

Machbarkeitsstudie

MS-BEISPIEL · Stand 2026-10-25 · Version 0.15.1

Adresse	Parzelle
Testweg 1, 6330 Cham	9999
Gemeinde	Zone
Cham	W 3a
Messweise	Kanton
alt	ZG

Diese Studie ist keine Projektierung und keine Rechtsauskunft. Die Zahlen stammen aus der Bauordnung (Gemeindedatei, Regelwerk mit Artikel und Zitat), dem ÖREB-Kataster und der amtlichen Vermessung und sind mit Code gerechnet; Annahmen sind als solche bezeichnet. Massgebend sind die geltenden Erlasse und der Entscheid der Baubehörde.

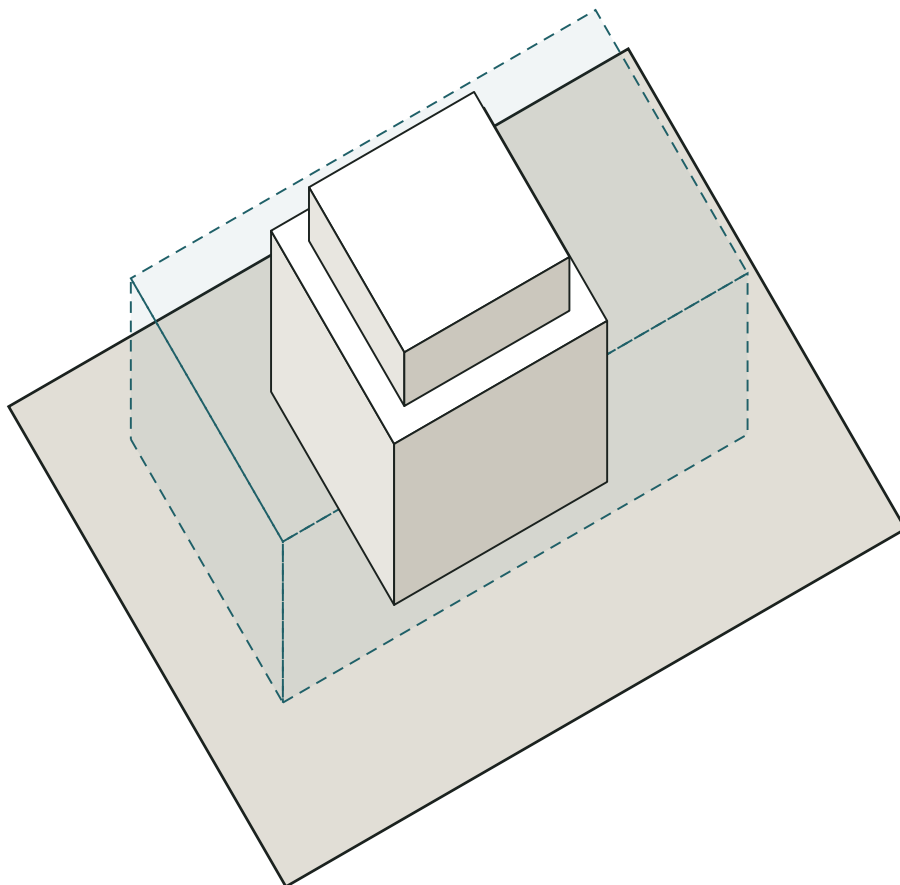
Kennzahlen

Grösse	Wert	Herkunft	Artikel und Zitat
Fläche der Parzelle	1'240 m ²	ÖREB-Kataster belegt	–
Fläche in der Zone	1'240 m ²	ÖREB-Kataster belegt	–
Anrechenbare Landfläche Parzelle 1'240.0 m ²	1'240 m ²	Rechnung plausibel	§ 18 aV PBG (V PBG vom 16.11.1999, Fassung bis 31.12.2018)
Ausnutzungsziffer	0.55	Regelwerk belegt	§ 38 Abs. 1 Ziff. 1.1 W 3a 3 0.55 -- -- --
Geschossfläche höchstens 0.55 × 1'240.0 m ²	682 m ²	Rechnung plausibel	–
Vollgeschosse	3	Regelwerk belegt	§ 38 Abs. 1 Ziff. 1.1 W 3a 3 0.55 -- -- --
Höhe aus Geschossen 3 × 3 m – die Zone nennt keine Höhe	9 m	Rechnung Annahme	–
Geschosshöhe Vorgabe 3.0 m (Plan Abschnitt 9.5)	3 m	Annahme Annahme	–
Grenzabstand klein	5 m	Regelwerk belegt	§ 38 Abs. 1 Ziff. 1.2 W 3a -- 5.00 9.00 II
Grenzabstand gross	9 m	Regelwerk belegt	§ 38 Abs. 1 Ziff. 1.2 W 3a -- 5.00 9.00 II

Grösse	Wert	Herkunft	Artikel und Zitat
Strassenabstand Bedingung nicht entscheidbar: grösster Wert angenommen (6 m an Kantonsstrassen, soweit keine Baulinien bestehen; 4 m an Gemeindestrassen, soweit keine Baulinien bestehen)	6 m	Regelwerk Annahme	§ 17 Abs. 1 lit. a GSW Soweit keine Baulinien bestehen, beträgt der Mindestabstand für Gebäude a) an Kantonsstrassen 6 m; b) an Gemeindestrassen 4 m.
Baufenster grösstes Rechteck 30 × 17 m	510 m ²	Rechnung plausibel	–
Grundfläche Baukörper	189 m ²	Rechnung plausibel	–
Geschossfläche realisierbar 189 m ² × 3 Geschosse + Attika 114 m ² , höchstens 682 m ² (Nutzungsziffer)	682 m ²	Rechnung plausibel	–

Der Baukörper wird begrenzt durch die Nutzungsziffer; Reserve zur Nutzungsziffer 0 m².

Volumenmodell

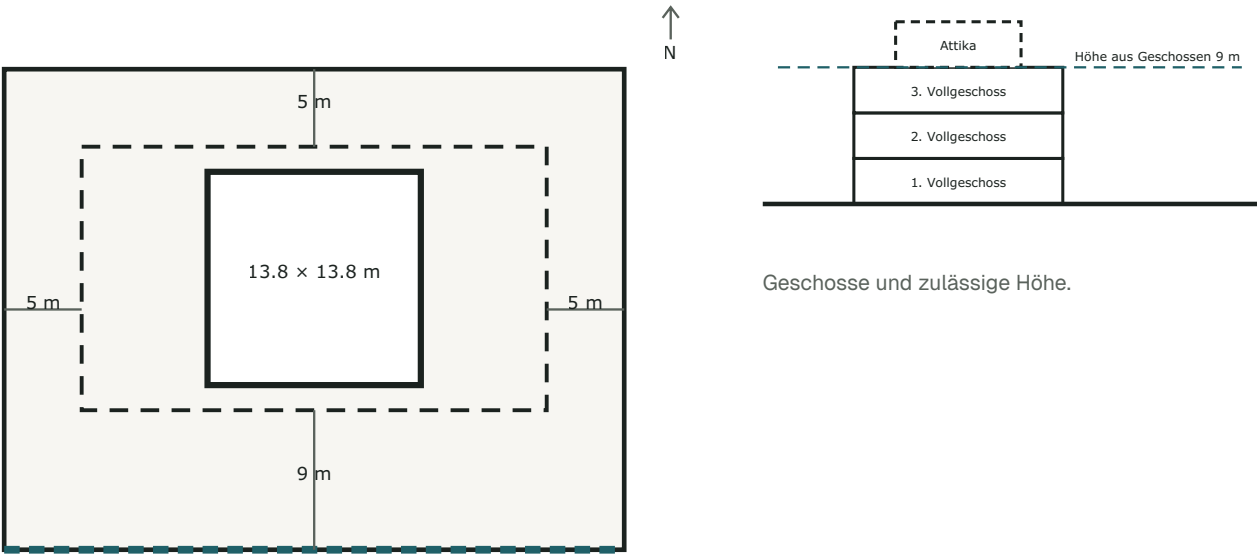


Axonometrie 30°/60°, Flachdach mit Attika; transparent der Hüllkörper (Baufenster × zulässige Höhe).

Ausnützung: 682 von 682 m² (100 %)

- Gelände eben dargestellt, Höhen ab Terrain $z = 0$ (Gelände und Nachbargebäude in der Stufe «Pro»).
- Die zulässige Höhe ist eine Annahme (die Zone nennt keine Höhe).

Grundriss und Schnitt



Parzelle, Abstände, Baufenster (gestrichelt) und Baukörper; Norden oben.

Umgebung

- Gelände und Nachbargebäude nicht abgefragt (ohne Netz).

Varianten

Variante	Zonenkonformität	Kennzahlen	Grund
Einfamilienhaus	zonenkonform	GF 682 m², 19 Zimmer, 2 Parkplätze	
Villa (grosses Einfamilienhaus)	zonenkonform	GF 682 m², 19 Zimmer, 2 Parkplätze	
Doppel- oder Reihenhaus	zonenkonform	GF 682 m², 1 Einheiten, 2 Parkplätze	Der Baukörper ist 13.76 m lang – zu kurz für zwei Einheiten à 7.5 m.
Mehrfamilienhaus	zonenkonform	GF 682 m², 5 Wohnungen, 6 Parkplätze	
Wohnen und Gewerbe	unter Vorbehalt	GF 682 m², 3 Wohnungen, 4 Parkplätze, davon Gewerbe 189 m²	In Wohnzonen nur nicht störendes Gewerbe.
Gewerbe oder Dienstleistung	unter Vorbehalt	GF 682 m²	In Wohnzonen nur nicht störendes Gewerbe.

Hürden

Hinweis	Grundwasserschutzareale Gewässerschutzbereich Au (Testeintrag)	ÖREB-Kataster
----------------------	--	---------------

Hinweis	Lärm Empfindlichkeitsstufe II	ÖREB-Kataster
Hinweis	Revision der Bauordnung Neue Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement (Ortsplanungsrevision)	Gemeindedatei
Hinweis	Rechnung Abzüge ohne amtliche Fläche nicht abgezogen (Obergrenze): Verkehrsfläche	Machbarkeitsprüfer
Hinweis	Rechnung Strassenachsen nicht abgefragt: keine Seite gilt als Strassenseite (Strassenabstand prüfen).	Machbarkeitsprüfer
Hinweis	Rechnung Gelände und Nachbargebäude nicht abgefragt (ohne Netz).	Machbarkeitsprüfer

Annahmen

- Wohnungsgrösse 110 m² Hauptnutzfläche
- 35 m² Geschossfläche je Zimmer
- 2 Parkplätze
- Nebenbauten (Garage, Pool) als Kleinbauten im Grenzabstand – nach Bauordnung prüfen
- 7.5 m Breite je Einheit
- 110 m² Hauptnutzfläche je Wohnung
- 85% Hauptnutzfläche
- 1 Parkplatz je Wohnung + 10% Besucher
- Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnen darüber
- ganze Geschossfläche gewerblich; Störgrad nach Zonenvorschrift
- Höhe aus Geschossen: 3 × 3 m – die Zone nennt keine Höhe
- Geschosshöhe: Vorgabe 3.0 m (Plan Abschnitt 9.5)
- Strassenabstand: Bedingung nicht entscheidbar: grösster Wert angenommen (6 m an Kantonsstrassen, soweit keine Baulinien bestehen; 4 m an Gemeindestrassen, soweit keine Baulinien bestehen)

Quellen

**§ 18 aV PBG (V PBG vom
16.11.1999, Fassung bis
31.12.2018)**

§ 38 Abs. 1 Ziff. 1.1 W 3a | 3 | 0.55 | -- | -- | --
Bauordnung der Einwohnergemeinde
Cham (in Kraft seit 2023-02-20)

**§ 8 Abs. 2 lit. a aV PBG
(Grundfläche)**

§ 38 Abs. 1 Ziff. 1.2 W 3a | -- | 5.00 | 9.00 | II
Bauordnung der Einwohnergemeinde
Cham (in Kraft seit 2023-02-20)

§ 17 Abs. 1 lit. a GSW Soweit keine Baulinien bestehen, beträgt der Mindestabstand für Gebäude a) an
Kantonale Messregeln (alt) Kantonsstrassen 6 m; b) an Gemeindestrassen 4 m.