

**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.	 2024-102	Eingang		Beschluss
EBPA-Nr.	EBPA-2314-3989	Profilierung	04.07.2024	
Gesuchsinhaber	Dominik Hauser (N016004164)	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 checked="" type="checkbox"/> (Teil-)Abbruchgesuch | <input type="checkbox"/> mit UVP |
| <input type="checkbox"/> Umnutzungsgesuch | <input type="checkbox"/> PGV |

Vorhaben **Neubau Arealüberbauung Rohrerstrasse 109-113, Abbruch Bestand**

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

1 Kontakte

Bauherrschaft	Artemis Immobilien AG, Markus Dobnik , Gishalde 1, 4663 Aarburg, Markus.Dobnik@artemis-immobilien.com
Grundeigentümer(in)	Artemis Immobilien AG, Markus Dobnik , Gishalde 1, 4663 Aarburg, Markus.Dobnik@artemis-immobilien.com
Projektverfasser(in)	Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Dominik Hauser , Stritengässli 24, 5000 Aarau, Tel. +41 628252727, dominikhauser@architektengruppe.ch
Rechnungsadresse	Artemis Immobilien AG, Markus Dobnik , Gishalde 1, 4663 Aarburg, Markus.Dobnik@artemis-immobilien.com

2 Standort

Strasse/Lage	Rohrerstrasse	Nr(n).	109-113	PLZ	5000
Parzellen-Nr(n).	737	Gebäude-Nr(n).		Koordinaten	2647340/1249649
Parzellen-Nr(n).	738	Gebäude-Nr(n).		Koordinaten	2647340/1249649

3 Beschreibung

Projektbeschreibung **Neubau einer Arealüberbauung mit Wohn- und Betriebsnutzung inkl. Einstellhalle, Abbruch von sämtlichen bestehenden Gebäuden.**

3.1 Zweckbestimmung

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Wohnnutzung | <input checked="" type="checkbox"/> Gewerbliche und industrielle Nutzung
Nutzungsart Dienstleistung
Branche Gastgewerbe |
| <input type="checkbox"/> Landwirtschaftliche Nutzung
Eigenland (total ha)
Pachtland (total)
Tierbestand bestehend 0
Tierbestand neu 0 | <input type="checkbox"/> Andere Bauten
Nutzungsart
Branche |

3.2 Parkplätze

Sind Parkplätze betroffen? ja nein

3.3 Gebäudehülle

Aussenwände **Massivbau mit hinterlüfteter Fassade, Details**

Anzahl bestehende Parkplätze **0**
davon Pflichtparkplätze
davon Nicht-Pflichtparkplätze
Anzahl neue Parkplätze **44**
davon Pflichtparkplätze **44**
davon Nicht-Pflichtparkplätze

Farbe
Dachbelag
Farbe

gem. Farb- und Materialkonzept
Details gem. Farb- und Materialkonzept
Gründach mit PVA

4 Gebäudetechnik

4.1 Gebäudeheizung und Energie

Gebäudeheizung
 keine
 bestehend
 Neu (KW): **81**
 Ersatz (KW):
 Noch nicht bekannt:

Beheizungsart
 Öl/Tankanlage
 Gas
 Holz
 Elektrisch
 Fernheizung
 Wärmepumpe
 Boden/Wasser
 Luft/andere
 Andere:

neu

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) **AW5**
Überlagerte Zone
Sondernutzungsplan
Ausnützungsziffer gemäss Zonenordnung **1.4375** Grünflächenziffer gemäss Zonenordnung
Ausnützungsziffer gemäss Bauprojekt **1.4375** Grünflächenziffer gemäss Bauprojekt
Baumassenziffer gemäss Zonenordnung Überbauungsziffer gemäss Zonenordnung
Baumassenziffer gemäss Bauprojekt Überbauungsziffer gemäss Bauprojekt
Geschossflächenziffer gemäss Zonenordnung
Geschossflächenziffer 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? ja nein
Sind Eingriffe in den Boden geplant? ja nein
Sind Lärmschutzmassnahmen erforderlich? ja nein
Soll eine öffentliche Kanalisation gebaut oder geändert werden? ja nein

6.2 Gewässer

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

Name:

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 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

frequenziert (§ 113 BauG)?

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)	12'500'000.00 CHF	Bemerkung:
Umgebungsarbeiten	500'000.00 CHF	
Total	13'000'000.00 CHF	