

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 78 (1991)
Heft: 7/8: Im Wesentlichen = Pour l'essentiel = In essence

Rubrik: Werk-Material

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

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

Immeuble de logements et de commerces, Lausanne



Lieu	Route Aloïs-Fauquez 87 (immeuble de logements); Chemin d'Entrebois 2 (immeuble commercial)	
Maître de l'ouvrage	Solvalor SA, 14, Mon Repos, Lausanne; De Rham et Cie, 14, Mon Repos, Lausanne	
Architecte	Atelier Cube: Guy + Marc Collomb, Patrick Vogel, architectes EPFL, FAS, SIA, Lausanne Collaborateur: M. Chavanon	
Ingénieur civil	Realini & Bader, ingénieurs, Epalinges	

Information sur le projet

Insertion d'un programme de logements et de commerces en site urbain, un plan de quartier définissant des volumes et des affectations. Le

programme est réparti en deux blocs pouvant être attribués à deux propriétaires distincts.

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle:	Superficie de la parcelle	2 830m ²	Bâtiment:	Nombre d'étages	Rez-de-chaussée et 4 étages
	Surface bâtie	2 170 m ²		Superficie d'étages (SIA 416, 1.141)	
	Surface entourage	660 m ²		Sous-sol	1 740 m ²
	Superficie d'étage brute	2 190m ²		Rez-de-chaussée	2 140 m ²
	Taux d'utilisation	1.98		Etage sur rez	3 520 m ²
	Surface des façades:			Total	7 400 m ²
	Superficie d'étage	0.37		Surface utilisée: (p.ex. habitations)	2 450m ²
				(p.ex. garages)	1 540 m ²
				(p.ex. industrie)	2 390 m ²
	Mètres cubique (SIA 116)	26 800 m ³ ,		buanderies, caves,	
	dont 13800 m ³ en logements			locaux techniques	250 m ²

Programme

Immeuble de logements: 16 4^{1/2} pièces, 8 3^{1/2} pièces, 4 studios, 6 magasins.

Immeuble commercial: Surfaces brutes pour commerce et bureaux divisibles au gré des preneurs, parking de 60 places.

Construction

- Structure porteuse intérieure avec murs et piliers en béton armé.
- Façades porteuses extérieures en béton armé, isolées des dalles.
- Fenêtres de l'immeuble d'habitation: bois et verre isolant.

- Fenêtres de l'immeuble commercial: métal et verre isolant.
- Couverture: étanchéité multicouche et toiture jardin.

Coûts

Coûts totaux spécifiés selon CFC

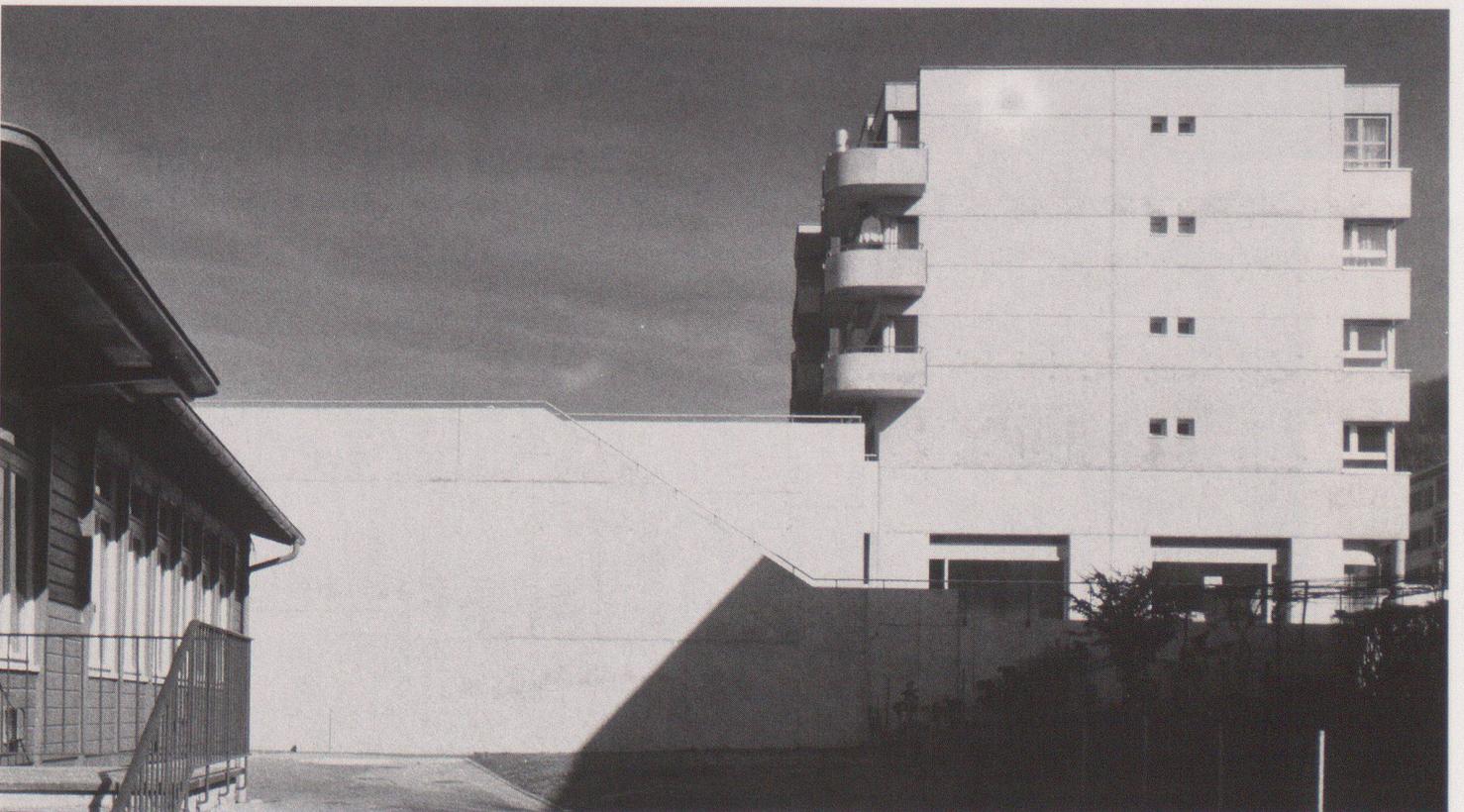
1	Travaux préparatoires	Fr.	135 500.-	2	Bâtiment	Fr.	10 390 000.-
2	Bâtiment	Fr.	10 390 000.-	20	Excavation	Fr.	274 000.-
3	Equipements d'exploitation	Fr.		21	Gros œuvre 1	Fr.	4 026 500.-
4	Aménagements extérieurs	Fr.	203 000.-	22	Gros œuvre 2	Fr.	1 265 500.-
5	Frais secondaires	Fr.	1 040 500.-	23	Installations électriques	Fr.	391 500.-
6		Fr.		24	Chauffage, ventilation, condit. d'air	Fr.	600 000.-
7		Fr.		25	Installations sanitaires	Fr.	484 500.-
8		Fr.		26	Installations de transport	Fr.	204 500.-
9	Ameublement et décoration	Fr.		27	Aménagements intérieurs 1	Fr.	1 170 500.-
1-9	Total	Fr.	11 769 000.-	28	Aménagements intérieurs 2	Fr.	829 000.-
				29	Honoraires	Fr.	1 144 000.-

Coûts spécifiques

Coûts de bâtiment/m ³ SIA 116	Fr.	387.-	Début de l'étude	1984
Coûts de bâtiment/m ² superficie d'étage	Fr.	1 404.-	Début des travaux	1985
Coûts/m ² superficie entourage	Fr.		Achèvement	1987
Indice de Zurich (1977 = 100)		138.6 points	(NB CFC 27 et CFC 28 achevés en 1989) pour l'immeuble commerc.	

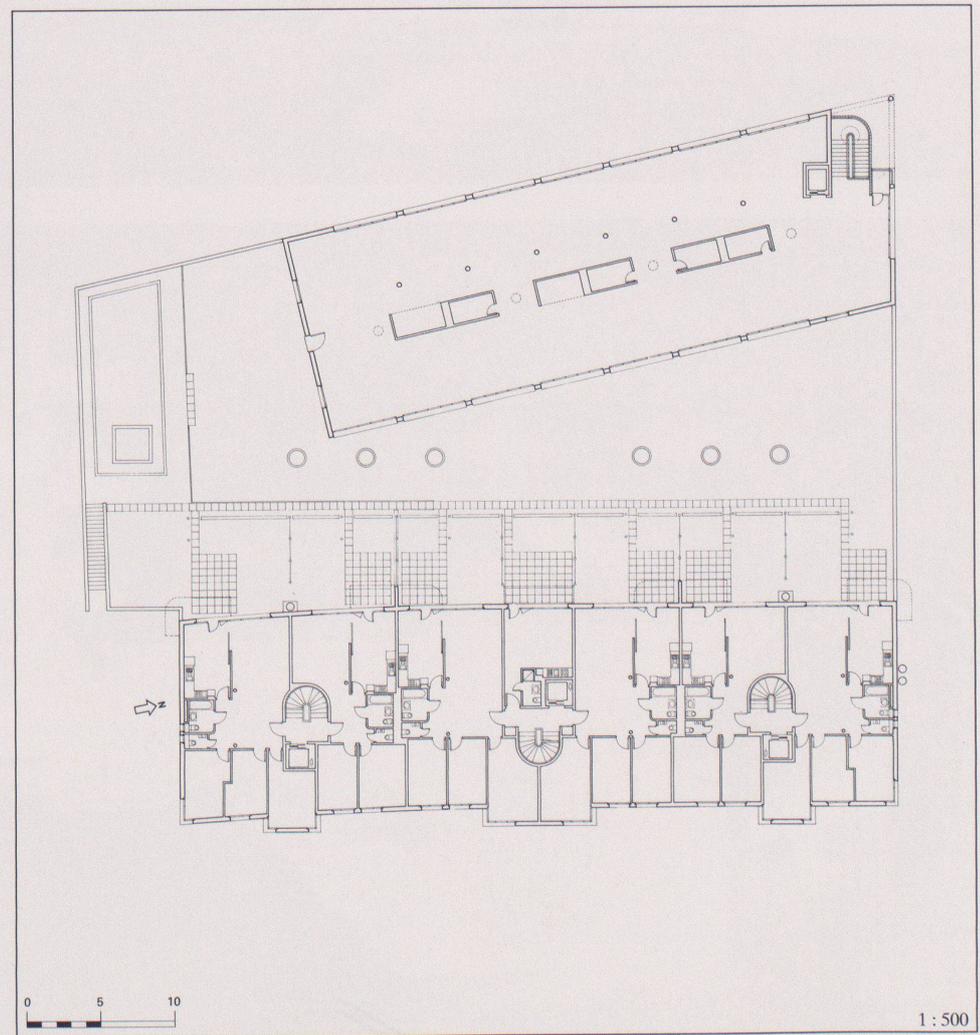
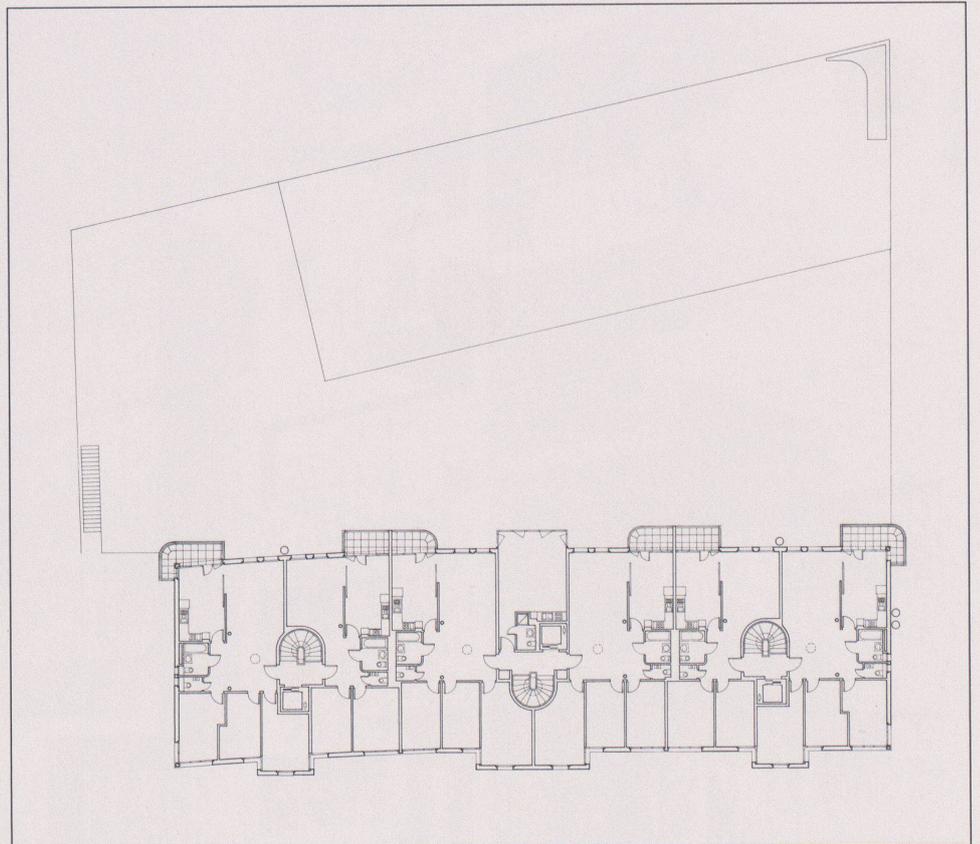
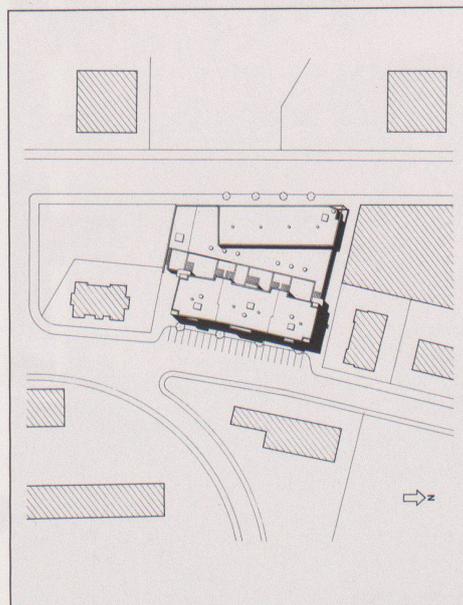


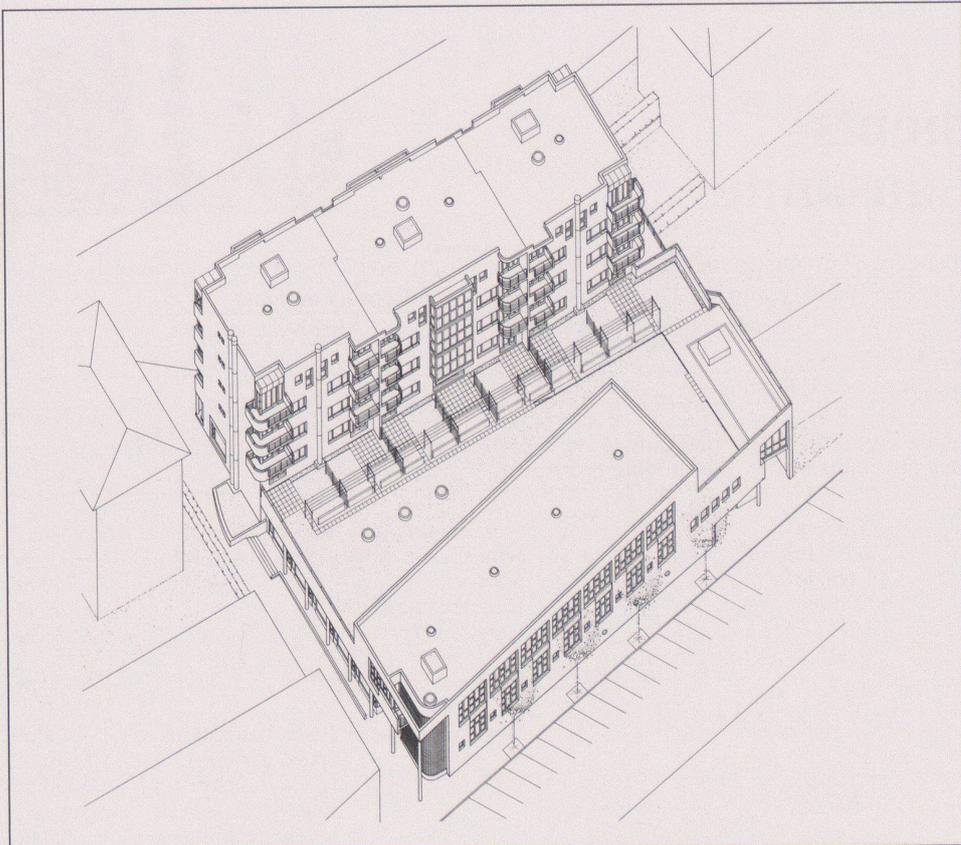
1



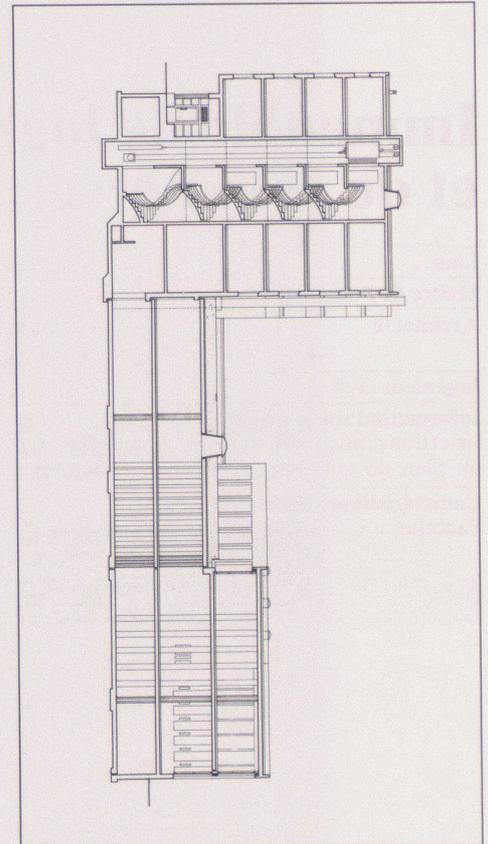
2

2

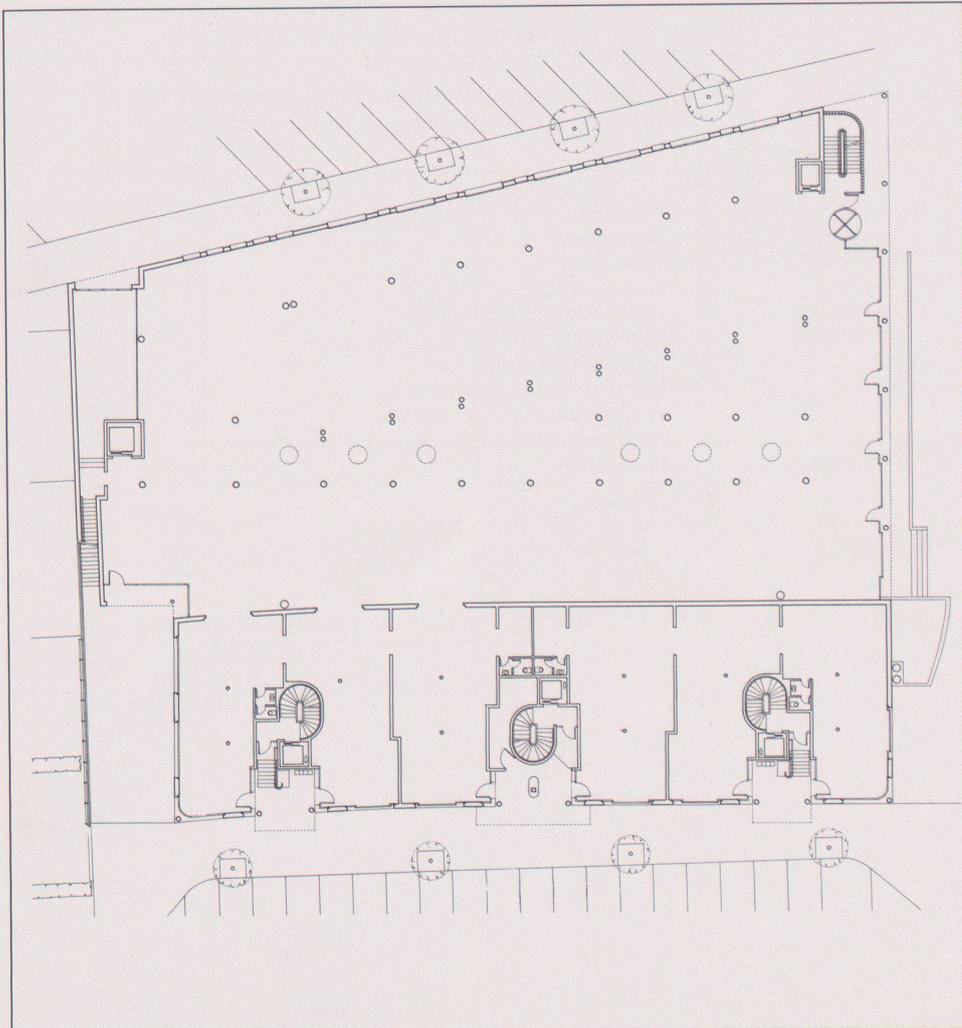




6



10



9

4

- 3 Vue de la rue
- 4 Façade nord et angle nord-ouest
- 5 Situation
- 6 4ème étage
- 7 1er étage
- 8 Vue de nord-ouest
- 9 Rez-de-chaussée
- 10 Coupe transversale

Demonstrativbauvorhaben in Puchheim, München



<i>Bauherr</i>	Gemeinnützige Bayerische WohnungsAG (GBWAG), München
<i>Architekt</i>	Manfred Kovatsch, München; Mitarbeiter: Andreas Meck, Mechtild von Kienlin, Dieter Keller
<i>Fachplaner</i>	Sanitär: Ing.Büro Kothlechner, München; ELT: Ing.Büro Gramberger+Partner, München; Heizung: Ing.Büro Huber, München; Statik: Ing.Büro Suess+Staller, Gräfelfing
Projektinformation	<p>Die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erstellte Mietwohnanlage liegt im Einzugsbereich Münchens, in der Gemeinde Puchheim. Das Gelände ist eben und zeichnet sich durch schönen Baumbestand aus. Das Grundstück wird im Osten von einer verkehrsberuhigten Strasse erschlossen. Entlang dieser Strasse sind unter Bäumen die offenen Stellplätze angeordnet. Hinter den Stellplätzen verläuft ein Fussweg, von dem aus schmale Wege durch eine erste Bebauungszeile in einen inneren, verkehrsfreien, gemeinschaftlichen Spiel- und Erschliessungsbereich führen. Zwei Haustypen kennzeichnen das Konzept. Parallel zur Strasse sind kleine Hofhäuser in Zweiergruppen gestaffelt. Die Grundrisse sind so angelegt, dass sich der Wohnbereich nach Süden zum ruhigen Wohnhof hin öffnet, der über einen Zugang mit der Gemeinschaftszone verbunden ist. Der zweite Haustyp ist das zweigeschossige Reihenhäuser mit drei bis vier Zimmern für unterschiedlich grosse Familien. 14 dieser Häuser bilden eine von der Gemeinschaftszone aus erschlossene Zeile, einmal unterbrochen für einen Durchgang in den Garten im Westen. An der Zugangsseite liegen die oberirdisch angeordneten Kellerersatzräume und bilden mit den Häusern kleine Eingangshöfe als Übergang von der Öffentlichkeit des Erschliessungsraumes zur Privatheit der Wohnung. Mauerschotten und weit vorgezogene Dächer über senkrecht gefalteten Glasfassaden definieren die privaten Freiräume der Reihenhäuser auf der Gartenseite (die geplanten Wintergärten zur weiteren Abschirmung mussten aus Kostengründen entfallen).</p> <p>Am Nord- und Südeinde der Siedlung liegen die Gemeinschaftseinrichtungen. Im Süden sind im Gemeinschaftshaus, das als Aussichtsturm und Merkzeichen für die Siedlung konzipiert ist, ein Mehrzweckraum mit Galerie und Teeküche sowie die Heizzentrale untergebracht. Ein kleiner, pavillonähnlicher Bau im Norden der Siedlung bietet in Strassennähe ein schützendes Dach für unterschiedliche Aktivitäten.</p>
Konstruktion	Massivbauten ohne Unterkellerung; Wände aus Gisoton-Mauerwerk, verputzt bzw. verschalt; Gründung als Stb-Fundamenten und -Sohlen; Stb-Decken und Holztreppen; Pultdächer als Holz-Pfettenkonstruktionen mit Titanzinkdeckung.
Raumprogramm	6 Hofhäuser in Zweiergruppen als 2-Zi-Wohnungen (58m ²); 14 zweigeschossige Reihenhäuser mit 3-, 4-Zi-Wohnungen (77–93m ²); ebenerdige Kellerersatzräume, offene Stellplätze, Gemeinschaftshaus mit Technikraum im UG, Mehrzweckraum mit Galerie und Küche im OG.
Elementbeschreibung	
<i>KGR 1 Grundstück</i>	Nicht erfasst
<i>KGR 2 Erschliessung</i>	Nicht erfasst
<i>KGR 3 Bauwerk</i>	
<i>BGR Baugrube</i>	Geringe Aushubmenge für Unterkellerung des Gemeinschaftshauses
<i>BAF Basisflächen</i>	Stamfbetonfundamente B15, ungeschalt, Streifenfundamente B25, inkl. Schalung und Aussendämmung; Bodenplatte B15 D = 12 cm, auf Trennlage; Zementestrich 55 mm, auf Abdichtung und Wärmedämmung 80 mm; Linoleum
<i>AWF Aussenwandflächen</i>	Gisoton-Mauerwerk D = 30–36,5 cm; 3lagiger Aussenputz, Anstrich bzw. hinterlüftete Holz- und Faserzementverkleidungen aussen; Holzfenster Fichte, gestrichen; Innenputz und Anstrich bzw. Fliesenbekleidung
<i>IWF Innenwandflächen</i>	Gisoton-Mauerwerk D = 12,5–24 cm bzw. Trennwände, holz- oder gipskartonbeplankt; Röhrenspantüren in Stahlzargen, gestrichen; Innenputz, Anstrich, Fliesenbekleidung; Holzgeländer und -handläufe
<i>HTF Deckenflächen</i>	Stahlbetondecken B25 14–18 cm; eingestemmte Holztreppen Fichte/Buche; Anhydritestrich 55 mm auf Trittschalldämmung 30 mm; Linoleum, Dielenbelag Fichte im Gemeinschaftshaus; Anstrich auf Beton, Holzverkleidung am Gemeinschaftshaus
<i>DAF Dachflächen</i>	Pultdächer, flach geneigt und geknickt, als Holz-Pfettenkonstruktion; Tonnendach über dem Gemeinschaftshaus, Titanzinkdeckung auf Schalung und Pappe; Dämmung 140 mm zwischen den Sparren, NF-Schalung Fichte 20 mm; Vordächer aus Drahtglas auf verzinkter Stahlunterkonstruktion
<i>319 Sonstige Konstruktionen</i>	Baustelleneinrichtung, Montagegerüste, Isolierschornstein
<i>32 Gebäudetechnik</i>	SML-Grund-, Fall- und Sammelleitungen; Kalt- und Warmwasserleitungen aus Stahlrohr, teils erdverlegt inkl. Dämmung, Objekte aus weissem Kristallporzellan; gasgefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Plattenheizkörper, Stahlrohrleitungen, teils erdverlegt inkl. Dämmung; Elektroinstallation und Fernmeldeinstallation (Wohnungsverteiler, Klingelanlagen, Türsprechanlage, Antenne); Entlüftung der innenliegenden Sanitärbereiche
<i>34 Betriebliche Einbauten</i>	Einbauküche im Gemeinschaftshaus
<i>35 Besondere Bauausführung</i>	Keine Aufwendungen
<i>KGR 4 Gerät</i>	Nicht erfasst
<i>KGR 5 Aussenanlagen</i>	Kanalleitungen; Kiesauffüllungen; Pergolen
<i>KGR 6 Zusätzliche Massnahmen</i>	Baureinigung
<i>KGR 7 Nebenkosten</i>	Nicht erfasst

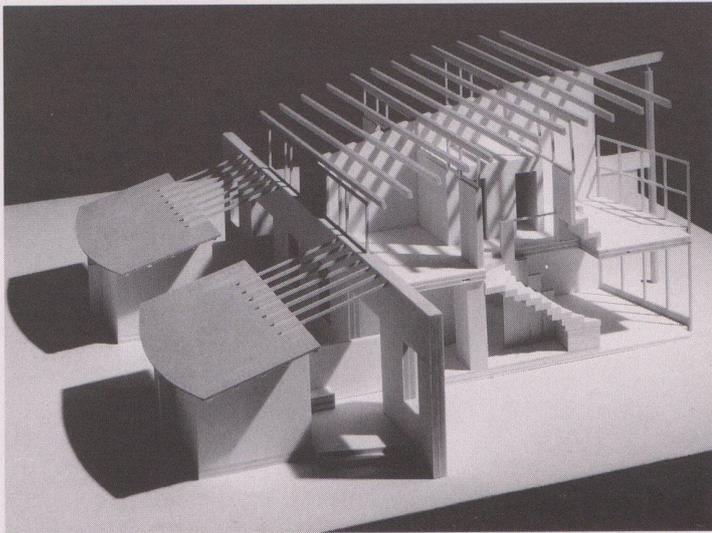


1

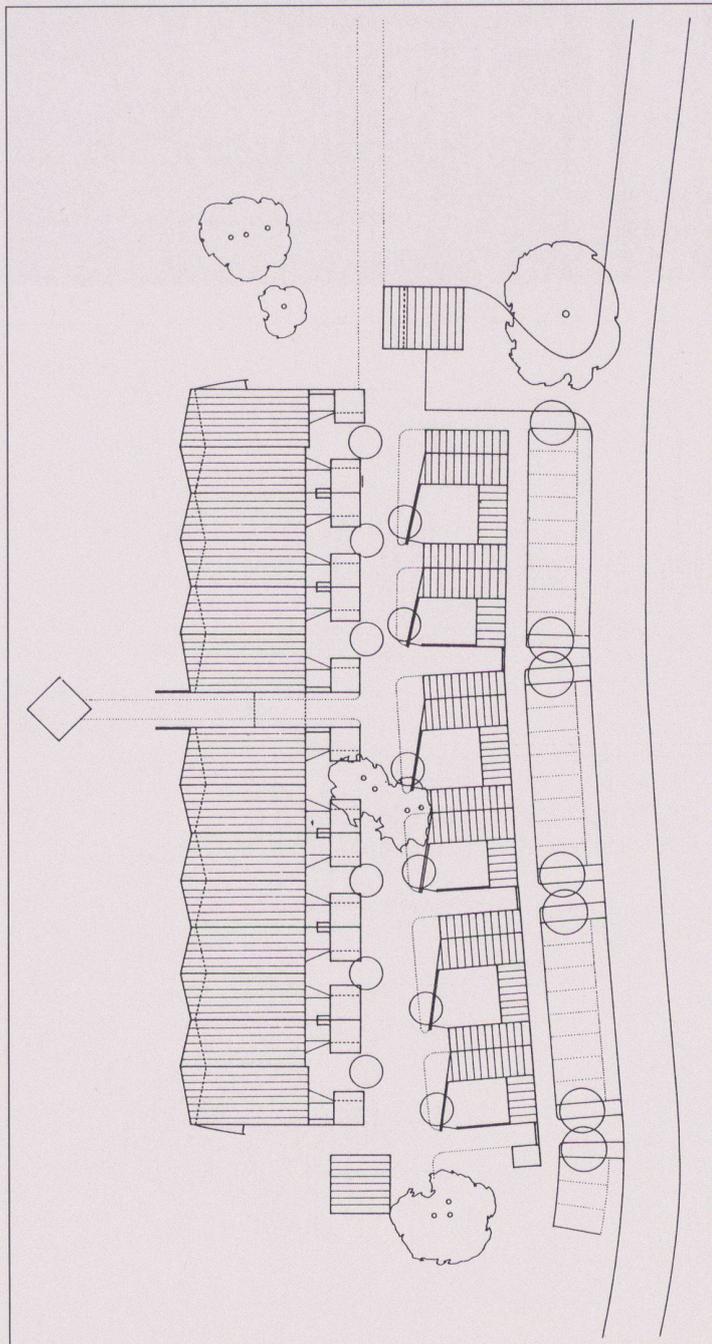


2

2



3



4

Bauzeit	Oktober 1988 bis Dezember 1989
Marktsituation	Gesamtkonjunktur durchschnittlich, regionaler Markt überdurchschnittlich
Vergabeform	beschränkte Ausschreibung
Grundstück	ebener Baugrund auf voll erschlossenem Gelände in Ortsrandlage

Flächen- und Rauminhalte nach DIN 277

Flächen/Rauminhalte	A	B	C	Gesamt	BGFa	BRIa
HNF Hauptnutzfläche m ²	1 300	200	270	1 770	57,78%	17,57%
NNF Nebennutzfläche m ²	280	-	-	280	12,44%	3,78%
NF Nutzfläche m ²	1 580	200	-	1 780	70,22%	21,35%
FF Funktionsfläche m ²	30	-	-	30	1,33%	0,41%
VF Verkehrsfläche m ²	280	110	-	390	12,44%	3,78%
NGF Nettogrundrissfläche m ²	1 890	310	270	2 470	84,00%	25,54%
KF Konstruktionsfläche m ²	360	10	10	380	16,00%	4,86%
BGF Bruttogrundrissfläche m ²	2 250	320	280	2 850	100,00%	30,41%
BRI Bruttoreauminhalt m ³	7 400	2 200	600	10 200	328,89%	100,00%

Grobelelemente

Grobelelemente	Menge	EHP	Kosten	ME/m ² BGFa	DM/m ² BGF a	% an KGR 3
BGR Baugrube	m ³	160	5	810	0,07	0
BAF Basisflächen	m ²	1 180	288	340.200	0,52	151
AWF Aussenwandflächen	m ²	3 600	241	867.000	1,60	385
IWF Innenwandflächen	m ²	2.110	126	266.000	0,94	118
HTF Deckenflächen	m ²	1.070	280	300.000	0,48	133
DAF Dachflächen	m ²	1 670	254	424.000	0,74	188
319 BGF Sonstige Konstruktion		2 250	30	67.000	1,00	30
31 BGF Baukonstruktionen		2 250	1 007	2.265.010	1,00	1.007

Bauwerkskosten nach DIN 276	Kosten	DM/m ² BGF a	DM/m ³ BRI a	% an KGR 3
311 Gründung	247.000	110	33	8,66
312 Tragkonstruktionen	649.500	289	88	22,77
313 Nichttragende Konstruktion	1.301.510	578	176	45,62
319 Sonstige Konstruktionen	67.000	30	9	2,35
31 Baukonstruktionen	2.265.010	1.007	306	79,39
321 Abwasser	200.500	89	27	7,03
322 Wasser				
323 Heizung	245.500	109	33	8,60
325 Elektro	136.500	61	18	4,78
326 Fernmeldetechnik				
327 Raumlufttechnik				
32 Installation/Betriebstechnik	582.500	259	79	20,42
34 Betriebliche Einbauten	5.490	2	1	0,19
Bauwerkskosten KGR 3	2.853.000	1.268	386	100,00

Gesamtkosten nach DIN 276	Kosten	DM/m ² BGF a	DM/m ³ BRI a	% an KGR 3
1 Baugrundstück	0	0	0	0,00
2 Erschliessung	0	0	0	0,00
3 Bauwerk	2.853.000	1.268	386	100,00
4 Gerät	0	0	0	0,00
5 Aussenanlagen	93.000	41	13	3,26
6 Zusätzliche Massnahmen	14.500	6	2	0,51
7 Baunebenkosten	0	0	0	0,00
Gesamtkosten KGR 1-7	2.960.500	1.316	400	103,77

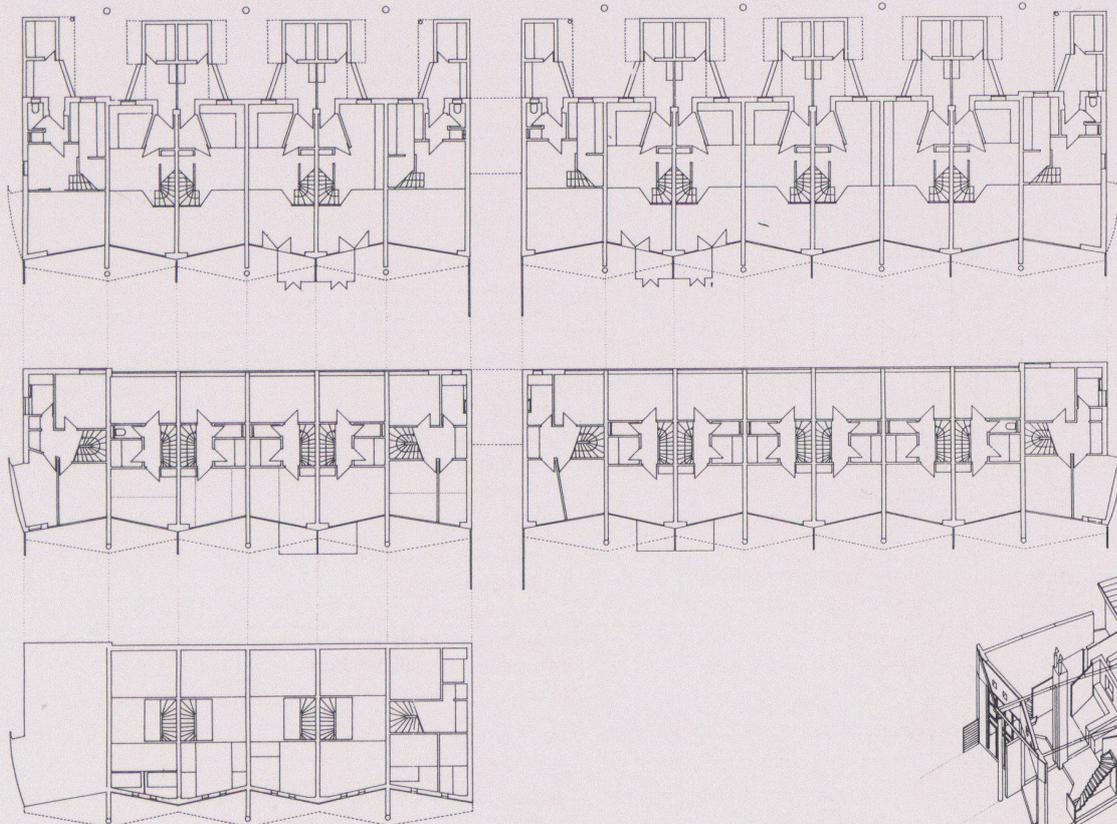
Preisstand 4. Quartal 1988, alle Kosten netto
Auswertung: Jost Consult, München

- 1 Ansicht von Süden, rechts die Hofhäuser
- 2 Gemeinschaftshaus, Ansicht von Süden

- 3 Modell Reihenhaus
- 4 Situationsplan

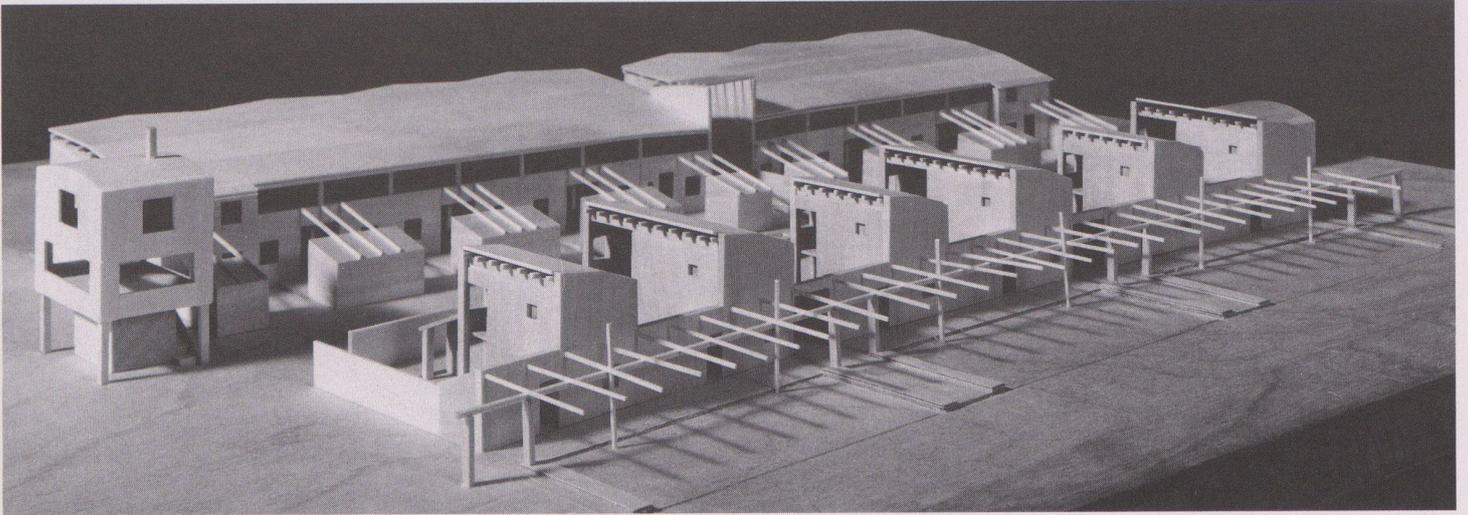


5

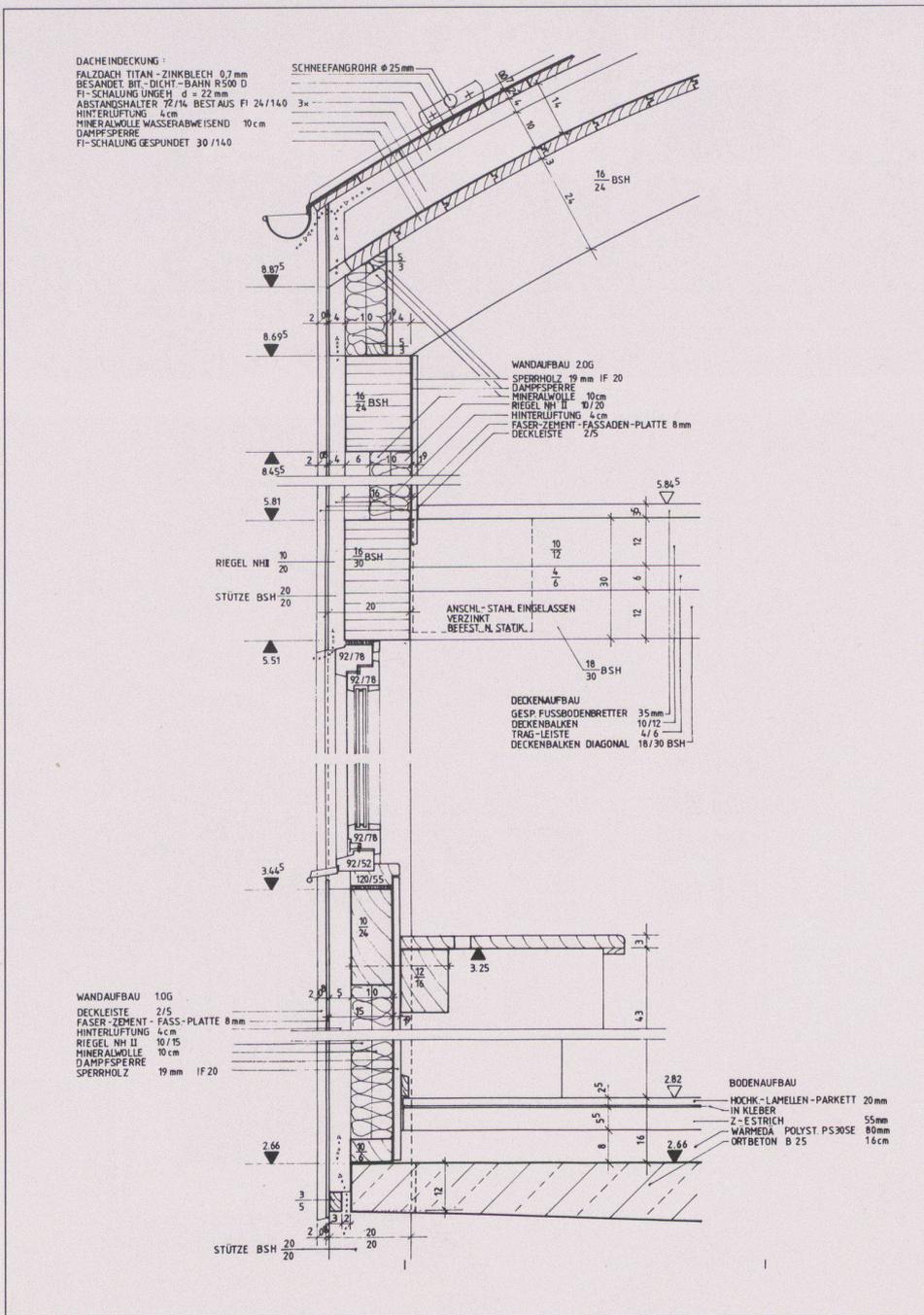


0 5 10

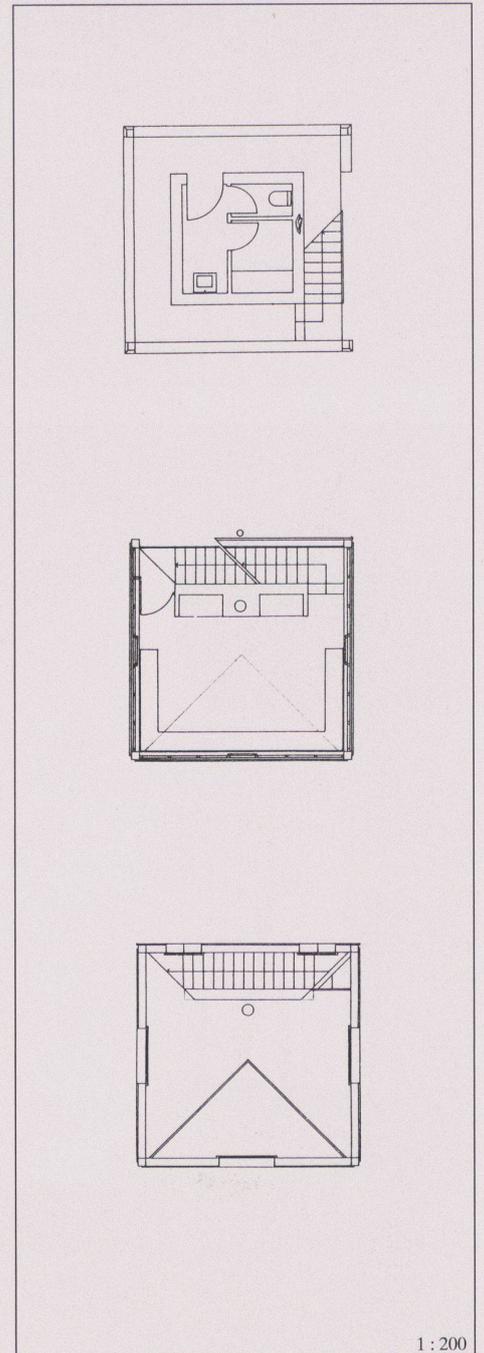
1 : 500



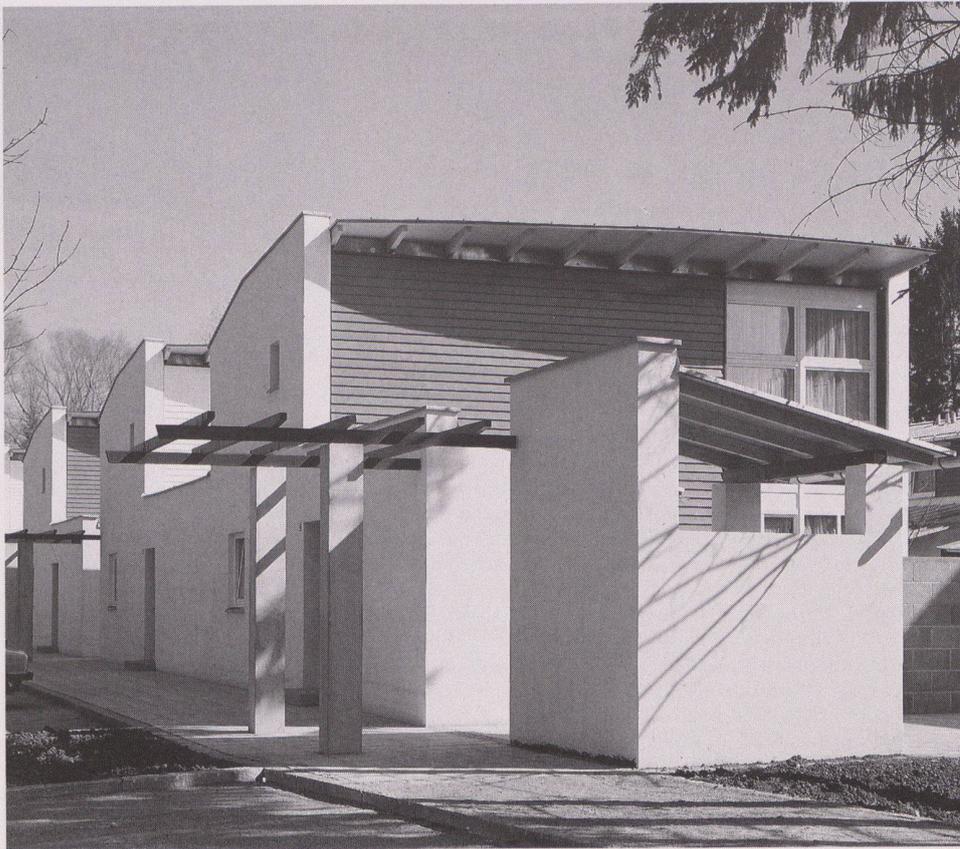
7



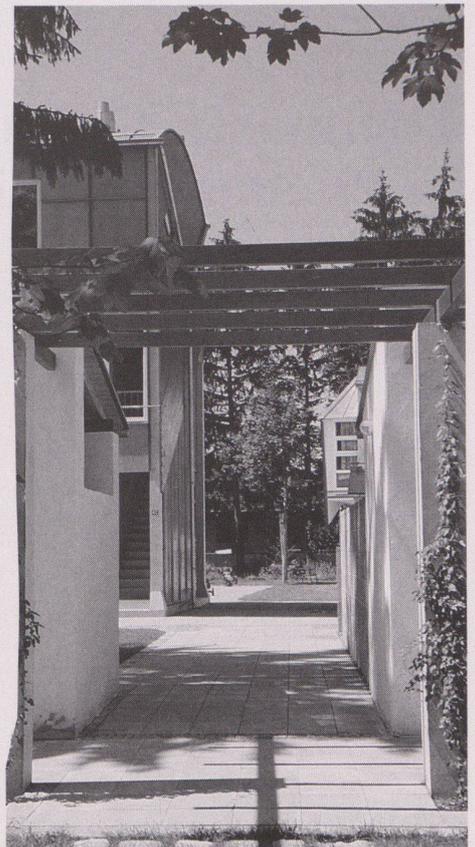
8



9



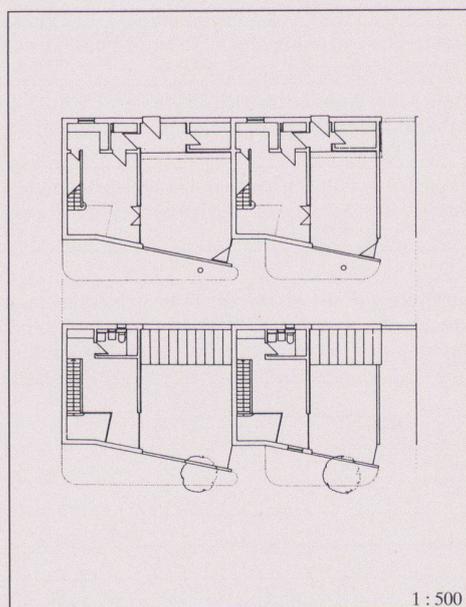
10



11



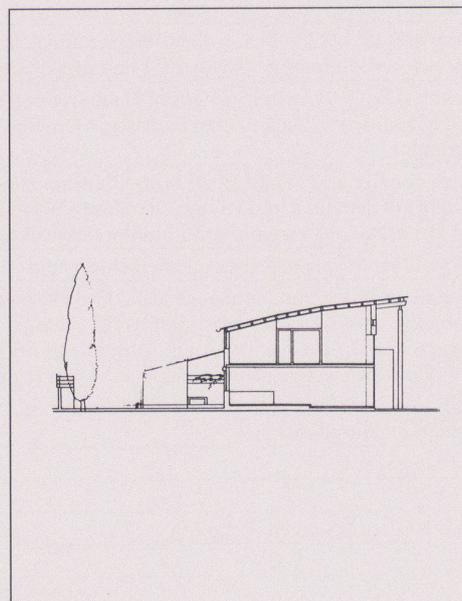
12



13

6

1 : 500



14

- 5 6
Reihenhäuser
 - 7
Gesamtüberbauung, Modell
 - 8 9
Gemeinschaftshaus, Detailschnitt,
Erdgeschoss, Ober- und Galeriegeschoss
 - 10 - 14
Hofhäuser
 - 11
Durchgang
 - 12
Querschnitt
 - 13
Erd- und Obergeschoss
 - 14
Gesamtansicht, Eingangsseite
- Fotos: Franz Wimmer, München