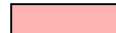


Legende

 Bruttogeschossfläche (BGF)

L - Vorentscheid Stadtrat Aarau zur Parzelle Nr. 7109



Am 5. Juli 2010 wurde eine Abparzellierung vorgenommen und die Flächen neu vermessen. Mit der Neuvermessung erhielt die Parzelle Nr. 6579 einen Flächenzugang von 15 m², was eine Gesamtfläche von 1167 m² ergab. Gemäss dem Dienstbarkeitsvertrag vom 5. Juli 2010 wurde von der Parzelle Nr. 6579 die Parzelle Nr. 7109 mit einer Fläche von 565 m² abgetrennt. Der Parzelle Nr. 6579 verblieben 602 m².

Zudem wurde die bauliche Ausnützung für beide Parzellen festgelegt. Vor der Parzellierung hatte die Parzelle Nr. 6579 mit einer AZ von 0.38 und einer Grundstückfläche (aGSF) von 1'167 m² eine aGF von 443.46 m². Gemäss Dienstbarkeitsvertrag wurde die aGF wie folgt aufgeteilt:

Parzelle Nr. 6579 mit einer aGSF von 602 m² erhält 220 m² aGF, was eine AZ von 0.365 entspricht. Parzelle Nr. 7109 mit einer aGSF von 565 m² erhält 223.46 m² aGF, was einer AZ von 0.395 entspricht. Diese Regelung wurde mit einer Anmerkung im Grundbuch eingetragen. Mittlerweile wurde die Grundstückfläche um 1 m² auf 566 m² erhöht.

Mit dem rechtskräftigen Entscheid der Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 18. Juli 2024 im Fall einer Parzelle in der Nachbarschaft, die ebenfalls über eine Fläche ohne AZ verfügt, wurde festgestellt, dass für diese Fläche eine AZ von 0.25 anzuwenden ist.

2.2.2 Fazit

Fazit aus den vorangegangenen Ausführungen ist, dass die Grundstückfläche von 270 m² ohne AZ bei der Abparzellierung nicht hälftig verteilt wurde. Für die weitere Beurteilung und Berechnung müssen die beiden Teilflächen ohne AZ ermittelt werden. Zählt man die beiden AZ von 0.365 und 0.395 zusammen, ergibt sich ein "Faktor" von 0.76 (2 x 0.38). Teilt man die Fläche von 270 m² durch den Faktor 0.76 und multipliziert ihn mit der AZ von 0.395 ergibt sich eine Fläche für die Parzelle Nr. 7109 ohne AZ von 140.32 m².

Somit besitzt die Parzelle Nr.7109 noch eine aGSF von 425.68 m² mit einer AZ von 0.75 und eine aGSF von 140.32 m² mit einer AZ von 0.25. Die Berechnung der heute möglichen aGF für die Parzelle Nr. 109 sieht wie folgt aus:

aGSF (m ²)	AZ	=	aGF (m ²)
425.68	x 0.75	=	319.26
140.32	x 0.25	=	35.08
Total aGF			354.34

2.2.3 Einwendung

Der Umlegungsvertrag vom 12. Mai 1989 gilt auch heute noch, wie auch die Nutzungsübertragungen, welche darin festgehalten sind und die daraus resultierenden Flächen ohne AZ. Die Einwendung ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Die von den Einwenderinnen in ihrer Einwendung aufgeführten Grundstücken, welche Teilflächen ohne AZ besitzen, ist jede separat aber nach dem gleichen Prinzip, mittels Vorentscheidgesuch oder Baugesuch zu beurteilen.

Bruttogeschossfläche (BGF)

Obergeschoss	128.86 m ²
Erdgeschoss	90.19 m ²
Untergeschoss	55.23 m ²
Total	274.25 m²

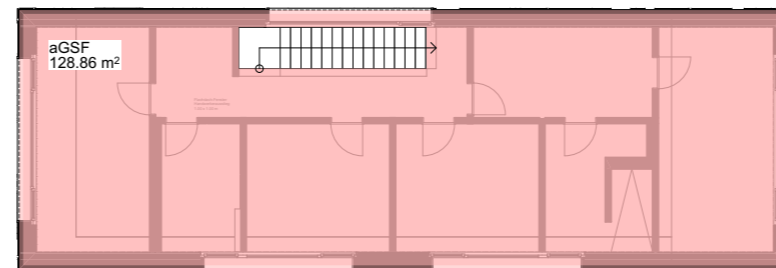
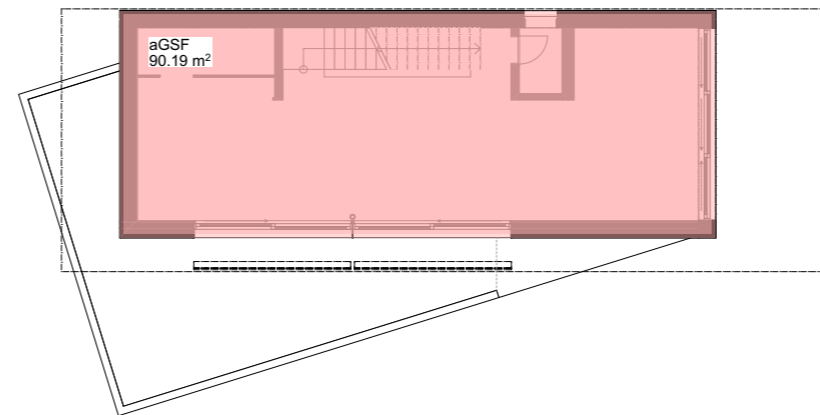
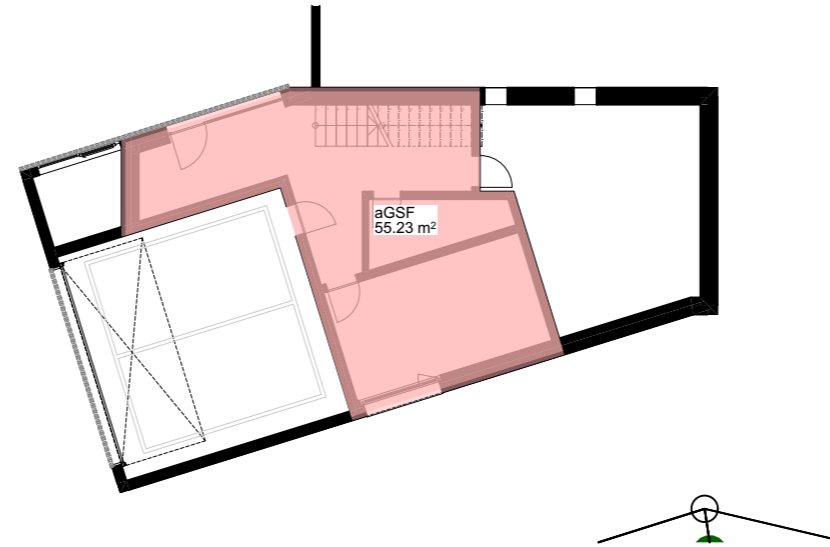
aGF gemäss L-Vorentscheid Stadtrat Aarau zur Parzelle Nr. 7109

aGSF anrechenbare Grundstücksfläche (m ²)	aGF m ²
425.68 x 0.75	319.26 m ²
140.32 x 0.25	35.08 m ²
Total aGF anrechenbare Geschossfläche	354.34 m²
Reserve BGF	80.09 m²

959
Untergeschoss

Erdgeschoss

59
Obergeschoss



PLANUNGSPHASE:

BAUPROJEKT

PI-Nr: 3_61

Bruttogeschossfläche (BGF)

BAUVORHABEN:

N EFH Aarau Rohr
Parzelle 7109, 5032 Aarau Rohr

PLANVERFASSER:

planerkiste architektur gmbh
Buchserstrasse 15 5000 Aarau

AUFTRAGGEBER:

Pascal Lüscher
Heuweg 16, 5032 Aarau Rohr

PROJEKTNUMMER: 202534
GEZEICHNET: AH
MASSSTAB: 1:200
PLANGRÖSSE: A3

DATUM: 19.05.2026
REVIDIERT:
REVISION:

KOTEN (MEERESHÖHE): ± 0.00 = 369.859
HÖHENFIXPUNKT (MEERESHÖHE): - 2.90 = 366.959

ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN



Bauherrschaft 

Grundeigentümer 

Projektverfasser 