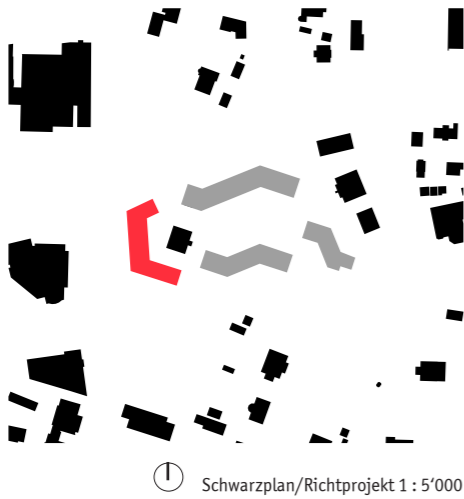




HUSISTEIN &  
PARTNER AG  
BÜRO FÜR  
ARCHITEKTUR  
UND PLANUNG

Schachenallee 29  
Postfach  
5001 Aarau 1

T +41 62 823 25 27  
info@husistein.com  
husistein.com



⌚ Schwarzplan/Richtprojekt 1 : 5'000

**Auftraggeber**  
Bertschinger Verwaltungen GmbH

**Teilleistungen**  
Prozessdesign, Variantenstudium (Workshop-  
verfahren), Richtprojekt und Projektierung (1.  
Etappe)

**Nutzungsprogramm**  
Wohnungen 76

**Termine**  
Variantestudie Richtkonzept 2023  
Projektierung (1. Etappe) 2024  
Baubewilligung (1. Etappe) 2025

**Kennwerte (Gesamtes Areal)**  
Grundstück (m²) 11'832  
aGF (m²) 9'864  
AZ 0.83  
GF (m²) 10'391

**Team**  
Dominik Marfurt, Daniel Vaczi, Carla Huguet,  
Michael Thoma

## 2223 HENDSCHI Richtkonzept

Arealüberbauung Hendschikerstrasse 1, Lenzburg  
Workshopverfahren

Die Liegenschaft an der Hendschikerstrasse 1 befindet sich an der Kreuzung der beiden Kantonsstrassen Hendschikerstrasse und Niederlenzerstrasse ganz in der Nähe des historischen Altstadtkerns von Lenzburg und zu Fusse des Schlossbergs. Nördlich der Parzelle befindet sich, aufgrund eines künstlich erstellten Damms, an erhöhter Lage die Bahnlinie, welche unter anderem Bern und Zürich miteinander verbindet. Östlich schliesst eine Reihe von Ein- und Mehrfamilienhäusern das Areal ab. Gegenüber der Hendschikerstrasse steht die denkmalgeschützte Villa Malaga.

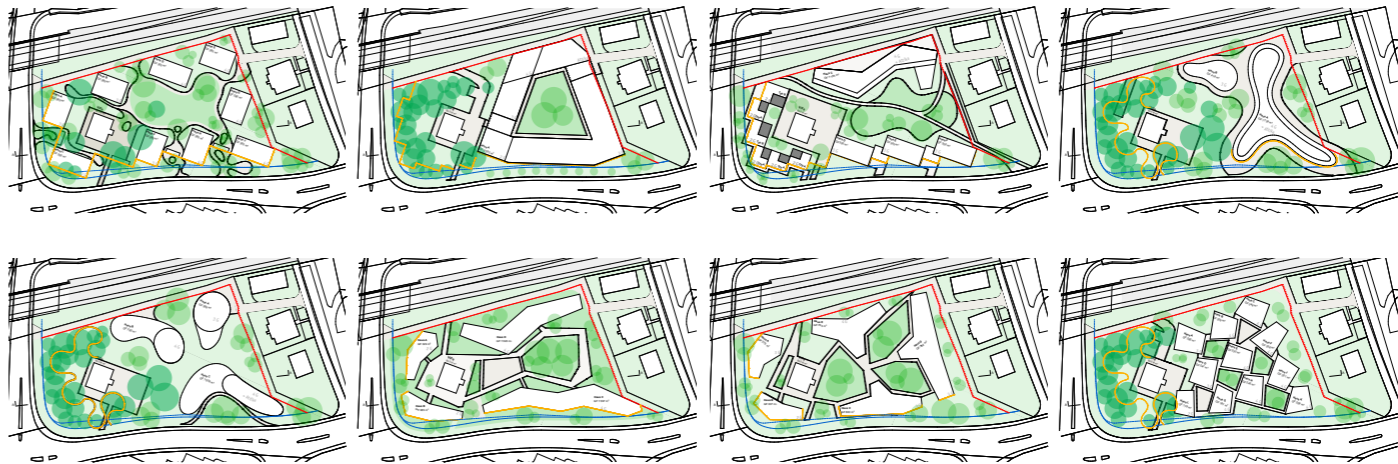
Das Gebäude ist aufgrund der aktuellen Lärmbelastung durch die stark befahrenen Kantonsstrassen nicht bewohnbar. Aus diesem Grund hat der Grundeigentümer ein Bauprojekt auf der Parzelle 465 erarbeitet, um die inventarisierte Villa vor den Lärmmissionen zu schützen. Diese Bauprojekt wurde von den Behörden nicht bewilligt. Das Büro Husistein & Partner AG wurde daraufhin beauftragt, ein Richtkonzept zu erstellen, welches nicht nur die Parzelle 465, sondern auch die weiteren unverbauten Grundstücke 2864 und 3052 miteinbezieht. Ziel des Richtkonzeptes ist es, das eine koordinierte und gesamtheitliche Bebauung sichergestellt werden kann.

In drei Workshops wurde gemeinsam mit der Gemeinde ein breites Spektrum an Bebauungsvarianten diskutiert – bis hin zur vertieften Ausarbeitung der favorisierten Varianten. Unser Richtkonzept mit dem länglichen und eher schmalen Volumen ermöglicht eine Reaktion auf die angespannte Lärmsituation mittels Durchwohn-Typen im Grundriss. Zudem bewirkt der Knick die Aufnahme der Ausrichtung der Altstadt und die Ausrichtung entlang der Kantonsstrassen, was sowohl die Schaffung eines grosszügigen Innenhofes ermöglicht als auch an der Kreuzung eine Grünfläche, welche sich in der Verlängerung der Gartenanlage der Villa Malaga befindet.

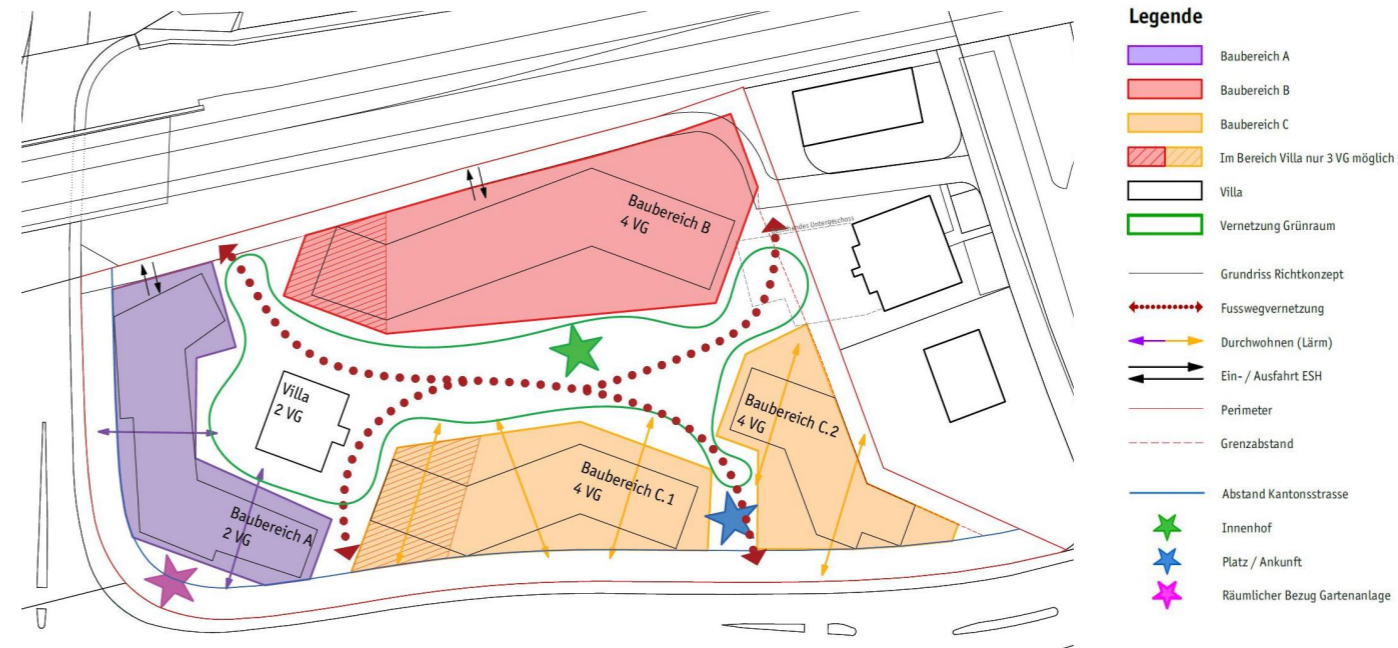
**Spezielle Eigenschaften**  
Bauen im Park einer denkmalgeschützten Villa  
Etappierte Realisierung  
Prozessdesign in Zusammenarbeit mit der Stadt Lenzburg



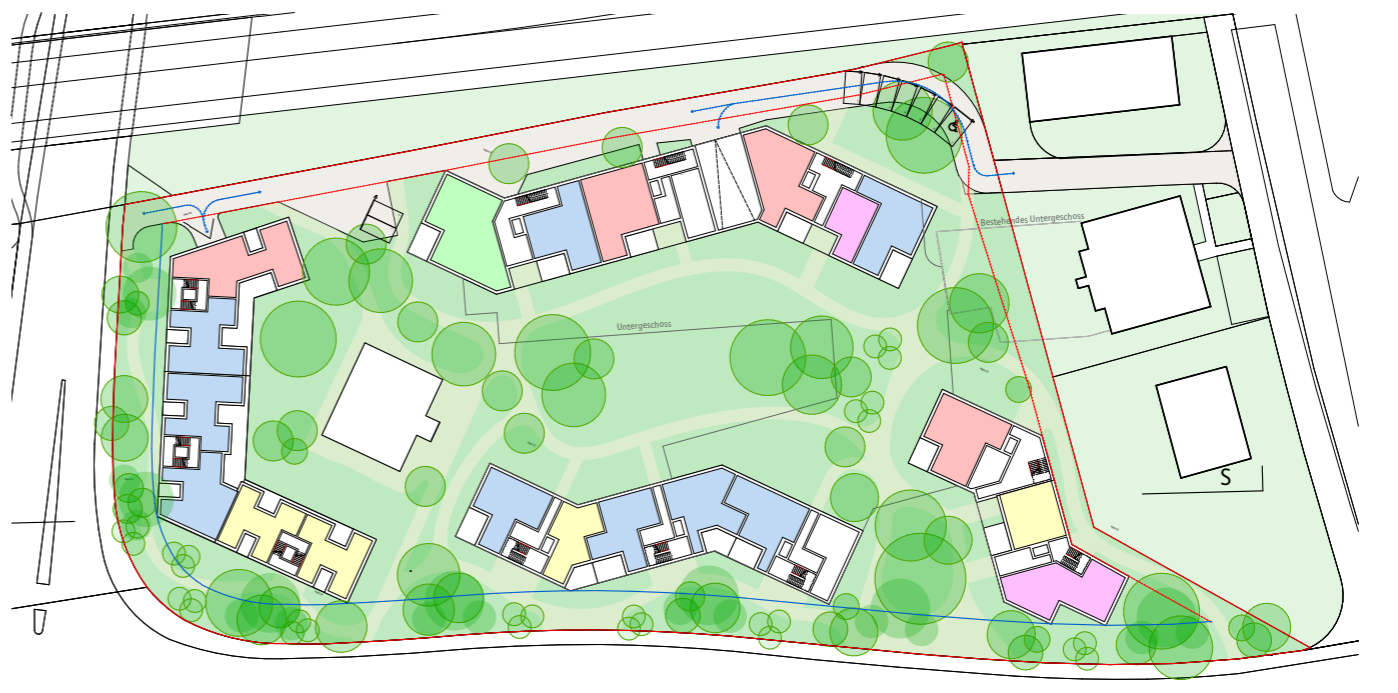
Fassade West (Etappe 1/Baubereich A) 1 : 400



Variantenstudie



Masterplan



Richtkonzept