

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: **10.08.2024**

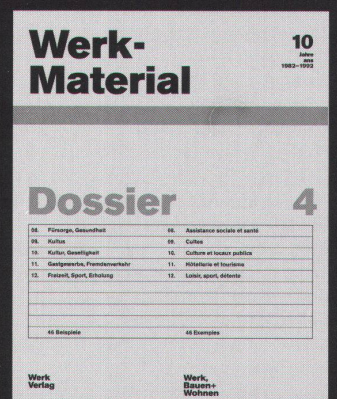
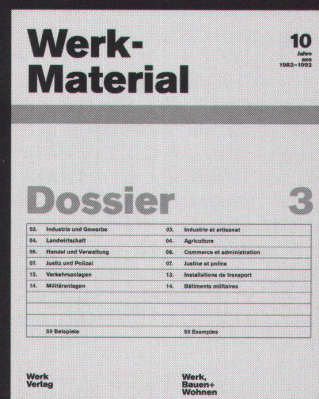
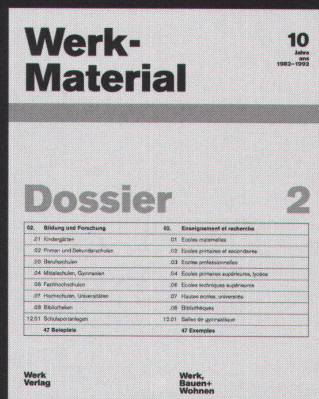
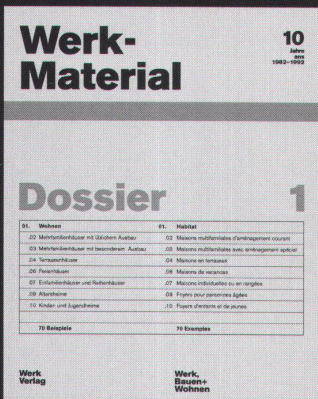
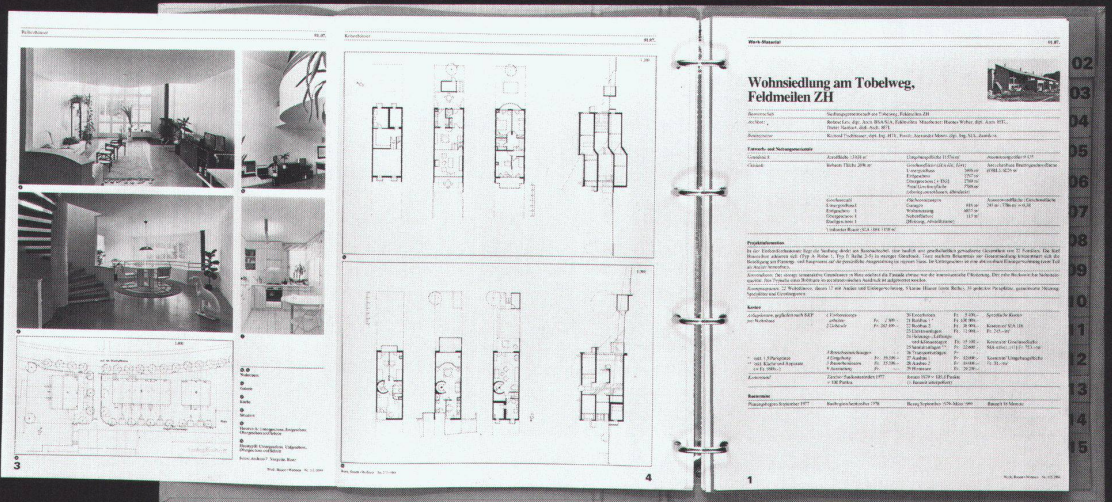
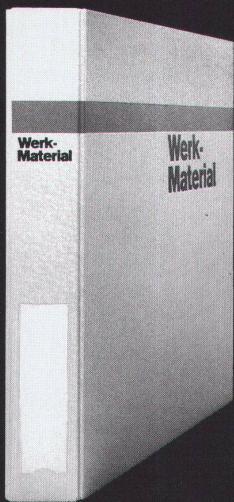
Nutzungsbedingungen

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.

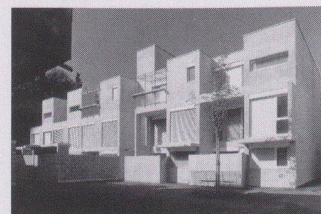
Haftungsausschluss

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



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

Projektinformation

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

Ein mittlerer Riegel verbindet Geschäftshaus und Wohnsiedlung. Die über 2 Geschosse offene Struktur ermöglicht beliebig 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 ² |
| | Gebäudegrundfläche | GGF | 7 495 m ² |
| | Umgebungsfläche | UF | 7 560 m ² |
| | Bruttogeschossfläche | BGF | 9 910 m ² |
| | Ausnutzungsziffer (BGF:GSF) AZ | | 0.965 |
| | Rauminhalt SIA 116 | | 69 390 m ³ |

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

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. 5600m² 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

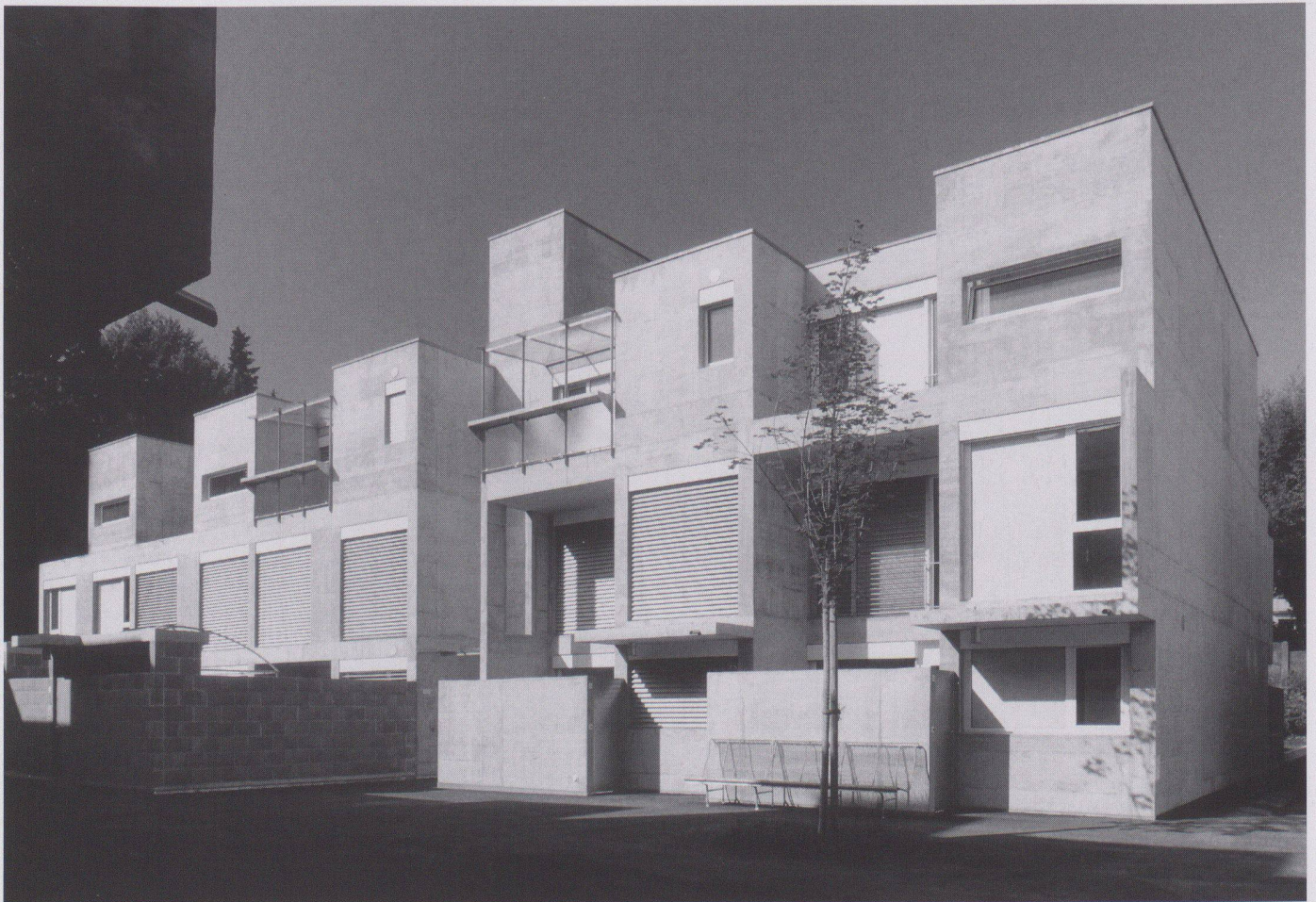
| | | | | | | | |
|-----|--|------------------|----|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1 | Grundlage: Kostenvoranschlag der Architekten | | 2 | Gebäude | Wohnen+Gewerbe | Verw.gebäude | Einstellhalle |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. 1 625 600.– | 20 | Baugrube | 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 ³ SIA 116 Verw.g. | Fr. 689.– |
| 1 | Gebäudekosten BKP 2/m ³ SIA 416 Siedl. | Fr. 648.– |
| 3 | Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416 | Fr. 2 225.– |
| 4 | Kosten BKP 4/m ² UF SIA 416 | Fr. 161.– |
| 5 | Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex (10/1988 = 100) 10/1990 | 114.5 P. |

Bautermine

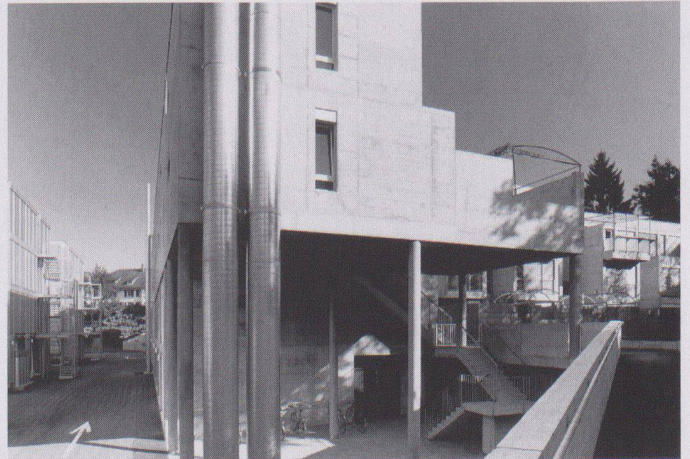
| | |
|----------------|-----------|
| Wettbewerb | 1989 |
| Planungsbeginn | 1989 |
| Baubeginn | 1992 |
| Bezug | 1994 |
| Bauzeit | 25 Monate |



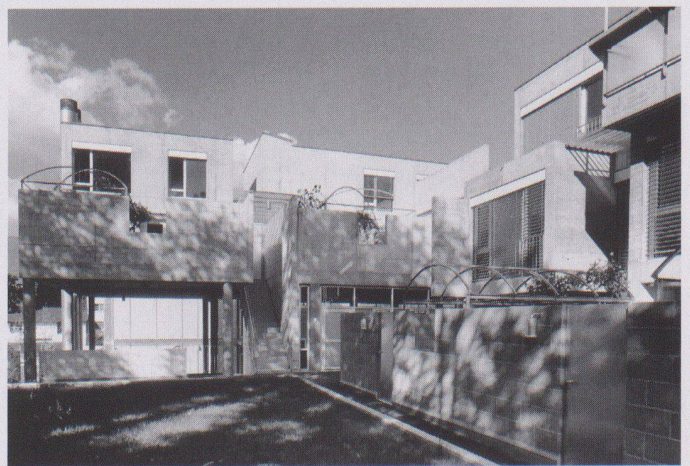
1



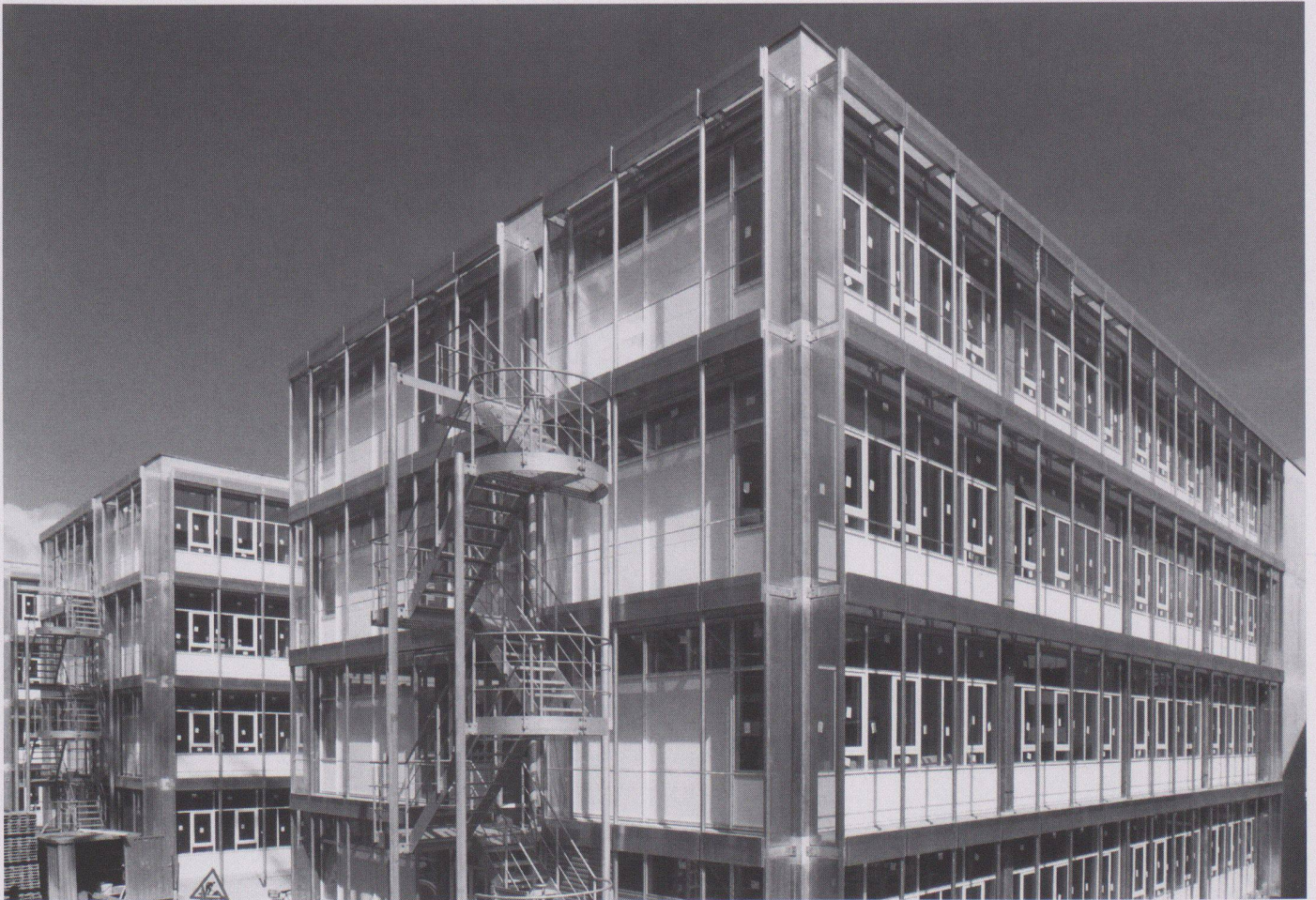
2



3



4



5



6



8



7

1 Hauszeile West vom Wohnhof aus

2 Wohnungszugang im Gewerbetrakt

3 Westfassade Siedlung mit Zugangsrampe

4 Siedlungsplatz

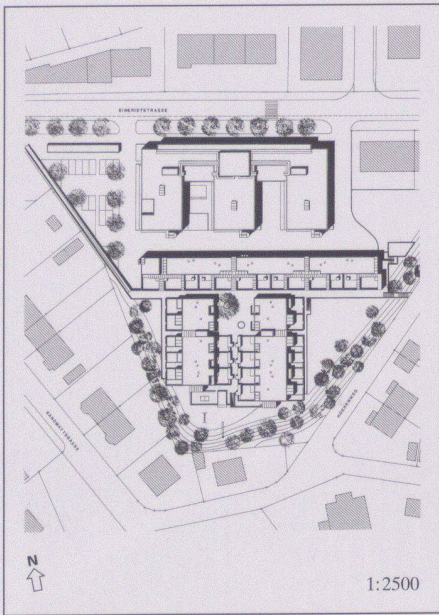
5 Südostseite der Bürobauten

6 Nordfassade Verwaltungsgebäude Visura

7 Gasse zwischen Verwaltungsbau und Gewerbetrakt

8 Empfangshalle Verwaltungsgebäude Visura

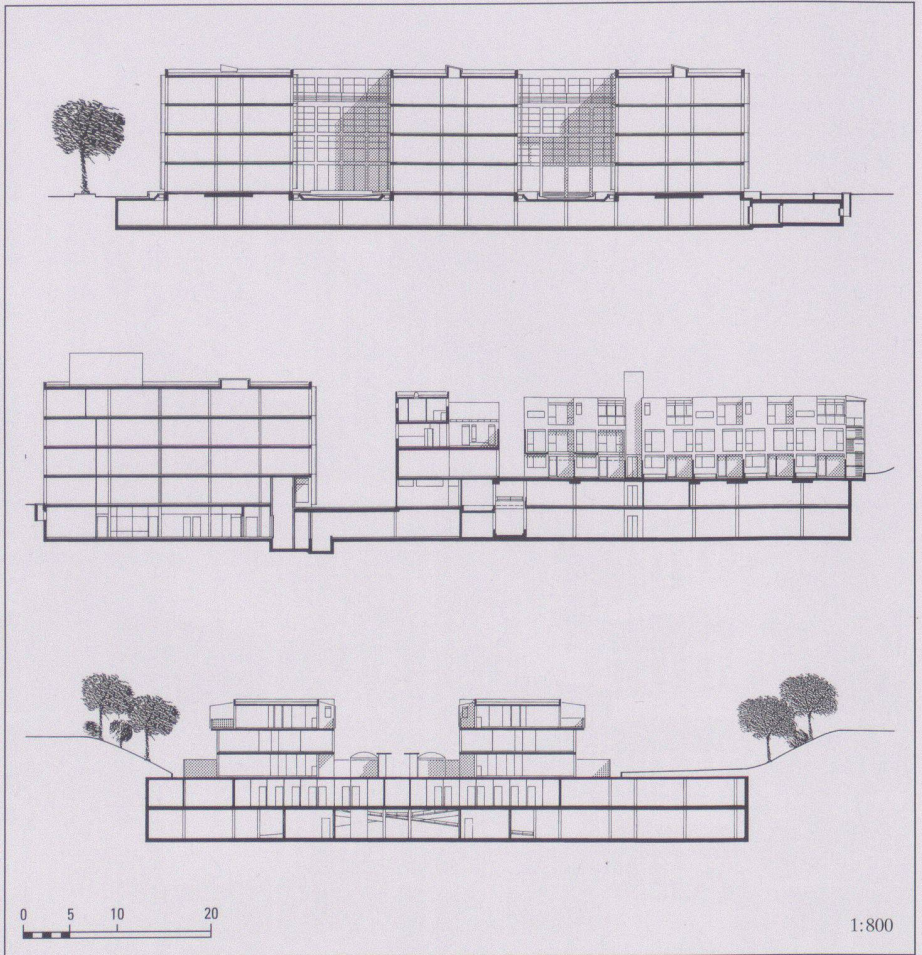
Fotos: Croci & du Fresne, Bern



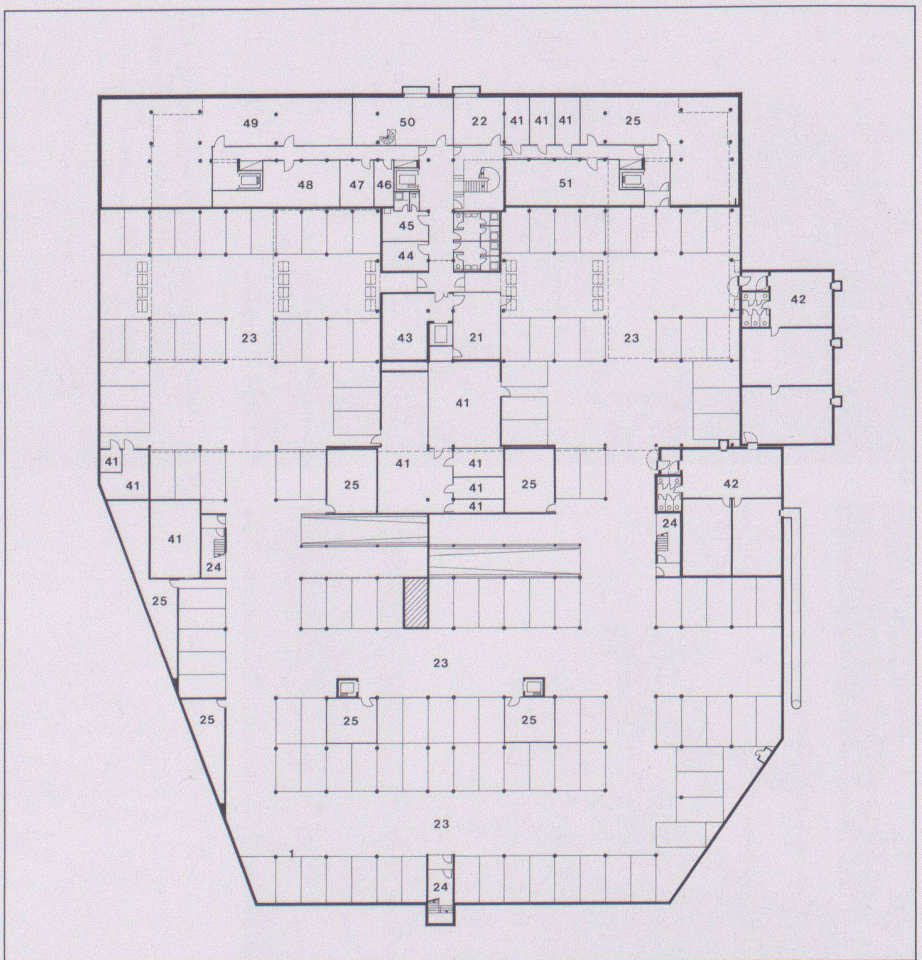
9



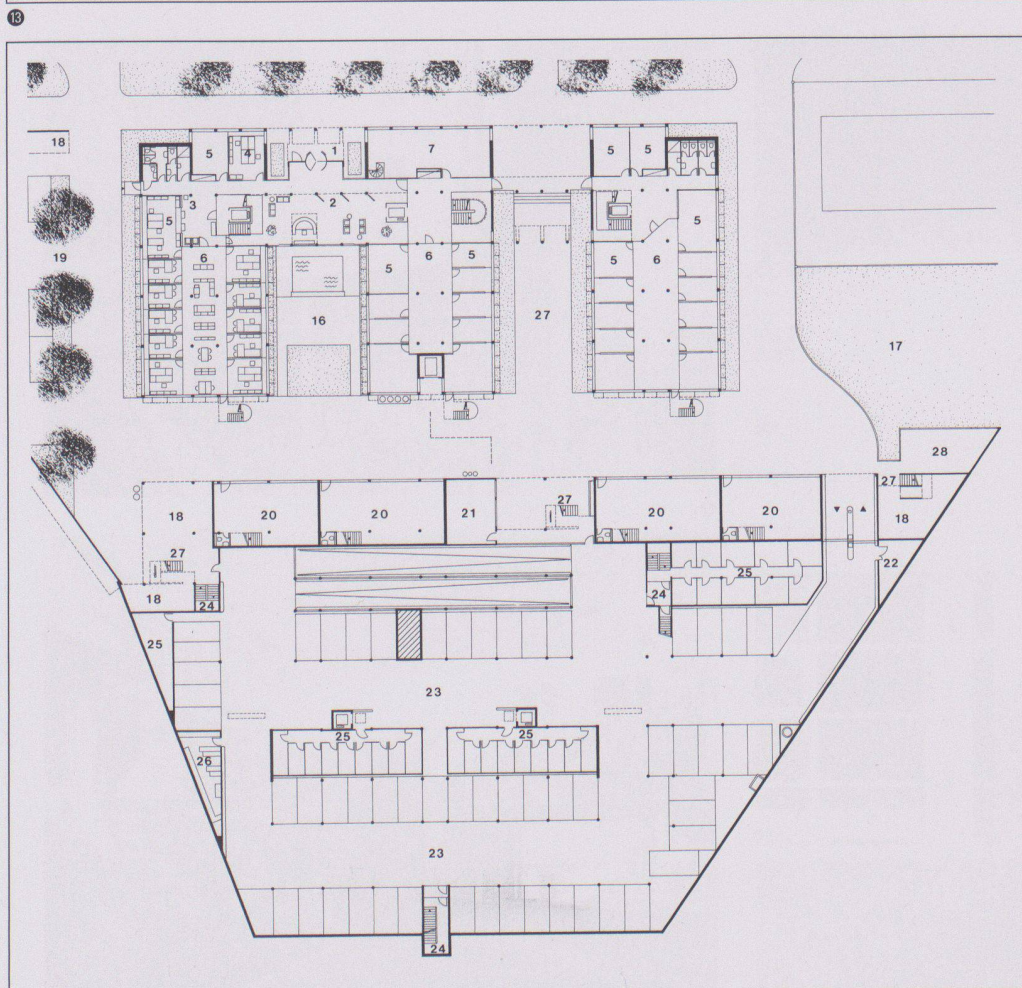
10

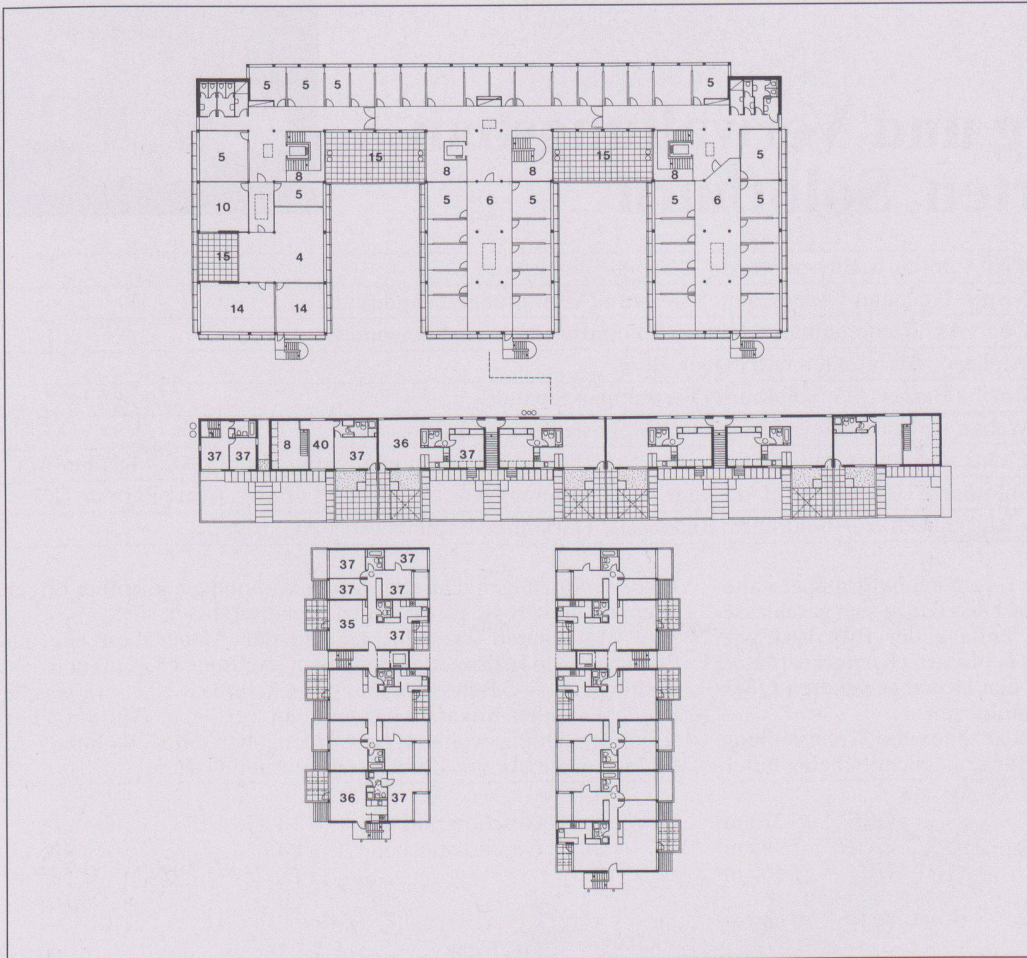


11



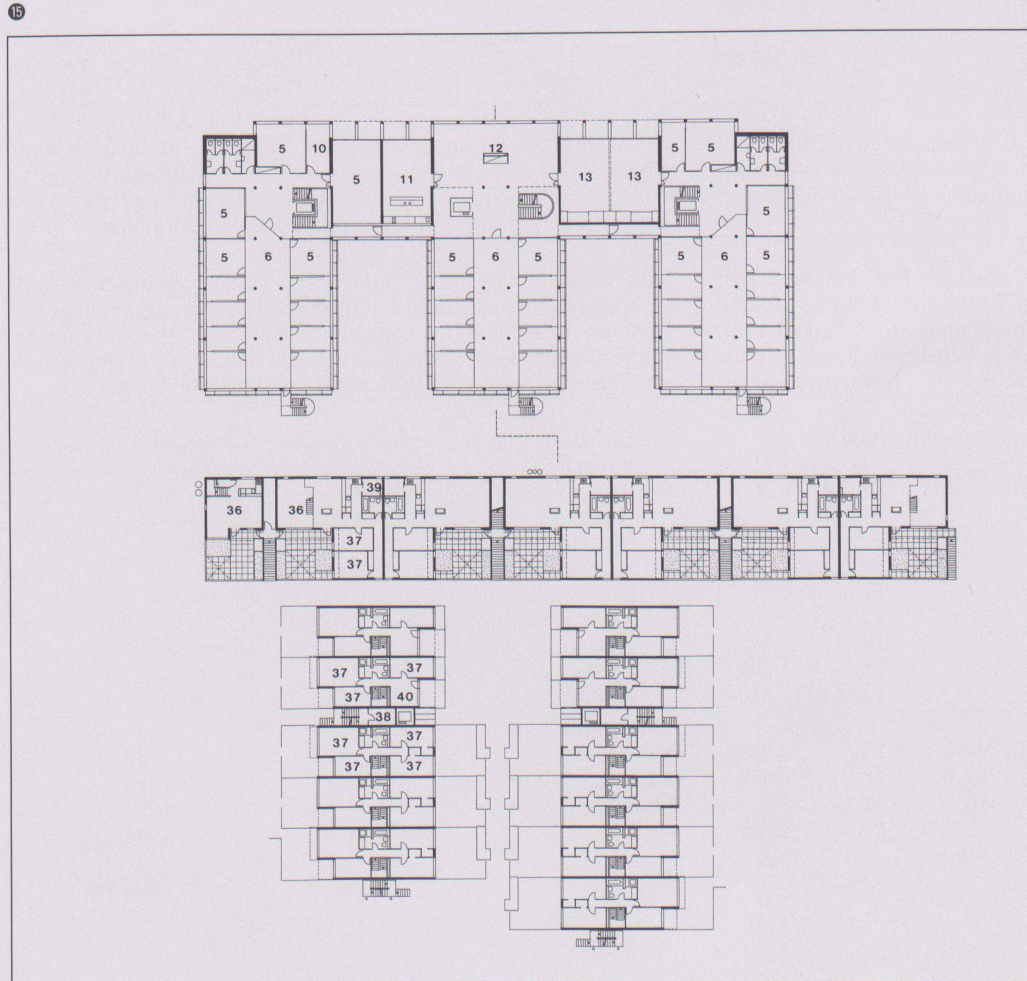
12





- 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 Wein-
 keller, 27 Siedlungszugang, 28 Kom-
 postplatz, 29 Clubraum, 30 Bastelraum,
 31 Waschraum, 32 Trocknungsraum,
 33 Siedlungsplatz, 34 Essplatz,
 35 Wohnraum, 36 Wohnraum mit Ess-
 platz, 37 Zimmer, 38 Abstellraum,
 39 Haushaltraum, 40 Galerie,
 41 Technik, 42 Schutzraum, 43 Papier-
 vernichtung/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



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

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 3500m² multifunktionale Räume ebenerdig angeordnet (s. Raumprogramm), letztere entlang der Hauptachse. Zusätzlich gibt es in der Siedlung 3 Gemeinschaftsräume von je 60 bis 140m² 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 ² | Gebäude: | Geschosszahl | 1 UG, 1 EG, 3 OG |
| | Gebäudegrundfläche | GGF | 11 046 m ² | | GF Total | 36 003 m ² |
| | Umgebungsfläche | UF | 26 795 m ² | | Nutzflächen NF | Wohnen 38 240 m ² Garagen 6 991 m ² multifunktionale Räume und Gemeinschaftsräume 3 843 m ² |
| | Bruttogeschossfläche | BGF | 36 003 m ² | | | |
| | Ausnutzungsziffer (BGF:GSF) AZ | | 0.95 | | | |
| | Rauminhalt SIA 116 | | 172 739 m ³ | | | |

Raumprogramm

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

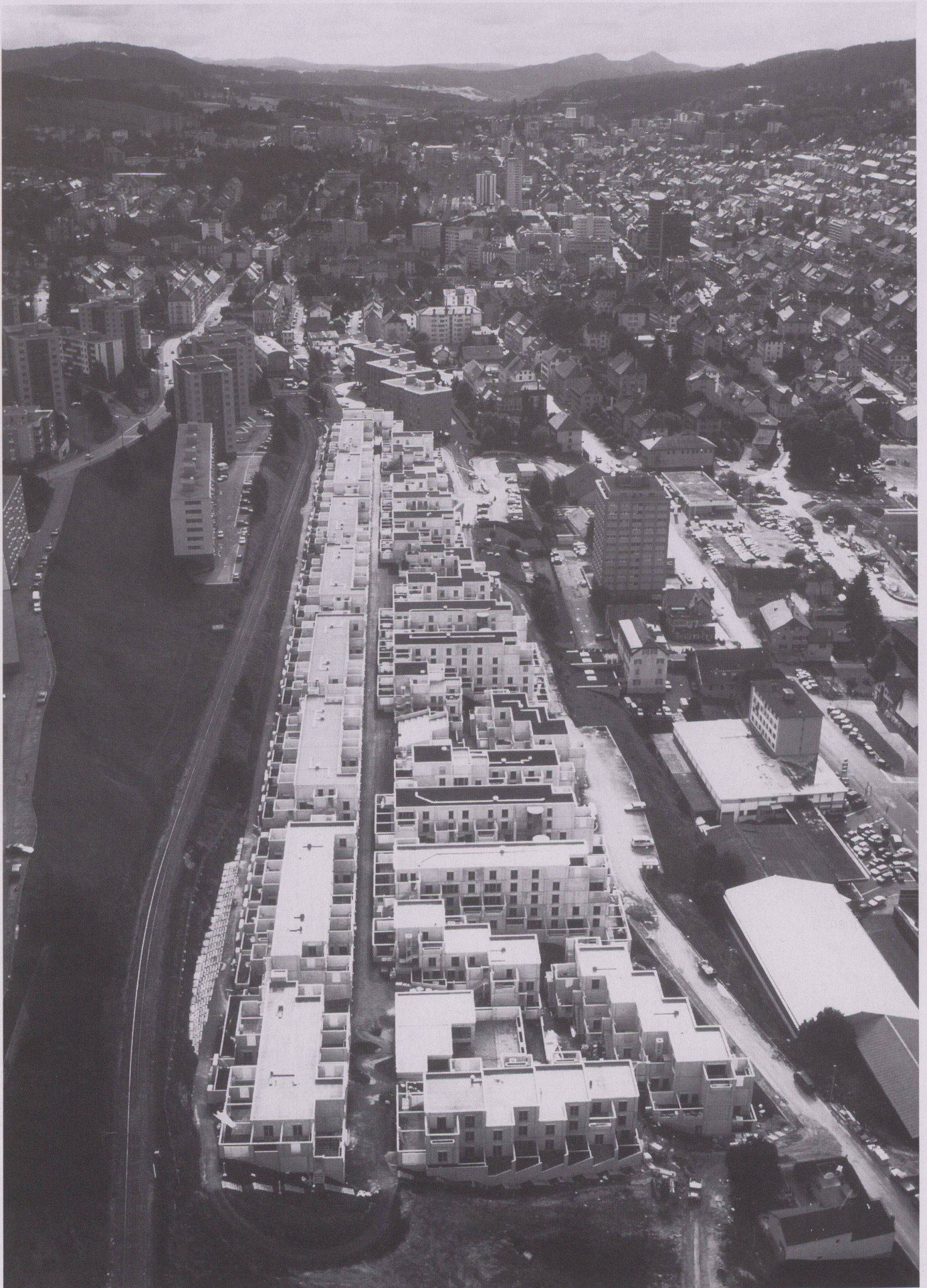
| | | | |
|--|--|------------------|--------------------------------------|
| (inkl. Grundausbau für multifunktionale Räume) | | 2 Gebäude | |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. 3 450 000.- | 20 Baugrube |
| 2 | Gebäude total | Fr. 74 340 000.- | 21 Rohbau 1 |
| | (Wohnen Fr. 57 948 000.-) | | 22 Rohbau 2 |
| | (multifunktionale Räume Fr. 8 580 000.-) | | 23 Elektroanlagen |
| | (Garagen Fr. 7 812 000.-) | | 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage |
| 3 | Betriebseinrichtungen | | 25 Sanitäranlagen |
| 4 | Umgebung | Fr. 6 040 000.- | 26 Transportanlagen |
| 5 | Baunebenkosten (inkl. GU-Honorar) | Fr. 7 870 000.- | 27 Ausbau 1 |
| 9 | Ausstattung | | 28 Ausbau 2 |
| 1-9 | Anlagekosten total | Fr. 91 700 000.- | 29 Honorare |
| | | | Fr. 8 576 000.- |

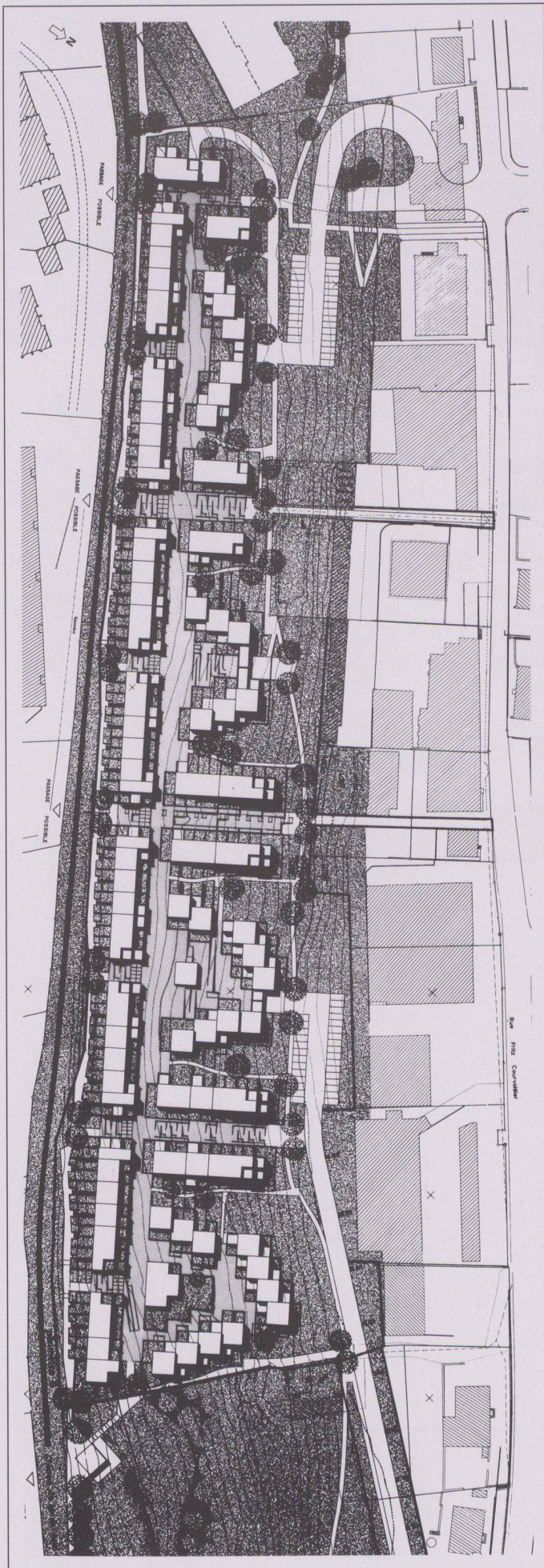
Kennwerte Gebäudekosten

| | | |
|---|---|--------------|
| 1 | Gebäudekosten BKP 2/m ³ SIA 116 | Fr. 430.35 |
| 3 | Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416 | Fr. 1 514.85 |
| 4 | Kosten BKP 4/m ² 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

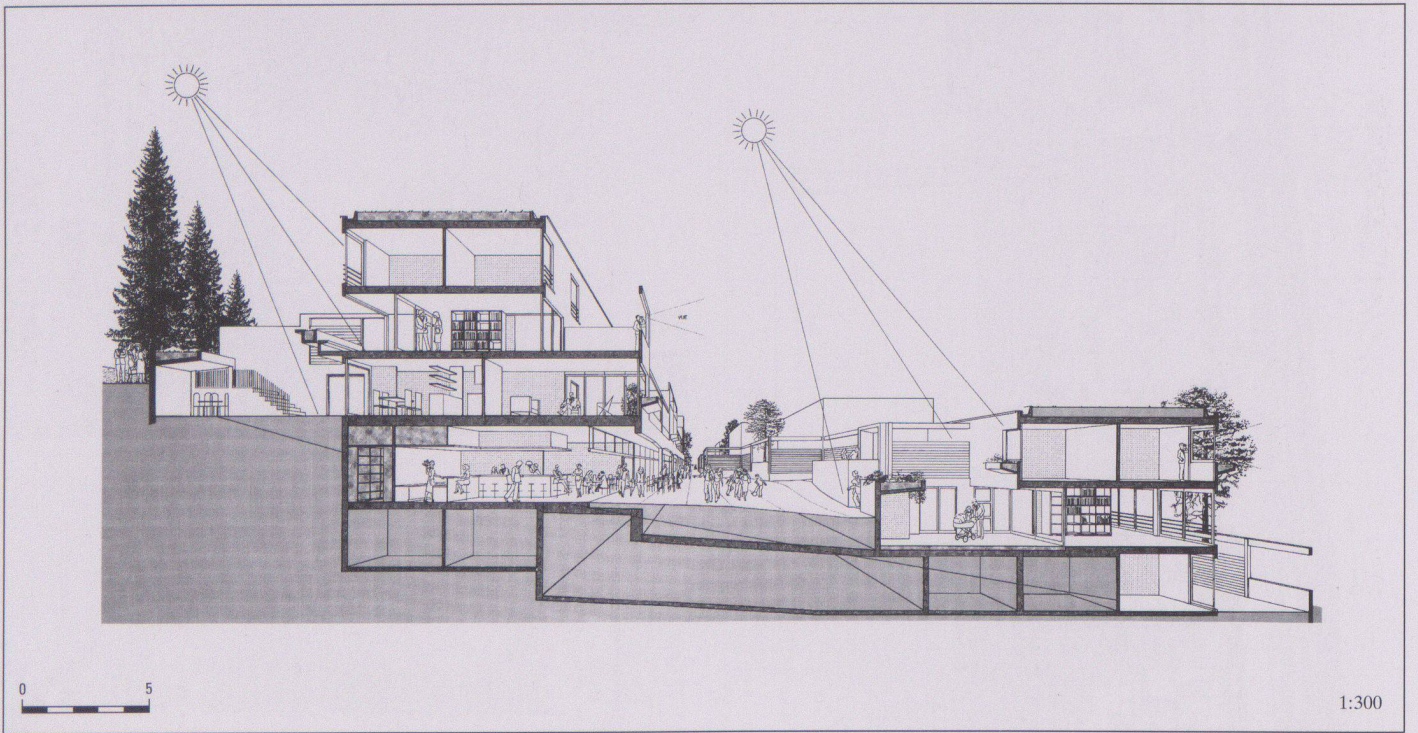
Fotos: Hannes Henz, Zürich (sofern nichts anderes vermerkt)



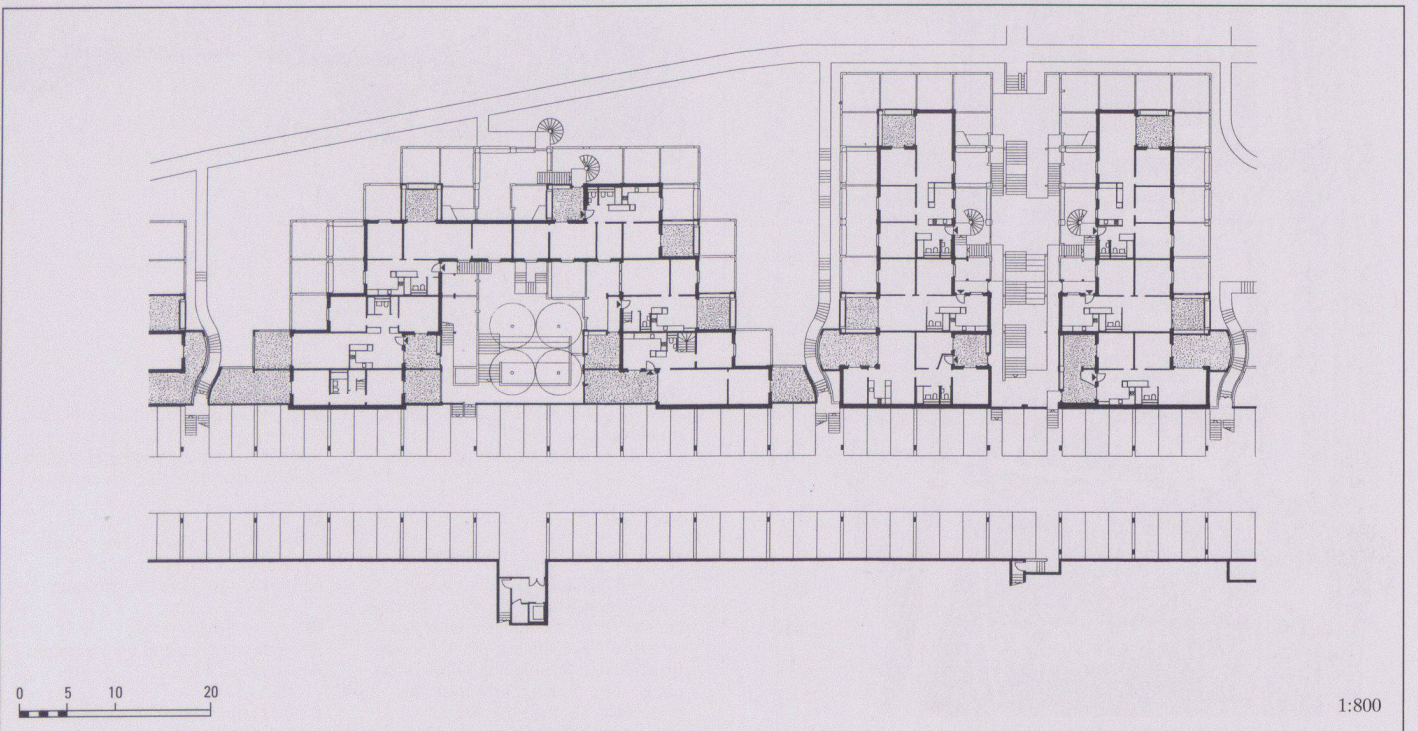
6



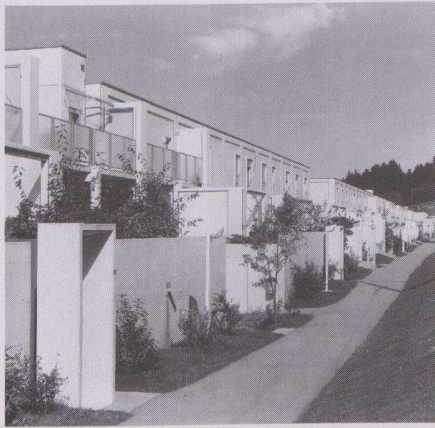
7



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)

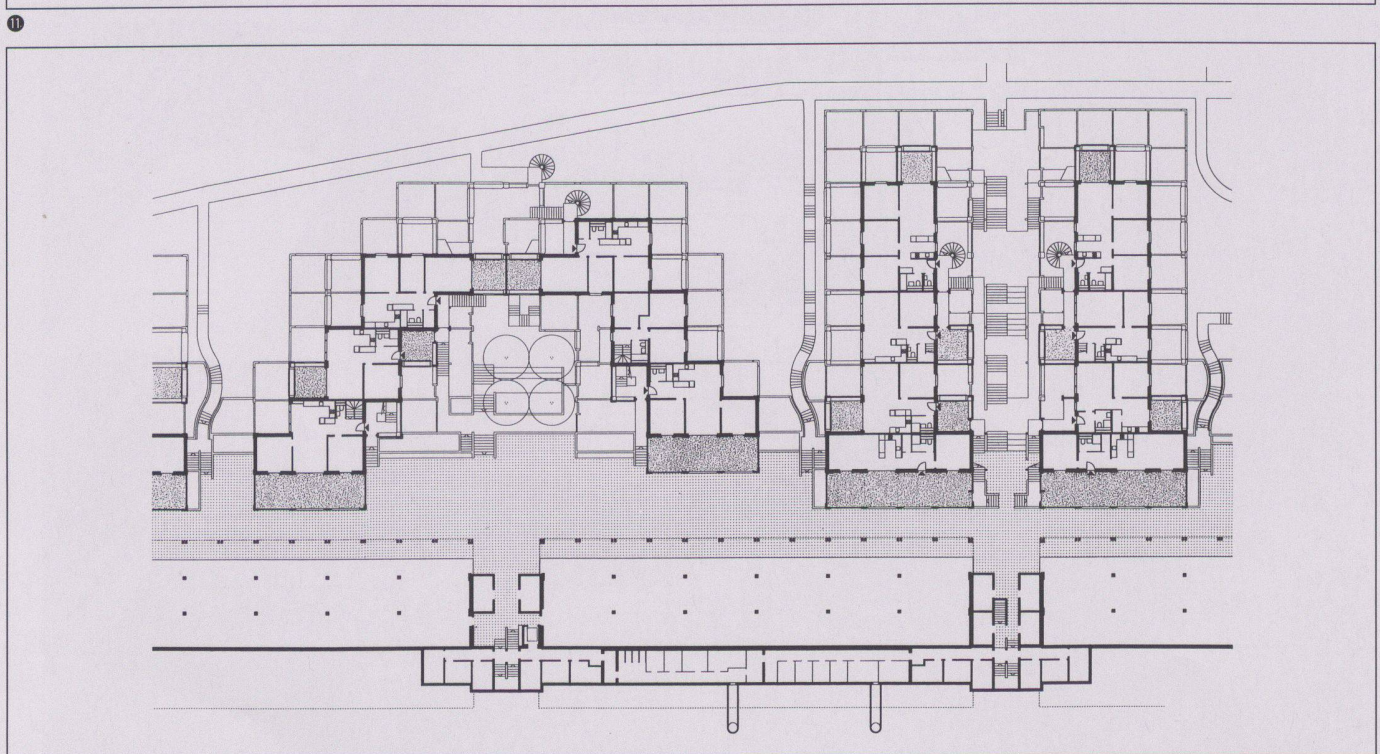
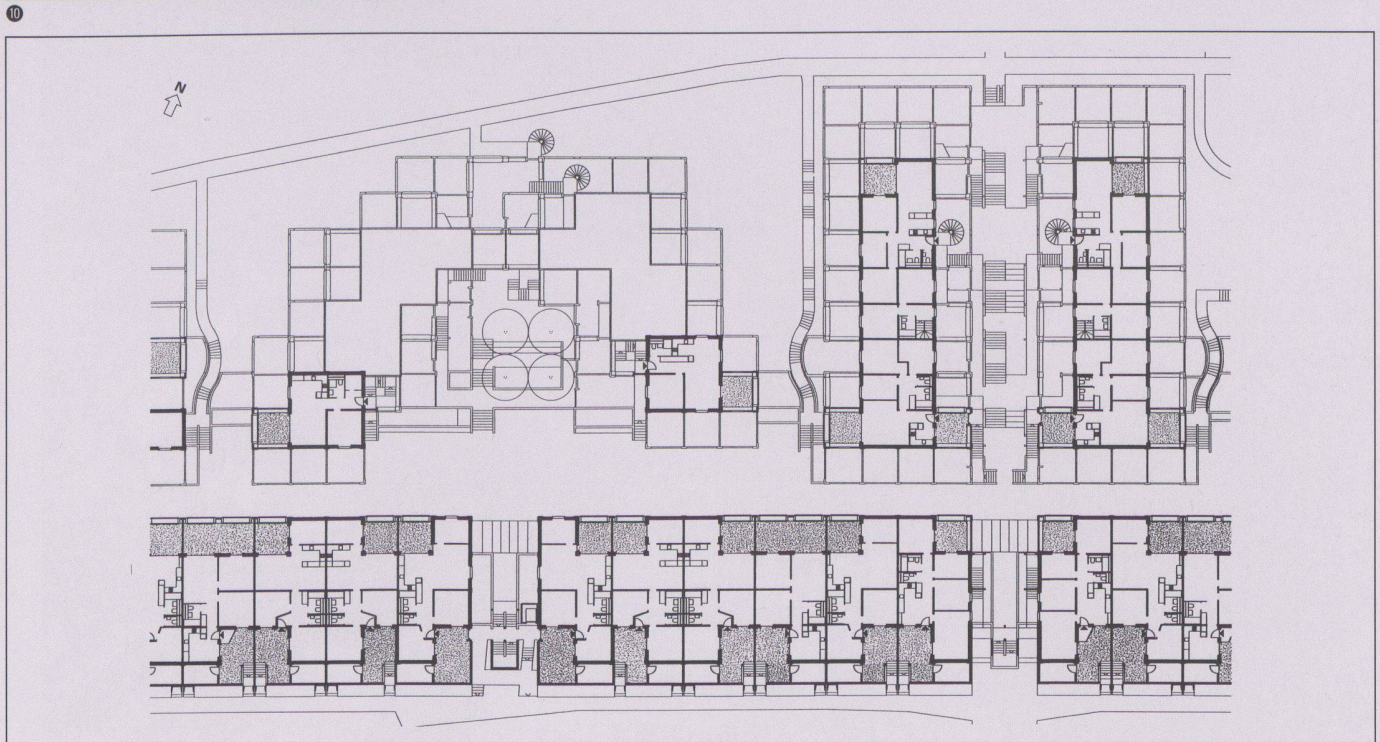
10 Gebäudereihe zum Höhenweg hin

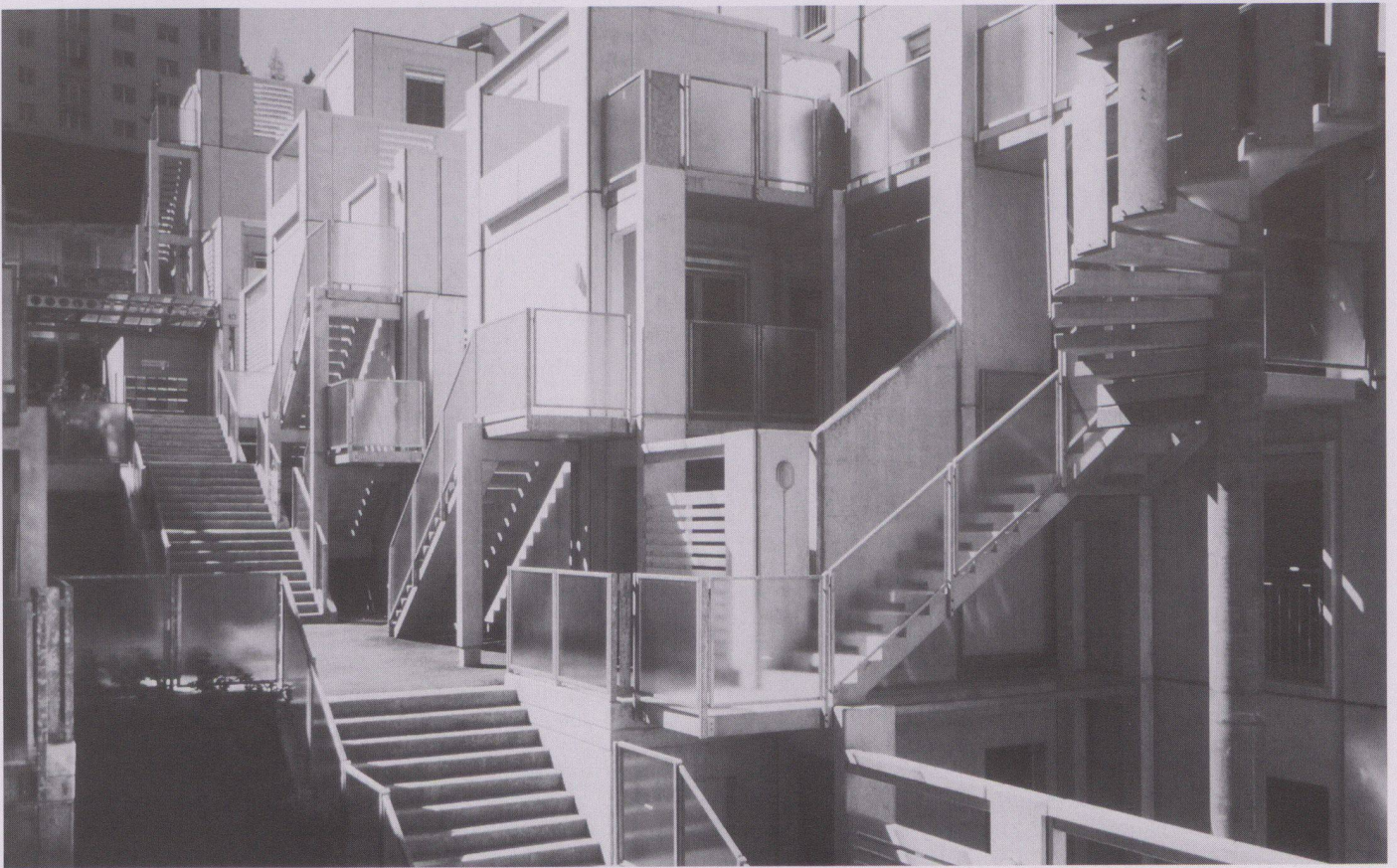
11 Situationsausschnitt, Grundriss Niveau 6 zeigt die Erschliessung der hinteren Gebäudereihe über den Höhenweg

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