

Bahnhofstrasse

2 Wohnungen Nord
Aufstockung

Parzelle 318, Coop

Coopzentrum

Laden
Erweiterung

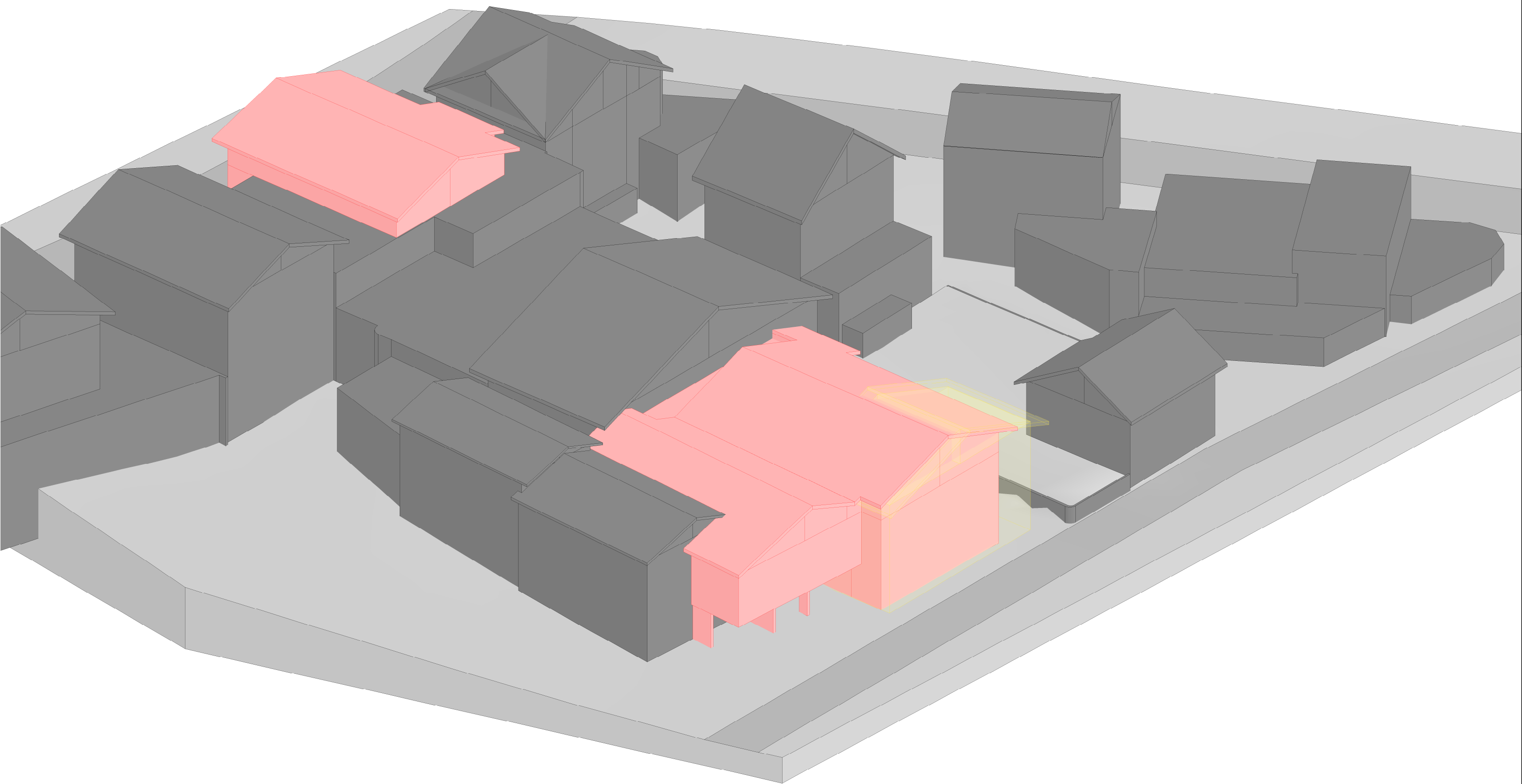
9 Wohnungen Süd + Gewerbe
Neubau

Gotschnastrasse

Situation 1:500

Marugg &
Hanselmann
ARCHITEKTUR

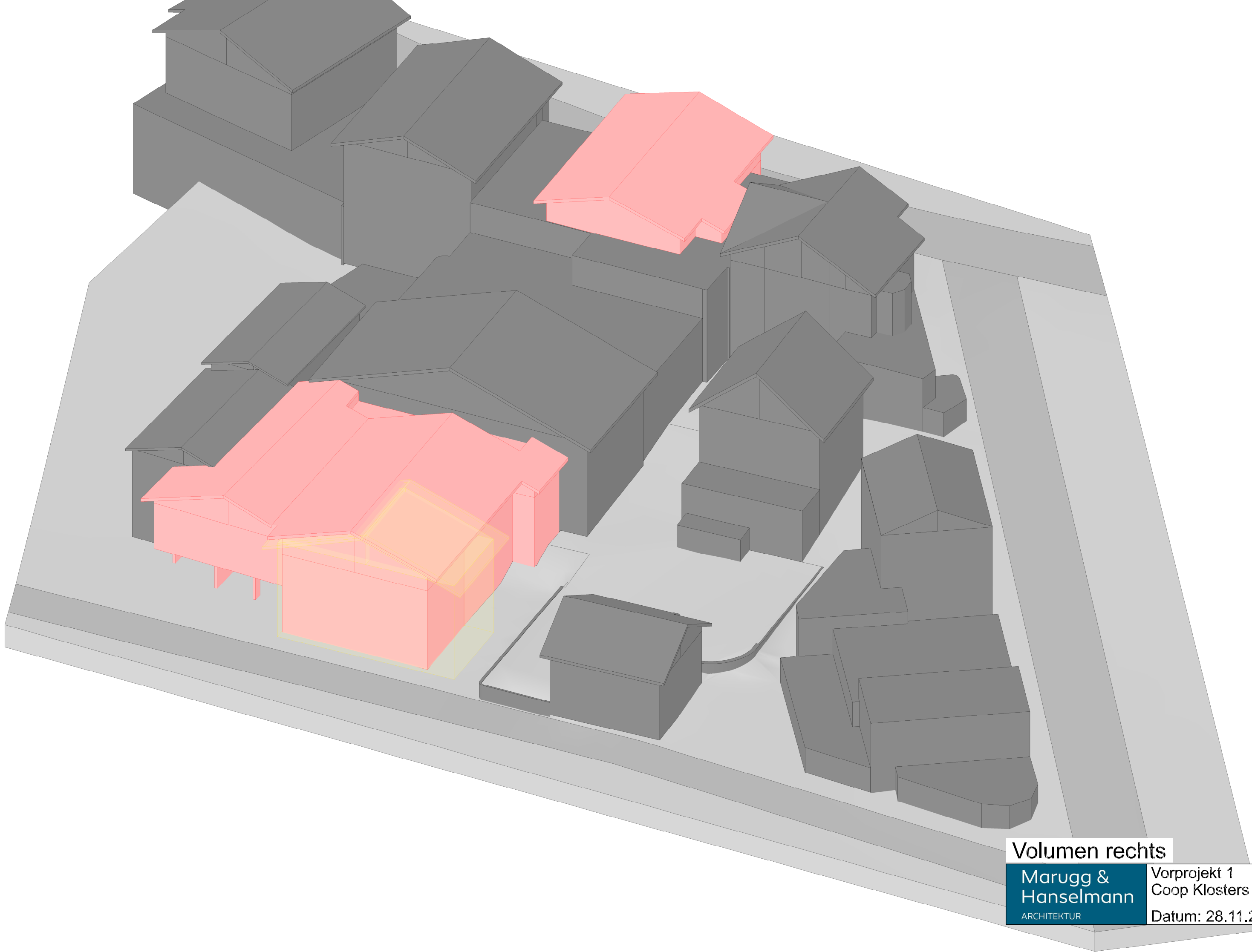
Vorprojekt 1
Coop Klosters
Datum: 28.11.2022



Volumen links

Marugg &
Hanselmann
ARCHITEKTUR

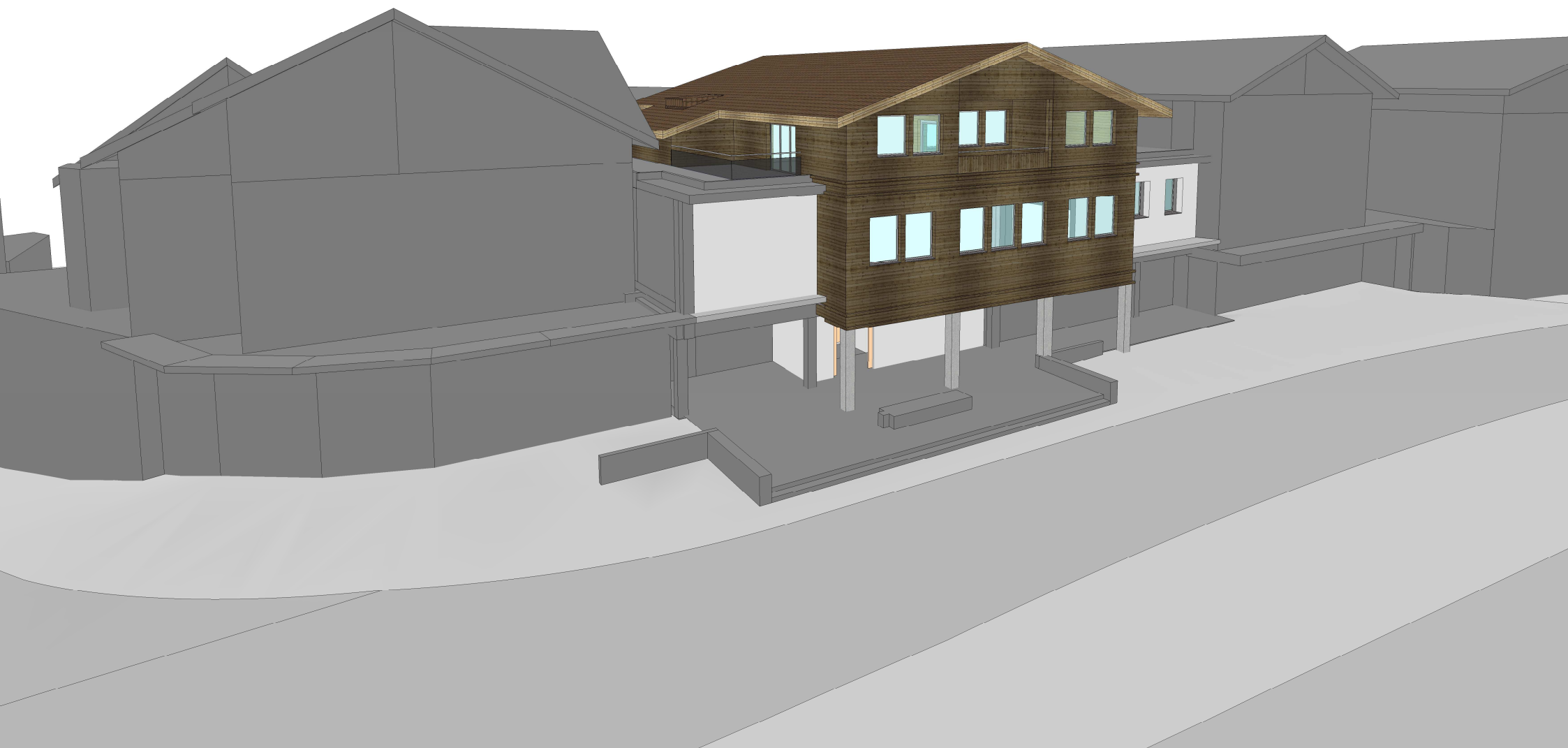
Vorprojekt 1
Coop Klosters
Datum: 28.11.2022

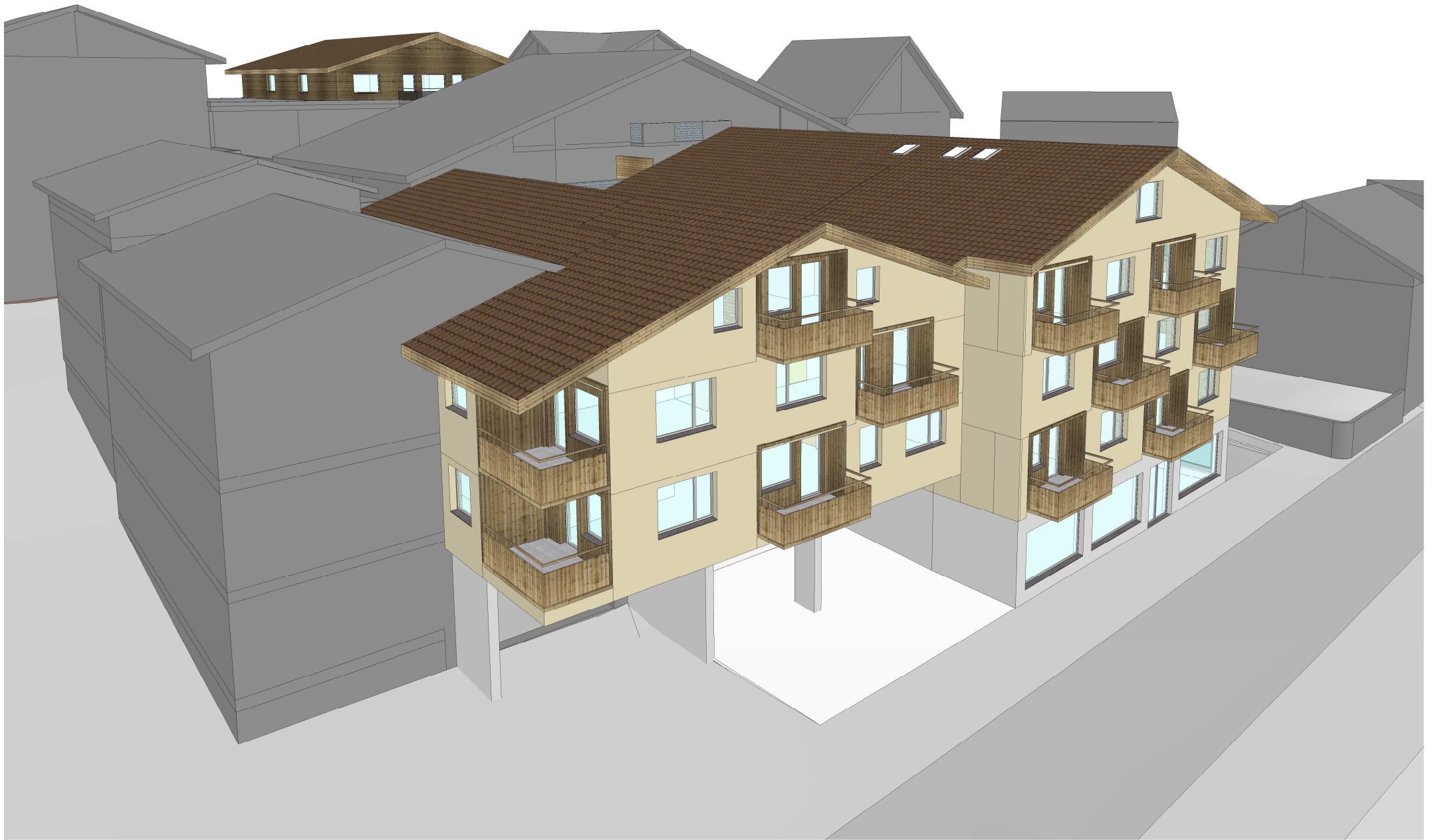


Volumen rechts

Marugg &
Hanselmann
ARCHITEKTUR

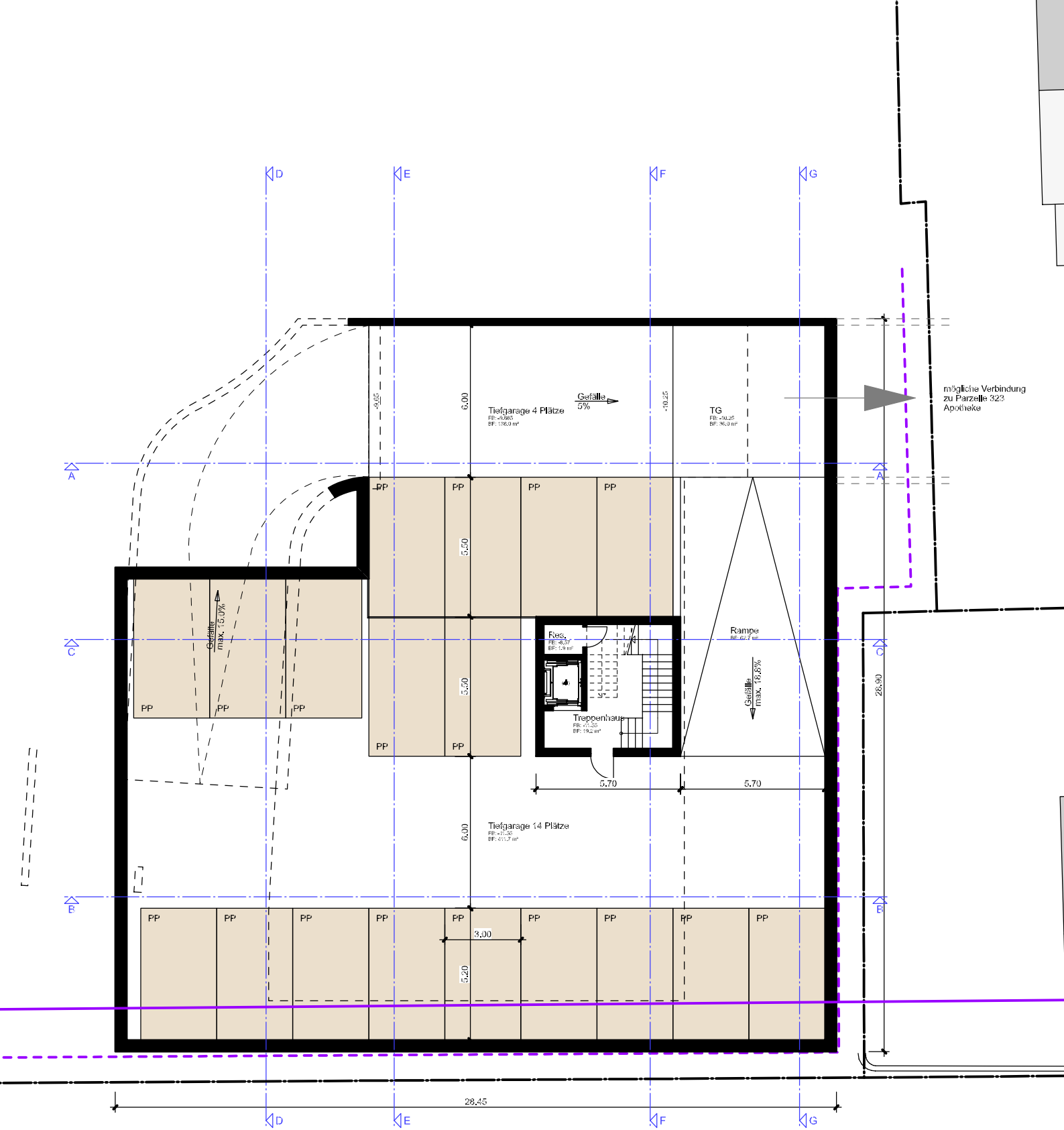
Vorprojekt 1
Coop Klosters
Datum: 28.11.2022











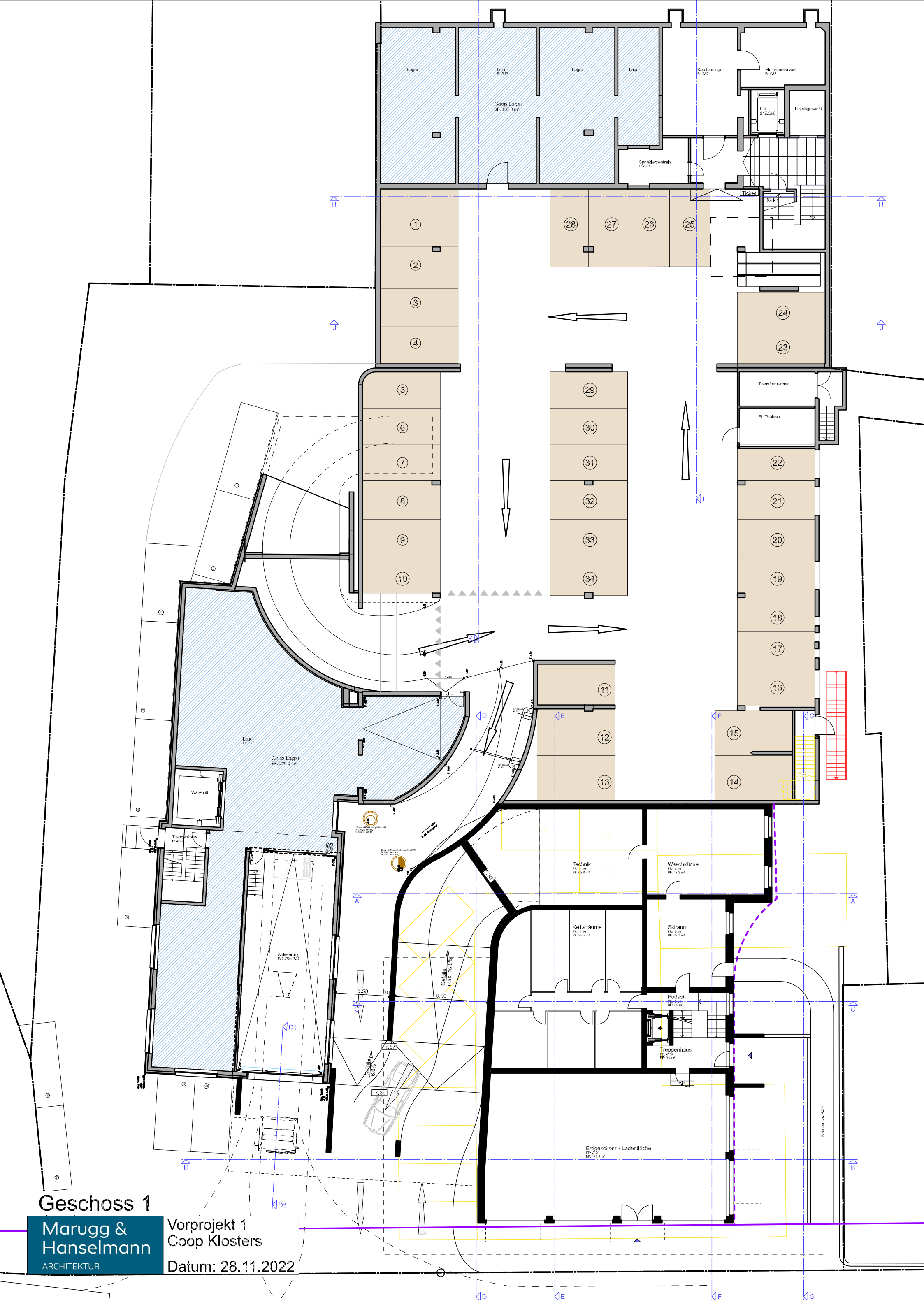
Geschooss 0

Marugg & Hanselmann

ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1
Coop Klosters

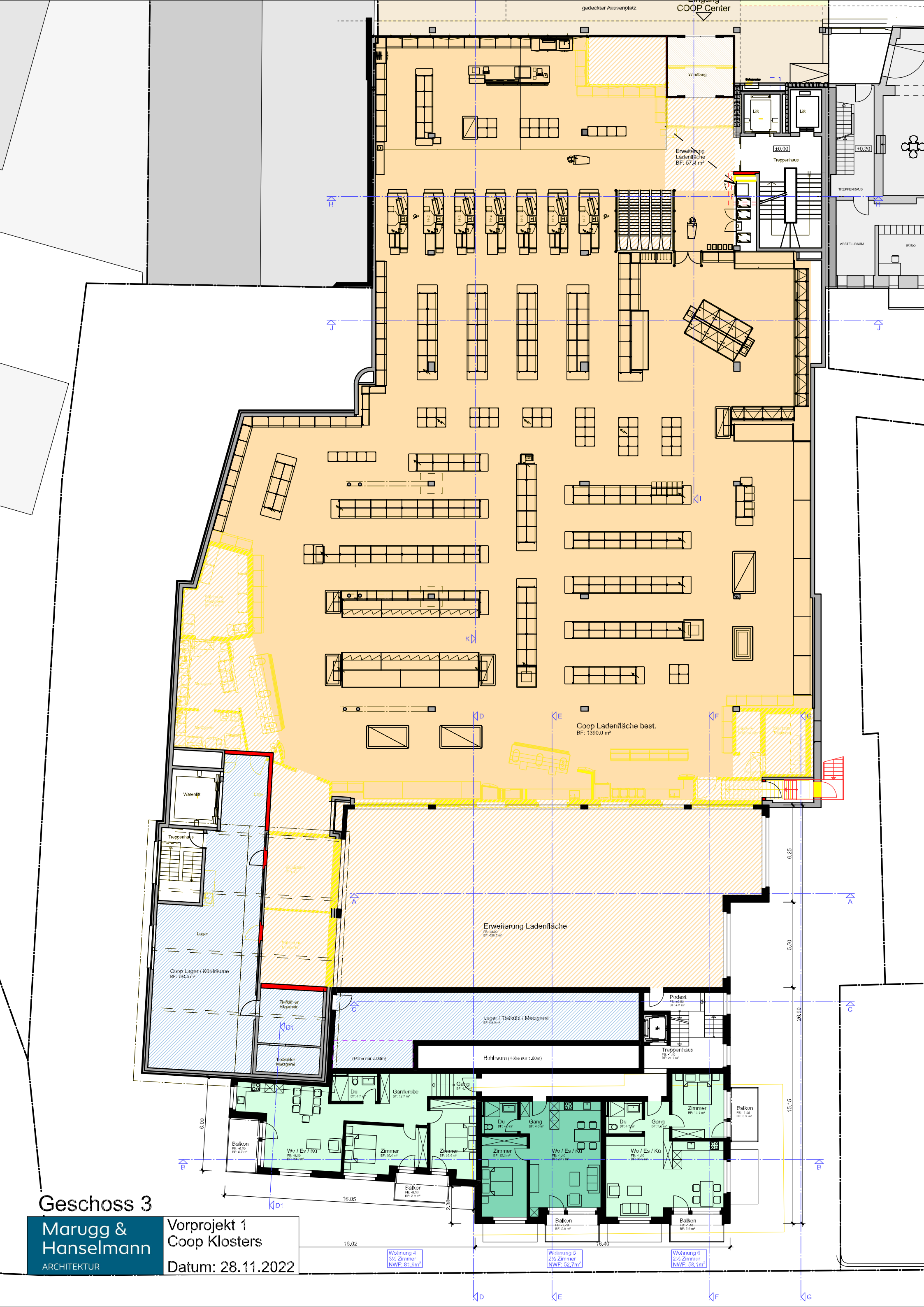
Datum: 28.11.2022



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: 61,9m²

Wohnung 5
2 1/2 Zimmer
NWF: 52,7m²

Wohnung 6
2 1/2 Zimmer
NWF: 55,1m²

Coop Ladenfläche best.
BF: 1390,0 m²

Erweiterung Ladenfläche
BF: 1080,0 m²
BF: 108,7 m²

Coop Lager / Kühlräume
BF: 194,5 m²

Lager / Tiefkühl / Metzgerei
BF: 19,9 m²

Wf / Es / Kf
BF: 10,9 m²

Zimmer
BF: 14,8 m²

Zimmer
BF: 15,3 m²

Wf / Es / Kf
BF: 10,9 m²

Zimmer
BF: 14,1 m²

Balkon
BF: 4,3 m²
BF: 6,7 m²

Balkon
BF: 3,9 m²

Balkon
BF: 5,8 m²

Balkon
BF: 4,9 m²
BF: 5,8 m²

Balkon
BF: 1,4 m²
BF: 5,8 m²

Podest
BF: 0,0 m²
BF: 4,3 m²

Treppenhaus
BF: 27,1 m²

Treppenhaus

Treppenhaus

Treppenhaus

Treppenhaus

Treppenhaus

Treppenhaus

Treppenhaus

Treppenhaus

Treppenhaus

Treppenhaus

Treppenhaus

Treppenhaus

Hohlraum (Höhe nur 1,00m)

Hohlraum (Höhe nur 1,00m)

Hohlraum (Höhe nur 1,00m)

Hohlraum (Höhe nur 1,00m)

Hohlraum (Höhe nur 1,00m)

Hohlraum (Höhe nur 1,00m)

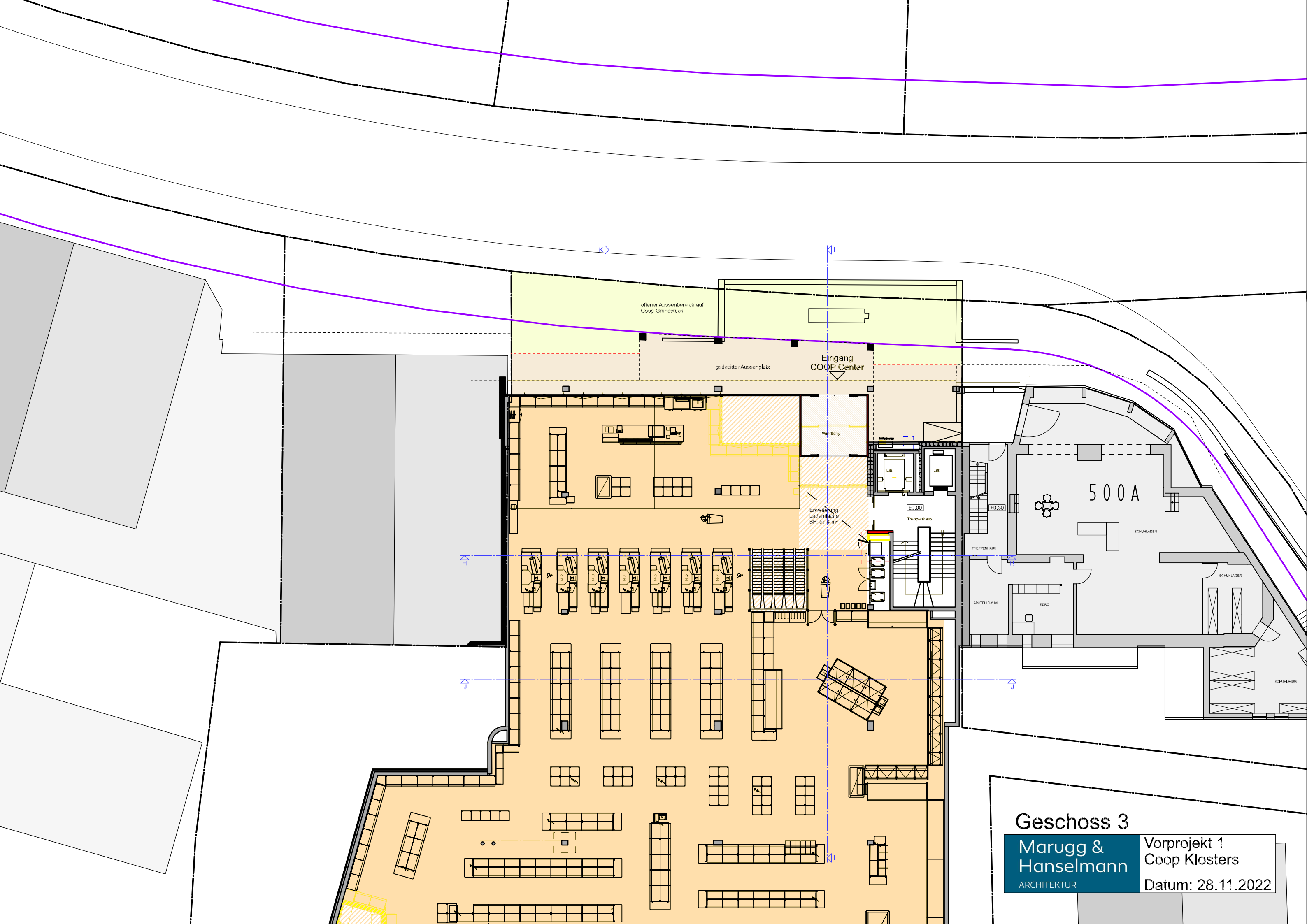
Hohlraum (Höhe nur 1,00m)

Hohlraum (Höhe nur 1,00m)

Hohlraum (Höhe nur 1,00m)

Hohlraum (Höhe nur 1,00m)

Hohlraum (Höhe nur 1,00m)

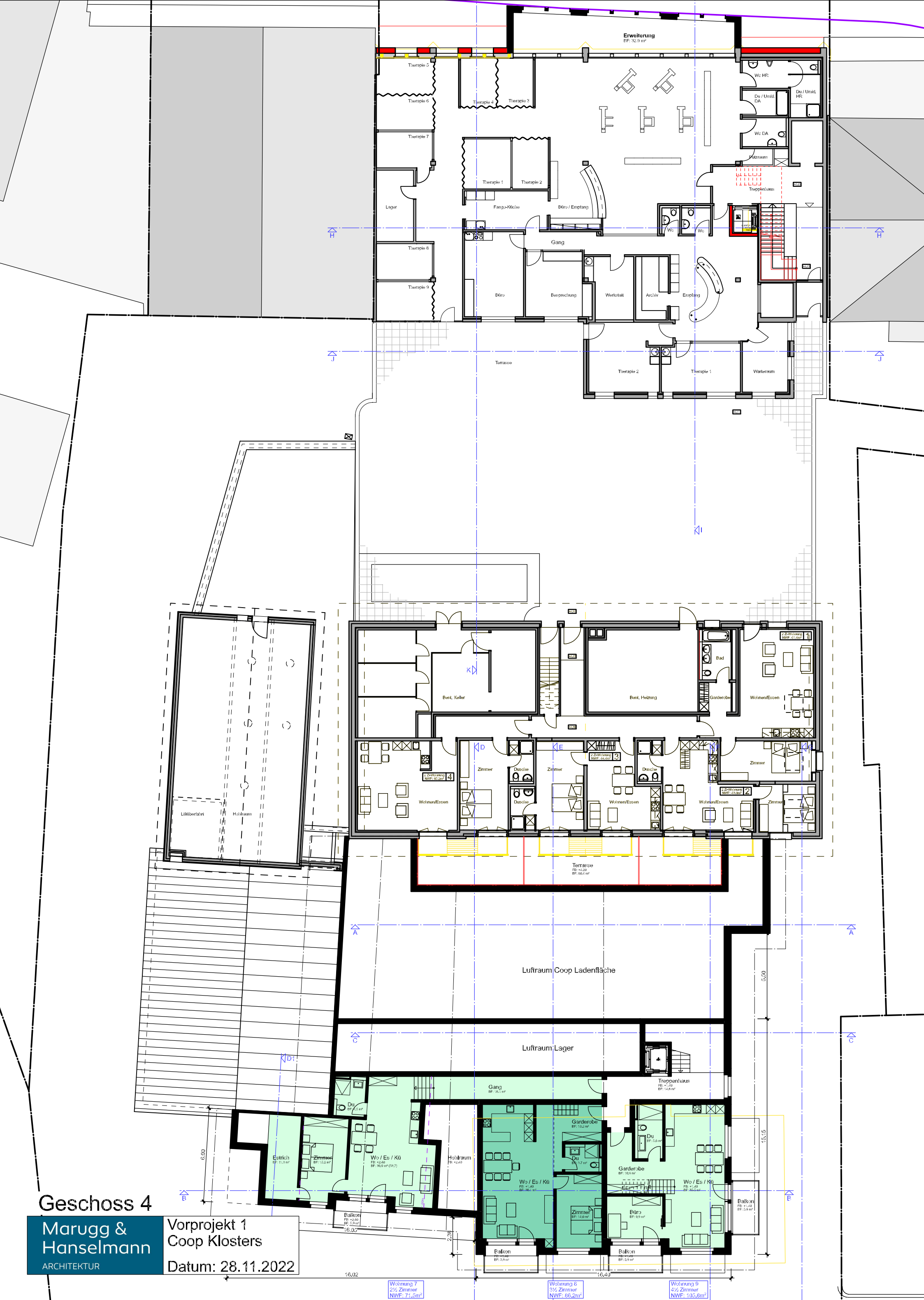


Geschoss 3

Marugg &
Hanselmann
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1
Coop Klosters

Datum: 28.11.2022



Geschoss 4

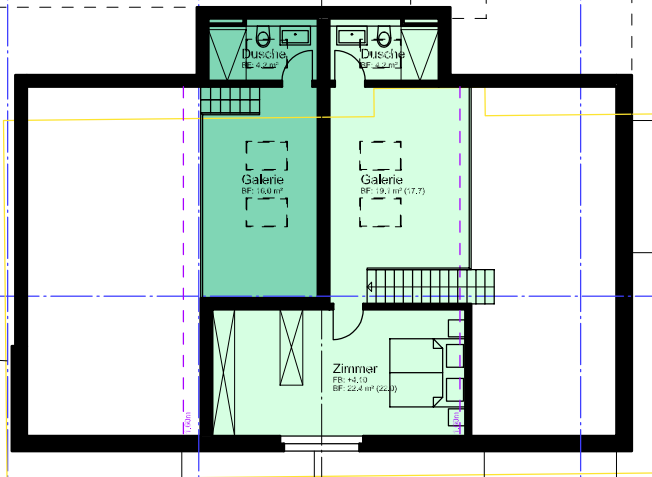
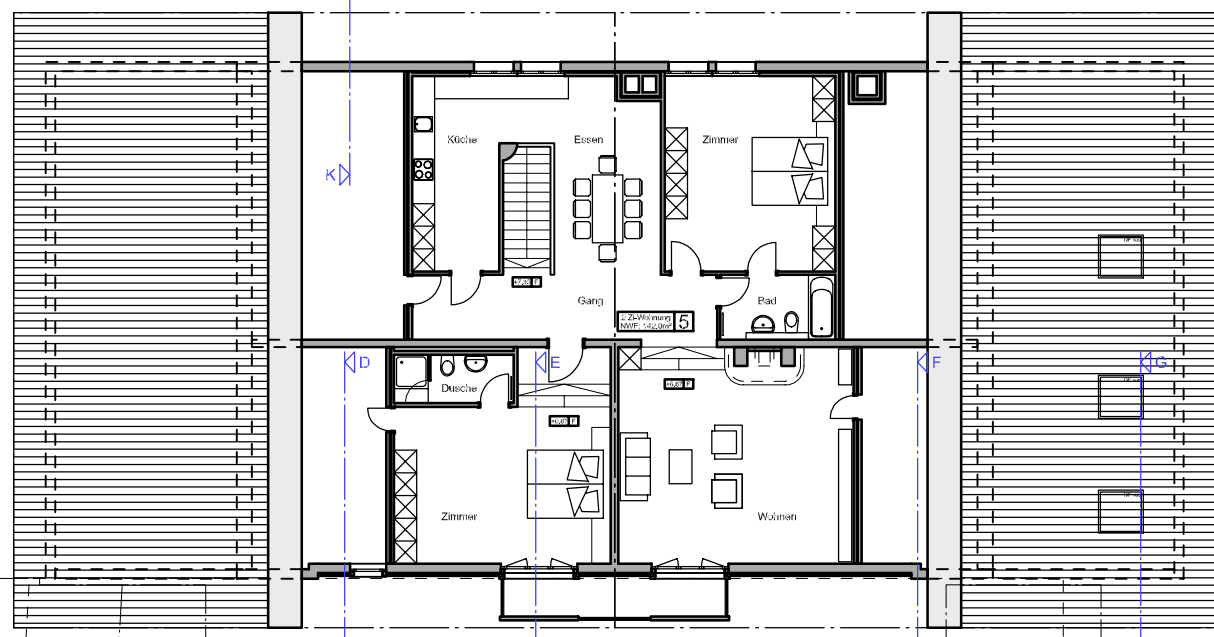
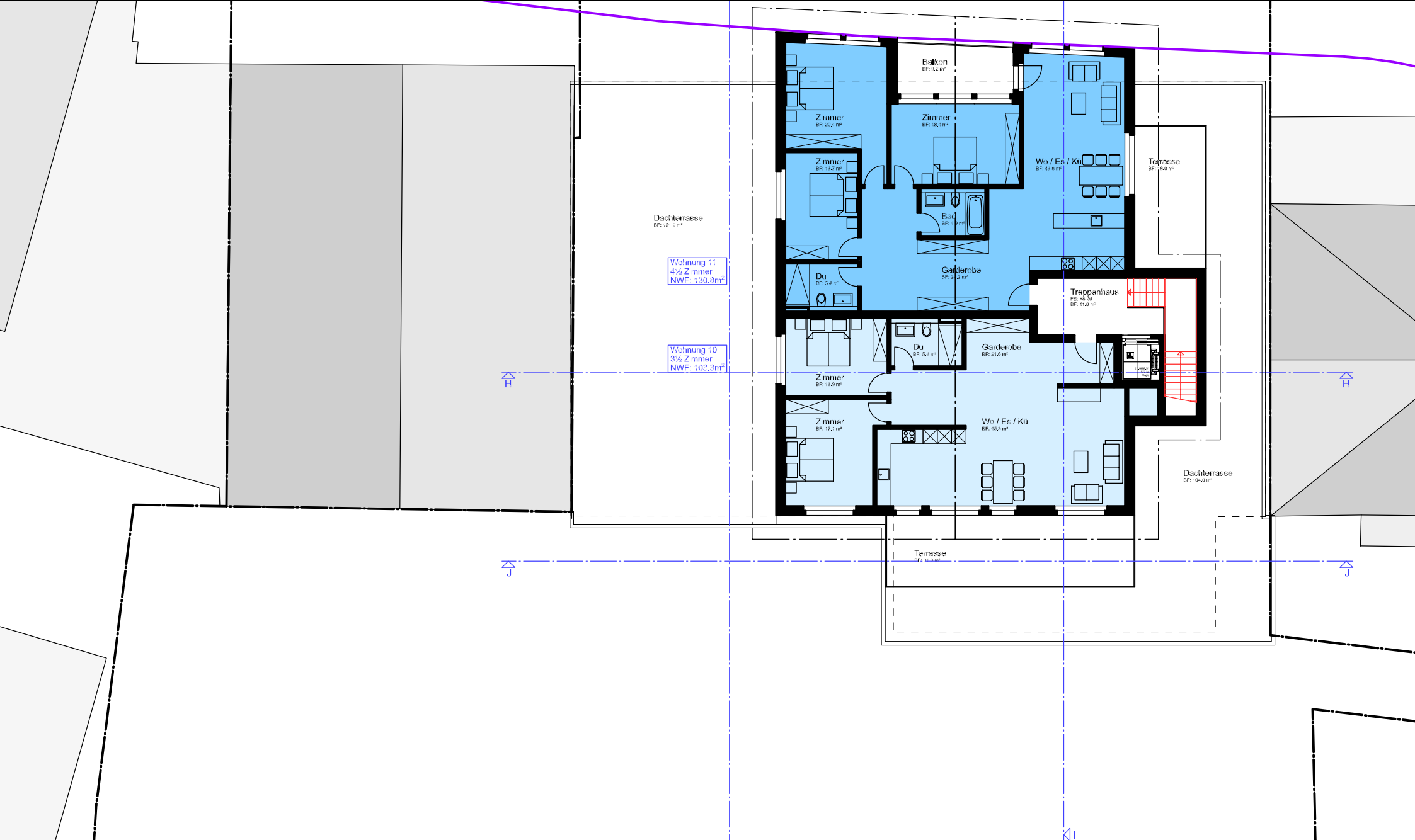
Marugg & Hanselmann
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1
Coop Klosters
Datum: 28.11.2022

Wohnung 7
2 1/2 Zimmer
NWF: 71,5m²

Wohnung 8
3 1/2 Zimmer
NWF: 86,2m²

Wohnung 9
4 1/2 Zimmer
NWF: 103,8m²



Geschoss 5

Marugg & Hanselmann
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1
Coop Klosters
Datum: 28.11.2022

[zu Wng 8] [zu Wng 9]

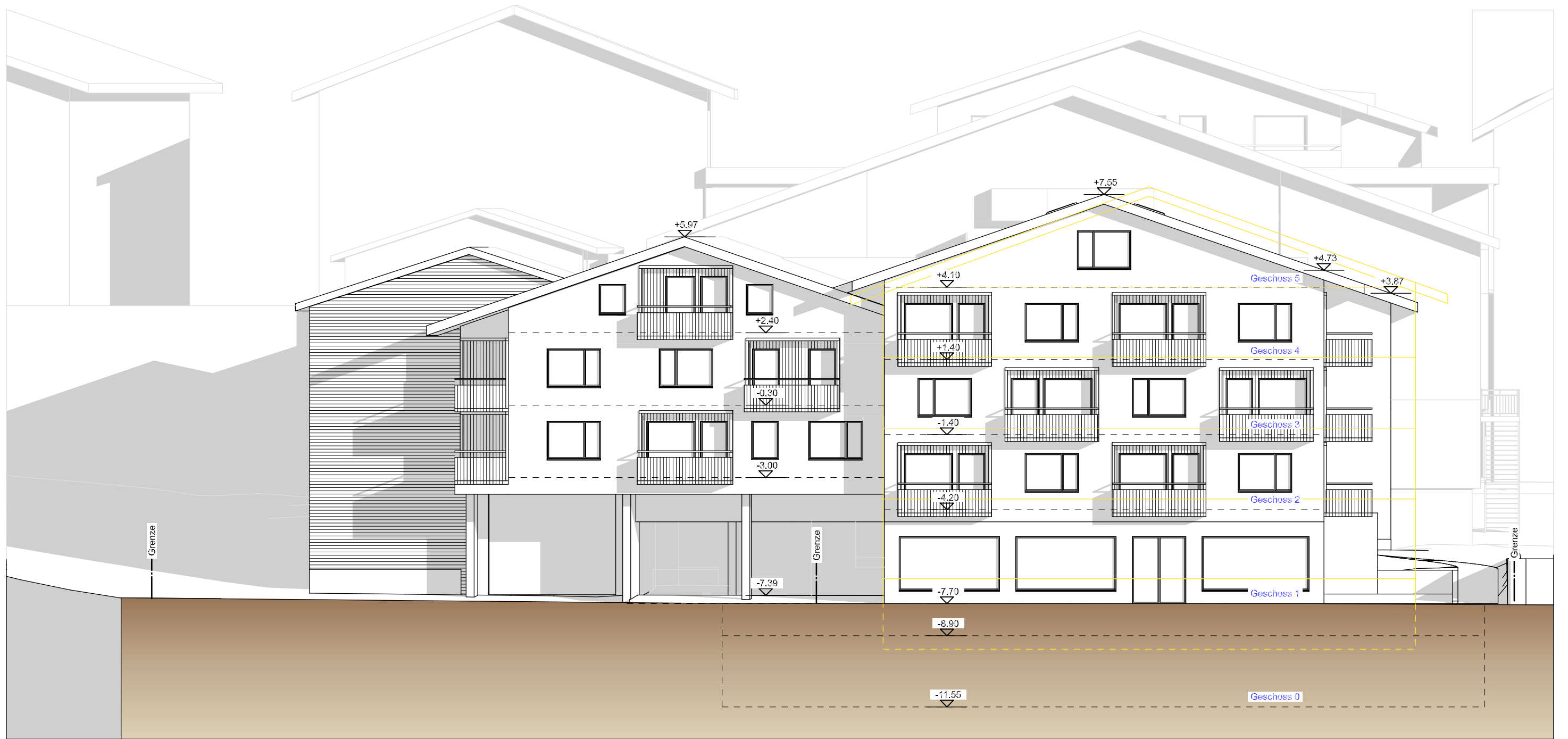


Nordfassade

Nordfassade Mst. 1:150

Marugg & Hanselmann
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1
Coop Klosters
Datum: 28.11.2022



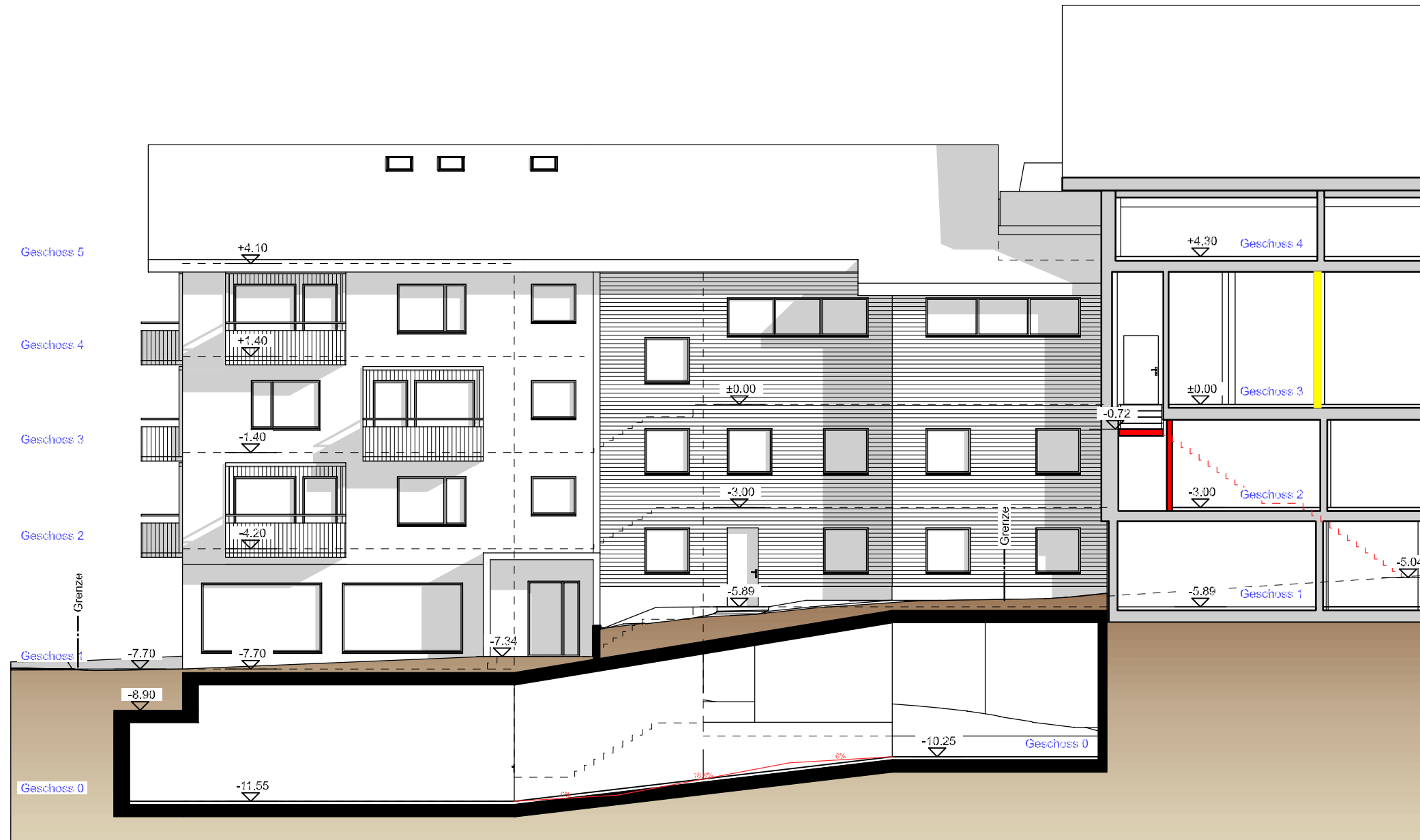
Südfassade

Südfassade Mst. 1:150

Marugg &
Hanselmann
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1
Coop Klosters

Datum: 28.11.2022



Schnitt G-G / Ostfassade

Ostfassade

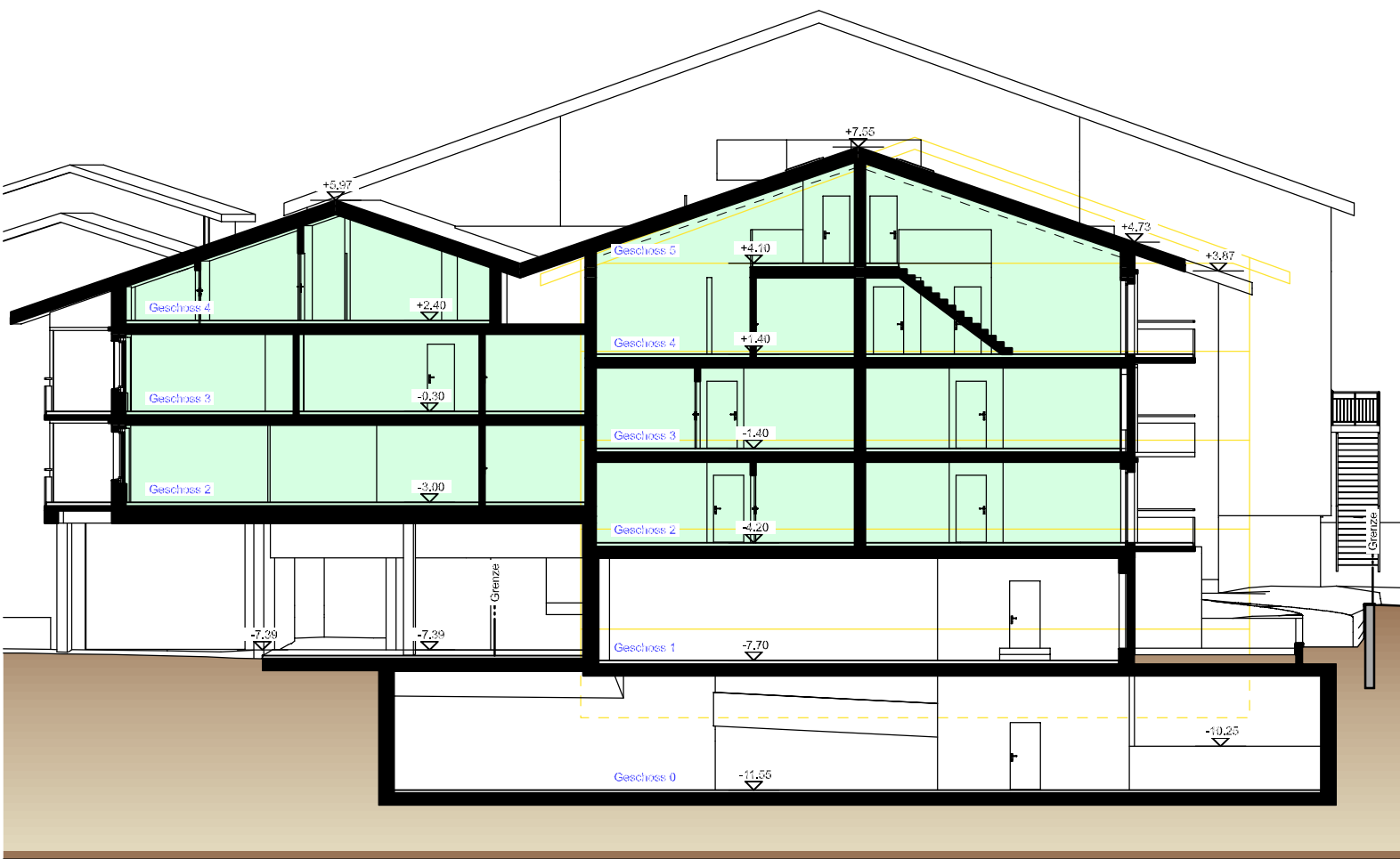
Mst. 1:150

Marugg &
Hanselmann

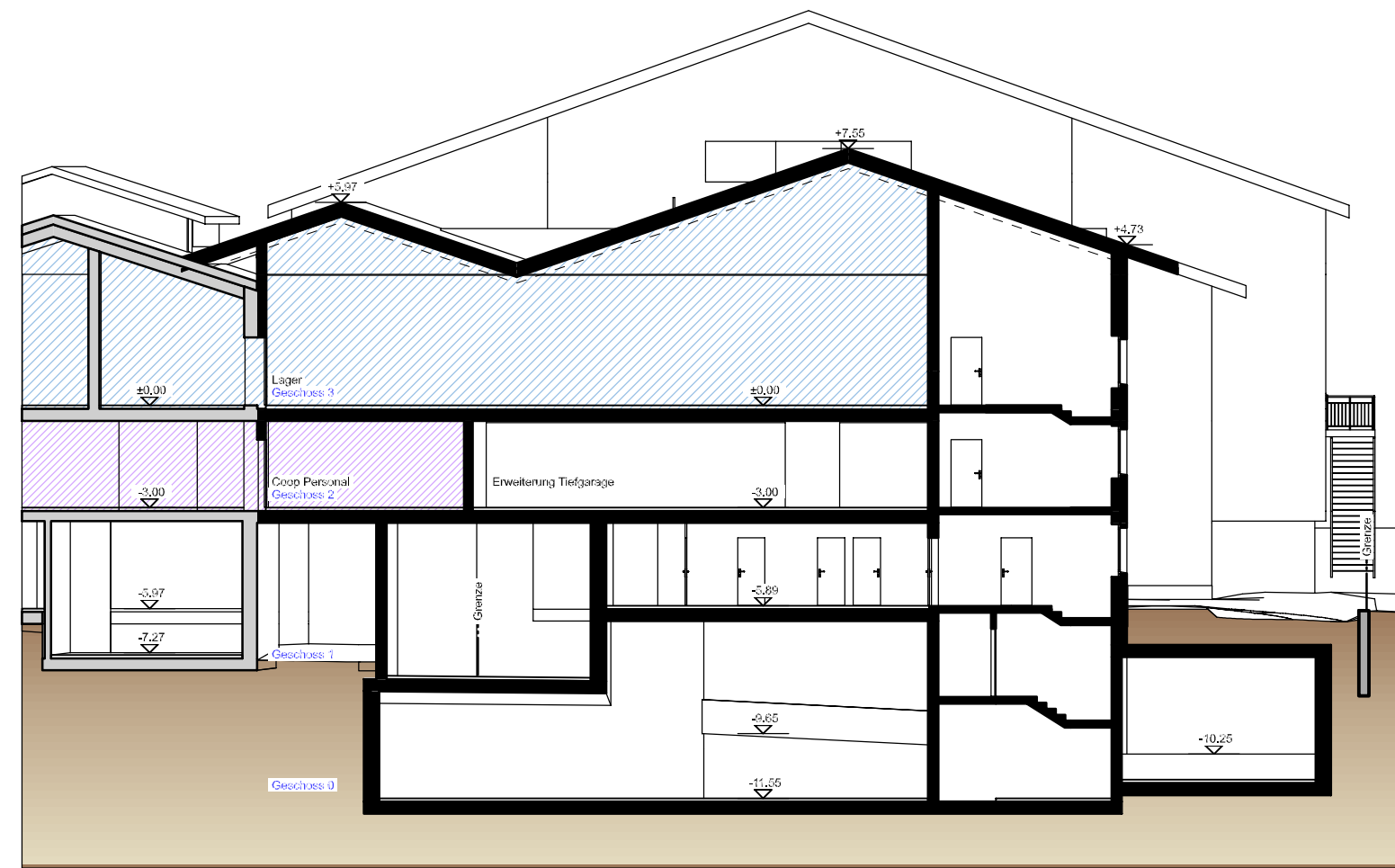
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1
Coop Klosters

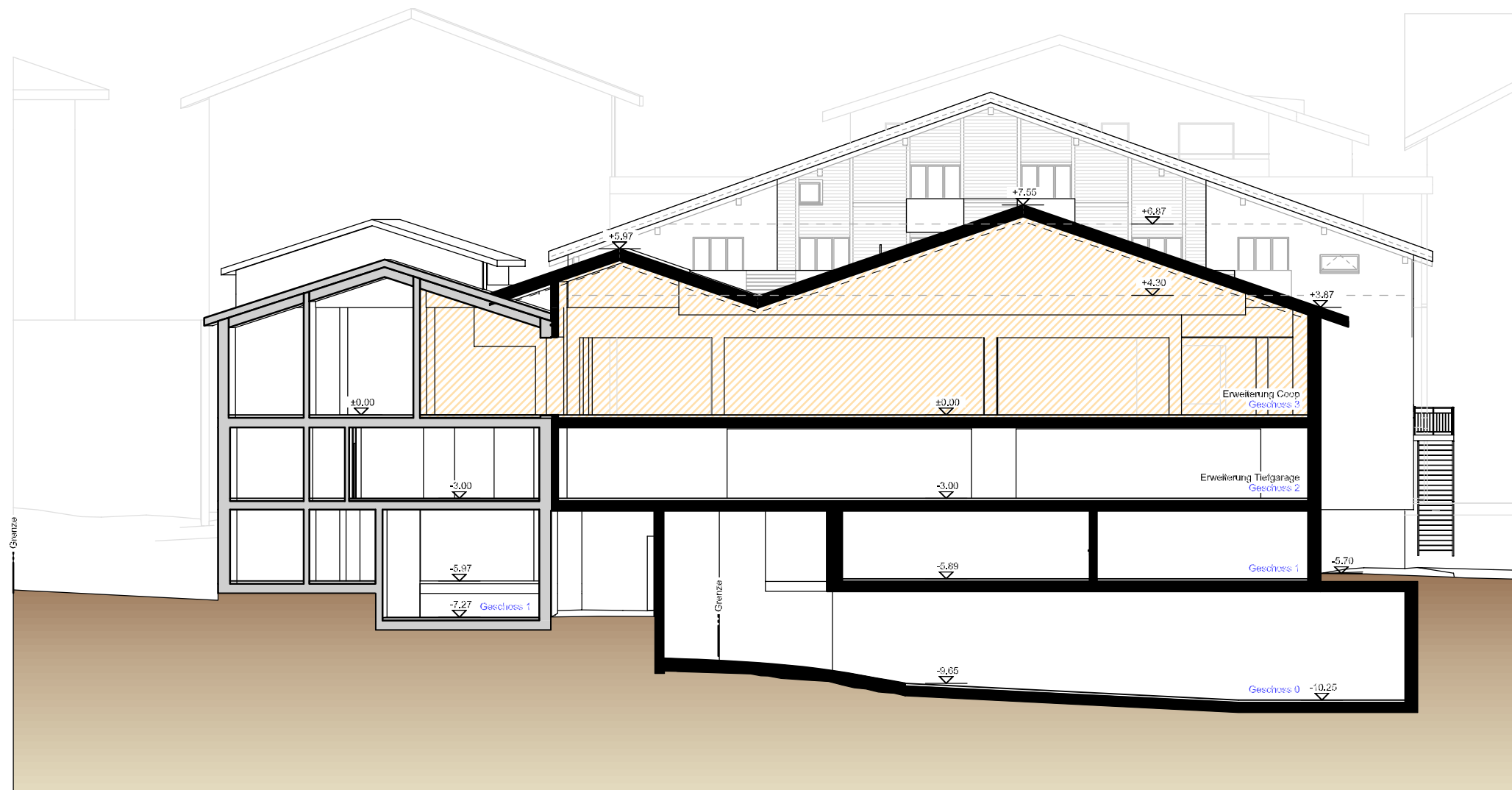
Datum: 28.11.2022



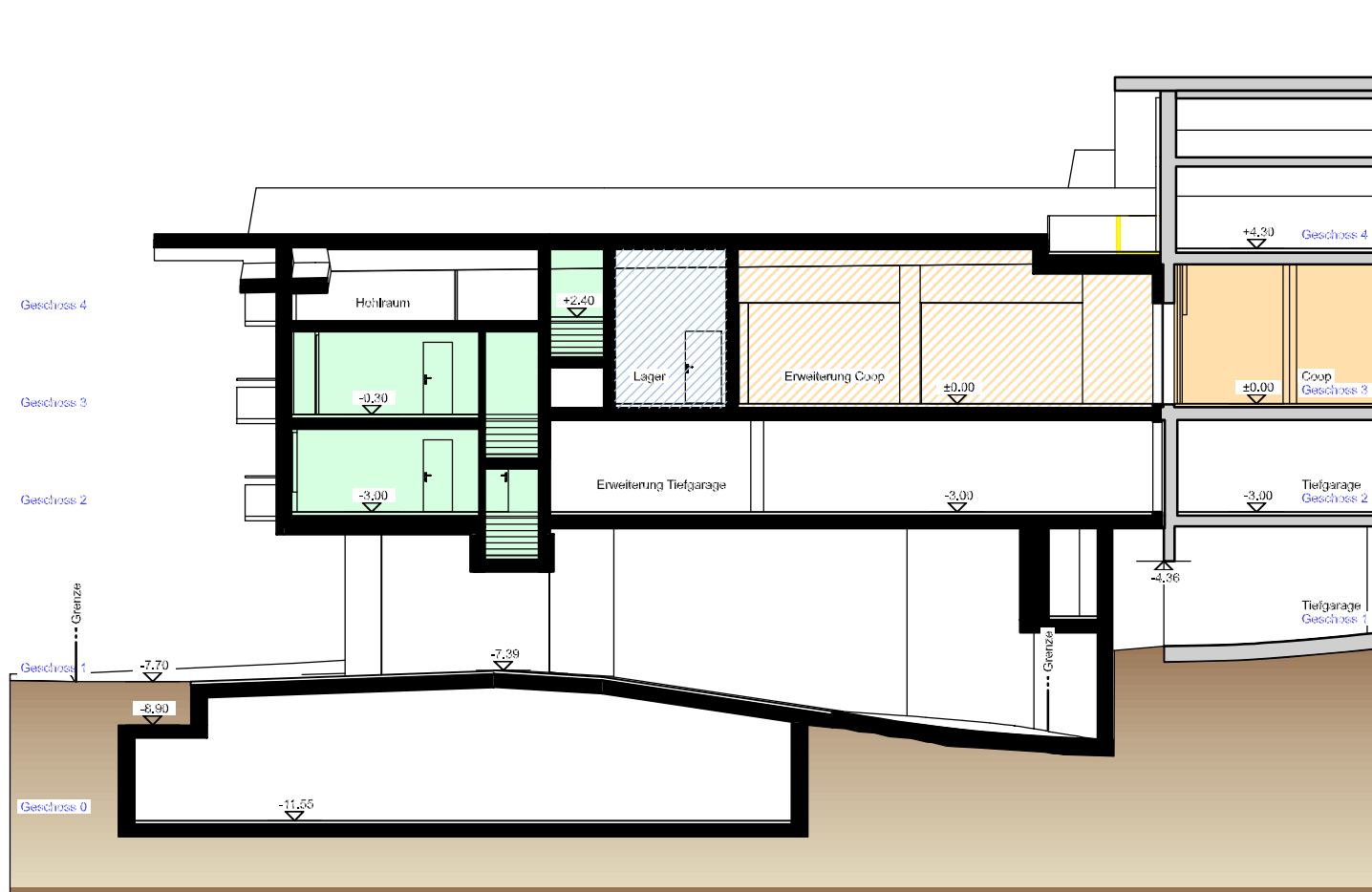
Schnitt B-B



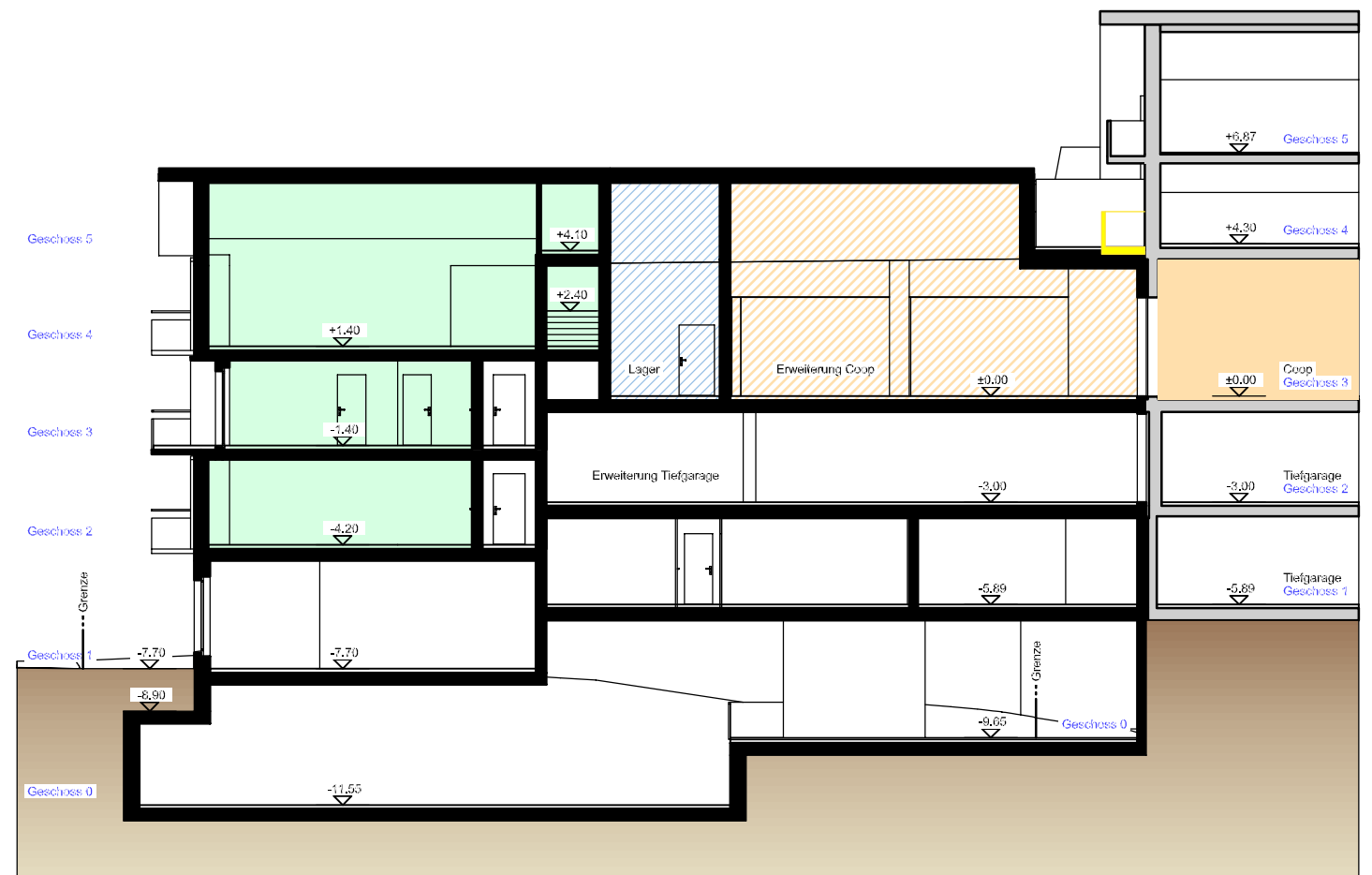
Schnitt C-C



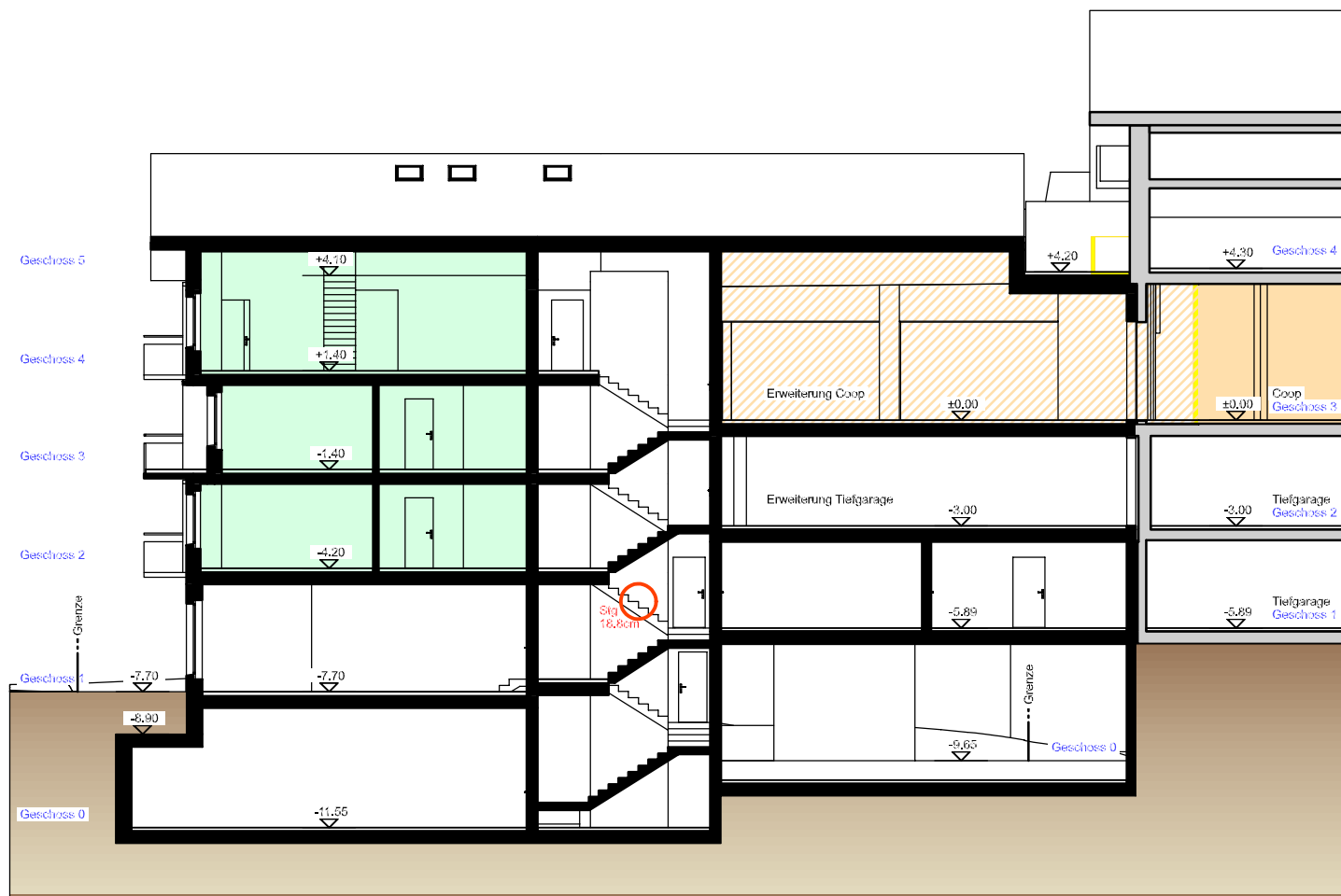
Schnitt A-A



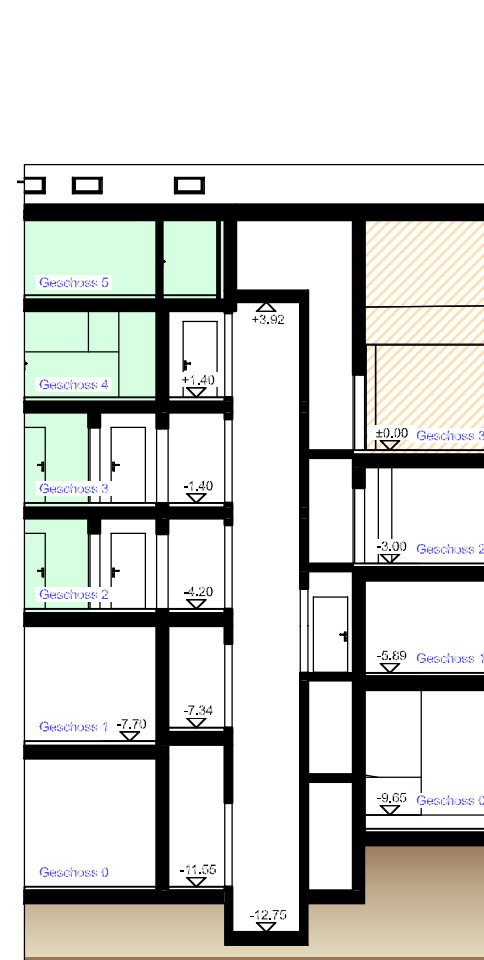
Schnitt D-D



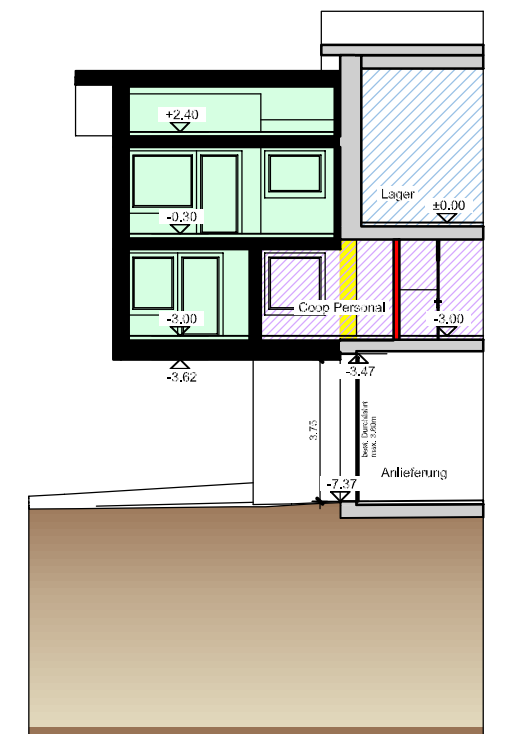
Schnitt E-E



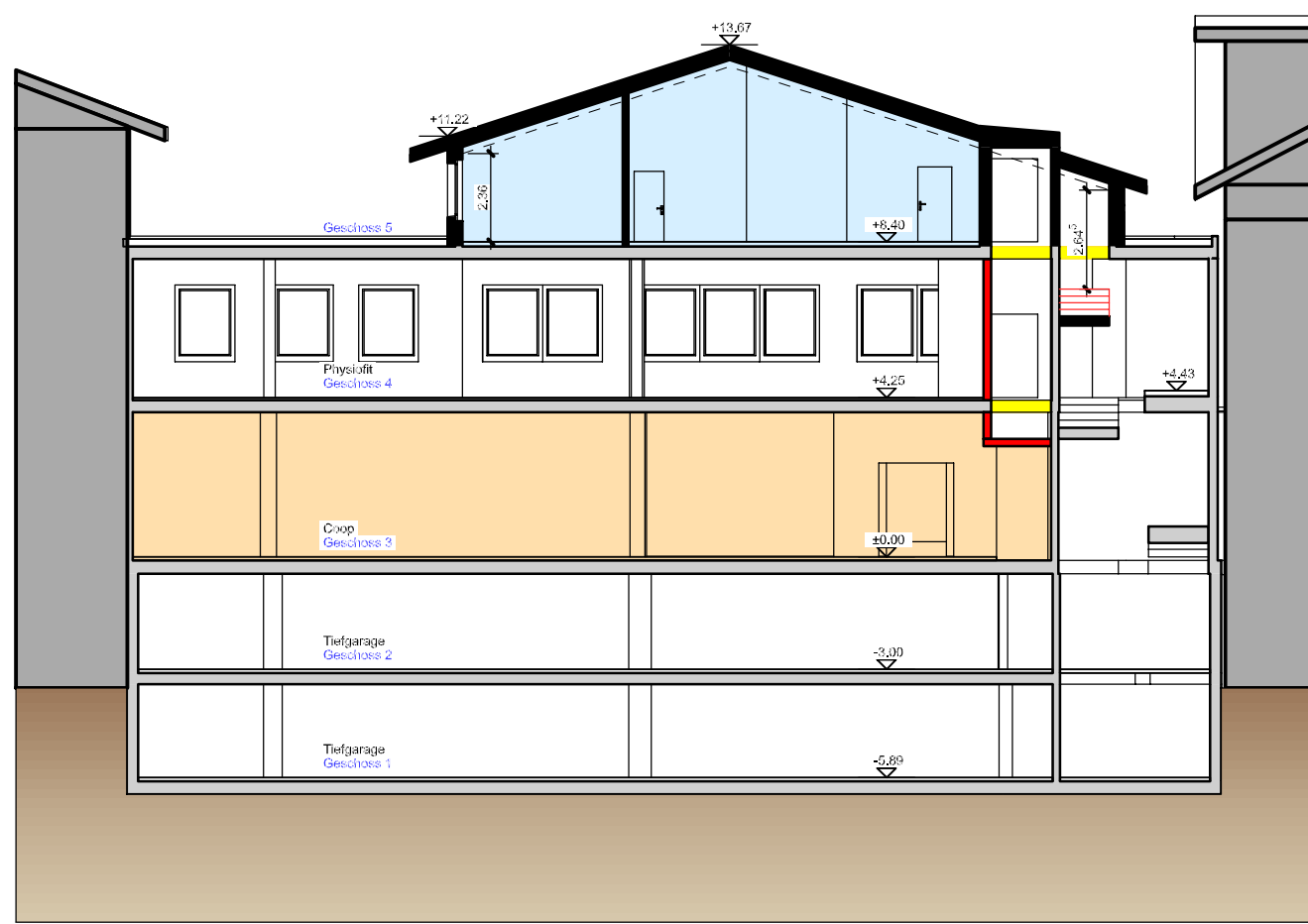
Schnitt F-F



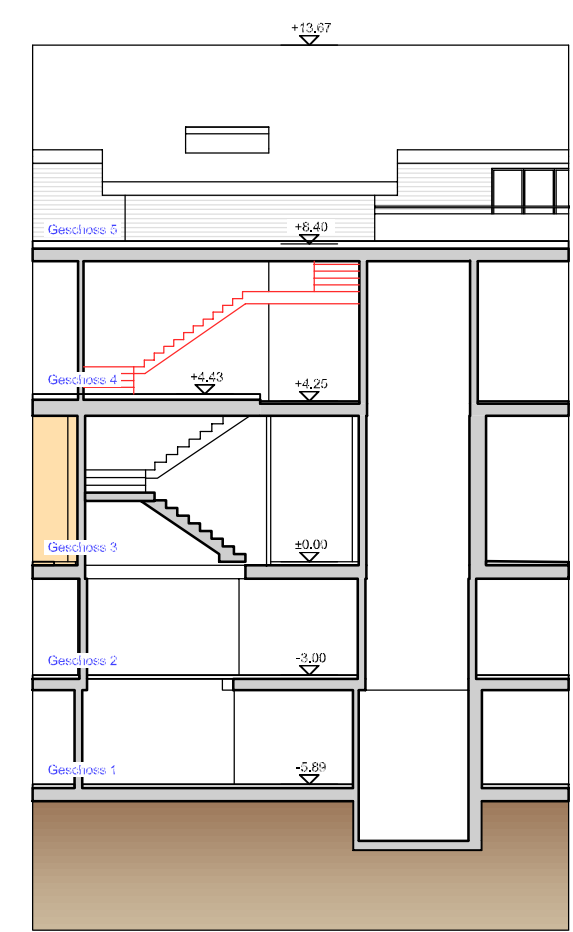
Schnitt Liftschacht



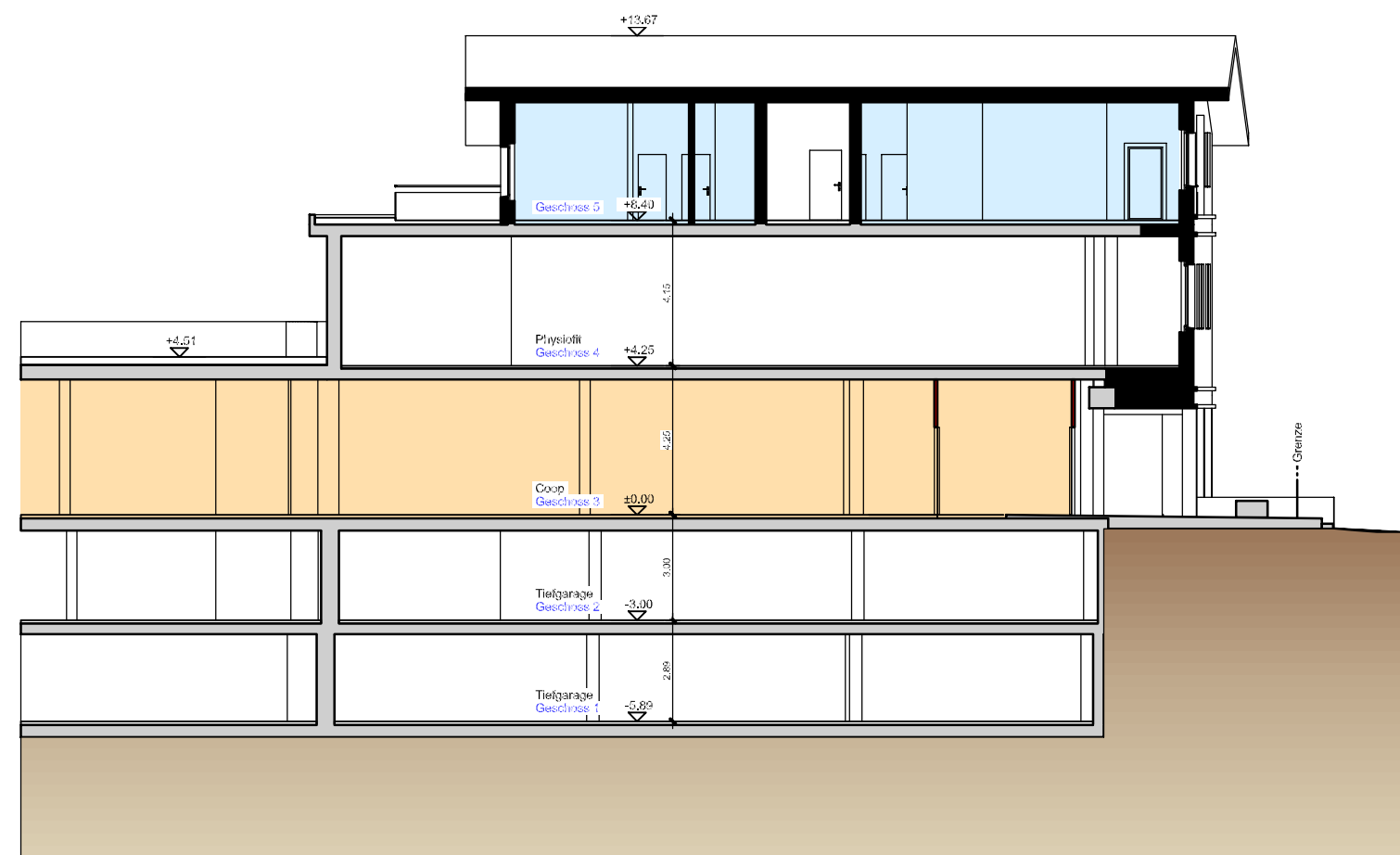
Schnitt D1-D1



Schnitt H-H



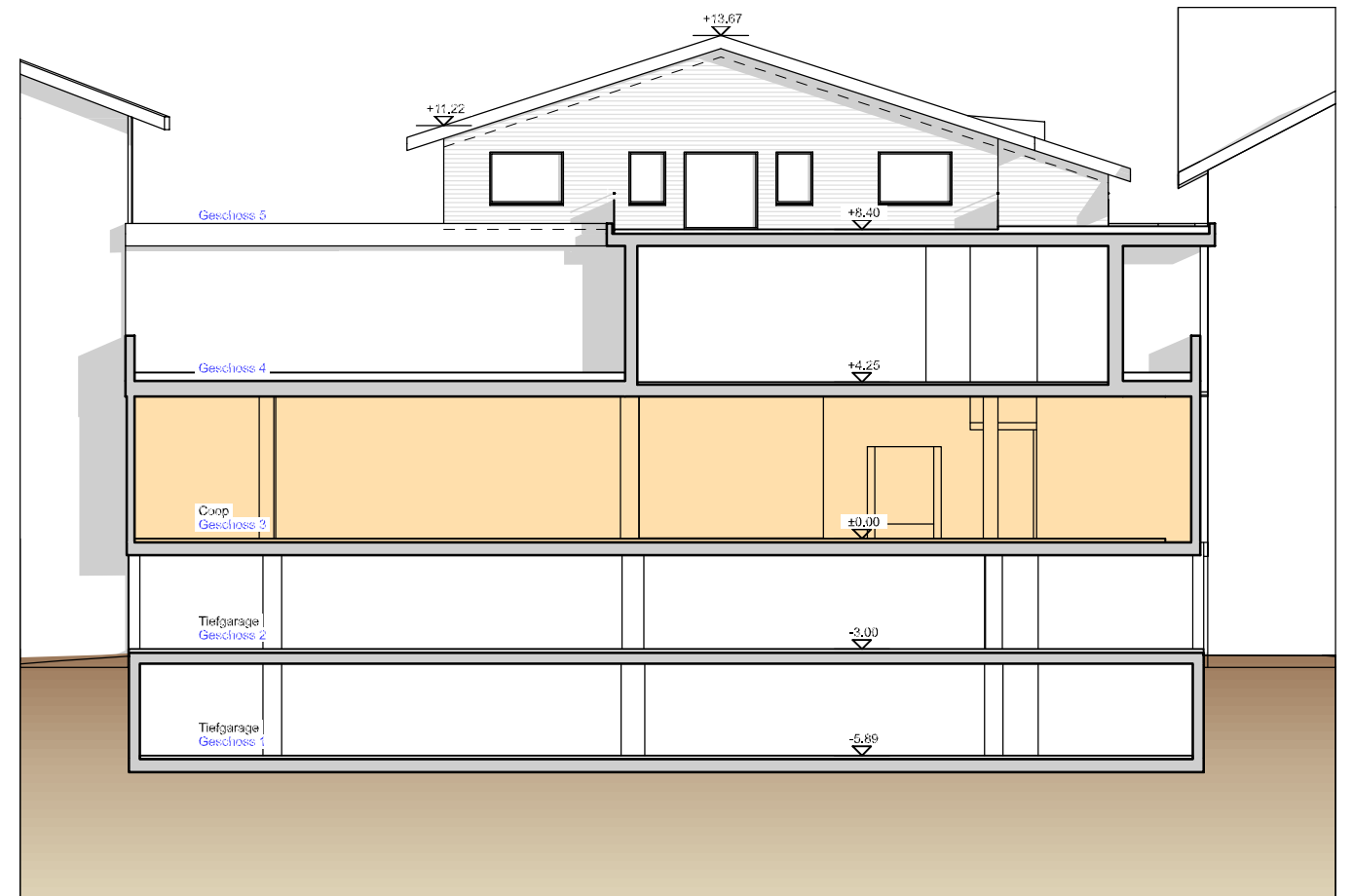
Schnitt Liftschacht



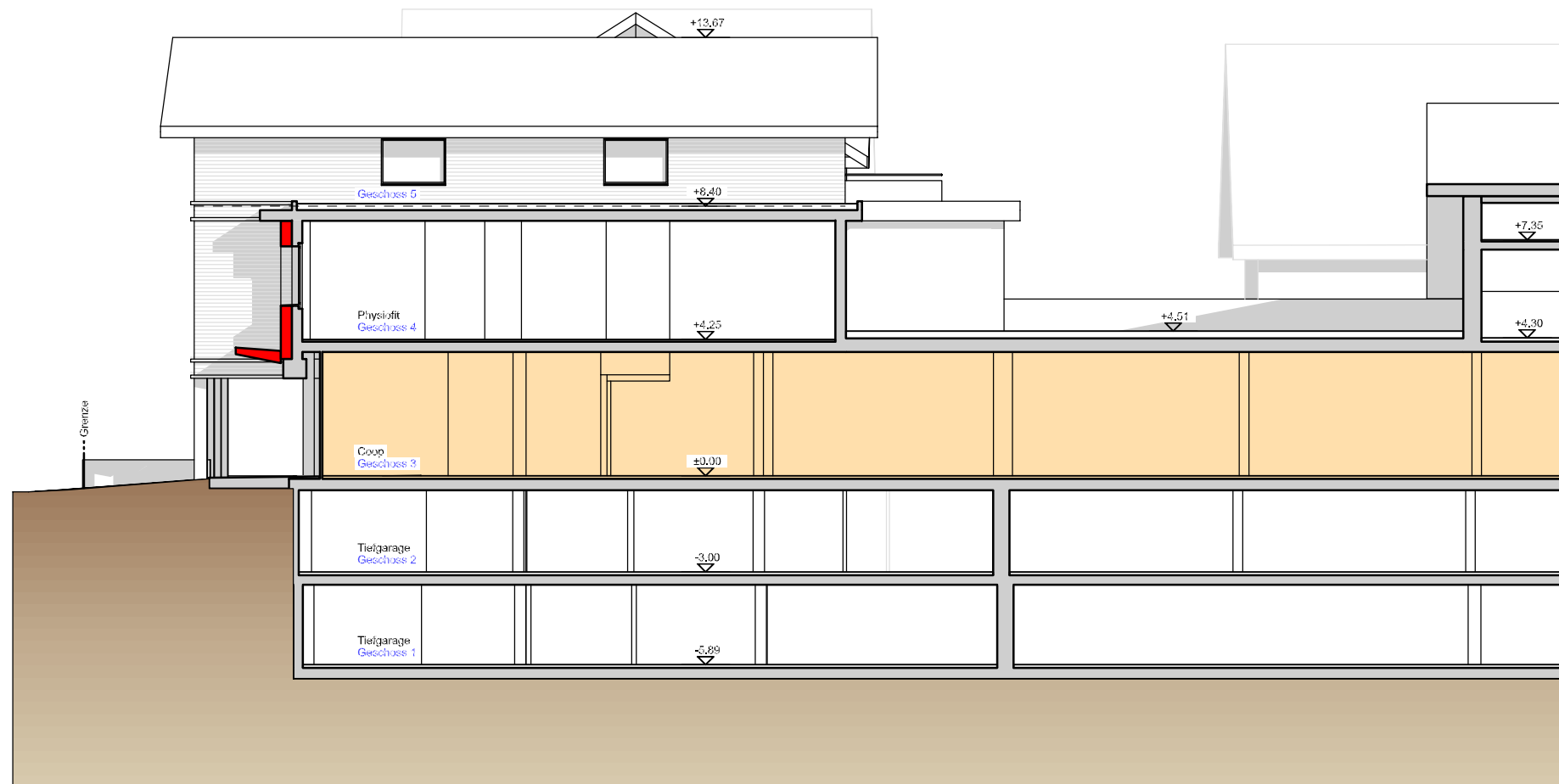
Schnitt I-I



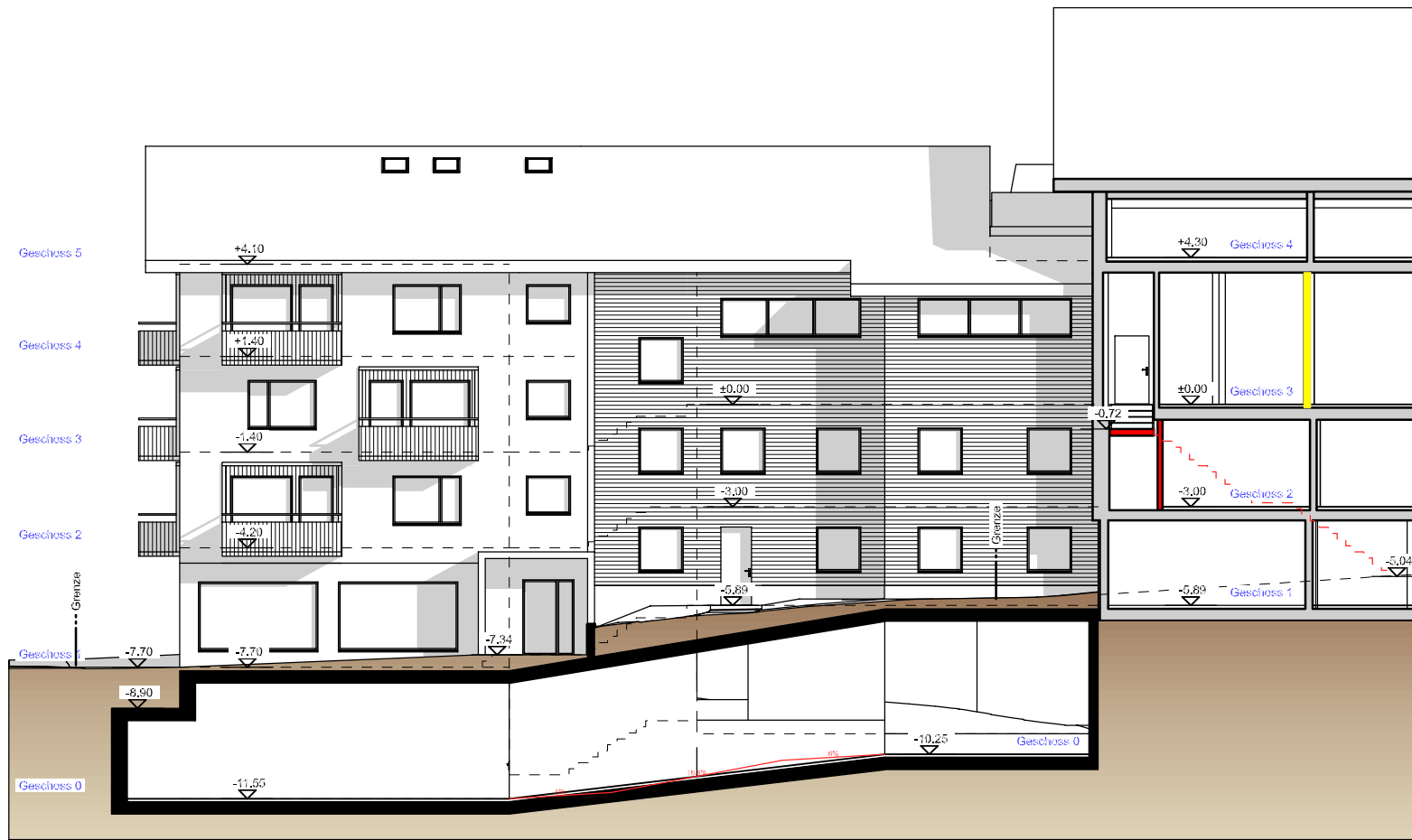
Nordfassade



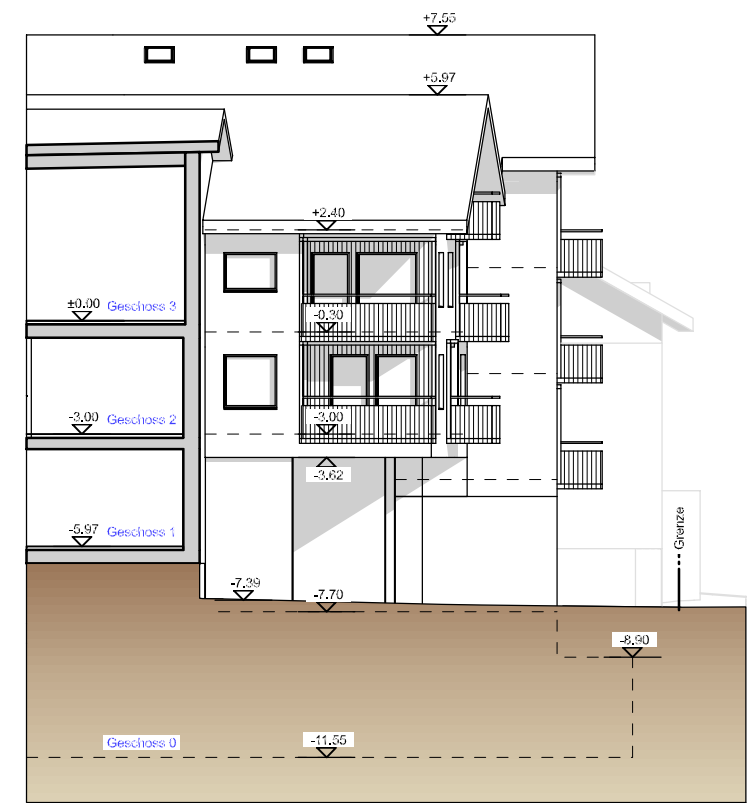
Schnitt J-J / Südfassade



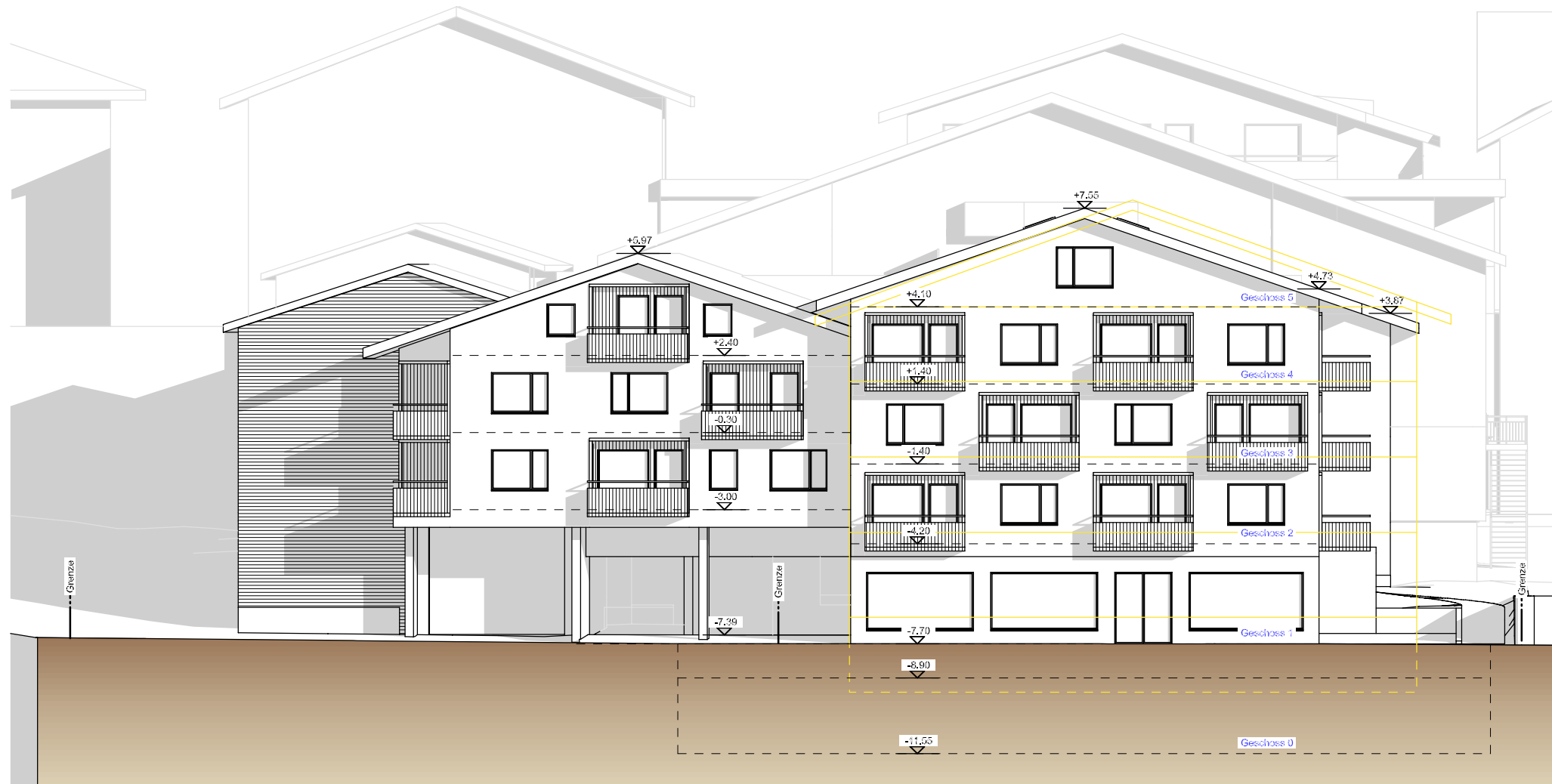
Schnitt K-K / Westfassade



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 80m² = 1PP / 140m² = 2PP / >140 = 3PP

Besucherparkplätze pro 5 Wohnungen = 1PP

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

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

| <u>Wohnungen Neu Nord:</u> | | NWF | PP | Total |
|----------------------------|--------|----------------------|----|-------|
| Geschoss 5 | Whg 10 | 103.3 m ² | 2 | |
| Geschoss 5 | Whg 11 | 130.8 m ² | 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 100m² VF = 2 + 8PP

Standorttyp A = 20-40%

Verwaltung / Büroräume pro 100m² BGF = 2 + 0.5PP

Lagerräume pro 100m² BGF = 0.1 + 0.01PP

Therapie pro 100m² BGF = 2 + 1PP

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

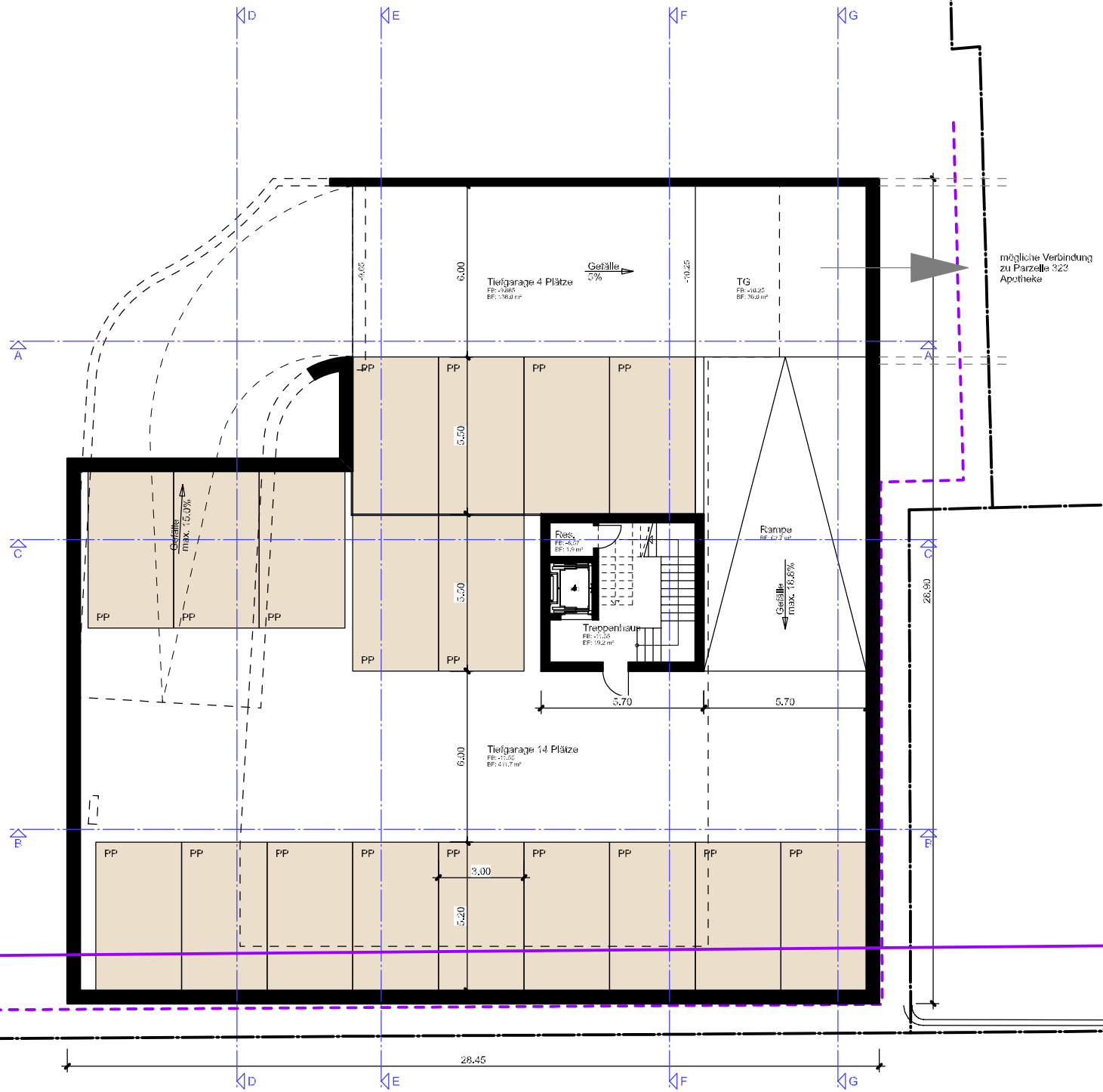
Total Parkplätze Coop / Gewerbe gemäss Berechnung: 74

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

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 |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Total PP bestehend | 100 PP |
| Total PP neues Projekt | 121 PP |



- 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

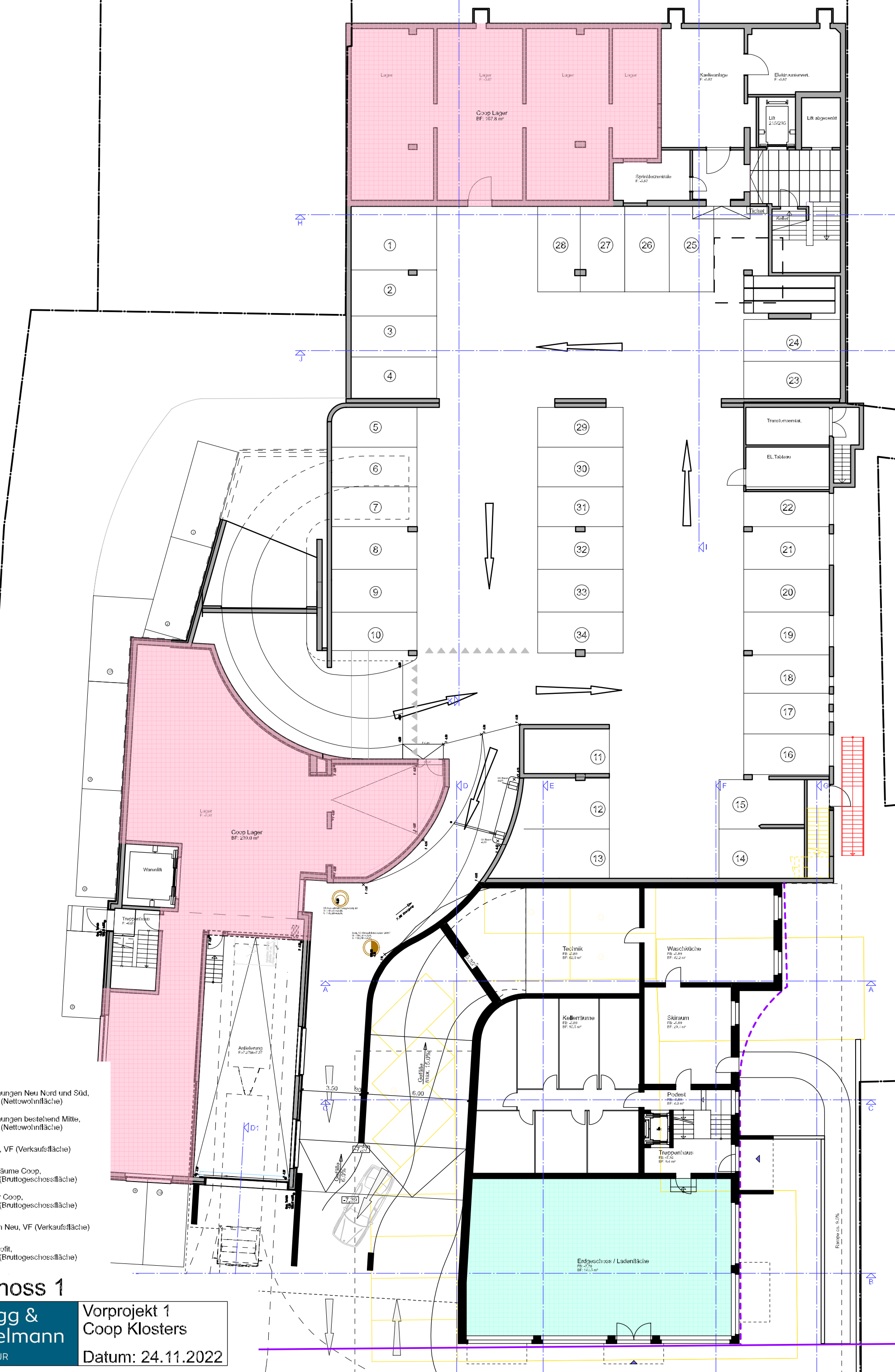
Datum: 24.11.2022

- 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



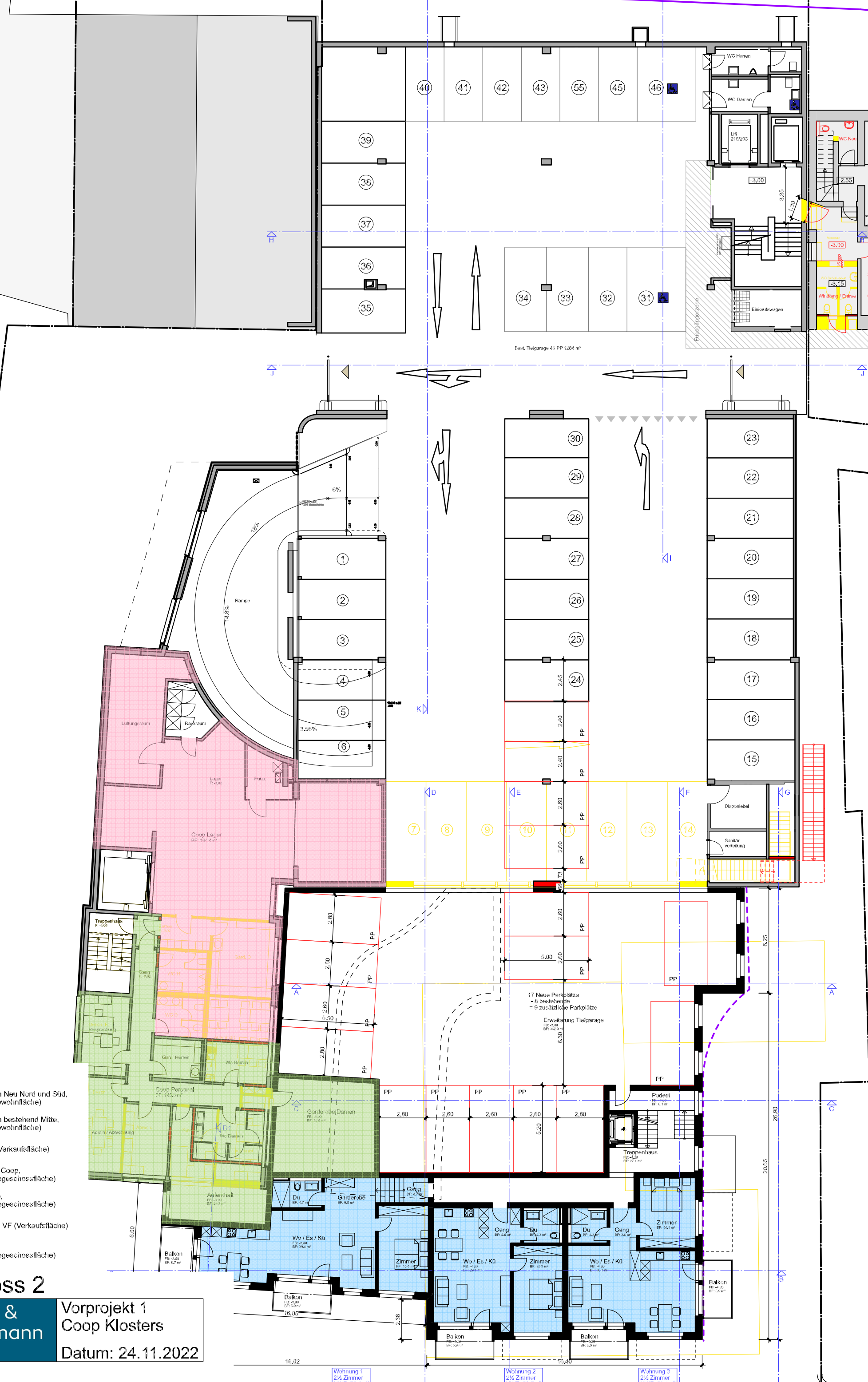
- Wohnungen Neu Nord und Süd, NWF (Nettowohnfläche)
- Wohnungen bestehend Mitte, NWF (Nettowohnfläche)
- Coop, VF (Verkaufsfläche)
- Büroräume Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Lager Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Laden Neu, VF (Verkaufsfläche)
- Physiofit, BGF (Bruttogeschossfläche)

Geschoss 2

Marugg & Hanselmann
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1
Coop Klosters

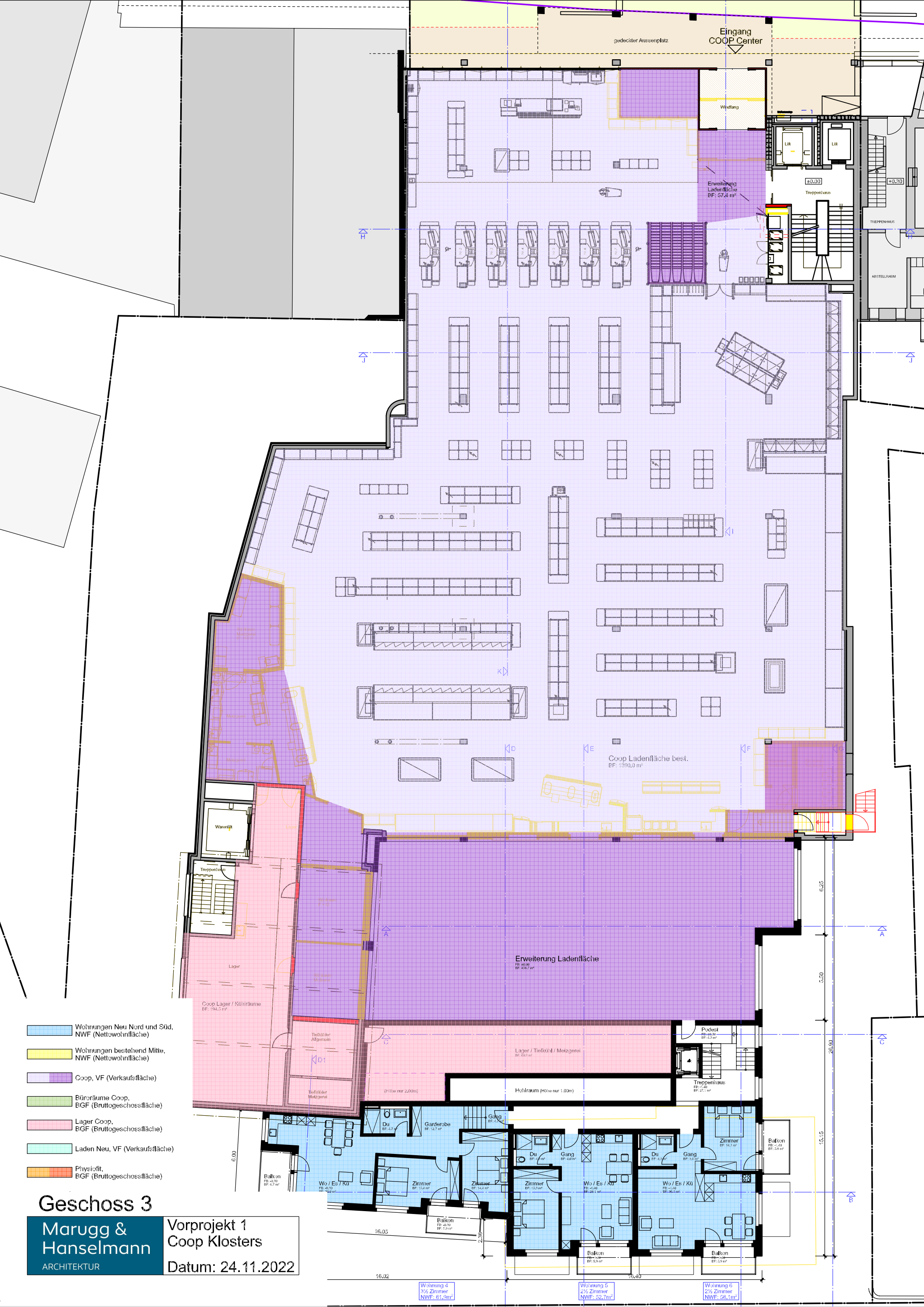
Datum: 24.11.2022



Wohnung 1
2 1/2 Zimmer
NWF: 70,2m²

Wohnung 2
2 1/2 Zimmer
NWF: 52,7m²

Wohnung 3
2 1/2 Zimmer
NWF: 58,1m²



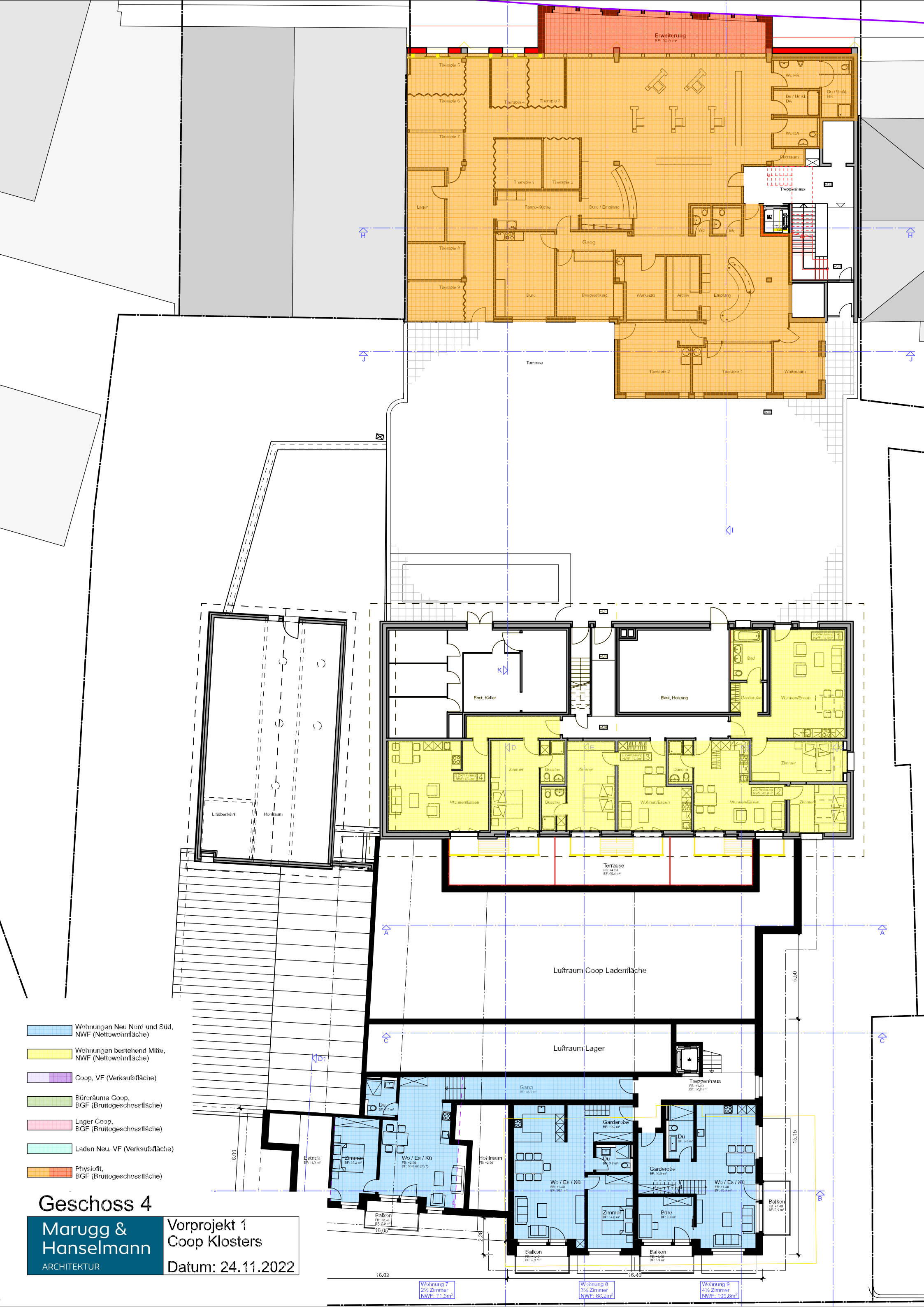
- Wohnungen Neu Nord und Süd, NWF (Nettowohnfläche)
- Wohnungen bestehend Mitte, NWF (Nettowohnfläche)
- Coop, VF (Verkaufsfläche)
- Büroräume Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Lager Coop, BGF (Bruttogeschossfläche)
- Laden Neu, VF (Verkaufsfläche)
- Physiofit, BGF (Bruttogeschossfläche)

Geschoss 3

Marugg & Hanselmann
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1
Coop Klosters
Datum: 24.11.2022

Wohnung 4 3/4 Zimmer NWF: 81,9m² Wohnung 5 2 1/2 Zimmer NWF: 52,7m² Wohnung 6 2 1/2 Zimmer NWF: 58,1m²



- 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

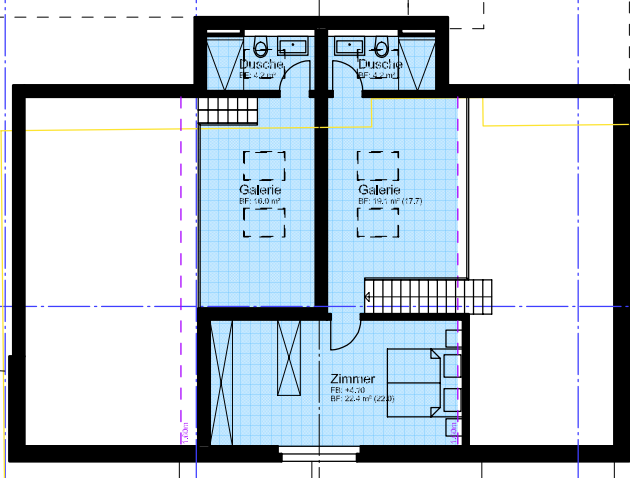
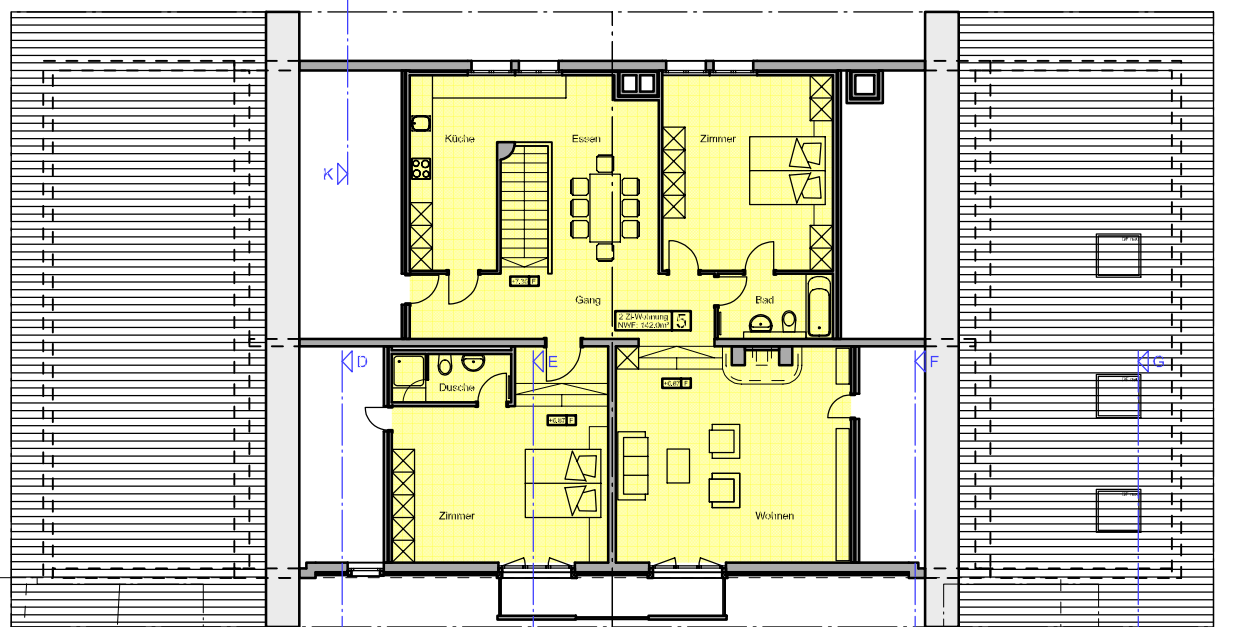
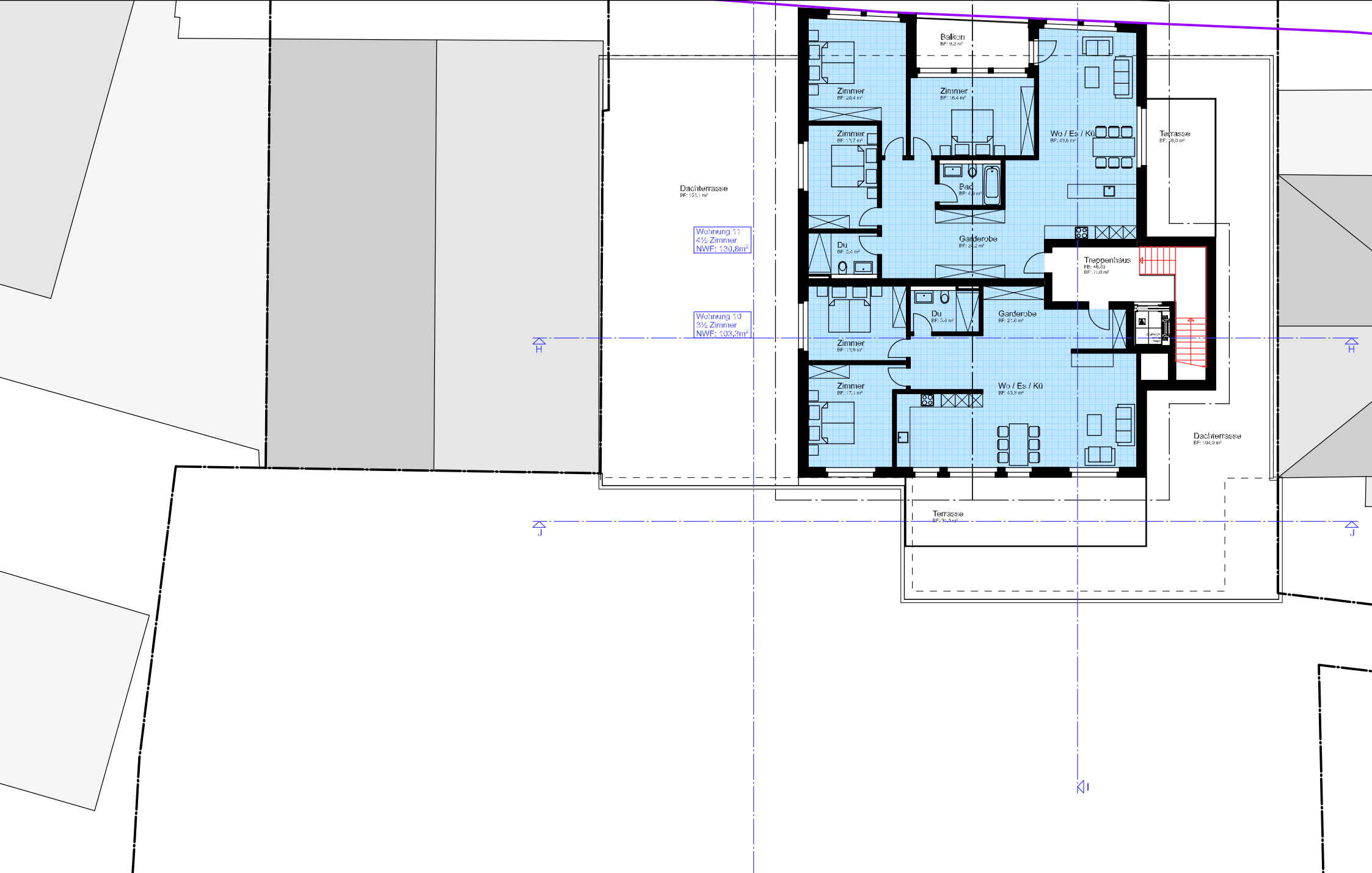
Marugg & Hanselmann
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1
Coop Klosters
Datum: 24.11.2022

Wohnung 7
2 1/2 Zimmer
NWF: 71,5m²

Wohnung 8
3 1/2 Zimmer
NWF: 80,2m²

Wohnung 9
4 1/2 Zimmer
NWF: 105,8m²



- 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 | | | | | 10.98 | 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 | | | | | 11.92 | 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 | | | | | 10.59 | 0.00 |

Neubau Nord (grün)

OK EG = ±0.00 = 1190.78 m.ü.M

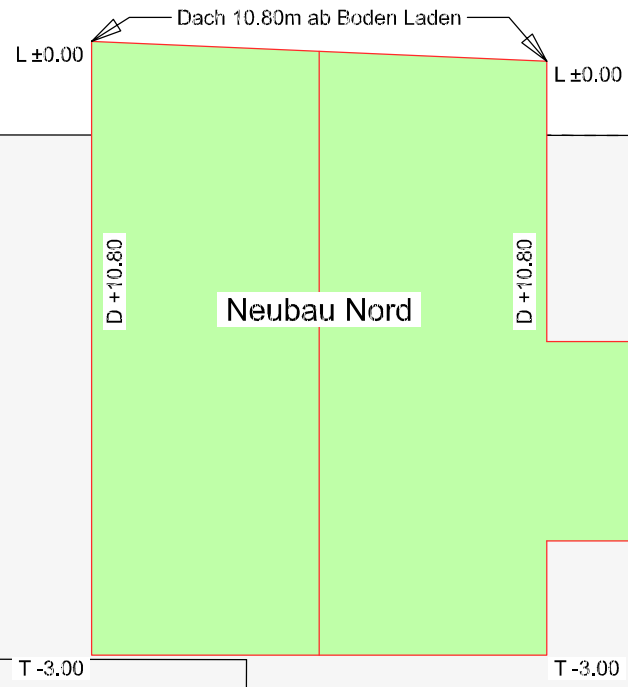
| Pkt.Nr. | Gebäude Ecke | OK Pfette | Gew.Terrain | neues Terrain | Höhe ab gew.Terrain | Höhe ab neu. Terrain |
|---------|-------------------------------|-----------|-------------|---------------|------------------------|-------------------------|
| P 1 | Nord - Ost | 10.80 | 0.00 | | 10.80 | |
| 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 | | | | 12.30 | 0.00 |

Neubau Ost (gelb + rot zusammen)

OK EG = ±0.00 = 1190.78 m.ü.M

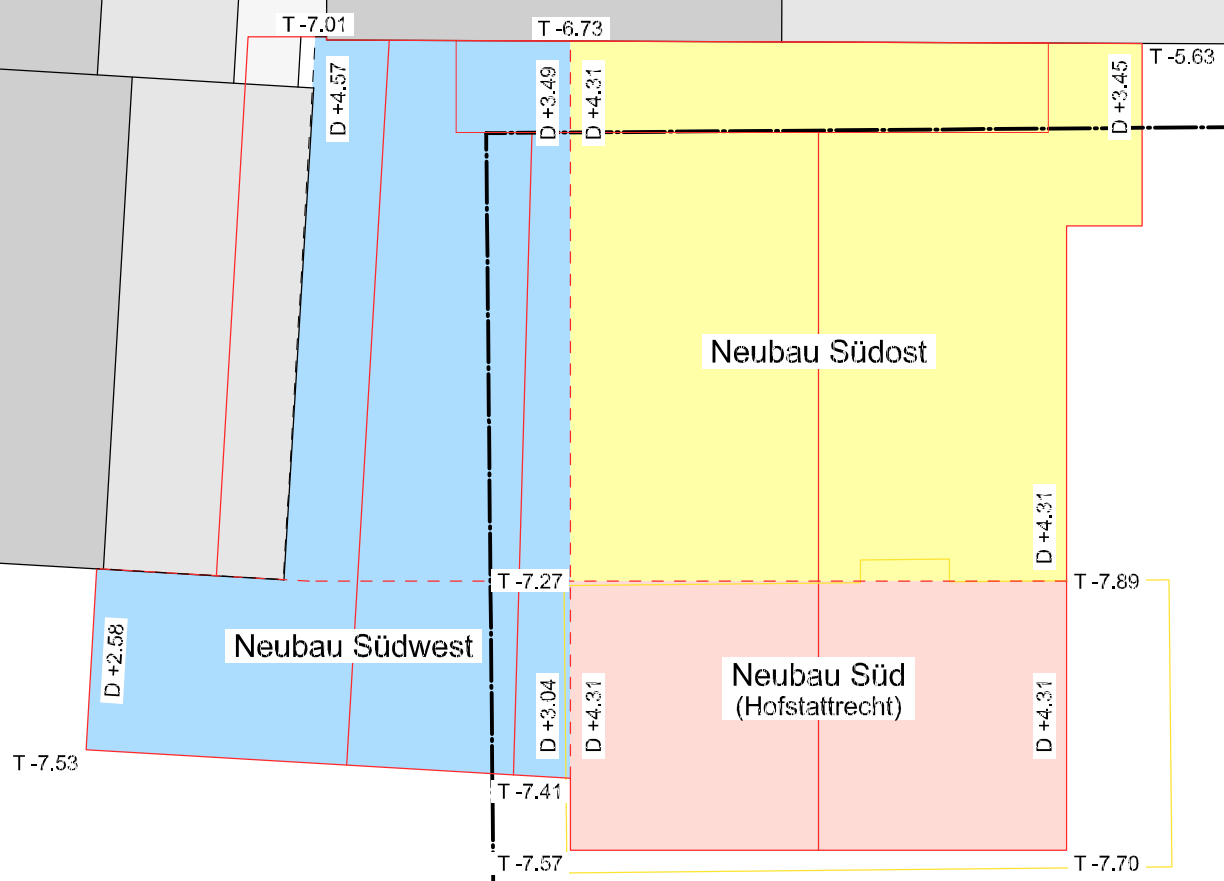
| Pkt.Nr. | Gebäude Ecke | OK Pfette | Gew.Terrain | neues Terrain | Höhe ab gew.Terrain | Höhe ab neu. Terrain |
|---------|-------------------------------|-----------|-------------|---------------|------------------------|-------------------------|
| P 1 | Nord - Ost | 3.45 | -5.63 | | 9.08 | |
| P 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 | | | | 11.00 | 0.00 |

Bahnhofstrasse



Parzelle 318, Coop

Coopzentrum



Gebäudeteile für Höhenberechnung

Gotschnastrasse

Marugg &
Hanselmann
ARCHITEKTUR

Vorprojekt 1
Coop Klosters

Datum: 16.11.2022