

Umbau Villa Oehler Aarau

Beschrieb Architekt

Die Villa Oehler befindet sich im Entwicklungsgebiet Torfeld Süd/Aeschbachquartier. Das Gebäude ist durch seine Gestaltung im sogenannten Schweizerischen Holzstil baukünstlerisch und architektonisch beachtenswert und gehört zu den wichtigsten Zeugen dieses Stils in Aarau. Im Rahmen eines Umbaus wurde das ehemalige ca. 1880 errichtete Wohngebäude in eine Kindertagesstätte mit zwei Abteilungen umgebaut. Die eine Gruppe befindet sich im Erd- die andere im Obergeschoss. Im Dachgeschoss sind neben einem Mehrzweckraum die Räumlichkeiten der Krippenleitung und des Personals untergebracht. Die Bewahrung des Charakters der bestehenden Villa stand neben einem wirtschaftlichen Umbau im Zentrum des Vorhabens. Das Dach wurde bis auf die Tragkonstruktion zurückgebaut und durch einen neuen Aufbau ersetzt. Die restlichen Teile der Gebäudehülle wurden sorgfältig restauriert und gestrichen. Die innere Struktur und Einteilung der Räume blieb erhalten. Die komplette Haustechnik wurde ersetzt. Basierend auf einem historischen Untersuch wurde die Farbgebung der Fassade, des Erd- und des Untergeschosses teilweise in ihre ursprüngliche Fassung zurückgeführt. Das Dachgeschoss konnte durch das Entfernen des Kehlgebälks und des Zwischenbodens räumlich aufgewertet werden.



[Foto / Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau]

Beschrieb Baumanagement

Um der im kommunalen Inventar des Kanton Aargau stehenden Villa Oehler (BA40019925) gerecht zu werden und die historische Bauweise zu verstehen, wurden in einem ersten Schritt die bestehenden Baukonstruktionen mit der notwendigen Sensibilität sondiert. Mit den daraus gewonnenen Erkenntnissen konnten einerseits die substanziell notwendigen Eingriffe, aber auch das konstruktive Wissen für den Umbau und die Restaurierung ermittelt werden. Damit konnte bereits ab Vorprojektphase sehr präzise und verbindlich geplant und resultierend die Kosten gerechnet werden. Zum Schutze der zu erhaltenden Ausbauten wurde während dem Umbau ein optimal strukturierter Bauablauf mit wenig Parallelitäten erarbeitet. Die erfolgreiche Umsetzung setzte zudem eine tägliche Baustellenpräsenz voraus. Den Komplexitäten sowie den Risiken des Bauvorhabens wurde frühzeitig auf allen Stufen und in allen Phasen (Planung/Ausschreibung/Ausführung) 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 in Ziegelmauerwerk, Decke über Untergeschoss in Stahlträgerhurdis, restliche Decken in Holzbalkenlagen



[Foto / Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau]

Gebäudehülle

- Restaurierte Fassade verputztes Ziegelmauerwerk
- Restaurierter Gebäude-Sockel/-Ecklisenen in Kunststein
- Restaurierte profilierte Fenstergesimse/geschmückte Brüstungsfelder in Kunststein
- Restaurierte Fenster mit Vorfenster in Holz
- Steildach als Warmdach mit neuen Muldenfalzziegel
- Flachdach leicht geneigt mit neuem Doppelfalzblechdach
- Restaurierte Fensterklappläden in Holz



[Foto / Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau]

Innenausbau

- Restaurierte und neue Einbauten wie Raumtrennwände in Leichtbauweise
- Restaurierter und neuer Weissputz an Decken und Wänden
- Restaurierte Wandmalereien
- Restaurierte Brusttäger in Holz
- Neue keramische Platten in Nasszellen
- Restaurierter Terrazzobodenbelag
- Restaurierter Massivholzkassettenparkett und Holzriemenboden
- Restaurierte Einbauten aus Holz

Haustechnik

- Sanierte Ölheizung mit restaurierten Heizkörpern
- Komplettersatz Elektro- und Sanitärinstallationen

Spezielles

- Schutzmassnahmen für Erhalt historischer Baumbestand

Leistungen Hauri Baumanagement AG

Grundleistungen

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

Zusatzleistungen

- Projektspezifisches Qualitätsmanagement als übergeordnete Qualitätssicherung



[Foto / Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau]

Projektbeteiligte Planer

Architekt

- Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, 5000 Aarau

Bauphysik/-Akustik

- Grolimund + Partner AG, 5000 Aarau

Brandschutzplaner

- Makiol + Wiederkehr AG, 5712 Beinwil am See

Farbuntersuchung/Wiederherstellung

- Architektur Konservierung Jullien, 4123 Allschwil

Baumschutzplaner

- Tilia Baumpflege AG, 5070 Frick



[Foto / Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau]

Projektinformationen

Projektstandort

- Buchserstrasse 27, 5000 Aarau

Bauherrschaft

- Mobimo AG, 8700 Küssnacht

Referenzpersonen

- Patrick Widmann, Mobimo AG, Projektleiter Realisierung

Eigentümerschaft und Betreiber

- Stadt Aarau

Nutzer

- Fremdm Mieter (Kindertagesstätte)

Termine

Vorprojekt und Bauprojekt

- Mai 2016 bis Januar 2017

Ausführungsprojekt

- Planung ab Februar 2017
- September 2017 bis April 2018

Kennzahlen

Gebäudevolumen SIA 116

- -

Geschossfläche SIA 416

- -

Nettogeschossfläche SIA 416

- -

Umgebungsfläche

- -

Kosten BKP 2/M3 Gebäudevolumen SIA 116

- -

Kosten BKP 2/M2 Geschossfläche SIA 416

- -

Kosten BKP 2/M2 Nettogeschossfläche SIA 416

- -

Kosten BKP 4/M2 Umgebungsfläche 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

- CHF < 2.0 Mio.