

## Überbauung "Bachtelen"

Richtprojekt vom 21.02.2024

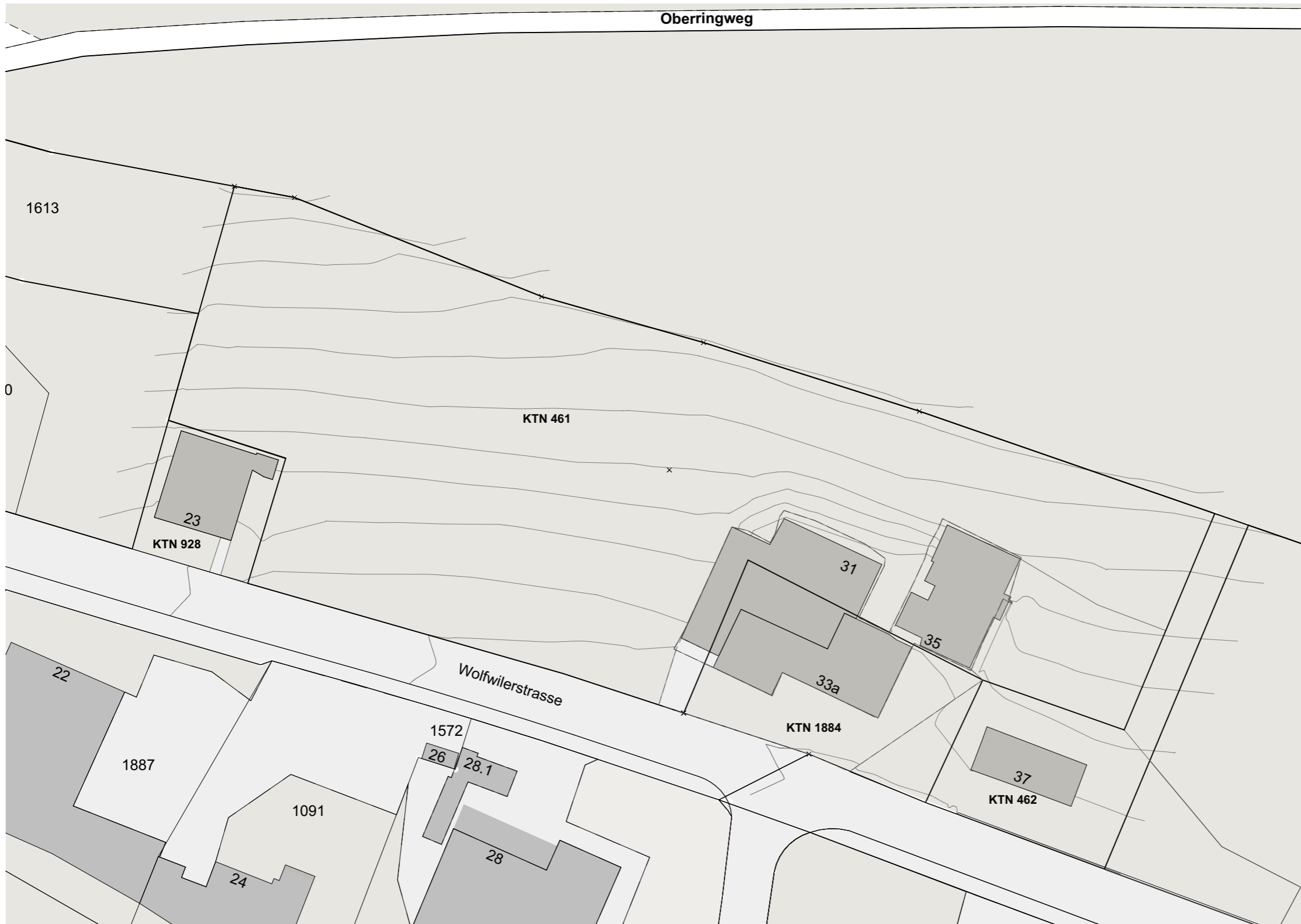
**Vorprüfungsexemplar**



Erstellt 25.01.2024 | aa  
Revidiert 21.02.2024 | aa  
Geprüft  
Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
\Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

**Druckdatum** 29.02.2024



Situation 1:500

**Situation Bestand**

**Parzellenflächen**

KTN 461	3'808 m <sup>2</sup>
KTN 462	440 m <sup>2</sup>
KTN 928	209 m <sup>2</sup>
KTN 1884	500 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>4'957 m<sup>2</sup></b>

Erstellt 25.01.2024 | aa  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
 Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
 \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
 Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Seite 01



Situation 1:500

Grundlage Baurecht

Parzellenflächen

KTN 461	3'808 m <sup>2</sup>
KTN 462	440 m <sup>2</sup>
KTN 928	209 m <sup>2</sup>
KTN 1884	500 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>4'957 m<sup>2</sup></b>

Fläche in Wohnzone total 3'143 m<sup>2</sup>  
 Fläche in Grünzone total 1'814 m<sup>2</sup>  
 Fläche in Grünzone zur Hälfte anrechenbar gemäss Zonenreglement 2013/2018 von 13. April 2018, Art. 17.2

Nutzungsmasse, gemäss Zonenreglement 2013/2018:  
**W2: 2-geschossige Wohnzone, ES II**

Geschosse	2 Vollgeschosse
Max. Fassadenhöhe	7.5m
Max. Gesamthöhe	12m
Max. Dachneigung	45°
Max. Gebäudelänge	30m
GFZ oberirdisch	0.6
GFZ unterirdisch	0.6

Mit Gestaltungsplan:  
**W3: 3-geschossige Wohnzone, ES II**

Geschosse	3 Vollgeschosse
Max. Fassadenhöhe	10.5m
Max. Gebäudelänge	frei
GFZ oberirdisch	0.7
GFZ unterirdisch	0.7

Grünflächenziffer, gemäss KB von 7. Juli 2021, Art. 3.4 §36

Grünflächenziffer	0.4
-------------------	-----

Dienstbarkeiten

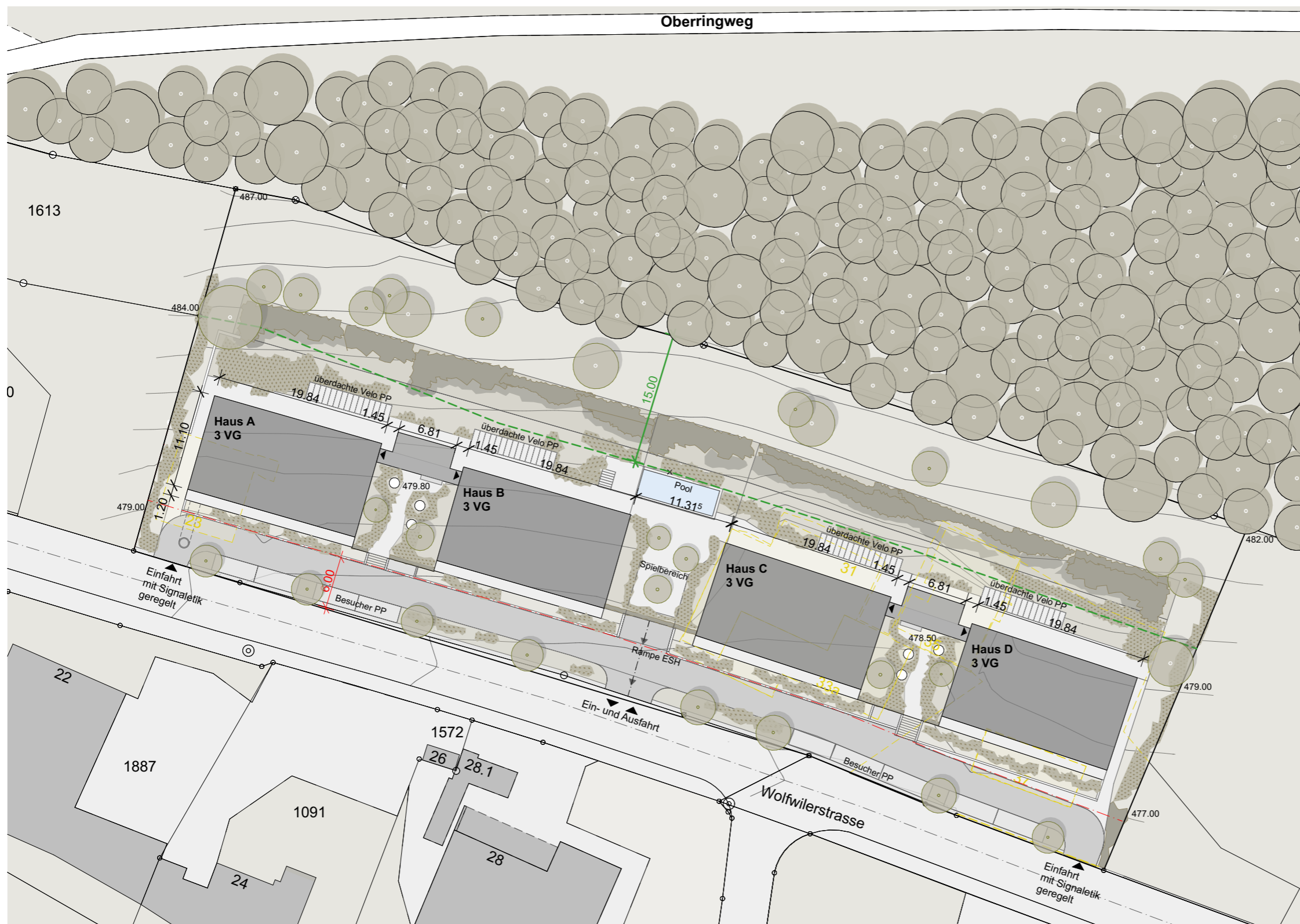
keine Relevanten

- Betrachtungsperimeter
- - - - Strassenabstand 6m
- - - - Waldabstand 15m

Erstellt 25.01.2024 | aa  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F. Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Situation



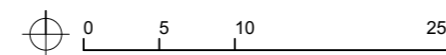
- Betrachtungspersimeter
- - - Strassenabstand 6m
- - - Waldabstand 15m

Erstellt 25.01.2024 | aa  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
 Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
 \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
 Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Seite 03

Situation 1:500





**Situation Baurecht**

**Baumasse mit Gestaltungsplan:  
W3: 3-geschossige Wohnzone, ES II**

Geschosse	3 Vollgeschosse
Max. Fassadenhöhe	10.5m
Max. Gebäudelänge	frei
GFZ oberirdisch	0.7
GFZ unterirdisch	0.7

**Geschossfläche**

Maximale GF Wohnzone = 3'143 m <sup>2</sup> x 0.7 =	2'200 m <sup>2</sup>
Maximale GF Grünzone = 907 m <sup>2</sup> (1'814/2) x 0.7 =	635 m <sup>2</sup>

**Total max. Geschossfläche Ober- und Unterirdisch** 2'835 m<sup>2</sup>

**Grenze/ und Gebäudeabstände**

siehe KBV 711.61 Anhang II für Grenz/ und Gebäudeabstände

**Dienstbarkeiten**

keine Relevanten

- Betrachtungsperimeter
- - - - - Strassenabstand 6m
- - - - - Waldabstand 15m
- - - - - Grenzabstände nach KBV

Erstellt 25.01.2024 | aa  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Seite 04

Situation 1:500



GfO Geschossfläche oberirdisch

Nachweis Geschossfläche oberirdisch Haus A, B, C und D:

Erdgeschoss	220 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss	220 m <sup>2</sup>
2.Obergeschoss	220 m <sup>2</sup>
<b>Total GfO Haus</b>	<b>660 m<sup>2</sup></b>

Nachweis Geschossfläche Treppenhaus:

Erdgeschoss	32 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss	32 m <sup>2</sup>
2.Obergeschoss	32 m <sup>2</sup>
<b>Total GfO Treppenhaus</b>	<b>96 m<sup>2</sup></b>

**Total GfO (Haus A+B+C+D)** 2'640 m<sup>2</sup>

**Total GfO Treppenhäuser** 192 m<sup>2</sup>

**Total GfO, gemäss Projekt** 2'832 m<sup>2</sup>

Total maximale GfO 2'835 m<sup>2</sup>

**Reserve** 3 m<sup>2</sup>

**Bemerkungen:**

Balkone nicht an GfO eingerechnet  
Erschliessung Treppenhaus/Häuser an GfO gerechnet

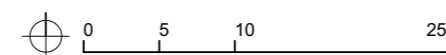
- Betrachtungsperimeter
- - - Strassenabstand 6m
- . - . Waldabstand 15m

Erstellt 08.12.2023 | AA  
Revidiert 21.02.2024 | aa  
Geprüft  
Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Seite 05

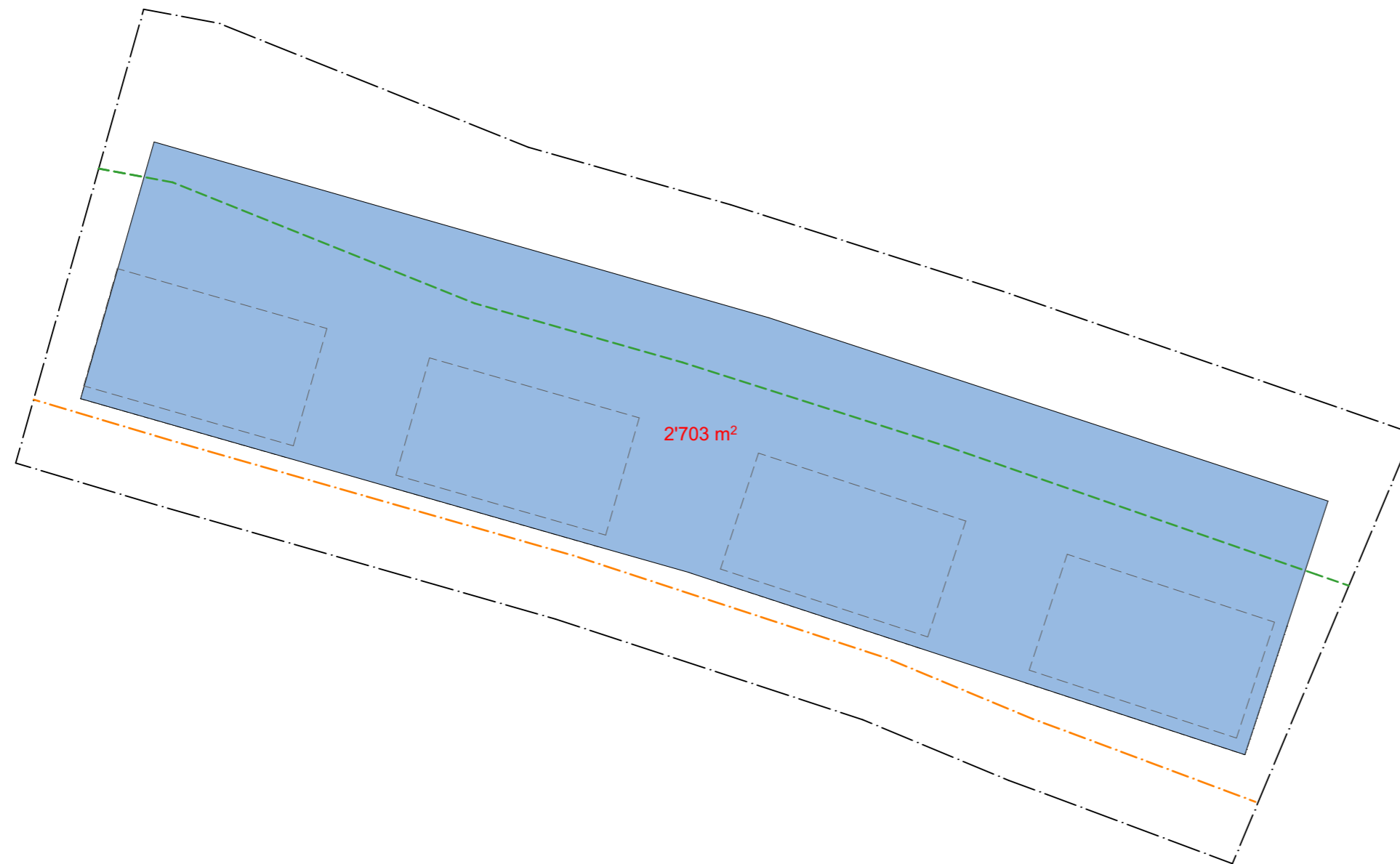
Situation 1:500



**GFu Geschossfläche unterirdisch**

Nachweis Geschossfläche Untergeschoss:

<b>Total GFu, gemäss Projekt</b>	<b>2'703 m<sup>2</sup></b>
Total mögliche GFu	2'835 m <sup>2</sup>
<b>Reserve</b>	<b>132 m<sup>2</sup></b>



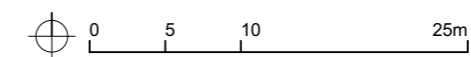
- Betrachtungssperimeter
- - - Strassenabstand 6m
- - - Waldabstand 15m

Erstellt 08.12.2023 | AA  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
 Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
 \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
 Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Seite 06

Untergeschoss 1:500





GZ Grünflächenziffer

Parzellenflächen

KTN 461	3'808 m <sup>2</sup>
KTN 462	440 m <sup>2</sup>
KTN 928	209 m <sup>2</sup>
KTN 1884	500 m <sup>2</sup>

**Total:** 4'957 m<sup>2</sup>

Grünflächenziffer, gemäss KB von 7.Juli 2021, Art.3.4 §36

Grünflächenziffer 0.4

**Total Grünfläche, gemäss Projekt** 2'705 m<sup>2</sup>

Minimale Grünfläche = 4'957 x 0.4= 1'983 m<sup>2</sup>

**Reserve** 722 m<sup>2</sup>

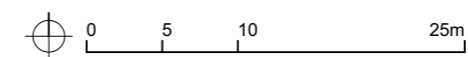
- Betrachtungsperimeter
- - - Strassenabstand 6m
- - - Waldabstand 15m

Erstellt 08.12.2023 | AA  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
 Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
 \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
 Gestaltungsplan.pln

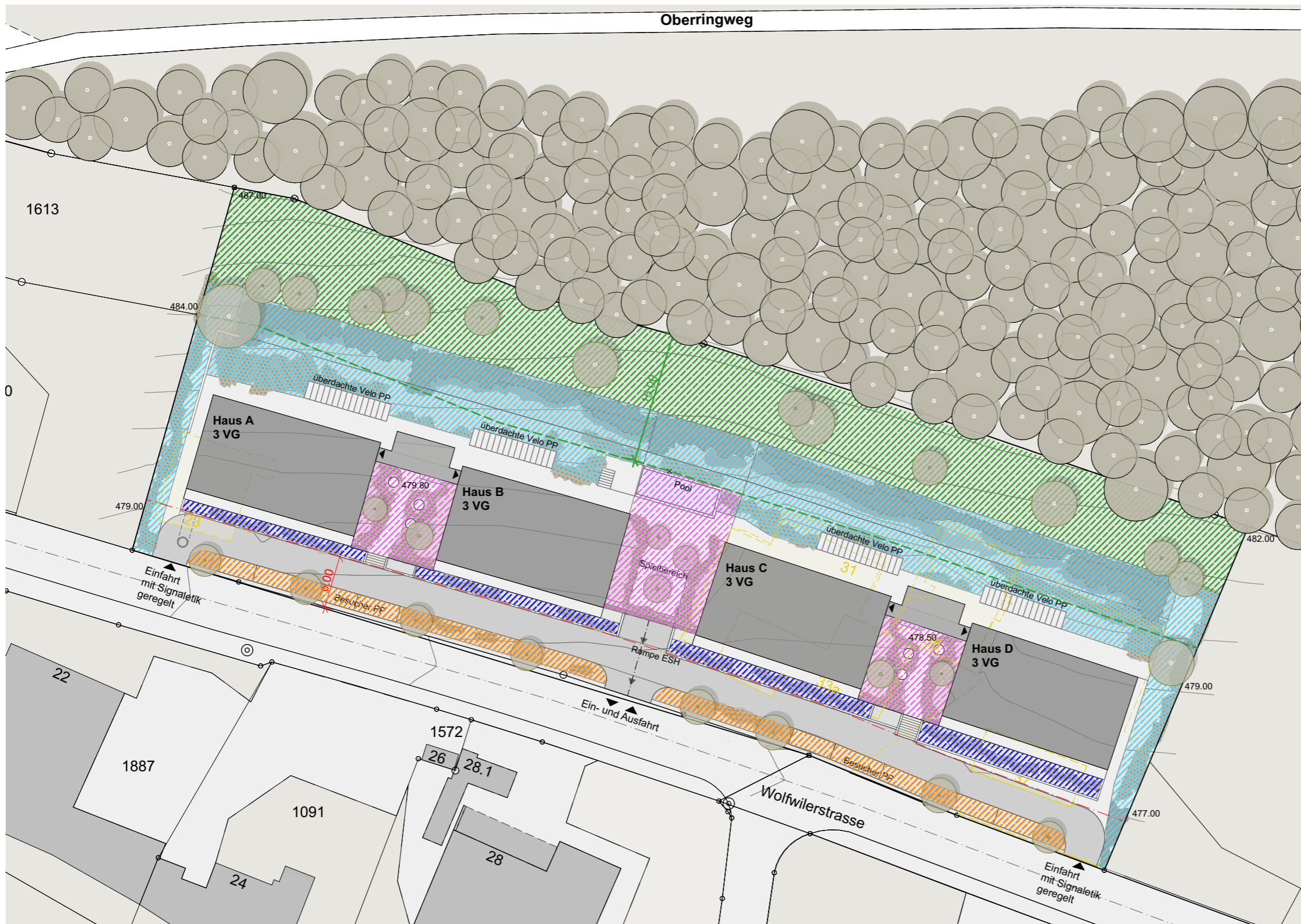
**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Seite 07

Situation 1:500







Situation Landschaftskonzept

Konzept Landschaftsarchitektur: Stefan Rotzler, Gockhausen

Legende

**Waldrand:**  
Fruchtbäume, alte Sorten / Pro Specie Rara  
z. B. Obstbäume (Apfel, Birne, Quitte, Zwetschge), Edelkastanie

**Einheimische Wildhecke:**  
z. B. Hasel, Holunder, Liguster, Pfaffenhut  
Habitat von Kleintieren und Insekten

**Aufenthalts-, Spiel- und Freizeitflächen:**  
Chaussierung mit Sitz- und Pflanztrögen  
z. B. Felsenbirne (Amelanchier)

**Retentionsfläche:**  
Fläche für Versickerung, begrünt und mit  
Büschen bepflanzt, Weinranken als  
Fassadenbegrünung

**Parkierung mit Baumreihe:**  
Edelkastanien (Zukunftbaum), aufgeastet  
wegen Sichtwinkel, Parkierung mit  
Rasengittersteinen für zusätzliche  
Retentionsflächen

— Betrachtungsperimeter  
- - - Strassenabstand 6m  
- - - Waldabstand 15m

Erstellt 25.01.2024 | aa  
Revidiert 21.02.2024 | aa  
Geprüft  
Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
\Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Seite 08

Situation 1:500

Übersichtsplan Erdgeschoss



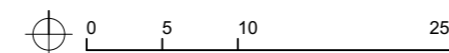
- Betrachtungsperimeter
- - - Strassenabstand 6m
- - - Waldabstand 15m

Erstellt 25.01.2024 | aa  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
 Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
 \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
 Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Seite 09

Erdgeschoss 1:500



Übersichtsplan Regelgeschoss



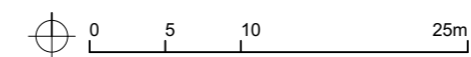
- Betrachtungsperimeter
- - - - - Strassenabstand 6m
- - - - - Waldabstand 15m

Erstellt 25.01.2024 | aa  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
 Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
 \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
 Gestaltungsplan.pln

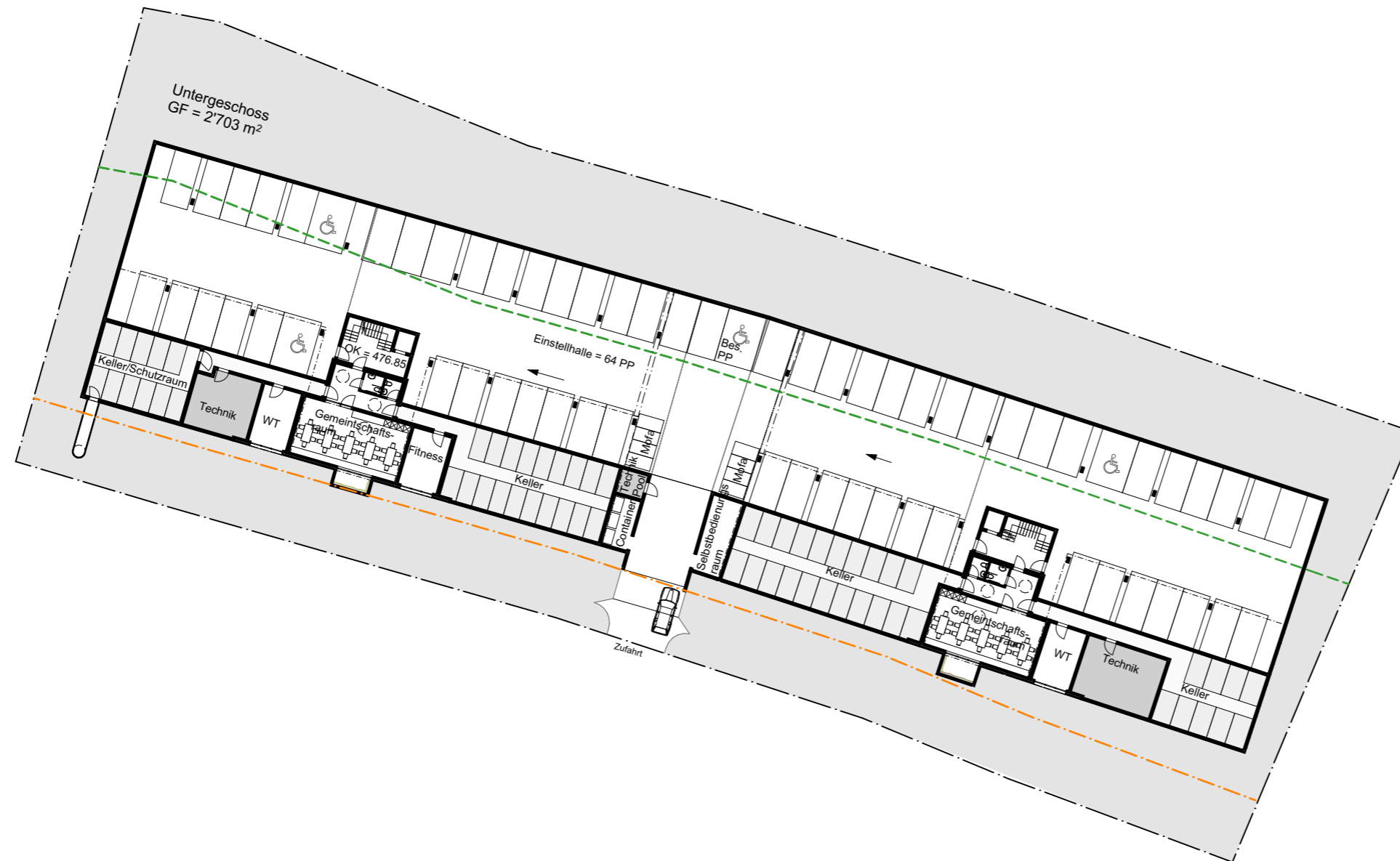
**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Seite 10

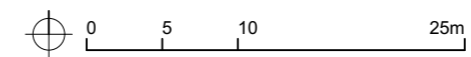
Erdgeschoss 1:500



Übersichtsplan Untergeschoss



Untergeschoss 1:500



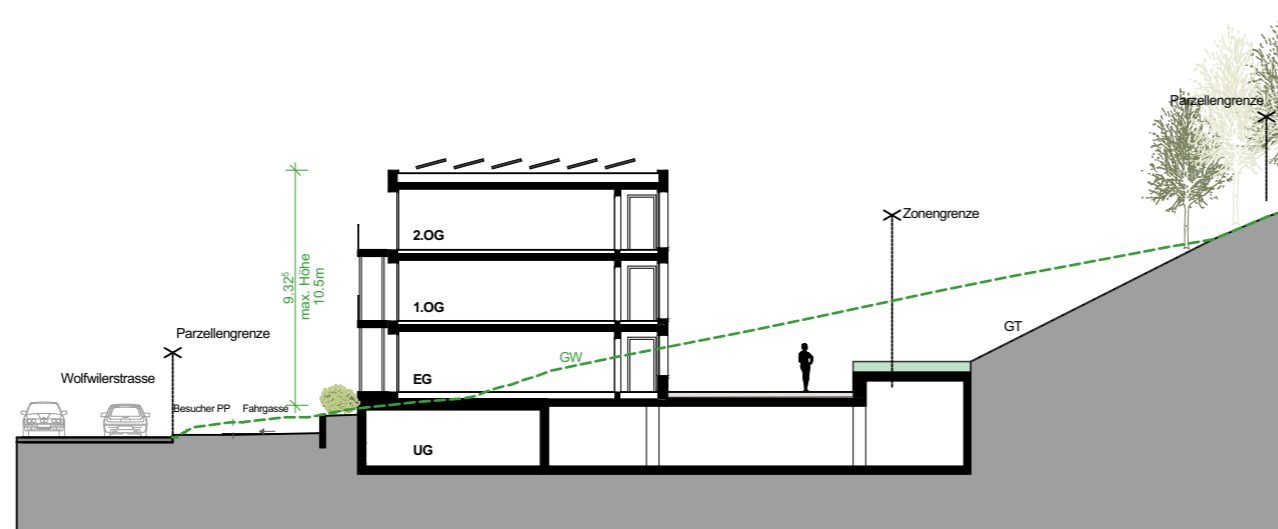
Erstellt 25.01.2024 | aa  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
 Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
 \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
 Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

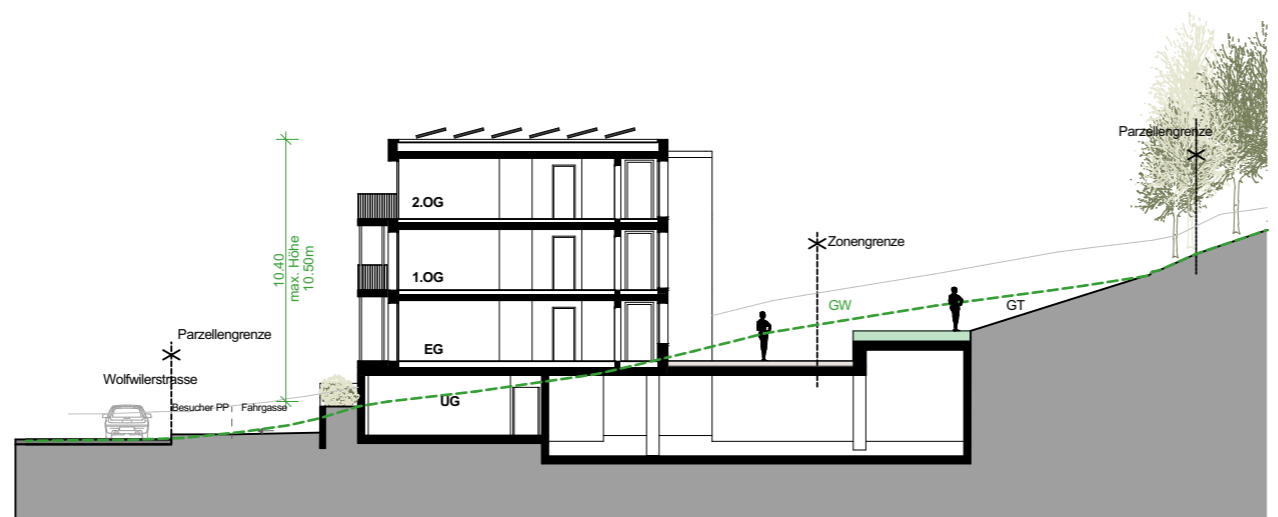
Seite 11

Schnitte

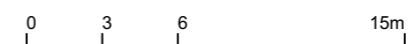
Schemaschnitt SQ1



Schemaschnitt SQ2

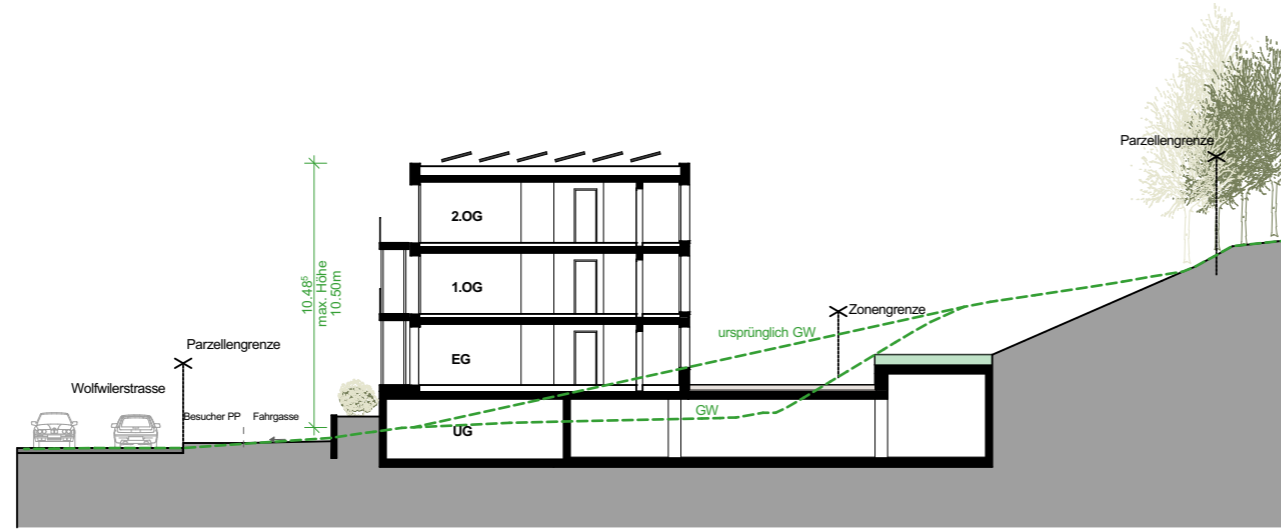


Schnitte 1:300

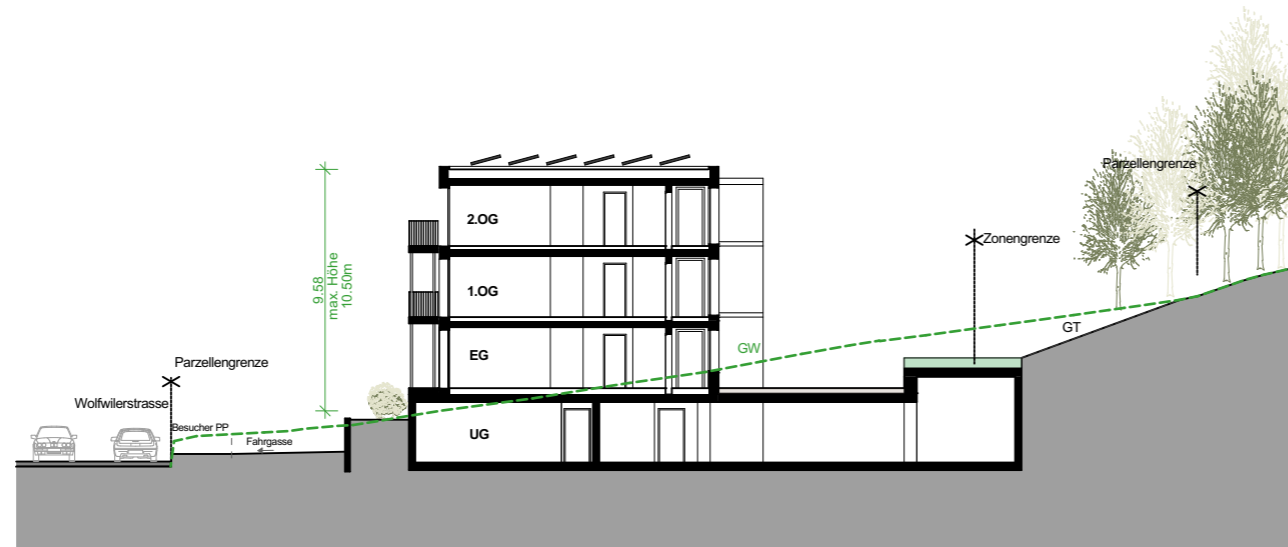


Erstellt 25.01.2024 | aa  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
 Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
 \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
 Gestaltungsplan.pln  
**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf  
 Seite 12

Schnitte



Schemaschnitt SQ3



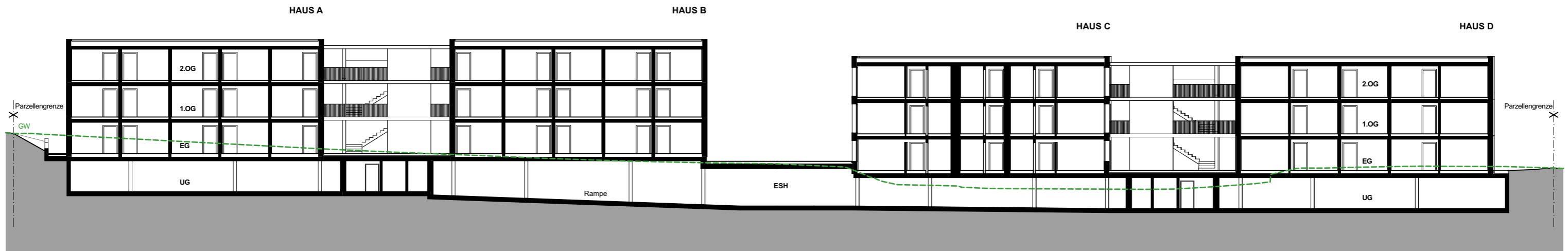
Schemaschnitt SQ4

Schnitte 1:300



Erstellt	25.01.2024   aa
Revidiert	21.02.2024   aa
Geprüft	
Pfad	G:\PROJEKTE\MFH_Murpf Personalhaus Kestenholz_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz Gestaltungsplan.pln
<b>Projekt</b>	23014_Überbauung "Bachtelen",
<b>Auftraggeber</b>	F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf
Seite	13

Langschnitt



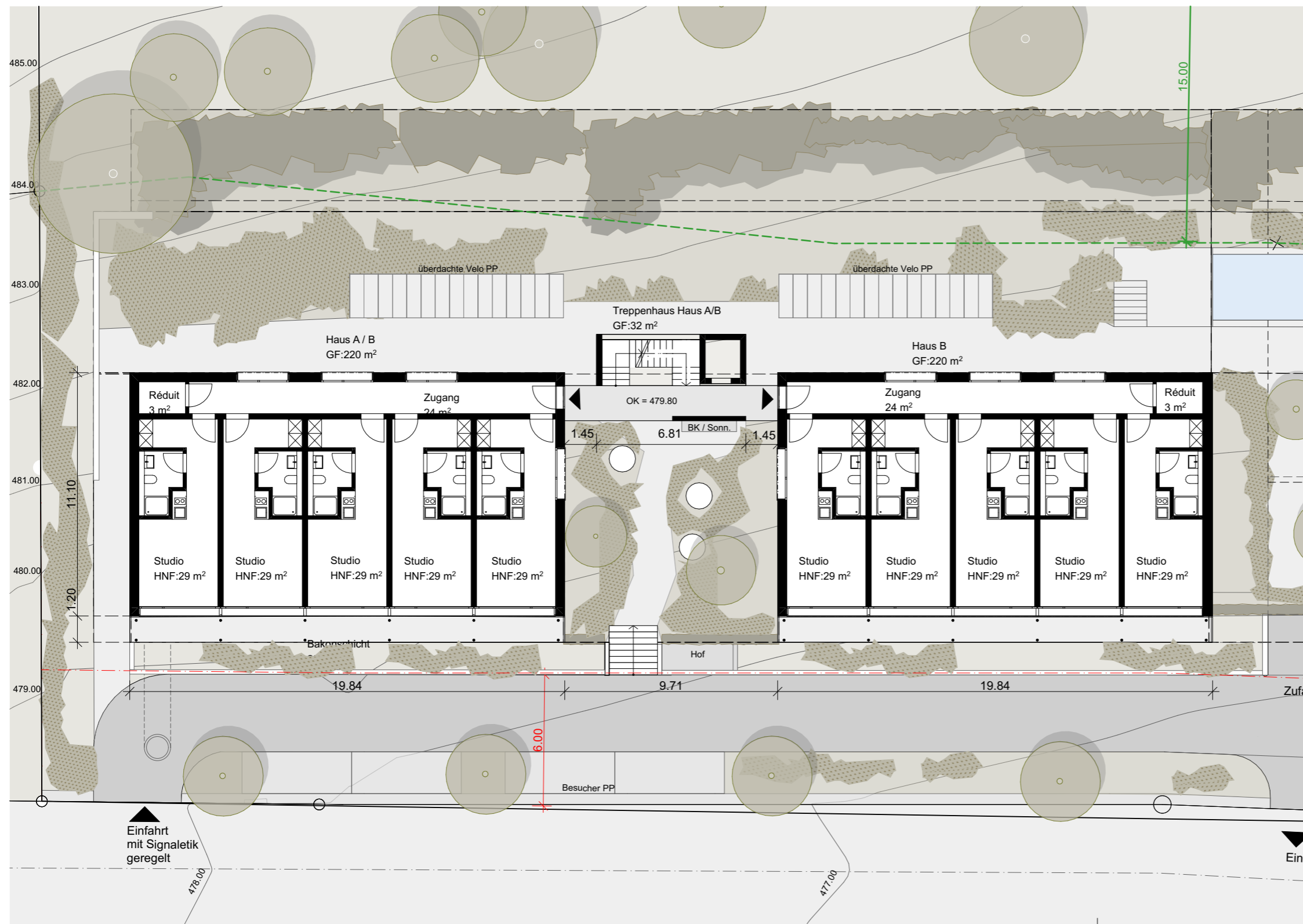
Langschnitt SL1

Schnitte 1:300



Erstellt	25.01.2024   aa
Revidiert	21.02.2024   aa
Geprüft	
Pfad	G:\PROJEKTE\MFH_Murpf Personalhaus Kestenholz_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz Gestaltungsplan.pln
<b>Projekt</b>	23014_Überbauung "Bachtelen",
<b>Auftraggeber</b>	F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf
Seite	14

Erdgeschoss Haus A und B



Erdgeschoss 1:200



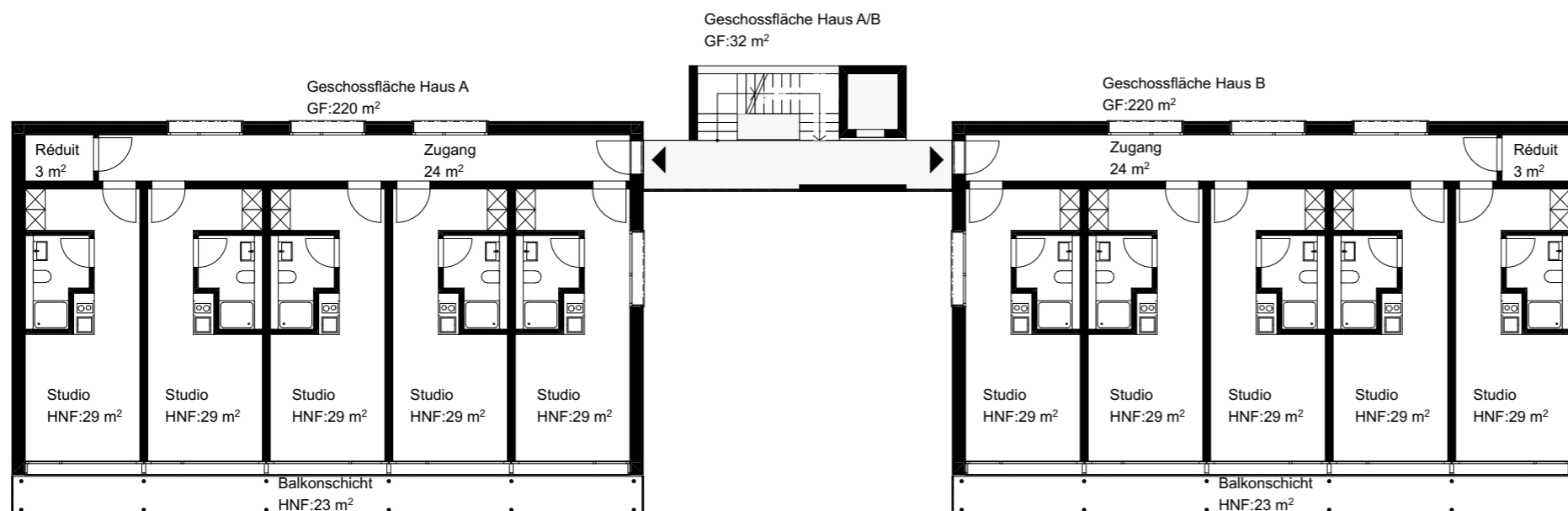
Erstellt 25.01.2024 | aa  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
 Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
 \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
 Gestaltungsplan.pln

Projekt 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
 Auftraggeber F. Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

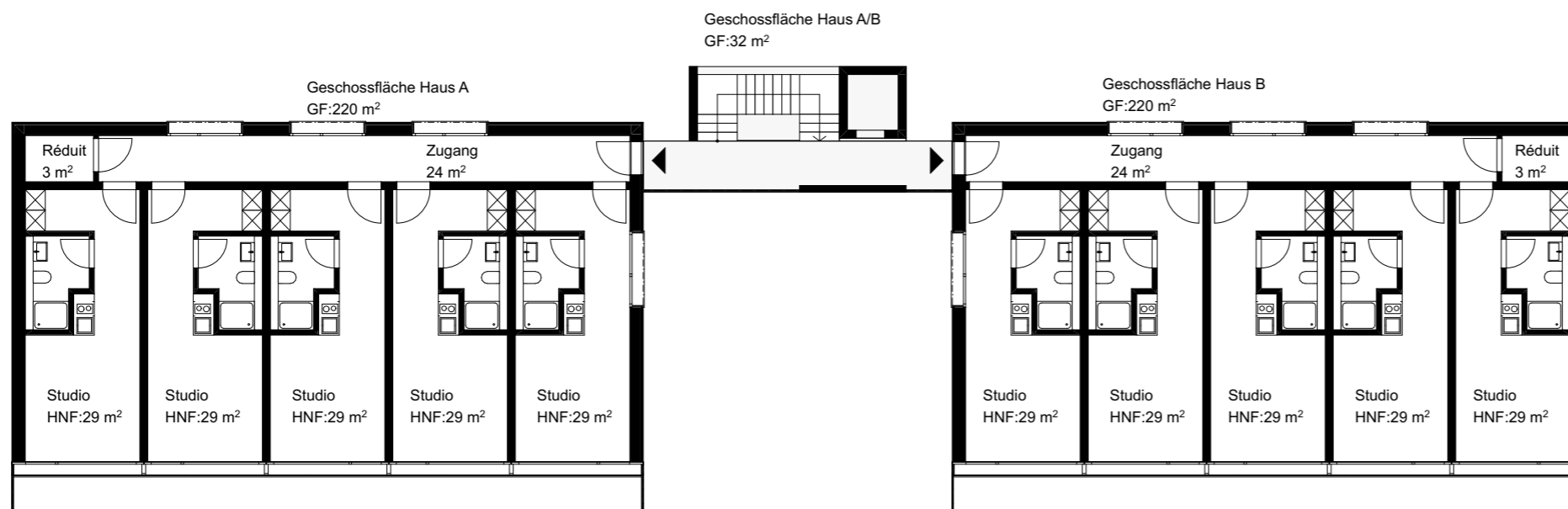
Seite 15



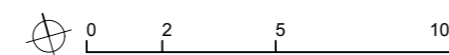
Obergeschosse Haus A und B



2. Obergeschoss 1:200



1. Obergeschoss 1:200



Erstellt 25.01.2024 | aa  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
 Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
 \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
 Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Seite 16

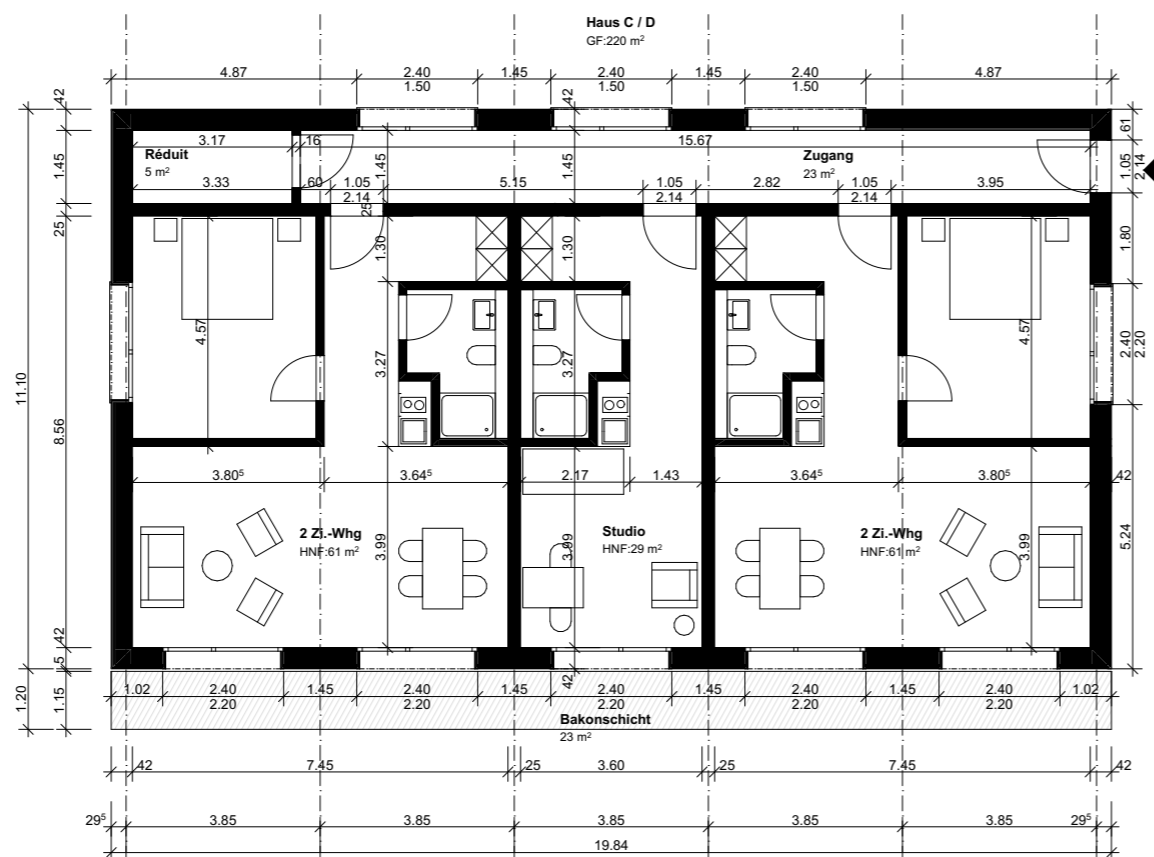
Untergeschoss Haus A und B



Untergeschoss 1:200



Erstellt 25.01.2024 | aa  
 Revidiert 21.02.2024 | aa  
 Geprüft  
 Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
 Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
 \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
 Gestaltungsplan.pln  
 Projekt 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
 Auftraggeber F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf  
 Seite 17



Wohnungsmix gemäss Richtprojekt mit Studios und 2.5-Zi.-Whg

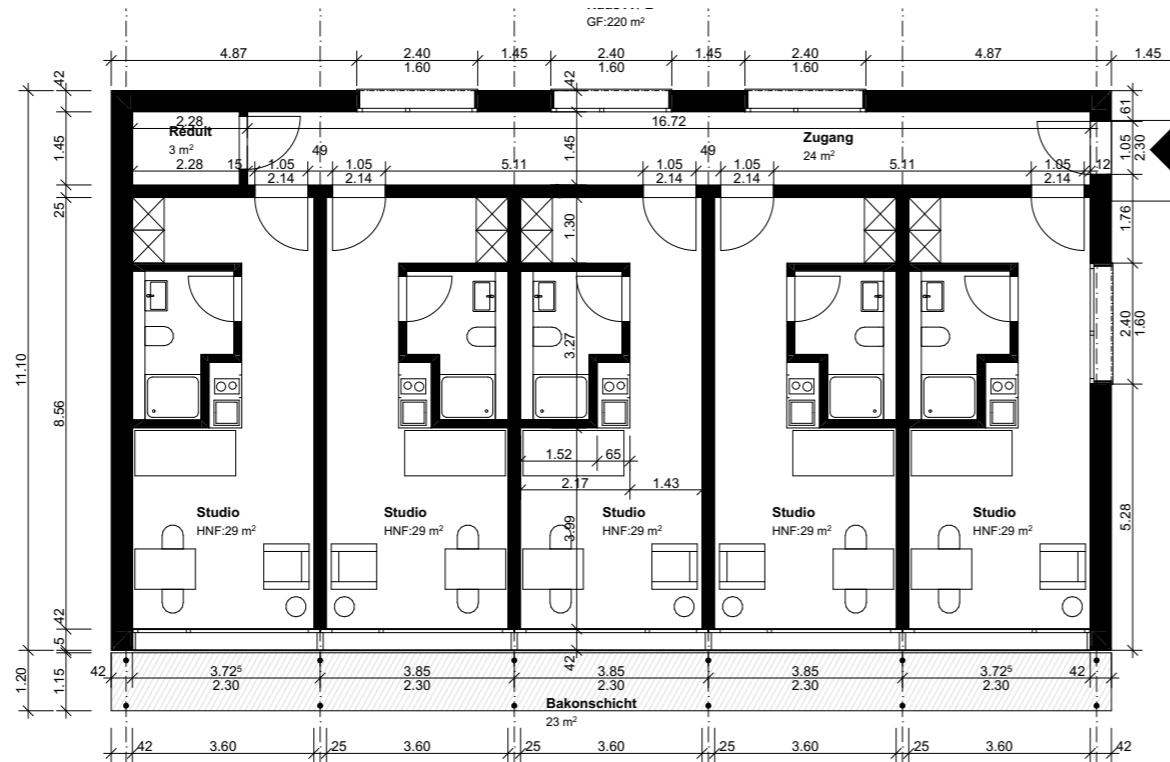
Grundrisse Regelgeschoss

Wohnungsmix gemäss Richtprojekt  
Berechnung Anzahl Einheiten

Überbauung mit möglichen Wohnungsmix	
Haus A	15 Studios
Haus B	15 Studios
Haus C	6 x 2.5 Zi. Whg. 3 x Studios
Haus D	6 x 2.5 Zi. Whg. 3 x Studios

**Gesamtüberbauung:** 36 Studios  
12 2.5 Zi. Whg.

**Einheiten** 48



Alternative: Variante mit 60 Studios (Mitarbeiterwohnungen)

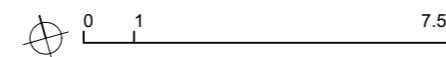
Alternative: Variante mit 60 Studios  
(Mitarbeiterwohnungen)  
Berechnung Anzahl Einheiten

Überbauung mit Studios	
Haus A	max. 15 Studios
Haus B	max. 15 Studios
Haus C	max. 15 Studios
Haus D	max. 15 Studios

**Gesamtüberbauung:** 60 Studios

**Einheiten** 60 Studios

Regelgeschoss 1:150



Erstellt 29.08.2023 | AA  
Revidiert 21.02.2024 | aa  
Geprüft  
Pfad G:\PROJEKTE\MFH\_Murpf Personalhaus  
Kestenholz\_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt  
\Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz  
Gestaltungsplan.pln

**Projekt** 23014\_Überbauung "Bachtelen",  
**Auftraggeber** F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf

Seite 18

**Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Anhang III der KBV, 07.Juli 2021**

**Berechnung Velo-P gemäss VSS Norm**

**Wohnungsmix gemäss Richtprojekt**

	Anzahl Whg.	GF SIA 416 (m <sup>2</sup> )	PP Bedarf Bewohner	PP Bedarf Besucher (10%)	Bedarf Velo-P für Bewohner (1 pro Zimmer)
<b>Haus A</b>					
Wohnungen (1PP pro 100m <sup>2</sup> GF oder pro Wohnung)	15	660	15	1.5	15
<b>Haus B</b>					
Wohnungen (1PP pro 100m <sup>2</sup> GF oder pro Wohnung)	15	660	15	1.5	15
<b>Haus C</b>					
Wohnungen (1PP pro 100m <sup>2</sup> GF oder pro Wohnung)	9	660	9	1	15
<b>Haus D</b>					
Wohnungen (1PP pro 100m <sup>2</sup> GF oder pro Wohnung)	9	660	9	1	15
<b>Total</b>	<b>48</b>		<b>48</b>	<b>5</b>	<b>60</b>

**Abstellplätze in Tiefgarage gemäss Richtprojekt**

**64** (63 Bewohner, 1 Besucher)

**Besucher-Abstellplätze oberirdisch gemäss Richtprojekt**

**9**

**Velo-Plätze oberirdisch, gedeckt gemäss Richtprojekt**

**60**

<b>Reserve</b>			<b>15</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
----------------	--	--	-----------	----------	----------

**Alternative: Variante mit 60 Studios (Mitarbeiterwohnungen)**

	Anzahl Whg.	GF SIA 416 (m <sup>2</sup> )	PP Bedarf Bewohner	PP Bedarf Besucher (10%)	Bedarf Velo-P für Bewohner (1 pro Zimmer)
<b>Haus A</b>					
Wohnungen (1PP pro 100m <sup>2</sup> GF oder pro Wohnung)	15	660	15	1.5	15
<b>Haus B</b>					
Wohnungen (1PP pro 100m <sup>2</sup> GF oder pro Wohnung)	15	660	15	1.5	15
<b>Haus C</b>					
Wohnungen (1PP pro 100m <sup>2</sup> GF oder pro Wohnung)	15	660	15	1.5	15
<b>Haus D</b>					
Wohnungen (1PP pro 100m <sup>2</sup> GF oder pro Wohnung)	15	660	15	1.5	15
<b>Total</b>			<b>60</b>	<b>6</b>	<b>60</b>
<b>Reserve</b>			<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

**Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos**

Erstellt	08.12.2023   AA
Revidiert	
Geprüft	
Pfad	G:\PROJEKTE\MFH_Murpf Personalhaus Kestenholz_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz Gestaltungsplan.pln
<b>Projekt</b>	23014_Überbauung "Bachtelen",
<b>Auftraggeber</b>	F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf
Seite	19

Visualisierung



Erstellt	25.01.2024   aa
Revidiert	21.02.2024   aa
Geprüft	
Pfad	G:\PROJEKTE\MFH_Murpf Personalhaus Kestenholz_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz Gestaltungsplan.pln
<b>Projekt</b>	23014_Überbauung "Bachtelen",
<b>Auftraggeber</b>	F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf
Seite	20

Visualisierung



Erstellt	25.01.2024   aa
Revidiert	21.02.2024   aa
Geprüft	
Pfad	G:\PROJEKTE\MFH_Murpf Personalhaus Kestenholz_23014\6 Pläne\1 Vorprojekt \Gestaltungsplan\MFH Murpf Kestenholz Gestaltungsplan.pln
<b>Projekt</b>	23014_Überbauung "Bachtelen",
<b>Auftraggeber</b>	F.Murpf Lager- und Kühlhaus AG, Hägendorf
Seite	21