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: 25.11.2025

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

Einrichten in der Dichte





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.

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 Bahntrassee 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 vorfabrizierten Sandwichelemente aus Beton legen.

Resultat war ein Bebauungsplan auf der Basis der Regelbauweise. Ohne Arealbonus und Sonderbauvorschriften war ein extrem dichtes Quartier mit einer Ausnützungsziffer 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 4½ 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 Ausnützung 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, Gleditschien 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 Hofliegen 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. —



Terrain vague in der Stadt





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 lärmsensiblen 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 Treppenhausfenster angedeutete Bewegung dahinter erzeugt einen maschinenhaft-modernistischen «Dreh». Als modernistische Geste deutbar sind auch die schräg ausformulierten Höhensprünge der Dachkante, die an Hans Scharoun erinnern und wie bei dessen Siedlungen den Baukörper figürlich überformen. Sie schaffen Distanz zur Stadt. Typisch Siedlungsbau sind auch die Vordächer an der Haupt- und die Balkone entlang der Nebenstrasse.

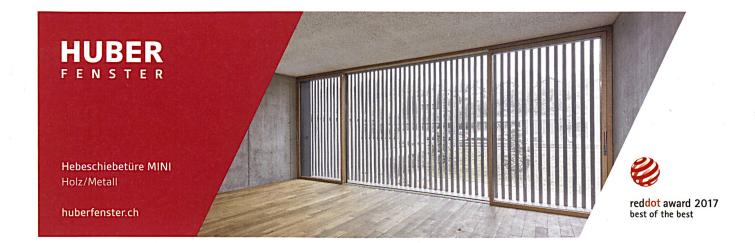
Ebenfalls etwas siedlungshaft steht der Baukörper an der Kreuzung zwischen Haupt- und Nebenstrasse; die Geste der «negativen Ecke» hat auf den zweiten Blick zu wenig Präsenz, um den gesamten Raum der Kreuzung zu halten. Das, was in der grundsätzlichen städtebaulichen Setzung überzeugt, wirkt in der plastischen 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 besehen 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. —



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 inserate@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

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.



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.

werk-material 01.02/704 Maisons multifamiliales

Quartier de Sébeillon Lausanne



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 conventionelle

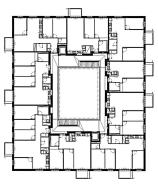
Concours Juin 2008 Début des études Juillet 2011 Début des travaux Novembre 2013 Achèvement Juin 2016 Durée des travaux 32 mois





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

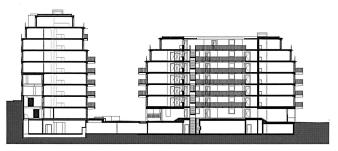
Cour à coursives: Les fenêtres de cuisine sont une invitation à la convivialité.



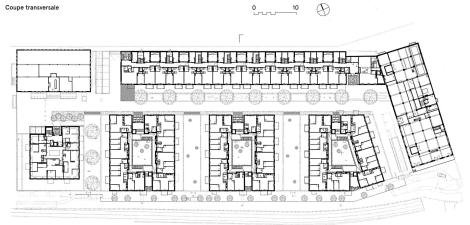




Les jardins privatifs du rez sont protégés par des haies. La densité énorme du quartier reste néanmoins très présente.



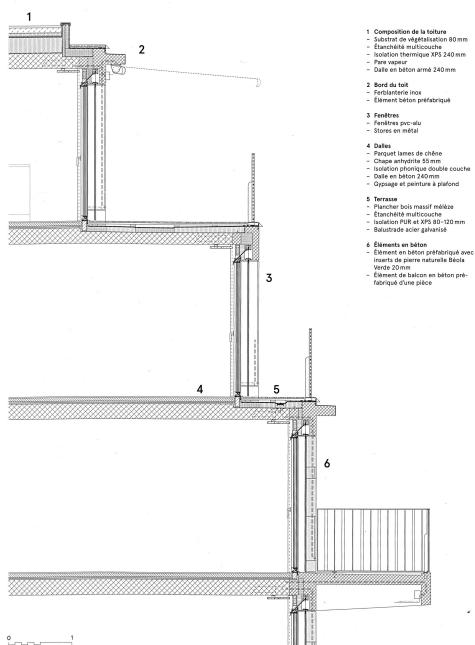
Coupe transversale



Rez de chaussée







inserts de pierre naturelle Béola

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

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

SP chauffée 77.9%	SP non chauffée 22.1%
SPN 91.2%	SC 8.8%
\$\text{\$\langle 85.2\%}\$	SD 4.7% SI 1.3%
SUP 71.4 %	SUS 13.8 %

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	4760 m ²	
	aménagés		
SAN	Surfaces des abords	0 m ²	
	non aménagés		
	Bâtiment		
VB	Volume bâti SIA 416	145 000 m ³	
	sous-sol	34960 m³	
	Etages	110040 m ³	
SP	Surface de plancher totale	49 760 m²	100.0%
	Surface de plancher	38 760 m ²	77.9%
	chauffé		
SPN		45 370 m ²	91.2%
SC	Surface de construction	4 390 m²	8.8%
SU	Surface utile	42 371 m ²	85.2%
	Services	490 m²	
	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 m²	1.3%
SUP		35 520 m²	71.4%
SUS	Surface utile secondaire	6851 m²	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 m²
Rapport de forme	A/SRE	0.73
Besoins de chaleur pour	Qh	85 MJ/m²a
Coefficient d'apports		0%
thermiques ventilation		
Besoins de chaleur pour	Qww	71 MJ/m²a
,		
		32°C
	Q	4 kWh/m²a
courant selon SIA 380/4:tot.		
	énergétique Rapport de forme Besoins de chaleur pour le chauffage Coefficient d'apports thermiques ventilation	énergétique Rapport de forme A/SRE Besoins de chaleur pour le chauffage Coefficient d'apports thermiques ventilation Besoins de chaleur pour l'eau chaude Température de l'eau du chauffage, mesurée à -8 *C Indice de dépense de

Frais d'immobilisation selon CFC (1997) SN 506 500 (TVA inclus dès 2011: 8 %) en CHF

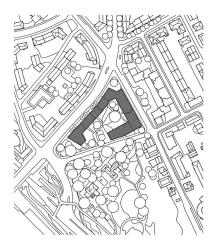
	CFC		
1	Travaux préparatoires	3453000	3.2%
2	Bâtiment	96 234 000	90.4%
3	Equipement	235 000	0.2%
	d'exploitation		
	(ventilation cont.)		
4	Aménagements	2830000	2.7%
	extérieurs		
5	Frais secondaires	3456000	3.2%
9	Ameublement et	256000	0.2%
	décorations		
1-9	Total	106 464 000	100.0%
2	Bâtiment	96234000	97.9%
20	Excavation	2625000	2.7 %
21	Gros œuvre 1	31 467 000	
22	Gros œuvre 2	8073000	
23	Installations électriques	4640000	
24	Chauffage, ventilation,	5847000	6.1%
	cond d'air		
25	Installations sanitaires	10921000	11.3%
26	Installations de transport		1.0%
27	Aménagements	11633000.—	12.1%
	intérieur 1		/
28	Aménagements	6960000	7.2%
	intérieur 2	44.004.000	44.50/
29	Honoraires	11094000	11.5%

Valeurs spécifiques en CHF

1	Coûts de bâtiment	730
	CFC 2/m³ VB SIA 416	
2	Coûts de bâtiment	2680
	CFC 2/m ² SP SIA 416	
3	Coûts des abords aménagés	595
	CFC 4/m ² SAA SIA 416	
4	Indice genevois (10/2010=100)	100

werk-material 01.02 / 705 Mehrfamilienhäuser

Minergie A-Siedlung Kronenwiese Zürich



Standort Kornhausstrasse 12-20, Kronenstrasse 19, Nordstrasse 71, 75, 79 Bauherrschaft Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung, 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 Signaletik: Bivgrafik, Zürich Kunst und Bau: Christian Kathriner, Sarnen

Auftragsart
Offener Projektwettbewerb
Auftraggeberin
Stadt Zürich, Amt für Hochbauten
Projektorganisation
Einzelunternehmen

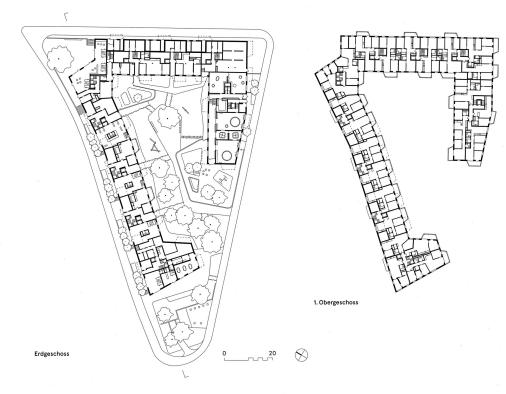
Wettbewerb
Dezember 2010
Planungsbeginn
Mai 2011
Baubeginn
Juni 2014
Bezug
ab November 2016
Bauzeit
30 Monate





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

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





Hofansicht von Osten mit Schnitt durch den nördlichen Seitenflügel



Ansicht von Süden mit Schnitt durch die überhohen Wohnküchen



- Kies mind. 50 mm - Schutzbahn Kunststoff (TPO)
- 2.5 mm
- Dachabdichtung Kunststoff wurzel-
- fest (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

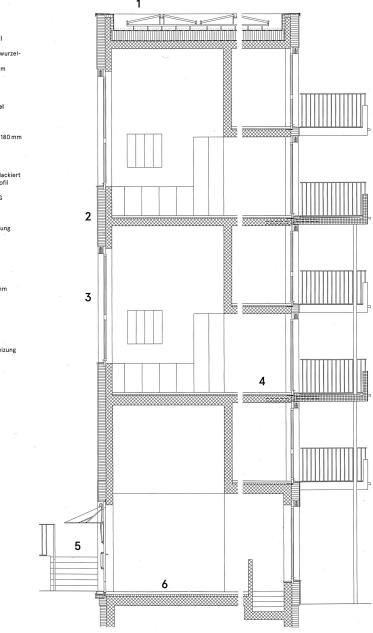
 Keramikplatten geklebt 10 mm

 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

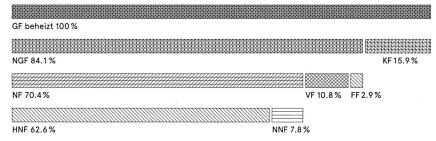
Konstruktion

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



Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

GGF UF BUF	Grundstück Grundstücksfläche Gebäudegrundfläche Umgebungsfläche Bearbeitete Umgebungsfläche Unbearbeitete Umgebungsfläche	7 028 m² 2 849 m² 4 179 m² 4 179 m²	
GV	Gebäude Gebäudevolumen SIA 416	52 377 m³	
GF	UG	2084 m ²	
GI.	ZG	1 522 m²	
	EG	2766 m ²	
	1.OG	2749 m²	
	2.OG	2 173 m ²	
	3.OG	2 173 m ²	
	4.OG	1763 m²	
	5.OG	982 m²	
GF	Geschossfläche total	16 212 m²	100.0%
	Geschossfläche beheizt*	16212 m²	100.0%
NGF		13639 m²	
KF	Konstruktionsfläche	2 5 7 3 m ²	
NF	Nutzfläche total	11 406 m²	70.4%
	Wohnen	9828 m²	
	Kindergarten Hort	415 m ²	
	Kindertagesstätte	210 m ²	
	Lager	452 m ²	
	Gewerbe	501 m ²	
VF	Verkehrsfläche	1 748 m²	10.8%
FF	Funktionsfläche	477 m²	2.9%
HNF		10 148 m²	62.6%
NNF	Nebennutzfläche	1 258 m²	7.8%
ΑZ	Ausnützungsziffer	1.72	

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

	BKP		
1	Vorbereitungsarbeiten	1887000	4.1%
2	Gebäude	37 591 000	81.3%
3	Betriebseinrichtungen	690000	1.5%
	(kont. Lüftung)		
4	Umgebung	1710000	3.7 %
5	Baunebenkosten	3636000	7.9%
9	Ausstattung	729000	1.6%
1-9	Erstellungskosten total	46 243 000	100.0%
	0		
2	Gebäude	37 591 000	100.0%
20	Baugrube	1 266 000	3.4%
21	Rohbau 1	9533000	25.4%
22	Rohbau 2	4893000	13.0%
23	Elektroanlagen	2686000	7.1%
24	Heizungs-, Lüftungs-	3784000	10.1%
	und Klimaanlagen		
25	Sanitäranlagen	2924000	7.8%
26	Transportanlagen	486000	1.3%
27	Ausbau 1	3424000	9.1%
28	Ausbau 2	2875000	7.6%
29	Honorare	5720000	15.2%

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

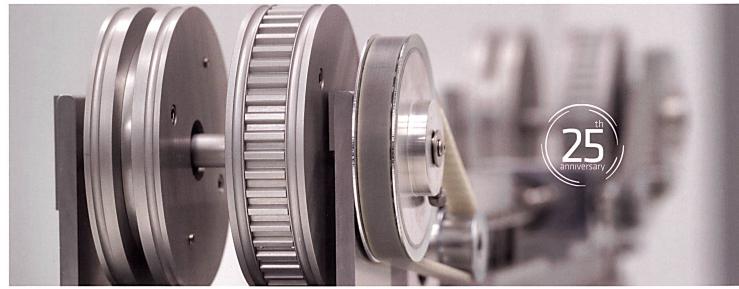
Energiebezugsfläche	EBF	14315 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	0.91
Heizwärmebedarf	Qh	39 MJ/m²a
Wärmerückgewinnungs-		85 %
koeffizient Lüftung		
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	75 MJ/m²a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C		35°C
Stromkennzahl gemäss SIA	Q	18 kWh/m²a
380/4: total		
Jahresproduktion		235 000 kWh/a
Fotovoltaik		59 MJ/m²a

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten/m³	718.—
	BKP 2/m³ GV SIA 416	
2	Gebäudekosten/m²	2319
	BKP 2/m ² GF SIA 416	
3	Kosten Umgebung	409
	BKP 4/m ² BUF SIA 416	
4	Zürcher Baukostenindex	99.2
	(4/2010=100)	

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

MIT DEM VITROCSA SENKRECHTSCHIEBEFENSTERSYSTEM LASSEN SICH UNBEGRENZTE HÖHEN ERREICHEN







T 055 285 30 85 F 055 285 30 80

T 055 285 30 85 F 055 285 30 80

T 055 285 30 85 F 055 285 30 80 Betongestaltung Betonreinigung

DESAX
Schöne Betonfläch