

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT

Abteilung für Baubewilligungen

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
Telefon 062 835 33 00
baubewilligungen@ag.ch
www.ag.ch/baubewilligungen

Gemeinde Aarau

Sektion Baubewilligungen

Rathausgasse 1, 5000 Aarau
Telefon 062 836 05 24
baubewilligungen@aarau.ch
www.aarau.ch

Gesuch

| | | | | |
|----------------|---------------------------------|--------------|------------|-----------|
| BG-Nr. | 2024-189 | Eingang | | Beschluss |
| EBPA-Nr. | EBPA-0006-1612 | Profilierung | 27.06.2024 | |
| Gesuchsinhaber | Nadja Andermatt (N085268672) | Publikation | | |

Art des Gesuchs

| | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Baugesuch für Bauten und Anlagen | <input type="checkbox"/> Anfrage (mit) Rodungsgesuch |
| <input type="checkbox"/> Reklamegesuch | <input type="checkbox"/> Vorentscheid |
| <input type="checkbox"/> (Teil-)Abbruchgesuch | <input type="checkbox"/> mit UVP |
| <input type="checkbox"/> Umnutzungsgesuch | <input type="checkbox"/> PGV |

Vorhaben **Bürogebäude und Parkhaus an der Weihermattstrasse, Aarau**

Standortgemeinde **Aarau** Weitere betroffene Gemeinde(n)

1 Kontakte

| | |
|----------------------|--|
| Bauherrschaft | Koman Liegenschaften AG, Oliver Ammann , Tellistrasse 55, 5000 Aarau, Tel. +41 628361016, o.ammann@unigamma.ch |
| Grundeigentümer(in) | Koman Liegenschaften AG, Oliver Amman , Tellistrasse 55, 5000 Aarau, Tel. +41 628361016, o.ammann@unigamma.ch |
| Projektverfasser(in) | Husistein & Partner AG, Philip Weber , Schachenallee 29, 5001 Aarau 1, Tel. +41 628232527, info@husistein.com |
| Rechnungsadresse | Koman Liegenschaften AG, Oliver Ammann , Tellistrasse 55, 5000 Aarau, Tel. +41 628361016, o.ammann@unigamma.ch |

2 Standort

| | | | | | |
|------------------|--------------------------|----------------|-------------------|-------------|------------------------|
| Strasse/Lage | Weihermattstrasse | Nr(n). | 88, 90, 92 | PLZ | 5000 |
| Parzellen-Nr(n). | 3762 | Gebäude-Nr(n). | | Koordinaten | 2647331/1249757 |
| Parzellen-Nr(n). | 5128 | Gebäude-Nr(n). | | Koordinaten | 2647331/1249757 |

3 Beschreibung

Projektbeschreibung

Anstelle der bestehenden Gewerbegebäude sollen auf den Parzellen 3762 und 5128 an der Weihermattstrasse ein fünfgeschossiges Bürogebäude und ein Parkhaus erstellt werden. Das Grundstück befindet sich in Aarau im Gebiet Weierguet.

Die Erschliessung des Grundstückes erfolgt über eine ganzseitige Umschliessung des Bürogebäudes, von welcher das Parkhaus befahren werden kann.

Das Bürogebäude besitzt eine längliche Grundrissgeometrie und ist über einen nordseitigen Eingangsbereich zur Weihermattstrasse erschlossen. Das Volumen weist verschiedene Einschnitte auf, welche Aussenräume auf unterschiedlichen Geschossen ermöglichen.

Das Parkhaus ist als Punktbau, mit einem fast quadratischen Fussabdruck, konzipiert. Die Geometrie des Gebäudes ermöglicht eine maximal optimierte Parkierung mit Split-Level. Das Bürogebäude, sowie das Parkhaus sind in einem Systembau konzipiert.

3.1 Zweckbestimmung

Wohnnutzung

Gewerbliche und industrielle Nutzung
Nutzungsart **Dienstleistung**
Branche **Büro, Lager, Spedition, Werkstatt**

- Landwirtschaftliche Nutzung
 Eigenland (total ha)
 Pachtland (total)
 Tierbestand bestehend 0
 Tierbestand neu 0

- Andere Bauten
 Nutzungsart
 Branche

3.2 Parkplätze

- Sind Parkplätze betroffen? ja nein
 Anzahl bestehende Parkplätze **42**
 davon Pflichtparkplätze **42**
 davon Nicht-Pflichtparkplätze
 Anzahl neue Parkplätze **142**
 davon Pflichtparkplätze **48**
 davon Nicht-Pflichtparkplätze **94**

3.3 Gebäudehülle

- Aussenwände **Kassettenfassade/ Systemmbau**
 Farbe **Weiss, Grau**
 Dachbelag **Extensivebegrünung mit PV Anlage**
 Farbe **grün, PV Anlage**

4 Gebäudetechnik

4.1 Gebäudeheizung und Energie

- Gebäudeheizung
 keine
 bestehend
 Neu (KW): **210**
 Ersatz (KW):
 Noch nicht bekannt:
- Beheizungsart
 Oel/Tankanlage
 bestehend neu
 Gas
 Holz
 Elektrisch
 Fernheizung
 Wärmepumpe
 Boden/Wasser
 Luft/andere
 Andere:

4.2 Kanalisationsanschluss

- Liegenschaft
 bestehend neu nicht angeschlossen
 Bauobjekt
 bestehend neu nicht angeschlossen

4.3 Dach- und Sickerwasser

- Versickerung
 bestehend neu
 in öffentliches Gewässer
 bestehend neu
 Kanalisation
 bestehend neu
 Eigenverwendung

5 Bauzone(n)

- Bauzone(n) **innerhalb rechtskräftiger Bauzone**
 Nutzungszone(n) **AR**
 Überlagerte Zone
 Sondernutzungsplan
 Ausnützungsziffer gemäss Zonenordnung
 Ausnützungsziffer gemäss Bauprojekt
 Baumassenziffer gemäss Zonenordnung **8**
 Baumassenziffer gemäss Bauprojekt **8**
 Geschossflächenziffer gemäss Zonenordnung
 Geschossflächenziffer gemäss Bauprojekt
- Grünflächenziffer gemäss Zonenordnung
 Grünflächenziffer gemäss Bauprojekt
 Überbauungsziffer gemäss Zonenordnung
 Überbauungsziffer gemäss Bauprojekt

Gewässerschutzbereich

- A_u (A)
 übrige Bereiche (B/C)
 Quellfassungsbereiche (SI/SII/SIII)

Hochwassergefährdung

- ja nein

Erdbebenkonformitätserklärung

- Nicht erforderlich
 erforderlich und liegt bei
 erforderlich und wird vor Baubeginn
 eingereicht

Empfindlichkeitsstufe gem. LSV: III

6 Weitere Angaben

6.1 Umwelt

- Sind Erdsonden geplant? ja nein
 Ist eine Solaranlage geplant? ja nein
- Sind Altlasten betroffen? ja nein
 Ist ein Materialabbau geplant? ja nein
- Sind Sondierbohrungen (Wärmepumpen)
 oder Pumpversuch(e) vorgesehen? ja nein
 Ist ein Energienachweis erforderlich? ja nein
- Sind Einbauten ins Grundwasser /
 vorübergehende
 Grundwasserabsenkungen
 (Bauwasserhaltung) erforderlich?
 Sind Eingriffe in den Boden geplant?
 Sind Lärmschutzmassnahmen
 erforderlich?
 Soll eine öffentliche Kanalisation gebaut
 oder geändert werden?
- ja nein
 ja nein
 ja nein
 ja nein
 ja nein
 ja nein

6.2 Gewässer

- Ist mit dem Vorhaben ein öffentliches
 Gewässer betroffen? ja nein
 Ist mit dem Vorhaben der
 Gewässerabstand unterschritten?
 Ist eine Einleitung, Querung und / oder
 ja nein
 ja nein
 ja nein

Name:

Wasserentnahme geplant? Falls ja,

6.3 Kantonsstrasse

Ist durch das Bauvorhaben eine Kantonsstrasse betroffen? ja nein
 Ist eine neue Erschliessung an die Kantonsstrasse geplant oder wird eine bestehende Erschliessung stärker frequentiert (§ 113 BauG)? ja nein

Sind Reklamen im Einflussbereich der Kantonsstrasse geplant? ja nein
 Wird der Mindestabstand zur Kantonsstrasse unter- (§ 111 BauG) oder werden Baulinien überschritten? ja nein

6.4 Wald

Wird der Mindestabstand zum Wald (§ 48 BauG) unterschritten? ja nein

Befindet sich das geplante Bauvorhaben im Wald? ja nein

6.5 Sicherheit (Brandschutz, Arbeitnehmer, Chemie, Hochwasser)

Ist eine kantonale Brandschutzbewilligung für das Vorhaben erforderlich? ja nein
 Brandschutz: Ist eine kommunale Brandschutzbewilligung für das Vorhaben erforderlich? (Falls ja, legen Sie den Gesuchsunterlagen bitte das kommunale Brandschutzkonzept bei.) ja nein
 Ist ein Betrieb / Vorhaben betroffen, das der Störfallverordnung untersteht, bzw. liegt die Bauparzelle an einer SBB-Strecke? ja nein
 Besteht bei diesem Bauvorhaben eine Schutzraumbaupflicht/Ersatzabgabepflicht? ja nein

Ist eine kantonale Brandschutzbewilligung für eine Feuerungsanlage erforderlich? ja nein
 Ist ein Betrieb betroffen und beschäftigt der Betrieb Arbeitnehmende? ja nein

Liegt das Bauvorhaben in einem hochwassergefährdeten Gebiet? ja nein

6.6 Bauen ausserhalb der Bauzone

Handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb? ja nein

Handelt es sich um eine besitzstandsgeschützte Liegenschaft (Art. 24c RPG), Pferdehaltung in der LWZ, Standortgebundene Bauten und/oder gewerblichen Besitzstand? ja nein

Handelt es sich um ein oben nicht genanntes Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone? ja nein

Sind Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone geplant? ja nein

6.7 Denkmalschutz

Handelt es sich beim Bauvorhaben um ein Denkmalschutzobjekt oder steht ein Denkmalschutz in Sichtbeziehung? ja nein

6.8 Luftfahrthindernis

Ist ein Luftfahrthindernis (z.B. Kran) geplant? ja nein

6.9 Baukosten

Baukosten ohne Land (inkl. Abbruchkosten) 17'000'000.00 CHF
 Umgebungsarbeiten 350'000.00 CHF
 Total 17'350'000.00 CHF

Bemerkung: