

Bewertungsdossier Villette

Wohnüberbauung Villette, Untersiggenthal AG — Projekt 205, Baufeld Ost

Eigentümerin / Kreditnehmerin	Aarvia Immobilien AG (Bauherrschaft)
Entwicklung, Gesamtleitung, Architektur, Projektverfasser	Urbanstreet AG, Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht
Standort	Steigstrasse 20, 5417 Untersiggenthal
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 die Wohnüberbauung Villette (Projekt 205, Baufeld Ost) zusammen. Inhalte unverändert übernommen; Quelle je Angabe siehe Fussnoten. Die zugehörigen Pläne, Formulare und Visualisierungen sind im separaten Anhang-Dokument mit Beilagenverzeichnis aufgeführt; die zugehörigen Zahlen und Berechnungen im separaten Excel-Arbeitsblatt.

Zugehörige Unterlagen

- 03_Bewertungsdossier_Villette_Anhang.pdf — Pläne, Formulare und Visualisierungen mit Beilagenverzeichnis
- 03_Bewertungsdossier_Villette_Kennzahlen.xlsx / .pdf — Zahlen und Berechnungen

Villette

Verkauf als Stockwerkeigentum (24 Wohnungen, Phase A): Baueingabe eingereicht am 22.07.2026 bei der Gemeinde Untersiggenthal, Projekt ist ausgesteckt. Das Baufeld Ost umfasst zudem den Spitex Umbau (Vermietung, Phase B) — zusammen 37 Wohneinheiten, GF 10'414 m², GV 36'281 m³. Drei Nachweise (Energie, Erdbeben, Werkleitungen) sind nachzureichen.

Management Summary

Geschossfläche GF	10'414 m² — SIA 416 · 1. Etappe Baufeld Ost: Villette A–D 8'816 m² + Spitex Umbau 1'598 m²
Gebäudevolumen GV	36'281 m³ — SIA 416 · Villette A–D 31'361 m³ + Spitex Umbau 4'920 m³
Hauptnutzfläche Wohnen	4'415 m² ohne Loggia · mit Loggia 4'848 m² · 37 Wohneinheiten
Wohneinheiten	37 WE — Villette A–D: 8×3.5 / 8×4.5 / 6×5.5 / 2×7.5 Zi. (24 WE) + Spitex Umbau: 12 Einzelstudio + 1×4.5-Zi. (13 WE)
Auto-Parkplätze	75 PP — 55 Tiefgarage + 6 Besucher Villette + 13 Bewohner Spitex + 1 Besucher Spitex
Velo-Abstellplätze	130 PP — 91 Langzeit / 39 Kurzzeit
Baukörper	5 Gebäude — 4 MFH Villette A–D (Hauseinheiten 22a–28b) + 1 Spitex-Bestandsbau (Umbau, 13 Einheiten)
Baueingabe	eingereicht 22.07.2026 · 33 Pläne · 34,4 MB

Stammdaten

Projektnummer	205
Projekttitel	Wohnüberbauung Villette
Standort	Steigstrasse 20, 5417 Untersiggenthal
Parzellen	Nr. 1181 und Nr. 1178
Zone	W2 / AZ1 — Wohnzone 2 Geschosse, angrenzende Arbeitszone
Planungsphase	Baueingabe eingereicht am 22.07.2026 · Projekt ausgesteckt

Nächste Schritte

25.06.2026	Offerte Baugespann — Hunziker Bauprofile AG, 46 Alubauprofile. Profile erst nach Bereitstellung der Auflageunterlagen stellen (Empfehlung Herr Wirsching).
22.07.2026	Planstand Baueingabe — sämtliche Eingabepläne 001–043 auf Datum 22.07.2026 (Ausnahme 043 Situationsplan Abbruch: 13.08.2026).
Juli 2026	Baugesuch vorbereitet — Formulare F1–F7 zusammengestellt: Begleitbrief, Baugesuchsformular, Wohnbaustatistik, Grundbuchauszug, Anschlussgebühren, Zivilschutz-Deklaration, Brandschutzbewilligung AGV.
22.07.2026	Einreichung Baugesuch — bei der Gemeinde Untersiggenthal, Abteilung Bau und Planung.
Offen	Nachreichung F8, F9, 032.1/2 — Energienachweis MuKE n 2014, Erdbebendeclaration SIA 261, Werk- und Wasserleitungspläne.
Q1 2027	Baubewilligung — erwartet Q1 2027 gemäss Finanzierungsantrag vom 28.09.2026.
2028–2029	Baustart Q1 2028 · Bezug Q1 2029 — gemäss Bauablauf 17.09.2026 und Finanzierungsantrag.

Kennzahlen im Detail

KENNZAHL	WERT	GRUNDLAGE
Geschossfläche GF total (1. Etappe inkl. Spitex Umbau)	10'414 m ²	Villette A–D 8'816 m ² (Kennwerte Villette, Stand 07.07.2026) + Spitex Umbau 1'598 m ² , Villette A–D zum Verkauf als Stockwerkeigentum, Spitex Umbau zur Vermietung
Hauptnutzfläche HNF Wohnen total	4'415,26 m ² o. Loggia · 4'848,06 m ² m. Loggia	Villette A–D 3'614,40 / 4'047,20 m ² + Spitex Umbau 800,86 m ² · verteilt auf 37 WE
Gebäudevolumen GV total	36'281 m ³	Villette A–D 31'361 m ³ (Blöcke A–D 19'115 m ³ + UG 12'246 m ³) + Spitex Umbau 4'920 m ³
Aussennutzfläche aGbF	5'026 m ²	Villette A–D 4'096 m ² + Spitex Umbau 930 m ²
Grundstücksfläche Baufeld Ost (GSF)	6'933,7 m ²	Wasserschlosspark-Kennzahlen «Baufeld Ost — W2», geprüft anhand Plan 205 Villette Baufelder Wasserschlosspark 2, Stand 23.08.2026
Wohnungs- und Flächenspiegel	24 WE + 13 WE = 37 WE total	Villette A–D (8×3.5 / 8×4.5 / 6×5.5 / 2×7.5 Zi.) + Spitex Umbau (12×Einzelstudio + 1×4.5-Zi.)
Volumen unter Terrain (Villette A–D)	39,05 % ≈ 12'246 m ³	Untergeschoss, davon 7'785 m ³ Tiefgarage und 4'461 m ³ Keller
Geschosse über Terrain	2,6 — effektiv 3 inkl. EG und Attika	Zone W2
Geschosse unter Terrain	1	gemeinsame Einstellhalle Villette A–D
Parkierung Auto	75 PP total	55 PP Tiefgarage, 6 PP Besucher Villette, 13 PP Bewohner Spitex, 1 PP Besucher Spitex — vom Auftraggeber geprüft und bestätigt 23.08.2026
Parkierung Velo / Mofa	130 PP	Nachweis 036, BauV §43–45, VSS 640 065/066
Vertikaltransport	4 Aufzugsanlagen	Villette A–D
Dachform	Flachdach	einfacher, kompakter Baustandard

Dokumentenstatus Baueingabe

Eingereicht — 7 Formulare

F1	Begleitbrief
F2	Baugesuchsformular
F3	Wohnbaustatistik
F4	Grundbuchauszug — als Formular hinterlegt, Parzelle 1181, 25 Seiten
F5	Berechnung Anschlussgebühren
F6	Zivilschutz-Deklaration
F7	Gesuch kantonale Brandschutzbewilligung AGV

Nachzureichen — 4 Dokumente

F8	Energienachweis / MuKE 2014
F9	Erdbebendeklaration SIA 261
032.1	Werkleitungsplan
032.2	Wasserleitungsplan

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, Projektverfasser	Urbanstreet AG Pascal Staub, Projektleiter — Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht · ps@urbanstreet.ch
Leitung Entwicklung	Urbanstreet AG Timothy Traub — Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht · trt@urbanstreet.ch
Bauleitung	Bauconstruct Services AG vorgesehen — Beauftragung nach Baubewilligung
Baubehörde	Gemeinde Untersiggenthal, Abteilung Bau und Planung Herr Wirsching — Kornfeldweg 2, 5417 Untersiggenthal
Gewässerschutz kommunal	Gemeinde Untersiggenthal Herr Merkli — Prüfung Werkleitungs- und Kanalisationspläne
Baugespann	Hunziker Bauprofile AG 46 Alubauprofile, Offerte 25.06.2026

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