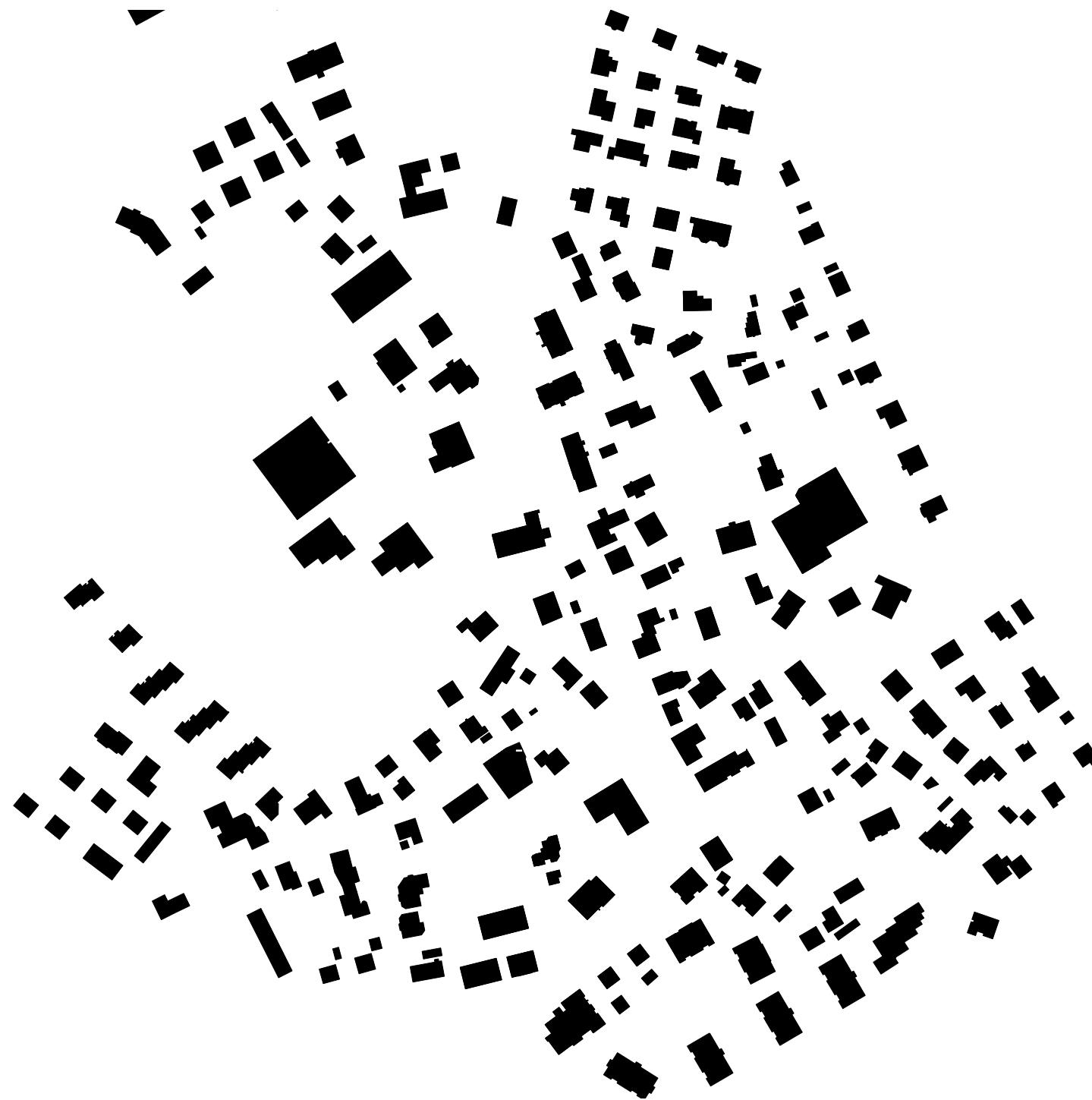




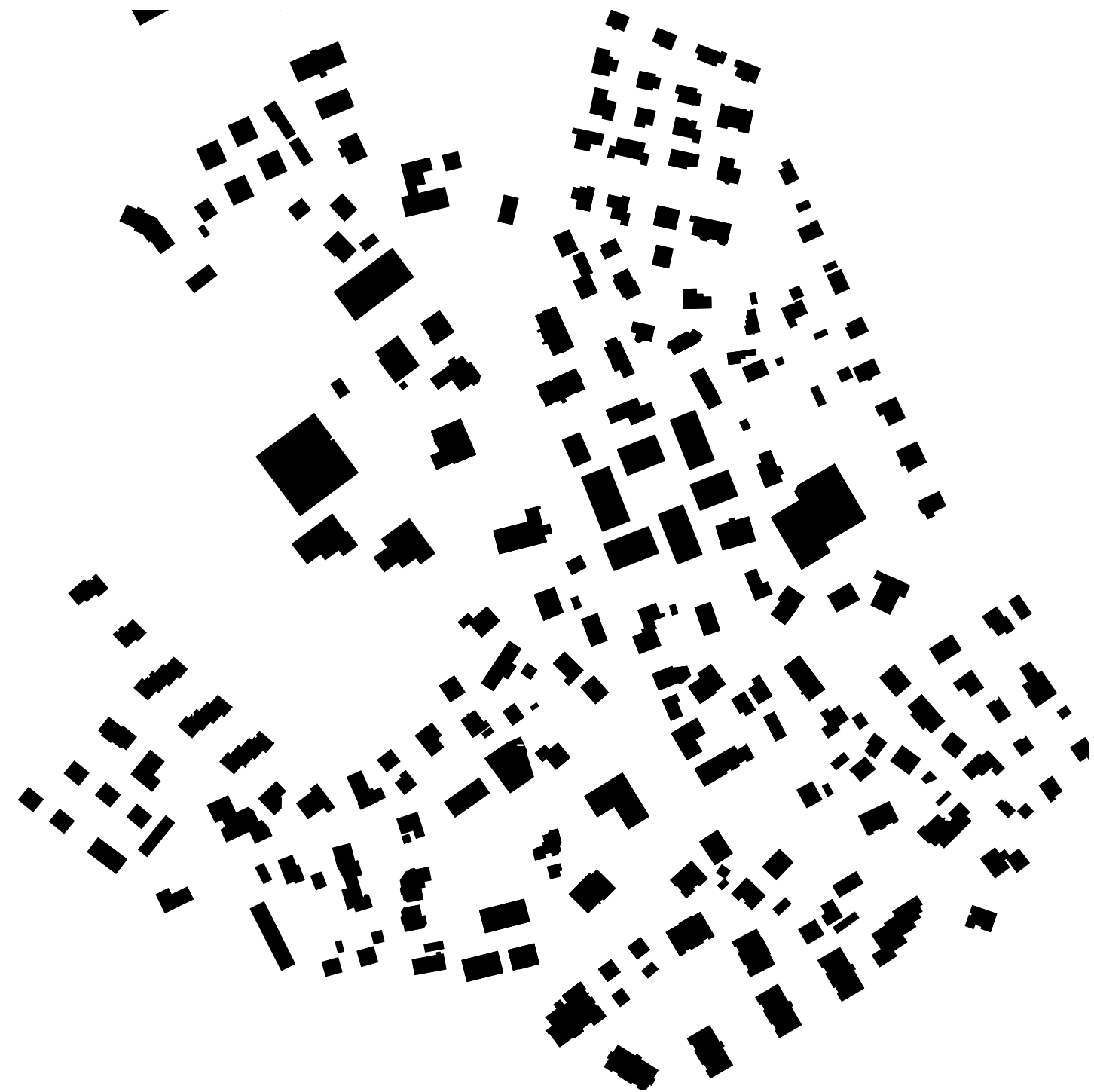
Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

Richtprojekt
01.09.2021

bestehende Situation

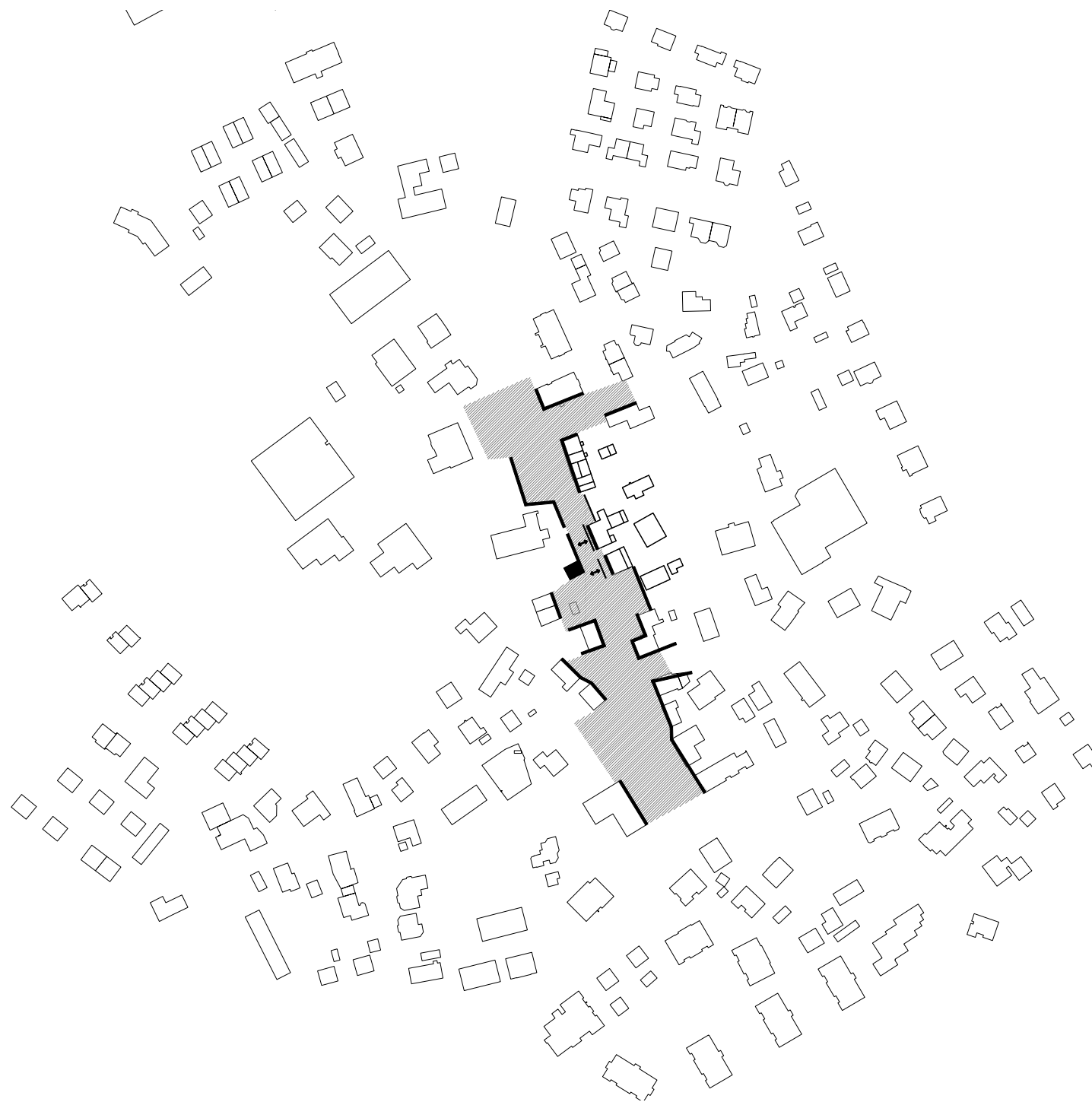


geplante Situation



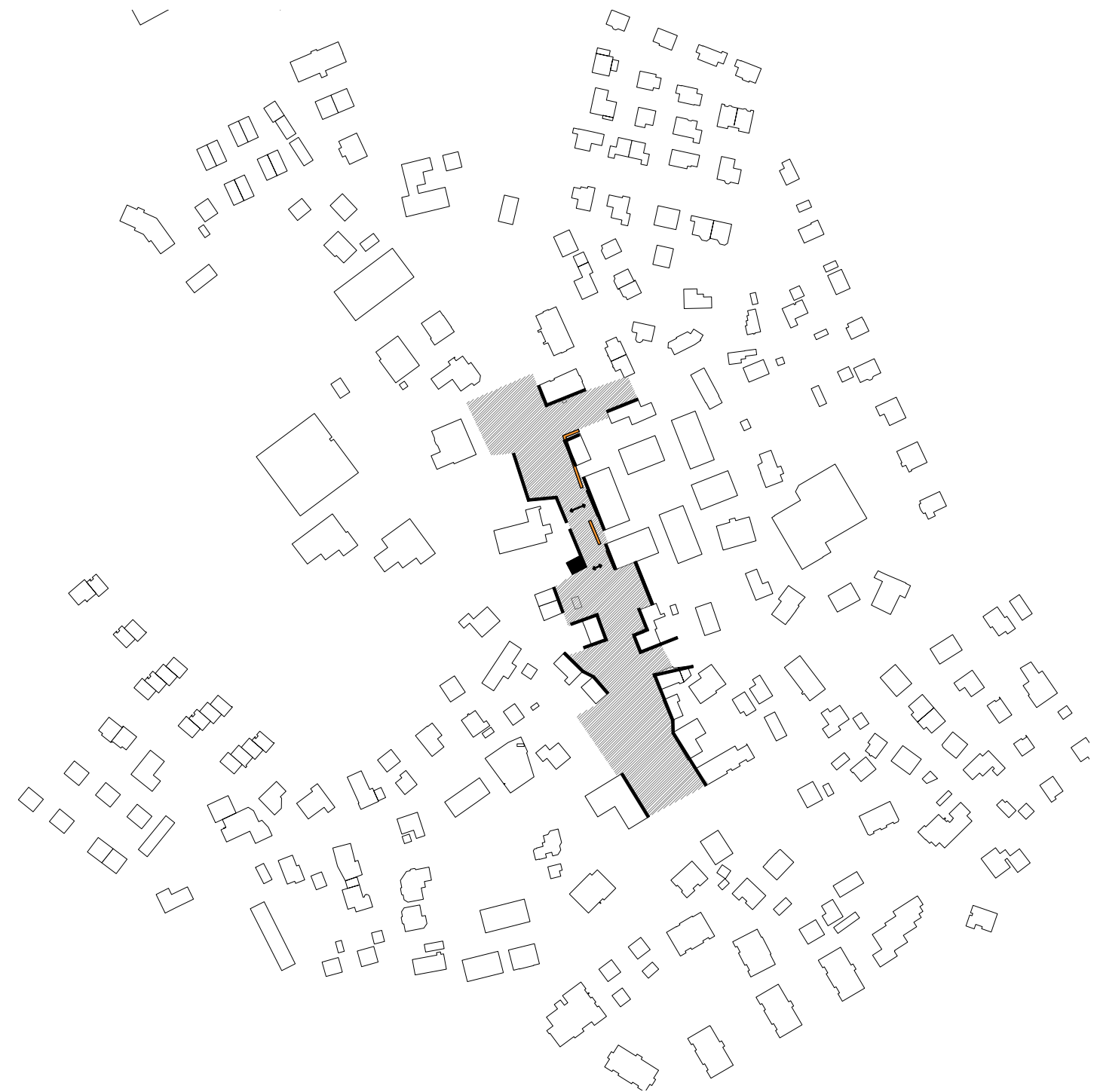
bestehende Situation

Engstellen und Öffnungen wechseln ab



geplante Situation

Engstellen und Öffnungen ähnliche Position



Ausrichtung Dächer

bestehende Situation

Ausrichtung der Dächer wechselt ab - keine Regelmässigkeit



geplante Situation

Ausrichtung der Dächer wechselt ab



Fischbach - Gössikon (Vorort Niederwil)



Wohngebäude Neubau: 16.30 m



Wohngebäude/Gewerbe Altbau: 15.00-17.00 m



Wohngebäude/Gewerbe Altbau: 14.50 m



Wohngebäude Altbau: 13.00 m



Gemeindehaus Neubau: 18.00 m



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Bebauungsplan

Plan Nr.: 10_06

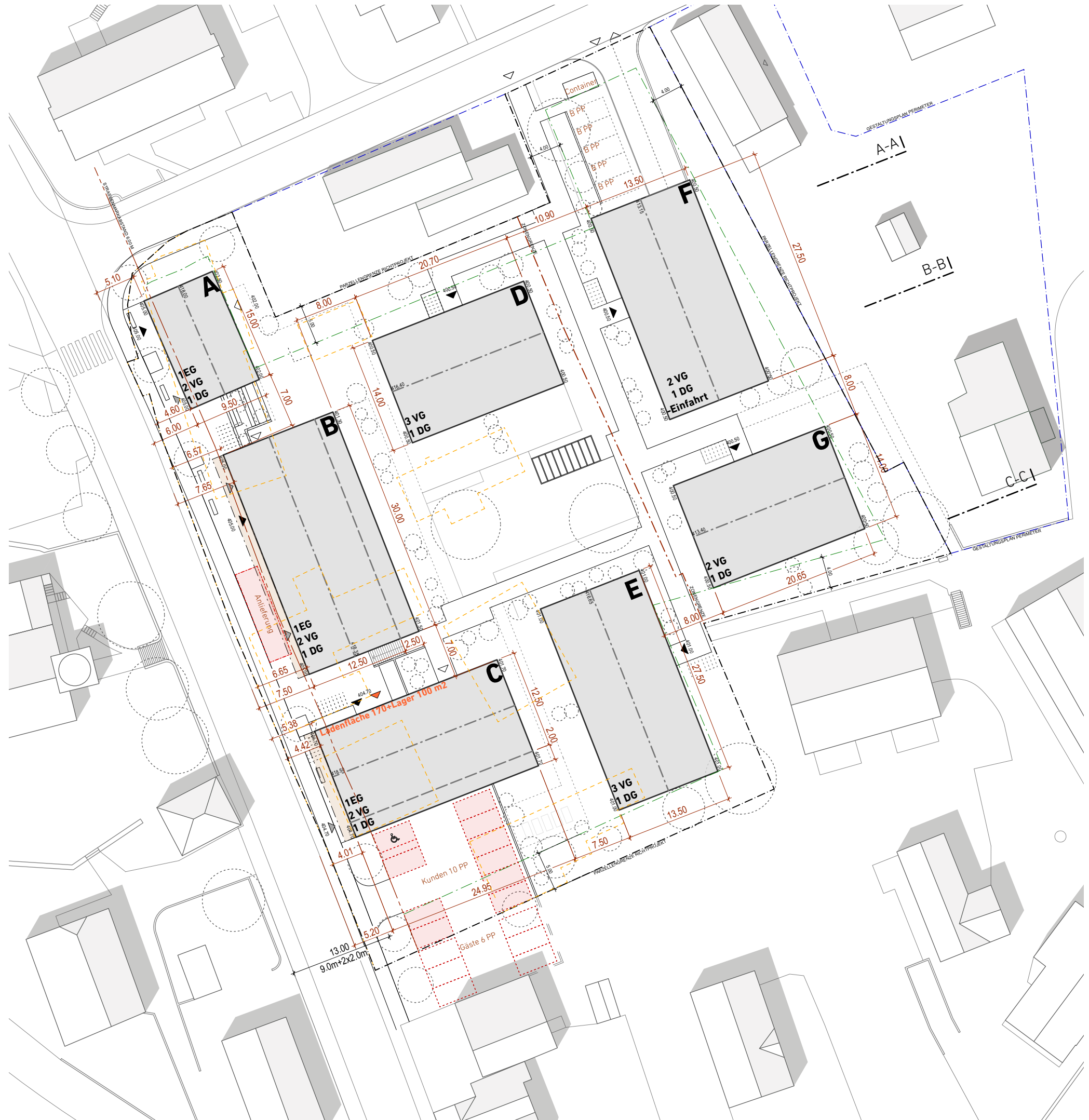
Plangrösse:

Datum: 01.09.2021



Legende

- Gestaltungsplan Perimeter
- Planungsperimeter
- Zonengrenze
- 6.00 m Strassenmarkabstand
- Grenzabstand
- Abbruch best. Gebäude
- Bereich für Vordach bis 1.5
- Eingang Bewohner
- Eingang Gewerbe
- Eingang Lager
- Nebeneingang



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plan Nr.: 10_07

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Modell Fotos



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

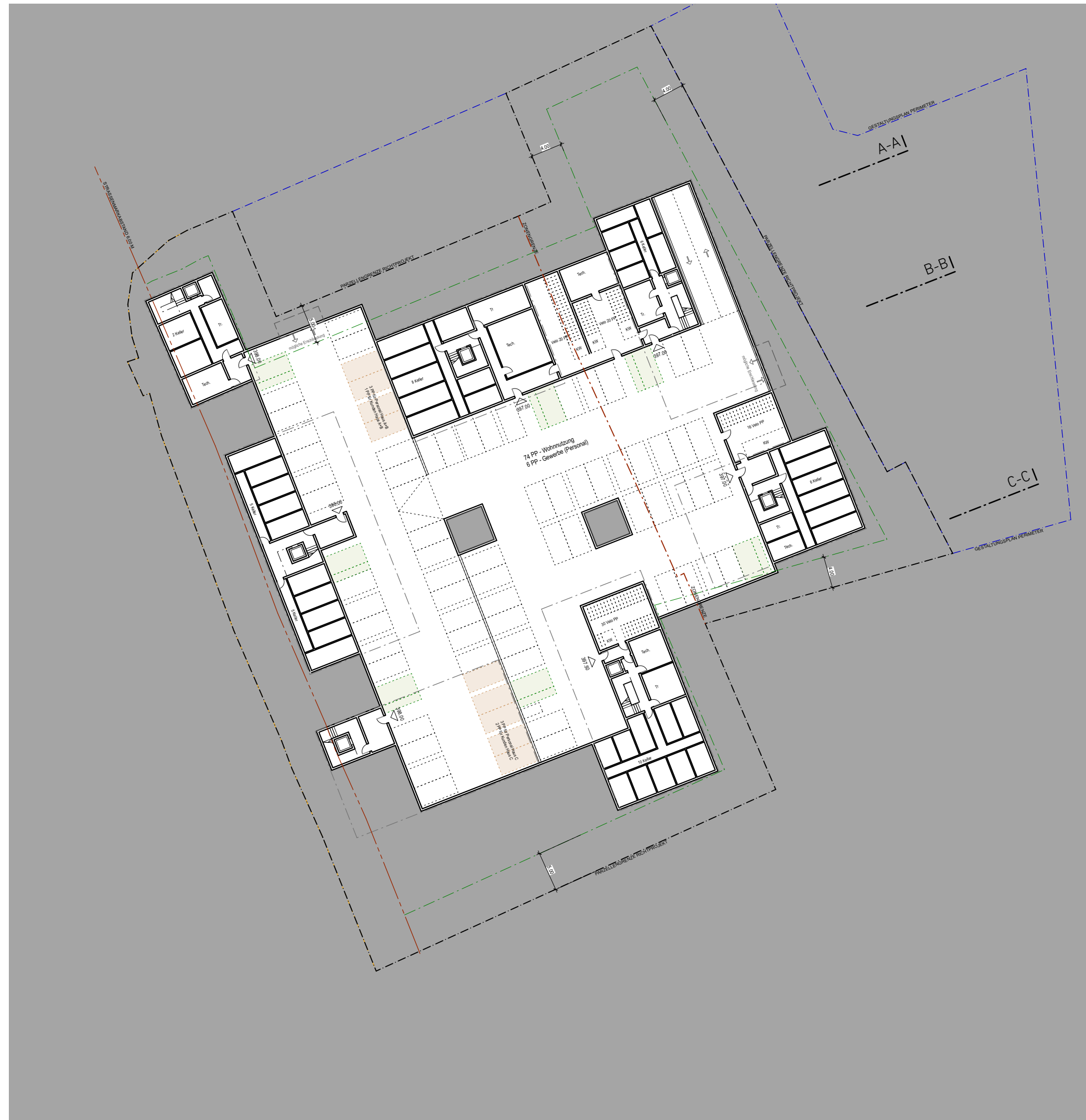
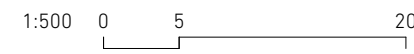
ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plan Nr.: 10_08

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Ebene -1



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Ebene 0

Plan Nr.: 10_09

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

1:500



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Ebene 1

Plan Nr.: 10_10

Plangrösse:

01.09.2021

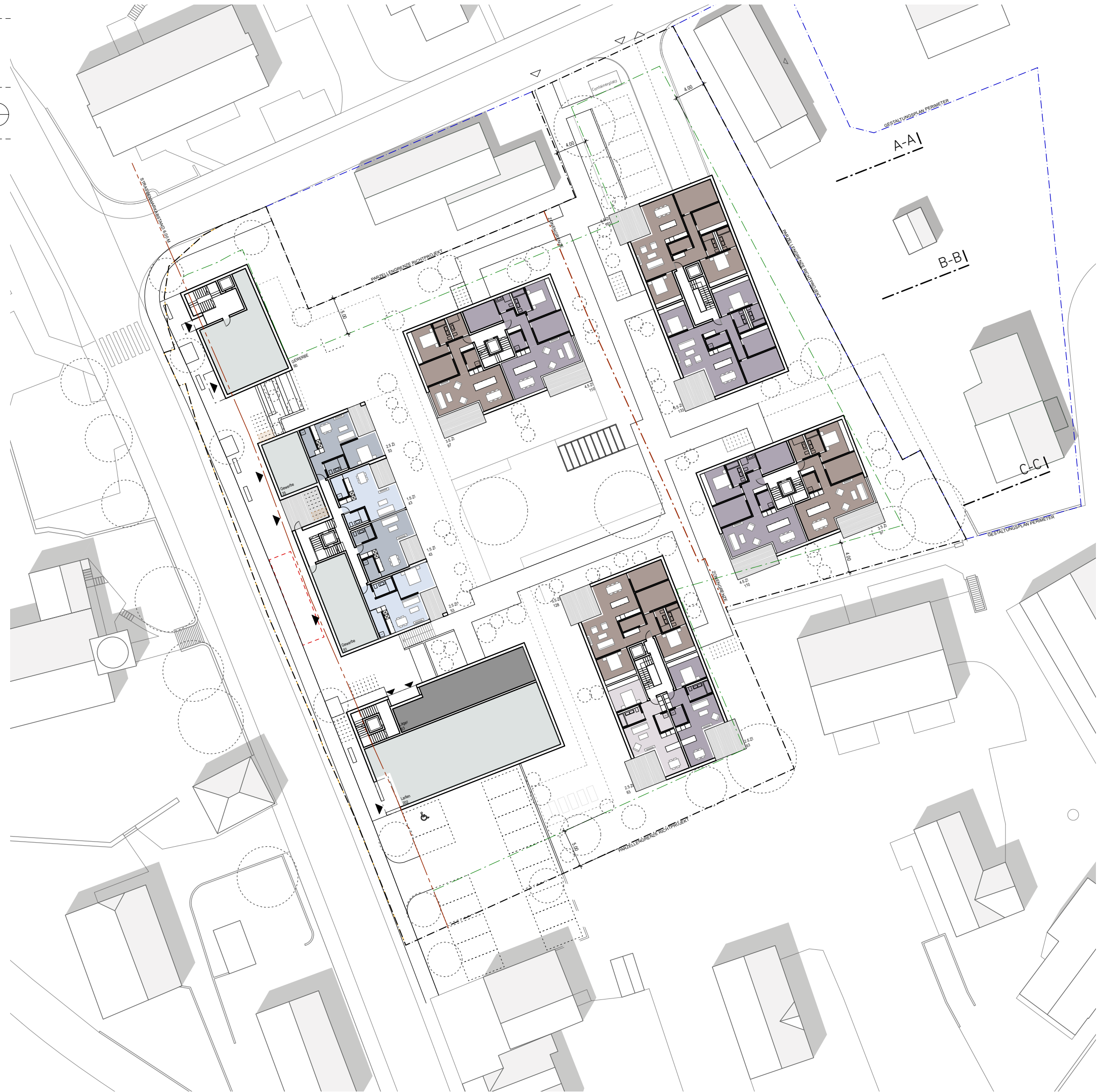
Datum:

1:500

0

5

20



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Ebene 2

Plan Nr.: 10_11

Plangrösse:

01.09.2021

Datum:

1:500



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Ebene 3

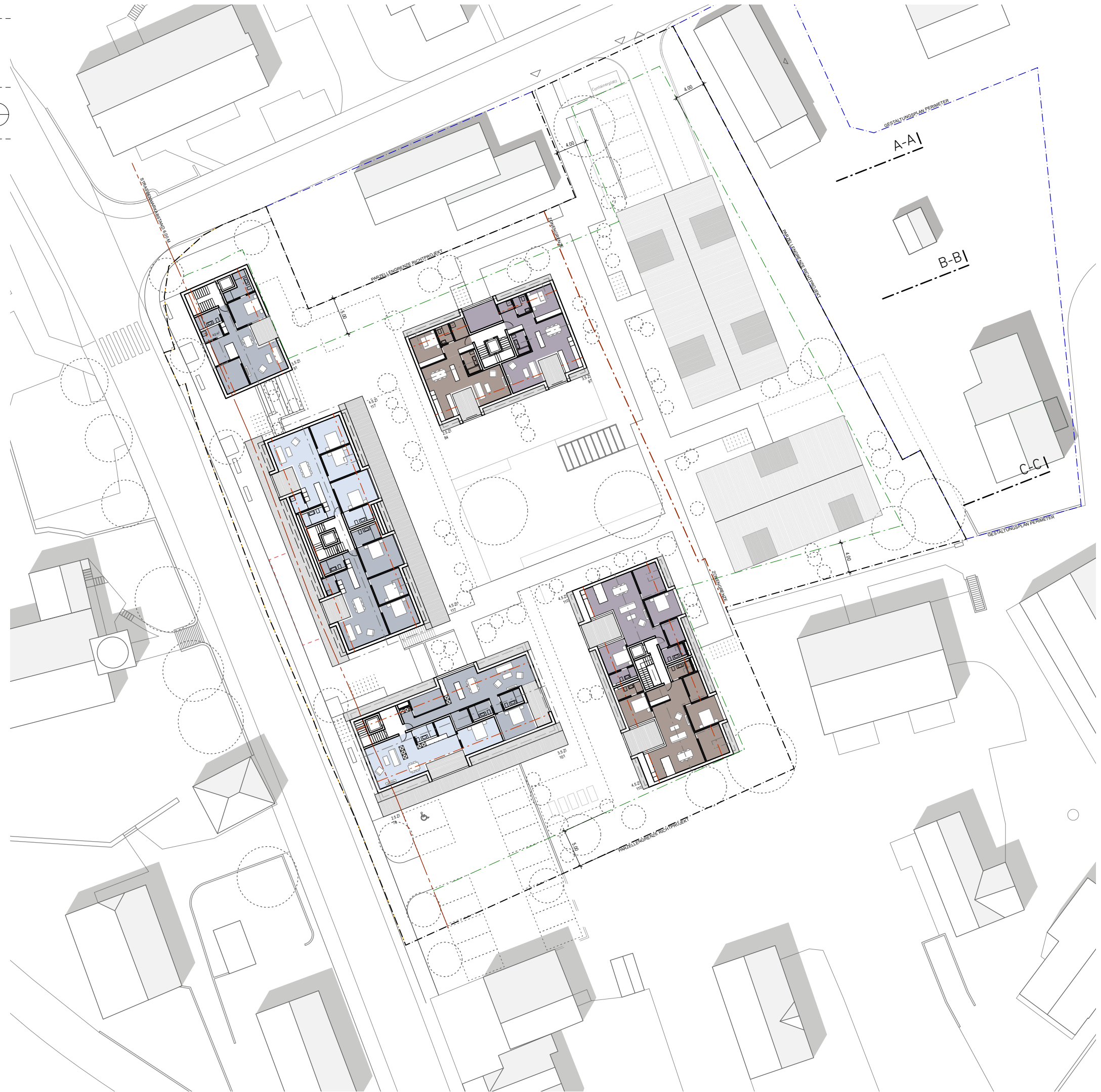
Plan Nr.: 10_12

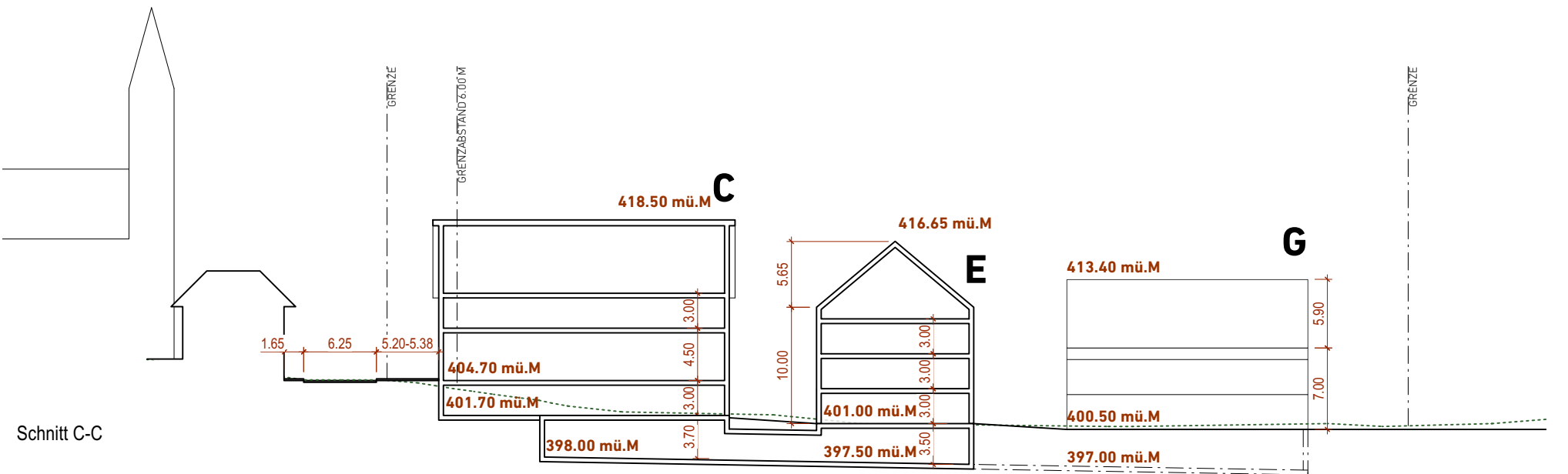
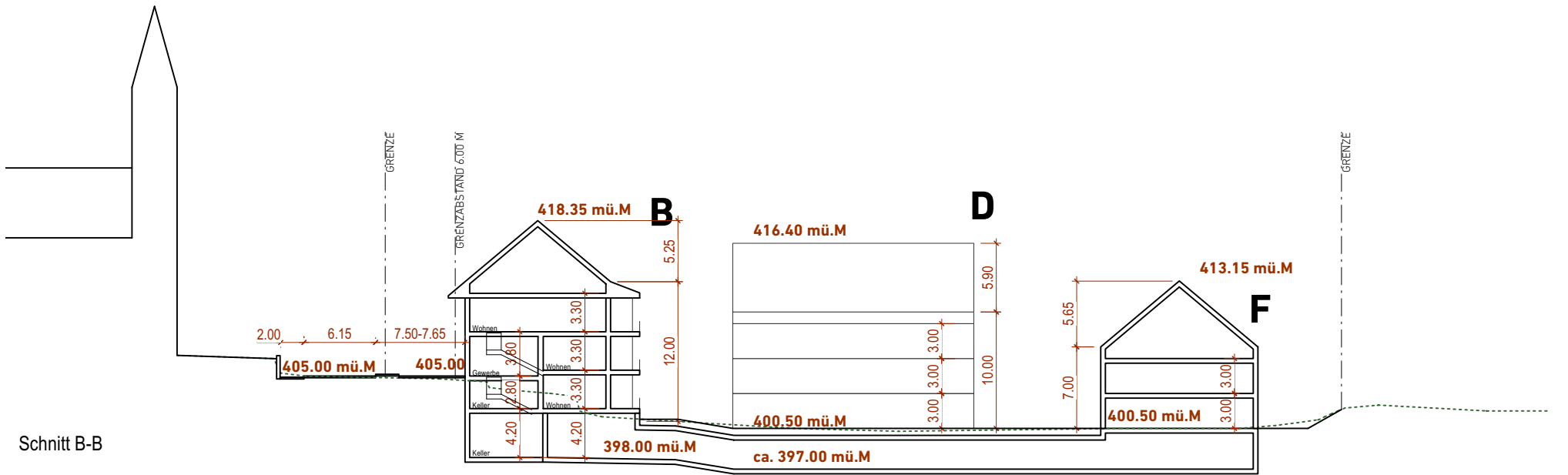
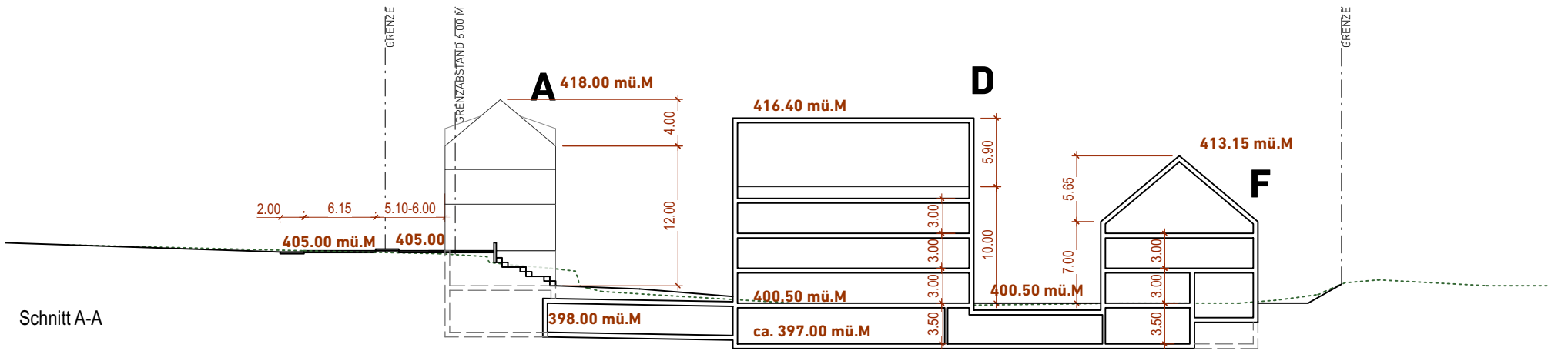
Plangrösse:

01.09.2021

Datum:

1:500







Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plan Nr.: 10_15

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Referenzen - Verputz / Holzstruktur



Neue Mitte Jonen - Seiler Linhart Architekten



Monte Castel San Pietro - Sergison Bates



Haus Tschanz Sarnen - Seiler Linhart Architekten



MFH Kriens - Haltmeier Kister



Ersatzneubau Dorfplatz 2 Erlinsbach - phalt Architekten AG



Bürgerheim Arbon Haus Selma - Raumfindung AG



Schulhaus Dietlikon - Baumberger & Stegmeier



Poolhaus - Vécsey Schmidt Architekten



HAUS A

HAUS B

HAUS C

Farbwelt Haus A / B / C

Bedachung:

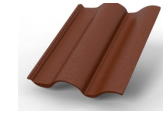
Tonziegel,
braun mehrfarbig



Tonziegel,
braun mehrfarbig

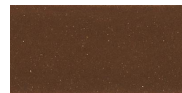


Tonziegel,
braun mehrfarbig

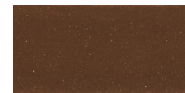


Spenglerarbeiten:

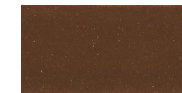
Kupfer-Blech



Kupfer-Blech

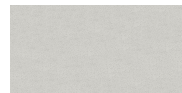


Kupfer-Blech



Hauptfassade:

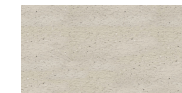
AWD, Mineralischer Waschputz
grau



Holz oder Metall Lamellen
grauweiss / AWD Feinputz



AWD, Mineralischer Grobputz
beige / hellbraun



Fassade 2
Sockel / Lodga / Stützen:

Betonelementen
gestrahlt oder gesäuert



Betonelementen
gerillt



Querschnitt



Bedachung:

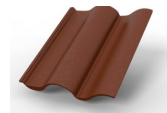
Spenglerarbeiten:

Hauptfassade:

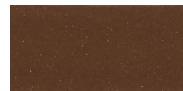
Deckenstirne :

HAUS D und G

Tonziegel,
braun mehrfarbig



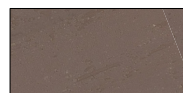
Kupfer-Blech



AWD, Mineralischer Grobputz
lila/grau



Putz / Beton eingefärbt

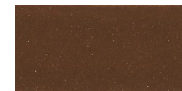


HAUS E und F

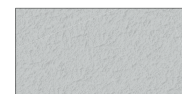
Tonziegel,
braun mehrfarbig



Kupfer-Blech



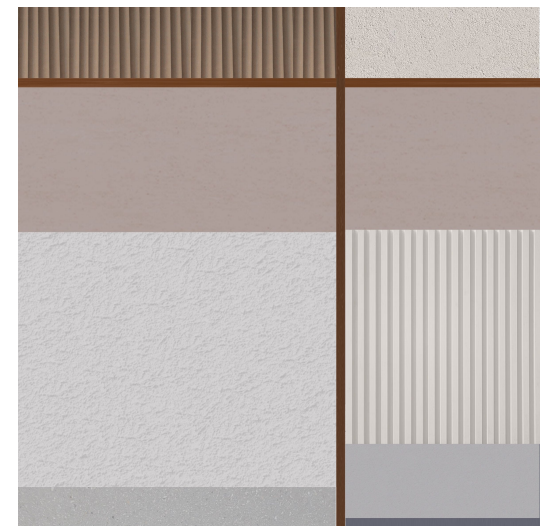
AWD, Mineralischer Grobputz
blau/grau



Putz / Beton eingefärbt



Farbwelt Haus D / E / F / G



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

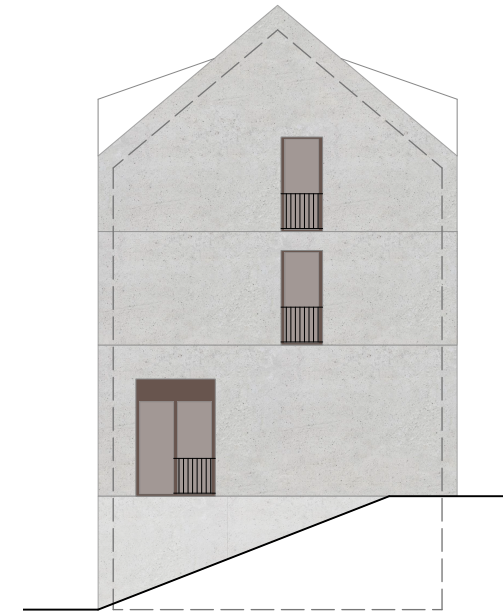
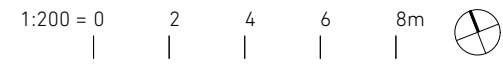
ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plan Nr.: 10_18

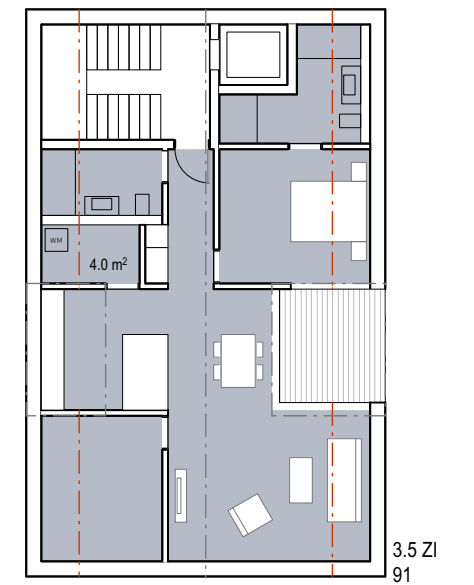
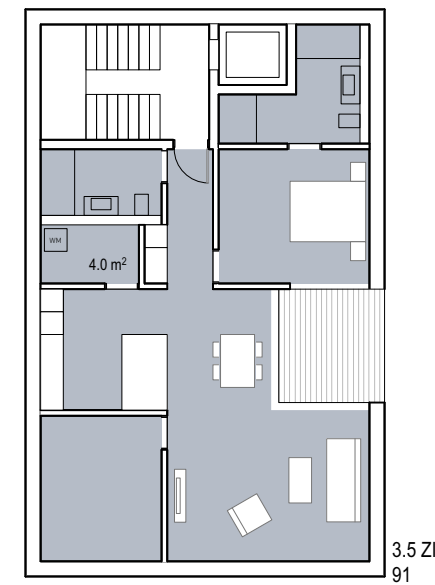
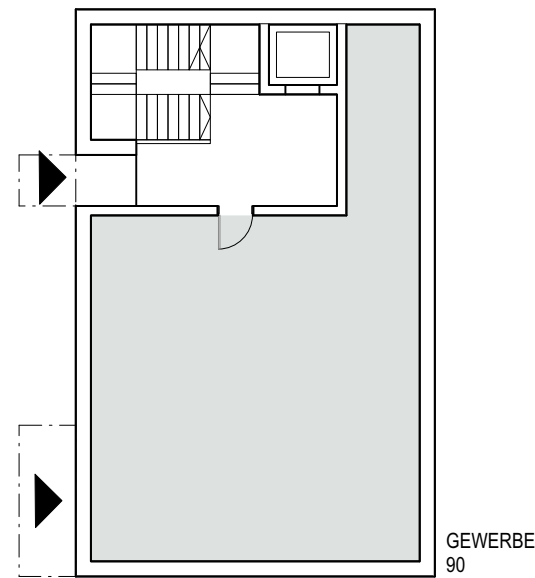
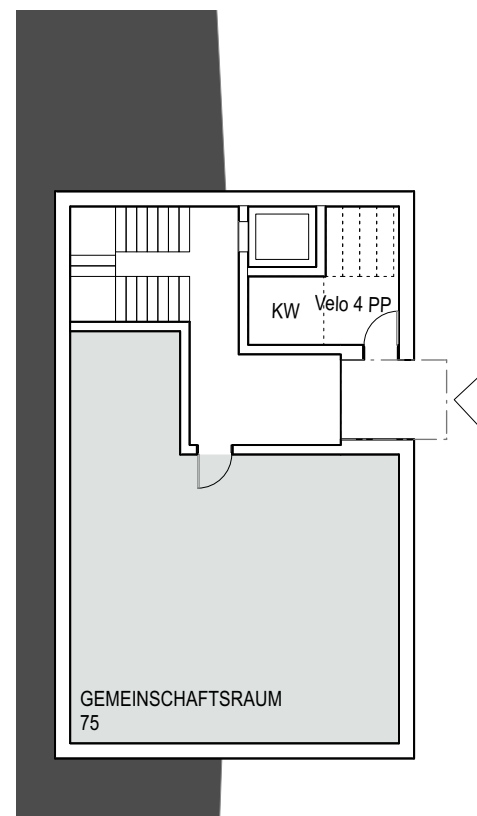
Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Gebäude A



A First	418.00
A Fa	414.00
A Ebene 3	412.00
A Ebene 2	409.00
A Ebene 1	405.00
A Ebene 0	402.00



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

Plan Nr.: 10_19

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Gebäude B Grundrisse

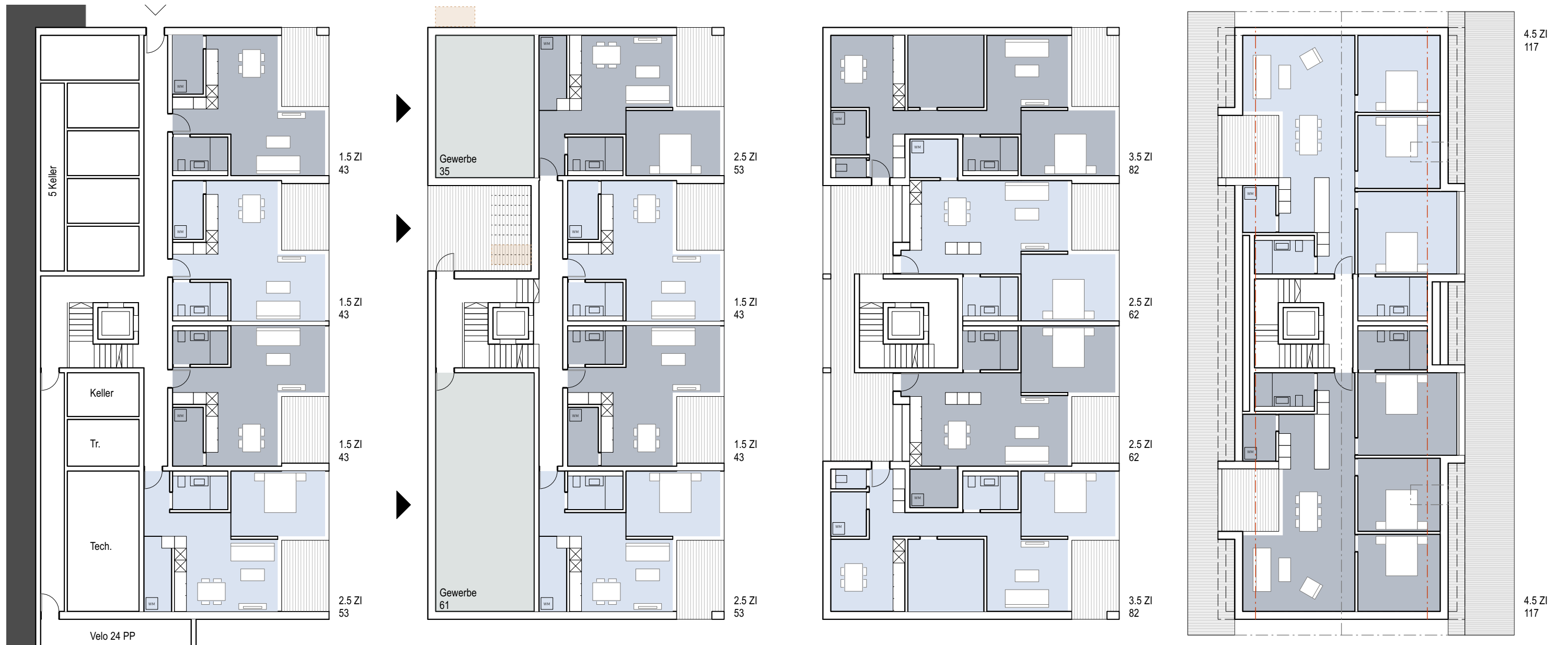
1:200 = 0

2

4

6

8m



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

Plan Nr.: 10_20

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Gebäude B Fassaden

1:200 = 0 2 4 6 8m



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

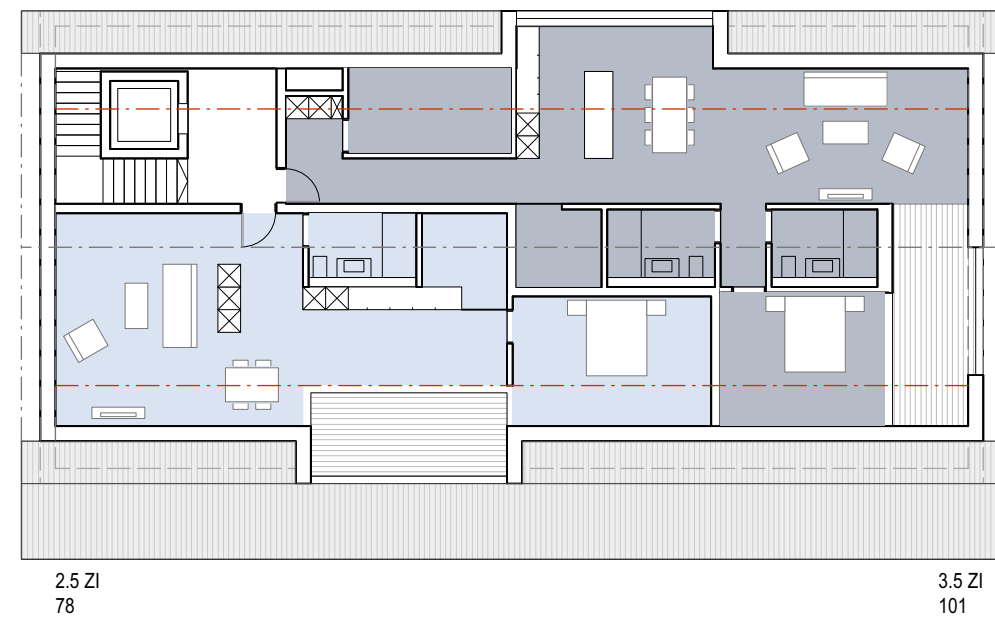
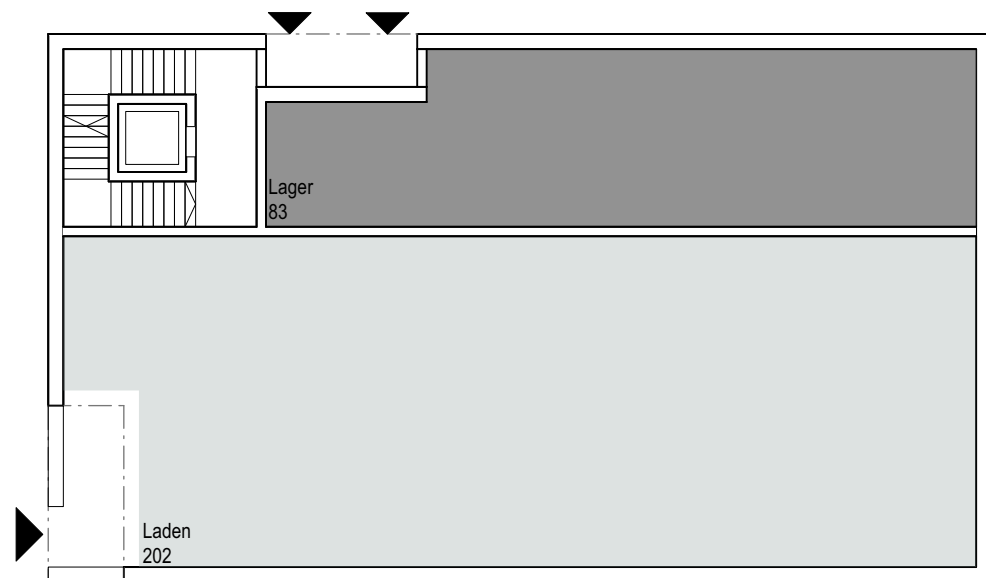
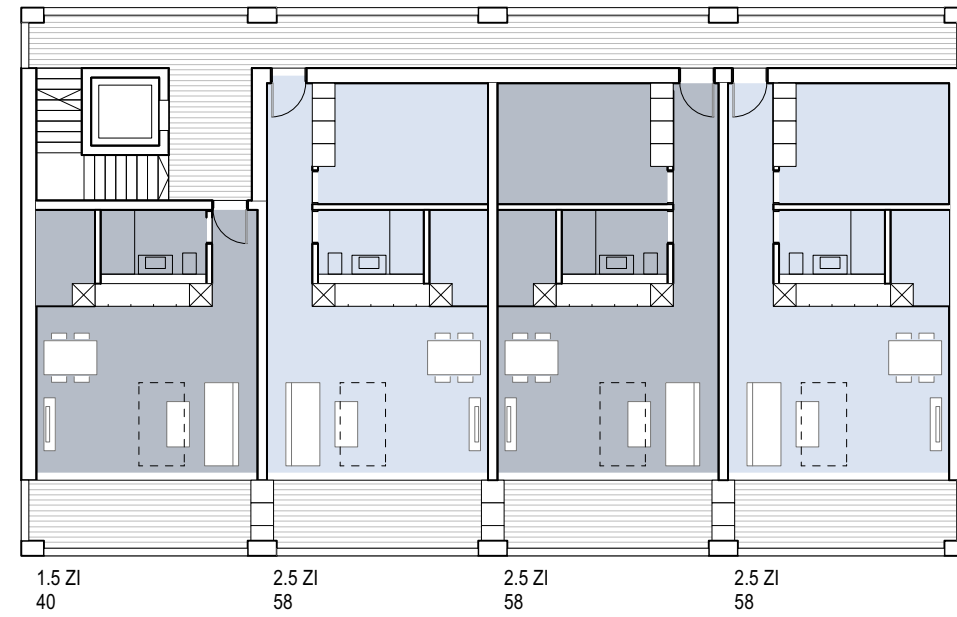
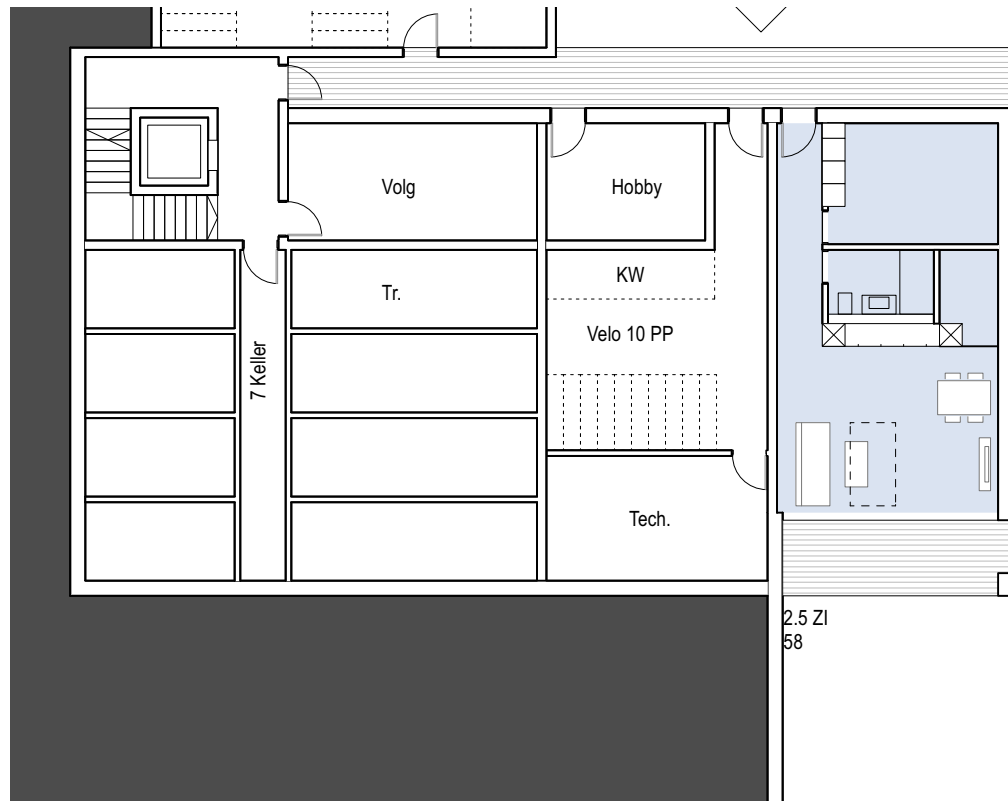
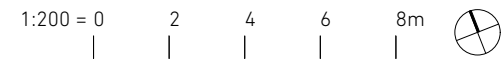
ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plan Nr.: 10_21

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Gebäude C



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

Plan Nr.: 10_22

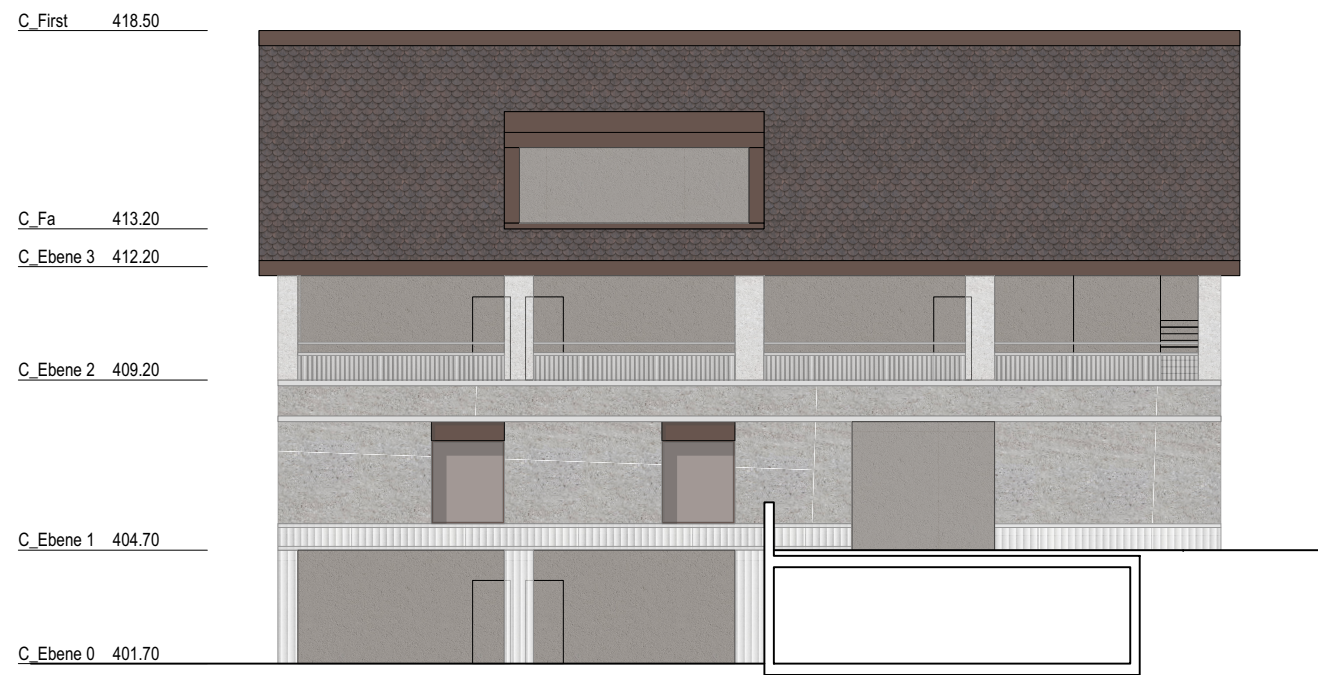
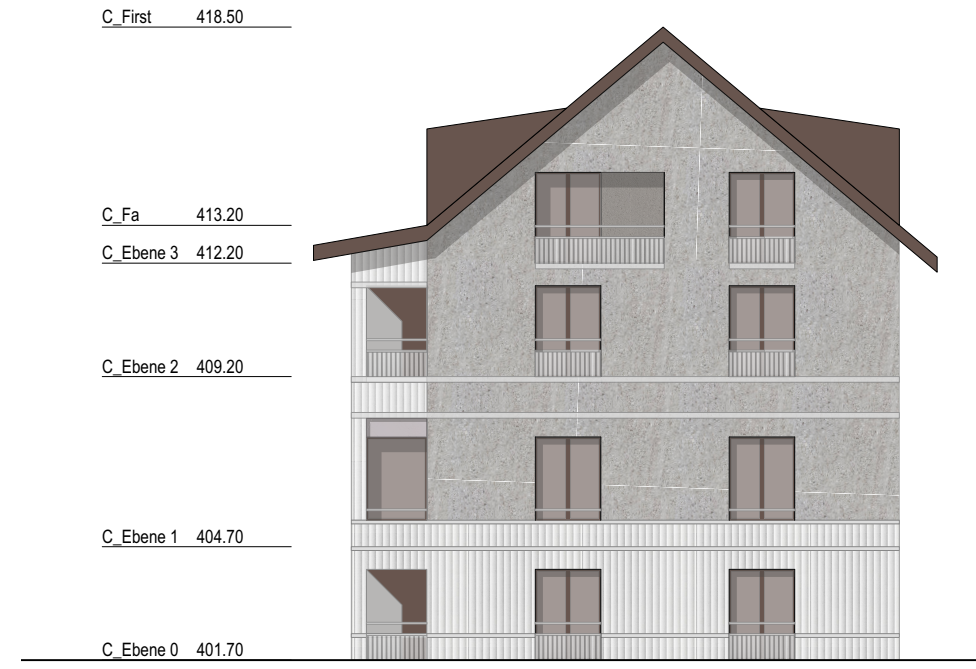
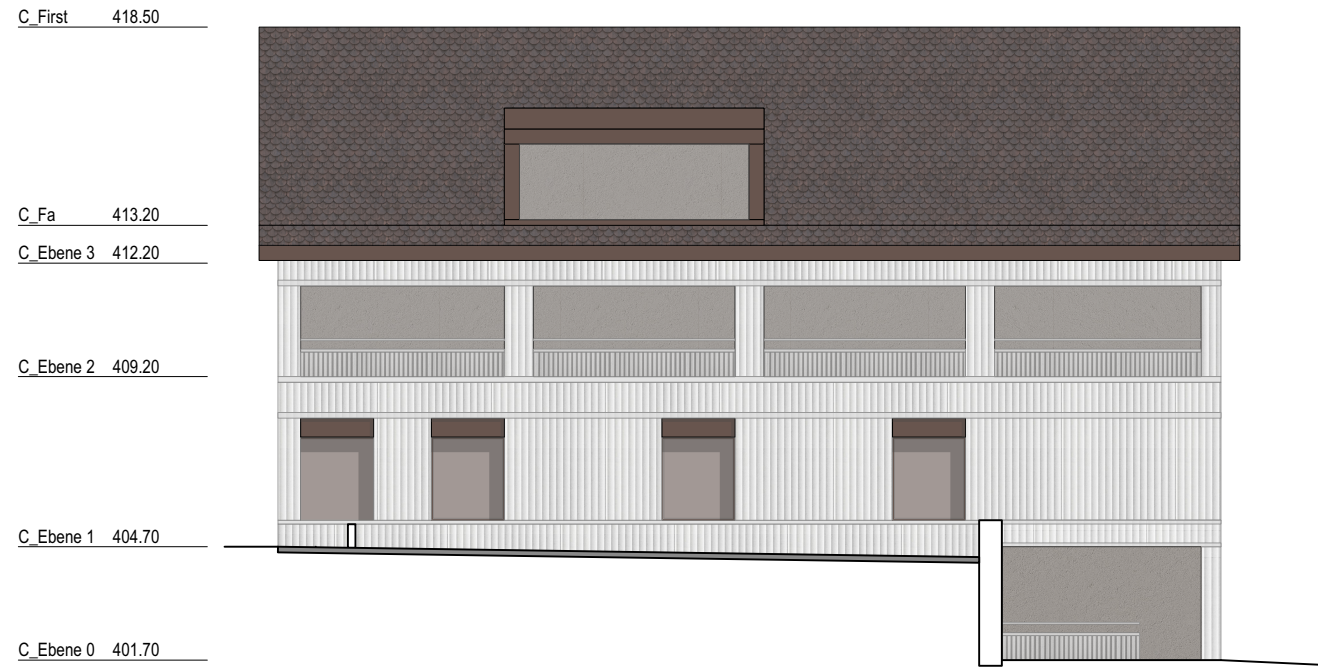
ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Gebäude C Fassaden

1:200 = 0 2 4 6 8m



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plan Nr.: 10_23

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Gebäude D / G

1:200 = 0

2

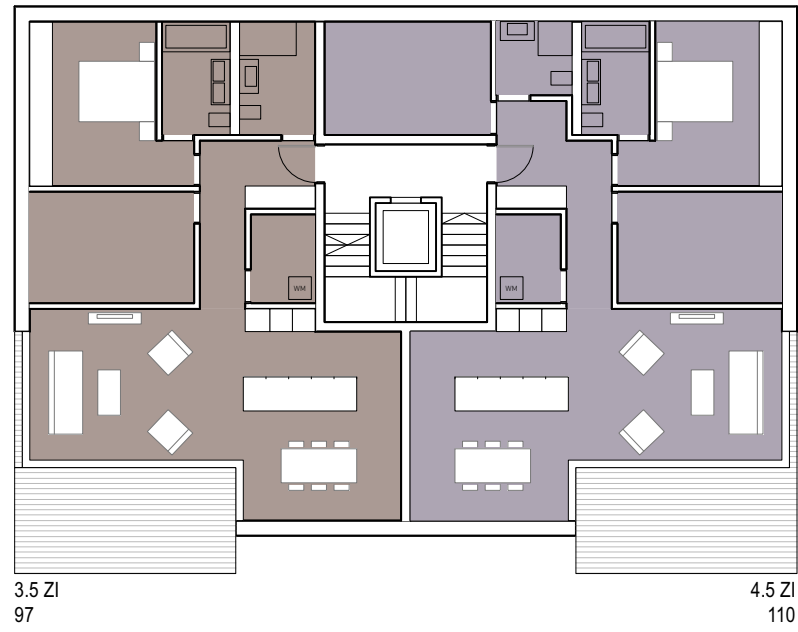
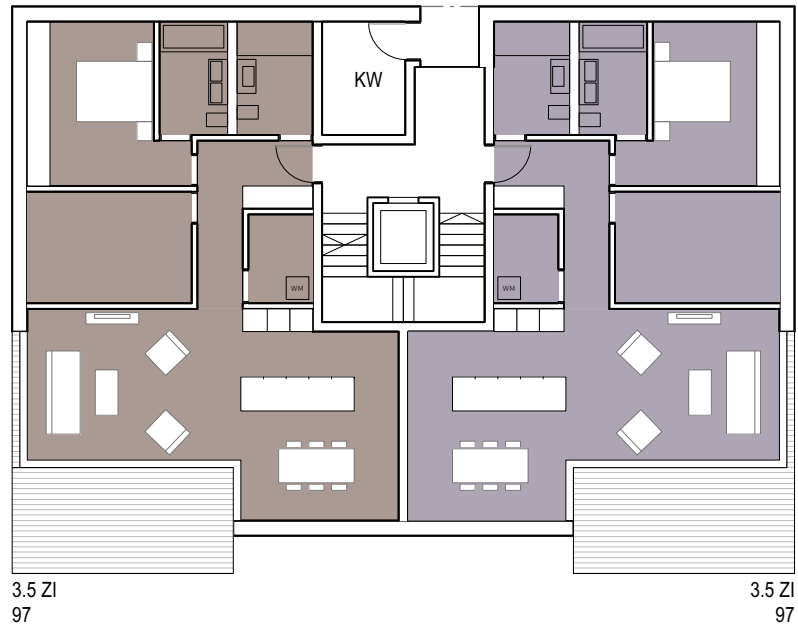
4

6

8m



400.50



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plan Nr.: 10_24

Plangrösse:

Datum:

01.09.2021

Gebäude E

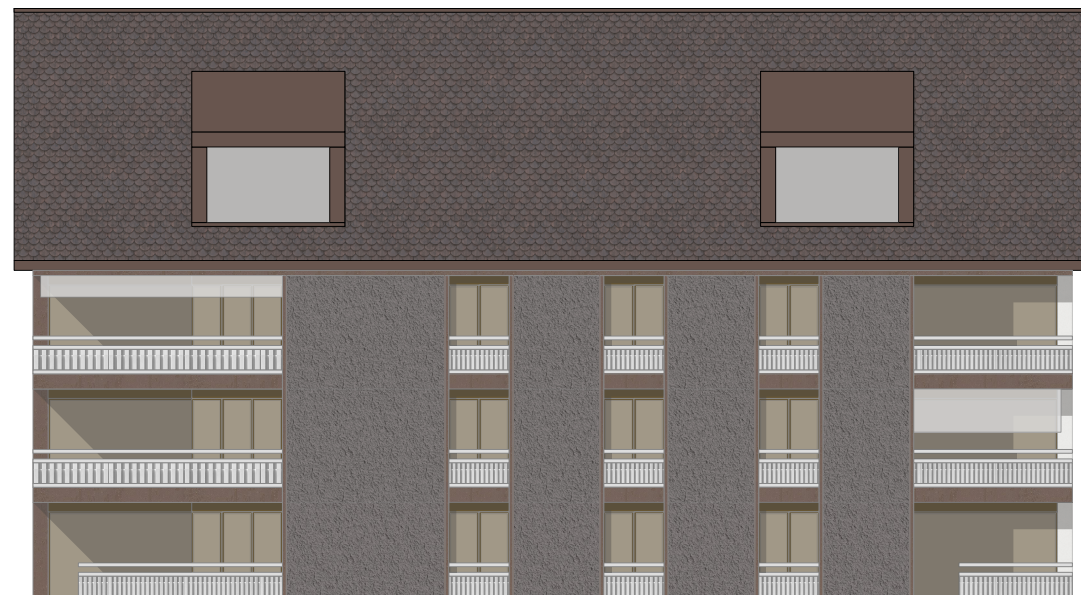
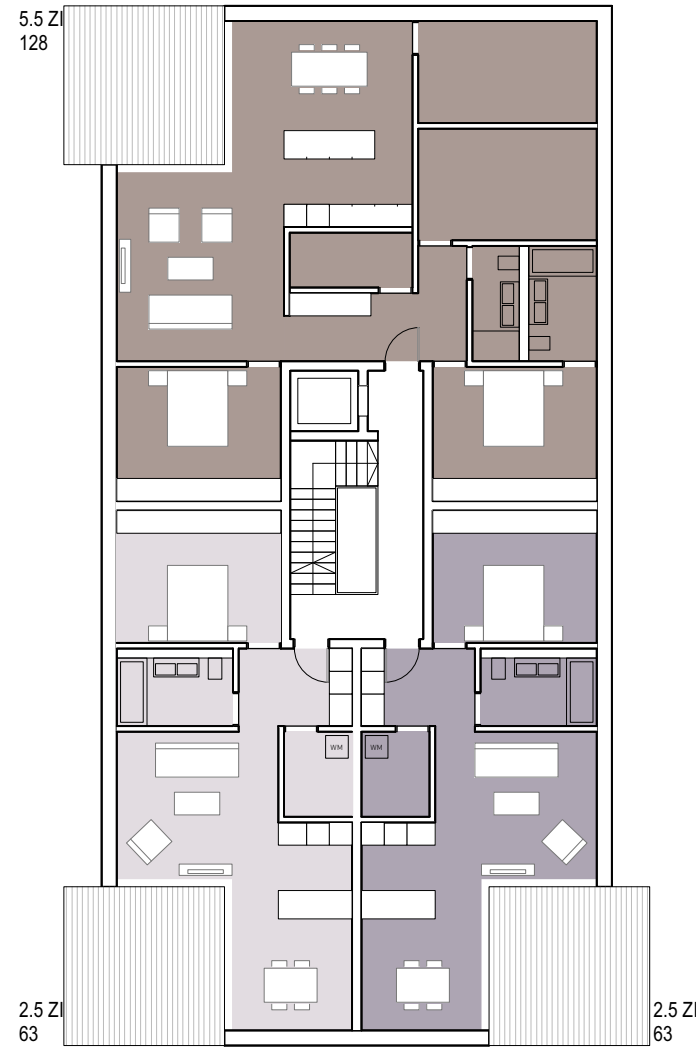
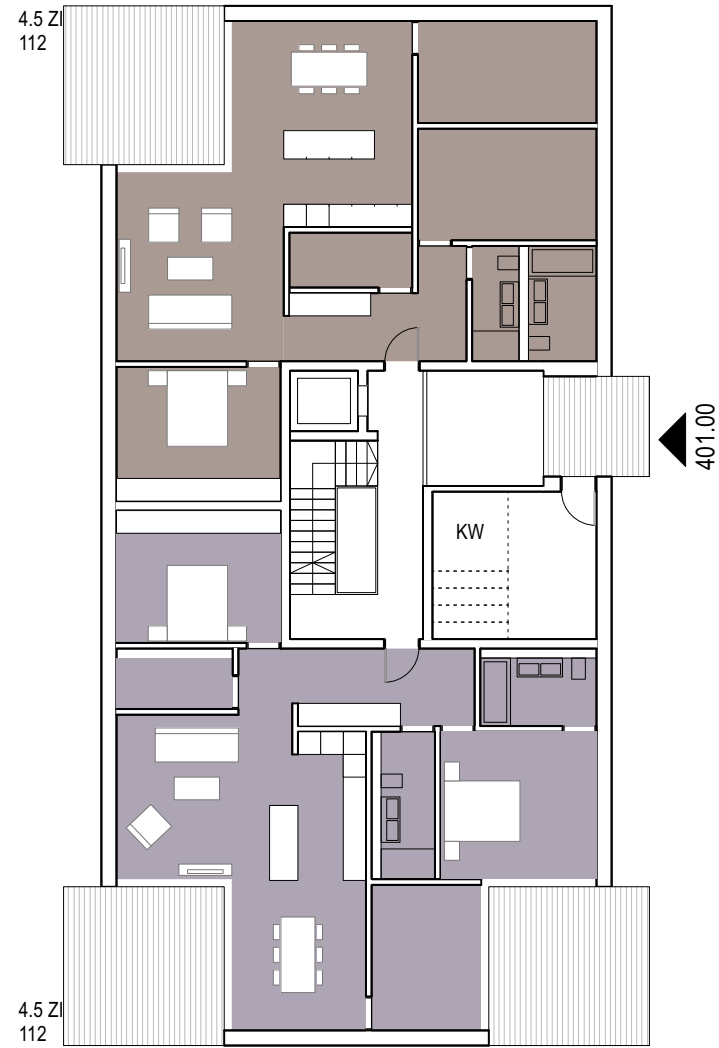
1:200 = 0

2

4

6

8m



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plan Nr.: 10_25

Plangrösse:

Datum:

01.09.2021

Gebäude F

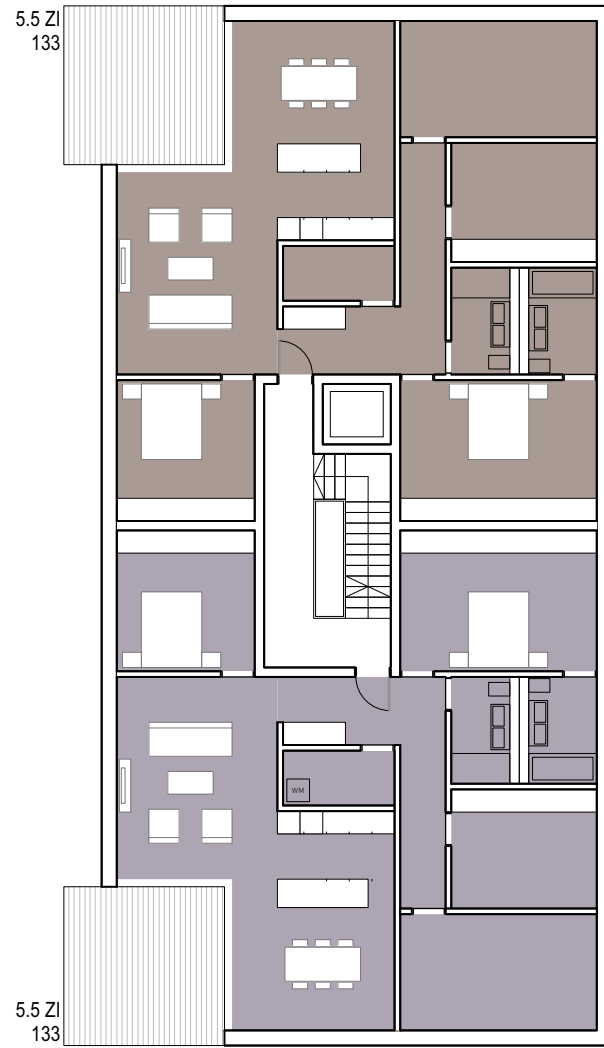
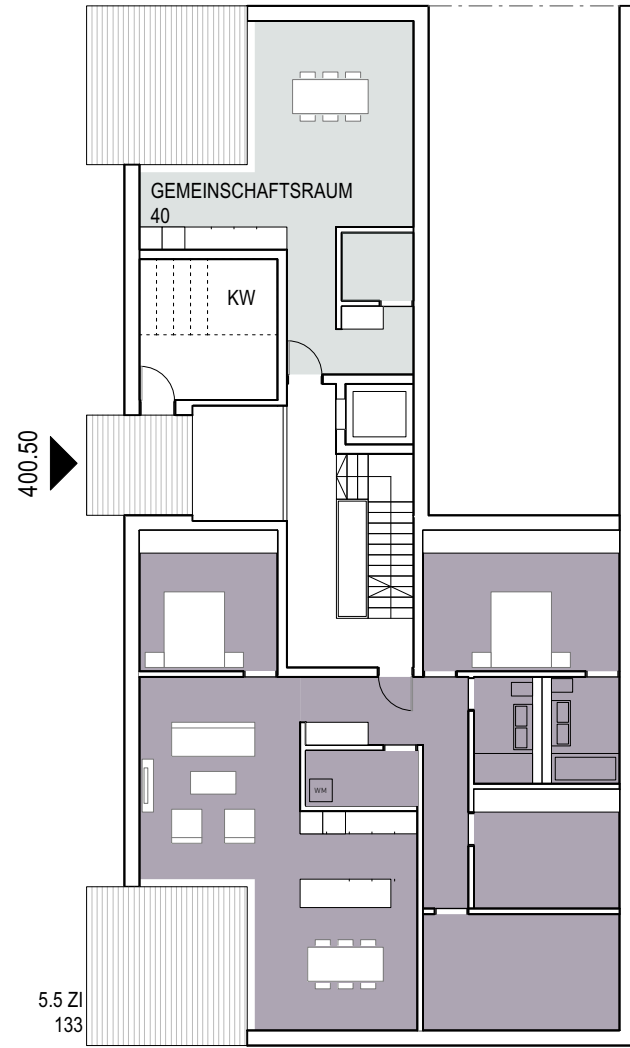
1:200 = 0

2

4

6

8m





Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

aGF

anrechenbare Geschossflächen

	aGF
Haus A	
Ebene 0	35.9 m ²
Ebene 1	137.9 m ²
Ebene 2	129.0 m ²
Ebene 3	0.0 m ²
Total	302.8 m²
Haus B	
Ebene 0	263.5 m ²
Ebene 1	372.6 m ²
Ebene 2	396.1 m ²
Ebene 3	0.0 m ²
Total	1032.2 m²
Haus C	
Ebene 0	67.3 m ²
Ebene 1	342.9 m ²
Ebene 2	313.1 m ²
Ebene 3	0.0 m ²
Total	723.3 m²
Haus D	
Ebene 0	249.8 m ²
Ebene 1	260.2 m ²
Ebene 2	260.2 m ²
Ebene 3	0.0 m ²
Total	770.2 m²
Haus E	
Ebene 0	297.9 m ²
Ebene 1	317.8 m ²
Ebene 2	317.8 m ²
Ebene 3	0.0 m ²
Total	933.5 m²
Haus F	
Ebene 0	192.0 m ²
Ebene 1	334.2 m ²
Ebene 2	0.0 m ²
Total	526.2 m²
Haus G	
Ebene 0	249.8 m ²
Ebene 1	260.2 m ²
Ebene 2	0.0 m ²
Total	510.0 m²
TOTAL ges. Überbauung	4798.2 m²

Ausnutzungsberechnung pro Zone

Dorfzone: 4623 m ²	
	max. geplant
Wohnen	0.60=2773 m ² 0.70=3236.3 m ²
Gewerbe	0.20=924 m ² 0.11=525.7 m ²
Total	3697 m² 3762 m²

Wohnzone 2: 2027 m ²	
	max. geplant
Wohnen	0.45=912 m ² 0.51=1036.2 m ²
Total	912 m² 1036.2 m²



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plan Nr.: 21_02

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Brutto Geschossfläche



BGF

Einstellhalle 2480.3 m2

Haus A
Ebene -1 132.4 m2
Ebene 0 138.4 m2
Ebene 1 140.3 m2
Ebene 2 134.1 m2
Ebene 3 134.1 m2
Total 679.3 m2

Haus B
Ebene -1 212.7 m2
Ebene 0 485.4 m2
Ebene 1 395.7 m2
Ebene 2 378.6 m2
Ebene 3 319.2 m2
Total 1791.6 m2

Haus C
Ebene -1 46.4 m2
Ebene 0 320.1 m2
Ebene 1 346.8 m2
Ebene 2 272.0 m2
Ebene 3 242.8 m2
Total 1228.1 m2

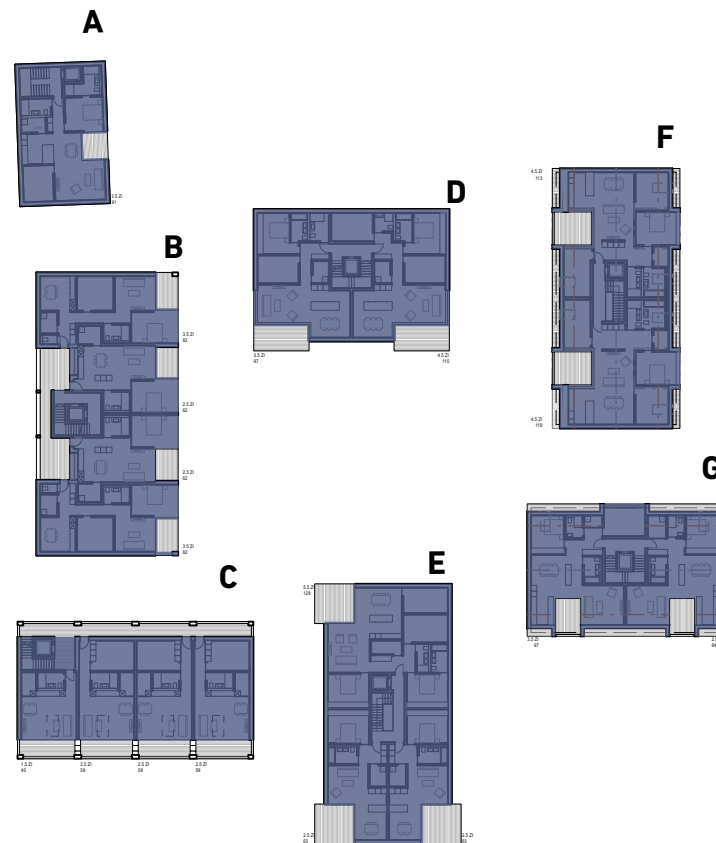
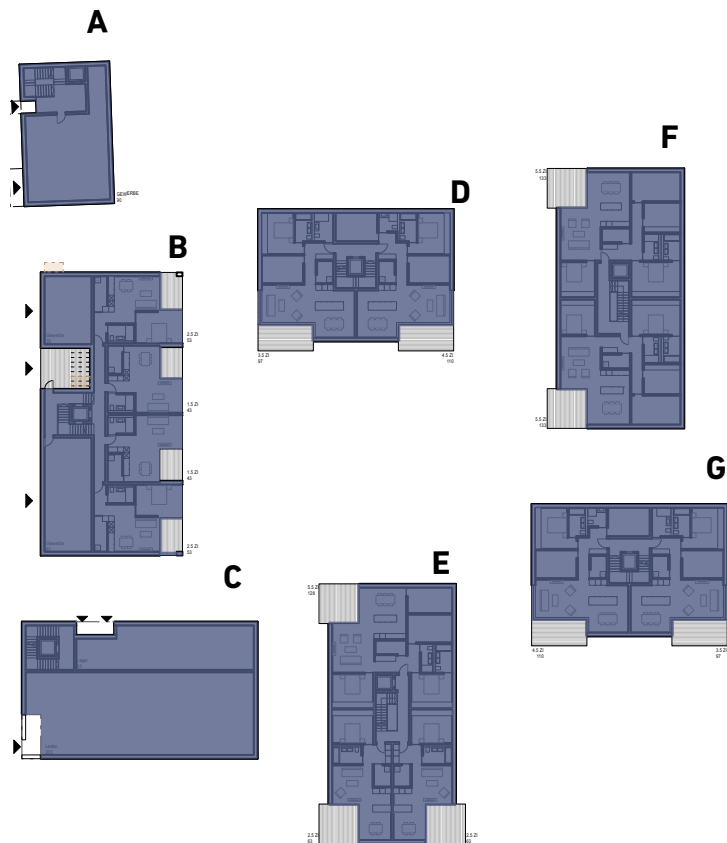
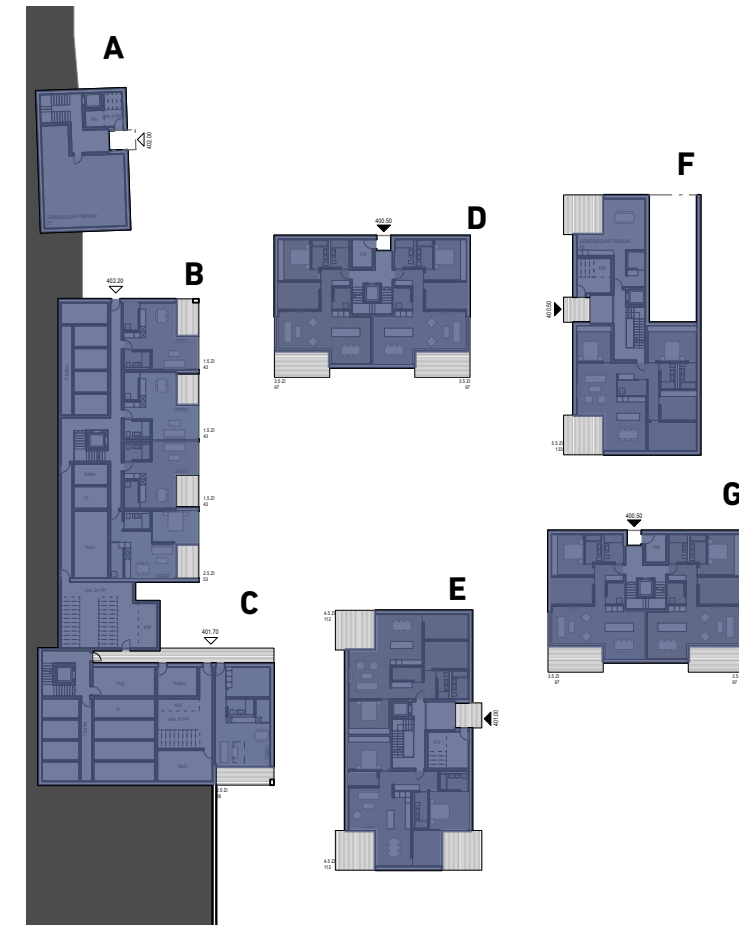
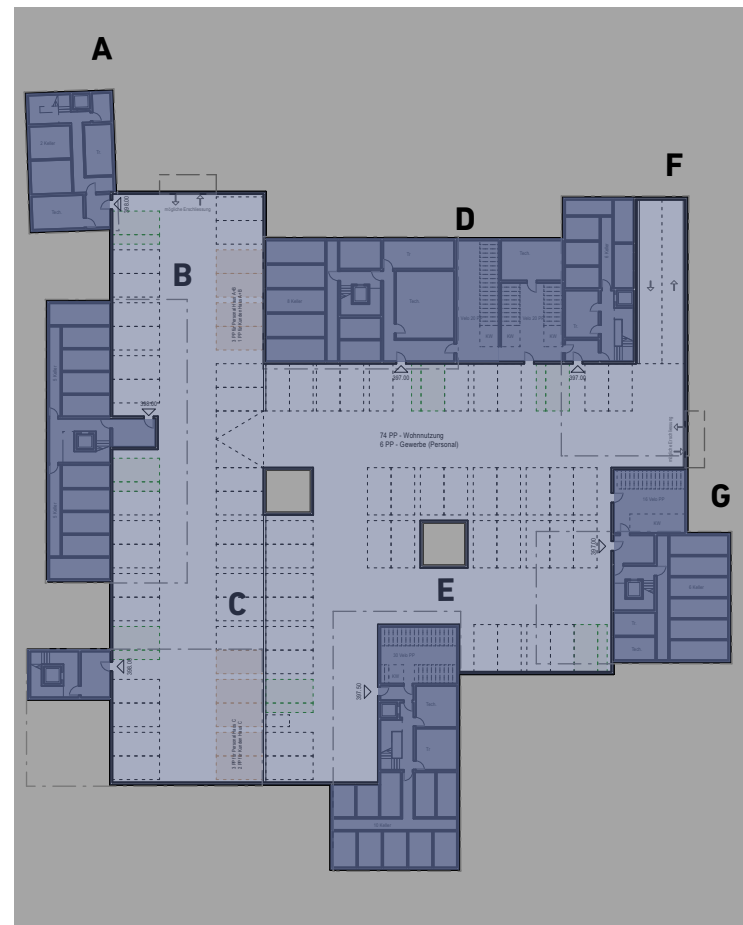
Haus D
Ebene -1 321.6 m2
Ebene 0 269.2 m2
Ebene 1 271.7 m2
Ebene 2 271.7 m2
Ebene 3 245.2 m2
Total 1379.4 m2

Haus E
Ebene -1 268.8 m2
Ebene 0 329.9 m2
Ebene 1 334.6 m2
Ebene 2 334.6 m2
Ebene 3 310.1 m2
Total 1578.0 m2

Haus F
Ebene -1 218.5 m2
Ebene 0 274.0 m2
Ebene 1 346.9 m2
Ebene 2 311.6 m2
Total 1151.0 m2

Haus G
Ebene -1 228.3 m2
Ebene 0 269.2 m2
Ebene 1 271.7 m2
Ebene 2 245.2 m2
Total 1014.4 m2

TOTAL ges. Überbauung 11302.1 m2



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plan Nr.: 21_03

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Netto Wohnfläche



Wohnfläche	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	NWF
Haus A						
Ebene 0						GEM 75.0 m2
Ebene 1						0.0 m2
Ebene 2			1			91.0 m2
Ebene 3			1			91.0 m2
Total						257.0 m2
Haus B						
Ebene 0	3	1				182.0 m2
Ebene 1	2	2				192.0 m2
Ebene 2		2	2			288.0 m2
Ebene 3				2		234.0 m2
Total						896.0 m2
Haus C						
Ebene 0			1			58.0 m2
Ebene 1						0.0 m2
Ebene 2	1	3				214.0 m2
Ebene 3		1	1			179.0 m2
Total						451.0 m2
23	6	10	5	2	0	
	26%	43%	22%	9%		

Haus D						
Ebene 0			2			194.0 m2
Ebene 1			1	1		207.0 m2
Ebene 2			1	1		207.0 m2
Ebene 3		1	1			181.0 m2
Total						789.0 m2

Haus E						
Ebene 0				2		224.0 m2
Ebene 1		1	1		1	254.0 m2
Ebene 2		1	1		1	254.0 m2
Ebene 3				2		220.0 m2
Total						952.0 m2

Haus F						
Ebene 0						GEM 40.0 m2
Ebene 1					1	133.0 m2
Ebene 2					2	266.0 m2
Ebene 3						231.0 m2
Total						670.0 m2

Haus G						
Ebene 0				2		194.0 m2
Ebene 1				1	1	207.0 m2
Ebene 2		1	1			181.0 m2
Total						582.0 m2

29	0	4	9	11	5	
		14%	31%	38%	17%	
TOTAL ges. Überbauung						4597.0 m2

Gewerbefläche	NNF
Haus A	
Ebene 1	90.0 m2
Haus B	
Ebene 1	96.0 m2
Haus C	
Ebene 1	285.0 m2
TOTAL ges. Überbauung	471.0 m2



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Plan Nr.: 21_04

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021

Parkplatznachweis Wohnen



BGF für PP

Einstellhalle 0.0 m2

Haus A
Ebene -1 0.0 m2
Ebene 0 36.5 m2
Ebene 1 36.9 m2
Ebene 2 134.1 m2
Ebene 3 134.1 m2
Total 341.6 m2

Haus B
Ebene -1 0.0 m2
Ebene 0 284.1 m2
Ebene 1 285.6 m2
Ebene 2 378.6 m2
Ebene 3 319.2 m2
Total 1267.5 m2

Haus C
Ebene -1 0.0 m2
Ebene 0 103.7 m2
Ebene 1 30.8 m2
Ebene 2 272.0 m2
Ebene 3 242.8 m2
Total 649.3 m2

Haus D
Ebene -1 0.0 m2
Ebene 0 261.1 m2
Ebene 1 271.7 m2
Ebene 2 271.7 m2
Ebene 3 245.2 m2
Total 1049.7 m2

Haus E
Ebene -1 0.0 m2
Ebene 0 310.7 m2
Ebene 1 334.6 m2
Ebene 2 334.6 m2
Ebene 3 310.1 m2
Total 1290.0 m2

Haus F
Ebene -1 0.0 m2
Ebene 0 199.1 m2
Ebene 1 346.8 m2
Ebene 2 311.6 m2
Total 857.5 m2

Haus G
Ebene -1 0.0 m2
Ebene 0 261.1 m2
Ebene 1 271.7 m2
Ebene 2 245.2 m2
Total 778.0 m2

TOTAL ges. Überbauung 6233.6 m2

VSS Norm für Personenwagen Minimum

1 PP / 100 m2 BGF
oder 1PP / Wohnung

BGF = 6233.6 m2 = 62.33 PP

Anzahl Wohnungen= 52 = 52 PP

davon Rollstuhlgängig 10% =5 PP

Besucher 10% =5 PP

Projektiert

71 PP unterirdisch

7 PP unterirdisch

5 PP oberirdisch

VSS Norm für leichte Zweiräder
1 PP / Zimmer Minimum

Haus A = 6 PP

Haus B = 29 PP

Haus C = 14 PP

Haus D = 25 PP

Haus E = 36 PP

Haus F = 23 PP

Haus G = 20 PP

Projektiert

4 PP unterirdisch
5 PP oberirdisch

24 PP unterirdisch
6 PP oberirdisch

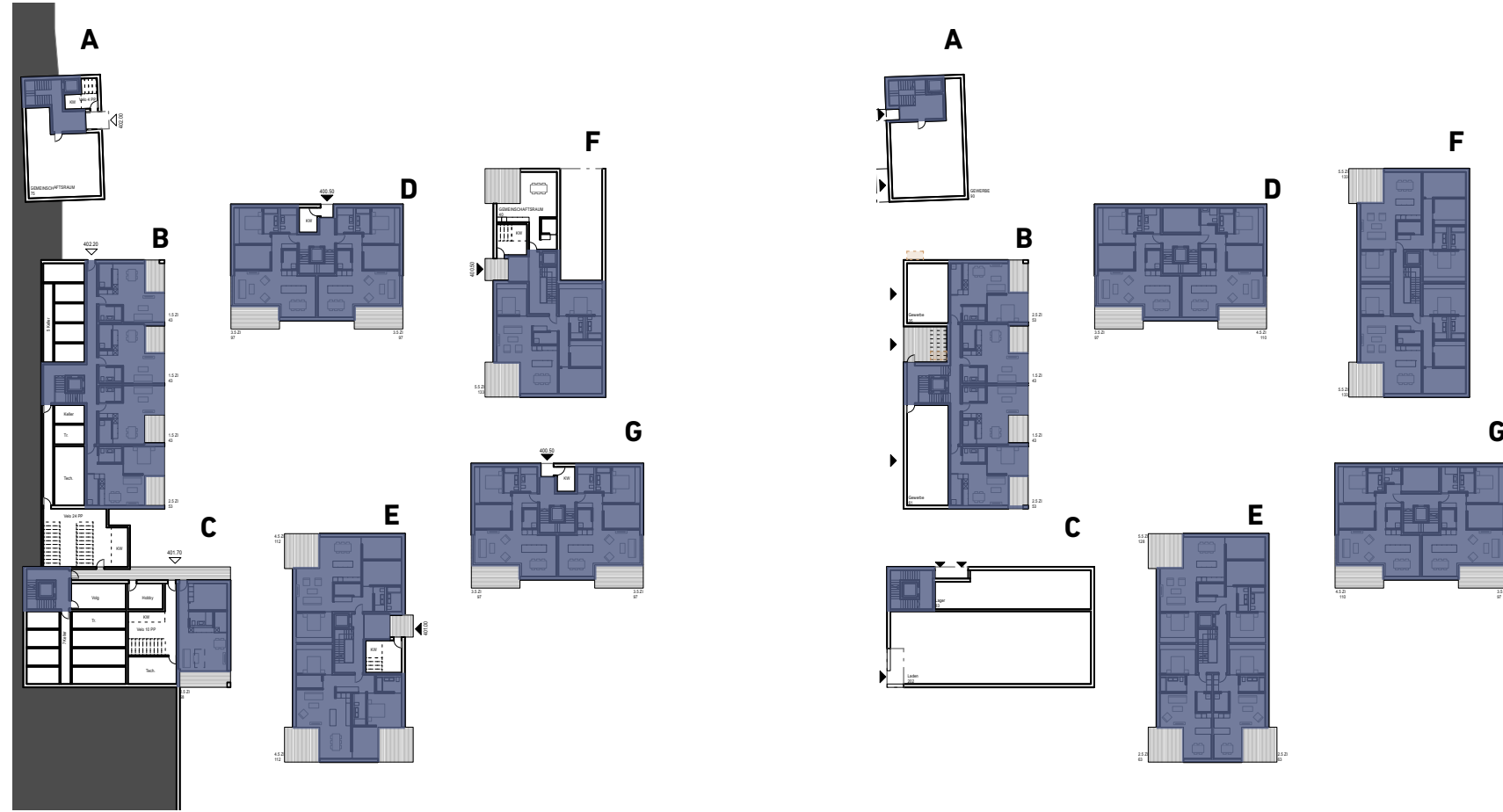
10 PP unterirdisch
7 PP oberirdisch

20 PP unterirdisch
7 PP oberirdisch

30 PP unterirdisch
11 PP oberirdisch

20 PP unterirdisch
7 PP oberirdisch

16 PP unterirdisch
7 PP oberirdisch



Richtprojekt Hubelstrasse, Niederwil

ROEFS ARCHITEKTEN AG

Parkplatznachweis Gewerbe

Plan Nr.: 21_05

Plangrösse:

Datum: 01.09.2021



BGF für PP

Einstellhalle 0.0 m2

Haus A

Ebene -1	0.0 m2
Ebene 0	0.0 m2
Ebene 1	103.5 m2
Ebene 2	0.0 m2
Ebene 3	0.0 m2
Total	103.5 m2

Haus B

Ebene -1	0.0 m2
Ebene 0	0.0 m2
Ebene 1	110.1 m2
Ebene 2	0.0 m2
Ebene 3	0.0 m2
Total	110.1 m2

Haus C

Ebene -1	0.0 m2
Ebene 0	0.0 m2
Ebene 1	219.0 m2
Ebene 2	0.0 m2
Ebene 3	0.0 m2
Total	219.0 m2

TOTAL ges. Überbauung 432.6 m2

VSS Norm für Personenwagen	Minimum	Maximum	Projektiert
Güterklasse D	70 %	90%	

Haus A und B = Dienstleistung = 213.6 m2

Personal: 2 /100 BGF = 4 PP	2.8 PP	3.6 PP	3 PP	unterirdisch
Kunden: 0.5 /100 BGF = 1 PP	0.7 PP	0.9 PP	1 PP	

Haus C = Verkaufsfläche = 219 m2

Personal: 2 /100 BGF = 4 PP	2.8 PP	3.6 PP	3 PP	unterirdisch oberirdisch unterirdisch
Kunden: 8 /100 BGF = 17 PP	11.9 PP	15.3 PP	10 PP	
			2 PP	

VSS Norm für leichte Zweiräder	Minimum	Projektiert
--------------------------------	---------	-------------

Haus A = Dienstleistung = 103.5 m2

Personal: 2 /10 AP = 1 PP	1 PP	1 PP	oberirdisch oberirdisch
Kunden: 0.5 /100 BGF = 0.5 PP	1 PP	1 PP	

Haus B = Dienstleistung = 110.1 m2

Personal: 2 /10 AP = 1 PP	1 PP	1 PP	oberirdisch oberirdisch
Kunden: 0.5 /100 BGF = 0.5 PP	1 PP	1 PP	

Haus C = Verkaufsfläche = 219 m2

Personal: 2 /10 AP = 2 PP	2 PP	3 PP	oberirdisch oberirdisch
Kunden: 2 /100 BGF = 4 PP	4 PP	4 PP	

