

Bahnhofstrasse

2 Wohnungen Nord  
Aufstockung

Parzelle 318, Coop

Coopzentrum

Laden  
Erweiterung

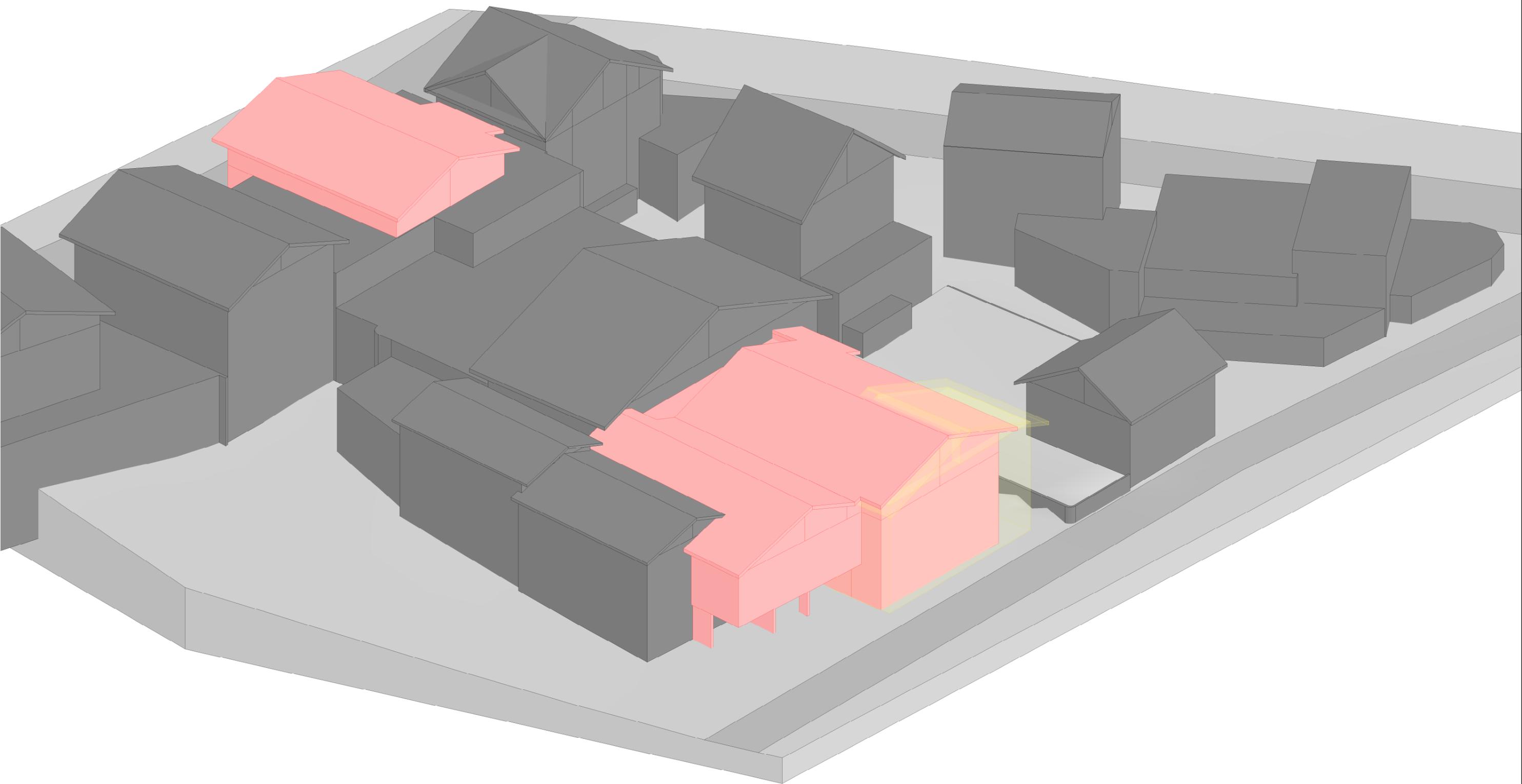
9 Wohnungen Süd + Gewerbe  
Neubau

Gotschnastrasse

Situation 1:500

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR

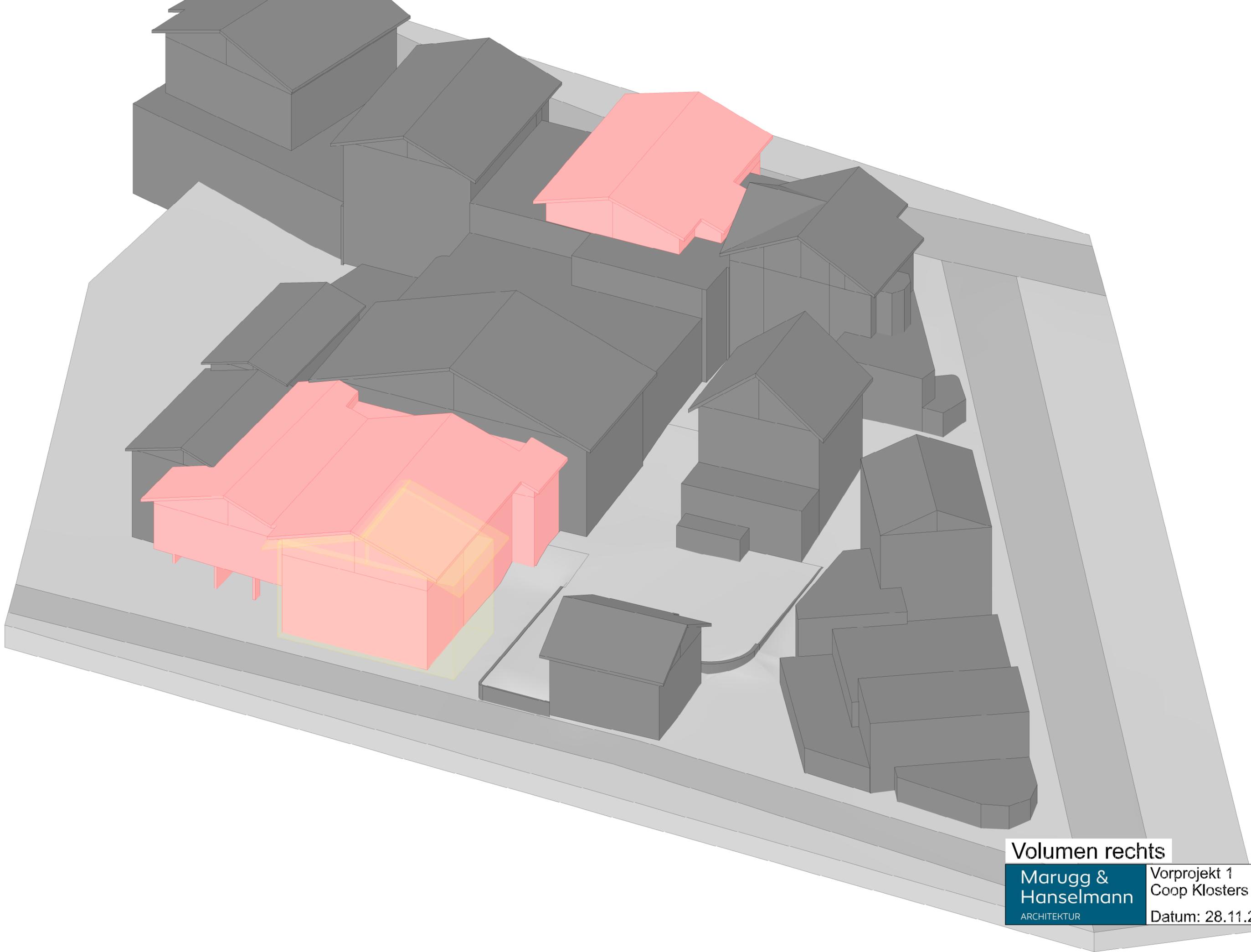
Vorprojekt 1  
Coop Klosters  
Datum: 28.11.2022



## Volumen links

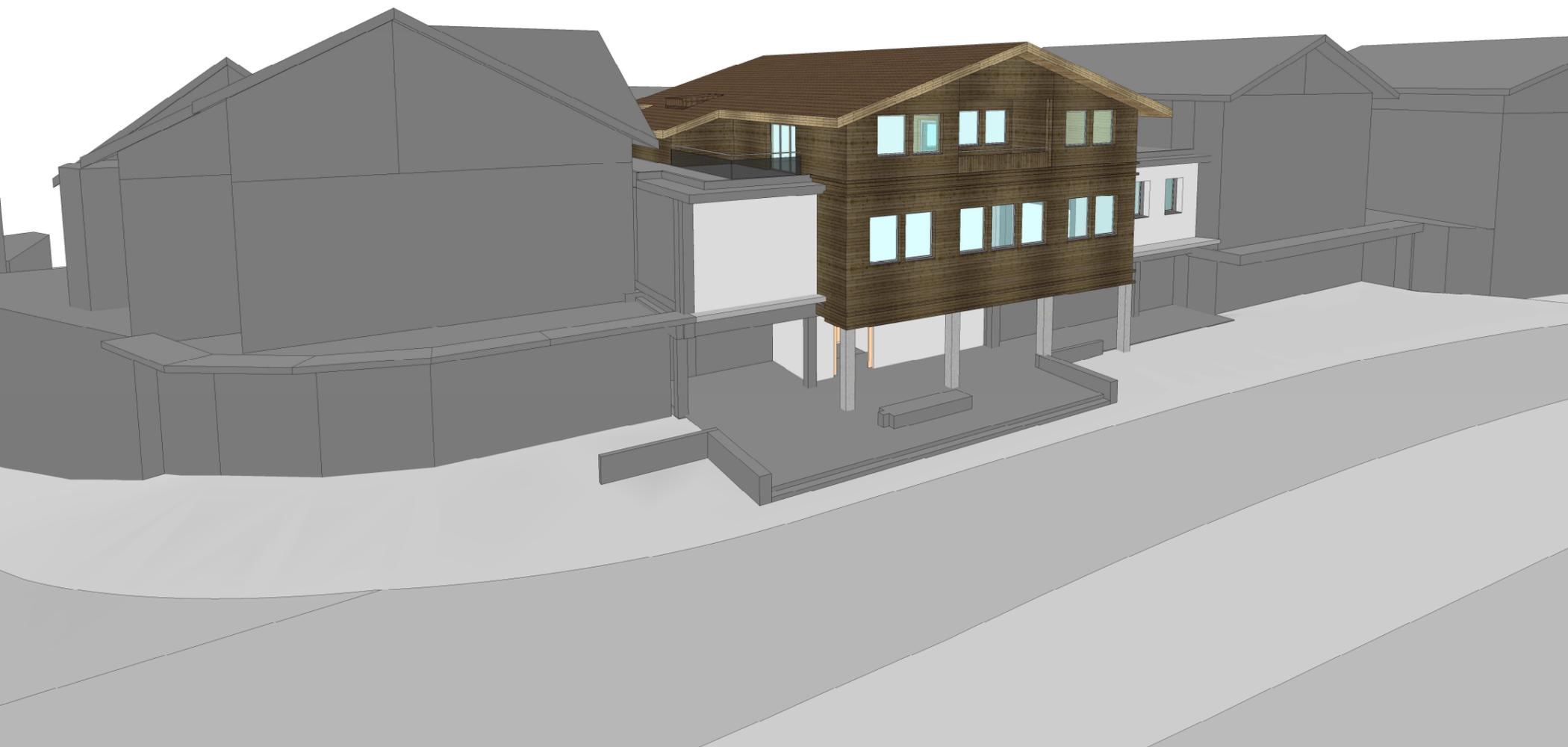
Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters  
Datum: 28.11.2022



Volumen rechts

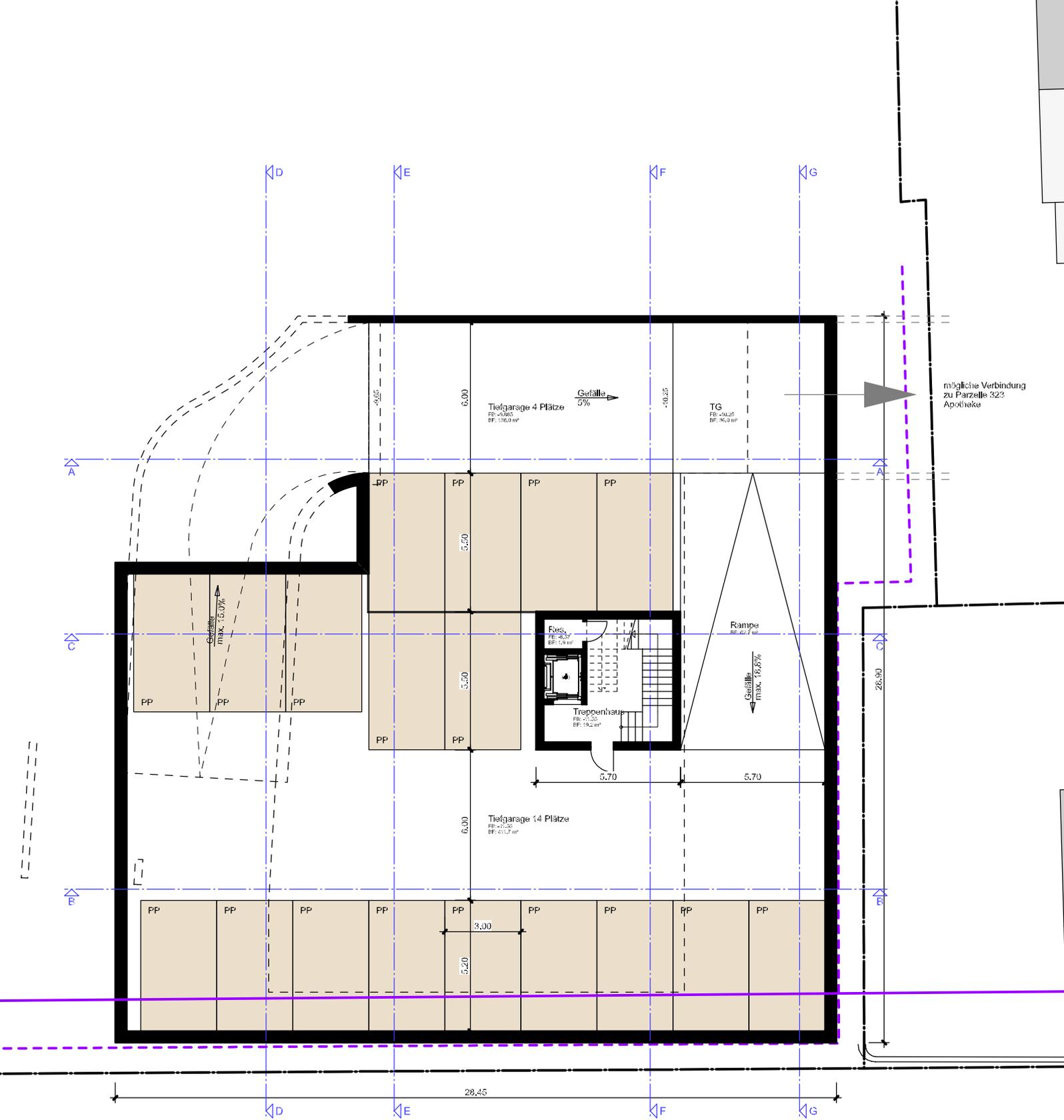
Marugg & Hanselmann ARCHITEKTUR	Vorprojekt 1 Coop Klosters
	Datum: 28.11.2022











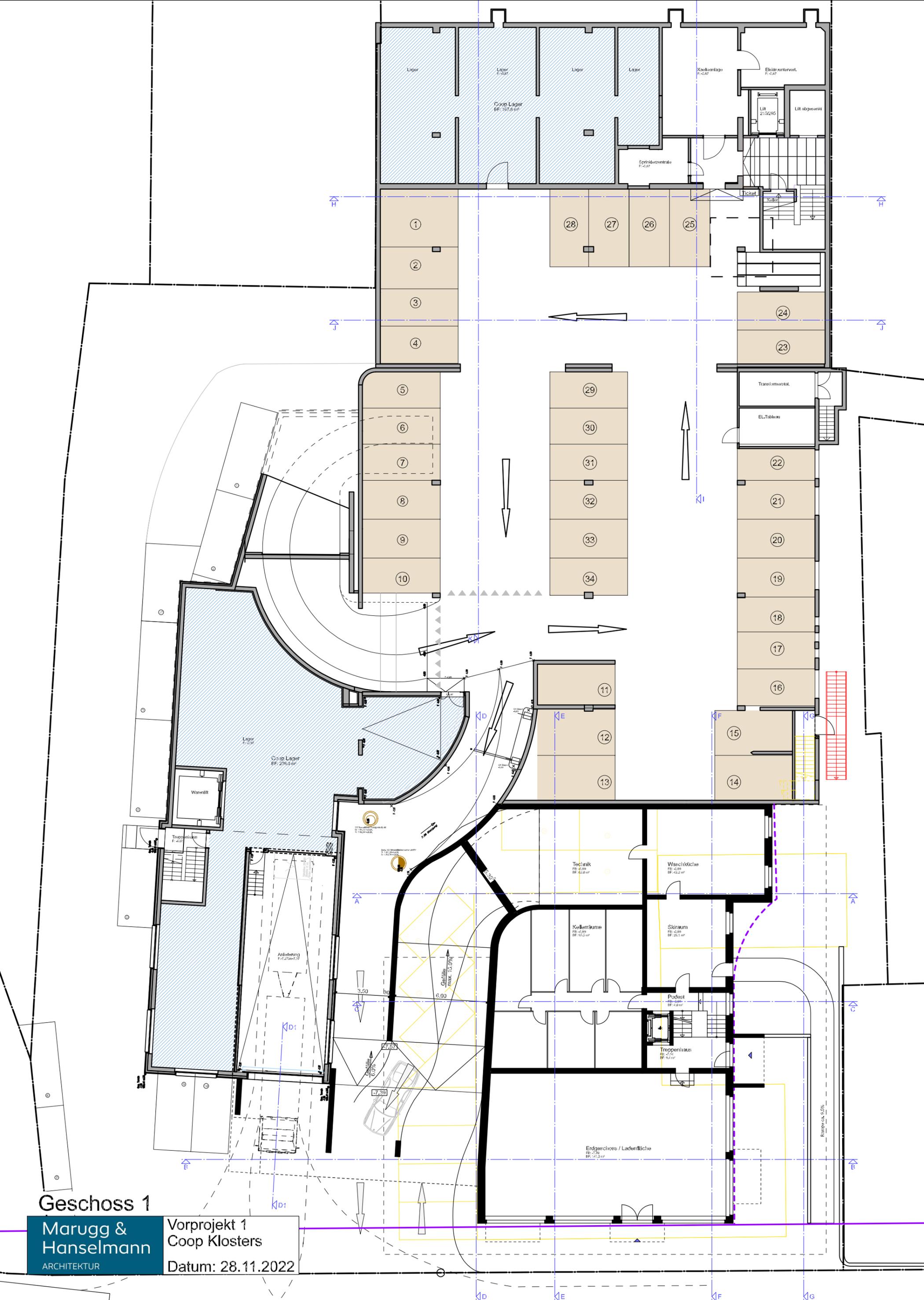
# Geschoss 0

Marugg & Hanselmann

ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters

Datum: 28.11.2022

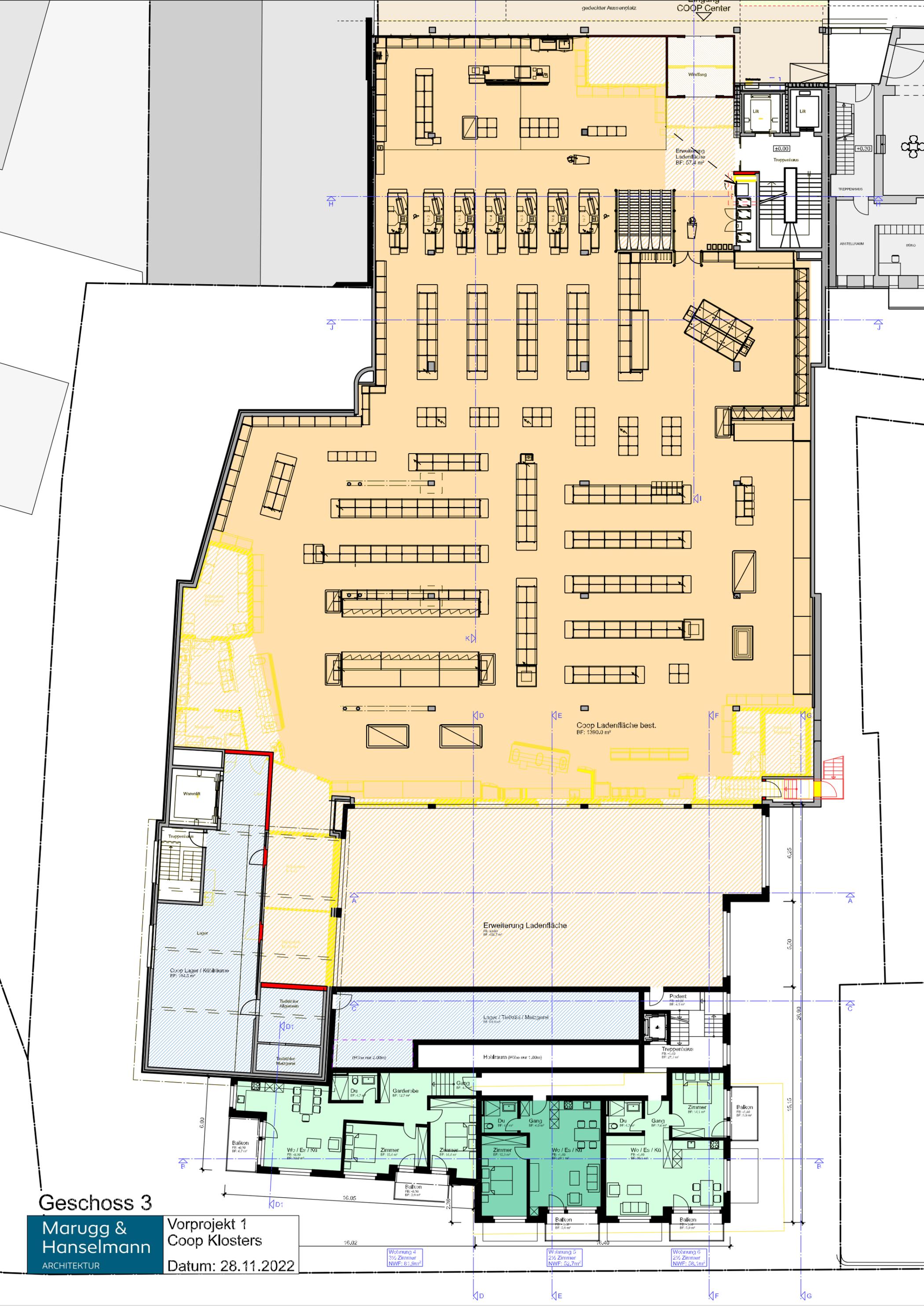


**Geschoss 1**

**Marugg & Hanselmann**  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters  
Datum: 28.11.2022





**Geschoss 3**

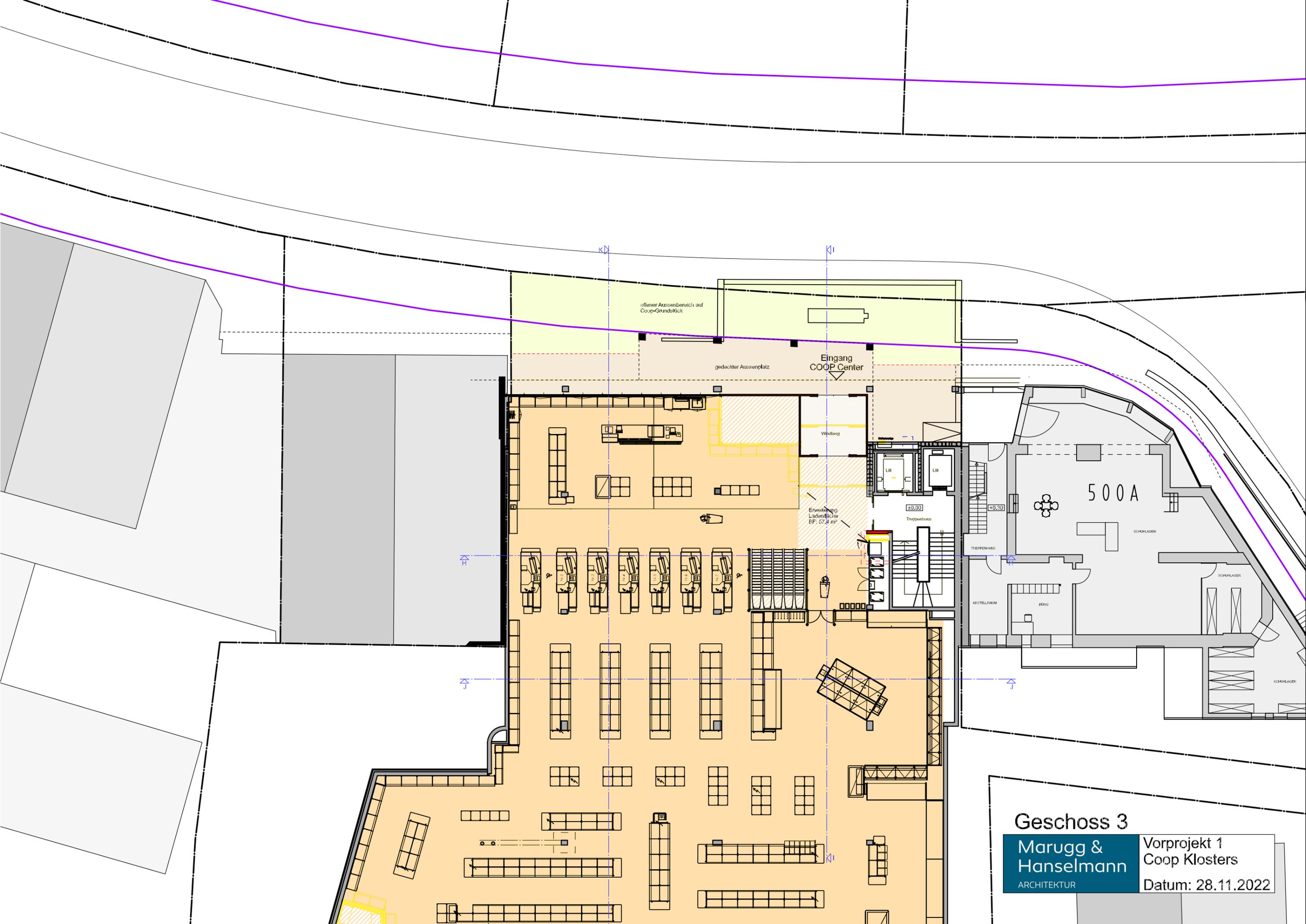
**Marugg & Hanselmann**  
ARCHITEKTUR

**Vorprojekt 1**  
**Coop Klosters**  
Datum: 28.11.2022

Wohnung 4  
3 1/2 Zimmer  
NWF: 61,9 m²

Wohnung 5  
2 1/2 Zimmer  
NWF: 52,7 m²

Wohnung 6  
2 1/2 Zimmer  
NWF: 55,1 m²



offener Aussenbereich auf  
Coop-Grundstück

gedeckter Aussenplatz

Eingang  
COOP Center

Wirdlang

Erweiterung  
Ladenfläche  
Bf. 57,4 m²

±0,00

Truppenhaus

500A

SCHERLADEN

SCHERLAGER

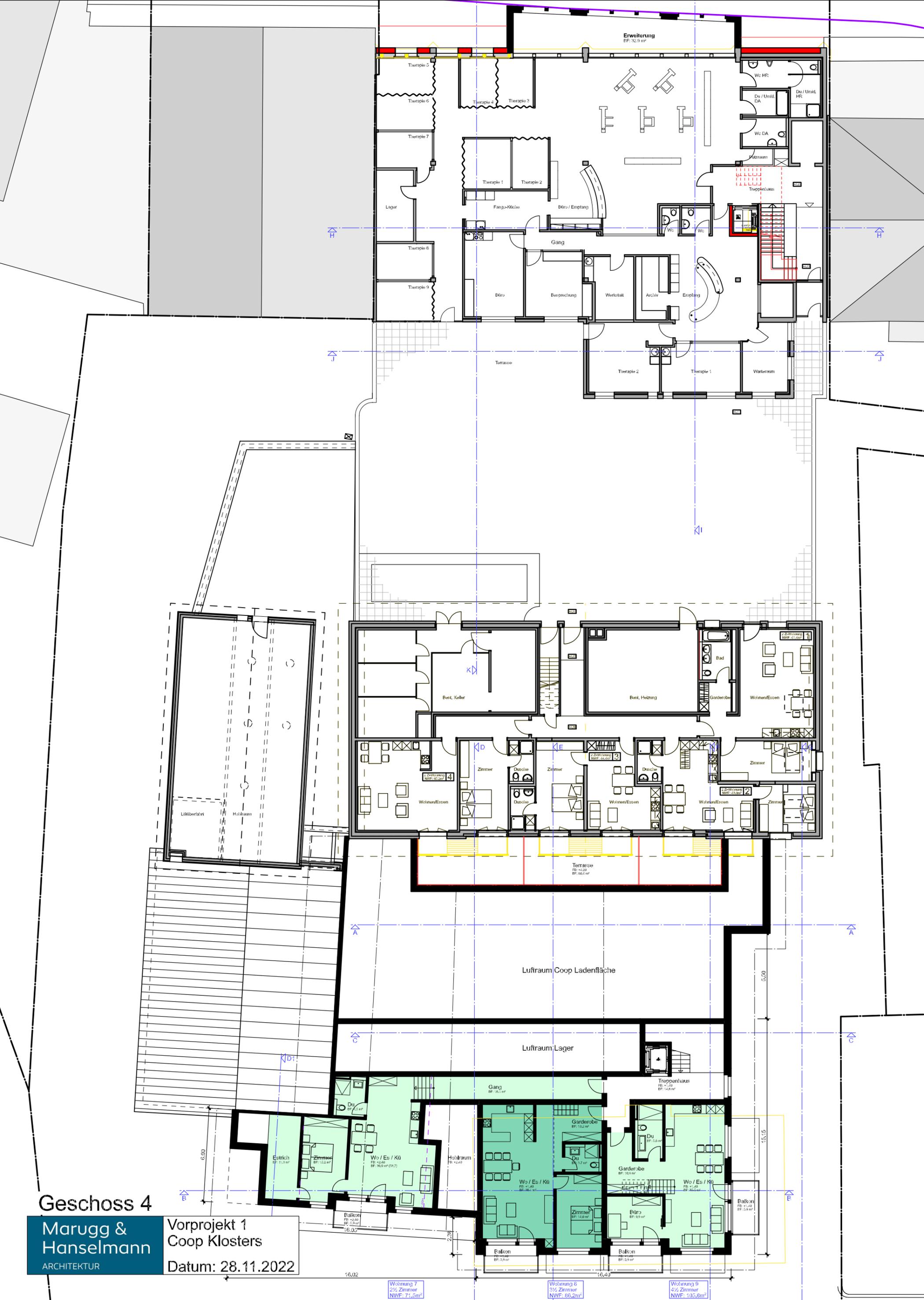
SCHERLAGER

### Geschoss 3

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters

Datum: 28.11.2022



**Geschoss 4**

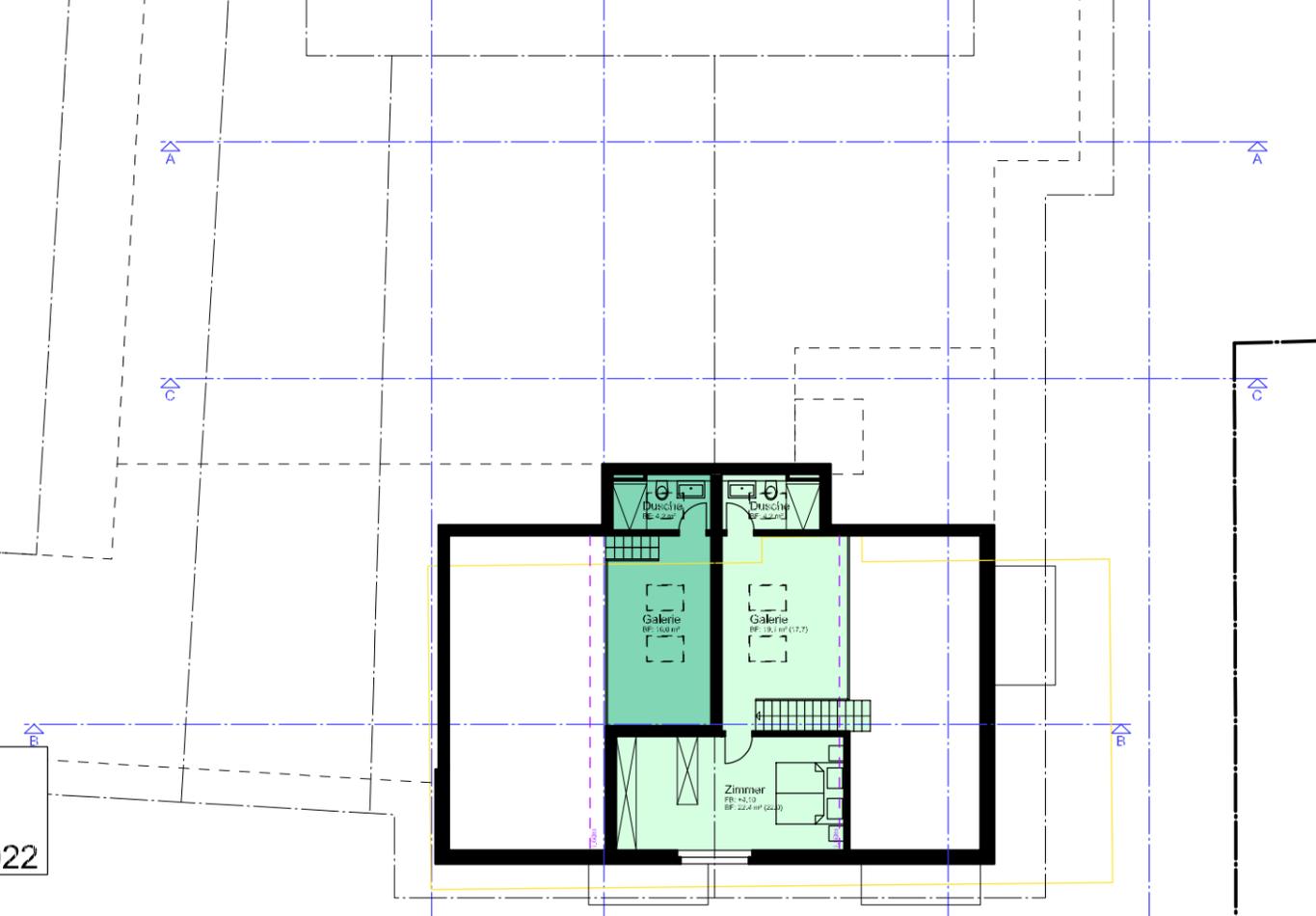
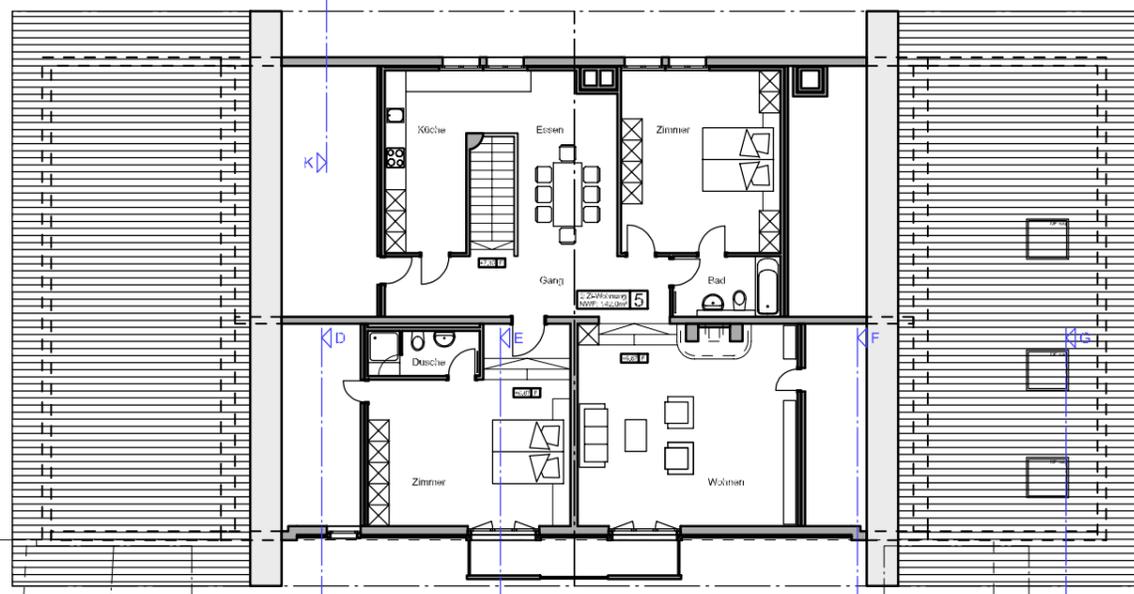
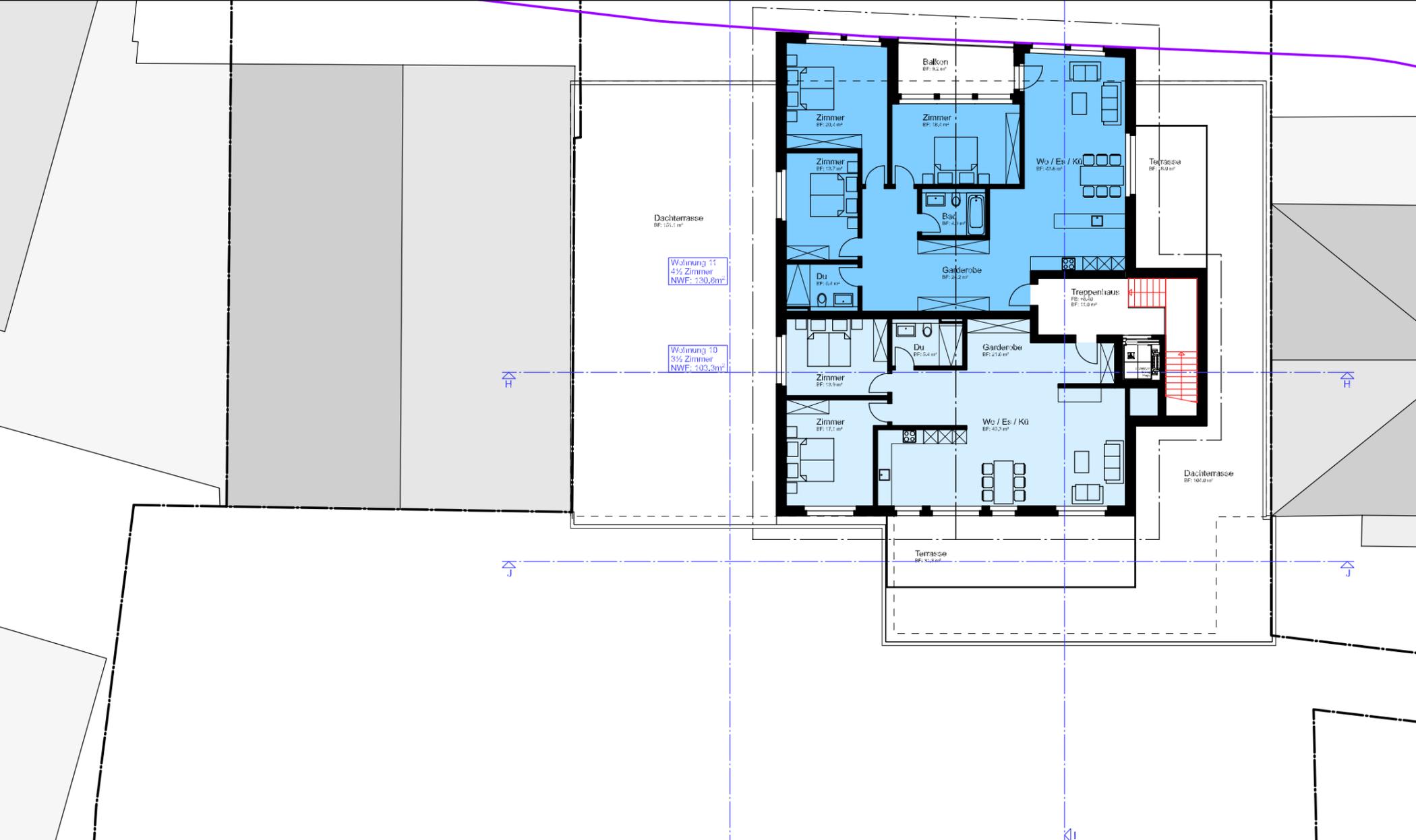
**Marugg & Hanselmann**  
ARCHITEKTUR

**Vorprojekt 1**  
**Coop Klosters**  
Datum: 28.11.2022

Wohnung 7  
2 1/2 Zimmer  
NWF: 71,5m<sup>2</sup>

Wohnung 8  
3 1/2 Zimmer  
NWF: 86,2m<sup>2</sup>

Wohnung 9  
4 Zimmer  
NWF: 103,8m<sup>2</sup>



Geschoss 5

Marugg & Hanselmann  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters

Datum: 28.11.2022

[zu Wng 8]

[zu Wng 9]

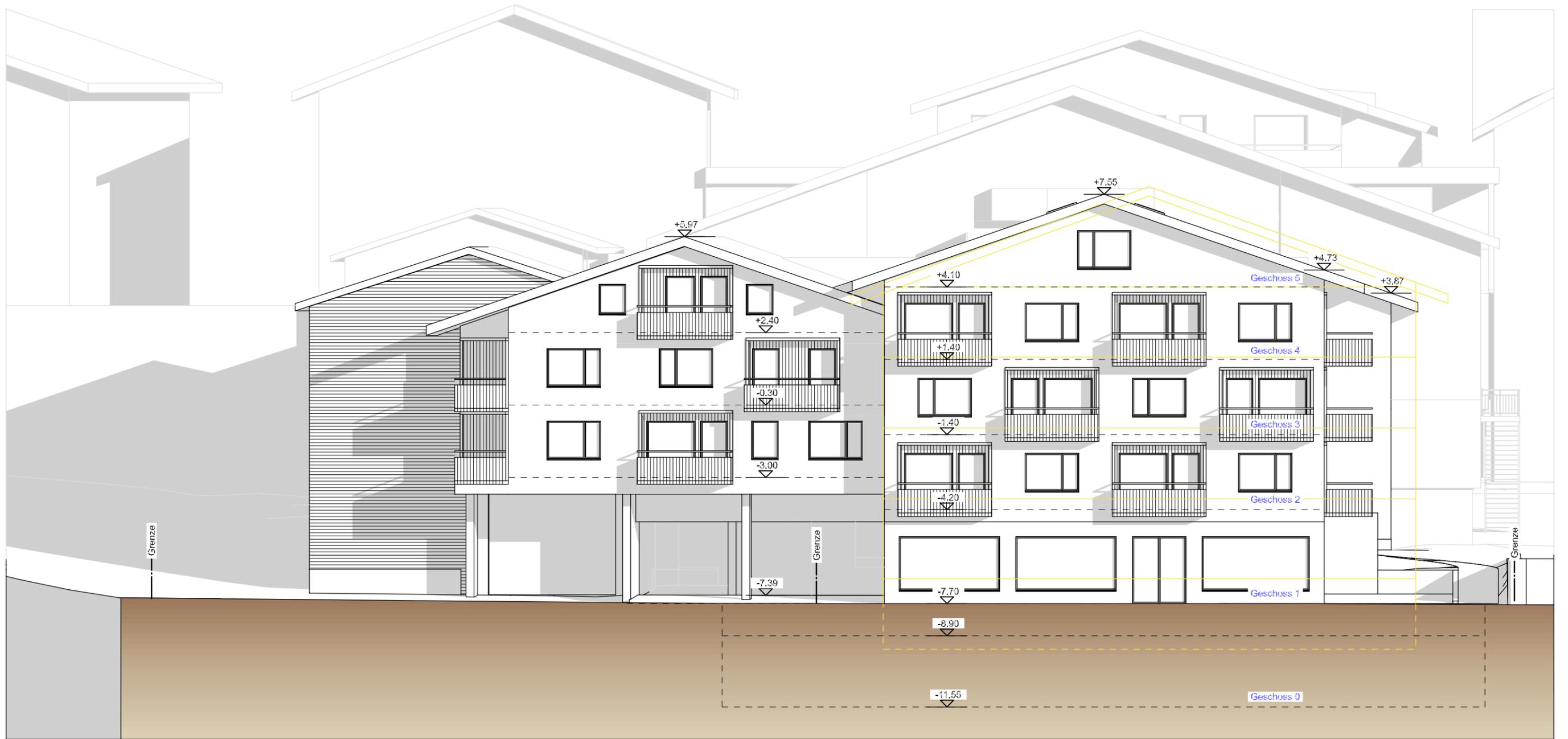


Nordfassade

Nordfassade Mst. 1:150

Marugg & Hanselmann  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters  
Datum: 28.11.2022



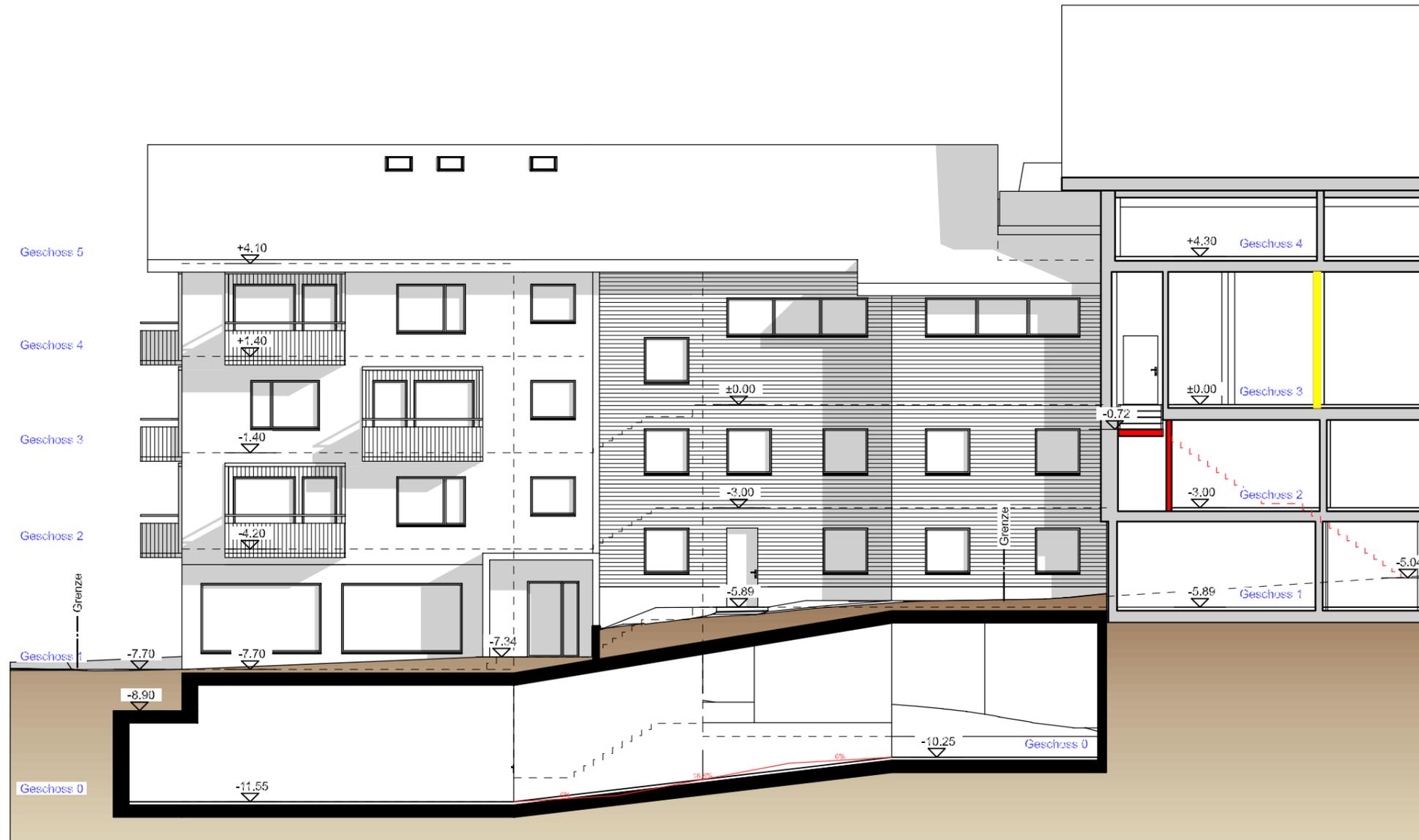
Südfassade

Südfassade Mst. 1:150

Marugg &  
Hanselmann  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters

Datum: 28.11.2022



Schnitt G-G / Ostfassade

Ostfassade

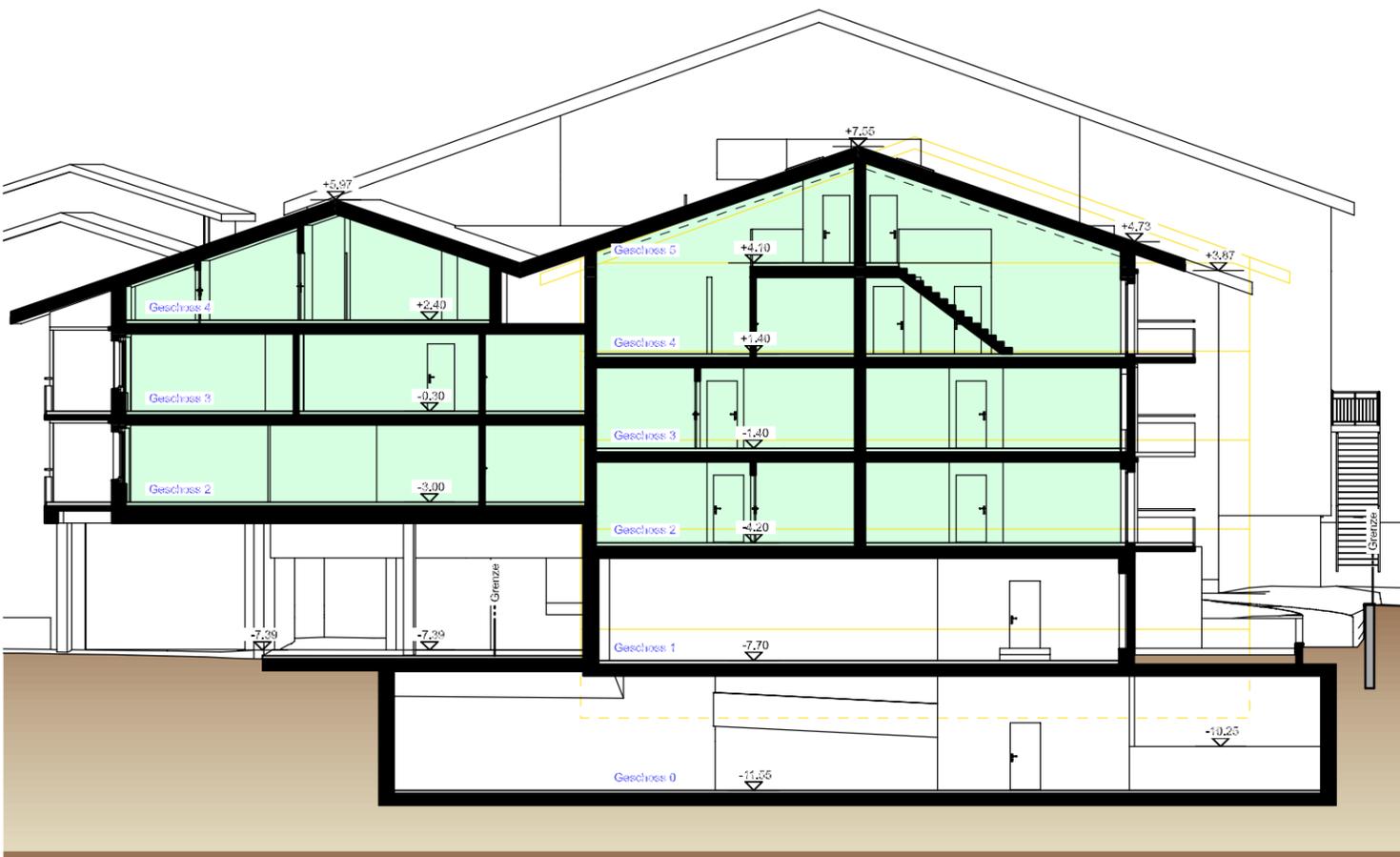
Mst. 1:150

Marugg &  
Hanselmann

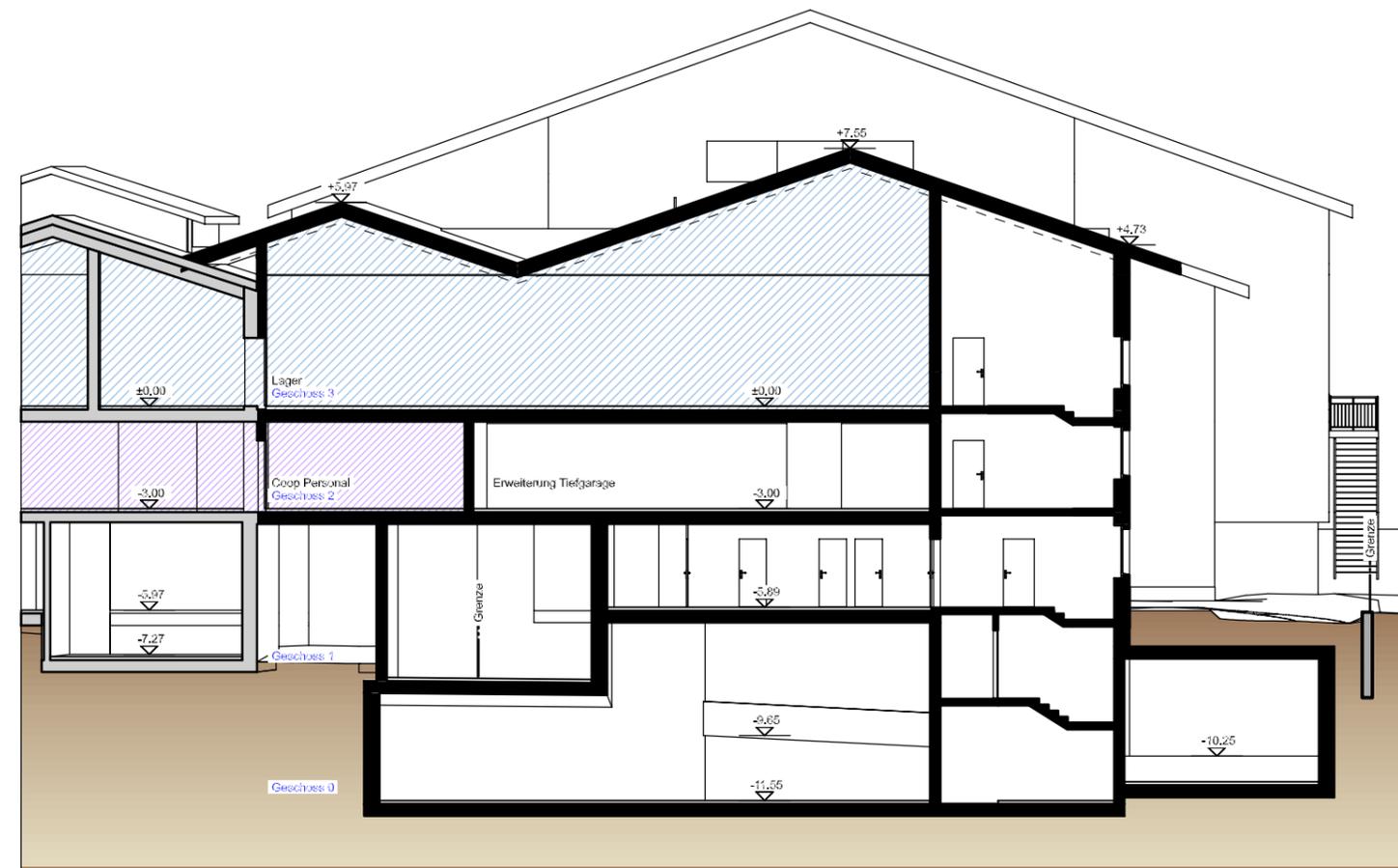
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters

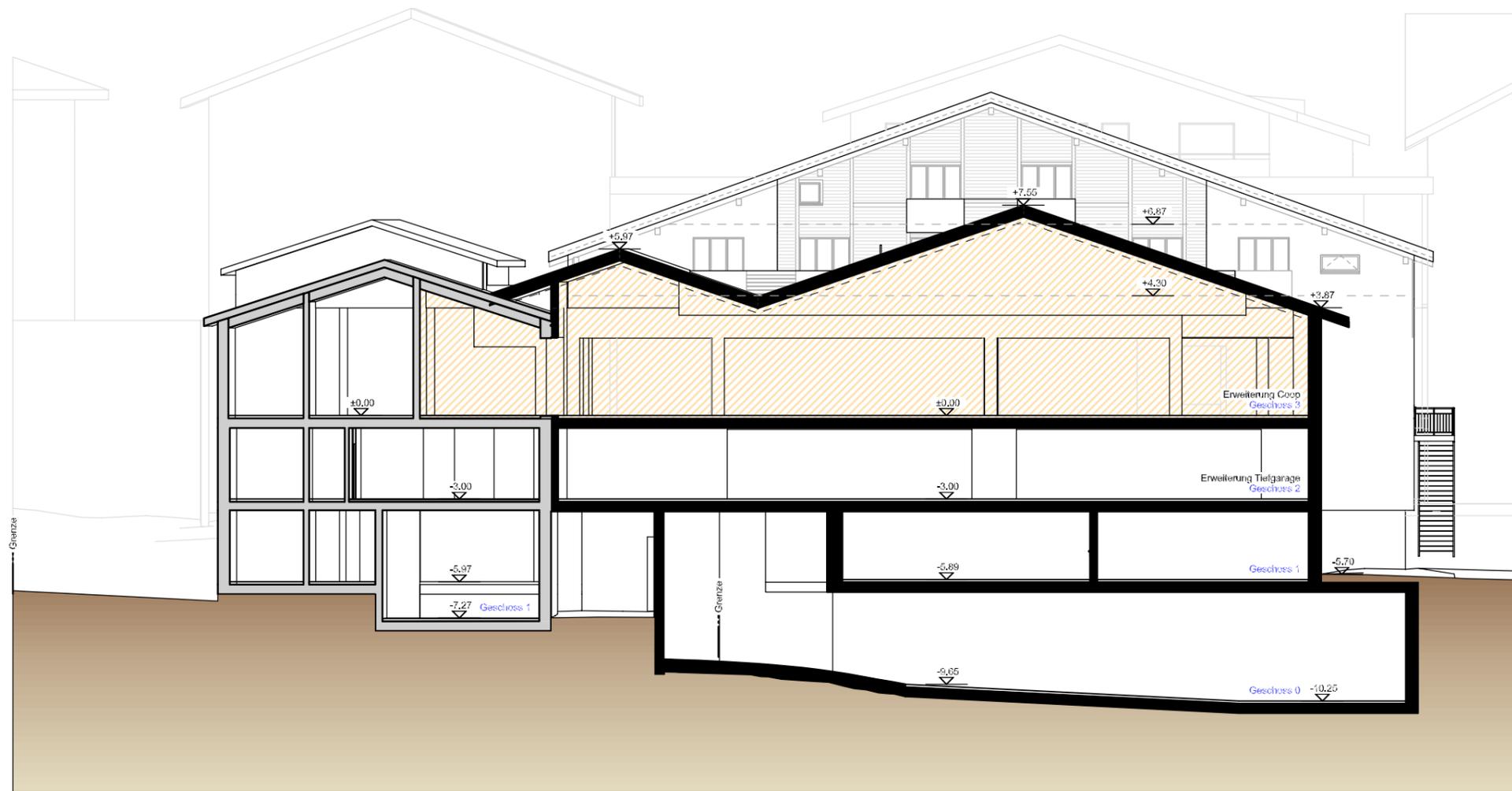
Datum: 28.11.2022



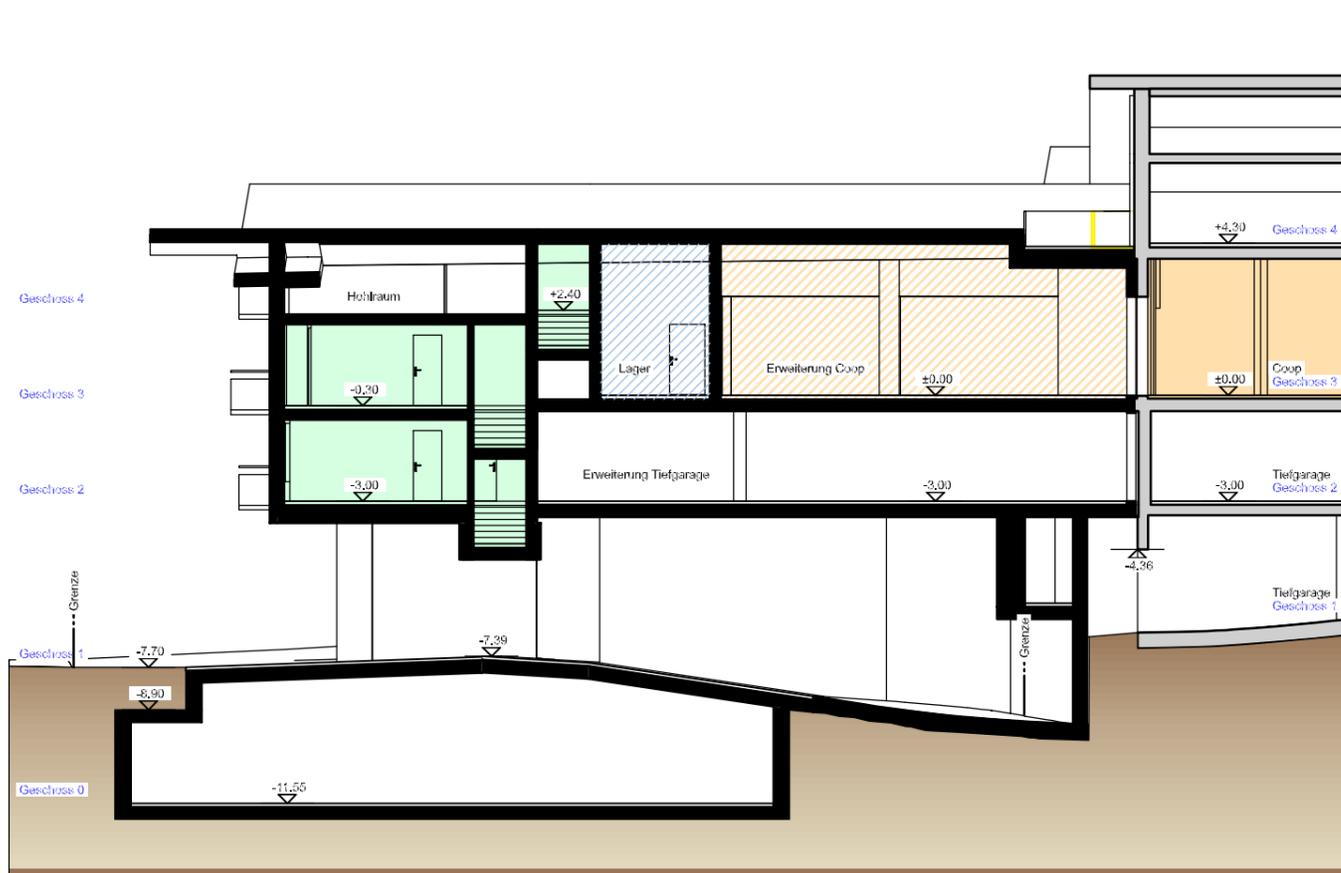
Schnitt B-B



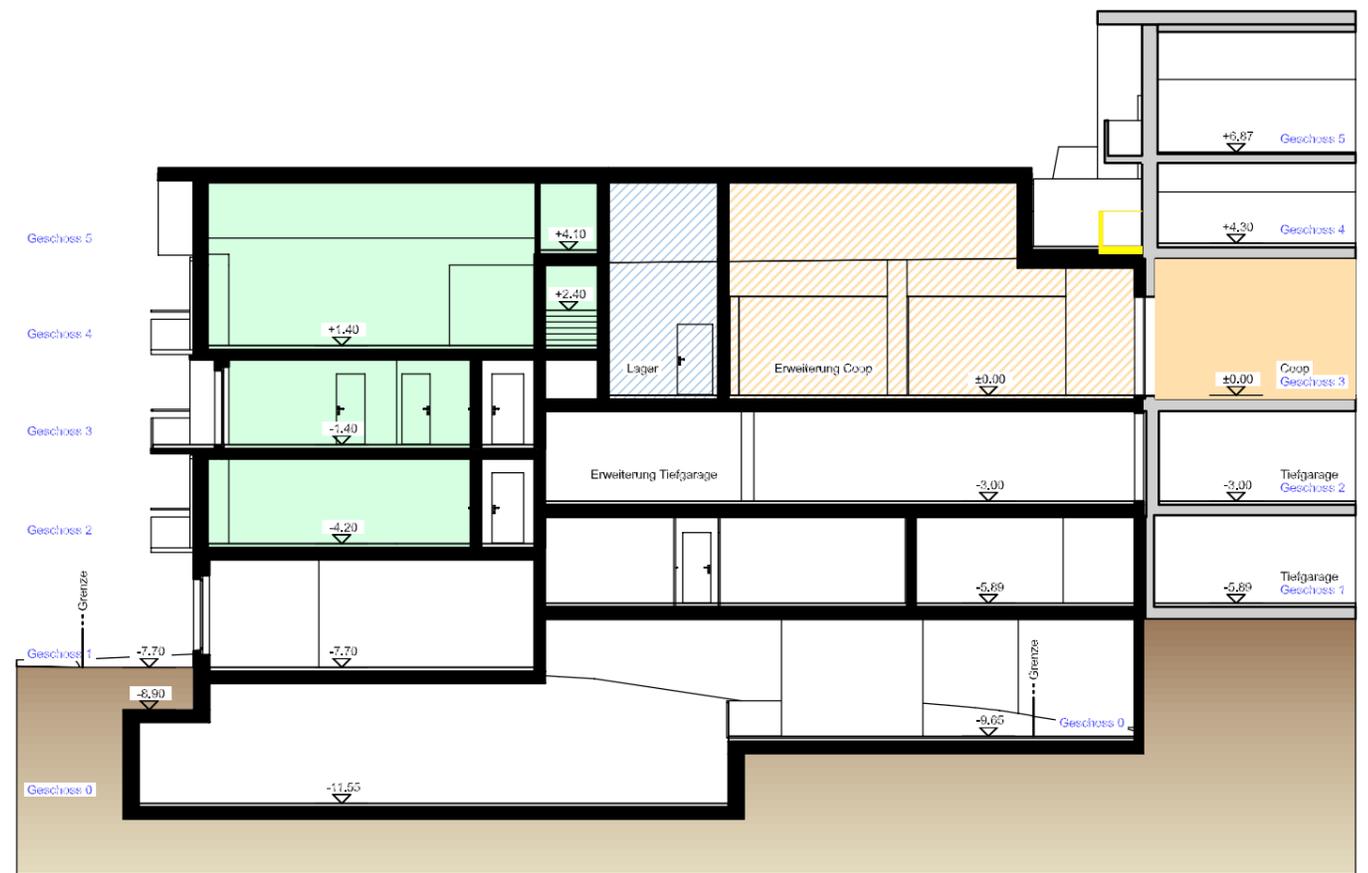
Schnitt C-C



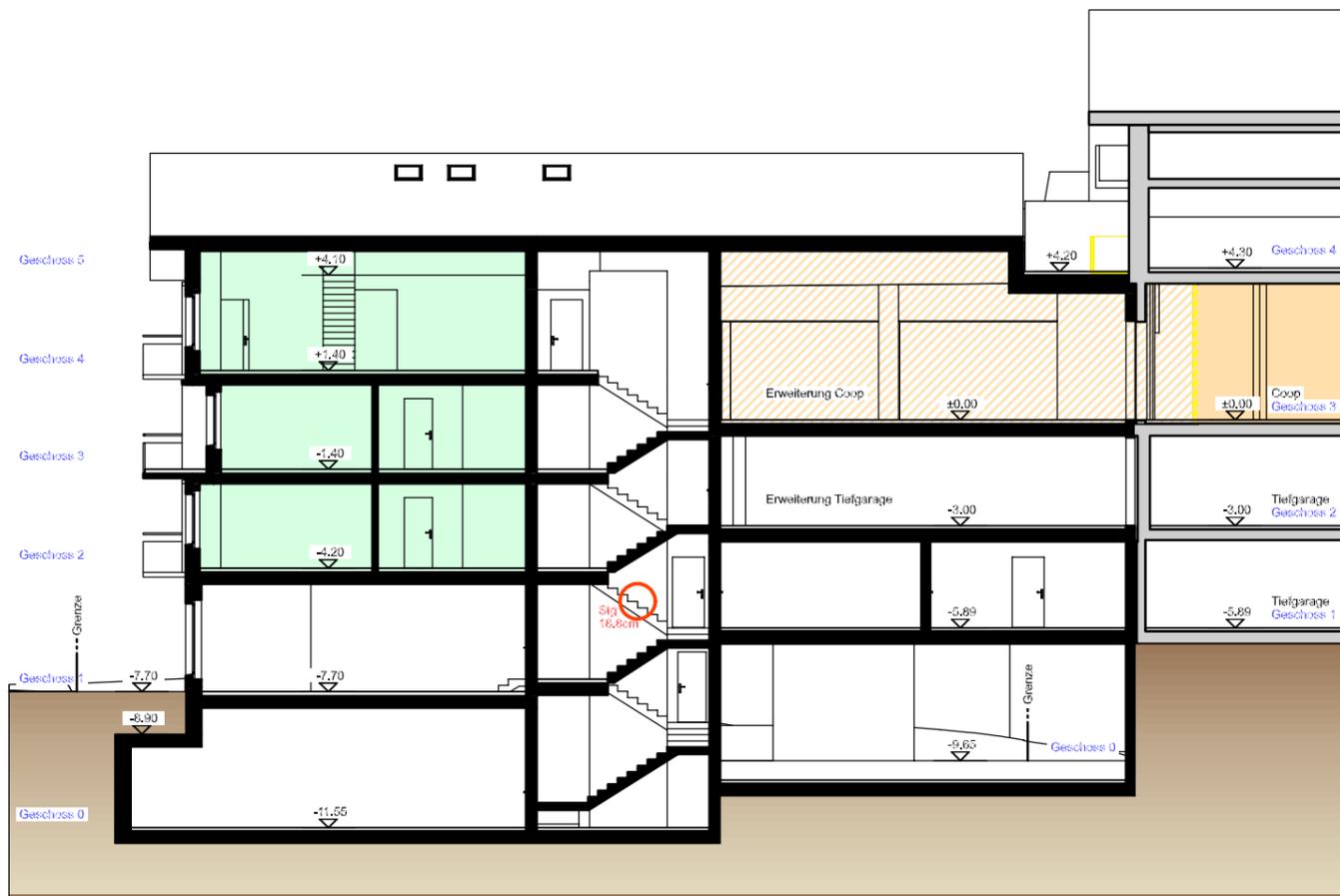
Schnitt A-A



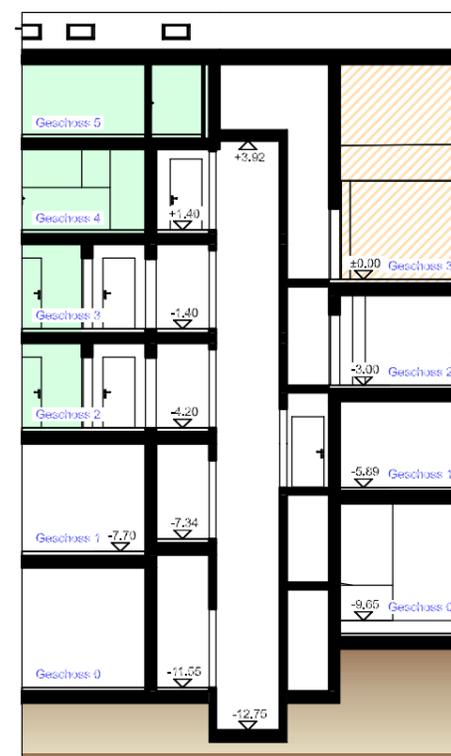
Schnitt D-D



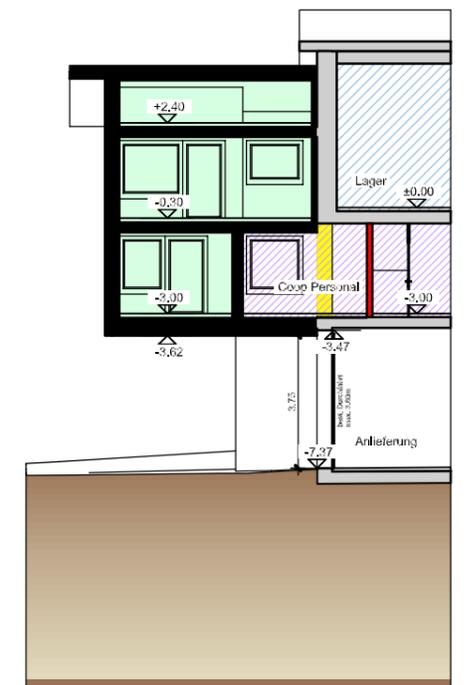
Schnitt E-E



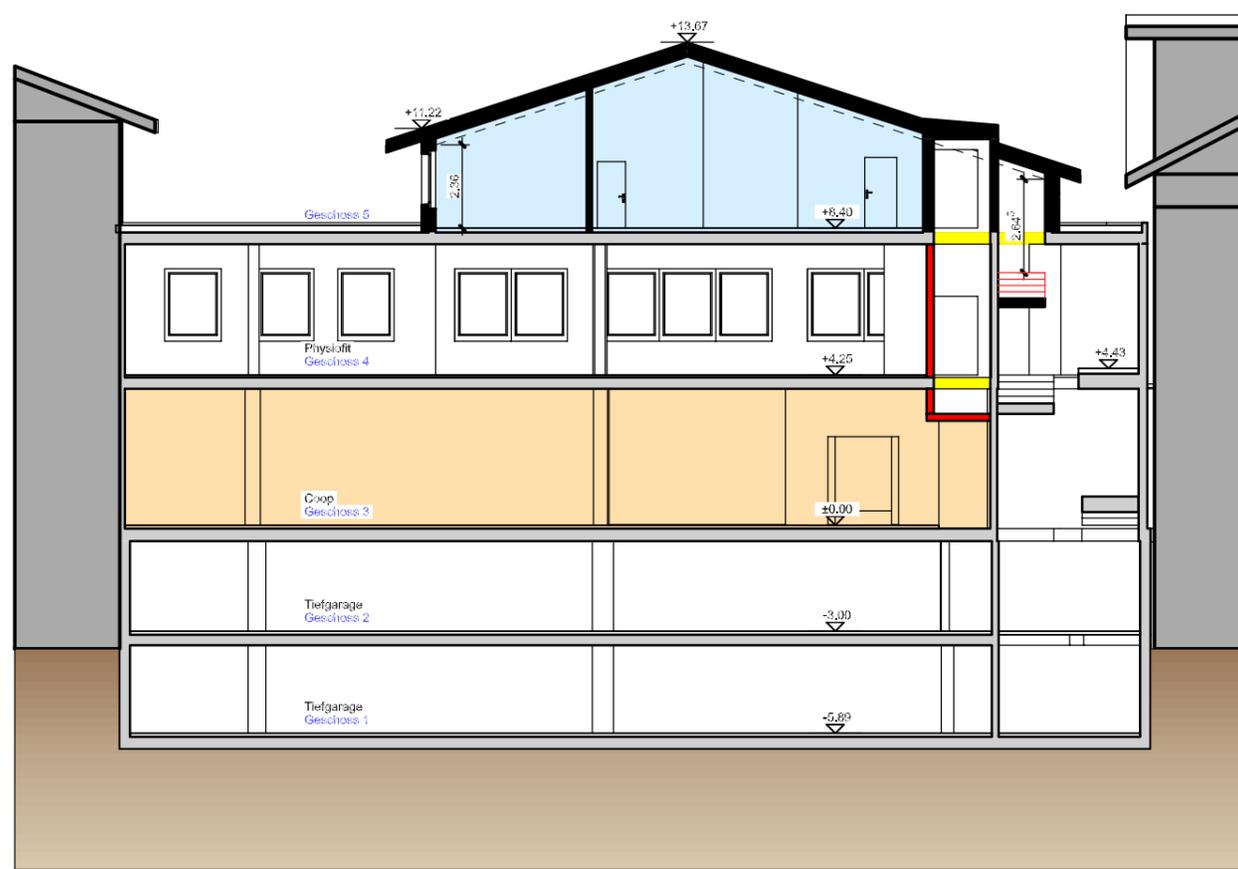
Schnitt F-F



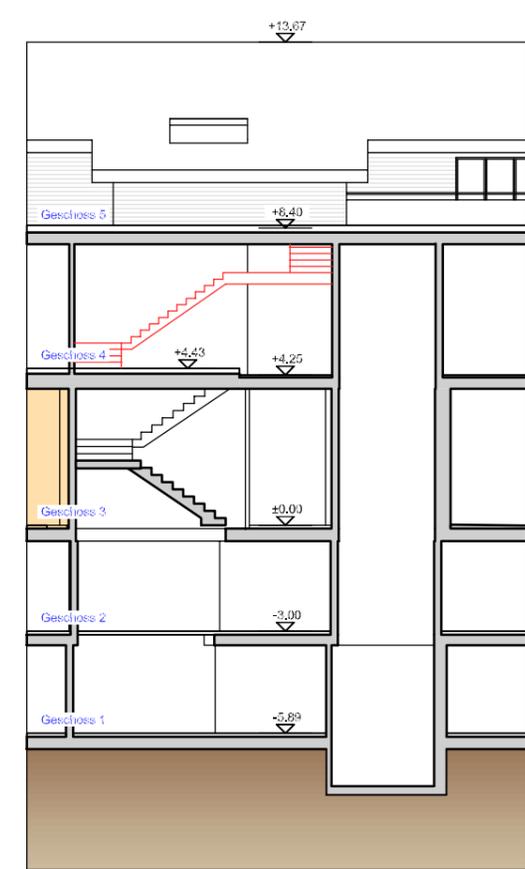
Schnitt Liftschacht



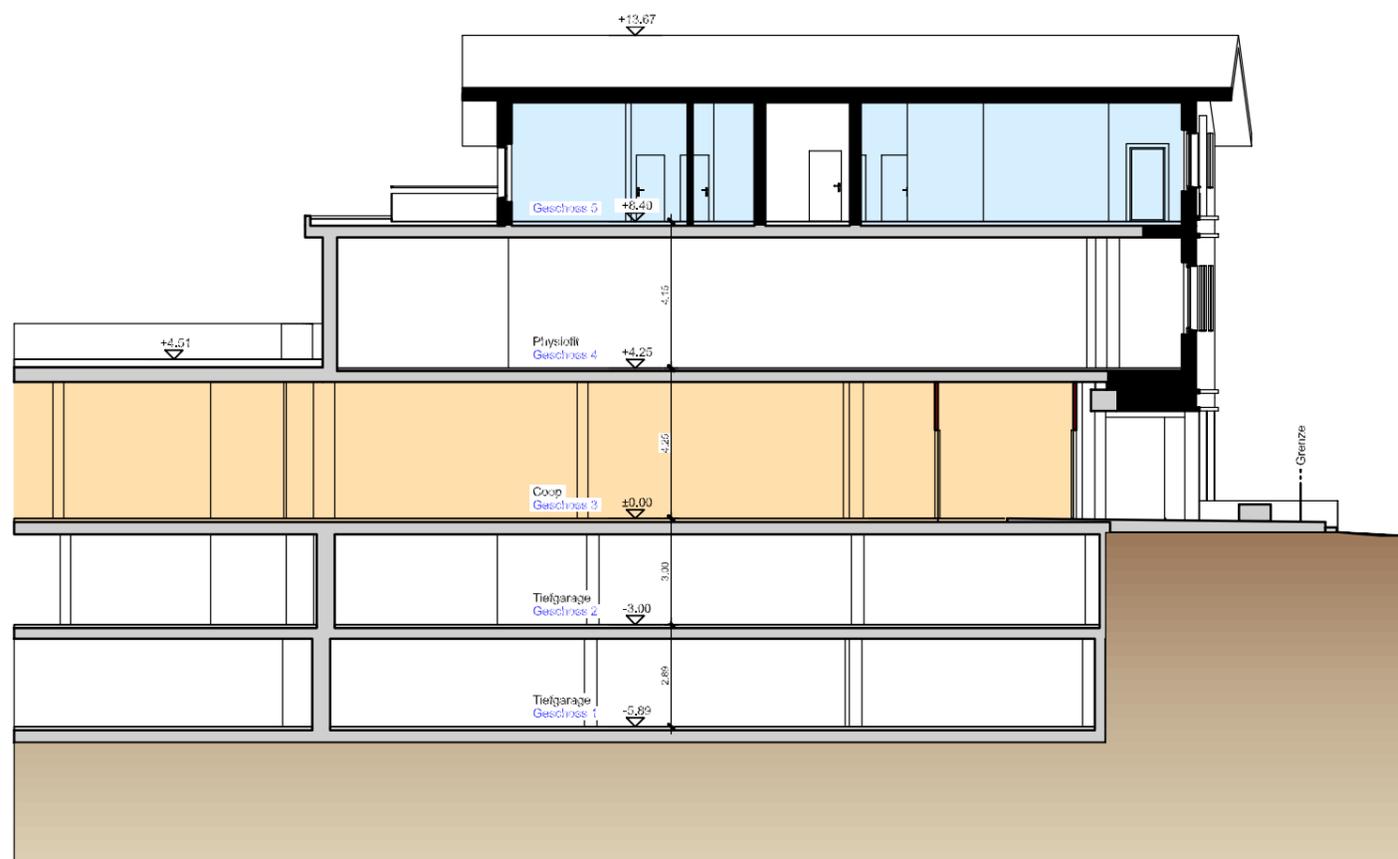
Schnitt D1-D1



Schnitt H-H



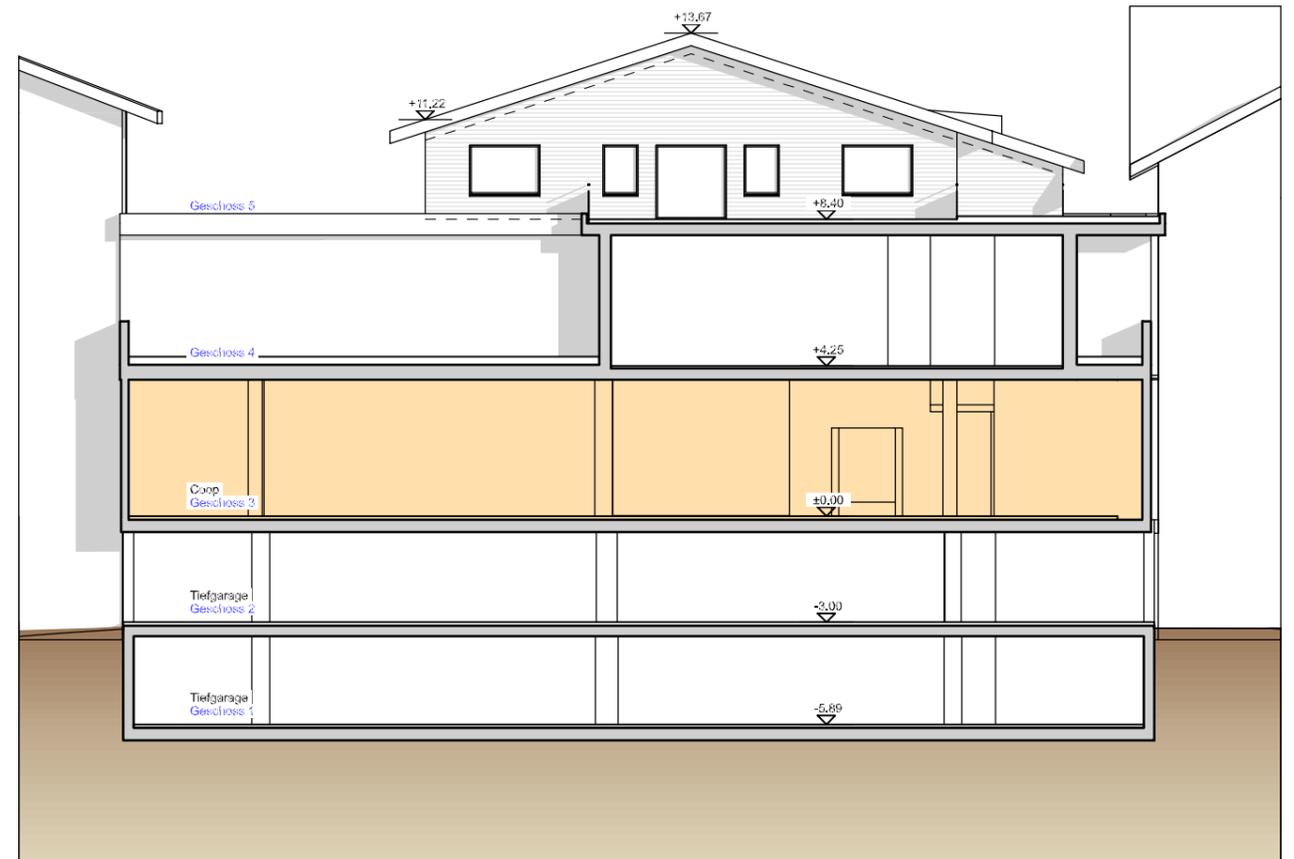
Schnitt Liftschacht



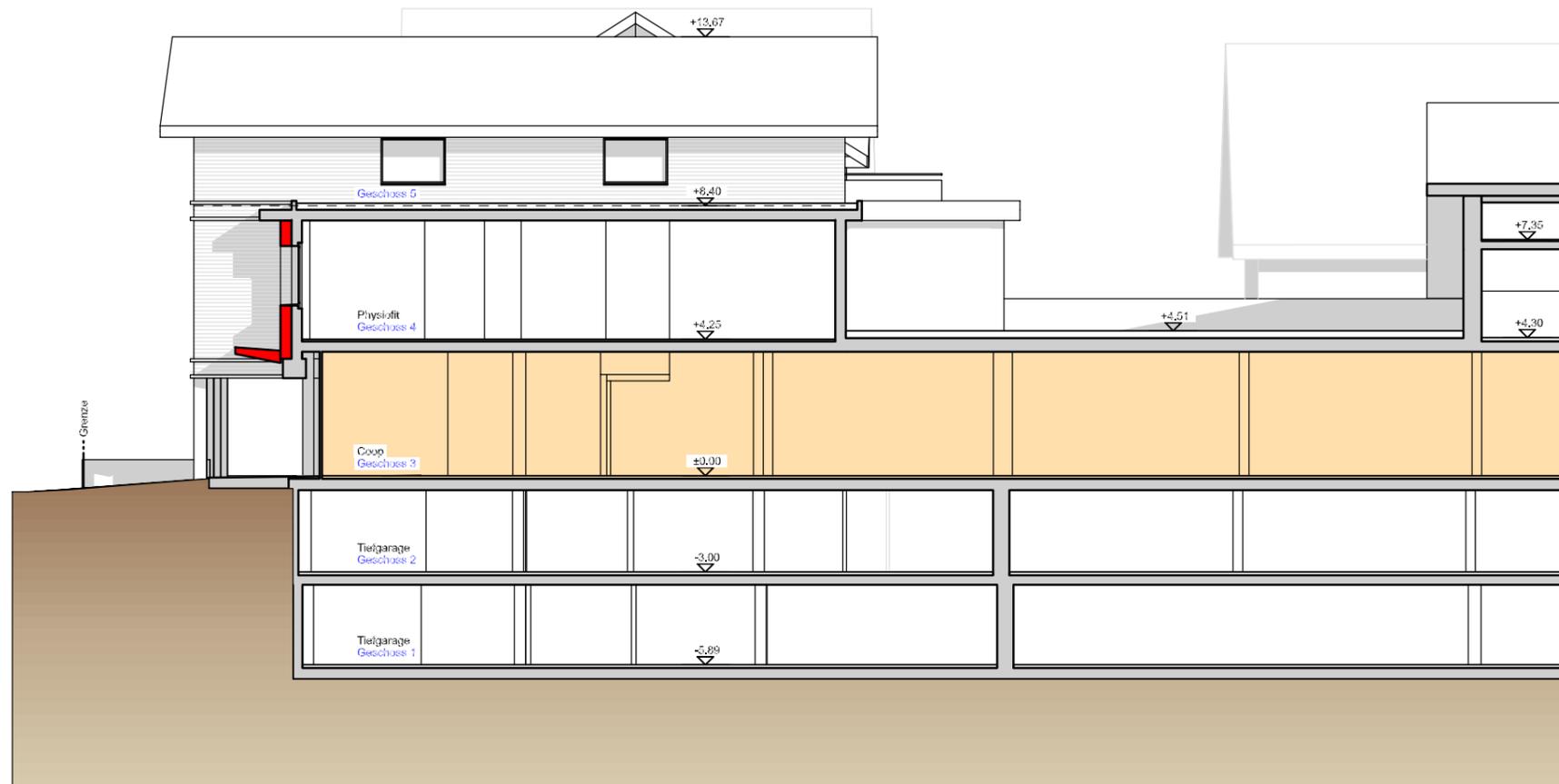
Schnitt I-I



Nordfassade



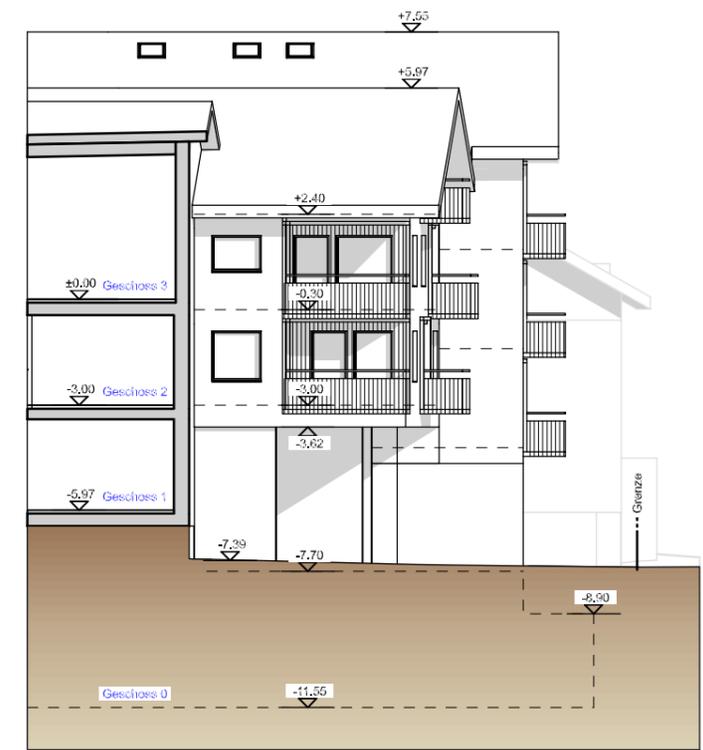
Schnitt J-J / Südfassade



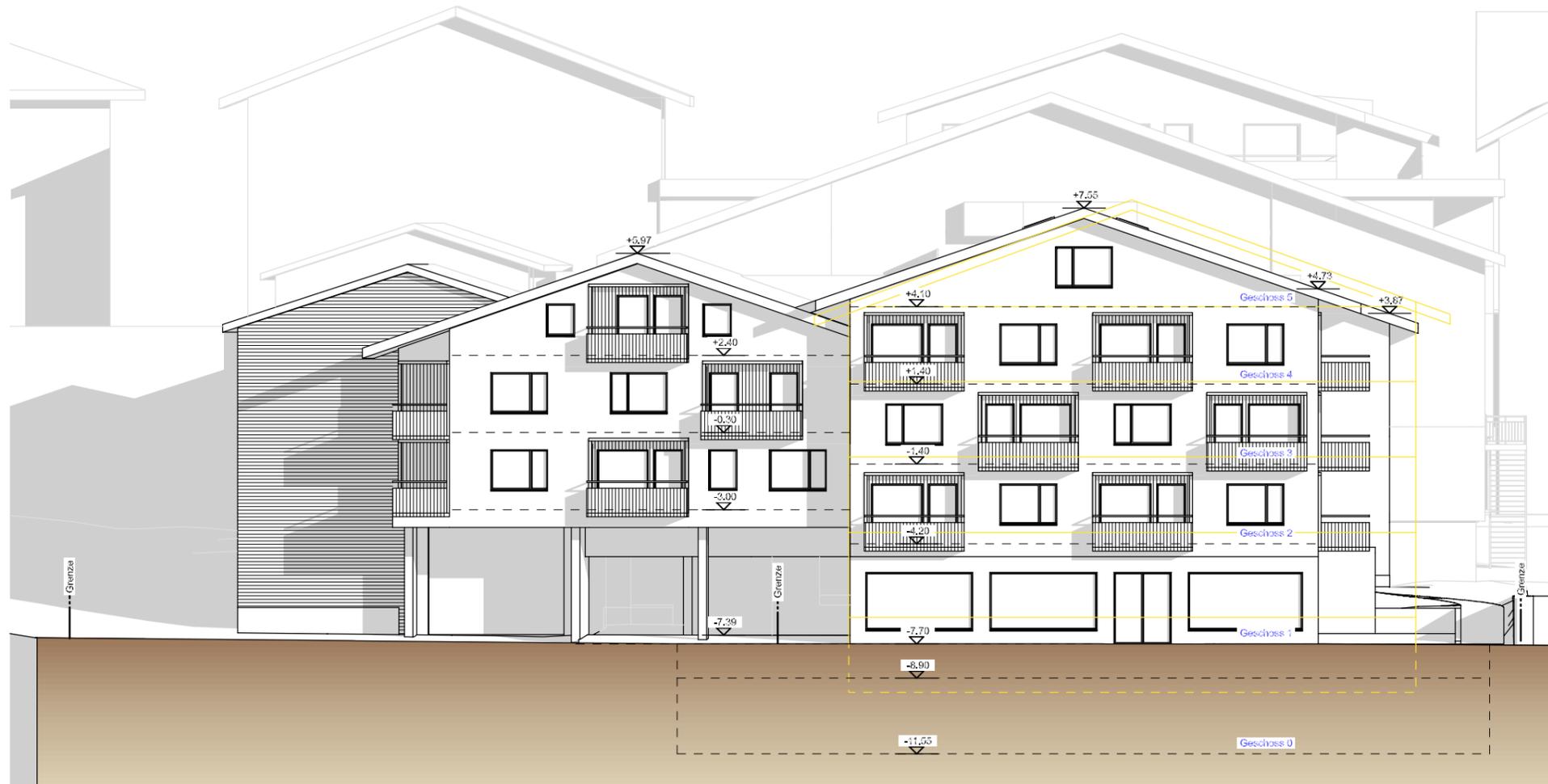
Schnitt K-K / Westfassade



Schnitt G-G / Ostfassade



Westfassade



Südfassade

**Objekt:** Coop Klosters, Erweiterung Ladenfläche,  
Wohnungen und Tiefgarage  
**Bauherr:** Coop Genossenschaft,  
Direktion Immobilien  
Industriestr. 109, 9200 Gossau

Stand: 24.11.2022

## Parkplatzberechnung:

### Nach Baugesetz Klosters

Wohnungen 80m<sup>2</sup> = 1PP / 140m<sup>2</sup> = 2PP / >140 = 3PP

Besucherparkplätze pro 5 Wohnungen = 1PP

<u>Wohnungen Neu Süd:</u>		NWF	PP	Total
Geschoss 2	Whg 1	70.2 m <sup>2</sup>	1	
Geschoss 2	Whg 2	52.7 m <sup>2</sup>	1	
Geschoss 2	Whg 3	58.1 m <sup>2</sup>	1	
Geschoss 3	Whg 4	81.9 m <sup>2</sup>	2	
Geschoss 3	Whg 5	52.7 m <sup>2</sup>	1	
Geschoss 3	Whg 6	58.1 m <sup>2</sup>	1	
Geschoss 4	Whg 7	71.5 m <sup>2</sup>	1	
Geschoss 4/5	Whg 8	86.2 m <sup>2</sup>	2	
Geschoss 4/5	Whg 9	105.8 m <sup>2</sup>	2	
Besucher PP		9 Wohnungen	2	14

<u>Wohnungen bestehend Mitte:</u>		NWF	PP	Total
Geschoss 4	Whg 1	61.6 m <sup>2</sup>	1	
Geschoss 4	Whg 2	43.0 m <sup>2</sup>	1	
Geschoss 4	Whg 3	44.4 m <sup>2</sup>	1	
Geschoss 4	Whg 4	65.2 m <sup>2</sup>	1	
Geschoss 5	Whg 5	142.0 m <sup>2</sup>	3	
Besucher PP		5 Wohnungen	1	8

<u>Wohnungen Neu Nord:</u>		NWF	PP	Total
Geschoss 5	Whg 10	103.3 m <sup>2</sup>	2	
Geschoss 5	Whg 11	130.8 m <sup>2</sup>	2	
Besucher PP		2 Wohnungen	1	5

---

**Total Parkplätze Wohnen gemäss Berechnung:** **27**

---

**Objekt:** Coop Klosters, Erweiterung Ladenfläche,  
Wohnungen und Tiefgarage

**Bauherr:** Coop Genossenschaft,  
Direktion Immobilien  
Industriestr. 109, 9200 Gossau

**Nach VSS-Norm 40 281**

Warenhaus pro 100m<sup>2</sup> VF = 2 + 8PP

Standorttyp A = 20-40%

Verwaltung / Büroräume pro 100m<sup>2</sup> BGF = 2 + 0.5PP

Lageräume pro 100m<sup>2</sup> BGF = 0.1 + 0.01PP

Therapie pro 100m<sup>2</sup> BGF = 2 + 1PP

<u>Coop:</u>		Fläche	%	Anz./m <sup>2</sup>	PP	Total
Geschoss 3	Coop best.	1390.0 m <sup>2</sup>	30	10	41.7	
Geschoss 3	Coop Erw.	529.4 m <sup>2</sup>	30	10	15.9	
Geschoss 2	Büroräume	179.2 m <sup>2</sup>	30	2.5	1.3	
Geschoss 3	Lager Coop	224.3 m <sup>2</sup>	30	0.11	0.1	
Geschoss 2	Lager Coop	222.8 m <sup>2</sup>	30	0.11	0.1	
Geschoss 1	Lager Coop	463.5 m <sup>2</sup>	30	0.11	0.2	61
<u>Gewerbe:</u>					PP	Total
Geschoss 1	Laden Neu	141.5 m <sup>2</sup>	40	10	5.7	
Geschoss 4	Physiofit best.	506.2 m <sup>2</sup>	40	3	6.1	
Geschoss 4	Physiofit Neu	40.9 m <sup>2</sup>	40	3	0.5	13

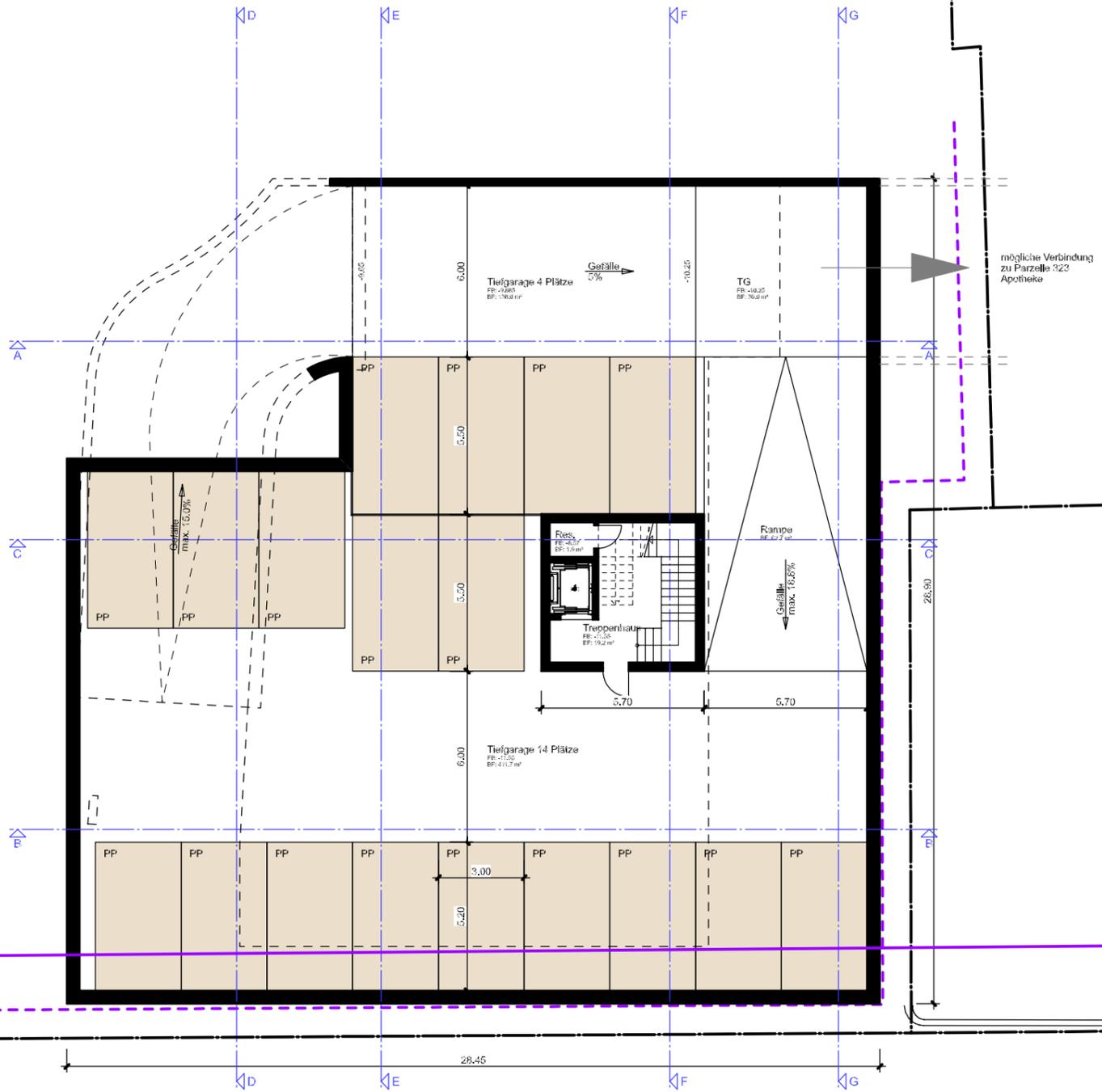
**Total Parkplätze Coop / Gewerbe gemäss Berechnung: 74**

<b><u>Pflichtparkplätze:</u></b>	<b>Wohnen</b>	<b>27</b>
	<b>Coop / Gewerbe</b>	<b>74</b>
	<b>Total</b>	<b>101</b>

**Parkplätze im Projekt:**

	best. in.	best. au.	Abbruch	Neue	Total
Geschoss 0				18	18 PP
Geschoss 1	34	17	6		45 PP
Geschoss 2	46		8	17	55 PP
Geschoss 3	(4)	3			3 PP

<b>Total PP bestehend</b>	<b>100 PP</b>
<b>Total PP neues Projekt</b>	<b>121 PP</b>



- Wohnungen Neu Nord und Süd, NWF (Nettowohnfläche)
- Wohnungen bestehend Mitte, NWF (Nettowohnfläche)
- Coop, VF (Verkaufsfläche)
- Büroräume Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Lager Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Laden Neu, VF (Verkaufsfläche)
- Physiofit, BGF (Bruttogeschossfläche)

## Geschoss 0

**Marugg & Hanselmann**  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters

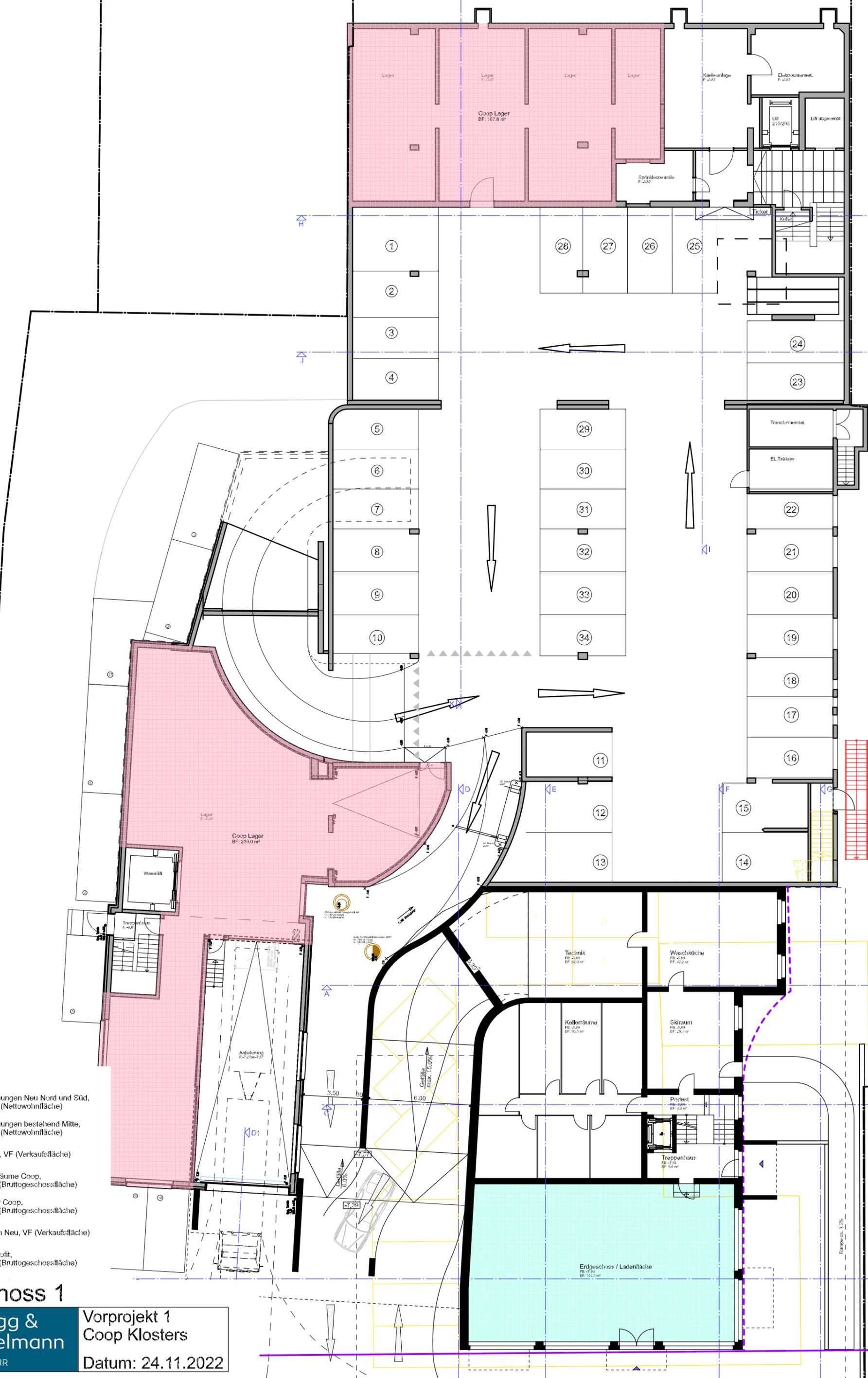
Datum: 24.11.2022

- Wohnungen Neu Nord und Süd, NWF (Nettowohnfläche)
- Wohnungen bestehend Mitte, NWF (Nettowohnfläche)
- Coop, VF (Verkaufsfläche)
- Büroräume Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Lager Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Laden Neu, VF (Verkaufsfläche)
- Physiofit, BGF (Bruttogeschossfläche)

# Geschoss 1

**Marugg & Hanselmann**  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters  
Datum: 24.11.2022



Rampengasse 2, 796

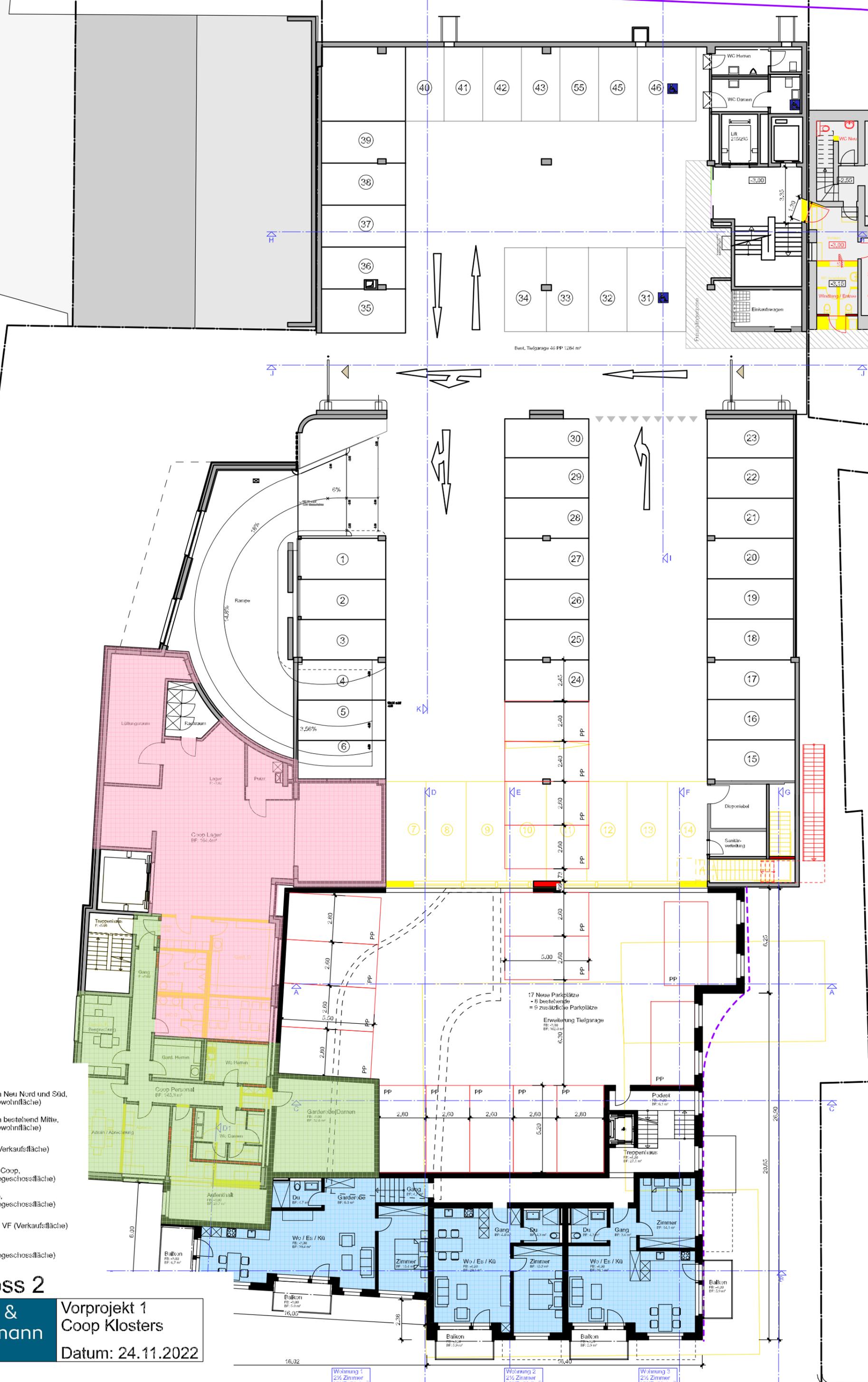
- Wohnungen Neu Nord und Süd, NWF (Nettowohnfläche)
- Wohnungen bestehend Mitte, NWF (Nettowohnfläche)
- Coop, VF (Verkaufsfläche)
- Büroräume Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Lager Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Laden Neu, VF (Verkaufsfläche)
- Physiofit, BGF (Bruttogeschossfläche)

## Geschoss 2

**Marugg & Hanselmann**  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters

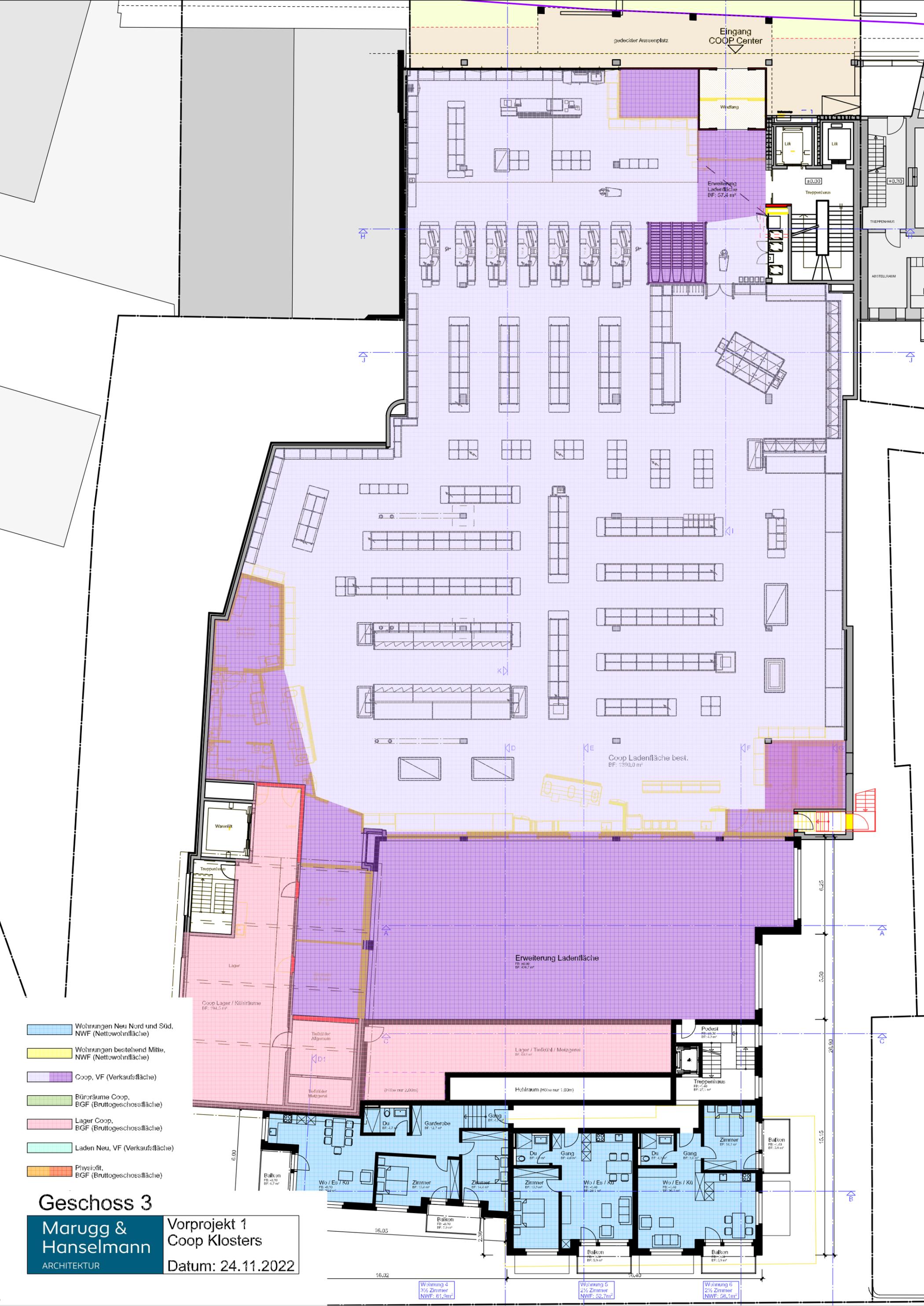
Datum: 24.11.2022



Wohnung 1  
2 1/2 Zimmer  
NWF: 70,2m<sup>2</sup>

Wohnung 2  
2 1/2 Zimmer  
NWF: 52,7m<sup>2</sup>

Wohnung 3  
2 1/2 Zimmer  
NWF: 58,1m<sup>2</sup>



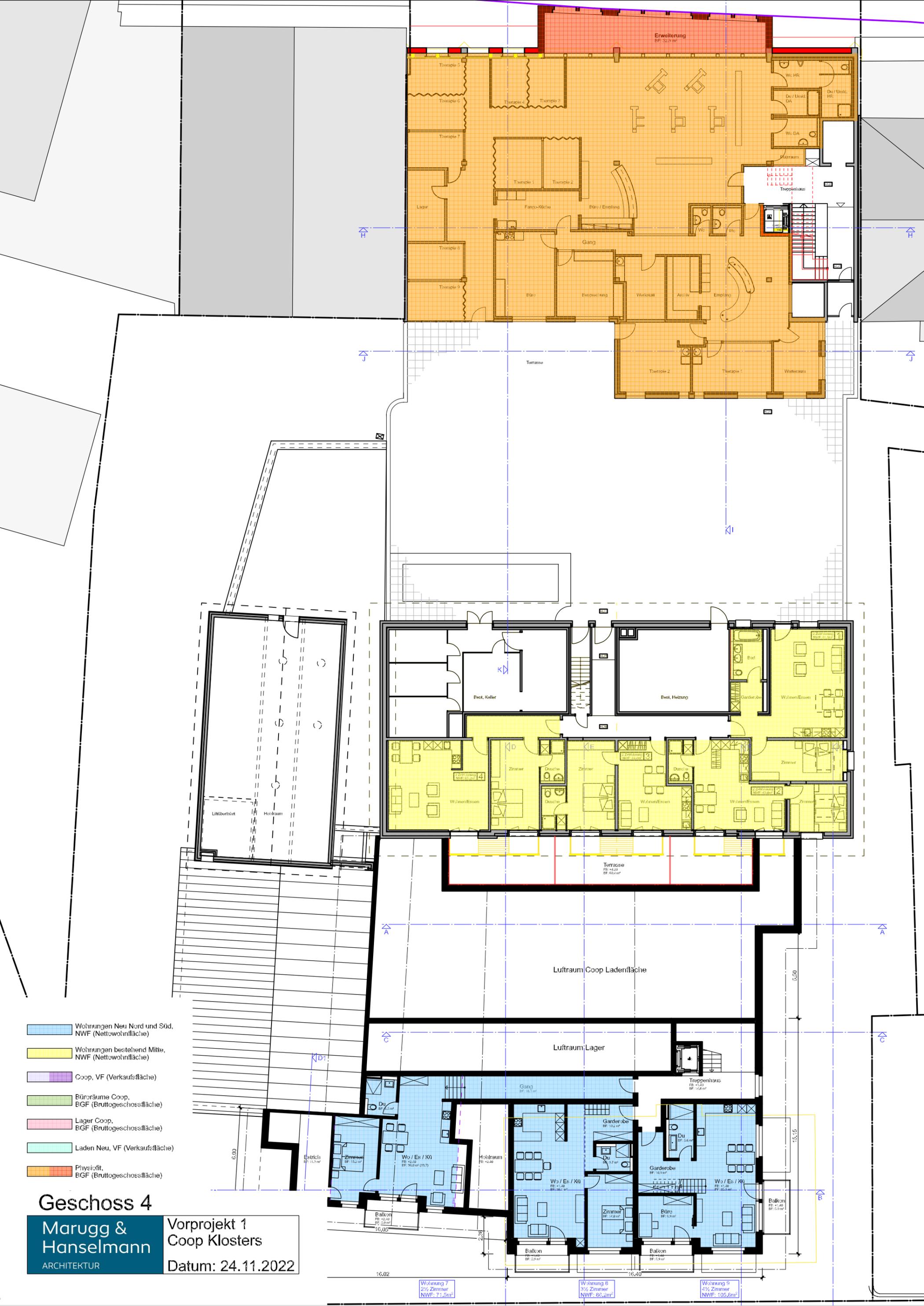
- Wohnungen Neu Nord und Süd, NWF (Nettowohnfläche)
- Wohnungen bestehend Mitte, NWF (Nettowohnfläche)
- Coop, VF (Verkaufsfläche)
- Büroräume Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Lager Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Laden Neu, VF (Verkaufsfläche)
- Physiofit, BGF (Bruttogeschossfläche)

### Geschoss 3

**Marugg & Hanselmann**  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters  
Datum: 24.11.2022

Wohnung 4 3/4 Zimmer NWF: 81,9m<sup>2</sup>      Wohnung 5 2 1/2 Zimmer NWF: 52,7m<sup>2</sup>      Wohnung 6 2 1/2 Zimmer NWF: 58,1m<sup>2</sup>



- Wohnungen Neu Nord und Süd, NWF (Nettowohnfläche)
- Wohnungen bestehend Mitte, NWF (Nettowohnfläche)
- Coop, VF (Verkaufsfläche)
- Büroräume Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Lager Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Laden Neu, VF (Verkaufsfläche)
- Physiofit, BGF (Bruttogeschossfläche)

# Geschoss 4

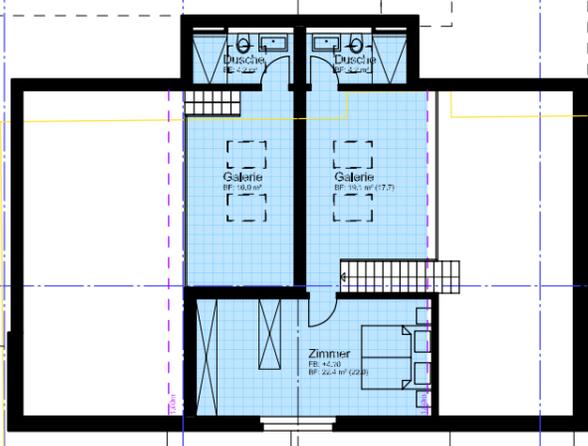
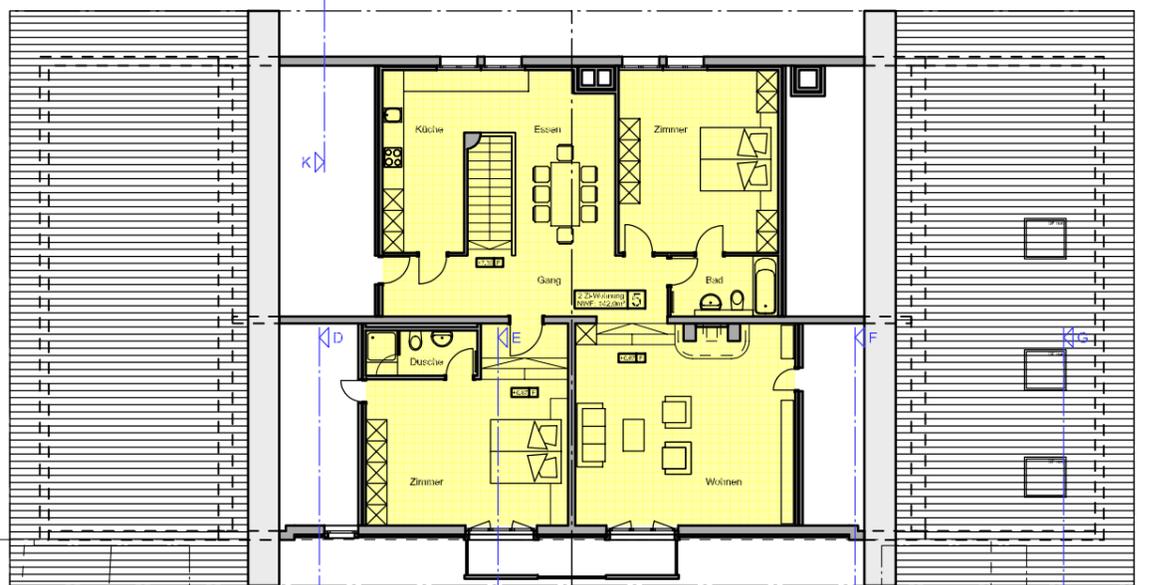
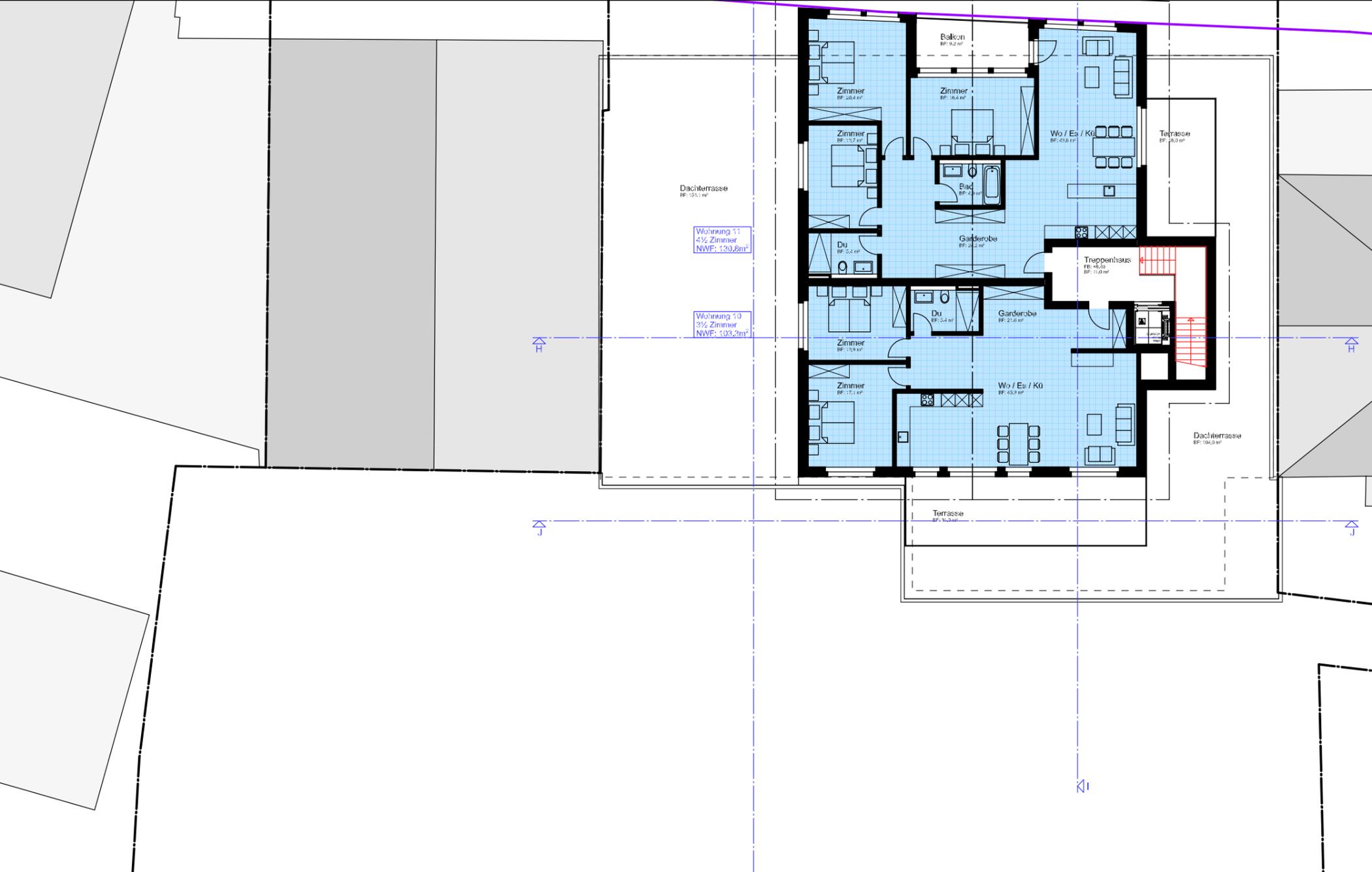
**Marugg & Hanselmann**  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters  
Datum: 24.11.2022

Wohnung 7  
2 1/2 Zimmer  
NWF: 71,5m<sup>2</sup>

Wohnung 8  
3 1/2 Zimmer  
NWF: 80,2m<sup>2</sup>

Wohnung 9  
4 1/2 Zimmer  
NWF: 105,8m<sup>2</sup>



- Wohnungen Neu Nord und Süd, NWF (Nettowohnfläche)
- Wohnungen bestehend Mitte, NWF (Nettowohnfläche)
- Coop, VF (Verkaufsfläche)
- Büroräume Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Lager Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Laden Neu, VF (Verkaufsfläche)
- Physiofit, BGF (Bruttogeschossfläche)

## Geschoss 5

**Marugg & Hanselmann**  
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1  
Coop Klosters  
Datum: 24.11.2022

[zu Wng 8] [zu Wng 9]

**Berechnung Gebäudehöhen:**

Stand: 16.11.2022

**Massgebende Gebäudehöhe:** max. Gebäudehöhe Kernzone = 10.80m

**Neubau Südost (gelb)**

OK EG = ±0.00 = 1190.78 m.ü.M

Pkt.Nr.	Gebäude Ecke	OK Pfette	Gew.Terrain	neues Terrain	Höhe ab gew.Terrain	Höhe ab neu. Terrain
P 1	Nord - Ost	3.45	-5.63		9.08	
P 2	Süd - Ost	4.31	-7.89		12.20	
P 3	Süd - West	4.31	-7.27		11.58	
P 4	Nord - West	4.31	-6.73		11.04	
Total					43.90	0.00
Durchschnittliche Gebäudehöhe					<b>10.98</b>	0.00

**Neubau Süd (Hofstattrecht, rot)**

OK EG = ±0.00 = 1190.78 m.ü.M

Pkt.Nr.	Gebäude Ecke	OK Pfette	Gew.Terrain	neues Terrain	Höhe ab gew.Terrain	Höhe ab neu. Terrain
P 1	Nord - Ost	4.31	-7.89		12.20	
P 2	Süd - Ost	4.31	-7.70		12.01	
P 3	Süd - West	4.31	-7.57		11.88	
P 4	Nord - West	4.31	-7.27		11.58	
Total					47.67	0.00
Durchschnittliche Gebäudehöhe					<b>11.92</b>	0.00

**Neubau Südwest (blau)**

OK EG = ±0.00 = 1190.78 m.ü.M

Pkt.Nr.	Gebäude Ecke	OK Pfette	Gew.Terrain	neues Terrain	Höhe ab gew.Terrain	Höhe ab neu. Terrain
P 1	Nord - Ost	3.49	-6.73		10.22	
P 2	Süd - Ost	3.04	-7.41		10.45	
P 3	Süd - West	2.58	-7.53		10.11	
P 4	Nord - West	4.57	-7.01		11.58	
Total					42.36	0.00
Durchschnittliche Gebäudehöhe					<b>10.59</b>	0.00

**Neubau Nord (grün)**

OK EG = ±0.00 = 1190.78 m.ü.M

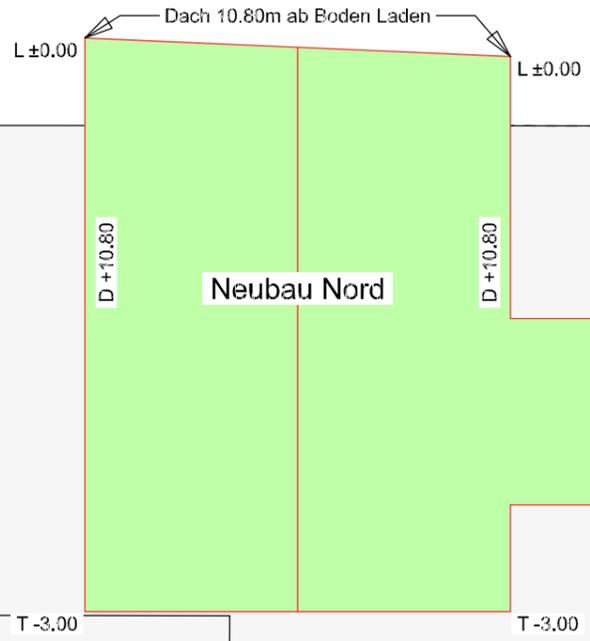
Pkt.Nr.	Gebäude Ecke	OK Pfette	Gew.Terrain	neues Terrain	Höhe ab gew.Terrain	Höhe ab neu. Terrain
P 1	Nord - Ost	10.80	0.00		10.80	
P 2	Süd - Ost	10.80	-3.00		13.80	
P 3	Süd - West	10.80	-3.00		13.80	
P 4	Nord - West	10.80	0.00		10.80	
	Total				49.20	0.00
	Durchschnittliche Gebäudehöhe				<b>12.30</b>	0.00

**Neubau Ost (gelb + rot zusammen)**

OK EG = ±0.00 = 1190.78 m.ü.M

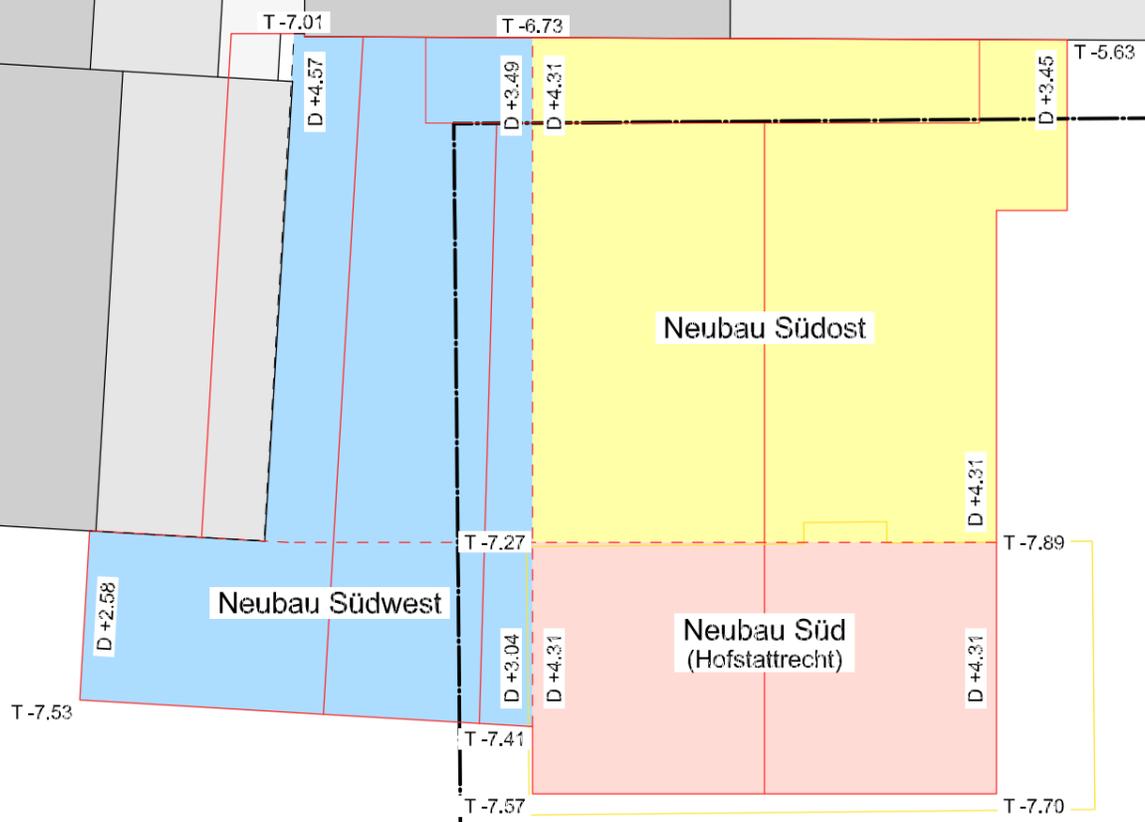
Pkt.Nr.	Gebäude Ecke	OK Pfette	Gew.Terrain	neues Terrain	Höhe ab gew.Terrain	Höhe ab neu. Terrain
P 1	Nord - Ost	3.45	-5.63		9.08	
P 2	Süd - Ost	4.31	-7.70		12.01	
P 3	Süd - West	4.31	-7.57		11.88	
P 4	Nord - West	4.31	-6.73		11.04	
	Total				44.01	0.00
	Durchschnittliche Gebäudehöhe				<b>11.00</b>	0.00

Bahnhofstrasse



Parzelle 318, Coop

Coopzentrum



Gebäudeteile für Höhenberechnung

Gotschnastrasse