

# Immobilien und Energie Immobilier et énergie Immobili ed energia

Nr. 3 / N° 3  
2020

**Strategien der Transformation  
Stratégies de la transformation  
Strategie di trasformazione**

**TEC21**

Sonderheft

**TRACÉS**

Hors-série

**archi**

Edizione speciale



# Inhalt

## Sommaire

## Indice

**Titelbild** Mythenquai Zürich: Die Erweiterung des Hauptsitzes der Zurich Versicherungen hat strenge Nachhaltigkeitsvorgaben zu erfüllen (vgl. S. 12, 45).

**Couverture** Mythenquai Zurich: l'extension du siège social de Zurich Insurance doit répondre à des exigences strictes en matière de durabilité (cf p. 12, 45).

**Foto di copertina** Mythenquai Zurigo: l'ampliamento della sede centrale di Zurich Assicurazioni deve soddisfare severi standards di sostenibilità (cf p. 12, 45).

- 5 Editorial | éditorial | editoriale
- 6 Eine Win-win-win-Situation für die Gebäudesanierung  
La rénovation des bâtiments : le triplé gagnant  
Win-win-win grazie alla ristrutturazione immobiliare  
Ivan Anton, Alexander Minor, André Perronet, Robert Radmilovic  
und Jörg Schläpfer, WüestPartner AG
- 12 Nachhaltige Immobilien als Einstiegshilfe  
L'immobilier durable, un tremplin opportun  
Immobili sostenibili: una rampa di lancio  
Paul Knüsel, TEC21
- 18 «Hohes Mass an Marktaufmerksamkeit»  
«Un niveau élevé d'attention du marché»  
«Una grande attenzione al mercato»  
Gespräch mit Christoph König, SwissCanto
- 20 Schulterschluss unter den Gebäudestandards  
Ensemble : les normes de construction  
Supporto reciproco tra standard edilizi  
Redaktion TEC21
- 24 Beschränkte Mittel, einfache Tugenden  
Des moyens limités, des vertus simples  
Mezzi limitati, semplici virtù  
Pappelhöfe, Langenthal BE
- 30 Ein urbaner Pol aus fünf Inseln  
Un pôle urbain composé de cinq îlots  
Cinque isole per un polo urbano  
Oassis, Crissier VD
- 34 Dichter am Bahnhof  
Plus dense, près de la gare  
Più densità nella zona della stazione  
Cour de Gare, Sitten VS
- 38 Starker Wandel mit wenig Eile  
Changement radical et éloge de la lenteur  
Trasformazione radicale, senza fretta  
Bernapark, Stettlen BE
- 42 Steckbriefe | En bref | In breve:  
Ensemble des Minoteries, Carouge GE – Hochhaussiedlung Telli, Aarau –  
Istituto agrario cantonale, Coldrerio TI – Quai Zurich Campus, Zürich
- 46 Vitrine
- 47 Firmenverzeichnis | Registre d'entreprises | Registro delle imprese
- 47 Impressum

# Ein urbaner Pol aus fünf Inseln

Un pôle urbain composé de cinq îlots

Cinque isole per un polo urbano

**Arealentwicklung Oasis, Crissier VD**

**Développement du quartier Oasis, Crissier VD**

**Sviluppo dell'area Oasis, Crissier VD**

**1** Blick auf den neuen Wohnstandort im Westen von Lausanne.

Vue sur le nouveau site résidentiel dans l'ouest de Lausanne.

Vista sul luogo nuovo per abitare all'ovest di Losanna.



**Die nachhaltige Siedlungsentwicklung benötigt zusätzliche Akzente, beispielsweise mit einer Konzentration von Nutzungsformen: Das neue Quartier Oassis vereint die urbane Dichte mit vielfältiger Aufenthaltsqualität.**

Die Agglomeration im Westen von Lausanne wandelt sich stark und rasch. Um dieser Entwicklung eine Identität zu geben und Räume mit hoher Lebensqualität zu schaffen, sind dichte, durchmischte Quartiere gesucht, die auf verschiedene Arten, unter anderem zu Fuss und per Velo, erreichbar sind. Einen derartigen Pol soll die Grosssiedlung «Oassis» in Crissier bilden, die auf der Achse zwischen dem Stadtzentrum von Lausanne und dem Vorort Morges liegt.

Die Neuüberbauung besteht aus acht unterschiedlich geformten Baukörpern; städtebaulich teilen sie das Areal in fünf Einheiten auf, in offene Wohninseln, ein Dienstleistungszentrum und einen öffentlichen Garten. Gemeinsam unterstreichen sie den diversifizierten Charakter und die funktionale Transformation der neuen Adresse. Realisiert wurde die Arealentwicklung auf einer Baulücke, umgeben von Strassen und unstrukturiertem Siedlungsrand. Die Erwartung an den jungen Siedlungspol ist, den bislang von Zersiedlung geprägten Standort aufzuwerten und zu gliedern.

Die drei blockrandförmigen Wohnbaupare beherbergen 450 Wohneinheiten mit 1 ½ bis 4 ½ Zimmern. Ein Charakteristikum der geknickten Riegel ist ihr deutlicher Kontrast zwischen aussen und innen. Die Schauffassaden sind mineralisch geprägt, mithilfe von Betonfertigteilelementen. Die Innenhöfe sind von Metallfassaden mit leichterem Ausdruck eingefasst. Der seitlich davon gesetzte Bürokomplex folgt der umgekehrten Logik: Aussen dominiert eine leicht wirkende Verglasung; das Atrium im Gebäudern ist mineralisch eingefasst.

#### **Dichte und Durchlässigkeit**

Die Gebäudeblocks folgen der Geometrie der umlaufenden Strassen und halten sich in der Vertikalen an die Dimension der Nachbarbauten. So schützen sie zum einen das Siedlungszentrum vor Lärmimmissionen und definieren zum anderen eine städtische Allee. Die Höhe der Neubauten schwindet nach Süden, der

**Le développement durable du milieu bâti nécessite des efforts supplémentaires, par exemple, une concentration des formes d'utilisation: Le nouveau quartier d'Oassis allie la densité urbaine à la mixité et la qualité de vie.**

Dans ce secteur de l'Ouest lausannois en pleine mutation, il s'agit de créer un nouveau quartier dense, mixte et interconnecté par les différents types de mobilité. Offrant une identité forte et une qualité de vie élevée, celui-ci constitue une nouvelle polarité à proximité immédiate d'un arrêt de la nouvelle ligne de bus à haut niveau de services (BHNS) reliant Bussigny à Lutry en passant par le centre-ville de Lausanne, qui représente une des liaisons majeures de l'agglomération Lausanne-Morges.

Dans cette optique, le parti retenu repose sur la valorisation du statut d'articulation que revêt le site, tant au niveau des axes routiers qui le bordent que des différents tissus bâtis (actuels et futurs) qui l'entourent. La définition précise de cinq entités – trois îlots ouverts, un pôle tertiaire et un jardin public – permet de souligner la présence d'un nouveau lieu de vie dans le territoire, dont le caractère diversifié répond à la nouvelle mixité fonctionnelle du lieu.

En termes d'expression architecturale, les îlots mettent en scène un contraste explicite entre des façades extérieures au caractère minéral (éléments préfabriqués en béton) et des façades intérieures se revendiquant d'un caractère plus léger (revêtements métalliques). Le concept du pôle tertiaire inverse pour sa part cette logique, le bâtiment étant vitré à l'extérieur et organisé autour d'un atrium minéral en son cœur.

**Densité, perméabilité et qualité de vie**  
Suivants le long des axes routiers, les bâtiments reprennent la géométrie des voies. Ils contribuent ainsi à définir des avenues urbaines, tout en protégeant le cœur du site des émissions sonores. La hauteur des bâtiments décroît ensuite progressivement en direction du sud, tout en suivant la pente naturelle du terrain. Cette stratégie urbaine permet d'offrir un dégagement optimal pour les logements et de valoriser l'exposition privilégiée des façades selon leur orientation.

**Lo sviluppo insediativo sostenibile richiede ulteriori azioni di valorizzazione, ad esempio con una concentrazione di forme di utilizzo: il nuovo quartiere Oassis coniuga la densità urbana con una qualità di vita dalle molte sfaccettature.**

L'agglomerato a ovest di Losanna sta cambiando molto e rapidamente. Per dare un'identità a questo sviluppo e creare spazi con un'alta qualità di vita, si cercano quartieri densi e promiscui raggiungibili in vari modi, come a piedi e in bicicletta. Il nuovo grande insediamento «Oassis» di Crissier, situato sull'asse tra il centro cittadino di Losanna e il sobborgo di Morges, si propone di costituire un polo di questo tipo. Il nuovo progetto è composto da otto edifici dalle forme diverse, che dal punto di vista urbanistico suddividono l'area in cinque unità: isole residenziali aperte, un centro servizi e un giardino pubblico, che insieme sottolineano il carattere diversificato e la trasformazione funzionale del nuovo sito. Lo sviluppo dell'area è stato realizzato in uno spazio non edificato circondato da strade e da una periferia caotica. Dal giovane polo residenziale ci si aspetta una rivalutazione e un'articolazione del sito, precedentemente caratterizzato da un'espansione non strutturata.

Le tre coppie di edifici residenziali a corte ospitano 450 unità di alloggio con un minimo di 1 ½ e un massimo di 4 ½ vani. Una caratteristica della struttura, che evoca la forma di una barra piegata, è il marcato contrasto tra l'esterno e l'interno. Le facciate a vista riproducono un effetto minerale con l'ausilio di elementi prefabbricati in calcestruzzo. I cortili interni sono racchiusi da facciate metalliche dall'aspetto più leggero. Il complesso di uffici, situato a lato, segue una logica inversa: all'esterno è dominato da vetri che trasmettono leggerezza, mentre la corte del complesso è incorniciata da elementi minerali.

**Densità, permeabilità e qualità di vita**  
Gli edifici seguono la geometria delle strade circostanti e rispettano la dimensione verticale degli edifici adiacenti. Così proteggono il centro residenziale dal rumore e definiscono un viale urbano. L'altezza dei nuovi immobili degrada verso sud, seguendo la pendenza naturale del terreno. Questa strategia offre spazi liberi ottimali

natürlichen Neigung des Geländes folgend. Diese Strategie verstärkt die privilegierte Exposition der Fassaden entsprechend ihrer Ausrichtung.

Ebenso sind die Blockrandbauten und ihre Innenhöfe Teil eines urbanen Gefüges, das für die übergeordneten Verbindungswege durchlässig bleibt. So findet das Herz des Neubauviertels über öffentliche Fussgängerzonen und -passerellen Anschluss an den Siedlungsraum von Crissier im Norden des Oasis-Quartiers. Eine ÖV-Haltestelle befindet sich am Südrand des urbanen Standorts. Direkt daneben bleibt ein grosszügiger Raum für den öffentlich zugänglichen Garten ausgespart. Dieser Freiraum beherbergt auch das Nachbarschaftshaus, in dem eine Mediathek, ein Jugendzentrum und ein Mehrzweckraum eingemietet sind. Kombiniert mit der externen Nutzung aller Erdgeschosse trägt diese Mischung zur positiven Dynamik des öffentlichen und halböffentlichen Siedlungsraums bei.

Das neue Stadtquartier unterscheidet angemessen zwischen verschiedenen Arten von gestalteten Freiflächen. Dies erhöht die Vielfalt der miteinander verbundenen öffentlichen Räume und dient als zusätzlicher Puffer für halbprivate Siedlungsbereiche. Die Innenhöfe der Blockrandbauten weisen jeweils voneinander unterscheidbare Parks auf, mit öffentlich zugänglichen Zonen und siedlungsinternen Rückzugsbereichen. Die Bepflanzung bedient sich des Angebots an einheimischer Vegetation. Auch die Flachdächer sind dem Aussenraum zuzurechnen; auf fast allen Gebäuden stehen Flächen für Urban Gardening zur Verfügung.

Le positionnement des différentes pièces urbaines offre une perméabilité entre les connexions avec les réseaux extérieurs reliant les lieux majeurs de Crissier et le maillage des nouveaux espaces publics piétonniers situés au cœur du nouveau quartier. Le positionnement des accroches, alternant continuité des parcours et perspective sur les façades, favorise une appropriation du site à l'échelle de l'usager. La valorisation des rez-de-chaussée par des programmes tertiaires contribue à dynamiser ces espaces publics. Au cœur du site, un jardin public est également créé. Cet espace vert offre un espace de détente connecté aux autres espaces publics environnants et accueille par ailleurs la maison de quartier, comprenant une médiathèque municipale, un centre de jeunesse et une salle polyvalente.

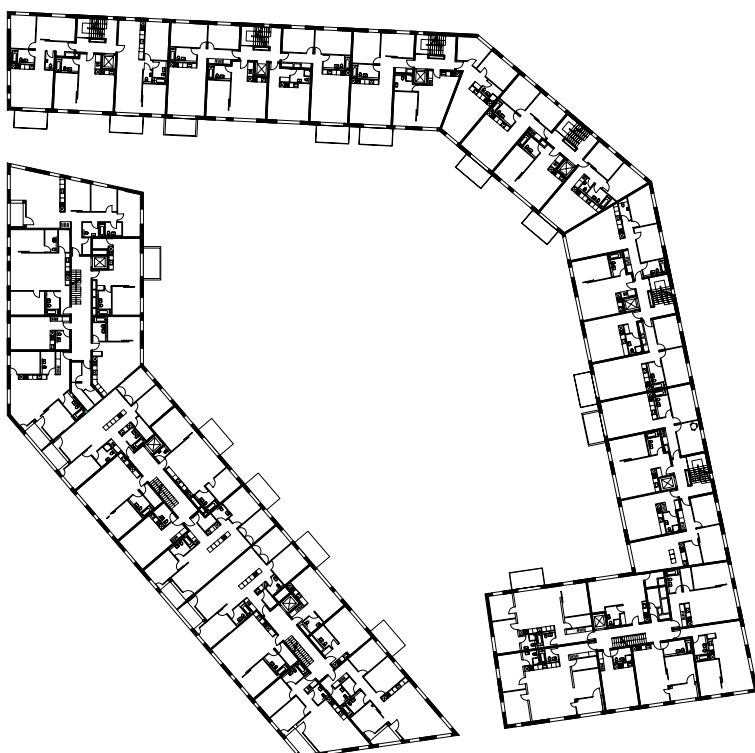
Le nouveau quartier permet une distinction claire et adaptée entre les différents types d'espaces non bâtis. Cette stratégie permet à la fois une grande richesse d'espaces publics interconnectés et de cœur d'îlots plus protégés pour les logements. L'ensemble de ces espaces est relié par la présence de végétation indigène, à l'entretien simple et aisé. Les cœurs d'îlots sont des parcs à caractère commun et d'ordre semi-privatif. Un aménagement végétal spécifique à chaque îlot, bénéficiant d'une plantation en pleine terre, permet de caractériser chacun de ces espaces protégés. Les aménagements extérieurs se prolongent sur les toitures des bâtiments avec de vastes surfaces de jardins potagers favorisant une production maraîchère locale pour les habitants du quartier.

e rafforza l'esposizione privilegiata delle facciate.

Gli edifici e le loro corti sono parte di una struttura urbana che resta permeabile alle vie di collegamento. Tramite zone e passerelle pedonali pubbliche, il cuore del nuovo quartiere si collega all'insediamento preesistente di Crissier, a nord del quartiere Oasis. All'estremità sud del sito urbano si trova la fermata di una linea di autobus regionali. Subito accanto si trova un ampio parco pubblico. Questo spazio libero ospita anche la *Nachbarschaftshaus* con una medioteca, un centro giovanile e una sala polifunzionale. Abbinato all'utilizzo pubblico di tutti i pianterreni, questo mix contribuisce al dinamismo positivo di spazio pubblico e semi-pubblico.

### Spazi pubblici e tetti produttivi

Il nuovo quartiere urbano distingue adeguatamente i vari tipi di superfici libere progettate. Questo aumenta la varietà degli spazi pubblici collegati e funge da «tampon» supplementare per le aree d'insediamento semi-private. I cortili interni degli edifici a blocco chiuso presentano parchi ben distinti gli uni dagli altri, con zone comuni e aree tranquille. La piantumazione è costituita da vegetazione locale. Anche i tetti piani fanno parte dello spazio esterno; in cima a quasi tutti gli edifici sono disponibili superfici che si prestano alla realizzazione di «giardini urbani».



2 Situation mit Grundriss einer Wohninsel, Mst. 1:1000.

Situation et plan d'étage d'un îlot d'habitations, échelle 1:1000.

Situazione e pianta di una isola d'abitazione, scala 1:1000.

3 Die Innenhöfe der Blockrandbauten weisen vielfältige Parks auf, mit gemeinsamen Zonen und Rückzugsbereichen.

Les cœurs d'îlots comportent des jardins, avec des espaces partagés et d'autres semi-public.

I cortili interni degli edifici a blocco chiuso presentano parchi con zone comuni e aree tranquille.



3

### Ein energetisches Microgrid

Bereits in der Wettbewerbsphase wurde ein Nachhaltigkeitsprogramm definiert, das in den Quartierentwurf zu integrieren war. Die Morphologie der Baukörper und die thermische Qualität der Gebäudehülle tragen deshalb dazu bei, den Wärmebedarf zu begrenzen und die passiven Solargewinne zu steigern. Das neue Quartier bezieht Fernwärme aus einem regionalen Biomasse-Kraftwerk, wofür jährlich etwa 10 000 t Holzabfälle verwertet werden. Zusätzlich wurde, verteilt auf vier Dächer, eine riesige Photovoltaikanlage mit 1650 Photovoltaikmodulen und einer Fläche von fast 2600 m<sup>2</sup> installiert. Sie soll gemäss Planungsprognose jährlich fast 0.5 Mio. kWh Strom erzeugen. Haushalte und Gewerbemieten des Quartiers Oassis sind zu einem privaten «Microgrid» zusammengefasst, das vom regionalen Energieversorger betrieben und auf die Optimierung des Eigenverbrauchs ausgerichtet wird.

EMMANUEL REY, YORICK RINGEISEN, Bauart

### Énergies renouvelables

Les enjeux de durabilité ont été intégrés à la conception du quartier dès la phase de concours. La morphologie des bâtiments, de même que la qualité thermique de l'enveloppe, contribue à limiter les besoins de chaleur et à favoriser les apports solaires. L'ensemble du quartier est intégralement chauffé à la biomasse, grâce au chauffage à distance publique, qui valorise chaque année environ 10 000 tonnes de déchets de bois issu de déchetteries, de chantiers ou de la grande distribution. Les toitures des bâtiments accueillent par ailleurs une vaste centrale photovoltaïque d'environ 1650 panneaux solaires couvrant une surface de près de 2600 m<sup>2</sup> répartis sur quatre bâtiments, produisant annuellement l'équivalent de 493 500 kWh. Grâce à un partenariat avec Romande Energie, un microgrid (micro-réseau privé d'électricité) a été réalisé à l'échelle quartier, ce qui permet aux habitants de bénéficier de courant renouvelable avantageux en autoconsommation.

EMMANUEL REY, YORICK RINGEISEN, Bauart

### Energie rinnovabili

Fin dalla fase di concorso è stato definito un programma di sostenibilità orientato al progetto del quartiere. La morfologia e la qualità termica dell'involucro degli edifici contribuiscono a limitare il fabbisogno termico e ad aumentare l'apporto solare passivo. Il nuovo quartiere acquista teleriscaldamento da una centrale a biomassa della regione, per cui ogni anno vengono valorizzate circa 10 000 tonnellate di scarti di legno provenienti da discariche e cantieri. Inoltre, ripartito su quattro tetti, è presente un gigantesco impianto con 1650 moduli fotovoltaici e una superficie di quasi 2600 m<sup>2</sup>. Secondo le previsioni del progetto dovrebbe produrre ogni anno quasi mezzo milione di kWh. Famiglie e locatari commerciali del quartiere Oassis sono anche riuniti in una «microgrid» privata gestita dal fornitore di energia regionale e finalizzata all'ottimizzazione dell'autoconsumo.

EMMANUEL REY, YORICK RINGEISEN, Bauart

#### OASSIS, CRISSIER VD

**Nutzung:** 8 Gebäude, 610 Wohneinheiten, Geschäftsflächen  
**Bauherrschaft:** Patrimonium, Crissier (Einheiten A, B, C, D), Gemeinde Crissier (Einheit E)  
**Totalunternehmer:** Losinger Marazzi, Crissier  
**Masterplan Areal:** Bauart Architekten und Planer Bern, Neuenburg, Zürich  
**Architektur:** Bauart (Einheiten A, B, D, E), KCAP Zürich (Einheit C)  
**Tragwerksplanung:** MP Ingénieurs Conseils / CSD Ingénieurs /sd ingénierie  
**Landschaftsarchitektur:** Hüsler & Associés, Lausanne  
**Verfahren:** Parallelstudien 2012  
**Realisierung:** 2017–2021  
**Kosten:** ca. 200 Mio CHF

**Bruttogeschoßfläche:** 76 700 m<sup>2</sup>  
**Wärme:** Fernwärme aus Biomasse  
**Strom:** Photovoltaik

#### OASSIS, CRISSIER VD

**Type:** 8 bâtiments, 610 appartements, services et commerces  
**Maîtres de l'ouvrage:** Patrimonium, Crissier (Unités A, B, C, D), Commune de Crissier (Unité E)  
**Entreprise totale:** Losinger Marazzi, Crissier  
**Masterplan de site:** Bauart Architectes et Urbanistes SA, Berne, Neuchâtel et Zurich  
**Architecte:** Bauart Architectes et Urbanistes (Unités A, B, D, E), KCAP Zurich (Unité C)  
**Ingénieur civil:** MP Ingénieurs Conseils / CSD Ingénieurs /sd ingénierie  
**Architecture du paysage:** Hüsler & Associés, Lausanne  
**Procédure:** Mandat d'études parallèles 2012  
**Réalisation:** 2017-2021  
**Coûts:** env. 200 Mio CHF  
**Surface de plancher:** 76 700 m<sup>2</sup>  
**Chaleur:** chaleur à distance (biomasse)  
**Électricité:** photovoltaïque

#### OASSIS, CRISSIER VD

**Tipologia:** 8 edifici, 610 appartamenti, amministrazione, commercio  
**Ente titolare:** Patrimonium, Crissier (blocchi A, B, C, D), Comune de Crissier (blocco E)  
**Sviluppo dell'area:** Losinger Marazzi, Crissier  
**Masterplan dell'area:** Bauart Architectes et Urbanistes, Berne, Neuchâtel, Zurigo  
**Architetti:** Bauart Architectes et Urbanistes (blocchi A, B, D, E), KCAP Zurigo (blocco C)  
**Ingegneria civile:** MP Ingénieurs Conseils / CSD Ingénieurs /sd ingénierie  
**Architetto paesaggista:** Hüsler & Associés, Losanna  
**Procedura di aggiudicazione:** mandato di studio parallelo 2012  
**Realizzazione:** 2017-2021  
**Costi:** appr. 200 Mio CHF

**Superficie riscaldate:** 76 700 m<sup>2</sup>  
**Calore:** teleriscaldamento (biomassa)  
**Elettricità:** fotovoltaico