Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 84 (1997)

Heft: 3: Haus und Stadt = La maison et la ville = House and city

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

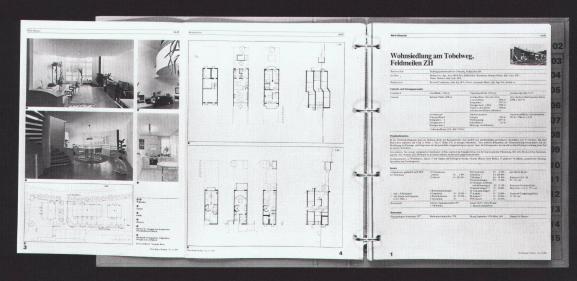
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

Download PDF: 22.11.2025

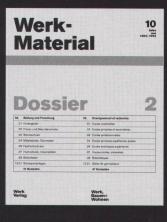
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

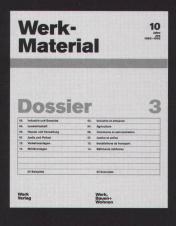
Werk-Material











Material				1082-19
	Possie			4
04.	Përsorge, Gesundheit	66.	Assistance socials of santé	4
04. 09.	Fürsorge, Gesundhuit Kultus	66.	Cultes	4
04. 09. 19.	Försorge, Gesundheit Kultus Kultur, Gesetligheit	66. 69. 10.	Culture et locaux publics	4
04. 09.	Fürsorge, Gesundhuit Kultus	66.	Cultes	4

Wohnsiedlung und Verwaltungsbau im Fischergarten, Solothurn



Standort	4500 Solothurn, Biberiststrasse					
Bauherrschaft	Visura Treuhand-Gesellschaft, Solothurn (Verwaltungsgebäude) und					
	Conti AG, Generalunternehmung, Solothurn (Wohnsiedlung und Gewerbe)					
Architekt	Atelier 5, Architekten und Planer, Bern					
Bauingenieur	Emch+Berger AG, Solothurn (Verwaltungsgebäude)					
	Weber, Angehrn, Meyer AG, Bern (Wohnsiedlung und Gewerbe)					
Spezialisten	Elektroplanung: Grau+Scherler AG, Solothurn; Sanitärplanung: Arm+Partner AG+Saudan AG					
	Solothurn; Heizung: Arm+Partner AG+Anderegg AG, Solothurn; Lüftung: Arm+Partner AG					
	+Riggenbach AG, Solothurn; Bauphysik: Gartenmann Engineering AG, Bern					

Projektinformation

Das Verwaltungsgebäude der Visura – ein kammförmig gestalteter Bau – bildet den nördlichen Abschluss der in sich geschlossenen Überbauung. Im Längstrakt, entlang der Biberiststrasse, befinden sich die «öffentlichen» Bereiche (Konferenzräume, Cafeteria, Bibliothek usw.) und in den lärmabgewandten Quertrakten die Büroräume der drei Abteilungen.

Ein mittlerer Riegel verbindet Geschäftshaus und Wohnsiedlung. Die über 2 Geschosse offene Struktur ermöglicht beliebig unterteilbare Nutzungen. Darüber liegen Wohnungen, die über offene Treppen und grosse private Terrassen erschlossen sind.

Die Wohnbauten im südlichen Teil der Anlage bestehen aus 2geschossigen Maisonettewohnungen (Achsmass 5,40m) und dar- überliegenden Geschosswohnungen (Achsmass 10,80m), welche alle über einen privaten Aussenraum verfügen. Die am Platz liegenden Duplexwohnungen werden über einen Wohnhof erschlossen, die übrigen durch ihren privaten Garten.

G
7 495 m ²
1 585 m ²
7 360 m ²
16 440 m ²
2 650 m ²
5 600 m ²
6 900 m ²
)

Raumprogramn

Teil Visura: Verwaltungsgebäude: 220 Arbeitsplätze in Einer- und Zweierbüros mit Kombizonen. Direktionsräume, Sitzungszimmer, Cafeteria, Bibliothek. – Einstellhalle, Haustechnik, Lager, Luftschutz.

Teil Conti: 28 Wohneinheiten: 14 Duplex, 14 Geschosswohnungen, alle mit privaten Aussenräumen. Klubraum, Bastelraum, Waschküche, Keller. Einstellhalle, Haustechnik, Veloabstellplätze. 5600 m² frei unterteilbare Gewerberäume.

Konstruktion

Teil Visura: Skelettbauweise mit vorfabr. Sichtbetonstützen; Decken: Sichtbeton (mit akustischen Schilden in Metall); restliche Aussenwände 2schalig in Beton; Fenster und -brüstungen in Alu, IV Wärmeschutzglas. Thermolux; Lamellenstoren; Flachdach als Umkehrdach extensiv begrünt; innere Wände: Leichtbauwände in

Gips. Glasmetallwände. Teil Conti: Aussen Sichtbetonwände als tragende Konstruktion mit innerer Wärmedämmung und Gipsplattenverplankung; Decken in Sichtbeton; Wohnungstrennwände: Stahlbeton mit Vorsatzschalen; innere Wohnungswände aus Gips; schwimmende Böden mit Fussbodenheizung.

Omkenrdach extensiv begrunt, innere wande. L	eichtbauwahde in	aus Oips, schwinninenuc	Boden init rus	SUGGETTICIZUTI	g
Anlagekosten nach BKP (1989) SN 506 500					
1 Grundlage: Kostenvoranschlag der Archit	ekten	2 Gebäude	Wohnen+Gewerbe	Verw.gebäude	Einstellhalle
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1 625 600	20 Baugrube	Fr. 164 900	Fr. 206 500	Fr. 240 900
2 Gebäude	Fr. 36 584 000	21 Rohbau 1	Fr. 3 835 900	Fr. 5 674 100	Fr. 2 485 400
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	22 Rohbau 2	Fr. 1 011 600	Fr. 783 800	Fr. 492 300
4 Umgebung	Fr. 1 215 100	23 Elektroanlagen	Fr. 715 400	Fr. 2 338 400	Fr. 257 900
5 Baunebenkosten	Fr. 5 077 410	24 HLK-Anlagen	Fr. 635 200	Fr. 1 592 300	Fr. 264 000
6	Fr.	25 Sanitäranlagen	Fr. 906 700	Fr. 266 700	Fr. 276 200
7	Fr.	26 Transportanlagen	Fr. 44 400	Fr. 719 400	Fr. 118 800
8	Fr.	27 Ausbau 1	Fr. 2 584 200	Fr. 3 040 500	Fr. 29 300
9 Ausstattung	Fr. 612 200	28 Ausbau 2	Fr. 1 064 500	Fr. 2 102 700	Fr. 324 700
1–9 Anlagekosten total	Fr. 45 114 310	29 Honorare	Fr. 1 442 700	Fr. 2 247 000	Fr. 717 600.–
Kennwerte Gebäudekosten		Bautermine			
1 Gebäudekosten BKP 2/m³ SIA 116 Verw.g.	Fr. 689.–	Wettbewerb		1989)
1 Gebäudekosten BKP 2/m³ SIA 416 Siedl.	Fr. 648.–	Planungsbeginn		1989)
3 Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	Fr. 2 225	Baubeginn		1992	2
4 Kosten BKP 4/m ² UF SIA 416	Fr. 161	Bezug		1994	4
5 Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex		5			
$(10/1988 = 100) \ 10/1990$	114.5 P.	Bauzeit		25 N	Monate
(10/1/00 - 100) 10/1//0					

















1 Hauszeile West vom Wohnhof aus

2 Wohnungszugang im Gewerbetrakt

Westfassade Siedlung mit Zugangsrampe

Siedlungsplatz

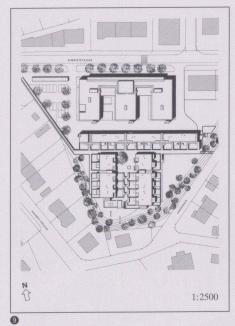
5 Südostseite der Bürobauten

6 Nordfassade Verwaltungsgebäude Visura

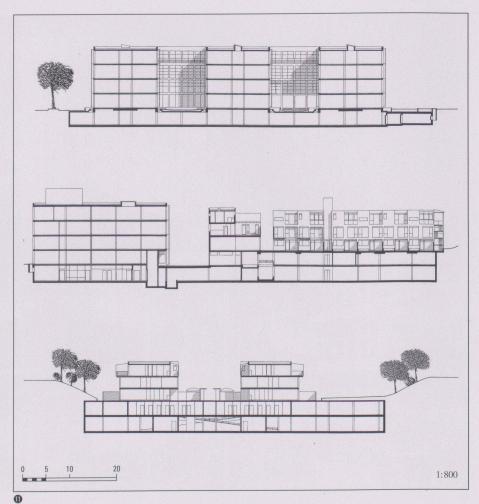
Gasse zwischen Verwaltungsbau und Gewerbetrakt

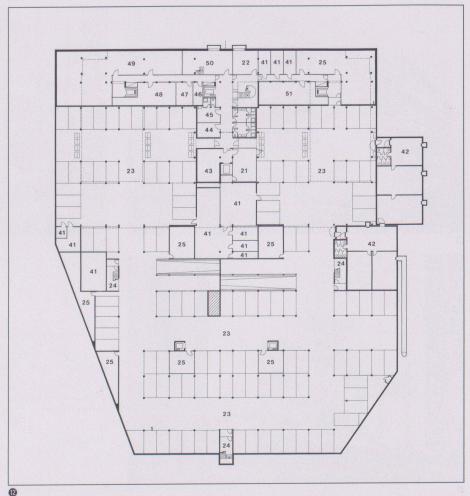
6 Empfangshalle Verwaltungsgebäude Visura

Fotos: Croci & du Fresne, Bern

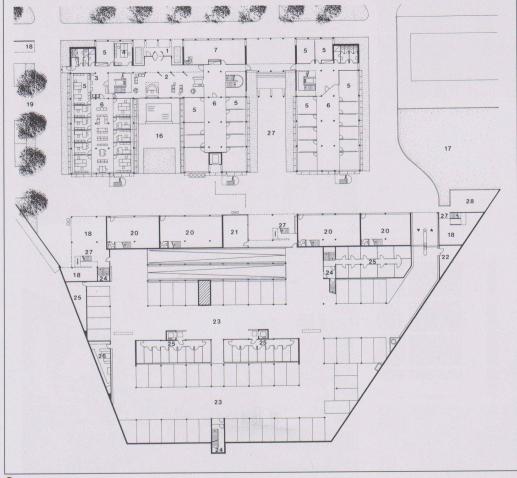


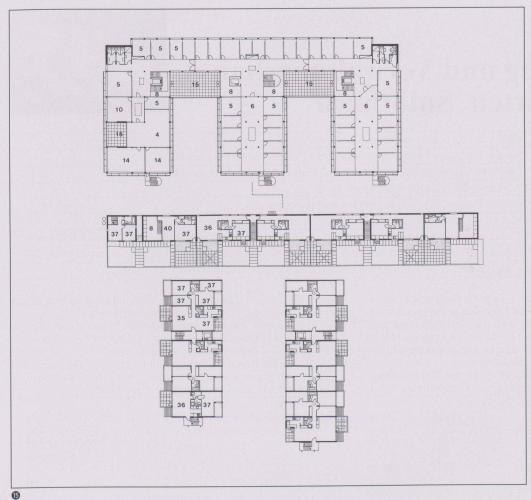


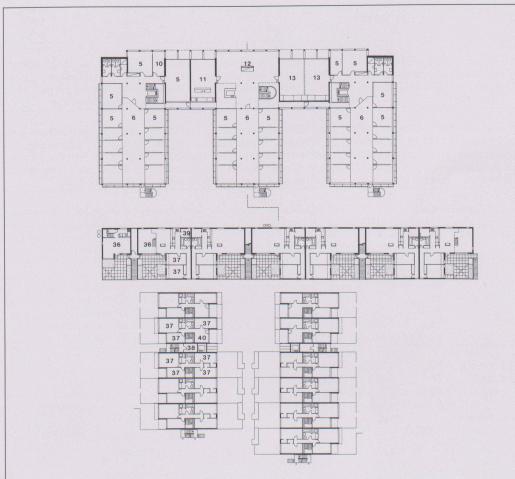












Situation

Duplexwohnung

Schnitte A-A, B-B, C-C

B

Untergeschoss

1. Obergeschoss

0

Erdgeschoss

3. Obergeschoss

6 2. Obergeschoss

Haupteingang, 2 Eingangshalle/ Empfang, 3 Empfang Immobilien-treuhand, 4 Sekretariat, 5 Büro, 6 gemeinsamer Bürobereich, 7 Postbüro/Kopierdienst, 8 Luftraum, 9 Stehbar, 10 Sitzungszimmer, 11 Bistro, 12 Foyer, 13 Konferenz-zimmer, 14 Direktionsbüro, 15 Terrasse, 16 Hof, 17 Spielplatz, 18 Velos/Mofas, 19 offene Parkplätze, 20 Gewerberaum, 21 Container, 20 Gewerberaum, 21 Container, 22 Hauswart, 23 Auto-Einstellhalle, 24 Notausgang, 25 Keller, 26 Weinkeller, 27 Siedlungszugang, 28 Kompostplatz, 29 Clubraum, 30 Bastelraum, 31 Waschraum, 32 Trocknungsraum, 33 Siedlungsplatz, 34 Essplatz, 35 Wohrraum, 36 Wohnraum mit Essplatz, 37 Zimmer, 38 Abstellraum, 39 Haushaltraum, 40 Galerie, 41 Technik, 42 Schutzraum, 43 Papiervernichtung/Entsorgung, 44 Gerätevernichtung/Entsorgung, 44 Geräteraum, 45 Putzraum, 46 Sanität, 47 Vorräte, 48 Möbel, Geräte, Material, 49 Drucksachen, Papier, Büromaterial, 50 Warenannahme, 51 Archiv

Wohnsiedlung «Esplanade», La Chaux-de-Fonds NE



Standort	2300 La Chaux-de-Fonds, Les Cornes-Morel 11–46					
Bauherrschaft	Pensionskassen des Kantons NE, der Stadt La Chaux-de-Fonds und SMH, Prevhor, Camerimo SA					
Architekt	Claude Schelling+Partner AG, Zürich					
Bauingenieure	Bonnard et Gardel SA, La Chaux-de-Fonds; Element Integral AG, Herr Bärtschi, Bern					
Spezialisten	Elektro: Ingénieurs conseils Scherler SA, Neuchâtel; HLK: Sulzer Infra SA, Neuchâtel;					
	Sanitäringenieur: Winkelbach SA, La Chaux-de-Fonds					

Gebäude:

Projektinformation

Die Siedlung liegt im Quartier Cornes-Morel im östlichen Teil der Stadt und ist aus einem 1988 von der Stadt La Chaux-de-Fonds ausgeschriebenen Wettbewerb hervorgegangen. «Esplanade» steht für die 450m lange zentrale Fussgängerachse, welche die ganze Siedlung in Längsrichtung durchquert. Auf diesen - als städtischer Ort der Begegnung und Kommunikation – gestalteten Rückgrat der quartiergrossen Siedlung münden alle Querverbindungen in Wohnungszugänge. Die Siedlung umfasst 294 Wohnungen und rund 3500 m² multifunktionale Räume ebenerdig angeordnet (s. Raumprogramm), letztere entlang der Hauptachse. Zusätzlich gibt es in der Siedlung 3 Gemeinschaftsräume von je 60 bis 140 m² und eine Unterniveaugarage für 279 Autos. Die Stadt erwartete aus dem Wettbewerb angesichts des damaligen Wohnungsmangels Projekte für qualitativ hochwertigen Wohnungsbau, gleichzeitig kostengünstig nach WEG, um auf dem Wohnungsmarkt regulierend einzugreifen. Das Land stellte sie zu vorteilhaften Bedingungen im Baurecht zur Verfügung. Nach den Beitragsvorschriften des Kantons NE durfte sogar die untere Kostengrenze im WEG nicht überschritten werden. Die mit diesem Projekt erreichten innen- und aussenräumlichen Qualitäten sind höher als die im WEG mit «genügend» definierte Stufe. Die Realisierung im Rahmen des äusserst limitierten Kostenrahmens konnte mit Hilfe des angewendeten Elementbaukastensystems mit entsprechendem Fügungsprinzip erreicht werden.

Grundmengen nach SIA 416 (1993) SN 504 416 **GSF** 37 841 m² Grundstück: Grundstücksfläche Gebäudegrundfläche **GGF** 11 046 m² UF 26 795 m² Umgebungsfläche Bruttogeschossfläche **BGF**

36 003 m²

Ausnützungsziffer (BGF:GSF) AZ 0.95 172 739 m³ Geschosszahl 1 UG, 1 EG, 3 OG

36 003 m² **GF** Total

38 240 m² Nutzflächen NF Wohnen 6 991 m² Garagen multifunktionale

Räume und

3 843 m² Gemeinschaftsräume

Raumprogramm

Wohnungen (total 294): 74 21/2-Zi, 85 31/2-Zi-, 117 41/2-Zi-, 18 51/2-Zi-Wohnungen. Davon sind 62 Maisonettewohnungen mit 11 31/2-Zi-, 35 41/2-Zi, 16 51/2-Zi-Wohnungen. Gemeinschaftsräume für die Siedlung total 330 m². Multifunktionale Räume 3500 m². Vorläufig eine 4-Klassen-Primarschule für die Unterstufe, 2 Kinder-

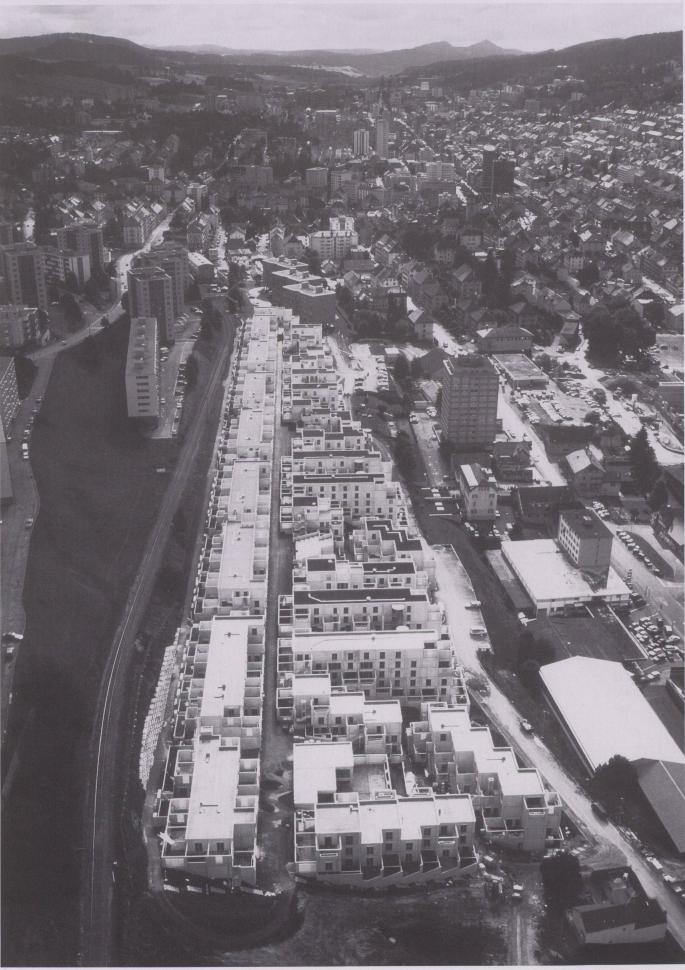
Rauminhalt SIA 116

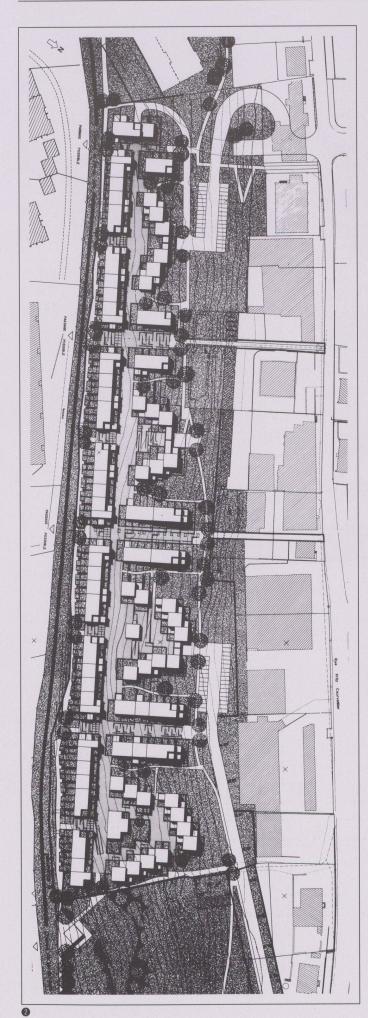
gärten, 1 Rhythmiksaal für Schule und Kindergarten, ein kleiner Supermarkt und ein Restaurant. Der Ausbau von Büros, stillem Gewerbe, Besprechungslokalen und weiteren Läden geschieht durch den Mieter.

Konstruktion

Fundamentplatte direkt auf Fels. Geschossteile im Erdreich in Ortbeton. Wohnungen und multifunktionale Räume in Elementbauweise. Fassadenelemente in Sandwichbauweise; äussere Betonschale 8cm, unverputzt, Isolation 12cm, tragender Beton 16cm, innen Spritzputz. Alle Sichtbetonteile mit Weisszement. Grosstafelbauweise auf quadratischem Modulraster 3,90×3,90 m. Die Elemente werden zu Raumzellen zusammengebaut, die 1, 2, 3 und mehr Quadrate umschreiben. Eine weitgehende Grundrissfreiheit der übereinanderliegenden Geschosse wird durch Übertragen der statischen Kräfte an den Kreuzpunkten ermöglicht, wobei die Grosstafelelemente von Modulkreuzpunkt zu Modulkreuzpunkt überbrücken. Die Wohnungen können somit unter Berücksichtigung der statischen Fixpunkte mit den festgelegten Sanitärschächten unabhängig konzipiert werden. Die Sanitärräume waren als Fertigzellen geplant, wurden aber mit Rücksicht auf das lokale Gewerbe konventionell ausgeführt.

Anl	agekosten nach BKP (1989) SN 506 500							
	(inkl. Grundausbau für multifunktionale Räume)			2	Gebäude			
1	Vorbereitungsarbeiten		3 450 000	20	Baugrube	Fr.	850 000	
2	Gebäude total	Fr.	74 340 000	21	Rohbau 1		31 730 000	
	(Wohnen Fr. 57 948 000)			22	Rohbau 2	Fr.	9 264 000	
	(multifunktionale Räume Fr. 8 580 000.–)			23	Elektroanlagen	Fr.	4 410 000	
	(Garagen Fr. 7 812 000.–)			24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen	Fr.	2 170 000	
3	Betriebseinrichtungen			25	Sanitäranlagen	Fr.	8 700 000	
4	Umgebung	Fr.	6 040 000	26	Transportanlagen	Fr.	500 000	
5	Baunebenkosten (inkl. GU-Honorar)		7 870 000	27	Ausbau 1	Fr.	4 290 000	
9	Ausstattung		, 0,0 000.	28	Ausbau 2	Fr.	3 850 000	
		Fr	91 700 000		Honorare	Fr.	8 576 000	
1-9		11.	71 700 000.				00,0000	
Ker	inwerte Gebäudekosten				ıtermine			
1	Gebäudekosten BKP 2/m³ SIA 116	Fr.	430.35	We	ttbewerb	198		
3	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	Fr.	1 514.85	Pla	nungsbeginn	199		
4	Kosten BKP 4/m ² UF SIA 416	Fr.	225.40	Bau	abeginn (1. Etappe, pro Etappe ca. 75 Wgh.)		Juni 1992	
5	Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex		Bez	rug (1. Etappe)	April 1994			
	$(10/1988 = 100) \ 10/1994$	114.	2 P.	Bez	rug (4. Etappe)	Oktober 1995		
	(10,1200 100) 101,122,1			Bau	zeit pro Etappe (total 1.–4. Etappe)	21 N	Monate (35)	











• Luftbild der gebauten Siedlung und städtebauliches Umfeld Foto: E. Leuba, La Chaux-de-Fonds

2 Situation

Der von Gebäuden umschlossene Erschliessungsraum. Es ist der «harte», der städtische, siedlungsinterne Aussen- bzw. Begegnungsraum. Die multifunktionalen Räume mit ihrem direkten Bezug zum Erschliessungsraum öffnen sich auf ihn über Arkaden, während die Wohnungen mit Hilfe ihrer privaten Aussenräume, seien es Gärten oder Terrassen, abgeschirmt sind. So kann sich privat und öffentlich voneinander ungestört frei entfalten.

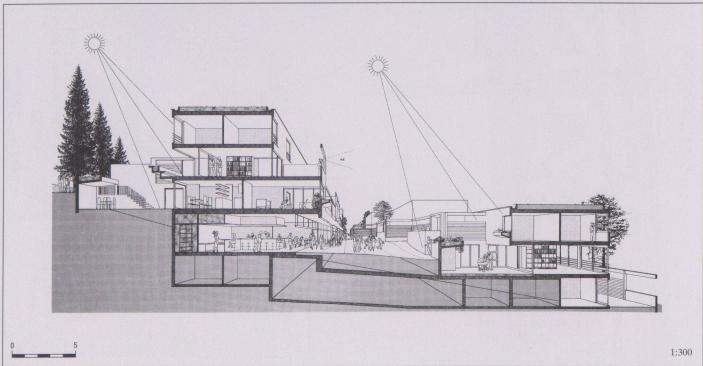
Gebäude offen zum Grünraum bzw. «weichen» Aussenraum hin, mit starker kubischer Auflösung.

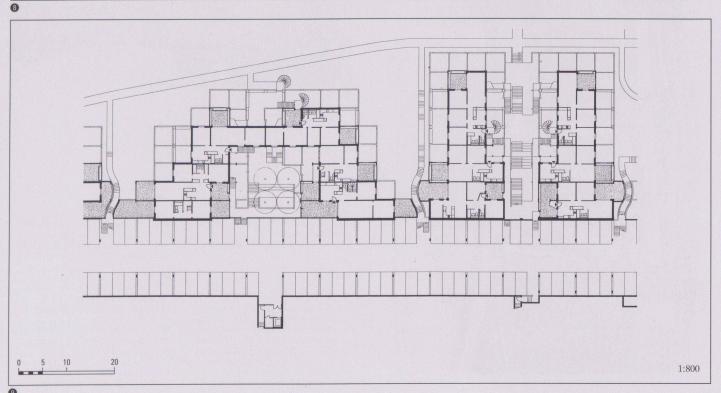
Bildaufbau «Umwelt» vom privaten Aussenraum aus

Fotos: Hannes Henz, Zürich (sofern nichts anderes vermerkt)











Wegverbindung im Grünen und, als «Übergangselement», geschwungene Gasse vom Grünraum in den Erschliessungsraum

Erschliessungsraum in einem Hof

Der Perspektivquerschnitt durch die zentrale Fussgängerachse veranschaulicht das Aufbauprinzip quer zum Hang. Die vertikale Verkehrstrennung ist deutlich ersichtlich. Situationsausschnitt, Grundriss Niveau 4 mit Unterniveau-Einstellhalle (die Siedlung ist in acht Niveaus aufgebaut, die je unter sich die gleiche Meereskote haben)

© Gebäudereihe zum Höhenweg hin

Situationsausschnitt, Grundriss Niveau 6 zeigt die Erschliessung der hinteren Gebäudereihe über den Höhenweg Situationsausschnitt, Grundriss Niveau 5 mit Fussgängerweg, Arkade und multifunktionale Räume

Aussenaufnahme einer vertikalen Erschliessungsstrasse Foto: Nicole Bachmann, Fotoschule Vevey

Beispiele verschiedener Wohnungstypen und -grössen mit Schema Wohnungsaufbau

