



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

Präsentation Richtprojekt

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12, 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Alttreu

DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah
REVISION:
16.09.26 | ah



Altren 1885

- Parzelle mit best. Bauernhaus erstmals deutlich erkennbar, von allen vier Seiten von einer Strasse umgeben
- Gebäude wo ehemaliges Feuerwehrmagazin war noch nicht bestehend

- historischer Dorfkern
- Selzacherstrasse 54
- Kapelle Mariahilf
- Restaurant zum grünen Aff
- Restaurant Fischerstube

Beschrieb

Innerhalb des Dorfkerns sind die Siedlungsstrukturen durch die landwirtschaftlichen Bauten geprägt, welche sich oftmals als Gruppe aus einem Hauptgebäude und mehreren Nebengebäuden zeigt. Deutlich heben sich die Hofgruppen auch in der Grösse des Volumens vom Hauptgebäude von neueren Gebäuden ab. Diese sind alleinstehend oder besitzen kleine Nebenbauten wie Garagen, Carports oder Gartenhäuser

Fazit

Auf der Parzelle 3596 findet sich auch eine Hofgruppe, welche jedoch als eine der wenigen aus nur einem Hauptgebäude und einem kleinen Speicher besteht. Die Garage, ist für die Betrachtung der Hofgruppe nebensächlich, da diese nachträglich gebaut wurde. Das Fehlen von grösseren Nebenbauten könnte darauf zurück zu führen sein, dass die landwirtschaftliche Nutzung schon länger eingestellt wurde und grössere Nebenbauten eine neuzeitliche Erscheinung sind.



BAUERNHAUS



NEBENBAUTEN



UMGEBUNG



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

Bestand | Gebäude

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12. 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Altreu

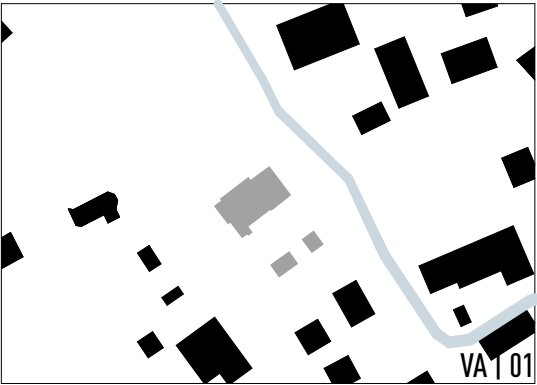
DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah
REVISION:
16.09.26 | ah

BAUERNHAUS

NEBENBAUTEN

Erhalt
Hülle erhalten / Innenausbau (Haus-in-Haus)

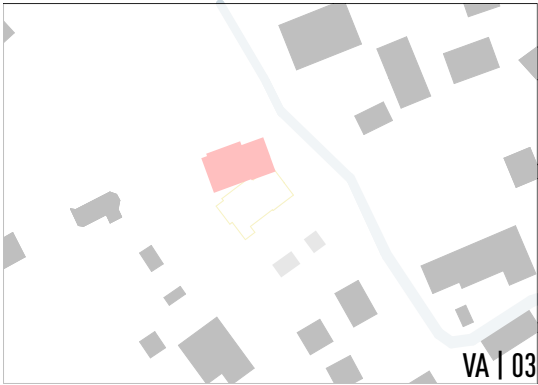
Erhalt



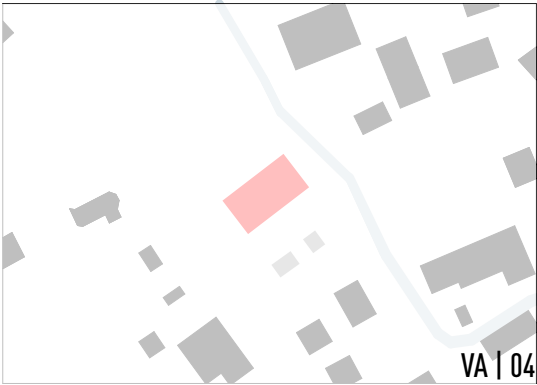
Erweitern



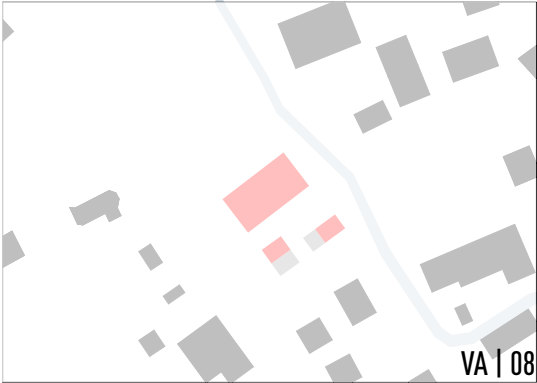
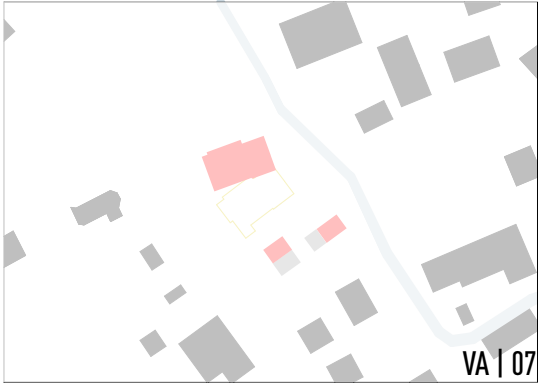
Ersetzen
gleiches Volumen / Fussabdruck



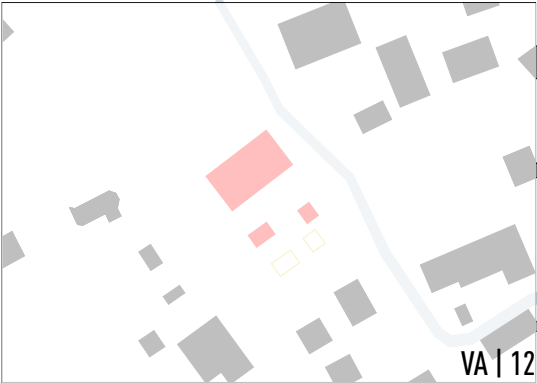
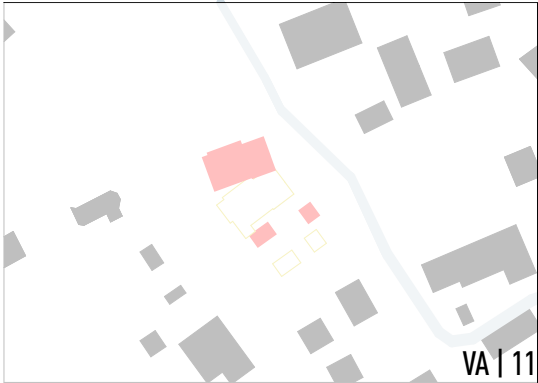
Ergänzen / Erneuern



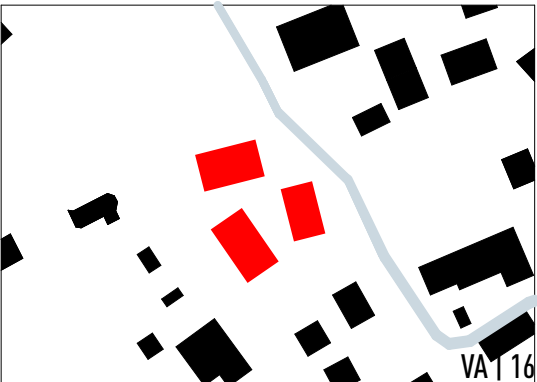
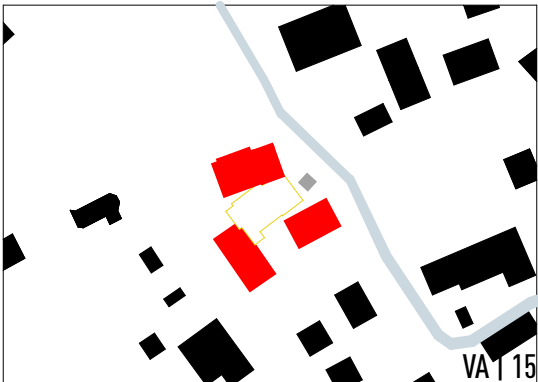
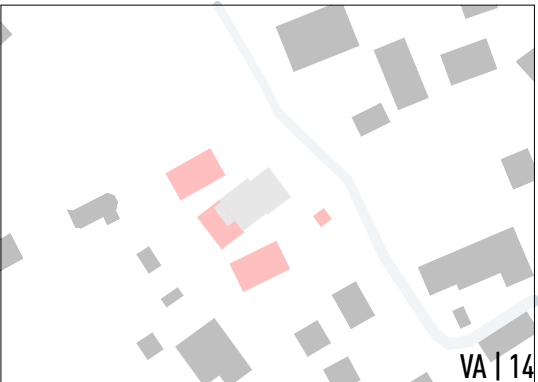
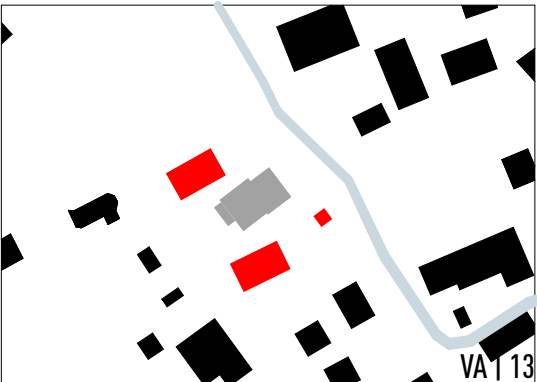
Erweitern

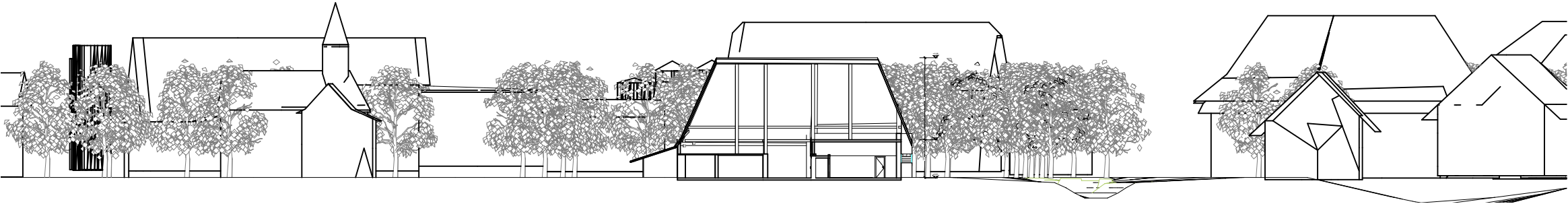
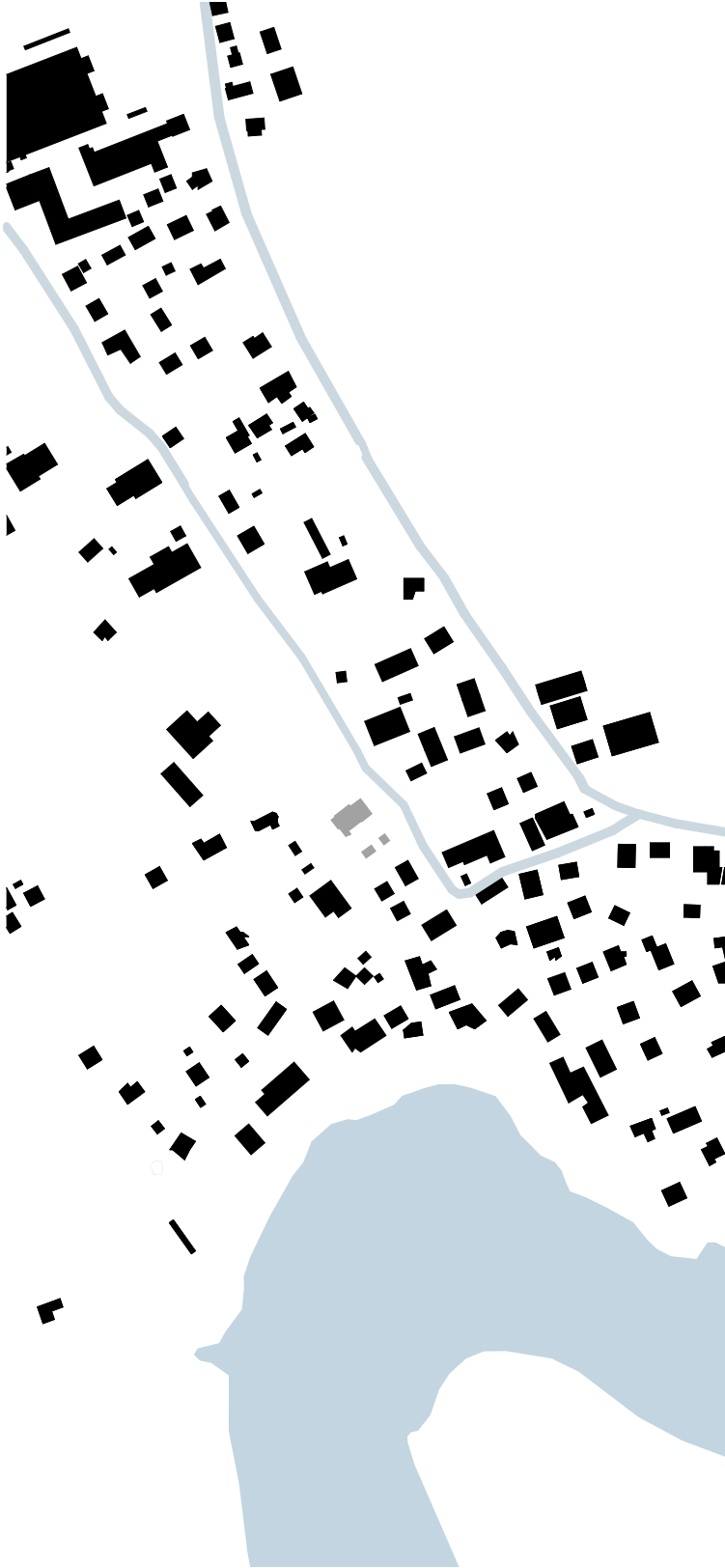


Ersetzen
gleiches Volumen / Fussabdruck



Ergänzen/
Erneuern





ÜZ: 0.12



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

Variantenstudie WS 01 | VA 01

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12, 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Altleu

DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah
REVISION:
16.09.26 | ah



Genehmigungsinhalt Gemeinde

- Strassenklassierung**
 - Öffentliche Sammelstrasse
 - Öffentliche Erschliessungsstrasse
 - Private Erschliessungsstrasse
 - Geplante Strassenlinie
- Baulinien und Sichtzonen**
 - Baulinie entlang Gemeindestrasse
 - Vorbaulinie
 - Gestaltungsbaulinie
 - Baulinie Gewässerraum (es gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV.) / Unterhaltsbaulinie

Orientierungsinhalt

- Gemäss Bauzonen- und Gesamtplan**
 - Bauzonengrenze
 - Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
 - Geschützter Einzelbaum
 - Geschütztes Gebäude / Kuturobjekt (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archi
 - Schützenswertes Gebäude
 - Erhaltenswertes Gebäude
 - Uferschutzzone
 - Hecke und Uferbestockung (gemäss amtlicher Vermessung)
Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betrof Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzu Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.
 - Geplanter Heckenersatz
- Weitere Inhalte**
 - Massnahmen betr. Verkehrsregime / Temporegime sind in Prüfung (z.B. Begegnungszone, Einbahn). Eine allfällige Umsetzung erfolgt gemäss gültigen VSS-Normen sowie der Strassenverkehrsgesetzgebung und der Signalisationsverordnung parallel / im Nachgang zur Ortsplanung. Berücksichtigung Landwirtschaftsverkehr.
 - Wald (auf der Grundlage der amtlichen Vermessung angepasst)
 - Gewässer / Gewässer überdeckt, eingedolt (gemäss amtlicher Vermessung)
 - Gemeindegrenze



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

Richtprojekt | Verkehrskonzept (1)

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12, 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:	BAUPLATZ:	DATUM GEZ.:
Moving Immo & Bau GmbH Brunnenweg 3a 2545 Pieterlen	Selzacherstrasse 54 2545 Altreu	16.09.26 ah
		REVISION:
		16.09.26 ah



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

Richtprojekt | Verkehrskonzept

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12, 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

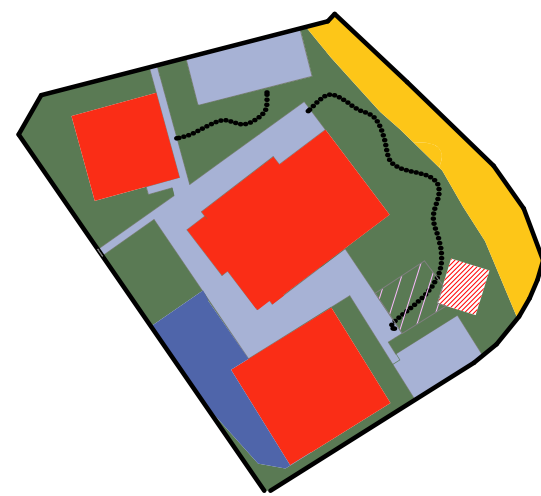
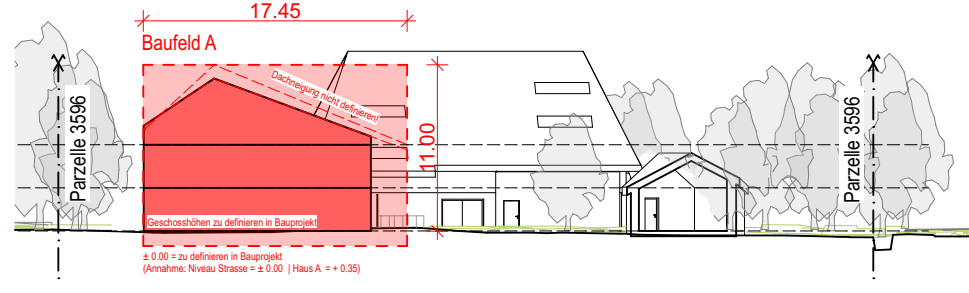
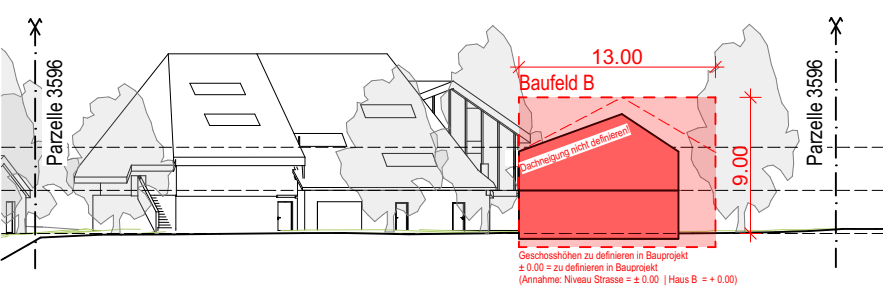
BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Alttreu

DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah
REVISION:
16.09.26 | ah



Grünflächenziffer: 0.40
Überbauungsziffer: 0.30

• Bäume bestehend • Bäume neu



Grünflächenziffer: 0.40
Parzellenfläche 3142.00 m²
anrechenbare Parzellenfläche 2859.00 m²
■ Uferschutzzone
■ Hartbelag
■ Baufelder + Grundfläche Gemeinschaftshaus
■ Hoffläche (evtl. Mergel) 601 m²
/// Fläche vor Gemeinschaftshaus 60.00 m²
■ Grünfläche 1'218 m² (exkl. Hoffläche)



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT
Richtprojekt | VA Strassenverlauf best. 1:500

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12, 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

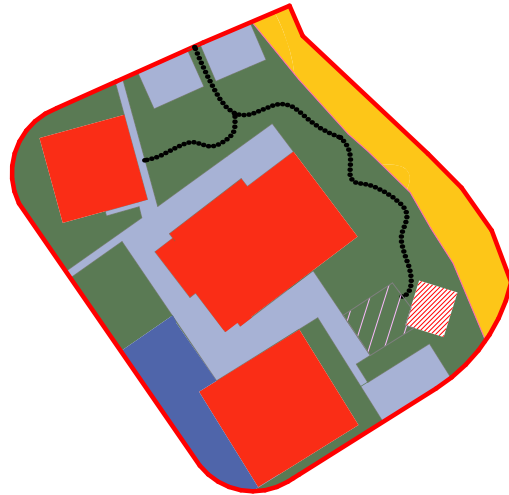
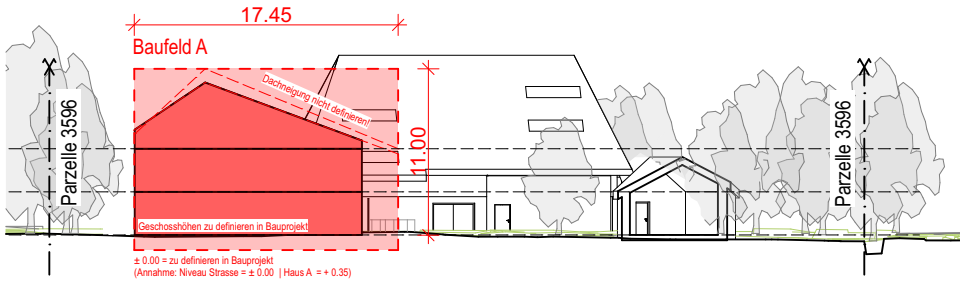
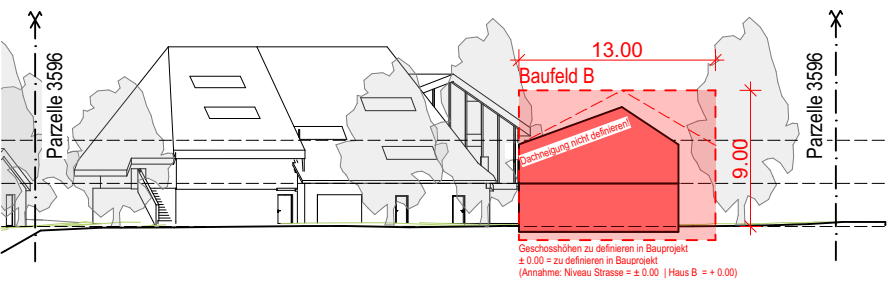
BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Altreu

DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah

REVISION:
16.09.26 | ah



Grünflächenziffer: 0.42
Überbauungsziffer: 0.30



- Bäume bestehend • Bäume neu
- Grünflächenziffer: 0.42
Parzellenfläche 3217.00 m²
anrechenbare Parzellenfläche 2876.00 m²
- Uferschutzzone
 - Hartbelag
 - Baufelder + Grundfläche Gemeinschaftshaus
 - Hoffläche (evtl. Mergel) 558 m²
 - Fläche vor Gemeinschaftshaus 60.00 m²
 - Grünfläche 1'218 m² (exkl. Hoffläche)



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

Richtprojekt | VA Strassneverlauf neu 1:500

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12, 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Altreu

DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah
REVISION:
16.09.26 | ah





22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

Richtprojekt | Grundriss OG 1:300

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12, 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Altreu

DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah
REVISION:
16.09.26 | ah



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

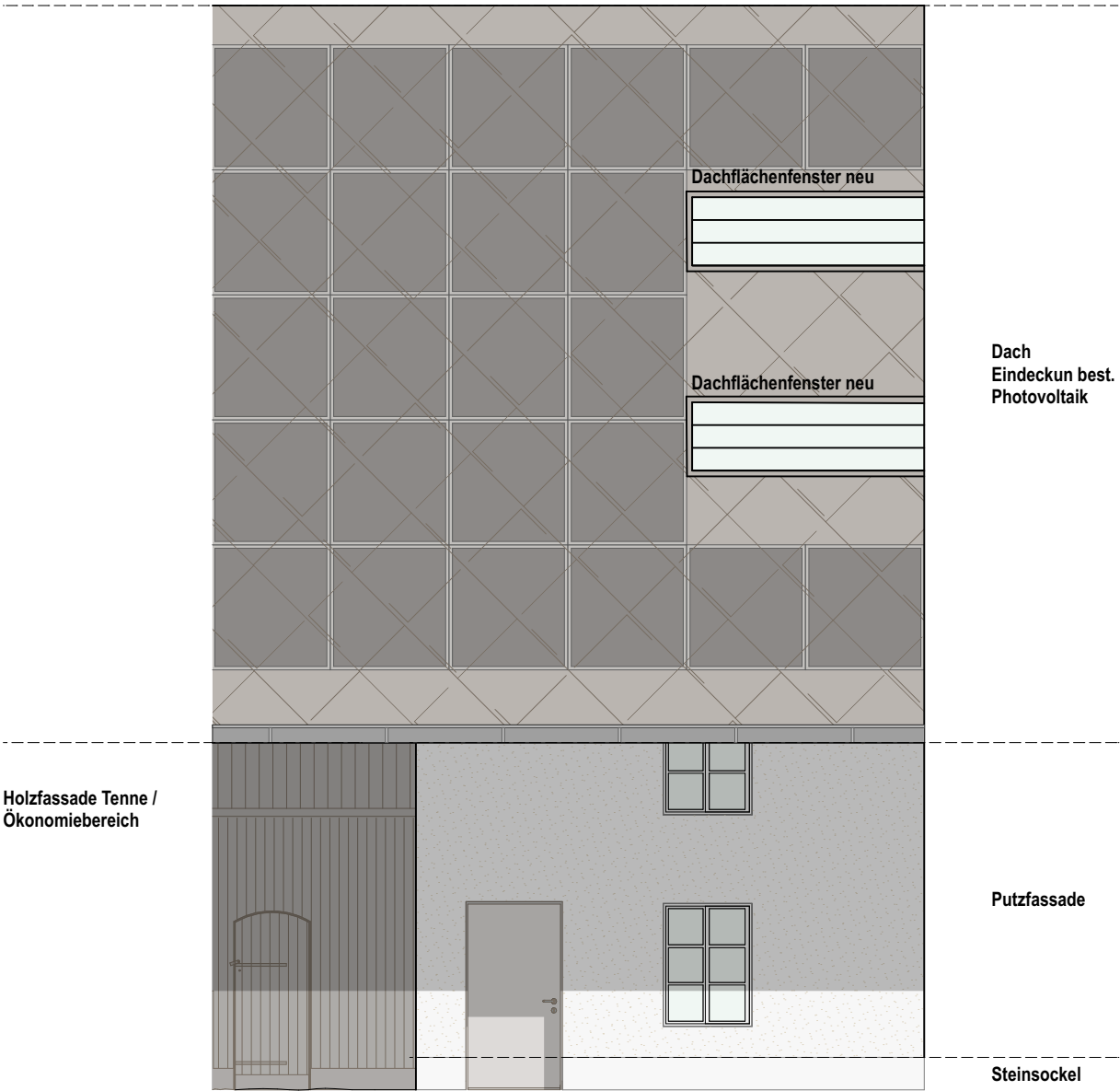
Richtprojekt | Grundriss DG 1:300

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernerstrasse 12, 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Altreu

DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah
REVISION:
16.09.26 | ah



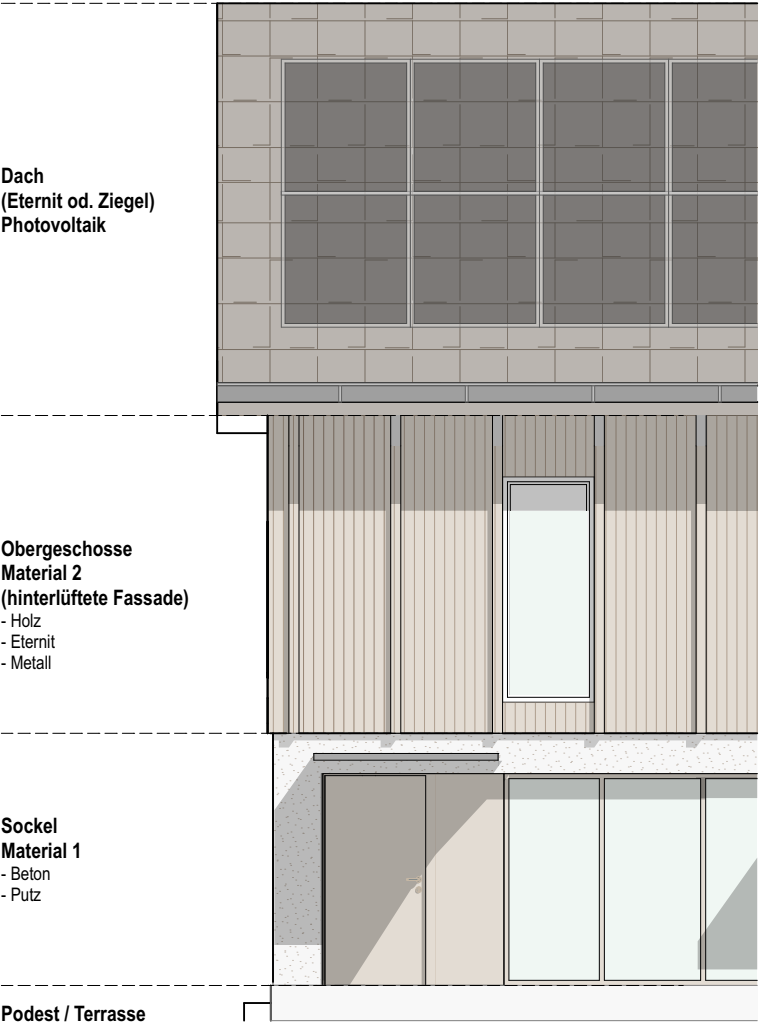
Holzfassade Tenne /
Ökonomiebereich

Dach
Eindeckun best.
Photovoltaik

Putzfassade

Steinsockel

Fassade best. Bauernhaus



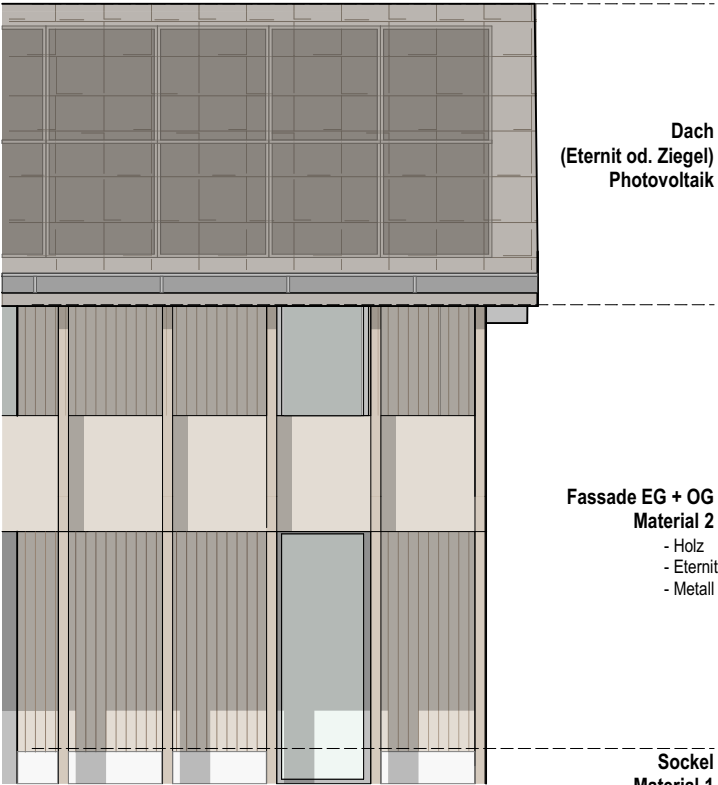
Dach
(Eternit od. Ziegel)
Photovoltaik

Obergeschoss
Material 2
(hinterlüftete Fassade)
- Holz
- Eternit
- Metall

Sockel
Material 1
- Beton
- Putz

Podest / Terrasse

Fassade Haus A



Dach
(Eternit od. Ziegel)
Photovoltaik

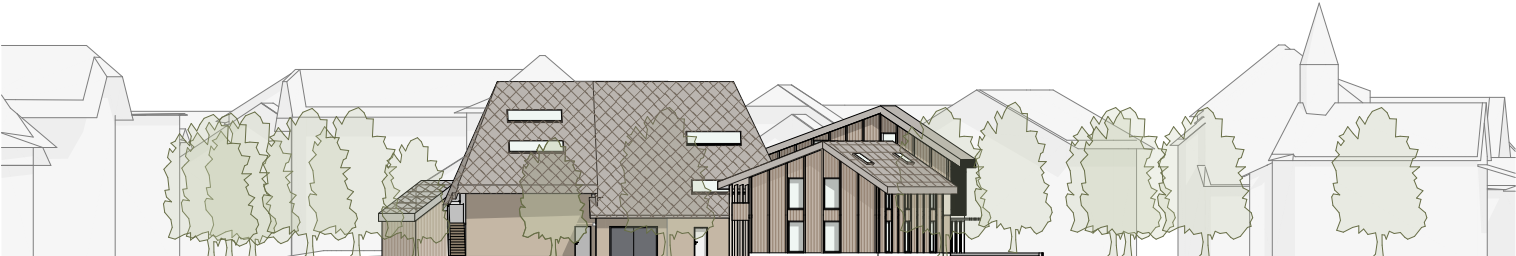
Fassade EG + OG
Material 2
- Holz
- Eternit
- Metall

Sockel
Material 1
- Beton
- Putz

Fassade Haus B



Ansicht Längackerstrasse 1:500



Ansicht Bachweg 1:500



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

Richtprojekt | Fassadengestaltung

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12. 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Altreu

DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah
REVISION:
16.09.26 | ah



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

Richtprojekt | Referenzbilder Materialisierung

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12, 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Altleu

DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah
REVISION:
16.09.26 | ah



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

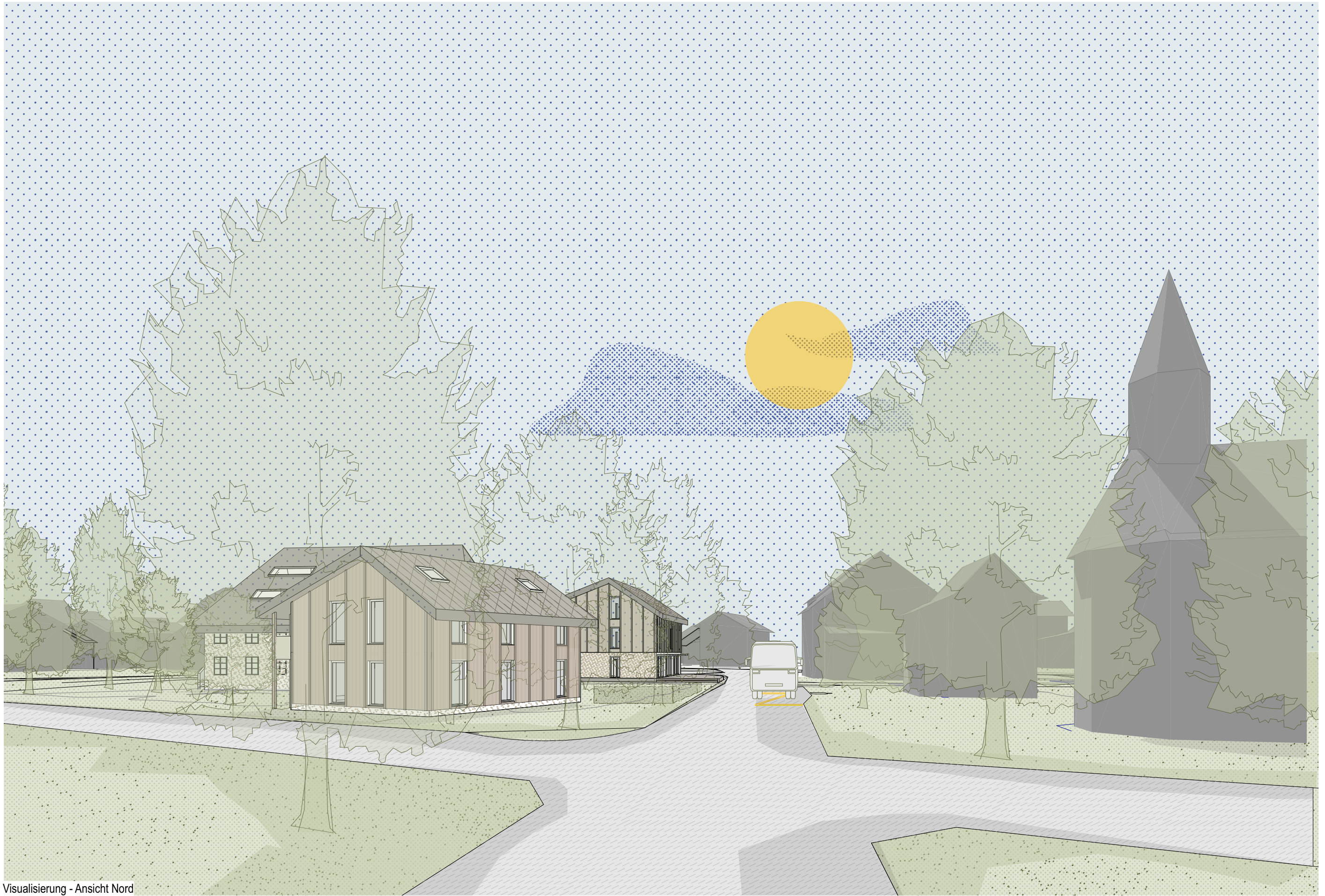
Richtprojekt | Modellfotos

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12, 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Alttreu

DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah
REVISION:
16.09.26 | ah



Visualisierung - Ansicht Nord



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

Richtprojekt | Collage

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12. 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Alttreu

DATUM | GEZ.:

04.06.25 | ah

REVISION:

16.09.26 | ah



Visualisierung - Ansicht Südost



22005 | Überbauung "am Haagbach" | RICHTPROJEKT

Richtprojekt | Collage

Never & Heiniaer Architekten GmbH | Luzernstrasse 12, 4552 Derendingen | t: 032 681 08 62 | e: info@never-heiniaer.ch

BAUHERRSCHAFT:
Moving Immo & Bau GmbH
Brunnenweg 3a
2545 Pieterlen

BAUPLATZ:
Selzacherstrasse 54
2545 Alttreu

DATUM | GEZ.:
04.06.25 | ah
REVISION:
16.09.26 | ah