

# Neubau Werkhofareal Buchs

## Beschrieb Architekt

Der Neubau des Eniwa-Werkhofareals gliedert sich in die Bereiche Verwaltungsbau mit Restaurant, Werkstätten, Fahrzeug- und Lagerhallen und bildet den östlichen Abschluss des Stadtentwicklungsgebiets Torfeld Süd. Städtebaulich orientiert sich der Neubau, welcher durch seine Dimensionen zu einem neuen Stück Stadt wird, an den umliegenden grossmassstäblichen Büro- und Gewerbebauten sowie dem geplanten Stadion. Der Perimeter wird bis an seine Ränder schildartig bebaut, über dem polygonalen Sockelbau erheben sich zwei Volumen in Form des Verwaltungsbaus und des Werkstatttrakts. Sie manifestieren die orthogonale Grundstruktur des Bebauungsschildes und bilden den Kopf respektive den Abschluss zum Strassenraum hin. Die gewählte Grossform vermag durch ihre Präsenz mit den umliegenden grossmassstäblichen Bauten mitzuhalten und vermittelt mit ihrer Höhenstaffelung angemessen zwischen projektiertem Stadion und Wohnquartier. Die Idee der schildartigen Bebauung wird durch die einheitliche Materialisierung gestärkt. Die Fassaden mit hohem Glasanteil erscheinen als Raumgitter, die geschlossenen Partien als gefaltete Haut. Die Fassadenflächen werden durch die geknickten Betonelemente strukturiert und belebt. Diese durchgängige Wellenbewegung unterstützt die Homogenität der Bebauung und stärkt die Idee der Wahrnehmung als Grossform, welche neben dem projektierten Stadion ihre Präsenz markiert.



[Foto / Andreas Graber Photography, Zürich]

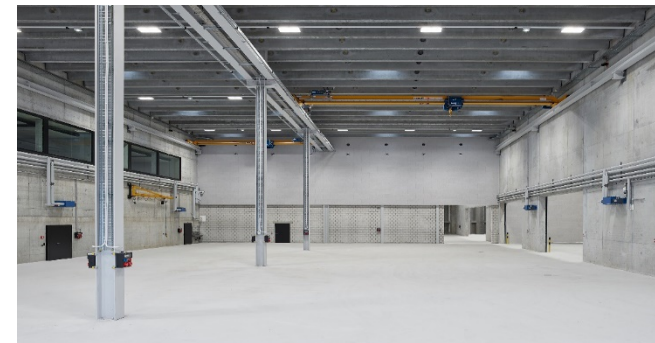
## Beschrieb Baumanagement

Die verschiedenen Nutzungen und Bedürfnisse unter dem Dach der Eniwa, die anspruchsvolle Architektur resp. Bauweise mit denen im Rohbau versetzen Sichtbetonfassadenelementen, die bauglogistische Situation mit den Nachbarbaustellen während der Ausführung sowie die kurze Bauzeit sind nur einige Merkmale des Neubauprojekts. Im Speziellen führen die verschiedenen Nutzungen in den einzelnen Gebäudekomplexen zu sehr unterschiedlichen physischen Gebäude-Konstruktionen und technischen Installationsgraden. Der daraus resultierenden Komplexität sowie den Risiken des Bauvorhabens wurde frühzeitig, auf allen Stufen und in allen Phasen (Planung/Ausschreibung/Ausführung etc.) entsprechend Rechnung getragen, indem an alle Projektbeteiligte organisatorische, administrative, terminliche, inhaltliche sowie qualitative Vorgaben gemacht wurden. Die Überwachung der Vorgaben erfolgte in einem projektspezifischen Qualitätsmanagement mit Abbildung im Projekt-Reporting. Die Integration der öffentlichen Ausschreibung nach kantonalem Submissionsdekret des Kantons Aargau resp. nach GATT/WTO in alle Prozesse, stellte eine besondere Herausforderung dar.

## Gebäudespezifikationen

- Primärkonstruktion**
- Massivbauweise, Wände und Decken in Beton resp. Sichtbeton
  - Werkstattdach in vorfabrizierten und vorgespannten Betonrippenplatten mit Überbeton

- Gebäudehülle**
- Flachdächer als Warmdächer im System PBD begrünt
  - Fassaden in Sichtbetonelementen und hinterlüftetem Metallblech
  - Fenster und Gebäudeabschlüsse in Aluminium
  - Beschattung mit Stoffstoren im System ZIP



[Foto / Andreas Graber Photography, Zürich]

## Innenausbau

- Innenausbau im Industrielook mit veredelten Rohbaumaterialien
- Einbauten wie Raumtrennwände in Massiv- und Leichtbauweise
- Sichtbeton an Decken und Wänden
- Keramische Wand- und Bodenbeläge in Nasszellen
- Zonen- und Nutzungsgerechte Bodenbeläge in Hartbetonterrazzo, Parkett, PU, Epoxy, Hartbeton uvm.
- Metalldecke in Eingangsbereich und Nasszellen
- Einbauten wie Bürotrennwände, Küchen, Garderoben etc. in Holz
- Einbauten wie Türen in Holz und Metall

## Haustechnik

- Fernwärme- und Fernkälteversorgung
- Wärmeverteilung über Heizkörper und Bodenheizung, Werkstatt über Luftheizgeräte
- Kühlung über akustisch aktivierte Deckensegel
- Lüftung zonen- und nutzungsgerecht über sichtbares Kanalnetz
- Sanitärinstallationen mit Grauwassernutzung
- KNX-Elektroinstallationen und Gebäude-Leitsystem
- Generell sichtbare Haustechnikmontage

## Spezielles

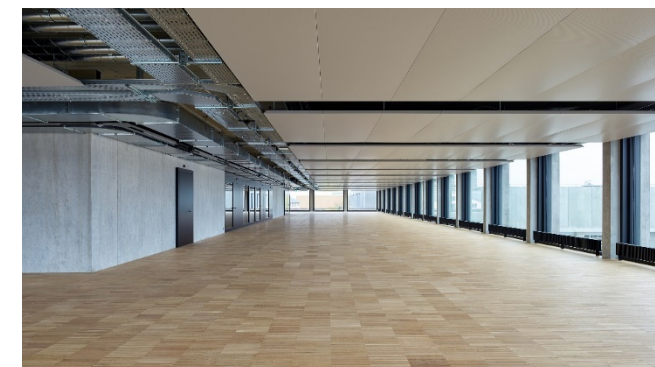
- Baugrubensicherungen
- Versickerungsanlage
- Erhöhte Erdbebenanforderung
- Erhöhte resp. halbierte Rohbautoleranzen wegen Sichtbetonfassadenelementen
- Betonverkehrsflächen für Schwerlastfahrzeuge
- Blitzschutz mit erhöhten Anforderungen
- Interne und externe Trafostation
- Redundante Energieversorgung
- Netzersatzanlage 7/24
- Photovoltaikanlage
- Brandmelde- und Gaslöschanlagen
- Videoüberwachung
- Zutrittskontrolle
- Audio- und Videopräsentationstechnik
- Parking mit Leitsystem
- Zentrale Leitstelle 7/24
- Fassadenreinigungsanlage
- Krananlagen im Werkstattbereich
- Logistikinstallationen wie automatisiertes Kleinteilelager, Schmalgangstapler und dgl.
- Leitstelle für Fremdmietler 7/24
- Gastroküche mit Mensa
- Grossserverräume
- LKW-Waschplatz mit Spaltanlage
- Sporthalle und Fitnessraum

## Leistungen Hauri Baumanagement AG

- Grundleistungen**
- Kostenplanung
  - Terminplanung
  - Ausschreibungs-, Vergabe- und Werkvertragswesen
  - Bauleitung, Inbetrieb- und Werkabnahmen
  - Kostenkontrolle und Rechnungswesen
  - Leitung der Garantiewerke
- Zusatzleistungen**
- Baustellenlogistik als übergeordnete Baustellenkoordination
  - Projektspezifisches Qualitätsmanagement als übergeordnete Qualitätssicherung
  - Erweiterte Baustellenüberwachung
  - Erweiterte Arbeitssicherheitskontrollen
- Spezielles**
- Öffentliche Ausschreibung nach kantonalem Submissionsdekret resp. nach GATT/WTO

## Projektbeteiligte Planer

- Architekt/Generalplaner**
- Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, 5000 Aarau
- Bauingenieur**
- Rothpletz, Lienhard + Cie AG, 5000 Aarau
- Elektroplaner**
- Hefti.Hess.Martignoni., 5000 Aarau
- HLKS-Planer**
- Planungsbüro Roman Böni GmbH, 5036 Oberentfelden
- Gebäudeautomationsplaner**
- Planungsbüro Roman Böni GmbH, 5036 Oberentfelden
- Brandschutzplaner**
- Makiol + Wiederkehr, 5712 Beinwil am See
- Landschaftsplaner**
- david & von arx landschaftsarchitektur gmbh, 4500 Solothurn
- Sicherheitsplaner**
- Amstein & Walthert Sicherheit AG, 5033 Buchs
- Blitzschutzplaner**
- HKG Engineering AG, 5000 Aarau
- Bauphysik/Bauakustik**
- Grolimund + Partner AG, 5000 Aarau
- Vermessungsplaner**
- Ackermann + Wernli AG, 5000 Aarau
- Verkehrsplaner**
- Ballmer + Partner AG, 5000 Aarau
- Fassadenplaner**
- Ferroplan Engineering AG, 8045 Zürich
- Gastroplaner**
- Electrolux Professional AG, 6210 Sursee
- Logistikplaner**
- Boesch Logistics, Management und Consulting, 8104 Weiningen



[Foto / Andreas Graber Photography, Zürich]

## Projektinformationen

### Projektstandort

- Industriestrasse 25, 5033 Buchs

### Bauherrschaft und Betreiber

- Eniwa AG, 5033 Buchs

### Referenzpersonen

- Dr. Hans-Kaspar Scherrer, Eniwa AG, Vorsitzender der Geschäftsleitung/Bauausschusspräsident
- Roman Bertsch, Eniwa AG, Leiter Immobilien/Bauausschussmitglied

### Nutzer

- Eniwa AG, 5033 Buchs
- Fremdmietler

### Termine

- Vorprojekt
  - März 2014 bis August 2014
- Bauprojekt
  - September 2014 bis April 2015
- Ausführungsprojekt
  - Planung ab Mai 2015
  - Ausführung April 2016 bis Dezember 2017

### Kennzahlen

- Gebäudevolumen SIA 416
  - M3 158'000
- Geschossfläche SIA 416
  - M2 30'000
- Nettogeschossfläche SIA 416
  - -
- Umgebungsfläche
  - M2 3'800
- Grundstückfläche
  - M2 15'200
- Kosten BKP 2/M3 Gebäudevolumen SIA 416
  - CHF 405
- Kosten BKP 2/M2 Geschossfläche SIA 416
  - CHF 2'140
- Kosten BKP 2/M2 Nettogeschossfläche SIA 416
  - -
- Kosten BKP 4/M2 Umgebungsfläche
  - CHF 290

### Baukosten

- BKP 1 Vorbereitungsarbeiten
  - CHF 0.2 Mio.
- BKP 2 Gebäude
  - CHF 64.2 Mio.
- BKP 3 Betriebseinrichtungen
  - CHF 2.4 Mio.
- BKP 4 Umgebung
  - CHF 1.1 Mio.
- BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten
  - CHF 2.2 Mio.
- Total BKP 1-5
  - CHF 70.1 Mio.