansicht Nord

Bauherrschaft  
Grundeigentümer:

Planverfasser:

Koten (Meereshöhe):

± 0.00 = 690.00

BAUVORHABEN:

Neubauprojekt Unterer Kapf  
Unterer Kapf, 9405 Wienacht

AUFTRAGGEBER:

George und Regula Hirsch  
Unterer Kapf 584, 9405 Wienacht

PLANVERFASSER:

GR Consulting GmbH Architekturdienstleistungen  
Letzistrasse 32, 9015 St. Gallen  
+41 71 890 00 23 info@gantenbein.ch https://gantenbein.ch/

PLANUNGSPHASE:

**BAUGESUCH**

PLANNUMMER:

32.4.3

PLANTITEL:

Ansichten Süd Nord 1:200

**GR**

PROJEKTNUMMER:

03/23

GEZEICHNET:

MV

DATUM:

22.04.2025

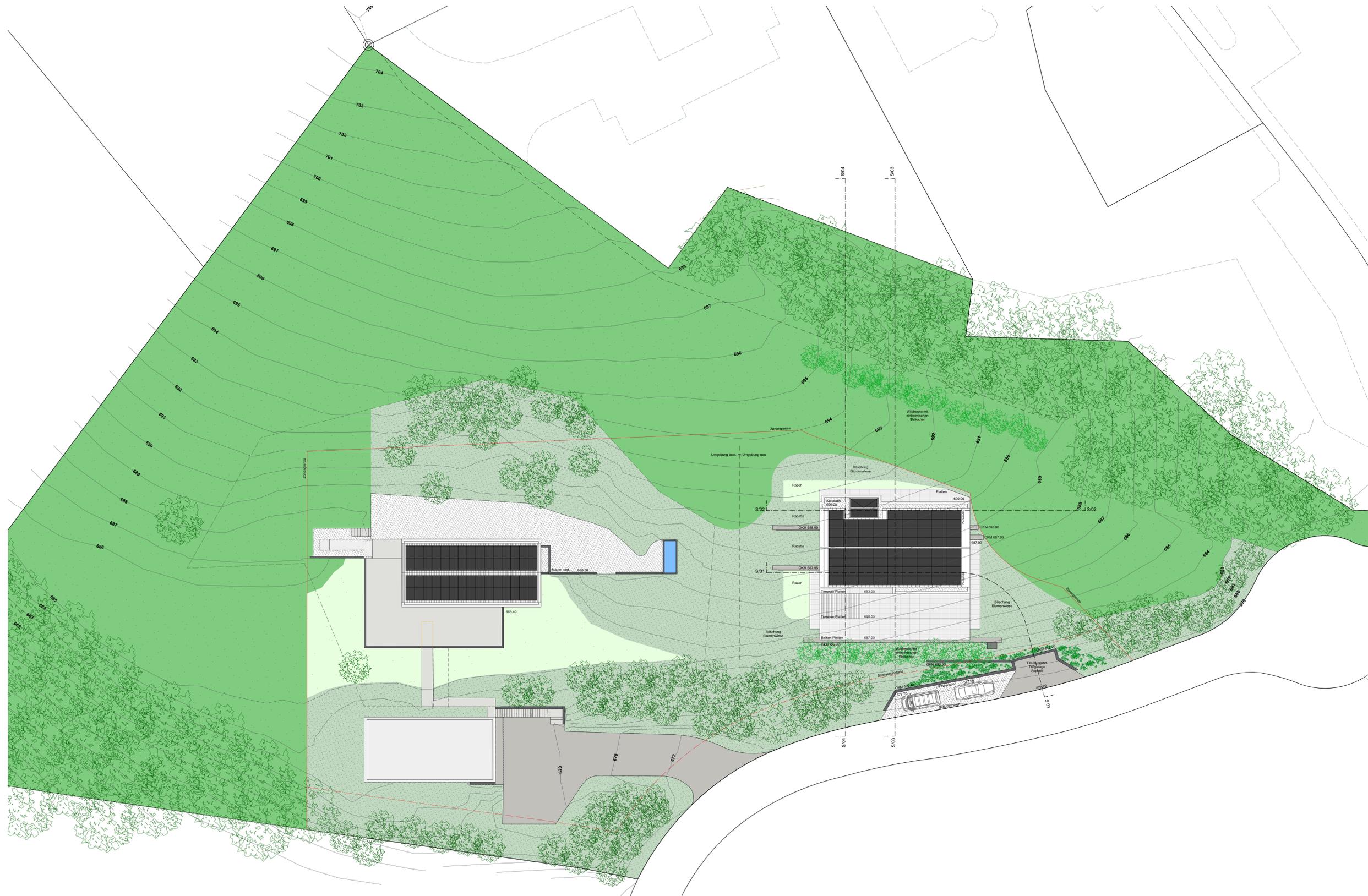
REVIDIERT:

MASSSTAB:

1:200

PLANGRÖSSE:

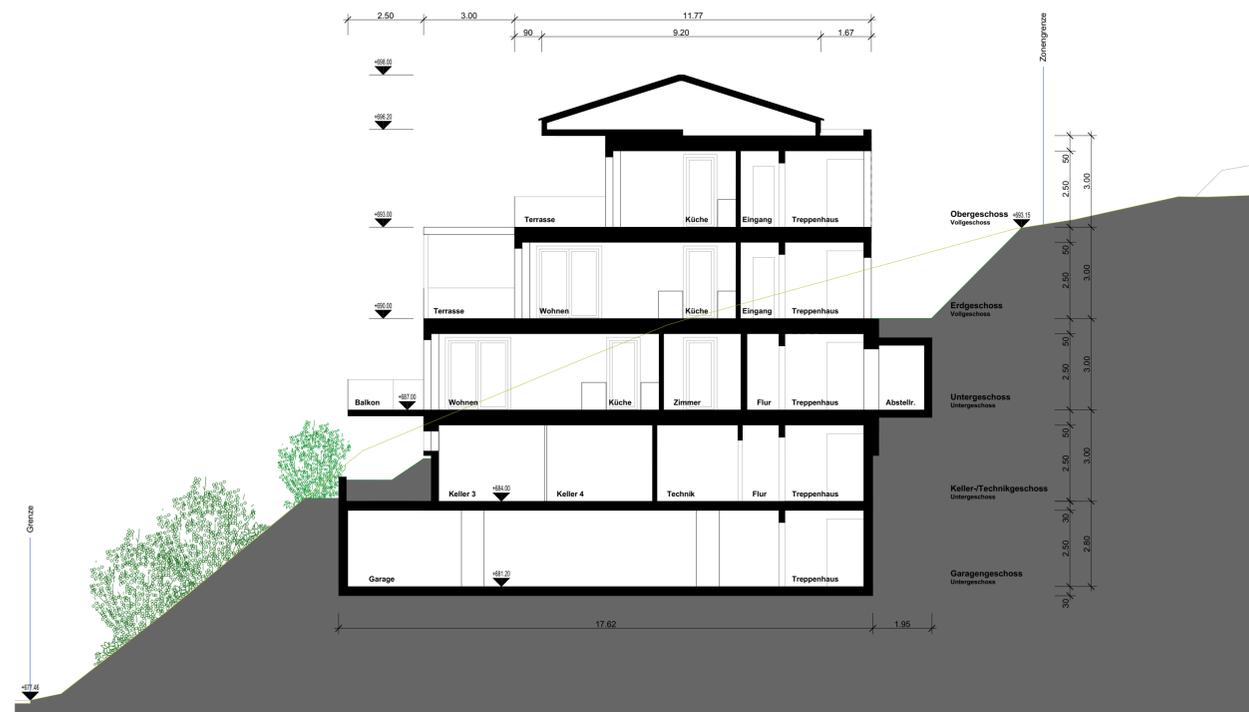
63/30



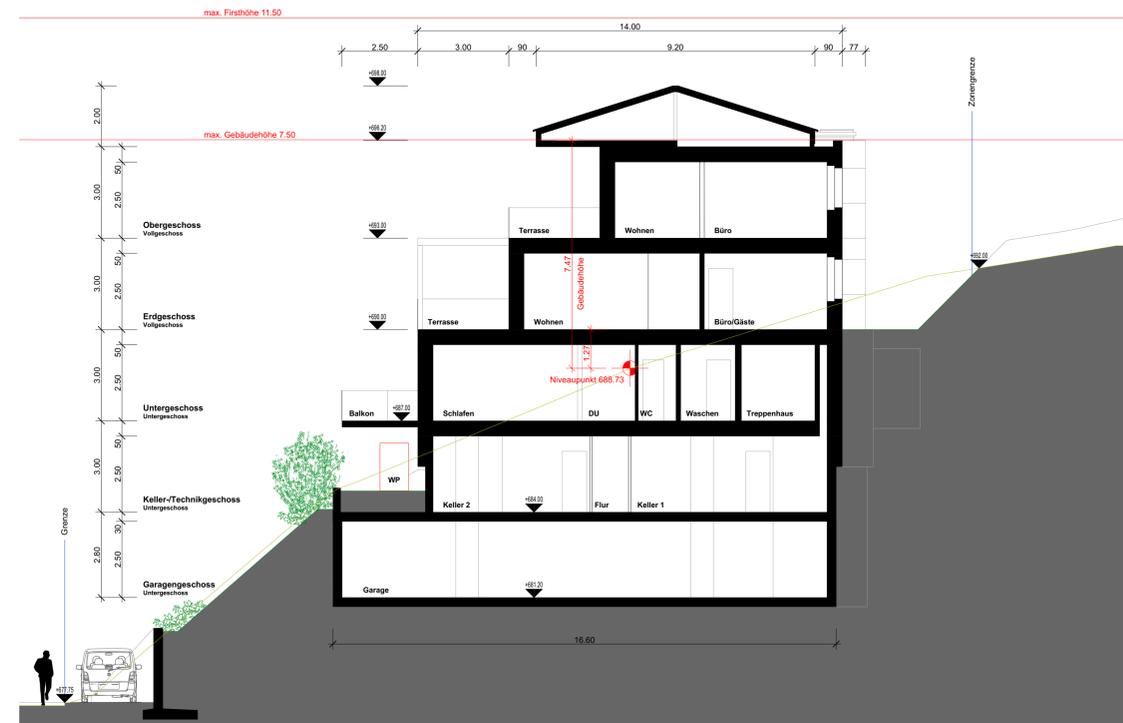
Bauherrschaft Grundlagenplan:	Planverfasser:

Koten (Meters über Meer)  
± 0.00 = 690.00

BAUVORHABEN: <b>Neubauprojekt Unterer Kapf</b> Unterer Kapf, 9405 Wienacht		
AUFTRAGGEBER: George und Regula Hirsch Unterer Kapf 584, 9405 Wienacht		
PLANVERFASSER: GR Consulting GmbH Architekturdienstleistungen Letzistrasse 32, 9015 St. Gallen +41 71 890 00 23 info@gantenbein.ch https://gantenbein.ch/		PROJEKTNUMMER: 03/23 GEZEICHNET: MV DATUM: 22.04.2025
PLANUNGSPHASE: <b>BAUGESUCH</b>		REVIDERT:
PLANNUMMER: <b>32.6.1.</b> <b>1</b>	PLANTITEL: <b>Umgebung</b>	MASSSTAB: 1:200 PLANGRÖSSE: 105/60



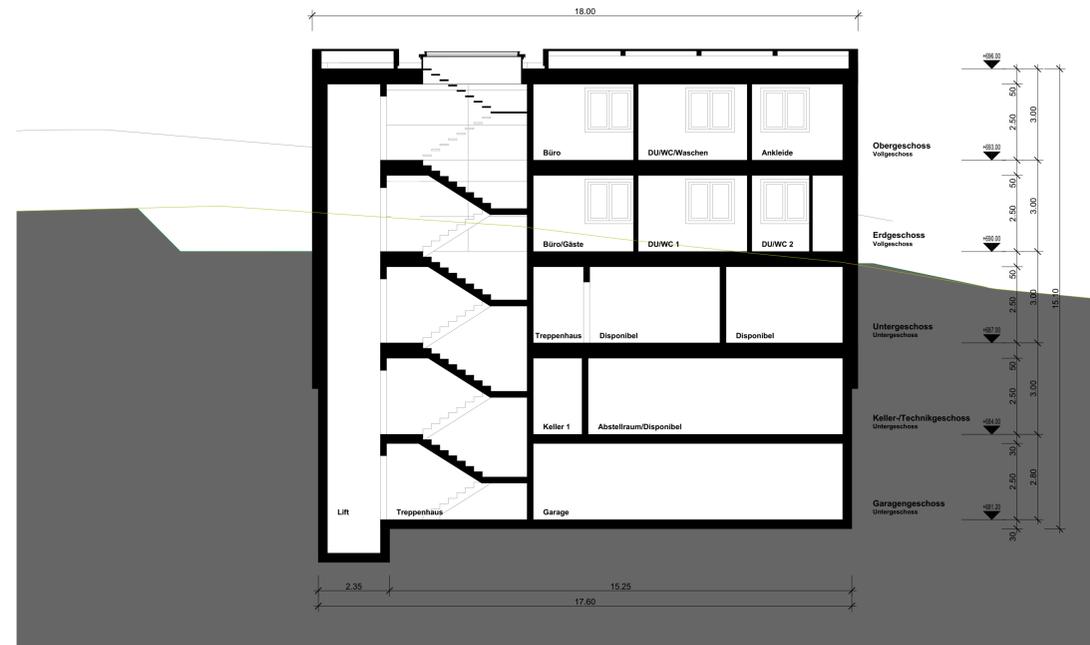
Schnitt 04



Schnitt 03



Schnitt 01



Schnitt 02

<p><b>Legende</b></p> <p>— Terrain best.</p> <p>— Terrain neu</p>	
<p>Bauherrschaft: Grundlagenplanter:</p> <p>Planverfasser:</p>	
<p>Koten (Metershöhe)</p> <p>± 0.00 = 690.00</p>	
<p>BAUVORHABEN:</p> <p><b>Neubauprojekt Unterer Kapf</b> Unterer Kapf, 9405 Wienacht</p>	<p><b>GR</b></p>
<p>AUFTRAGGEBER:</p> <p><b>Georg und Regula Hirsch</b> Unterer Kapf 584, 9405 Wienacht</p>	
<p>PLANVERFASSTER:</p> <p><b>GR Consulting GmbH</b> Architekturdienstleistungen Letzistrasse 32, 9015 St. Gallen +41 71 890 00 23 info@gantenbein.ch https://gantenbein.ch/</p>	<p>PROJEKTNUMMER:</p> <p>03/23</p> <p>GEZEICHNET:</p> <p>MV</p> <p>DATUM:</p> <p>22.04.2025</p>
<p>PLANUNGSPHASE:</p> <p><b>BAUGESUCH</b></p>	<p>REVIDERT:</p>
<p>PLANNUMMER:</p> <p>32.3.1</p>	<p>PLANTITEL:</p> <p><b>Schnitte</b></p>
<p>MASSTAB:</p> <p>1:100</p> <p>PLANGRÖSSE:</p> <p>105/60</p>	

**Schmutzwasser**

$Q_{ww} = K \cdot \Sigma DU$

Q<sub>ww</sub> = Schmutzwasserabfluss (l/s)  
 K = Abflusskennzahl  
 ΣDU = Summe der Schmutzwasserwerte

**Schmutzwasserwerte (ΣDU)**

Gegenstand	Anzahl	DU (l/s)	ΣDU
Waschtisch	20	0.5	10
Dusche staubar	5	0.8	4
Badewanne	2	0.8	1.6
Geschirrspülmaschine Haushalt	4	0.8	3.2
Waschmaschine	4	0.8	3.2
Klosettanlage 6 l Spülwasseremenge	7	2.0	14
<b>Summe der Schmutzwasserwerte</b>			<b>36</b>

**Abflusskennzahl (K)**

unregelmässige Benützung z.B. in Wohnhäuser, Pensionen, Büro

**Total Schmutzwasserabfluss Q<sub>ww</sub> (l/s)** **3**

<b>Objektdaten</b>	George und Regula Hirsch
Bauherrschaft:	George und Regula Hirsch
Adresse:	Unterer Kapf 584, 9405 Wienacht-Tobel
Objekt:	Neubauprojekt Unterer Kapf, Wienacht
Parz.-Nr.:	833
Projektverfasser / Planer:	GR-Consulting GmbH, Letzistrasse 32, 9015 St. Gallen
Datum:	22.04.2025

**Befestigte berechnete Flächen der Liegenschaft, an Meteorwasserkanalisation angeschlossen:**

Bezeichnung	Fläche A [m <sup>2</sup> ]	Abflussbeiwert ψ [-]	Red. Fläche A <sub>red</sub> [m <sup>2</sup> ]
<b>Dächer</b>			
Schrägdach Ziegel	-	0.90	-
Schrägdach Blech, Eternit, Glas	-	0.95	-
Flachdach begrünt (Aufbaudicke kleiner 10 cm)	-	0.70	-
Flachdach begrünt (Aufbaudicke 10 cm bis 25 cm)	-	0.40	-
Flachdach begrünt (Aufbaudicke grösser 25 cm)	-	0.20	-
1 Flachdach Kies	197	0.65	128
2 Flachdach Blech / Beton	109	0.80	87
<b>Plätze / Wege</b>			
Asphaltbeläge / Beton	-	0.90	-
Sickerasphalt	-	0.60	-
3 Pflasterung / Betonverbundsteine (geschlossene Fugen)	41	0.80	33
Pflasterung / Betonverb.st. (Sperrfugen, Fugenanteil mind. 10%)	-	0.50	-
Pflasterung / Betonverb.st. (Sperrfugen, Fugenanteil mind. 20%)	-	0.10	-
Sickersteine (wasserdurchlässige Pflastersteine)	-	0.10	-
Chaussierung (Kies)	-	0.60	-
Schotterrasen	-	0.30	-
Rasengittersteine	-	0.30	-
<b>Total</b>	<b>346.8</b>	<b>0.71</b>	<b>248</b>

Zulässiger Abflussbeiwert (ohne Retention): 0.10

→ Durch die Wahl von Befestigungsmaterialien mit tiefen Abflussbeiwerten (Speicherung / verzögerte Ableitung von Regenwasser resp. teilweise Versickerung) kann das notwendige Retentionsvolumen massgeblich reduziert werden!  
 → Die Realisierung von Retentionsvolumen kleiner 1 m<sup>3</sup> wird aus Gründen der Verhältnismässigkeit nicht verlangt. Entsprechende Berechnungsergebnisse werden daher nicht angezeigt.

**Ergebnisse:**

Abflussermenge Wiesland Q<sub>max</sub> **1.2 l/s (= Drosselwert)**  
 Maximal anfallende Wassermenge Q<sub>max</sub> 8.9 l/s

Erforderliches Retentionsvolumen **4.7 m<sup>3</sup>**  
 Empfehlung Durchfussöffnung rund 26 mm (vgl. Systemskizze)

<b>Objektdaten</b>	George und Regula Hirsch
Bauherrschaft:	George und Regula Hirsch
Adresse:	Unterer Kapf 584, 9405 Wienacht-Tobel
Objekt:	Neubauprojekt Unterer Kapf, Wienacht
Parz.-Nr.:	833
Projektverfasser / Planer:	GR-Consulting GmbH, Letzistrasse 32, 9015 St. Gallen
Datum:	22.04.2025

**Befestigte berechnete Flächen der Liegenschaft, an Meteorwasserkanalisation angeschlossen:**

Bezeichnung	Fläche A [m <sup>2</sup> ]	Abflussbeiwert ψ [-]	Red. Fläche A <sub>red</sub> [m <sup>2</sup> ]
<b>Dächer</b>			
Schrägdach Ziegel	-	0.90	-
Schrägdach Blech, Eternit, Glas	-	0.95	-
Flachdach begrünt (Aufbaudicke kleiner 10 cm)	-	0.70	-
Flachdach begrünt (Aufbaudicke 10 cm bis 25 cm)	-	0.40	-
Flachdach begrünt (Aufbaudicke grösser 25 cm)	-	0.20	-
Flachdach Kies	-	0.65	-
Flachdach Blech / Beton	-	0.80	-
<b>Plätze / Wege</b>			
5 Asphaltbeläge / Beton	28	0.90	25
Sickerasphalt	-	0.60	-
Pflasterung / Betonverbundsteine (geschlossene Fugen)	-	0.80	-
Pflasterung / Betonverb.st. (Sperrfugen, Fugenanteil mind. 10%)	-	0.50	-
Pflasterung / Betonverb.st. (Sperrfugen, Fugenanteil mind. 20%)	-	0.10	-
Sickersteine (wasserdurchlässige Pflastersteine)	-	0.10	-
Chaussierung (Kies)	-	0.60	-
6 Schotterrasen	43	0.30	13
Rasengittersteine	-	0.30	-
<b>Total</b>	<b>70.8</b>	<b>0.54</b>	<b>38</b>

Zulässiger Abflussbeiwert (ohne Retention): 0.10

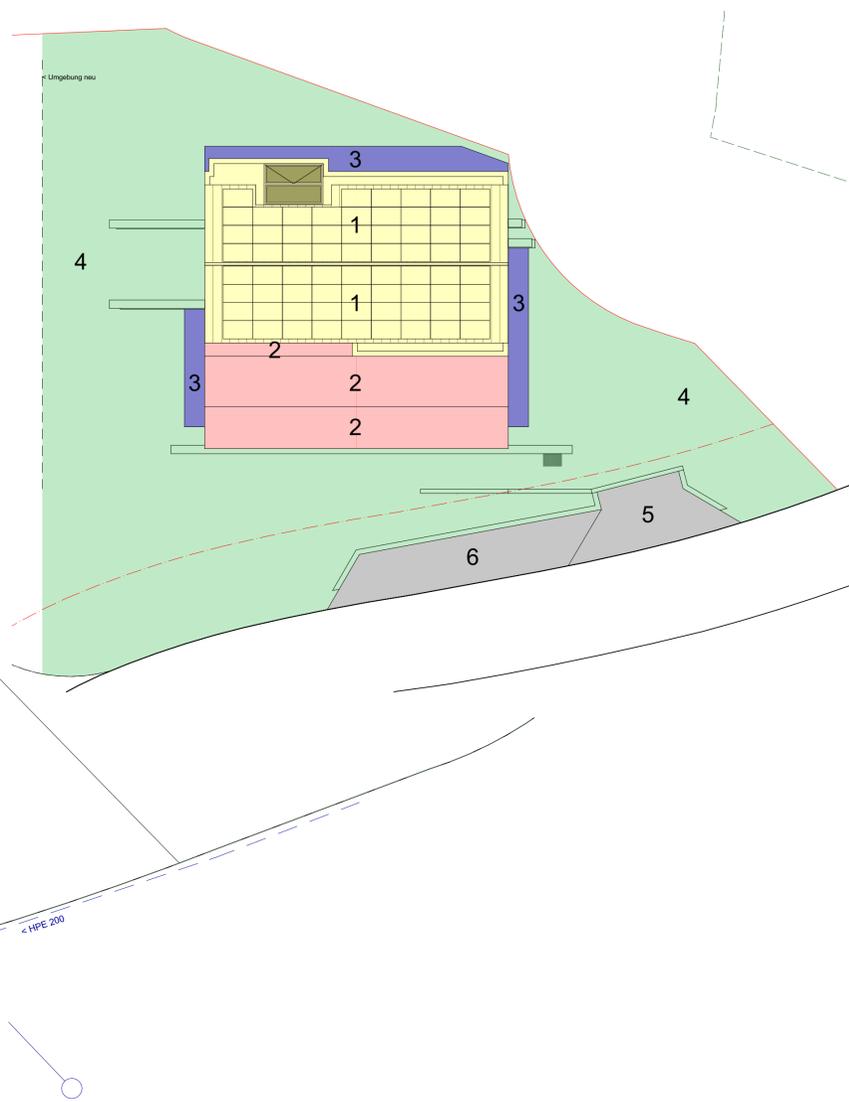
→ Durch die Wahl von Befestigungsmaterialien mit tiefen Abflussbeiwerten (Speicherung / verzögerte Ableitung von Regenwasser resp. teilweise Versickerung) kann das notwendige Retentionsvolumen massgeblich reduziert werden!  
 → Die Realisierung von Retentionsvolumen kleiner 1 m<sup>3</sup> wird aus Gründen der Verhältnismässigkeit nicht verlangt. Entsprechende Berechnungsergebnisse werden daher nicht angezeigt.

**Ergebnisse:**

Abflussermenge Wiesland Q<sub>max</sub> **0.3 l/s (= Drosselwert)**  
 Maximal anfallende Wassermenge Q<sub>max</sub> 1.4 l/s

Erforderliches Retentionsvolumen **0.0 m<sup>3</sup>**  
 Empfehlung Durchfussöffnung rund -- mm (vgl. Systemskizze)

4 Wiesland 1'056.52 m<sup>2</sup> Beiwert 0.1



Bauherrschaft  
 Grundigentümer: \_\_\_\_\_

Planverfasser:  
 \_\_\_\_\_

Koten (Meereshöhe):  
 ± 0.00 = 690.00

BAUVORHABEN: Neubauprojekt Unterer Kapf Unterer Kapf, 9405 Wienacht		<b>GR</b>
AUFTRAGGEBER: George und Regula Hirsch Unterer Kapf 584, 9405 Wienacht		
PLANVERFASSER: GR Consulting GmbH Architekturdienstleistungen Letzistrasse 32, 9015 St. Gallen +41 71 890 00 23 info@gantenbein.ch https://gantenbein.ch/		PROJEKTNUMMER 03/23
PLANUNGSPHASE: <b>BAUGESUCH</b>		GEZEICHNET: MV
PLANNUMMER: <b>32.6.2. Kanalisation</b>		DATUM: 23.04.2025
PLANTITEL:		REVIDERT:
MASSSTAB: 1:100, 1:200		PLANGRÖSSE: 84/60

## Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist die Verhältniszahl zwischen der oberirdischen Baumasse (BM) und der anrechenbaren Landfläche (LF).

Als oberirdische Baumasse gilt das gesamte Bauvolumen über dem gewachsenen Terrain sowie das durch Abgrabungen des gewachsenen Bodens zusätzlich in Erscheinung tretende Bauvolumen. Bei Terrainveränderungen, die durch den Bau von Strassenerschliessungsanlagen zwingend notwendig sind, kann der projektierte oder erstellte neue Terrainverlauf als gewachsener Boden angenommen werden.

Ebenfalls als Baumasse zu berücksichtigen sind Anbauten gemäss Art. 11 Abs. 1. Nicht hinzuzurechnen sind dagegen Nebenbauten gemäss Art. 11. Abs. 2, nicht beheizbare Wintergärten, Loggien und Veranden, alle mindestens dreiseitig offenen Bauteile wie Vordächer und Balkone sowie die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Daches.

Die anrechenbare Landfläche bestimmt sich nach Art. 1 Abs. 4.

Ausnutzungsübertragungen sind unter den Voraussetzungen von Art. 1 Abs. 5 möglich.

<b>Gemeinde</b>	<b>Lutzenberg</b>
<b>Bauvorhaben</b>	Neubauprojekt Unterer Kapf, Wienacht
<b>Strasse</b>	Unterer Kapf 584
<b>Parzellen-Nr.</b>	833
<b>Gesuchsteller/in</b>	George und Regula Hirsch
<b>Projektverfasser/in</b>	GR-Consulting GmbH

Auszufüllende Felder	
<b>Oberirdische Baumasse über massgebendem Terrain</b>	<b>2'693.00</b>
BM in m <sup>3</sup>	
<b>Anrechenbare Landfläche (aLF)</b>	<b>9'561.00</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	
abzüglich Flächen aus Übertragungen	
abzüglich Wald	1'009.85
abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)	4'937.48
abzüglich Grünzone	
<b>Total Abzüge</b>	<b>5'947.33</b>
zuzüglich Flächen aus Übertragungen	
<b>Total Zuzüge</b>	
Differenz Zuzüge-Abzüge	-5'947.33
<b>Total anrechenbare Landfläche aLF</b>	<b>3'613.67</b>

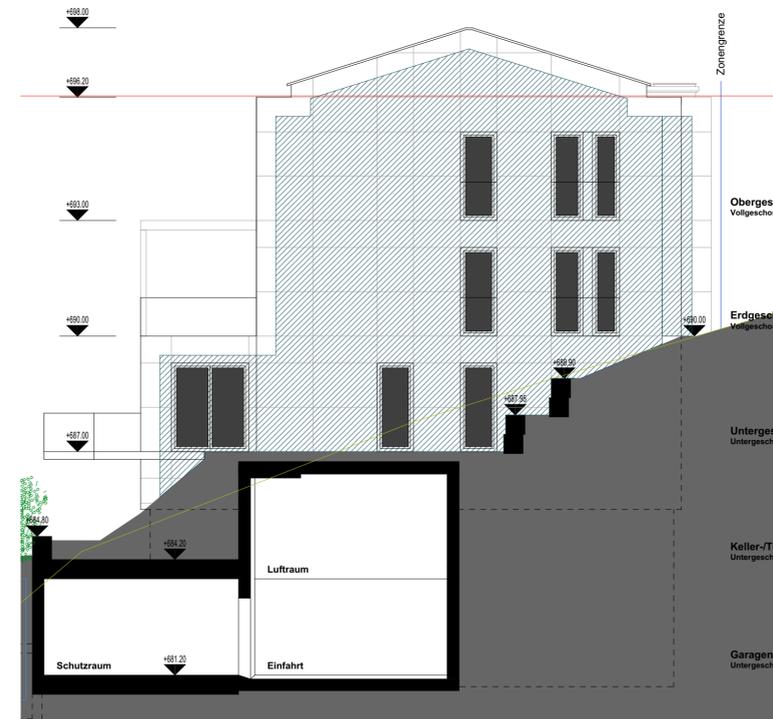
$$BMZ = \frac{BM}{aLF} = \frac{2693.00}{3613.67} = 0.745$$

**Maximal mögliche BMZ** **1.400**

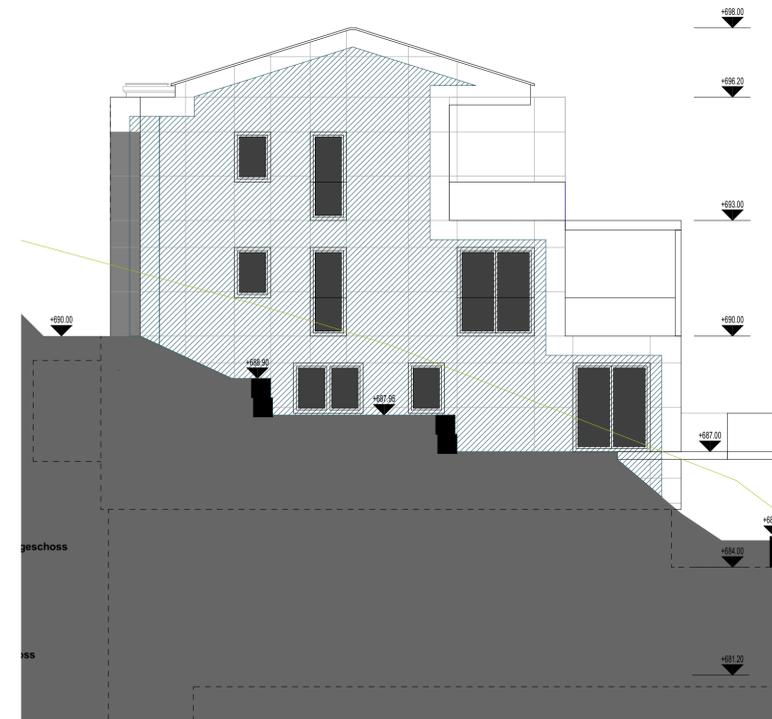
## Berechnung oberirdisches Bauvolumen, Baumasse BM

	Fassade Nord m <sup>2</sup>	Fassade Süd m <sup>2</sup>	Ø Fassade m <sup>2</sup>	Gebäude- länge m <sup>1</sup>	Baumasse BM m <sup>3</sup>
Haus Bestand Hauptbau ca.	41.90	48.40	45.15	16.20	731.43
Haus Bestand Nebenbau ca.	20.00	20.00	20.00	15.70	314.00
Haus neu	82.80	96.80	89.80	18.00	1'616.40
Haus neu Treppenhaus	4.40	4.40	4.40	7.09	31.20

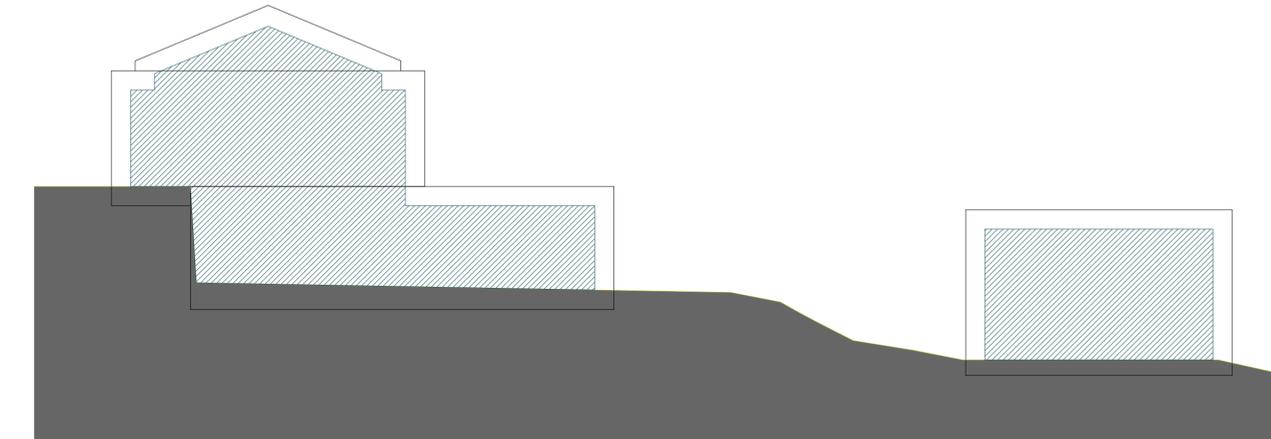
**Total Baumasse BM** **2'693.03**



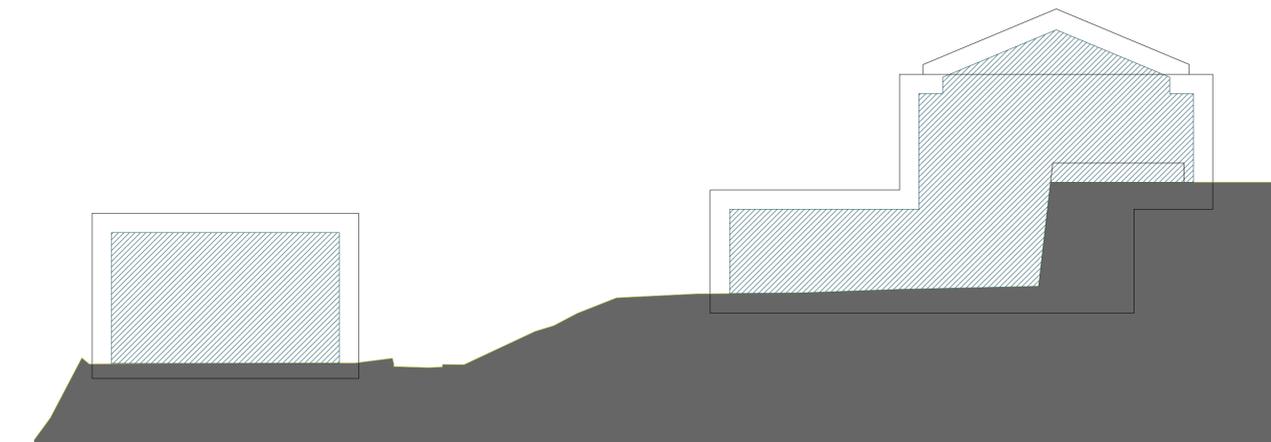
Etappe 1, Ansicht Nord



Etappe 1, Ansicht Süd



Bestand, Ansicht Süd



Bestand, Ansicht Nord

Koten (Meereshöhe):  
± 0.00 = 690.00

BAUVORHABEN:  
**Neubauprojekt Unterer Kapf**  
Unterer Kapf, 9405 Wienacht

AUFTRAGGEBER:  
**George und Regula Hirsch**  
Unterer Kapf 584, 9405 Wienacht

PLANVERFASSER:  
**GR Consulting GmbH** Architekturdienstleistungen  
Letzistrasse 32, 9015 St. Gallen  
+41 71 890 00 23 info@gantenbein.ch https://gantenbein.ch/

PLANUNGSPHASE:  
**BAUGESUCH**

PLANNUMMER:  
**32.6.3.**  
1

PLANTITEL:  
**Baumasse**

**GR**

PROJEKTNUMMER:  
03/23

GEZEICHNET:  
MV

DATUM:  
22.04.2025

REVIDIERT:

MASSSTAB:  
1:100

PLANGRÖSSE:  
126/30