

PROJEKTBECHRIEB

In Aarau Rohr, im Spickel zwischen Hauptstrasse und Hinterdorfstrasse auf den Parzellen Nr. 6240 und 6304, soll neuer Wohnraum entstehen: ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Attika mit insgesamt zehn Wohnungen (neun Mietwohnungen mit je 3½-Zimmern sowie eine 4½-Zimmer-Attikawohnung im Eigentumsstandard). Bauherren sind die Erben des Max Häuptli aus Rohr.

Geschichte

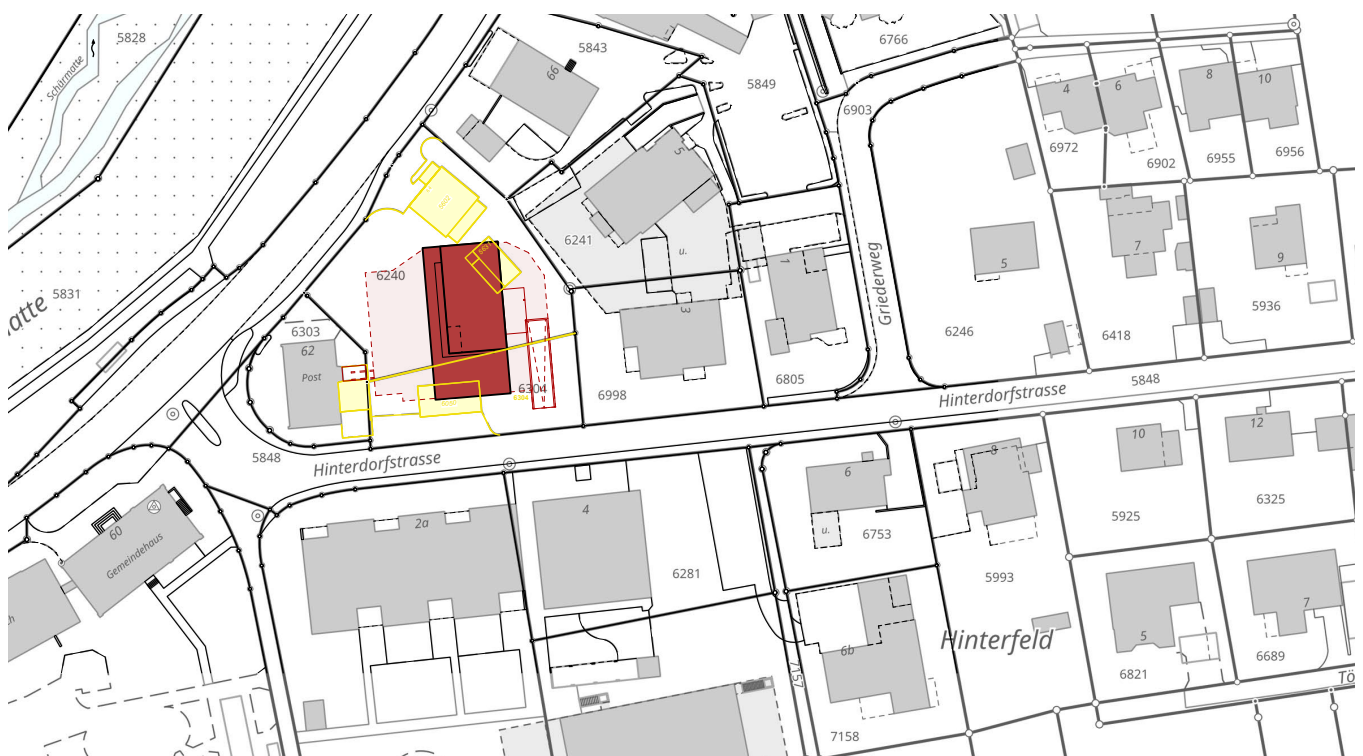
Die Parzellen 6240 und 6304 sind schon seit 1919 im Besitz der Familie Häuptli. Ab dem Jahr 1913 bis 1964 war die Poststelle Rohr im Einfamilienhaus an der Hauptstrasse 64 untergebracht, sie wurde weitgehend von Häuptlis betrieben.

1954 wurde der benachbarte alte Konsum, direkt an der Hauptstrasse gelegen, abgebrochen. Als Ersatz erstellte der Konsumverein einen Neubau mit einem Verkaufsladen im Erd- und vier kleineren Wohnungen in den Obergeschossen. Der Neubau wurde an die unterdessen erstmals ausgebaute Abzweigung Hauptstrasse/Hinterdorfstrasse orientiert und auch von dort her erschlossen (heutige Adresse: Hauptstrasse 62). Das Gebäude wurde durch diese Positionierung zum Eingangstor in die Rohrer Quartiere Hinterdorf und Hinterfeld.

Im Jahre 1964 kaufte Max Häuptli die Liegenschaft dem Konsumverein ab, um im Erdgeschoss die Poststelle Rohr einzurichten. Die Poststelle Rohr wurde von 1964 bis zu ihrer Auflösung im Jahre 2020 an diesem Standort betrieben. Die Familie Häuptli lebte weiterhin im Wohnhaus an der Hauptstrasse 64, wo auch in den frühen 1960er Jahren die beiden heutigen Erben zur Welt kamen und aufwuchsen.

Zwischen den Besitzern der Liegenschaften und den Bewohnern des «Postblocks» wurde über all die Jahre ein reges Gemeinschaftsleben gepflegt. Die Mieter der Wohnungen durften die Pflanzrabatten nutzen, unzählige Gartenpartys wurden abgehalten oder der Baumgarten einfach so zum Verweilen genutzt.

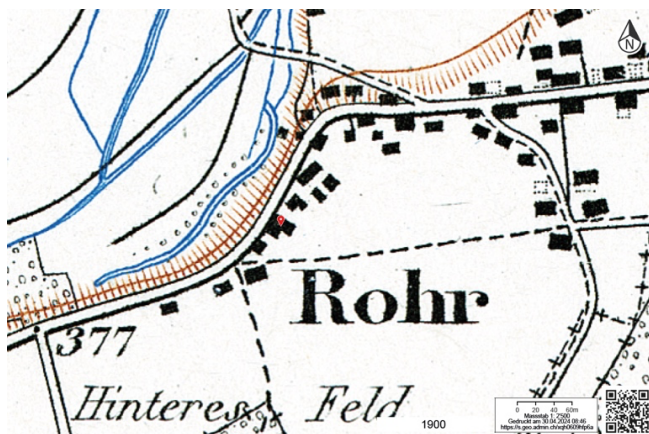
Die Auflösung der Poststelle Rohr veranlasste die Erben des Max Häuptli, die Entwicklung des Areals zu studieren, immer auch unter dem Aspekt, die Gemeinschaftsnutzungen in ihrer gewachsenen Art zu erhalten.



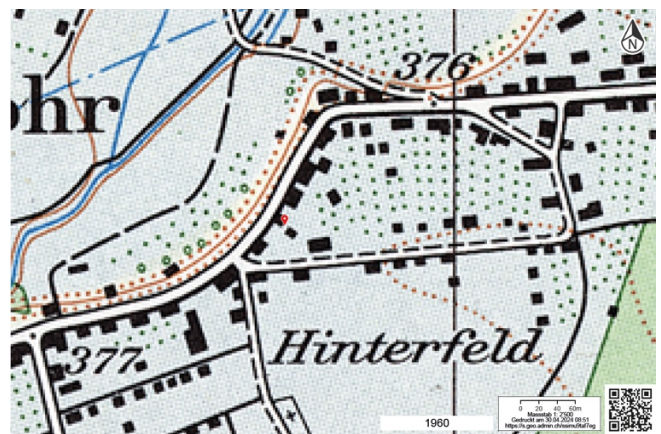
Situation Neubau MFH + Rückbauten

Städtebauliche Situation

Das neue Gebäude wird von der Hinterdorfstrasse erschlossen und orientiert sich rechtwinklig dazu. Es übernimmt ein in Rohr, einem ursprünglichen Strassendorf, übliches Bebauungsmuster: der aktuelle Katasterplan und historische Karten ab 1800 zeigen, dass sich die Gebäude mehrheitlich parallel oder rechtwinklig zu ihren Erschliessungsstrassen hin orientieren.



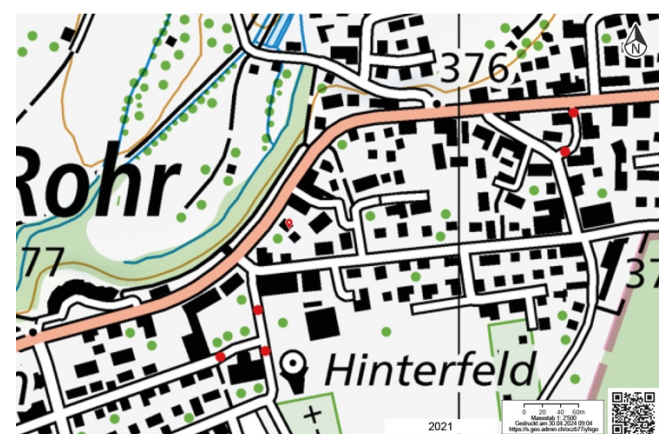
Siedlung um 1900



um 1960



Siedlung um 2000



um 2021



Ausschnitt Stadtmodell

Das neue Volumen wird parallel zum benachbarten ehemaligen Postgebäude im Osten ausgerichtet und verstärkt durch diese Staffelung dessen Wirkung als Eingangstor ins Quartier. Die Fassade des Neubaus ist im Vergleich zum Postgebäude leicht zurückversetzt und übernimmt die Flucht des östlichen Nachbargebäudes. Zudem verbessert die Distanz zur Hauptstrasse auch die Lärmsituation. Diese Platzierung führt zur Ausbildung von unterschiedlichen, grosszügigen Aussenräumen im Norden und Westen der Parzelle und ermöglicht aus den Wohn- und Aussenräumen der meisten Wohnungen den Blick nach Westen in die Jurakette – ein grosses Anliegen der Bauherrschaft.

Die Höhe der drei Normalgeschosse entspricht in etwa den Traufhöhen der beiden benachbarten Bauten. Das Attikavolumen wird bis zur zulässigen Ausnutzung erstellt und an der Nordostecke des Neubaus platziert.

Parzellenzusammenlegung, Rückbauarbeiten

Die beiden Parzellen Nr. 6240 und 6304 sollen zusammengelegt werden (zu Parzelle Nr. 6240). Die sich darauf befindlichen Gebäude Nr. 5602, Nr. 5631 (Einfamilienhaus und Schopf, Baujahr 1913) und Nr. 6050 (Garagenboxen, Baujahr 1965) wie auch der Anbau des ehemaligen Postgebäudes auf der Nachbarparzelle Nr. 6303 (Remise und Vordach, Baujahr 1988) werden zurückgebaut. Die vier rückzubauenden Garagenboxen auf Parzelle Nr. 6304 wurden mit Baubewilligung vom 6. Oktober 1964 (BG 572) für die Mietwohnungen im ehemaligen Postgebäude erstellt. Als Ersatz für den Rückbau der Boxen sind für diese Wohnungen Parkplätze in der neuen Einstellhalle des geplanten Mehrfamilienhauses vorgesehen, mit direktem überdachtem Treppenaufgang zum Hauseingang Hauptstrasse 62.

Struktur, Konstruktion

Zufahrt und Fussgänger-Erschliessung des neuen Gebäudes erfolgen über die Hinterdorfstrasse. Eine Rampe führt in die Einstellhalle und zum Veloraum im UG. Hier befinden sich auch die Kellerabteile, Technikräume und ein Abstellraum für Kinderwagen. Darüber sind die dreispännig erschlossenen Wohnungen angeordnet. Über ein Entrée mit angrenzender Nasszelle und Reduit gelangt man in den offenen Wohn-Essbereich. Die Zimmer werden in den grösseren 3.5-Zi- und in der Attika-Wohnung vom Gang her erschlossen. In den mittigen 3.5-Zi-Wohnungen können der Wohnraum und ein Zimmer durch eine Schiebetüre miteinander verbunden werden. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia, die Erdgeschosswohnungen zusätzlich über einen erweiterten Gartensitzplatz und die Attika-Wohnung über eine grosszügige Dachterrasse.

Das Gebäude wird als Massivbau erstellt. Die mit Mineralwolle gedämmte, hinterlüftete Fassade erhält eine hochwertige, vertikal strukturierte Verkleidung, welche auch die Schallreflexionen zu mindern vermag. Rafflamellenstoren bei den Fenstern und Stoffmarkisen/-storen bei den Loggien sorgen für den sommerlichen Wärmeschutz.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Grundwasser-Wärmepumpe, die Verteilung über eine Fussbodenheizung inklusive Freecooling. Das zurzeit mit Gas beheizte Nachbarsgebäude Hauptstrasse 62 (Postblock) wird ebenfalls an die Grundwasser-Wärmepumpe angeschlossen.

Die neuen Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnungslüftung. Die Keller- und Technikräume im UG sowie die Einstellhalle werden ebenfalls mechanisch belüftet (Einstellhalle nur mit Fortluft). Auf dem extensiv begrünten Attika-Dach ist eine PV-Anlage geplant.

Umgebungsgestaltung

Die Gemeinschaftsbereiche wie Sitzplätze, eine Grillstelle und Spielflächen – sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaus wie auch des ehemaligen Postgebäudes – werden an der Nord- und Westseite bei der grossen bestehenden Linde angeordnet und mit weiteren Bäumen ergänzt. Gegen die Hauptstrasse hin wird zur Abgrenzung zusätzlich zur niedrigen Gartenmauer eine geschlossene Einfriedung bis auf eine Gesamthöhe von 180 cm erstellt, welche auch die Lärmsituation verbessert.

Östlich der Einstellhalleneinfahrt soll künftig entlang der Mauer ein Pflanzgarten von den Bewohnern beider Liegenschaften bewirtschaftet werden können. Der Entsorgungsplatz mit Abfall- und Grüncontainer wie auch der Wartebereich für die Einstellhalleneinfahrt sind an der Südostecke der Einfahrt geplant.

Der Grünraum soll naturnah gestaltet werden. Die Beläge werden wo möglich sickerfähig ausgeführt. Einheimische Bäume und Stauden, Blumenwiesen und Ruderalflächen, Rankhilfen sowie Formhecken aus heimischen Sträuchern sind prägende Elemente der Umgebungsgestaltung. Die gleich angrenzenden Areale von Schule und Kindergarten sowie die Sportplätze bieten zudem die Möglichkeit, sich im Freien und auf den Spielplätzen auszutoben.

Auf der Parzelle Nr. 6303 wird der Zugangsbereich auf der Ostseite des ehemaligen Postgebäudes neu gestaltet. Im Bereich des neuen Treppenabgangs wird der bestehende Asphalt aufgebrochen und durch eine sickerfähige Pflasterung ersetzt.

Die drei Parkplätze für Besucher und für das Treuhandbüro im ehemaligen Postgebäude sind im Bereich der heute bestehenden Besucherparkplätze vorgesehen. Der Grünraum bis zum neuen Treppenabgang wird parzellenübergreifend ergänzt.

