

# Neubau Wohn- und Geschäftshaus Aarau

## Beschrieb Architekt

Im Rahmen einer umfassenden Analyse des bestehenden Gebäudes stellten die Planer fest, dass die teilweise komplett verunklärte historische Struktur in einem bautechnisch schlechten Zustand war. In Absprache mit der Stadtbildkommission und der Kantonalen Denkmalpflege wurde entschieden, dass ein Ersatzneubau die adäquateste Lösung ist. Die Entwurfsidee basiert auf dem Ansatz, dass der Ersatzneubau Teil des bestehenden Ensembles wird, welches aus drei aneinandergelagerten Häusern besteht. Die charakteristischen Merkmale dieser Häuserzeile sind die horizontale Gliederung respektive die Dreiteiligkeit bestehend aus Sockel-, Mittel- und Dachpartie sowie die muralen Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten. Diese Typologien werden aufgenommen und zeitgemäss interpretiert. Die Gliederung des Baukörpers erfolgt durch nach aussen verschobene Versätze. Die einstoffliche Fassade bestehend aus Dämmbeton stellt eine konstruktive Analogie zu den bestehenden Gebäuden dar. Naturbelassene Holzfenster und feingliedrige Fallarmmarkisen komplettieren das zurückhaltende, hochwertige und edle Erscheinungsbild. Das über Lichtkanonen belichtete Untergeschoss sowie das Erdgeschoss sollen einer Gastronomienutzung zugeführt werden. Die flexibel unterteilbaren Obergeschosse werden gewerblich genutzt, die beiden Dachgeschosse beinhalten zwei Wohnungen.



[Foto / Andreas Graber Photography, Zürich]

## Beschrieb Baumanagement

Ab Bau- resp. Rückbaubeginn stellte das Projekt höchste Ansprüche an die Bauleitung. Alle an die Baustelle angrenzenden Flächen waren während der ganzen Bauzeit privat und/oder öffentlich genutzt. Der Materialumschlag resp. die Baustelleninstallation war auf eine minimalste Fläche reduziert. Auch die angrenzend unter Betrieb stehenden Wohn- und Ladenflächen waren im Handling während der ganzen Bauzeit eine grosse Herausforderung. Im Speziellen wurden die einzelnen Arbeiten einer Lärmstufenkategorie und diese wiederum einem Zeitfenster zugewiesen. Mit dieser Massnahme konnte sichergestellt werden, dass der angrenzende Betrieb bestmöglich vom Baulärm entlastet wurde. Die rohbauveredelte Bauweise, der Sichtbeton an den Wänden und Decken im Gebäudeinnern sowie die Fassade in Wärmedämmbeton sind die Hauptmerkmale des Neubauprojekts. Insbesondere die Rezeptur des Wärmedämmbetons in Abhängigkeit der Witterungseinflüsse beschäftigte uns bereits Monate vor Baubeginn. Um den beim Einbau bereits fertigen Konstruktionen resp. Materialien Rechnung zu tragen, musste ein optimaler, teilweise unkonventioneller Bauablauf erarbeitet werden. Den Komplexitäten 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 Projektreporting.

## Gebäudespezifikationen

- Primärkonstruktion
- Massivbauweise, Wände und Decken in Beton/Sichtbeton

### Gebäudehülle

- Fassade mit Wärmedämmbeton
- Fenster in Holz
- Flachdächer als Warmdächer im System PBD
- Beschattung mit Fallarmmarkisen



[Foto / Andreas Graber Photography, Zürich]

### Innenausbau

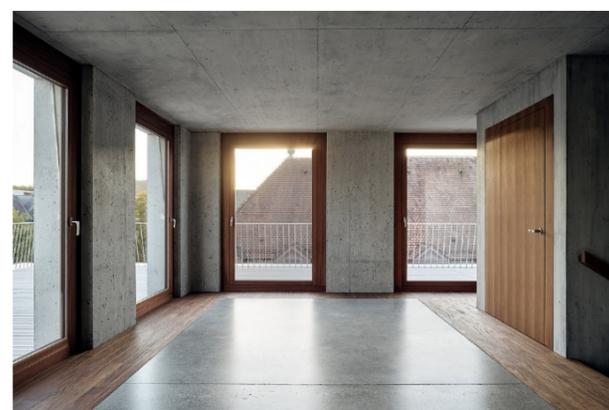
- Innenausbau im Industrielook mit veredelten Rohbaumaterialien
- Einbauten wie Raumtrennwände in Leichtbauweise
- Sichtbeton an Decken und Wänden
- Keramische Mosaikplatten in Nasszellen
- Hartbetonterrazzo, Sichtanhydrit und Parkett in Räumen
- Einbauten aus Holz

### Haustechnik

- Fernwärmeanschluss mit Bodenheizung
- Kontrollierte Bereichs- und Wohnungslüftung
- Fernkälteanschluss

### Spezielles

- Baugrubensicherung verankert und horizontalverspriesst mit Rühlwand
- Unterfangung Nachbargebäude
- Mieterausbauten



[Foto / Andreas Graber Photography, Zürich]

## Leistungen Hauri Baumanagement AG

### Grundleistungen

- Kostenplanung
- Terminplanung
- Ausschreibungs-, Vergabe- und Werkvertragswesen
- Bauleitung, Inbetrieb- und Werkabnahmen
- Kostenkontrolle und Rechnungswesen
- Leitung der Garantiarbeiten

### Zusatzleistungen

- Baustellenlogistik als übergeordnete Baustellenkoordination
- Projektspezifisches Qualitätsmanagement als übergeordnete Qualitätssicherung
- Erweiterte Baustellenüberwachung
- Erweiterte Arbeitssicherheitskontrollen



[Foto / Andreas Graber Photography, Zürich]

## Projektbeteiligte Planer

### Architekt

- Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, 5000 Aarau

### Bauingenieur

- Rothpletz, Lienhard + Cie AG, 5000 Aarau

### Elektro-Planer

- HKG Engineering AG, 5000 Aarau

### HLKS-Planer

- Planungsbüro Roman Böni GmbH, 5036 Oberentfelden

### Bauphysik/-Akustik

- Grolimund + Partner AG, 5000 Aarau

### Brandschutz-Planer

- Makiol + Wiederkehr AG, 5712 Beinwil am See



[Foto / Andreas Graber Photography, Zürich]

## Projektinformationen

### Projektstandort

- Bahnhofstrasse 53, 5000 Aarau

### Bauherrschaft und Betreiber

- Unigamma Anlagestiftung, 5000 Aarau

### Referenzpersonen

- Benjamin Ammann, Unigamma Anlagestiftung

### Nutzer

- Fremdmietler (Wohnungen + Gewerbe)
- Gastronomie

### Termine

- Vorprojekt und Bauprojekt
- Februar 2014 bis Februar 2015

### Entwicklung und Testwände Wärmedämmbeton

- März 2015 bis März 2016

### Ausführungsprojekt

- Planung ab September 2015
- April 2016 bis Oktober 2017

### Kennzahlen

- Gebäudevolumen SIA 116
- M3 3'900

### Geschossfläche SIA 416

- -

### Nettogeschossfläche SIA 416

- -

### Kosten BKP 2/M3 Gebäudevolumen SIA 116

- CHF 1'150

### Kosten BKP 2/M2 Geschossfläche SIA 416

- -

### Kosten BKP 2/M2 Nettogeschossfläche SIA 416

- -

### Baukosten

- BKP 1 Vorbereitungsarbeiten
- CHF 0.4 Mio.

- BKP 2 Gebäude
- CHF 4.5 Mio.

- BKP 3 Betriebseinrichtungen
- -

- BKP 4 Umgebung
- CHF 0.1 Mio.

- BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten
- CHF 0.3 Mio.

- BKP 9 Ausstattung
- -

- Total BKP 1-9
- CHF 5.3 Mio.