

## Sanierung Geschäftshaus Aarau



[Foto / Bahnhofplatz Aarau AG, vorher]

### Beschrieb Baumanagement

Das unter Betrieb totalsanierte Gebäude stellt ab Baubeginn höchste Ansprüche an die Baugistik. Alle an die Baustelle angrenzenden Flächen waren während der ganzen Bauzeit privat und/oder öffentlich genutzt. Auch die im Gebäude unter Betrieb stehenden Büro- und 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, die unter Betrieb ausgeführten statischen Massnahmen (Tragwerkveränderung, Erdbeben- und Durchstanzertüchtigung, Aufstockung etc.), die horizontalen und vertikalen Veränderungen der Erschliessungsbereiche, der Komplettersatz der Haustechnik aber auch die komplette Erneuerung der Gebäudehülle sind nur einige Merkmale des Projekts. Weiter stellten auch die teilweise parallelaufenden Mieterausbauten eine zusätzliche Herausforderung dar. 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.



[Foto / Bahnhofplatz Aarau AG, nachher]

### Gebäudespezifikationen

- Primärkonstruktion
  - Massivbauweise, Skelett in Beton
- Gebäudehülle
  - Fassaden mit hinterlüftetem Naturstein
  - Fenster in Holz/Metall
  - Türen und Fassadenverglasungen in Aluminium
  - Flachdächer als Warmdächer im System PBD begrünt
  - Beschattung mit Lamellenstoren



[Foto / Hauri Baumanagement AG, nachher]

- Innenausbau
  - Edelrohnbau
  - Keramische Wand- und Bodenbeläge in Nassbereichen
  - Verputzte Wände in Erschliessungszonen
  - Abhangdecken in Erschliessungszonen
  - Kunststeinbodenbeläge in Erschliessungszonen
- Haustechnik
  - Wärmeverteilung über Heizkörper
  - Kontrollierte Bereichs-Lüftungen/-Kälte, zonen- und nutzungsgerecht über sichtbares und unsichtbares Kanal-/Leitungsnetz
- Spezielles
  - Altlastensanierung vor Rückbauten
  - Erschütterungsarmer Rückbau aufgrund laufendem Betrieb
  - Dachgeschoss erweitert unter Betrieb
  - Technikaufbau unter Betrieb
  - Statische Veränderung unter Betrieb
  - Provisorische Bushaltestelle
  - Fassadenreinigungsanlage
  - Etc.

### Leistungen Hauri Baumanagement AG

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



[Foto / Bahnhofplatz Aarau AG, nachher]

### Projektbeteiligte Planer

- Architekt
  - Frei Architekten AG, Aarau
- Bauingenieur
  - Healy + Partner Engineering, Aarau
- Prüfingenieur
  - -
- Elektro-Planer
  - HEFTI. HESS. MARTIGNONI., Aarau
- HLKS-Planer
  - Leimgruber Fischer Schaub AG, Ennetbaden
- Bauphysik
  - BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich
- Vermessungsplaner
  - Ackermann+Wernli AG, Aarau
- Fassadenplaner
  - Mebatech AG, Baden



[Foto / Bahnhofplatz Aarau AG, nachher]

### Projektinformationen

#### Projektstandort

- Bahnhofplatz 4, 5000 Aarau

#### Bauherrschaft und Betreiber

- Bahnhofplatz Aarau AG, 5000 Aarau

#### Referenzpersonen

- Heinz Faes, Bahnhofplatz Aarau AG, Miteigentümer

#### Nutzer

- Fremdmietler (Büro und Gewerbe)

#### Termine

- Bauprojekt
  - 2009 bis 2010
- Ausführungsprojekt
  - Planung 2010
  - Ausführung 1. Etappe 2010 bis 2011
  - Ausführung 2. Etappe 2011 bis 2012

#### Kennzahlen

- Gebäudevolumen SIA 116
  - M3 14'500
- Geschossfläche SIA 416
  - -
- Nettogeschossfläche SIA 416
  - -
- Kosten BKP 2/M3 Gebäudevolumen SIA 116
  - -
- Kosten BKP 2/M2 Geschossfläche SIA 416
  - -
- Kosten BKP 2/M2 Nettogeschossfläche SIA 416
  - -

#### Baukosten

- BKP 1 Vorbereitungsarbeiten
  - -
- BKP 2 Gebäude
  - -
- BKP 3 Betriebseinrichtungen
  - -
- BKP 4 Umgebung
  - -
- BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten
  - -
- BKP 9 Ausstattung
  - -
- Total BKP 1-9
  - Ca. CHF 13.0 Mio.