

ANALYSE_Uberhebung Brugg Datum 27.08.2017 Schwaesplan

BNP LANDSCHAFTS ARCHITECTEN

Situation



Volumen Südwest-Perspektive



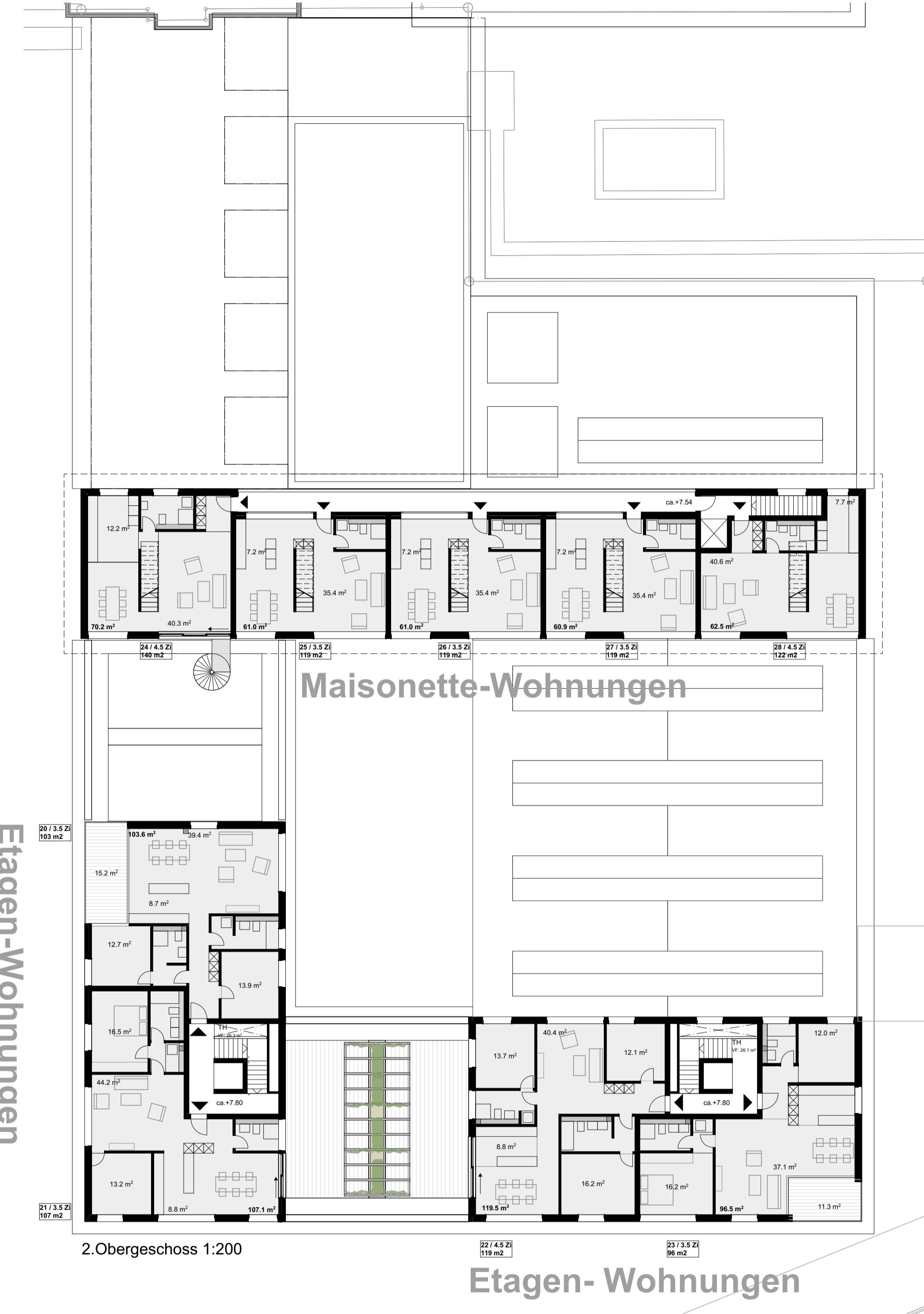
Volumen Nordost-Perspektive



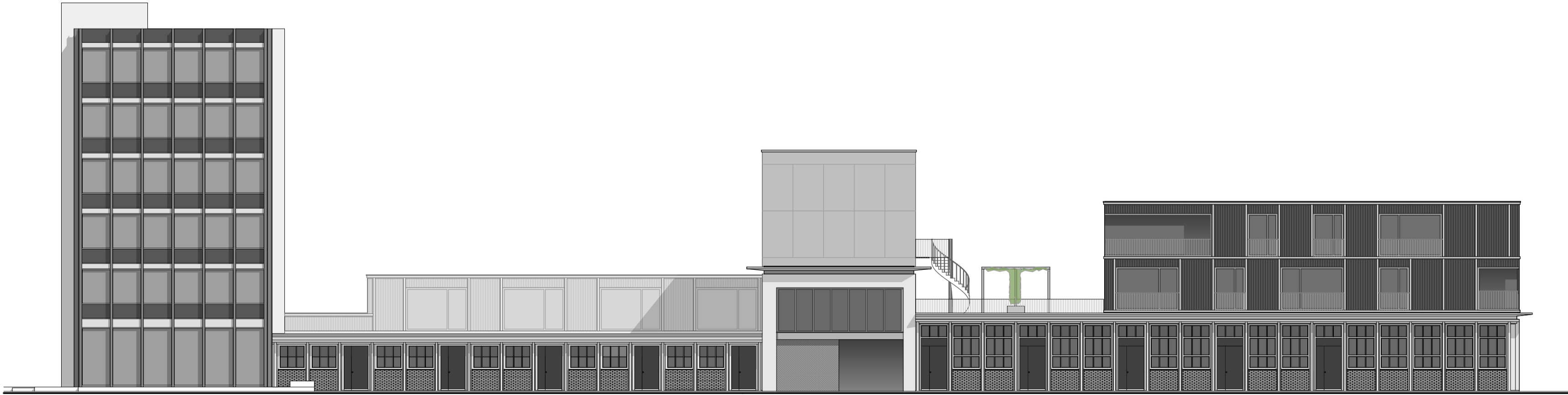
Edgeschoss 1:200



1.Obergeschoss 1:200
Etagen- Wohnungen



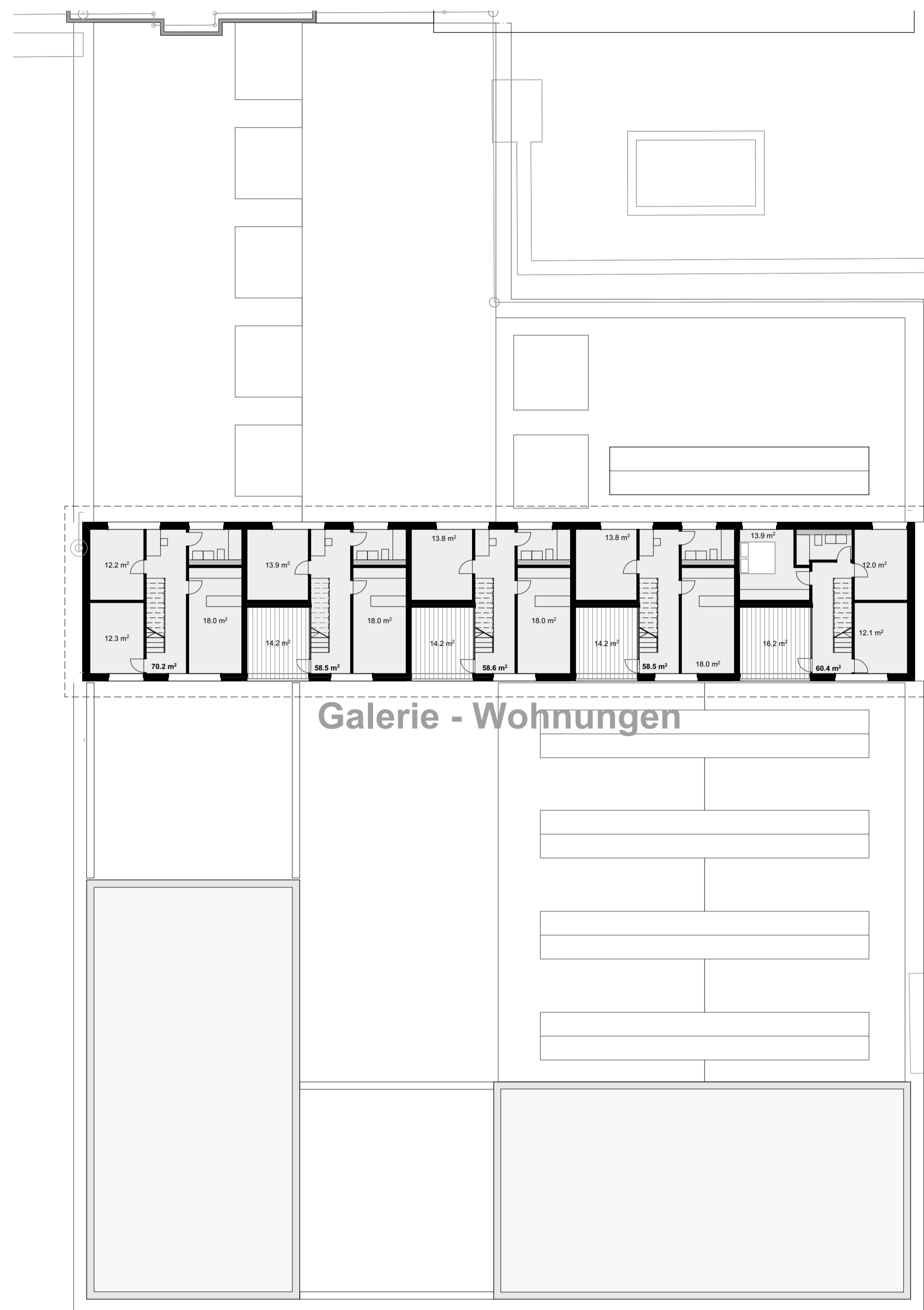
2.Obergeschoss 1:200
Etagen- Wohnungen



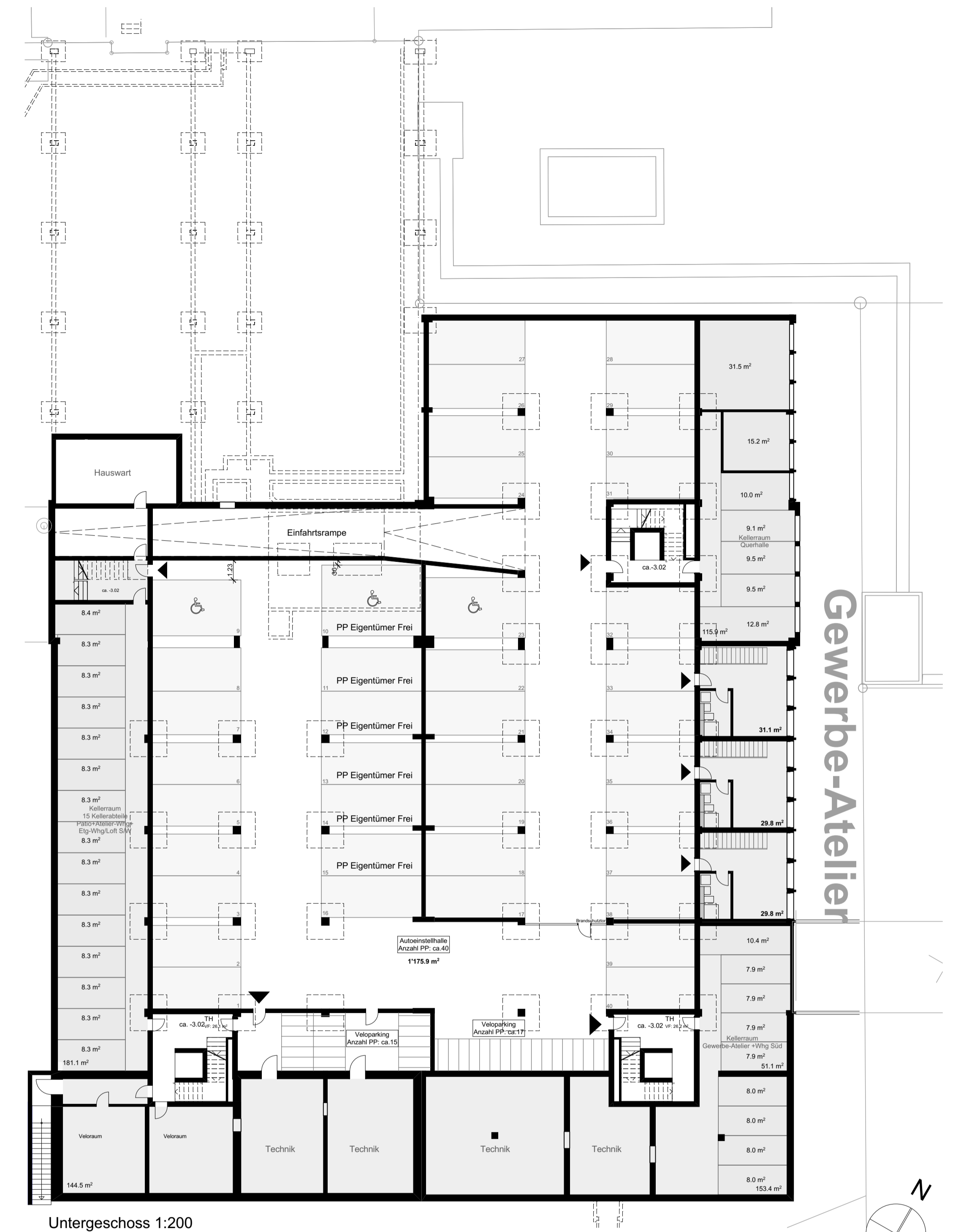
Westfassade 1:200



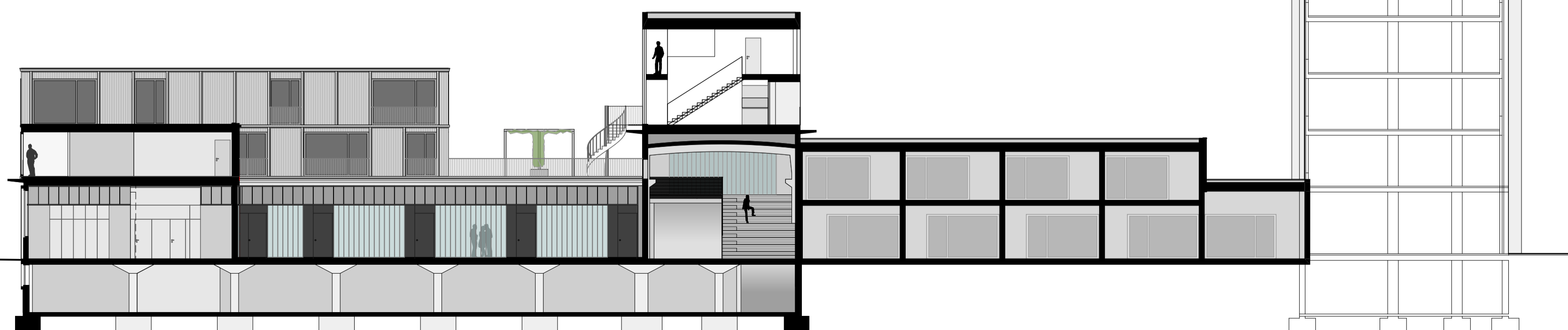
Schnittfassade Aufbau Querhalle 1:200



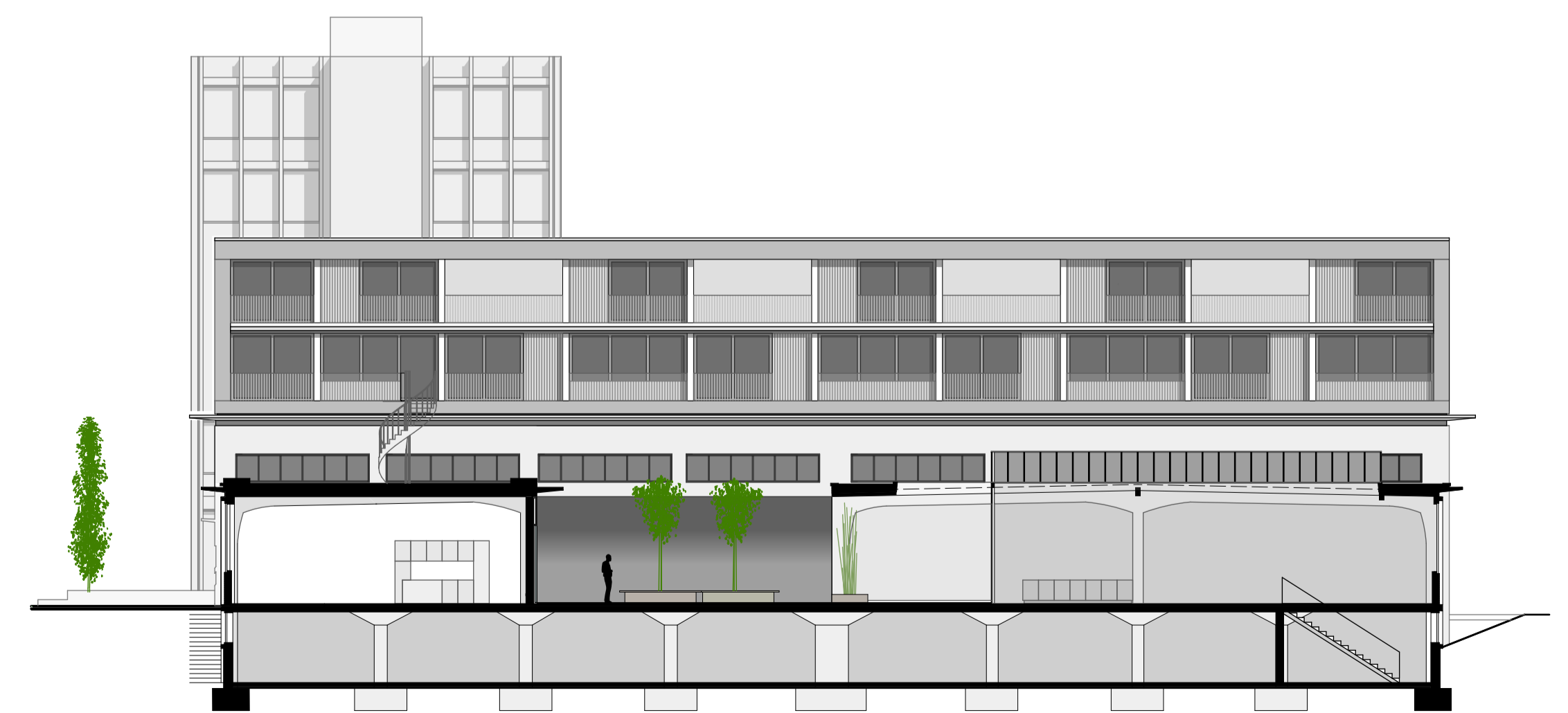
3.Obergeschoss 1:200



Untergeschoss 1:200



Schnitt Nord + Süd 1:200



Schnitt Ost + West 1:200



Ansicht Westfassade 1:50



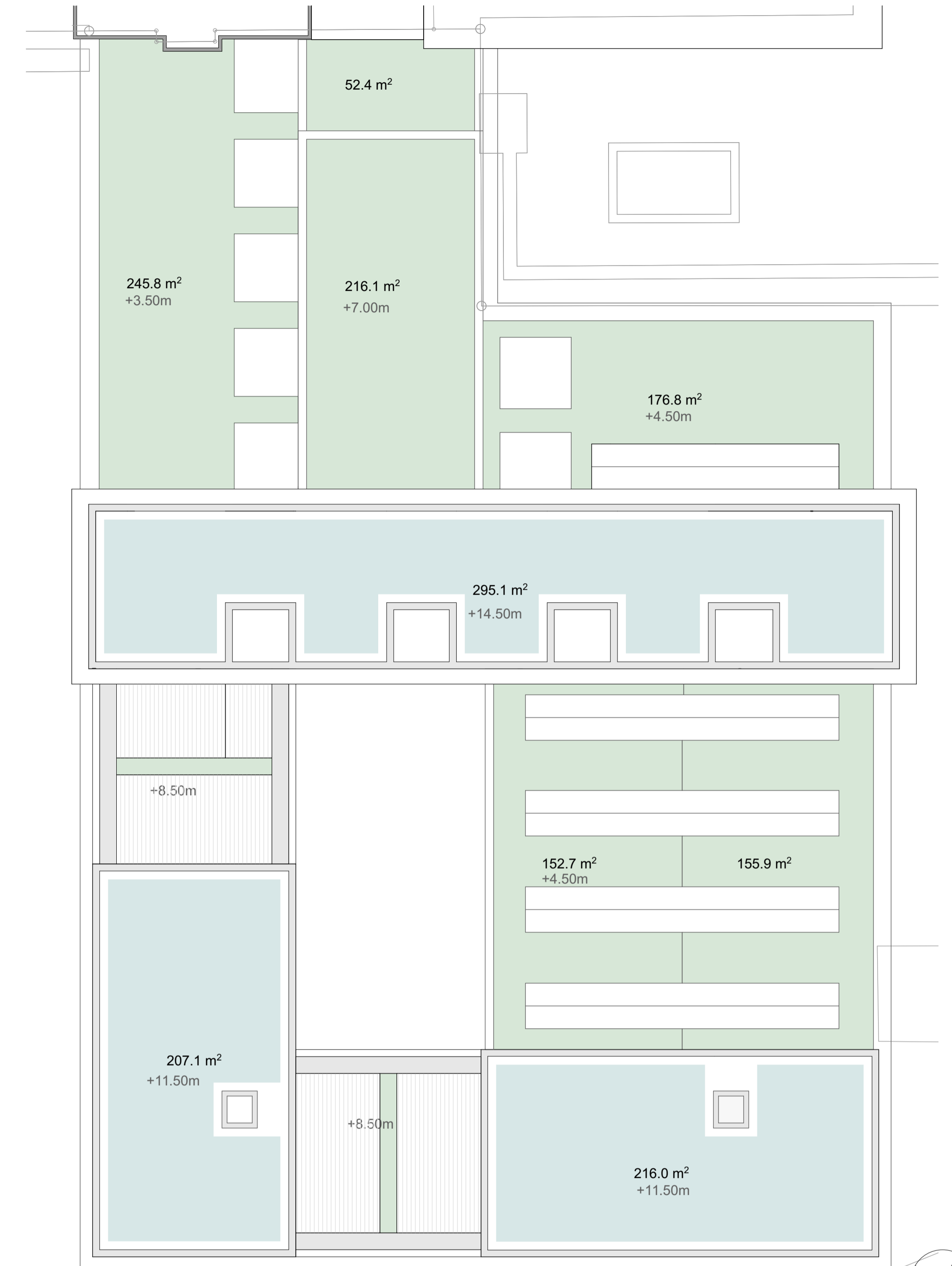
Ansicht Aufbau Querhalle 1:50



Ostfassade 1:200



Südfassade 1:200

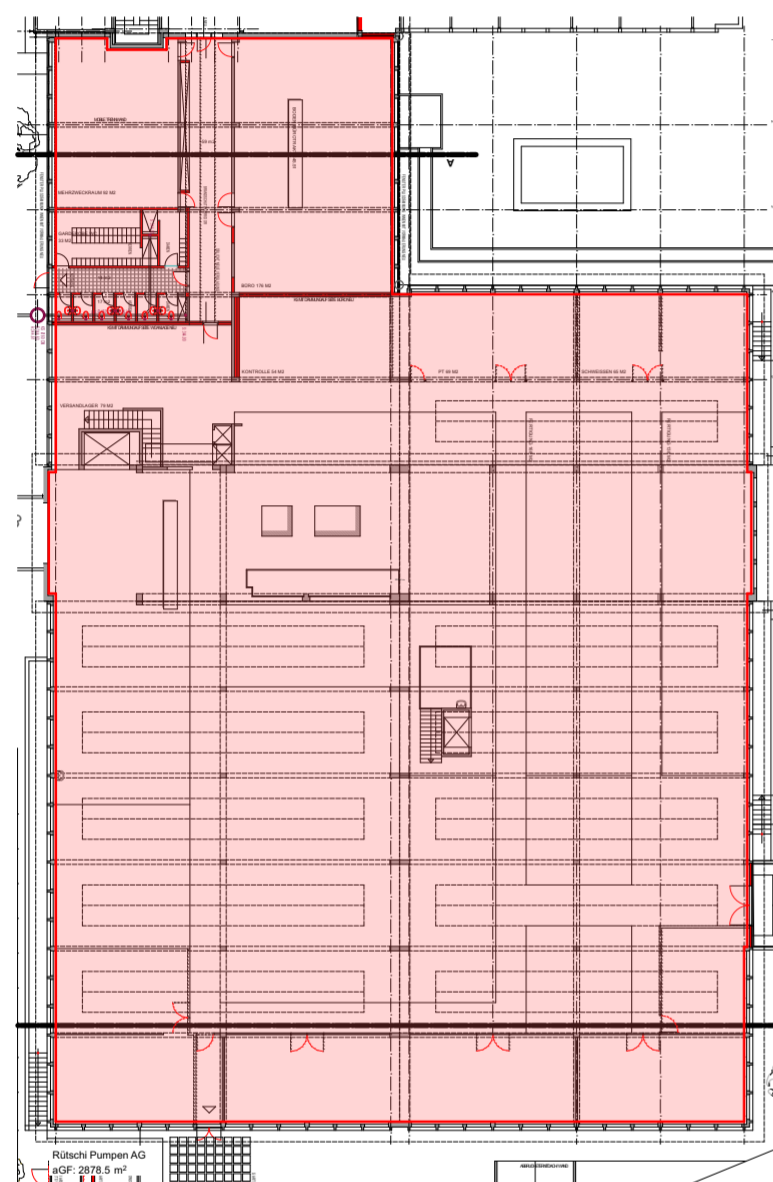


Dachaufsicht

Objekt		Code	
Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen" Brugg		PHB	
Planbezeichnung		Plan Nr.	
Flächennachweis aGF		101	
Mst.	1:500	Form.	A2 Freig.
rev.	08.10.2020	Gez.	Hti
Dat.		07.09.2018	

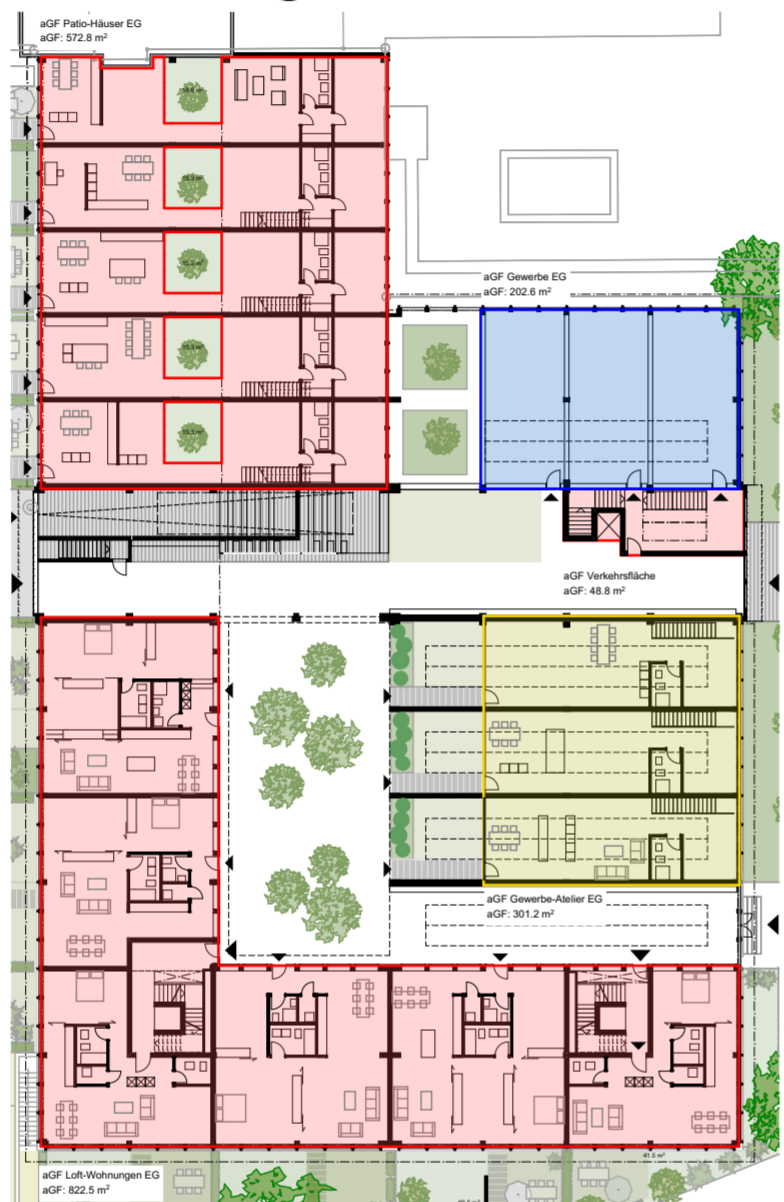
p-4 AG Industriestrasse 22 CH-6302 Zug Telefon 041 726 66 11 Fax 041 726 67 67 info@p-4.ch www.p-4.ch

Bestand:

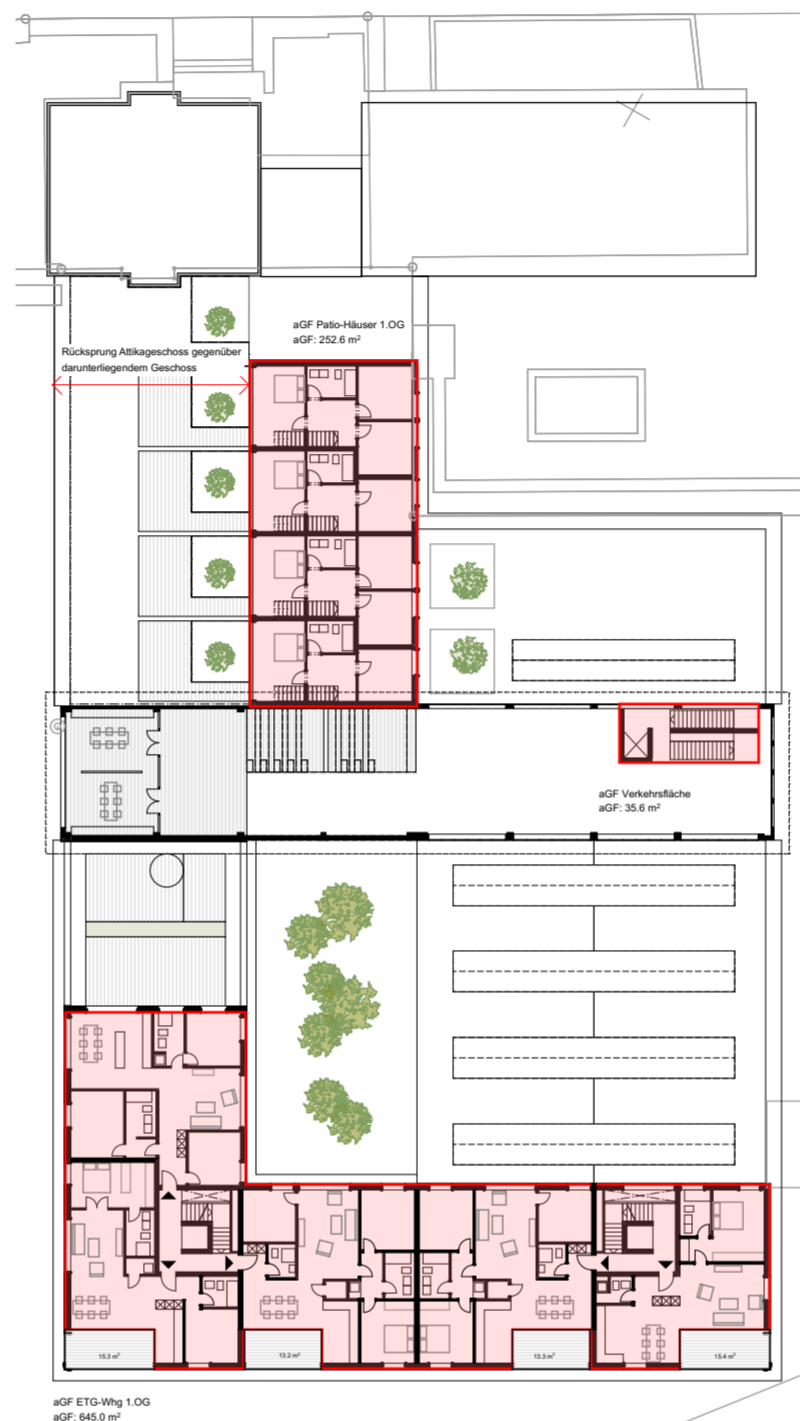


Erdgeschoss

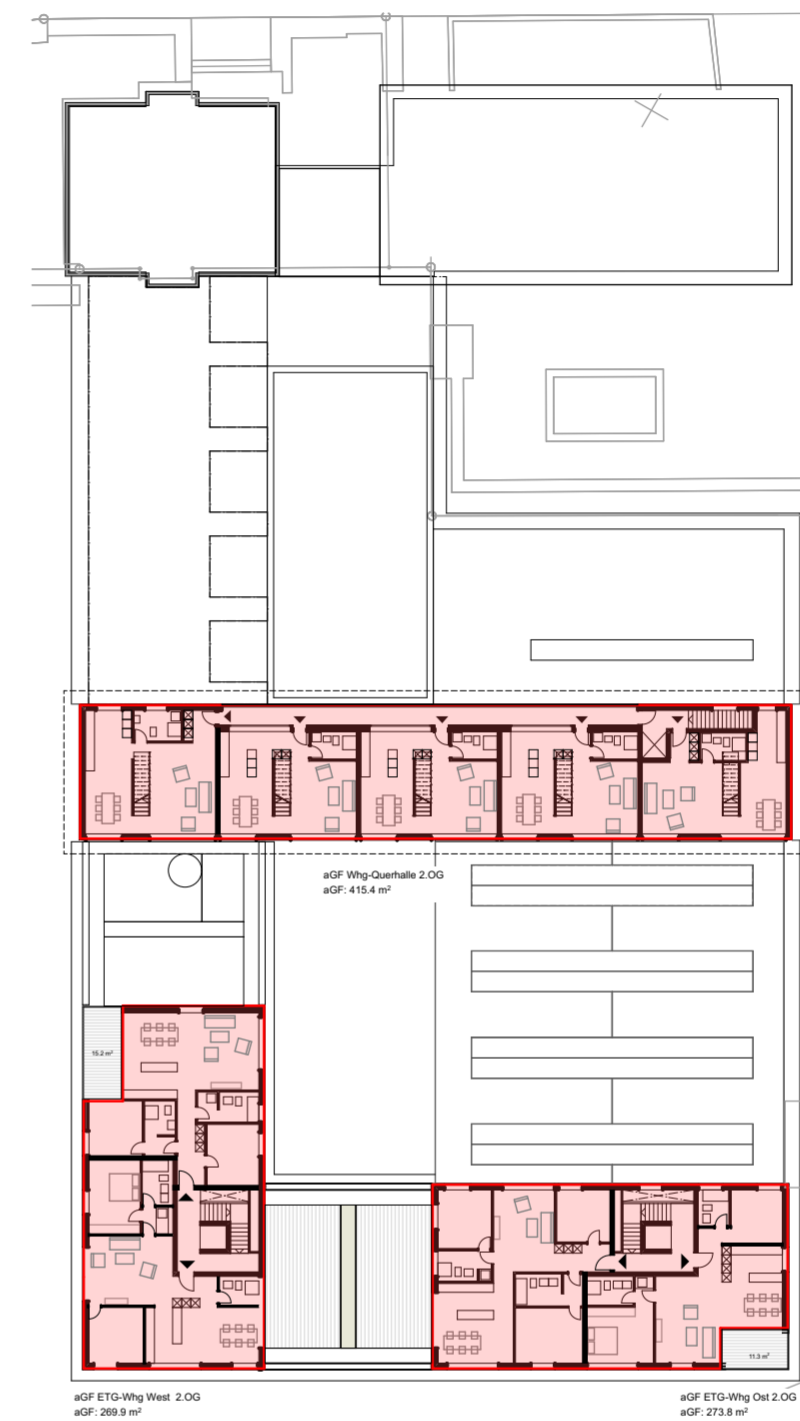
Umnutzung:



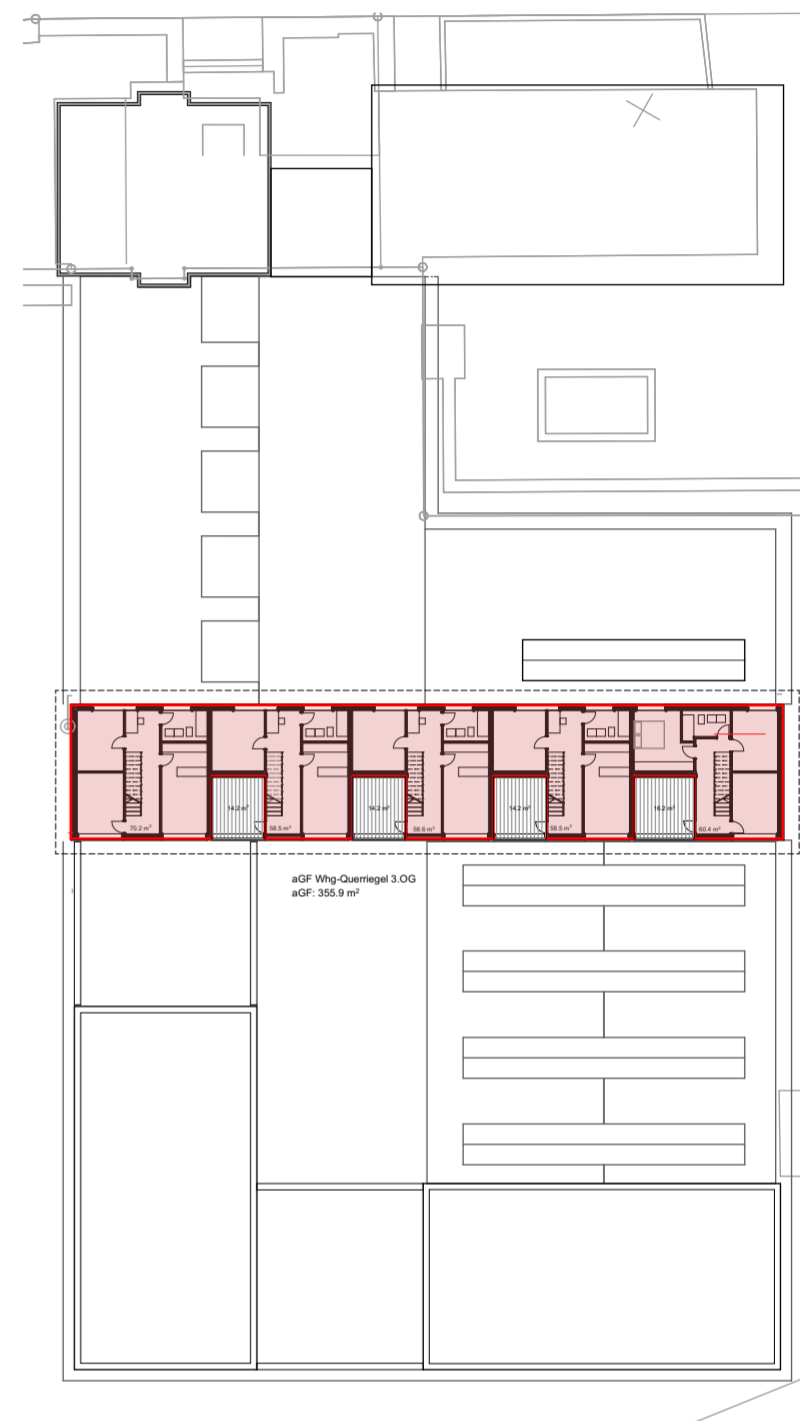
Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



3. Obergeschoss

Geschoss	Nutzung/Wohnungstyp	Flächen		Wo. + Gew.	alte BNO	neue BNO
		Wohnungen	Gewerbe			
EG	Patio-Häuser	573m2			573m2	573m2
	Loft-Wohnungen	823m2			823m2	823m2
	Gewerbe-Wohnateliers		302m2		302m2	302m2
	Gewerbe		203m2		203m2	203m2
	Treppenhaus(Querh.)	49m2			49m2	49m2
	Total EG		1445m2	505m2	1949m2	1949m2
1.OG	Patio-Häuser (Attika)	253m2			253m2	
	Geschoss Whg	645m2			645m2	645m2
	Treppenhaus(Querh.)	36m2			36m2	36m2
Total 1.OG		681m2		681m2	934m2	
2.OG	ETG-Wohnungen West	274m2			274m2	274m2
	ETG-Wohnungen Ost	272m2			272m2	272m2
	Aufbau Querhalle	416m2			416m2	416m2
	Total 2.OG		962m2		962m2	962m2
3.OG	Aufbau Querhalle	356m2		356m2	356m2	356m2
	Total 3.OG		356m2	356m2	356m2	356m2
aGF- Gesamt		3444m2	505m2	3948m2	4201m2	3948m2
Anteil in Prozent		87.22%	12.78%	100.00%		
AZ Hallen mit Aufbauten			3948m2	4773m2	0.88	0.83
AZ Hallen Bestand			2879m2	4773m2		

Attikageschoss gem. BauV § 25 Abs. 1		
Grundstückfläche GS 1007		4773m2
Ausnutzung Richtprojekt p-4 AG	0.83	3948m2
Vollgeschosse WG3	3	1316m2
Attikafäche nicht anrechenbar		253m2
		19%

Objekt		Code	
Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen" Brugg		PHB	
Planbezeichnung		Plan Nr.	
Spiel-/Gemeinschaftsflächen + Grünflächen		107	
Mst.	1:500	Form.	A2
Freig.	rev.	04.06.2020	Gez.
Hti	Dat.	07.09.2018	

p-4 AG Industriestrasse 22 CH-6302 Zug Telefon 041 726 66 11 Fax 041 726 67 67 info@p-4.ch www.p-4.ch



Erdgeschoss

Legende:

- Indoorspielbereich: Vorplatz Treppenanlage für Veranstaltungen und als Indoorspielbereich mit Seilen zum schaukeln und klettern: 55 m2
- Gemeinschaftshof mit Sitzmöglichkeit: 258 m2
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit Geräten zum spielen wie z.B. Sandkasten, Schaukel, Wippe etc.: Westseite 138 m2 + Ostseite 107 m2 = 245 m2

Grünflächen bei Vorgärten und Innenhöfen: 696 m2 davon 1/3 befestigte Fläche = 464 m2
Grünfläche insgesamt: 382 m2 + 464 m2 = 846 m2

Grünflächenziffer: Grünfläche 846 m2 / Grundstückfläche 4773 m2 = 17%



1. Obergeschoss

Legende:

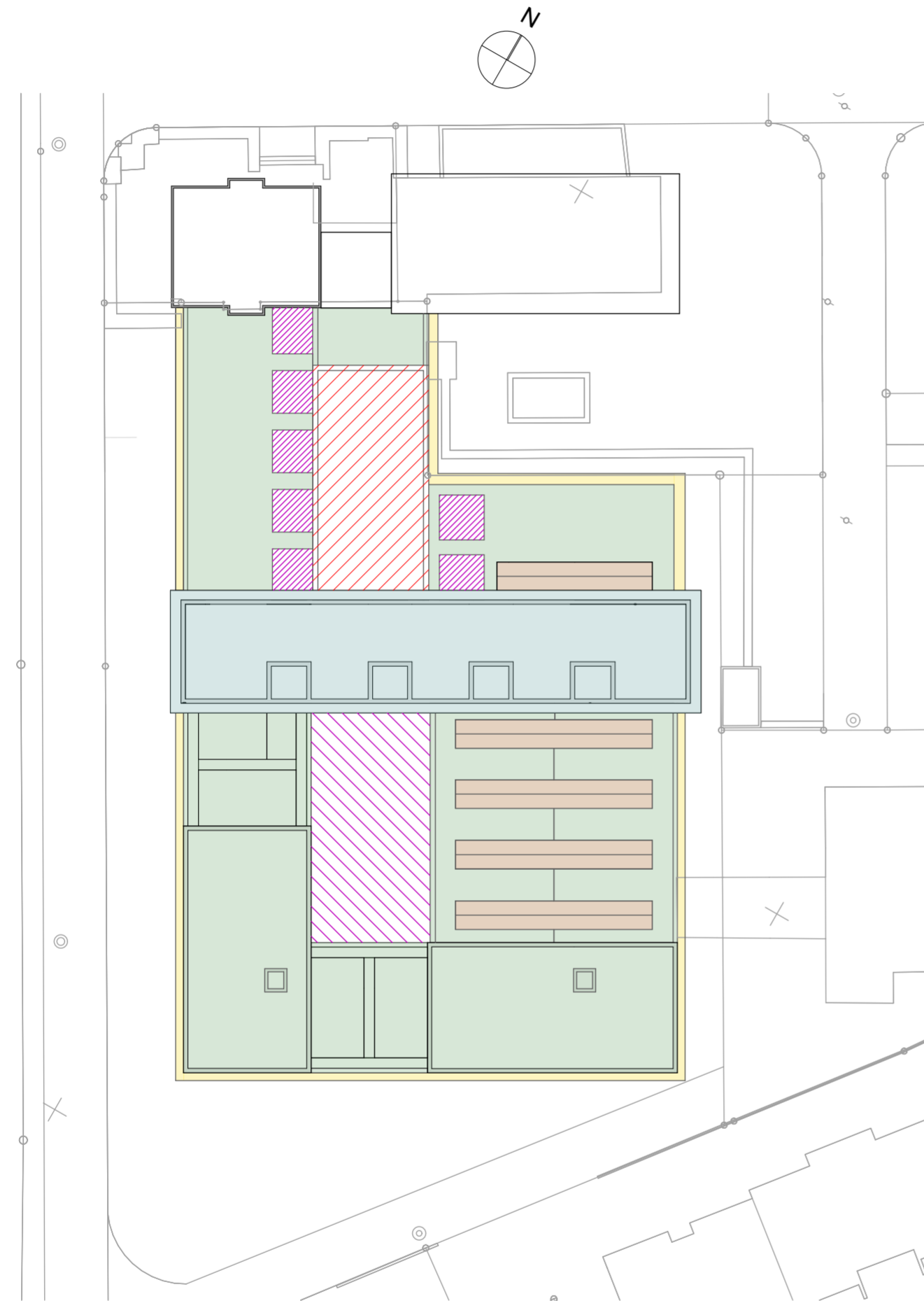
- Indoorspielbereich: Treppenanlage für Veranstaltungen und zum spielen, klettern und rutschen mit Gemeinschaftsraum im 1. Obergeschoss: 154m2 (davon Gemeinschaftsraum 52 m2)

Spiel- und Aufenthaltsbereiche ohne Gemeinschaftshof: 454 m2 (aGF 4000m2 x mind. 15% = 600m2)

> Ersatzabgabe für die fehlenden 150 m2

Objekt		Code	
Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen" Brugg		PHB	
Planbezeichnung		Plan Nr.	
Schema Erhalt Bestand + Dachaufsicht		109	
Mst.	1:500	Form.	A2
Freig.	rev. 17.04.2020	Gez.	Hti
Dat. 07.09.2018			

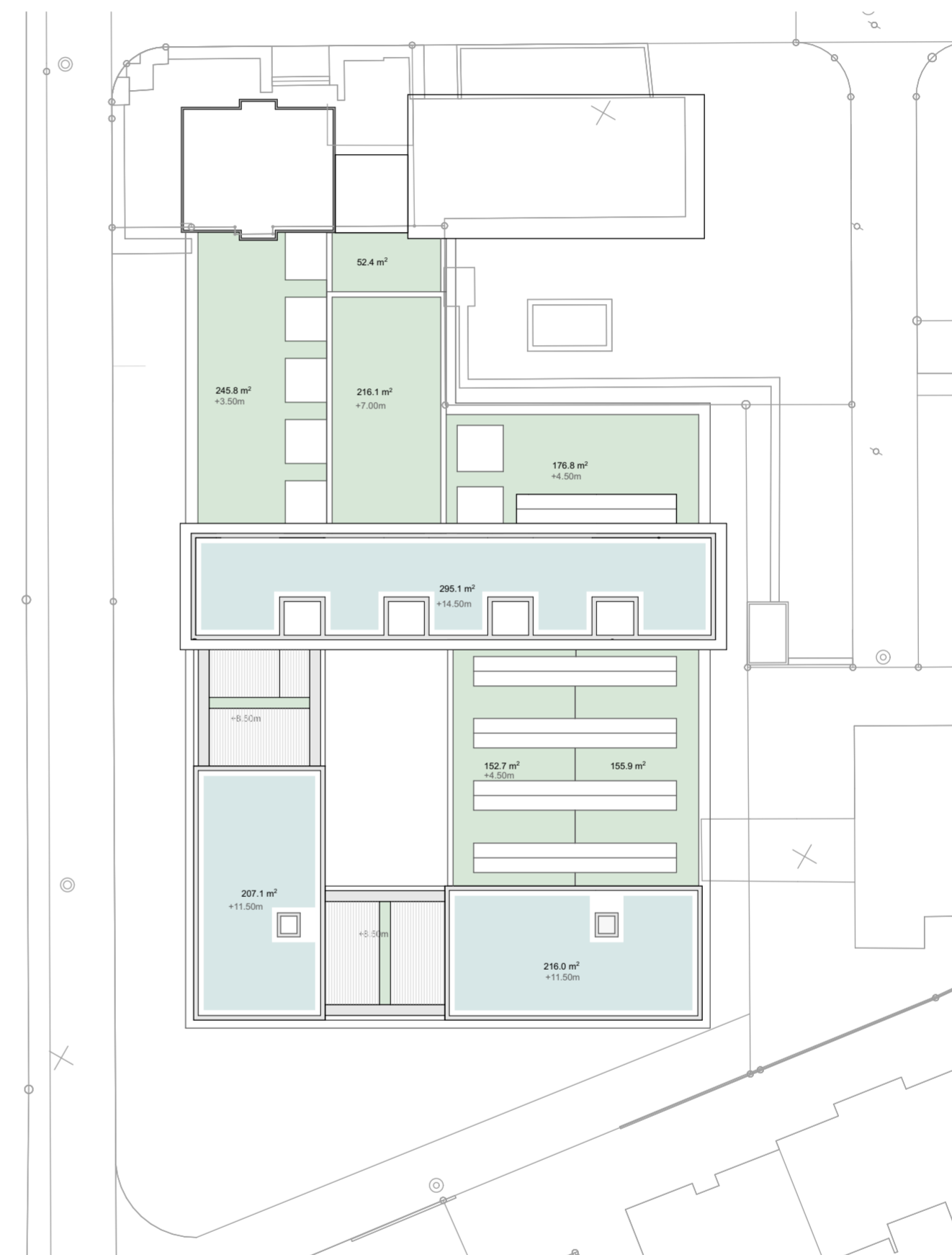
p-4 AG Industriestrasse 22 CH-6302 Zug Telefon 041 726 66 11 Fax 041 726 67 67 info@p-4.ch www.p-4.ch



Schema Erhalt Bestand

Legende:

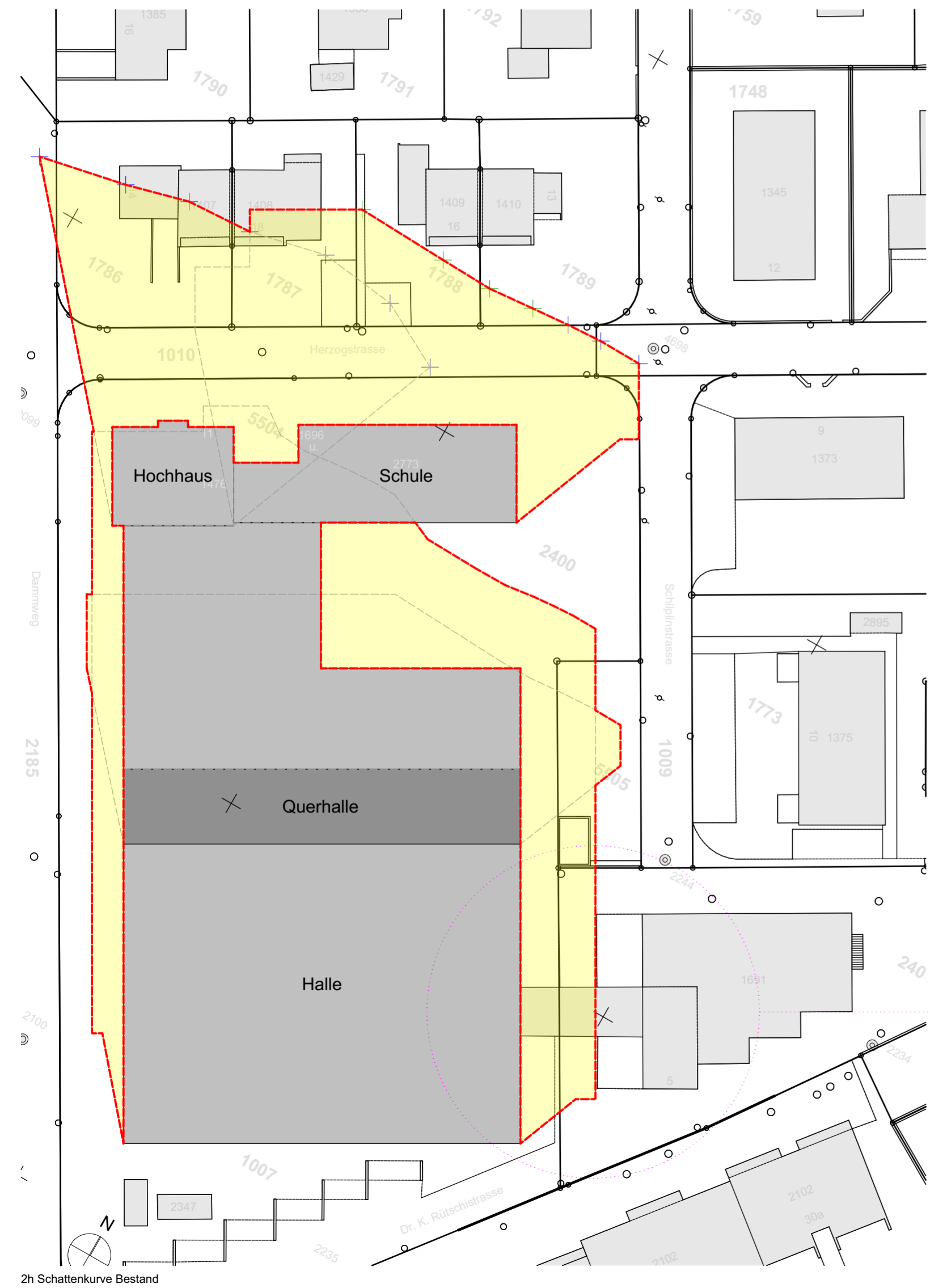
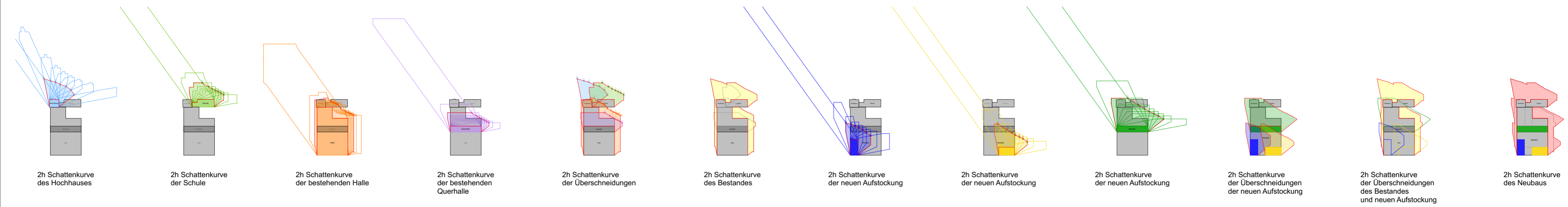
- Erhalt Fassade und Vordächer unter Berücksichtigung bautechnischer- bauphysikalischer Erneuerung (Fenster werden ersetzt, neue Ein- Ausgänge)
- Erhalt bzw. Erneuerung der Oblicher gemäss bauphysikalischer Vorgaben
- Erhalt Querhalle mit Vordach (parzielle Eingriffe zur Nutzungsänderung vorgesehen)
- Erhalt Stützen, Balken- Trägerstruktur und Dach der ehem. Produktionshallen
- Abbruch Hallendach zugunsten Gemeinschaftshof für Erschliessung, Belichtung und Aufenthalt
- Öffnen des Hallendach's für Lichthof
- Abbruch best. Dach für Aufstockung



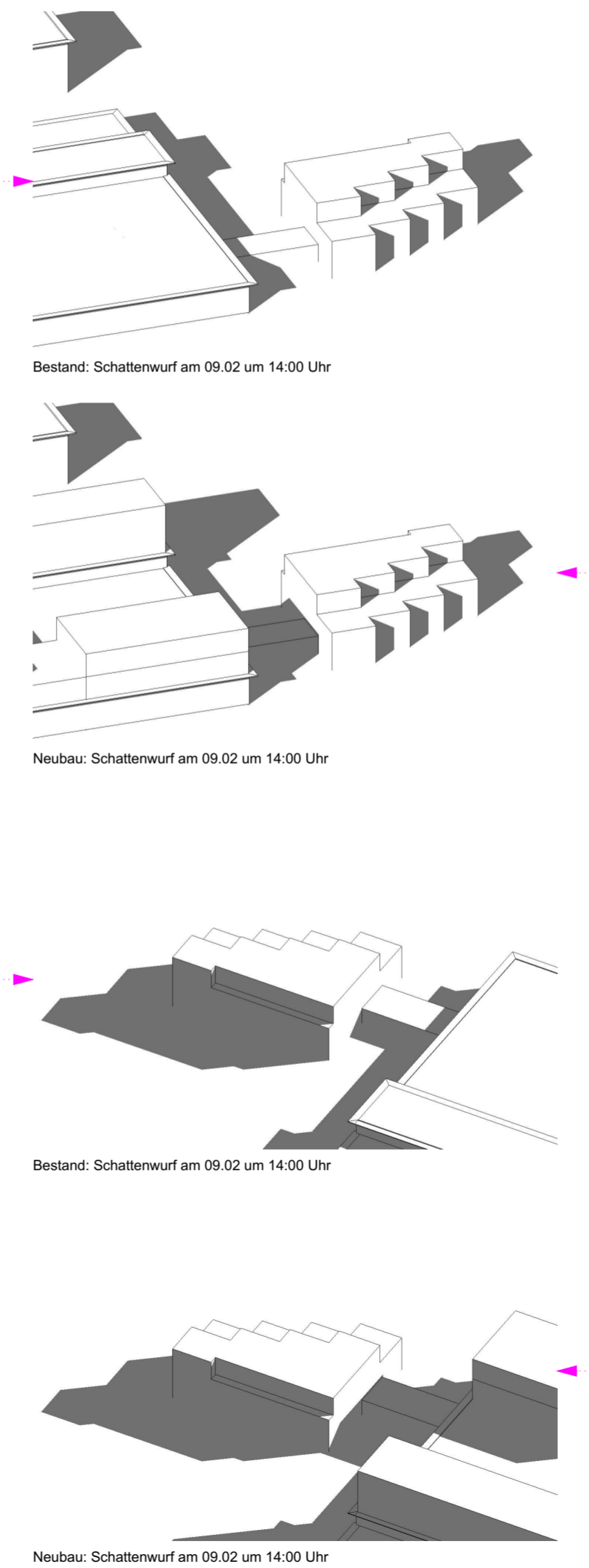
Dachaufsicht

Legende:

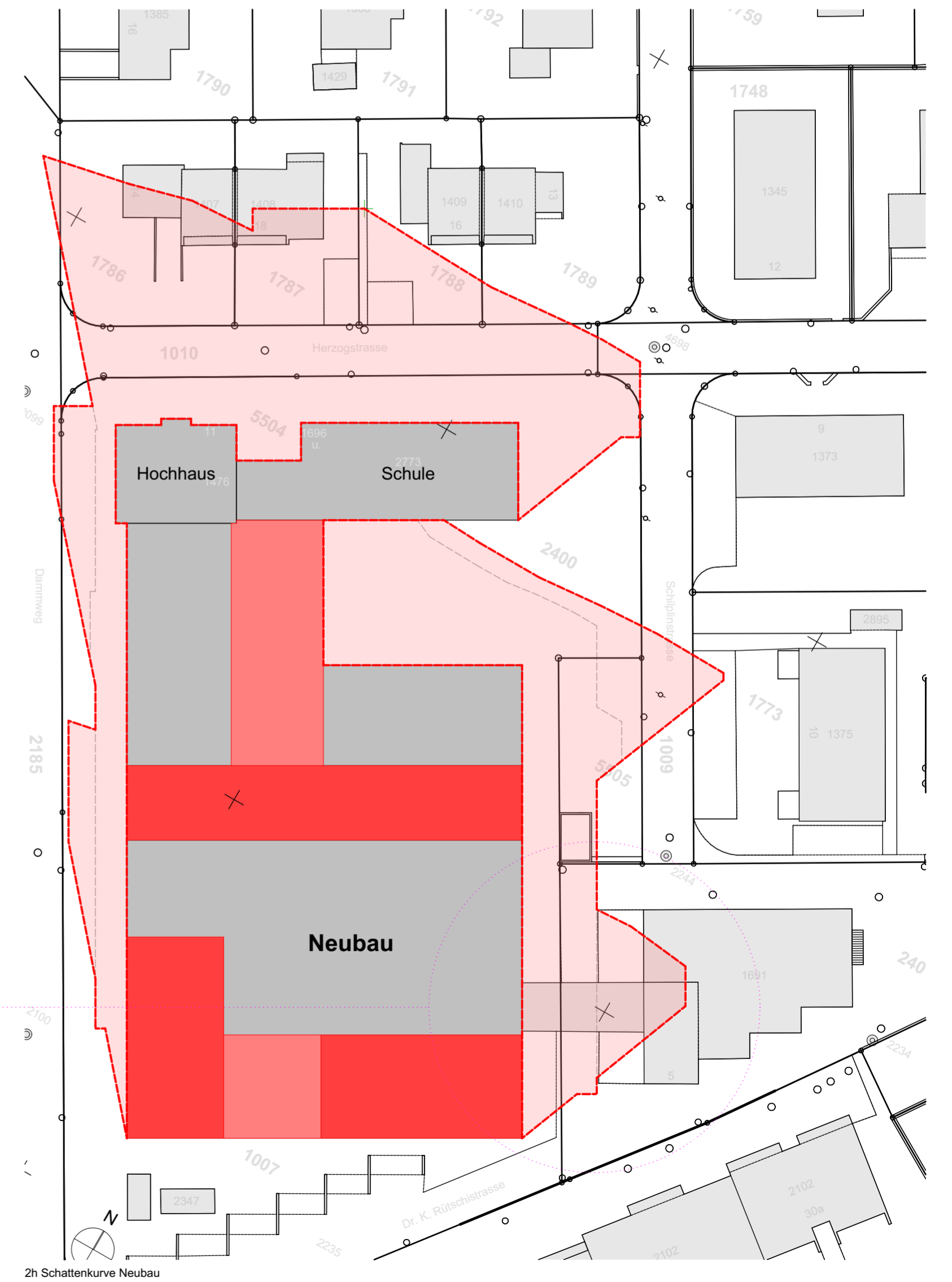
- Fläche PV-Anlagen(kombiniert mit Begrünung): 700m2
- Fläche extensive Dachbegrünung: 960m2
- Fläche Dachbekiesung: Randstreifen
- Fläche Loggia und Terrasse



2h Schattenkurve Bestand



Neubau: Schattenwurf am 09.02 um 14:00 Uhr



2h Schattenkurve Neubau

Objekt		Code	
Gestaltungsplan "Rütschi-Hallen" Brugg		PHB	
Planbezeichnung		Plan Nr.	
Nachweis Wohnorientierung		106	
Mst.	1:500	Form.	A2 Freig.
rev.	22.07.2019	Gez.	Hti
Dat.	15.08.2018		

p-4 AG Industriestrasse 22 CH-6302 Zug Telefon 041 726 66 11 Fax 041 726 67 67 info@p-4.ch www.p-4.ch



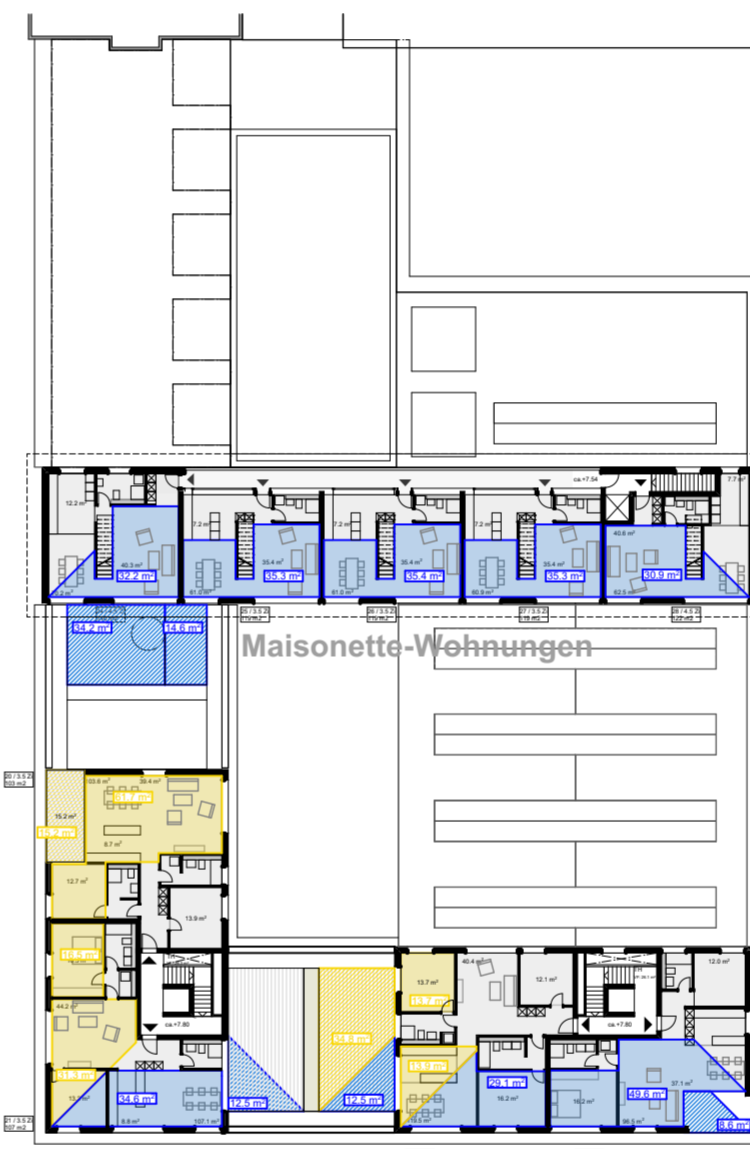
Flächen Wohnraum + Aussenraum



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

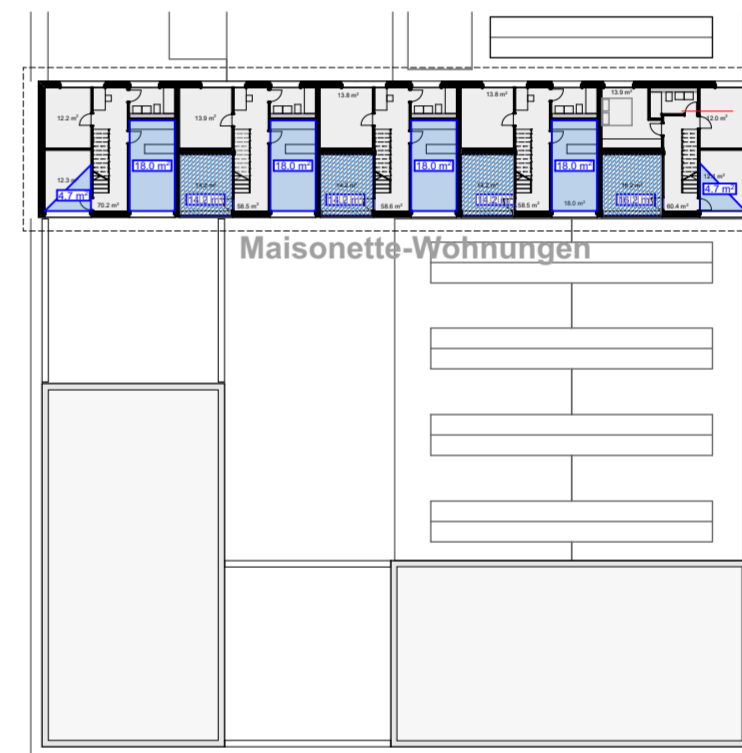


2.Obergeschoss

Westseite			Südseite		
Geschoss	Orientierung Wohnräume	Fläche	Geschoss	Orientierung Wohnräume	Fläche
EG	Patio-Häuser Atelier-Wohnungen Loft-Wohnungen	365m2 177m2 150m2	EG	Loft-Wohnungen	192m2
1.OG	Patio-Häuser ETG-Wohnungen	69m2 80m2	1.OG	ETG-Wohnungen	120m2
2.OG	ETG-Wohnungen Wohnungen-Querriegel	136m2 0m2	2.OG	ETG-Wohnungen Wohnungen-Querriegel	104m2 168m2
3.OG	Wohnungen-Querriegel	0m2	3.OG	Wohnungen-Querriegel	89m2
	Gesamt	977m2		Gesamt	673m2

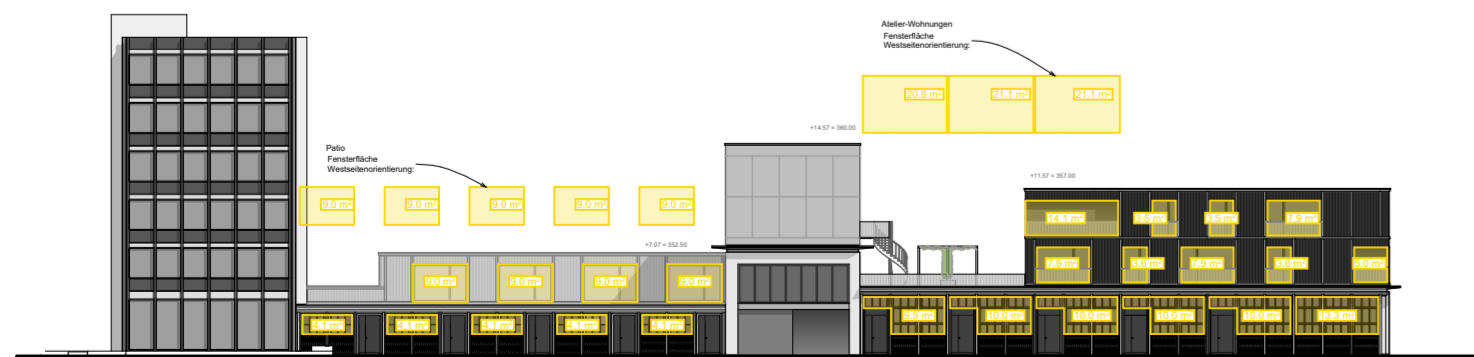
Geschoss	Aussenfläche Westseite	Fläche	Geschoss	Aussenfläche Südseite	Fläche
EG	Patio-Häuser Atelier-Wohnungen Loft-Wohnungen	216m2 105m2 63m2	EG	Loft-Wohnungen	269m2
1.OG	ETG-Wohnungen	45m2	2.OG	ETG-Wohnungen Wohnungen-Querriegel	28m2 49m2
2.OG	ETG-Wohnungen	46m2	3.OG	Wohnungen-Querriegel	58m2
	Gesamt	475m2		Gesamt	456m2

Geschoss	Fensterfläche Westseite	Fläche	Geschoss	Fensterfläche Südseite	Fläche
EG	Patio-Häuser Atelier-Wohnungen Loft-Wohnungen	65m2 63m2 63m2	EG	Loft-Wohnungen	89m2
1.OG	Patio-Häuser ETG-Wohnungen	36m2 28m2	1.OG	ETG-Wohnungen	64m2
2.OG	ETG-Wohnungen Wohnungen-Querriegel	45m2 36m2	2.OG	ETG-Wohnungen Wohnungen-Querriegel	44m2 109m2
	Gesamt	336m2		Gesamt	306m2

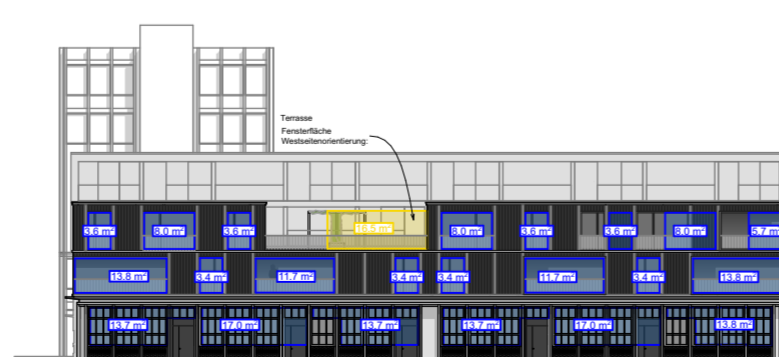


3.Obergeschoss

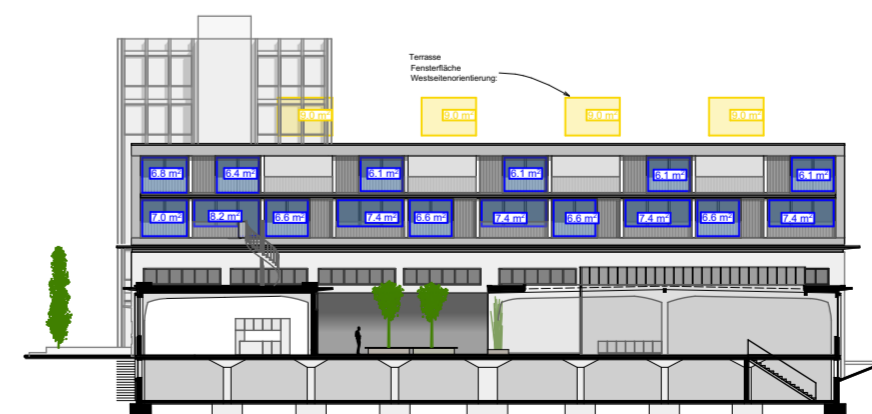
Fensterflächen



Westfassade



Südfassade



Fassade Aufbau Querhalle

Legende:

- Flächen Wohnraum + Fenster, Orientierung auf Westseite
- Flächen Wohnraum + Fenster, Orientierung auf Südseite
- Flächen Aussenraum, Westseite
- Flächen Aussenraum, Südseite