

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 89 (2002)
Heft: 03: Imagination, Notation

Rubrik: Werk-Material

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

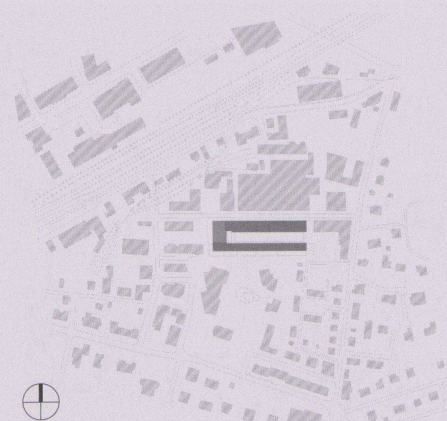
Download PDF: 14.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Aargauisches Versicherungsamt, Aarau

Standort: Bleichemattstr. 12-16
Bauherrschaft: Aargauische Gebäudeversicherungsanstalt
Architekten: Christian Zimmermann Architekt BSA SIA ETH,
 Pet Zimmermann-de Jager Architektin BSA ETH,
 Stefan Gisi Arch. ETH
Bauingenieur: mund ganz + partner, Aarau und Brugg
Spezialisten: Bauleitung: Marcel Eichenberger Architekten, Aarau
 HKLS: Leimgruber Fischer Schaub AG, Ennetbaden
 Elektro: Herzog Kull Group, Aarau
 MSLR: Boxler MSLR-Engineering, Wettingen
 Beleuchtung: mosersidler AG für Lichtplanung, Zürich
 Landschaftsarchitektur: Prof. Dr. Dieter Kienast, Zürich
 Fassaden: Mebatech AG, Baden
 Bauphysik: Rabag Ramser Bauphysik, Wetzikon
 Akustik: G. Bächli AG, Baden
 Geologie: Dr. Felix P. Jaecklin GmbH, Baden

Projektinformation: Der Neubau des Aargauischen Versicherungsamtes liegt unmittelbar an der Nahtstelle zwischen Aarauer Gartenstadt und überkommener, durch Grossbauten geprägter Industriezone «hinter» dem Bahnhof. Der Komplex ist aus drei unterschiedlich genutzten Baukörpern zusammengefügt. Ihre volumetrische Verschränkung gewährleistet, trotz einer differenzierten Reaktion auf die baulichen und topographischen Gegebenheiten, eine bauliche Einheit. Kommt man vom Bahnhof her, bildet ein Konferenz- und Schulungssaal den Auftakt der Gesamtanlage. Zugleich bildet dieser den Abschluss des Bahnhofvorplatzes Süd. Dem eingeschossigen Baukörper des Saales schliesst sich nördlich entlang der Bleichemattstrasse ein 110 m langer Bürotrakt an.



1 | Wohntrakt, Hofseite

2 | Wohntrakt (vorn) und Bürotrakt (hinten).
Blick aus Südosten

3 | Bürotrakt und Aula, Hofseite.
Blick aus Südosten



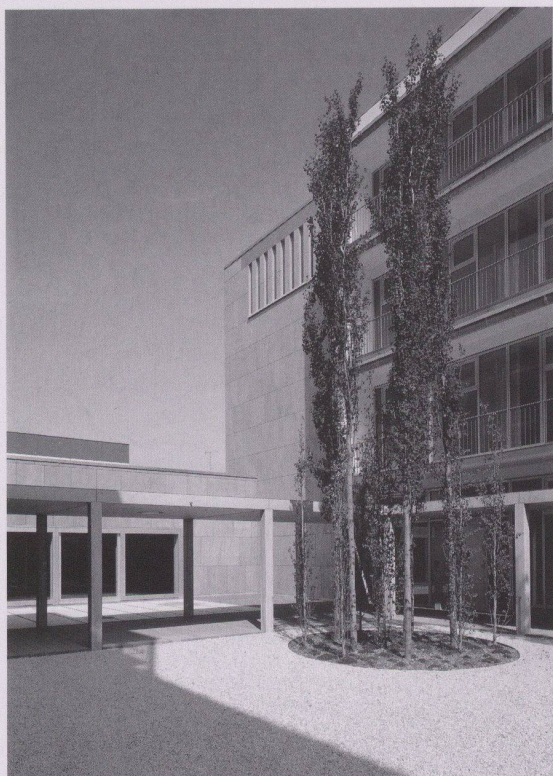
Zusammen mit der gegenüber liegenden Bebauung definiert er einen harten Strassenraum, von dem aus die drei Treppenhäuser des Bürohauses erschlossen werden.

Parallel zum Bürotrakt liegt, um ein Sockelgeschoss über die Einstellhalle angehoben, der südliche Wohntrakt. Seine grün verputzte Südfassade bildet mit einer gegenüber liegenden Stützmauer aus weissem Jurakalk eine Art Wohnstrasse, von der aus die öffentliche Haupterschliessung der Wohnungen sowie die Anknüpfung an die bestehende Erschliessung der Gartenstadt erfolgt.

Zentrum der Anlage bildet der von den Baukörpern umschlossene Innenhof. Die Stimmung dieses Hofes wird bestimmt durch die Farbigkeit weisser Marmorbetonelemente beidseitig angeordneter Lauben, den gelben Jurakiesbelag und das Grün von Säulenzitterpappeln.

Der Bürotrakt ist in Mieteinheiten von 160 bis 5500 m² flexibel unterteilbar, jede Mieteinheit behält dabei ihren direkten Zugang von der Strasse. Die Wohnungsgrundrisse haben einen durchgehenden Wohn-Essbereich mit beidseitig angeordneten Balkonen bzw. Lauben.

- Raumprogramm:** Bürotrakt: Konferenz- und Schulungssaal mit zugehöriger Infrastruktur, Lager, Archiv, Abstellräume Velos/Container, Technikzentrale, Serviceräume.
Wohntrakt: 6 x 2 1/2 Zimmer- 16 x 3 1/2 Zimmer- 16 x 4 1/2 Zimmerwohnungen, Gemeinschaftsräume und -küchen, Waschküchen und Trockenräume, Velos/Kinderwagen-Abstellräume, Keller, Schutzräume, Einstell- und Besucherparkplätze.
- Konstruktion:** Massivbau Aussenfassaden mit Aluminiumfenstern, hofseitig als Pfosten-Riegelsystem in Holz-Metall. Bürobau: stadtwärts hinterlüftete Serpentinefassade, Leitungerschliessungen im Doppelboden. Wohnungen: Stadtfassade in verputzter Wärmedämmung.



Grundmengen

nach SIA 416 (1993) SN 504 416

Grundstück: Grundstücksfläche	GSF	8 490 m ²
Gebäudegrundfläche	GGF	3 115 m ²
Umgebungsfläche	UF	5 335 m ²
bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	5 335 m ²
Bruttogeschossfläche	BGF	10 590 m ²
Ausnutzungsziffer (BGF: GSF)	AZ	1,25
Rauminhalt SIA 116		83 098 m ³
Gebäudevolumen	GV	75 445 m ³

Gebäude: Geschosszahl	1. UG, 1. EG, 3. OG, 1. DG
Geschossflächen GF	UG 5 215 m ²
	EG 4 524 m ²
	OG 2 750 m ²
	DG 193 m ²
GF Total	18 004 m ²
Aussengeschossfläche	AGF 1 359 m ²
Nutzflächen NF	Wohnen 4 235 m ²
	Büro 8 175 m ²
	Einstellhalle 4 288 m ²
	Saal 498 m ²

Anlagekosten

nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. ab 1995: 6,5%; ab 1999: 7,5%, ab 2001: 7,6%)

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1 303 563.-
2	Gebäude	Fr.	50 304 404.-
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	831 728.-
4	Umgebung	Fr.	1 456 886.-
5	Baunebenkosten	Fr.	7 552 210.-
6	Ausstattung	Fr.	1 766 720.-
1-6	Anlagekosten total	Fr.	63 215 511.-
2	Gebäude		
20	Baugrube	Fr.	3 771 767.-
21	Rohbau 1	Fr.	11 621 712.-
22	Rohbau 2	Fr.	7 616 001.-
23	Elektroanlagen	Fr.	4 663 537.-
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen	Fr.	2 144 463.-
25	Sanitäranlagen	Fr.	3 039 621.-
26	Transportanlagen	Fr.	794 692.-
27	Ausbau 1	Fr.	5 446 298.-
28	Ausbau 2	Fr.	4 426 600.-
29	Honorare	Fr.	6 779 713.-

Kennwerte Gebäudekosten

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ SIA 116	Fr.	605.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	Fr.	667.-
3	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	Fr.	2 794.-
4	Kosten BKP 4/m ² BUF SIA 416	Fr.	273.-
5	Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex (10/1988 = 100)	4/00	117,2 P.

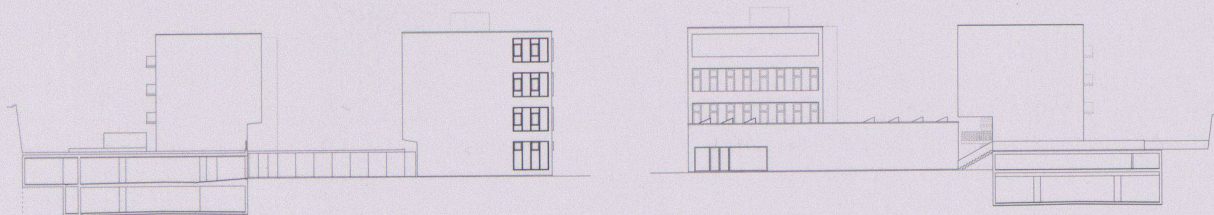
Bautermine

Studienauftrag	1993
Planungsbeginn	Januar 1994
Baubeginn	August 1998
Bezug	April 2001
Bauzeit	33 Monate





4

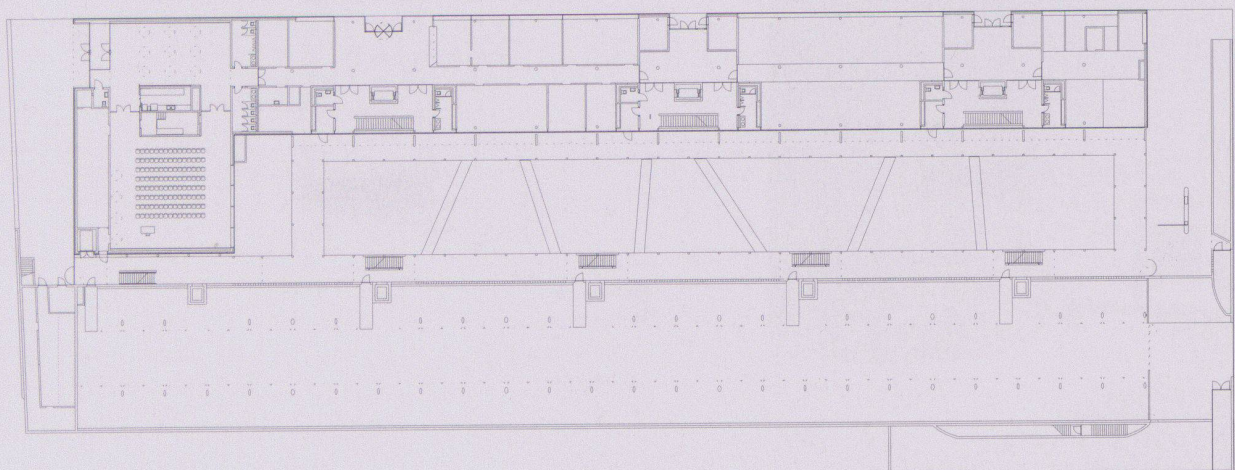


Ostfassade

Westfassade



Nordfassade Wohntrakt



Erdgeschoss

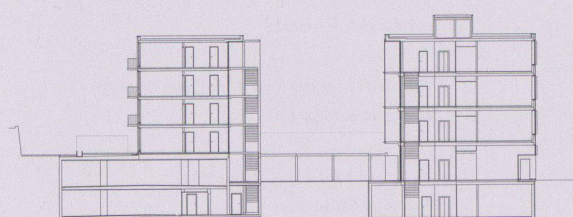
0 5 10



- 4 | Büro. Blick in den Hof
- 5 | Hof. Blick von Bürotrakt nach Osten zum Wohntrakt
- 6 | Bürotrakt, Stadtseite. Blick aus Südosten

Fotos: Ruedi Walti, Basel
Hannes Henz, Zürich

| 5



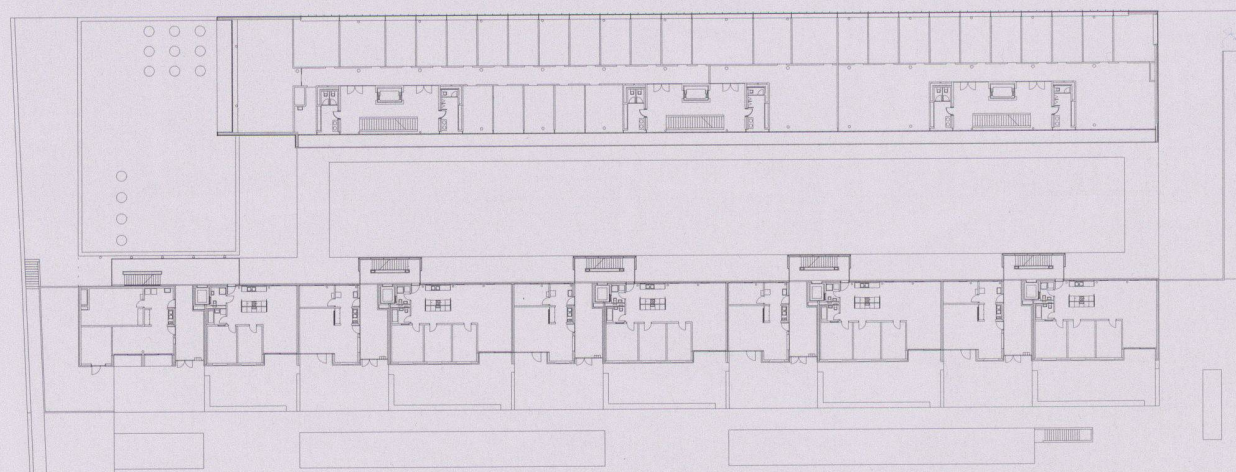
Querschnitt



Querschnitt



Südfassade Wohntrakt



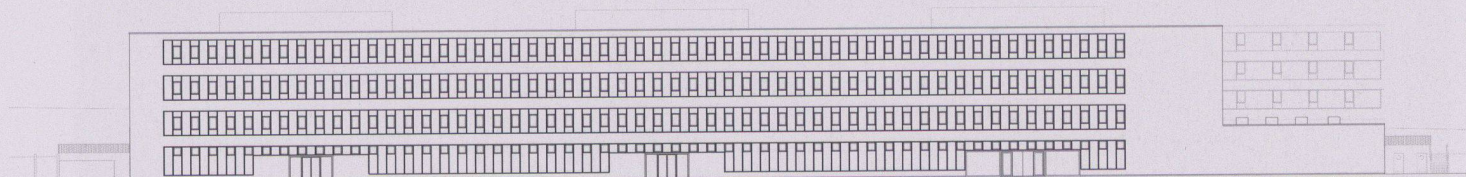
1. Obergeschoss



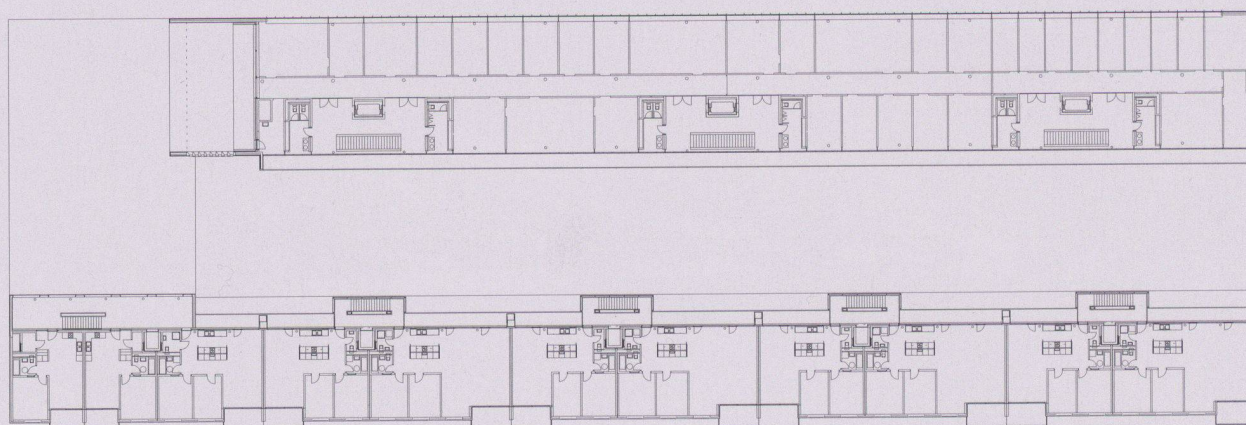
6



Südseite Bürotrakt



Nordseite Bürotrakt



3. Obergeschoss

Überbauung «Kraftwerk 1», Zürich

Standort:	Hardturmstrasse 261–269, 8005 Zürich Förrlibuckstrasse 224, 226, 8005 Zürich
Bauherrschaft:	Bau- und Wohngenossenschaft «Kraftwerk 1» Zürich Stiftung PWG, Zürich
Architekten:	Stücheli Architekten, Zürich Christof Glaus, Marc Derron, Gabriela Suter Vorprojekt in Zusammenarbeit mit Bünzli und Courvoisier Architekten, Zürich Ryffel und Ryffel, Uster
Landschafts- architekten:	
Bauingenieur:	Basler und Hofmann Ingenieure und Planer AG, Zürich
Elektro- ingenieure:	Hefti, Hess, Martignoni Elektro Engineering AG, Zürich Bhend Elektroplan, Suhr
Haustechnik:	Hürlimann Engineering AG, Bubikon
Bauphysik, Akustik:	Ernst Meier, Dällikon
Totalunter- nehmer:	Allreal Generalunternehmung AG, Zürich Alain Paratte, Peter Neubauer, Sandro Costantino

**Projekt-
information:** Das Grundstück befindet sich im Zürcher Hardturm-Quartier, einem heterogenen Gebiet unterschiedlicher Nutzung und verschiedener Körnung. Das nun von der Genossenschaft «Kraftwerk 1» genutzte Areal stellt eine Schnittstelle dar zwischen grossmassstäblicher Dienstleistungsnutzung des «Telekurs»-Gebäudes, der Wohnüberbauung «A-Porta» und der feinmassstäblichen «Bernoulli»-Siedlung.

In diesem Umfeld war eine Bebauungsstruktur zu finden, die einerseits vermittelt und andererseits stark und autonom genug ist, um sich an dieser Stelle behaupten zu können. Das führte zu einer Konzentration auf vier Solitäre.

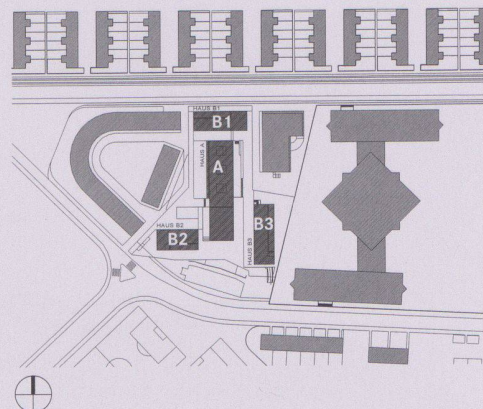
Sie stellen ein orthogonales, ausgewogenes, in sich stabiles System dar. Sobald man sich aber darin bewegt, entwickelt es eine eigene Dynamik: Räume, Gassen, unterschiedliche Perspektiven, vielfältige Durch- und Ausblicke öffnen sich. Drei der vier Gebäude dienen vornehmlich dem Wohnen, in den verschiedensten Formen und oftmals kombiniert mit Ateliers- und Arbeitsnutzung. Das Gebäude B1 an der Hardturmstrasse beherbergt Büronutzung und Läden im Erdgeschoss. Insbesondere im Hauptbau A erlauben zwei überlagerte Erschliessungssysteme, die Treppenhäuser und interne Korridore, eine schier unendliche Flexibilität an Wohnungsgrössen und -typen (s. wbw 06/2001, S. 20).

Die Siedlung «Kraftwerk 1» aktiviert soziale Lebensformen, die noch vor kurzem für Neubauten als unrealistisch abgetan worden wären: flexible Raumkonzepte zum einen, Wohnen und Arbeiten im selben Quartier zum anderen. Darüber hinaus weist sie eine soziale Durchmischung auf, die andernorts selten ist.

**Raum-
programm:** Die Überbauung bietet gesamthaft 13 185 m² Wohnfläche und 3 615 m² Bürofläche an. 106 Wohnungen in unterschiedlichen Typologien und Grössen stehen zur Verfügung: Etagen- und Maisonettewohnungen, Wohnungen mit überhöhten Wohnräumen u.a. Die Wohnungsgrössen variieren von 1 Zimmer- bis zu 13 Zimmer-Suiten.

Als zusätzliche Nutzungen befinden sich im «Kraftwerk 1»: Restaurant, Blumen- und Früchtladen, Coiffeur, Kindergarten, Waschsalon, Nähservice, Tauschbörse, Kommunikationsraum, Mobility-Wagenpark, Versammlungsraum etc.

Konstruktion: Das Konstruktionssystem der Schottenbauweise für sämtliche



Häuser garantiert ein optimiertes Kosten-/Nutzenverhältnis; die notwendige Flexibilität für verschiedene Wohntypen konnte erreicht werden.

Der mittlere Bau (Haus A) besteht aus einem 2-Schalen-Klinker-mauerwerk, das an Ort aufgemauert wurde. Die Vorgabe mit einer derart aufgelösten Fassade stellte die Realisierung im Zweischalenmauerwerk vor einige Probleme. Differenzierte Gebäudehöhen, Fassadenrücksprünge, grosse Öffnungsanteile, Loggias, Terrassen und andere formgebende Merkmale erforderten ein äusserst detailgenaues Arbeiten.

Die drei flankierenden Gebäude (Häuser B1, B2, B3) besitzen eine unstrukturierte, verputzte Fassade.

Das Haupthaus, im Minergie-Standard gebaut, besitzt maximale Wärmedämmung. Die grösste Energie-Einsparung wird durch die kontrollierte Wohnraumlüftung erreicht. Mittels einer Wärmerückgewinnungsanlage findet eine ständige Lufterneuerung statt. Innerhalb von zweieinhalb Stunden ist die gesamte Luft ausgetauscht.

Die Versorgung mit umweltfreundlicher Energie ist durch das Fernwärmenetz der Stadt Zürich sichergestellt. Zudem wurde auf drei Hausdächern eine Fotovoltaik-Anlage installiert.

1 | Südfassade Haus B1 (links) und Westfassade Haus A (rechts)

Grundmengen

nach SIA 416 (1993) SN 504 416

Grundstück: Grundstücksfläche	GSF	7 755 m ²
Gebäudegrundfläche	GGF	2 633 m ²
Umgebungsfläche	UF	5 122 m ²
bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	5 100 m ²
Bruttogeschossfläche		
BGF oberirdisch		16 700 m ²
BGF unterirdisch		1 000 m ²
Ausnützungsziffer (BGF: GSF)	AZ	2,15

Rauminhalt SIA 116		70 195 m ³
Gebäudevolumen	GV	68 034 m ³
Gebäude A: Geschosszahl	1 UG, 2 EG, 7 OG, 1 DG	
Geschossflächen GF	UG	1 324 m ²
	EG	1 304 m ²
	5 x OG	1 324 m ²
	2 x OG	1 241 m ²
	DG	443 m ²
GF Total		12 173 m ²

Aussengeschossfläche	AGF	300 m ²
Nutzflächen NF	Wohnen	6 958 m ²
	Gewerbe	860 m ²
	Kindergarten	134 m ²

Gebäude B: Geschosszahl	1 UG, 1 EG, 3 OG, 1 DG	
Geschossflächen GF	UG	537 m ²
	EG	517 m ²
	3 x OG	537 m ²
	DG	401 m ²
GF Total		3 066 m ²

Aussengeschossfläche	AGF	–
Nutzflächen NF	Wohnen/	
	Atelier	2 195 m ²

Gebäude B2: Geschosszahl	1 UG, 1 EG, 3 OG, 1 DG	
Geschossflächen GF	UG	450 m ²
	EG	450 m ²
	3 x OG	450 m ²
	DG	340 m ²
GF Total		2 590 m ²

Aussengeschossfläche	AGF	105 m ²
Nutzflächen NF	Wohnen	1 513 m ²

Gebäude B3: Geschosszahl	1 UG, 1 EG, 3 OG, 1 DG	
Geschossflächen GF	UG	634 m ²
	EG	634 m ²
	3 x OG	634 m ²
	DG	518 m ²
GF Total		3 688 m ²

Aussengeschossfläche	AGF	150 m ²
Nutzflächen NF	Büro	1 623 m ²
	Gewerbe	252 m ²
	Restaurant	141 m ²
	Versammlung	50 m ²
GF Garage ausserhalb Gebäude		5 157 m ²

Anlagekosten

nach BKP (1997) SN 506 500

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	453 000.–
2	Gebäude	Fr.	33 534 000.–
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	
4	Umgebung	Fr.	1 158 000.–
5	Baunebenkosten	Fr.	2 155 000.–
8	Ausstattung durch Architekt	Fr.	
9	Ausstattung	Fr.	
1–9	Anlagekosten total	Fr.	37 300 000.–

(inkl. MwSt. ab 1995: 6,5%; ab 1999: 7,5%)

2	Gebäude (inkl. Wasserhaltung und Baugrubenabschluss)		
20	Baugrube	Fr.	1 491 000.–
21	Rohbau 1	Fr.	10 666 000.–
22	Rohbau 2	Fr.	3 632 000.–
23–25	Elektro-, Klima und Sanitär-anlagen	Fr.	6 051 000.–
26	Transportanlagen	Fr.	46 100.–
27	Ausbau 1	Fr.	3 437 000.–
28	Ausbau 2	Fr.	2 818 000.–
29	Honorare	Fr.	4 978 000.–

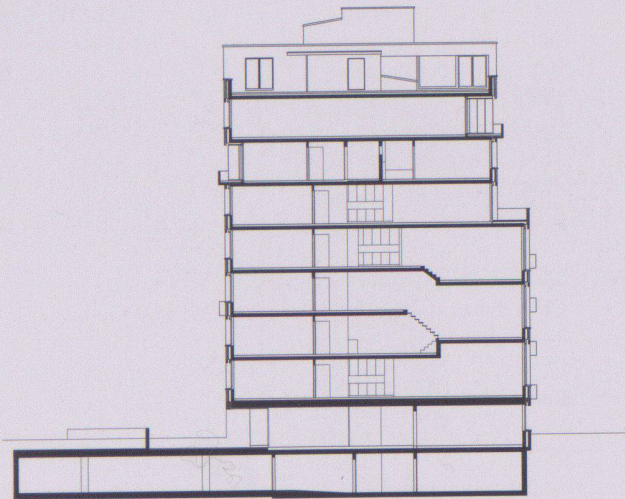
Kennwerte Gebäudekosten

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ SIA 116	Fr.	478.–
2	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	Fr.	493.–
3	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	Fr.	1558.–
4	Kosten BKP 4/m ² BUF SIA 416	Fr.	227.–
5	Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex (4/1998 = 100)	4/00	105.1 P.

Bautermine

Wettbewerb	1999
Planungsbeginn	März 1998
Baubeginn	Mai 1999
Bezug	Mai–August 2001
Bauzeit	24 Monate

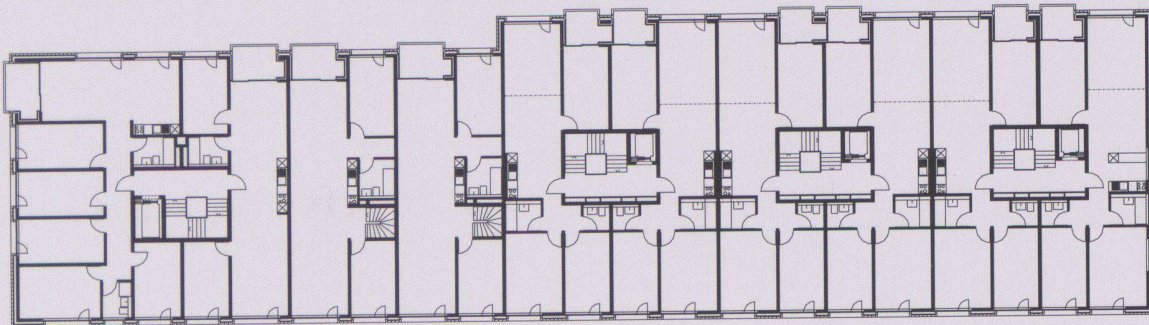




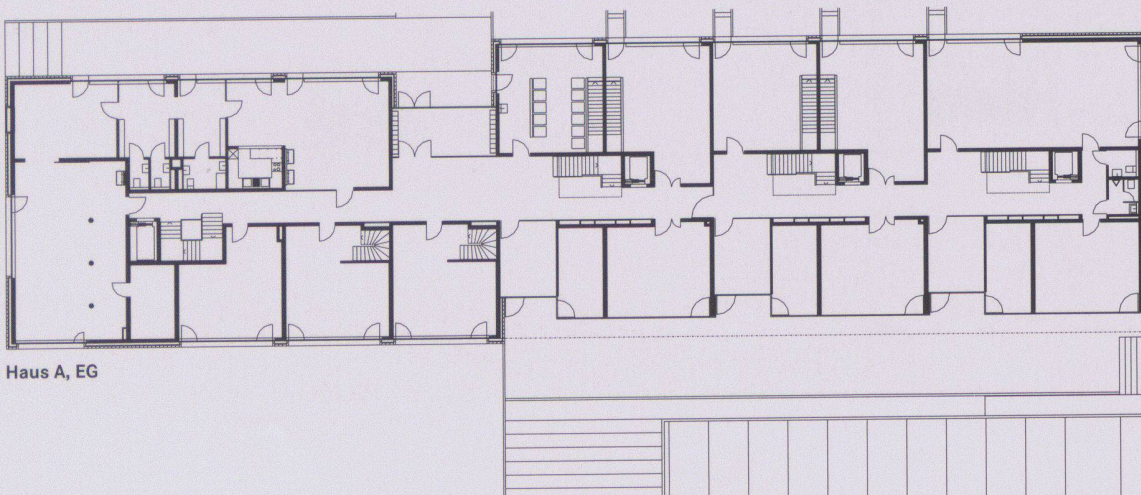
| 2



Haus A, Ostfassade



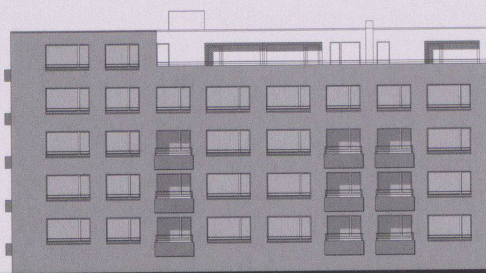
Haus A, 1. OG



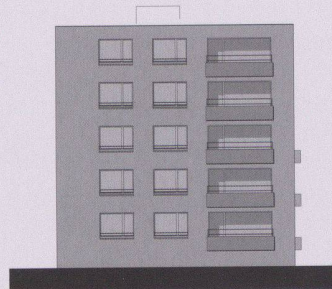
Haus A, EG



3



Haus B2, Südfassade



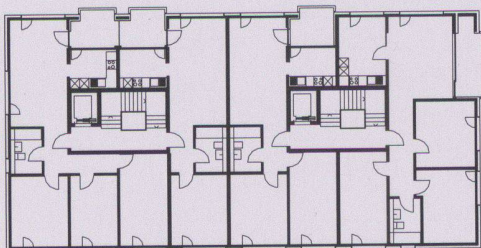
Haus B2, Westfassade

2 | Haus A, überhoher Wohnraum

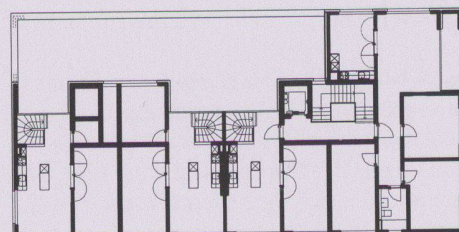
3 | Haus B1, Ansicht von der Hardturmstrasse

4 | Haus B1, Dachgeschoss

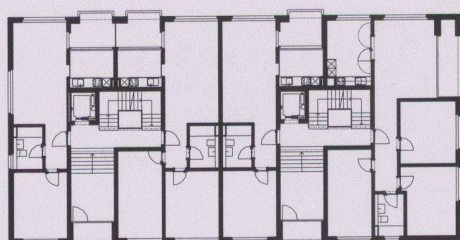
Fotos: Reinhard Zimmermann
vgl. wbw 6 | 2001 S. 26ff.



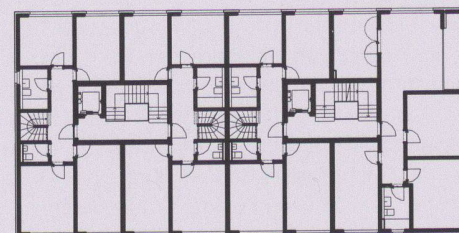
Haus B2, 1./2. OG



Haus B2, DG



Haus B2, EG



Haus B2, 3. OG

