

Bewertungsdossier Wasserschlosspark

Areal Wasserschlosspark, Untersiggenthal AG — Projekt 202

Eigentümerin / Kreditnehmerin	Aarvia Immobilien AG (Bauherrschaft)
Entwicklung, Gesamtleitung	Urbanstreet AG, Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht
Standort	5417 Untersiggenthal AG
Datenstand Übersicht	30. September 2026
Grundlage	Aktuelle Projektunterlagen und Berechnungen von Urbanstreet AG
Herausgegeben von	Urbanstreet AG

Dieses Dokument fasst die Projektangaben und Kennzahlen für das Areal Wasserschlosspark (Projekt 202) zusammen. Inhalte unverändert übernommen; Quelle je Angabe siehe Fussnoten. Die zugehörigen Pläne, Nachweise und Visualisierungen sind im separaten Anhang-Dokument mit Beilagenverzeichnis aufgeführt; die zugehörigen Zahlen und Berechnungen im separaten Excel-Arbeitsblatt.

Zugehörige Unterlagen

- 02_Bewertungsdossier_Wasserschlosspark_Anhang.pdf — Pläne, Nachweise und Visualisierungen mit Beilagenverzeichnis
- 02_Bewertungsdossier_Wasserschlosspark_Kennzahlen.xlsx / .pdf — Zahlen und Berechnungen

Wasserschlosspark

Planungsphase Vorprojekt / Bauprojekt, aktuell in Bearbeitung. Aktualisierter Plan 1.4 Parzellierung / Umzonung (Stand 23.08.2026) zeigt vier Baufelder auf neu 27'000 m² GSF. Das Baufeld Mitte West (Zone A1, 8'977 m²) benötigt für das Teilprojekt Villette 2 W3 eine Umzonung nach W3. Projektleiter ist Patrick Hüppi; Bauleitung ist offen (Bauconstruct Services AG als möglicher Partner). Baueingabe geplant ab 2027, beginnend mit dem Baufeld West.

Management Summary

Grundstücksfläche total (GSF)	27'000 m ² — gemäss aktualisiertem Plan 1.4, Stand 23.08.2026
Baufeld Ost — Zone W2	6'933,7 m ² — Neubau Villette 1 / Umbau Spitex
Baufeld Mitte Ost — Zone A1	4'330,3 m ² — Neubau Concierge
Baufeld West — Zone A1	6'759,6 m ² — Ersatzneubau Campus
Baufeld Mitte West — Zone W3	8'977,0 m ² — Neubau Villette 2, Umzonung von A1 nötig
Wohneinheiten (WSP-eigene Teilprojekte)	189 WE — Campus Small 46 + Campus Medium 72 + Concierge 23 + Villette 2 W3 48, zzgl. 37 WE Villette 1 BE (24) und Spitex Umbau (13) separat geführt = 226 WE Areal total
Vorprojekt / Bauprojekt	8 Pläne (1.4–1.11) · Anhang 16,7 MB

Stammdaten

Projektnummer	202
Projekttitel	Wasserschlosspark
Standort	5417 Untersiggenthal
Parzellen	Nr. 1178, 1179, 1180, 1181, 1278, 1781, 3035, 3036 (gemäss Plan 1.4, Stand 23.08.2026)
Zonen	W2, W3 und A1 — Baufeld Mitte West (8'977 m ²) aktuell A1, Umzonung nach W3 für Villette 2 W3 nötig
Eigentümerin / Kreditnehmerin	Aarvia Immobilien AG (Bauherrschaft) · Entwicklung und Gesamtleitung: Urbanstreet AG
Planungsphase	Vorprojekt / Bauprojekt

Nächste Schritte

Laufend	Vorprojekt / Bauprojekt sind aktuell in Bearbeitung.
2027	Baueingaben Concierge / Spitex und Campus (Baufelder B und D) — Bauablauf 17.09.2026.
~Q4 2027	Baubewilligung — erwartet ca. viertes Quartal 2027.
2028–2031	Baustart ab Q1 2028 · Bezug von Q1 2029 (Villette I) bis Q4 2031 (Villette II).

Kennzahlen im Detail

KENNZAHL	WERT	GRUNDLAGE
Grundstücksfläche GSF total	27'000 m ²	Aktualisierter Plan 1.4 Parzellierung und Umzonung, Stand 23.08.2026
Baufeld Ost, Zone W2	6'933,7 m ²	Neubau Villette 1 und Umbau Spitex
Baufeld Mitte Ost, Zone A1	4'330,3 m ²	Neubau Concierge
Baufeld West, Zone A1	6'759,6 m ²	Ersatzneubau Campus
Baufeld Mitte West, Zone W3	8'977,0 m ²	Neubau Villette 2 — aktuell Zone A1, Umzonung nach W3 nötig
Erschliessung	Auhaldenstrasse, Sportplatzstrasse, Steigstrasse, Aufeldstrasse	Plan 1.4
Wohneinheiten WSP (eigene Teilprojekte)	189 WE	Campus Small 46, Campus Medium 72, Concierge 23, Villette 2 W3 48 — Flächenspiegel WSP, Stand September 2026, exkl. Villette (separat geführt)
Wohneinheiten Areal gesamt (inkl. Villette)	226 WE	Flächenspiegel Wasserschlosspark — Summe aller Teilprojekte inkl. Villette 1 BE und Spitex Umbau
Villette 2 W3 (Baufeld Mitte West, Zone W3)	48 Wohnungen	GF oi+ui 15'655 m ² · GV oi+ui 52'533 m ³ — eigenständiges Gebäude, nicht zu verwechseln mit Projekt Villette
Parkplätze Auto	279 PP — 51 oi + 228 ui	Alle WSP-Teilprojekte ausser Villette 1 BE (6 oi + 55 ui = 61 PP, identisch mit Projekt Villette); Villette 2 W3 (0 oi + 79 ui) hat keine Entsprechung und ist mitgezählt. Korrigiert 28.09.2026.
Umzonung Baufeld Mitte West	Zone A1 → W3 erforderlich	Für Teilprojekt Villette 2 W3, gemäss Plan 1.4
Nutzungsart «Wotel»	58 Einheiten (Attika Campus Small 22 + Campus Medium 36)	Wochenaufenthalt für Arbeiter, statistisch Kategorie Wohnen. Concierge (19 Einh.) und Spitex Umbau (13 Einh.) sind gewöhnliche Nutzung «Wohnen».

Beteiligte

Eigentümerin / Kreditnehmerin	Aarvia Immobilien AG (Bauherrschaft) Patrick Hüppi — Fahracker 1, 5303 Würenlingen Tel. 079 422 29 22 · zin@urbanstreet.ch · zin@aarvia.org
Entwicklung, Gesamtleitung, Architektur	Urbanstreet AG Projektleiter: Patrick Hüppi Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht
Bauleitung	noch offen — Bauconstruct Services AG als möglicher Partner

Alle Pläne, Kennzahlen-Nachweise und Visualisierungen dieses Projekts sind im separaten Anhang-Dokument «Wasserschlosspark — Anhang» zusammengestellt und im dortigen Beilagenverzeichnis mit Seitenzahl aufgeführt. Die zugrundeliegenden Zahlen und Berechnungen befinden sich im separaten Excel-Arbeitsblatt «Wasserschlosspark — Kennzahlen».