

## Baubeschrieb

### **Objektadresse:**

Bahnhofstrasse 102, 5000 Aarau

Parzellen-Nr. 1132

### **Bauherrschaft:**

Physio Point AG

### **Projektverfasserin:**

ODA Architektur GmbH

### **1. Projektbeschreibung**

Gegenstand des vorliegenden Baugesuchs ist der Innenausbau einer bestehenden Gewerbefläche im Erdgeschoss eines Geschäftshauses an der Bahnhofstrasse 102 in Aarau. Die Flächen befinden sich im Grundausbau und werden für eine physiotherapeutische sowie eine medizinische Praxis ausgebaut. Die baulichen Eingriffe beschränken sich auf den Innenausbau.

### **2. Nutzung und Raumprogramm**

Im Erdgeschoss (ca. 961 m<sup>2</sup>) entstehen folgende Räume:

- 23 Behandlungszimmer
- Empfangsbereich
- Wartepplatz
- Sozialraum inkl. Garderobe
- MTT-Bereich inkl. Ankleide für Damen und Herren
- WC-Anlagen, davon eines barrierefrei (IV-WC)

### **3. Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist vollständig barrierefrei zugänglich. Ein Lift ist vorhanden. Die Praxis verfügt über ein IV-gerechtes WC sowie einen stufenlosen Zugang zu allen Behandlungsräumen.

### **4. Bauliche Massnahmen**

- Erstellung neuer Raumstrukturen mittels Leichtbauwänden
- Ausbau der Elektro- und Sanitärinstallationen innerhalb der Mieteinheit
- Keine Eingriffe in die Gebäudestruktur oder die Aussenhülle
- Anschluss an bestehende haustechnische Anlagen (Lüftung, Heizung, Klima)

## 5. Materialien und Ausbau

Für den Innenausbau werden folgende Materialien und Ausführungen verwendet:

- Türen: Holztüren in Holz-Umfassungszargen
- Bodenbeläge: Laminat in den Behandlungszimmern und Nebenräumen; rutschfeste Beläge in den Nasszellen
- Wände: Weissputz gestrichen, teilweise GK-Trennwände
- Decken: Sichtbetondecken roh, mit integrierten Deckenleuchten
- Nasszellen: Wand- und Bodenplatten, Sanitärapparate in Standardausführung
- Lager/Medi-Raum: pflegeleichter Bodenbelag, hygienische Wandoberflächen
- Empfangsbereich: robuster Bodenbelag, Akustikdeckenplatten zur Schallabsorption

## 6. Haustechnik

Die haustechnischen Anlagen (Lüftung, Heizung, Kühlung) wurden im Rahmen des Grundaubaus installiert. Die Mietfläche wird an die bestehenden Steigzonen angeschlossen.

## 7. Äusseres Erscheinungsbild / Umgebung

Es sind keine Änderungen an der Gebäudehülle oder Umgebung geplant. Fassade, Erschliessung und Aussenräume bleiben unverändert.

## 8. Brandschutz / Bauphysik

Die brandschutztechnischen Nachweise werden im Rahmen der Eingabe separat eingereicht. Zusätzliche brandschutz- oder schallschutzrelevante Massnahmen sind nicht erforderlich, da die Anforderungen mit dem bestehenden Gebäudekonzept erfüllt werden.

## 9. Bauzeit

Geplanter Baustart: 29. Juni 2026

Voraussichtliche Fertigstellung: 28. August 2026