

Neubau Wohn- und Geschäfts- haus mit Bushaltestelle Baden

Beschrieb Architekt

Der Neubau zwischen Badener Altstadt und Bahngleis ist auf drei Niveaus an den öffentlichen Raum angebunden. Zwei Verkaufs- und ein Dienstleistungsgeschoss profitieren dabei von der zentralen Lage. Für die 4 Geschosswohnungen und 8 Maisonettes mit attraktiver Aussicht gilt es, Privatheit und Ruhe zu schaffen. Das lärmabgewandte Dach wird zur Fassade – darin eingeschnittene private Höfe inszenieren den Blick auf Schlossberg und Ruine. Die Gebäudehülle aus Beton verankert das Haus am geschäftigen Ort und schützt sein Inneres gleichsam mit einer harten Schale. Fenster und Verglasungen in Aluminium natureloxiert ergänzen das Bild eines zugleich rohen und eleganten Gebäudes.



[Foto / Georg Aerni, Zürich]

Beschrieb Baumanagement

Ab Bau- resp. Rückbaubeginn stellte das Projekt höchste Ansprüche an die Baulogistik. Alle an die Baustelle angrenzenden Flächen waren während der ganzen Bauzeit privat und/oder öffentlich genutzt. Auch der unter dem Gebäude verlaufende Tunnel und die angrenzend unter Betrieb stehenden Ladenflächen waren im Handling während der ganzen Bauzeit eine grosse Herausforderung. Der Materialumschlag resp. die Baustelleninstallation war auf zwei minimalste Flächen reduziert und musste während der Bauzeit jeweils flexibel umgestellt werden. Die anspruchsvolle Architektur resp. die rohbauveredelte Bauweise, aber auch das Tragwerk der Primärkonstruktion (Rahmentragwerk mit Brückenabfangdecke über der Bushaltestelle) sowie der Genauigkeitsanspruch aufgrund der nachträglich montierten Betonfassadenelemente sind nur einige Merkmale des Neubauprojekts. Nebst allen anderen waren die geplanten Verformungen der Primärkonstruktion nach Rohbauvollendung die grösste Herausforderung für die Folgearbeiten. Der 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.

Gebäudespezifikationen

- Primärkonstruktion
- Massivbauweise, Wände und Decken in Beton teilw. Sichtbeton
- Gebäudehülle
- Fassaden in Sichtbetonelementen, hinterlüftetem Eternit und Metallblech
 - Fenster in Holz/Metall
 - Türen und Fassadenverglasungen in Holz und Aluminium
 - Flachdächer als Warmdächer im System PBD begrünt
 - Beschattung mit Stoffstoren im System ZIP



[Foto / Hauri Baumanagement AG]

- Innenausbau
- Innenausbau im Industrielook mit veredelten Rohbaumaterialien
 - Einbauten wie Raumtrennwände in Massiv- und Leichtbauweise
 - Teilw. Sichtbeton an Decken und Wänden
 - Teilw. Weissputz an Decken
 - Teilw. Multiplanspachtel an Wänden
 - Keramische Wand- und Bodenbeläge in Nassbereichen
 - Gussasphalterrazzo in Korridorzone Wohnen
 - Kunststeinbodenbeläge in Erschliessungszonen
 - Sicht-Anhydritböden und Parkett in Räumen
 - Einbauten wie Küchen, Garderoben etc. in Holz
 - Einbauten wie Türen in Holz

- Hautechnik
- Erdsondenwärmepumpe
 - Wärmeverteilung über Heizkörper, Konvektoren und Bodenheizung
 - Kontrollierte Wohnlüftungen
 - Kontrollierte Bereichs-Lüftungen/-Kälte, zonen- und nutzungsgerecht über sichtbares und unsichtbares Kanal-/Leitungsnetz

- Spezielles
- Altlastensanierung vor Rückbau altes Gebäude
 - Erschütterungsarmer Rückbau altes Gebäude aufgrund angrenzendem Bestand Gewerbegebäude (in Betrieb)
 - Unterfangung Bestand Gewerbegebäude (in Betrieb)
 - Baugrubensicherung mit verankerter Rühlwand
 - Foundation mit Ortsbetonbohr- und Mikropfählen
 - Foundation mit Stahlrammverdrängungspfählen
 - Nivellementüberwachung angrenzende SBB-Geleise
 - Installationsplattform Bereich Schlossbergplatz
 - Stahltunnel Zufahrt Parkhaus als Lagerplattform und Schutzwand SBB-Geleise
 - Provisorische Bushaltestelle
 - Erhöhte resp. halbierte Rohbautoleranzen wegen Sichtbetonfassadenelementen
 - Geschosse über Bushaltestelle akustisch entkoppelt
 - Geschosse über Bushaltestellen als Rahmentragwerk
 - Verspriessung Rahmentragwerk bis Rohbauvollendung wegen Verformungstoleranzen
 - Betonverkehrsfläche Bereich Bushaltestelle

Leistungen Hauri Baumanagement AG

- Grundleistungen
- Kostenplanung
 - Terminplanung
 - Ausschreibungs-, Vergabe- und Werkvertragswesen
 - Bauleitung, Inbetrieb- und Werkabnahmen
 - Kostenkontrolle und Rechnungswesen
 - Leitung der Garantearbeiten
- Zusatzleistungen
- Baustellenlogistik als übergeordnete Baustellenkoordination
 - Projektspezifisches Qualitätsmanagement als übergeordnete Qualitätssicherung
 - Erweiterte Baustellenüberwachung
 - Erweiterte Arbeitssicherheitskontrollen
- Spezielles
- Teilprojekte mit unterschiedlichen Auftraggebern und Baubuchhaltungen

Projektbeteiligte Planer

- Architekt/Generalplaner
- BDE Architekten GmbH, 8400 Winterthur
- Bauingenieur
- SNZ Ingenieure und Planer AG, 8050 Zürich
 - JAUSLIN STEBLER AG, 4132 Muttenz
- Prüfingenieur
- Bänziger Partner AG, 5400 Baden
- Elektro-Planer
- Scherler AG Beratende Ingenieure, 8400 Winterthur
- HLKS-Planer
- Beag-Engineering AG, 8400 Winterthur
- Bauphysik
- BWS Bauphysik AG, 8408 Winterthur
- Vermessungsplaner
- STEINMANN Ingenieur und Planer AG, 5400 Baden
- Fassadenplaner
- Atelier P3 AG, 8005 Zürich



[Foto / Georg Aerni, Zürich]

Projektinformationen

- Projektstandort
- Bahnhofstrasse 7, 5400 Baden
- Bauherrschaft und Betreiber
- Miteigentümergeinschaft Wohn- und Geschäftshaus Schlossberg, 5400 Baden
 - Kanton Aargau, 5000 Aarau
- Referenzpersonen
- Kurt Baumann, Miteigentümergeinschaft Wohn- und Geschäftshaus Schlossberg, Baukommissionsmitglied
 - Karsten Henkel, Emch+Berger ImmoConsult AG, Bauherrentreuhänder

- Nutzer
- Fremdm Mieter (Wohnungen + Gewerbe)
 - McDonald's (Gastronomie)
 - Busbetriebe (Kanton Aargau)

- Termine
- Bauprojekt
- Januar 2014 bis Januar 2015
- Ausführungsprojekt
- Planung ab Februar 2015
 - September 2016 bis Februar 2019

- Kennzahlen
- Gebäudevolumen SIA 416
- M3 13'600 (inkl. Bushaltestelle)
- Geschossfläche SIA 416
- M2 3'500 (inkl. Bushaltestelle)
- Nettogeschossfläche SIA 416
- -
- Kosten BKP 2/M3 Gebäudevolumen SIA 416
- CHF 1'180
- Kosten BKP 2/M2 Geschossfläche SIA 416
- CHF 4'570
- Kosten BKP 2/M2 Nettogeschossfläche SIA 416
- -

- Baukosten
- BKP 1 Vorbereitungsarbeiten
- CHF 4.1 Mio.
- BKP 2 Gebäude
- CHF 16.0 Mio.
- BKP 3 Betriebseinrichtungen
- CHF 0.1 Mio.
- BKP 4 Umgebung
- CHF 1.2 Mio.
- BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten
- CHF 1.3 Mio.
- BKP 9 Ausstattung
- -
- Total BKP 1-9
- CHF 22.7 Mio.