

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 104 (2017)
Heft: 12: Flora Ruchat-Roncati : Architektur im Netzwerk

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: 13.01.2026

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



Wohnquartier Sébeillon in Lausanne von Bakker & Blanc Architekten

Roland Züger
Marco Bakker (Bilder)

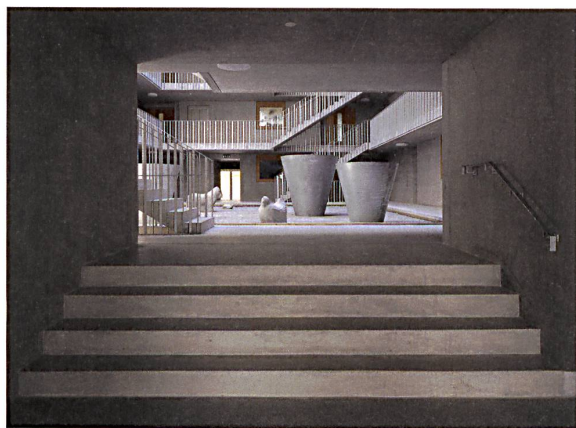
Wie an vielen Stellen Lausannes entfaltet auch im Quartier Sébeillon die prächtige Aussicht auf die Gipfelketten der französischen Alpen ihren einnehmenden Reiz. In den Vordergrund schiebt sich freilich noch ein anderes Hügelpanorama: Hügel aus Bauschutt, gespiesen von einer Recyclingstation für Metall. Es sind die letzten Transformationsspuren der Industriezone, die ihre Lage dem Bahnanschluss verdankt und in einem grösseren Zusammenhang steht. So verschwindet just vor den Neubauten ein Bahntrasse im Boden und taucht nach 3,8 Kilometern im Norden der Stadt wieder auf. Über dieses Gleis wird im ganzen Kanton Waadt gesammelter Müll auf Güterwaggons zur Verbrennung nach La Sallaz gefahren, unweit des neuen Stadtplatzes mit Metroanschluss (wbw 4–2017).

Neue Wertigkeiten verleihen

Die Herausforderung bei der Arealentwicklung galt dem Image und der Frage: Wie lässt sich der Hautgout des einstigen Rotlichtmilieus abstreifen? Mittel zum Ziel waren die architektonische Qualität und eine solide Bauweise.

Wichtigster Hebel jedoch war der Projektwettbewerb, zu dem die Stadt die Eigentümer SBB und Post verpflichtete und den Bakker & Blanc nach vorgeschalteter Präqualifikation 2008 gewannen. Der Bauherr mit dem sinnigen Namen Realstone – ein in Lausanne ansässiger börsenkotierter Immobilienfonds – kaufte danach das Grundstück samt Projekt und bestand auf richtigem Stein. Bakker & Blanc vermochten chinesische Auslegeware zu verhindern und liessen grünen Quarzit in die Schalung eines Grossteils der 3 500 vofabrizierten Sandwichelemente aus Beton legen.

Hohe Dichte nahe am Bahnhof von Lausanne: Vorgärten und ein Wasserbecken brechen die Härte des grossen Massstabs. Und der Blick in die Innenhöfe birgt Überraschungen.



Resultat war ein Bebauungsplan auf der Basis der Regelbauweise. Ohne Arealbonus und Sonderbauvorschriften war ein extrem dichtes Quartier mit einer Ausnutzungsziffer von 4,0 möglich. Schade, dass trotzdem nur sehr spärliche andere Nutzungen als Wohnen denkbar waren. Dafür werden die 360 Wohnungen zu günstigen Preisen (2 400 Fr. für 4 ½ Zimmer) von Realstone selbst vermietet.

Dichte erträglich machen

Der Städtebau ist schnell erfasst: Die Neubauten folgen den Strassenkanten. Ihre Tiefe ergibt sich aus den Zeilen der alten Lagerhäuser. Ein solches markiert im Westen den Auftakt für die Neubauten. Es stammt aus den 1930er Jahren und wird derzeit von Bakker & Blanc zu Atelierwohnungen umgebaut. Daran ist ein schmaler Gelenkbau für Büros (ohne Balkone und Naturstein) angedockt. Er vermittelt zur neuen Wohnzeile, die den langen Rücken des Areals bildet. Südlich liegen drei Hofkörper fast gleichen Zuschnitts. Zur Westseite schliesst ein etwas kleineres Haus die Gruppe ab, mit behindertengerechten Wohnungen für Alte und Bedürftige und einer Kinderkrippe im Sockel.

Angesichts des Gebots zur maximalen Ausnutzung ist die enorme Dichte logisches Resultat. Die Kunst guter Architektur war es nun, sich in dieser Dichte gewinnbringend einzurichten. Unverständlich jedoch bleibt, dass auf dem Gelände des Recyclinghofs bei Wettbewerbsstand noch ein Park auf den Restflächen der Gleisharfe vorgesehen war, der bis heute seiner Realisierung harrt.

Das Gelände ist immer noch im Besitz der SBB. Realstone erwartet, dass die Stadt die Fläche erwirbt und den Park baut, was mit geringen Mitteln ein grosser Gewinn wäre. Klar ist: Ohne ihn fehlt dem Quartier sein kompositorisches Gegenstück. Die neuen Baumreihen (Felsenbirnen zwischen den Hofhäusern, Gleditsch in der Gasse) sind zwar von angenehmer Statur, aber machen das nicht wett. Viel Entwurfsenergie floss in die Entwicklung der Bautypologien und Erschliessungsfiguren. Mit einer Reihe von Entscheidungen wie Hochparterre und Vorgärten sind Dichte und Nähe strukturiert. Im Schnitt offenbart sich die Herausforderung der Hanglage, die in der nördlichen Zeile zu bewältigen war. Kleine Höfe an der Nordfassade bringen

Licht in die strassenseitige Raumschicht und den Flur, der die Treppenhäuser verbindet. Die enorme Gebäudelänge repetiert die Zeilentypen Sébeillons. Alle Balkone liegen im Süden, zur Aussicht hin. Ihre weite Auskragung und ihre grosse Zahl erzeugt jedoch sehr exponierte Situationen. Vorschläge der Architekten für Loggien scheiterten am Kostenziel oder den Flächenvorgaben.

Um die Intimität der Vorgärten in der verkehrsfreien Gasse zu wahren, betritt man den Bau von der Schmalseite im Westen. Die zweigeschossige Eingangsloggia ist jedoch mit verzinkten Stahlprofilen statt Stein ausstaffiert. Die Architekten wollten jeglichen Protz vermeiden.

In der Gasse zeigt sich ein weiteres einprägsames Detail: Hier sorgt ein Wasserlauf für einen akustischen Hintergrund. Über Brücken sind die Hofhäuser zu erreichen. Deren Wohnungen sind alle über Laubengänge erschlossen. Zum Hof liegen Küchenfenster, die zusammen mit Nischen vor den Wohnungen eine Aneignung wie auch eine soziale Kontrolle der Nachbarschaft ermöglichen. Schwellenzonen sind bekanntlich immer Bühnen für Kontakte und Konflikte. —

SOPREMA Abdichtungskompetenz

Ganz gleich welches Abdichtungssystem für den Flachdach- und Bauwerksbereich Sie wählen: Wir unterstützen Sie mit unseren innovativen und starken Marken **SOPREMA**, **ALSAN** und **FLAG** für die beste Umsetzung.

Besuchen Sie uns an der Swissbau
Halle 1.1 Stand C175

www.soprema.ch

**SWISS
BAU**

BRINGT ALLES
ZUSAMMEN.
16. – 20. Januar 2018



SOPREMA AG

Härdlistrasse 1-2 | CH - 8957 Spreitenbach | info@soprema.ch | Telefon +41 56 418 59 30





Spektakuläre, zweigeschossige Wohnküchen hinter grossen Fenstern minimieren Fassadenfläche an der lärmigen Strasse.

Minergie A-Siedlung Kronenwiese von Armon Semadeni Architekten

Tibor Joanelly
Roman Keller (Bilder)

Nun ist auch diese Brache mitten in der Stadt bebaut. Die Nutzung der Wiese, für deren Freihaltung sich viele im Quartier eingesetzt hatten, lag während Jahren im Ungewissen: das *Terrain vague* wurde gebraucht als Standort für eine Suppenküche, als Lager für Obdachlose, als Spielplatz und als Fläche für *Urban Gardening*. Grund dafür war, dass die Kronenwiese erst seit

2009 einer Wohnzone zugehört; bis dahin war sie im kantonalen Richtplan reserviert für die Bauten der Berufsschulen. 2011 gewannen Armon Semadeni Architekten mit Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten einen offenen Wettbewerb für knapp 100 städtische Wohnungen, mit Räumen für Kinderkrippe, Kindergarten, Läden und Veranstaltungen.

Das Projekt der siegreichen Architekten bietet für die heterogene städtische Situation über alle Ecken und Seiten die richtigen Antworten: Zum angrenzenden Park hin öffnet sich ein winkelförmiger Blockrand, er bildet links und rechts der Lücke je eine Art Kopfbau aus; zur Strassenkreuzung im Norden, am «Gelenk»,

springen die beiden Fassaden so zurück, dass davor ein konkaver Freiraum entsteht, eine «negative Ecke».

Erfindung für Lärmgrundrisse

Auf die stark befahrene Hauptstrasse reagiert das Projekt mit einer typologischen Erfindung, die beim Lärmschutzgeplagten Entwerfen für die Innenstadt bereits Schule gemacht hat: Um den lärm-sensiblen Wohnraum an der Fassade zu minimieren, sind dort nur Treppenhäuser und Küchen angeordnet; diese aber «fressen» als zweigeschossige Räume bei der jeweils darüberliegenden Wohnung Fassadenfläche «weg». Derart entstehen spektakuläre Wohnküchen, die der Fassade mit grossen Fenstern Bedeutung geben.

Die geschossweise versetzten Fenster bilden entlang der Hauptstrasse ein auf der Diagonale aufbauendes Muster. Dieses wird zusätzlich durch die Fenster der Treppenhäuser geprägt, die jeweils an einer Ecke abgefast sind und in der Anordnung wie bei einem Teppich zum Ornament werden. Diese Wirkung lädt die Fassade objekthaft auf, und die durch die Treppenhäuserfenster angedeutete Bewegung dahinter erzeugt einen maschinenhaft-modernistischen «Dreh». Als modernistische Geste deutbar sind auch die schräg ausformulierten Höhengsprünge der Dachkante, die an Hans Scharoun erinnern und wie bei dessen Siedlungen den Baukörper fi-

gürlich überformen. Sie schaffen Distanz zur Stadt. Typisch Siedlungsbau sind auch die Vordächer an der Haupt- und die Balkone entlang der Nebenstrasse.

Ebenfalls etwas siedlungshaft steht der Baukörper an der Kreuzung zwischen Haupt- und Nebenstrasse; die Geste der «negativen Ecke» hat auf den zweiten Blick zu wenig Präsenz, um den gesamten Raum der Kreuzung zu halten. Das, was in der grundsätzlichen städtebaulichen Setzung überzeugt, wirkt in der plastischen Durchbildung unentschieden; verstärkt wird dieser Eindruck durch die durchlaufende Trauflinie, welche die beiden hier zusammentreffenden Fassaden hierarchisch gleich behandelt. Zudem ringen an der «Eckfassade» fünf verschiedene Fensterformate um eine Komposition.

Grossstadt oder Wiese

Entlang der Hauptstrasse nehmen abgetreppte Vorplätze ganz direkt das Motiv der für das Quartier typischen Vorgärten auf. Das schafft eine gut brauchbare Vorzone vor den Läden und Hauseingängen. Doch genau das bringt einen Anschein von Wohnlichkeit an eine Strasse, die das Gegenteil davon ist. Die Bezugnahme ist städtebaulich nicht falsch, trotzdem irritiert die Vorstadtatmosphäre, die sie erzeugt. Denn keine 500 Meter weiter, am unteren Kopf der westlich anschliessenden Brücke, wird Zürich grossstädtisch: Am

Limmatplatz haben die Gebrüder Pfister und Karl Knell 1930/34 ein Ensemble geschaffen, das der Situation der stark befahrenen Verkehrsachse wirklich gerecht wird. Und in der Nähe dieses Ensembles steht auch die Wohnsiedlung *Limmat I* von Friedrich Wilhelm Fissler von 1908/09 – eine Grossform mitten in der Stadt wie die neue *Kronenwiese*. Ihr Volumen ist im Geist des Heimatstils stark gegliedert, scheint trotz der durchgehenden Gestaltung eingewachsen in den Kontext und nie monoton. Die Fassaden sind entsprechend ihrer Lage an Haupt- und Nebenstrasse hierarchisiert, und dieser Unterscheidung folgen auch Vordächer, Vorgärten und Erker.

Der *Wohnsiedlung Kronenwiese* dagegen scheint das *Terrain vague* wie ein Fluch noch immer anzuhaften. Aus der Nähe gesehen wurde alles richtig gemacht, rundum. Tritt man in Gedanken einen Schritt zurück, so stellen sich Fragen zum Ausdruck und den Mitteln, mit denen das Prinzip des Blockrands an die städtebaulich schwierige Situation angepasst worden ist. Eine dezidiert städtische Haltung wurde nicht gesucht – weder architektonisch noch programmatisch. An der Kreuzung mit der «negativen Ecke», dort wo ein für das Quartier wichtiger Lebensmittelladen oder ein Café angezeigt wäre, hat die Bauherrschaft die hohe Ladenhalle nun an ein Vintage-Möbelgeschäft vermietet. —

HUBER
F E N S T E R

Hebeschietüre MINI
Holz/Metall

huberfenster.ch



reddot award 2017
best of the best

Impressum

104./71. Jahrgang
ISSN 0257-9332
werk, bauen + wohnen
erscheint zehnmal jährlich

Verlag und Redaktion

Verlag Werk AG
werk, bauen + wohnen
Talstrasse 39
CH-8001 Zürich
T +41 44 218 14 30
redaktion@wbw.ch
www.wbw.ch

Verband

BSA / FAS
Bund Schweizer Architekten
Fédération des Architectes Suisses
www.architekten-bsa.ch

Redaktion

Daniel Kurz (dk) Chefredaktor
Tibor Joanelly (tj)
Benjamin Muschg (bm)
Roland Züger (rz)

Geschäftsführung

Katrin Zbinden (zb)

Verlagsassistentin

Cécile Knüsel (ck)

Grafische Gestaltung

Art Direction
Elektrosmog, Zürich
Marco Walser, Marina Brugger

Druckvorstufe / Druck

galledia ag, Zürich

Redaktionskommission

Annette Spiro (Präsidentin)
Barbara Basting
Yves Dreier
Anna Jessen
Christoph Schläppi
Felix Wettstein

Druckvorstufe / Druck

galledia ag, Zürich

Korrespondenten

Matthias Ackermann, Basel
Florian Aicher, Rotis
Silvio Ammann, Verscio
Olaf Bartels, Istanbul, Berlin
Xavier Bustos, Barcelona
Markus Bogensberger, Graz
Anneke Bokern, Amsterdam
Francesco Collotti, Milano
Rosamund Diamond, London
Yves Dreier, Lausanne
Mathias Frey, Basel
Paolo Fumagalli, Lugano
Tadej Glažar, Ljubljana
Momoyo Kaijima, Tokyo
Gerold Kunz, Luzern
Sylvain Malfroy, Neuchâtel
Raphaël Nussbaumer, Genf
Susanne Schindler, New York
Christoph Schläppi, Bern
Susanne Stacher, Paris
André Tavares, Porto
Paul Vermeulen, Gent
Klaus Dieter Weiss, Hannover
Anne Wermeille, Porto

Regelmässig Mitarbeitende

Recht: Dominik Bachmann,
Patrick Middendorf
Wettbewerbe: Tanja Reimer
Kolumne: Daniel Klos

Übersetzungen

J. Roderick O'Donovan
Eva Gerber

Anzeigen

print-ad kretz gmbh
Tramstrasse 11
Postfach
CH-8708 Männedorf
T +41 44 924 20 70
F +41 44 924 20 79
insertate@wbw.ch
www.printadkretzgmbh.ch

Abonnemente

galledia verlag ag
Burgauerstrasse 50
CH-9230 Flawil
T +41 58 344 95 28
F +41 58 344 97 83
abo.wbw@galledia.ch

Preise

Einzelheft: CHF 27.–
Print-Abo CHF 215.–/*CHF 140.–
Digital-Abo CHF 195.–/*CHF 126.–
Kombi-Abo CHF 235.–/*CHF 150.–
*Preisangebot für Studierende

Bezugsbedingungen Ausland auf Anfrage

Das Abonnement ist jederzeit auf das bezahlte Laufzeitende kündbar. Die Kündigung kann schriftlich sowie telefonisch erfolgen. Eine vorzeitige Auflösung mit Rückzahlung ist nicht möglich.



Der rücksichtsvolle Umbau einer Zelle in Amsterdam-Bijlmermeer 2016. Bild: Marcel van der Burg

Grands Ensembles

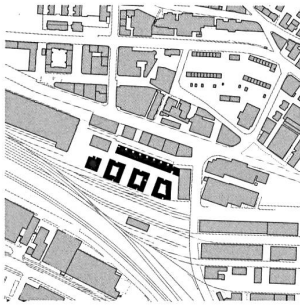
Für die einen sind es schlicht Betongebirge, für andere grüne Wohnoasen. Die Bevölkerung hat ein zutiefst gespaltenes Verhältnis zu Grosswohnsiedlungen. Ihre vergleichsweise moderaten Ausmasse hierzulande, eine gute Belegungspolitik und ein fürsorglicher Unterhalt haben aus den Schweizer Exemplaren keine sozialen Brennpunkte entstehen lassen. Trotzdem waren sie auch hier Projektionsflächen massiver Kritik. Mittlerweile sind sie jedoch Teil von etlichen Wohnbiografien und können differenzierter beurteilt werden. Zudem geraten die Ikonen der Hochkonjunktur heute in den Zyklus der Erneuerung. Was macht den Wert der «Big Beauties» aus? Wir suchen in Amsterdam, Neu Belgrad und der Schweiz Antworten.

Grands Ensembles

Pour les uns, ce ne sont que des montagnes de béton, pour d'autres de vertes oasis d'habitation. La population a un rapport profondément ambivalent envers les grandes cités urbaines. Une bonne politique d'attribution des logements et le soin mis dans leur entretien ont permis d'éviter que leurs homologues suisses ne deviennent des lieux de tensions sociales. Malgré tout, elles ont aussi essuyé ici des critiques virulentes. Mais entre-temps, elles font partie d'un grand nombre de biographies d'habitations et on peut les juger de manière plus différenciée. A cela s'ajoute que les icônes de la haute conjoncture entrent aujourd'hui dans le cycle de la rénovation. Qu'est-ce qui fait la valeur des «Big Beauties»? Nous chercherons des réponses à Amsterdam, dans la Nouvelle Belgrade et en Suisse.

Grands Ensembles

Some see them simply as mountains of concrete, while for others they are green housing oases. Among the population in general the relationship and attitude to large housing developments is deeply divided. In this country their relatively moderate dimensions, a sensible occupancy policy and careful maintenance have prevented the Swiss examples from developing into social flashpoints. Nevertheless, here, too, they were once the subject of massive criticism. Today they have become part of a number of personal biographies of living and can be assessed in a more differentiated way. In addition to which the icons of the economic boom are now entering a renovation cycle. What constitutes the value of the «big beauties»? We look for answers in Amsterdam, New Belgrade and Switzerland.



Lieu
Avenue de Sévelin 13, 1004 Lausanne
Maître de l'ouvrage
Realstone SA, Lausanne
Architectes
bakker & blanc architectes associés,
Lausanne; Alexandre Blanc, Marco
Bakker, Raphael Burkhardt, Olivier
Rochat, Joana Simoes, Yves Dreier,
Nuala Collins, Elsa Beniada, Pauline
Seigneur, Diane de Pourtalès, Médéric
Gilgen, Michael Hartwell
Ingénieur civil
Perret-Gentil + Rey & associés,
Yverdon-les-Bains
Direction des travaux
Pragma partenaires, Lausanne
Spécialistes
Electricité: Perrin & Spaeth, Renens
Sanitaire: Fluides-Concepts,
Romanel s/ Lausanne
Ventilation: Weinmann-Energies,
Echallens

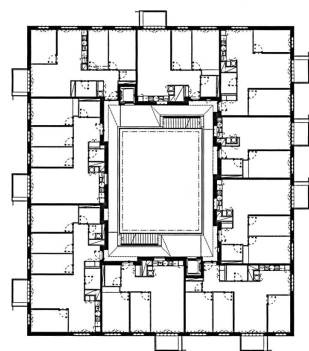
Type de mandat
concours
Organisation du projet
conventionnelle

Concours
Juin 2008
Début des études
Juillet 2011
Début des travaux
Novembre 2013
Achèvement
Juin 2016
Durée des travaux
32 mois



Elévation sud: Le parc qui accompagnera
les voies du chemin de fer attend sa réali-
sation. Images: Marco Bakker

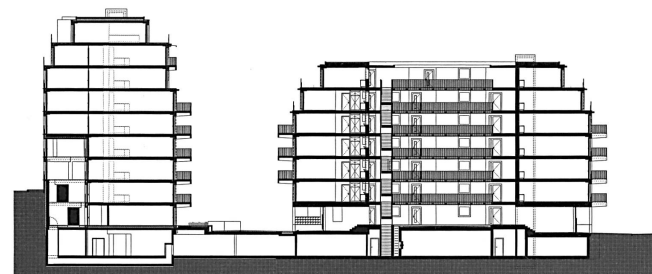
Cour à coursives: Les fenêtres de cuisine
sont une invitation à la convivialité.



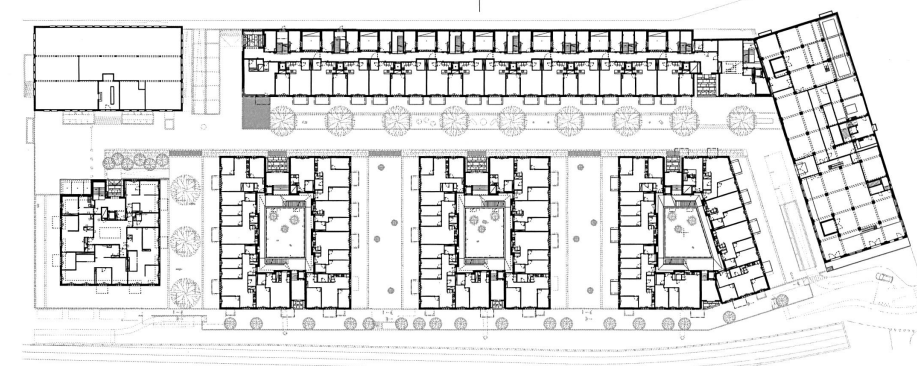
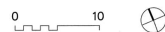
Etage typique



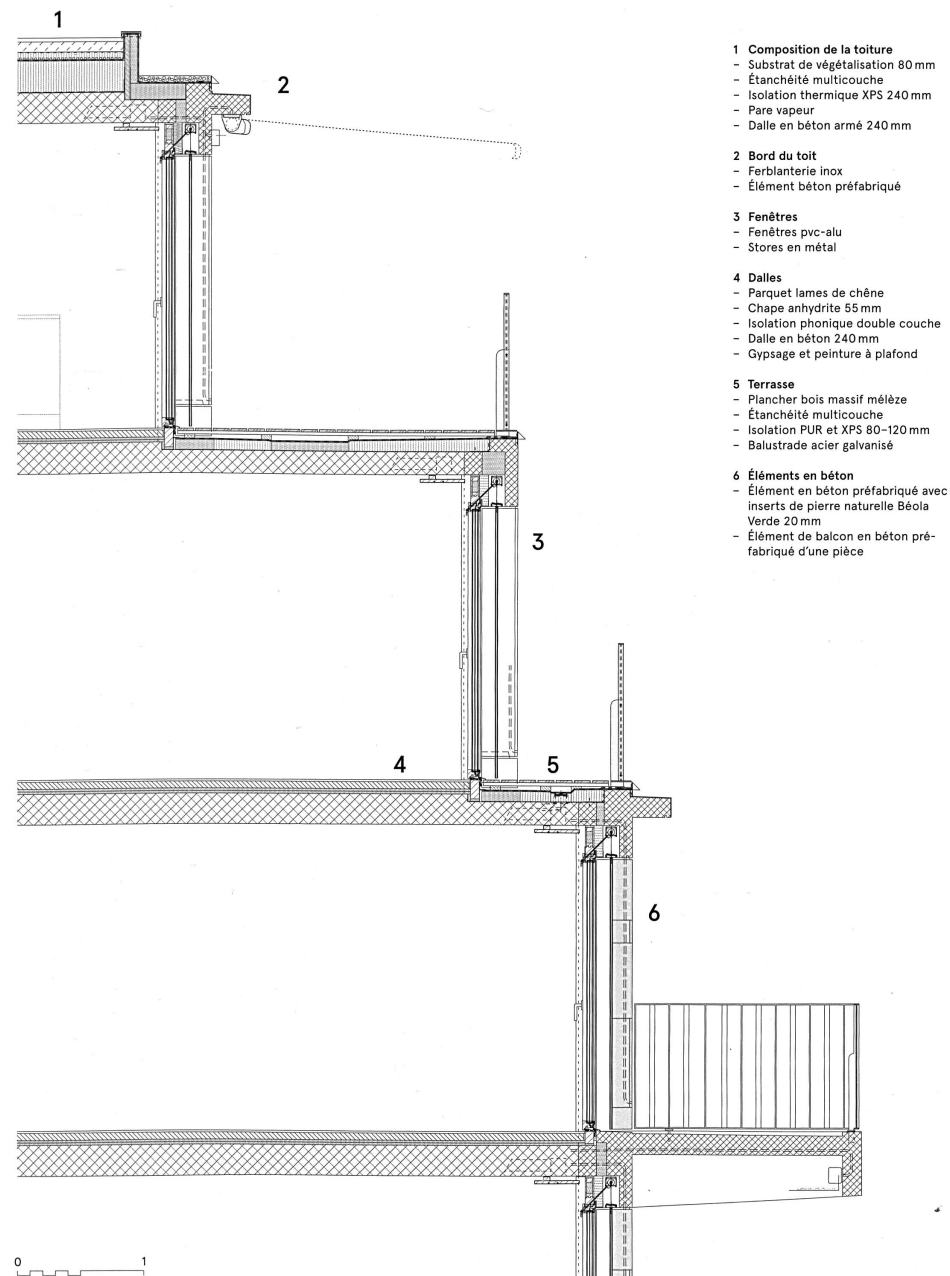
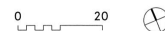
Les jardins privés du rez sont protégés par des haies. La densité énorme du quartier reste néanmoins très présente.



Coupe transversale



Rez de chaussée



- 1 Composition de la toiture
 - Substrat de végétalisation 80 mm
 - Étanchéité multicouche
 - Isolation thermique XPS 240 mm
 - Pare vapeur
 - Dalle en béton armé 240 mm
- 2 Bord du toit
 - Ferblanterie inox
 - Élément béton préfabriqué
- 3 Fenêtres
 - Fenêtres pvc-alu
 - Stores en métal
- 4 Dalles
 - Parquet lames de chêne
 - Chape anhydrite 55 mm
 - Isolation phonique double couche
 - Dalle en béton 240 mm
 - Gypse et peinture à plafond
- 5 Terrasse
 - Plancher bois massif mélèze
 - Étanchéité multicouche
 - Isolation PUR et XPS 80-120 mm
 - Balustrade acier galvanisé
- 6 Éléments en béton
 - Élément en béton préfabriqué avec inserts de pierre naturelle Béola Verde 20 mm
 - Élément de balcon en béton préfabriqué d'une pièce



Informations sur le projet

Le projet se situe dans le quartier de Sébeillon à Lausanne sur une parcelle orientée Sud. Le site est bordé d'immeubles d'habitation et de deux constructions liées autrefois à l'exploitation des CFF et de la Poste.

L'affectation est principalement liée au logement et contient des logements protégés. Une part d'activité est prévue pour l'intégration d'une garderie, un petit commerce et des bureaux en liaison avec un des bâtiments existants.

Les formes urbaines, au nombre de cinq, sont diversifiées pour offrir des conditions d'habitat différenciées. Une barre permet l'implantation de logements traversants, un plot de forme compacte abrite les logements protégés et trois immeubles à cour ouverte offrent des logements distribués par coursives à double orientation.

La distribution du quartier se fait par une rue intérieure piétonne bordée d'un canal drainant l'ensemble des eaux de surface. Les espaces extérieurs sont traités de façon à offrir des lieux de détente, de jeu et de rencontre pour l'ensemble des habitants. Le quartier est largement arborisé et les appartements situés en parterre disposent de jardins privatifs.

Programme d'unité

Le complexe comprend 354 logements de 1.5 à 5.5 pièces avec une majorité de logements de 3.5 et 4.5 pièces. Les surfaces d'activité ne représentent pas plus de 5 % des surfaces construites. Un garage souterrain d'un étage occupe le sous-sol ainsi que les locaux techniques et les caves et abris de protection civile.

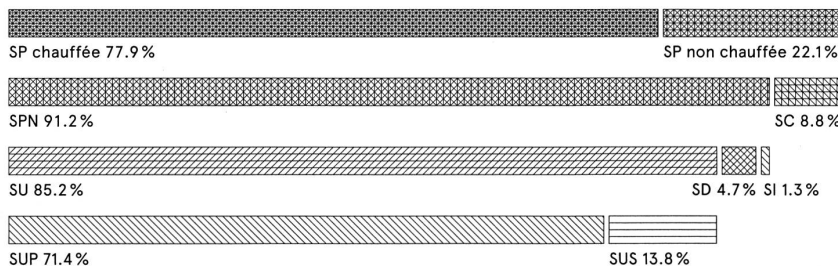
Construction

Une attention particulière est portée à la question du développement durable à travers la haute qualité de mise en oeuvre des bâtiments, le choix de matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie. La construction est en béton armé pour les structures, l'enveloppe étant réalisée en construction préfabriquée industrielle en partie revêtue de granit.

Technique

Les immeubles sont Minergie et équipés d'installations photovoltaïques. Un effort important de rationalisation de la construction provient de son industrialisation. La limitation de la creuse en sous-sol et l'extrême compacité du quartier permettent une optimisation des ressources. Un canal draine l'ensemble des eaux météoriques et les collecte dans un bassin, depuis lequel elles sont valorisées dans les plantations pour diffuser de l'humidité et limiter le réchauffement urbain par effet adiabatique.

Surfaces et volumes du bâtiment



Quantités de base

selon SIA 416 (2003) SN 504 416

Parcelle			
ST	Surface de terrain	10545 m ²	
SB	Surface bâtie	5785 m ²	
SA	Surface des abords	4760 m ²	
SAA	Surface des abords aménagés	4760 m ²	
SAN	Surfaces des abords non aménagés	0 m ²	
Bâtiment			
VB	Volume bâti SIA 416	145 000 m ³	
	sous-sol	34 960 m ³	
	Etages	110 040 m ³	
SP	Surface de plancher totale	49 760 m ²	100.0 %
	Surface de plancher chauffé	38 760 m ²	77.9 %
SPN	Surface de plancher nette	45 370 m ²	91.2 %
SC	Surface de construction	4 390 m ²	8.8 %
SU	Surface utile	42 371 m ²	85.2 %
	Services	490 m ²	
	Habitation	32 710 m ²	
	Bureaux	2 320 m ²	
SD	Surface de dégagement	2 345 m ²	4.7 %
SI	Surface d'installations	654 m ²	1.3 %
SUP	Surface utile principale	35 520 m ²	71.4 %
SUS	Surface utile secondaire	6 851 m ²	13.8 %
IUS	Indice d'utilisation du sol	4.0	

Valeurs énergétiques

SIA 380/1 SN 520 380/1

Surface de référence énergétique	SRE	33 298 m ²
Rapport de forme	A/SRE	0.73
Besoins de chaleur pour le chauffage	Qh	85 MJ/m ² a
Coefficient d'apports thermiques ventilation		0 %
Besoins de chaleur pour l'eau chaude	Qww	71 MJ/m ² a
Température de l'eau du chauffage, mesurée à -8 °C		32 °C
Indice de dépense de courant selon SIA 380/4:tot.	Q	4 kWh/m ² a

Frais d'immobilisation selon

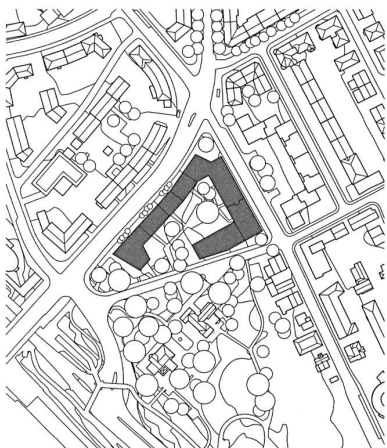
CFC (1997) SN 506 500

(TVA inclus dès 2011: 8 %) en CHF

CFC			
1	Travaux préparatoires	3 453 000.—	3.2 %
2	Bâtiment	96 234 000.—	90.4 %
3	Equipelement d'exploitation (ventilation cont.)	235 000.—	0.2 %
4	Aménagements extérieurs	2 830 000.—	2.7 %
5	Frais secondaires	3 456 000.—	3.2 %
9	Ameublement et décorations	256 000.—	0.2 %
1-9	Total	106 464 000.—	100.0 %
2	Bâtiment	96 234 000.—	97.9 %
20	Excavation	2 625 000.—	2.7 %
21	Gros œuvre 1	31 467 000.—	32.7 %
22	Gros œuvre 2	8 073 000.—	8.4 %
23	Installations électriques	4 640 000.—	4.8 %
24	Chauffage, ventilation, cond d'air	5 847 000.—	6.1 %
25	Installations sanitaires	10 921 000.—	11.3 %
26	Installations de transport	929 000.—	1.0 %
27	Aménagements intérieur 1	11 633 000.—	12.1 %
28	Aménagements intérieur 2	6 960 000.—	7.2 %
29	Honoraires	11 094 000.—	11.5 %

Valeurs spécifiques en CHF

1	Coûts de bâtiment CFC 2/m ³ VB SIA 416	730.—
2	Coûts de bâtiment CFC 2/m ² SP SIA 416	2 680.—
3	Coûts des abords aménagés CFC 4/m ² SAA SIA 416	595.—
4	Indice genevois (10/2010=100)	100.—



Standort

Kornhausstrasse 12–20,
Kronenstrasse 19,
Nordstrasse 71, 75, 79

Bauherrschaft

Stadt Zürich, Liegenschafts-
verwaltung, vertreten durch
Amt für Hochbauten

Architekt

Armon Semadeni
Architekten GmbH, Zürich
Mitarbeit: Beat Scheu (PL), Lukas
Müller, Fabian Schärer, Anouk
Trautmann, José Luis Macias, Marcus
Hartmann, Katharina Schwiete,
Matthias Corrodi, Murielle Geel

Bauingenieur

DSP Ingenieure & Planer AG, Greifensee

Spezialisten

Landschaftsarchitekt:
Weber Brönnimann AG, Bern
Haustechnik:
Haerter & Partner AG, Zürich
Bauphysik:
Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen
Signalistik: Bivgrafik, Zürich
Kunst und Bau:
Christian Kathriner, Sarnen

Auftragsart

Offener Projektwettbewerb

Auftraggeberin

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten

Projektorganisation

Einzelunternehmen

Wettbewerb

Dezember 2010

Planungsbeginn

Mai 2011

Baubeginn

Juni 2014

Bezug

ab November 2016

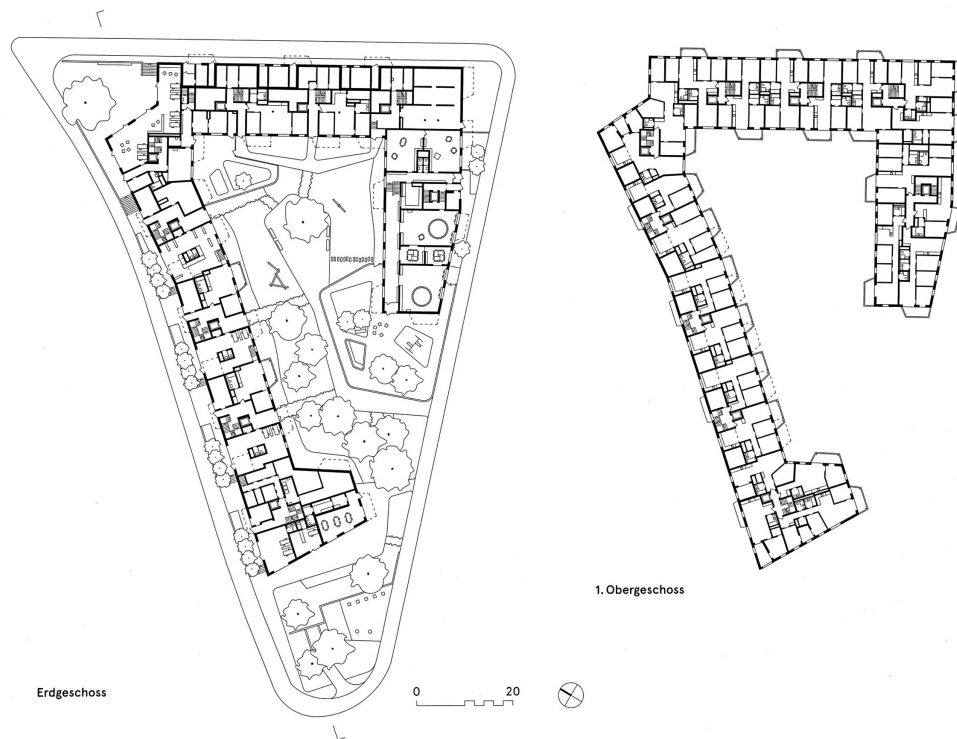
Bauzeit

30 Monate



Im Hof, der sich zum benachbarten Park
öffnet, herrscht ein überschaubarer, wohn-
licher Massstab. Im Bild der Eingang zum
Kindergarten.

Der räumliche Luxus ist dem Lärmschutz
geschuldet: Zweigeschossige Wohnküche an
der Kornhausstrasse. Bilder: Roman Keller



1. Obergeschoss

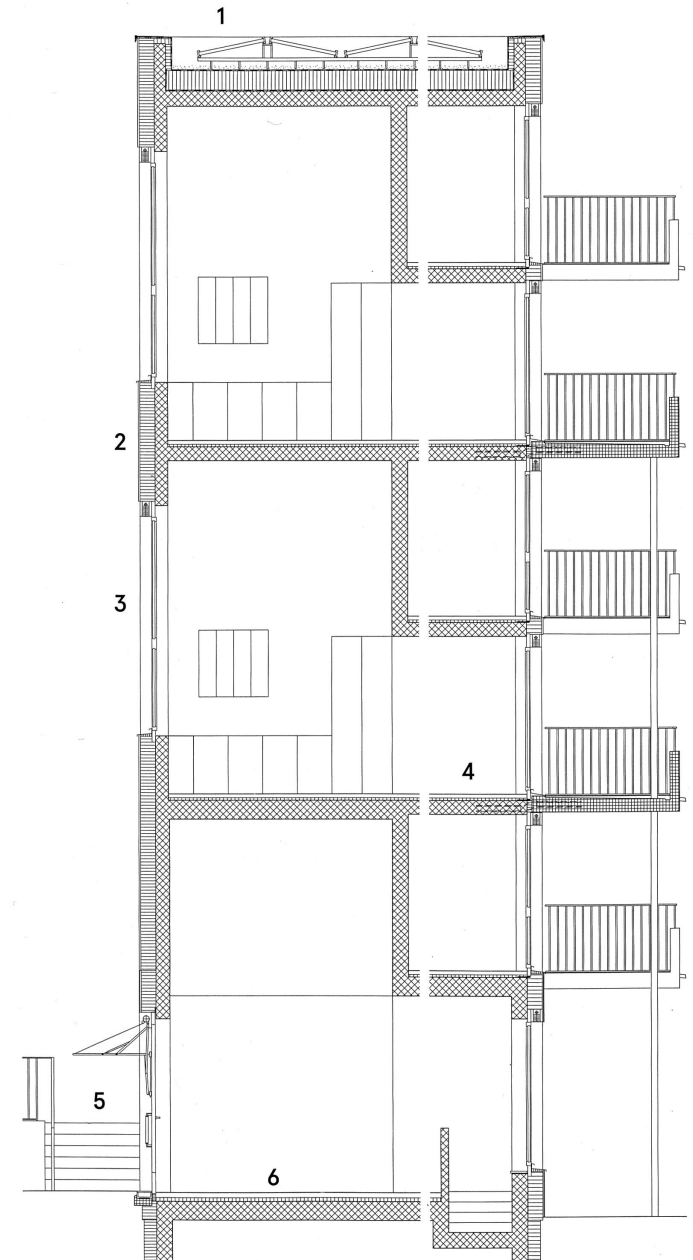
Erdgeschoss

Hofansicht von Osten mit Schnitt durch den
nördlichen Seitenflügel



Ansicht von Süden mit Schnitt durch die
überhöhten Wohnküchen

- 1 Dachaufbau**
 - Fotovoltaik-Anlage
 - Kies mind. 50 mm
 - Schutzbahn Kunststoff (TPO) 2,5 mm
 - Dachabdichtung Kunststoff wurzelfest (FPO) 2 mm
 - Wärmedämmung EPS 300 mm
 - Dampfsperre 3,5 mm
 - Betondecke im Gefälle 220–300 mm
- 2 Wandaufbau oberhalb Sockel**
 - Aussenputz 15 mm
 - EPS 240 mm
 - Klebemörtel 10 mm
 - Backstein / Stahlbeton 175 / 180 mm
 - Innenputz 15 mm
- 3 Fenster**
 - Holz-Metall Fenster
 - aussen Aluminium einbrennlackiert
 - innen Fichte massiv, Holzprofil gespritzt
 - 3-fach Isolierglas, innen VSG
 - Lamellenstoren
- 4 Bodenaufbau ab 1. OG**
 - Anhydrit mit Fussbodenheizung 60 mm
 - PE-Folie
 - Trittschalldämmung 20 mm
 - Wärmedämmung 20 mm
 - Betondecke 220–300 mm
- 5 Wandaufbau Sockel**
 - Keramikplatten geklebt 10 mm
 - Armierungsmörtel 20 mm
 - EPS 220 mm
 - Klebemörtel 10 mm
 - Stahlbeton 250 mm
 - Innenputz 15 mm
- 6 Bodenaufbau EG**
 - Hartbeton mit Fussbodenheizung 80 mm
 - PE-Folie
 - Trittschalldämmung 20 mm
 - Wärmedämmung 60 mm
 - Betondecke 300 mm



Projektinformation

Die Parzelle der Kronenwiese besitzt gegen Südosten einen attraktiven räumlichen Bezug zum benachbarten Park des Schindlerguts und zum grossräumlichen Limmatraum. Das gebaute Umfeld besteht aus einem kompakten Stadtkörper, der von strassenbegleitenden drei- bis fünfgeschossigen Einzelbauten, Zeilen- und Blockrandbauten geprägt ist.

Der Neubau Kronenwiese reagiert auf diese Situation als in der Höhe abgestufte Gebäudefigur, die in ihrer Massstäblichkeit gegenüber dem Parkraum besteht und gleichzeitig über die Ausbildung einzelner Gebäudeteile feinere Körnigkeiten aufnehmen kann und sich so in das städtische Umfeld eingliedert. Es entstehen klar definierte Strassen- und Platzräume, die von den Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, sowie dem Kindergarten und der Kindertagesstätte im Erdgeschoss genutzt werden können und an die bereits vorhandenen Geschäfte an der Kreuzung Nord- und Kornhausstrasse respektive das Schindlergut anknüpfen. Durch diese Anbindung gliedert sich der Neubau selbstverständlich in das gewachsene Stadtgefüge ein und wird Teil des urbanen Alltags der Bevölkerung.

Entlang der Kornhausstrasse verfügen die Wohnungen über einen durchgehenden Wohn- und Essbereich, in dem eine überhohe Essküche auf der Strassenseite die räumliche Akzentuierung bildet. Auch entlang der Nord- und der Kronenstrasse wird für die Wohnungen ein durchgehender Wohn- und Essbereich vorgeschlagen. Die ost-west und nord-süd orientierten Wohnungen verfügen durch die zweiseitige Anordnung von Schlafräumen über eine konventionellere Geschosswohnungstypologie, die auch grössere Wohnflächen zulässt.

Raumprogramm

99 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern, Gemeinschaftsraum, Kindertagesstätte, Kindergarten, Hort, Gewerbe, Lager

Konstruktion

Fassadenwände aus Mauerwerk. Wohnungstrenn-, Treppenhaus- und Nasszellenwänden aus Ortbeton als Auflager für Ortbetondecken. Nicht tragende Innenwände ermöglichen spätere Umnutzungen. Lastabtrag oberhalb Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im EG über fahnen- und scheibenartig ausgebildete Innenwände.

Gebäudetechnik

Die Fotovoltaikanlage deckt den Jahresbedarf an Energie und betreibt eine Erdsondenwärmepumpe, die die Wärme für Warmwasser und Heizung bereit stellt. Lüftung der Wohnungen über dezentrale Geräte; zentrale Anlagen für die Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im UG. Aussenluftfassung und Fortluftaustritt über Dach. Das Gebäude ist Minergie-A-Eco zertifiziert.

Flächenklassen

GF beheizt 100 %

NGF 84.1 %

KF 15.9 %

NF 70.4 %

VF 10.8 % FF 2.9 %

HNF 62.6 %

NNF 7.8 %

Grundmengen

nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück		
GSF	Grundstücksfläche	7 028 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	2 849 m ²
UF	Umgebungsfläche	4 179 m ²
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	4 179 m ²
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	0 m ²
Gebäude		
GV	Gebäudevolumen SIA 416	52 377 m ³
GF	UG	2 084 m ²
	ZG	1 522 m ²
	EG	2 766 m ²
	1.OG	2 749 m ²
	2.OG	2 173 m ²
	3.OG	2 173 m ²
	4.OG	1 763 m ²
	5.OG	982 m ²
GF	Geschossfläche total	16 212 m ² 100.0 %
	Geschossfläche beheizt*	16 212 m ² 100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	13 639 m ² 84.1 %
KF	Konstruktionsfläche	2 573 m ² 15.9 %
NF	Nutzfläche total	11 406 m ² 70.4 %
	Wohnen	9 828 m ²
	Kindergarten Hort	415 m ²
	Kindertagesstätte	210 m ²
	Lager	452 m ²
	Gewerbe	501 m ²
VF	Verkehrsfläche	1 748 m ² 10.8 %
FF	Funktionsfläche	477 m ² 2.9 %
HNF	Hauptnutzfläche	10 148 m ² 62.6 %
NNF	Nebennutzfläche	1 258 m ² 7.8 %
AZ	Ausnutzungsziffer	1.72

Energiekennwerte

SIA 380/1 SN 520 380/1

Energiebezugsfläche	EBF	14 315 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	0.91
Heizwärmebedarf	Qh	39 MJ/m ² a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		85 %
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	75 MJ/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C		35 °C
Stromkennzahl gemäss SIA 380/4: total	Q	18 kWh/m ² a
Jahresproduktion		235 000 kWh/a
Fotovoltaik		59 MJ/m ² a

Erstellungskosten

nach BKP (1997) SN 506 500
(inkl. MwSt. 8 %) in CHF

BKP		
1	Vorbereitungsarbeiten	1 887 000.- 4.1 %
2	Gebäude	37 591 000.- 81.3 %
3	Betriebseinrichtungen (kont. Lüftung)	690 000.- 1.5 %
4	Umgebung	1 710 000.- 3.7 %
5	Baunebenkosten	3 636 000.- 7.9 %
9	Ausstattung	729 000.- 1.6 %
1-9	Erstellungskosten total	46 243 000.- 100.0 %
2	Gebäude	37 591 000.- 100.0 %
20	Baugrube	1 266 000.- 3.4 %
21	Rohbau 1	9 533 000.- 25.4 %
22	Rohbau 2	4 893 000.- 13.0 %
23	Elektroanlagen	2 686 000.- 7.1 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	3 784 000.- 10.1 %
25	Sanitäranlagen	2 924 000.- 7.8 %
26	Transportanlagen	486 000.- 1.3 %
27	Ausbau 1	3 424 000.- 9.1 %
28	Ausbau 2	2 875 000.- 7.6 %
29	Honorare	5 720 000.- 15.2 %

Kostenkennwerte in CHF

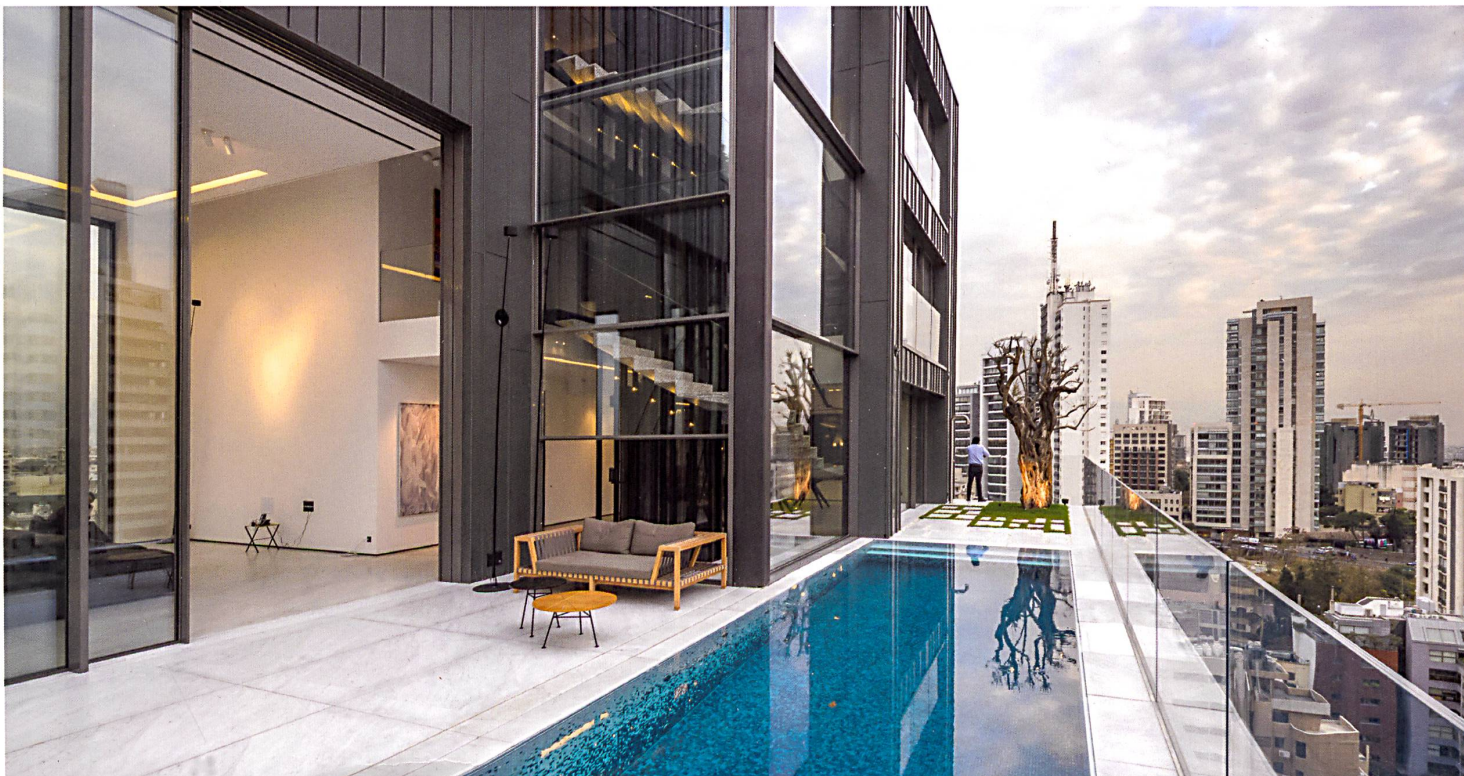
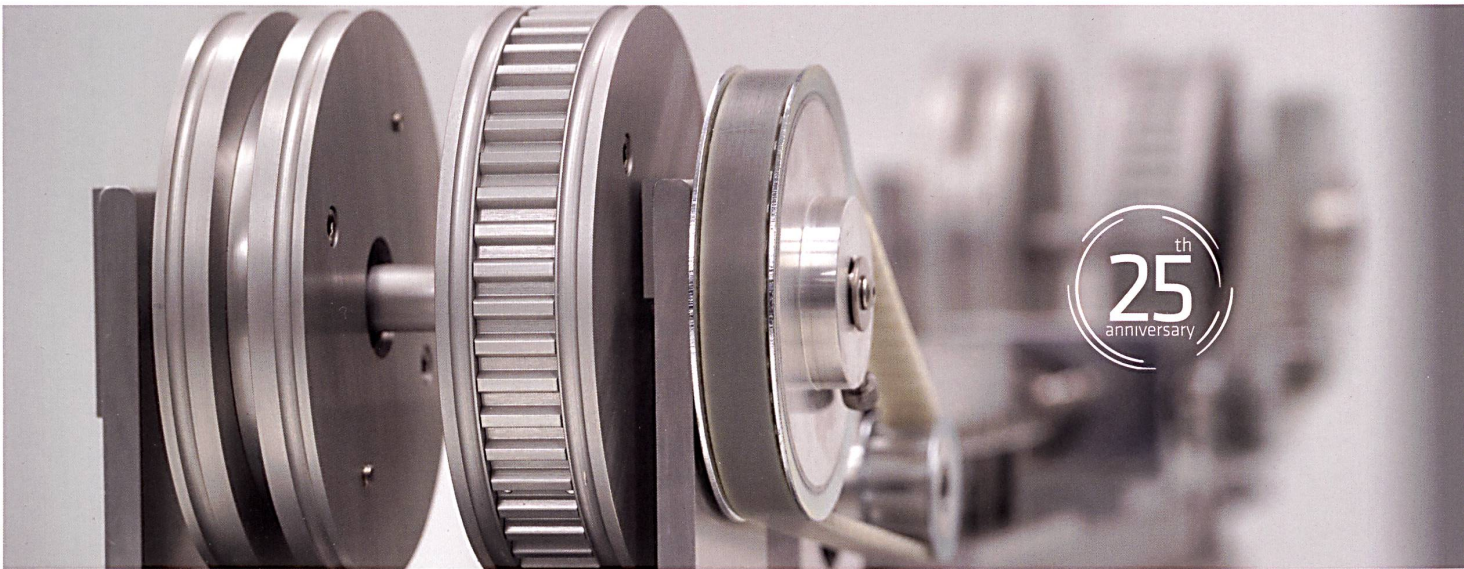
1	Gebäudekosten/m ³ BKP 2/m ³ GV SIA 416	718.-
2	Gebäudekosten/m ² BKP 2/m ² GF SIA 416	2 319.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	409.-
4	Zürcher Baukostenindex (4/2010=100)	99.2

VITROCSA

THE MINIMALIST WINDOW

SCHÖNHEIT UND UNSICHTBARKEIT SIND DAS ERGEBNIS VON ÜBER TAUSEND
EXKLUSIVEN KOMPONENTEN AUS SCHWEIZER FABRIKATION

MIT DEM VITROCSA SENKRECHTSCHIEBEFENSTERSYSTEM
LASSEN SICH UNBEGRENZTE HÖHEN ERREICHEN





BETON- SCHUTZ

BETON- KOSMETIK

**SWISS
BAU**

16.–20. Jan. 2018

Halle 1.1

Stand C 174

Maison de la Paix, Genf

www.desax.ch

DESAX AG

Ernetswilerstr. 25

8737 Gommiswald

T 055 285 30 85

F 055 285 30 80

DESAX AG

Felsenastr. 17

3004 Bern

T 055 285 30 85

F 055 285 30 80

DESAX AG

Ch. Mont-de-Faux 2

1023 Crissier

T 055 285 30 85

F 055 285 30 80

Graffitienschutz

Betonschutz

Desax Betonkosmetik

Betongestaltung

Betonreinigung

DESAX
Schöne Betonflächen