

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 78 (1991)
Heft: 7/8: Im Wesentlichen = Pour l'essentiel = In essence

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: 14.01.2026

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



Immeuble de logements et de commerces, Lausanne

Lieu	Route Aloïs-Fauquez 87 (immeuble de logements); Chemin d'Entrebois 2 (immeuble commercial)			
Maître de l'ouvrage	Solvalor SA, 14, Mon Repos, Lausanne; De Rham et Cie, 14, Mon Repos, Lausanne			
Architecte	Atelier Cube: Guy + Marc Collomb, Patrick Vogel, architectes EPFL, FAS, SIA, Lausanne			
Collaborateur	M. Chavanon			
Ingénieur civil	Realini & Bader, ingénieurs, Epalinges			
Information sur le projet				
Insertion d'un programme de logements et de commerces en site urbain, un plan de quartier définissant des volumes et des affectations. Le	programme est réparti en deux blocs pouvant être attribués à deux propriétaires distincts.			
Caractéristiques fonctionnelles				
Parcelle:	Superficie de la parcelle	2 830m ²	Bâtiment:	Nombre d'étages Rez-de-chaussée et 4 étages
	Surface bâtie	2 170 m ²		Superficie d'étages (SIA 416, 1.141)
	Surface entourage	660 m ²	Sous-sol	1 740 m ²
	Superficie d'étage brute	2 190m ²	Rez-de-chaussée	2 140 m ²
	Taux d'utilisation	1.98	Etage sur rez	3 520 m ²
Surface des façades:			Total	7 400 m ²
Superficie d'étage		0.37	Surface utilisée: (p.ex. habitations)	2 450m ²
Mètres cubique (SIA 116)	26 800 m ³ ,		(p.ex. garages)	1 540 m ²
dont 13800 m ³ en logements			(p.ex. industrie)	2 390 m ²
			buanderies, caves,	
			locaux techniques	250 m ²

Programme

Immeuble de logements: 16 4½ pièces, 8 3½ pièces, 4 studios, 6 magasins.

Immeuble commercial: Surfaces brutes pour commerce et bureaux divisibles au gré des preneurs, parking de 60 places.

Construction

- Structure porteuse intérieure avec murs et piliers en béton armé.
- Façades porteuses extérieures en béton armé, isolées des dalles.
- Fenêtres de l'immeuble d'habitation: bois et verre isolant.

- Fenêtres de l'immeuble commercial: métal et verre isolant.
- Couverture: étanchéité multicouche et toiture jardin.

Coûts

Coûts totaux spécifiés selon CFC				
1	Travaux préparatoires	Fr. 135 500.-	2	Bâtiment Fr. 10 390 000.-
2	Bâtiment	Fr. 10 390 000.-	20	Excavation Fr. 274 000.-
3	Equipements d'exploitation	Fr.	21	Gros œuvre 1 Fr. 4 026 500.-
4	Aménagements extérieurs	Fr. 203 000.-	22	Gros œuvre 2 Fr. 1 265 500.-
5	Frais secondaires	Fr. 1 040 500.-	23	Installations électriques Fr. 391 500.-
6		Fr.	24	Chauffage, ventilation, condit. d'air Fr. 600 000.-
7		Fr.	25	Installations sanitaires Fr. 484 500.-
8		Fr.	26	Installations de transport Fr. 204 500.-
9	Ameublement et décoration	Fr.	27	Aménagements intérieurs 1 Fr. 1 170 500.-
1-9	Total	Fr. 11 769 000.-	28	Aménagements intérieurs 2 Fr. 829 000.-
			29	Honoraires Fr. 1 144 000.-

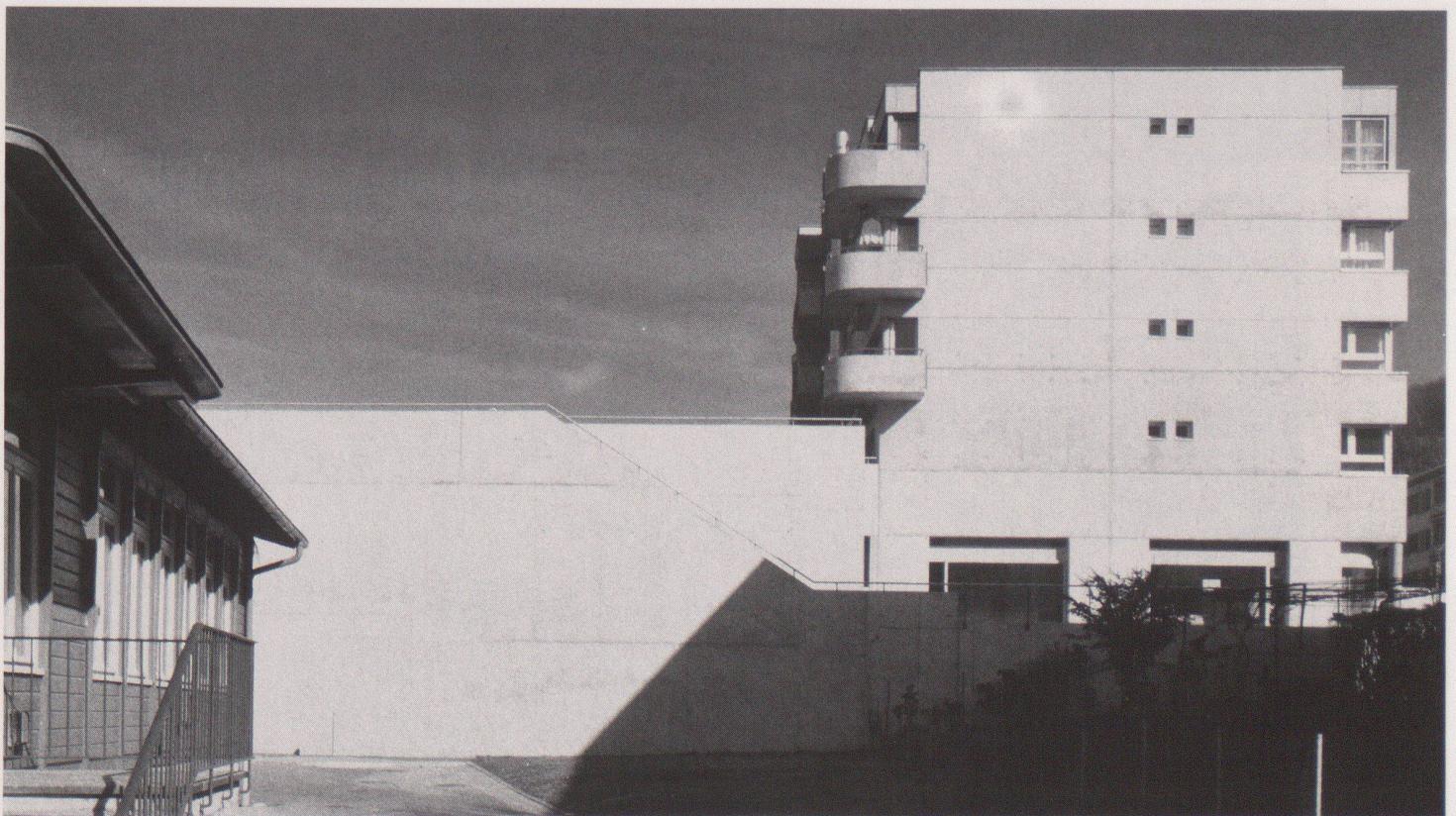
Coûts spécifiques

Coûts de bâtiment/m ³ SIA 116	Fr. 387.-	Début de l'étude	1984
Coûts de bâtiment/m ² superficie d'étage	Fr. 1 404.-	Début des travaux	1985
Coûts/m ² superficie entourage	Fr.	Achèvement	1987
Indice de Zurich (1977 = 100)	138.6 points	(NB CFC 27 et CFC 28 achevés en 1989) pour l'immeuble commerciale.	

1 2
Vue de l'ouest et du sud



1



2

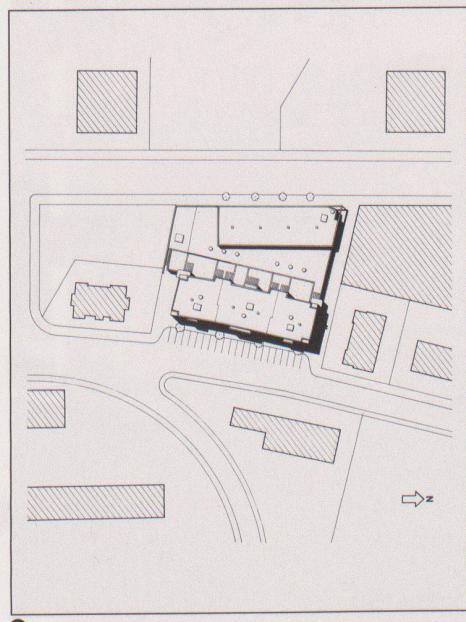
2



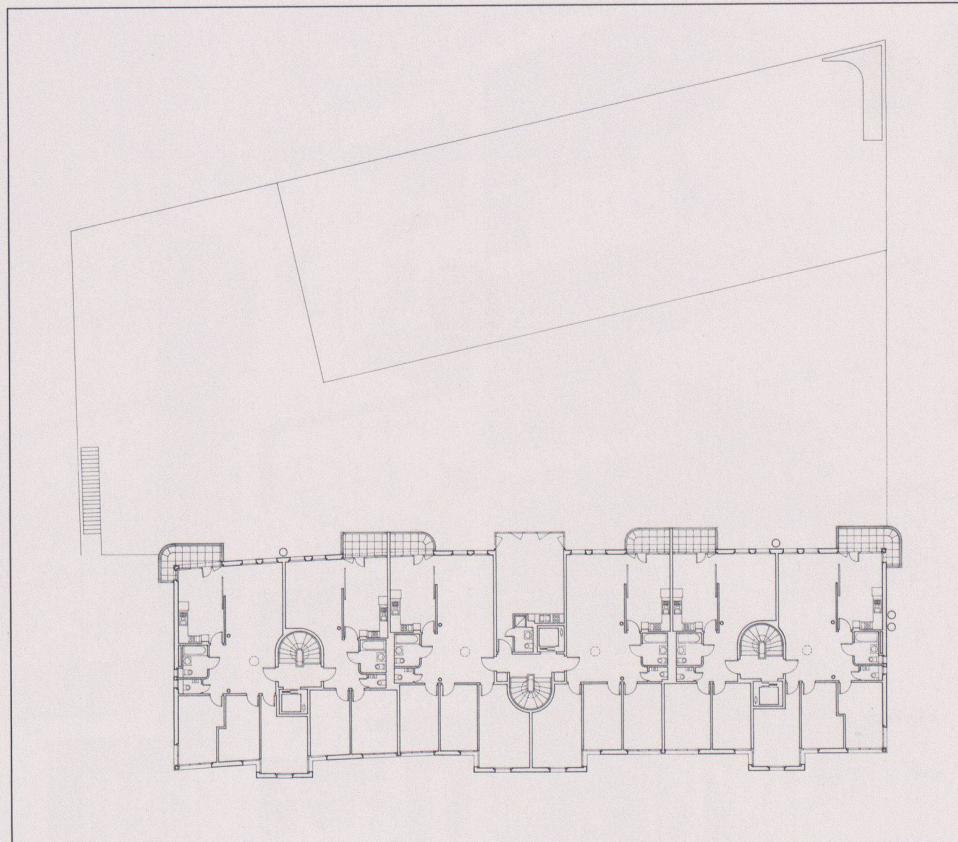
3



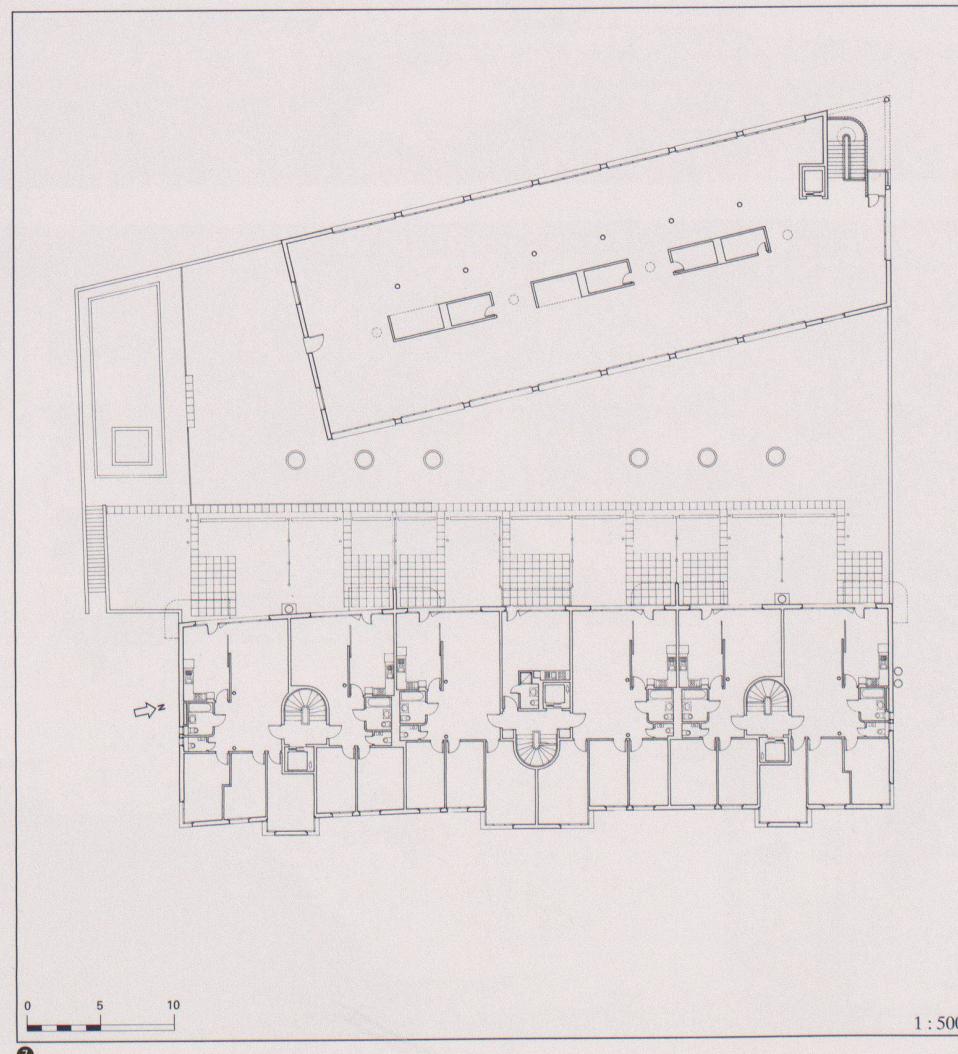
4



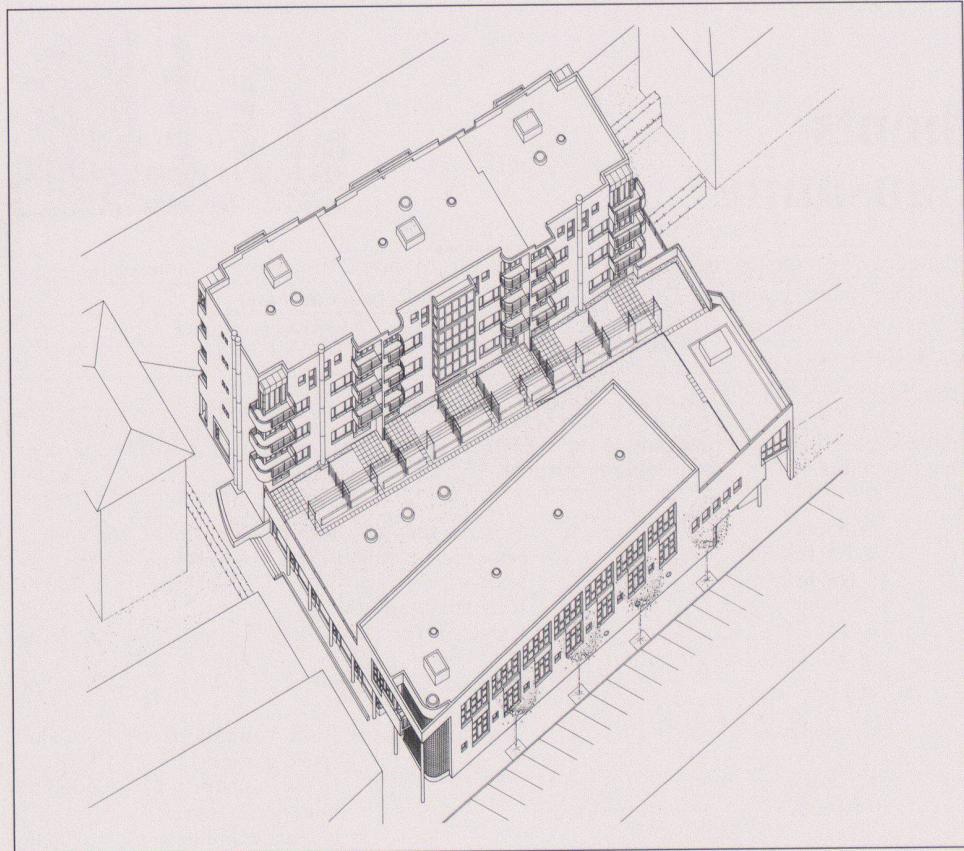
5



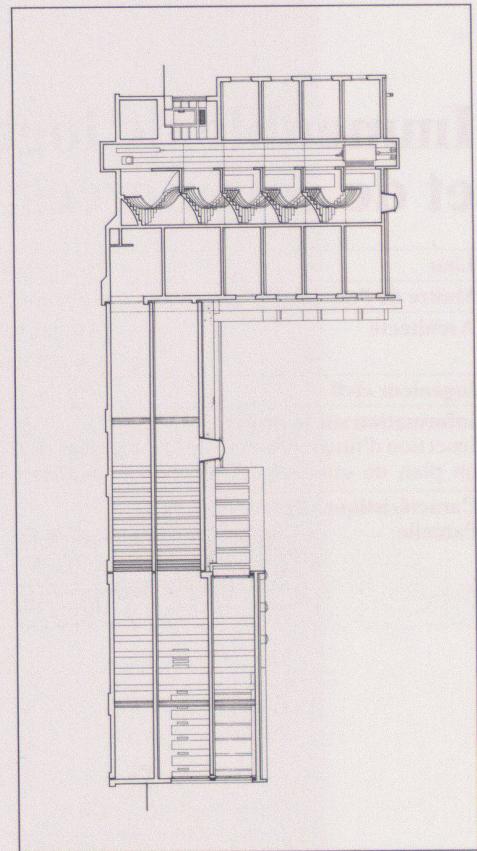
6



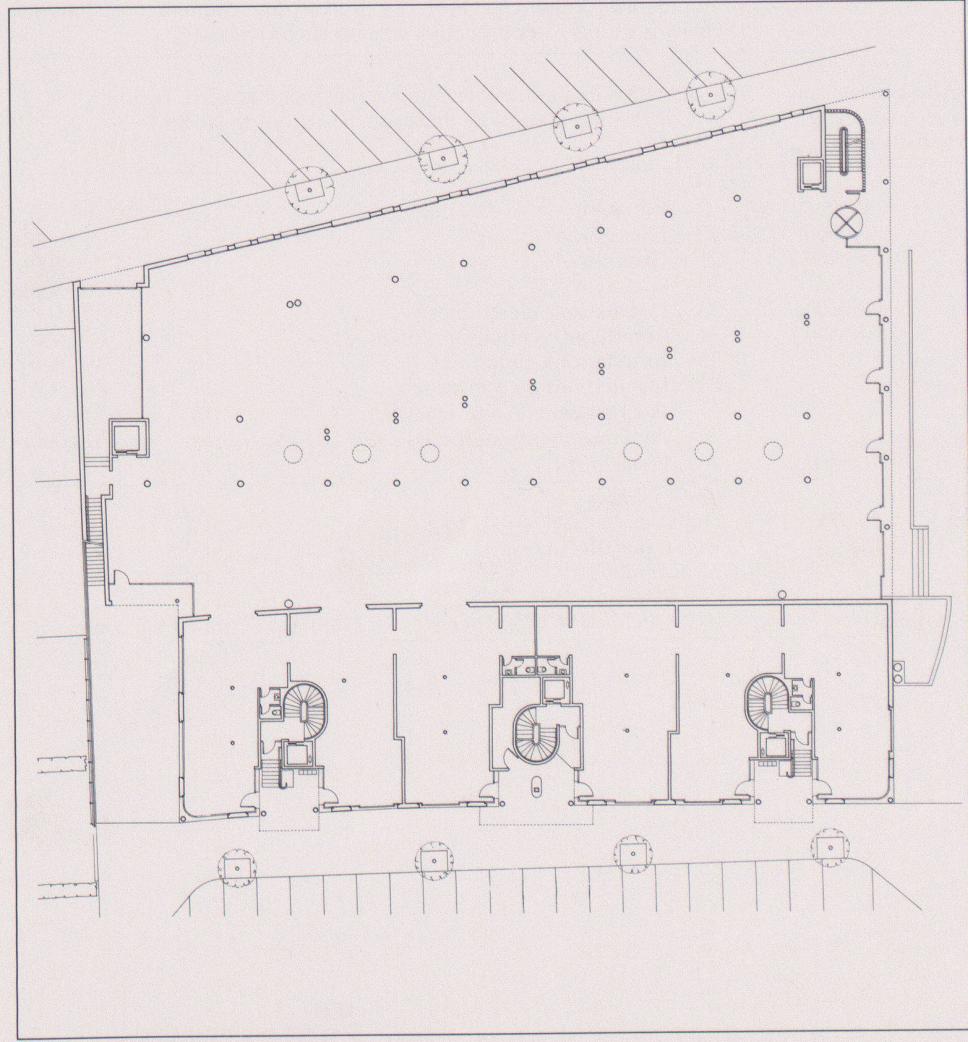
7



8



10



9

4

3
Vue de la rue

4
Façade nord et angle nord-ouest

5
Situation

6
4ème étage

7
1er étage

8
Vue de nord-ouest

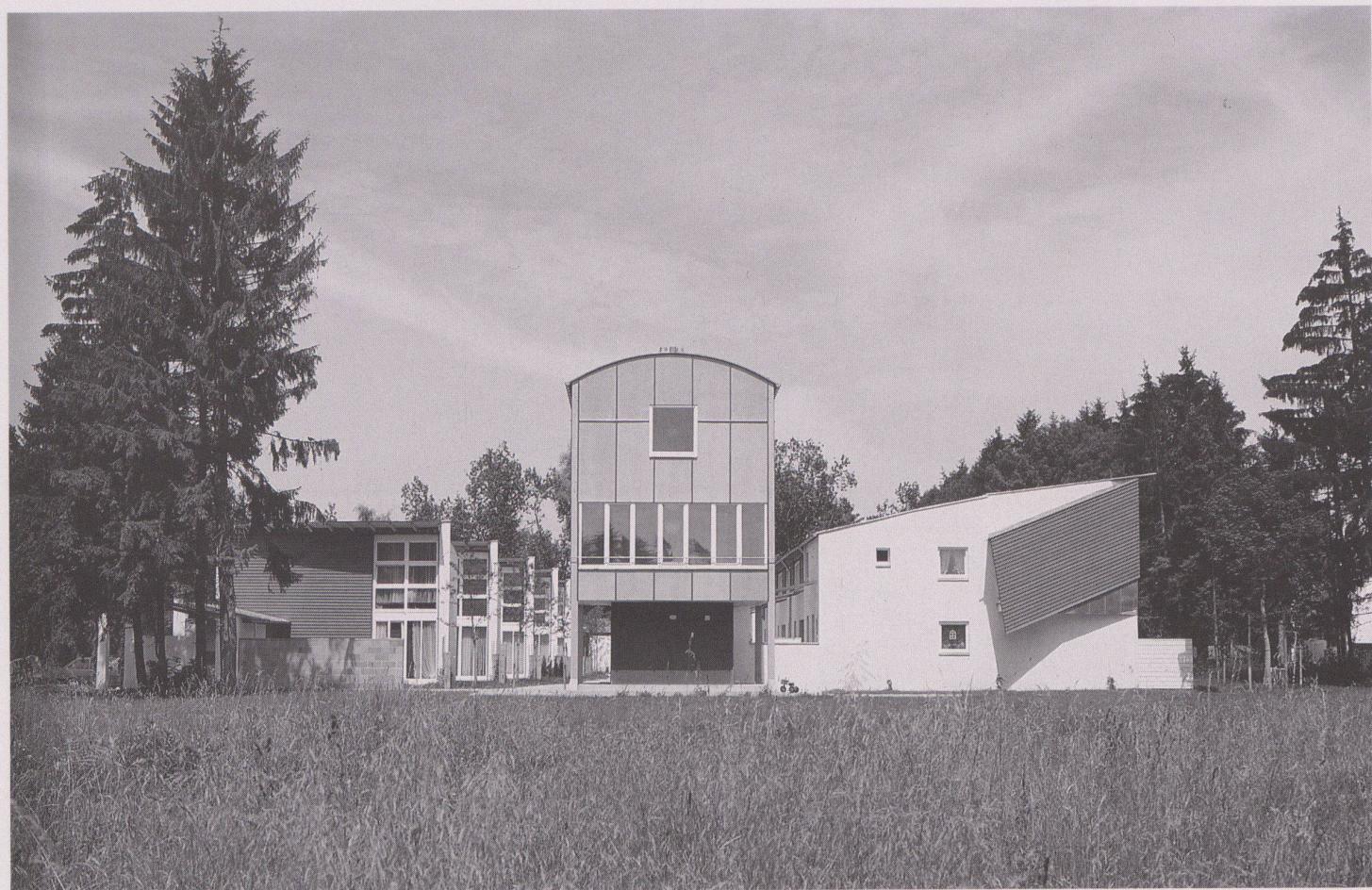
9
Rez-de-chaussée

10
Coupe transversale



Demonstrativbauvorhaben in Puchheim, München

Bauherr	Gemeinnützige Bayerische WohnungsAG (GBWAG), München
Architekt	Manfred Kovatsch, München; Mitarbeiter: Andreas Meck, Mechtilde von Kienlin, Dieter Keller
Fachplaner	Sanitär: Ing.Büro Kothlechner, München; ELT: Ing.Büro Gramberger+Partner, München; Heizung: Ing.Büro Huber, München; Statik: Ing.Büro Suess+Staller, Gräfelfing
Projektinformation	<p>Die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erstellte Mietwohnanlage liegt im Einzugsbereich Münchens, in der Gemeinde Puchheim. Das Gelände ist eben und zeichnet sich durch schönen Baumbestand aus. Das Grundstück wird im Osten von einer verkehrsberuhigten Straße erschlossen. Entlang dieser Straße sind unter Bäumen die offenen Stellplätze angeordnet. Hinter den Stellplätzen verläuft ein Fussweg, von dem aus schmale Wege durch eine erste Bebauungszeile in einen inneren, verkehrsfreien, gemeinschaftlichen Spiel- und Erschließungsbereich führen. Zwei Haustypen kennzeichnen das Konzept. Parallel zur Straße sind kleine Hofhäuser in Zweiergruppen gestaffelt. Die Grundrisse sind so angelegt, dass sich der Wohnbereich nach Süden zum ruhigen Wohnhof hin öffnet, der über einen Zugang mit der Gemeinschaftszone verbunden ist. Der zweite Haustyp ist das zweigeschossige Reihenhaus mit drei bis vier Zimmern für unterschiedlich grosse Familien. 14 dieser Häuser bilden eine von der Gemeinschaftszone aus erschlossene Zeile, einmal unterbrochen für einen Durchgang in den Garten im Westen. An der Zugangsseite liegen die oberirdisch angeordneten Kellerersatzräume und bilden mit den Häusern kleine Eingangshöfe als Übergang von der Öffentlichkeit des Erschließungsraumes zur Privatheit der Wohnung. Mauerschotten und weit vorgezogene Dächer über senkrecht gefalteten Glasfassaden definieren die privaten Freiräume der Reihenhäuser auf der Gartenseite (die geplanten Wintergärten zur weiteren Abschirmung mussten aus Kostengründen entfallen).</p> <p>Am Nord- und Südende der Siedlung liegen die Gemeinschaftseinrichtungen. Im Süden sind im Gemeinschaftshaus, das als Aussichtsturm und Merkzeichen für die Siedlung konzipiert ist, ein Mehrzweckraum mit Galerie und Teeküche sowie die Heizzentrale untergebracht. Ein kleiner, pavillonähnlicher Bau im Norden der Siedlung bietet in Strassen Nähe ein schützendes Dach für unterschiedliche Aktivitäten.</p>
Konstruktion	Massivbauten ohne Unterkellerung; Wände aus Gisoton-Mauerwerk, verputzt bzw. verschalt; Gründung als Stb-Fundamenten und -Sohlen; Stb-Decken und Holztreppen; Pultdächer als Holz-Pfettenkonstruktionen mit Titan-zinkdeckung.
Raumprogramm	6 Hofhäuser in Zweiergruppen als 2-Zi-Wohnungen (58m ²); 14 zweigeschossige Reihenhäuser mit 3-, 4-Zi-Wohnungen (77–93 m ²); ebenerdige Kellerersatzräume, offene Stellplätze, Gemeinschaftshaus mit Technikraum im UG, Mehrzweckraum mit Galerie und Küche im OG.
Elementbeschreibung	
KGR 1 Grundstück	Nicht erfasst
KGR 2 Erschließung	Nicht erfasst
KGR 3 Bauwerk	
BGR Baugrube	Geringe Aushubmenge für Unterkellerung des Gemeinschaftshauses
BAF Basisflächen	Stampfbetonfundamente B15, ungeschalt, Streifenfundamente B25, inkl. Schalung und Aussendämmung; Bodenplatte B15 D = 12 cm, auf Trennlage; Zementestrich 55 mm, auf Abdichtung und Wärmedämmung 80 mm; Linoleum
AWF Aussenwandflächen	Gisoton-Mauerwerk D = 30–36,5 cm; 3lagiger Aussenputz, Anstrich bzw. hinterlüftete Holz- und Faserzementverkleidungen aussen; Holzfenster Fichte, gestrichen; Innenputz und Anstrich bzw. Fliesenbekleidung
IWF Innenwandflächen	Gisoton-Mauerwerk D = 12,5–24 cm bzw. Trennwände, holz- oder gipskartonbeplankt; Röhrenspantüren in Stahlzargen, gestrichen; Innenputz, Anstrich, Fliesenbekleidung; Holzgeländer und -handläufe
HTF Deckenflächen	Stahlbetondecken B25 14–18 cm; eingestemmte Holztreppen Fichte/Buche; Anhydrestrich 55 mm auf Trittschall-dämmung 30 mm; Linoleum, Dielenbelag Fichte im Gemeinschaftshaus; Anstrich auf Beton, Holzverkleidung am Gemeinschaftshaus
DAF Dachflächen	Pultdächer, flach geneigt und geknickt, als Holz-Pfettenkonstruktion; Tonnendach über dem Gemeinschaftshaus, Titan-zinkdeckung auf Schalung und Pappe; Dämmung 140 mm zwischen den Sparren, NF-Schalung Fichte 20 mm; Vordächer aus Drahtglas auf verzinkter Stahlunterkonstruktion
319 Sonstige Konstruktionen	Baustelleneinrichtung, Montagegerüste, Isolierschornstein
32 Gebäudetechnik	SML-Grund-, Fall- und Sammelleitungen; Kalt- und Warmwasserleitungen aus Stahlrohr, teils erdverlegt inkl. Dämmung, Objekte aus weißem Kristallporzellan; gasgefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Plattenheizkörper, Stahlrohrleitungen, teils erdverlegt inkl. Dämmung; Elektroinstallation und Fernmelde-installation (Wohnungsverteiler, Klingelanlagen, Türsprechanlage, Antenne); Entlüfung der innenliegenden Sanitärbereiche
34 Betriebliche Einbauten	Einbauküche im Gemeinschaftshaus
35 Besondere Bauausführung	Keine Aufwendungen
KGR 4 Gerät	Nicht erfasst
KGR 5 Aussenanlagen	Kanalisation; Kiesauffüllungen; Pergolen
KGR 6 Zusätzliche Massnahmen	Baureinigung
KGR 7 Nebenkosten	Nicht erfasst

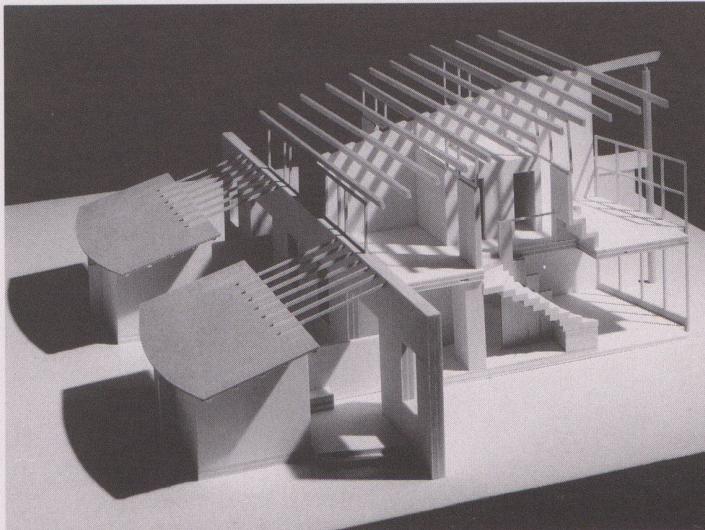


1

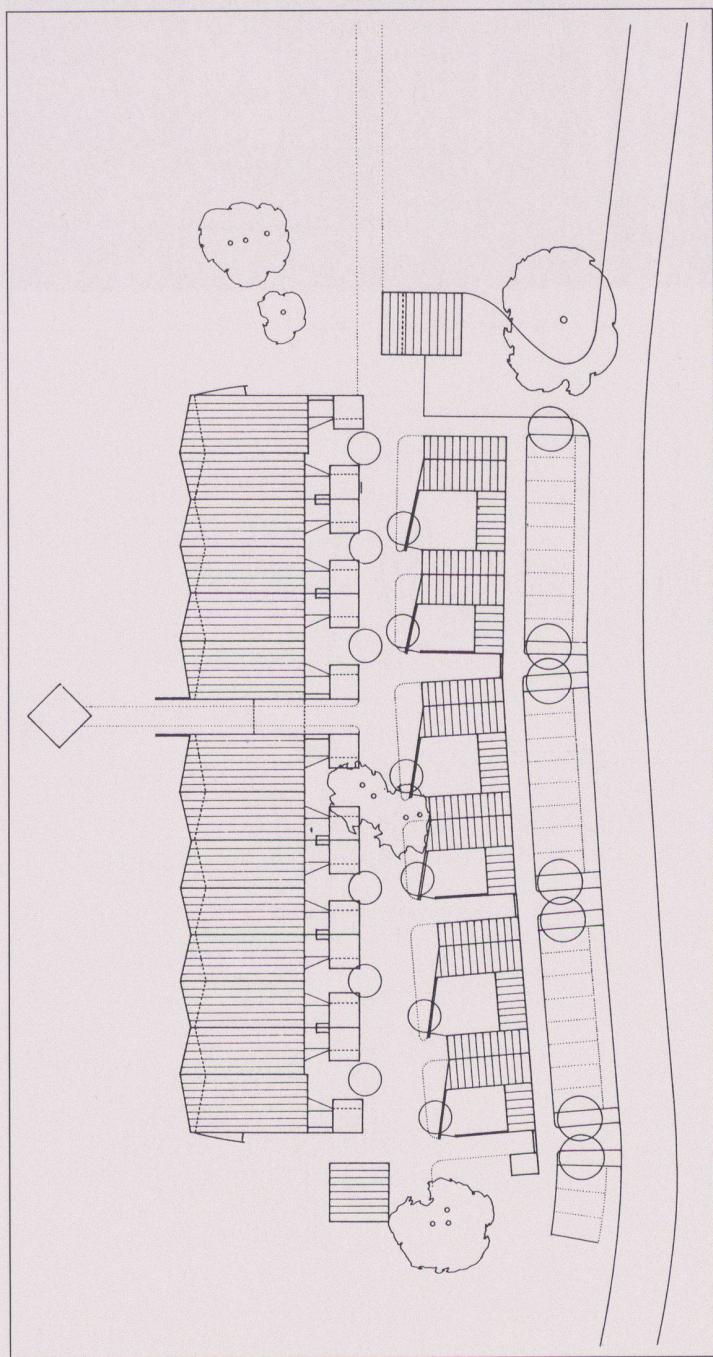


2

2



③



④

Bauzeit	Oktober 1988 bis Dezember 1989						
Marktsituation	Gesamtkonjunktur durchschnittlich, regionaler Markt überdurchschnittlich						
Vergabeform	beschränkte Ausschreibung						
Grundstück	ebener Baugrund auf voll er-schlossenem Gelände in Ortsrandlage						

Flächen- und Rauminhalte nach DIN 277

		A	B	C	Gesamt	BGFa	BRIa
HNF	Hauptnutzfläche	m ²	1 300	200	270	1 770	57,78% 17,57%
NNF	Nebennutzfläche	m ²	280	—	—	280	12,44% 3,78%
NF	Nutzfläche	m ²	1 580	200	—	1 780	70,22% 21,35%
FF	Funktionsfläche	m ²	30	—	—	30	1,33% 0,41%
VF	Verkehrsfläche	m ²	280	110	—	390	12,44% 3,78%
NGF	Nettogrundrissfläche	m ²	1 890	310	270	2 470	84,00% 25,54%
KF	Konstruktionsfläche	m ²	360	10	10	380	16,00% 4,86%
BGF	Bruttogrundrissfläche	m ²	2 250	320	280	2 850	100,00% 30,41%
BRI	Bruttoräuminhalt	m ³	7 400	2 200	600	10 200	328,89% 100,00%

Groblelemente

Groblelemente	Menge	EHP	Kosten	ME/m ²	DM/m ²	% an
				BGFa	BGFa	KGR3
BGR	Baugruben	m ³	160	5	810	0,07 0 0,03
BAF	Basisflächen	m ²	1 180	288	340.200	0,52 151 11,92
AWF	Aussenwandflächen	m ²	3 600	241	867.000	1,60 385 30,39
IWF	Innenwandflächen	m ²	2.110	126	266.000	0,94 118 9,32
HTF	Deckenflächen	m ²	1.070	280	300.000	0,48 133 10,52
DAF	Dachflächen	m ²	1 670	254	424.000	0,74 188 14,86
319	BGF Sonstige Konstruktion	m ²	2 250	30	67.000	1,00 30 2,35
31	BGF Baukonstruktionen	m ²	2 250	1 007	2.265.010	1,00 1.007 79,39

Bauwerkskosten nach DIN 276	Kosten	DM/m ²	DM/m ³	% an
	BGFa	BRIa	KGR3	
311 Gründung	247.000	110	33	8,66
312 Tragkonstruktionen	649.500	289	88	22,77
313 Nichttragende Konstruktion	1.301.510	578	176	45,62
319 Sonstige Konstruktionen	67.000	30	9	2,35
31 Baukonstruktionen	2.265.010	1.007	306	79,39
321 Abwasser	200.500	89	27	7,03
322 Wasser				
323 Heizung	245.500	109	33	8,60
325 Elektro	136.500	61	18	4,78
326 Fernmeldetechnik				
327 Raumlufttechnik				
32 Installation/Betriebstechnik	582.500	259	79	20,42
34 Betriebliche Einbauten	5.490	2	1	0,19
Bauwerkskosten KGR 3	2.853.000	1.268	386	100,00

Gesamtkosten nach DIN 276	Kosten	DM/m ²	DM/m ³	% an
	BGFa	BRIa	KGR3	
1 Baugrundstück	0	0	0	0,00
2 Erschließung	0	0	0	0,00
3 Bauwerk	2.853.000	1.268	386	100,00
4 Gerät	0	0	0	0,00
5 Außenanlagen	93.000	41	13	3,26
6 Zusätzliche Massnahmen	14.500	6	2	0,51
7 Baunebenkosten	0	0	0	0,00
Gesamtkosten KGR 1-7	2.960.500	1.316	400	103,77

Preisstand 4. Quartal 1988, alle Kosten netto

Auswertung: Jost Consult, München

① Ansicht von Süden, rechts die Hofhäuser

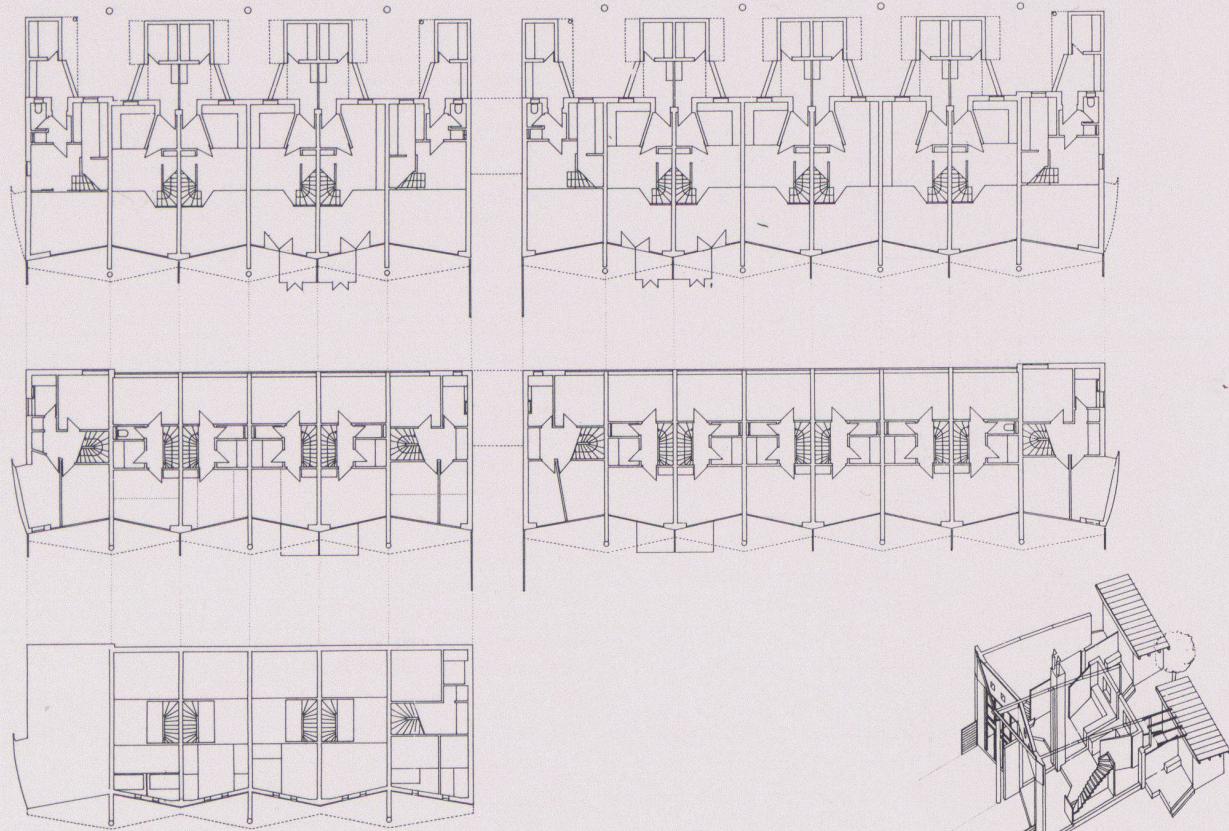
② Gemeinschaftshaus, Ansicht von Süden

③ Modell Reihenhaus

④ Situationsplan

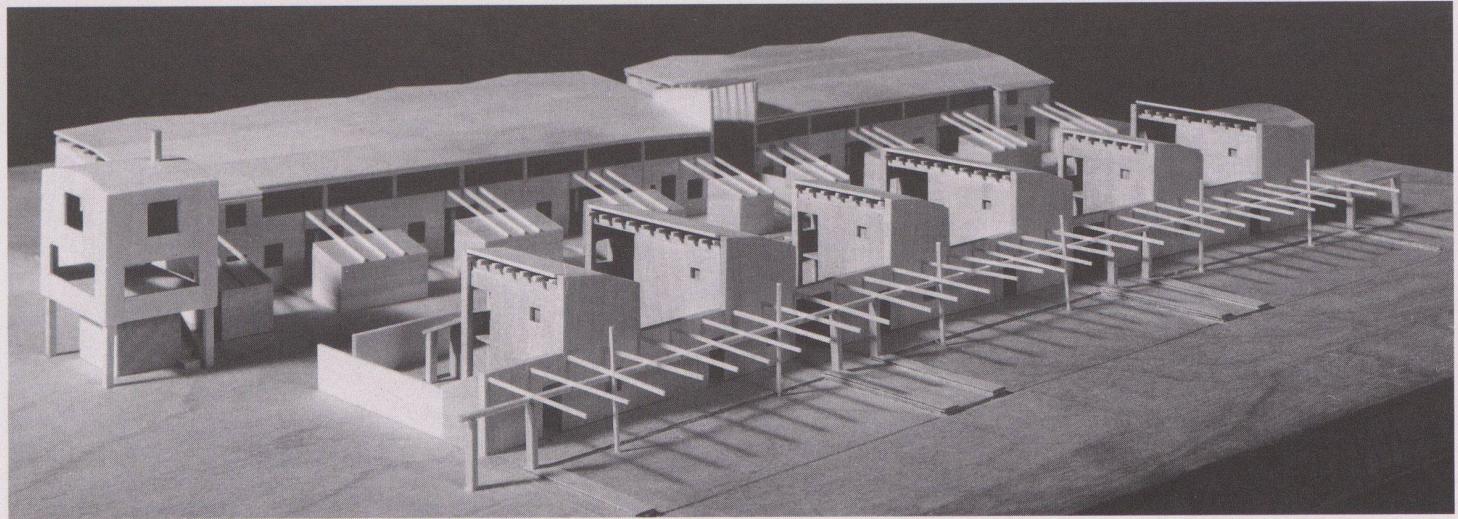


5

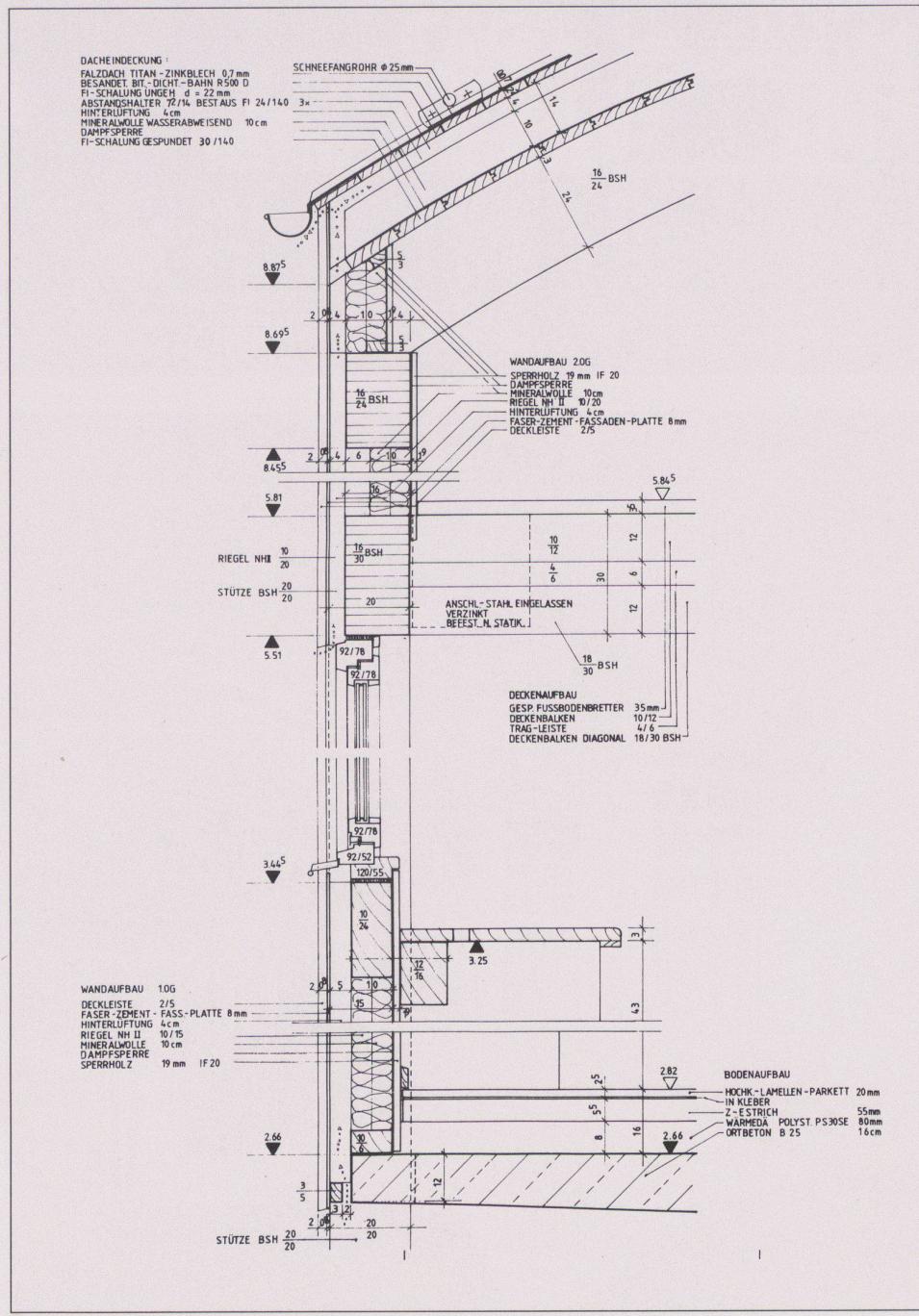


6

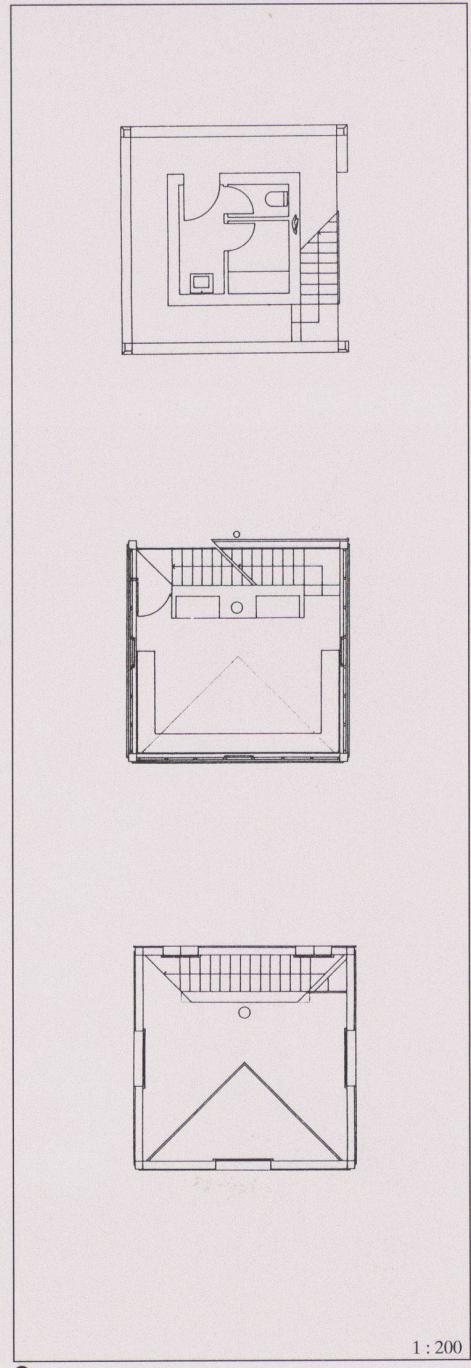
4



7



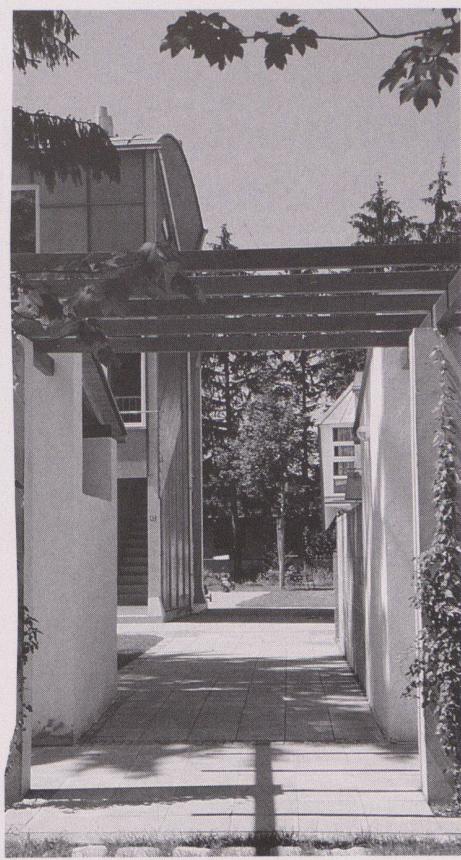
8



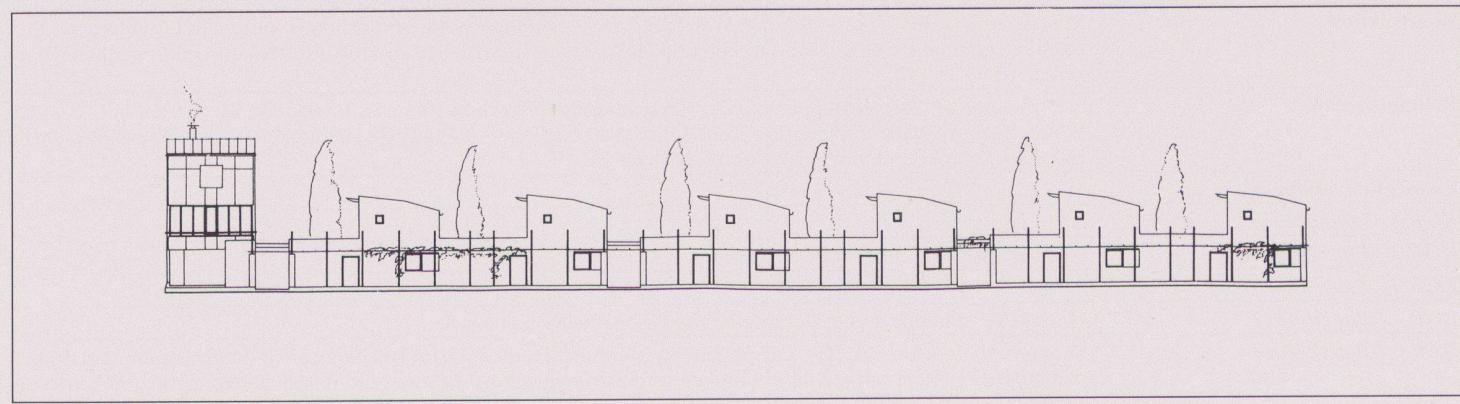
1



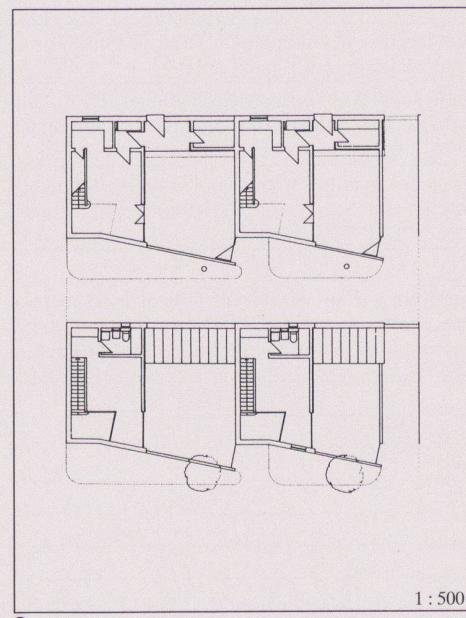
10



11



12



13

14

⑤ ⑥
Reihenhäuser

⑦
Gesamtüberbauung, Modell

⑧ ⑨
Gemeinschaftshaus, Detailschnitt,
Erdgeschoss, Ober- und Galeriegeschoss

⑩ – ⑭
Hofhäuser

⑪
Durchgang

⑫
Querschnitt

⑬
Erd- und Obergeschoss

⑭
Gesamtansicht, Eingangsseite

Fotos: Franz Wimmer, München