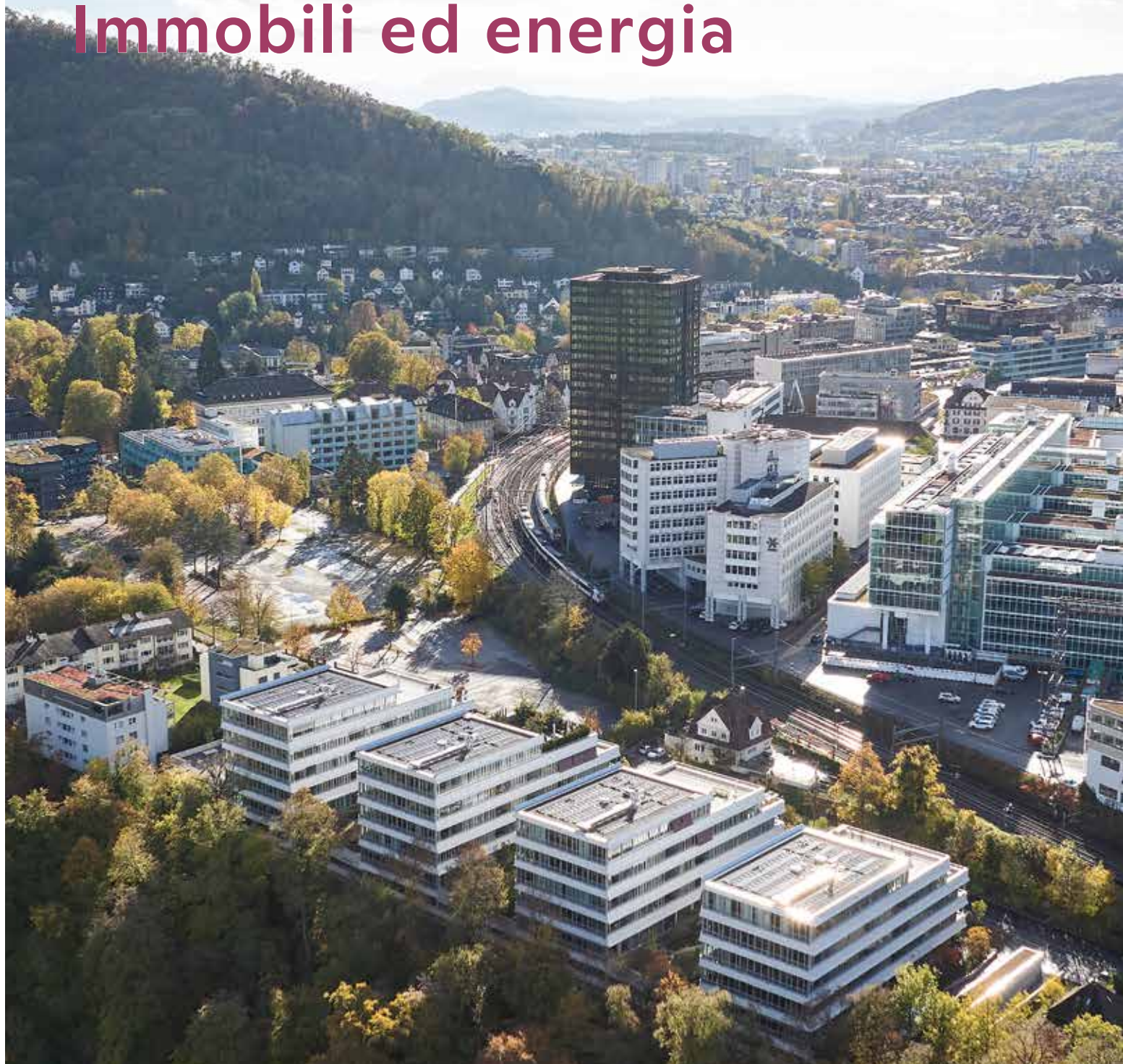


Immobilien und Energie Immobilier et énergie Immobili ed energia

Nr. 7 / N° 7
2024



Metamorphose: Aus Büros werden Wohnungen
Métamorphose : de bureaux à appartements
Metamorfosi: gli uffici diventano appartamenti



Solarenergie im Dachziegelformat

Das Unitas-Photovoltaikmodul fügt sich funktional und visuell vollständig ins Ziegeldach ein. Seine Abmessungen entsprechen genau vier 10er-Ziegeln, und es lässt sich auf dieselben Dachlatten mit derselben Lattenweite wie die Ziegel verlegen. Dies macht auch den Einbau einer Photovoltaikanlage in ein bestehendes Dach sehr einfach. Zudem ist es im Sinne der Kreislauffähigkeit so konzipiert, dass es sich am Lebensende mühelos zerlegen lässt.



Titelbild

Durch gezielte Eingriffe konnten vier Bürobauten im Badener Industriequartier erhalten und zu gut erschlossenen Wohnungen in landschaftlich schöner Lage transformiert werden (vgl. «Im Schnittpunkt von Industrieareal und grünem Limmatraum», S. 30).

Photo de couverture

Grâce à des interventions ciblées, quatre immeubles de bureaux du quartier industriel de Baden ont été conservés et transformés en logements bien desservis et situés dans un cadre paysager agréable (cf. «Au carrefour de la zone industrielle et de l'espace vert de la Limmat», p. 30).

Foto di copertina

Grazie a interventi mirati, quattro edifici per uffici nel quartiere industriale di Baden sono stati conservati e trasformati in appartamenti. Si trovano in una posizione panoramica e sono ben collegati alla città (cfr. «All'incrocio della zona industriale e dell'area verde della Limmat», p. 30).

FOTO: MARKUS BERTSCHI

Mit Unterstützung von
Avec le soutien de
Con il sostegno di



INHALT

SOMMAIRE

INDICE

- 4** Editorial – Metamorphose: Aus Büros werden Wohnungen
Éditorial – Métamorphose: de bureaux à appartements
Editoriale – Metamorfosi: gli uffici diventano appartamenti

- 6** Wie können Büros wirtschaftlich rentabel umgenutzt werden?
Comment réaffecter les bureaux de manière rentable
avec une bonne efficacité énergétique?
Come riconvertire immobili per uffici in modo
economicamente vantaggioso ed energeticamente efficiente?
Julia Selberherr, Ina Stammberger

- 12** Zum Anbeissen: Lise & Lotte in Köniz
À croquer: Lise & Lotte à Köniz
Da assaporare: Lise & Lotte a Köniz
Damaris Baumann

- 18** Bestandserhalt versus energetischer Luxus
Conservation de l'existant versus luxe énergétique
Conservazione dell'esistente versus lusso energetico
Isabel Borner

- 24** Kontinuität in Geist und Form
Continuité: l'esprit et la forme
Continuità: spirito e forma
Marc Frochaux

- 30** Im Schnittpunkt von Industrieareal und grünem Limmatraum
À la croisée de la zone industrielle et de l'espace vert
de la Limmat
All'incrocio tra la zona industriale e l'area verde della Limmat
Jutta Glanzmann

- 36** Bauten in Kürze
Bâtiments en bref
Edifici in breve
Judit Solt, Annina Meier, Isabel Borner, Héloïse Gailing

- 44** Vitrine

- 46** Firmenverzeichnis | Impressum



1 Die Transformation des postmodernen Bürogebäudes durch Brauen Wälchli Architectes erforderte einen Spagat zwischen dem Erhalt der architektonischen Besonderheiten, der energetischen Ertüchtigung und funktionierenden Wohnungsgrundrissen. Vgl. Artikel ab Seite 24 «Kontinuität in Geist und Form».

La transformation de l'immeuble de bureaux postmoderne a nécessité de trouver un équilibre entre la conservation des caractéristiques architecturales, l'amélioration de la performance énergétique et la création de plans de logements fonctionnels. Voir l'article en page 24 «Continuité: l'esprit et la forme».

La trasformazione dell'edificio postmoderno per uffici ha richiesto la ricerca di equilibri tra la conservazione delle caratteristiche architettoniche, il miglioramento dell'efficienza energetica e la creazione di soluzioni abitative funzionali. Vedi articolo da pagina 24 «Continuità: spirito e forma».

FOTO: THIBAUD LOEGLER

METAMORPHOSE: AUS BÜROS WERDEN WOHNUNGEN

MÉTAMORPHOSE: DE BUREAUX À APPARTEMENTS

METAMORFOSI: GLI UFFICI DIVENTANO APPARTAMENTI

Die Arbeitswelt verändert sich: Home-office spart Platz im Büro, Desksharing macht die Nutzung effizienter und «Urban Nomads» sind international tätig. In den USA haben diese Entwicklungen bereits zu einer Krise auf dem Büroimmobilienmarkt geführt und auch hierzulande stehen immer mehr Büroflächen leer. Zugleich mangelt es an Wohnungen in den Schweizer Städten. Warum also nicht Büros in Wohnungen umwandeln?

Für Investorinnen und Investoren bietet dies Markt Vorteile, da die Objekte meist zentral in der Stadt liegen und gut erschlossen sind. Auch aus architektonischer Perspektive lohnt sich das Experiment, da sich spannende Räume und interessante Details ergeben.

Um graue Energie einzusparen, sind der Erhalt der Tragstruktur und die Weiternutzung der Untergeschosse zentral. Zudem bietet sich eine energetische Ertüchtigung an, da sie die Energieeffizienz erhöht und ein ganzheitliches Monitoring des Gebäudes ermöglicht. Der grösste Hebel ist die Umstellung auf erneuerbare Energien und daher essenziell für jedes Projekt.

Die Bauten in diesem Heft erzählen ihre eigenen Geschichten: vom Umbau in einer Badener Industriezone über die effiziente Ausnutzung einer Parzelle in Basel bis hin zur wirtschaftlichen Erfolgsgeschichte in Bern.

Umnutzungen erfordern Fachkenntnis und Flexibilität von allen Beteiligten, aber es lohnt sich, dieses Wissen aufzubauen. So lässt sich ein Beitrag zur Eindämmung der Klima- und Biodiversitätskrise leisten und das eigene Unternehmen zeitgemäss positionieren – nicht nur kommunikativ, sondern substanziell.

Andrea Streit, Bundesamt für Energie

Julia Selberherr, Wüest Partner

Isabel Borner, TEC21

Le monde du travail est soumis à de grands changements: le télétravail permet de gagner de la place au bureau, le *desk sharing* rend l'utilisation de cet espace plus efficace et les «nomades urbains» travaillent à l'échelle internationale. Aux États-Unis, le marché de l'immobilier de bureau est déjà en crise et, dans notre pays également, de plus en plus de surfaces de bureaux sont vides. Parallèlement, les villes suisses connaissent une pénurie croissante de logements. Pourquoi donc ne pas transformer des bureaux en logements?

Pour les investisseurs, il en résulte de véritables avantages commerciaux, car les objets sont généralement situés au centre-ville et bien desservis. D'un point de vue architectural, l'expérience est de toute façon passionnante, car les changements d'utilisation créent des espaces inhabituels et des détails intéressants.

Afin d'économiser de l'énergie grise et d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, il est essentiel de conserver la structure porteuse et de réutiliser les sous-sols. Parallèlement, une amélioration énergétique avec le passage aux énergies renouvelables s'impose. Les bâtiments présentés dans ce numéro racontent leur propre histoire: de la transformation dans une ancienne zone industrielle de Baden à l'utilisation efficace d'une parcelle à Bâle, en passant par une réussite économique à Berne.

Les réaffectations exigent beaucoup de connaissances et de flexibilité de la part de tous les participants, mais il vaut la peine de les développer. Il est ainsi possible de contribuer à endiguer la crise climatique et de positionner sa propre entreprise de manière moderne – non seulement sur le plan de la communication, mais aussi sur le plan concret.

Andrea Streit, Office fédéral de l'énergie

Julia Selberherr, Wüest Partner

Isabel Borner, TEC21

Il mondo del lavoro sta subendo grandi cambiamenti: l'*home office* consente di risparmiare spazio in ufficio, il *desk sharing* rende più efficiente l'uso degli spazi in ufficio e i «nomadi urbani» lavorano a scala internazionale. Negli Stati Uniti il mercato degli uffici e degli immobili commerciali è già in crisi e anche in Svizzera sempre più uffici sono vuoti. Allo stesso tempo, le città svizzere registrano una crescente carenza di alloggi. Allora perché non trasformare gli uffici in abitazioni?

Per gli investitori ci sono reali vantaggi commerciali, in quanto gli immobili sono generalmente situati in posizione centrale e ben serviti. Dal punto di vista architettonico, l'esperienza vale la pena, perché cambiamenti di destinazioni d'uso creano spazi inaspettati e dettagli interessanti.

Per risparmiare energia grigia, è fondamentale conservare la struttura portante e continuare a utilizzare i piani interrati. È auspicabile anche la riqualificazione energetica, perché così si aumenta l'efficienza e si può monitorare l'edificio nel suo complesso. La leva più importante è il passaggio alle energie rinnovabili, essenziale in ogni progetto.

Gli edifici riqualificati presentati in questo numero raccontano la loro storia: dalla pittoresca riconversione di un'ex area industriale a Baden, all'uso efficiente di un terreno a Basilea, fino alla riqualificazione di Berna, dove una concezione d'uso perfettamente calibrata e un budget limitato hanno portato a una storia di successo economico.

Le riqualificazioni richiedono una grande conoscenza e flessibilità da parte di tutti gli attori coinvolti, ma vale la pena attuarle. In questo modo, si contribuisce ad arginare la crisi climatica e a posizionare la propria azienda in modo moderno, non solo in termini di comunicazione, ma anche di sostanza.

Andrea Streit, Ufficio federale dell'energia

Julia Selberherr, Wüest Partner

Isabel Borner, TEC21



1 Angehängte Balkone, wiederverwendete Briefkästen und ablesbare Spuren der vorigen Nutzung verleihen dem Projekt «Lise & Lotte» eine neue, spannende Ästhetik. Des balcons suspendus, des boîtes aux lettres réutilisées et des traces lisibles de l'utilisation précédente, confèrent au projet «Lise & Lotte» une esthétique nouvelle et captivante.

Balconi sospesi, cassette delle lettere riutilizzate e tracce visibili dell'uso precedente conferiscono al progetto «Lise & Lotte» un'estetica nuova e accattivante.

FOTO: EDWARD GREINER

WIE KÖNNEN BÜROS WIRTSCHAFTLICH RENTABEL UMGENUTZT WERDEN?

COMMENT RÉAFFECTER LES BUREAUX DE MANIÈRE RENTABLE AVEC UNE BONNE EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE?

COME RICONVERTIRE IMMOBILI PER UFFICI IN MODO ECONOMICAMENTE VANTAGGIOSO ED ENER- GETICAMENTE EFFICIENTE?

■ Auf dem Büroflächenmarkt zeichnen sich grosse strukturelle Veränderungen ab. Homeoffice wird stets gebräuchlicher und immer mehr Unternehmungen führen Desksharing ein. Die Beschäftigungsstatistik zeigt, dass das durchschnittliche Arbeitspensum in den klassischen Bürobranchen knapp 80 % beträgt. Je nachdem wie gut die Präsenztage der Mitarbeitenden koordiniert werden, könnten die Unternehmungen mit einem konsequenten Desksharing bis zu 20 % der Bürofläche einsparen. Wird dieses Desksharing mit einer Homeofficequote von 40 % kombiniert, kann man bei optimaler

■ D'importants changements structurels se profilent sur le marché des surfaces de bureaux. Le télétravail s'impose progressivement et de plus en plus d'entreprises partagent leurs espaces. Les statistiques de l'emploi montrent que le taux d'occupation moyen dans les bureaux classiques est à peine de 80 %. En organisant les jours de présence de leurs collaborateurs, les entreprises pourraient économiser jusqu'à 20 % de surface. Si le partage systématique est combiné à un taux de télétravail de 40 %, une coordination optimale permettrait même d'économiser plus de la moitié de l'espace. Une offre

**Ein durch neue Arbeitsweisen
entstandenes Überangebot
an Büroflächen steht einem
markanten Wohnungsmangel
gegenüber. Umnutzungen
bieten sich also an, bergen
aber rechtliche und bauliche
Herausforderungen.**

L'offre excédentaire d'espaces de bureaux générée par les nouvelles méthodes de travail est confrontée à une pénurie marquée de logements. Les changements d'affectation s'imposent donc, mais présentent quelques défis juridiques et architecturaux.

Un eccesso di spazi per uffici, determinato da nuovi modi di lavorare, si contrappone a una notevole carenza di alloggi. Le riconversioni rappresentano quindi una soluzione, ma comportano alcune sfide legali e costruttive.

■ Nel mercato degli spazi per uffici si stanno delineando grandi cambiamenti strutturali. Il lavoro da casa sta diventando sempre più comune e un numero crescente di aziende sta introducendo la condivisione delle scrivanie. Le statistiche sull'occupazione mostrano che il carico di lavoro medio nelle classiche attività d'ufficio si attesta a circa l'80%. Se è possibile contare su una buona coordinazione dei giorni di presenza dei dipendenti, le aziende potrebbero risparmiare fino al 20% dello spazio in ufficio adottando il *desk sharing* in modo rigoroso. Se questa condivisione fosse combinata con una quota

Koordination sogar auf über die Hälfte der Bürofläche verzichten. Damit zeichnet sich mittelfristig ein deutliches Überangebot an Büroflächen ab.

Dem steht ein signifikanter Wohnungsmangel gegenüber. Trotz reger Nachfrage zeigen sich im Wohnungsbau keine neuen Impulse. 2023 wurden Neubaubewilligungen für insgesamt 24 000 Wohnungen erteilt, was dem niedrigsten Wert seit 2012 entspricht und 15 % unter dem Durchschnitt der zehn vorangegangenen Jahre liegt. Die Anzahl der inserierten Wohnungen liegt so tief wie nie zuvor in den letzten zehn Jahren. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und der Alterung der Gesellschaft prognostizieren wir ein Defizit von 35 000 Wohnungen bis Ende 2024. Diese Anzahl wäre im Schweizer Schnitt erforderlich, um ein weiteres Ansteigen der Mieten zu verhindern. Gerade in den grossen Städten wie Zürich, Bern und Genf ist das Problem besonders akut. Hier liegen die Wohnungsleerstände bei 0.1, 0.4 und 0.5 %.

Zu viel Bürofläche auf der einen Seite und Wohnungsmangel auf der anderen: Da liegt die vermehrte Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum auf der Hand. Bei der Umsetzung dieses Vorhabens ergeben sich einige rechtliche Herausforderungen, aber auch die Chance, wertvolle Bausubstanz weiter zu nutzen und energetisch zu ertüchtigen.

Bauliche und rechtliche Voraussetzungen

Ein massiver Zuwachs von Umnutzungen ist kurz- und mittelfristig allerdings nicht zu erwarten, da die nötige rechtliche Freiheit für Nutzungsänderungen häufig nicht gegeben ist. In Arbeits-, Gewerbe- und Industriezonen sind Wohnnutzungen üblicherweise nicht erlaubt und Ausnahmen nur selten möglich. Dass die Erleichterung der Durchlässigkeit und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen als Massnahme zur Bekämpfung der Wohnungsnot geeignet ist, hat auch der Aktionsplan des Bundes gegen Wohnungsnot im Februar 2024 bestätigt. Die Umsetzung liegt mittelfristig bei den Kantonen für die Anpassung von Zonenvorgaben in den kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzen und langfristig bei den Gemeinden für die Anpassung der kommunalen Zonenpläne.

Steht das Gebäude in der passenden Zone, ist darüber hinaus eine hohe Flexibilität der bestehenden Struktur Grundvoraussetzung für eine wirtschaftliche Umnutzung. Die Gebäudetiefe sollte bei Wohnbauten maximal 20 m betragen. Ein ausreichender Fensteranteil ist für die Belichtung wichtig. Die Erschliessungskerne

nettement excédentaire de surfaces se dessine donc à moyen terme.

En revanche, on observe une pénurie significative de logements. Malgré une demande soutenue, aucune nouvelle impulsion n'est donnée à leur construction. En 2023, des permis ont été délivrés pour un total de 24 000 logements, le chiffre le plus bas depuis 2012 et 15 % de moins que la moyenne des dix dernières années. Le nombre de petites annonces est au plus bas depuis lors. Compte tenu de la croissance démographique et du vieillissement de la société, nous prévoyons un déficit de 35 000 logements d'ici fin 2024. C'est le nombre de constructions qui serait globalement nécessaire en Suisse pour éviter une nouvelle hausse des loyers. Le problème est particulièrement aigu dans les grandes villes comme Zurich, Berne et Genève, où les taux de logements vacants sont respectivement de 0.1 %, 0.4 % et 0.5 %.

Trop de bureaux d'un côté, manque de logements de l'autre: il est évident que davantage de bureaux doivent être transformés en logements. Cet objectif pose quelques défis juridiques, mais offre également la possibilité de réutiliser une substance bâtie précieuse et de l'améliorer sur le plan énergétique.

Conditions architecturales et juridiques

Il ne faut pas s'attendre à une augmentation massive de ces transformations à court et moyen terme, faute d'une souplesse juridique pour opérer un changement d'affectation. Dans les zones de travail, commerciales et industrielles, les utilisations résidentielles ne sont généralement pas autorisées et les exceptions que rarement admises. Le plan d'action de la Confédération contre la pénurie de logements a pourtant confirmé en février 2024 que la facilitation de la perméabilité et de la mixité des secteurs de travail et d'habitation est une mesure appropriée. La mise en œuvre incombe, à moyen terme, aux cantons pour la modification des prescriptions de zonage dans les lois cantonales sur l'aménagement du territoire et les constructions, à long terme, aux communes pour l'adaptation des plans de zones communales.

Si le bâtiment se trouve dans une zone appropriée, la flexibilité de la structure existante est la condition pour une réaffectation rentable. La profondeur des ouvrages ne devrait pas excéder 20 m pour des habitations. Une proportion suffisante de fenêtres est importante pour l'éclairage. Les accès routiers devraient être disposés de manière à être repris pour l'usage résidentiel et complétés par de nouveaux raccordements. Une

del 40% di *home office*, si potrebbe arrivare, con un'ottima coordinazione, a risparmiare addirittura più della metà degli spazi negli uffici. Questo scenario prevede, a medio termine, un notevole eccesso di offerta di superfici per tale uso.

Alla situazione appena illustrata si contrappone una significativa carenza di abitazioni. Nonostante la forte domanda, non si registrano nuovi impulsi nella costruzione di nuove abitazioni. Nel 2023 sono stati rilasciati nuovi permessi di costruzione per un totale di 24 000 appartamenti, il valore più basso dal 2012 e inferiore del 15% alla media degli ultimi 10 anni. Il numero di appartamenti disponibili per l'affitto è il più basso degli ultimi 10 anni. Tenendo conto della crescita demografica e dell'invecchiamento della popolazione, prevediamo un deficit di 35 000 abitazioni entro la fine del 2024. Ovvero la quantità necessaria, in media, in Svizzera per evitare un ulteriore aumento degli affitti. Il problema è particolarmente sentito nelle grandi città come Zurigo, Berna e Ginevra, dove i tassi di sfitto sono rispettivamente dello 0.1%, 0.4% e 0.5%.

Da un lato troppe superfici adibite a uso ufficio, dall'altro la carenza di alloggi: la riconversione degli spazi per uffici in abitazioni appare una soluzione evidente. Nell'attuazione di questo progetto emergono alcune sfide legali, ma anche l'opportunità di riutilizzare edifici di valore e contemporaneamente migliorarne l'efficienza energetica.

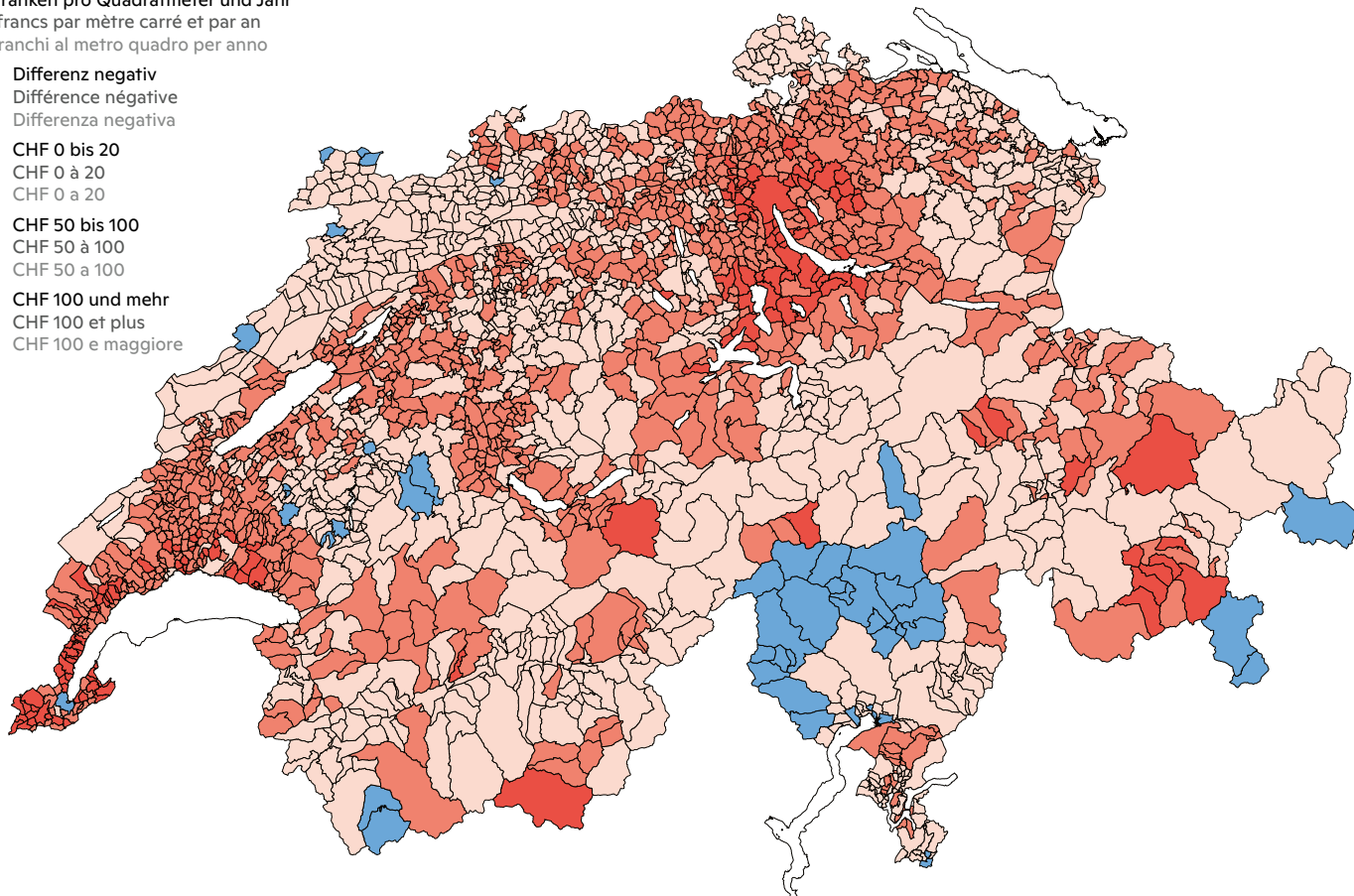
Presupposti edilizi e legali

Nel breve e medio termine, tuttavia, non è previsto un aumento significativo delle riconversioni, poiché spesso manca la necessaria libertà legale per i cambiamenti di destinazione d'uso. Nelle zone destinate al lavoro, al commercio e all'industria, l'uso residenziale non è generalmente consentito e le eccezioni sono rare. Il piano d'azione della Confederazione contro la carenza di alloggi, pubblicato a febbraio 2024, ha confermato che facilitare la permeabilità e la commistione tra zone lavorative e residenziali è una misura adatta per affrontare la crisi abitativa. Nel medio termine, l'attuazione di queste misure spetta ai Cantoni, attraverso l'adattamento delle normative relative alle diverse zone nelle leggi cantonali di pianificazione territoriale e edilizia, mentre a lungo termine sarà compito dei Comuni adattare i propri piani regolatori.

Se l'edificio si trova nella zona adeguata, un'elevata flessibilità della struttura esistente è una condizione essenziale per una riconversione economicamente soddisfacente. La profondità degli edifici a uso residenziale non dovrebbe superare i 20 metri. Un sufficiente

In Franken pro Quadratmeter und Jahr
 En francs par mètre carré et par an
 In franchi al metro quadro per anno

- Differenz negativ
 Différence négative
 Differenza negativa
- CHF 0 bis 20
 CHF 0 à 20
 CHF 0 a 20
- CHF 50 bis 100
 CHF 50 à 100
 CHF 50 a 100
- CHF 100 und mehr
 CHF 100 et plus
 CHF 100 e maggiore



2 Mehreinnahmen bei Mietwohnungen im Vergleich zu Büroflächen: Bei der Berechnung wird das 70%-Quantil der Mietwohnungen mit dem 50%-Quantil der Büroflächen verglichen. Die Quantile wurden so gewählt, weil davon ausgegangen wird, dass sich spezifische Mikrolagen in einer Gemeinde besser für Wohnungen als für Büros eignen. Folglich wird für Wohnungen ein marktbedingter Zuschlag bezahlt. Andererseits wird in die alten Geschäftshäuser (50%-Quantil) investiert, damit sie als qualitativ bessere Wohnhäuser genutzt werden können, das heisst die neuen Wohnungen sind durch die Investitionen im 70%-Quantil anzusiedeln.

Recettes supplémentaires pour les logements en location par rapport aux surfaces de bureaux: Le calcul compare le quantile 70% des logements locatifs avec le quantile 50% des bureaux. Les quantiles ont été choisis en partant du principe que des microsites spécifiques dans une commune se prêtent mieux à des logements qu'à des bureaux. Par conséquent, les logements font l'objet d'un supplément de prix lié au marché. D'autre part, des investissements sont réalisés dans les anciens bâtiments commerciaux (quantile 50%) afin qu'ils puissent être utilisés comme logements de meilleure qualité, c'est-à-dire que les nouveaux logements doivent être placés dans le quantile 70% grâce aux investissements.

Reddito aggiuntivo degli appartamenti in affitto rispetto agli uffici: Il calcolo confronta il 70% degli appartamenti in affitto con il 50% degli spazi per uffici. Le percentuali sono state scelte in questo modo perché si presuppone che particolari microlocalazioni in un comune siano più adatte per appartamenti che per uffici. Di conseguenza, per gli appartamenti viene pagato un sovrapprezzo condizionato dal mercato. D'altra parte, si investe nei vecchi edifici commerciali (50%) affinché possano essere utilizzati come abitazioni di qualità superiore, cioè i nuovi appartamenti devono essere collocati nel 70° percentile grazie agli investimenti.

GRAFIK: WÜEST PARTNER

sollten so angeordnet sein, dass sie für die Wohnnutzung übernommen und allenfalls durch zusätzliche neue Kerne ergänzt werden können. Eine grosszügige Raumhöhe von mindestens 2.5 m trägt zu einem guten Wohnraumklima bei. Private Aussenräume können als zusätzliche Raumschicht von aussen an viele Gebäude angebaut werden.

Energetische Optimierung

Parallel zu Umnutzung und Umbau ist es sinnvoll, die energetische Performance des Gebäudes zu verbessern, indem Energie-sparpotenziale identifiziert und Möglichkeiten für eine erneuerbare Energieversorgung genutzt werden. Lebenszyklusanalysen (LCA) und Lebenszykluskosten (LCC) helfen, Umweltauswirkungen und ökonomische Wirkungen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes zu bestimmen. Weitsichtige Strategien mit konkreten Zie-

lheight de pièce généreuse d'au moins 2.5 m contribue à un bon climat intérieur. Des espaces extérieurs privés peuvent être ajoutés à de nombreux bâtiments en tant que volumes habitables supplémentaires.

Optimisation énergétique

Parallèlement à la réaffectation et à la transformation, il est judicieux d'optimiser la performance énergétique du bâtiment en identifiant les potentiels d'économie et en exploitant les possibilités d'approvisionnement en énergies renouvelables. Les analyses du cycle de vie (ACV) et les coûts du cycle de vie (CCV) aident à déterminer les impacts environnementaux et économiques tout au long de la vie de l'ouvrage. Des stratégies claires avec des objectifs concrets améliorent la performance énergétique, augmentent la valeur des biens et contribuent au confort. Dans ce contexte, une ap-

numero di aperture è importante per l'illuminazione. I nuclei di accesso dovrebbero essere disposti in modo tale da poter essere adattati all'uso residenziale e, se necessario, integrati e ampliati. Un'altezza generosa dei locali, pari ad almeno 2.5 metri, contribuirebbe al comfort dell'abitazione. Spazi esterni privati possono essere aggiunti in modo da aumentare le superfici all'aperto di molti edifici.

Ottimizzazione energetica

Parallelamente alla riconversione e alla ristrutturazione, è opportuno migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio, identificando i potenziali risparmi energetici e sfruttando le possibilità di un approvvigionamento energetico rinnovabile. Le analisi del ciclo di vita (LCA) e i costi del ciclo di vita (LCC) aiutano a determinare gli impatti ambientali e gli effetti economici sull'intero ciclo di vita dell'edificio. Strategie lungi-

len verbessern die energetische Performance, steigern den Immobilienwert und erhöhen den Nutzerkomfort. Dabei ist ein interdisziplinärer Ansatz entscheidend. Die Wahl zwischen kleinen Eingriffen und Total- oder Teilsanierung hängt vom Zustand der Bausubstanz ab. Dabei sollten die Massnahmen individuell festgelegt und erneuerbare Energien bevorzugt werden.

Kriterien für rentable Projekte

Sind die genannten Voraussetzungen gegeben, kann mit einer Investitionsrechnung geprüft werden, ob die Umnutzung wirtschaftlich rentabel möglich ist. Dabei spielen folgende sowohl objekt- als auch lageabhängige Parameter eine wichtige Rolle und müssen miteinander in Einklang gebracht werden:

- **Umbaukosten:** Erfahrungen zeigen, dass Umnutzungen mit strukturellen Eingriffen rund 2500–4500 CHF pro m² Hauptnutzfläche kosten. Allenfalls erforderliche statische Massnahmen, Anforderungen zu Erdbebensicherheit und Brandschutz sowie allfällige Gebäudeschadstoffe sind Kostentreiber und daher besonders kritisch zu prüfen.

proche interdisciplinaire est essentielle. Le choix entre petites interventions et rénovation totale ou partielle dépend de l'état de la structure. Les mesures devraient être définies individuellement et les énergies renouvelables privilégiées.

Critères pour des projets rentables

Si les conditions mentionnées sont remplies, un calcul d'investissement permet de vérifier si le changement d'affectation est économiquement possible et rentable. Les paramètres suivants, qui dépendent à la fois de l'objet et de sa situation, jouent un rôle important et doivent être conciliés:

- **Coûts des transformations:** les réaffectations impliquant des interventions structurelles reviennent à environ 2500-4500 CHF/m² de surface utile principale. Les mesures statiques nécessaires, les exigences parasismiques et la protection contre les incendies ainsi que la présence d'éventuels polluants sont des facteurs de coûts et doivent donc être examinés de manière particulièrement critique.
- **Potentiel de rendement:** avec un coût de 2500 CHF/m² et un rendement atten-

miranti con obiettivi concreti migliorano le prestazioni energetiche, aumentano il valore immobiliare e migliorano il comfort degli utenti. Un approccio interdisciplinare è fondamentale in questo processo. La scelta tra piccoli interventi, una ristrutturazione totale o parziale dipende dalle condizioni della struttura. Le misure dovrebbero essere definite individualmente, privilegiando l'uso di energie rinnovabili.

Criteri per progetti redditizi

Se le condizioni menzionate sono soddisfatte, è possibile verificare, tramite un'analisi degli investimenti, se la riconversione è economicamente redditizia. In questo contesto, i seguenti parametri, che dipendono sia dall'oggetto che dalla sua posizione, svolgono un ruolo importante e devono essere armonizzati tra loro:

- **Costi di ristrutturazione:** l'esperienza dimostra che le riconversioni con interventi strutturali costano circa 2500-4500 CHF per m² di superficie utile principale. Eventuali misure strutturali necessarie, requisiti di sicurezza antisismica e antincendio, nonché gli eventuali inquinanti presenti, rappresentano fattori che in-



3 Bei der Transformation der Büros an der Badener Römerstrasse sind die Spuren der Vergangenheit ablesbar und prägen den Charme der Wohnungen.

Lors de la transformation des bureaux de la Römerstrasse à Baden, les traces du passé sont lisibles et caractérisent le charme des appartements.

Nella trasformazione degli uffici della Römerstrasse di Baden, le tracce del passato sono visibili e caratterizzano il fascino degli appartamenti.

FOTO: ROMAN KELLER

- **Ertragspotenzial:** Bei Kosten von 2500 CHF pro m² und einer Renditeerwartung von 4 % muss eine Mietzinssteigerung von 100 CHF pro m² und Jahr möglich sein, damit die Umnutzung wirtschaftlich profitabel ist.

Nur an ausgewählten Standorten lassen sich allerdings solche Mehreinnahmen erzielen: Die Marktmieten für Wohn- und Büroflächen bewegen sich normalerweise in sehr ähnlichen, engen Bandbreiten. So liegt zum Beispiel der Medianpreis in der Schweiz für Büros bei 226 CHF pro m² und Jahr, für Wohnungen wird ein Wert von 228 CHF pro m² und Jahr ausgewiesen. Bevorzugt sind Gemeinden, in denen die Ertragsdifferenz positiv ausfällt – je höher, desto besser (vgl. Grafik S. 9).

Besonders interessant sind jene Gebiete, die in der Nähe der Zentren liegen und über hervorragende Mikrolagequalitäten verfügen, beispielsweise die Region um den Genfersee, Gemeinden am Vierwaldstättersee sowie der erste Agglomerationsgürtel um Zürich. Sehr interessante Marktkonditionen für Umnutzungen sind zudem in den touristischen Topstandorten anzutreffen. Eine marktbedingte Ertragsdifferenz von über 100 CHF pro m² und Jahr wird aber nur selten ausgewiesen. Sehr oft liegt diese Differenz zwischen 0 und 100 CHF.

- **Renditeerwartung:** Die Renditeerwartung für Wohnliegenschaften ist gegenüber Geschäftliegenschaften aufgrund des tieferen Investitionsrisikoprofils rund 50 Basispunkte tiefer. So liegt der Median der Diskontierungssätze in Bewertungen von Wüest Partner seit dem 3. Quartal 2023 für Wohnliegenschaften bei 2.7 % (netto/real) und bei Geschäftliegenschaften bei 3.2 %. Wird dies in der oben skizzierten Wirtschaftlichkeitsrechnung berücksichtigt, können mit einer Ertragsdifferenz von 100 CHF pro m² Baukosten für die Umnutzung in Höhe von 2850 CHF pro m² gerechtfertigt werden.

Die Umnutzung von Büroliegenschaften zu Wohnzwecken bietet ein grosses Potenzial, zwei aktuellen Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt zu begegnen. Damit das gelingt, braucht es einerseits eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Qualitäten von Bestandsliegenschaften, um die für eine Umnutzung geeigneten Objekte zu identifizieren, und andererseits etwas mehr Flexibilität im Zuge der Bewilligungsverfahren.

du de 4 %, une augmentation de loyer de 100 CHF/m² par an doit être possible pour que le changement d'affectation soit économiquement rentable.

Toutefois, seuls certains sites permettent d'obtenir de telles recettes supplémentaires: les loyers du marché pour les logements et les bureaux évoluent normalement dans une plage étroite assez similaire. Par exemple, le prix médian en Suisse pour les bureaux est de 226 CHF/m² par an, tandis que pour les appartements, la valeur est de 228 CHF/m² par an. Dans les communes privilégiées, la différence de rendement est positive – plus elle est élevée, mieux c'est (voir graphique en page 9).

Les zones particulièrement intéressantes sont celles qui se trouvent à proximité des centres et qui disposent d'une micro-situation exceptionnelle, notamment la région lémanique, les communes situées au bord du lac des Quatre-Cantons ainsi que la première ceinture de l'agglomération zurichoise. Des conditions de marché très attractives se trouvent, en outre, dans les sites touristiques de premier plan. Une différence de rendement liée au marché de plus de 100 CHF/m² par an est rarement observée. Très souvent, cette différence se situe entre 0 et 100 CHF.

- **Attente de rendement:** le rendement attendu pour les immeubles d'habitation est inférieur d'environ 50 points de base à celui des immeubles commerciaux en raison du profil de risque d'investissement, plus faible. Ainsi, depuis le troisième trimestre 2023, la médiane des taux d'actualisation dans les évaluations de Wüest Partner est de 2.7 % (net/réel) pour les immeubles d'habitation et de 3.2 % pour les immeubles commerciaux. Si l'on en tient compte, une différence de rendement de 100 CHF/m² permet de justifier des coûts de construction pour le changement d'affectation à hauteur de 2850 CHF/m².

La transformation d'immeubles de bureaux en logements offre un grand potentiel pour répondre à deux défis actuels du marché immobilier. Pour y parvenir, il faut d'une part une réflexion approfondie sur les qualités des ouvrages existants afin d'identifier ceux qui se prêtent à une réaffectation, et d'autre part un peu plus de flexibilité dans les procédures d'autorisation.

cremantano i costi e devono essere esaminati con particolare attenzione.

- **Potenziale di rendimento:** con costi di 2500 CHF per m² e un rendimento previsto del 4%, è necessario che si aumenti l'affitto di 100 CHF per m²/anno, affinché il cambio di utilizzo sia economicamente redditizio.

Tuttavia, tali aumenti dei ricavi possono essere ottenuti solo in località selezionate: i canoni di affitto di mercato per abitazioni e uffici si collocano solitamente in intervalli molto simili e ristretti. In Svizzera, per esempio, il prezzo medio degli uffici è di 226 CHF per m²/anno, mentre quello degli appartamenti è di 228 CHF per m²/anno. Sono preferibili i comuni dove la differenza di rendimento risulta positiva: più è alta, meglio è (cfr. grafico a pagina 9).

Sono particolarmente interessanti le aree vicine ai centri e con eccellenti qualità di microlocazione, come la regione attorno al lago di Ginevra, i comuni sul lago dei Quattro Cantoni e la prima cintura di agglomerazione attorno a Zurigo. Condizioni di mercato molto interessanti per le riconversioni si trovano anche nelle maggiori località turistiche. Tuttavia, raramente si registra una differenza di rendimento sul mercato superiore a 100 CHF per m²/anno. Molto più spesso questa differenza è compresa tra 0 e 100 CHF.

- **Aspettativa di rendimento:** il rendimento atteso per gli immobili residenziali è inferiore di circa 50 punti base rispetto a quello per gli immobili commerciali, a causa del minore profilo di rischio dell'investimento. Il tasso di sconto medio nelle valutazioni di Wüest Partner dal terzo trimestre del 2023 per gli immobili residenziali è pari al 2.7% (netto/reale) e al 3.2% per quelli commerciali. Considerando questo nella valutazione di economicità sopra descritta, una differenza di rendimento di 100 CHF al m² può giustificare costi di costruzione per la trasformazione pari a 2850 CHF al m².

La riconversione di immobili per uffici in uso residenziale offre un grande potenziale per affrontare due sfide attuali del mercato immobiliare. Per raggiungere questo obiettivo, sono necessarie, da un lato, un'analisi differenziata delle qualità degli immobili esistenti per identificare quelli adatti alla trasformazione e, dall'altro, una maggiore flessibilità nei processi di approvazione.



1 Die ehemals horizontal durchlaufenden Fensterbänder wurden rhythmisch unterteilt und das triste Schwarzweiss der Fassaden durch sanfte Pastelltöne ersetzt. Les fenêtres en bandes, autrefois horizontales, ont été divisées de manière rythmique et le noir et blanc triste des façades a été remplacé par des tons pastel doux. Le finestre orizzontali a nastro sono state suddivise ritmicamente e il bianco e nero opaco delle facciate è stato sostituito da tenui colori pastello.

FOTO: EDWARD GREINER

ZUM ANBEISSEN: LISE & LOTTE IN KÖNIZ

À CROQUER: LISE & LOTTE À KÖNIZ

DA ASSAPORARE: LISE & LOTTE A KÖNIZ

Die altrosa und pastellgrünen Fassaden erinnern an die Auslage einer Patisserie. Auf dem Gebäuderiegel gegen die Strasse steht «Lise», auf dem L-förmigen Bau «Lotte» in Schreibschrift. Zusammen umfassen sie einen tiefer gelegenen Innenhof. Neu führen Metalltreppen durch den halbprivaten Aussenraum. Dass jetzt hier gewohnt wird, ist auch an den Lärm-Loggien gegen die Strasse und den geschwungenen Balkonen im Innenhof zu erkennen. Auf der anderen Seite der Sägestrasse steht ein Bürobau, der zeitgleich von Althaus Architekten entworfen wurde. Er zeigt, wie anonym die Bürohäuser zuvor gewirkt haben müssen: Horizontal wechseln sich helle Fassadenverkleidungen und dunkle Bandfenster ab. «Das neue Erscheinungsbild stärkt die Identifikation mit dem Bau, die Farbwahl nimmt Bezug auf historische Wohnbauten in Köniz», erläutert die Architektin Elitsa Lacaze.

Die teils unkonventionellen Wohnungen scheinen «zum Anbeissen» zu sein. 81 der 84 Wohnungen waren ab dem ersten Tag vermietet. Yorick Stricker von der Liegenschaftsverwaltung Wincasa sagt, das habe er

Les façades vieux rose et vert pastel rappellent une pâtisserie. Un bâtiment affiche «Lise», l'autre, en L, «Lotte» en écriture cursive. Ensemble, ils entourent une cour intérieure abaissée. Des escaliers métalliques traversent désormais l'espace extérieur semi-privé. Les loggias antibruit donnant sur la rue et les balcons sur la cour intérieure montrent que les bâtiments sont maintenant habités. De l'autre côté se trouve un immeuble de bureaux conçu à la même époque par le cabinet Althaus Architekten. Il illustre à quel point ce type d'ouvrages devait paraître anonyme auparavant: les revêtements de façade clairs alternent avec les sombres fenêtres en bandeau. «Le nouveau visuel renforce l'identification avec le bâtiment et le choix des couleurs fait référence aux édifices d'habitation historiques de Köniz», explique Elitsa Lacaze.

Les appartements, parfois peu conventionnels, sont «à croquer». Dès le premier jour, 81 des 84 logements ont été loués. Yorick Stricker, de la régie immobilière Wincasa, n'avais jamais vu cela auparavant. Les appartements en duplex donnant sur

Die Architektinnen und Architekten von BHSF haben zwei Bürobauten von 2006 für die Bauherrschaft AXA zu attraktiven Wohnhäusern transformiert. Das Büro hat Erfahrung mit der Entwicklung von massgeschneiderten und tragfähigen Lösungen im Bestand.

Les architectes de BHSF ont transformé deux immeubles de bureaux datant de 2006 en un ensemble d'habitation attractif pour le maître d'ouvrage, AXA. Le bureau a l'habitude de développer des solutions sur mesure et viables en exploitant le bâti existant.

Gli architetti di BHSF hanno trasformato due edifici per uffici del 2006 per il committente AXA in attrattivi alloggi. Lo studio ha molta esperienza nello sviluppo di soluzioni su misura e sostenibili per edifici esistenti.

Le facciate rosa antico e verde pastello ricordano la vetrina di una pasticceria. Sul blocco dell'edificio che affaccia sulla strada è scritto «Lise», mentre sull'edificio a forma di L è scritto «Lotte» in corsivo. I due immobili insieme creano una corte ribassata. Nuove scale in metallo attraversano lo spazio esterno semi-privato. I loggiati anti rumore verso la strada e i balconi curvi che affacciano sulla corte interna mostrano che ora questi edifici sono diventati delle residenze e sono abitati. Dall'altro lato della Sägestrasse si trova un edificio per uffici progettato da Althaus Architekten nello stesso periodo. Questo ci mostra quanto era anonimo l'insieme degli immobili in precedenza: le facciate avevano dei rivestimenti chiari che si alternavano alle scure finestre a nastro. «Il nuovo aspetto rafforza l'identificazione con l'edificio, la scelta dei colori fa riferimento agli storici palazzi residenziali di Köniz», spiega Elitsa Lacaze.

Gli appartamenti, parzialmente non convenzionali, sembrano davvero «da assaporare». 81 su 84 erano già affittati dal primo giorno. Yorick Stricker della società di servi-

bei einer Erstvermietung noch nie zuvor erlebt. Die zweigeschossigen Wohnungen gegen den Innenhof, von den Architekten Nomad-Units genannt, haben einen eigenen Parkplatz und werden aus der Tiefgarage über ein Reduit erschlossen. In den Obergeschossen orientieren sich die Wohnungen entlang der horizontalen Bandfenster. Grundriss-Layout und Innenausbau zeigen eine auf Büromasse heruntergebrochene Loft-Typologie. Die Böden wurden nach dem Entfernen der Teppiche roh belassen und die Küchen mit mobilen Oberschränken ausgestattet. Diese sind eine Adaption der Küchen, die BHSF für den Berner Holligerhof entwickelt hat. Der Bewohnerschaft steht ein ergänzendes Möblierungsangebot zur Verfügung: Mobile Schränke, Pflanzentöpfe und bunte Sonnenschirme können erworben werden.

Die AXA hat die Charta für kreislauforientiertes Bauen unterzeichnet. Sie entschied sich einerseits gegen den Abriss, um graue Energie zu erhalten, und andererseits aus wirtschaftlichen Gründen – das Grundstück hatte keine Ausnutzungsreserve. Da die Gebäude erst 20 Jahre alt waren, konnte die Haustechnik weiter genutzt werden; der Anschluss ans Fernwärmenetz wird in naher Zukunft erfolgen. Zentral für das Gelingen des Projekts waren laut Bauherrschaft ein enger Kostenrahmen und das innovative Nutzungskonzept.

Das Wohnangebot bewegt sich zwischen zeitgemässen Ansprüchen und genossenschaftlichen Ideen. Es brauche Kompensationsräume, da die Wohnungen kompakt geschnitten seien, so Lacaze. Der Bewohnerschaft stehen ein Gemeinschafts-, ein Sportraum mit Sauna und ein Business-Hub zur Verfügung.

la cour intérieure, appelés «Nomad-Units» par les architectes, disposent de leur propre stationnement et sont accessibles depuis le parking souterrain. Aux étages supérieurs, les appartements s'orientent le long des fenêtres en bandeau. Les plans et l'aménagement intérieur affichent une typologie de loft réduite aux dimensions d'un bureau. Les sols ont été laissés bruts après le retrait de la moquette et les cuisines ont été équipées d'armoires supérieures mobiles. Il s'agit d'une adaptation des cuisines que BHSF a développée pour le Holligerhof de Berne. Une offre complémentaire de mobilier est proposée aux résidents: des armoires mobiles, des pots pour les loggias antibruit et des parasols colorés.

AXA a signé la charte pour une économie circulaire dans la construction. Elle a décidé de ne pas démolir le bâtiment pour préserver l'énergie grise et pour des raisons économiques, le terrain n'ayant pas de réserve d'exploitation. Les immeubles n'ayant que 20 ans, les installations techniques ont pu être réutilisées; le raccordement au réseau de chauffage urbain sera effectué prochainement. Selon le maître d'ouvrage, un cadre budgétaire serré et le concept d'utilisation innovant ont joué un rôle clé dans la réussite du projet.

L'offre de logements allie exigences contemporaines et idées coopératives. Selon Elitsa Lacaze, il faut compenser la taille compacte des appartements par d'autres espaces. Les résidents disposent d'un espace commun, d'une salle de sport avec sauna et d'un «Business Hub». Un jeune homme s'y trouve avec son ordinateur portable. Il a

zi immobiliari Wincasa afferma di non aver mai vissuto una situazione del genere in occasione di una prima locazione. Gli appartamenti su due piani affacciati sul cortile interno, chiamati dai progettisti «Nomad-Units», dispongono di un parcheggio privato e sono accessibili dalla cantina attraverso un ripostiglio. Agli ultimi piani, gli appartamenti sono orientati nella direzione delle finestre a nastro. Le piante e gli allestimenti interni mostrano una tipologia di loft che ricalca la dimensione degli uffici preesistenti. I pavimenti sono stati lasciati grezzi dopo la rimozione della moquette e le cucine sono dotate di pensili mobili. Si tratta di un adattamento delle cucine che BHSF aveva già sviluppato per l'Holligerhof di Berna. I residenti hanno a disposizione un'offerta supplementare di mobili: possono acquistare armadi, vasi per piante adatti alle logge anti rumore e ombrelloni colorati.

AXA ha sottoscritto la Carta per l'edilizia circolare. Ha deciso di non procedere alla demolizione per risparmiare energia grigia e per ragioni economiche, infatti il terreno non aveva riserve di sfruttamento. Poiché gli edifici avevano solo 20 anni, è stato possibile riutilizzare gli impianti tecnici; il collegamento alla rete di teleriscaldamento avverrà in un futuro prossimo. Secondo il committente, fattori centrali per il successo del progetto sono stati un budget ristretto e all'innovativo concetto di utilizzo.

L'offerta abitativa spazia tra esigenze contemporanee e progetti per cooperative. Secondo Elitsa Lacaze, dato che gli appartamenti sono molto compatti, sono necessari spazi di compensazione. I residenti hanno a



2 Vor der Transformation...

Avant la transformation...

Prima della trasformazione...

FOTO: BHSF ARCHITECTEN



3 ...und nachher.

... et après.

... e dopo.

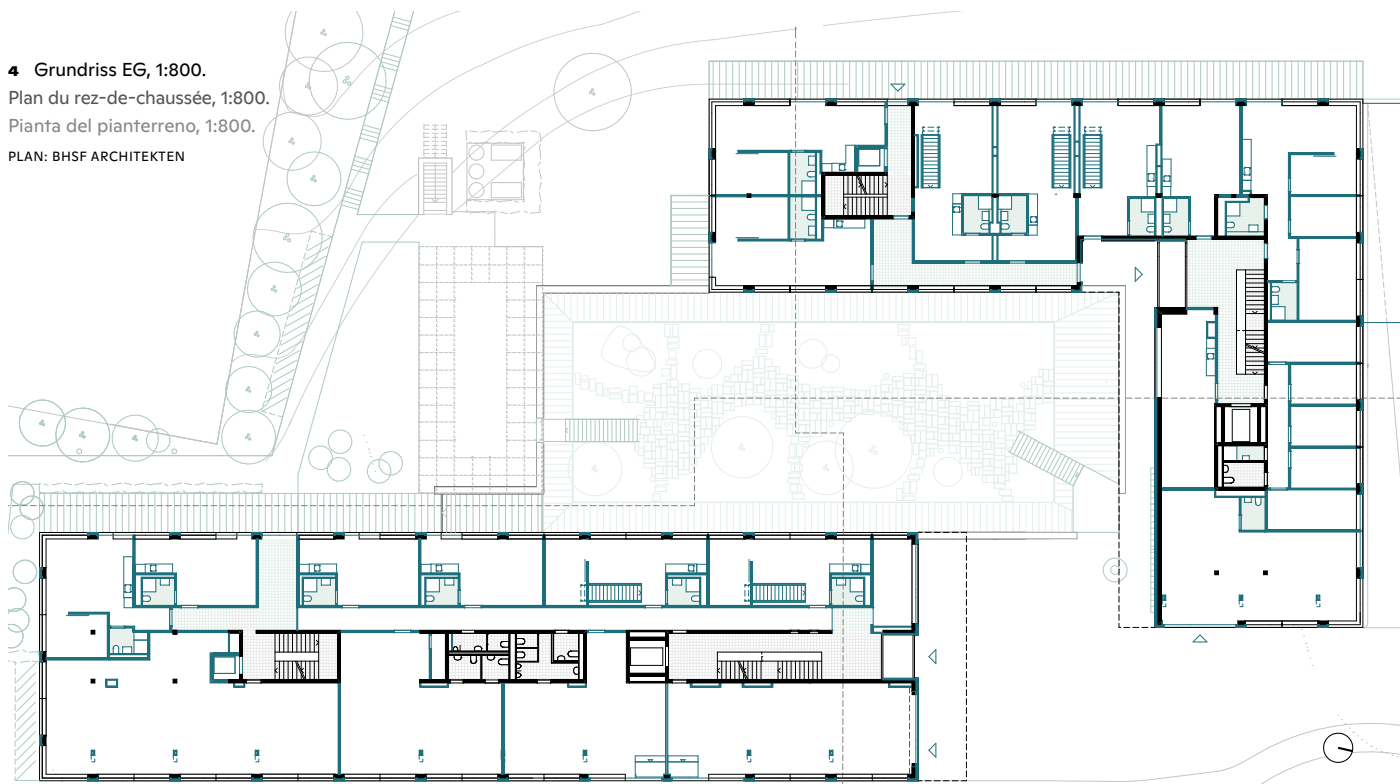
FOTO: EDWARD GREINER

4 Grundriss EG, 1:800.

Plan du rez-de-chaussée, 1:800.

Pianta del pianterreno, 1:800.

PLAN: BHSF ARCHITEKTEN



Dort sitzt ein junger Mann hinter seinem Laptop. Er hat eine 2.5-Zimmer-Wohnung für rund 1600 CHF inklusive Nebenkosten bezogen und schätzt es, nicht in der eigenen Wohnung arbeiten zu müssen. Gegen 50 % der Bewohnenden sind unter 34 Jahre alt und etwa 20 % über 60. Für Familien sind die Wohnungen mit wenigen abtrennbaren Zimmern nicht attraktiv; Kleinhaushalte stehen im Fokus.

Der Bestand hatte viele Räume, für die ein passendes Programm gefunden werden musste. So bietet der grosszügige Veloraum in der Tiefgarage problemlos Platz für Lastenvelos oder Reparaturen. Gegen die Tiefgarageneinfahrt befinden sich Jokerzimmer zur temporären Nutzung; für Wohnungen wäre es an dieser Stelle zu laut.

Kreislaufwirtschaftliches Bauen

An der Gebäudestruktur aus Stahlbeton haben die Architekten wenig verändert. Die Treppenanlagen sind dort geblieben, wo sie waren, es mussten keine grösseren Erdbebenmassnahmen ergriffen werden. Wo nötig, wurden Durchbrüche für einen Lift, Lichthof oder einen neuen Durchgang vorgenommen. Auch die Fassadenverkleidung sollte ursprünglich erhalten bleiben. Es zeigte sich aber auf der Baustelle, dass diese trotz jüngeren Baualters in einem schlechten Zustand war und ersetzt werden musste. Durch eine Aufdopplung mit einem Holzflügel erreichen die bestehenden Fenster nun die Normwerte.

Manche Bauteile konnten vor Ort an neuer Stelle weiterverwendet werden, wie

emménagé dans un appartement 2.5 pièces pour environ 1600 francs, charges comprises, et apprécie ne pas devoir y travailler. Près de 50 % des résidents ont moins de 34 ans et quelque 20 % plus de 60 ans. Les appartements, avec peu de pièces séparables, n'attirent pas les familles; les petits ménages sont davantage visés.

Il a fallu trouver un programme adapté aux nombreux espaces. Le vaste local à vélos dans le garage souterrain peut ainsi accueillir sans problème des vélos-cargos et assez de place pour effectuer des réparations. Des chambres «joker» destinées à une utilisation temporaire sont situées en face de l'entrée du parking, un endroit trop bruyant pour des appartements.

Économie circulaire dans la construction

Les architectes ont peu modifié la structure en béton armé. Les escaliers sont restés en place et il n'a pas été nécessaire de prendre des mesures antisismiques importantes. Là où cela s'est avéré indispensable, des percements ont été effectués pour installer un ascenseur, un atrium ou un nouveau passage. Le revêtement de la façade devait également être conservé, mais le chantier a révélé que, malgré son âge récent, il était en mauvais état et devait être remplacé. Un doublage avec un vantail en bois normalise les valeurs des fenêtres existantes.

De nombreux éléments ont pu être réutilisés à un autre endroit, comme les parois vitrées entre la buanderie et le couloir ou les

dispositione una sala comune, una palestra con sauna e un *business hub*.

Troviamo un giovane seduto davanti al suo portatile. Si è trasferito in un appartamento di 2 1/2 locali per circa 1600 franchi, spese incluse, e apprezza il fatto di non dover lavorare nel proprio appartamento. Circa il 50% dei residenti ha meno di 34 anni, e circa il 20% ne ha più di 60. Gli appartamenti con pochi locali separabili non sono attraenti per le famiglie; l'attenzione è rivolta ai nuclei abitativi ridotti.

Gli immobili avevano molti spazi per i quali era necessario trovare una destinazione adeguata. Un ampio deposito per biciclette nel parcheggio sotterraneo, per esempio, serve per quelle da trasporto e per le riparazioni. Vicino all'ingresso del garage sotterraneo ci sono dei locali «jolly» ad uso temporaneo; sarebbe troppo rumoroso destinarle ad appartamenti.

Edilizia per l'economia circolare

Gli architetti hanno apportato poche modifiche alla struttura in calcestruzzo armato dell'edificio. Le scale sono rimaste dove si trovavano, e non è stato necessario adottare misure sismiche significative. Dove necessario, sono state effettuate delle aperture per l'inserimento di un ascensore, un atrio o un nuovo passaggio. Anche il rivestimento originale della facciata doveva essere conservato. Tuttavia, durante i lavori si è scoperto che, nonostante la recente costruzione, era in cattive condizioni e doveva essere sostituito. Grazie all'aggiunta di un rivestimento in legno, le finestre esistenti ora soddisfano i valori normativi.



5 Die Wohnungen orientieren sich horizontal entlang der Bandfenster; von BHSF entwickelte Küchenoberschränke sind verschieb- und erweiterbar. Les appartements s'orientent horizontalement le long des fenêtres en bande; les armoires supérieures de cuisine développées par BHSF sont coulissantes et extensibles.

Gli appartamenti sono orientati orizzontalmente lungo le finestre a nastro; i pensili della cucina sviluppati da BHSF possono essere spostati e ampliati.

FOTO: EDWARD GREINER

zum Beispiel die Glaswände zwischen Waschküche und Korridor oder die Bodenplatten im Innenhof. Diese waren früher unter der Pergola im Erdgeschoss verlegt. Wiederverwendet ist auch die bunte Briefkastenanlage aus unterschiedlichen Modellen. Telquel übernommen wurde die Pergola im gemeinsamen Aussenraum.

Aus energetischer Sicht fällt der Erhalt der Tragstruktur mit den Erschliessungskernen am meisten ins Gewicht. Die Nutzung von wiederverwendeten Bauteilen widerspiegelt eine kreislauforientierte Haltung und trägt zur Etablierung einer neuen Ästhetik bei. Diese konzentriert sich auf den Bestandserhalt und das Schöne im Unvollkommenen.

Flexibilität ist gefragt

Das Raumprogramm aus dem Wettbewerbsprojekt ist weitgehend gleich geblieben. Das Gesicht des Baus hat sich hingegen verändert. Wo ursprünglich gemeinsame Balkontürme zum Grillieren geplant waren, liegen nun private Aussenräume. Für die Studios um die 30 m² ergibt sich dadurch eine grosszügige saisonale Erweiterung des Wohnraums.

Wegen dieser Fassadenänderung musste das Projekt indes nochmals von der Jury begutachtet und die Sondernutzungsplanung der Gemeinde angepasst werden. Minh Ly von der AXA betont, es brauche bei einem solchen Projekt Flexibilität von allen, von den Behörden bis hin zur Bewohnerschaft. Mieterinnen

dalles de sol dans la cour intérieure, auparavant posées sous la pergola du rez-de-chaussée. Le réemploi distingue aussi le bloc de boîtes aux lettres multicolores composé de différents modèles. La pergola a été reprise telle quelle dans l'espace extérieur commun.

La conservation de la structure porteuse, avec ses espaces centraux d'accès, pèse le plus en termes énergétiques. L'utilisation d'éléments de construction de réemploi reflète une approche axée sur l'économie circulaire et contribue à l'établissement d'une nouvelle esthétique centrée sur la préservation du bâti et la beauté dans l'imperfection.

Besoin de flexibilité

Le programme du concours est resté en grande partie inchangé. En revanche, le visage du bâtiment s'est transformé. Là où des balcons communs pour les grillades étaient prévus, se trouvent désormais des espaces extérieurs privés. Pour les studios d'environ 30 m², il en résulte un prolongement saisonnier généreux. Cette modification de la façade a amené le projet à être réexaminé par le jury et le plan d'affectation spécial de la commune a été adapté. M. Minh Ly d'AXA explique qu'un tel projet nécessite que chacun fasse preuve de flexibilité, des autorités aux résidents. Les locataires doivent accepter les matériaux réutilisés comme « chic industriel » et comme contribution à l'éco-

Alcuni materiali hanno potuto essere riutilizzati in nuove posizioni, come le pareti di vetro tra la lavanderia e il corridoio o le piastrelle del pavimento nel cortile interno, che in precedenza erano sotto il pergolato al piano terra. Anche il colorato sistema di cassette postali, composto da diversi modelli, è stato riutilizzato, così come la pergola nello spazio comune esterno.

Dal punto di vista energetico, la conservazione della struttura portante con i nuclei di collegamento ha il maggiore impatto. Il riuso di componenti riflette un approccio orientato all'economia circolare e contribuisce alla creazione di una nuova estetica, che si concentra sulla conservazione dell'esistente e sulla bellezza dell'imperfezione.

È richiesta flessibilità

Il programma spaziale del progetto del concorso è rimasto in gran parte invariato. Tuttavia, l'aspetto dell'edificio è cambiato. Dove originariamente erano previsti balconi condivisi per i barbecue, ora ci sono spazi esterni privati. Per i monolocali di circa 30 m², ciò comporta un'ampia estensione stagionale dello spazio abitativo.

A causa di questa modifica alla facciata, il progetto ha dovuto essere nuovamente esaminato dalla giuria e il piano di utilizzo speciale del comune ha dovuto essere adattato. Minh Ly di AXA spiega che un progetto come questo richiede flessibilità da parte di tutti, dalle autorità ai residenti. Gli inquilini



617 Auf den Fluren schimmern die Farben der Trockenwände durch den neuen Anstrich und Einschnitte in die bestehenden Wände bleiben sichtbar. Dans les couloirs, les couleurs des cloisons transparaissent en partie et les découpes dans les murs existants sont volontairement restées visibles. Nei corridoi, i colori preesistenti delle pareti divisorie sono parzialmente visibili e i tagli nelle murature esistenti sono stati volutamente lasciati a vista. FOTO: EDWARD GREINER

und Mieter müssen wiederverwendete Materialien als «Industrial Chic» und Beitrag zur Kreislaufwirtschaft akzeptieren. «Lise & Lotte ist eine Erfolgsgeschichte mit einem unkonventionellen und marktfähigen Wohnprodukt. Aus dem lehrreichen Prozess können wir viel Know-how mitnehmen», so Ly.

nomie circulaire. «Lise & Lotte est une success story produisant des habitations non conventionnelles et commercialisables. Nous tirons un grand savoir-faire de ce processus riche en enseignements», déclare Minh Ly.

devono accettare i materiali riutilizzati come «Industrial chic» e come contributo all'economia circolare. «Lise & Lotte sono una storia di successo con un prodotto residenziale non convenzionale e commerciabile. Dal processo ricco di insegnamenti possiamo acquisire molto *know-how*», afferma Ly.

UMNUTZUNG LISE & LOTTE, KÖNIZ

Bauherrschaft: AXA Leben, p/a AXA Investment Managers Schweiz, Winterthur
Architektur/Generalplanung: BHSF Architekten, Zürich/München
Baumanagement und Brandschutzplanung: Itten Brechbühl, Bern
Landschaftsarchitektur: Klötzli Friedli Landschaftsarchitektur, Bern
Tragkonstruktion: Lorenz Kocher, Chur
HLKSE-Planung: Wirkungsgrad Ingenieure, Luzern mit PZM, Zürich (Subplaner für Elektro und PV)
Bauphysik und Nachhaltigkeit: EK Energiekonzepte, Zürich
Holz-Metallfenster: 4B, Hochdorf
Transformation: 2019–2024
Label: GEAK B

RÉAFFECTATION LISE & LOTTE, KÖNIZ

Maitre d'ouvrage: AXA Leben, p/a AXA Investment Managers Schweiz, Winterthur
Architecture/planification générale: BHSF Architekten, Zurich/Munich
Gestion de la construction et planification de la sécurité incendie: Itten Brechbühl, Berne
Architecture du paysage: Klötzli Friedli Landschaftsarchitektur, Berne
Structure porteuse: Lorenz Kocher, Coire
Planification CVC: Wirkungsgrad Ingenieure avec PZM, Zurich (sous-traitant pour électricité et PV)
Physique du bâtiment et durabilité: EK Energiekonzepte, Zurich
Fenêtres en bois-métal: 4B, Hochdorf
Transformation: 2019-2024
Label: GEAK B

RIQUALIFICAZIONE LISE & LOTTE, KÖNIZ

Committenza: AXA Leben, p/a AXA Investment Managers Schweiz, Winterthur
Architettura/Progetto generale: BHSF Architekten, Zurigo/Monaco
Gestione della costruzione e progettazione della protezione antincendio: Itten Brechbühl, Berna
Architettura del paesaggio: Klötzli Friedli Landschaftsarchitektur, Berna
Struttura portante: Lorenz Kocher, Coira
Progetto RCVS: Wirkungsgrad Ingenieure con PZM, Zurigo (subappaltatore per gli impianti elettrico e fotovoltaico)
Fisica della costruzione e sostenibilità: EK Energiekonzepte, Zurigo
Finestre in legno-metallo: 4B, Hochdorf
Trasformazione: 2019 - 2024
Label energetico: GEAK B



1 Durch die Lichtbänder des Sheddaches und die neu eingesetzten Patios gelangt das Licht von oben in die 39 m lange Wohnung. Grâce aux bandes lumineuses du toit en shed et aux patios nouvellement installés, la lumière arrive par le haut dans les appartements de 39 m de long. La luce entra dall'alto attraverso le fasce luminose del tetto a shed e dei nuovi patii negli appartamenti che sono lunghi 39 metri.

ALLE FOTOS: BIONDOPICTURES

BESTANDSERHALT VERSUS ENERGETISCHER LUXUS

CONSERVATION DE L'EXISTANT VERSUS LUXE ÉNERGÉTIQUE

CONSERVAZIONE DELL'ESISTENTE VERSUS LUSSO ENERGETICO

■ Es nieselt leicht an diesem kühlen Freitag Mitte Juni. Die funktional-technische Glas-Metallfassade der ehemaligen Kreis Druck AG wirkt so, als käme gleich eine Palette frischer Zeitungen heraus. Aber die Farbe ist längst getrocknet, denn die Druckerei schloss 2017 wegen Umstrukturierung ihre Türen und mit ihr verstummte das Rattern der Druckmaschinen in der Basler Holbeinstrasse. Zurück blieb das auf schwere Maschinen ausgelegte und daher etwas überdimensionierte Druckereigebäude, das eine neue Nutzung suchte.

Das neue Haus ins alte einfädeln

Luca Selva stellt gleich zu Beginn klar: «Die entwerferische Leitlinie war, die Qualitäten des Bestands und die Würde des Gebäudes zu erhalten, um damit den industriellen Charakter des Gebäudes weiterleben zu lassen.» Und das hält er konsequent ein. So wurde die Strassenfassade instand

■ Il bruine en ce vendredi de la mi-juin. Devant la façade métallique en verre de l'ancienne société Kreis Druck AG, on aurait presque l'illusion de voir sortir des palettes de journaux fraîchement imprimés. Mais l'encre a séché depuis longtemps, car l'imprimerie a fermé ses portes en 2017 pour cause de restructuration, privant la Holbeinstrasse, dans le quartier bâlois de Paulus, du cliquetis des rotatives. Le bâtiment, conçu pour accueillir de lourdes machines, a subsisté et cherchait une nouvelle affectation.

Insérer habilement le nouveau dans l'ancien

Luca Selva le précise clairement dès le début: «Notre ligne directrice consistait à conserver les qualités de l'existant et la dignité du bâtiment, et à valoriser son caractère industriel.» C'est ainsi que la façade donnant sur rue a été remise dans un état aussi fidèle que possible à l'original: à première vue, rien ne semble avoir changé,

Luca Selva Architekten haben in Basel eine ehemalige Druckerei zu neun Wohnungen umgebaut. Die Bemühung, den Charakter des Gebäudes auf die neue Nutzung zu übertragen, führt zu spannenden Räumen, wirft aber auch Fragen auf.

À Bâle, le cabinet Luca Selva Architectes a transformé une ancienne imprimerie en neuf appartements. La conservation du caractère du bâtiment dans sa nouvelle affectation est un effort qui magnifie les espaces, mais qui soulève aussi bien des questions.

Luca Selva Architekten ha trasformato un'ex tipografia a Basilea in nove appartamenti. Il tentativo di trasferire il carattere dell'edificio alla nuova destinazione d'uso ha dato vita a spazi interessanti, ma solleva anche delle domande.

■ Piove leggermente in questo fresco venerdì di metà giugno. La facciata in vetro e metallo, tecnica e funzionale, dell'ex tipografia Kreis Druck AG sembra quasi suggerire che stia per uscire una pila di giornali freschi di stampa. Ma l'inchiostro si è asciugato da tempo, perché la tipografia ha chiuso i battenti nel 2017 a causa di ristrutturazioni, lasciando la Holbeinstrasse, nel quartiere Paulus di Basilea, senza il rumore delle rotative. E l'edificio della stamperia, progettato per accogliere macchinari pesanti è rimasto in cerca di un nuovo utilizzo.

Inserire la nuova struttura in quella vecchia

Luca Selva chiarisce subito: «La linea guida del progetto era quella di preservare la qualità e la dignità dell'edificio esistente, per mantenere vivo il suo carattere industriale». Questo principio è stato seguito con coerenza. La facciata sulla strada è stata restaurata e mantenuta il più fedele possibile all'originale.



2 Durch die zweite, gedämmte Wand konnte die Fassade im Originalzustand erhalten bleiben; im Zwischenraum entstand eine Loggia.

Grâce au deuxième mur isolé, la façade a pu être conservée dans son état d'origine; une loggia a été créée dans l'espace intermédiaire.

Grazie alla seconda parete isolata, la facciata è stata conservata nel suo stato originale e nello spazio intermedio è stata creata una loggia.



3 Die Anhebung des Bodens ermöglichte es, die Pilzkopfstützen sichtbar zu belassen.

L'élévation du sol a permis de laisser les « chapiteaux » des dalles champignons visibles.

Il pavimento è stato rialzato per lasciare visibili i «capitelli» delle colonne a fungo.

gesetzt und dabei so originalgetreu wie möglich belassen.

Auf den ersten Blick scheint sich tatsächlich nichts verändert zu haben. Auf den zweiten Blick schimmert eine neue, gedämmte Schicht hinter der alten Fassade durch. Im Zwischenraum entstanden Loggien, die bei jedem Wetter einen gedeckten Aussenraum bieten.

Das Gebäude ist an der Strasse 15 m breit und überdeckt mit 63 m Länge fast die ganze Parzelle. Es besteht aus einem dreigeschossigen Teil mit Attika an der Strasse (Strassenstrakt), einem zweigeschossigen Mittelstrakt sowie dem Shedbereich, in dem früher die Druckmaschinen standen. Die Ölheizung ist durch Fernwärme ersetzt und das ehemalige Lager im Untergeschoss zur Einstellhalle umgebaut worden.

Mit viel Augenmass haben sich Luca Selva Architekten in den Bestand hineingedacht. Im Erdgeschoss des Strassenstrakts wurden die Abhängedecken entfernt und die Originaldecke mit bestehenden Unterzügen freigelegt; in den oberen Geschossen gab es Pilzkopfstützen, die sichtbar bleiben sollten. Dies gelang, indem das Team den Boden al-

mais un examen plus attentif laisse entrevoir une nouvelle couche isolée derrière l'ancienne façade. Des loggias ont été créées dans la zone intermédiaire, offrant un espace extérieur couvert par tous les temps.

Le bâtiment mesure 15 m de large sur la rue et occupe presque toute la parcelle avec ses 63 m de long. Il se compose d'une aile de trois étages avec attique sur rue, d'une aile centrale de deux étages ainsi que du secteur où se trouvaient les rotatives, surmonté d'une toiture en sheds. La chaudière au mazout a été remplacée par le réseau à distance et l'ancien dépôt souterrain transformé en parking.

Le cabinet Luca Selva Architectes a fait preuve d'un grand sens de la mesure pour s'adapter à l'existant: au rez-de-chaussée de l'aile rue, les faux plafonds ont été retirés et les poutres d'origine mises à nu; dans les étages supérieurs, l'équipe est parvenue à conserver la visibilité des dalles champignons en surélevant d'une marche le sol de tous les appartements de cette aile. Toutes les installations disparaissent sous le nouveau plancher en chêne brut de sciage et les plafonds sont libérés. En respectant ses

A prima vista, in realtà, sembra che nulla sia cambiato, ma a un'osservazione più attenta si nota uno strato di isolamento nascosto dietro la vecchia facciata. Nello spazio intermedio sono state create delle logge, che offrono un'area esterna coperta con ogni condizione meteorologica.

Sulla strada l'edificio misura 15 metri e ha una lunghezza di 63, coprendo quasi interamente il lotto. È composto da una parte a tre piani con attico fronte strada (il corpo principale), una parte centrale a due piani e l'area del capannone a shed, dove un tempo si trovavano le rotative. L'impianto di riscaldamento a olio è stato sostituito dal teleriscaldamento e l'ex magazzino nel seminterrato è stato trasformato in un parcheggio.

Luca Selva Architectes ha studiato con grande attenzione l'integrazione nel contesto esistente. Al piano terra del corpo principale sono stati rimossi i controsoffitti ed è stato messo a nudo il soffitto originale con le travi esistenti; ai piani superiori erano presenti delle colonne a fungo che dovevano rimanere visibili. Ciò è stato possibile sollevando di un gradino il pavimento di tutti gli appartamenti del corpo principale. In que-

ler Wohnungen im Strassentrakt um eine Treppenstufe anhub. Auf diese Weise konnten alle Installationen unter dem neu verlegten, sägerohen Eichenboden verschwinden und die Decken frei bleiben. Durch das Einhalten des Treppenmasses musste im Treppenhaus nicht viel verändert werden. Eine kleine Rampe sorgt für Hindernisfreiheit und überwindet den Höhenunterschied zwischen Strasse und Foyer.

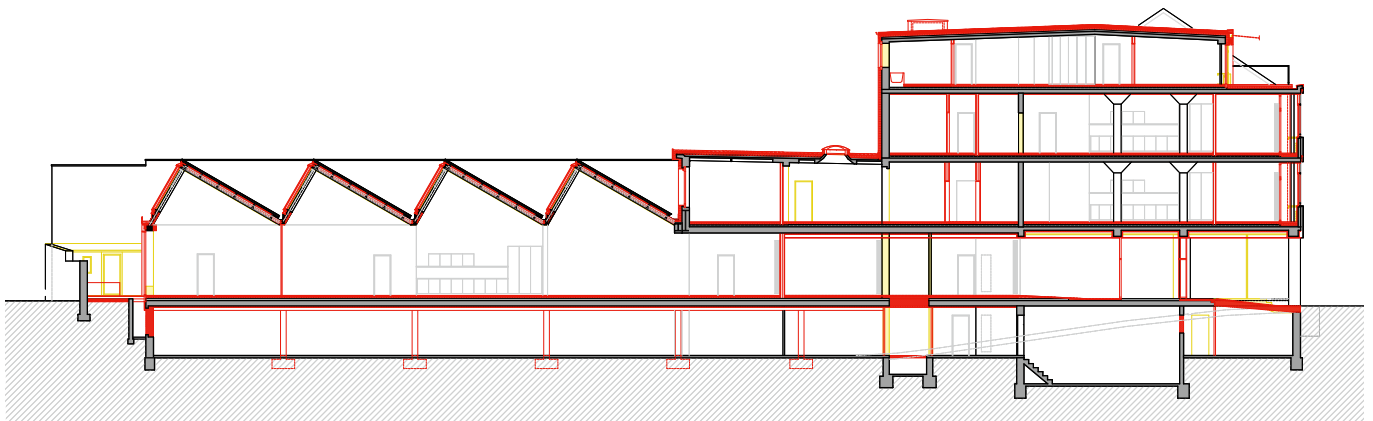
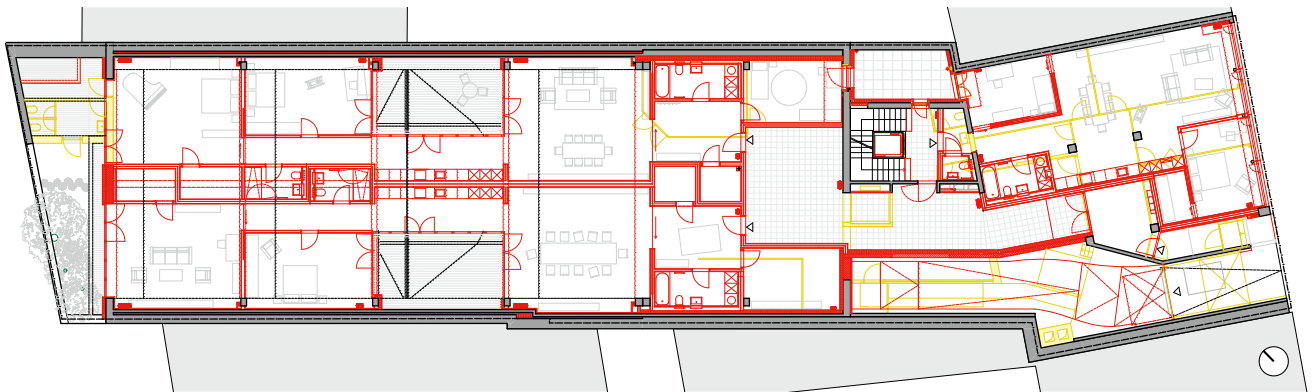
Die Projektleiterin Veronique Caviezel betonte, es sei ihnen wichtig gewesen, die Seele des Hauses zu bewahren. Dies zeigt sich im Grossen wie im Kleinen. Der originale Terrazzoboden des Foyers wurde bewusst erhalten und die Rampe ist mit den Steinplatten aus dem Rückbau des Eingangsbereichs der Druckerei belegt. Überall dort,

dimensions, il n'a pas été nécessaire de modifier grand-chose dans la cage d'escalier. Une petite rampe permet d'éviter les obstacles et de surmonter la différence de niveau entre la rue et le foyer.

Véronique Caviezel, responsable du projet, estime qu'il était important de conserver l'âme de la maison. Cela se manifeste aussi bien à la grande qu'à la petite échelle: le sol en terrazzo du foyer a été conservé et la rampe recouverte des dalles de pierre provenant de la déconstruction de l'entrée de l'imprimerie. Partout où des surfaces supplémentaires ont été ajoutées, les carreaux ont été reproduits. Outre le foyer et la cage d'escalier avec ascenseur, l'aile centrale abrite un appartement de cinq pièces, qui se trouve toutefois entre les murs coupe-feu et les

sto modo gli impianti sono stati posizionati sotto al nuovo pavimento in rovere grezzo, lasciando liberi i soffitti. Rispettando le dimensioni originali della scala, non è stato necessario cambiare molto nel vano che la accoglie. Una piccola rampa garantisce l'accessibilità superando il dislivello tra la strada e l'atrio.

La responsabile del progetto Veronique Caviezel afferma che era importante preservare l'anima dell'edificio. Questo si riflette sia nei grandi che nei piccoli dettagli. Il pavimento originale in terrazzo dell'atrio è stato volutamente conservato e la rampa è stata rivestita con le lastre di pietra recuperate dalla demolizione dell'ingresso della tipografia e ove necessario sono state integrate con nuovi elementi simili. Oltre al foyer e



4 Grundriss Erdgeschoss, 1:400.

Plan du rez-de-chaussée, 1:400.

Pianta piano terra, 1:400.

5 Schnitt, 1:400.

Coupe longitudinale, 1:400.

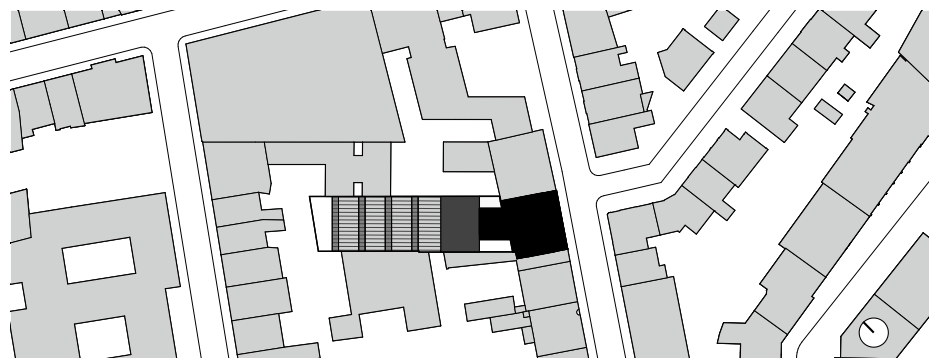
Sezione longitudinale, 1:400.

6 Situationsplan, 1:4000.

Plan de situation, 1:4000.

Piano di situazione, 1:4000.

ALLE PLÄNE: LUCA SELVA ARCHITECTEN





➤ Die Fassade blieb im Originalzustand erhalten und verbirgt die erhebliche architektonische und energetische Transformation.

La façade a été conservée dans son état d'origine et dissimule la considérable transformation architecturale et énergétique.

La facciata è stata conservata nel suo stato originale e cela le notevoli trasformazioni architettoniche ed energetiche.

wo weitere Flächen hinzukamen, wurden die Platten nachproduziert. Neben Foyer und Treppenhaus mit Lift beherbergt der Mitteltrakt eine 5-Zimmer-Wohnung, die jedoch zwischen Brandmauern und den anderen Gebäudeteilen liegt und daher zwar Oberlichter besitzt, aber kein Fenster mit direktem Aussenbezug auf Augenhöhe.

Ein Glücksfall für die Architekten waren die Rippendecken im Mitteltrakt, die noch eingeschalt waren und daher in einwandfreiem Zustand sichtbar belassen werden konnten.

Wie viel Raum ist angemessen?

Der dritte Gebäudeteil, die ehemalige Produktionshalle, ist geprägt von grosser Helligkeit und der immensen Raumhöhe von 6.8 m, die an einigen Stellen durch die vier Sheddächer entsteht. Zwei 7 m breite 3.5-Zimmer-Wohnungen erstrecken sich hier auf einer Länge von 39 m. Ein neuer Patio in der Wohnung und ein Zugang zum Minigarten vor der Brandmauer dienen als Aussenräume, allerdings ohne Fernsicht.

Die Wohnfläche ist gross und von den Brandmauern gefasst, die nur Fenster nach oben zulassen. Es war weder für die Bauherrschaft noch für die Architekten eine Option, die Sheds zurückzubauen, um Aussenraum zu

autres parties du bâtiment et qui possède donc des lucarnes, mais pas de fenêtre donnant directement sur l'extérieur à hauteur des yeux. Enfin, les plafonds à nervures de l'aile centrale, une aubaine pour les architectes, encore coffrés et en état, ont ainsi pu être laissés visibles.

Quelle est la quantité d'espace appropriée?

La troisième partie du bâtiment, l'ancienne halle de production, se caractérise par une grande luminosité et par son immense hauteur sous plafond de 6.8 m, créée à certains endroits par les quatre toitures à redans partiels. Deux appartements de 3.5 pièces et de 7 m de large s'étendent ici sur une longueur de 39 m. Un nouveau patio dans l'appartement et un accès au jardin devant le mur coupe-feu servent d'espaces extérieurs sans vue lointaine.

La surface habitable est grande, mais les murs coupe-feu, qui n'autorisent que des fenêtres vers le haut, sont contraignants. Ni le maître d'ouvrage ni les architectes ne voulaient démonter les sheds pour gagner en vue et en jardin. D'une part, les architectes voulaient conserver les volumes existants dans la nouvelle affectation. D'autre part une démolition partielle aurait nécessité un

alla scala con ascensore, il corpo centrale ospita un appartamento di cinque locali, che si trova tra pareti tagliafuoco e le altre parti dell'edificio. Di conseguenza, dispone solo di lucernari e non di finestre che affacciano direttamente ad altezza d'uomo.

Una fortuna per gli architetti sono stati i solai a nervature nel corpo centrale, che erano ancora rivestiti e quindi potevano essere lasciati a vista in condizioni perfette.

Quanto spazio è necessario?

Il terzo corpo dell'edificio, l'ex area di produzione, è caratterizzato da molta luminosità e da una grande altezza interna pari a 6.8 m, che in alcuni punti è accentuata dai quattro shed. Due appartamenti di 7 m di larghezza e di 3.5 locali si estendono per una lunghezza di 39 m. Un nuovo patio e l'accesso al mini-giardino davanti alla parete tagliafuoco servono come spazi esterni, sebbene senza vista.

La superficie abitabile è ampia e delimitata dalle pareti tagliafuoco, che consentono solo finestre in alto. Né i committenti né gli architetti volevano smantellare i tetti a shed per guadagnare spazio all'esterno. I progettisti volevano, da un lato, trasferire il potenziale spaziale dell'edificio, con la particolarità della forma della copertura, alla nuova

gewinnen. Zum einen wollten die Architekten das räumliche Potenzial des Bestands mit der Besonderheit der Sheddächer in die neue Nutzung überführen. Zum anderen hätte ein teilweiser Rückbau eine höhere Freiflächenziffer und weniger Bruttogeschossfläche erfordert.

Im Shedbereich sind nun riesige Wohnungen für verhältnismässig wenige Personen entstanden, deren immenses Volumen über Jahre geheizt werden muss. Die dazu benötigte Energie wird die durch den Erhalt eingesparte graue Energie vermutlich um ein Vielfaches übersteigen.

Bei einem Rückbau der Sheds, die eine Fläche von 585 m² überdecken, hätte eine begrünte Fläche geschaffen werden können, die für Aussenraum, Biodiversität und Kühlung gesorgt hätte. Nun sind an dieser Stelle für insgesamt sechs Personen zwei Wohnungen mit einer Energiebezugsfläche entstanden, die für ca. 20 Personen angemessen wäre. Ausserdem stellt sich die Frage, warum die nach Südosten ausgerichteten Sheds und auch die anderen Dächer nicht mit Photovoltaik belegt wurden. Gemäss Angaben der Architekten entschied sich die Bauherrschaft aufgrund der Eigenverschattung durch den strassenseitigen Baukörper, der schon ausgenutzten Statik und mangelnder Wirtschaftlichkeit dagegen.

Die Entscheidung, die Sheds zu grossen Wohnungen umzubauen, ist aus energetischer und sozialer Sicht kritisch. Auch das Argument, die räumliche Schönheit der Sheds zu bewahren, hält nicht stand, da diese nur wenigen Personen zugutekommt.

Im Strassen- und Mitteltrakt haben sich die Architekten auf eine detektivische Spurensuche begeben und das Gebäude für die neue Nutzung mit Liebe zum Detail und viel handwerklichem Geschick transformiert. Aber der Wermutstropfen des Projekts ist der hohe Energie- und Ressourcenverbrauch, der im Shedbereich über Jahre entstehen wird.

coefficient d'espace libre plus élevé et une surface brute de plancher plus petite.

Dans la zone des sheds, d'énormes appartements ont été construits pour relativement peu de personnes, et leur immense volume devra être chauffé pendant des années avec une consommation largement supérieure à l'énergie grise économisée grâce à leur conservation.

Si les sheds, qui couvrent une surface de 585 m² avaient été démolis, il aurait été possible de créer une surface végétalisée qui aurait fourni un espace extérieur, de la biodiversité et un rafraîchissement. En lieu et place, deux appartements ont été réalisés avec une surface de référence énergétique qui serait appropriée pour 20 personnes. En outre, les sheds orientés sud-est et les autres toitures n'ont pas été recouverts de panneaux photovoltaïques. Selon les informations fournies par les architectes, le maître d'ouvrage s'y est opposé en raison de l'ombre portée par le corps de bâtiment côté rue, de la statique déjà exploitée et du manque de rentabilité.

Ces deux choix sont critiques d'un point de vue énergétique et social. L'argument de la préservation de la beauté spatiale des sheds est un peu élitiste, car celle-ci ne profite qu'à un petit nombre de personnes.

Dans l'aile sur la rue et l'aile centrale, les architectes se sont lancés dans une enquête digne d'un grand détective et ont réussi à insérer la nouvelle affectation dans l'ancien bâtiment avec un souci du détail et une grande habileté artisanale. Mais le gros bémol du projet est la consommation élevée d'énergie qui sera générée dans la zone des sheds pendant des années.

destinazione d'uso. Dall'altro, una demolizione parziale avrebbe richiesto maggiori spazi liberi e una riduzione della superficie lorda.

Nell'area del capannone con gli shed sono stati ricavati grandi appartamenti per relativamente poche persone, il cui immenso volume dovrà essere riscaldato per anni e che, probabilmente, supererà di gran lunga l'energia grigia risparmiata con il loro mantenimento.

Se i capannoni, che coprono una superficie di 585 m², fossero stati demoliti, si sarebbe potuta creare un'area verde che avrebbe fornito spazio esterno, biodiversità e raffrescamento. Ora al loro posto, sono stati realizzati due appartamenti che ospiteranno un totale di sei persone, con una superficie di riferimento energetico che sarebbe adeguata per circa 20 persone. Inoltre, rimane la domanda del perché gli shed orientati a sud-est e anche gli altri tetti non siano stati dotati di pannelli fotovoltaici. Secondo gli architetti, il committente ha deciso di non farlo a causa dell'ombreggiamento dell'edificio sul lato della strada, della statica già completamente sfruttata e della mancanza di efficienza economica.

Queste due scelte sono critiche dal punto di vista energetico e sociale. Anche la giustificazione di voler preservare la bellezza spaziale dei capannoni non è valida, poiché ne beneficiano solo poche persone.

Nel corpo principale e nel corpo centrale, gli architetti hanno intrapreso una ricerca meticolosa e hanno integrato la nuova destinazione d'uso con attenzione ai dettagli e grande abilità artigianale all'interno dell'edificio storico. Tuttavia, il lato negativo del progetto è l'alto consumo di energia e risorse che si verificherà per anni nella parte con la copertura a shed.

UMBAU KREISDRUCK, BASEL

Bauherrschaft: Kreis Immobilien, Basel

Architektur: Luca Selva Architekten, Basel

Tragkonstruktion:

Ehram Beurret Partner, Basel

HLKS-Planung:

Böni Gebäudetechnik, Oberentfelden

Bauphysik: brücker+ernst, Luzern

Transformation: 2018–2020

TRANSFORMATION KREISDRUCK, BÂLE

Maître d'ouvrage: Kreis Immobilien, Bâle

Architecture: Luca Selva Architekten, Bâle

Structure porteuse:

Ehram Beurret Partner, Bâle

Planification CVSE:

Böni Gebäudetechnik, Oberentfelden

Physique du bâtiment:

brücker+ernst, Lucerne

Transformation: 2018–2020

TRASFORMAZIONE KREISDRUCK, BASILEA

Committenza: Kreis Immobilien, Basilea

Architettura: Luca Selva Architekten, Basilea

Struttura portante:

Ehram Beurret Partner, Basilea

Progetto RCVS:

Böni Gebäudetechnik, Oberentfelden

Fisica della costruzione:

brücker+ernst, Lucerna

Trasformazione: 2018–2020



1 Die Metallkorridore waren ursprünglich als Pflanzenhalter gedacht, das Bestandsfoto zeigt jedoch, dass sie zur Aufbewahrung von Klimageräten genutzt wurden. Ansicht nach dem Umbau auf Seite 4.

Les couloirs métalliques étaient à l'origine destinés à accueillir des plantes, mais la photo de l'existant montre qu'ils ont été utilisés pour ranger des climatiseurs. Vue après la transformation à la page 4.

I corridoi metallici erano originariamente destinati a contenere le piante, ma la foto attuale mostra che sono stati utilizzati per conservare le unità di condizionamento dell'aria. Vista dopo la ristrutturazione a pagina 4.

FOTO: THIBAUD LOEGLER

KONTINUITÄT IN GEIST UND FORM

CONTINUITÉ: L'ESPRIT ET LA FORME

CONTINUITÀ: SPIRITO E FORMA

■ Das zwischen 1974 und 1978 von Jean-Marc Lamunière als Westschweizer Sitz des Versicherers Winterthur erbaute Verwaltungsgebäude beherbergte in den letzten 40 Jahren verschiedene Mietende und wurde 2022 unter Denkmalschutz gestellt. Seine Fassade zeichnet sich durch einen markanten strukturellen Ausdruck aus. Dieser entsteht durch Betonfertigteile, ausen angehängte metallene Laufgänge und leichte Fassadenverkleidungen. Als Vorbote der späteren postmodernen Haltung von Jean-Marc Lamunière weist die Fassade dank der gebogenen Geometrien der Fertigteile und ihrer klassischen Proportionen originelle Formen auf. Durch die Verlängerung der Doppelstützen im unteren Bereich sowie Erker an den Ecken und in der Mittelachse des Gebäudes entsteht eine Dreiteilung.

In den 1970er-Jahren entstandene Konzepte, die heute als «bioklimatisch» bezeichnet werden, veranlassten den Genfer

■ Construit par Jean-Marc Lamunière comme siège romand de l'assureur Winterthur entre 1974 et 1978 à Genève, l'immeuble administratif a accueilli différents locataires au fil des 40 dernières années et a été inscrit au patrimoine en 2022. Sa façade se caractérise par une expression structurale marquée, reposant sur des éléments préfabriqués en béton, des coursives métalliques et des éléments de remplissage légers. Préfigurant le traitement post moderne que Jean-Marc Lamunière adoptera par la suite, la façade présente des formes originales grâce aux géométries courbes de ses préfabriqués et à ses proportions classiques: la tripartition est modulée par l'allongement des doubles colonnes en partie basse, et par des bow-windows aux angles et à l'axe de l'immeuble, au niveau du couronnement.

Les années 1970 ont aussi vu l'émergence de concepts qu'on appellerait aujourd'hui «bioclimatiques» et qui ame-

Der Umbau eines postmodernen Verwaltungsbaus zu Wohnungen stellte Brauen Wälchli Architectes vor gestalterische und konstruktive Herausforderungen. Die Stärkung seines ursprünglichen Ausdrucks brachte den Geist des Hauses wieder hervor und prägte die Erweiterung.

La transformation d'un bâtiment administratif postmoderne en logements a soulevé d'intéressants défis de conception et de construction à Brauen Wälchli Architectes. Le renforcement de son expression d'origine rend hommage à l'esprit du bâtiment et marque également l'extension.

La trasformazione di un edificio amministrativo postmoderno in abitazioni ha presentato interessanti sfide progettuali e costruttive per Brauen Wälchli Architectes. Rinforzare la sua forma originale rende omaggio allo spirito dell'edificio e ne sottolinea anche l'ampliamento.

■ Costruito da Jean-Marc Lamunière tra il 1974 e il 1978 come sede francofona della compagnia assicurativa Winterthur di Ginevra, l'edificio amministrativo ha ospitato diversi locatari negli ultimi 40 anni ed è stato inserito nel patrimonio dei beni culturali nel 2022. La sua facciata si caratterizza per una marcata espressione strutturale, costituita da elementi prefabbricati in calcestruzzo, da ballatoi metallici, e da tamponamenti di facciata in metallo leggero.

Anticipando il trattamento postmoderno che Jean-Marc Lamunière avrebbe adottato in seguito, la facciata presenta forme originali grazie alle geometrie curve degli elementi prefabbricati e alle proporzioni classiche: la tripartizione è modulata dall'allungamento delle doppie colonne nella parte inferiore e dai bow-window agli angoli e sull'asse dell'edificio a livello del coronamento.

Gli anni '70 hanno visto anche l'emergere di concetti che oggi chiameremmo «bio-

Architekten dazu, die Fassadenmodule als vertikalen Sonnenschutz einzusetzen. Seine Bemühungen um eine nachhaltige Bauweise in Bezug auf Energieeffizienz scheiterten jedoch an der Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes. Die Räume waren morgens und am späten Nachmittag zu stark der Sonne ausgesetzt, wurden zu heiss und mussten gekühlt werden. Infolgedessen installierten die Nutzerinnen und Nutzer mobile Klimageräte auf den aussenliegenden Metallkorridoren. Statt also, wie vom Architekten geplant, als Pflanzenhalter zu dienen, trugen die Metallkorridore nun Kühlgeräte und verringerten die Energieeffizienz des Gebäudes zusätzlich.

Schräge Lösungen

Im ursprünglichen Grundriss wird ein grosses, offenes Geschoss durch einen zentralen Erschliessungskern und zwei runde Treppenhäuser auf beiden Seiten bedient. Grosse Säulen mit 1 m Durchmesser und integrierten technischen Schächten sowie das Achsmass von 9 m gewährleisten eine hohe Nutzungsflexibilität. Trotzdem stellte die Umwandlung der Büroflächen in Wohnräume eine Herausforderung dar. Das lag zum einen an der grossen Tiefe des Gebäudes (23 m mit den Metallkorridoren) und zum anderen entsprach der Rhythmus der Fassa-

nèrent l'architecte genevois à exploiter les modules de façade comme brise-soleils verticaux. Ces efforts vers une construction durable visaient directement l'efficacité énergétique de l'édifice. Toutefois, l'orientation est-ouest de l'immeuble a rendu cette protection inefficace, les étages étant trop éclairés le matin et en fin de journée. Au lieu de servir de support à des plantes, comme l'architecte se l'était imaginé, les coursives ont servi d'espace de stockage pour les climatiseurs, ce qui réduit en conséquence l'efficacité énergétique de l'immeuble.

Solutions obliques

Le plan d'origine consiste en un grand plateau libre desservi par un noyau de circulation principal au centre et deux cages d'escalier circulaires de part et d'autre. De grosses colonnes (1 m de diamètre) comprenant les gaines techniques assurent une grande flexibilité d'usage, avec un entraxe de 9 m. La reconversion des espaces de bureaux en logements soulève des difficultés, en raison de la profondeur importante du plan (23 m avec les coursives) et du rythme de la façade, qui ne correspond pas à des proportions de chambres standards. Lors du concours, Brauen Wälchli Architectes a cherché une solution innovante en amenant des géométries obliques à l'intérieur du plan.

climatici» e che hanno portato l'architetto ginevrino a utilizzare questi moduli di facciata come frangisole verticali. Questi sforzi per realizzare una costruzione sostenibile erano rivolti direttamente all'efficienza energetica degli edifici. Tuttavia, l'orientamento est-ovest dell'edificio, rendeva inefficace questa protezione, in quanto i piani risultavano sovrailluminati al mattino e a fine giornata. Anziché servire per ospitare le piante – come aveva immaginato l'architetto – i ballatoi sono stati utilizzati come spazio di deposito per i condizionatori, riducendo di conseguenza l'efficienza energetica dell'edificio.

Soluzioni oblique

La pianta originale del progetto è costituita da una grande pianta libera, disimpegnata al centro da un nucleo di circolazione principale, e da due vani scala circolari da entrambi i lati. Le colonne di grandi dimensioni (1 m di diametro) racchiudono i condotti tecnici, con un'interasse di 9 m, garantiscono una grande flessibilità d'uso. La riconversione di questi spazi adibiti a ufficio in abitazione presenta alcune difficoltà, a causa della notevole profondità della pianta (23 m compresi i ballatoi di passaggio) e del ritmo della facciata, che non corrisponde alle proporzioni delle camere standard. In fase di concorso, Brauen

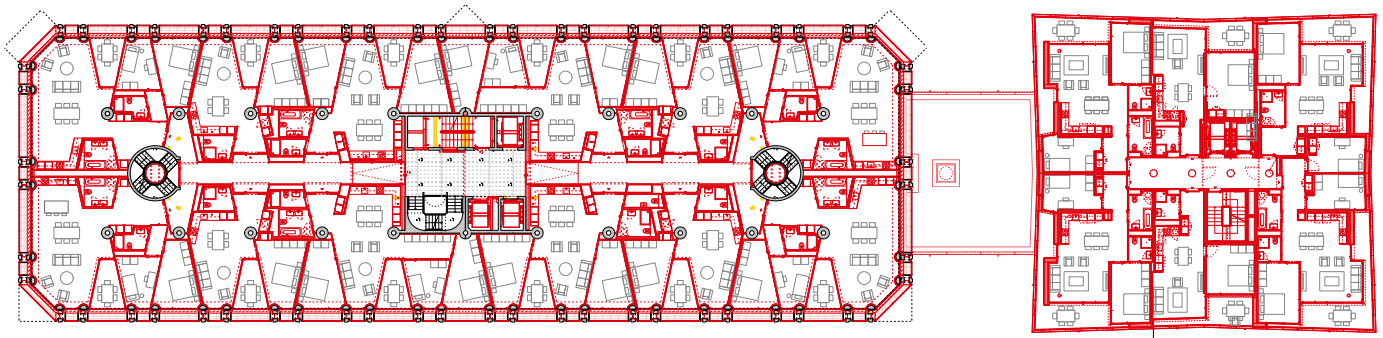


2 Die schräg eingesetzten Loggien zonieren die Räume und machen sie besser nutzbar.

La mise en place de loggias obliques permet de subdiviser les pièces et de les rendre plus utilisables.

Le logge oblique consentono la suddivisione degli ambienti per renderli più fruibili.

FOTO: BRAUEN WÄLCHLI ARCHITECTES, MARC SCHELLENBERG



3 Regelsechse des Bestands und der Erweiterung, 1:650.

Étage type de l'existant et de l'extension, 1:650.

Piano tipo dell'edificio esistente e dell'ampliamento, 1:650.

PLAN: BRAUEN WÄLCHLI ARCHITECTES

de nicht den üblichen Zimmerproportionen. Im Wettbewerb fanden Brauen Wälchli Architectes eine innovative Lösung, indem sie schräge Formen in den Grundriss integrierten. Dadurch wurden die Räume besser nutzbar und eine natürliche Belichtung ermöglicht.

Beim Erweiterungsbau schlugen die Architekten statt eines Anbaus an das bestehende Gebäude eine Ergänzung vor, die zwar im Dialog mit dem Altbau steht, sich aber selbstbewusst davon abhebt. Bei der Planung des neuen Gebäudes mussten viele Bedingungen einbezogen werden. Um beispielsweise das bestehende unterirdische Parkhaus weiter nutzen zu können, musste die Struktur des Neubaus daran angepasst und eine Zufahrtsrampe überbrückt werden.

Diese Aspekte sind gegenüber einem Neubau mit eigenem Untergeschoss jedoch ganz entscheidend. Der Bau von Untergeschossen ist sehr energieaufwendig und sollte, wenn möglich, vermieden werden. Die Weiternutzung des bestehenden Parkhauses sparte daher graue Energie und wertvolle Ressourcen.

Mit Einschränkungen spielen

Obwohl die horizontale Gliederung im Kontrast zu Lamunières Gebäude steht, schaffen subtile Variationen wie die Höhe der Brüstungen oder Rücksprünge in den oberen drei Stockwerken eine visuelle Verbindung zwischen den beiden Gebäuden. Einige Bereiche des Bestands wurden in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten und konnten originalgetreu restauriert werden, darunter die Eingangshalle im Erdgeschoss, die den Bewohnenden aufgrund ihrer Größe als Gemeinschaftsraum dient.

In anderen Bereichen führten widersprüchliche Anforderungen des Denkmalschutzes und der aktuellen Bauvorschriften zu Konflikten. Um die Erdbbensicherheit zu gewährleisten, wurden die bestehenden Erschließungskerne bis zum siebten Stock-

Pour le second édifice demandé, au lieu de l'apponer à l'immeuble existant, les architectes ont imaginé une extension qui entrerait en dialogue tout en s'en détachant. Celui-ci est pétri de contraintes, car le plan des appartements doit s'aligner sur la trame du parking souterrain préexistant et enjambrer sa rampe d'accès. Ces mesures s'avèrent positives par rapport à une nouvelle construction avec son propre sous-sol. La construction d'étages souterrains est en effet très gourmande en énergie et devrait être évitée dans la mesure du possible. La réutilisation du parking existant a donc permis d'économiser de l'énergie grise et de précieuses ressources.

Le concept structurel en encorbellement repose sur l'utilisation de voiles et de dalles en béton précontraint. Si l'horizontalité de sa composition contraste avec le bâtiment de Lamunière, quelques variations subtiles, sur les hauteurs de parapets ou les retraits des trois derniers étages, construisent une continuité visuelle entre les deux édifices.

Parce qu'elle n'est pas conventionnelle, la solution de reconversion fait débat au sein même du bureau: peut-on introduire une telle géométrie dans un édifice dont il s'agit de préserver l'esprit? Pourtant, l'approche s'avère être la seule capable de créer des appartements de qualité sans contrevenir au rythme de la façade. Par la suite, afin de rassurer aussi bien le maître d'ouvrage que la commission d'architecture préavisant l'autorisation de construire, les architectes ont fait réaliser sur place une maquette à l'échelle 1:1 qui démontre que la loggia insérée entre chambre et séjour ouvre des dégagements de qualité et amène une lumière généreuse jusque dans la profondeur du plan.

Jouer des contraintes

Certains espaces du bâtiment ont été conservés dans leurs finitions d'origine et ont pu être restaurés à l'identique. C'est le cas du grand hall du rez-de-chaussée, dont la

Wälchli Architectes provano a trovare una soluzione innovativa introducendo delle geometrie oblique all'interno della pianta.

Per il secondo edificio, invece di affiancare quello esistente, hanno immaginato un'estensione che interagisse con esso e allo stesso tempo se ne differenziasse. Questo ha molti vincoli, perché la pianta degli appartamenti deve essere allineata con la struttura del parcheggio sotterraneo preesistente e superarne la rampa di accesso. Queste misure si rivelano molto positive rispetto ad una nuova costruzione con un proprio seminterrato. La costruzione nel sottosuolo è infatti ad alto consumo energetico e dovrebbe essere evitata ove possibile. Il riutilizzo del parcheggio esistente ha quindi permesso di risparmiare energia grigia e risorse preziose.

Il concetto strutturale a sbalzo si basa sull'utilizzo di pareti e solai precompressi. Se l'orizzontalità della sua composizione contrasta con l'edificio di Lamunière, alcune sottili variazioni sulle altezze dei parapetti o sugli arretramenti degli ultimi tre piani costruiscono una continuità visiva tra i due edifici.

Proprio perché non convenzionale, la soluzione di riconversione è oggetto di dibattito anche all'interno dello studio di progettazione: è possibile introdurre una geometria di questo tipo in un edificio il cui spirito deve essere conservato? In ogni caso, l'approccio risulta essere l'unico in grado di realizzare appartamenti di qualità senza interferire con il ritmo della facciata. Successivamente, per rassicurare sia il committente sia la commissione architettonica che deve approvare la concessione edilizia, gli architetti hanno fatto realizzare in cantiere un modello in scala 1:1 che dimostra come la loggia inserita tra camera da letto e soggiorno favorisce spazi di qualità e porti una luce generosa all'interno della profondità della pianta.

Giocare con i vincoli

Alcuni spazi dell'edificio sono stati conservati con finiture autentiche e han potuto



4 Neubau und Bestandsgebäude nutzen dasselbe Untergeschoss mit Zufahrtsrampe, was für die Einsparung grauer Energie entscheidend ist.

Le nouveau bâtiment et le bâtiment existant utilisent le même sous-sol avec une rampe d'accès, une conception décisive pour l'économie d'énergie grise.

Il nuovo edificio e quello esistente utilizzano lo stesso seminterrato con rampa di accesso, il che è fondamentale per il risparmio di energia grigia.

VISUALISIERUNG: BRAUEN WÄLCHLI ARCHITECTES

werk ummantelt, wobei eine Schalung zum Einsatz kam, die den Wänden eine originalgetreue Oberfläche verleiht. Aus Brandschutzgründen mussten neue Treppenhäuser installiert werden, da die vorhandenen runden Treppenhäuser den aktuellen Fluchtweg Anforderungen nicht mehr entsprachen.

Zudem wurden ein Aufzug und ein Lastenaufzug entfernt, um dort ein neues Treppenhaus mit Brandschutztür zu schaffen. Der Eingriff ist geschickt integriert, sodass der offene Charakter der Eingangshalle erhalten blieb.

Aufgrund von Asbest und der Anpassung an die neuen Anforderungen mussten die Fassaden ausgetauscht werden. Die Denkmalpflege akzeptierte dies unter der Bedingung, dass die Metallkorridore und Geländer im Originalzustand erhalten blieben.

Dabei stellte sich die Herausforderung, diese Korridore als nutzbare Balkone für die Bewohnenden neu zu interpretieren. Um dies zu erreichen, wurden die Brüstungen erhöht, ein diskretes Metallgitter hinzugefügt, die Gitterroste verschmälert und eine Treppe ergänzt.

Die Metallfenster wurden im Stil der damaligen Zeit erneuert, wobei moderne Ver-

géniosité permet aussi d'y créer un espace mis à disposition des habitants.

En d'autres endroits – et comme souvent –, ce sont les exigences contradictoires entre celles du patrimoine et le respect des normes qui créent des difficultés. Pour répondre à la contrainte sismique, la stratégie consiste à envelopper les noyaux de distribution existants jusqu'au 7^e étage. Mais, pour conserver leur aspect, il a fallu employer un coffrage qui donne aux murs une finition identique à celle d'origine. Au niveau feu, comme il faut deux cages d'escalier pour évacuer l'immeuble (les cages circulaires ne répondant plus aux dimensions actuelles des chemins de fuite), il a fallu créer un nouvel escalier dans le noyau central. Pour ce faire, les architectes ont sacrifié un ascenseur et un monte-charge pour ajouter un escalier en découpant les dalles. En introduisant une porte coupe-feu, ils sont parvenus à conserver la générosité du hall ouvert.

Pour les façades, le service des monuments et sites accepte de les faire remplacer pour répondre aux besoins de la nouvelle affectation et aux problématiques liées à la présence d'amiante, mais exige la conserva-

esser ripristinati secondo lo stato originale. È il caso del grande salone al piano terra, la cui ampiezza permette di creare anche uno spazio a disposizione dei residenti.

In altri parti – come spesso accade – a creare difficoltà sono le esigenze contraddittorie tra la conservazione del patrimonio e il rispetto della normativa.

Per rispettare i vincoli sismici, la strategia consiste nel ricoprire i nuclei di distribuzione esistenti fino al 7° piano. Ma per mantenere il loro aspetto, è stato necessario utilizzare delle casseforme che conferissero alle pareti una finitura identica a quella originale. In tema di antincendio, essendo necessari due vani scala per l'evacuazione dell'edificio (i corpi scala circolari, infatti, non hanno dimensioni a norma come vie di fuga), è stato necessario realizzare una nuova scala nel nucleo centrale. Per fare questo, gli architetti hanno dovuto sacrificare un ascensore e un montacarichi, e aggiungere una scala tagliando le solette.

Introducendo una porta tagliafuoco, sono quindi riusciti a mantenere la dimensione generosa della sala aperta.

Per soddisfare le esigenze della nuova destinazione d'uso, il Servizio monumenti

glasungstechnologien zum Einsatz kamen, welche den Energieverbrauch minimieren und die thermische Isolierung verbessern.

Der Umbau wird 2025 fertig gestellt und die Erweiterung kann 2027 bezogen werden.

Bei allen Arbeiten liessen sich Brauen Wälchli Architekten von Lamunières Ideen leiten. Dabei lösten sie sich ein Stück weit vom Bestehenden und stellten sich vor, was der Architekt hätte entwickeln wollen, aber aufgrund der Umstände vielleicht nicht realisieren konnte.

In Bezug auf Nachhaltigkeit war einerseits die energetische Ertüchtigung des Bestands wichtig und andererseits die Weiterentwicklung der bestehenden Untergeschosse beim Neubau. Parallel wurden Räume verändert und nutzbar gemacht, die im Altbau nicht funktioniert hatten, wie zum Beispiel die begehbaren Metallkorridore.

Die Transformation zeigt, dass das Bauen im Bestand aus energetischer Sicht unerlässlich ist und das Potenzial in der Schweiz längst nicht ausgeschöpft. Gute Beispiele mehren sich jedoch und die Firmen werden besser darin; so wird Umbauen auch aus wirtschaftlicher Sicht attraktiver. Nach wie vor erfordert es viel Fingerspitzengefühl von allen Beteiligten, führt aber auch zu mehr Akzeptanz, da Geist und Form auf städtebaulicher- und Gebäudeebene fortgesetzt werden.

tion ou la restitution des coursives et des garde-corps dans leur état d'origine. Or l'enjeu de la reconversion mène à réinterpréter les coursives en balcons utilisables par les habitants. Pour y parvenir, il a fallu augmenter la hauteur des garde-corps, ajouter un treillis métallique discret, resserrer les lames des caillebotis et ajouter une marche. Quant aux fenêtres métalliques, elles ont été refaites à neuf dans l'esprit de l'époque. Comme il s'agit d'un immeuble construit par une entreprise générale, Jean-Marc Lamunière a certainement dû faire des concessions, Brauen Wälchli Architectes a tâché de poursuivre à la manière de l'architecte, en se détachant de ce qui a été fait et en essayant d'imaginer ce qu'il aurait voulu développer.

En termes de durabilité, il était important, d'une part, que le bâtiment existant soit amélioré sur le plan énergétique et transformé et, d'autre part, que les sous-sols existants puissent être utilisés pour la nouvelle construction. Parallèlement, des espaces qui ne fonctionnaient pas auparavant, comme les coursives métalliques, ont été modifiés et rendus utilisables.

Construire dans l'existant est indispensable d'un point de vue énergétique et le potentiel est loin d'être épuisé en Suisse. Si l'exercice demande beaucoup de doigté de la part de tous les intervenants, il peut aussi donner naissance à des espaces inattendus et particulièrement intéressants.

concorda la sostituzione delle facciate, a causa del problema dell'amianto, ma richiede la conservazione o il ripristino dei ballatoi e dei parapetti al loro stato originale. La sfida della riconversione porta, inoltre, a reinterpretare i ballatoi come balconi fruibili dai residenti. Per ottenere questo risultato, è stato necessario aumentare l'altezza dei parapetti, aggiungere una discreta rete metallica, stringere le lamelle delle griglie e aggiungere un gradino. Per quanto riguarda le finestre in metallo, sono state rinnovate secondo lo spirito dell'epoca. Trattandosi di un edificio costruito da un appaltatore generale, Jean-Marc Lamunière aveva dovuto senza dubbio fare dei compromessi, così Brauen Wälchli Architectes hanno cercato di progettare alla maniera dell'architetto, distaccandosi dall'edificio realizzato e cercando invece di immaginare cosa avrebbe voluto fare.

In termini di sostenibilità era importante, da un lato, che l'edificio esistente fosse reso efficiente dal punto di vista energetico e, dall'altro, che i seminterrati esistenti potessero essere utilizzati per la nuova costruzione. Allo stesso tempo, gli spazi che prima non erano funzionali, come i ballatoi in metallo, sono stati modificati e resi fruibili.

Dal punto di vista energetico è essenziale sfruttare il patrimonio esistente e in Svizzera il potenziale è lungi dall'essere esaurito. Se l'esercizio richiede molta abilità da parte di tutti i soggetti coinvolti, può dare vita a spazi inaspettati e particolarmente interessanti.

UMBAU UND ERWEITERUNG DES AXA-VERSICHERUNGSGBÄUDES

Bauherrschaft: AXA Assurances représentée par AXA Investment Managers Suisse, Zürich

Architektur: Brauen Wälchli Architectes, Lausanne

Totalunternehmen: HRS Rénovation, Genf

Energieversorgung: Wärmepumpe

Tragkonstruktion: Nicolas Fehlmann Ingénieurs Conseils, Genf

Bauphysik: Sorane, Lausanne

Fassadenplanung: BCS, Lausanne

Elektroplanung: Caeli Ingénierie, Carouge

Planungsphase: 2018–2023

Ausführung: 2025 Transformation, 2026–2027 Erweiterung

TRANSFORMATION ET EXTENSION DE L'IMMEUBLE AXA ASSURANCES

Maître d'ouvrage: AXA Assurances représentée par AXA Investment Managers Suisse, Zurich

Architecture: Brauen Wälchli Architectes, Lausanne

Entreprise totale: HRS Rénovation, Genève

Alimentation en énergie: Pompes à chaleur

Structure porteuse: Nicolas Fehlmann Ingénieurs Conseils, Genève

Physique du bâtiment: Sorane, Lausanne

Spécialiste façade: BCS, Lausanne

Ingénierie électrique: Caeli Ingénierie Sàrl, Carouge

Période Planification: 2018–2023

Achèvement des travaux: 2025 pour la transformation, 2026–2027 pour l'extension

TRASFORMAZIONE E AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO DI AXA ASSICURAZIONI

Committenza: AXA Assurances rappresentata da AXA Investment Managers Suisse, Zurigo

Architettura: Brauen Wälchli Architectes, Losanna

Impresa totale: HRS Rénovation, Ginevra

Approvvigionamento energetico: pompe di calore

Struttura portante: Nicolas Fehlmann Ingénieurs Conseils, Ginevra

Fisica della costruzione: Sorane, Losanna

Specialista facciate: BCS, Losanna

Ingegneria elettrotecnica: Caeli Ingénierie Sàrl, Carouge

Pianificazione: 2018–2023

Fine dei lavori: 2025 per la trasformazione, 2026–2027 per l'ampliamento



1 Der ehemals versiegelte Vorplatz kann nun Wasser aufnehmen. Er kühlt im Sommer, spendet Schatten und dient Mensch und Tier als Lebensraum.
L'esplanade autrefois imperméable peut désormais absorber l'eau et ainsi rafraîchir en été, offrir de l'ombre et servir d'espace de vie aux humains comme aux animaux.
Lo spiazzo, un tempo impermeabile, può ora assorbire l'acqua per rinfrescare in estate, fornire ombra e fungere da spazio vitale per persone e animali.

ALLE FOTOS: MARKUS BERTSCHI

IM SCHNITTPUNKT VON INDUSTRIEAREAL UND GRÜNEM LIMMATRAUM À LA CROISÉE DE LA ZONE INDUSTRIELLE ET DE L'ESPA- CE VERT DE LA LIMMAT ALL'INCROCIO TRA LA ZONA INDUSTRIALE E L'AREA VERDE DELLA LIMMAT

■ 1891 wurde in Baden die Brown, Boveri & Cie, die Vorgängerin der heutigen ABB, gegründet. Das weitläufige Industrieareal westlich des Bahnhofs und die Villa Langmatt sind Zeugen dieser Zeit. Noch weiter zurück, bis in die Römerzeit, reicht die Geschichte der heißen Quellen, die dem Ort am Limmatknie den Namen gaben. Rund zehn Fussminuten vom Bahnhof Baden entfernt, an der Römerstrasse, erstellte die damalige BBC Anfang der 1960er-Jahre in Nachbarschaft zu den Villen der Gründer und nur durch die Bahnlinie vom Industrieareal getrennt, vier Büropavillons. Zunächst dreigeschossig gebaut, wurden diese nach kurzer Zeit um ein viertes Stockwerk ergänzt. Da die vier Bauten, die sich als einfache, rechteckige Volumen am bewaldeten Steilhang zur Limmat hin aufrehten, als Provisorien gedacht waren, verfügten sie über eine Betonstruktur mit Rippendecken, die äusserst minimal bemessen war. Im offenen Erdgeschoss lagen die Parkplätze der

■ Brown, Boveri & Cie, ancêtre du groupe ABB, a été fondé en 1891 à Baden. La vaste zone industrielle à l'ouest de la gare et la Villa Langmatt sont des témoins de cette période. L'histoire des sources chaudes, qui ont donné leur nom à la localité située au coude de la Limmat, remonte à encore plus loin, à l'époque romaine. À une dizaine de minutes à pied de la gare de Baden, dans la Römerstrasse, l'ancienne BBC a construit quatre pavillons de bureaux au début des années 1960, à proximité des terrains où se trouvent les villas des fondateurs et uniquement séparés du site industriel par la voie ferrée. D'abord prévus sur trois étages, ils ont été rapidement complétés par un quatrième. Les quatre bâtiments, de simples volumes rectangulaires alignés le long de l'escarpement boisé vers la Limmat, conçus comme des constructions provisoires, disposaient d'une structure en béton nervuré aux dimensions minimales. Le rez-de-chaussée ouvert abritait les places de stationnement des collabora-

Beim Umbau vier provisorischer Bürobauten aus den 1960er-Jahren wurde Wohnraum geschaffen und graue Energie erhalten. Eine kluge Aussenraumgestaltung mit Enfilade im Erdgeschoss verbindet die vier Solitäre zu einer Einheit.

La transformation de quatre immeubles de bureaux provisoires datant des années 1960 a permis de créer des logements et de préserver l'énergie grise. Un aménagement intelligent de l'espace extérieur, avec une enfilade au rez-de-chaussée, relie les quatre solitaires en une unité.

La trasformazione di quattro edifici temporanei adibiti a uffici risalenti agli anni '60 ha permesso di creare spazi abitativi e di risparmiare energia grigia. Un ingegnoso progetto di spazio esterno con un'enfilade al piano terra collega i quattro edifici indipendenti per formare un insieme.

■ Nel 1891, a Baden, fu fondata la Brown, Boveri & Cie, predecessore dell'attuale ABB. L'ampia area industriale a ovest della stazione e la Villa Langmatt sono testimonianze di quell'epoca. Ancora più indietro nel tempo, fino all'epoca romana, risale la storia delle sorgenti termali, che hanno dato il nome al luogo situato nell'ansa del fiume Limmat. A circa dieci minuti a piedi dalla stazione di Baden, in Römerstrasse, l'allora BBC costruì all'inizio degli anni '60 quattro immobili per uffici, vicino alle ville dei fondatori e separati dalla zona industriale solo dalla linea ferroviaria. Inizialmente edificati su tre piani, furono successivamente ampliati con un ulteriore livello. Poiché i quattro edifici, semplici volumi rettangolari aperti verso il ripido pendio boscoso che scende verso la Limmat, erano pensati come costruzioni provvisorie, avevano una struttura in calcestruzzo con solai a nervature, dimensionati in modo estremamente minimo. All'aperto, al piano terra, si trovavano i parcheggi per i

Mitarbeitenden. Von dort gelangten diese über vier jeweils im Süden angedockte Treppentürme in die einzelnen Geschosse. Aufgrund der Tragstruktur mit Stützen entlang der Fassaden und vier mittigen Pfeilern waren die Grundrisse frei einteilbar.

Statische Herausforderung

Die Entwicklung der ehemaligen Bürobauteile des Technologiekonzerns zu Wohnungen startete 2010 nach dem Kauf der Pavillons durch die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien, eine Tochtergesellschaft der Intershop Holding. Michael Meier und Marius Hug Architekten entschieden den von der SGI im Rahmen eines Gestaltungsplans ausgeschriebenen Wettbewerb für sich. Gefragt waren sowohl Szenarien zur Umnutzung als auch für einen Ersatzneubau. Für die Erneuerung der bestehenden Bausubstanz sprachen die Lage der Bauten direkt an der bewaldeten Hangkante mit wunderbarem Blick in den Limmatraum, was bei einem Neubau aufgrund des Waldabstands nicht mehr möglich gewesen wäre, die gute Raumhöhe sowie die Erhaltung von grauer Energie, die bei einem Rückbau verloren gegangen wäre.

Statisch war der Umbau aufgrund der minimal bemessenen Tragstruktur der Bestandsbauten ein Kraftakt. Trotzdem gelang es, die filigrane Bürostruktur in 78 Eigentumswohnungen umzunutzen. Dafür wurden die vier südlichen Treppentürme abgerissen und die Treppen in die Mitte der Gebäude verlegt, wo sie auch zur Aussteifung dienen. Mit dem Vorteil, dass sich ein Teil der Wohnungen nun Richtung Süden orientieren

teurs qui accédaient aux étages par quatre tours d'escalier rattachées au sud des bâtiments. La structure porteuse, dotée de piliers alignés le long des façades et des quatre grandes colonnes centrales, permettait une grande latitude pour organiser l'intérieur.

Défi statique

La reconversion en logements des anciens immeubles de bureaux du groupe technologique a débuté en 2010 après l'achat des pavillons par la société SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, une filiale d'Intershop Holding AG. Le cabinet Michael Meier et Marius Hug Architectes a remporté le concours organisé par la SGI dans le cadre d'un plan d'aménagement. Il était demandé de proposer des scénarios de réaffectation, mais aussi de construction de remplacement. L'emplacement des bâtiments sur le versant boisé, avec une vue magnifique sur la Limmat, n'aurait plus été possible avec un nouvel ouvrage en raison de la distance par rapport à la forêt, la hauteur des pièces, mais aussi la conservation de l'énergie grise qui aurait été perdue en cas de démolition, ont plaidé en faveur de la rénovation des bâtiments existants.

D'un point de vue statique, la transformation a été un tour de force en raison du dimensionnement minimal de la structure porteuse d'origine. Il a néanmoins été possible de transformer la structure filigrane des bureaux en 78 appartements en copropriété. Les quatre tours d'escalier situées au sud ont été démolies et les escaliers ont été déplacés au centre des bâtiments, où ils servent également à renforcer la structure.

dipendenti, che potevano accedere ai diversi piani tramite quattro torri di scale situate a sud. Grazie alla struttura portante composta da elementi lungo le facciate e quattro grandi pilastri centrali, le piante potevano essere suddivise liberamente.

Sfida strutturale

La trasformazione degli ex edifici per uffici del gruppo tecnologico in abitazioni è iniziata nel 2010, dopo l'acquisto da parte della SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, una filiale della Intershop Holding AG. Michael Meier e Marius Hug Architekten hanno vinto il concorso bandito da SGI per un piano di sviluppo. Erano richiesti sia scenari per un riuso che progetti per una nuova costruzione. A favore del rinnovo dell'edificio esistente c'erano la posizione privilegiata degli edifici direttamente sul pendio boscoso con una vista splendida sulla valle della Limmat, che non sarebbe stata più possibile con una nuova costruzione a causa delle distanze di rispetto dal bosco, la buona altezza dei soffitti e il mantenimento dell'energia grigia, che sarebbe andata persa con la demolizione.

Dal punto di vista statico, la riconversione è stata una vera impresa, a causa del dimensionamento appena sufficiente della struttura portante degli edifici esistenti. Tuttavia, è stato possibile trasformare la delicata struttura di uffici in 78 appartamenti. Per farlo, le quattro torri delle scale a sud sono state demolite e spostate al centro degli edifici, dove fungono anche da rinforzo strutturale. Questo ha permesso a una parte degli appartamenti di essere ora orientati verso



2 Die im Erdgeschoss verlaufende Enfilade verbindet Innen- mit Aussenräumen und macht aus den vier Solitären ein Ensemble. 1:1200.

L'enfilade qui court au rez-de-chaussée relie les espaces intérieurs et extérieurs, et fait des quatre corps isolés un ensemble. 1:1200.

L'enfilade che corre lungo il piano terra collega gli spazi interni ed esterni e trasforma i quattro edifici indipendenti in un insieme. 1:1200.

PLAN: MEIER HUG ARCHITECTEN



3 Anstatt auf der freien Wiese neu zu bauen und zusätzliche Ressourcen für Infrastruktur und Mobilität einzusetzen, sind hier an einem gut erschlossenen Standort Wohnungen entstanden – das ist sinnvolle Verdichtung.

Au lieu de construire de nouveaux bâtiments en pleine campagne et d'utiliser des ressources supplémentaires pour l'infrastructure et la mobilité, on a créé ici des logements sur un site bien desservi – c'est une densification judicieuse.

Invece di costruire nuovi alloggi in un'area verde e di utilizzare ulteriori risorse per le infrastrutture e la mobilità, qui sono stati creati appartamenti in un'area ben sviluppata: questa è una densificazione sensata.

tiert und von der Helligkeit und den solaren Wärme gewinnen profitiert. Die dünnen Rippendecken verstärkte man zusätzlich mit Beton, neue tragende Wände und Stützen im Innern kamen dazu. Das klingt aufwendig, aber da die Tragstruktur rund ein Drittel der Treibhausgasemissionen eines Gebäudes ausmacht, ist der Erhalt des Tragwerks sogar dann noch sinnvoll, wenn es nachträglich verstärkt werden muss.

Aussenraumgestaltung als verbindendes Element

Die eigentliche räumliche Erfindung des Projekts, eine aufgrund des Terrains langsam abfallende Enfilade als eine Art «Sotoportego», wie man sie aus Venedig kennt, präsentiert sich heute, als ob sie schon immer da gewesen wäre. Dafür schloss man die bisher offenen Erdgeschossflächen und verlegte die Stellplätze ein Geschoss tiefer in eine Parkgarage, die sich spektakulär zum grünen Limmatraum öffnet. Entstanden ist so eine zentrale, öffentliche Durchwegung im Erdgeschoss, die die einzelnen Volumen wie eine Art Rückgrat verbindet und im Bereich der Eingänge zu den Treppenhäusern grosszügige, gedeckte Räume anbietet. Die ursprüngliche Struktur mit den grossen

L'avantage est qu'une partie des appartements est désormais orientée vers le sud et profite de la luminosité et de la chaleur du soleil. Les minces plafonds à nervures ont été renforcés par du béton et de nouveaux murs porteurs et piliers ont été ajoutés à l'intérieur. Malgré l'aspect apparemment fastidieux de cette démarche, il est judicieux de conserver la structure porteuse, laquelle représente environ un tiers des émissions de gaz à effet de serre d'un bâtiment, même si elle doit être renforcée.

L'aménagement de l'espace extérieur comme élément de liaison

La véritable invention spatiale du projet: une enfilade descendant en pente douce pour suivre le terrain, sorte de «sotoportego» vénitien, qui donne l'impression d'avoir toujours été là. Les surfaces du rez-de-chaussée, jusqu'alors ouvertes, ont été fermées et les stationnements ont été déplacés un étage plus bas, dans un parking souterrain qui débouche de manière spectaculaire sur la verdure de la Limmat. Il en résulte un passage public central au rez-de-chaussée, qui relie les différents volumes comme une colonne vertébrale et offre de vastes espaces

sud, bénéficiant de maggiore luminosità e del calore solare. I solai a nervature sottili sono stati ulteriormente rinforzati con cemento, e all'interno sono state aggiunte nuove pareti portanti e pilastri. Può sembrare oneroso, ma dato che la struttura portante è responsabile di circa un terzo delle emissioni di gas serra di un edificio, preservarla ha senso anche se deve venir rinforzata.

La progettazione degli spazi esterni come elemento di collegamento

La vera invenzione spaziale del progetto, un'enfilade che digrada lentamente seguendo il terreno simile a un «sotoportego», come quelli che si trovano a Venezia, appare oggi come se ci fosse sempre stata. Per realizzarla, si sono chiusi i precedenti spazi aperti al piano terra e si sono trasferiti i posti auto un piano più in basso, in un parcheggio che si apre in modo spettacolare verso la verde valle della Limmat. In questo modo è nato un passaggio centrale e pubblico al piano terra, che collega i singoli volumi come una sorta di spina dorsale, offrendo ampi spazi coperti nelle aree degli ingressi dei vani scale. La struttura originale con i grandi pilastri centrali e i pannelli del soffitto è ancora leg-

RÖMERSTRASSE, BADEN

Bauherrschaft: Schweizerische Gesellschaft für Immobilien (Intershop Holding), Zürich

Architektur: Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich

Tragkonstruktion: Konstruktor, Baden

HLKS-Planung: Concept-G, Winterthur

Bauphysik:

Durable Planung und Beratung, Zürich

Landschaftsarchitektur:

Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Energieversorgung: Fernwärme

Transformation: 2018–2023

Label: Minergie

Auszeichnung:

best architects 24 award in gold

RÖMERSTRASSE, BADEN

Maitre d'ouvrage: Schweizerische Gesellschaft für Immobilien (Intershop Holding), Zürich

Architecture: Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zurich

Structure porteuse: Konstruktor, Baden

Planification CVC: Concept-G, Winterthur

Physique du bâtiment:

Durable Planung und Beratung, Zürich

Architecture de paysage:

Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zurich

Approvisionnement énergétique:

Chauffage urbain

Transformation: 2018-2023

Label: Minergie

Distinction:

best architects 24 award in gold

RÖMERSTRASSE, BADEN

Committenza: Schweizerische Gesellschaft für Immobilien (Intershop Holding), Zurigo

Architettura: Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zurigo

Struttura portante: Konstruktor, Baden

Progetto RVCS: Concept-G, Winterthur

Fisica della costruzione:

Durable Planung und Beratung, Zurigo

Architettura del paesaggio: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zurigo

Approvisionnement energetico: teleriscaldamento

Trasformazione: 2018 - 2023

Label energetico: Minergie

Premio: best architects 24 award in gold

mittigen Stützen und den Deckenfeldern ist hier noch ablesbar und die glänzend gestrichenen Decken spiegeln je nach Lichteinfall die Farbigkeit der Bepflanzung der angrenzenden Zwischenräume. Die Bereiche zwischen den Bauten schaffen gleichzeitig eine Orientierung Richtung Limmat und Wald sowie zur Böschung und zum einstigen Industrieareal. Die von Müller Illien Landschaftsarchitekten entworfene Gestaltung dieser Räume spielt für die Qualität des Orts eine zentrale Rolle. Die Bepflanzung der einzelnen Zwischenräume variiert und gibt diesen einen jeweils eigenen Charakter. Die Grosssträucher, mit einer Staudenunterpflanzung aus einheimischen und nicht heimischen Pflanzen kombiniert, schützen die privaten Aussenräume der Erdgeschosswohnungen vor Blicken von oben. Gleichzeitig verbinden die üppig begrünten Zwischenräume die Böschung zur Strasse mit dem bewaldeten Limmatraum. Neben Wohnungen gibt es im Erdgeschoss der beiden äusseren Gebäude auch zwei für die Gemeinschaft nutzbare Bereiche.

Formal und haptisch überzeugend, energetisch optimiert

Mit einer Aufstockung um ein weiteres Geschoss verfügen die Bauten heute über ein Attikageschoss mit grossräumigen Terrassen. Die Wohnungen in den übrigen Geschossen sind mittig jeweils zweiseitig auf die Zwischenräume ausgerichtet oder orientieren sich Richtung Süden und Stadt oder Norden und Limmatraum. Zweigeschossige Räume bringen Licht in die Erdgeschosswohnungen. Das Thema der Enfilade setzt sich in den grosszügigen Wohnräumen fort und auch die statisch notwendigen Eingriffe

couverts, au niveau des entrées, aux cages d'escalier. On y perçoit encore la structure d'origine, avec ses grands piliers centraux et les portées intermédiaires, tandis que les plafonds peints reflètent, selon l'incidence de la lumière, les couleurs des plantations des espaces adjacents. Les intervalles entre les bâtiments créent une quadruple orientation vers la Limmat et la forêt, ainsi que vers le talus et l'ancien site industriel. L'aménagement de ces zones, conçu par Müller Illien Landschaftsarchitekten, joue un rôle central dans la qualité du lieu. L'aménagement des différents espaces verts varie et leur confère à chaque fois un caractère spécifique. Les grands arbustes, combinés à une sous-plantation de plantes vivaces indigènes et non indigènes, protègent les espaces extérieurs des regards. En même temps, ces espaces verts intermédiaires luxuriants relient le talus côté route à l'espace boisé de la Limmat. Outre les appartements, le rez-de-chaussée comprend également deux espaces utilisables par les habitants, dans les bâtiments de tête.

Réussite formelle et tangible, optimisation énergétique

La surélévation confère aujourd'hui aux bâtiments un étage supplémentaire en attique, avec des terrasses généreuses. Les appartements des autres étages sont orientés des deux côtés vers les espaces intermédiaires, soit vers le sud et la ville, soit vers le nord et la Limmat. Des pièces en double hauteur apportent de la lumière dans les appartements du rez-de-chaussée. Le thème de l'enfilade se poursuit dans les pièces d'habitation spacieuses et les interventions statiques

gibile, i plafoni dipinti con vernice lucida riflettono, a seconda della luce, i colori della vegetazione circostante. Gli spazi tra gli edifici orientano lo sguardo verso la Limmat e il bosco, così come verso l'argine e l'ex zona industriale. Il disegno di queste aree, progettato da Müller Illien Landschaftsarchitekten, gioca un ruolo centrale nella qualità del luogo. La vegetazione è diversa nei singoli spazi e conferisce a ciascuno il proprio carattere. I grandi arbusti, combinati con un sottobosco di piante autoctone e non, proteggono gli spazi esterni privati degli appartamenti al piano terra da sguardi indiscreti provenienti dall'alto. Allo stesso tempo, i rigogliosi spazi verdi collegano la scarpata con la strada al bosco della valle della Limmat. Oltre agli appartamenti, al piano terra ci sono anche due spazi utilizzabili dalla comunità, situati ciascuno agli estremi degli edifici principali.

Formalmente e tatticamente convincente, energeticamente ottimizzato

Con l'aggiunta di un ulteriore piano, gli edifici dispongono oggi di un attico con ampie terrazze. Gli appartamenti nei piani inferiori sono orientati a sud verso la città o a nord verso la valle della Limmat. Ambienti a doppia altezza portano luce agli appartamenti al piano terra. Il tema dell'enfilade si ritrova negli ampi spazi abitativi mentre gli interventi strutturali necessari sulle solette a nervature in cemento si manifestano sotto forma di massicci pilastri che suddividono gli spazi e pareti divisorie tra gli appartamenti. Anche se gli interventi strutturali sono stati notevoli, è stato comunque possibile conservare l'energia grigia rispetto a una completa demolizione. Inoltre, grazie

an der betonierten Rippendecke zeigen sich in Form massiver, raumgliedernder Stützen und Wohnungstrennwänden. Die statischen Eingriffe waren zwar gross, aber im Vergleich zu einem kompletten Rückbau konnte viel graue Energie erhalten bleiben. Zudem wurde die Betriebsenergie durch die energetische Sanierung und den Einsatz von Photovoltaik auf dem Dach gegenüber der früheren Büronutzung markant gesenkt.

Die bestehende Struktur mit den Stützen an der Fassade zeigt sich aussen in der feingliedrigen Einteilung der bandartigen Fenster aus Aluminium, die von den eingeschriebenen Loggien mit grossflächigen Fenstern unterbrochen werden. Eine leicht nach aussen gestellte Verkleidung aus Faserzement unterstreicht die Schichtung der ehemaligen Bürogeschosse, wobei der textile Sonnenschutz in einem dunklen Weinrot diese Wirkung bricht und die Volumen trotz ihres industriellen Charakters als Wohnbauten erkennbar macht. Mit dieser doppelten Charakteristik bilden die erneuerten Baukörper eine Art gestalterisches Scharnier zwischen dem Bäder- und dem Industriequartier.

nécessaires sur le plafond nervuré en béton se manifestent également sous la forme de piliers massifs et de cloisons qui structurent l'espace intérieur des appartements. Ces interventions ont certes été importantes, mais l'approche choisie a permis, en comparaison avec une démolition totale, de conserver l'énergie grise. De plus, l'énergie à l'exploitation a pu être réduite de manière significative par rapport à l'utilisation des surfaces comme bureaux grâce à la rénovation et à la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture.

La structure existante, avec les piliers en façade, se manifeste à l'extérieur par la répartition fine des fenêtres en aluminium à bandeaux, interrompue par les grandes baies vitrées des loggias. Un revêtement en fibrociment légèrement tourné vers l'extérieur souligne la stratification des anciens étages de bureaux, la protection solaire textile d'un rouge bordeaux foncé brise cet effet et rend les volumes reconnaissables en tant que bâtiments d'habitation malgré leur caractère industriel. Grâce à cette double caractéristique, les corps d'ouvrages rénovés constituent une sorte de charnière conceptuelle entre le quartier des bains et le quartier industriel.

alla riqualificazione energetica e all'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto, si è potuto ridurre significativamente l'energia operativa rispetto al precedente utilizzo.

La struttura esistente con i pilastri in facciata è visibile all'esterno nell'articolata ripartizione delle finestre a nastro in alluminio, interrotte dalle logge con grandi vetrate. Un rivestimento in fibrocemento, leggermente inclinato verso l'esterno, sottolinea la stratificazione dei vecchi piani degli uffici, mentre le tende da sole in tessuto rosso vinaccia, spezzano questo effetto, facendo riconoscere gli edifici come residenziali, nonostante il loro carattere industriale. Con questa duplice caratteristica, gli edifici riconvertiti costituiscono una cerniera tra il quartiere termale e quello industriale.

Umbauprojekt mit 78 Eigentumswohnungen

Römerstrasse, Baden

Ein Projekt von



intershop

intershop.ch



Architekten: Meier Hug | Gold Award «best architects 24»

BAUTEN IN K URZE

B TLEMENTS EN BREF

EDIFICI IN BREVE



FOTO: FISCHER ARCHITECTEN

Die folgenden Transformationen von B uros, Fabriken und Laboren zeigen, dass das Weiterbauen im Bestand im grossen Massstab Ressourcen schonen und Energie sparen kann. Unterschiedliche Herangehensweisen führen dabei zu grosser architektonischer Vielfalt.

Les transformations suivantes de bureaux, d'usines et de laboratoires montrent que la construction à grande échelle à partir de l'existant permet de préserver les ressources et d'économiser de l'énergie. Des approches différentes conduisent à une grande diversité architecturale.

Le seguenti trasformazioni di uffici, fabbriche e laboratori dimostrano che costruendo su edifici esistenti su larga scala si possono conservare le risorse e risparmiare energia. I diversi approcci portano a una grande diversit  architettonica.

UMFASSENDE ERNEUERUNG

WERTVOLLE ALUMINIUMFASSADE

Der Architekt und ETH-Professor Jacques Schader, Entwerfer der Schulhausanlage Freudenberg in Zürich, gehört zu den wichtigsten Exponenten der Schweizer Nachkriegsmoderne. Zu seinen Werken zählt das B urohaus am General-Guisan-Quai, dessen vertikal gegliederte Aluminiumfassade seit 1973 die repräsentative Züricher Seefront prägt. Das im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung vermerkte Gebäude erhielt 2022 eine umfassende, mit denkmalpflegerischen Auflagen durchgeführte Ertüchtigung, um heutigen Anforderungen an Energieverbrauch, Erdbebensicherheit und Barrierefreiheit zu genügen. Es wurde auf den Rohbau zurückgeführt undverst rkt. Gesch tzte Teile wie Treppenhäuser oder

Bodenplatten erhielten eine Auffrischung. Auch die unter Schutz stehende elegante Rasterfassade aus Glas und eloxiertem Aluminium blieb erhalten: Die Aussenverkleidung wurde demontiert, gereinigt und wieder eingebaut, die Fensterelemente gedämmt. Die erhöhte Wärmedämmung der Geb udeh ulle dank Dreifach-Isolierglas, thermisch getrennten Aluminiumprofilen und aussen liegendem Sonnenschutz sorgt für Komfort – nicht nur thermisch, sondern auch akustisch, weil die Lärmbelastung durch die viel befahrene Strasse auf der See-seite verringert wird. Auch der Bedarf an Betriebsenergie liegt tiefer; um ihn zu decken, kommt eine mit Seewasser betriebene W rmpumpe zum Einsatz. Das Projekt zeigt exemplarisch, welche Vorteile eine sorgf lti-

ge Erneuerung bestehender Bausubstanz im Vergleich zu einem Ersatzneubau bringen kann: nicht nur quantifizierbare Einsparungen an grauem CO₂, sondern auch einen schwer bezifferbaren – oder eher: unschätzbar – baukulturellen Mehrwert. (js)

GESCHÄFTSHAUS SCHADER, ZÜRICH

Bauherrschaft: Zürich Versicherungsgesellschaft, Zürich

Architektur: Fischer Architekten, Zürich

Tragkonstruktion: Synaxis, Zürich

HLKS-Planung: Polke Ziege von Moos, Zürich

Bauphysik: Büro für Nachhaltigkeit am Bau, Zürich; Basler & Hofmann, Zürich

Transformation: 2017–2022



FOTO: RBD DÜRRE

UMBAU MIT AUFSTOCKUNG

MUTIG UMGESTALTET

Die Eigentümerin UBS schätzte das Gewerbehause aus den 1960er-Jahren als abbruchreif ein, doch das Architekturteam überzeugte mit einem Umbauprojekt. Statt eines Neubaus entschied sich die Jury für das kluge Konzept, das auf starke Eingriffe im Innern setzt.

Die Erschliessung über das Tiefparterre und das Fehlen eines Zugangs im Erdgeschoss waren ein grosses städteräumliches Defizit des Bestands. Das Architekturteam erkannte in der südseitigen Laderampe aber einen attraktiven Schwellenraum und verlängerte diesen um das ganze Haus herum. Die Fassadenflucht wurde zurückgesetzt und offenbar gestaltet. Nun erlaubt die umlaufende Rampe gut sichtbar gewerbliche Nutzungen. Zudem bietet sie als halböffentlicher Raum einen Mehrwert für die Stadt. Eine figurale Betontreppe betont den neuen Eingang im Hochparterre des Hauses.

Die grösste Herausforderung war die Gebäudetiefe. Die Architekten behielten die bestehende Struktur aus vier Erschliessungskernen und Büroräumen bei, lösten jedoch die ehemaligen Lagerflächen im Innern auf. Ein beeindruckendes Atrium bringt Licht und Luft in das Gebäude und

eröffnet neue räumliche Qualitäten. Die versetzten Deckenausschnitte schaffen spannende Durchblicke und bieten unterschiedliche Raumstrukturen. Zudem wird das Atrium mit Hängepflanzen begrünt, was das rohe, charakteristische Ambiente verstärkt.

Das Planungsteam entschied sich, die Spuren der Zeit bewusst sichtbar zu lassen. Schnitte in den Betondecken und ausgebesserte Gebrauchsspuren an den Stützen erzählen die Geschichte des Gebäudes. Die verglasten Trennwände der Büroräume schaffen trotz geringer Raumhöhe eine unerwartete Grosszügigkeit.

Die zwei massiven bestehenden Geschosse im 4. und 5. Obergeschoss und das

neue Dachgeschoss aus Holz bilden eine abgetreppte Struktur mit begrünter Pergolen. Die grüne Krone verleiht dem Gebäude eine markante Erscheinung.

Die untere Gebäudehülle wurde durch raumhohe Verglasungen ersetzt. Ein feines Metallgerüst trägt den textilen Sonnenschutz, der die Fassade je nach Bedarf gläsern oder rot erscheinen lässt. Diese neue Hülle ist modular aufgebaut und vollständig rückbaubar, was den nachhaltigen Charakter des Projekts unterstreicht. Durch gezielte Eingriffe ist das Gebäude nun bereit für einen weiteren Nutzungszyklus. **(am)**

Ausführlicher Artikel zum Projekt:
Sonderheft Fassaden Nr. 3/2024.



FOTO: R. DÜRRE

BUCK40, GEWERBE- UND BÜROHAUS, ZÜRICH

Bauherrschaft:

UBS Fund Management, Basel

Totalunternehmung: Frutiger, Gümligen

Architektur: ARGE Oxid Architektur, Zürich / Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern

Tragkonstruktion: blesshess, Luzern

HLKS-Planung: eicher + pauli, Zürich / Luzern

Bauphysik: brücker + ernst, Luzern

Transformation: 2020–2024

Label: DGNB Gold

DIE TIEFE DER OBERFLÄCHE

Das Gebäude an der Route des Acacias, das 1973 von der Banque Populaire errichtet wurde, prägt mit seiner markanten Erscheinung das Genfer Viertel Les Acacias. Ursprünglich als Symbol für die Entwicklung dieses Arbeiterviertels gedacht, verlor es nach dem Verkauf an die Vorsorgeeinrichtung des Kantons Genf (CPEG) seine repräsentative Funktion und wurde fortan von der IT-Abteilung des Universitätskrankenhauses genutzt. 2014 beauftragte die CPEG das Christian Dupraz Architecture Office (CDAO) mit einer Studie zur Aufstockung des Gebäudes. Gemäss den örtlichen Bauvorschriften wäre eine Erhöhung um bis zu fünf Geschosse möglich gewesen, doch die Auftraggeberin entschied sich letztlich für nur drei zusätzliche Geschosse. Dies er-

möglichte es, die bestehende Struktur ohne aufwendige technische Installationen und höhere Investitionskosten um Wohnungen zu erweitern.

Der konzeptionelle Ansatz von Christian Dupraz, Gründer von CDAO, basiert auf dem Verständnis von Gebäuden als Teil eines dynamischen städtebaulichen Kontexts. Beim Projekt Acacias II liess er die ursprüngliche Betonfassade durch eine leichte, metallene Vorhangfassade ersetzen. Das Raster aus schmalen horizontalen und vertikalen Stahlbändern erinnert an die Spätmoderne und verleiht dem Gebäude eine neue Identität. Trotz der massiven Eingriffe erscheint es als kohärente Einheit.

Ein zentraler Aspekt des Umbaus war es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der

Tragkonstruktion des bestehenden Gebäudes und den Anforderungen der Aufstockung herzustellen. Der Einsatz von Metall reduzierte das Gewicht und schonte die bestehende Struktur. Die leicht rötliche hellbraune Metallhülle verleiht dem Gebäude eine monolithische Erscheinung. Diese durchgehende Farbgestaltung schafft eine fast skulpturale Qualität, die nicht nur die äussere Fassade, sondern auch die Innenräume prägt. Hier wird Farbe gezielt eingesetzt, um die verschiedenen Materialien zu vereinheitlichen und eine visuelle Kontinuität zu erzeugen. Dupraz sieht in der Farbgebung eine Möglichkeit, der Oberfläche Tiefe zu verleihen und die verschiedenen Epochen des Baus subtil zu verbinden.

Der Umbau des Acacias II verdeutlicht Dupraz' Fähigkeit, bestehende Bauten sensibel zu transformieren und zugleich die technischen und ästhetischen Herausforderungen moderner Architektur zu meistern. (hg)



FOTO: PAOLA CORSINI

ROUTE DES ACACIAS II, TRANSFORMATION UND AUFSTOCKUNG, GENÈVE

Bauherrschaft: CPEG – Caisse de Prévoyance de l'État de Genève, Genève

Architektur: Christian Dupraz Architecture Office, Genève

Tragkonstruktion: Ingeni, Genève

HLKS-Planung und Bauphysik: Energestion Ingénieurs-conseils und Zanetti Ingénieurs-Conseils, Genève

Transformation: 2015–2021



SAUTER Vision Center Building Intelligence Hub

Erreichen Sie Ihre Performance-Ziele
mit Energiemanagement
und Gebäudeanalytik

www.sauter-building-control.ch

Systems
Components
Services
Facility Management

SAUTER
Für Lebensräume mit Zukunft.



RiModul®

Hochwertige Stahl-Leichtbausysteme für den wirtschaftlich optimierten Montagebau

Ihre Vorteile:

- kurze Bauzeit
- geringes Gewicht
- maximale Funktionalität
- höchste Qualität
- hervorragender Brandschutz
- umfassende Nachhaltigkeit

➔ rigips.ch



«Bauen 2050»: CO₂-neutral, energieselbstversorgend, 50 % Energie gespart

In dieser Wohnüberbauung sind Strom und Wärme gratis

Die Stiftung Umwelt Arena Schweiz in Spreitenbach hatte die Idee für das win-win-win-Projekt. Die Überbauung «Bauen 2050» in Urdorf verbraucht rund 50 % weniger Energie als ein vergleichbarer Neubau und produziert mit Photovoltaik auf dem Dach und der Fassade den Strom selber. Und die Mieterinnen profitieren innerhalb eines Verbrauchs-Budgets von Gratis-Strom und Gratis-Wärme.

Erreicht wird die 50%ige Effizienzsteigerung durch eine Kombination von Massnahmen: Die Photovoltaik an der Fassade, den Balkonbrüstungen und auf dem Dach wird kombiniert mit der Hybridbox, einer Kombination aus Blockheizkraftwerk und Wärmepumpe, welche vorausschauend heizen und kühlen



Yusuf Saba, ABB Schweiz, vor dem Gebäudeautomations-system in einer Wohnung

kann und mit Biogas betrieben (Energie 360° AG) 100 % CO₂-neutral ist. Recyclingbeton und Backstein ermöglichen, dass die solare Wärmeenergie möglichst verlustfrei gespeichert wird. Dreifach verglaste Fenster (G. Baumgartner AG), Hochleistungsdämmstoffe und eine Steinwoll-Dämmung (Flumroc AG), welche sich zu 100 % recyceln lässt, und das Komfortlüftungssystem (drexel & weiss schweiz gmbh) vermindern Energieverluste.

Effiziente Haushaltsgeräte und Leuchtmittel sind ebenso Standard wie ein Lift mit geringem Standby-Verbrauch und Rekuperation (Schindler Aufzüge AG) oder die Dusche mit Wärmerückgewinnung (Joulia SA).

Mehr Lebensqualität, weniger Kosten

Der Schlüssel zum Erfolg ist aber das Gebäudeautomations-system mit Energieverbrauchsmessung (ABB Schweiz AG). Die Mieterinnen haben ein vorgegebenes Energieverbrauchs-Budget, in dessen Rahmen sie Wärme und Haushaltsstrom zum Nulltarif erhalten. Die Erfahrungen zeigen: Das System motiviert die Benutzer enorm, sparsam mit Energie umzugehen und selbst einen geringen Überverbrauch zu vermeiden.



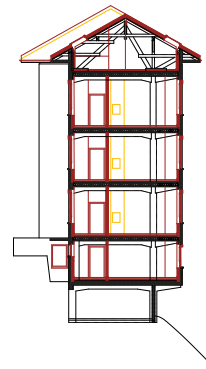
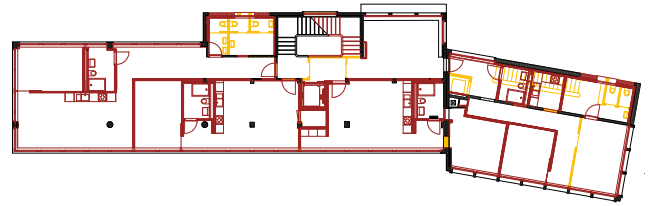
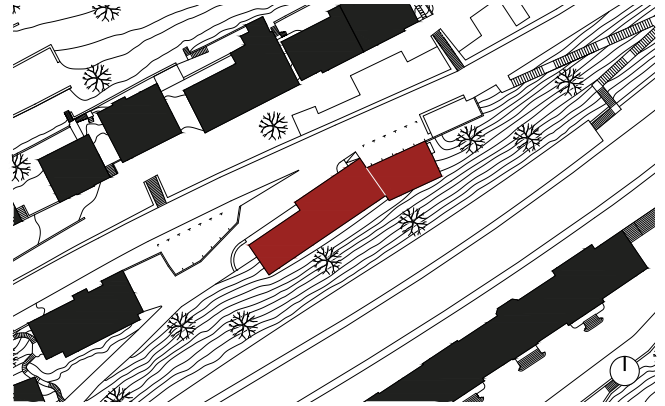
Die von W. Schmid & Co (Opfikon) sowie René Schmid Architekten AG (Zürich) erstellte Überbauung «Bauen 2050» in Urdorf zeigt, dass beim energieeffizienten Bauen alle gewinnen: Die Mieterschaft dank geringeren Nebenkosten, die Vermieter dank weniger Leerstand sowie dem Werterhalt der Liegenschaft und die Umwelt dank der CO₂-Neutralität.

Ihr Firmenausflug «Bauen 2050»

Wer mehr über diese faszinierende Idee erfahren und die Hintergründe verstehen möchte, besucht die Ausstellungswelten der Umwelt Arena, oder bucht die Gruppenführung für nachhaltiges Bauen wie «Bauen 2050 Urdorf», inklusive kulinarischem Abschluss.

Stiftung Umwelt Arena Schweiz,
8957 Spreitenbach,
umweltarena.ch





TRANSFORMATION

BAUSUBSTANZ IN NEUEM GLANZ

Das ursprüngliche, 1956 von Paul-André Davoine entworfene Gebäude der Zodiac-Uhrenmanufaktur erstreckt sich über ein steiles Gelände in Le Locle. Mit seinem bajonettartigen Grundriss erinnert es an das Sanatorium in Paimio von Alvar Aalto. Durch seine Struktur aus Pfeilern, Balken und durchgehenden Fenstern bot es freie Grundrisse.

In den 1960er-Jahren wurde die Zodiac-Manufaktur aufgrund der wachsenden Uhrenproduktion erweitert, doch die Krise der 1970er-Jahre traf die Region hart. Erst 2020 begann die Umwandlung des Gebäudes in Wohnungen, die speziell für ältere Menschen konzipiert wurden. Der Architekt Cédric Schärer setzte dabei auf eine «Guerillamethode»: Das Wiederverwenden bestehender Strukturen statt radikaler Veränderungen. Durch das genaue Studium des Bestands konnte erneuert werden, was einer Erneuerung bedurfte, und erhalten bleiben,

was noch tauglich war. Dies führte zu einer erheblichen Senkung der Betriebsenergie, zur Erhaltung grauer Energie und der Vermeidung grauer Treibhausgasemissionen für einen Neubau.

Die Wohnungsgrundrisse wurden so gestaltet, dass die Wege möglichst kurz blieben, mit einem zentralen Kern für Küche und Bad. Die 20 lichtdurchfluteten Einheiten verleihen dem Gebäudekomplex mit hohem kulturellem Wert eine neue Daseinsberechtigung. Dies geschah einerseits durch das Offenhalten verschiedener Nutzungsszenarien und andererseits durch die Erfüllung hoher technischer und programmatischer Anforderungen. Die Elemente, die die Identität und die Qualität der Uhrenfabrik ausmachen, wurden erhalten und teilweise zweckentfremdet, um ihrer neuen Nutzung zu dienen. Dies erforderte eine innovative Haltung aller beteiligten Parteien. Ein nach-

ahmenswertes Modell für den Fortbestand eines baulichen Erbes, das sich immer wieder neu erfinden muss. *(ib)*

MANUFACTURE ZODIAC, LE LOCLE

Bauherrschaft:

Activa, La Chaux-de-Fonds

Architektur:

Cédric Schärer architecte, Lausanne

Tragkonstruktion:

SD Ingénierie, Neuchâtel

HLKS-Planung und Bauphysik:

Planair, Neuchâtel

Schutzstatus: kommunal geschützt

Transformation: 2017–2020

Mehr Raum für Architektur dank Carsharing

Carsharing-Plätze bieten wertvolles Potenzial für zusätzliche Flächennutzungen. Mobility unterstützt Architekten, Mobilitätskonzepte mit geteilten Ressourcen in die Planungen zu integrieren - neu auch mit 3D-Renderings für Visualisierungen.

In einer sich verdichtenden Schweiz wird der effiziente Umgang mit Flächen immer bedeutender. Ein Carsharing-Parkplatz ersetzt bis zu elf herkömmliche Stellplätze und schafft damit pro Carsharing-Platz rund 137,5 Quadratmeter freien Raum in der Planung von Bauprojekten. Diese Flächen können beispielsweise für Grünanlagen oder Gemeinschaftszonen genutzt werden. Zudem ist der Bau von Parkplätzen, insbesondere von unterirdischen, mit hohen Kosten verbunden. Projekte, die durch die gewonnenen Flächen andere Lebensräume schaffen, sind also kostengünstiger und erhöhen gleichzeitig die Attraktivität sowohl für Bewohner als auch Investoren.

Die Nachfrage nach Carsharing ist insbesondere in städtischen Gebieten hoch, wo der öffentliche Verkehr gut ausgebaut und der Platz für private Autos begrenzt und teuer ist. Jedoch auch in ländlichen Regionen bietet Carsharing Potenzial, um eine durchgängige und nachhaltige Mobilität sicherzustellen.

Unterstützung bei der Planung

Wenn Architekten und Projektverantwortliche Carsharing in ihre Bauvorhaben integrieren, werden sie bei Bedarf von Mobility unterstützt. Beispielsweise bei der Planung optimaler Standorte, der Elektrifizierung und der Dimensionierung von Stellplätzen. Diese Stationen können bei Bedarf auch zu Mobilitäts-Hubs erweitert werden, die neben Autos weitere Sharing-Angebote wie E-Bikes oder E-Scooter bereitstellen. So entstehen multifunktionale, vernetzte Verkehrspunkte, die den urbanen

Raum bereichern und die Mobilitätsbedürfnisse der Zukunft abdecken. Neu stellt Mobility auch 3D-Renderings von Fahrzeugen, Ladestationen, Parkplatztafeln und Bodenmarkierungen zur Verfügung. Die Berücksichtigung von Carsharing in der Planungsphase kann damit direkt in den Visualisierungen veranschaulicht werden.

Mobility Genossenschaft

Suurstoffi 16
6343 Rotkreuz
www.mobility.ch

3D-Renderings herunterladen

Um die 3D-Renderings herunterladen zu können, wählen Sie **Registrieren** – direkt unter Sign-in – auf brand.mobility.ch



Die 3D-Renderings von Mobility können dem Kontext der Umgebung angepasst werden. Visualisierung: Hegias AG

INNOVATIV ERNEUERT, DEZENT VERÄNDERT

Das Coop-Hochhaus in Basel, direkt an der Einfahrt zum Bahnhof gelegen, prägt seit seiner Errichtung 1978 durch Gass Boos Architekten das Stadtbild. 2021 wurde es von Burckhardt Architektur umfassend saniert, mit dem Ziel, eine Balance zwischen der Be-

wahrung des architektonischen Erbes und der Einführung zeitgemässer Technologien zu finden. Dabei sollte die graue Energie der bestehenden Tragstruktur erhalten bleiben und das Gebäude energetisch ertüchtigt werden.

Die ursprünglichen, schmalen Fensterbänder wurden durch grössere, rahmenlose Glasfelder ersetzt, die die horizontale Ausrichtung der Fassade stärken und gleichzeitig für deutlich mehr Tageslicht sorgen. Die neuen Glaselemente erhellen die Innenräume bis in die Tiefe der Geschosse und bieten Ausblicke auf die Stadt und die umliegende Landschaft.

Ein wesentliches Element der Sanierung war die Integration von Photovoltaikmodulen in die Fassade. Diese Module wurden in die Brüstungen eingelassen und sind aufgrund ihrer satinierten und bedruckten Oberfläche nicht als solche erkennbar. So wird das ursprüngliche Wechselspiel von opaken Brüstungsbändern und Glasflächen fortgeführt. Die technologischen Neuerungen sind damit subtil und harmonisch in die Architektur eingebunden, ohne das Erscheinungsbild des Gebäudes zu dominieren.

Die Firma Aepli Metallbau entwickelte die Photovoltaikmodule und setzte sie effizient zwischen die Closed-Cavity-Elemente, ohne die Isolierung zu durchdringen, was positive Auswirkungen auf die Wärmedämmung und den Schallschutz der Fassade hatte. Die vorgefertigten Bauteile weisen überdurchschnittliche Dämmwerte auf und enthalten integrierte Beschattungselemente, die zusätzlich vor Wind geschützt sind. Diese technologisch und gestalterisch an-

SANIERUNG COOP-HAUPTSITZ, BASEL

Bauherrschaft: Coop Immobilien, Bern

Architektur:
Burckhardt Architektur, Basel

Fassadenplanung:
NM Fassadentechnik, Basel

Hersteller Photovoltaik-Module:
Megasol Energie, Deitingen

Ausführung Photovoltaik-Paneele:
Aepli Metallbau, Gossau

Bauphysik:
Gartenmann Engineering, Basel

Transformation: 2018–2021



FOTO: MARK NIEDERMANN

spruchsvolle Lösung vereint Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Ästhetik.

Eine Herausforderung des Projekts war die Durchführung der Sanierung bei laufendem Betrieb. Um den Arbeitsalltag der Mitarbeitenden im Hochhaus möglichst wenig zu beeinträchtigen, wurde das Gebäude in vier Etappen saniert, wobei die Arbeiten jeweils drei bis vier Stockwerke umfassten. Dank der Nutzung von Mastkletterbühnen anstelle von konventionellen Gerüsten konnte der Umbau effizient und kostengünstig gestaltet werden. Durch die energetische Ertüchtigung wurde der Heizenergieverbrauch um 30% gesenkt, und die Photovoltaikmodule liefern 10% des Strombedarfs des Gebäudes.

Das Coop-Hochhaus ist nun nicht mehr nur eine Landmark, sondern zeigt auch, dass sich Bestandserhalt und Innovation sehr gut verbinden lassen. **(ib)**



Energetische Sanierungen in bewohnten Zustand – partizipativ und sozial verträglich planen und gestalten.

Handbuch mit Leitfaden für Sanierer, Architekten, Planer und Bauherren.

Energetische Sanierungen im bewohnten Zustand

Ein praxisorientiertes Handbuch mit Anweisungen, Vorlagen und Beispielen

Für die Immobilienentwicklung in der Schweiz, die in den kommenden Jahrzehnten vor der Herausforderung der Innenverdichtung steht, wird die Dimension der sozialen Verantwortung und Nachhaltigkeit immer bedeutsamer. Dieses Handbuch schlägt eine alternative Methodik für energetische Sanierungsprojekte vor, die das Wohlbefinden des Quartiers und der verschiedenen Akteure, die dort wohnen oder arbeiten, in den Mittelpunkt stellt. Ziel ist es, eine solide Nachbarschaft und eine langfristig tragfähige Erfolgsgeschichte für das Erneuerungsprojekt zu schaffen, bei welcher der soziale Aspekt neben den wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten einen hohen Stellenwert einnimmt.

EnergieSchweiz sucht nach Partnerinnen und Partnern, die diese Methodik bei Sanierungen im bewohnten Zustand testen möchten; 40 % der Kosten des partizipativen Prozesses werden subventioniert.

Kontakt: Andrea Streit, BFE,
andrea.streit@bfe.admin.ch

Kostenloser Download:
www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/effizienz/gebäude.html





GEMEINSAM ZUKUNFTSAREALE KONZIPIEREN

Ulrich Reiter, IWB Areal-Experte

Sie suchen ein perfektes Zusammenspiel von Architektur, Energiesystem und Gebäudetechnik? Wir freuen uns, Sie bei der Realisierung Ihrer Visionen zu unterstützen. Mit unseren klimafreundlichen, integrierten Energielösungen gemeinsam eine effiziente Zukunft entwickeln.

iwb.ch/zukunftsareale



VITRINE



4B

Die ideale Renovationslösung

Das Minergie-zertifizierte Renovationsfenster RF1 design ist das einzige Wechselrahmensystem der Energieeffizienzklasse A. Dank Dreifachisolierung und effizienter Konstruktion reduziert das RF1 design den Energieverlust um bis zu 75% im Vergleich zu alten Fenstern. Das RF1 design ist die optimale Lösung für Renovierungen in bewohnten Gebäuden: Es lässt sich unabhängig von Grösse, Form und Zustand der bestehenden Fenster zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter minimalinvasiv auf den vorhandenen Rahmen montieren – ohne das Mauerwerk zu beschädigen.

→ www.4-b



IWB

Klimafreundliche Energiekonzepte

Steigern Sie die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit Ihrer Immobilien mit integrierten Energielösungen und intelligentem Energiemanagement. Unsere Lösungen steigern nicht nur die Energieeffizienz, sondern reduzieren auch den CO₂-Ausstoss. Als Transformationspartnerin begleiten wir Investoren, Architekten, Planer und Bauherren von der Planung bis zum Betrieb und setzen individuelle Energiekonzepte effizient um. Gemeinsam erreichen wir die Klimaziele – nachhaltig und wirtschaftlich.

→ www.iwb.ch/zukunftsareale



GEBÄUDEHÜLLE SCHWEIZ

Dreifach-Spagat für die Energiewende

Nicht nur Kunstturner beherrschen den Spagat. Diese Fitness ist im übertragenen Sinn im Berufsalltag der Gebäudehüllen-Spezialisten oft gefragt – ein Wollpullover kombiniert mit einem Gala-Kleid, kombiniert mit einem Kraftwerk. Sie sind damit sprichwörtlich Akrobaten rund um die Gebäudehülle. Mit uns auf dem «Königsweg e+» haben Sie Ihre Zukunftsimmoblie im Blick – vom Altbau mit Energieverlusten hin zu einem Vorzeigebauwerk mit Energieeinsparungen.

→ www.gebaeudehuelle.swiss



ZÜRCHER ZIEGELEIEN

Solarenergie im Dachziegelformat

Mit Unitas haben die Zürcher Ziegeleien ein Photovoltaiksystem entwickelt, das sich funktional und visuell vollständig ins Ziegeldach einfügt. Die Abmessungen des Moduls entsprechen genau vier 10er-Ziegeln, und es lässt sich auf dieselben Dachlatten mit derselben Lattenweite wie die Ziegel verlegen. Dies macht auch den Einbau einer Photovoltaikanlage in ein bestehendes Dach sehr einfach. Bei Unitas steht auch die Kreislauffähigkeit des Moduls im Fokus. Es ist so konzipiert, dass es sich am Lebensende mühelos zerlegen lässt.

→ www.unitas.zz-ag.ch



Hochschulkooperation EN Bau
für Energie und Nachhaltigkeit im Bauwesen

Unser gesamtes
CAS- und MAS-Angebot
finden Sie unter:
enbau.ch

Florian Hoch
B.A. ZHAW Architektur
MAS in nachhaltigem Bauen (EN Bau)

Vom CAS zum
MAS
Nachhaltiges Bauen

Bilden Sie sich berufsbegleitend zu den Themen Energie und Nachhaltigkeit im Bauwesen mit dem CAS-Angebot und MAS in nachhaltigem Bauen weiter.



**JETZT
BESTELLEN:
2., ERWEITERTE
AUFLAGE**

Stefan S. Fahrländer / Stephan G. Kloess

Immobilienökonomie

Lehrbuch in 2 Bänden

Im Lehrbuch Immobilienökonomie beleuchten Dr. Stefan S. Fahrländer und Dr. Stephan G. Kloess die Mechanismen und Funktionsweisen der Immobilienmärkte und zeigen ihre Zusammenhänge auf. Die 2., erweiterte Auflage macht im Teil Nutzermarkt auch die Planung zum Thema. Darüber hinaus umfasst der Teil Immobilien-Management neben dem Portfolio- neu auch das Asset- und Property-Management.



VALUATION.SWISS/SHOP



NeoVac

**Achtung.
Fertig. Go!**

Mobilität einfacher machen –
mit dem Mietmodell für Nutzer:innen und Mieter:innen.



CHF

**Jetzt
mieten!**

39
monatlich

E-Mobility Go! ist die clevere Komplettlösung für Ladeinfrastrukturen in Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Eigentümer:innen und Verwaltungen brauchen sich lediglich um den Grundausbau zu kümmern. Mieter:innen und Nutzer:innen bestellen die Ladestation direkt bei NeoVac. Die Abrechnung erfolgt über die Kreditkarte.

Making energy smarter

neovac.ch/e-mobility-go

FIRMENVERZEICHNIS



DIE MACHER DER ENERGIEWENDE

Gebäudehülle Schweiz

Lindenstrasse 4, 9240 Uzwil
www.gebaeudehuelle.swiss



Rigips AG

Täferstrasse 11b, 5405 Baden-Dättwil
www.rigips.ch



4B AG

An der Ron 7, 6280 Hochdorf
www.4-b.ch



Zürcher Ziegeleien AG

Eichwatt 1, 8105 Regensdorf
www.zz-ag.ch



Caeli ingénierie

Route de Saint-Julien 7, 1227 Carouge
www.caeli.ch



IWB

Margarethenstrasse 40, 4002 Basel
iwb.ch

IMPRESSUM

Sonderpublikation von *espazium* – Der Verlag für Baukultur

Beilage zu TEC21 Nr. 27/2024, zu TRACÉS Nr. 12/2024
und zu Archi Nr. 6/2024

Cahier spécial d'*espazium* – Les éditions pour la culture du bâti

Supplément à TEC21 n° 27/2024, à TRACÉS n° 12/2024
et à Archi n° 6/2024

Insero speciale di *espazium* – Edizioni per la cultura della costruzione

Allegato a TEC21 n° 27/2024, TRACÉS n° 12/2024 e Archi n° 6/2024

Konzept und Redaktion | Conception et rédaction | Concetto e redazione

Judit Solt (TEC21), Chefredaktorin | Rédactrice en chef | Direttrice
Marc Frochoux (TRACÉS), Chefredaktor | Rédacteur en chef | Direttore
Isabel Borner (TEC21), Redaktorin | Rédactrice | Redattrice
Philippe Morel (TRACÉS), Redaktor, Korrektor | Rédacteur, correcteur |
Redattore, Correttore
Graziella Zannone Milan (Archi), Redaktorin | Rédactrice | Redattrice
Leonie Singer (TEC21), Abschlussredaktorin | Secrétaire de rédaction |
Segretaria di redazione
Fabio Cani, Korrektor | Correcteur | Correttore
Anna-Lena Walther, Katrin Köller, Giorgio Chiappa (TEC21), grafisches
Konzept und Layout | Conception graphique et mise en page | Progetto
grafico e impaginazione
Laurent Guye (TEC21), Bildbearbeitung | Photolithographie |
elaborazione immagini
Doro Baumgartner (TEC21), Vitrine | Vitrine | Vetrina

Übersetzungen | Traduction | Traduzioni

Französisch–Deutsch: Isabel Borner
Französisch–Italienisch: Francesca Acerboni
Deutsch–Italienisch: Christian Rainer
Deutsch–Französisch: TTN Translation Network

Adresse der Redaktion | Adresse de la rédaction | Indirizzo della redazione

TEC21 – Schweizerische Bauzeitung,
Zweierstrasse 100, Postfach, 8036 Zürich
Telefon 044 288 90 60, redaktion@tec21.ch, espazium.ch

Herausgeber | Éditeur | Editore

espazium – Der Verlag für Baukultur
espazium – Les éditions pour la culture du bâti
espazium – Edizioni per la cultura della costruzione
Zweierstrasse 100, 8003 Zürich, Telefon 044 380 21 55
Katharina Schober, Verlagsleiterin | Directrice des éditions |
Directrice editoriale
Ariane Nübling, Assistentin | Assistante | Assistente
Senem Wicki, Präsidentin | Présidente | Presidente

Inserate | Publicité | Pubblicità

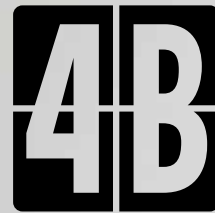
Fachmedien – Zürichsee Werbe AG,
Tiefenaustrasse 2, 8640 Rapperswil

Druck | Imprimeur | Stampa

Stämpfli AG, Bern

Nachdruck von Bild und Text, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher
Genehmigung der Redaktion und mit genauer Quellenangabe. |
La reproduction d'illustrations ou de textes, même sous forme d'extraits,
est soumise à l'autorisation écrite de la rédaction et à l'indication
exacte de la source. | La riproduzione delle immagini o dei testi, anche
in forma parziale, richiede l'autorizzazione scritta della redazione
e l'indicazione esatta della fonte.

Die Designlösung für eine zuverlässige Renovation



Sichtbar weiter

Mit dem Renovationsfenster RF1 design und dem patentierten Wechselrahmensystem hat 4B die perfekte Lösung für eine sanfte und schnelle Renovation entwickelt. Ohne Baustelle und mit Termin-, Kosten- und Planungssicherheit eignet sich das RF1 design ideal für Renovationen im bewohnten Zustand. Für mehr Ästhetik ohne Kompromisse.



Jetzt scannen
und mehr
erfahren.

www.4-b.ch

«FASSADE – HÜLLE MIT POTENZIAL» FACHWISSEN AUF KNOPFDRUCK - DAMIT SIE ZEIT UND ENERGIE SPAREN»



ABONNEMENT FACHZEITSCHRIFT GEBÄUDEHÜLLE

Neuste Erkenntnisse und Informationen
rund um die Hauptthemen
der Gebäudehülle

Jetzt abschliessen



Übersicht digitale
Arbeitswerkzeuge




Wegleitungen

Das Kompetenzzentrum Gebäudehülle Schweiz bietet Baufachleuten eine breite Palette an Fachwissen rund um die Gebäudehülle an. Nebst der Vielfalt von Arbeitshilfen wie Merkblätter, Handbücher, Wegleitungen zu SIA Normen oder Protokolle finden jährlich mehrere Fachtagungen statt. Die Produktpalette wird laufend weiterentwickelt - ganz nach dem Motto «Gemeinsam kompetent unterwegs - für das Erneuern des Gebäudeparks Schweiz».

Übrigens, über die Hotline 0900 92 40 00 (erste Minute kostenlos, jede weitere Minute CHF 3.00) erhalten Sie Antworten auf Ihre Anliegen rund um die Themen Arbeitssicherheit und Fachtechnik.

FACHWISSEN RUND UM DIE GEBÄUDEHÜLLE

-  Fachtechnik
-  Sicherheit
-  Betriebswirtschaft

-  Bildung
-  Kommunikation
-  Personal

