

# 2416 FRIKART; Bauprojekt

Philipp Husistein, Manuela Ernst, Aarau, 24.04.2025



**Auftrag | Inhalt**

Auftraggeber	FORLEO AG Immobilien und Entwicklungs AG Claridenstrasse 34, 8002 Zürich T +41 44 206 17 30, www.forleo.ch
Auftragnehmer	Husstein & Partner AG Büro für Architektur und Planung Schachenallee 29, Postfach, 5001 Aarau 1 T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42 info@husstein.com, www.husstein.com Philipp Husstein, philipp.husstein@husstein.com, T +41 62 823 01 80 Manuela Ernst, manuela.ernst@husstein.com, T +41 62 823 60 26

Ziel Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Grundlagen Situationsplan zu Gestaltungsplan «Frikartpark»  
Sondernutzungsvorschriften zu Gestaltungsplan «Frikartpark»  
Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Zofingen  
Bauverordnung (BauV) Kanton Aargau

Inhalt	Auftrag   Inhalt	01	Wohnungsmix	24
	Orthophoto	02	Fassadenkonzept	25
	Fotos Bestand	03	Visu   Ansicht Frikartstrasse	26
	Gestaltungsplan «Frikartpark»	04	Visu   Fassadengestaltung Frikartstrasse	27
	Planerische Randbedingungen	05	Visu   Ansicht Bahnlinie	28
	Planerische Randbedingungen	06	Visu   Fassadengestaltung Bahnlinie	29
	Projektbeschreibung	07	Visu   Kopfbau	30
	Projektbeschreibung	08	Visu   Ansicht Hof	31
	Schwarzplan   1:2000	09	Visu   Detailausschnitte	32
	Übersichtsplan   Erdgeschoss   1:500	10		
	Übersichtspläne   1:500	11		
	Übersichtsplan   Untergeschoss   1:500 & Nachweis	12		
	Grundriss   Untergeschoss   STWE   1:200	13		
	Grundriss   Untergeschoss   Miete   1:200	14		
	Grundriss   Erdgeschoss   STWE   1:200	15		
	Grundriss   Erdgeschoss   Miete   1:200	16		
	Grundriss   Regelgeschoss   STWE   1:200	17		
	Grundriss   Regelgeschoss   Miete   1:200	18		
	Grundriss   Attikageschoss   STWE   1:200	19		
	Grundriss   Attikageschoss   Miete   1:200	20		
	Ansichten & Schnitte   1:500	21		
	GF & GV	22		
	Ausnutzung	23		

**Orthophoto**



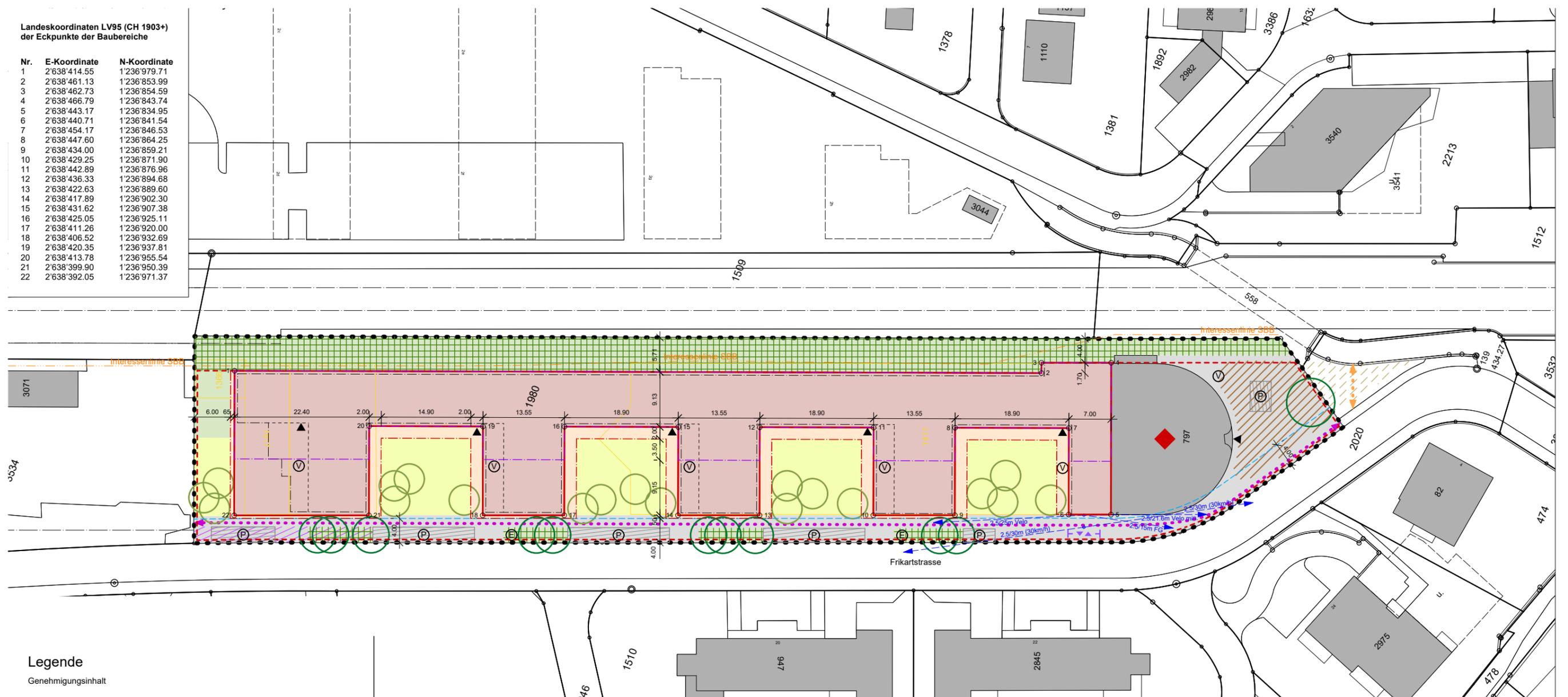
Fotos Bestand



Gestaltungsplan «Frikartpark»

Landeskoordinaten LV95 (CH 1903+)  
der Eckpunkte der Baubereiche

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
1	2'638'414.55	1'236'979.71
2	2'638'461.13	1'236'853.99
3	2'638'462.73	1'236'854.59
4	2'638'466.79	1'236'843.74
5	2'638'443.17	1'236'834.95
6	2'638'440.71	1'236'841.54
7	2'638'454.17	1'236'846.53
8	2'638'447.60	1'236'864.25
9	2'638'434.00	1'236'859.21
10	2'638'429.25	1'236'871.90
11	2'638'442.89	1'236'876.96
12	2'638'436.33	1'236'894.68
13	2'638'422.63	1'236'889.60
14	2'638'417.89	1'236'902.30
15	2'638'431.62	1'236'907.38
16	2'638'425.05	1'236'925.11
17	2'638'411.26	1'236'920.00
18	2'638'406.52	1'236'932.69
19	2'638'420.35	1'236'937.81
20	2'638'413.78	1'236'955.54
21	2'638'399.90	1'236'950.39
22	2'638'392.05	1'236'971.37



Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche für Gebäude
- Baubereich für Balkone
- Baubereich Attikageschoss
- Baubereich für Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- ◆ Baudenkmal von kommunaler Bedeutung
- Befestigte Flächen
- Begrünte Flächen
- Bereiche Wohnhof
- Hofbäume (Lage schematisch)
- Bereich Quartiertreffpunkt (Lage schematisch)
- Bereich ökologischer Aufwertung (Lage schematisch)
- Bäume im Strassenraum (Lage schematisch)
- Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Bereich oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
- Bereich Abstellplätze für Zweiräder (Lage schematisch)
- Bereich Entsorgung (Lage schematisch)

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Abzubrechende Bauten
- Umriss Richtprojekt EG/OG
- Hauszugänge gemäss Richtprojekt
- Mögliche Weiterführung Quartierplatz Süd gemäss Richtprojekt
- Möglicher Zugang Unterführung für Fussverkehr gemäss Richtprojekt
- Sichtlinien Tiefgaragenausfahrt
- Strassenabstand Frikartstrasse gem. § 111 BauG
- Bereich für Bushaltestelle Frikartstrasse
- Interessenlinie SBB (Stand 19.07.2019)

**Planerische Randbedingungen**

Ort	<b>Frikartstrasse, 4800 Zofingen</b>
Parzellen	<b>1980</b>
Zone	<b>WA4</b>
BNO Revision	<b>Vom 27. August 2018 (Stand 12. März 2020) &gt; GP mit Anpassungen gemäss IVHB</b>
IVHB	<b>Nein</b>
Sondergenehmigung	<b>Genehmigter Gestaltungsplan Kopfbau geschützt</b>
Abklärungen	<b>Antenne als Dienstbarkeit</b>
GSF	<b>6'143 m<sup>2</sup></b>
Arealüberbauung	-
AZmax.	<b>Nicht vorhanden</b>
aGF	<b>9'460 m<sup>2</sup> inkl. Kopfbau und Attika / Mindestwohnanteil 70% (Bestand Gebäude 770 m<sup>2</sup> / verfügbare Fläche 8'690 m<sup>2</sup>)</b>
anrechnungsfreies Attika	<b>Nein</b>
Vollgeschosse	<b>4VG + Attika</b>
Max. Gesamthöhe	<b>17 m &gt; 1. Vollgeschoss mit einer max. Höhe von 4.50 m / Höhenunterschied Frikartstrasse mit EG aufnehmen</b>
Grenzabstand (klein)	<b>Siehe Situationsplan zu Gestaltungsplan</b>
Grenzabstand (gross)	<b>Siehe Situationsplan zu Gestaltungsplan</b>
Gebäudelänge	-
Empfindlichkeitsstufe	<b>III</b>
Spielfläche	<b>siehe § 14 SNV zu GP</b>
Auffüllungen / Abgrabungen	-
Hochwasser	<b>Restgefährdung im nördlichen Teil / §45 BNO Schutzmassnahme zu erstellen</b>
Schutzraumpflicht	<b>zu erstellen</b>
Erdsonde	<b>Nein, Anschluss an Fernwärme (Auflage Gestaltungsplan)</b>
Gefahren	-
Altlasten	<b>siehe § 25 SNV zu GP / Schadstoffgutachten vorhanden / Baugrunduntersuch vorhanden</b>
Erschliessung	<b>erschlossen</b>
Strassenlärm	<b>eingehalten</b>
Lärmschutz	<b>Art.31 LSV</b>
SBB	<b>NISV (in Abklärung)</b>
Gewässerschutz	<b>Au; Grundwasserspiegel auf 419.00 m.ü.M.</b>
Grundwasser	<b>mittlere Grundwassermächtigkeit</b>
ISOS	<b>Kat. b &gt; Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen keine Massnahmen gemäss Planungsbericht</b>
Archäologische Fundstelle	<b>A Fundstelle &gt; Meldepflicht vor Bodeneingriff / §28 BNO</b>
PP Berechnung	<b>gemäss VSS-Norm 40281 min. 40% - max. 60% für Wohnen min. 40% - max. 80% für übrige Nutzung Unterschreitung bedarf Mobilitätskonzept</b>
ÖV Guteklasse	<b>C</b>
angrenzende Strasse	<b>Frikartstrasse</b>

**Planerische Randbedingungen**

Planung **§ 9 SNV zu GP, EG mit Wohnateliers oder Gewerberäume / Zwischenbau / Abschluss Nord / Flachdach §10**  
Velo **Siehe S.29 Planungsbericht**  
Energie **Minergie ohne Zertifizierung**  
**Komfortlüftung und Dichtigkeitsprüfung nicht notwendig**  
Materialsierung **Siehe S.38 Planungsbericht**

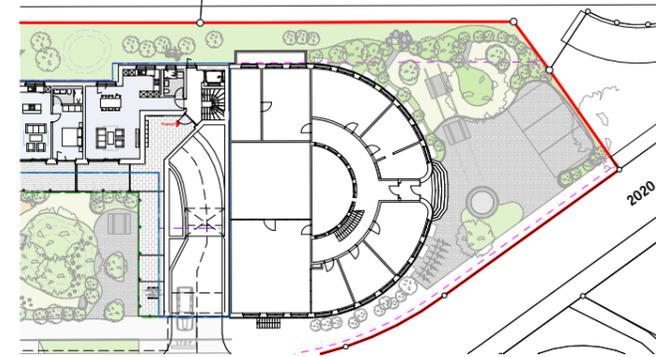
BNO **§33** <sup>3</sup> Attika max. 3.50m ab FB  
**§37** <sup>2</sup> Raumgrössen mind. 10.00m<sup>2</sup>, Raumhöhe mind. 2.40m, FF mind. 10%  
<sup>3</sup> Seperat zugänglich und abschliessbare Abstellräume für Velos, KiWa

**Kein Gemeinschaftsraum notwendig**

## Projektbeschreibung

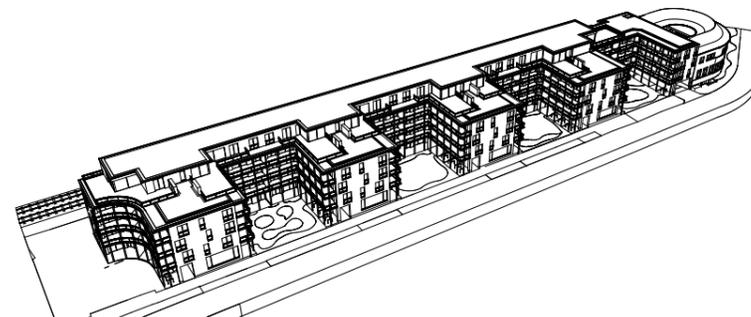
### Der Rundbau bleibt unverändert, der neue Quartierplatz verbessert die Aufenthaltsqualität

Der geschützte «Verwaltungsbau Frikart» bleibt der gewerblichen Nutzung vorbehalten, Änderungen an der Struktur sind keine vorgesehen. Eine Aufwertung des Vorplatzes als Quartiertreffpunkt steigert die Attraktivität für Anwohner und Angestellte. Der Platz wird mit Grünflächen, Bäumen und Elementen, die an die industrielle Vergangenheit des Grundstückes erinnern, aufgewertet. Die Parkplätze haben eine untergeordnete Funktion.



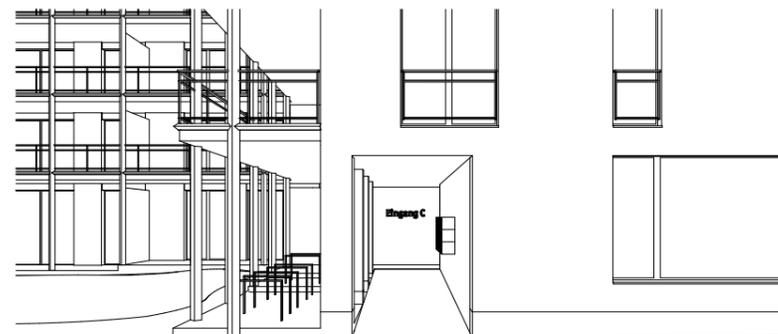
### Die Gebäudestruktur schützt vor Bahnlärm und öffnet sich zum Wohnquartier

Während an die Frikartstrasse jeweils nur die viergeschossigen, schmalen Kämme des Gebäudes grenzen, aufgelockert durch die breiten Wohnhöfe dazwischen, so schirmt der Bau das Quartier zu den Geleisen als fünfgeschossiger Riegel schützend ab. Das Attika nimmt durch seine rückverlagerte Setzung bewusst Rücksicht auf den Rundbau sowie das Wohnquartier. Das Gebäude lässt sich zweiseitig erleben.



### Die Fassadengestaltung bricht mit der homogenen Gebäudestruktur und schafft klare Zugänge

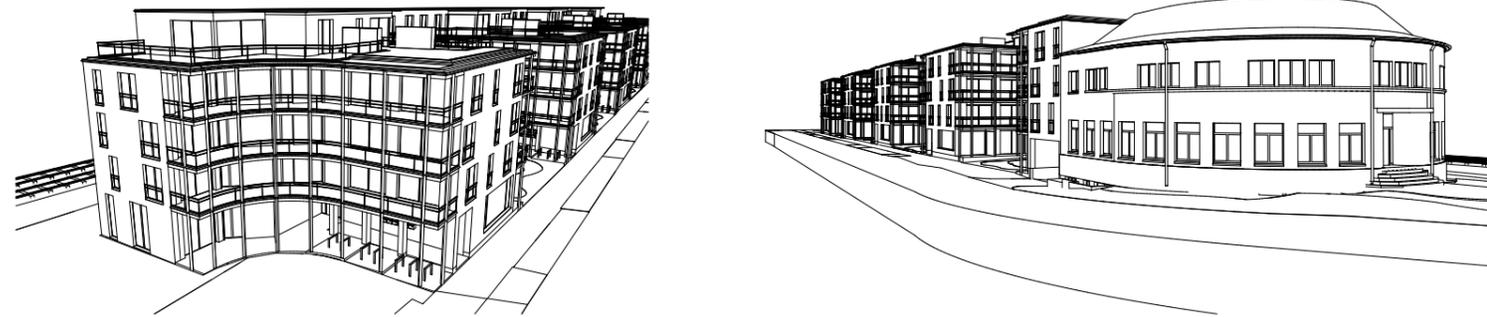
Jeder Kamm wird von der Frikartstrasse und, mit Ausnahme von einem Kamm, unmittelbar neben den Wohnateliers einzeln erschlossen. Durch die bewusste Öffnung der Fassade, zusammen mit der Setzung der Veloständer unter der Balkonschicht, wird der Zugang zum Gebäude klar definiert. Mit der Fensteranordnung der exponierten Fassaden wird das Serielle des Baus gewollt gebrochen. Und trotzdem bleibt auch auf der Rückfassade durch die Gruppierung der Fenster die Kammstruktur widerspiegelt.



## Projektbeschreibung

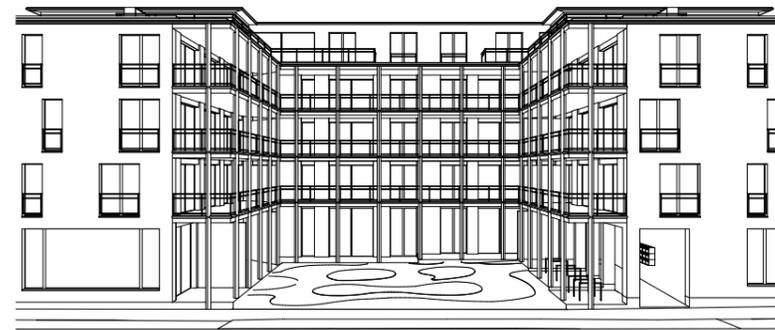
### Akzentuierte Kopfbauten bilden den Abschluss des Gebäudes

Der Bestandsbau mit seiner gerundeten Form wird als markanter Auftakt des Gebäudes wahrgenommen. Sein Pendant am nördlichen Ende des Riegels wirkt durch die nach innen gerundete Form wie dessen Gegenstück und bildet so einen harmonischen Abschluss des ganzen Baus.



### Die Balkonschicht als Lebensraum und zweite Fassade

Die umlaufende Balkonschicht zu den Wohnhöfen ist einerseits vermittelnder und andererseits schützender Zwischenraum vom halböffentlichen zum privaten Raum. Sie ist aber auch der erweiterte Wohnraum, weshalb einer wohnlichen Materialisierung einen hohen Stellenwert zugesprochen wird. Senkrechtmarkisen schützen nicht nur vor Sonneneinstrahlung, sondern gewähren auch Privatsphäre.



### Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität

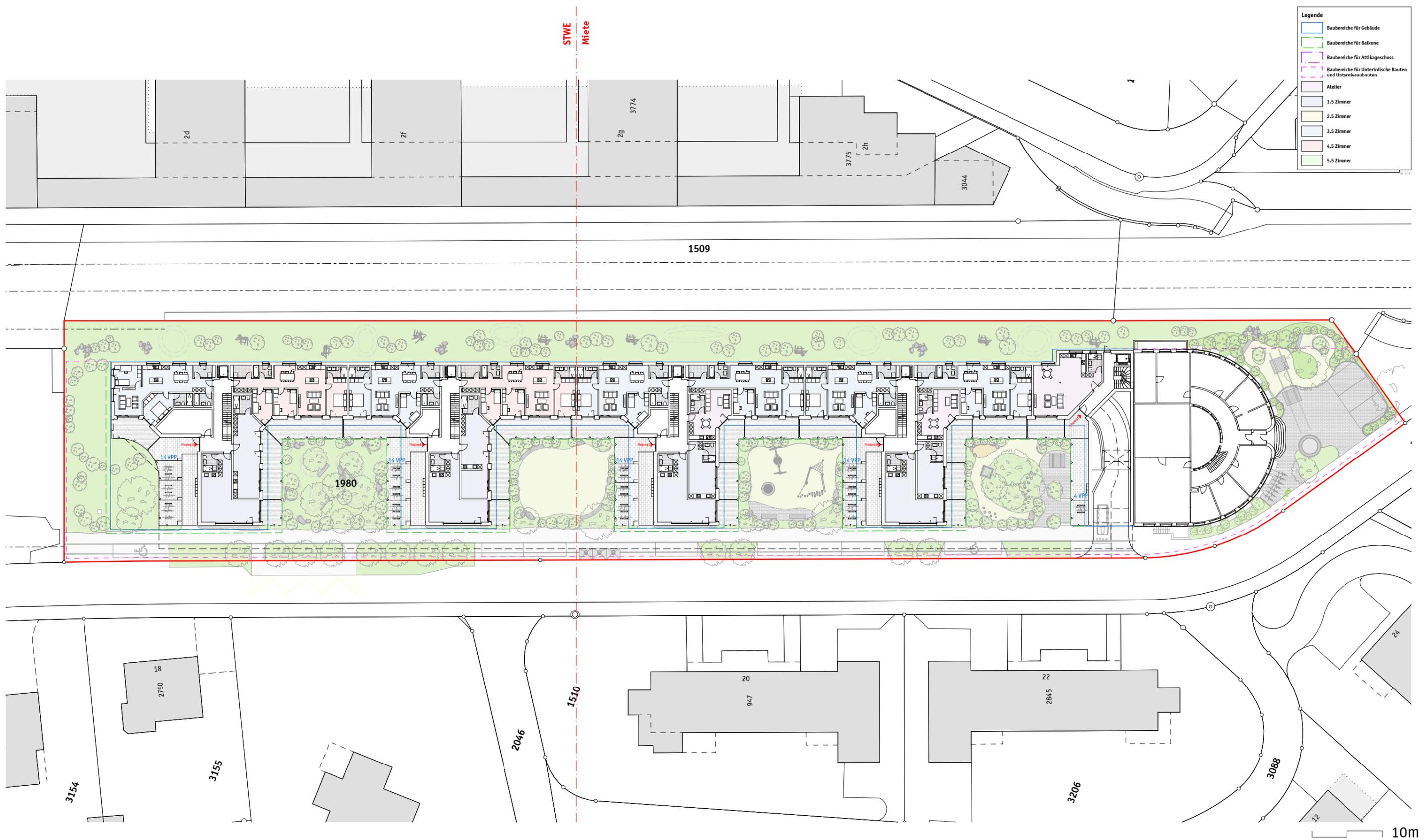
Die Wohnhöfe zwischen den Kämmen unterscheiden sich in ihrer Nutzungsart, wodurch man den Bedürfnissen aller Bewohner gerecht wird. Die sorgfältige Auswahl an heimischen Pflanzen und Bäumen leistet einen wertvollen Beitrag zur Begrünung des Quartiers und Klimatisierung im Sommer.



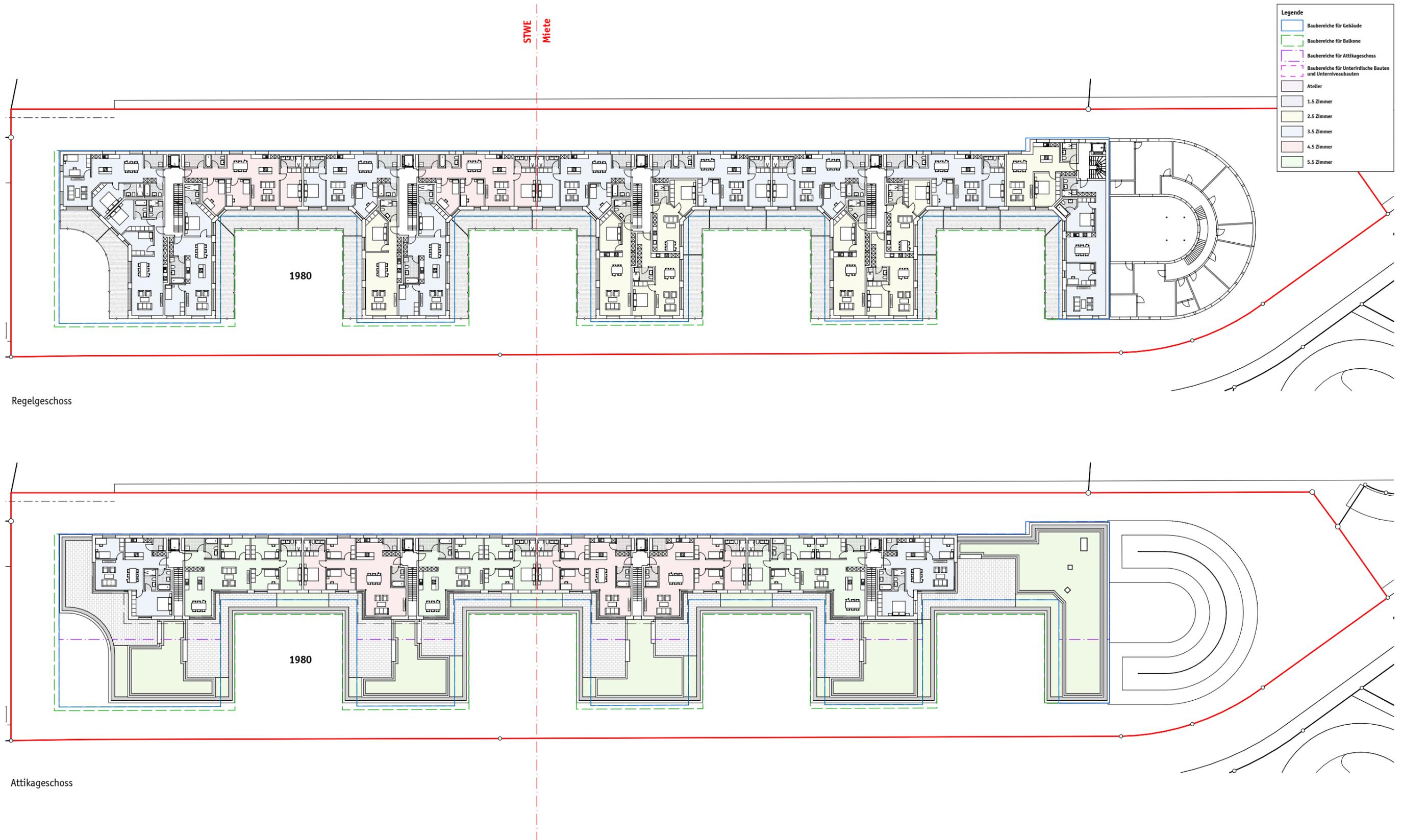
Schwarzplan | 1:2000



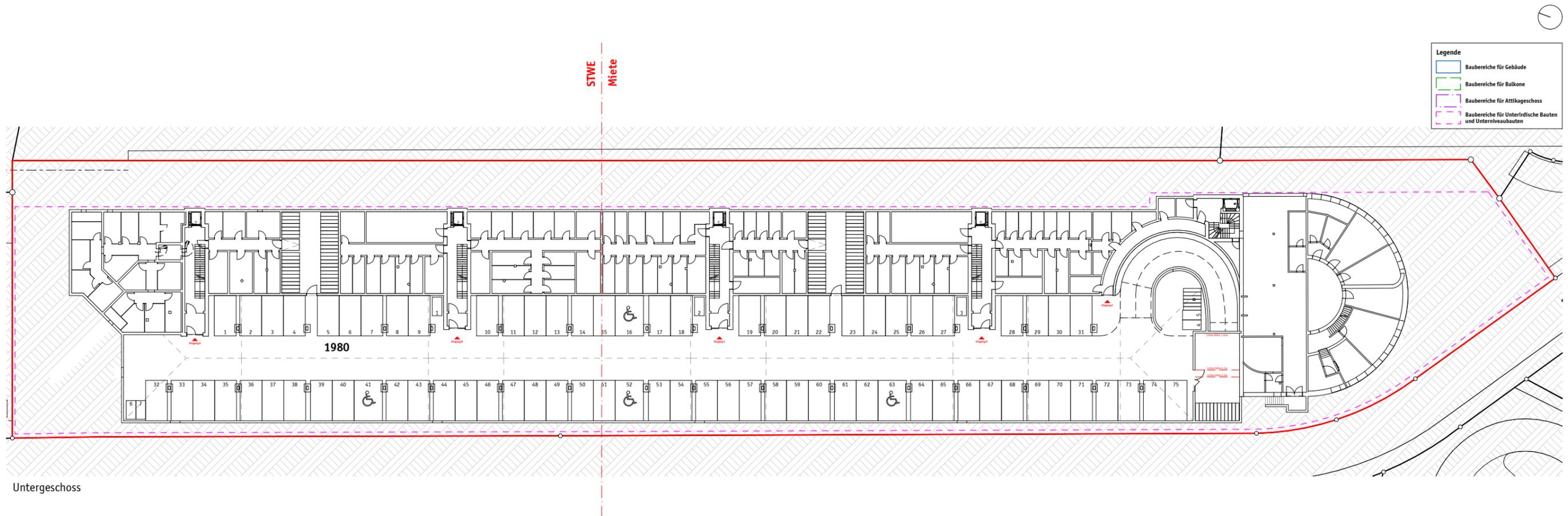
Übersichtsplan | Erdgeschoss | 1:500



Übersichtspläne | 1:500



Übersichtsplan | Untergeschoss | 1:500 & Nachweis

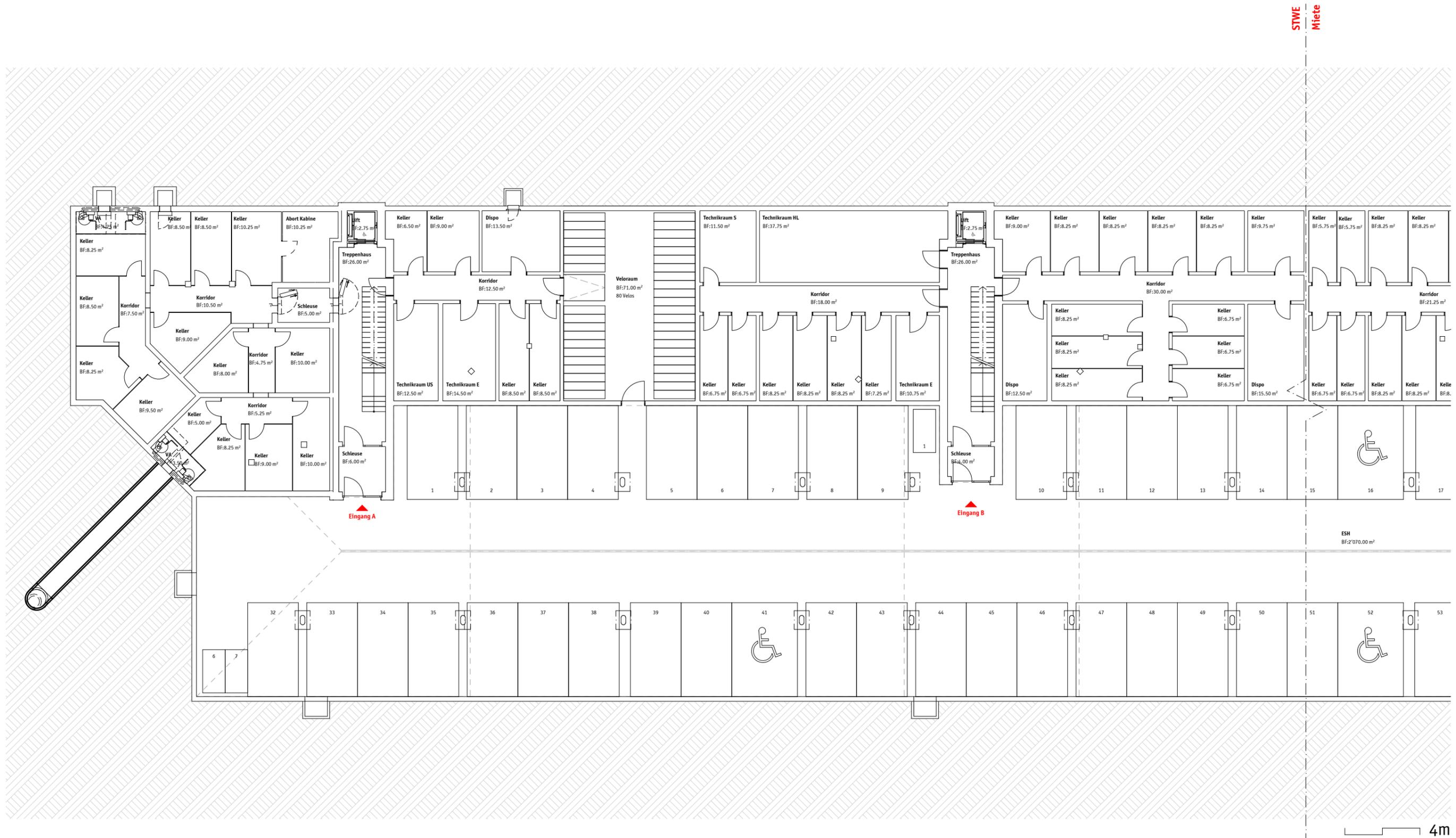


Nachweis

anrechenbare Geschossfläche aGF		
	Geschoss	Fläche
<b>Bestand</b>	0. EG	434.11
	1. OG	332.24
		<b>766.35 m<sup>2</sup></b>
<b>Neubau</b>	0. EG	1'664.09
	1. OG	1'991.94
	2. OG	1'991.94
	3. OG	1'991.94
	4. Attika	1'064.63
	<b>8'704.54 m<sup>2</sup></b>	
		<b>9'470.89 m<sup>2</sup></b>

Wohnungsmix		
	Anzahl Zi.	Anzahl Whg.
<b>Wohnen Miete</b>		
1.5 Zimmer		3
2.5 Zimmer		21
3.5 Zimmer		20
4.5 Zimmer		2
5.5 Zimmer		1
Atelier		4
		<b>51</b>
<b>Wohnen Stockwerkeigentum</b>		
2.5 Zimmer		3
3.5 Zimmer		18
4.5 Zimmer		9
5.5 Zimmer		2
Atelier		4
		<b>36</b>
		<b>87</b>

Grundriss | Untergeschoss | STWE | 1:200



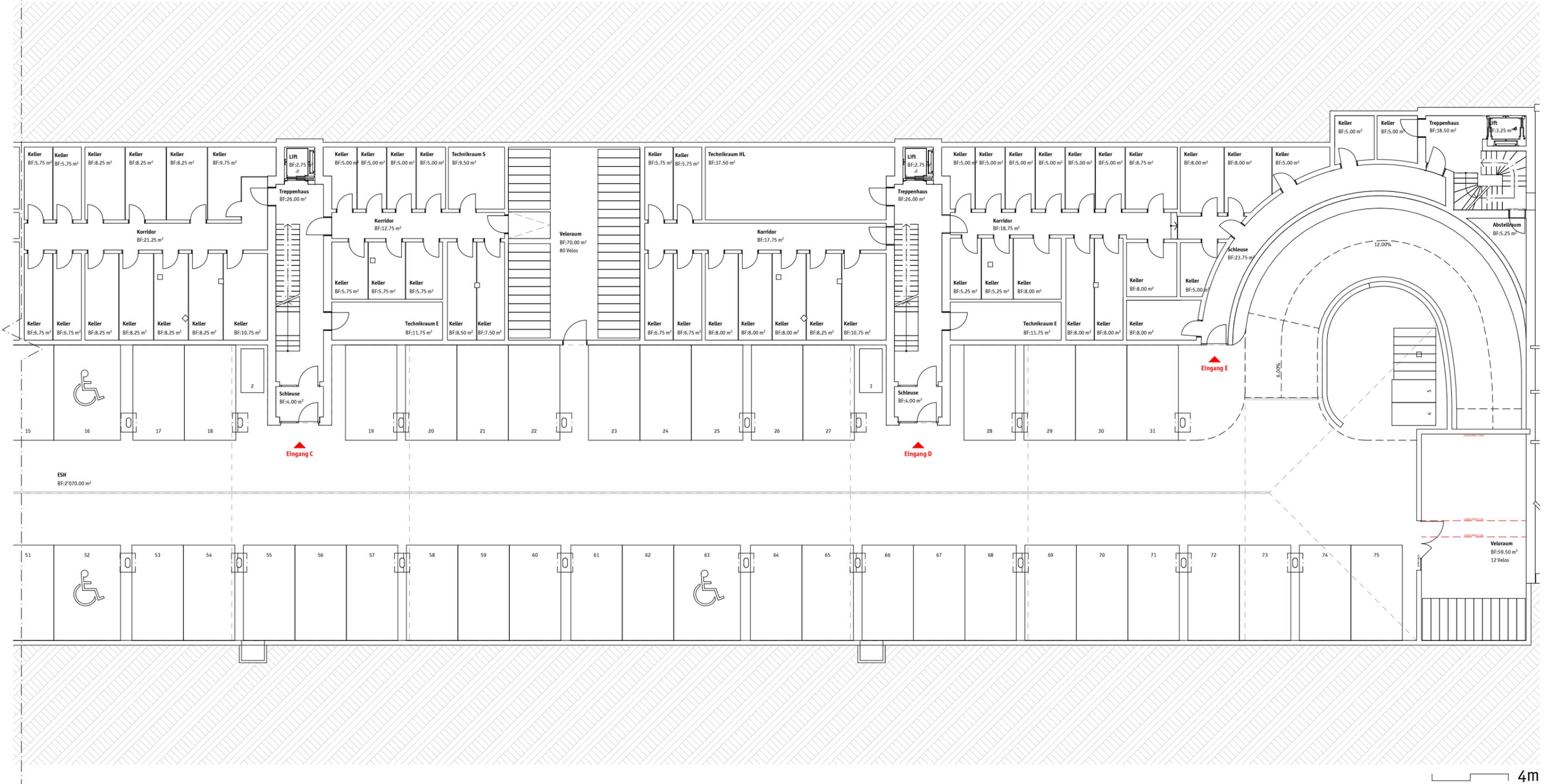
ESH  
BF:2'070.00 m<sup>2</sup>

4m

Grundriss | Untergeschoss | Miete | 1:200



STWE  
Miete



Grundriss | Erdgeschoss | STWE | 1:200

Legende

	Atelier
	1.5 Zimmer
	2.5 Zimmer
	3.5 Zimmer
	4.5 Zimmer
	5.5 Zimmer

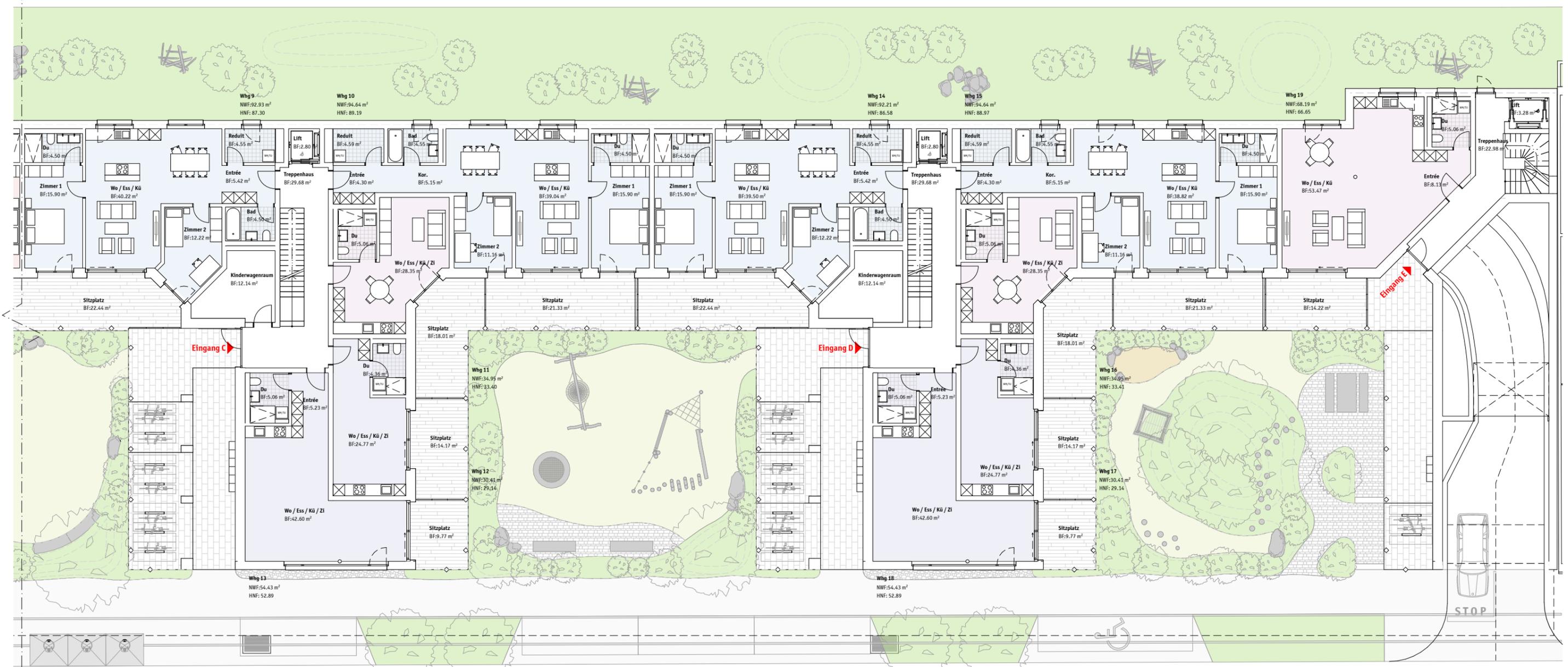


Grundriss | Erdgeschoss | Miete | 1:200

STWE  
Miete

Legende

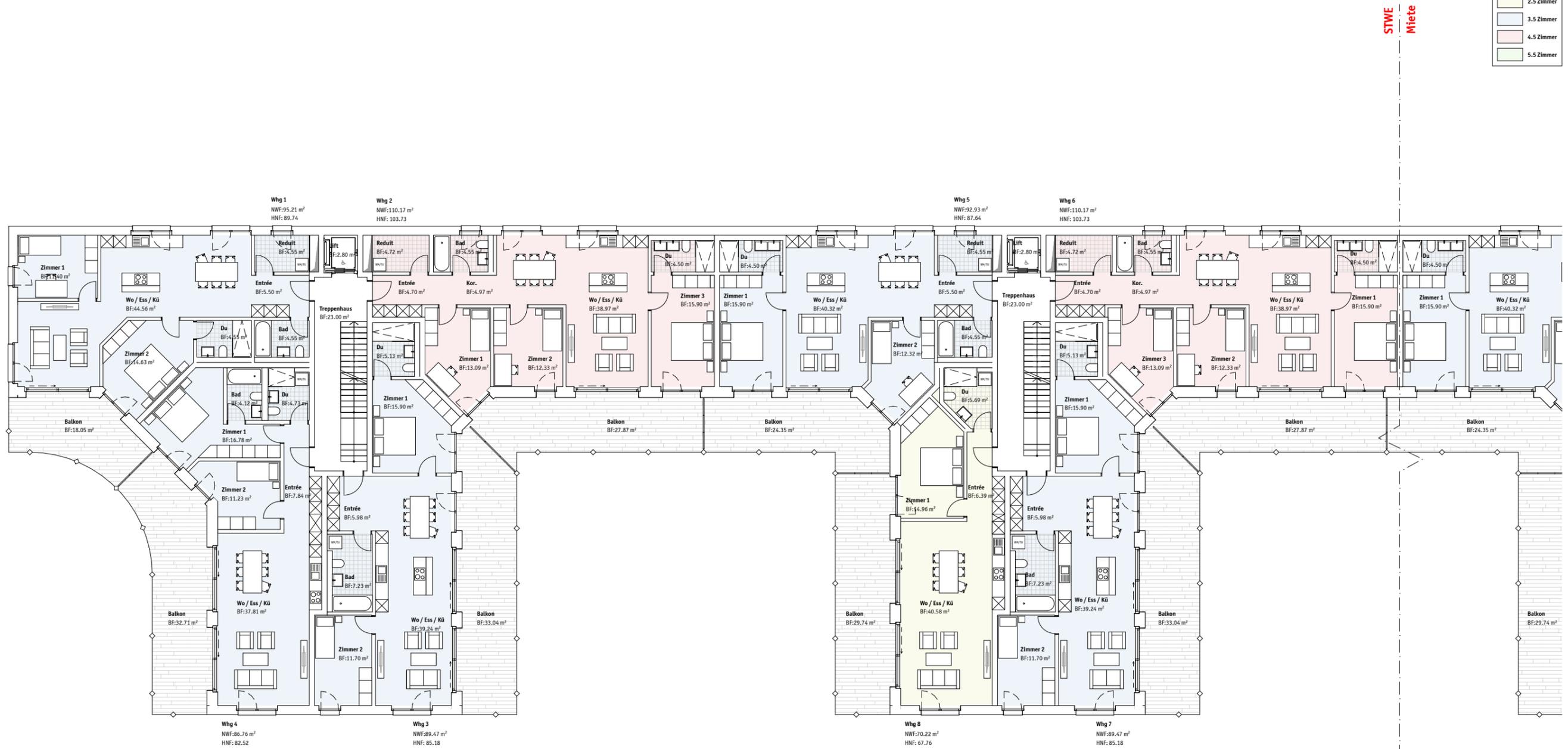
	Atelier
	1.5 Zimmer
	2.5 Zimmer
	3.5 Zimmer
	4.5 Zimmer
	5.5 Zimmer



Grundriss | Regelgeschoss | STWE | 1:200



Legende	
	Atelier
	1.5 Zimmer
	2.5 Zimmer
	3.5 Zimmer
	4.5 Zimmer
	5.5 Zimmer

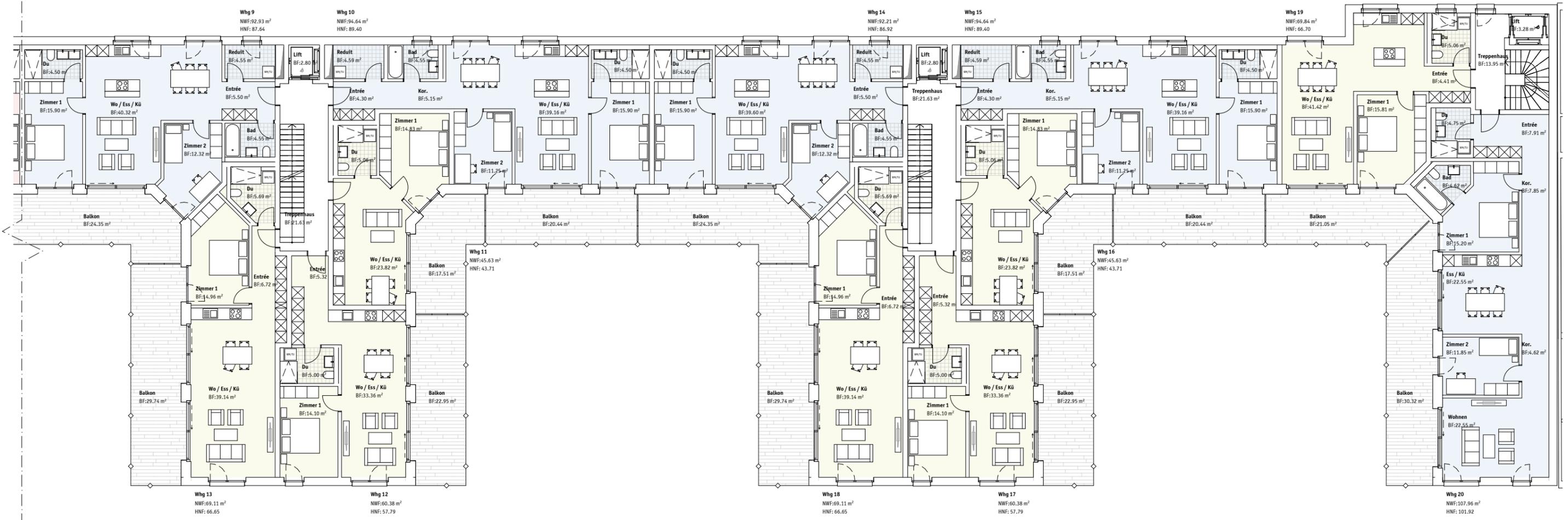


Grundriss | Regelgeschoss | Miete | 1:200

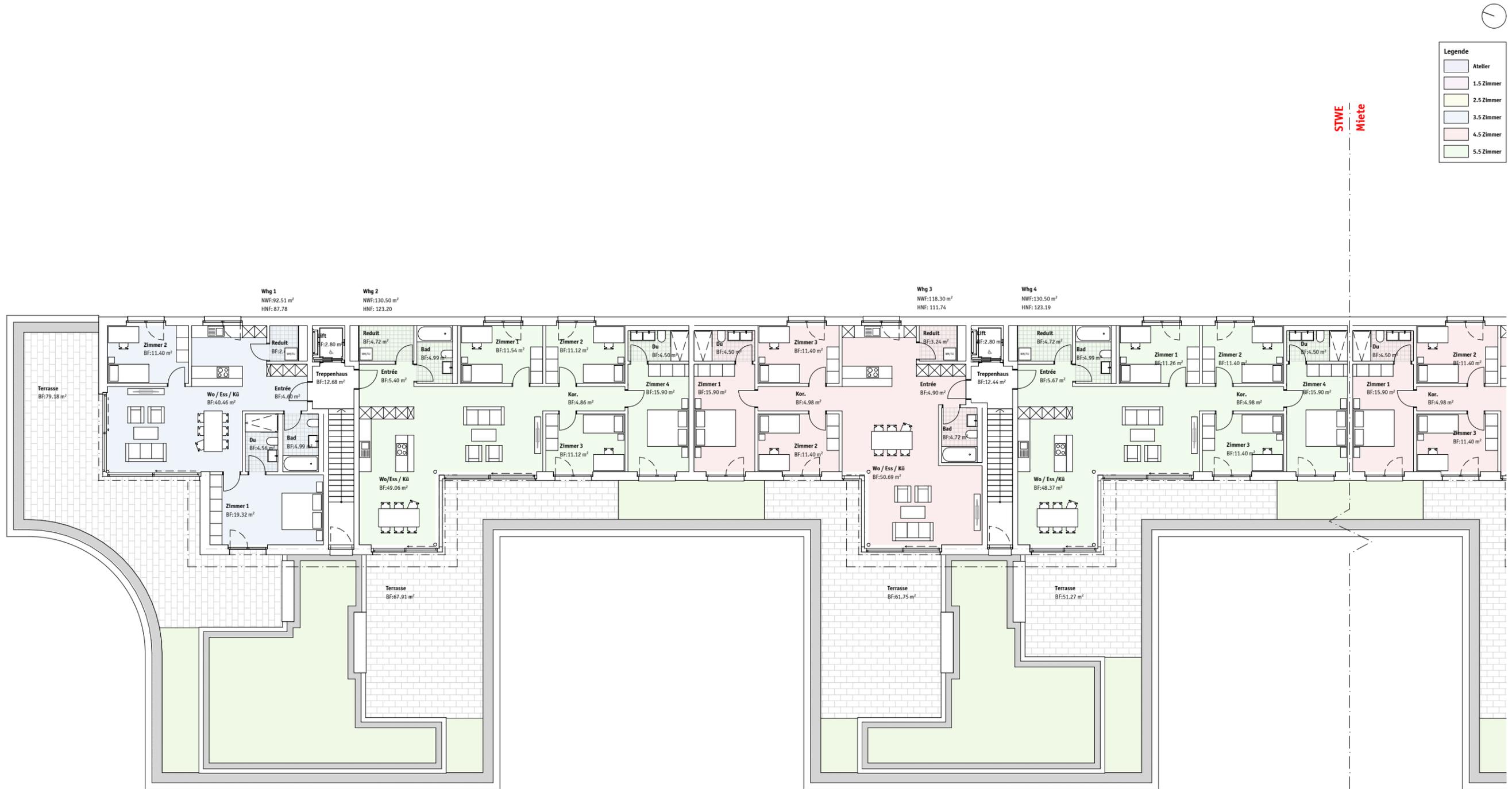
STWE  
Miete

Legende

[Light Blue Box]	Atelier
[Light Purple Box]	1.5 Zimmer
[Light Yellow Box]	2.5 Zimmer
[Light Blue Box]	3.5 Zimmer
[Light Red Box]	4.5 Zimmer
[Light Green Box]	5.5 Zimmer



Grundriss | Attikageschoss | STWE | 1:200



STWE  
Miete

Legende

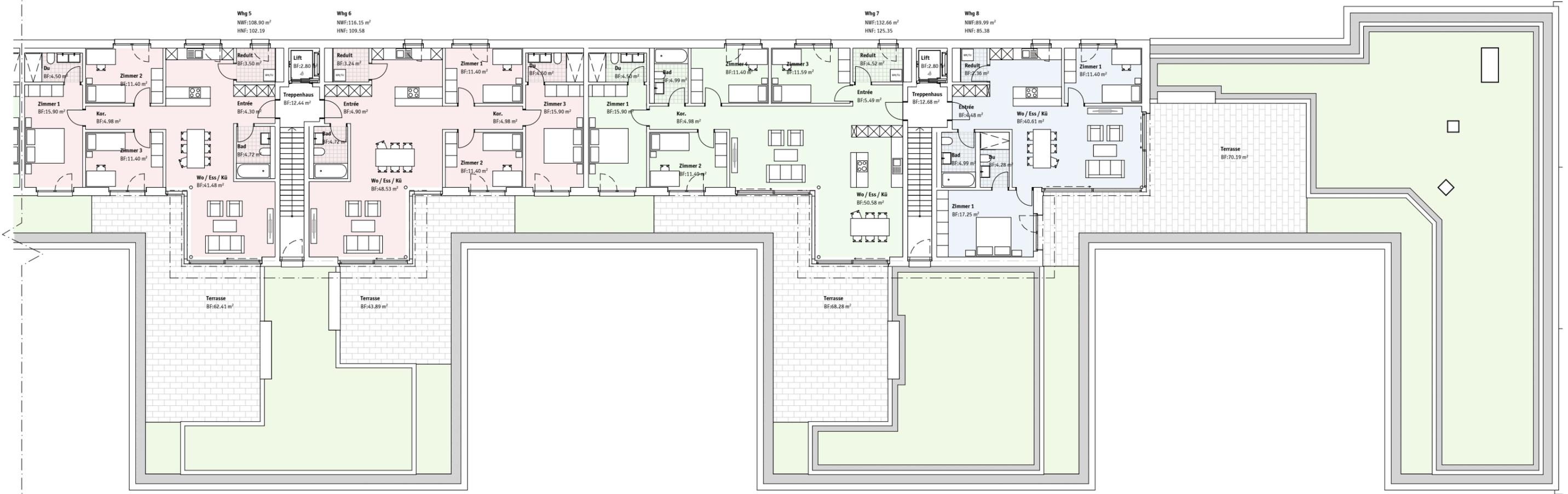
Atelier
1.5 Zimmer
2.5 Zimmer
3.5 Zimmer
4.5 Zimmer
5.5 Zimmer

Grundriss | Attikageschoss | Miete | 1:200

STWE  
Miete

Legende

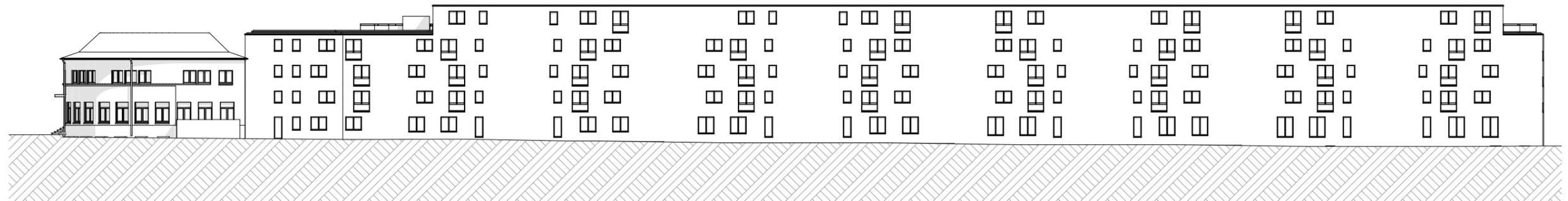
	Atelier
	1.5 Zimmer
	2.5 Zimmer
	3.5 Zimmer
	4.5 Zimmer
	5.5 Zimmer



Ansichten & Schnitte | 1:500



Ansicht West



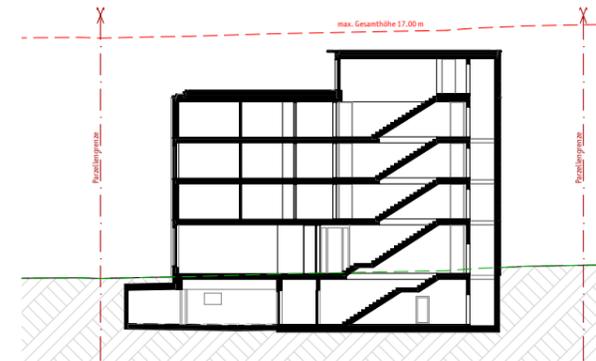
Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Querschnitt 1

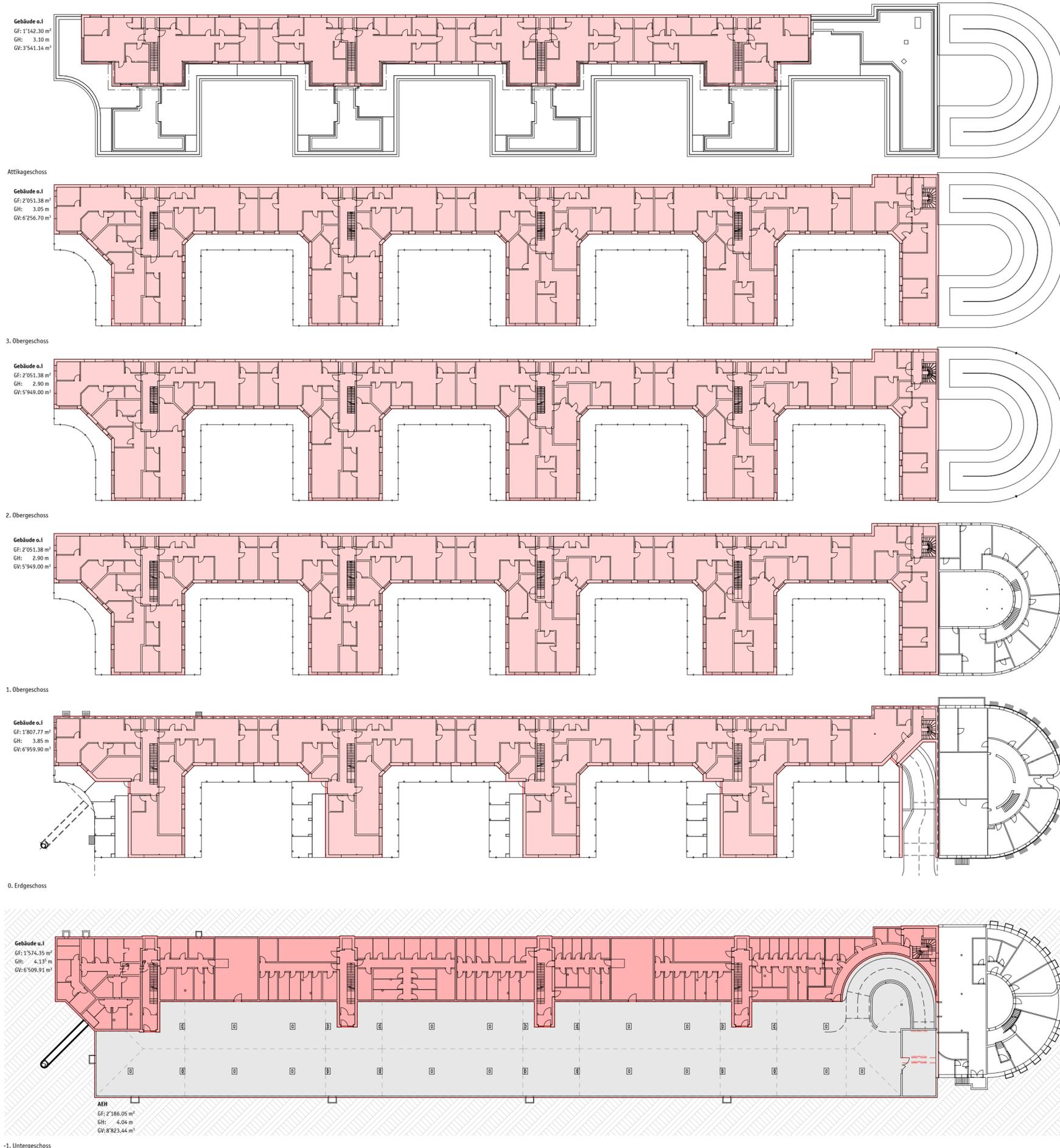


Querschnitt 3



Langeschnitt

GF & GV



- Legende**
- Geschossfläche o.i
  - Geschossfläche u.i
  - AEH Geschossfläche

Geschossfläche GF und Gebäudevolumen GV				
oi / ui	Geschoss	Fläche	Höhe	Volumen
<b>ESH</b>				
	-1. UG	2'186.05	4.04	7'589.41
		<b>2'186.05 m<sup>2</sup></b>		<b>7'589.41 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebäude o.i</b>				
	0. EG	1'807.77	3.85	6'959.90
	1. OG	2'051.38	2.90	5'798.49
	2. OG	2'051.38	2.90	5'798.49
	3. OG	2'051.38	3.05	6'098.42
	4. Attika	1'142.30	3.10	3'541.14
		<b>9'104.21 m<sup>2</sup></b>		<b>28'196.44 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebäude u.i</b>				
	-1. UG	1'574.35	4.13 <sup>3</sup>	6'509.52
	<b>Total</b>	<b>1'574.35 m<sup>2</sup></b>		<b>6'509.52 m<sup>3</sup></b>
		<b>12'864.61 m<sup>2</sup></b>		<b>42'295.37 m<sup>3</sup></b>

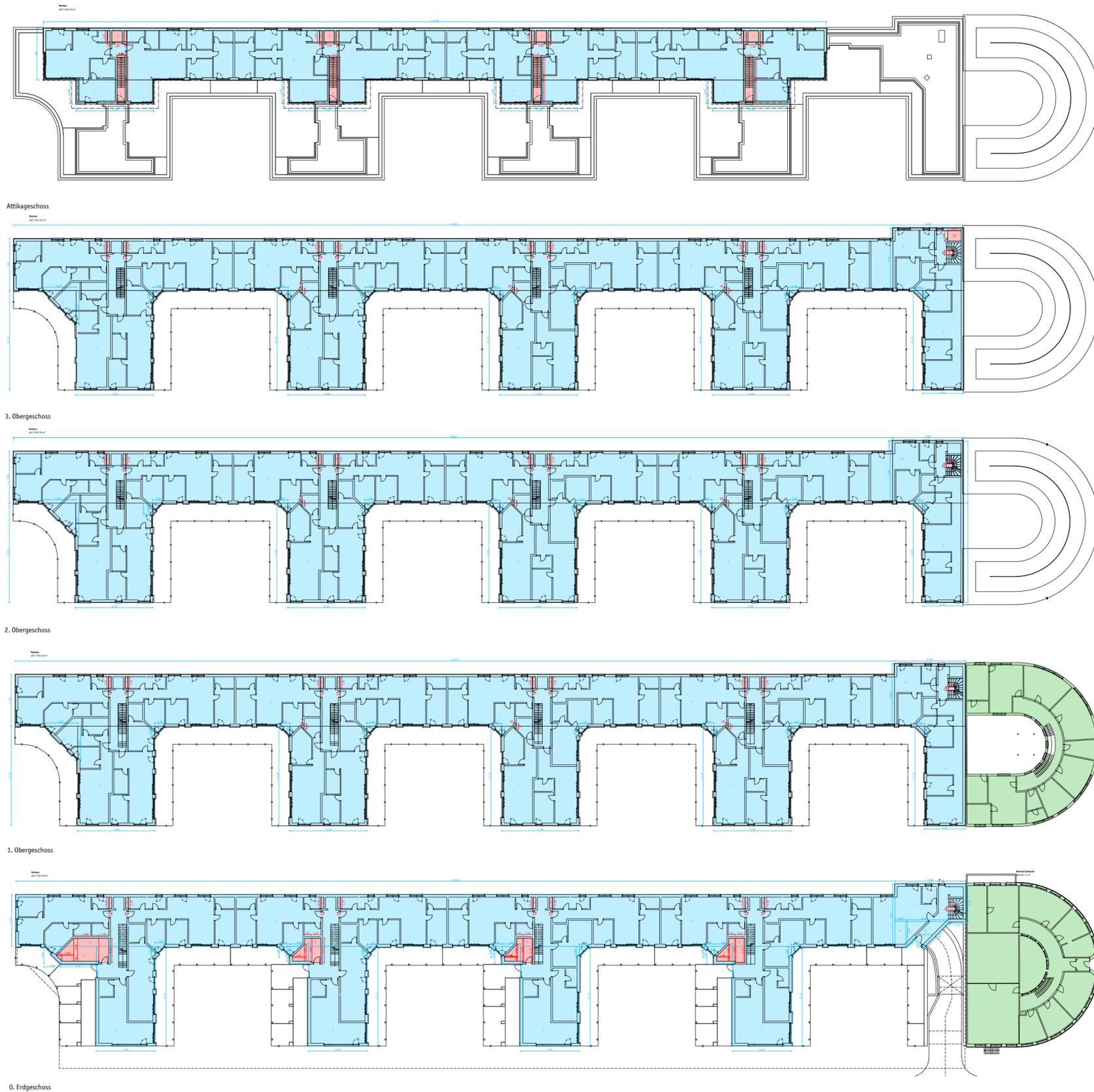
**Geschossfläche (GF)**

Gebäude o.i	=	9'104.21 m <sup>2</sup>
Gebäude u.i	=	1'574.35 m <sup>2</sup>
AEH u.i	=	2'186.05 m <sup>2</sup>
Total u.i	=	3'760.40 m <sup>2</sup>
<b>Total Geschossfläche</b>	=	<b>12'864.61 m<sup>2</sup></b>

**Gebäudevolumen (GV)**

Gebäude o.i	=	28'196.44 m <sup>3</sup>
Gebäude u.i	=	6'509.52 m <sup>3</sup>
AEH u.i	=	7'589.41 m <sup>3</sup>
Total u.i	=	14'098.93 m <sup>3</sup>
<b>Total Gebäudevolumen</b>	=	<b>42'295.37 m<sup>3</sup></b>

Ausnutzung



**Legende**

- anrechenbare Geschossfläche
- nicht anrechenbare Geschossfläche
- Bestande Gebäude

\* gerechnet durch Computer Software

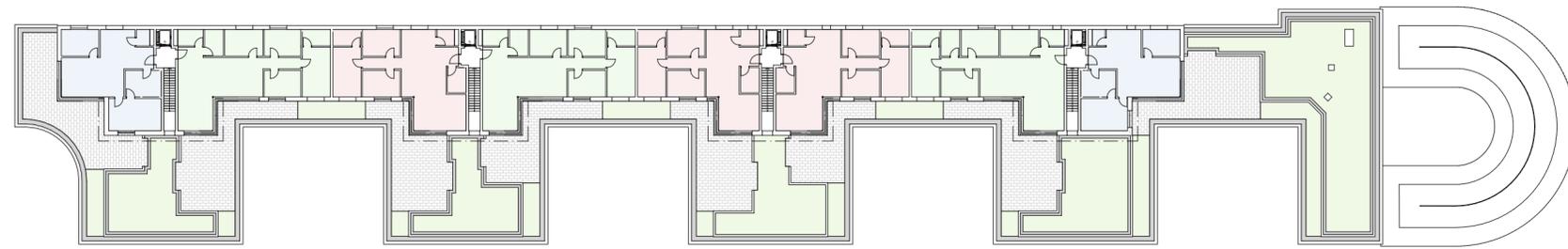
**aGF abrechnung.**

aGF bestand	= 766.35 m <sup>2</sup>
aGF neubau	= 8704.54 m <sup>2</sup>
Total aGF	= 9470.89 m <sup>2</sup>
<b>max. aGF gemäss BNO</b>	<b>= 9460.00 m<sup>2</sup></b>

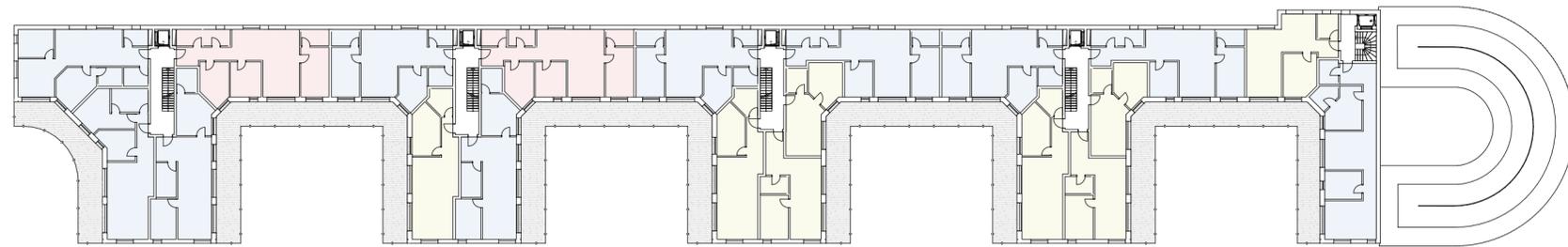
**anrechenbare Geschossfläche aGF**

	Geschoss	Fläche
<b>Bestand</b>	0. EG	434.11
	1. OG	332.24
		<b>766.35 m<sup>2</sup></b>
<b>Neubau</b>	0. EG	1'664.09
	1. OG	1'991.94
	2. OG	1'991.94
	3. OG	1'991.94
	4. Attika	1'064.63
	<b>Total aGF neubau</b>	<b>8'704.54 m<sup>2</sup></b>
<b>Total aGF neubau + Bestand</b>		<b>9'470.89 m<sup>2</sup></b>

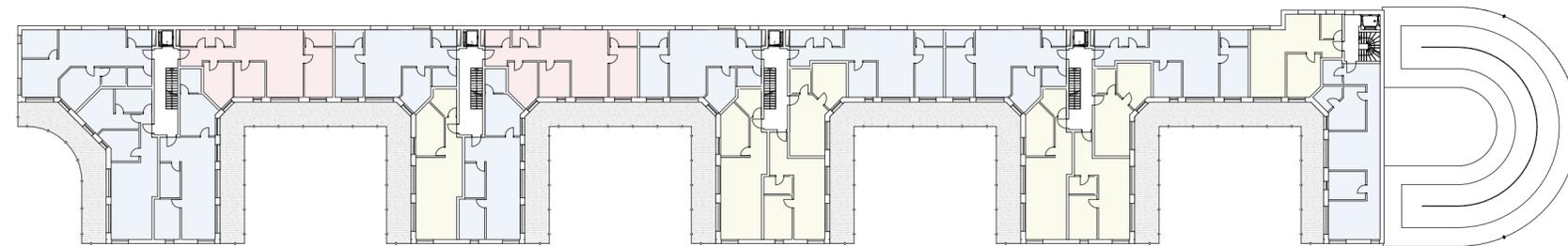
Wohnungsmix



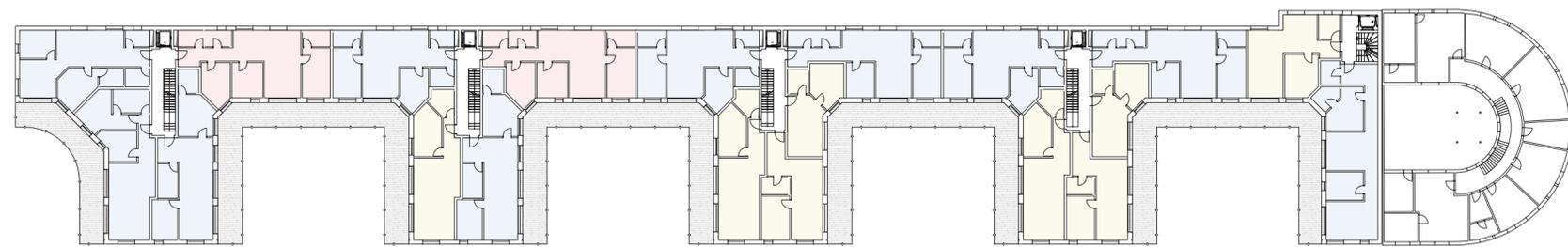
Attikageschoss



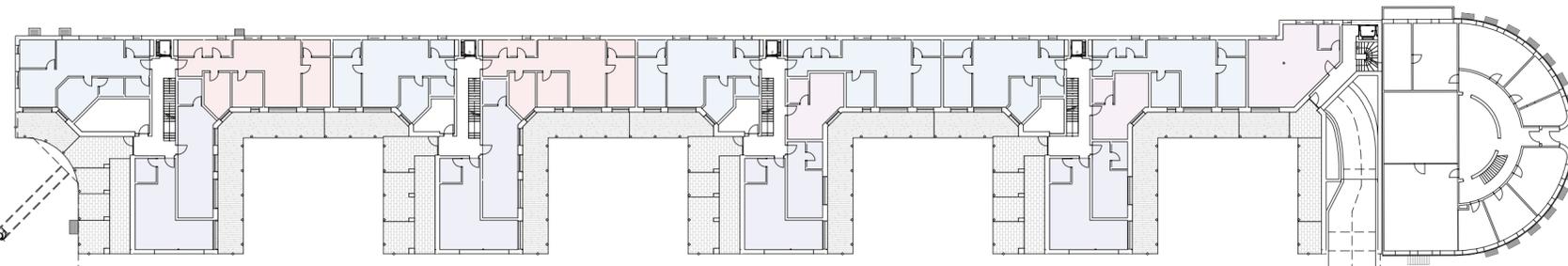
3. Obergeschoss



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



0. Erdgeschoss

Wohnungsmix

	EG	1. OG	2. OG	3. OG	Attika	Total	%
Atelier	8	0	0	0	0	8	9.5%
1.5 Zimmer	3	0	0	0	0	3	3.5%
2.5 Zimmer	4	13	23	3	3	24	27.5%
3.5 Zimmer	0	2	9	1	1	38	43.5%
4.5 Zimmer	12	45	76	7	7	111	12.5%
5.5 Zimmer	12	45	76	7	7	3	3.5%
<b>Einheiten</b>	<b>12</b>	<b>45</b>	<b>76</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>

Legende

	Atelier
	1.5 Zimmer
	2.5 Zimmer
	3.5 Zimmer
	4.5 Zimmer
	5.5 Zimmer

Geschoss	Whg	Whg typ	NWF	HNF	ANF
0	Whg 1	3.5 Zimmer	95.21	89.37	18.66
	Whg 2	4.5 Zimmer	109.31	102.49	28.96
	Whg 3	Atelier	51.56	50.40	24.54
	Whg 4	Atelier	54.43	52.89	9.77
	Whg 5	3.5 Zimmer	92.93	87.31	22.44
	Whg 6	4.5 Zimmer	109.31	102.49	28.96
	Whg 7	Atelier	51.56	48.63	24.54
	Whg 8	Atelier	54.43	54.06	9.77
	Whg 9	3.5 Zimmer	92.93	87.31	22.44
	Whg 10	3.5 Zimmer	94.64	89.19	21.33
	Whg 11	1.5 Zimmer	34.95	33.41	18.01
	Whg 12	Atelier	30.41	29.83	14.17
	Whg 13	Atelier	54.43	52.19	9.77
	Whg 14	3.5 Zimmer	92.21	86.59	22.44
	Whg 15	3.5 Zimmer	94.64	88.97	21.33
	Whg 16	1.5 Zimmer	34.95	33.41	18.01
	Whg 17	Atelier	30.41	29.83	14.17
	Whg 18	Atelier	54.43	52.19	9.77
	Whg 19	1.5 Zimmer	68.19	66.66	14.22
			<b>1'300.93 m²</b>	<b>1'237.22 m²</b>	<b>353.30 m²</b>
1	Whg 1	3.5 Zimmer	95.21	89.74	18.05
	Whg 2	4.5 Zimmer	110.17	103.73	27.87
	Whg 3	3.5 Zimmer	89.47	85.18	33.04
	Whg 4	3.5 Zimmer	86.76	82.51	32.71
	Whg 5	3.5 Zimmer	92.93	87.64	24.35
	Whg 6	4.5 Zimmer	110.17	103.73	27.87
	Whg 7	3.5 Zimmer	89.47	85.18	33.04
	Whg 8	2.5 Zimmer	70.22	67.62	29.74
	Whg 9	3.5 Zimmer	92.93	92.39	24.35
	Whg 10	3.5 Zimmer	94.64	89.40	20.44
	Whg 11	2.5 Zimmer	45.63	43.71	17.51
Whg 12	2.5 Zimmer	60.38	57.78	22.95	
Whg 13	2.5 Zimmer	69.11	66.51	29.74	
Whg 14	3.5 Zimmer	92.21	86.92	24.35	
Whg 15	3.5 Zimmer	94.64	89.40	20.44	
Whg 16	2.5 Zimmer	45.63	43.71	17.51	
Whg 17	2.5 Zimmer	60.38	57.78	22.95	
Whg 18	2.5 Zimmer	69.11	66.51	29.74	
Whg 19	2.5 Zimmer	69.84	66.70	21.05	
Whg 20	3.5 Zimmer	107.96	97.15	30.32	
			<b>1'646.86 m²</b>	<b>1'563.29 m²</b>	<b>508.02 m²</b>
2	Whg 1	3.5 Zimmer	95.21	89.74	18.05
	Whg 2	4.5 Zimmer	110.17	103.73	27.87
	Whg 3	3.5 Zimmer	89.47	85.18	33.04
	Whg 4	3.5 Zimmer	86.76	82.51	32.71
	Whg 5	3.5 Zimmer	92.93	87.64	24.35
	Whg 6	4.5 Zimmer	110.17	103.73	27.87
	Whg 7	3.5 Zimmer	89.47	85.18	33.04
	Whg 8	2.5 Zimmer	70.22	67.62	29.74
	Whg 9	3.5 Zimmer	92.93	92.39	24.35
	Whg 10	3.5 Zimmer	94.64	89.40	20.44
	Whg 11	2.5 Zimmer	45.63	43.71	17.51
Whg 12	2.5 Zimmer	60.38	57.78	22.95	
Whg 13	2.5 Zimmer	69.11	66.51	29.74	
Whg 14	3.5 Zimmer	92.21	86.92	24.35	
Whg 15	3.5 Zimmer	94.64	89.40	20.44	
Whg 16	2.5 Zimmer	45.63	43.71	17.51	
Whg 17	2.5 Zimmer	60.38	57.78	22.95	
Whg 18	2.5 Zimmer	69.11	66.51	29.74	
Whg 19	2.5 Zimmer	69.84	66.70	21.05	
Whg 20	3.5 Zimmer	107.96	97.15	30.32	
			<b>1'646.86 m²</b>	<b>1'563.29 m²</b>	<b>508.02 m²</b>

Geschoss	Whg	Whg typ	NWF	HNF	ANF
3	Whg 1	3.5 Zimmer	95.21	89.74	18.05
	Whg 2	4.5 Zimmer	110.17	103.73	27.87
	Whg 3	3.5 Zimmer	89.47	85.18	33.04
	Whg 4	3.5 Zimmer	86.76	82.51	32.71
	Whg 5	3.5 Zimmer	92.93	87.64	24.35
	Whg 6	4.5 Zimmer	110.17	103.73	27.87
	Whg 7	3.5 Zimmer	89.47	85.18	33.04
	Whg 8	2.5 Zimmer	70.22	67.62	29.74
	Whg 9	3.5 Zimmer	92.93	92.39	24.35
	Whg 10	3.5 Zimmer	94.64	89.40	20.44
	Whg 11	2.5 Zimmer	45.63	43.71	17.51
	Whg 12	2.5 Zimmer	60.38	57.78	22.95
	Whg 13	2.5 Zimmer	69.11	66.51	29.74
	Whg 14	3.5 Zimmer	92.21	86.92	24.35
	Whg 15	3.5 Zimmer	94.64	89.40	20.44
	Whg 16	2.5 Zimmer	45.63	43.71	17.51
	Whg 17	2.5 Zimmer	60.38	57.78	22.95
	Whg 18	2.5 Zimmer	69.11	66.51	29.74
	Whg 19	2.5 Zimmer	69.84	66.70	21.05
	Whg 20	3.5 Zimmer	107.96	97.15	30.32
			<b>1'646.86 m²</b>	<b>1'563.29 m²</b>	<b>508.02 m²</b>
4	Whg 1	3.5 Zimmer	92.51	87.78	79.18
	Whg 2	5.5 Zimmer	130.50	123.21	67.91
	Whg 3	4.5 Zimmer	118.30	111.73	61.75
	Whg 4	5.5 Zimmer	130.50	123.19	51.27
	Whg 5	4.5 Zimmer	108.90	102.18	62.41
	Whg 6	4.5 Zimmer	116.15	109.57	43.89
	Whg 7	5.5 Zimmer	132.66	125.35	68.28
	Whg 8	3.5 Zimmer	89.99	85.37	70.19
		<b>919.51 m²</b>	<b>868.38 m²</b>	<b>504.88 m²</b>	
<b>Total</b>			<b>7'161.02 m²</b>	<b>6'795.47 m²</b>	<b>2'382.24 m²</b>
<b>Wohnen Miete</b>					
	0. EG	1.5 Zimmer	3		
	0. EG	3.5 Zimmer	4		
	0. EG	Atelier	4		
	1. OG	2.5 Zimmer	7		
	1. OG	3.5 Zimmer	5		
	2. OG	2.5 Zimmer	7		
	2. OG	3.5 Zimmer	5		
	3. OG	2.5 Zimmer	7		
	3. OG	3.5 Zimmer	5		
	4. Attika	3.5 Zimmer	1		
	4. Attika	4.5 Zimmer	2		
	4. Attika	5.5 Zimmer	1		
			<b>51</b>		
<b>Wohnen Stockwerkeigentum</b>					
	0. EG	3.5 Zimmer	2		
	0. EG	4.5 Zimmer	2		
	0. EG	Atelier	4		
	1. OG	2.5 Zimmer	1		
	1. OG	3.5 Zimmer	5		
	1. OG	4.5 Zimmer	2		
	2. OG	2.5 Zimmer	1		
	2. OG	3.5 Zimmer	5		
	2. OG	4.5 Zimmer	2		
	3. OG	2.5 Zimmer	1		
	3. OG	3.5 Zimmer	5		
	3. OG	4.5 Zimmer	2		
	4. Attika	3.5 Zimmer	1		
	4. Attika	4.5 Zimmer	1		
	4. Attika	5.5 Zimmer	2		
			<b>36</b>		

### Fassadenkonzept

#### Farben und Material sind sorgfältig gewählt und abgestimmt

Die Materialisierung und Farbgebung ist in Abstimmung mit der Umgebung sowie Umwelteinflüssen erfolgt. Die dem Wetter und Immissionen ausgesetzten Fassaden, insbesondere jene zur Bahn, werden verputzt und in einem dunklen, satten Grün gehalten. Die Fassade unter den wettergeschützten Balkonen hingegen ist in Holz ausgekleidet. Für das Innere, Wohnliche ist also eine warme Materialisierung gedacht. Bauteile in Metall sind in weiss oder rot gehalten. Das Weiss der Balkone, und somit Hoffassade, ist in Anlehnung an den Bestandsbau gewählt, während die roten Metallteile, wie etwa die Fensterrahmen, als Kompletärkontrast in der Fassade erscheinen.

	Holz
	Metall
	Verputz



**Visu | Ansicht Frikartstrasse**



Visu | Fassadengestaltung Frikartstrasse



**Visu | Ansicht Bahnlinie**



Visu | Fassadengestaltung Bahnlinie



Visu | Kopfbau



Visu | Ansicht Hof



Visu | Detailausschnitte



Adressierung



Hoffassade



Attika



Balkon

## 2416\_FRIKART Kennwerte

Manuela Ernst, Aarau, 25.04.2025

### Informationen

Parzellen-Nr.	1'980 m <sup>2</sup>
Ort	Zofingen
aGF (inkl. Bestand)	9'460 m <sup>2</sup>

### Fläche SIA 416

GSF	6'143 m <sup>2</sup>
GF o.i.	9'104.2 m <sup>2</sup>
GF u.i.	1'574.4 m <sup>2</sup>
GF <sub>AEH</sub> (mit Rampe)	2'186.1 m <sup>2</sup>
GF <sub>total</sub>	12'864.70 m <sup>2</sup>
HNF <sub>(StWE)</sub>	3'149.20 m <sup>2</sup>
HNF <sub>(Miete)</sub>	3'646.20 m <sup>2</sup>
HNF <sub>total</sub>	6'795.40 m <sup>2</sup>

### Flächen div.

aGF <sub>(Bestand)</sub>	766.4 m <sup>2</sup>
aGF <sub>(Neubau)</sub>	8'704.5 m <sup>2</sup>
NWF <sub>(StWE)</sub>	3'324.0 m <sup>2</sup>
NWF <sub>(Miete)</sub>	3'836.8 m <sup>2</sup>
NWF <sub>total</sub>	7'160.8 m <sup>2</sup>

### Volumina SIA 416

GV o.i.	28'196.4 m <sup>3</sup>
GV u.i.	6'509.5 m <sup>3</sup>
GV <sub>AEH</sub> (mit Rampe)	7'589.4 m <sup>3</sup>
GV <sub>total</sub> AEH (mit Rampe)	42'295.3 m <sup>3</sup>

### Einheiten

Wohnungen StWE	36
Wohnungen Miete	51
PP o.i.	12
PP u.i.	75