



# GAIS

ALTERSWOHNUNGEN - LOFTWOHNUNGEN

Aarau - AG

## Bauherrschaft

APK Aargauische Pensionskasse  
Hintere Bahnhofstrasse 8  
5000 Aarau

## Totalunternehmung

Losinger Marazzi SA/AG  
Hardturmstrasse 11  
8005 Zürich

## Architekt

Frei Architekten AG  
Bleichemattstrasse 43  
5000 Aarau

## Bauingenieur

Walther Mory Maier  
Bauingenieure AG  
Florenz-Strasse 1d  
4142 Münchenstein

## Technische Büros

HKLS-Ingenieur:  
Leimgruber Fischer Schaub AG  
Ehrendingerstrasse 10  
5408 Ennetbaden

Elektroingenieur:  
Herzog Kull Group Aarau  
Hammer 25  
5000 Aarau

## Landschaftsarchitekt

David & von Arx  
Landschaftsarchitektur GmbH  
Fabrikstrasse 4  
4500 Solothurn

## Lage des Bauobjektes

Hintere Bahnhofstrasse  
Herzogstrasse  
5000 Aarau

## Konzept

2006-2007

## Ausführung

2007-2009



## LAGE / GESCHICHTE

Die Überbauung Gais steht am östlichen Rand des Bahnhofs Aarau, an der Ecke Herzogstrasse/Hintere Bahnhofstrasse. Die überbauten Grundstücke der Aargauischen Pensionskasse befinden sich am Rand eines aufstrebenden Entwicklungsgebiets, das geprägt ist von grossen Industrie- und öffentlichen Bauten. Das frühere Industrieareal Gais hat sich in den letzten Jahren immer mehr zu einem modernen Wohn- und Geschäftsviertel gewandelt.

## KONZEPT

Das Projekt umfasst zwei Gebäude. Im ersten befinden sich 20 Pflegezimmer, 65 Alterswohnungen und eine Cafeteria der Institution Senevita AG für betreutes Wohnen und Pflege. Das zweite Gebäude beherbergt Gewerbeflächen im Erd- und ersten Obergeschoss sowie 24 grosse Loftwohnungen in den vier oberen Etagen. Verbunden sind die beiden Häuser durch eine gemeinsame Tiefgarage.





## ARCHITEKTUR

Beide Gebäude sind in Sichtbeton ausgeführt. Im nördlichen Teil mit den Alters- und Pflegewohnungen haben die Architekten dank riesigen Ausstülpungen für die Bibliothek und die Cafeteria schöne Akzente gesetzt. Weitere prägende Elemente sind zweigeschossige Kastenfenster mit dahinter liegenden Korridoren, die ebenfalls über zwei Etagen laufen. Den Passanten und Zugreisenden wird so ein Einblick in das Leben des Gebäudes ermöglicht; für die Seniorinnen und Senioren bilden die Verglasungen ein Fenster zur Stadt.

Durchgehende Balkone prägen die Längsfassaden im südlichen, kleineren Teil der Überbauung Gais. Die horizontale Gliederung des Gebäudes wird durch eine kräftige vertikale Unterteilung überlagert. Die Stirnfassaden sind durch gelochte Scheiben ausgebildet. Die Zimmer der Grossraumwohnungen in den oberen vier Etagen sind rund um einen zentral liegenden Sanitärkern mit Küche und Garderobe angeordnet. Damit betonen die Architekten den hohen Ausbaustandard dieser Loftwohnungen.

Die Umgebungsgestaltung der Überbauung folgt der Richtung des städtebaulichen Musters. Im Asphalt eingelassene Streifen von Schotterrassen sind mit unterschiedlichen Baumreihen bepflanzt. Damit erinnern die Rasenstreifen an die nahegelegenen Geleise.

## BESONDERHEITEN

Weil auf dem Baugelände früher eine Tankstelle betrieben wurde, musste zuerst eine Altlastensanierung durchgeführt werden. Die Qualität des Schalungsbildes und der Farbe der Sichtbetonfassade zu gewährleisten, stellte sich als eine weitere Herausforderung während der Bauphase heraus. Und nicht zuletzt waren im Bereich der Alters- und Pflegewohnungen diverse individuelle Betreiberwünsche zu erfüllen. So mussten zum Beispiel Licht, Farben und Infrastruktur der Wohnungen auf das Konzept von „Senevita“ abgestimmt werden.

## ENERGIEKONZEPT/ NACHHALTIGKEIT

Die Überbauung Gais ist Minergie zertifiziert. Dazu beigetragen haben vor allem eine besonders nachhaltige Abdichtungsqualität der Bauhülle sowie ein modernes Energiekonzept mit Komfortlüftung in allen Räumen der Überbauung. Wichtigster Energieträger sind Pellets, mit denen eine eigene Holzfeuerung betrieben wird. Um Spitzen abzudecken, kann ein Erdgasbrenner zugeschaltet werden.

## PROJEKTDATEN

SIA-Volumen	:	<b>58 340 m<sup>3</sup></b>
Bruttogeschosfläche	:	
Wohnungen	:	<b>9 047 m<sup>2</sup></b>
Gewerbe	:	<b>3 447 m<sup>2</sup></b>
Parkplätze	:	
Tiefgarage	:	<b>64</b>
Oberirdisch	:	<b>17</b>

## NACHHALTIGKEIT

- Minergie-Label
- Holzfeuerung mit Pellets

