

# Werk-Material

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **84 (1997)**

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

PDF erstellt am: **21.09.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

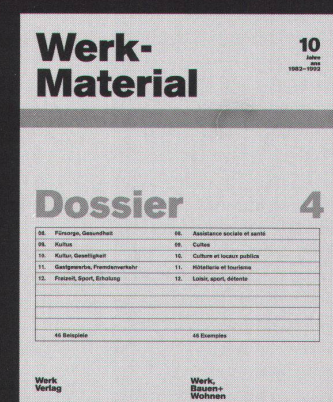
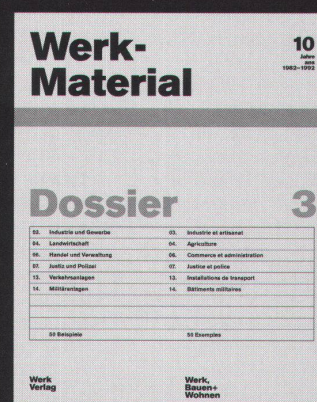
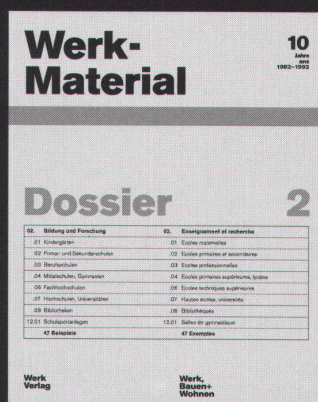
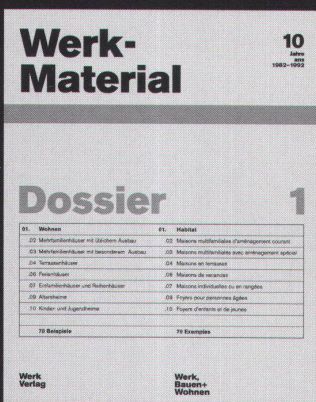
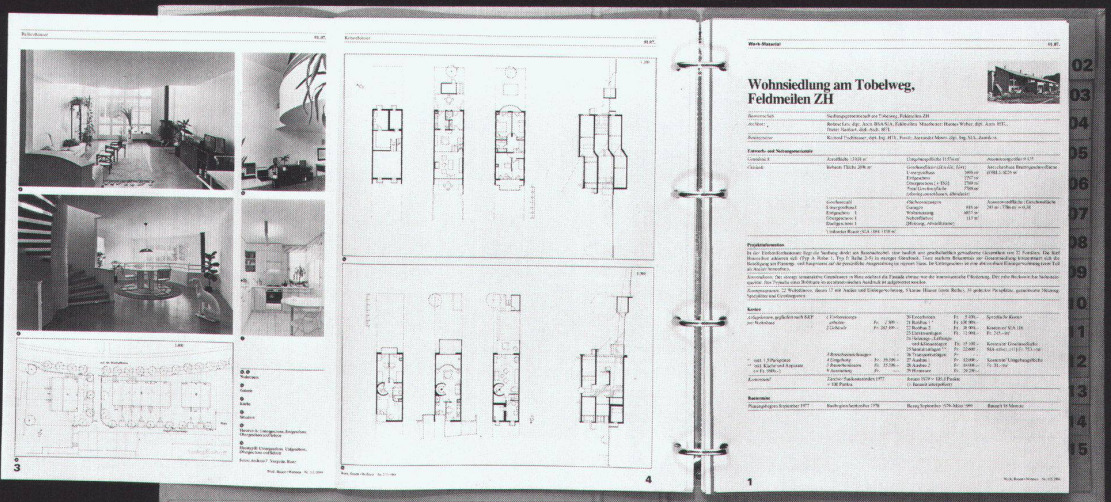
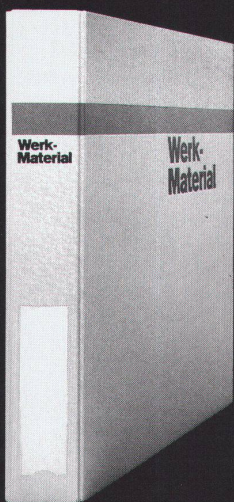
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

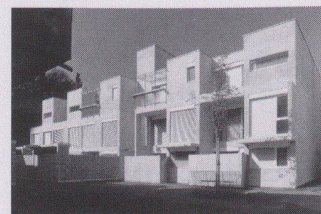
## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Werk- Material



# Wohnsiedlung und Verwaltungsbau im Fischergarten, Solothurn



<b>Standort</b>	4500 Solothurn, Biberiststrasse
<b>Bauherrschaft</b>	Visura Treuhand-Gesellschaft, Solothurn (Verwaltungsgebäude) und Conti AG, Generalunternehmung, Solothurn (Wohnsiedlung und Gewerbe)
<b>Architekt</b>	Atelier 5, Architekten und Planer, Bern
<b>Bauingenieur</b>	Emch+Berger AG, Solothurn (Verwaltungsgebäude) Weber, Angehrn, Meyer AG, Bern (Wohnsiedlung und Gewerbe)
<b>Spezialisten</b>	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 unter-

teilbare 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 darüberliegenden 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.

## Grundmengen nach SIA 416 (1993) SN 504 416

Grundstück:	Grundstücksfläche	GSF	10 273 m <sup>2</sup>
	Gebäudegrundfläche	GGF	7 495 m <sup>2</sup>
	Umgebungsfläche	UF	7 560 m <sup>2</sup>
	Bruttogeschossfläche	BGF	9 910 m <sup>2</sup>
	Ausnutzungsziffer (BGF:GSF) AZ		0.965
	Rauminhalt SIA 116		69 390 m <sup>3</sup>

Gebäude:	Geschosszahl	1 UG, 1 EG, 3 OG
	Geschossflächen GF	UG 7 495 m <sup>2</sup> EG 1 585 m <sup>2</sup> OG 7 360 m <sup>2</sup>
	GF Total	16 440 m <sup>2</sup>
	Nutzflächen NF	Wohnen 2 650 m <sup>2</sup> Gewerbe 5 600 m <sup>2</sup> Garagen 6 900 m <sup>2</sup>

## Raumprogramm

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. 5600m<sup>2</sup> 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. Gipsmetallwände. 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.

## Anlagekosten nach BKP (1989) SN 506 500

1	Grundlage: Kostenvoranschlag der Architekten	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

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 116 Verw.g.	Fr. 689.–
1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 416 Siedl.	Fr. 648.–
3	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	Fr. 2 225.–
4	Kosten BKP 4/m <sup>2</sup> UF SIA 416	Fr. 161.–
5	Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex (10/1988 = 100) 10/1990	114.5 P.

## Bautermine

Wettbewerb	1989
Planungsbeginn	1989
Baubeginn	1992
Bezug	1994
Bauzeit	25 Monate

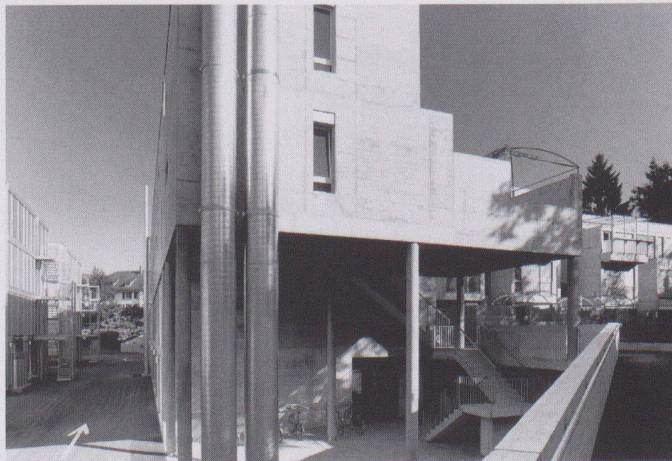


1

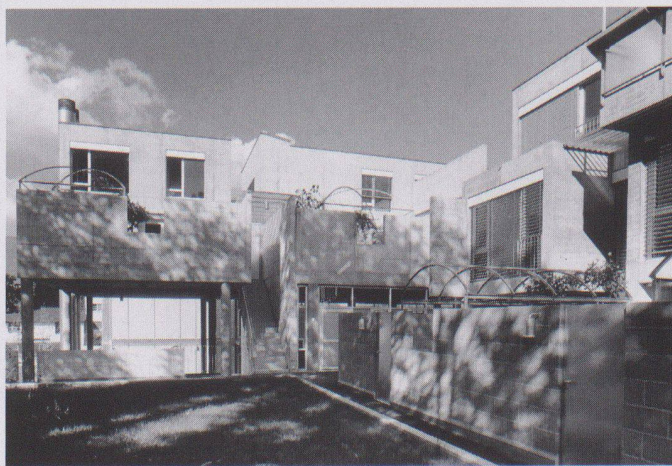


2

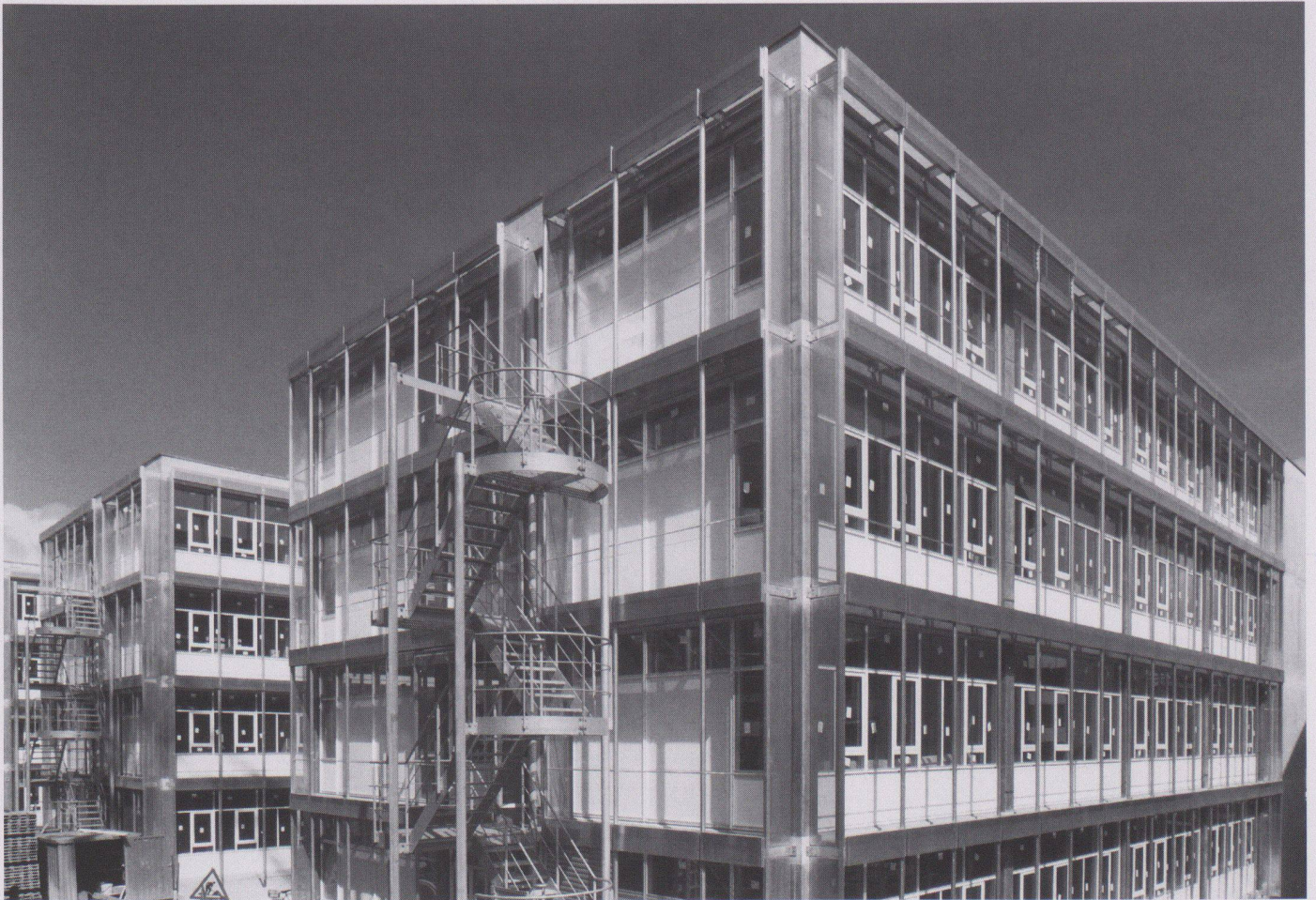
2



3



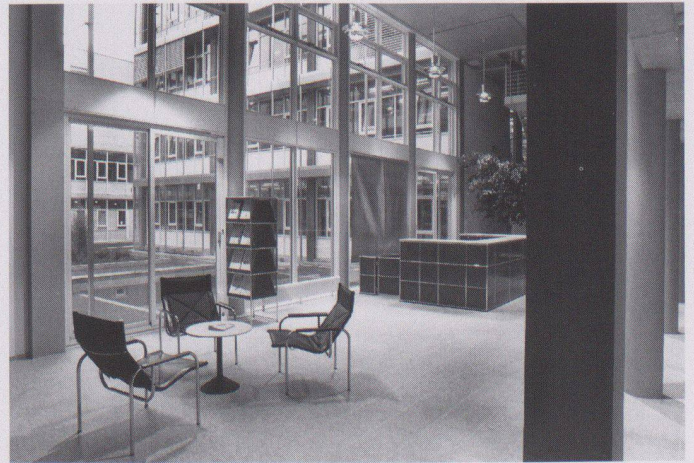
4



5



6



8



7

1 Hauszeile West vom Wohnhof aus

2 Wohnungszugang im Gewerbetrakt

3 Westfassade Siedlung mit  
Zugangsrampe

4 Siedlungsplatz

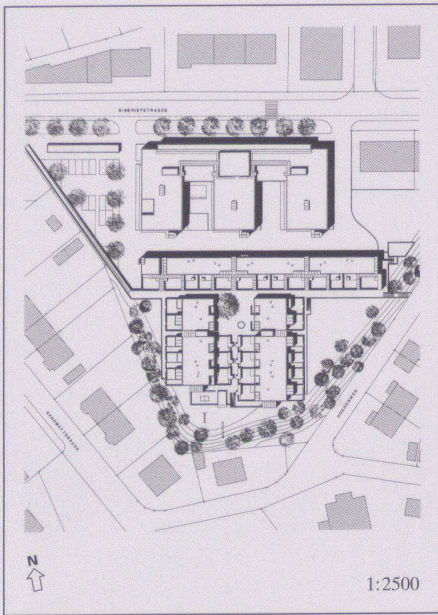
5 Südostseite der Bürobauten

6 Nordfassade Verwaltungsgebäude  
Visura

7 Gasse zwischen Verwaltungsbau und  
Gewerbetrakt

8 Empfangshalle Verwaltungsgebäude  
Visura

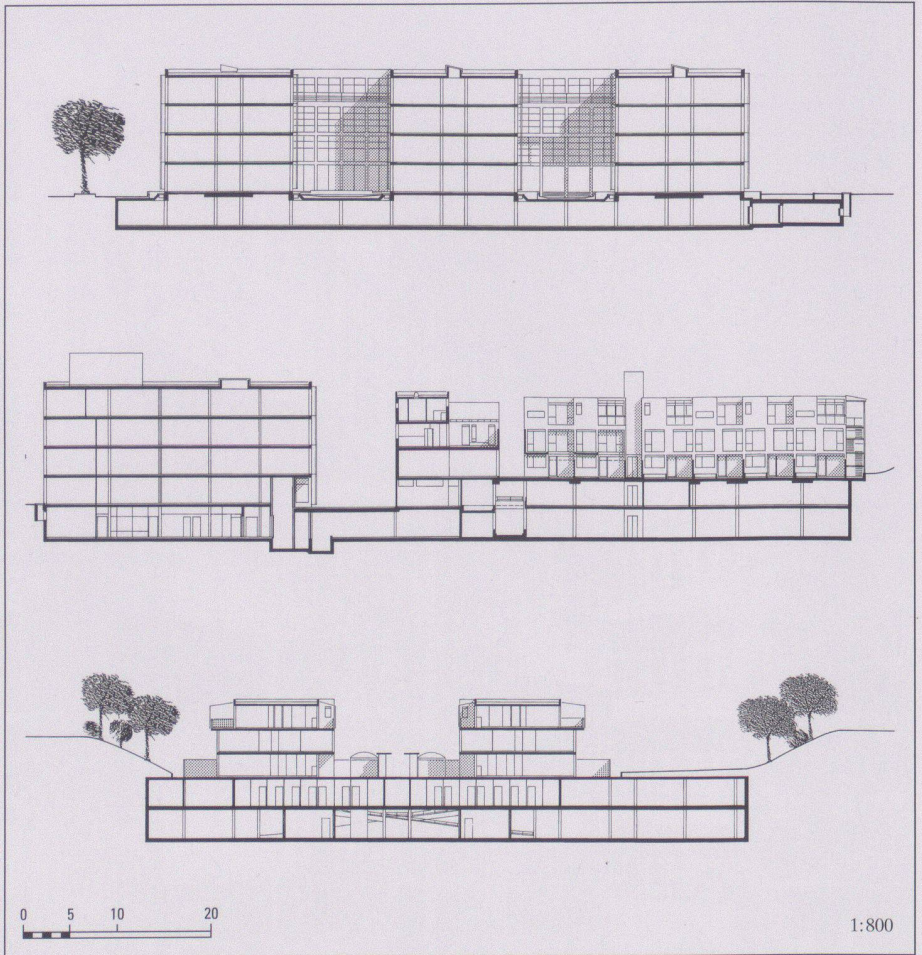
Fotos: Croci & du Fresne, Bern



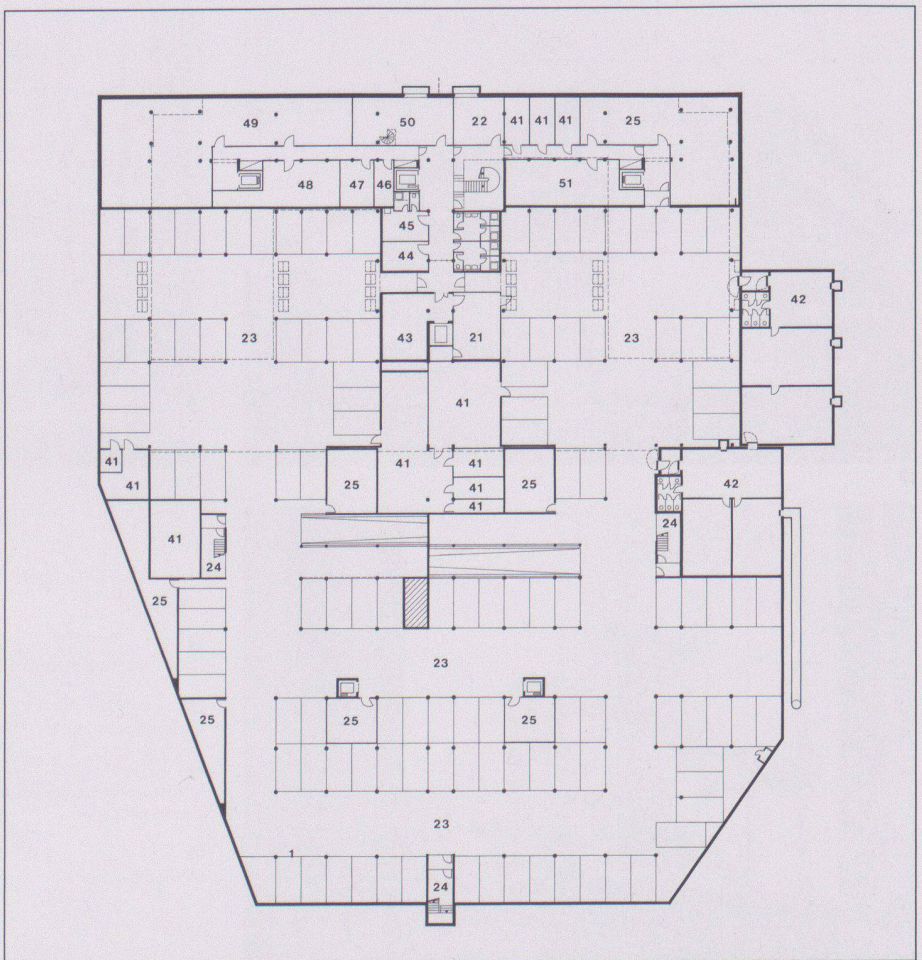
9



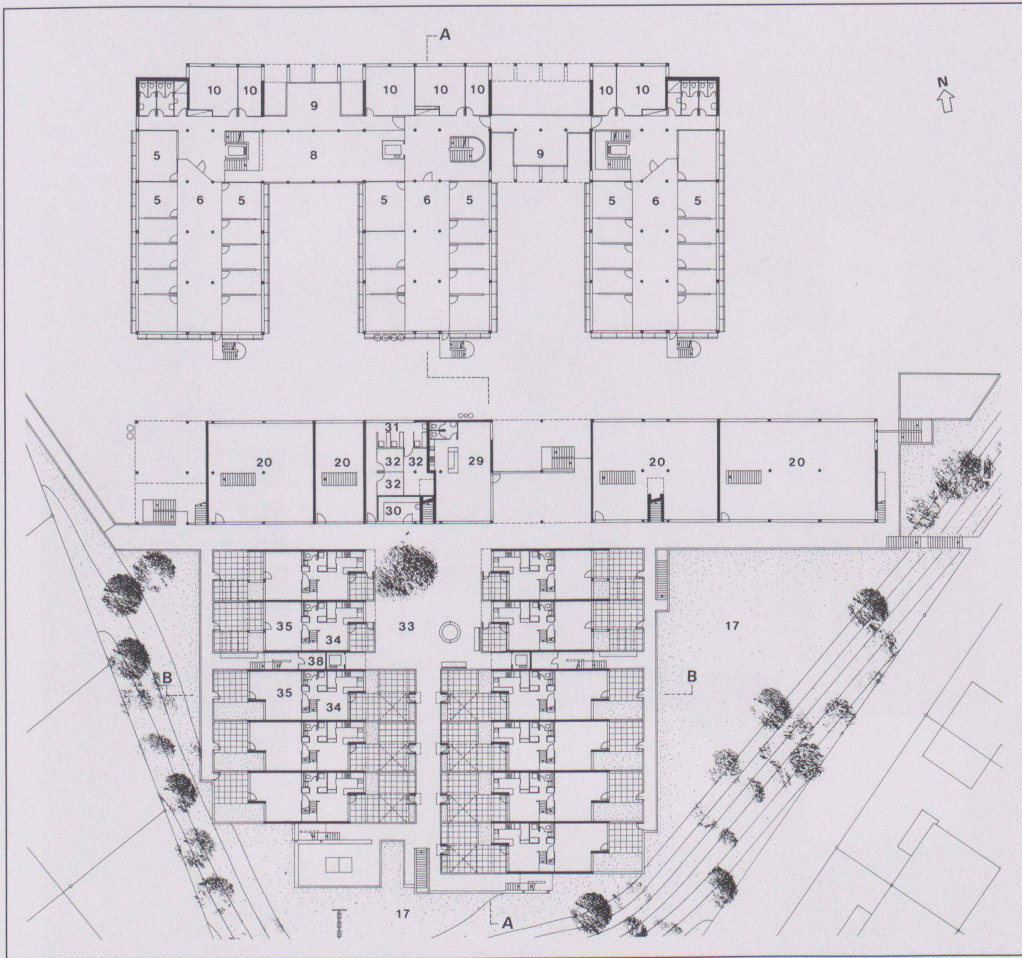
10



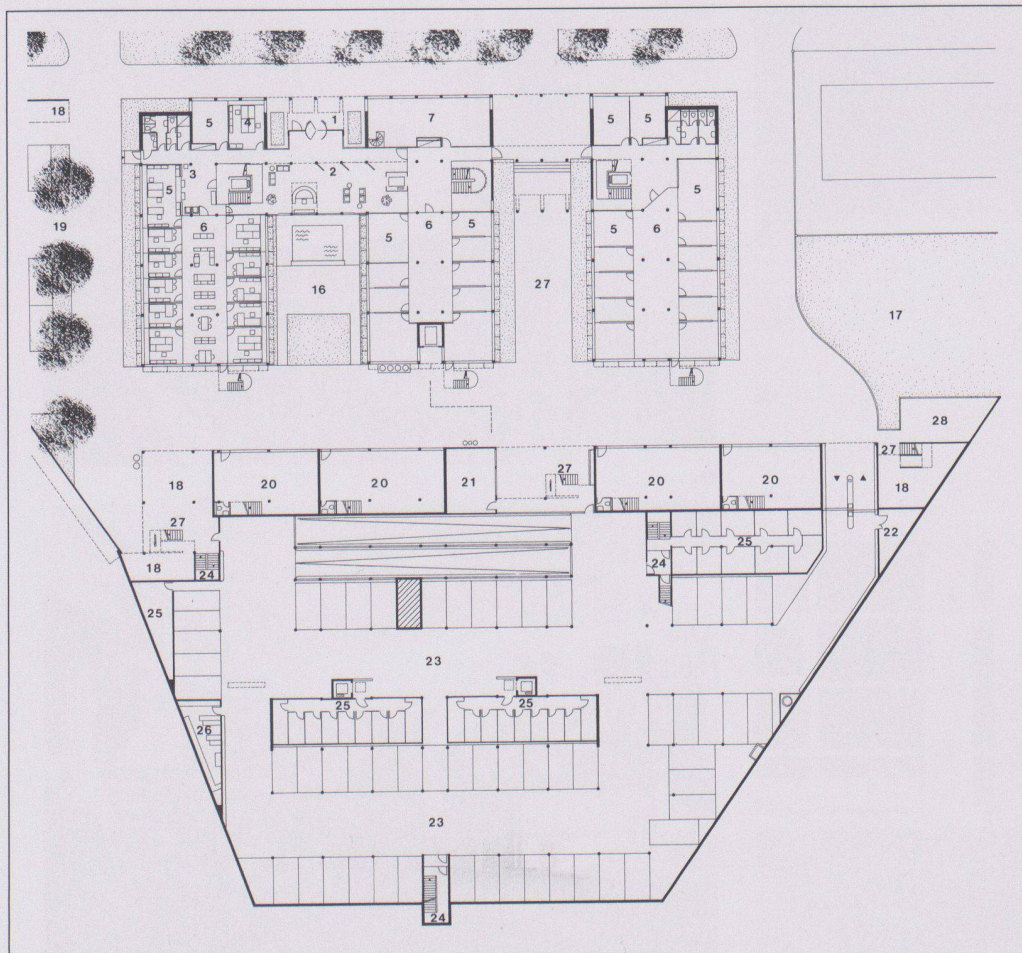
11



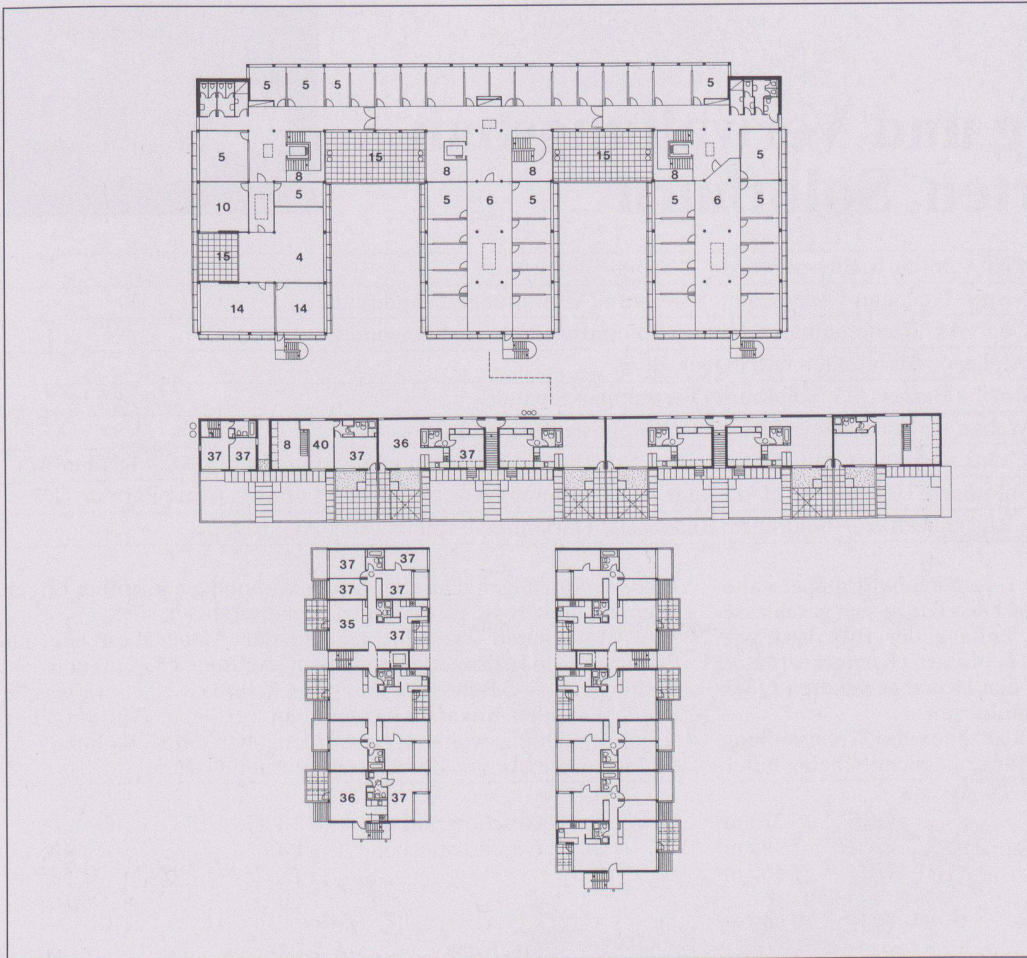
12



1b

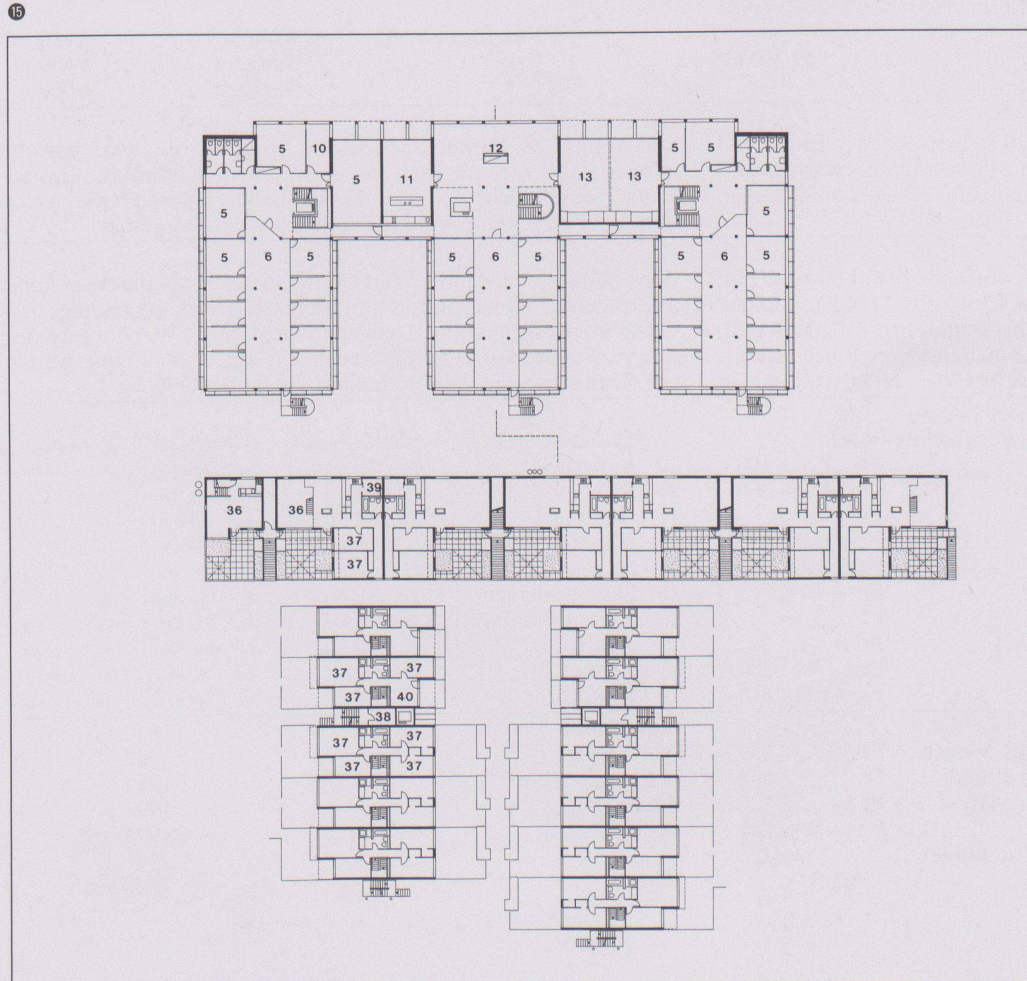


1b



- 9 Situation
- 10 Duplexwohnung
- 11 Schnitte A-A, B-B, C-C
- 12 Untergeschoss
- 13 1. Obergeschoss
- 14 Erdgeschoss
- 15 3. Obergeschoss
- 16 2. Obergeschoss

- 12-16 1 Haupteingang, 2 Eingangshalle/ Empfang, 3 Empfang Immobilien-treuhand, 4 Sekretariat, 5 Büro, 6 gemeinsamer Bürobereich, 7 Post-büro/ 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, 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 Wohnraum, 36 Wohnraum mit Essplatz, 37 Zimmer, 38 Abstellraum, 39 Haushaltraum, 40 Galerie, 41 Technik, 42 Schutzraum, 43 Papiervernichtung/Entsorgung, 44 Geräte-raum, 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



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

## 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 3500m<sup>2</sup> multifunktionale Räume ebenerdig angeordnet (s. Raumprogramm), letztere entlang der Hauptachse. Zusätzlich gibt es in der Siedlung 3 Gemeinschaftsräume von je 60 bis 140m<sup>2</sup> 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

Grundstück:	Grundstücksfläche	GSF	37 841 m <sup>2</sup>	Gebäude:	Geschosszahl	1 UG, 1 EG, 3 OG
	Gebäudegrundfläche	GGF	11 046 m <sup>2</sup>		GF Total	36 003 m <sup>2</sup>
	Umgebungsfläche	UF	26 795 m <sup>2</sup>		Nutzflächen NF	Wohnen 38 240 m <sup>2</sup> Garagen 6 991 m <sup>2</sup> multifunktionale Räume und Gemeinschaftsräume 3 843 m <sup>2</sup>
	Bruttogeschossfläche	BGF	36 003 m <sup>2</sup>			
	Ausnutzungsziffer (BGF:GSF) AZ		0.95			
	Rauminhalt SIA 116		172 739 m <sup>3</sup>			

## Raumprogramm

Wohnungen (total 294): 74 2<sup>1/2</sup>-Zi-, 85 3<sup>1/2</sup>-Zi-, 117 4<sup>1/2</sup>-Zi-, 18 5<sup>1/2</sup>-Zi-Wohnungen. Davon sind 62 Maisonettewohnungen mit 11 3<sup>1/2</sup>-Zi-, 35 4<sup>1/2</sup>-Zi-, 16 5<sup>1/2</sup>-Zi-Wohnungen. Gemeinschaftsräume für die Siedlung total 330m<sup>2</sup>. Multifunktionale Räume 3500m<sup>2</sup>. Vorläufig eine 4-Klassen-Primarschule für die Unterstufe, 2 Kinder-

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 3,90x3,90m. Die Elemente werden zu Raumzellen zusammengebaut, die 1, 2, 3 und mehr Quadrate umschreiben. Eine weitgehende Grund-

rissfreiheit der übereinanderliegenden Geschosse wird durch Übertragen der statischen Kräfte an den Kreuzpunkten ermöglicht, wobei die Grosstafelenelemente von Modulkreuzpunkt zu Modulkreuzpunkt überbrücken. Die Wohnungen können somit unter Berücksichtigung der statischen Fixpunkte mit den festgelegten Sanitärschächten unabhängig konzipiert werden. Die Sanitäräume waren als Fertiggzellen geplant, wurden aber mit Rücksicht auf das lokale Gewerbe konventionell ausgeführt.

## Anlagekosten nach BKP (1989) SN 506 500

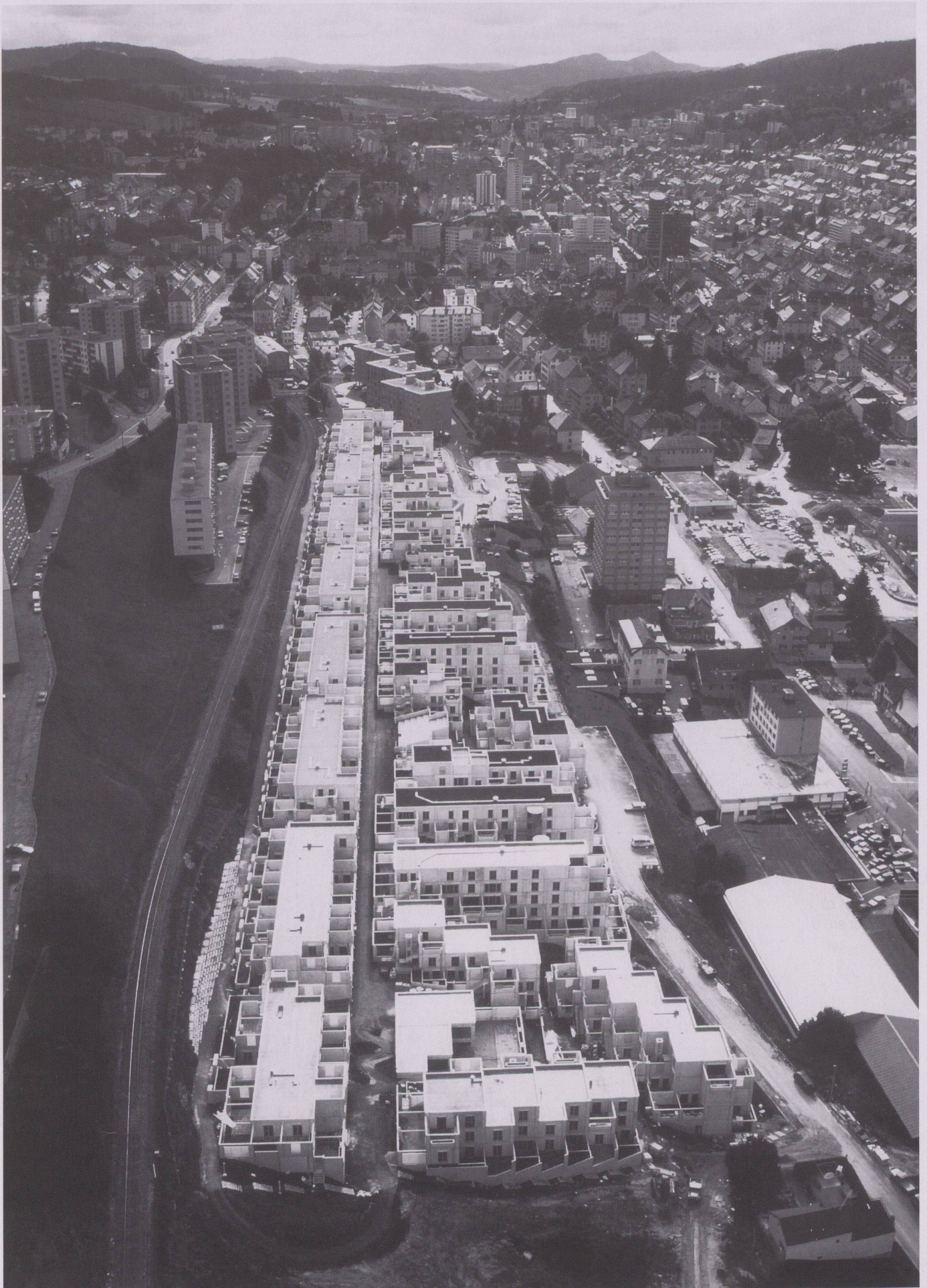
(inkl. Grundausbau für multifunktionale Räume)		2 Gebäude	
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 3 450 000.-	Fr. 850 000.-
2	Gebäude total	Fr. 74 340 000.-	Fr. 31 730 000.-
	(Wohnen Fr. 57 948 000.-)		Fr. 9 264 000.-
	(multifunktionale Räume Fr. 8 580 000.-)		Fr. 4 410 000.-
	(Garagen Fr. 7 812 000.-)		Fr. 2 170 000.-
3	Betriebseinrichtungen		Fr. 8 700 000.-
4	Umgebung	Fr. 6 040 000.-	Fr. 500 000.-
5	Baunebenkosten (inkl. GU-Honorar)	Fr. 7 870 000.-	Fr. 4 290 000.-
9	Ausstattung		Fr. 3 850 000.-
1-9	Anlagekosten total	Fr. 91 700 000.-	Fr. 8 576 000.-

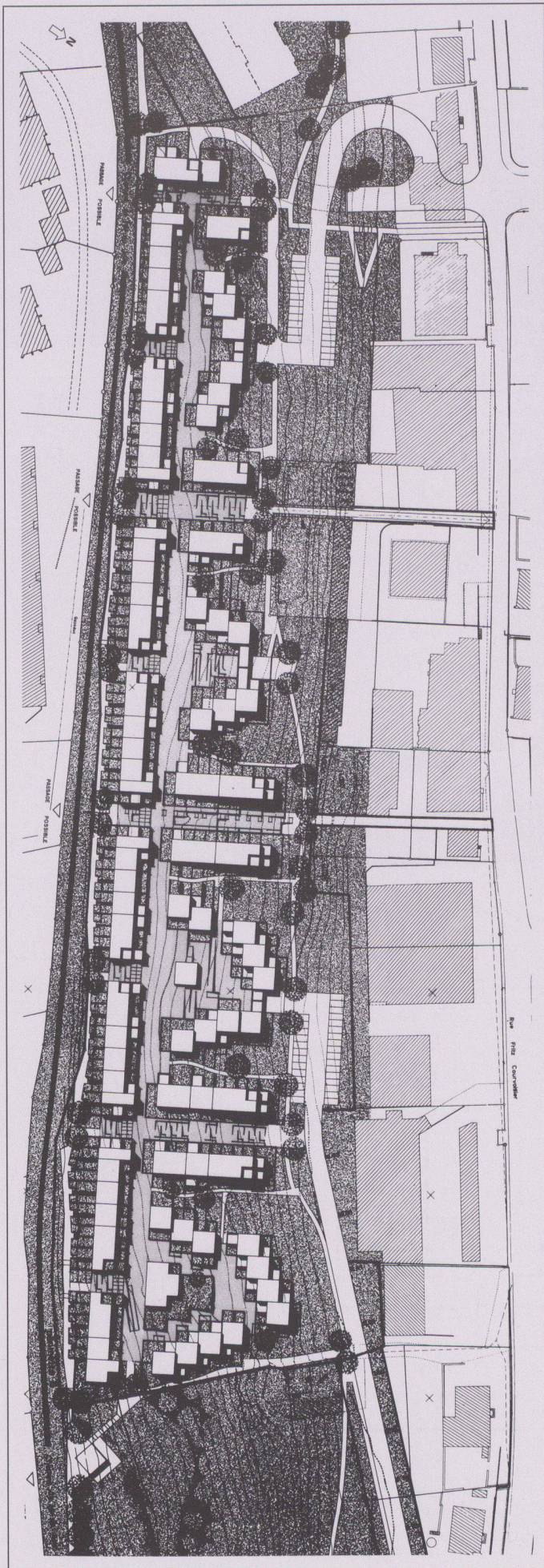
## Kennwerte Gebäudekosten

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 116	Fr. 430.35
3	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	Fr. 1 514.85
4	Kosten BKP 4/m <sup>2</sup> UF SIA 416	Fr. 225.40
5	Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex (10/1988 = 100) 10/1994	114.2 P.

## Bautermine

Wettbewerb	1989
Planungsbeginn	1990
Baubeginn (1. Etappe, pro Etappe ca. 75 Wgh.)	Juni 1992
Bezug (1. Etappe)	April 1994
Bezug (4. Etappe)	Oktober 1995
Bauzeit pro Etappe (total 1.-4. Etappe)	21 Monate (35)





3



4



5

2

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

2 Situation

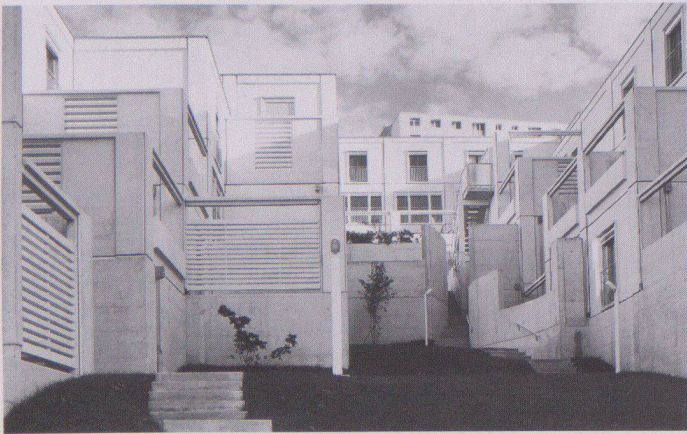
3 Der von Gebäuden umschlossene Erschliessungsraum. Es ist der «harte», der städtische, siedlungsinterne Aussen- bzw. Begegnungsraum. Die multifunktionalen Räume mit ihrem direkten Bezug zum Erschliessungsraum öffnen sich auf ihn über Arkaden, während die Wohnungen mit Hilfe

ihrer privaten Aussenräume, seien es Gärten oder Terrassen, abgeschirmt sind. So kann sich privat und öffentlich voneinander ungestört frei entfalten.

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

5 Bildaufbau «Umwelt» vom privaten Aussenraum aus

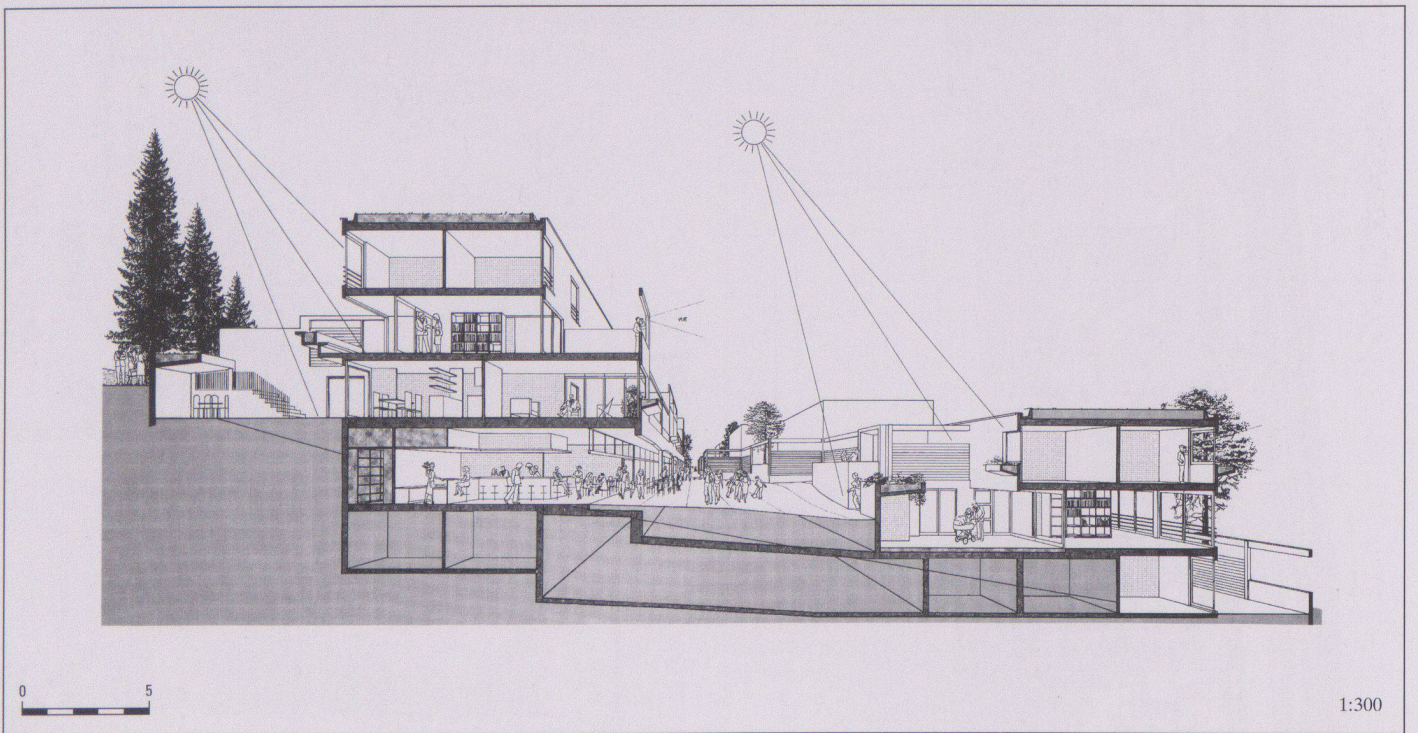
Fotos: Hannes Henz, Zürich (sofern nichts anderes vermerkt)



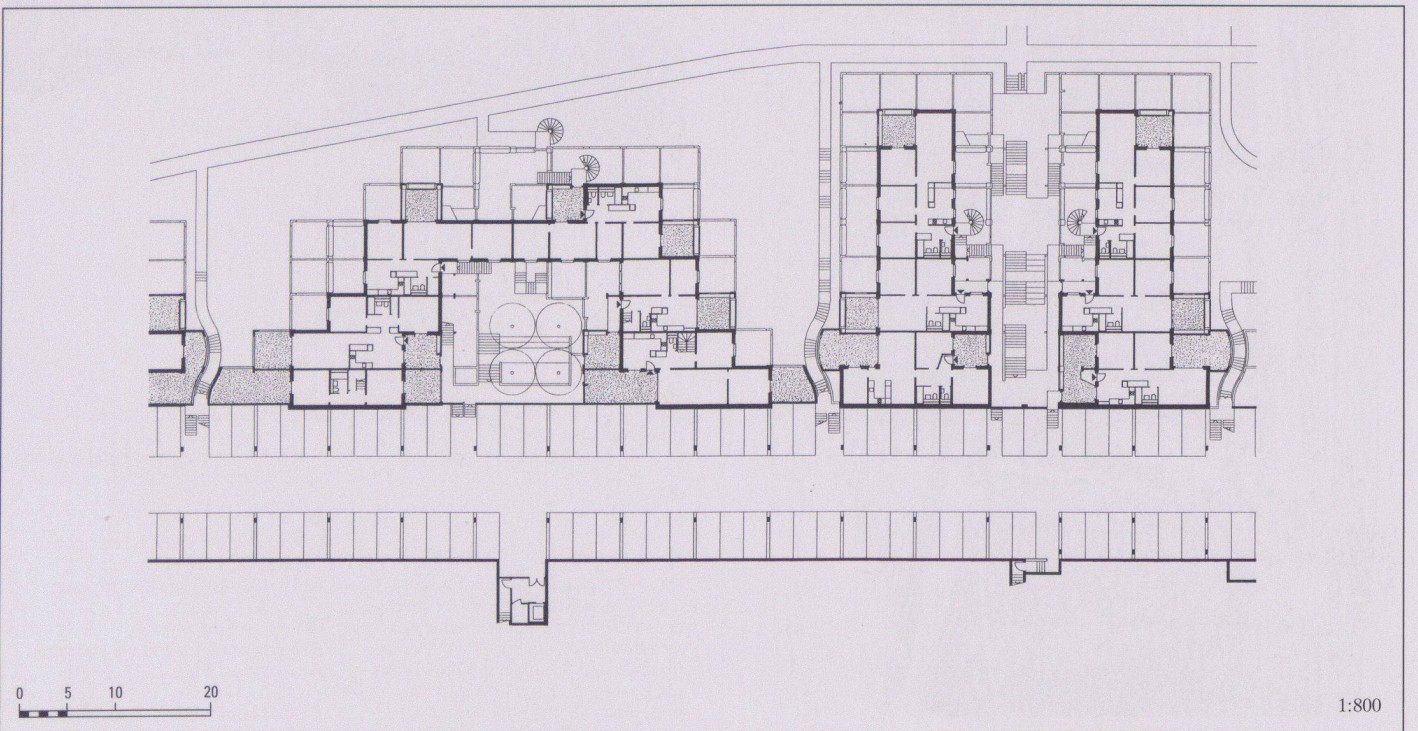
6



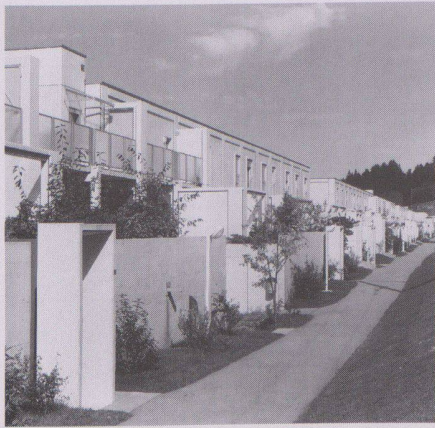
7



8



9



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

7 Erschliessungsraum in einem Hof

8 Der Perspektivquerschnitt durch die zentrale Fussgängerachse veranschaulicht das Aufbauprinzip quer zum Hang. Die vertikale Verkehrstrennung ist deutlich ersichtlich.

9 Situationsausschnitt, Grundriss Niveau 4 mit Unterniveau-Einstellhalle (die Siedlung ist in acht Niveaus aufgebaut, die je unter sich die gleiche Meereskote haben)

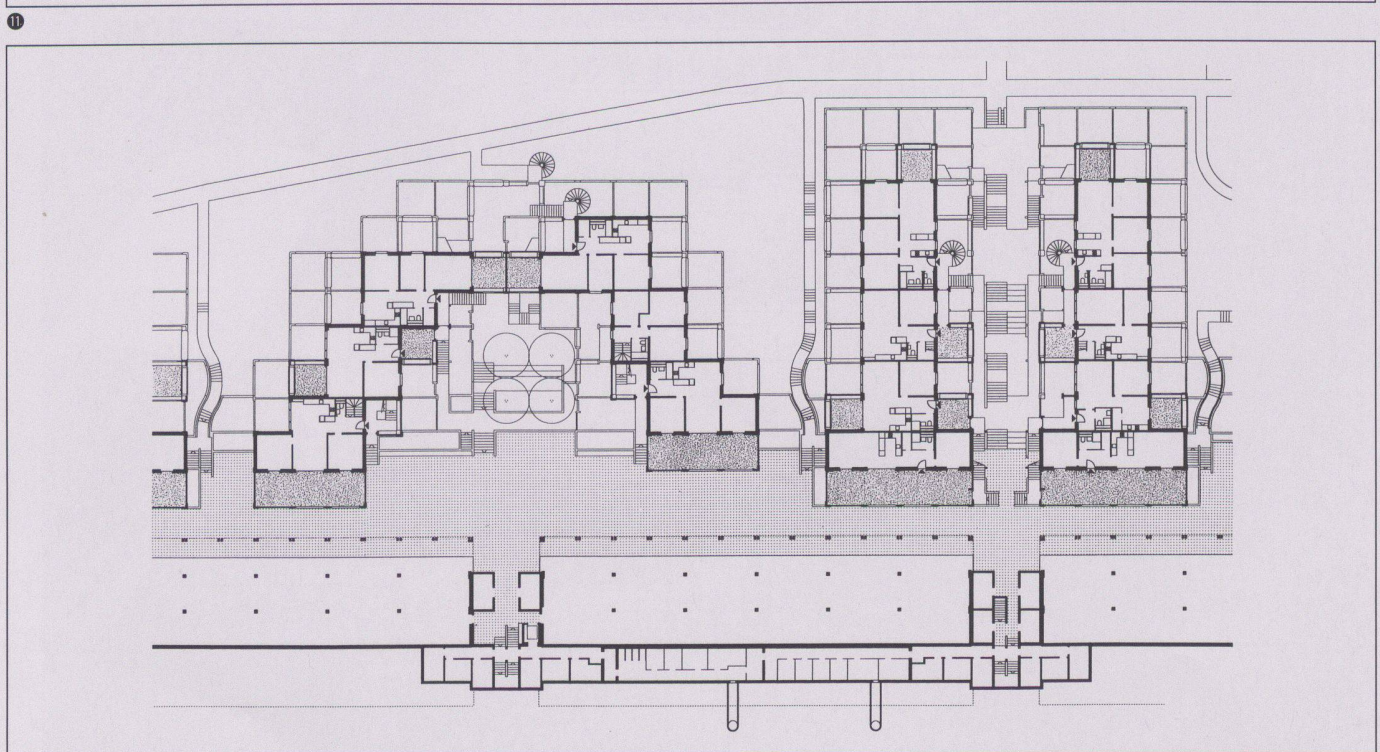
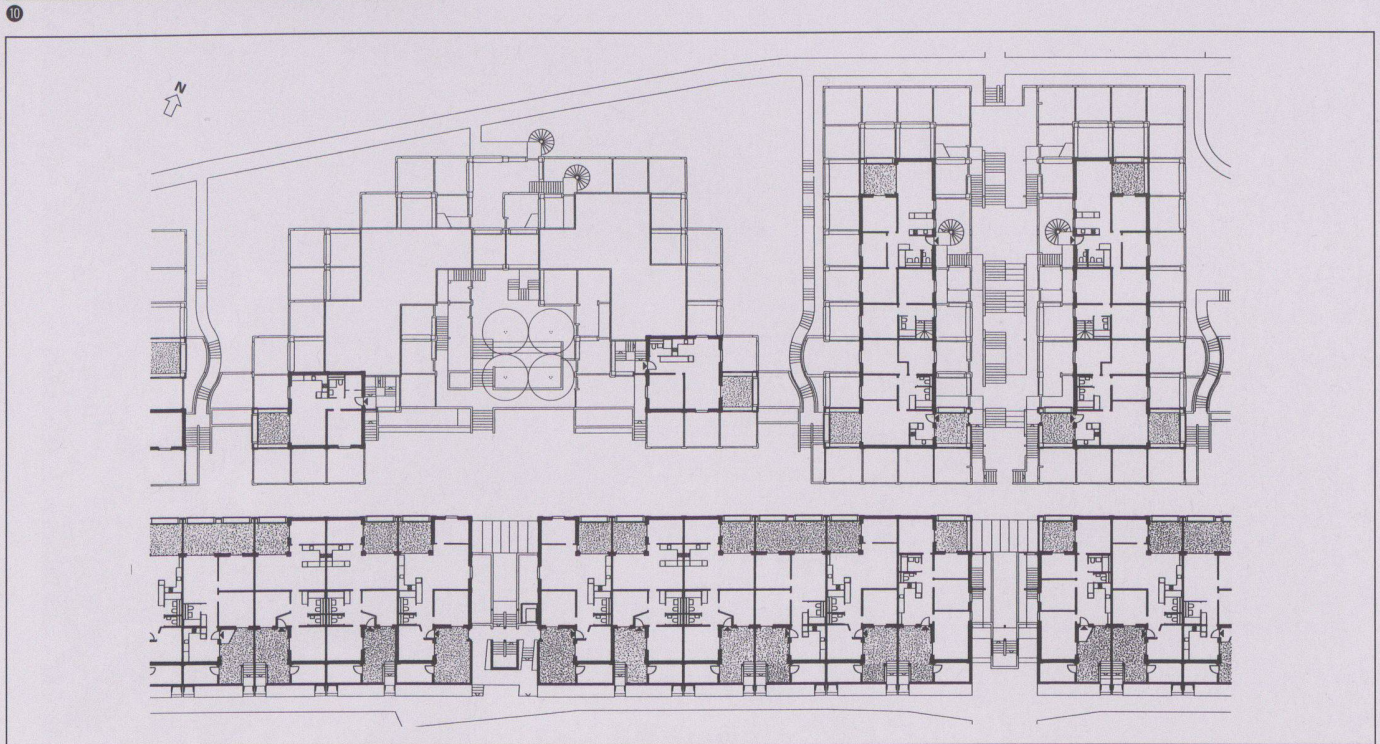
10 Gebäudereihe zum Höhenweg hin

11 Situationsausschnitt, Grundriss Niveau 6 zeigt die Erschliessung der hinteren Gebäudereihe über den Höhenweg

12 Situationsausschnitt, Grundriss Niveau 5 mit Fussgängerweg, Arkade und multifunktionale Räume

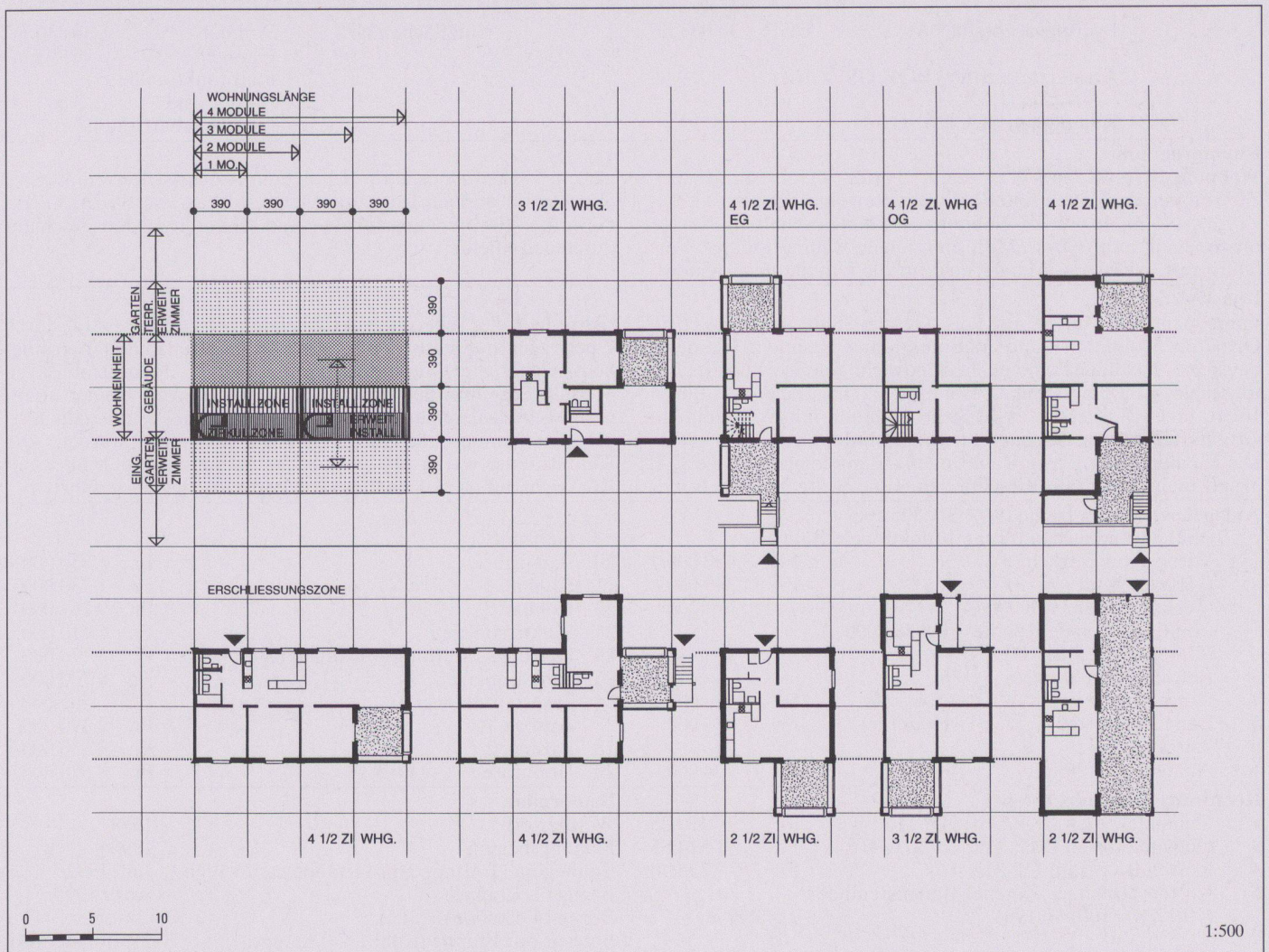
13 Aussenaufnahme einer vertikalen Erschliessungsstrasse  
Foto: Nicole Bachmann, Fotoschule Vevey

14 Beispiele verschiedener Wohnungstypen und -größen mit Schema Wohnungsaufbau





16



16