

BAUBESCHREIB

FASSADENSANIERUNG UND AUFSTOCKUNG 4.OBERGESCHOSS

12.02.2024

Bauvorhaben	Fassadensanierung und Aufstockung 4.OG Solarmarkt GmbH, Neumattstrasse 30, 5000 Aarau	Projekt ID:	23-03
Bauherrschaft	SOLARMARKT GMBH Neumattstrasse 30, 5000 Aarau	Tel.	062 834 0008
Projektverfasser	Moser + Colombo Architektur GmbH Laurenzenvorstadt 89, 5000 Aarau	Tel.	062 823 6966

PROJEKT BESTEHEND

Bei dem vorliegenden Projekt handelt es sich um eine bestehende Geschäftsliegenschaft mit Baujahr 1984 (Teil Süd) und 1990 (Teil Nord).

Die Bauherrschaft erwarb die Liegenschaft 2022. In der Folge wurden die Geschosse UG bis und mit 2. OG innen komplett saniert und ausgebaut und somit den Bedürfnissen der neuen Nutzer angepasst.

Diese erste Bauetappe entspricht der Baubewilligung vom 21.04.2023:
BG-Nr. 2023.018 / BVUAFB.23.421.

NUTZUNG PROJEKT UMGEBAUT

Nutzung Untergeschoss:

Lagerfläche, Ausstellungsfläche, Technik, Einstellhalle

Nutzung Erdgeschoss:

Entrée mit Empfangsbereich, Schulungsraum, Nasszellen, Garderoben mit Dusch- und WC-Anlagen, Werkstatt.

Im Nordteil befinden sich neu eine Küche mit Cafeteria für die Verpflegung der Mitarbeitenden und Schulungsteilnehmenden. Es ist geplant, diese Flächen ausserhalb der Betriebszeiten vom Solarmarkt GmbH auch an externe Nutzer zu vermieten.

Nutzung 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss:

Büros, Sitzungszimmer, Nasszellen, Serverraum, Teeküchen für die Mitarbeitenden der Firma Solarmarkt GmbH.

BAUBESCHREIB

PROJEKT GEPLANT

Die bestehende Geschäftsliegenschaft soll durch einen Fensterersatz und die Erneuerung der Aussenhülle saniert werden. Auf der Süd- und Westfassade werden grossflächig Photovoltaik-Elemente BIPV installiert. Ergänzende Flächen sollen mit Wellerternit bestückt werden.

Dadurch wird die Hülle der Liegenschaft energetisch und bauphysikalisch nach fortschrittlich bekannten Massnahmen ertüchtigt.

Zudem ist geplant, die Räumlichkeiten des bisher unsanierten 3. Obergeschosses analog den unteren Stockwerken umzubauen.

Durch eine Aufstockung entsteht ein 4. Obergeschoss. Dadurch soll zusätzliche Bürofläche gewonnen werden.

Die Liftüberfahrt liegt auf der Höhe eines 5. Obergeschosses. Ein neuer Monoblock mit Einhausung (Erschliessung 3. + 4. OG) befinden sich ebenfalls auf dem Dach über dem 4. OG.

Die Grösse der Dachflächen wird nicht erweitert. Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Fallstränge in den Steigschächten entsprechend dem bestehenden Kanalisationsplan, welcher vom Stadtbauamt genehmigt ist.

NUTZUNG PROJEKT GEPLANT

Nutzung Untergeschoss:

Bestehend: Lagerfläche, Ausstellungsfläche, Technik, Einstellhalle, Neu: Veloabstellplätze.

Nutzung 3. Obergeschoss (1. Bauetappe):

Südseite:

Das 3. OG wird auf der Südseite vom ehemaligen Besitzer bewohnt. Er hat Anrecht auf ein lebenslanges Wohnrecht. Ebenfalls gibt es eine Kleinwohnung. Sie wird temporär von Bekannten des ehemaligen Besitzers benutzt. Solange Herr G. lebt, werden im Innern der Wohnung keine baulichen Eingriffe vorgenommen.

Nordseite:

Nordseitig entstehen Büros, Sitzungszimmer und Nasszellen für die Mitarbeitenden der Firma Solarmarkt GmbH.

Nutzung 3. Obergeschoss (2. Bauetappe):

Südseite:

Nach dem Ableben von Herrn G. werden die bestehenden Wohnungen so umgestaltet, dass die Räumlichkeiten für Büros, Sitzungszimmer und Nasszellen genutzt werden können.

Nutzung 4. Obergeschoss

Grossraumbüro, Nasszelle, Terrasse, Liftmotorenraum Warenlift.

Nutzung 5. Obergeschoss

Keine aktive Nutzung: Liftmotorenraum Personenlift, Monoblock mit Einhausung.

BAUBESCHREIB

MATERIALISIERUNG

Untergeschoss:

Boden: bestehend
Wand: bestehend / neu Kalksandstein
Decke: bestehend / neu Installationen Haustechnik

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss:

Boden: bestehend: Teppich, Keramische Platten, Gummigranulat (Treppe)
Wand: bestehend: Leichtbauwände gestrichen, Systemwände
Decke: bestehend: Beton gestrichen, Installationen Haustechnik

3. Obergeschoss (Teil Nord)

Boden: neu Teppich, Keramische Platten, Gummigranulat (Treppe)
Wand: bestehend / neu Leichtbauwände gestrichen, Systemwände
Decke: bestehend Beton / neu gestrichen, Installationen Haustechnik

3. Obergeschoss (Teil Süd)

1. Bauetappe:

Bestehend. Keine baulichen Massnahmen.

2. Bauetappe:

Boden: neu Teppich, Keramische Platten
Wand: bestehend / neu Leichtbauwände gestrichen, Systemwände
Decke: bestehend Beton / neu gestrichen, Installationen Haustechnik

4. Obergeschoss

Boden: Neu Teppich, Keramische Platten, Gummigranulat (Treppe)
Wand: Bestehend / neu Beton gestrichen, Leichtbauwände gestrichen, Dreischichtplatten sicht (Elementbau Holz)
Decke: bestehend / neu Beton gestrichen, Dreischichtplatten Fichte (Elementbau Holz), Installationen Haustechnik

5. Obergeschoss (Liftüberfahrt)

Boden: bestehend: Keramische Platten
Wand: bestehend / neu Beton gestrichen, Dreischichtplatten sicht (Elementbau Holz)
Decke: bestehend / neu Beton gestrichen
Monoblock: Leichtbaukonstruktion mit thermischer Einhausung

Fassaden Süd und West

Sockel: Aussenwärmedämmung verputzt
Tragkonstruktion: UG-3.OG: bestehend= Beton / BN
4.OG: bestehend= Beton / neu= Elementbau Holz
5.OG: bestehend= Beton
Verkleidung: Konstruktion hinterlüftet / WD Steinwolle / Photovoltaik-Element BIPV / Welleternit
Fenster: Neu Holz-Metall, 3-fach-verglast
Spenglerarbeiten: CNS
Fensterbänke: Metall
Leibungen: Metall

BAUBESCHREIB

Fassaden Nord und Ost

Sockel:	Aussenwärmedämmung verputzt
Tragkonstruktion:	UG-3.OG: bestehend= Beton / BN 4.OG: bestehend= Beton / neu= Elementbau Holz 5.OG: bestehend= Beton
Verkleidung:	EG-4.OG: Konstruktion hinterlüftet / WD Steinwolle / Blind-Module BIPV / Welleternit 5.OG: Liftüberfahrt= AWD verputzt
Fenster:	Neu Holz-Metall, 3-fach-verglast
Spenglerarbeiten:	CNS
Fensterbänke:	Metall
Leibungen:	Metall

Flachdachaufbauten

Terrasse 3.OG:	Warmdachaufbau, Zementplatten
Flachdach über 3.OG:	Warmdach, Gefällsdämmung, Extensive Begrünung, PV-Anlagen
Flachdach über 4.OG:	Elementbau Holz, Gefällsdämmung, Extensive Begrünung, PV-Anlagen
Flachdach Liftüberfahrt:	Warmdach, Extensive Begrünung

BRANDSCHUTZ

Gemäss Konzept QS-Experte (sep. Beilage)