

Text: ATP Architekten Ingenieure, Zürich &amp; Losinger Marazzi AG, Bern Fotos: Thomas Jantscher

# Ein neuer Stadtteil für Lenzburg

Auf dem ehemaligen Hero-Fabrikgelände in Lenzburg entsteht ein neuer Stadtteil. ATP architekten ingenieure Zürich plante nach gewonnenem städtebaulichen Wettbewerb vier der insgesamt zwölf Gebäude. Die Wohn-, Büro- und Gewerbebauten des Quartiers «Im Lenz» sind ein weiteres 2000-Watt-Areal, das in der Schweiz vom Totalunternehmen Losinger Marazzi realisiert wurde.



Der Neubau «Im Fokus» lebt von seiner typischen Dachform und dem grossen Glaserker gegen die Bahnseite.

Da der Lebensmittelkonzern Hero AG 2011 seinen Hauptsitz vom traditionellen Standort nördlich des Lenzburger Bahnhofs an eine neue Produktionsstätte am Stadtrand verlagert hatte, wurde das stadtnahe Areal für eine neue Nutzung frei.

ATP Zürich plante vier der insgesamt zwölf Gebäude auf den Baufeldern B und C, die direkt an die Bahngleise und den Bahnhof anschliessen. Als «Einzugstor zur Stadt» verfügen die südlichen Bürogebäude über identitätsstiftende architektonische Elemente und übernehmen Lärmschutzfunktionen für die beiden dahinter angeordneten Wohnbauten. «Im Lenz» wurde schweizweit als drittes «2000-Watt-Areal» zertifiziert und strebt den Minergie-Standard an.

## Städtebauliche Aspekte haben grosses Gewicht

Insgesamt werden rund 500 Wohnungen gebaut, ergänzt durch 20 000 m<sup>2</sup> Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, die Kapazitäten für rund 800 Arbeitsplätze bieten. Das Entwicklungsleitbild des Quartiers «Im Lenz» setzt auf Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung: «Es soll ein Gleichgewicht zwischen gesellschaftlicher Solidarität, wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und ökologischer Verantwortung erreicht werden. Die verschiedenen Immobilienprodukte müssen der Nachfrage entsprechen, kosteneffizient sein und im Unterhalt sowie im Betrieb der Gebäude



**Die Hofseite der Überbauung wirkt sehr urban und ist städtebaulich gestaltet.**

optimiert werden. Die Architektur setzt diese Anforderungen optimal um und setzt Ressourcen und Energien effizient ein», heisst es in der Wettbewerbsausschreibung. Entwickelt wurde das ehemalige Hero-Areal seit 2008 von der Losinger Marazzi AG in enger Partnerschaft mit der Grundeigentümerin, der Genossenschaft Elektra Birseck Münchenstein EBM, und der Stadt Lenzburg.

«Im Lenz» wurde schweizweit als drittes «2000-Watt-Areal» zertifiziert. Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft ist es, vorhandene Ressourcen mit Mass zu nutzen. Sie orientiert sich an den drei Umsetzungs-Strategien Effizienz, Konsistenz und Suffizienz – denn ungefähr 2000 Watt Dauerleistung auf Primärenergiestufe stehen pro Person weltweit nachhaltig zur Verfügung. Neben Nachhaltigkeitsaspekten prüfte die Jury bei den Wettbewerben für die einzelnen Baufelder städtebauliche Aspekte, architektonische Qualitäten, Wirtschaftlichkeit und Raumprogramm. Die rund 1 Hektar grosse Fläche, die von ATP bearbeitet wurde, schliesst direkt an die Bahnleise und den Bahnhof an, deshalb waren für das «Eingangstor zur Stadt» identitätsstiftende architektonische Elemente für Lenzburg besonders wichtig.

#### **Architektur mit einer klaren Handschrift**

Auf den Baufeldern B und C realisierte ATP die Gebäude «Im Fokus», «Im Fluss» und

«Im Grün». Beim Entwurf knüpfen die Planer an die bestehenden Bauten an. Die südlichen Baukörper stehen an der Bahnlinie und übernehmen deswegen auch Lärmschutzfunktion. In diesen Lärmschutzriegeln werden Büros untergebracht. In den nördlichen Gebäuden finden sich Wohnungen. In den Erdgeschosszonen ist hauptsächlich Kleingewerbe vorgezogen.

Die Planer fügten das ehemalige, teilweise abgebrochene Fabrikationsgebäude der Hero AG und seine Zubauten optimal in den städtebaulichen Rahmenplan von Burkard Meyer Architekten ein. Das Hofgebäude wird

in zwei Riegel aufgelöst und der Hof in seinen Proportionen verbessert, um mehr Licht ins Innere des Gebäudes zu bringen. Der südliche Bauteil bleibt mit der Süd- und Westfassade sowie der Brücke zur ehemaligen Spenglerei erhalten. Die neue Nordfassade orientiert sich an der Südfassade und erhält geschosshohe Fenster. Der Neubau ist klar ablesbar, führt aber die historische Fassade mit seiner vertikalen Gliederung weiter. Das Dach wird in seiner Form im Bestand im Süden und Westen beibehalten, im Norden in Anlehnung an das Süddach weitergeführt. Der Ostflügel, der seit 1954 aufgrund einer Aufstockung ein markan-



**Moderne Büros für kreative Geschäftsideen.**



Wohn- und Bürobauten unterscheiden sich auch in der Architektur.

tes Erscheinungsbild besitzt, dient weiterhin als Blickfang. In der Dachform des Anbaus manifestiert sich die Änderung der Ausrichtung des Gebäudes und ein sogenanntes «Stadt-auge» sorgt für einen Dialog mit der Lenzburger Altstadt. Rhythmus und Farbigkeit der Fassade des Bestands finden sich im Neubau wieder, werden aber neu interpretiert und an aktuelle technische Möglichkeiten angepasst. Das neue Ensemble erinnert mit seinen historischen Elementen an die alten Fabrikgebäude, verweist mit seinen neuen Bauteilen aber klar auf die Nutzungsänderung. Die neuen geschosshohen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume.

#### Neubauten über zwei Baufelder

Die Südfassade des Wohnbaus am Baufeld B, der nördliche Riegel am alten Fabrikgebäude, nimmt die ehemalige Traufkante auf und betont sie mit einem Rücksprung des Attikas, der mit Holz verkleidet ist. Dort sind 68 Wohnungen untergebracht – davon 10 Maisonette-Wohnungen in den zwei obersten Stockwer-

ken – die durch drei Treppenhäuser erschlossen sind. Im Erdgeschoss befinden sich zudem 3 Ateliers.

Eine vertikale Fassadengliederung zeichnet auch den neuen Bürobau an der Bahn auf Baufeld C aus. Die Gliederung der Fassade korrespondiert mit dem Bürobau westlich und führt gleichzeitig die Horizontalität des nördlichen Wohnbaus auf dem Baufeld C weiter. Auch in diesem Bürobau sind Grossraumbüros und Zellenbüros möglich. Die Gebäudetiefe ist optimiert für eine Anordnung der Nutzung in drei Zonen. In der Mittelzone konzentrieren sich Nebennutzungen wie Archive, Sanitär- und Druckerräume sowie Erschließungskern. Arbeitsplätzen, Sitzungsräumen und Aufenthaltsbereichen bleibt die Zone an der Fassade vorbehalten.

Auf Baufeld C bricht nicht nur die Gliederung der Fassade des Wohnbaus, die der Nutzung entspricht, mit den Vorgaben des Fabrikgebäudes. Der Bau orientiert sich auch als erstes Gebäude nicht an den historischen Fluchten und deutet an der Ringstrasse, die das Quar-

tier erschliesst, eine Richtungsänderung an. Der strukturierte Putz der Fassade hebt sich auch farblich und optisch ab. Die verspielte Anordnung der Fassadenöffnung bricht die strenge Gliederung, die von den Geschossen vorgegeben ist, und lässt das Gebäude so optisch dezent erscheinen. Die kompakte, aussen isolierte Fassade sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sie entspricht auch den Minergie-Anforderungen. Pro Geschoss finden sich sieben Zweieinhalb- und vier Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Wie schon bei den Maisonettewohnungen im Wohnbau auf Baufeld B gelangt man in den Wohnungen jeweils über ein grosszügiges Entree in einen offenen nach Süden orientierten Wohn- und Essbereich.

Zu den beiden Wohnbauten gelangt man jeweils vom zentralen Markus-Roth-Platz beziehungsweise von der Ringstrasse, der Haupterschliessungsachse des Quartiers «Im Lenz», an die mehrere Durchgangsstrassen anknüpfen.



Die Büroflächen sind in erster Linie für Grossraum- und Clusterbüros vorgesehen.

**Ein Projekt der 2000-Watt-Gesellschaft**

Um der ökologischen Verantwortung und der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht zu werden, legten die Architekten und Planer nicht nur auf eine energieeffiziente Haustechnik besonderen Wert, sondern auch auf eine passive Optimierung der Gebäude. Kompakte Gebäudeformen helfen Primärenergie einzusparen. Räume mit hohem Lichtbedarf finden sich an den Fassaden. Eine optimierte Anordnung der Kerne ermöglicht nicht nur kurze Leitungswege für die Energieerschliessung, sondern auch eine hohe Flexibilität in der Nutzungsanordnung. Helle und glatte Decken erhöhen die Wirkung der Tageslichtnutzung. Eine hohe thermische Behaglichkeit wird durch eine gut gedämmte und dichte Ge-

bäudehülle erreicht. Bei der Wahl der Baustoffe für den Innenausbau steht die Vermeidung einer Schadstoffbelastung der Raumluft durch Emissionen an erster Stelle.

**Nachhaltiges Energiekonzept**

Dank der eigenen Energiezentrale, die durch den Betreiber EBM verwaltet wird, verfügt das Areal über eine Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser), die zu 90 Prozent mit Holzschnitzeln und zu 10 Prozent mit Biogas betrieben wird.

Neben der sanften Mobilität (rund 1150 Fahrradabstellplätze auf dem Areal) spielt auch die soziale Durchmischung eine wichtige Rolle: Mit dem Wohn- und Pflegezentrum SENIOcare bietet das Quartier auch

70 Pflegezimmer und 43 betreute Wohnungen für Senioren.

Das 2000-Watt-Areal «Im Lenz» in Lenzburg verfügt zudem über eine quartiereigene App. Dieses innovative Tool bietet den Bewohnern praktische Informationen und digitale Dienste zur Wohnung und Nachbarschaft. Mit den Rubriken «Alle Neuigkeiten» und «Marktplatz» fungiert sie als Plattform für Begegnung und Austausch. Die Rubrik «Meine Energie» wird in Zukunft aufzeigen, wie viel Energie die Bewohner verbrauchen und ob sie damit über oder unter dem Durchschnitt des Quartiers liegen. Der Verbrauch wird somit besser verwaltet und kann gegebenenfalls nachhaltig reduziert werden.

**Fakten zum Bau**

<b>Objekt:</b>	Nachhaltiges Quartier Im Lenz, Lenzburg Grundstückfläche: 61400 m <sup>2</sup> Wohnungen: ca. 500, Büro- und Gewerbeflächen: 20000 m <sup>2</sup> BGF BF B: 68 Wohnungen, BGF 17508 m <sup>2</sup> BF C: 65 Wohnungen, BGF 12600 m <sup>2</sup>
<b>Totalunternehmer:</b>	Losinger Marazzi AG
<b>Integrale Planung (BF B und C):</b>	ATP architekten ingenieure, Zürich
<b>Gesamtprojektleitung (BF B und C):</b>	Corinne Coppa
<b>Fassadenplaner BF B:</b>	Charles Sauter AG, Lyss
<b>Fassadenplaner BF C:</b>	Ferger Metallbau GmbH, D-56459 Winnen
<b>Bauphase:</b>	BF B: Dezember 2015 bis Juli 2017 BF C: Dezember 2013 bis September 2015