

2026.171

# Baugesuch 2026-2428

Erstellt am 22.05.2026 um 15:30  
Zuletzt bearbeitet am 22.05.2026 um 17:28  
Generiert am 22.05.2026 um 17:56

## Adresse

Laurenzenvorstadt 85-87, Aarau 5000

## Gemeinde

Aarau

## Parzelle(n)

1104

## Beschreibung

Ersatzneubau Sauerländer-Areal

## Leitbehörde

Gemeinde Aarau

## Gesuchsteller/in

EROP REAL ESTATE & PARTNERS AG, Matteo Pitton, Via Emilio Bossi 9, 6900 Lugano  
EROP REAL ESTATE & PARTNERS AG, Andrea Blotti, Via Emilio Bossi 9, 6900 Lugano

## Grundeigentümer/in

Swisscanto Fondsleitung AG, Silvan Stöckli, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

## Projektverfasser/in

EROP REAL ESTATE & PARTNERS AG, Maddalena Cassani, Via Emilio Bossi 9, 6900 Lugano  
EROP REAL ESTATE & PARTNERS AG, Matteo Pitton, Via Emilio Bossi 9, 6900 Lugano

## Stichworte

-

## Eingangsdatum

22.05.2026

Bausumme CHF 13'800'000

## Allgemeine Informationen

### Lage des Vorhabens

**Strasse, Nr.** Laurenzenvorstadt 85-87

**PLZ** 5000

**Ort** Aarau

**Zuständige Gemeinde** Aarau

**Weitere betroffene Gemeinden** Aarau, {'de': 'Aarau', 'fr': 'Aarau', 'it': 'Aarau'}

<b>Parzelle</b>	<b>Zuständige Gemeinde</b>	Aarau
	<b>Parzellennummer</b>	1104
	<b>E-GRID-Nr.</b>	CH845223779982

### Gebäude

**Projektänderung**  Ja  
 Nein

**Nutzungszonen** Zone Zentrum viergeschossig

**Naturgefahren** Hochwasser (mittlere Gefährdung), Hochwasser (geringe Gefährdung)

**Gestaltungs-und Erschliessungsplan** Totalrevision Erschliessungspläne Plan Nr. 11

### Überlagerte Schutzzonen und Schutzobjekte



KANTON AARGAU

## Personalien

<b>Gesuchsteller/in</b>	<b>Handelt es sich um eine Firma / juristische Person?</b>	Ja
	<b>Name juristische Person</b>	EROP REAL ESTATE & PARTNERS AG
	<b>Name</b>	Pitton
	<b>Vorname</b>	Matteo
	<b>Strasse</b>	Via Emilio Bossi
	<b>Nummer</b>	9
	<b>PLZ</b>	6900
	<b>Ort</b>	Lugano
	<b>Telefon oder Mobile</b>	+41 91 921 26 67
	<b>E-Mail</b>	m.pitton@erop.ch
	<b>Handelt es sich um eine Firma / juristische Person?</b>	Ja
	<b>Name juristische Person</b>	EROP REAL ESTATE & PARTNERS AG
	<b>Name</b>	Blotti
	<b>Vorname</b>	Andrea
	<b>Strasse</b>	Via Emilio Bossi
	<b>Nummer</b>	9
	<b>PLZ</b>	6900
	<b>Ort</b>	Lugano
	<b>Telefon oder Mobile</b>	+41 91 921 26 67
	<b>E-Mail</b>	a.blotti@erop.ch

**Sind neben dem/der Gesuchsteller/in weitere Personen beteiligt?**

- Grundeigentümer/in
- Projektverfasser/in
- Abweichende(r) Rechnungsempfänger/in
- Vertreter/in mit Vollmacht
- Qualitätssicherungsverantwortliche(r) Brandschutz (QSV)
- Betrieb (Arbeitgeber, Mieter)

<b>Grundeigentümer/in</b>	<b>Handelt es sich um eine Firma / juristische Person?</b>	Ja
	<b>Name juristische Person</b>	Swisscanto Fondsleitung AG
	<b>Name</b>	Stöckli
	<b>Vorname</b>	Silvan
	<b>Strasse</b>	Bahnhofstrasse
	<b>Nummer</b>	9
	<b>PLZ</b>	8001
	<b>Ort</b>	Zürich
	<b>Telefon oder Mobile</b>	+41 44 292 30 49
	<b>E-Mail</b>	silvan.stoekli@zbk.ch

<b>Projektverfasser/in</b>	<b>Handelt es sich um eine Firma / juristische Person?</b>	Ja
	<b>Name juristische Person</b>	EROP REAL ESTATE & PARTNERS AG

<b>Name</b>	Cassani
<b>Vorname</b>	Maddalena
<b>Strasse</b>	Via Emilio Bossi
<b>Nummer</b>	9
<b>PLZ</b>	6900
<b>Ort</b>	Lugano
<b>Telefon oder Mobile</b>	+41 91 921 26 67
<b>E-Mail</b>	m.cassani@erop.ch

<b>Handelt es sich um eine Firma / juristische Person?</b>	Ja
<b>Name juristische Person</b>	EROP REAL ESTATE & PARTNERS AG
<b>Name</b>	Pitton
<b>Vorname</b>	Matteo
<b>Strasse</b>	Via Emilio Bossi
<b>Nummer</b>	9
<b>PLZ</b>	6900
<b>Ort</b>	Lugano
<b>Telefon oder Mobile</b>	+41 91 921 26 67
<b>E-Mail</b>	m.pitton@erop.ch

---



KANTON AARGAU

## **Vorhaben**

**Vorhaben**

Neubau  
 Umbau/Anbau  
 Nutzungsänderung  
 Abbruch / Teilabbruch

**Titel des Vorhabens** Ersatzneubau Sauerländer-Areal

**Beschreibung** Ersatzneubau eines 4- bis 5-geschossigen Mehrfamilienhauses als Arealüberbauung nach Minergie-A-Standard, mit einem Untergeschoss für Autoeinstellhalle und Kellerräume sowie zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Im Rahmen des Projekts wird das gesamte Areal neu gestaltet, einschliesslich eines neuen Parks

**Gebäudekubatur (m<sup>3</sup> nach SIA 416)** 17'453

**Kosten pro m<sup>3</sup> (Fr.)**

**Total (Fr.)** 13'800'000

**Profilierung**

Ja  
 Nein

**Profilierungsdatum** 19.05.2026

**Aussenwände (Konstruktion)**

Massivbau  
 Fertigbau  
 Leichtbau  
 Weitere

**Dacheindeckung: Material und Farbe** Gründach und PV-Anlage

**Fassaden: Material und Farbe** WDVS: Kalkputz beige / Skelettbau mit hinterlüfteter Fassade und Metallverkleidung

**Parkplätze betroffen**

Ja  
 Nein

**Motorfahrzeuge: Anzahl bestehend**

**Motorfahrzeuge: Anzahl neu** 47



KANTON AARGAU

---

**Fahrräder: Anzahl  
bestehend**

---

**Fahrräder: Anzahl neu**                      121

---



KANTON AARGAU

## **Triage**

**Zweckbestimmung**

- Wohnnutzung
- Gewerbliche und industrielle Nutzung
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Öffentliche Baute
- Andere

**Bauvorhaben (teilweise) ausserhalb Bauzone**

- Ja
- Nein

**Wald betroffen oder im Waldabstandsbereich**

- Ja, im Wald
- Ja, im Waldabstandsbereich von 18m
- Nein

**Kantonales Denkmalschutzobjekt betroffen**

- Ja
- Ja, in Sichtbeziehung zu einem Denkmalschutzobjekt
- Nein

**Bauvorhaben an Kantons- oder Nationalstrassen**

- Ja
- Nein

**Was ist betroffen?**

- Kantonsstrasse
- Nationalstrasse

**Ist eine Reklame geplant?**

- Ja
- Nein

**Das Bauvorhaben befindet sich in**

- Gefahrenzone Hochwasser
- Gefahrenzone Oberflächenabfluss
- Gefahrenzone Massenbewegungen
- Gewässerraum
- Gewässerschutzbereich Au
- Grundwasserschutzzone
- Kataster belasteter Standorte
- Lärmvorbelastetes Gebiet (Strasse, Bahn)
- Archäologische Fundstelle
- Prüfperimeter Bodenaushub
- Risikokataster Chemiesicherheit
- Nähe einer Eisenbahnlinie

**Ist ein Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel geplant?**

- Ja
- Nein

---

**Ist für das Bauvorhaben eine Kantonale Brandschutzbewilligung nach § 4 BSV erforderlich?**

- Ja  
 Nein  
 Nicht bekannt

---

**Kantonale Brandschutzbewilligung - beinhaltet das Bauvorhaben eine der folgenden Nutzungen?**

- Beherbergungsbetriebe, die dauernd oder vorübergehend 20 oder mehr Personen aufnehmen  
 Verkaufsgeschäfte mit einer Fläche von mehr als 1'200 m<sup>2</sup>  
 Räume in denen sich mehr als 300 Personen aufhalten können  
 Parking mit einer Grundfläche von mehr als 600 m<sup>2</sup>  
 Hochregallager  
 Hochhäuser (mehr als 30 m Gesamthöhe)  
 Bürobauten mit mindestens zwei oberirdischen Geschossen und mehr als 600 m<sup>2</sup> BGF pro Stockwerk  
 Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten  
 Industrielle Betriebe  
 Gewerbliche Betriebe  
 Lagerhäuser, -räume und -plätze  
 Anlagen zur Verarbeitung, zum Umschlag oder zur Lagerung von feuer- oder explosionsgefährlichen Stoffen  
 Gewerbliche und industrielle Feuerungen mit mehr als 70 kW Nennwärmeleistung
- 

## Zusatzformulare

**Wohnen**

**Ausnützung**

<b>Summe aller Geschossflächen / anrechenbare Geschossflächen (gesamtes Gebäude, inkl. Projekt) (m<sup>2</sup>)</b>	4'667.1
<b>Anrechenbare Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)</b>	3'924
<b>Geschossflächenziffer / Ausnutzungsziffer Projekt</b>	1.18937
<b>Grünflächenziffer Projekt</b>	0.35
<b>Anzahl Geschosse inkl. Dachgeschoss</b>	5
<b>Wohnungen</b>	
<b>Anzahl Wohnungen</b>	6
<b>Nettofläche (m<sup>2</sup>)</b>	22.5
<b>à Anzahl Zimmer</b>	1.5
<b>Anzahl Wohnungen</b>	3
<b>Nettofläche (m<sup>2</sup>)</b>	80.9
<b>à Anzahl Zimmer</b>	3.5
<b>Anzahl Wohnungen</b>	3
<b>Nettofläche (m<sup>2</sup>)</b>	80.6
<b>à Anzahl Zimmer</b>	3.5
<b>Anzahl Wohnungen</b>	3
<b>Nettofläche (m<sup>2</sup>)</b>	108.2
<b>à Anzahl Zimmer</b>	4.5
<b>Anzahl Wohnungen</b>	8
<b>Nettofläche (m<sup>2</sup>)</b>	56.9
<b>à Anzahl Zimmer</b>	2.5
<b>Anzahl Wohnungen</b>	3
<b>Nettofläche (m<sup>2</sup>)</b>	111.7
<b>à Anzahl Zimmer</b>	4.5
<b>Anzahl Wohnungen</b>	3
<b>Nettofläche (m<sup>2</sup>)</b>	26.7
<b>à Anzahl Zimmer</b>	1.5
<b>Anzahl Wohnungen</b>	3
<b>Nettofläche (m<sup>2</sup>)</b>	99.3

---

à Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Wohnungen	3
Nettofläche (m <sup>2</sup> )	51
à Anzahl Zimmer	2.5
Anzahl Wohnungen	1
Nettofläche (m <sup>2</sup> )	129.3
à Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Wohnungen	1
Nettofläche (m <sup>2</sup> )	90.1
à Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Wohnungen	1
Nettofläche (m <sup>2</sup> )	92
à Anzahl Zimmer	3.5

---

## Gewerbe

Nutzungsart

Dienstleistung  
 Gewerbe  
 Industrie

---

## Branche

Untersteht der Betrieb der Störfallverordnung?

Ja  
 Nein

---

Fällt Industrie- und/oder Gewerbeabwasser an?

Ja  
 Nein

---

Werden Güter (im Gebäude oder im Freien) gelagert?

Ja  
 Nein

---



KANTON AARGAU

## Entsorgung und Bodenschutz

Fallen in der Bauphase  
mehr als 200 m<sup>3</sup>  
Bauabfälle (Aushub,  
Boden, Abbruchmaterial,  
etc.) an oder sind  
schadstoffhaltige  
Bauabfälle zu erwarten?

- Ja  
 Nein

Sind durch das  
Bauvorhaben mehr als  
1000 m<sup>2</sup> bisher  
unversiegelte (grüne)  
Fläche betroffen?

- Ja  
 Nein

## Arbeitssicherheit

### Allgemeine Angaben zum Betrieb

Sind Arbeitnehmende  
betroffen?

- Ja  
 Nein

Anzahl Arbeitnehmende  
im ganzen Betrieb

Anzahl Arbeitnehmende in  
den projektierten Räumen

### Ergänzenden Angaben zum Bauprojekt

**Welche Infrastrukturen sind betroffen?**

- Kran
- Lift
- Regale
- Kühllager
- Lager O<sub>2</sub> < 18%
- Photovoltaik
- Gefahrenstofflager
- Tankanlagen
- Flüssiggastank
- Gasflaschen
- Stapler
- Batterien
- Klimaanlage
- Silo
- Videokameras
- Lackieranlage
- Schweissanlagen
- Roboter
- Gastküche
- autom. Fördereinrichtung
- Kälteanlage
- Keine

**Kälteanlage: Leistung in kW**

**Welche Stoffe und Medien sind betroffen?**

- Druckluft
- Öle, Fette
- Lösungsmittel
- Säuren / Laugen
- Treibstoffe
- Gase brennbar
- Gase nicht brennbar
- Strahlung
- Andere

**Beschreibung**

Es ist keine Lagerung schadstoffhaltiger Materialien vorgesehen.

**Grundstückentwässerung**

**Schmutzwasser**

---

**Kanalisationsanschluss**

- Bestehend  
 Geplant  
 Nicht betroffen

---

**Dach- und Sickerwasser**

**Versickerung**

- Nicht betroffen  
 Bestehend  
 Neu

---

**In öffentliches Gewässer**

- Nicht betroffen  
 Bestehend  
 Neu

---

**Kanalisation**

- Nicht betroffen  
 Bestehend  
 Neu

---

**Eigenverwendung**

- Nicht betroffen  
 Bestehend  
 Neu
-

## Gebäudetechnik

**Gebäudeheizung**

Keine  
 Bestehend  
 Neu  
 Noch nicht bekannt

---

Heizungen	Typ der Heizung Bestand / Planung	Fernheizung Neu
-----------	--------------------------------------	--------------------

---

<b>Ist eine Solaranlage (Photovoltaikanlage) geplant?</b>	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
---	---	--

---

<b>Ist ein Energienachweis erforderlich?</b>	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	
--	---	--

---

<b>Projektkennzeichnung(en) EVEN</b>	AG-wly2p	
--	----------	--

---

**Wasseranschluss**

Keine  
 Bestehend  
 Neu

**Elektroanschluss**

Keine  
 Bestehend  
 Neu

**Ist eine  
Erdbebenkonformitätserkl  
ärung erforderlich?**

Ja  
 Nein

**Welche Bauwerksklasse  
(BWK) hat das Gebäude  
nach Realisierung des  
Projekts?**

BWK I  
 BWK II  
 BWK III

---