

Centre Balexert, Genève = Einkaufszentrum Balexert in Genf = Centre Balexert, Geneva : projet et exécution des travaux E. Schwarzenbach et A. Maurer

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art**

Band (Jahr): **60 (1973)**

Heft 5: **Einkaufszentren**

PDF erstellt am: **20.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-87545>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Centre Balexert, Genève

Maitre de l'ouvrage: Centre Balexert S.A.
 Promoteurs: Migros, Au Grand Passage S.A.
 Projet et execution des travaux: E. Schwarzenbach et A. Maurer, architectes, Zurich/Genève
 Collaborateurs: G. Baggi et L. Duren
 Photos: H. Meier, Thoune

Historique

Le projet de construction d'un Centre commercial sur la rive droite est une conséquence du développement de la ville de Genève. En effet, le commerce traditionnel s'est toujours concentré dans les «Rues Basses», car la ville s'est longtemps confinée dans ses anciennes murailles; le quartier dit de Saint-Gervais n'était qu'une banlieue où vivait la population la moins favorisée.

Cependant, la gare, et par conséquent des industries, se sont installées sur la rive droite, puis les institutions internationales, et l'aéroport de Cointrin à vocation intercontinentale.

Aujourd'hui, 47% de la population urbaine est sur la rive droite. Les communes urbaines

telles que Vernier et Meyrin ont enregistré la plus forte expansion en Suisse.

Il est donc naturel que cette partie neuve de la ville connaisse une vocation commerciale, et la solution qui s'est imposée est celle du centre commercial régional.

Dans ce centre commercial, on réunit, autour de deux ou trois «aimants» que sont les grands magasins et supermarchés, un nombre suffisant de commerces indépendants et spécialisés, qui offrent au visiteur toute une gamme de produits en réelle concurrence. A ceux-ci s'ajoutent les services tels que banques, bureau de poste, agence de voyages, teinturier, coiffeur, restaurants, etc. qui forment un tout dans une ambiance tempérée.

Centre Balaxert, Genève

Aux études économiques viennent s'ajouter les phénomènes essentiels du centre commercial: son parking et les accès existants ou à créer. Un des soucis pour l'exploitation du parking a été de décider s'il devait être payant ou non. Après bien des réflexions, on a conclu qu'il était indispensable de faire payer le stationnement pour les deux raisons suivantes:

- les entrées doivent être contrôlées, car il faut éviter les voitures bouchons ou les occupations excessives que pourrait provoquer l'aéroport voisin;
- ce contrôle implique des frais et un investissement important pour l'avoir entièrement automatique.

On a donc trouvé la solution la plus favorable en offrant aux visiteurs de Balaxert la première heure gratuite, et ensuite une charge de 0,50 fr. par demi-heure. Le système de péage est une installation fonctionnant de façon entièrement automatique, avec un seul poste général de contrôle.

Les répartitions des activités commerciales dans l'ensemble du centre sont les suivantes: 22% pour l'alimentation, 46% pour l'habillement, 8% pour l'équipement de maison, 10% pour les services, 14% pour les divers.

La proportion pour l'équipement de maison est faible, car on a volontairement renoncé aux magasins de meubles, qui demandent de grandes surfaces avec un chiffre d'affaires au m² relativement bas. Pour l'administration, l'entretien, la surveillance, le contrôle et les nettoyages, le personnel est de 21 personnes. Pour l'ensemble des 40 magasins, le personnel total est de 650 employés, dont environ 400 postes tenus en permanence.

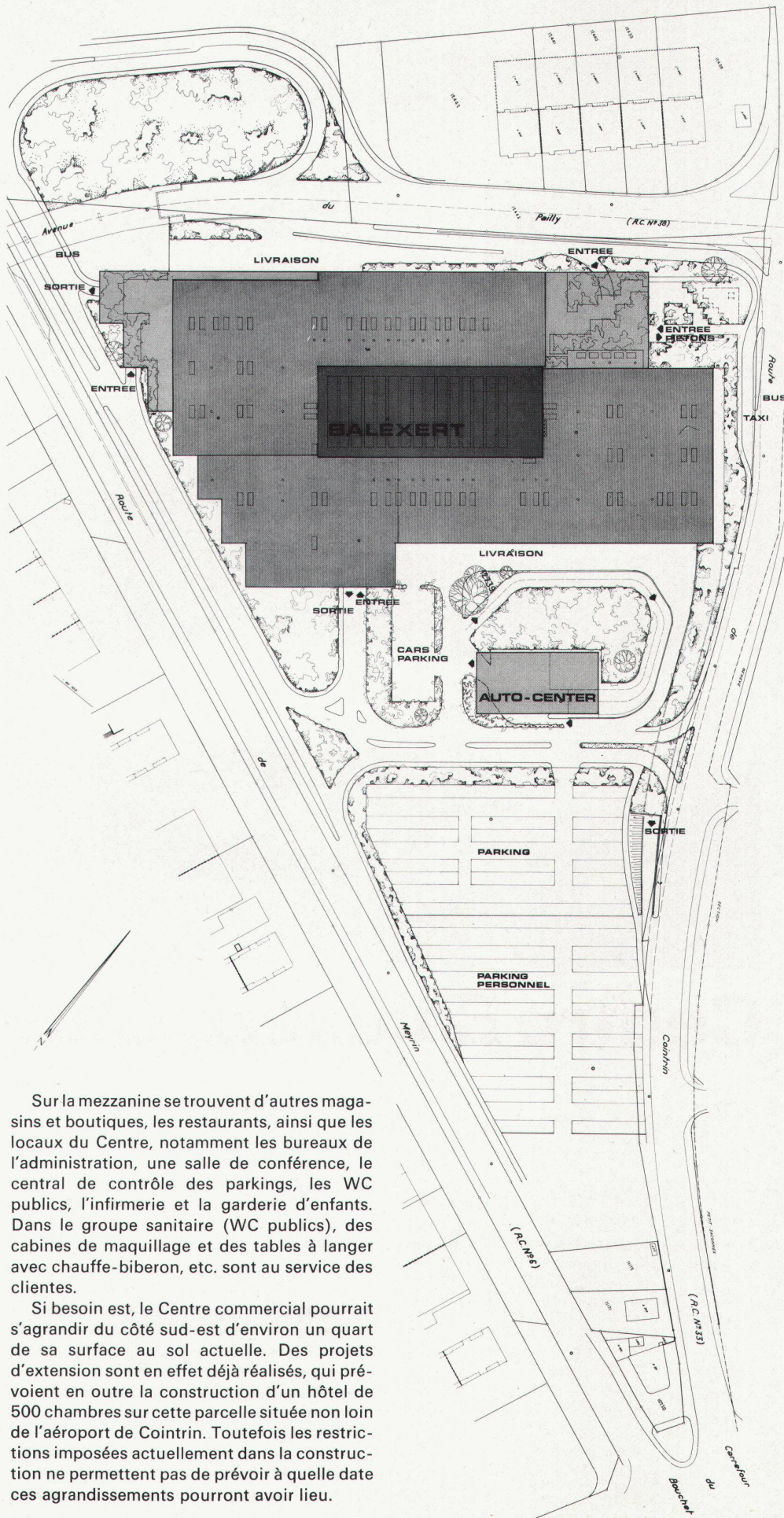
Le coût total de la construction – sans les terrains – s'élève à 48 millions de francs, y compris le gros œuvre, les sols, les plafonds et la climatisation.

Descriptif et données techniques

Le bâtiment réalisé se situe sur la partie nord-ouest du terrain de forme triangulaire. Il comporte deux étages de parking, un étage principal de vente et une mezzanine. Les architectes ont profité de la différence de niveau entre l'avenue Casai et la route de Meyrin pour créer des entrées et sorties à trois étages.

Depuis le carrefour avenue du Pailly – avenue Casai, les piétons ont accès de plain-pied au rez-de-chaussée, qui est l'étage principal de vente. Les abris antiaériens pour mille personnes et les locaux de l'organisation de protection d'entreprise (OPE) se trouvent au-dessous du parking inférieur, à l'angle route de Meyrin – avenue du Pailly. Le ravitaillement des magasins indépendants se fait au niveau de rez-de-chaussée par un couloir de service, côté nord-ouest, et directement depuis un quai de livraison pour les magasins, côté sud-est.

Outre les magasins, on trouve au rez-de-chaussée un office muet des PTT, avec tous les automates nécessaires; des cases postales pour les locataires et des téléphones publics y sont également installés.



Sur la mezzanine se trouvent d'autres magasins et boutiques, les restaurants, ainsi que les locaux du Centre, notamment les bureaux de l'administration, une salle de conférence, le central de contrôle des parkings, les WC publics, l'infirmerie et la garderie d'enfants. Dans le groupe sanitaire (WC publics), des cabines de maquillage et des tables à langer avec chauffe-biberon, etc. sont au service des clientes.

Si besoin est, le Centre commercial pourrait s'agrandir du côté sud-est d'environ un quart de sa surface au sol actuelle. Des projets d'extension sont en effet déjà réalisés, qui prévoient en outre la construction d'un hôtel de 500 chambres sur cette parcelle située non loin de l'aéroport de Cointrin. Toutefois les restrictions imposées actuellement dans la construction ne permettent pas de prévoir à quelle date ces agrandissements pourront avoir lieu.



Les promoteurs estiment de 75 à 80% la part des clients automobilistes. Seulement 20 à 25% des clients viendront à pied des immeubles avoisinants ou par l'une des quatre lignes de bus de la CGTE qui passent près du Centre. Une file de taxis devant l'entrée piétons est également au service des clients ou des visiteurs.

Construction

Les délais très courts impartis étaient décisifs pour les architectes de choisir la méthode de la préfabrication, bien que celle-ci présente l'inconvénient d'être plus chère que la construction traditionnelle.

Seules les fondations et les abris antiaériens ont été bétonnés sur place. La structure porteuse se compose d'environ 3300 éléments de béton armé, préfabriqués en usine et transportés par route et par chemin de fer.

Le montage s'est fait à «l'horizontale», c'est-à-dire les piliers munis de consoles et d'appuis posés sur les fondations prenaient tout de suite toutes les dalles, y compris la dalle toiture, le bâtiment avançant donc avec toute sa hauteur. Les éléments de toiture étaient montés côté avenue Casati pendant que le terrassement, les canalisations et les fondations se terminaient côté route de Meyrin.

La halle centrale est couverte par une construction métallique de 34 mètres de portée. La couverture se compose d'une barrière à vapeur, de liège comme isolation thermique, d'une étanchéité multicouche, de sable et de gravier de protection. Entre l'autorisation de construire et l'ouverture du Centre, il ne s'est écoulé que 18 mois.

Installations

Le Centre commercial est entièrement climatisé. 67 appareils de climatisation installés sur le toit alimentent soit des gaines en tôle, soit les sommiers creux de la structure porteuse servant de gaines de pulsion.

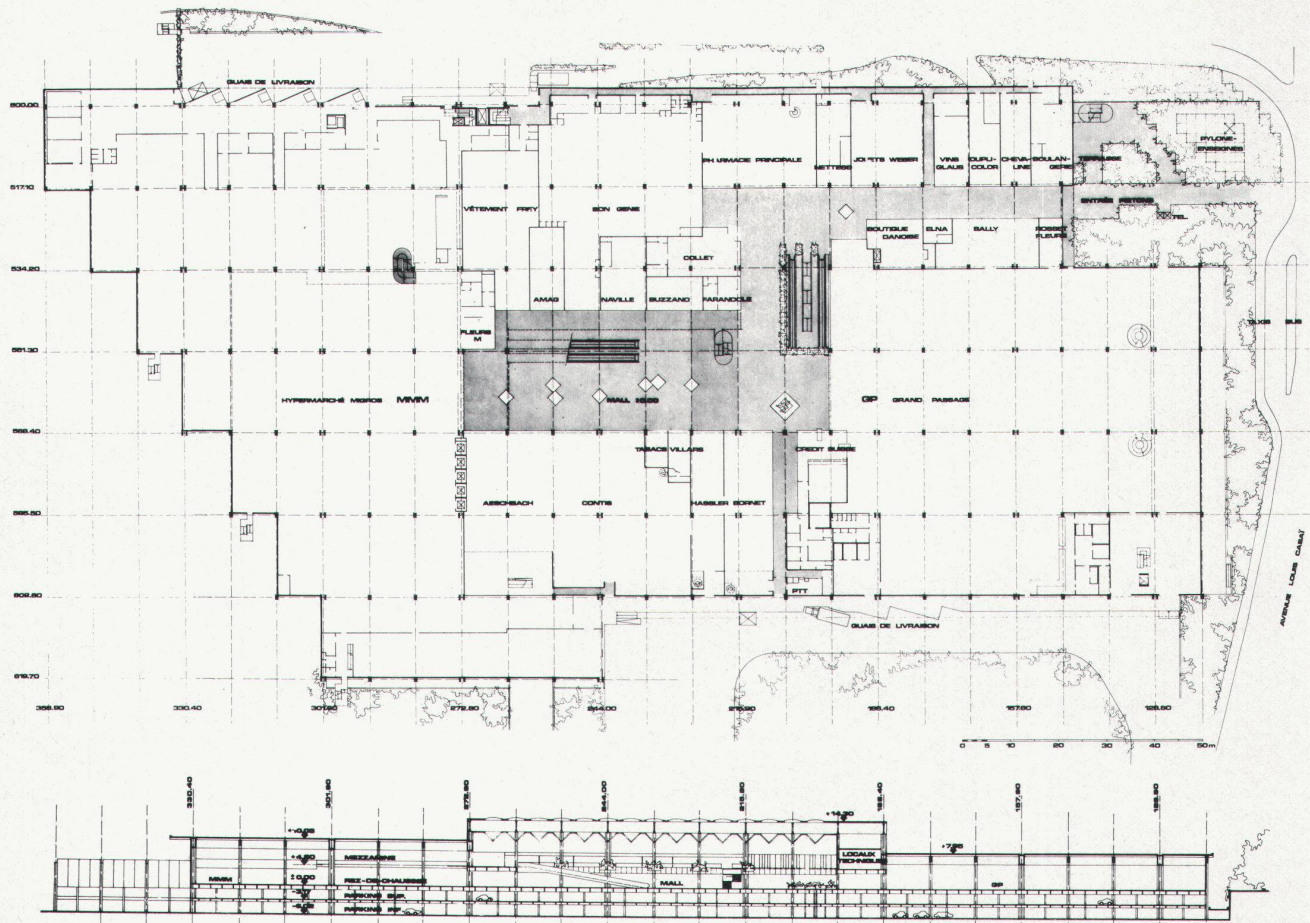
Sur la base de la législation genevoise, la détection de fumée a été installée dans tous les locaux, y compris les deux parkings, complétée par un nombre important de boutons d'alarme reliés directement à la caserne des pompiers se trouvant à environ 1300 mètres du Centre commercial. D'autre part, le Service de prévention d'incendie et les assurances ont exigé une protection intégrale par une installation «Sprinkler», sauf dans les parkings.

Quatre monte-charges desservent la mezzanine. Deux groupes de tapis roulants de 10° de pente amènent les clients d'un parking à l'autre et au rez-de-chaussée, tandis qu'un troisième

groupe sert de liaison entre rez-de-chaussée et mezzanine. Des escaliers confortables sont prévus pour les gens moins habitués aux tapis roulants. Quatre rampes ajustables et trois plates-formes élévatrices permettent aux locataires de décharger convenablement toute sorte de véhicules de ravitaillement. Pour l'évacuation des ordures, emballages vides, etc. une installation avec presse et container de 28 m³ est placée devant chaque quai de livraison.

Surfaces et volume

Surface de terrain	66 712 m ²
Surface au sol (sans l'Autocenter)	24 311 m ²
Surface construite	84 236 m ²
Surface de vente	24 894 m ²
Circulation piétons	3 636 m ²
Terrasses	4 390 m ²
Parking	
inférieur	23 972 m ²
supérieur	23 972 m ²
Volume SIA	366 527 m ³
Places de parking:	
Parking inférieur	843 places
Parking supérieur	806 places
Parking personnel	250 places



Einkaufszentrum Balexert in Genf

Beschreibung und technische Daten

Der beendete Baukomplex liegt im nord-westlichen Teil des dreieckigen Geländes. Er besteht aus einer zweistöckigen Parkgarage sowie dem eigentlichen Geschäftsbau, der ein grosses Haupt- und ein Zwischenstockwerk enthält. Die Architekten haben den verschiedenen hohen Bodenebenen zwischen der Avenue Casai und der Route de Meyrin Rechnung getragen und Ein- und Ausgänge auf drei Etagen angelegt.

Von dem Strassenkreuz Avenue du Pailly – Avenue Casai aus können die Fussgänger direkt in das Hauptstockwerk eindringen, das von hier aus das Erdgeschoss bildet. Luftschutzräume für tausend Personen und die Lokale für die «Organisation de protection d'entreprise» (OPE) befinden sich unter der unteren Parkhalle, an der Ecke Route de Meyrin – Avenue du Pailly. Die Belieferung der unabhängigen Geschäfte erfolgt auf Erdgeschosshöhe durch einen auf der nordwestlichen Seite gelegenen Gang und direkt von einem Lieferungsquai aus für die südwestlichen Geschäfte.

Ausser den Läden befindet sich im Erdgeschoss eine PTT-Selbstbedienungseinrichtung mit allen erforderlichen Automaten; Postfächer für die Mieter und öffentliche Telefonapparate wurden ebenfalls installiert.

Auf der Zwischenebene liegen weitere Geschäfte und Boutiques, Restaurants sowie dem Einkaufszentrum zubeschriebene Lokale wie die Büros der Administration, ein Konferenzsaal, die Kontrollzentrale des Parkings, die öffentlichen WC, Unfallstation und ein Kindergarten. Im sanitären Block (öffentliche WC) stehen der weiblichen Kundschaft Make-up-Kabinen sowie Windeltische mit Flaschenwärmern zur Verfügung.

Die Aufteilung der verschiedenen Geschäftszweige dieses Ensembles wurde wie folgt vorgenommen: 22% Nahrungsmittelbranche, 46% Kleidung, 8% Hauseinrichtung, 10% Dienstleistungen, 14% Verschiedenes.

Die Konstruktion

Da ein sehr kurzer Boutermin verlangt wurde, stand es für die Architekten fest, dass als Konstruktion nur die Vorfabrikation in Frage kam, obwohl diese im Vergleich mit der traditionellen Bauweise den Nachteil von Mehrkosten aufweist.

Einzig die Fundamente und die Luftschutzräume wurden auf dem Platze selbst betoniert. Die tragende Struktur setzt sich ungefähr aus 3300 Elementen aus armiertem Beton zusammen, alle vorgefertigt und per Lastwagen oder Eisenbahn transportiert.



Die Montage wurde «horizontal» vorgenommen, d. h. die gekragten und mit Stützen versehenen Pfeiler nahmen sofort die Dallen auf, einschliesslich der Dachdallen. Die festgesetzte Höhe des Gebäudes war daher rasch erreicht. Die Dachelemente wurden auf der Seite Avenue Casai montiert, während die Terrassen, die Kanalisation und die Fundamente auf der Seite Route de Meyrin fertiggestellt wurden. Die zentrale Halle ist durch eine Metallkonstruktion von 34 m Tragweite bedeckt.

Von der Erteilung der Baubewilligung an bis zur Eröffnung des Einkaufszentrums sind nur achtzehn Monate vergangen.

Die Installationen

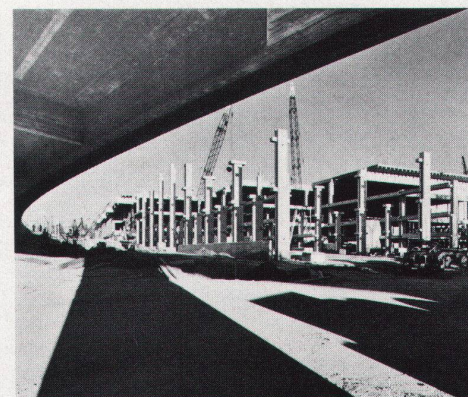
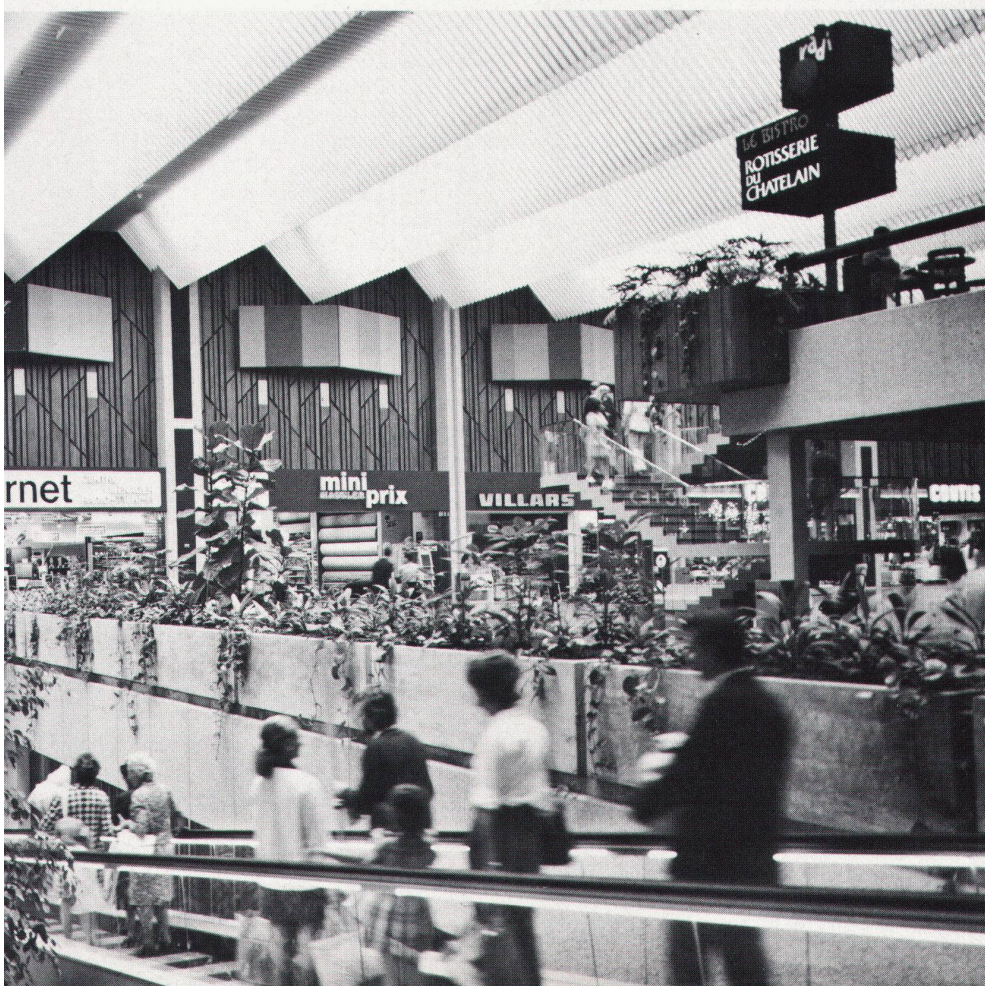
Das Einkaufszentrum ist vollständig klimatisiert. 67 auf dem Dach installierte Klimatisationsanlagen versorgen Blechschächte und Hohlelemente der tragenden Struktur, die als Luftbläser dienen. Gemäss der Genfer Gesetzgebung wurden alle Lokale mit Rauchdetektoren

ausgerüstet, einschliesslich der beiden Parkings. Eine bedeutende Anzahl Alarmschalter, die direkt mit der 1300 m weit entfernten Feuerwehrkaserne verbunden sind, vervollständigen dieses Sicherheitssystem. Ferner haben der Feuerverhütungsdienst und die Versicherungen einen weiteren Feuerchutz (das Parkhaus ausgenommen) durch eine Sprinkler-Anlage gefordert.

Vier Ladeaufzüge bedienen das Zwischenstockwerk. Zwei rollende Teppichanlagen mit einem Gefälle von 10° führen die Kundschaft vom unteren Parkraum in den oberen und schliesslich in das Erdgeschoss, während eine dritte Anlage das Erdgeschoss mit der Zwischenetage verbindet. Bequeme Treppen sind ebenfalls vorhanden für Leute, die Rollteppiche nicht gewohnt sind. Vier anfügbare Rampen und drei verstellbare Plattformen erlauben den Mietern, alle Arten von Lieferwagen mühelos auszuladen. Für die Abführung der Abfälle, leeren Verpackungen usw. wurde eine Einrichtung mit Presse und einem Behälter von 28 m³ vor jedem Belieferungsquai erstellt.

Das Personal für Administration, Unterhalt, Überwachung, Kontrolle und Reinigung besteht aus 21 Personen. Die vierzig Geschäfte des Ensembles verfügen über 650 Angestellte, davon 400 ständig besetzte Posten.

Die Gesamtkosten der Konstruktion – ohne Baugelände – belaufen sich auf 48 Millionen Franken einschliesslich Rohbau, Boden- und Deckenverlegung sowie Klimatisationsanlagen.



Flächen und Volumen

Geländefläche	66 712 m ²
Bodenfläche (ohne Autocenter)	24 311 m ²
Konstruktionsfläche	84 236 m ²
Verkaufsladenfläche	24 894 m ²
Fussgängerwege	3 636 m ²
Terrassen	4 390 m ²
Parking :	
unteres Stockwerk	23 972 m ²
oberes Stockwerk	23 972 m ²
Volumen SIA	366 527 m ³
Parkplätze :	
unteres Stockwerk	843 Plätze
oberes Stockwerk	806 Plätze
Personal	250 Plätze

Übersetzung: J. Ki

Centre Balexert, Geneva

Description and technical details

The building is situated on the northwest part of a triangular lot. It contains two parking levels, plus a main floor for sales and a mezzanine floor. The architects have taken advantage of the difference in levels between Avenue Casai and the Route de Meyrin to create entrances and exits on three floors.

From the intersection of Avenue du Pailly – Avenue Casai, pedestrians have straight grade-level access to the ground floor, which is the main sales floor. The air-raid shelters for 1000 persons and the security organization are located below the lower garage, at the corner of the Route de Meyrin and Avenue du Pailly. The independent shops are serviced at ground level via a service corridor, on the northwest, and directly from a loading dock, on the southeast.

Aside from the shops, on the ground floor there is a non-staffed post office, with all the required automatic devices; letterboxes for tenants and public telephones are likewise installed here.

On the mezzanine floor there are other stores and boutiques, the restaurants, as well as the premises of the Centre, in particular the administration offices, a conference room, the parking control central, the public conveniences, the first-aid station and the nursery. In

the sanitary group (public conveniences), there are available to the public infant care rooms, with changing tables, etc.

The business activities of the centre are allotted as follows: 22% for foods, 46% for clothing, 8% for household furnishings, 10% for service trades, 14% for miscellaneous.

Construction

Since the deadlines were very tight, the architects were compelled to adopt the prefabricated method of construction, although this has the drawback of being more costly than conventional construction.

Only the foundations and the shelters were poured in situ. The carrying structure is composed of around 3300 reinforced concrete elements, prefabricated at works and transported by road and rail.

Assembly was executed "horizontally", i.e., the pillars fitted with stanchions and supports placed on foundations immediately take the load of all the ceiling slabs, including the roof structure, the building thus growing upwards floor by floor. The roof elements were assembled from the Avenue Casai side, while the terracing, the mains and ducts and the foundations were done from the Route de Meyrin end. The central hall is covered by a metal construction with a span of 34 meters.

The time from the issuance of the building permit to the inauguration of the Centre was only 18 months.

Technical installations

The business centre is entirely air-conditioned. 67 air-conditioning units installed on the roof feed either sheet-metal ducts or cavities in the supporting structure.

A smoke detection system, based on the regulations in force in Geneva, has been installed in all the premises, including the two garages, complemented by a large number of alarm buttons communicating directly with the fire brigade station sited about 1300 meters from the Centre. Moreover, the fire and insurance regulations required a sprinkler installation throughout, except in the parking tracts.

Four freight lifts serve the mezzanine floor. Two groups of escalators with a gradient of 10° take clients from one garage to the other and to the ground-floor level, while a third group serves as a connection between ground floor and mezzanine. Easy stairways are provided for those who are not accustomed to escalators. A press and container installation handles evacuation of waste material, throw-away packaging, etc., the container having a capacity of 28 m³, is placed in front of each loading dock.

There is a staff of 21 for administration, maintenance, supervision, inspection and cleaning. For all the 40 shops, total staff is 650, of which 400 are permanent.

Total construction cost – without landscaping – amounts to 48 million francs, including rough construction, floors, ceilings and air-conditioning. *Translation by Dr. J. Hull* ■

