Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 94 (2007)

Heft: 4: Um 1970= Autour de 1970 = Around 1970

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: 28.11.2025

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

Habitations à loyer modéré (HLM) Grand-Saconnex, GE

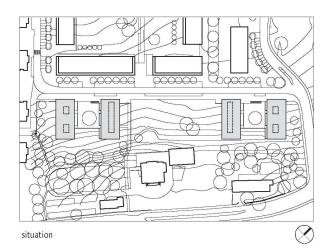
Habitations à lover modéré (HLM) 01.02/492

Lieu: Rue Gardiol 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 et 15. Commune du Grand-Saconnex à Genève.

Maître de l'ouvrage: CIA, caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève

Architecte: Aeby & Perneger et Acau (direction des travaux) Collaboration: Boris Siebold, Véronique Favre, Yannis Durisch

Ingénieur civil: Perreten & Milleret S.A. Spécialistes: Rigot + Rieben, ingénieurs CVSE



Informations sur le projet

Le concours d'architecture remporté en 2001 prévoyait, dans le cadre d'un plan de quartier préétabli, la réalisation d'habitations à loyer modéré (HLM). Quatre bâtiments distincts sont disposés de part et d'autre de la villa Gardiol et forment un ensemble urbain de 118 logements. Les paires d'immeubles sont composées d'un socle commun réalisé en béton armé coulé sur place comprenant les garages et les rez-de-chaussée sur lesquels sont disposés deux corps de bâtiment préfabriqués. Les façades porteuses des étages supérieurs sont composées d'éléments préfabriqués de type «sandwich» en béton armé teinté dans la masse. Chacune des paires d'immeubles trouve en son centre une cour surélevée qui donne accès aux différentes cages d'escalier. Les logements sont organisés autour de vastes halls centraux et appropriables distribuant l'ensemble des pièces.

Programme d'unité

2 parkings sous-terrains de 67 et 69 places. 118 logements au total dont 98 subventionnés et 20 en loyer libre. Soit 4 x 2.5 pièces, 24 x 3 pièces, 43 x 4 pièces, 35 x 5 pièces et 12 x 6 pièces.

Construction

Les socles sont réalisés en béton armé teinté dans la masse et coulé sur place. Les 5 étages supérieurs sont construits en éléments préfabriqués de type «sandwich». Les fenêtres sont en bois-métal.

Technique

Chauffage au gaz, une centrale par paire d'immeubles. Ventilation mécanique des salles d'eau et des cuisines.



Organisation

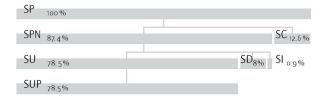
Mandat d'architecte complet après concours sur préqualification remporté en 2001. Les entreprises ont été désignées lors de procédures de type «marchés publics». Maître de l'ouvrage: CIA

Quantités de base selon SIA 416 (1993) SN 504 416 *Parcelle:*

ST	Surface de terrain	7142 m^2
SB	Surface bâtie	1878 m²
SA	Surface des abords	5 264 m²
SAA	Surface des abords aménagés	1844 m²
SAN	Surfaces des abords non aménagés	3 4 20 m ²

Bâtiment:

VB	Volume bâti SIA 416	54 220 m²	
SP	ss non chauffé	5 5 9 9 m²	
	rez-de-chaussée	1860 m²	
	1er étage	2 160 m ²	
	2e étage	2 160 m²	
	3e étage	2 160 m ²	
	4e étage	2 160 m²	
	5e étage	2 160 m²	
SP	Surface de plancher totale	$18262\;m^{\scriptscriptstyle 2}$	
	Surface de plancher chauffé totale	12 662 m²	100.0 %
SPN	Surface de plancher nette	11072 m²	87.4 %
SC	Surface de construction	1590 m²	12.6 %
SU	Surface utile	9 936 m²	78.5%
	Habitation	9 936 m²	
SD	Surface de dégagement	1018 m^2	8.0 %
SI	Surface d'installations	118 m²	0.9%
SUP	Surface utile principale	9 936 m²	78.5%



Frais d'immobilisation selon CFC (1997) SN 506 500 (TVA inclus dès 2001: 7.6%) en Frs.

(Volume chauffé et non chauffé)

CFC

CFC				
1	Travaux préparatoires	10 942	0.03%	
2	Bâtiment	26 379 1 2 1	83.3 %	
4	Aménagements extérieurs	489347	1.6 %	
5	Frais secondaires	4754723	15.1%	
9	Ameublement et décorations	21538	0.1%	
1-9	Total	31 655 671	100.0 %	
2	Bâtiment	26 379 1 21	100.0 %	
20	Excavation	631430	2.4%	
21	Gros œuvre 1	9 783 287	37.1%	
22	Gros œuvre 2	2570260	9.7%	
23	Installations électriques	906 777	3.4 %	
24	Chauffage, ventilation, cond d'air	1 055 091	4.0 %	
25	Installations électriques	2 083 630	7.9%	
26	Installations de transport	536 717	2.0 %	
27	Aménagements intérieur 1	3 317 933	12.6 %	

28	Aménagements intérieur 2	2129345	8.1%
29	Honoraires	3 364 65 1	12.8 %

Valeurs spécifiques en Frs.

1	Coûts de bâtiment CFC 2/m³ VB SIA 416	487
2	Coûts de bâtiment CFC 2/m² SP SIA 416	1445
3	Coûts des abords aménagés CFC 4/m²	
	SAA SIA 416	265
4	Indice genevois (04/2003 = 100) 04/2005	102.6

Valeurs énergétiques SIA 380/1 SN 520 380/1

Catégorie de bâtiment et utilisation standard:

=		
Surface de référence énergétique	SRE	12 658 m²
Rapport de forme	A/SRE	0.90
Besoins de chaleur pour le chauffage	Q_h	115 MJ/m²a
Besoins de chaleur pour l'eau chaude	Q _{ww}	76.40 MJ/m²a
Température de l'eau du chauffage, mesurée	à -8 °C	50°
Indice de dépense de courant		
selon SIA 380/4:tot.	Q	7.3 kWh/m²a
Indice de dépense de courant: chaleur	Q	1.65 kWh/m²a

Délais de construction

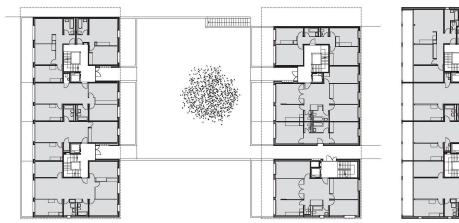
Concours d'architecture: novembre 2001 Début des études: janvier 2002 Début des travaux: juin 2003 Achèvement: juillet 2005 Durée des travaux: 24 mois

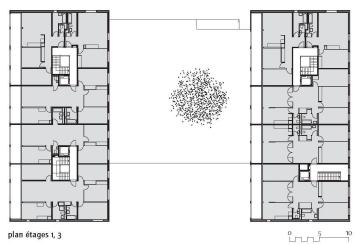
Voir aussi wbw 4 | 2007, p. 62

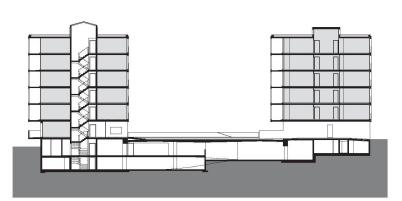




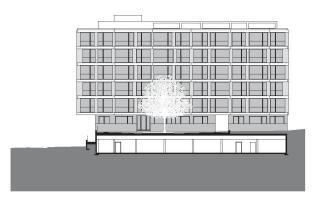








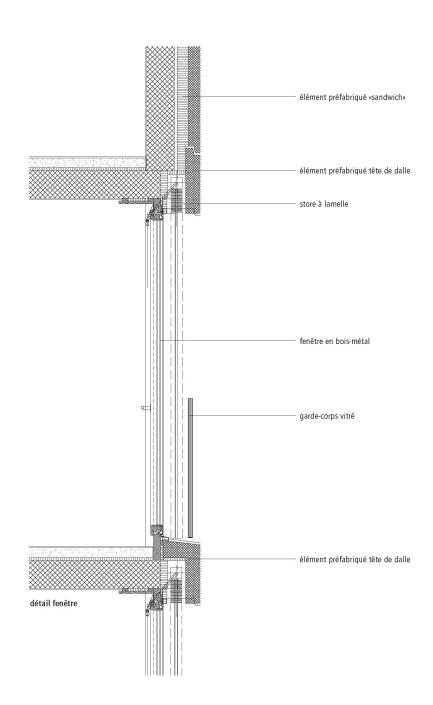
plan rez-de-chaussée



coupe facade b





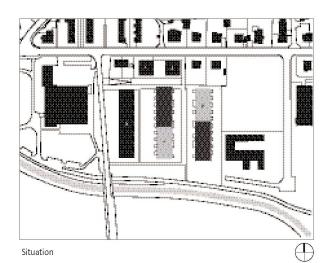


werk-material Mehrfamilienhäuser 0102/493 ©Verlag Werk AG / Œuvre SA werk, bauen + wohnen 4 | 2007

Wohnüberbauung «Am Eulachpark», Oberwinterthur, ZH

Standort: «Am Eulachpark», Hegifeldstrasse, Oberwinterthur Bauherrschaft: Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich Bauherrenvertretung: Kirsten Real Estate AG, Meggen Generalunternehmer: Halter Generalunternehmungen AG, Zürich Architekt: burkhalter sumi architekten gmbh, Zürich, mit Bednar und Albisetti Architekten, Winterthur

Mitarbeit: Florian Schoch, Sandra Flury, Marius Baumann Druckvorlagen: Stefan Faust mit burkhalter sumi architekten, Zürich Bauingenieur: Höltschi und Schurter Dipl. Ing. ETH SIA AG, Zürich Spezialisten: HLKSE Planung + QS: Robert Aerni Ingenieur AG, Dietlikon Umgebungsgestaltung: Rotzler/Krebs Landschaftsarchitekten BSLA. Winterthur



Projektinformation

Die Überbauung liegt am Rand des Sulzerareales in Oberwinterthur. In Anlehnung an die Richtplanung liegen die drei Zeilenbauten guer zum geplanten Eulachpark und gewährleisten die räumliche Transparenz. Die zwei Punkthäuser an der Hegifeldstrasse ordnen sich in die Strassenbebauung ein. Der Schnitt der beiden Wohnblöcke (4 und 5) agiert auf zwei Massstabsebenen: der dreigeschossige Baukörper entspricht der umliegenden Zone W3 und ist auf den Nahbereich ausgelegt. Der aufgesetzte Baukörper entspricht der Zone W5 (Arealbonus) und ist auf die Weitsicht ausgelegt. Die beiden Baukörper sind über den öffentlichen Zwischenraum erschlossen.

Raumprogramm

Eine typologische Schichtung wird im Querschnitt sichtbar: 1. «Reihenhäuser»: Die Wohnungen im Erdgeschoss sind durchgehend orientiert, haben zum Zwischenraum einen direkten Eingang und damit eine eigene Adresse und nach hinten einen grossen Garten. Der zusätzliche Studioraum im belichteten Untergeschoss erweitert das Reihenhaus unüblicherweise nach unten. 2. «Unite d'habitation»: Bezugnehmend auf die berühmten Beispiele Le Corbusiers liegen die Duplexwohnungen und die kleinen Studios im ersten und zweiten Obergeschoss an einer Rue intérieure, erschlossen über zwei Treppenhäuser. Der Schnitt entspricht dem des projet Wanner von Le Corbuser in Genf (1928), welches den Schnitt der ab 1946 geplanten Unité d'habitation in Marseille vorwegnimmt. (vgl. Christian Sumi, Immeuble Clarté, Genf 1932 von Le Corbusier und Pierre Jeanneret, Zürich 1989, S.96 und S. 138) 3. «Turmwohnungen»: Die Wohnungen sind quadrantenartig um den Erschliessungskern angeordnet und damit über Eck orientiert.



Bilder: Heinrich Helfenstein

Konstruktion

Die Fassaden sind differenziert: Der obere, aufgesetzte Baukörper hat längsseitig in Relation zur geringen Wohnungstiefe (ca. 7 m) eine Lochfassade und stirnseitig angeordnete Balkone, welche die ganze Breite bespielen (Aussicht). Der untere Baukörper hat wegen der grossen Raumtiefe (ca. 15 m) eine Rasterfassade mit raumhohen Fenstern, die Balkonloggien sind an diesem Raster angedockt. Die seitlichen Netzplanen (Sichtschutz) der Balkone sind beidseitig mit 14 verschiedenen Motiven der Passionspflanze (Rankpflanze) bedruckt.

Gebäudetechnik

Energiebezug für Heizung und Brauchwarmasser aus der Fernwärmeversorgung Stadtwerk Winterthur. Beheizung der Wohnungen mittels Fussbodenheizung und Einzelraumregulierung. Lüftungsanlagen (mit Wärmerückgewinnung) für die Keller im Untergeschoss. Fortluftanlagen für die Tiefgarage.

Organisation

Auftragsart für Architekt: Direktauftrag

Auftraggeberin: Halter Generalunternehmung AG

Projektorganisation: Ausführung mit Generalunternehmung

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück:

GSF	Grundstücksfläche	$9152m^2$
GGF	Gebäudegrundfläche	$2606\;m^{\scriptscriptstyle 2}$
UF	Umgebungsfläche	6546m^2
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	6546 m ²

Gebäude:

GV	Gebäudevolumen SIA 416 GV	44 500 m³	
GF	Untergeschoss unbeheizt	2364 m²	
	UG beheizt	1420 m ²	
	EG	2380 m²	
	1. OG	2380 m²	
	2. OG	2380 m²	
	3. OG	1250 m ²	
	4. 0G	1250 m ²	
	5. OG	1050 m²	
GF	total beheizt und unbeheizt	14 474 m²	
	Grundfläche total beheizt	12110 m ²	100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	11087 m²	91.6%
KF	Konstruktionsfläche	1023 m²	8.5 %
NF	Nutzfläche total	8 730 m ²	72.1%
	Wohnen	7 750 m ²	
VF	Verkehrsfläche	$1801m^{\scriptscriptstyle 2}$	14.9%
FF	Funktionsfläche	556 m²	4.6 %
HNF	Hauptnutzfläche	7 750 m²	64.0 %
NNF	Nebennutzfläche	980 m²	8.1 %

OF 100% NGF 91.6% NF 72.1% HNF 64.0% NNF 8.1%

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6%) in CHF

(beheiztes und unbeheiztes Volumen)

BKP

1	Vorbereitungsarbeiten	262 544	0.9 %
2	Gebäude	25 486 744	87.1%
4	Umgebung	1969 080	6.7%
5	Baunebenkosten	1 529 353	5.2 %
1-9	Erstellungskosten total	29 247 7 2 1	100.0%
2	Gebäude	25 486 744	100.0 %
20	Baugrube	551342	2.2%
21	Rohbau 1	7 661 034	30.1%
22	Rohbau 2	2 779 028	10.9%
23	Elektroanlagen	1086 545	4.3 %
24	Heizungs-, Lüftungs-		
	und Klimaanlagen	1 391483	5.5 %
25	Sanitäranlagen	2 664 822	10.5%
26	Transportanlagen	124 70 8	0.5%
27	Ausbau 1	2681099	10.5%
28	Ausbau 2	2 639 746	10.4%
29	Honorare	3 906 936	15.3%

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m³ GV SIA 416	573
2	Gebäudekosten BKP 2/m² GF SIA 416	1761
3	Kosten Umgebung BKP 4/m² BUF SIA 416	301
4	Zürcher Baukostenindex	
	(04/1998 = 100) 04/2005	110.2

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

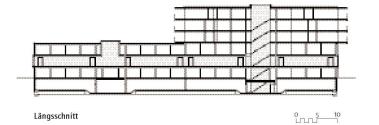
Gebäudekategorie und Standardnutzung:

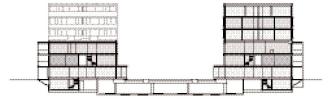
Energiebezugsfläche EBF 11 864.20 m² Gebäudehüllzahl A/EBF über 0.95 Heizwärmebedarf Q_h 159 MJ/m² a Wärmebedarf Warmwasser Q_{ww} 80 MJ/m² a Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 Grad Celsius 45–35°

Bautermine

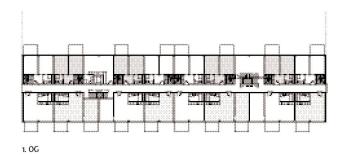
Planungsbeginn: April 2003 Baubeginn: April 2005 Bezug: September 2006 Bauzeit: 17 Monate

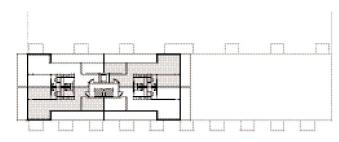
Siehe auch Beitrag in wbw 4 | 2007, S. 64



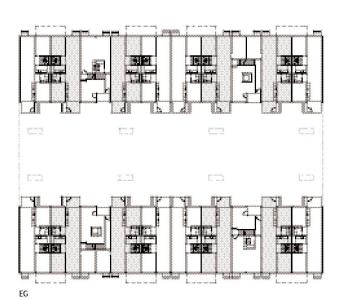


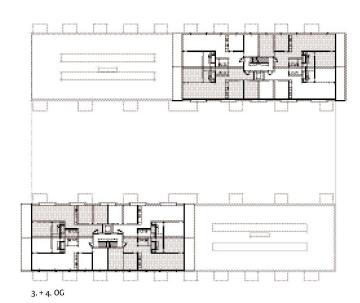
Querschnitt

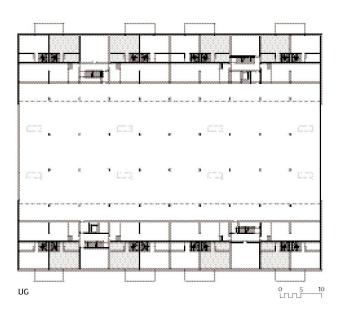


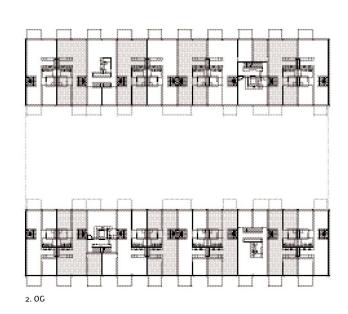


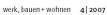
5. OG







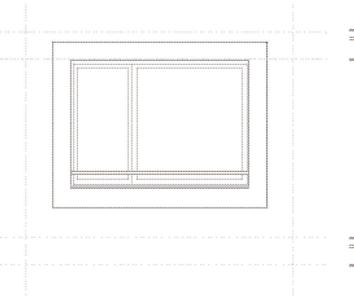






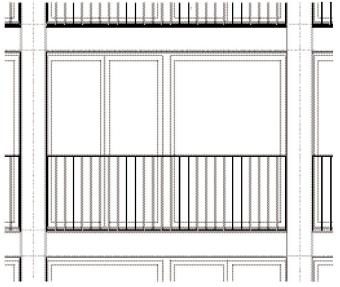








Schnitt





Detailansicht Fenster EG-2.0G

Detailansicht Fenster 3.-4. OG

Schnitt