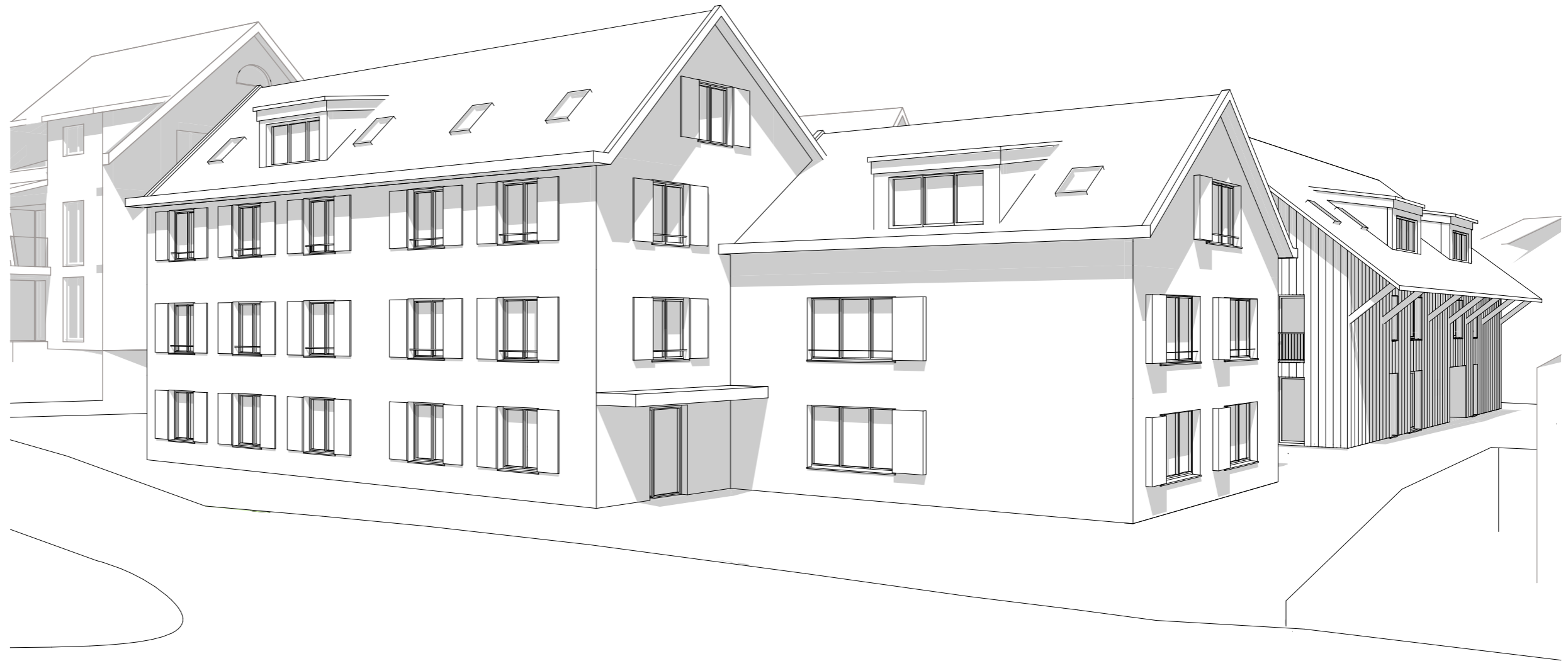


2210 MUSE; Bauprojekt

Philipp Husistein, Michal Malinowski, Daniel Vaczi, Aarau, 15.03.2023



Orthophoto



Fotos Bestand



Bauzonenplan | 1:1000 |

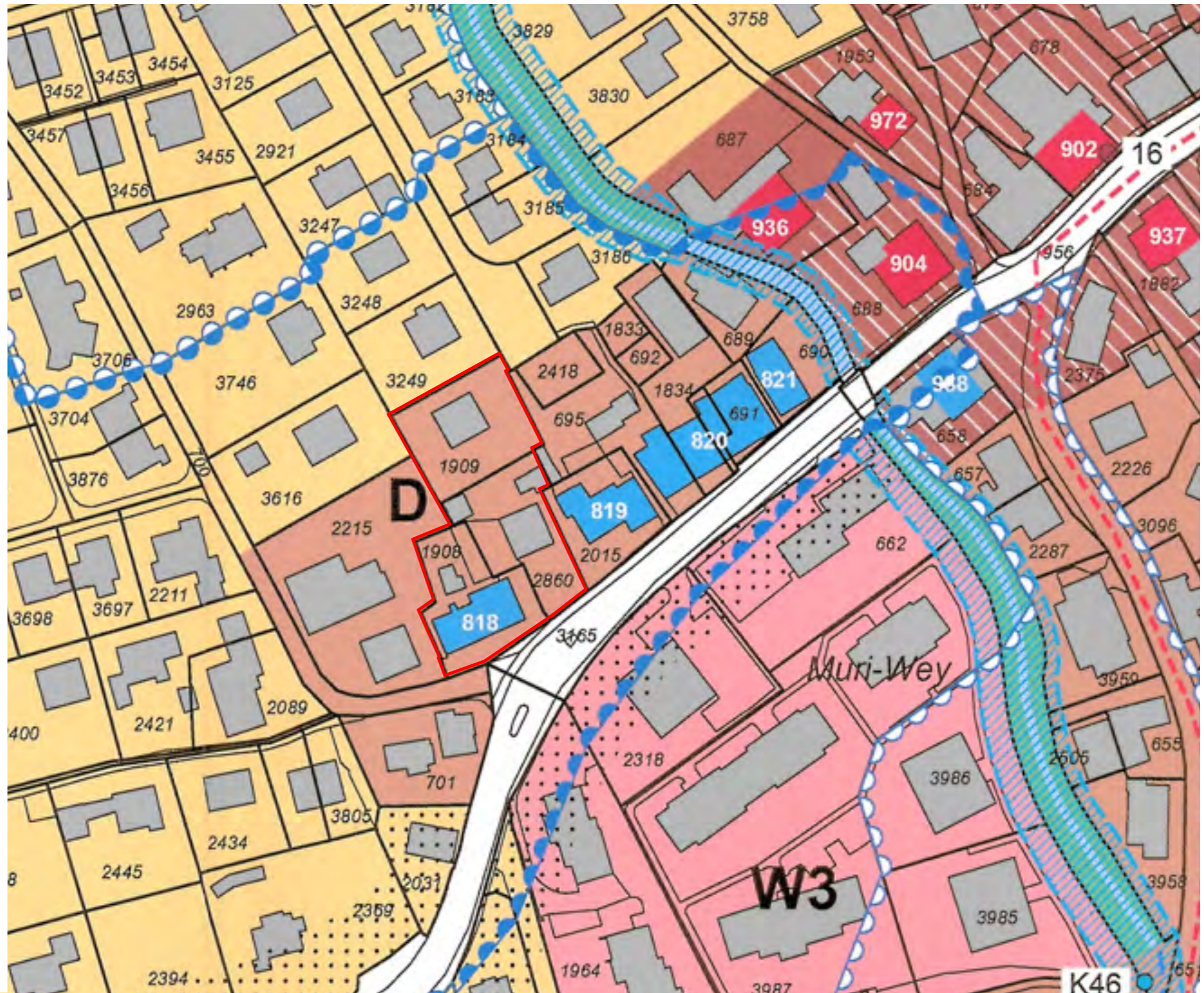


GENEHMIGUNGSINHALT

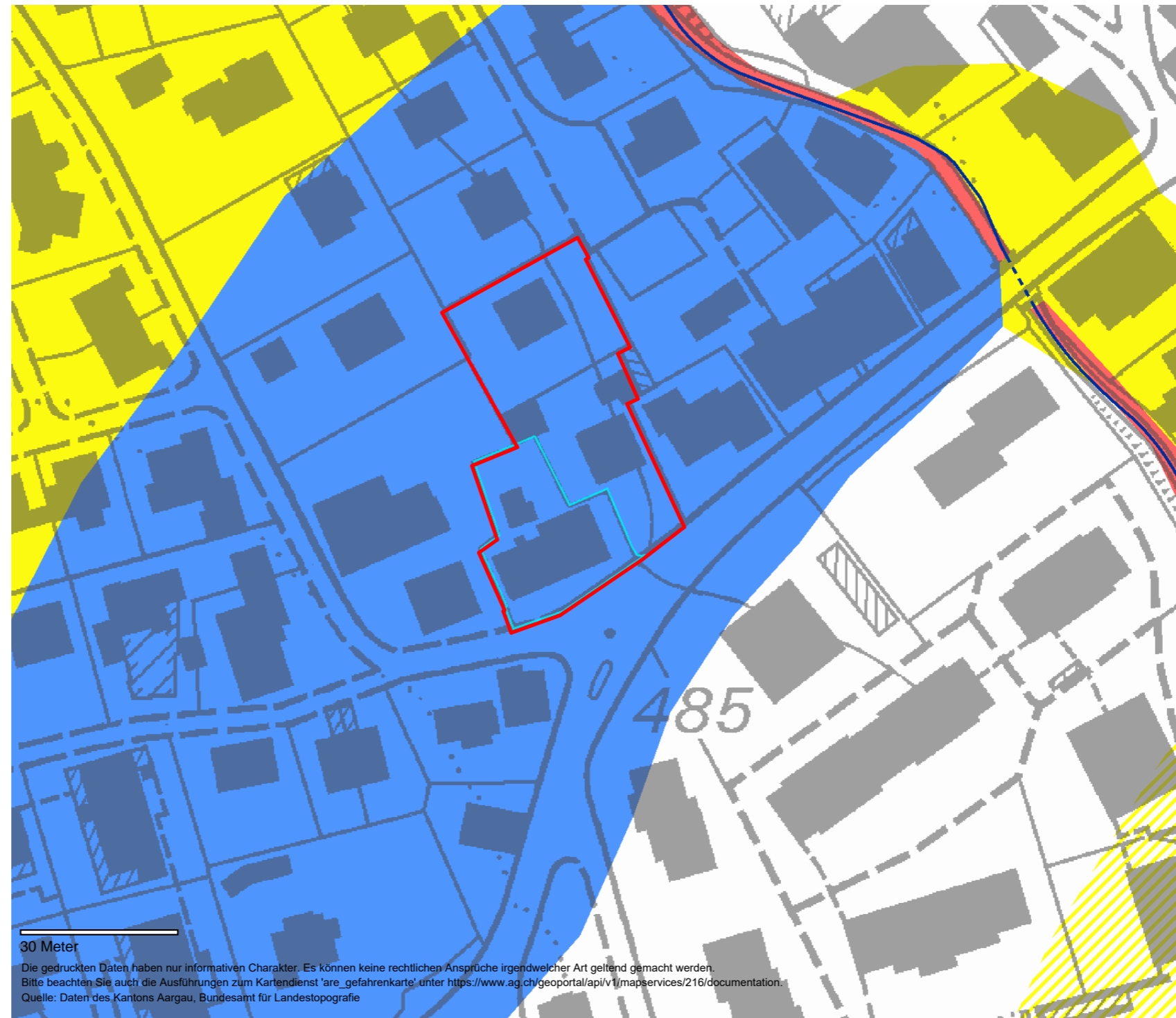
- K Kernzone
- Spezialbestimmung Kernzone Wey und Klostersrain gemäss § 10 Abs. 5 BNO
- D Dorfzone
- W1 Wohnzone 1
- W2 Wohnzone 2
- W3 Wohnzone 3
- W3+ Wohnzone 3 plus
- WG3 Wohn- und Gewerbezone 3
- Spezialbestimmung Luzernerstrasse gemäss § 13 Abs. 3 BNO
- KB Kernzone Brühl
- A Arbeitszone (mit Empfindlichkeitsstufe / Gesamthöhe)
- SR Spezialzone im Roos
- OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (mit Empfindlichkeitsstufe)
- Spezialbestimmung gemäss § 17 Abs. 3 BNO
- Bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG (§ 17 Abs. 4 BNO)
- US Uferschutzzone
- Bauzonengrenze
- Gestaltungsplanpflicht
- Mittelgrosse Verkaufsnutzung gemäss § 15 Abs. 3 BNO
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Lärmvorbelastung gemäss § 9 Abs. 4 BNO
- Freihaltezone gemäss § 22 BNO
- Fernwärmezone gemäss § 23 BNO
- Sichtbegrenzung Klosteranlage gemäss § 24 BNO
- Hochwassergefahrzone 1 gemäss § 25 BNO
- Hochwassergefahrzone 2 gemäss § 25 BNO
- Gewässerraum gestützt auf § 127 Abs. 3 BauG
- Magerwiese im Baugebiet
- Hecken im Baugebiet
- Einzelbaum / Baumreihen
- Brunnen
- Wegkreuz
- Denkmal
- Bildstock
- Brücke
- Kapelle
- Historische Verkehrswege
- Spezialbestimmung Aussenantennen gemäss § 58 BNO

ORIENTIERUNGSINHALT

- Wald
- Waldgrenze gemäss § 3 AWaV
- Gewässer
- Bach eingedolt
- Bach offen
- Grundwasserschutzzone
- Restgefährdung Hochwasserschutz
- Gewässerraum im Kulturland gestützt auf § 127 Abs. 3 BauG
- Kantonale Denkmalschutzobjekte
- Archäologische Fundstelle (Meldepflicht vor Bodeneingriffen)
- Wanderwege
- Gemeindegrenze



Gefahrenkarte Hochwasser | 1:1000 |



Gefahrenkarte Hochwasser

- Legende:**
- Untersuchungsgebiet Gefahrenkarte Hochwasser
 - PK25 Flusston
 - PK25 Seeton
 - Bachkataster ohne Dolungen
 - Dolungen
 - Kantonsgrenze
 - Übersichtspläne 1:5000
 - PK25 Situation
 - GEFAHRENKARTE IST-ZUSTAND**
 - AV Parzellen

30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'are_gefahrenkarte' unter <https://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/216/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1: 1'000

erstellt: 19.01.2022

Fliesstiefenkarte | 1:1000 |

Legende:

Untersuchungsgebiet Gefahrenkarte Hochwasser



PK25 Flusston



0



1

PK25 Seeton



0



1

Bachkataster ohne Dolungen



Bachkataster ohne Dolungen

Dolungen



Dolungen

Kantonsgrenze



Aargau

Übersichtspläne 1:5000



0



1

PK25 Situation

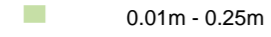


0

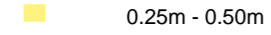


1

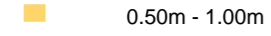
Fliesstiefen EHQ



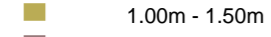
0.01m - 0.25m



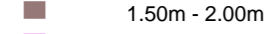
0.25m - 0.50m



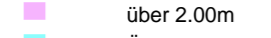
0.50m - 1.00m



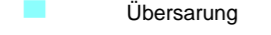
1.00m - 1.50m



1.50m - 2.00m



über 2.00m

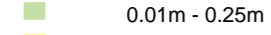


Übersarung

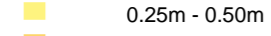
Kanton Fliesstiefe

Aargau

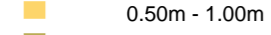
Fliesstiefe HQ300



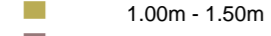
0.01m - 0.25m



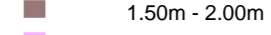
0.25m - 0.50m



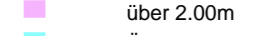
0.50m - 1.00m



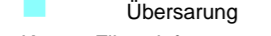
1.00m - 1.50m



1.50m - 2.00m



über 2.00m

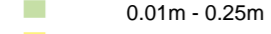


Übersarung

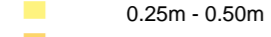
Kanton Fliesstiefe

Aargau

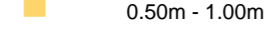
Fliesstiefe HQ100



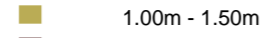
0.01m - 0.25m



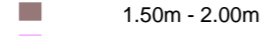
0.25m - 0.50m



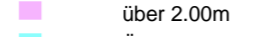
0.50m - 1.00m



1.00m - 1.50m



1.50m - 2.00m



über 2.00m

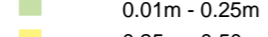


Übersarung

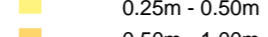
Kanton Fliesstiefe

Aargau

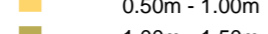
Fliesstiefe HQ30



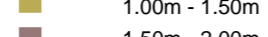
0.01m - 0.25m



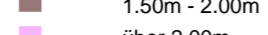
0.25m - 0.50m



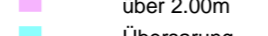
0.50m - 1.00m



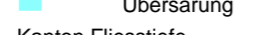
1.00m - 1.50m



1.50m - 2.00m



über 2.00m

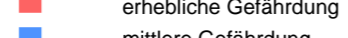


Übersarung

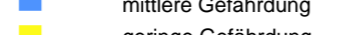
Kanton Fliesstiefe

Aargau

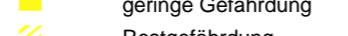
GEFAHRENKARTE IST-ZUSTAND



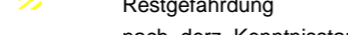
erhebliche Gefährdung



mittlere Gefährdung



geringe Gefährdung

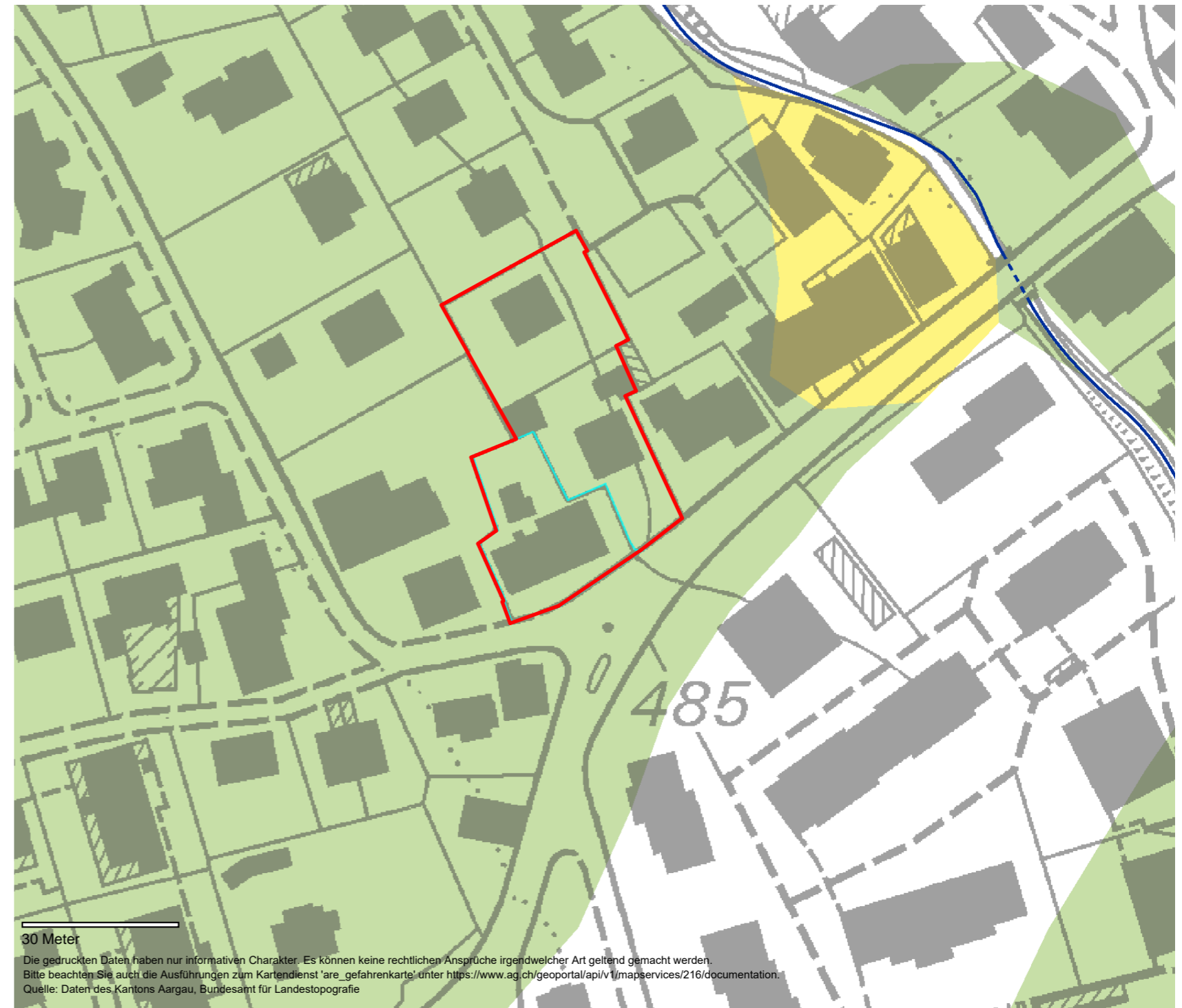


Restgefährdung

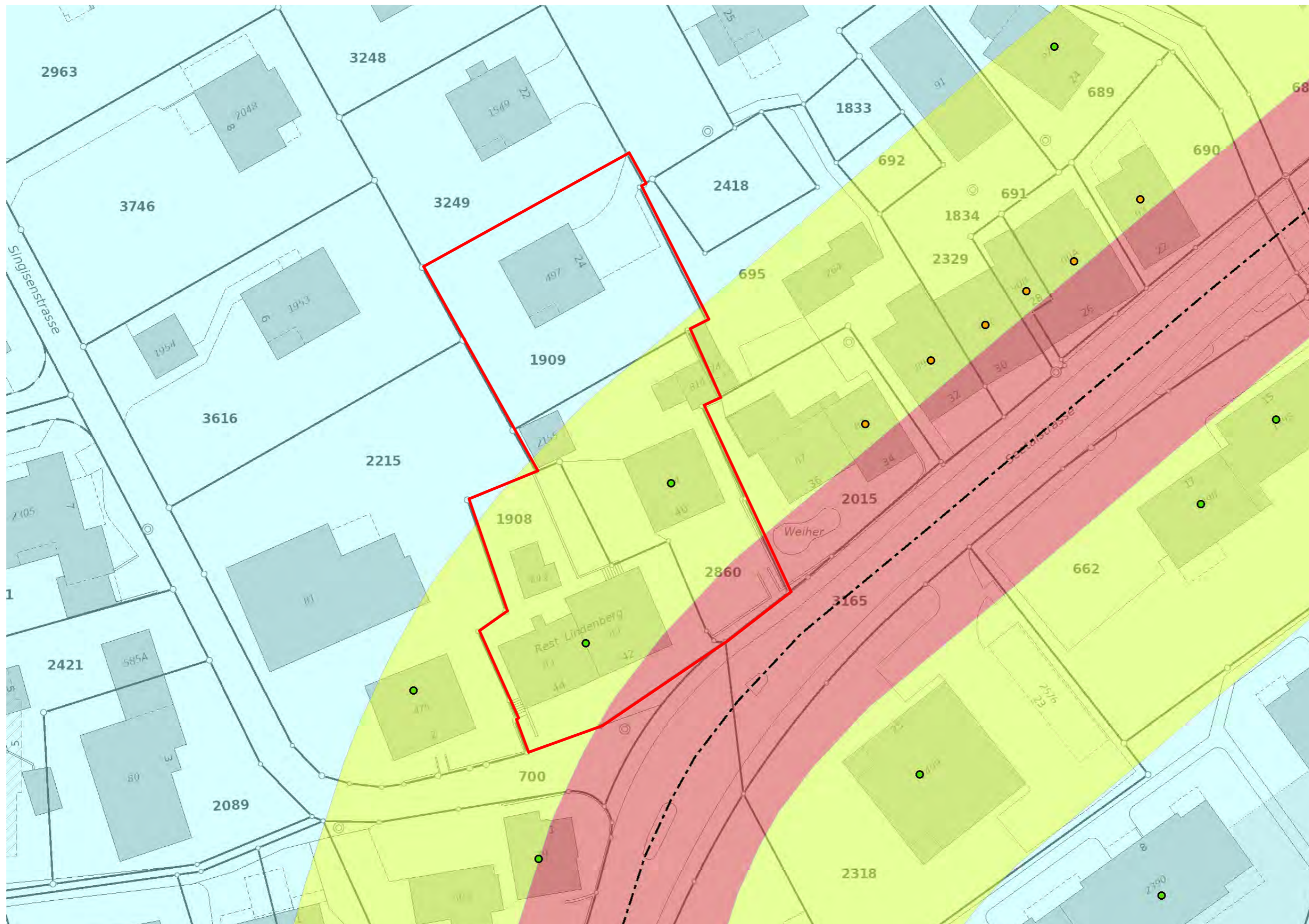
nach derz. Kenntnisstand keine Gefährdung

AV Parzellen

Parzelle



Strassenlärm | 1:500 |



Strassenlärm

Legende:

- Kantonsstrassenachsen
— Kantonsstrassen
- Sanierungsstand
■ Sanierung abgeschlossen für alle Strassen
■ Projektierung
■ Ausführung
- Beurteilung Grenzwerte
● Immissionsgrenzwert eingehalten
● Immissionsgrenzwert ueberschritten
● Alarmwert ueberschritten
- Grobkaster
■ kritisch Grenzwerte ES II
■ kritisch Grenzwerte ES III
- Sanierungsstand
■ Sanierung abgeschlossen für alle Strassen
■ Projektierung
■ Ausführung
- Kantonsgrenze
□ Aargau
- Bezirksgrenzen
□
- Gemeindegrenzen
□ Gemeinde

Planerische Randbedingungen

Ort	Muri AG, Seetalstrasse 44, 42, 40, Bleicheweg 24	Gewässerschutz	Nein
Parzellen	1908 (647 m2), 2860 (614 m2), 1909 (670 m2)	Grundwasser	Nein
Zone	D (Dorfzone)	ISOS	Volumenschutz Objekt 818 Seetalstrasse 42, 44
BNO Revision	Vom 27. Mai 2019	Archäologische Fundstelle	Nein
IVHB	Ja	PP Berechnung	§ 43 BauV (VSS Norm - SN 640281)
Abklärungen	Näherbaurecht zu Gunsten 2860 und zu Lasten 1909 ist nicht mehr relevant da Parzelle 1909 dazugekauft wurde.	ÖV Guteklasse	E1, E2
GSF	647 m2 + 614 m2 + 670 = 1'931 m2	angrenzende Strasse Strassenlärm	Seetalstrasse, Muri AG – Kantonstrasse K261 Singisenstrasse, Muri AG – Gemeindestrasse Bleicheweg, Muri AG - Gemeindestrasse
Arealüberbauung	Nicht möglich in dieser Bauzone		
AZmax.	0.8 als Richtwert		
aGF	Parzelle 1908 – ca. 580m2 zuzüglich DG (Volumenschutz)- bedingt übernutzt (Richtwert 0.8). Separate AZ Berechnung für diese Parzelle ist in Bewilligungsverfahren sinnvoll. Parzelle 2860 – 491m2 (Richtwert 0.8) zzgl. DG/Attika Parzelle 1909 – 536 m2 (Richtwert 0.8) zzgl. DG/Attika		
anrechnungsfreies Attika	Ja		
Vollgeschosse	2 (Richtwert)		
Max. Gesamthöhe	13m (Richtwert)		
Grenzabstand (klein)	4m (Richtwert)		
Grenzabstand (gross)	-		
Gebäuelänge	-		
Empfindlichkeitsstufe	III		
Spielfläche	-		
Auffüllungen / Abgrabungen	§ 15 ABauV (§ 49 BauG)		
Hochwasser	Ja		
Schutzraumpflicht	Baupflicht besteht zurzeit nicht da Einkauf, laut Herr Obrist vom Kant. Verwaltung Militär und Bevölkerungsschutz, möglich ist.		
Erdsonde	EWS möglich 0-400m Tiefe		
Gefahren	Hochwassergefahr, mittlere Gefährdung, Fliesstiefe 1 – 25cm		
Altlasten	Unbekannt		
Erschliessung	Erschlossen		
Strassenlärm	Lokalverbindungsstrasse LVS (K261) Kritisch Grenzwerte ES III entlang Seetalstrasse		

Situation Bestand | 1:500 |





Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt



Projektinformation

Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft

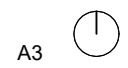
FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

Architekt

Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal
 ±0.00 = 481.00



BAUEINGABE
Situationen
Situationsplan
1:500

BIMcloud: CUST-HUS-S02 - BIMcloud/2210 MUSE

2210 MUSE
2210_B-002



Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

Architekt
 Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal A1
 20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Übersichtspläne
Übersichtsplan I - 1 UG I
1:200

2210 MUSE
2210_B-100.1



Aarau, den
 Bauherrschaft
 Architekt

Projektinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

Architekt
 Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal A1
 20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Übersichtspläne
Übersichtsplan I EG I
1:200

2210 MUSE
2210_B-100.2



Aarau, den
 Bauherrschaft
 Architekt

Projektinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

Architekt
 Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal A1
 20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Übersichtspläne
Übersichtsplan I 1. OG I
1:200

2210 MUSE
2210_B-100.3



Aarau, den
 Bauherrschaft
 Architekt

Projektinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

Architekt
 Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal A1
 20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Übersichtspläne
Übersichtsplan | 2.OG | DG |
1:200

2210 MUSE
2210_B-100.4



Aarau, den
 Bauherrschaft
 Architekt

Projektinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

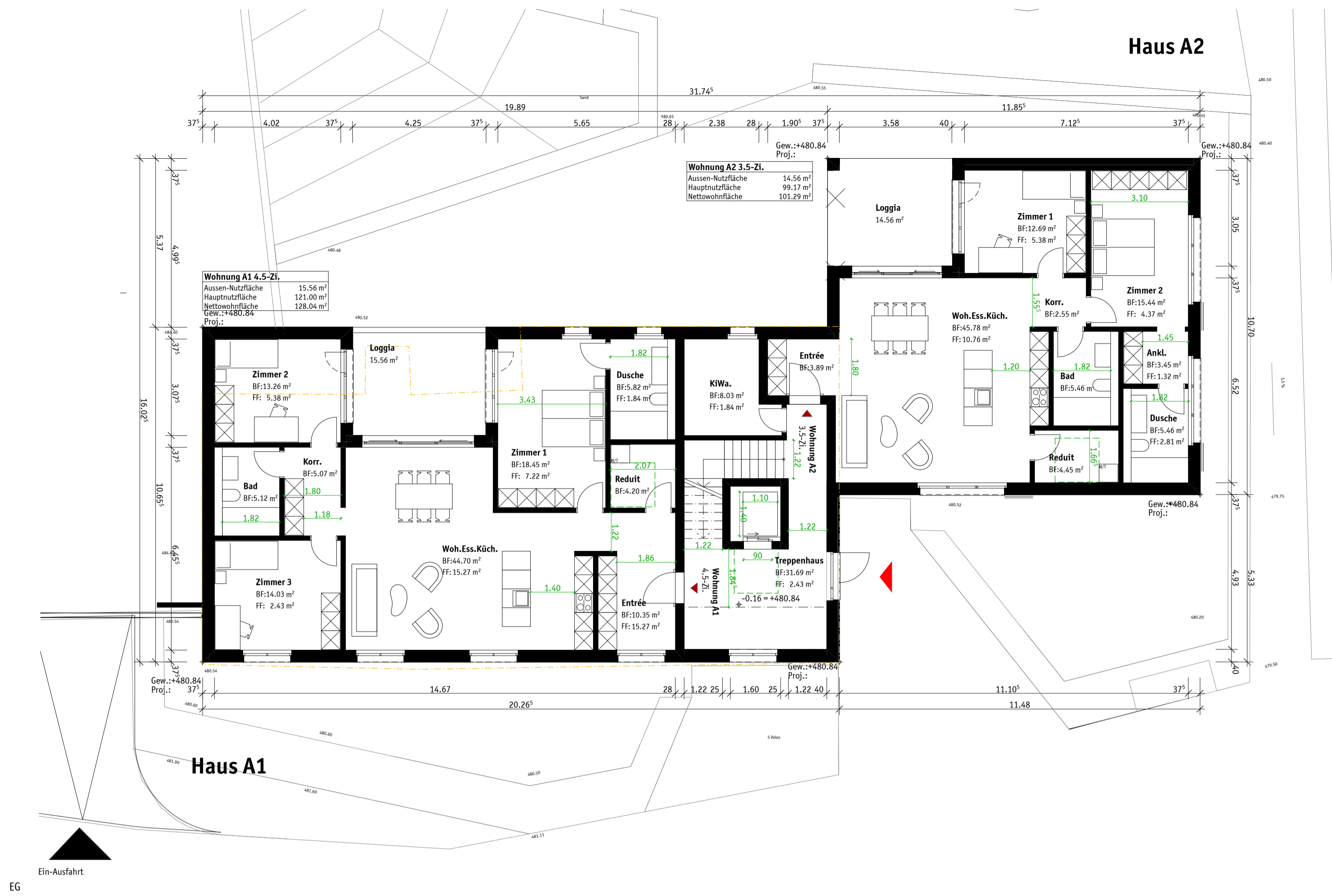
Architekt
 Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachenallee 29, 5001 Aarau T
 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

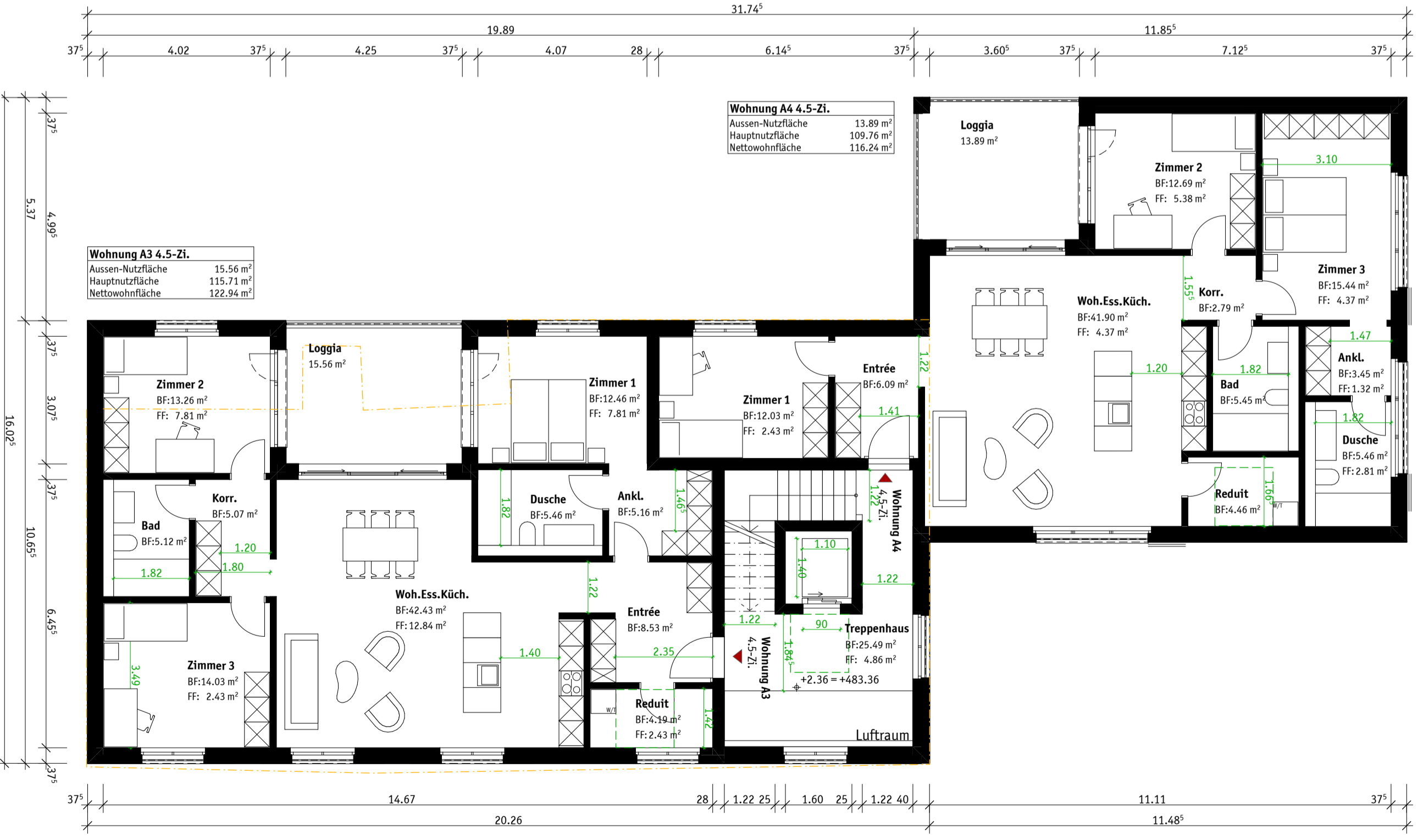
15.03.2023 erstellt mal A1
 20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Übersichtspläne
Übersichtsplan I DG I
1:200

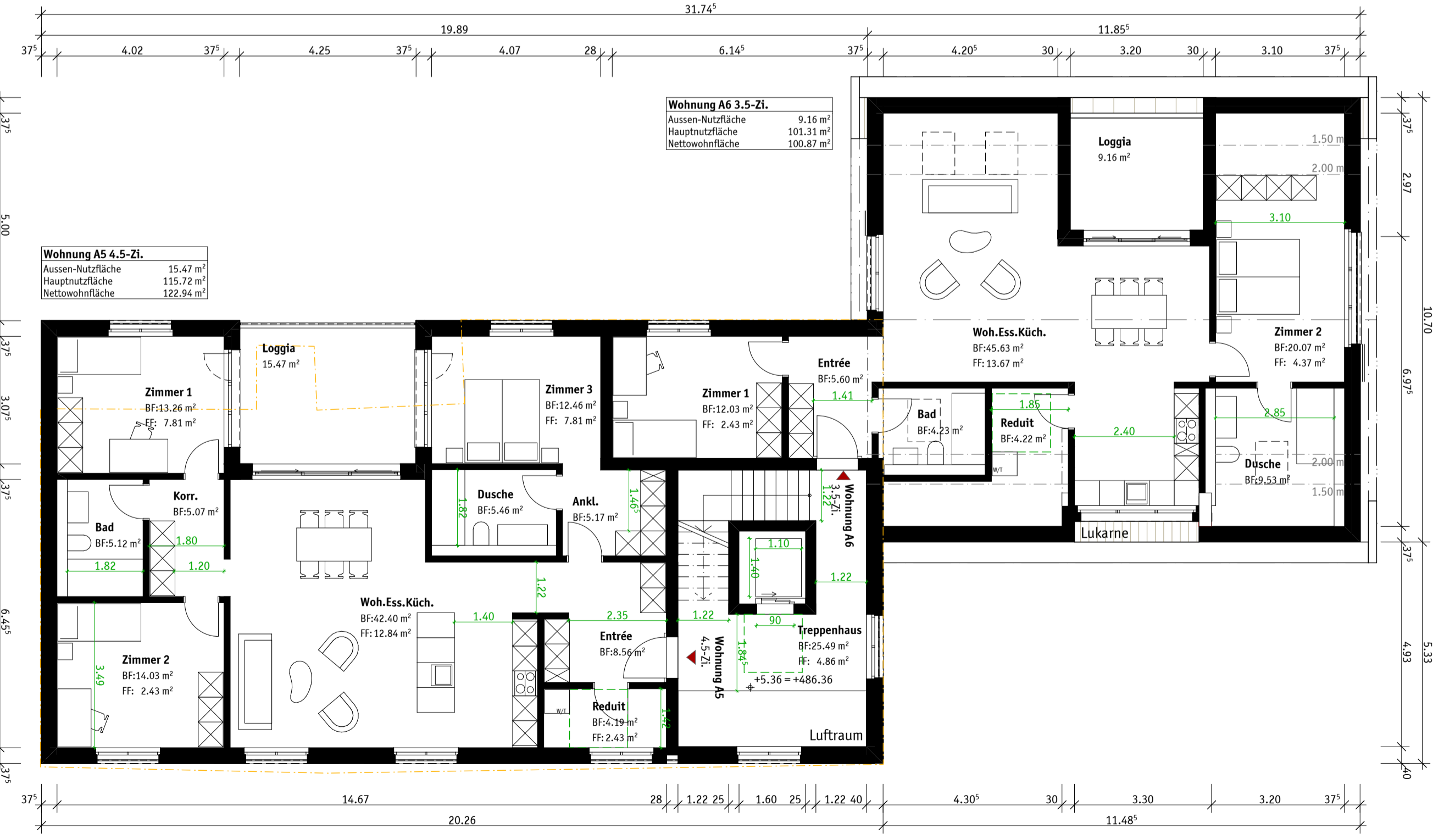
2210 MUSE
2210_B-100.5



Haus A2



Haus A1



Haus A1

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

Architekt
 Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachmattenallee 29, 5001 Aarau 1
 T +41 62 823 25 27, F +41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

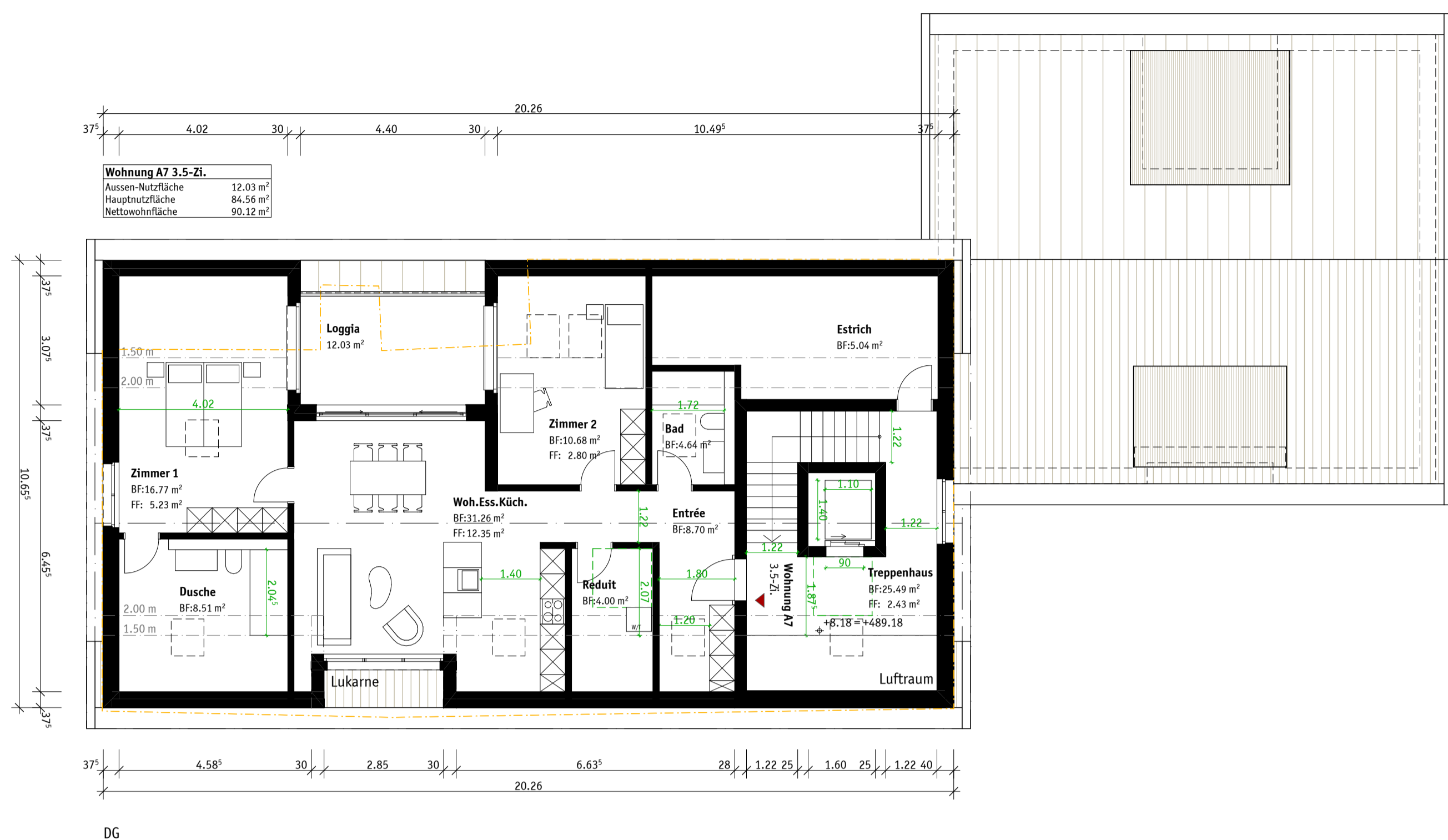
VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal A1
 20.00 = 481.00

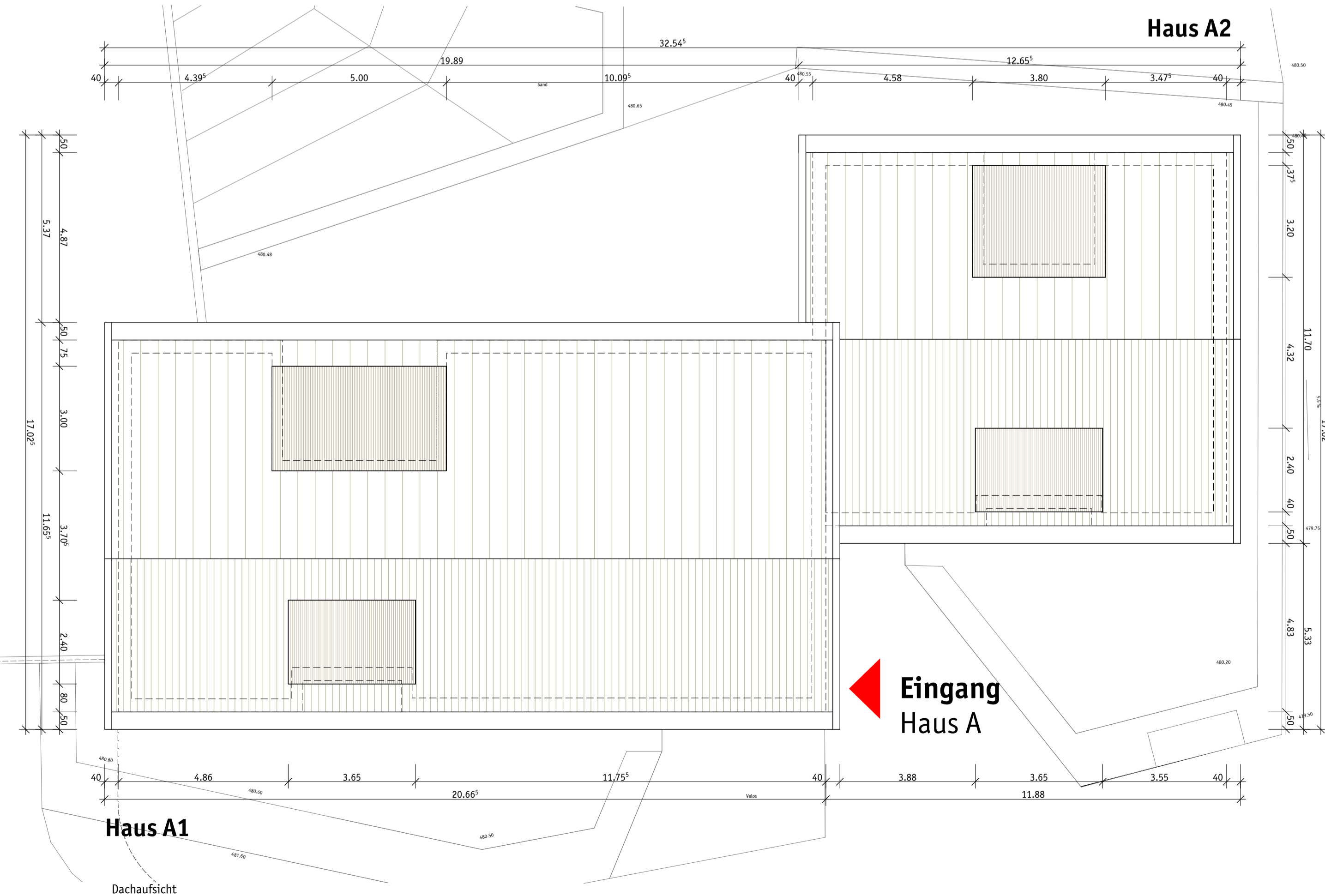
BAUEINGABE
 Grundrisse
 Haus A EG | 1.OG | 2.OG
 1:100

2210 MUSE
 2210_B-110.1

Haus A2



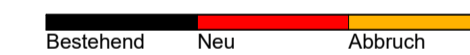
DG



Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt



Projekinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1906, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

Architekt
 Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

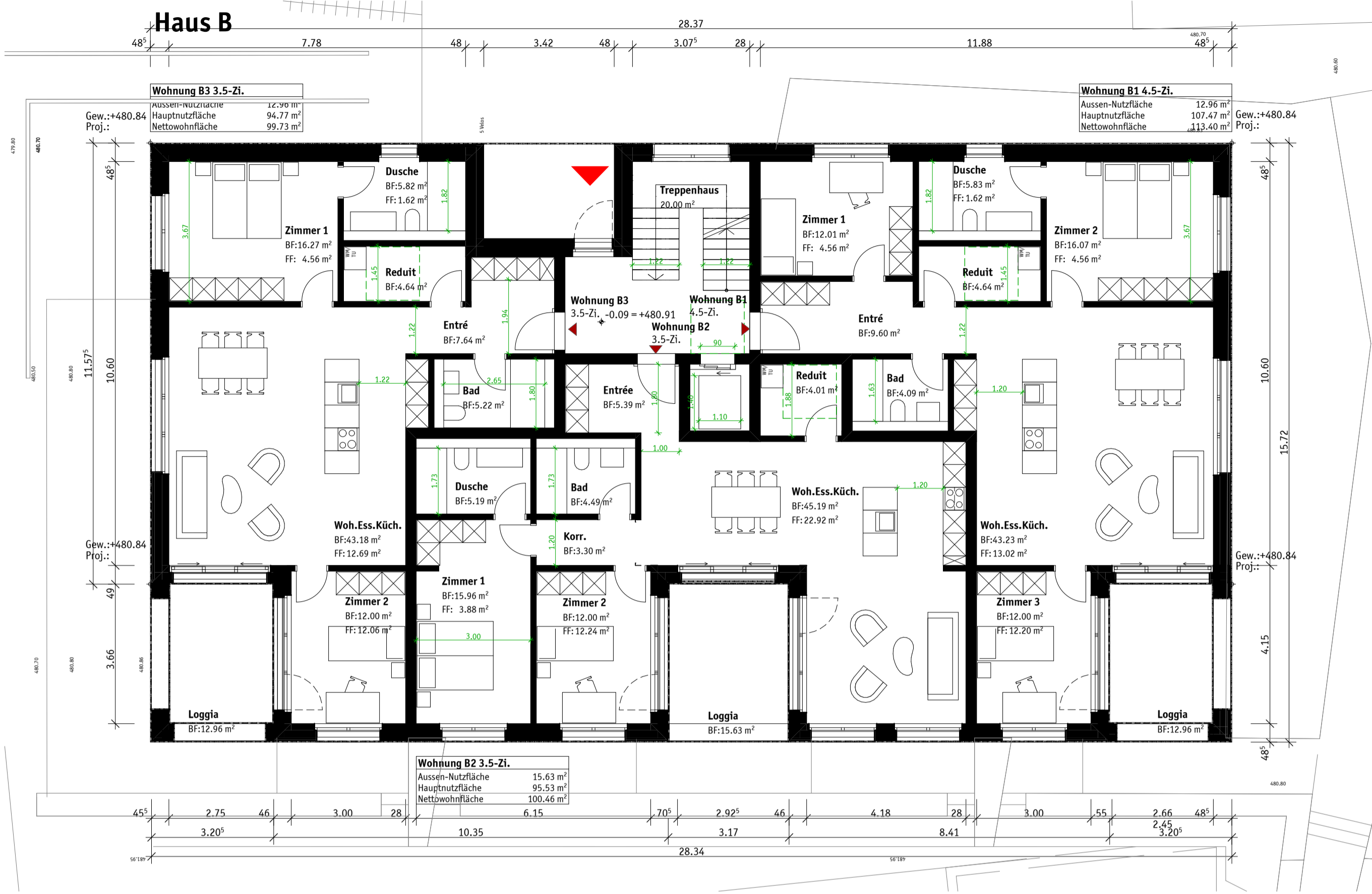
VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal A1
 1:100 = 481.00

BAUEINGABE
 Grundrisse
 Haus A DG | Dachaufsicht
 1:100

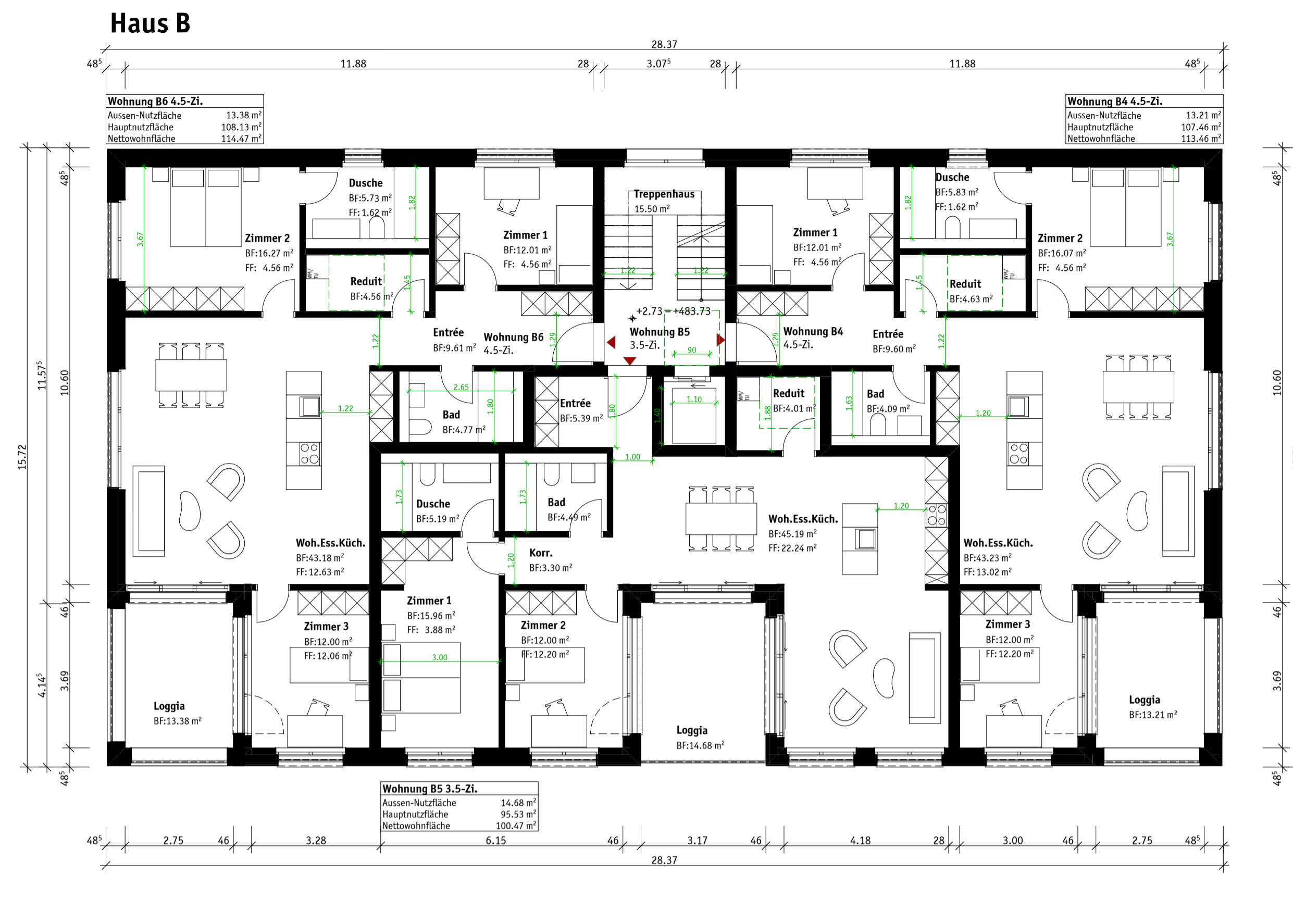
2210 MUSE
 2210_B-110.2

Haus B



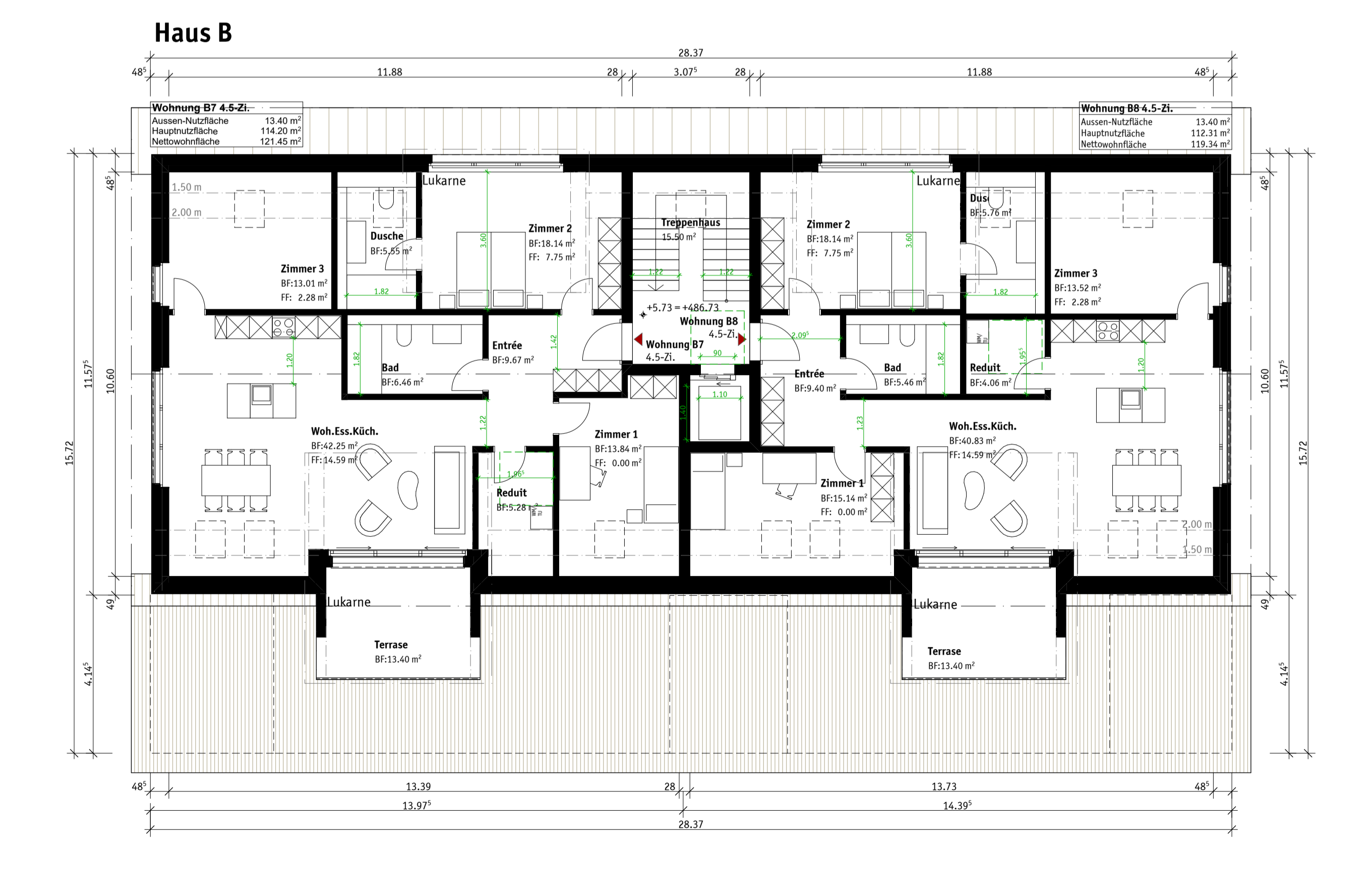
EG

Haus B



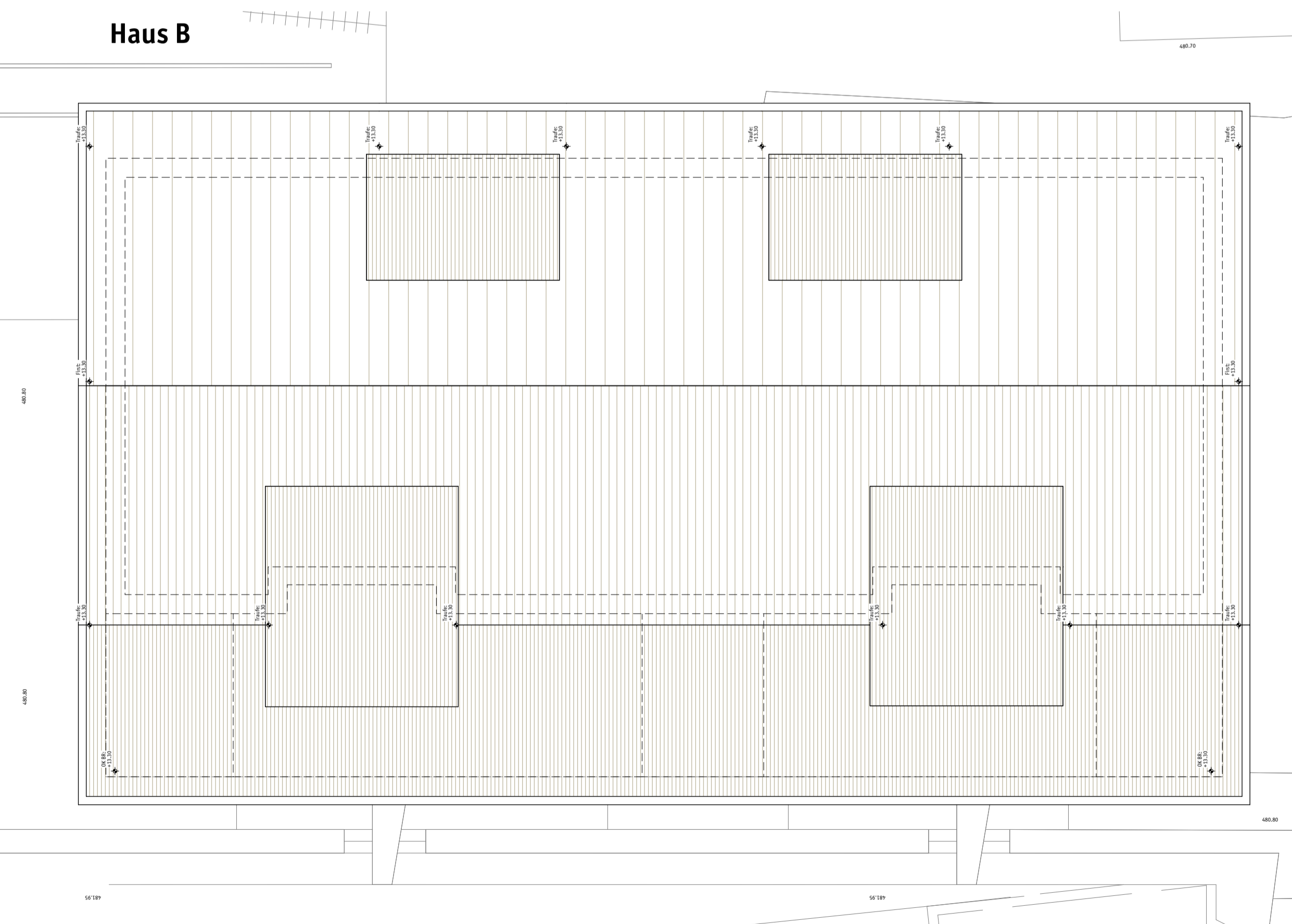
1.0G

Haus B



DG

Haus B

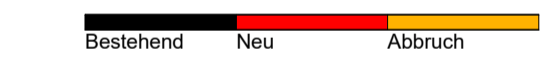


Dachaufsicht

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt



Projektinformation
Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1906, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gothardstrasse 62
8002 Zürich

Architekt
Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5001 Aarau
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal A1
20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Grundrisse
Haus B
1:100

2210 MUSE
2210_B-110.3



Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

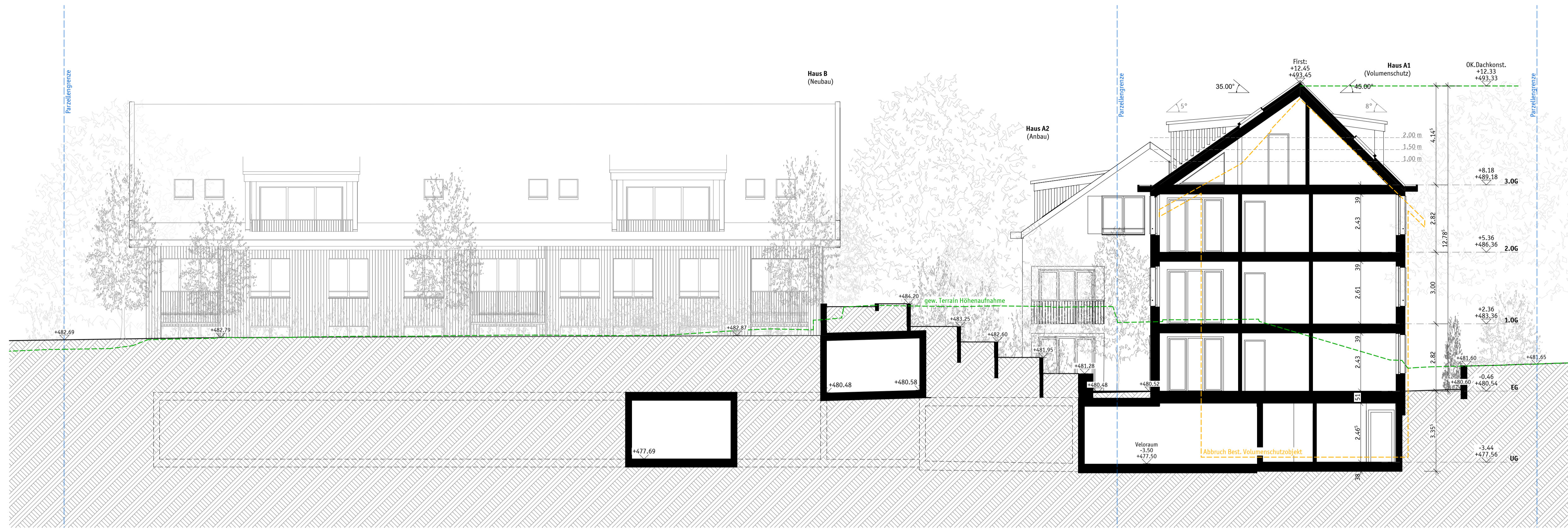
Architekt
 Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

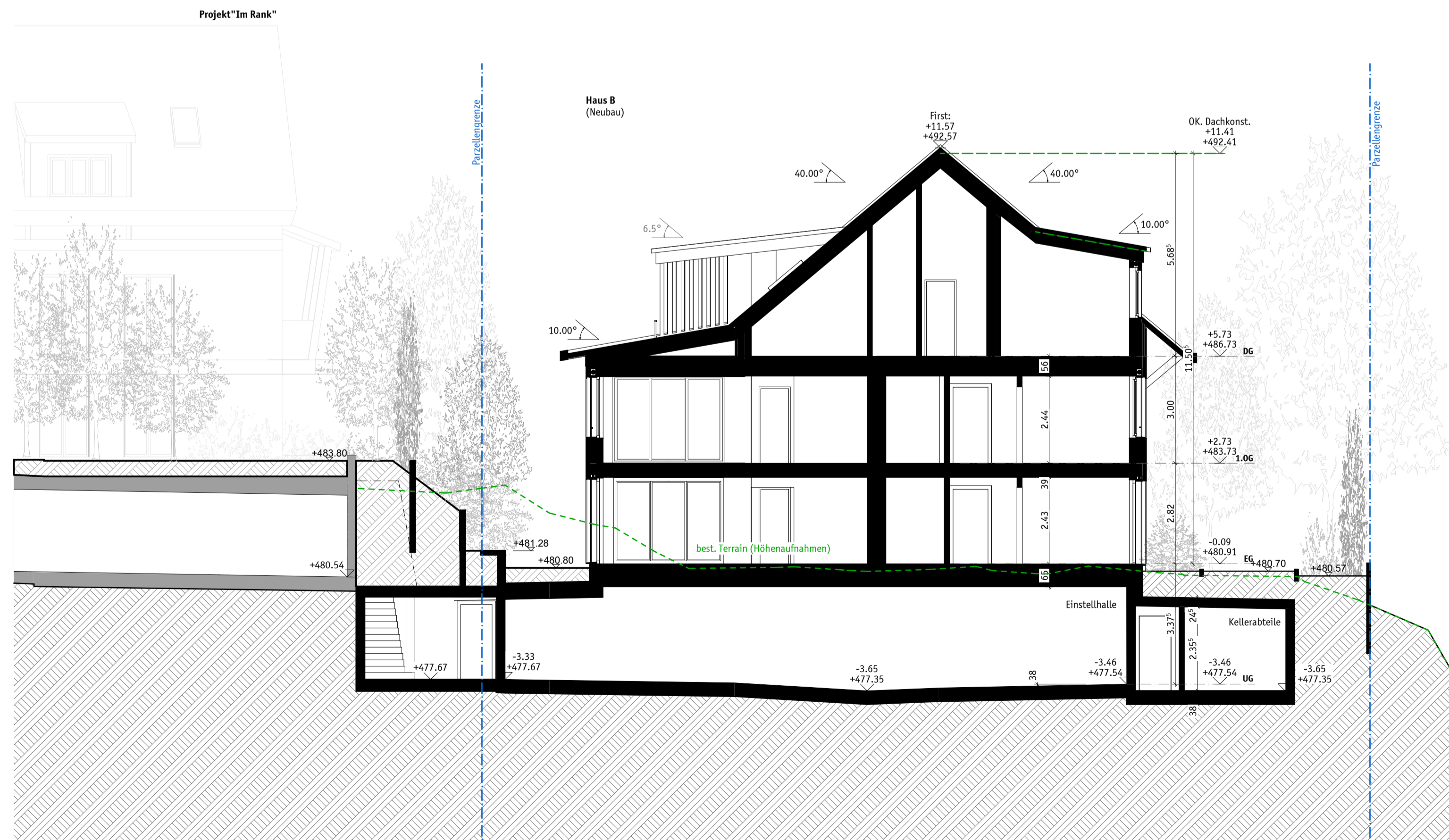
15.03.2023 erstellt mal A1
 20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Übersichtspläne
Dachaufsicht
1:200

2210 MUSE
2210_B-100.6



Schnitt A - A



Schnitt B - B

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1906, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gothardstrasse 62
8002 Zürich

Architekt
Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

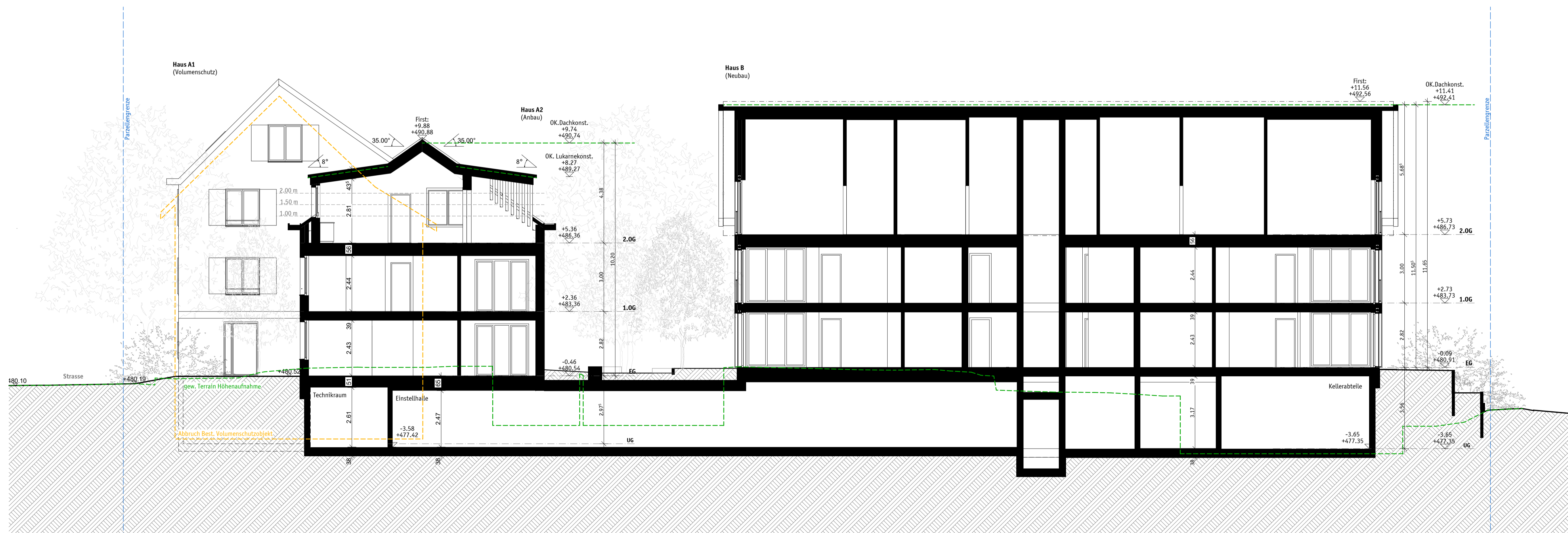
15.03.2023 erstellt mal A1
20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Schnitte
A - A | B - B
1:100

2210 MUSE
2210_B-200.1



Schnitt C - C



Schnitt D - D

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gothardstrasse 62
8002 Zürich

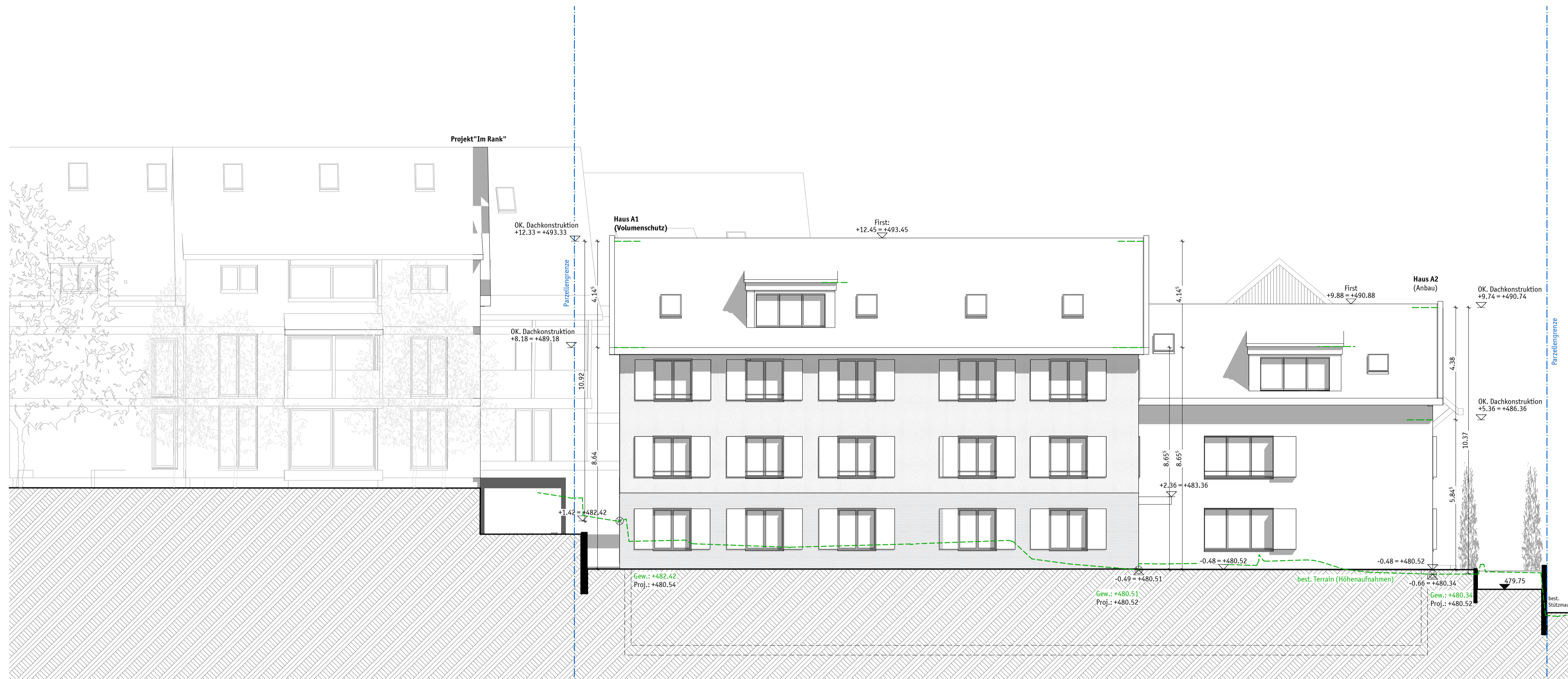
Architekt
Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
T +41 62 823 25 27, F +41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

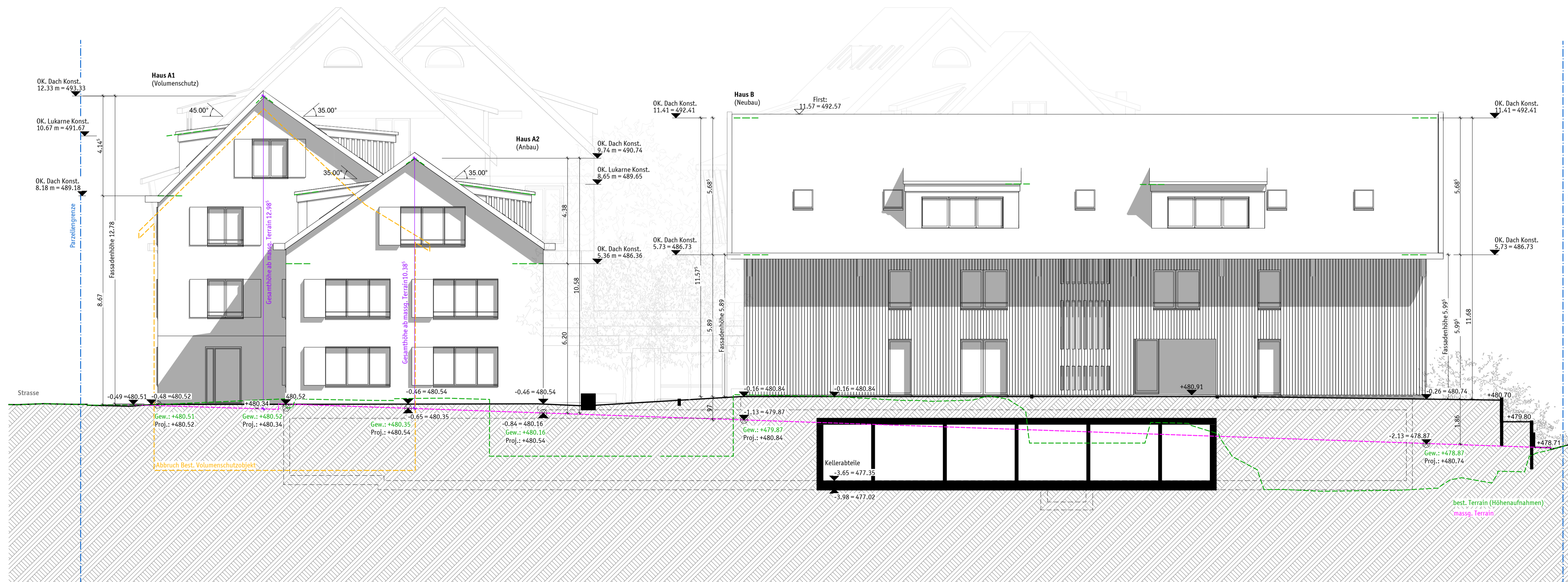
15.03.2023 erstellt mal A1
20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Schnitte
C - C I D - D
1:100

2210 MUSE
2210_B-200.2



Südost Ansicht



Nordost A + B Ansicht

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1906, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

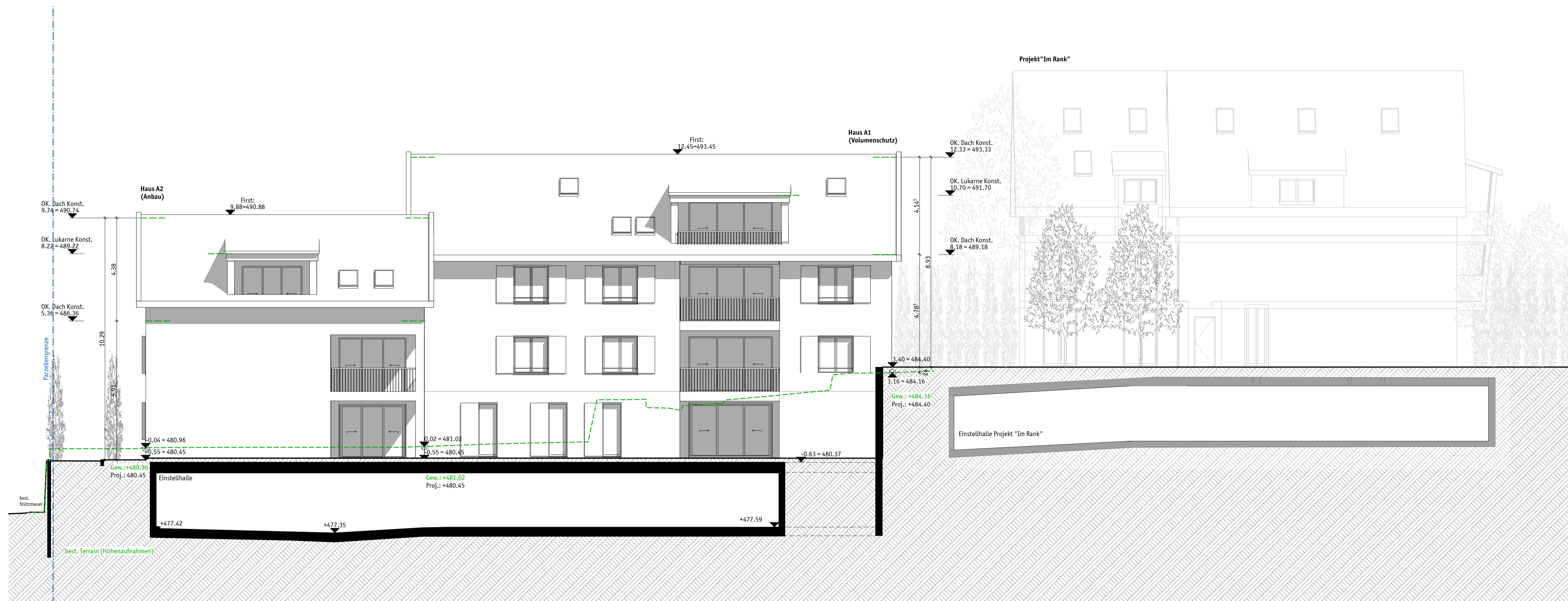
Architekt
 Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachmattallee 29, 5001 Aarau 1
 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal A1
 20.00 = 481.00

BAUEINGABE
 Ansichten
 Südost I Nordost
 1:100

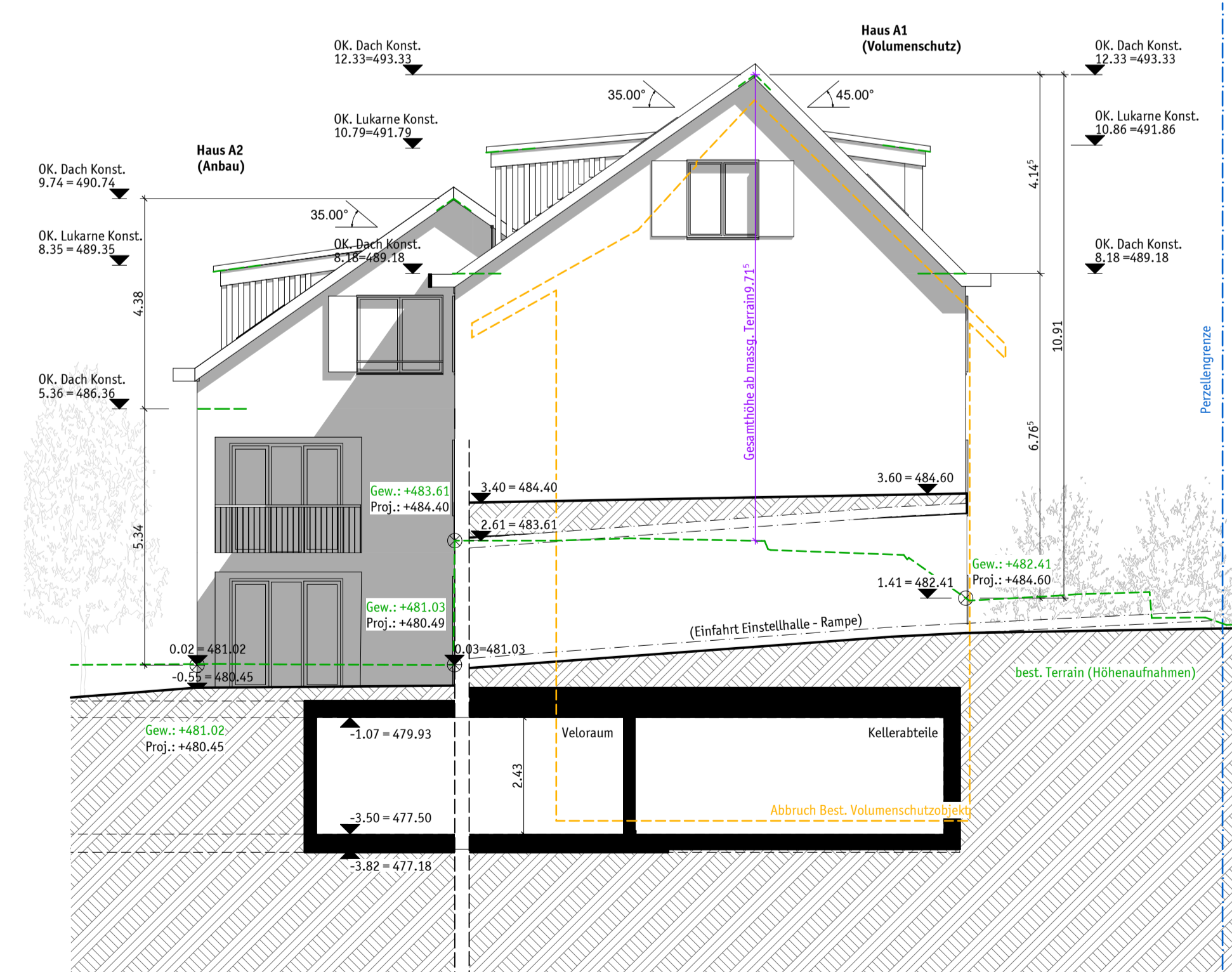
2210 MUSE
 2210_B_301



Nordwest A Ansicht



Südwest Ansicht



Südwest Ansicht

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1906, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gothardstrasse 62
8002 Zürich

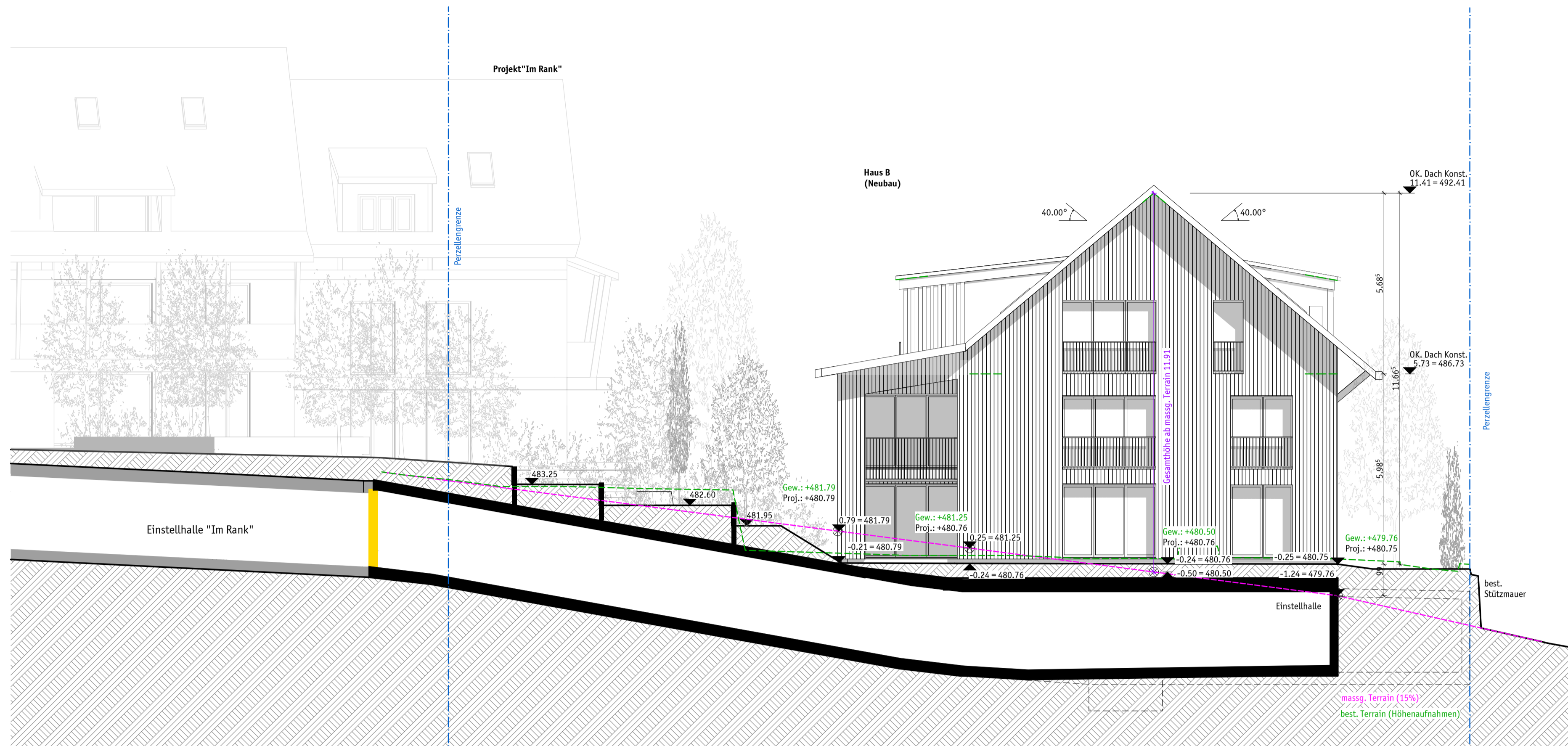
Architekt
Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

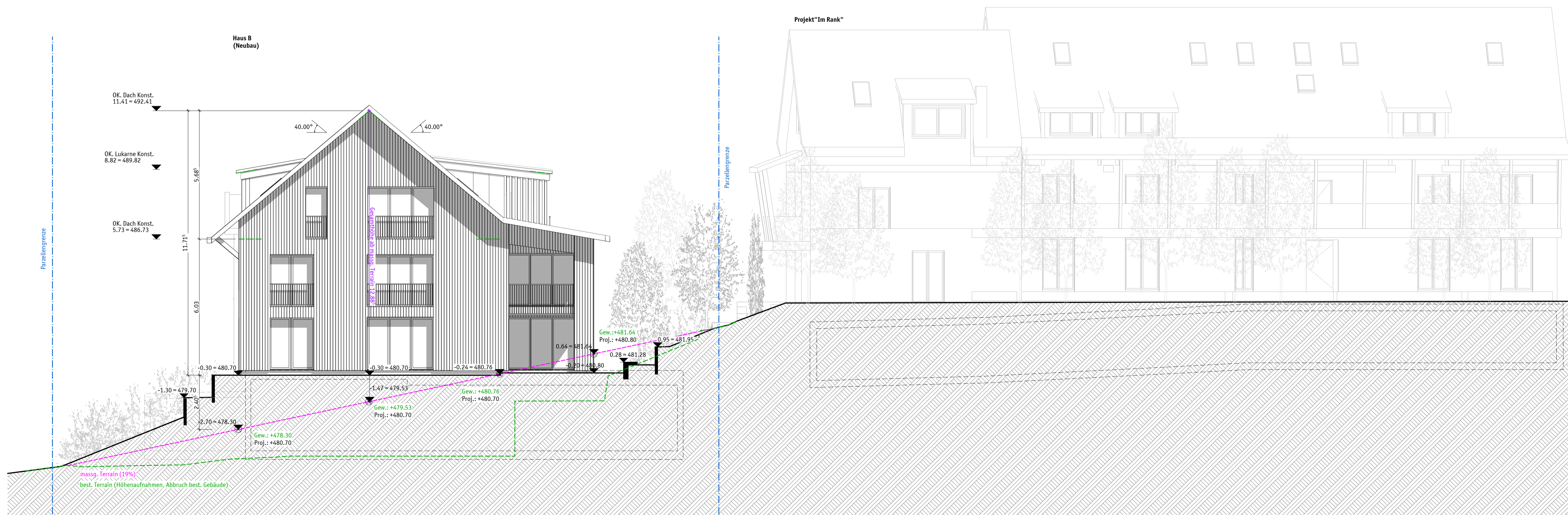
15.03.2023 erstellt mal A1
20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Ansichten
Nordwest I Südwest
1:100

2210 MUSE
2210_B-302



Südost Ansicht



Nordwest Ansicht

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1906, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

Architekt
 Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal A1
 20.00 = 481.00

BAUEINGABE
 Ansichten
 Nordwest | Südost
 1:100

2210 MUSE
 2210_B-303

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt



Projektinformation

Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft

FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gotthardstrasse 62
8002 Zürich

Architekt

Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

14.03.2023 erstellt mal



±0.00 = 481.00

**Baueingabe
Planung/Skizzen
Haus A**

BIMcloud: CUST-HUS-S02 - BIMcloud/2210 MUSE

**2210 MUSE
2210_B-800.1**

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Bestehend Neu Abbruch



Projektinformation

Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft

FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gotthardstrasse 62
8002 Zürich

Architekt

Husistein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husistein.com, www.husistein.com

VORABZUG

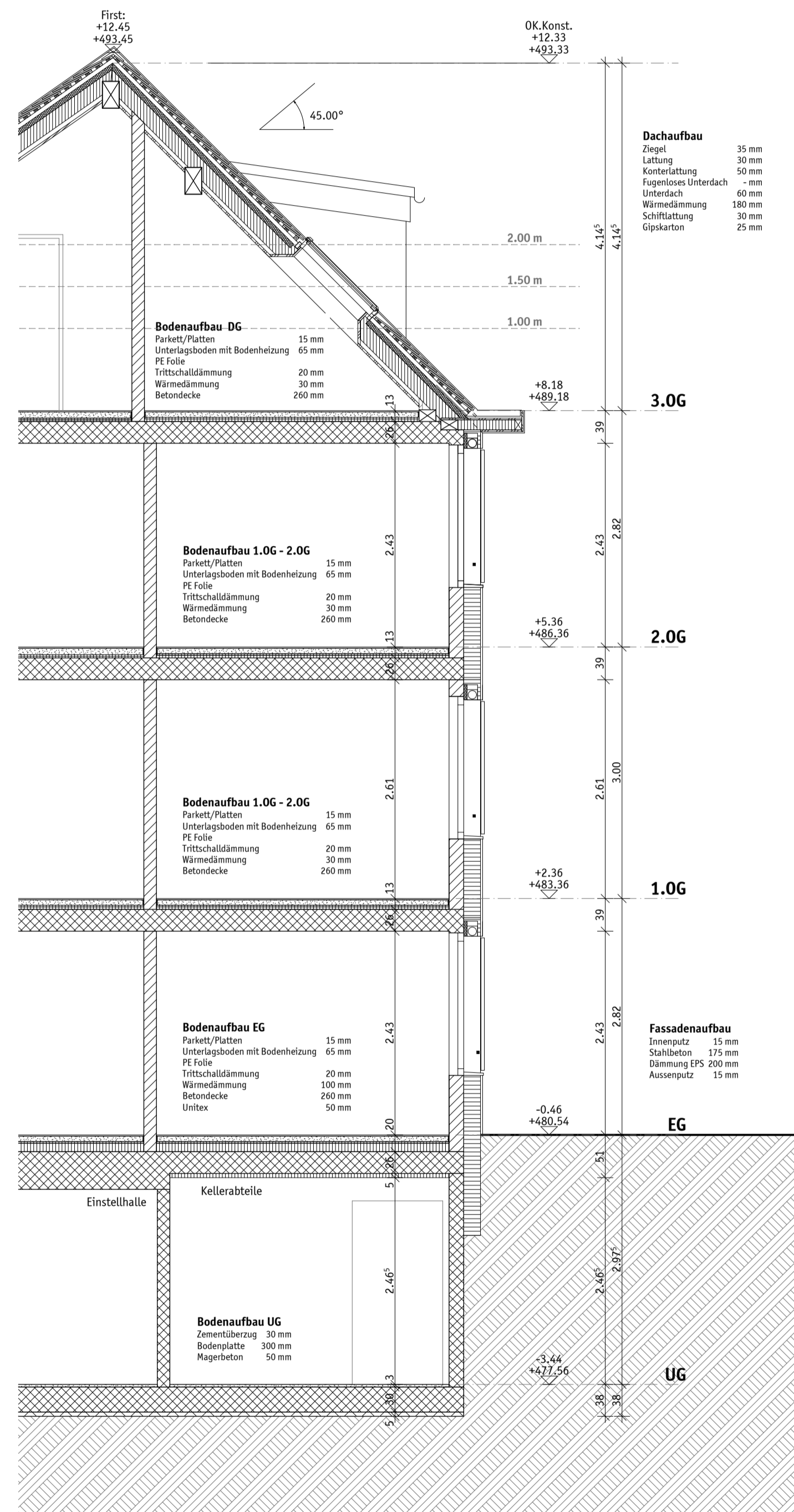
14.03.2023 erstellt mal
±0.00 = 481.00



**Baueingabe
Planung/Skizzen
Haus B**

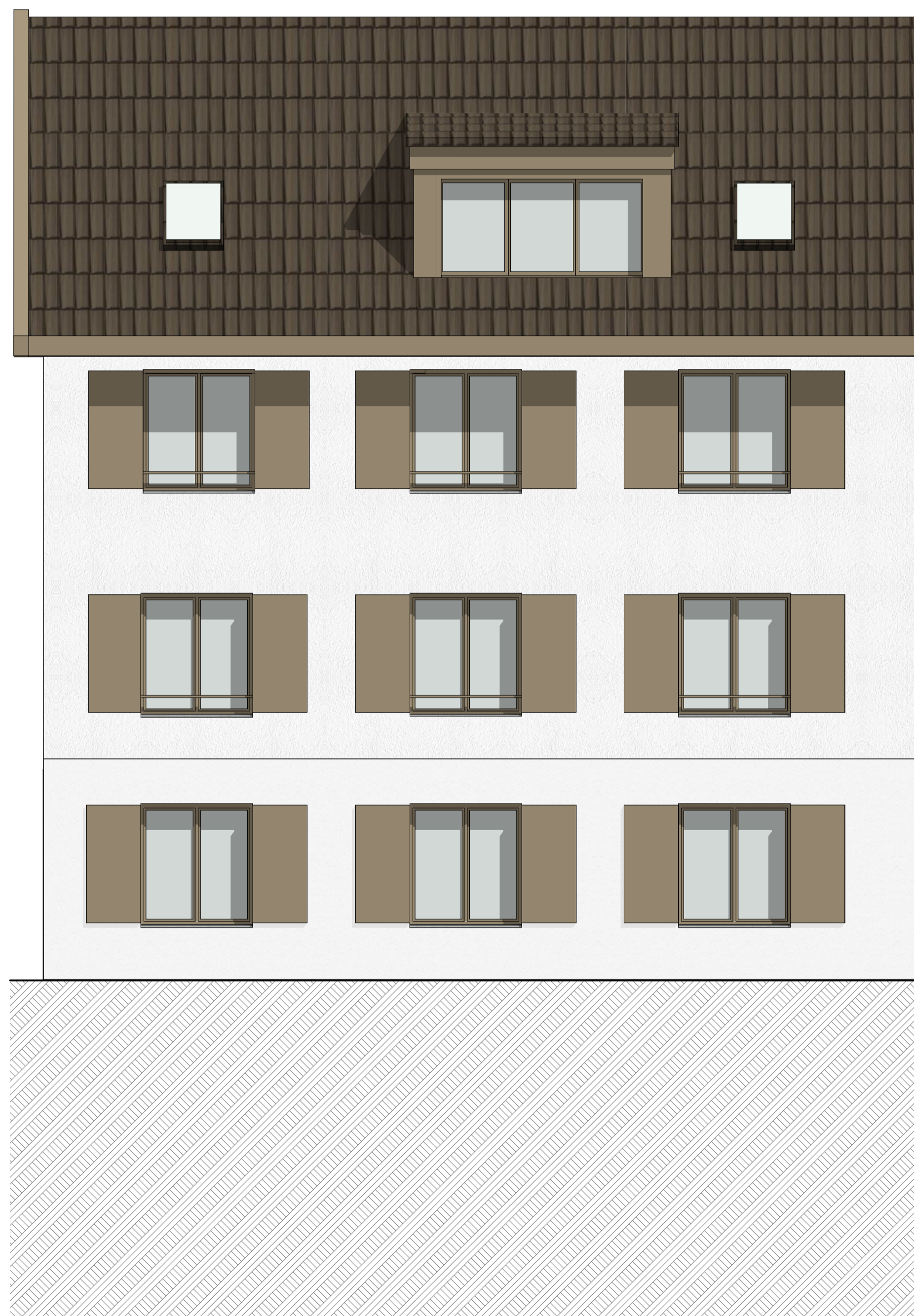
BIMcloud: CUST-HUS-S02 - BIMcloud/2210 MUSE

**2210 MUSE
2210_B-800.2**

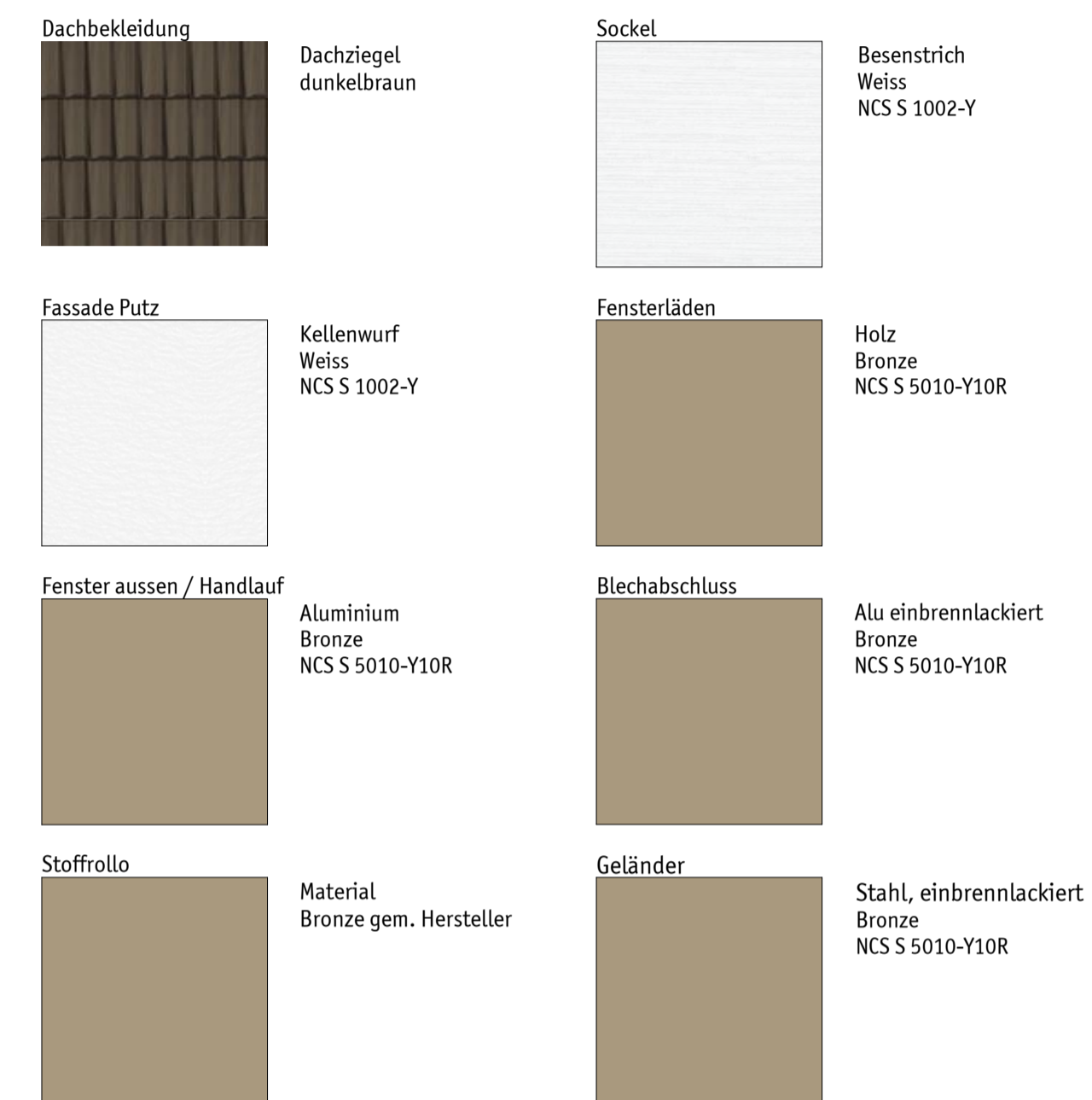


Südost Fassadenschnitt

Haus A1
(Volumenschutz)



Südost Ansicht



	Was	Material	Farbe	Bemerkung
Fassade				
	Verputzt	Kellenwurf	Weiss NCS S 1002-Y	
Sockel	Verputzt	Besenstrich	Weiss NCS S 1002-Y	
Geländer	Staketengeländer	Stahl, einbrennlackiert	Bronze NCS S 5010-Y10R	
Fenster				
Fassadenfenster	Rahmen und Flügel	Holz-Metall	Innen: Weiss NCS S 0500-N	Pro Raum: Ein Dreh-/Kippbeschlag;
Handlauf		Innen: Holz weiss lackiert	Aussen: Aluminium eloxiert	Pro Wohnung eine Hebe-/Schiebetüre im Wohn-/Essbereich
	Fensterbank	Kunststein/Glasfaserbeton	hellgrau	z.B. Stahton Ecomur zementgrau 006
Sonnenschutz	Stoffrollo		Bronze gem. Hersteller	elektrisch
	Faltläden	Holz	Bronze NCS S 5010-Y10R	
Absturzsicherung	Staketengeländer	Stahl, einbrennlackiert	Bronze NCS S 5010-Y10R	
Spenglerarbeiten				
Dachrand	Blechabschluss	Alu einbrennlackiert	Bronze NCS S 5010-Y10R	
Dächer				
	Dachbekleidung	Dachziegel	Dunkelbraun	

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1906, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

Architekt
 Husstein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachmattallee 29, 5001 Aarau T
 T +41 62 823 25 27, F +41 62 823 25 42
 info@husstein.com, www.husstein.com

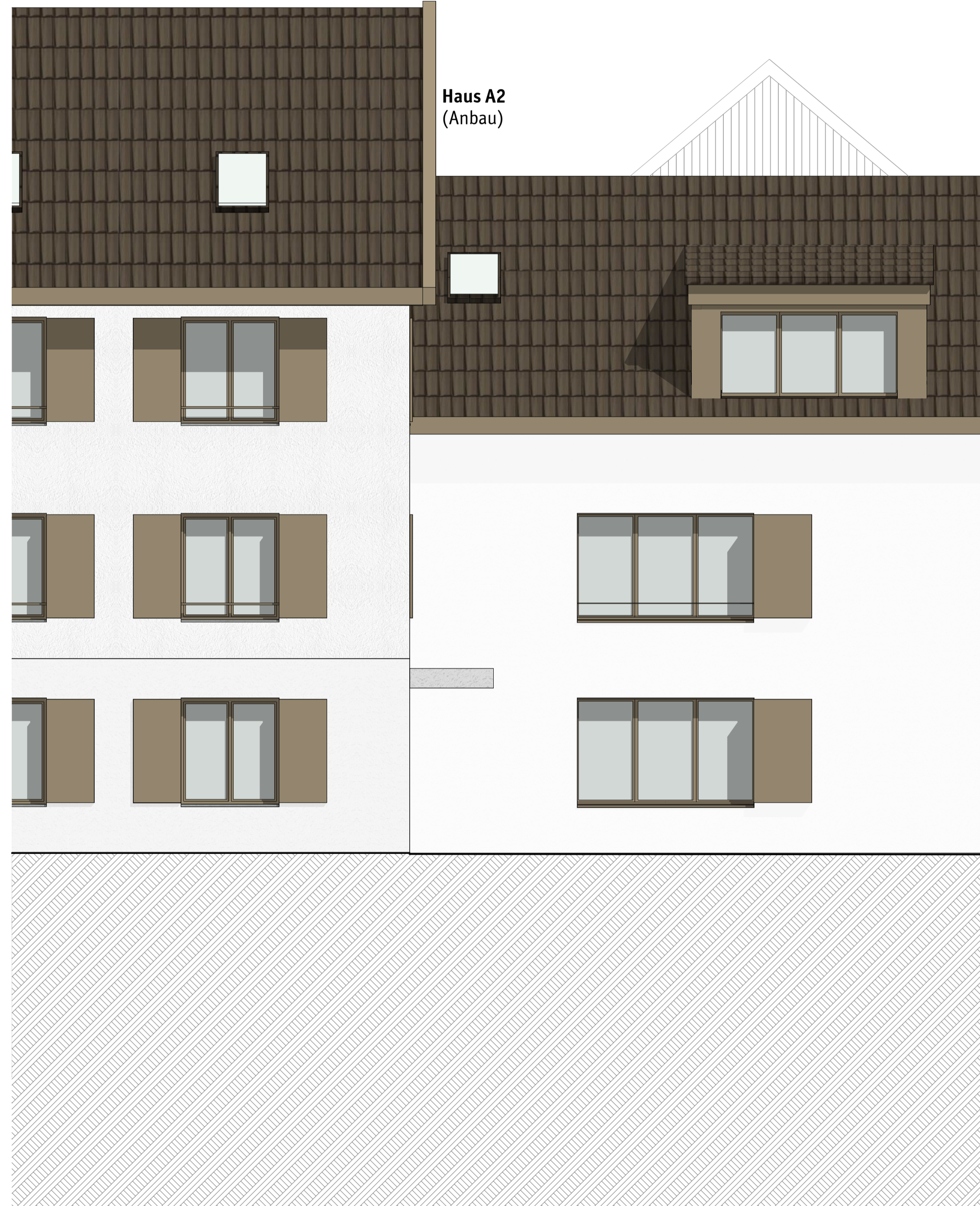
VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal
 20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Materialisierung
Materialkonzept Haus A1
1:50

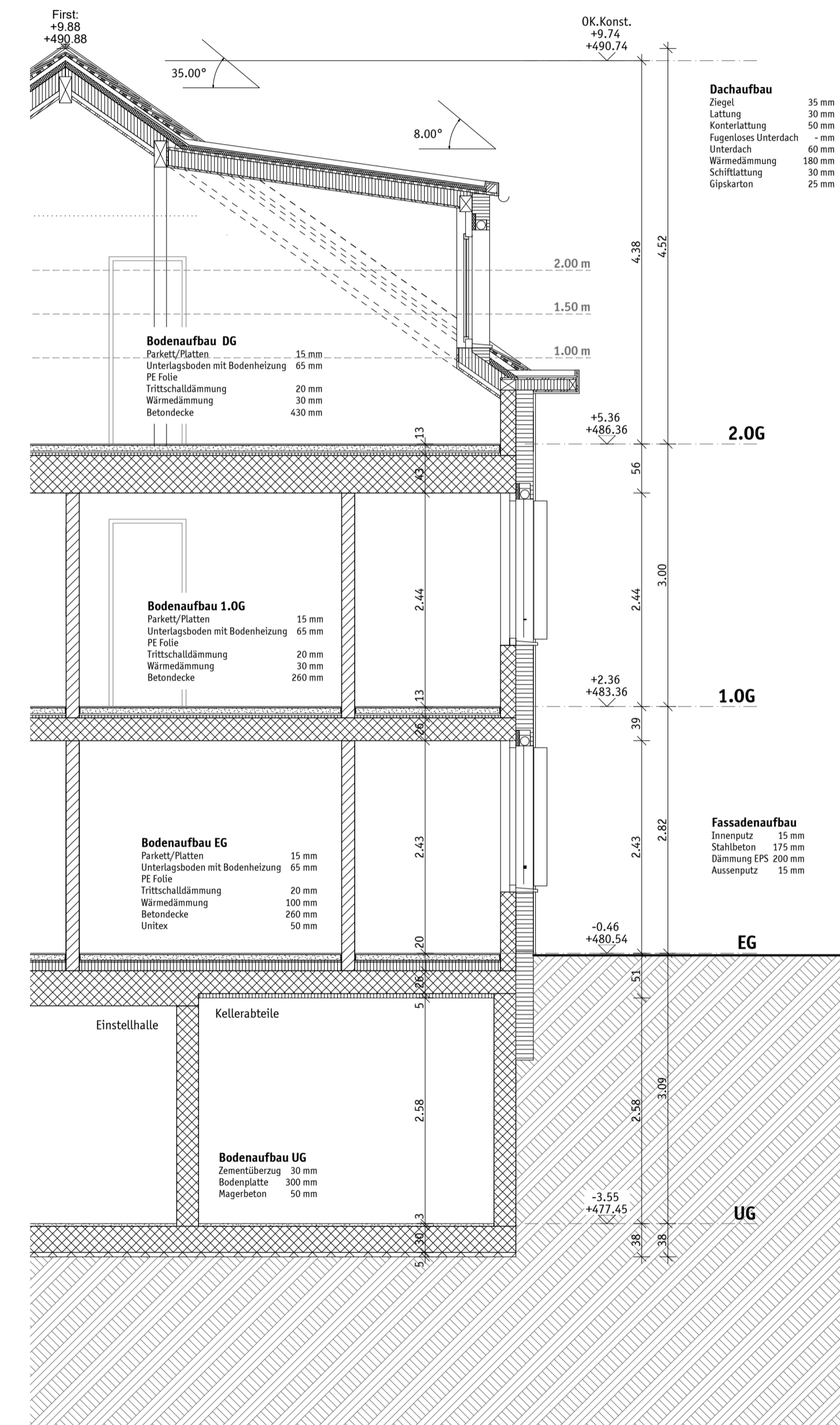
2210 MUSE
2210_B-400.1

Haus A1
(Volumenschutz)

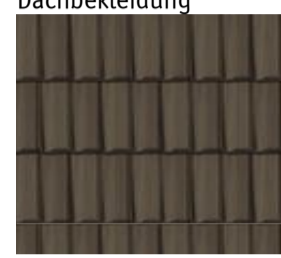

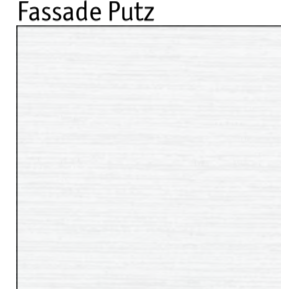
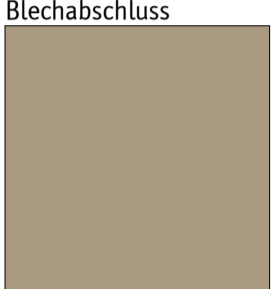

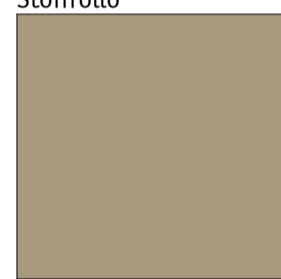


Südost Ansicht

Haus A2
(Anbau)



Südost Fassadenschnitt

	Dachziegel dunkelbraun		Holz Bronze NCS S 5010-Y10R
	Besenstrich Weiss NCS S 1002-Y		Alu einbrennlackiert Bronze NCS S 5010-Y10R
	Aluminium Bronze NCS S 5010-Y10R		
	Material Bronze gem. Hersteller		

Was	Material	Farbe	Bemerkung
Fassade			
Verputzt	Besenstrich	Weiss NCS S 1002-Y	
Fenster			
Fassadenfenster	Rahmen und Flügel	Holz-Metall	Pro Raum: Ein Dreh-/Kippbeschlag;
Handlauf	Innen: Holz weiss lackiert	NCS S 0500-N	Pro Wohnung eine Hebe-/Schiebetüre im Wohn-/Essbereich
	Aussen: Aluminium eloxiert	NCS S 5010-Y10R	
Fensterbank	Kunststein/Glasfaserbeton	hellgrau	z.B. Stahlton Ecomur zementgrau 006
Sonnenschutz	Stoffrollo	Bronze gem. Hersteller	elektrisch
Spenglerarbeiten			
Fensterläden	Faltläden	Holz Bronze NCS S 5010-Y10R	
Dachrand	Blechabschluss	Alu einbrennlackiert Bronze NCS S 5010-Y10R	
Dächer			
Dachbekleidung	Dachziegel	Dunkelbraun	

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1906, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gothardstrasse 62
8002 Zürich

Architekt
Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachmattallee 29, 5001 Aarau T
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal
20.00 = 481.00

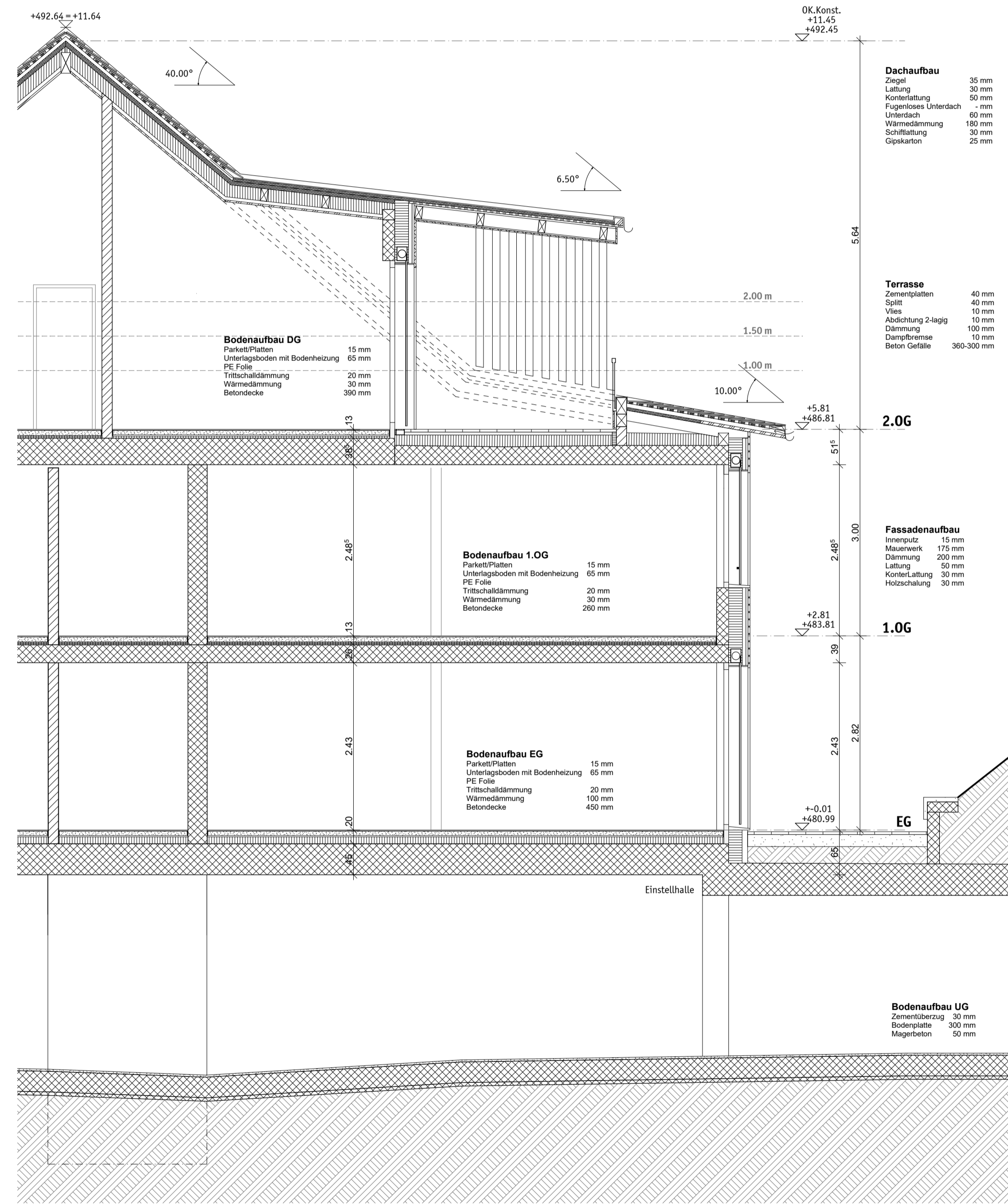
BAUEINGABE
Materialiesierung
Materialkonzept Haus A2
1:50

2210 MUSE
2210_B-400.2



Haus B
(Neubau)

Nordwest Ansicht



Nordwest Fassadenschnitt

Fassade	Holzverkleidung dunkelbraun lasiert	Sonnenschutz	Alu, einbrennlackiert Anthrazit NCS S 8000-N
Dachbekleidung	Dachziegel dunkelbraun	Absturzicherung	Stahl, einbrennlackiert Anthrazit NCS S 8000-N
Fassadenfenster	Alu eloxiert Anthrazit NCS S 8000-N	Sockel	Beton

Was	Material	Farbe	Bemerkung
Fassade			
Holzverkleidung hinterlüftet	Verkleidung: Holzlamellen Sägeroh, Geschlossene Schalung sichtbar geschraubt, Windpapier schwarz	Lasier Dunkelbraun Lasier	
Geländer	Staketengeländer	Stahl, einbrennlackiert Anthrazit NCS S 8000-N	
Sockel	Sockelausbildung	Beton	
Fenster			
Fassadenfenster	Rahmen und Flügel Holz-Metall Innen: Holz weiss lackiert Aussen: Aluminium eloxiert	Innen: Weiss NCS S 0500-N Aussen: Anthrazit NCS S 8000-N	Pro Raum: Ein Dreh-/Kippbeschlag; Pro Wohnung eine Hebe-/Schiebetüre im Wohn-/Essbereich
Fensterbank	Aluminiumblech mit Quetschbug; einbrennlackiert	Anthrazit NCS S 8000-N	
Sonnenschutz	Verbundraffstoren, VR70 Führungsschiene; Endschiene	Alu, einbrennlackiert Anthrazit NCS S 8000-N	elektrisch
Absturzicherung	Staketengeländer	Stahl, einbrennlackiert Anthrazit NCS S 8000-N	
Spenglerarbeiten			
Dachrand	Blechabschluss	Alu einbrennlackiert Anthrazit NCS S 8000-N	
Dächer			
Dachbekleidung	Dachziegel	Dunkelbraun	

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gothardstrasse 62
8002 Zürich

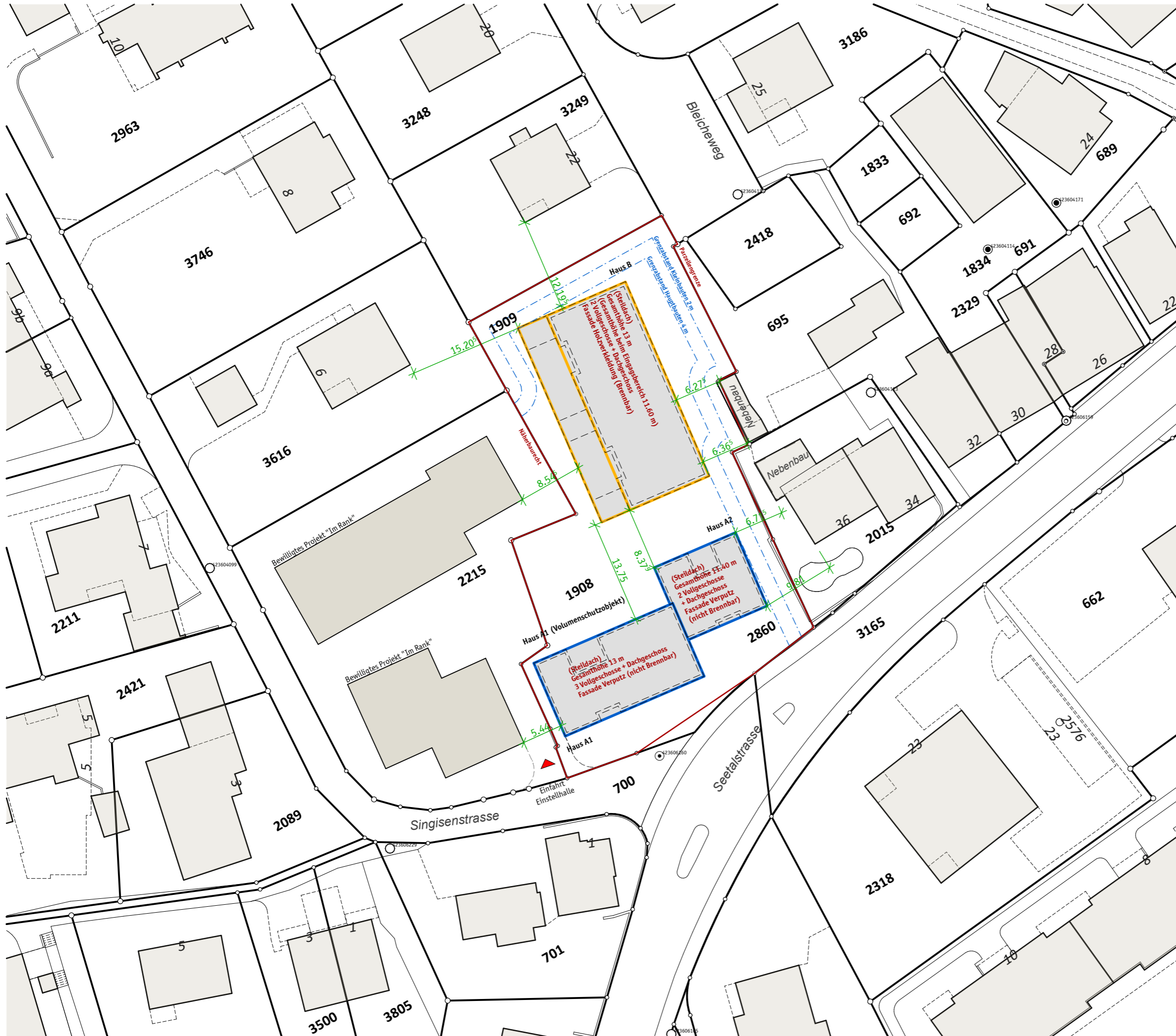
Architekt
Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachmattallee 29, 5001 Aarau T
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal
20.00 = 481.00

BAUEINGABE
Materialiesierung
Materialkonzept Haus B
1:50

2210 MUSE
2210_B-400.3



Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation
 Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
 Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
 Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
 FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
 Jürg Bircher
 Gotthardstrasse 62
 8002 Zürich

Architekt
 Husistein & Partner AG
 Büro für Architektur und Planung
 Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
 info@husistein.com, www.husistein.com

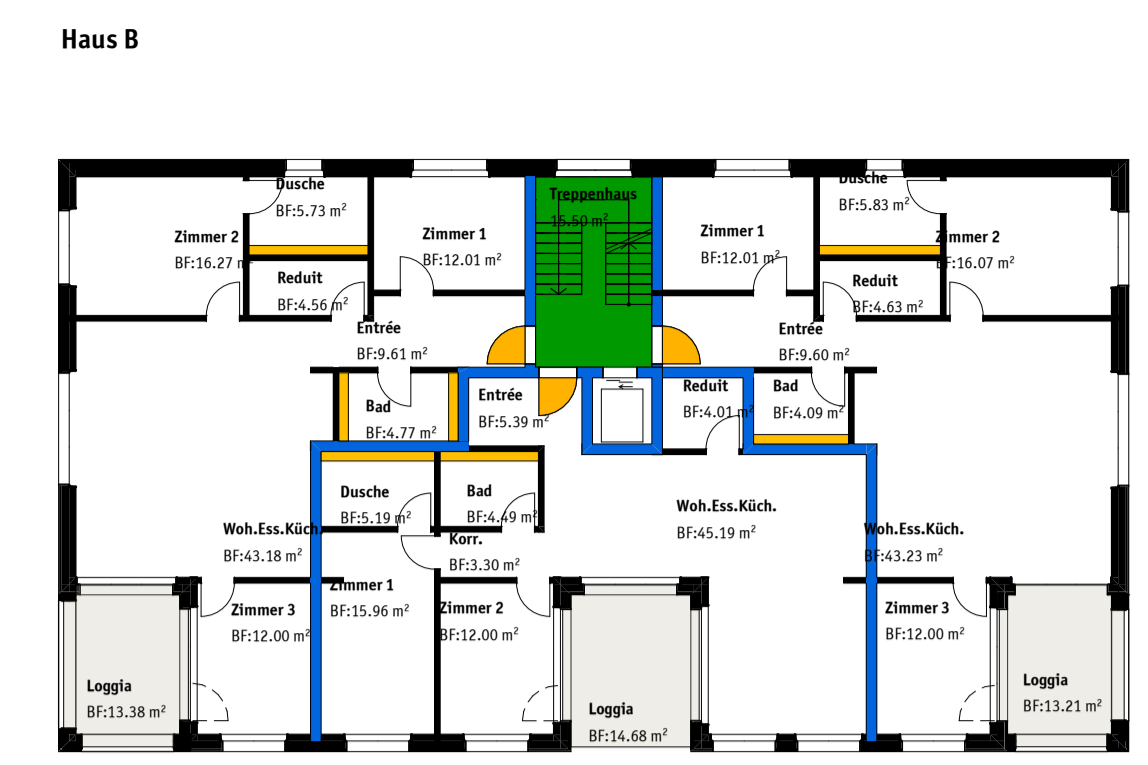
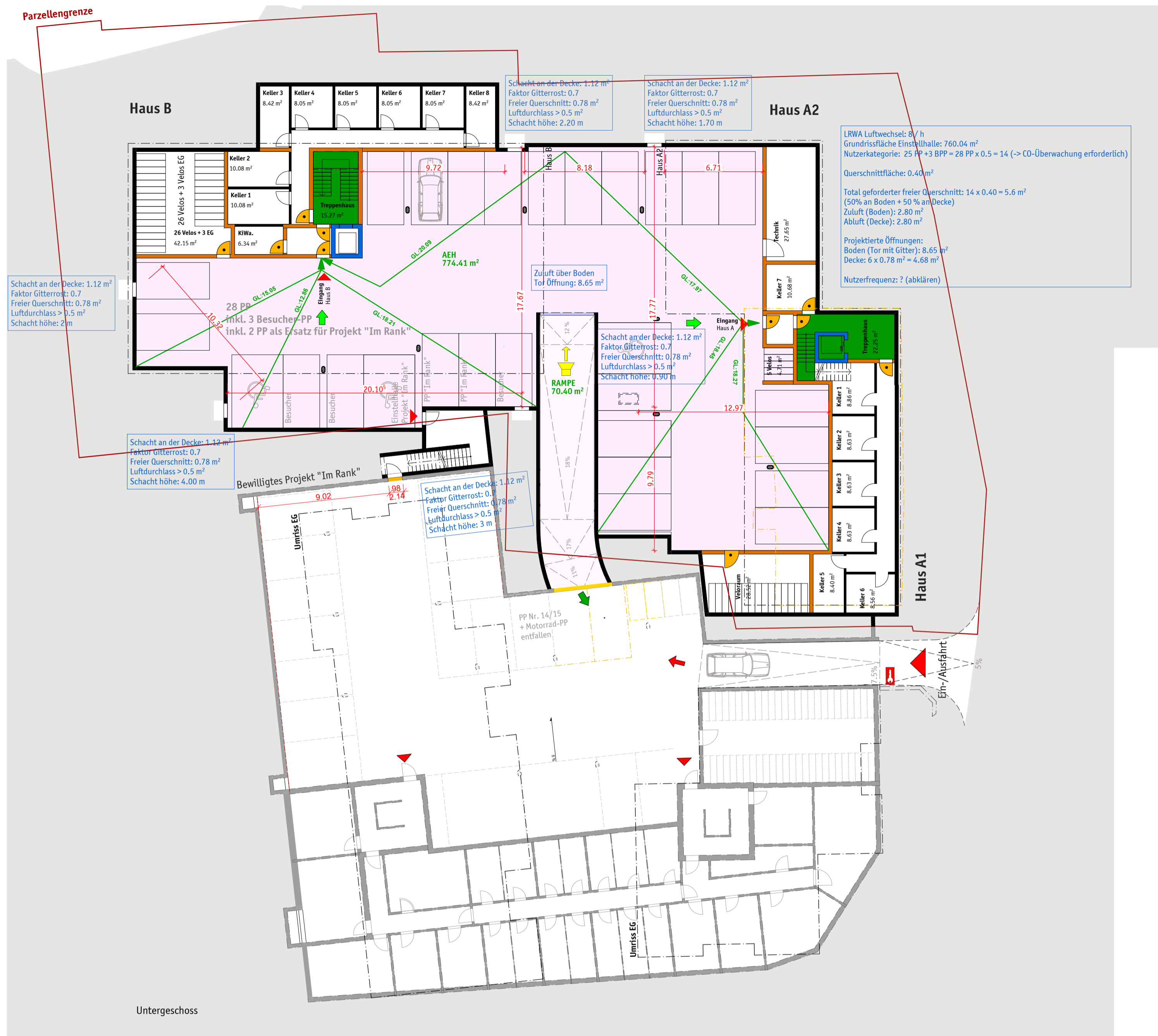
VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal A3
 ±0.00 = 481.00

**Baueingabe
 Brandschutzkonzept
 Situationsplan BS
 1:500**

BIMcloud: CUST-HUS-S02 - BIMcloud/2210 MUSE

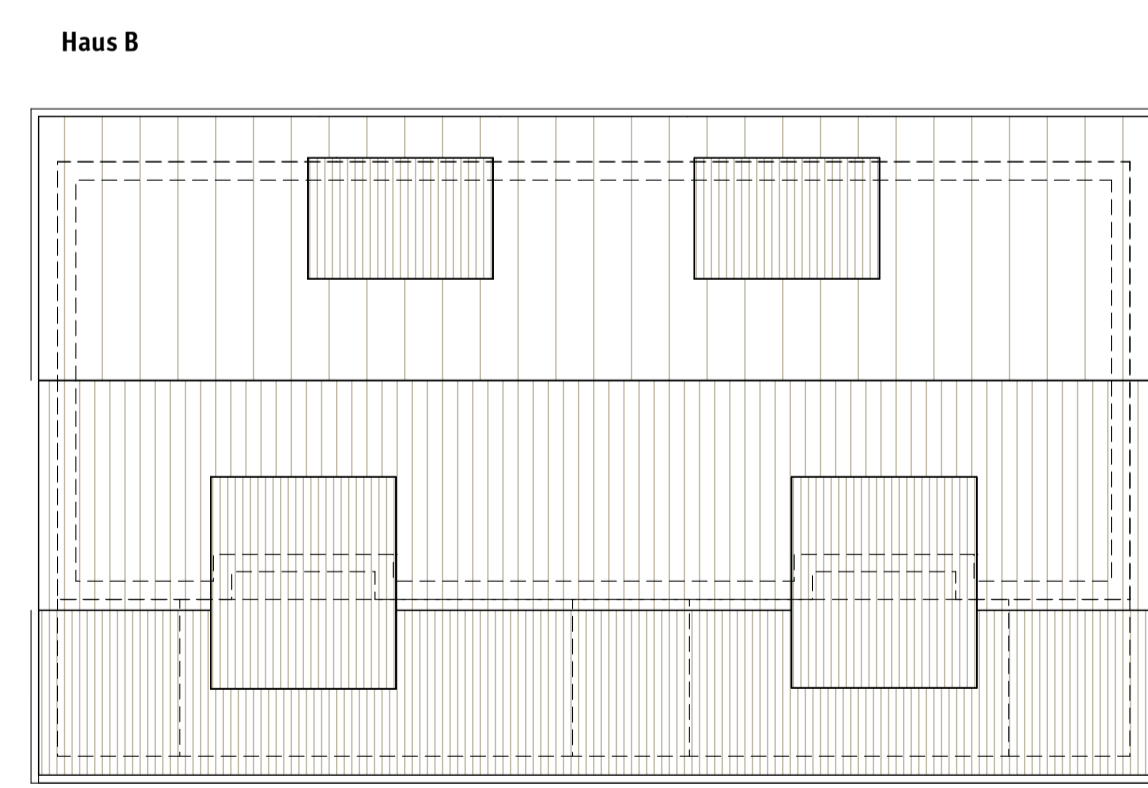
**2210 MUSE
 2210_B-407.1**



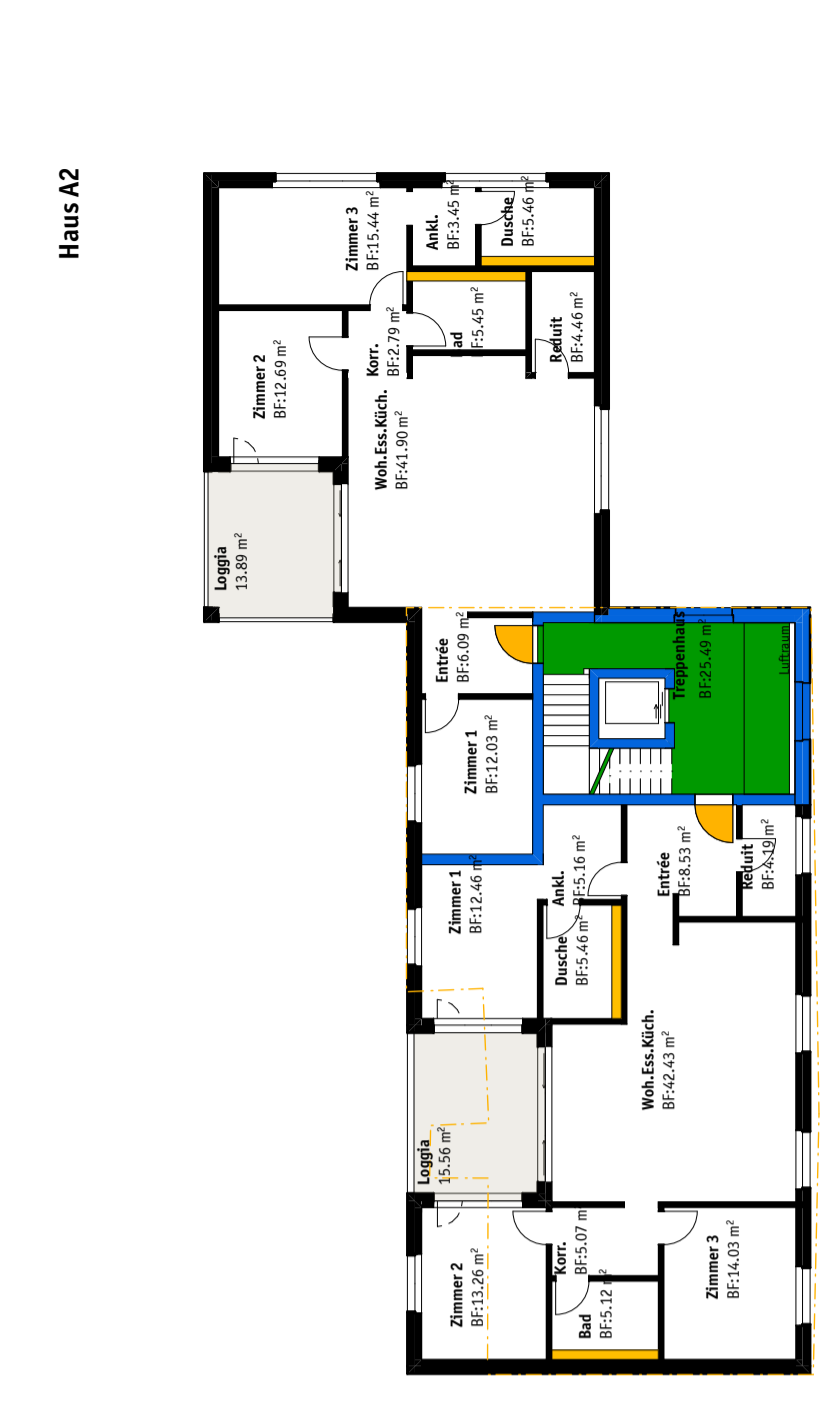
1. Obergeschoss



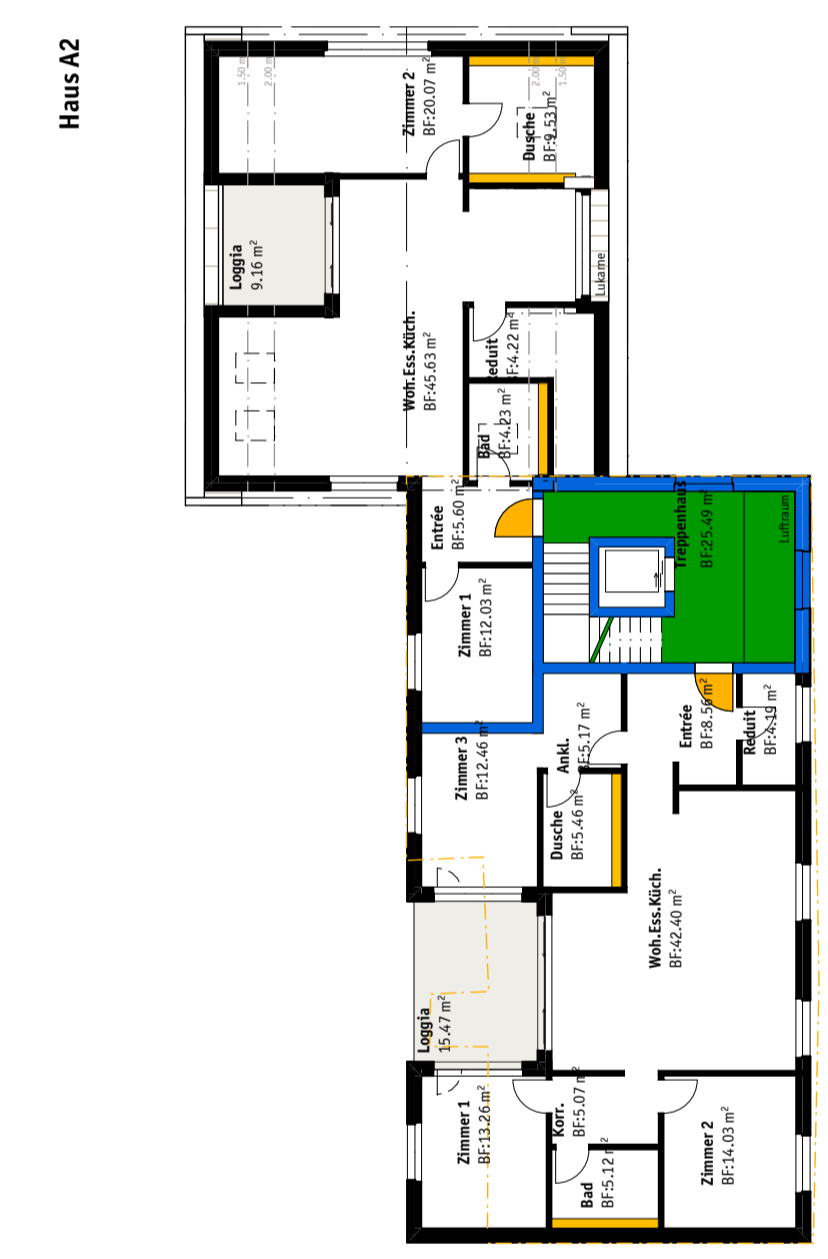
2. Obergeschoss und Dachgeschoss



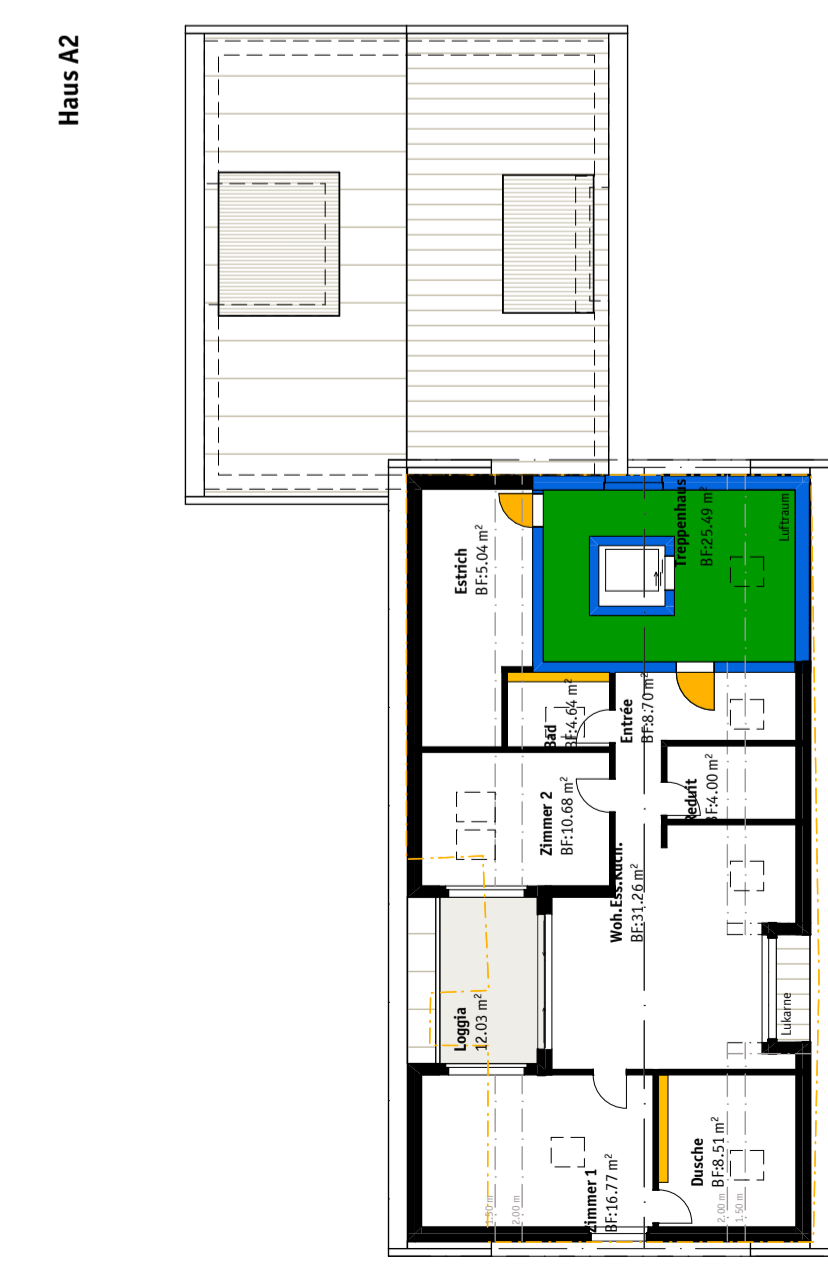
Dachgeschoss



Haus A1



Haus A1



Haus A1

- Notausgang
- 1.20 m Fluchtwegbreite
- ... m Fluchtweglänge
- vertikaler Fluchtweg
- horizontaler Fluchtweg
- Feuerwiderstand EI 90-RF1
- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30-RF1
- Feuerwiderstand EI 90
- Feuerwiderstand EI 60
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand E 60
- Feuerwiderstand E 30
- RF1
- Türe / Tor EI 30
- selbstschliessend (TS)
- RWA-BS Rauch- und Wärmeabzug Bedienstelle
- mobiler Lüfter der Feuerwehr (möglicher Standort)
- NRWA natürliche Rauch- und Wärmeabzugsanlage (NRWA) in m²
- Hauptzugang Feuerwehr
- Schlüsseldepot (ausser) Schlüsselretzler (innen)

Aarau, den
Bauherrschaft
Architekt

Projektinformation
Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1906, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft
FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gothardstrasse 62
8002 Zürich

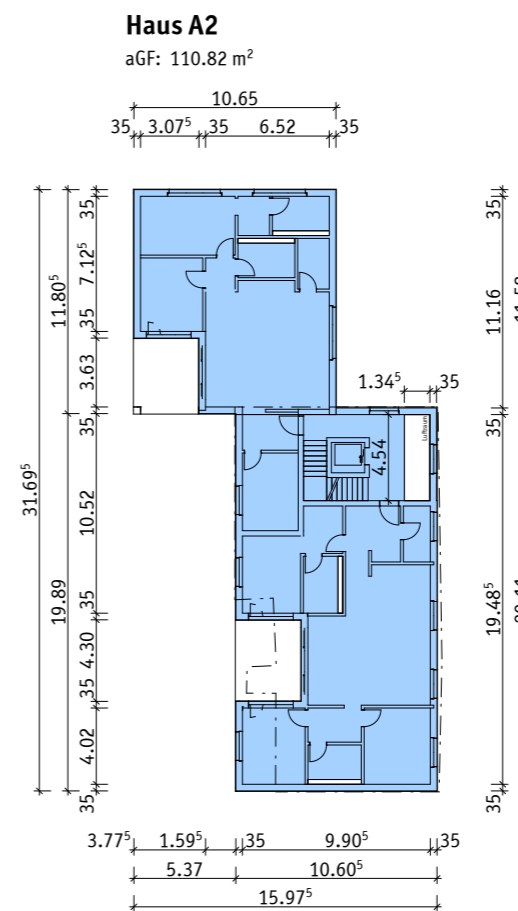
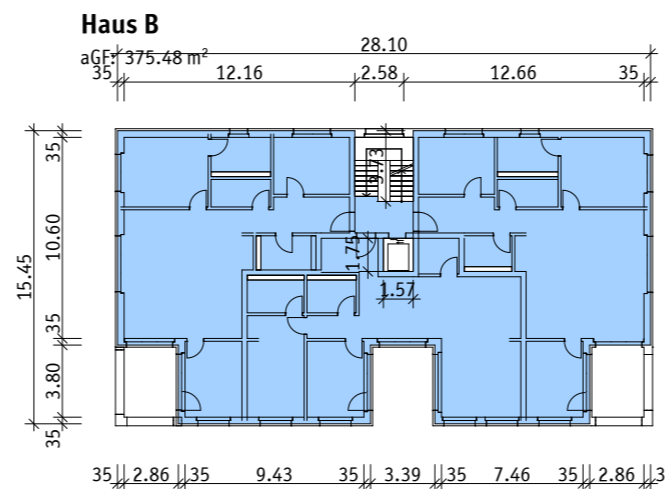
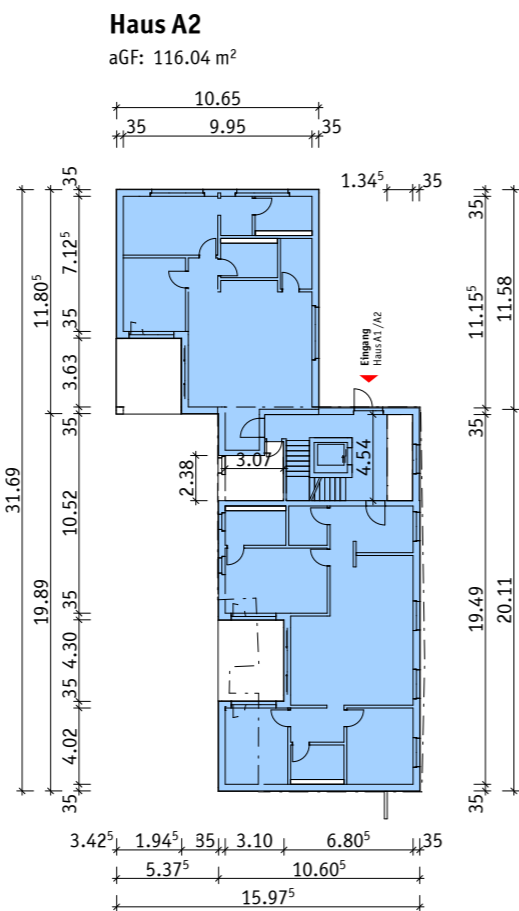
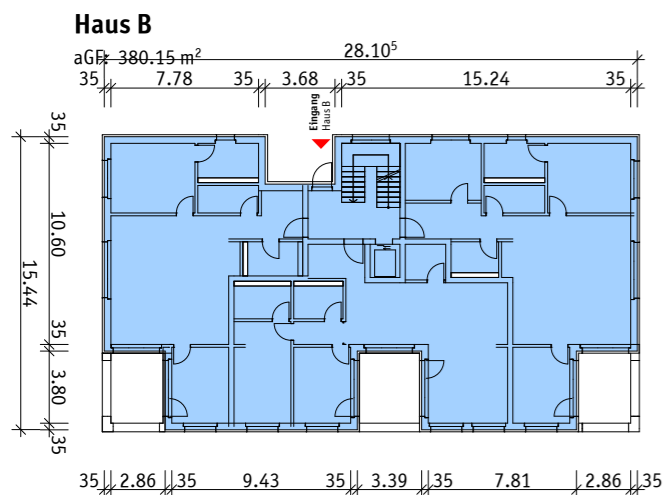
Architekt
Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal A1
20.00 = 481.00

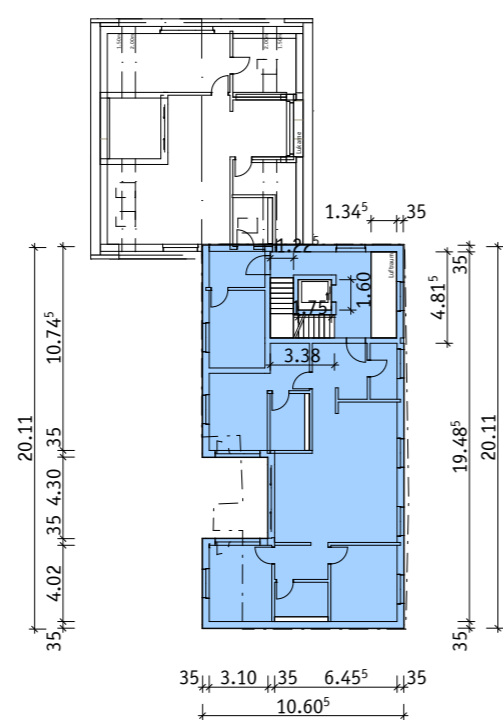
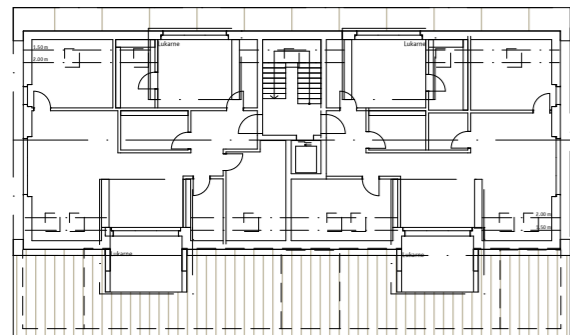
Baugingabe
Brandschutzkonzept
Haus A / B
1:200

2210 MUSE
2210_B-407.3



Erdgeschoss

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Haus	Geschoss	Fläche (aGF)
A1	EG	175.59
A1	1.0G	189.70
A1	2.0G	182.23
		547.52 m²
A2	EG	116.04
A2	1.0G	110.81 ⁵
		226.85⁵ m²
B	EG	380.15 ⁵
B	1.0G	375.47 ⁵
		755.63 m²
		1'530.00⁵ m²

Ausnutzung

Parzelle Nr. 1908	647 m ²
Parzelle Nr. 1909	670 m ²
Parzelle Nr. 2860	614 m ²
Grundstücksfläche total	1'931 m²

AZ 0.8
max. aGF 1'544.80 m²

Total aGF projektiert:

AZ projektiert: 0.801

(Dachgeschoss ist nicht anrechenbar)

Reserve: +14.44m²

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation

Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft

FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gotthardstrasse 62
8002 Zürich

Architekt

Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

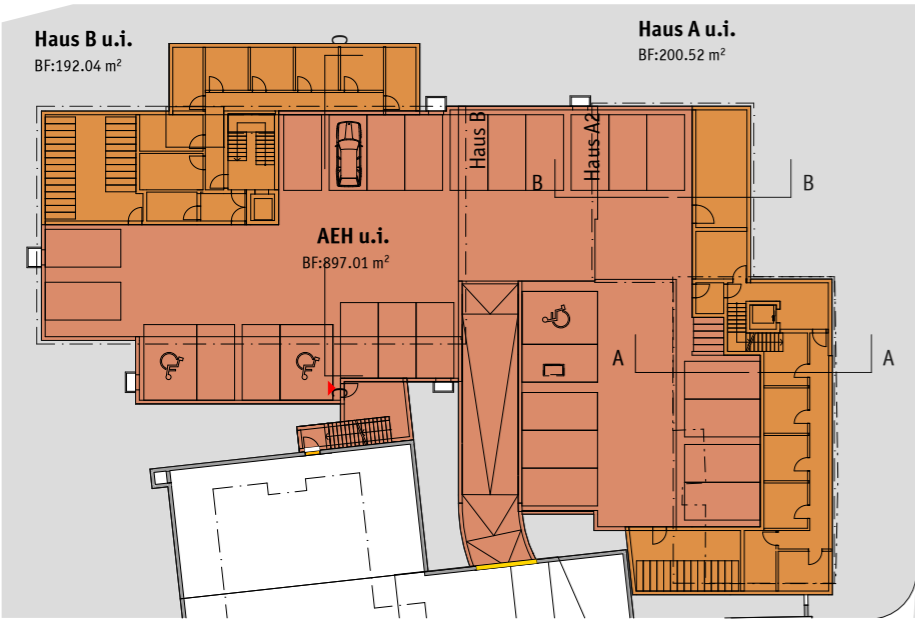
VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal
±0.00 = 481.00

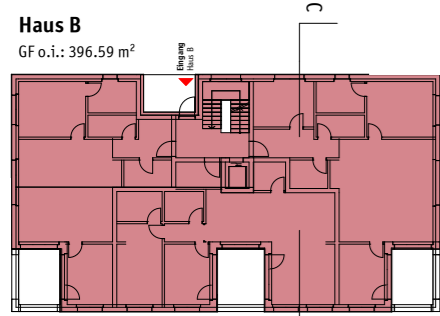
A3

Baueingabe
Nachweise
Haus A/B | Ausnutzung aGF

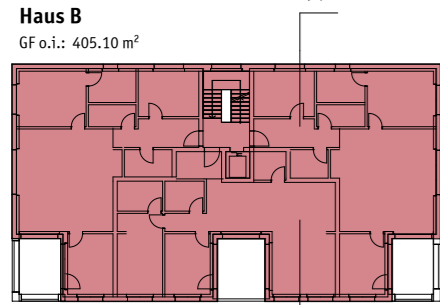
2210 MUSE
2210_B-600.1



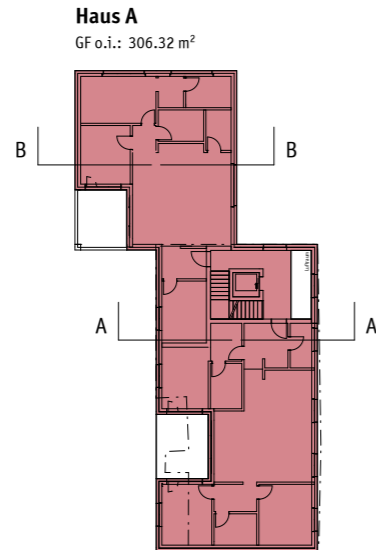
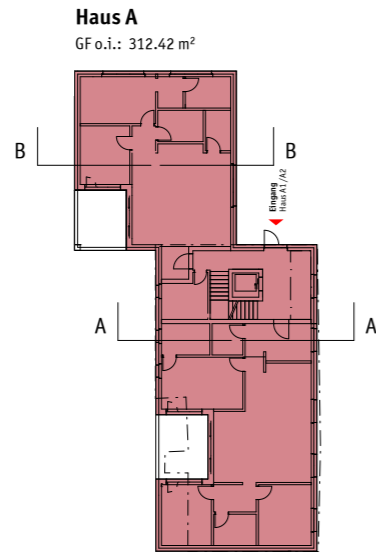
Untergeschoss



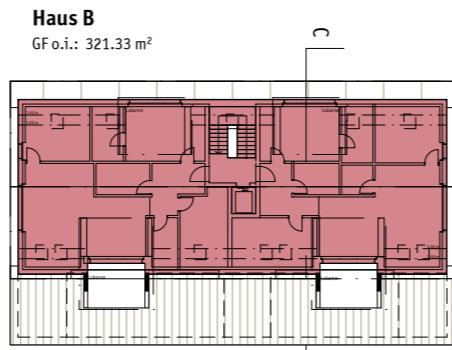
Erdgeschoss



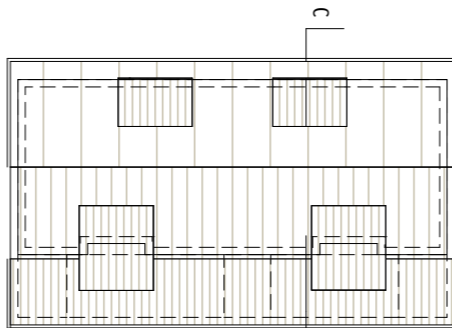
1. Obergeschoss



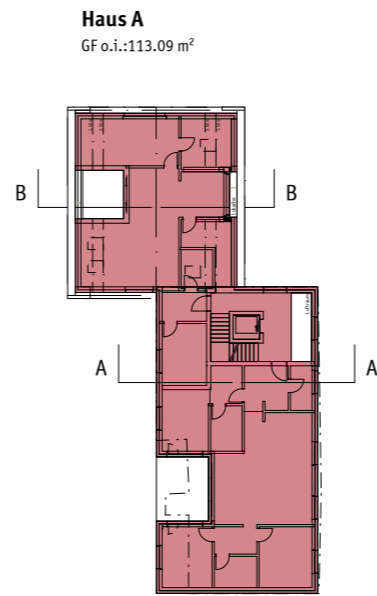
Geschoss	GF	Höhe	Volumen
AEH u.i.			
-1.UG	897.00 ⁵	Var. 3.0 - 4.0	2'755.80
1.0G	306.32 ⁵	3.00	918.97
1.0G	312.42 ⁵	3.00	937.28
2.0G	195.15 ⁵	2.82	550.33
3.0G	192.17	9.12 ⁵	422.09
3.0G	198.14	1.37 ⁵	272.92
Total GF u.i.	1288.70 m²	Total GV u.i.	4214.18 m³



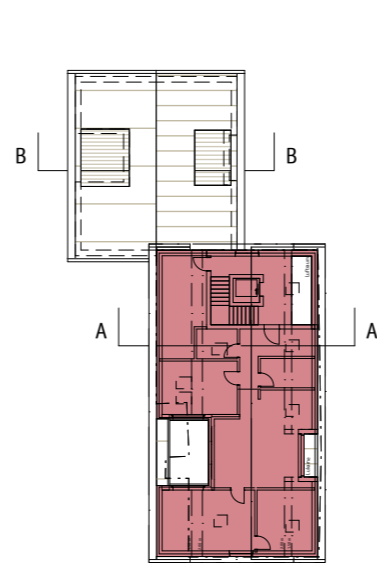
2. Obergeschoss



Dachgeschoss



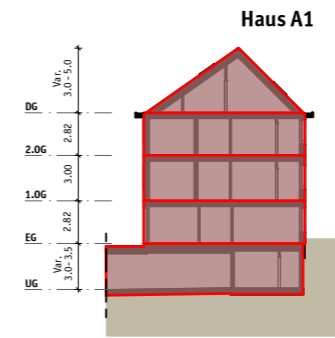
Haus A
GF o.i.: 195.15 m²



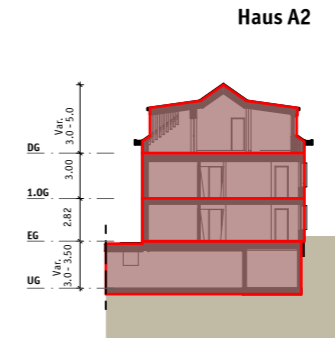
Haus A
GF o.i.: 192.17 m²

Gebäudevolumen GV / Geschossflächen GF o.i. (SIA 416)

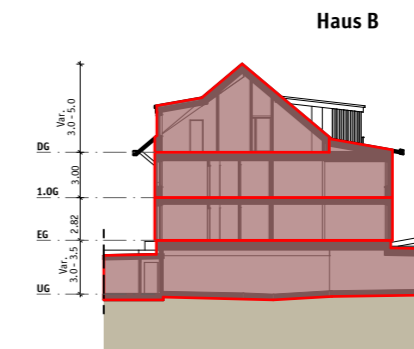
	Geschoss	GF	Höhe	Volumen
Haus A				
	EG	312.42 ⁵	2.82	881.03 ⁵
	1.0G	306.32 ⁵	3.00	918.97
	DG	113.08 ⁵	Var. 3.0 - 5.0	322.16 ⁵
	2.0G	195.15 ⁵	2.82	550.33 ⁵
	DG	192.17	Var. 3.0 - 5.0	422.09
		1'119.16 m²		3'094.59⁵ m³
Haus B				
	EG	396.59	2.82	1'118.38 ⁵
	1.0G	405.10	3.00	1'215.29
	DG	321.33 ⁵	Var. 3.0 - 5.0	1'116.72
		1'123.02⁵ m²		3'450.39⁵ m³
	Total GF o.i.	2'242.18⁵ m²	Total GV o.i.	6'544.99 m³



Querschnitt A



Querschnitt B



Querschnitt C

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation

Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft

FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gotthardstrasse 62
8002 Zürich

Architekt

Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal

±0.00 = 481.00



Baueingabe
Nachweise
Haus A/B | GF und GV

BIMcloud: CUST-HUS-S02 - BIMcloud/2210 MUSE

2210 MUSE
2210_B-600.2

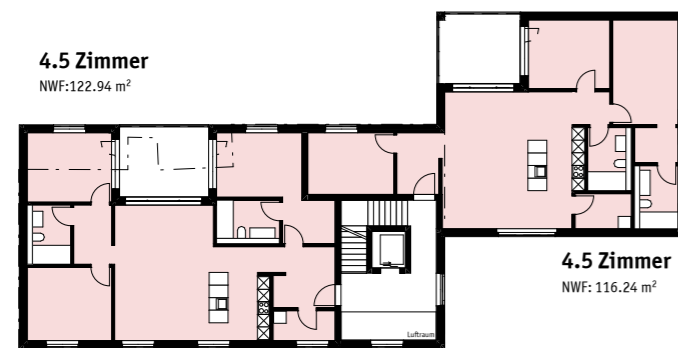
Haus A2



Haus A1

Erdgeschoss

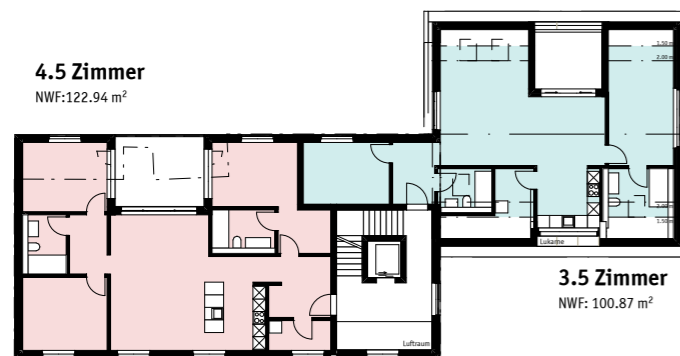
Haus A2



Haus A1

1. Obergeschoss

Haus A2



Haus A1

2. Obergeschoss

Haus A2



Haus A1

Dachgeschoss

Geschoss	Wohnung	HNF*	NWF**	ANF
Haus A				
EG	Wohnung A1 4.5-Zi.	121.00	128.03 ⁵	15.56 ⁵
EG	Wohnung A2 3.5-Zi.	99.18	101.28 ⁵	14.56 ⁵
1.0G	Wohnung A3 4.5-Zi.	115.70 ⁵	122.94	15.56
1.0G	Wohnung A4 4.5-Zi.	109.77 ⁵	116.24	13.88 ⁵
2.0G	Wohnung A5 4.5-Zi.	115.71	122.94	15.47
2.0G	Wohnung A6 3.5-Zi.	101.30 ⁵	100.86 ⁵	9.16 ⁵
3.0G	Wohnung A7 3.5-Zi.	84.56 ⁵	90.12 ⁵	12.03
Total:		747.24 m²	782.43 m²	96.24 m²

HNF* - (inkl. Reduit)

NWF** - (Wohnungsgrundfläche inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände)

Wohnungsmix:

		2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
Haus A1	EG			1	
(Volumenschutz)	1.0G			1	
	2.0G			1	
	DG		1		
Haus A2	EG		1		
(Annexbau)	1.0G			1	
	DG		1		
Haus B	EG		2	1	
	1.0G		1	2	
	DG			2	
Total		15	0	6	9
	projektiert %	0%	40%	60%	0%
	soll %	0%	25-35%	45-55%	15-25%

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation

Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft

FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG

Jürg Bircher

Gotthardstrasse 62

8002 Zürich

Architekt

Husistein & Partner AG

Büro für Architektur und Planung

Schachenallee 29, 5001 Aarau 1

T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42

info@husistein.com, www.husistein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal

A3

±0.00 = 481.00

Baueingabe

Nachweise

Haus A | NWF |

Wohnungsmix

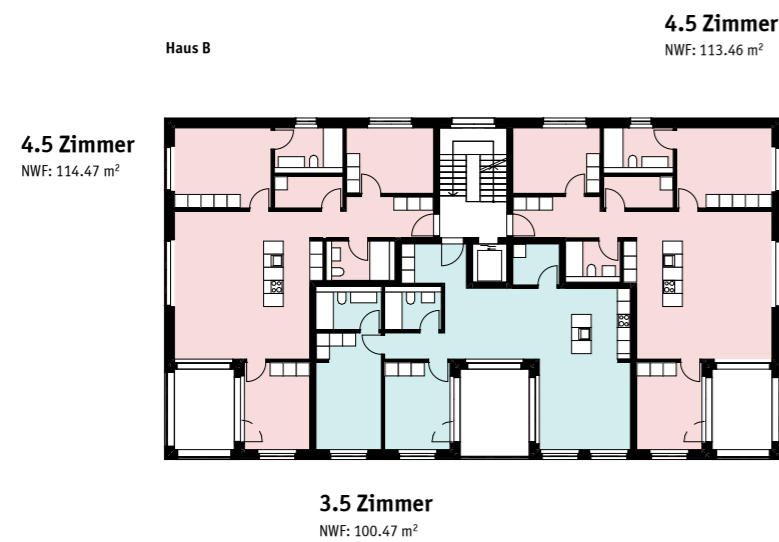
BIMcloud: CUST-HUS-S02 - BIMcloud/2210 MUSE

2210 MUSE

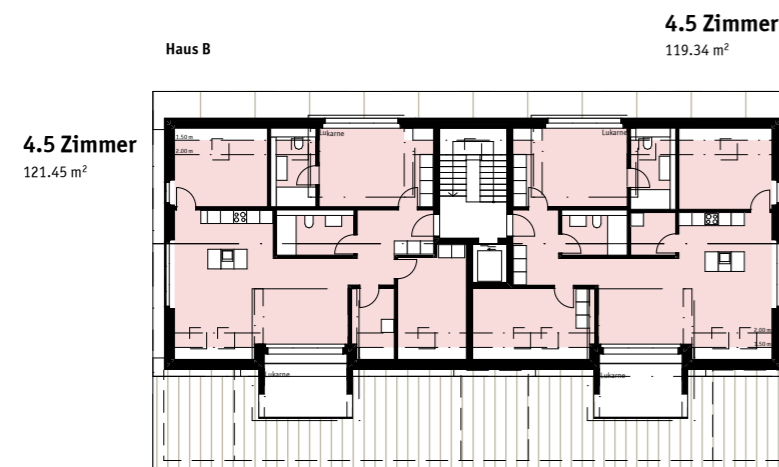
2210_B-600.3



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Geschoss	Wohnung	HNF*	NWF**	ANF
Haus B				
EG	Wohnung B1 4.5-Zi.	107.48	113.39 ⁵	12.95 ⁵
EG	Wohnung B2 3.5-Zi.	95.53	100.46	15.63
EG	Wohnung B3 3.5-Zi.	94.78	99.72 ⁵	12.96
1.OG	Wohnung B4 4.5-Zi.	107.47	113.46	13.20 ⁵
1.OG	Wohnung B5 3.5-Zi.	95.52 ⁵	100.47	14.68
1.OG	Wohnung B6 4.5-Zi.	108.12	114.47 ⁵	13.38
2.OG	Wohnung B7 4.5-Zi.	114.21 ⁵	121.45	13.40
2.OG	Wohnung B8 4.5-Zi.	112.31 ⁵	119.34	13.40
Total:		835.43⁵ m²	882.77⁵ m²	109.61 m²
Total Haus A und B:		1'582.67⁵ m²	1'665.20⁵ m²	205.85 m²

HNF* - (inkl. Reduit)

NWF** - (Wohnungsgrundfläche inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände)

Wohnungsmix:

		2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
Haus A1	EG			1	
(Volumenschutz)	1.OG			1	
	2.OG			1	
	DG		1		
Haus A2	EG		1		
(Annexbau)	1.OG			1	
	DG		1		
Haus B	EG		2	1	
	1.OG		1	2	
	DG			2	
Total		15	0	6	9
	projektiert %	0%	40%	60%	0%
	soll %	0%	25-35%	45-55%	15-25%

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation

Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle

Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860

Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft

FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG

Jürg Bircher

Gotthardstrasse 62

8002 Zürich

Architekt

Husistein & Partner AG

Büro für Architektur und Planung

Schachenallee 29, 5001 Aarau 1

T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42

info@husistein.com, www.husistein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal



±0.00 = 481.00

Baueingabe
Nachweise
Haus B | NWF |
Wohnungsmix

BIMcloud: CUST-HUS-S02 - BIMcloud/2210 MUSE

2210 MUSE

2210_B-600.4



Untergeschoss



Erdgeschoss

Autoparkplätze

Gemäss VSS Berechnungsmethode 1:

1 PP/100 m ² BGF	22.66 gerundet	23.00 PP
Besucher-PP 10%	2.3 gerundet	3 Besucher-PP
Total projektiert		26 PP/Whg

Total projektiert 28 PP
inkl. 3 Besucher - PP
inkl. 2 Ersatz - PP Projekt 'Im Rank'

Veloparkplätze

Gemäss VSS
1 VPP/Zimmer

		Haus A		Haus B	
2.5-Zi	2	0	0	0	0
3.5-Zi	3	3	9	3	9
4.5-Zi	4	4	16	5	20
5.5-Zi	5		0		0
Total		25	29		

Total projektiert 54 VPP

30% VPP o.i. 17.00 VPP
70% VPP u.i. 37.00 VPP

Aarau, den

Bauherrschaft

Architekt

Projektinformation

Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft

FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gotthardstrasse 62
8002 Zürich

Architekt

Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

VORABZUG

15.03.2023 erstellt mal
±0.00 = 481.00

A3

Baueingabe
Nachweise
Parkplätze

BIMcloud: CUST-HUS-S02 - BIMcloud/2210 MUSE

2210 MUSE
2210_B-600.5

**Informationen**

Parzellen Nr.	1908, 2860, 1909 (Bauzonenplan)
Ort	Muri (AG), Seetalstrasse 44, 42, 40, Bleicheweg 24
AZ max.	0.8 als Richtwert

Flächen SIA 416

GSF	647 + 614 + 670 = 1'931	m ²
GSF anrechenbar	1'558 + 1'256 = 2'814	m ²
GGF	779.75	m ²
GF o.i.	2'242.13	m ²
GF u.i.	392.56	m ²
GF _{AEH} (inkl. Einfahrt)	896.13	m ²
GF u.i. Total	1'288.70	m ²
GF Total	3'530.83	m ²
HNF _(inkl. Reduit)	1'582.70	m ²

Flächen div.

aGF	1'530.01	m ²
NWF	1'665.20	m ²
ANF	205.85	m ²

Volumina SIA 416

GV o.i.	6'544.99	m ³
GV u.i.	1'458.41	m ³
GV _{AEH} (inkl. Einfahrt)	2'755.80	m ³
GV u.i. Total	4'214.18	m ³
GV Total _(inkl. Einfahrt)	10'759.17	m ³

Einheiten

Wohnungen	15
PP u.i.	28 (davon 3 Besucher)
Hobby	-

Projektinformation

Neubau von zwei MFH mit Einstellhalle
Parzellen Nr. 1908, 1909, 2860
Seetalstrasse, Muri AG

Bauherrschaft

FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG
Jürg Bircher
Gotthardstrasse 62
8002 Zürich

Architekt

Husistein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5001 Aarau 1
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husistein.com, www.husistein.com

Auswertungen

Kennwerte Auszug