



# IM FLÜGEL

AUFSTOCKUNG, UMBAU UND UMNUTZUNG ZUM WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IM NACHHALTIGEN QUARTIER IM LENZ / LENZBURG – AG

Nr. 10142D

**Bauherrschaft**  
Bernische Pensionskasse  
Schläflistrasse 17  
3013 Bern

**Totalunternehmen**  
Losinger Marazzi AG  
Aeschenvorstadt 55  
4051 Basel

**Architekt**  
Züst Gübeli Gambetti  
Architektur und Städtebau AG  
Limmatstrasse 65  
8005 Zürich

**Bauingenieur**  
Ernst Basler + Partner AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich

**Technische Büros**  
Elektroingenieur:  
Mosimann & Partner AG  
Albulastrasse 55  
8048 Zürich

**HLKS-Ingenieur:**  
Getec Zürich AG  
Schaffhauserstrasse 470  
8052 Zürich

**Lage des Bauobjektes**  
Niederlenzer Kirchweg 4  
5600 Lenzburg

**Planung** 2010-2012  
**Ausführung** 2013-2015



## LAGE / GESCHICHTE

Im Zentrum von Lenzburg (AG) entwickelt und realisiert die Losinger Marazzi AG seit 2008 in enger Partnerschaft mit der Grundeigentümerin, der Genossenschaft Elektra Birseck (EBM), und der Stadt Lenzburg das nachhaltige Quartier Im Lenz. Seit die Firma Hero an den Stadtrand gezogen ist, entsteht auf dem 61 400 m<sup>2</sup> grossen ehemaligen Fabrikareal in der Nähe des Bahnhofs ein neuer Stadtteil mit mehr als 500 Wohnungen sowie 20 000 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen für 800 Arbeitsplätze.

Grosse Begegnungszonen wie ein Park mit freiem Zugang zum Aabach und der Markus Roth-Platz als Treffpunkt sind Teil dieses zukunftsweisenden Stadtviertels. Im Lenz wurde als schweizweit drittes nachhaltiges Quartier „2000-Watt-Areal“ zertifiziert. Dieses Label verlangt die Einhaltung von strengen, der Nachhaltigkeit verpflichteten Kriterien, unter anderem bezüglich der Qualität und des Betriebs von Gebäuden oder auch der Mobilität.

Das Gebäude Im Flügel liegt am westlichen Rand dieses neuen Quartiers und war früher das Verwaltungsgebäude der Firma Hero.

## KONZEPT

Das dreistöckige Gebäude wurde zum Wohn- und Geschäftshaus Im Flügel umgebaut. Die bestehenden Geschosse hat die Losinger Marazzi AG als Edelrohbau für moderne Büro- und Gewerbeflächen erstellt. Im Zuge des Umbaus wurde das Haus auch um eine Etage aufgestockt: Im neuen Geschoss befinden sich 14 exklusive, vom Tageslicht durchflutete Attikawohnungen mit eigener Loggia und einer direkt zugänglichen Terrasse auf dem extensiv begrünten Dach.

Alle Wohnungen sind hochwertig ausgestattet; sie verfügen über eine kontrollierte Lüftung und eine Bodenheizung.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## BESONDERHEITEN

Als Auflage der Stadtbildkommission von Lenzburg mussten der Ausdruck und der Charakter des historisch wertvollen Baus erhalten werden. Dies bedingte unter anderem die Sanierung einer bestehenden Shedhalle mit Sägezahndach im östlichen Teil des Gebäudes.

Die grösste Herausforderung bestand in der Aufstockung des Gebäudes mit einem Wohngeschoss. Zu diesem Zweck wurde die Tragstruktur mittels einer Durchstanzsanierung verstärkt. Auf verlängerten Stützen wurden ein Stahlraster und eine Betondecke verlegt. Auf dieser Konstruktion stehen die vorfabrizierten Holzelemente des Wohngeschosses.

Zusätzlich war eine Erdbebenertüchtigung des Gebäudes nötig: Dafür wurden vom Untergeschoss bis zur zweiten Etage drei zusätzliche Wände eingezogen. Und schliesslich wurde der Keller des früheren Hero-Verwaltungsgebäudes zur Einstellhalle umfunktioniert.

## ENERGIEKONZEPT

Das neue, nachhaltige Stadtquartier Im Lenz hat eine eigene, zu 100% CO<sub>2</sub>-neutrale Energiezentrale. Dort wird die Wärmeenergie in erster Linie mit Holzschnitzeln erzeugt; für die Spitzenabdeckung sorgt ein Biogaskessel.



## NACHHALTIGKEIT

- „2000-Watt-Areal“-Zertifizierung für das nachhaltige Quartier Im Lenz
- Eigene Energiezentrale mit 100% erneuerbarer Energie (Holzschnitzel und Biogas)
- Bauweise nach Minergie-Standard
- Extensive Dachbegrünung

## PROJEKTDATEN

SIA-Volumen	:	44 423 m <sup>3</sup>
Bruttogeschossfläche	:	9 260 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	:	1 277 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	:	5 904 m <sup>2</sup>
Wohnungen	:	14
Untergeschoss	:	1
Erdgeschoss	:	1
Obergeschoss	:	3
Parkplätze in der Tiefgarage	:	61

