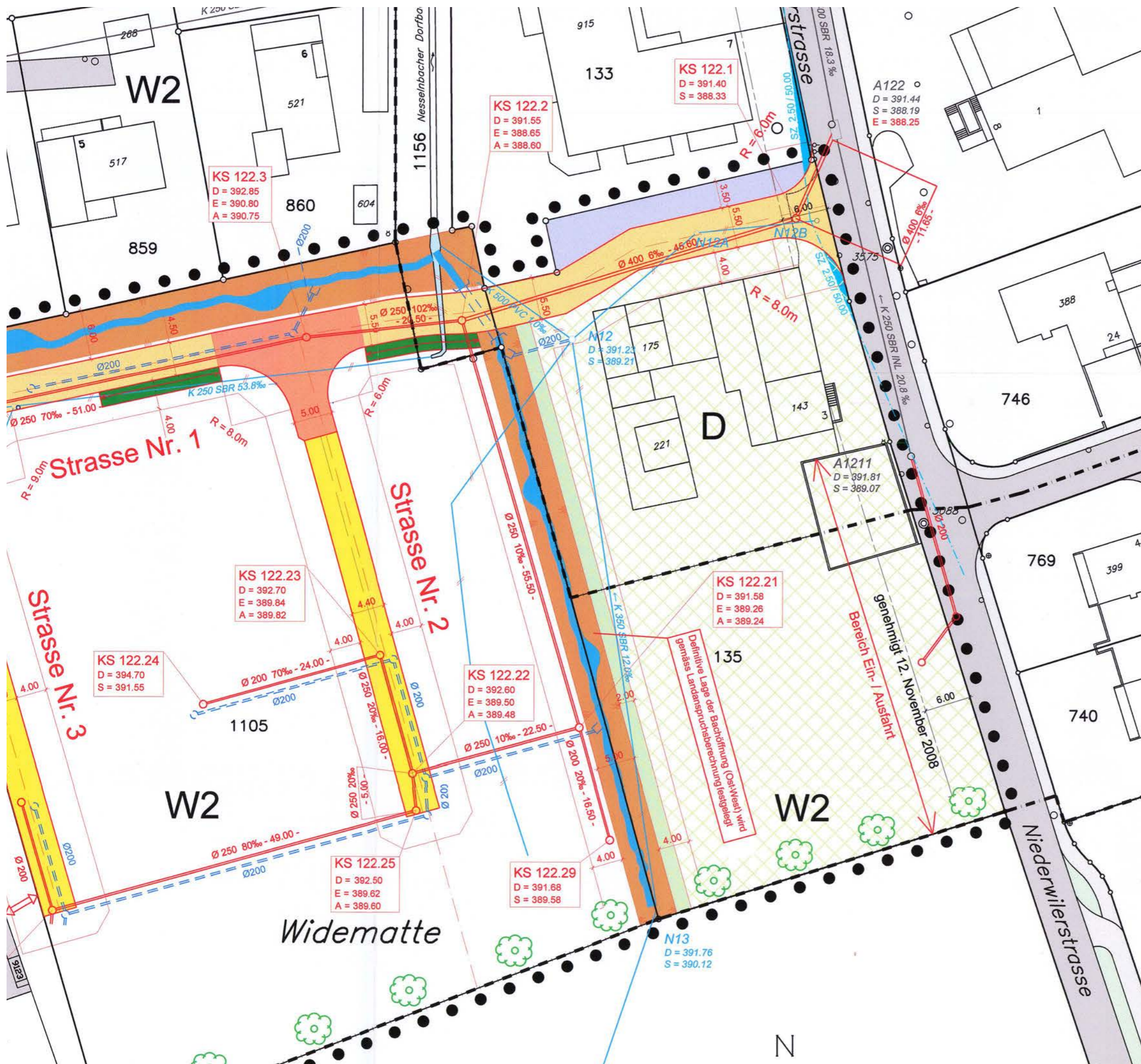




Wohnüberbauung Gratwohl _Projektstudie



Bau- und Zonenordnung
Gemeinde Niderwil (AG)

GESTALTUNGSPLAN "WIDEMATTE"

Wohnzone	W2
Empfindlichkeitsstufe	ES II
Ausnützungsziffer max.	45%
Vollgeschosse max.	2
anr. Dachgeschosse max.	1
anr. Untergeschosse max.	1
Gebäudehöhe max.	8.0m
Schräg- oder Pultdach	zw. 20°-40°
Gebäuelänge max.	30.0m
zuschlagsfreie Fassade	20.0m
Baulinie	6.0m
Bachabstand	4.0m
grosser Grenzabstand	6.0m
kleiner Grenzabstand	4.0m



Baurechtliche Abklärungen:

- Gebäudestellungen und Firstrichtungen
- Firsthöhen, Dacheinschnitte und -aufbauten
- EFH mit Einliegerwohnung (max. Wohnungsgrösse)
- D-EFH, R-EFH (Typologie)
- Ausnutzung im Untergeschoss als Vollgeschoss
- Grenzabstände
- Gebäudelängen und Mehrlängenzuschlag
- Gebäudeabstände / Brandabstände



Schänismattbach

1407

1409

40720308ε
© 391.712

1408



Baurechtliche Abklärungen:

- Fluchtweg über Einstellhalle
- Ausnützung im Untergeschoss als Vollgeschoss



Schänismattbach

1407

1409

40720308ε
391.712

1408

Baulinie 6m



Baurechtliche Abklärungen:

- EFH mit Einliegerwohnung im EG oder DG
- Typologien D-EFH und R-EFH



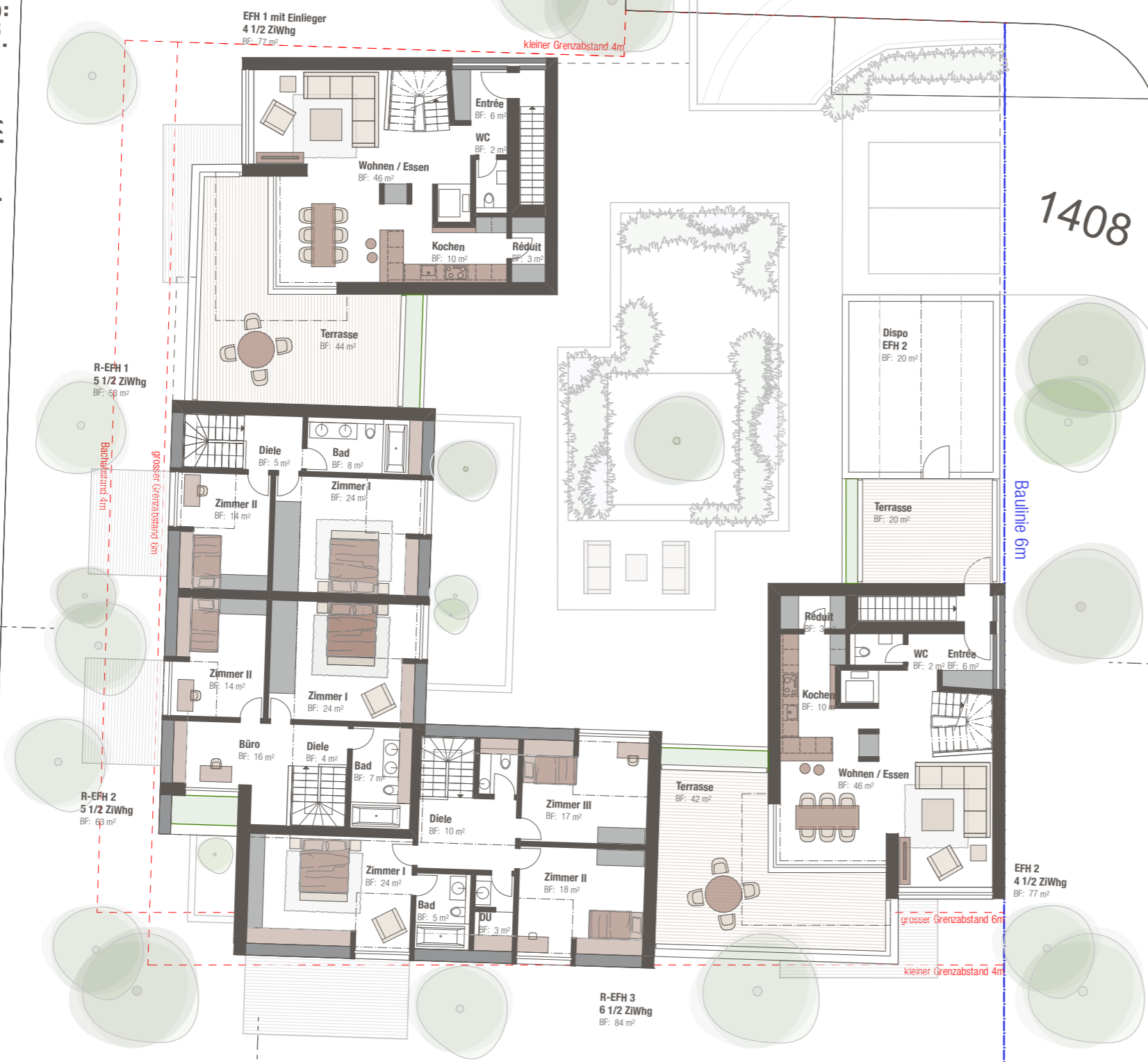
Schänismattbach

1407

1409

1408

40720308ε
391.712



Schänismattbach

1407

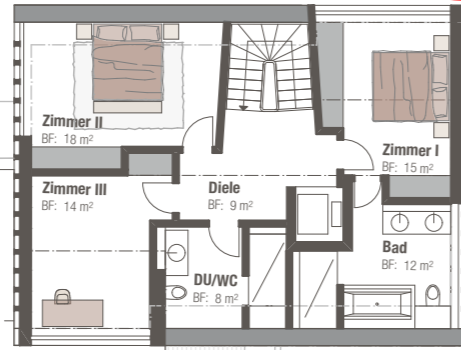
1409

1408

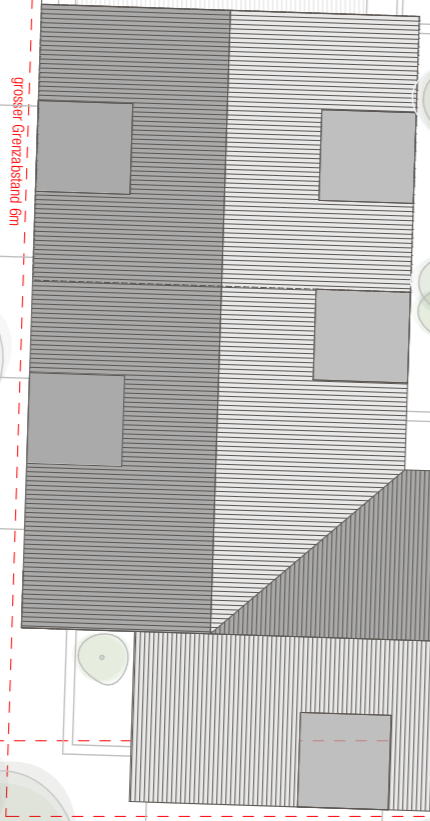
40720308ε
© 391.712

EFH 1
4 1/2 ZiWhg
BF: 77 m²

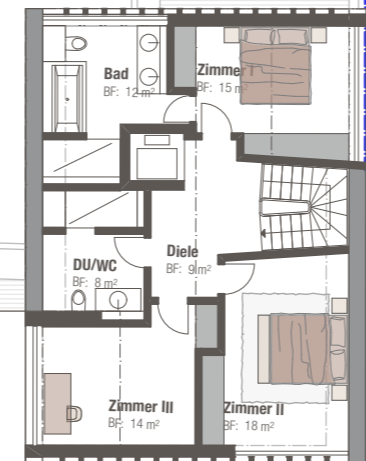
kleiner Grenzabstand 4m



Bereichsstand 7m
grosser Grenzabstand 6m



Baulinie 6m

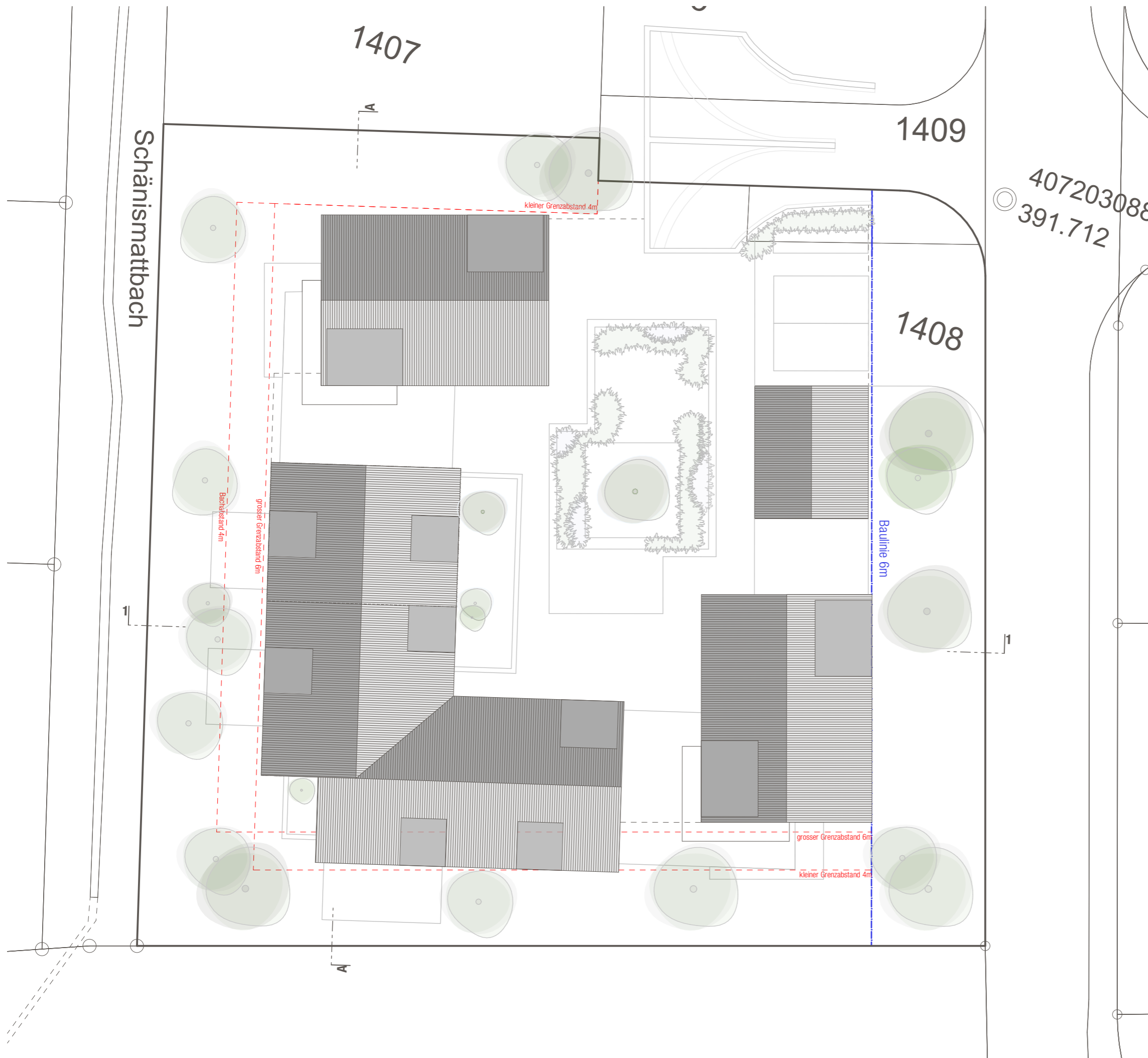


EFH 2
4 1/2 ZiWhg
BF: 77 m²

grosser Grenzabstand 6m

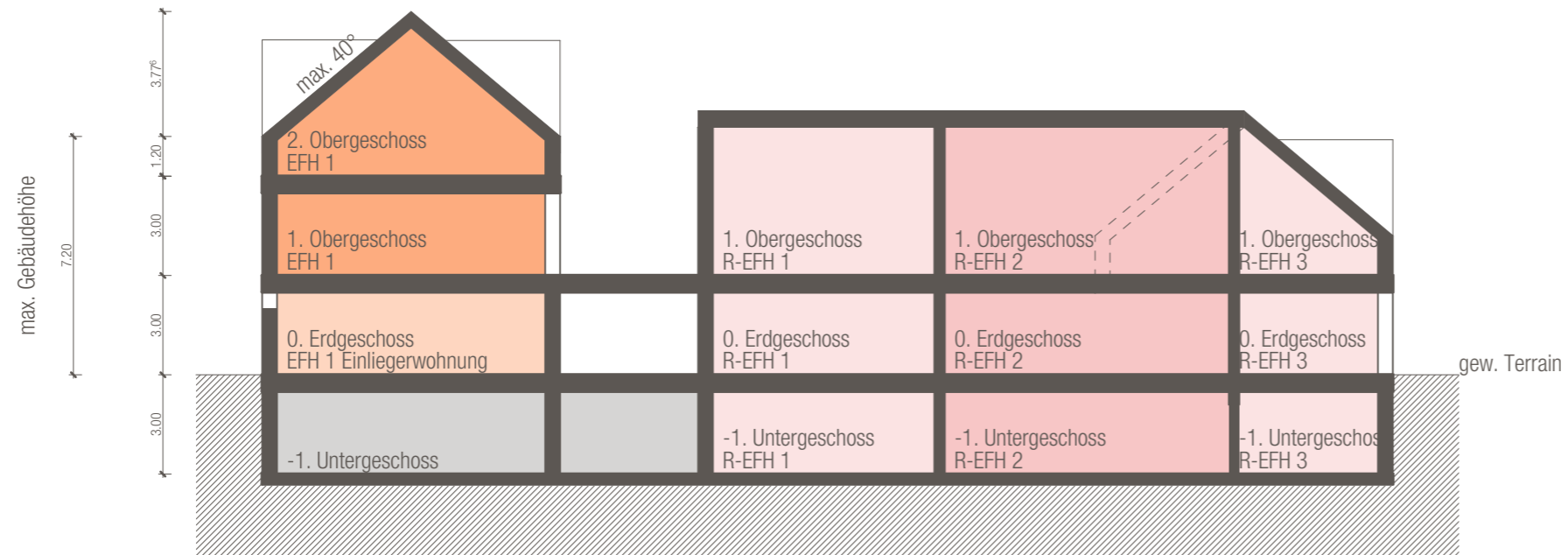
kleiner Grenzabstand 4m



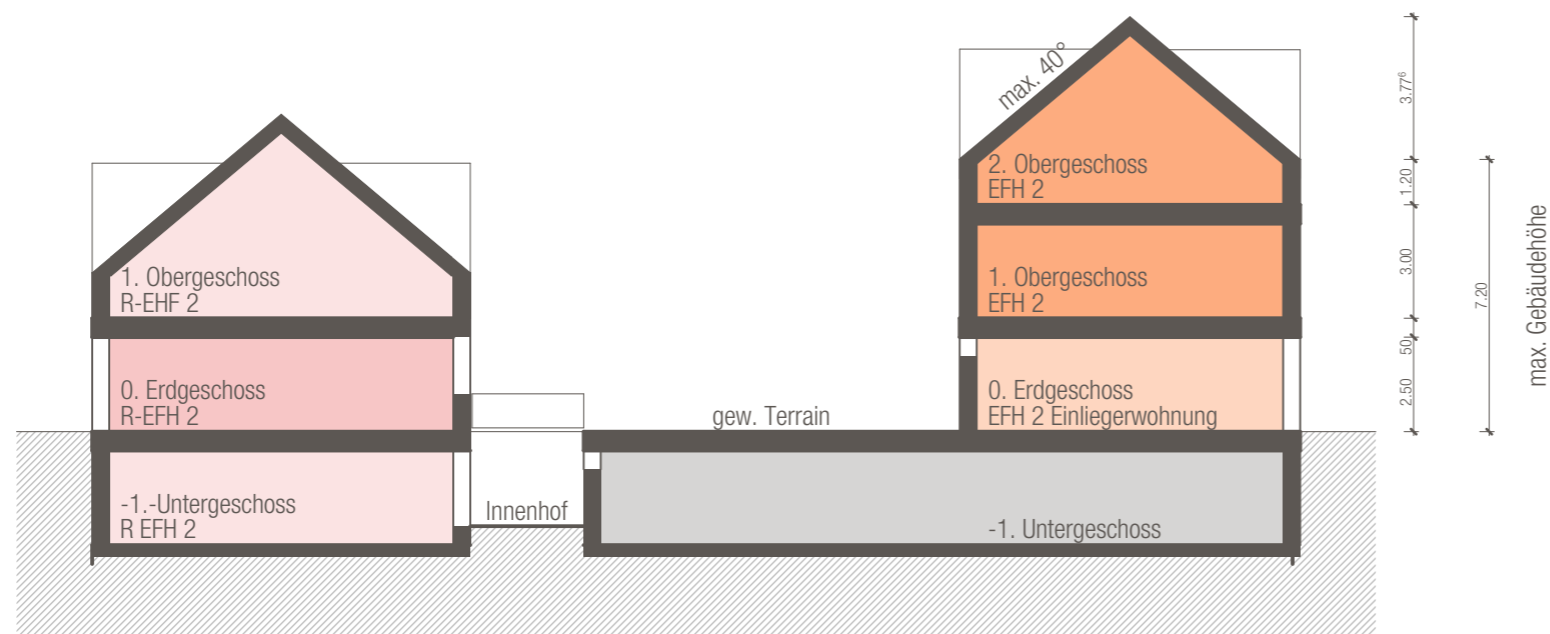




Schnittschema A-A



Schnittschema 1-1



Wohnungsspiegel

EFH 1
4 1/2 Zimmerwohnung = 154.0 m²
Nebenräume = 44.0 m²

Einliegerwohnung
2 1/2 Zimmerwohnung = 78.0 m²
Nebenräume = 29.0 m²

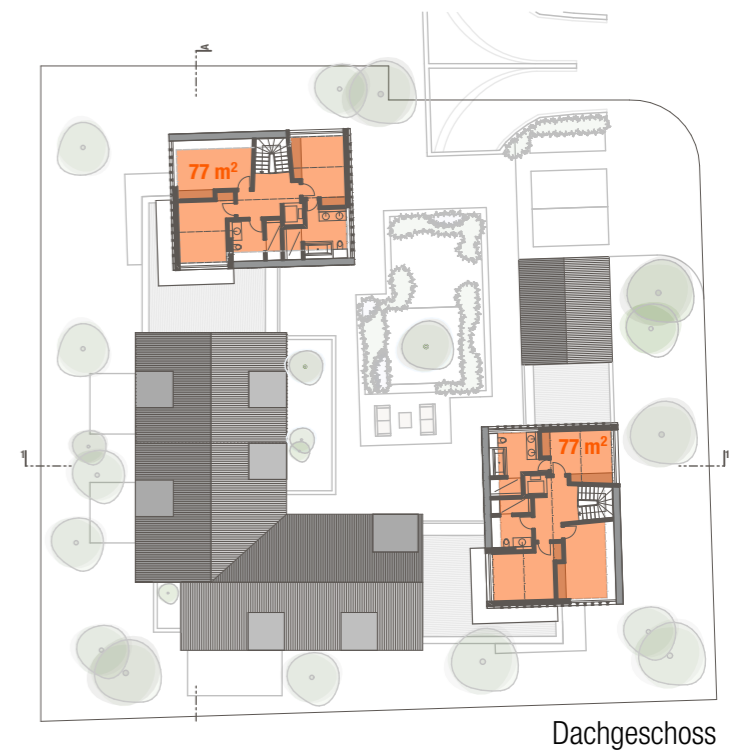
EFH 2
4 1/2 Zimmerwohnung = 154.0 m²
Nebenräume = 66.0 m²

Einliegerwohnung
2 1/2 Zimmerwohnung = 82.0 m²
Nebenräume = 34.0 m²

R-EFH 1
5 1/2 Zimmerwohnung = 175.0 m²
Nebenräume = 54.0 m²

R-EFH 2
5 1/2 Zimmerwohnung = 189.0 m²
Nebenräume = 29.0 m²

R-EFH 3
6 1/2 Zimmerwohnung = 242.0 m²
Nebenräume = 34.0 m²



Ausnutzungsziffer

max. Ausnutzungsziffer (AZ) = 45%
 Grundstücksfläche 1408 (GSF) = 1826.0 m²
 Grundstücksfläche 1409 (GSF) = 100.0 m² mit einem Anteil von 1826/33411 = 53.5m²

max. Ausnutzung = **845.8 m²**
 (1826.0 + 53.5 * 0.45)

Wohnzone W2
 2 Vollgeschosse (VG)
 1 anrechenbares Untergeschoss (anr. UG)
 1 anrechenbares Dachgeschoss

max. mögliche Ausnutzung
 Obergeschoss (VG) = 422.9 m²
 Erdgeschoss (VG) = 422.9 m²
 = 845.8 m²

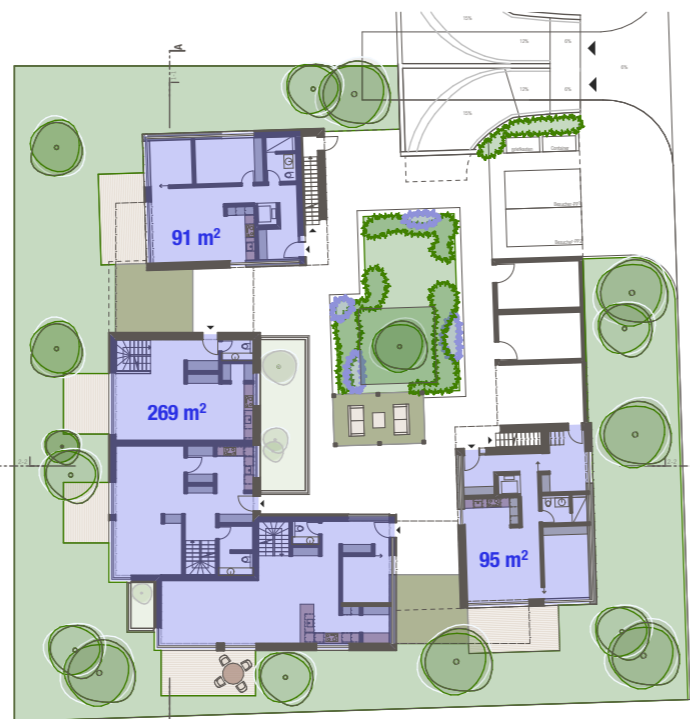
+ anrechenbares Untergeschoss
 + anrechenbares Dachgeschoss

IST Ausnutzung = **834.0 m²**

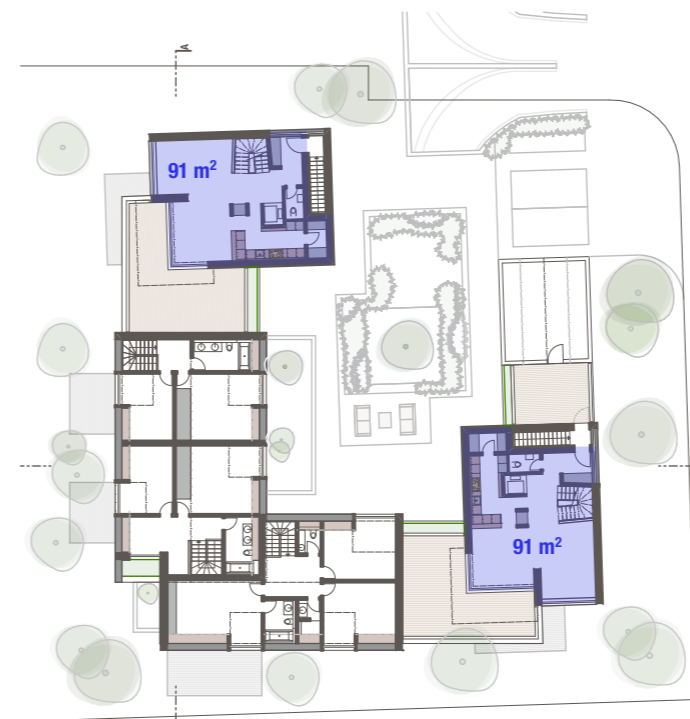
anr. Dachgeschoss gratis
 Obergeschoss (VG) = 182.0 m²
 Erdgeschoss (VG) = 455.0 m²
 Untergeschoss (VG) = 197.0 m²
 = 834.0 m²



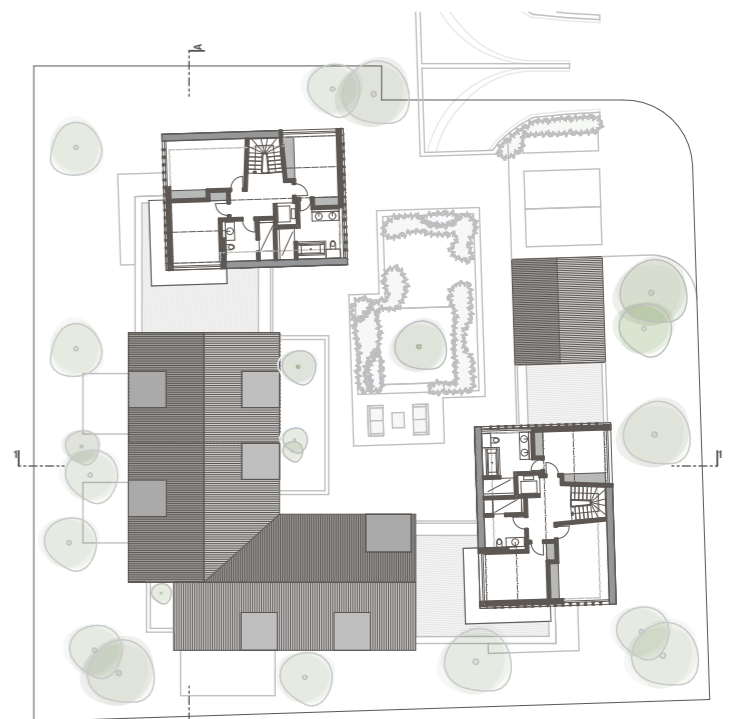
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

