



Baubeschrieb

Neubau MFH mit Gewerbe, Gartenstrasse 9, 5032 Aarau-Rohr

BAUBESCHRIEB

1. Allgemeine Angaben

Bauherrschaft

Baukonsortium ASAH
Hauptstrasse 57, 5032 Aarau-Rohr

Architektur

Meinrad Müller Architektur und Bauleitung AG
Niederlenzerstrasse 10, 5600 Lenzburg

Bauobjekt

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Attikageschoss.

Standort

Gartenstrasse 9, 5032 Aarau-Rohr
Parz.: 5922

Zone

Zentrum Zone Viergeschossig / ZE4

2. Projektbeschreibung

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss und Attikageschoss, sowie Wohnungen im 1. – 3. Obergeschoss. Das Gebäude umfasst insgesamt 3 Wohnungen sowie Gewerbeflächen mit einer Gesamtfläche von 126.72 m².

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrt ab der Gartenstrasse. Die Autoabstellplätze / Garagen befinden sich im Erdgeschoss, sowie der Besucherparkplatz vor dem Haus. Veloparkplätze finden an der Seite des Hauses Platz.

Das Gebäude wird hindernisfrei erschlossen. Ein Personenlift verbindet sämtliche Geschosse.

3. Nutzung

Wohnungen

- 3 x 3½ Zimmer mit 88.32 m²

Gewerbe

Im Erdgeschoss und Attikageschoss sind Gewerbeflächen für stille Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzungen vorgesehen. Es sind keine emissionsintensiven Betriebe vorgesehen.

Öffnungszeiten und Nutzung erfolgen im Rahmen der geltenden Lärm- und Nutzungsvorschriften.

4. Konstruktion

Fundament / Untergeschoss

Massivbauweise in Stahlbeton.

Tragwerk

Tragende Wände und Decken in Stahlbeton und Mauerwerk.

Fassade

Verputzte Kompaktfassade in Sand/ Beige, Lamelliere Fassaden Bänder zwischen den Fenstern in Graubraun.

Dach

Flachdach mit extensiver Begrünung und Photovoltaikanlage.

Fenster

Holz-/Metallfenster aussen in Anthrazit.

5. Energie und Haustechnik

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert.

6. Schallschutz / Brandschutz

Die Anforderungen an den Schall- und Brandschutz werden gemäss den gültigen SIA-Normen und VKF-Richtlinien erfüllt.

Ein separates Brandschutzkonzept wird eingereicht.

7. Umgebungsgestaltung

Die Umgebung wird mit Grünflächen, Bäumen und Sträuchern gestaltet. Fusswege und Zugänge werden mit Verbundsickersteinen ausgeführt.

8. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem gemäss den Vorgaben der Gemeinde und der Werkleitungen.

Reines Regenwasser wird über einen Sickerschacht in den Boden geleitet.

9. Parkierung

Es sind vorgesehen:

- 3 Autoabstellplätze
- 1 Besucherparkplätze
- 11 Veloabstellplätze

Die Parkieranlagen entsprechen den kommunalen Vorschriften.

10. Bauausführung

Die Bauausführung erfolgt unter Einhaltung der geltenden Umwelt-, Sicherheits- und Lärmschutzvorschriften.