

Erfolgsfaktor Baukultur

Nr. 1 / N° 1
2022

La culture du bâti:
un facteur de réussite
Cultura della costruzione:
un fattore di successo

Wie gute Projekte Rendite generieren
Comment les bons projets génèrent du rendement
Come i buoni progetti generano reddito

Diese Publikation wurde unterstützt durch:
Cette publication a bénéficié du soutien de:
Questa pubblicazione è realizzata col contributo di:

sia

schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

www.sia.ch

Stiftung Baukultur Schweiz
Fondation Culture du bâti Suisse
Fondazione Cultura della
costruzione Svizzera



www.stiftung-baukultur-schweiz.ch



Ina Invest
Thurgauerstrasse 101A, 8152 Glattpark
www.ina-invest.com



Wismer+Partner AG
Grundstrasse 3, 6343 Rotkreuz
www.wismer-partner.ch



Titelbild

In Massagno (TI) hat die Swiss Life ein einstiges Privatgrundstück entwickelt und zugleich einen öffentlichen Park daraus gemacht (vgl. «In breve: Residenze nel parco», S. 33).

Photo de couverture

À Massagno (TI), Swiss Life a développé un ancien terrain privé tout en le transformant en parc public (voir «In breve: Residenze nel parco», p. 33).

Foto di copertina

A Massagno (TI), Swiss Life ha trasformato un terreno privato in residenze e parco pubblico (cfr. «In breve: Residenze nel parco», pag. 33).

FOTO: STUDIO REMO LEUZINGER

INHALT

SOMMAIRE

INDICE

- 4** Editorial – Erfolgsfaktor Baukultur
Éditorial – La culture du bâti: un facteur de réussite
Editoriale – Cultura della costruzione: un fattore di successo

- 6** Baukultur verpflichtet – auch die Privatwirtschaft?
Culture du bâti oblige – même le secteur privé?
La cultura della costruzione si impone –
anche nel settore privato?
Claudia Schwalfenberg

- 10** Der finanzielle Wert von Baukultur
Estimer la valeur économique de la culture du bâti
Cultura della costruzione e valore economico
Martina Wäckerlin

- 15** En bref: travailler avec l'existant. Transformation et sur-
élévation d'un immeuble de bureaux et logements à Genève
Héloïse Gailing

- 16** Sieben zu eins fürs Kloster Stans
Sept à un pour le monastère de Stans
Sette su otto per il convento di Stans
Erik Wegerhoff

- 22** Ein Quartier mit vielen Beteiligten
Un quartier et beaucoup de participant-es
Un quartiere nato grazie alla partecipazione di molti
Erik Wegerhoff

- 28** Basler Dreigestirn
Triade bâloise
Triade basilese
Miriam Stierle

- 33** In breve: Residenze nel parco, Massagno
Graziella Zannone Milan

- 34** Erfundene Tradition
Une tradition inventée
La tradizione reinventata
Charles von Büren

- 39** Vitrine

- 40** Impressum



1 Klare, archaisierende Formen verleihen dem Gebäude Ost im Baloise Park einen unverwechselbaren Charakter (vgl. S. 28).

Les formes dépouillées et archaisantes confèrent au bâtiment Est du Baloise Park un caractère singulier (voir p. 28).

Forme chiare e arcaiche conferiscono all'edificio est nel Baloise Park un carattere inconfondibile (cfr. pag. 28).

FOTO: ANNA-LENA WALTHER

ERFOLGSFAKTOR BAUKULTUR

LA CULTURE DU BÂTI: UN FACTEUR DE RÉUSSITE

CULTURA DELLA COSTRUZIONE: UN FATTORE DI SUCCESSO

■ Kultur hat einen hohen immateriellen Wert, Kultur hat aber auch einen rechnerischen Wert. Das zeigt dieses Heft. Mit dem «Davos Qualitätssystem für Baukultur» liegt seit 2021 erstmals ein Leitfaden vor, anhand dessen sich der baukulturelle Standard eines Bauwerks so objektiv wie möglich beurteilen lässt. Der ambitionierte Versuch, einen so vagen Begriff wie «Kultur» mit Kriterien zu erfassen, ist nicht einfach ein Summenspiel. Vielmehr geht es darum aufzuzeigen, welchen realen Wert Aspekte wie Umwelt, Schönheit und Kontext haben – drei der acht in der «Davos Declaration» genannten Kriterien. Und darum, vor Augen zu führen, dass diese im Einklang und nicht im Widerspruch stehen mit der Generierung wirtschaftlichen Mehrwerts.

Dass eine hohe Baukultur sich bezahlt macht, zeigen die folgenden Seiten: von der effizienten Gestaltung eines guten Grundrisses über die Transformation eines einstigen Klosters in ein Zentrum innovativer Gastronomie bis hin zur langfristigen Planung eines Areals, wo Altbaubestand als Garant von Charakter begriffen wird.

Das rechnet sich – denn wer nachhaltig Rendite erzielen will, muss langfristig denken. Dazu trägt eine hohe planerische und baukonstruktive Qualität ebenso bei wie eine gute Einbettung in den umgebenden Lebensraum oder die Akzeptanz unter den Nutzenden. Die dauerhafte Wertschätzung eines Gebäudes garantiert dessen langfristigen Wert und eine entsprechende Rendite. Baukultur zahlt sich aus.

*Claudia Schwalfenberg, SIA,
claudia.schwalfenberg@sia.ch*

*Martina Wäckerlin, Manager, Wüest Partner,
martina.waeckerlin@wuestpartner.com*

*Erik Wegerhoff, Redaktor Architektur, TEC21,
erik.wegerhoff@tec21.ch*

■ Si la culture possède une grande valeur immatérielle, elle détient aussi une valeur chiffrable, comme le montre cette publication. Depuis sa création en 2021, le «Système Davos de qualité pour la culture du bâti» permet pour la première fois d'évaluer la qualité de la culture du bâti d'un lieu de manière plus objective et fait office de *vademécum*. Pourtant, cette tentative ambitieuse de définir, à l'aide de critères, une notion aussi vague que la «culture» n'est pas un simple jeu à somme positive. Il s'agit de mettre en évidence la valeur réelle d'aspects tels que l'Environnement, la Beauté ou la cohérence spatiale (Contexte) – trois des huit critères du Système Davos. Et il s'agit de démontrer qu'ils sont en accord, et non en contradiction, avec la création d'une valeur économique.

Une culture du bâti de qualité est payante, les pages suivantes le prouvent: de la conception d'un plan efficace et intelligent à la reconversion d'un monastère en un centre de gastronomie innovante, en passant par la planification à long terme d'un site, où les vieilles bâtisses sont considérées comme garantes de son caractère.

Cette politique est rentable – car pour produire un rendement durable, il faut avoir une vision à long terme. Pour ce faire, la qualité en matière de planification et de construction est tout autant de mise que l'insertion dans le contexte ou l'acceptation des utilisatrices. L'appréciation durable d'un bâtiment garantit une valeur durable et, en conséquence, un rendement. La culture du bâti s'avère payante.

*Claudia Schwalfenberg, SIA,
claudia.schwalfenberg@sia.ch*

*Martina Wäckerlin, Manager, Wüest Partner,
martina.waeckerlin@wuestpartner.com*

*Erik Wegerhoff, rédacteur architecture, TEC21,
erik.wegerhoff@tec21.ch*

■ Oltre che un grande valore immateriale, la cultura ha un valore monetario, e questo volume lo dimostra. Con il «Sistema Davos per la qualità nella cultura della costruzione», dal 2021 è disponibile per la prima volta una guida che permette di misurare in modo più oggettivo possibile lo standard culturale di un edificio. L'ambizioso tentativo di definire con l'aiuto di criteri un concetto vago come quello di cultura non è un semplice gioco di cifre: si tratta infatti di dimostrare qual è il valore reale di aspetti come Ambiente, Bellezza, Contesto – tre degli otto criteri enunciati nella Dichiarazione di Davos. E di dimostrare che questi sono in armonia, e non in contraddizione, con la produzione di valore aggiunto economico.

Gli esempi raccolti nelle pagine seguenti dimostrano che una cultura della costruzione di qualità paga: dalla progettazione efficiente della pianta alla trasformazione di un ex convento in un centro di gastronomia innovativa, alla pianificazione a lungo termine di un'area in cui il patrimonio edilizio pregresso è considerato garanzia di carattere.

Tutto questo paga, perché per ottenere una rendita in maniera sostenibile bisogna pensare a lungo termine. Un'alta qualità della progettazione e della costruzione contribuisce a questo risultato quanto una buona integrazione nello spazio circostante o il gradimento dei fruitori. L'apprezzamento duraturo garantisce il valore a lungo termine di un edificio e un rendimento corrispondente. Sì, la cultura della costruzione paga.

*Claudia Schwalfenberg, SIA,
claudia.schwalfenberg@sia.ch*

*Martina Wäckerlin, Manager, Wüest Partner,
martina.waeckerlin@wuestpartner.com*

*Erik Wegerhoff, redattore architettura, TEC21,
erik.wegerhoff@tec21.ch*



1 Das neue Quartier «Papieri Cham» profitiert vom Charakter der erhaltenen Bauten der einstigen Papierfabrik.

Le nouveau quartier «Papieri Cham» est caractérisé par les bâtiments de l'ancienne usine de papier.

Il nuovo quartiere della «Papieri Cham» beneficia dal carattere degli edifici dell'ex cartiera.

FOTO: BEAT BÜHLER

BAUKULTUR VERPFLICHTET – AUCH DIE PRIVATWIRTSCHAFT?

CULTURE DU BÂTI OBLIGE – MÊME LE SECTEUR PRIVÉ?

LA CULTURA DELLA COSTRU- ZIONE SI IMPONE – ANCHE NEL SETTORE PRIVATO?

■ Seit der «Davos Declaration» nimmt die Schweiz im europäischen Diskurs über Baukultur eine Führungsrolle ein. Die von den europäischen Kulturministern 2018 verabschiedete Erklärung unterstreicht den wirtschaftlichen Mehrwert einer hohen Baukultur und erinnert daran, dass dem privaten Sektor eine grosse Verantwortung für das öffentliche Gut Baukultur zukommt. Aufbauend auf dem internationalen Erfolg der «Davos Declaration» veröffentlichte das Bundesamt für Kultur 2021 das «Davos Qualitätssystem für Baukultur».¹ Das Davos System schafft erstmals eine Bewertungsmethode für eine hohe Baukultur, die soziale, kulturelle und emotionale Kriterien den üblicheren technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Kriterien gegenüberstellt. Anders formuliert: Das Davos System ist ein Instrument, um die Qualität einzelner Orte intersubjektiv zu erfassen, und strebt zugleich eine bessere Balance der verschie-

■ Depuis la publication de la Déclaration de Davos, la Suisse joue un rôle central dans le discours sur la culture du bâti en Europe. La déclaration adoptée en 2018 par les ministres européens de la culture souligne la valeur économique générée par une culture du bâti de qualité, en tant que bien public, et rappelle la responsabilité qui incombe au secteur privé en la matière. Suite au succès international de la Déclaration de Davos, l'Office fédéral de la culture publie en 2021 le «Système Davos de qualité pour la culture du bâti».¹ Celui-ci propose pour la première fois une méthode d'évaluation de la culture du bâti de qualité, en mettant les critères sociaux, culturels et affectifs sur le même plan que les critères techniques, environnementaux et économiques. Autrement dit, le Système Davos constitue un instrument permettant d'évaluer la qualité d'un lieu de manière intersubjective et, en même temps, il tente d'équilibrer les différents aspects liés à une culture du bâti de qualité.

Baukultur ist ein öffentliches Anliegen. Dem privaten Sektor aber kommt als Investor eine besondere Verantwortung zu.

La culture du bâti revêt un intérêt public. Cependant, en tant qu'investisseur, il incombe au secteur privé une responsabilité significative.

La cultura della costruzione è un tema di interesse pubblico. Il settore privato, in quanto investitore, ha tuttavia una responsabilità particolare.

■ Dopo la Dichiarazione di Davos, la Svizzera ha assunto il ruolo di guida nel dibattito europeo sulla cultura della costruzione. Approvata dai ministri della cultura europei nel 2018, la dichiarazione evidenzia il valore aggiunto economico di una cultura della costruzione di qualità e ricorda la grande responsabilità del settore privato nei confronti di un bene pubblico come è la cultura della costruzione. Sulla scia del successo internazionale della Dichiarazione, nel 2021 l'Ufficio federale della cultura ha pubblicato il «Sistema Davos per la qualità nella cultura della costruzione»,¹ che per la prima volta introduce un metodo di valutazione per una cultura della costruzione di qualità in cui ai più usuali criteri tecnici, ecologici ed economici si affiancano criteri sociali, culturali ed emotivi. In altre parole: il Sistema Davos è uno strumento per valutare intersoggettivamente la qualità di singoli luoghi e al tempo stesso si adopera per un migliore equilibrio tra i diversi aspetti,

denen miteinander verwobenen Aspekte einer hohen Baukultur an.

Grundlage des Davos Systems sind die acht Kriterien Gouvernanz, Funktionalität, Umwelt, Wirtschaft, Vielfalt, Kontext, Genius Loci und Schönheit. Jedes der acht Kriterien wird aus der Erklärung von Davos abgeleitet, zu einem Prinzip verdichtet und mit jeweils fünf bis sieben Schlüsselfragen präzisiert. Ausserdem erläutert ein Fliesstext jedes der acht Kriterien. Ein Fragebogen lädt dazu ein, die Schlüsselfragen zu den einzelnen Kriterien schriftlich zu beantworten und diese Einschätzung dann auf eine Skala mit 1 bis 18 Punkten zu übertragen. Abschliessend ist eine Gesamteinschätzung des zu bewertenden Orts in Textform vorgesehen, ausserdem eine Beschreibung seiner Stärken und seines Verbesserungspotenzials. Die abschliessende Stellungnahme mündet ebenfalls in eine Skala mit 1 bis 18 Punkten zu der Frage: «In welchem Ausmass erfüllt der Ort die Qualitätsanforderungen insgesamt?» Das Davos System ist also Grundlage einer textlichen Auseinandersetzung und enthält ergänzend eine Benotung. In verwandten Politikbereichen wie der Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung ist die Quantifizierung komplexer Zusammenhänge etablierte Praxis, um Fortschritte nachvollziehen zu können. So kritisch Schritte in Richtung der Messbarkeit auch sind: Qualitätsziele zu objektivieren ist eine gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Realität, die über die Relevanz einer hohen Baukultur und insbesondere weicherer Kriterien mitentscheidet.

Unter dem Arbeitstitel «Common good – shared responsibility» plant die Schweiz für 2023 erneut eine Ministerkonferenz in Davos. Diese soll den ökonomischen Mehrwert einer hohen Baukultur und die Verantwortung der Privatwirtschaft als potenzielle Win-Win-Konstellation adressieren. Im Vorfeld können der vom SIA angestossene «Runde Tisch Baukultur Schweiz» und die interdepartementale Arbeitsgruppe «Baukultur» des Bundes Inputs geben. Die Beispiele in diesem Heft bieten eine willkommene Inspirationsquelle.

Anmerkung

1 Vgl. www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/qualitaet/davos-qualitaetssystem-baukultur.html

Au nombre de huit, les critères Gouvernance, Fonctionnalité, Environnement, Économie, Diversité, Contexte, Esprit du lieu et Beauté constituent la base du Système Davos. Ces principes fondamentaux ont été définis à partir de la Déclaration de Davos et sont complétés par cinq à sept questions clés ainsi qu'un texte explicatif. Un questionnaire invite à répondre à celles-ci par écrit, puis à reporter cette évaluation sur une échelle allant de 1 à 18 points. Pour finir, une évaluation finale du lieu est rédigée, ainsi qu'une description de ses atouts spécifiques et de son potentiel d'amélioration. S'y ajoute une note allant de 1 à 18 points, qui répond à la question suivante: dans quelle mesure le lieu satisfait-il aux exigences de qualité? Le Système Davos vise donc avant tout à établir une réflexion sur les qualités d'un lieu par une approche discursive puis, à titre complémentaire, en recourant à la notation. Dans des domaines politiques apparentés – tels que l'Agenda 2030 du développement durable – la quantification de situations complexes constitue une pratique établie pour évaluer les progrès. Si ce pas vers la mesurabilité est critiquable, la tendance à l'objectivation de la qualité est une réalité sociale, économique et politique qui détermine en partie la pertinence d'une culture du bâti de qualité et, en particulier, de critères plus subjectifs.

La Suisse planifie une deuxième conférence des ministres à Davos en 2023 sous le titre provisoire de «Common good – shared responsibility». Celle-ci mettra en lien la valeur économique d'une culture du bâti de qualité et la responsabilité du secteur privé, dans une perspective gagnant-gagnant. En amont, la «Table ronde Culture du bâti suisse», lancée par la SIA, et le groupe de travail interdépartemental «Culture du bâti» de la Confédération peuvent fournir des pistes. Les exemples présentés dans cette publication constituent une excellente source d'inspiration sur le sujet.

Note

1 www.bak.admin.ch/bak/fr/home/baukultur/qualitaet/davos-qualitaetssystem-baukultur.html

tra loro in relazione, di una cultura della costruzione di qualità.

Il Sistema Davos si basa su otto criteri: Governance, Funzionalità, Ambiente, Economia, Diversità, Contesto, Genius loci e Bellezza. Ognuno di essi, ripreso dalla Dichiarazione di Davos, è condensato in un principio e accompagnato da un testo esplicativo e da cinque-sette domande. Un questionario invita a rispondere per iscritto alle domande chiave sui singoli criteri e a riportare la valutazione su una scala da 1 a 18 punti. In ultimo, si dà una valutazione complessiva del luogo in questione sotto forma di testo, con una descrizione dei suoi punti forti e del potenziale di miglioramento. Anche la valutazione finale si esprime in una scala da 1 a 18, rispondendo alla domanda: «In quale misura il luogo soddisfa i requisiti generali di qualità?» Il Sistema Davos, quindi, mira in primis a una riflessione sulle qualità di un luogo nel senso di un confronto discorsivo, e include una valutazione. In ambiti politici simili, come l'Agenda 2030 per uno sviluppo sostenibile, la quantificazione di relazioni complesse è prassi consolidata per registrare i progressi fatti. Per quanto i passi verso la misurabilità siano critici, l'oggettivazione degli obiettivi di qualità è una realtà sociale, economica e politica che contribuisce a determinare la rilevanza di una cultura della costruzione di qualità e, in particolare, di criteri più morbidi.

La Svizzera ha in programma per il 2023 una nuova conferenza dei ministri a Davos. Dal titolo «Common good – shared responsibility», questa si occuperà del valore aggiunto economico di una cultura della costruzione di qualità e della responsabilità dell'economia privata come combinazione potenzialmente vantaggiosa per tutti. In vista della conferenza, la «Tavola rotonda cultura della costruzione svizzera» promossa dalla SIA e il gruppo di lavoro interdipartimentale «Cultura della costruzione» del governo federale possono dare suggerimenti. Gli esempi riportati in questo volume sono una gradita fonte di ispirazione.

Nota

1 Cfr. www.bak.admin.ch/bak/it/home/baukultur/qualitaet/davos-qualitaetssystem-baukultur.html

+ Weber Brönnimann

Ingenieure, Planer und
Landschaftsarchitekten
Morillonstrasse 87, 3007 Bern
031 370 92 11, webroe.ch

Ersatzneubau Maison Capitol Bern
Überwachung und Tragwerksplanung



Fotos: Arthur Girmaud und Dominic Locher

espa^zium

Was ist Baukultur? Definitionen gibt es viele, der Interpretationsspielraum ist gross. espa^zium – Der Verlag für Baukultur präsentiert seine eigene Annäherung anhand ausgewählter Projekte aus der ganzen Schweiz.

Bürohaus Küng, Alpnach • La Linea Alptransit • Kongresshaus Zürich • Amphithéâtre Romain de Nyon • Foce del Cassarate, Lugano • Genossenschaft Kalkbreite, Zürich • Saut-de-Mouton, Renens • Revitalisierte Emme • Maisons Duc, Saint-Maurice • Sulzerareal, Winterthur • Casa Anziani dei Comuni di Leventina • Saaneviadukt, Gümmenen • Logements Aux Boveresses, Lausanne

Jetzt bestellen!
«Baukultur: Qualität und Kritik»,
96 Seiten, deutsch/französisch/italienisch,
zum Preis von 39.– Fr.
bei buch@espa^zium.ch oder im Buchhandel

archi

TEC21

TRACÉS

espa^zium.ch



1 Inmitten der Berner Altstadt schufen Buol&Zünd im Auftrag der HIG Immobilien ein neues Ensemble. Mandatés par HIG Immobilien, Buol&Zünd ont construit un nouvel ensemble au cœur de la vieille ville de Berne. Nel cuore del centro storico di Berna, Buol&Zünd hanno realizzato un nuovo complesso per conto della HIG Immobilien.

FOTO: GEORG AERNI

DER FINANZIELLE WERT VON BAUKULTUR

ESTIMER LA VALEUR ÉCONOMIQUE DE LA CULTURE DU BÂTI

CULTURA DELLA COSTRUZIONE E VALORE ECONOMICO

Der Wert einer Immobilie hängt massgeblich von vier Faktoren ab: dem Immobilienmarkt, den Standort- und den Objekteigenschaften und der Nutzung. In der Regel lassen sich jedoch nur zwei dieser vier Faktoren beeinflussen: Wer auf den finanziellen Erfolg einer Immobilie einwirken will, kann dies grundsätzlich über die Objekteigenschaften (Nutzbarkeit, Standard, Zustand) oder über die Nutzung (Mietpreise, Verträge, Betrieb) erreichen.

Soll nun die Rendite, also das Verhältnis zwischen Jahresertrag und Marktwert einer Liegenschaft, gesteigert werden, bedeutet dies vereinfacht gesagt, dass der Ertrag – Mietwert oder Mietzins – erhöht werden muss.

Zahlungsbereitschaft für eine Mietwohnung

Gemäss der Immo-Barometer-Umfrage von 2018 messen Wohnungssuchende dem Kriterium «Ästhetik und Architektur» kei-

La valeur d'un bien immobilier dépend essentiellement de quatre facteurs: le marché immobilier, les propriétés du lieu, celles du bien et sa finalité. En règle générale, si l'on veut pouvoir influencer sur la valeur financière d'un bien, il est possible d'agir uniquement sur deux de ces facteurs: les propriétés de l'objet (fonctionnalité, standing, état) et sa finalité (loyers, contrats, gestion).

Afin d'augmenter le rendement, à savoir le rapport entre le bénéfice annuel et la valeur de marché d'un bien, il est essentiel, pour simplifier, d'augmenter le bénéfice, à savoir la valeur locative ou le loyer.

Logement locatif et propension à payer

Selon le baromètre immobilier de 2018, les personnes à la recherche d'un appartement n'accordent que peu d'importance au critère «esthétique et architecture». En effet, parmi l'ensemble des critères d'évaluation, celui-ci occupe seulement l'avant-

Bauten, die dem Anspruch an eine hohe Baukultur gerecht werden, sind wertvoll für Gesellschaft und Umwelt. Aber kann hohe Baukultur auch finanzielle Mehrwerte generieren?

Les bâtiments répondant aux exigences d'une culture du bâti de qualité sont précieux pour la société et l'environnement. Mais la culture du bâti de qualité est-elle aussi en mesure de générer une valeur économique?

Gli edifici che rispondono ai requisiti di una cultura della costruzione di qualità sono preziosi per la società e per l'ambiente. Ma può la cultura della costruzione di qualità generare anche un valore aggiunto economico?

Il valore di un immobile dipende sostanzialmente da quattro fattori: il mercato, la posizione, le caratteristiche dell'oggetto e l'uso. In genere si può intervenire solo su due di questi: chi vuole influenzare il successo economico di un immobile può farlo attraverso le sue caratteristiche (fruibilità, standard, condizioni) o l'uso (prezzo di locazione, contratti, attività).

Per aumentare la rendita, ossia il rapporto tra utile annuo e valore di mercato di un immobile, è necessario aumentare l'utile, cioè il valore locativo o canone di locazione.

Disponibilità a pagare per un alloggio in affitto

Secondo l'indagine Immo-Barometer del 2018, chi è alla ricerca di un alloggio non attribuisce molta importanza al criterio «estetica e architettura», che occupa il penultimo posto tra i parametri di valutazione; è quindi improbabile che ciò indichi la disponibilità a pagare di più. In ogni caso, la cultura della

nen hohen Stellenwert zu: Es belegt unter den Beurteilungskriterien gerade einmal den zweitletzten Platz. Eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft dürfte dieser Faktor also kaum auslösen. Hohe Baukultur ist jedoch mehr als Ästhetik und Architektur. Die «Davos Declaration» von 2018 legt neben Schönheit sieben weitere Kriterien fest, die die Baukultur beeinflussen. Dazu gehören zum Beispiel Funktionalität, Wirtschaft, Vielfalt und Kontext. In Bezug auf den Wohnungsbau leisten also auch Faktoren wie die Einbettung in die Umgebung, der Bezug zum Aussenraum, Licht und Sonne, die Raumeinteilung oder die Möblierbarkeit wichtige Beiträge zur Baukultur. Diese Faktoren werden massgeblich durch den Wohnungsgrundriss bestimmt – und belegen bei Mieterbefragungen jeweils Spitzenplätze.

Damit trägt der Grundriss wesentlich zum Wohlbefinden und zur Zufriedenheit der Nutzenden bei. Gleichzeitig hat er durch seine Eigenschaften einen erheblichen Einfluss auf den Mietzins und folglich den Ertrag einer Liegenschaft. Der Grundriss kann somit als Schnittmenge von Baukultur und Rendite betrachtet werden.

Grundrissqualität und Rendite

Der Preis einer Wohnung wird in erster Linie durch den Nutzwert definiert. Darunter fallen Faktoren wie Zimmerzahl, Möblierbarkeit oder Stauraum. Natürlich spielt auch die Mietfläche eine Rolle. Die Preisentwicklung flacht jedoch mit steigender Fläche ab: Bei gleicher Zimmerzahl liegt der Quadratmeterpreis umso tiefer, je mehr Fläche eine Wohnung aufweist. Will man den Ertrag pro Quadratmeter steigern, um so die Rendite zu erhöhen, muss eine Wohnung einen mög-

dernière place; ce critère est donc peu susceptible de déclencher une disposition supplémentaire d'un individu à payer. Pourtant, une culture du bâti de qualité ne se limite pas à l'esthétique et à l'architecture. Outre la Beauté, le Système Davos de qualité définit sept autres critères influant sur la culture du bâti, dont la Fonctionnalité, l'Économie, la Diversité et le Contexte. Concernant la construction de logements, des critères tels que l'intégration au site existant, la relation à l'espace extérieur, la lumière naturelle et le degré d'ensoleillement, la répartition des pièces ou encore les possibilités d'ameublement contribuent à la culture du bâti. Pour l'essentiel, ces facteurs sont définis par le plan d'appartement – et figurent parmi les premiers critères dans les enquêtes auprès des locataires.

Ainsi, le plan contribue de manière significative au bien-être et à la satisfaction des usagers et usagères. Sa conception influence en outre fortement le loyer et, par conséquent, le rendement d'un bien. Le plan d'appartement se situe en quelque sorte à l'interface entre la culture du bâti et le rendement.

Qualité du plan et rendement

Le coût d'un logement se définit en premier lieu par sa valeur d'usage, à savoir le nombre de pièces, les options d'ameublement et les espaces de rangement et, bien entendu, sa surface locative. Cependant, on observe que lorsque cette dernière augmente, l'évolution des prix ralentit. Pour le même nombre de pièces, le prix au mètre carré est d'autant plus bas que la surface d'un logement est importante. Afin d'augmenter le bénéfice par mètre carré, donc le rendement, un logement doit présenter une

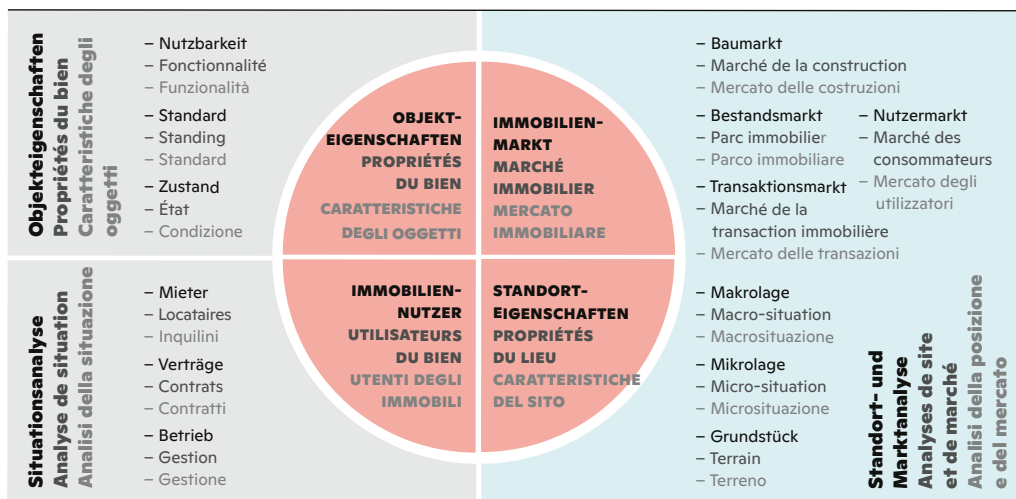
costruzione di qualità non è solo estetica e architettura. Oltre alla Bellezza, la Dichiarazione di Davos del 2018 stabilisce altri sette criteri che incidono sulla cultura della costruzione di qualità, tra cui Funzionalità, Economia, Diversità e Contesto. Nell'edilizia residenziale, quindi, anche fattori come l'inserimento nell'ambiente, il rapporto con lo spazio esterno, la luce e il sole, la suddivisione dello spazio o l'arredabilità portano un contributo importante alla cultura della costruzione. Tali fattori sono determinati in misura significativa dalla planimetria, e nei colloqui con gli inquilini figurano sempre ai primi posti. Per questo la pianta ha un ruolo essenziale per il benessere o la soddisfazione degli utenti; con le sue caratteristiche, inoltre, ha un peso decisivo sul canone di locazione e, di conseguenza, sull'utile di un immobile. Possiamo quindi considerare la pianta come il punto d'incontro tra cultura della costruzione e rendita.

Qualità della pianta e rendita

Il prezzo di un alloggio è definito in primo luogo dal valore d'uso, che è formato da fattori quali numero dei locali, arredabilità o la disponibilità di spazio. Ovviamente anche la superficie locabile ha la sua importanza. Tuttavia il prezzo si stabilizza con l'aumentare della superficie: a parità di numero dei locali, il prezzo al metro quadro è tanto più basso quanto maggiore è la superficie di un alloggio. Per aumentare l'utile al metro quadro, e quindi la rendita, un alloggio dovrà avere un valore d'uso il più possibile alto e una superficie il più possibile ridotta: in altre parole, deve essere organizzato in maniera efficiente. A tal fine è utile ridurre le superfici di corridoi stretti e poco

«BEWUSSTE» GRÖSSEN – BEEINFLUSSBAR GRANDEURS «CONSCIENTES» – INFLUENÇABLES FATTORI INFLUENZABILI

«UNBEWUSSTE» GRÖSSEN – NICHT BEEINFLUSSBAR GRANDEURS «INCONSCIENTES» – NON INFLUENÇABLES FATTORI NON INFLUENZABILI



2 Nicht alle Faktoren des Immobilienmarkts lassen sich beeinflussen.

Il n'est pas possible d'influer sur tous les facteurs du marché immobilier.

Non tutti i fattori del mercato immobiliare possono essere influenzati.

GRAFIK: WÜEST PARTNER

	2	2,5	3	3,5
Mietzins bzw. Kosten Loyer, à savoir coûts Affitto o costi				●
Vorhandener Platz, Geräumigkeit allgemein Surface disponible, espace en général Superficie disponibile, spazio in generale			●	●
Licht und Sonne Lumière et soleil Luce e sole				●
Raumeinteilung und Grundriss Répartition des pièces et plan d'appartement Disposizione delle stanze e pianta dell'appartamento			●	●
Verfügbarkeit bzw. Grösse von Balkon, Sitzplatz oder Garten Disponibilité / taille du balcon, de la terrasse ou du jardin Disponibilità o dimensione di balcone, terrazza o giardino				●
Komfort allgemein Confort en général Comfort in generale				●
Lärmsolation Isolation phonique Isolamento acustico			●	●
Ausbaustandard Küche Finitions de la cuisine Finiture cucina			●	
Ausbaustandard Bad Finitions de la salle de bain Finiture bagno			●	
Unterhalt durch den Vermieter Entretien par le bailleur Manutenzione da parte del locatore			●	●
Sicherheit vor Einbrüchen Protection antivol Sicurezza contro i furti con scasso			●	●
Nachhaltigkeit bzw. Energieverbrauch der Geräte Durabilité, à savoir la consommation des appareils Sostenibilità o consumo energetico degli apparecchi			●	
Erscheinung der hauseigenen Aussen-/Grünflächen Aspect des surfaces extérieures/vertes propres au bâtiment Aspetto degli spazi esterni/spazi verdi			●	●
Anzahl Badezimmer/WC Nombre de salles de bain / WC Numero di bagni / WC			●	●
Parkplatz bzw. Garage Parking, à savoir le garage Posto auto o garage			●	●
Verhältnis zu den Nachbarn im Haus Relation avec le voisinage dans le bâtiment Rapporto con i vicini nell'immobile			●	●
Ästhetik und Architektur Esthétique et architecture Estetica e architettura			●	●
Kontrollierte Lüftung Ventilation contrôlée Ventilazione controllata		●	●	

● **Wichtigkeit:**
Pertinence:
Rilevanza:

- 1 Irrelevant
Non pertinent
Irrilevante
- 2 Eher nebensächlich
Plutôt secondaire
Piuttosto marginale
- 3 Eher wichtig
Tout aussi important
Piuttosto importante
- 4 Ausschlaggebend
Décisif
Determinante

● **Zufriedenheit:**
Satisfaction:
Soddisfazione:

- 1 Völlig unzufrieden
Pas du tout satisfaisant
Completamente insoddisfatto
- 2 Eher unzufrieden
Plutôt pas satisfaisant
Piuttosto insoddisfatto
- 3 Eher zufrieden
Plutôt satisfaisant
Piuttosto soddisfatto
- 4 Sehr zufrieden
Très satisfaisant
Molto soddisfatto

3 Faktoren bei der Wohnungssuche, ermittelt unter umzugswilligen Mietern.

Les facteurs lors de la recherche d'appartement, relevés auprès de locataires désirant déménager

Fattori determinanti nella ricerca di un alloggio, tra inquilini disposti a trasferirsi.

GRAFIK: IMMO-BAROMETER 2018 – NZZ/WÜEST PARTNER

lichst hohen Nutzwert bei gleichzeitig möglichst kleiner Fläche aufweisen. Mit anderen Worten: Sie muss effizient organisiert sein. So gilt es beispielsweise, enge und unbelichtete Korridorflächen, die kaum etwas zum Nutzwert beitragen, zu reduzieren. Das folgende Grundrissbeispiel (vgl. S. 14) soll diesen Zusammenhang verdeutlichen. Die beiden Beispielwohnungen sind in Bezug auf ihre Nutzbarkeit (Zimmerzahl, Möblierbarkeit, Stauraum) grundsätzlich identisch. Während Wohnung B jedoch 110 m² misst, erreicht Wohnung A denselben Nutzwert mit lediglich 95 m². Dies hat zur Folge, dass Wohnung A zu einem ähnlichen Mietzins vermietet werden kann wie Wohnung B, obwohl die Investitionskosten signifikant tiefer sind.

Ein guter Grundriss vermittelt trotz sparsamem Flächenverbrauch ein Gefühl von Grosszügigkeit, schafft spannende Raumabfolgen, macht die Tageszeiten aufgrund einer geschickten Ausrichtung erlebbar und schafft durch grosszügige private Aussenräume einen Bezug zur Umgebung. So werden verschiedene Kriterien der Bau-

valeur d'usage aussi élevée que possible, tout en occupant une surface aussi restreinte que possible. Autrement dit, un appartement doit être optimisé au maximum. Dans cette perspective, il s'agit par exemple d'éviter les couloirs étroits et borgnes, qui ne contribuent guère à la valeur d'usage. L'exemple de plan suivant (voir p. 14) illustre cette relation.

Soit deux appartements types globalement identiques quant à leur valeur d'utilisation (nombre de pièces, options d'ameublement, espaces de rangement). Or, pour cette même valeur, l'appartement B comporte 110 m², tandis que l'appartement A en compte seulement 95 m². Pourtant, ce dernier peut être loué à un loyer similaire à celui de l'appartement B, bien que ses coûts d'investissement soient sensiblement plus bas.

Un plan bien conçu est généreux malgré sa surface réduite: il crée des espaces intéressants, valorise les changements de lumière par son orientation et établit une relation à l'environnement grâce à de vastes espaces extérieurs privés. De cette façon, plusieurs critères sont remplis en matière de culture

illuminati, che contribuiscono poco o niente al valore d'uso. L'esempio che segue (cfr. p. 14) serve a illustrare questa correlazione.

Dal punto di vista della fruibilità (numero di locali, arredabilità, spazio disponibile), i due alloggi dell'esempio sono fondamentalmente identici. Tuttavia, mentre l'alloggio B misura 110 mq, l'alloggio A ottiene lo stesso valore d'uso con 95 mq. Ne consegue che l'alloggio A può essere affittato a un canone simile a quello dell'alloggio B anche se le spese di investimento sono nettamente inferiori.

Una pianta ben concepita può essere generosa nonostante l'uso oculato dello spazio, crea sequenze di ambienti interessanti, rende vivibili i vari momenti della giornata grazie a una sapiente organizzazione degli spazi, stabilisce un contatto con l'ambiente circostante grazie a generosi spazi esterni privati. Sono così soddisfatti diversi requisiti della cultura della costruzione, creando al tempo stesso, dal punto di vista dell'investitore, un interessante oggetto di reddito.



Kosten Coûts Costi	Grundriss A Plan A Pianta A	Grundriss B Plan B Pianta B
Mietfläche (m ²) Surface habitable (m ²) Superficie abitabile (m ²)	95	110
Baukosten BKP 2 (CHF/m ²) Frais de construction CFC 2 (CHF/m ²) Costi di costruzione CCC 2 (CHF/m ²)	3800	3800
Erstellungskosten BKP 1-5 (CHF/m ²) Frais de construction CFC 1-5 (CHF/m ²) Costi di costruzione CCC 1-5 (CHF/m ²)	4600	4600
Erstellungskosten BKP 1-5 pro Wohnung (CHF) Frais de construction CFC 1-5 par appartement (CHF) Costi di costruzione CCC 1-5 per appartamento (CHF)	437000	506000
Landanteil pro Wohnung (CHF) Terrain par appartement (CHF) Quota di terreno per appartamento (CHF)	475000	550000
Investitionskosten pro Wohnung (CHF) Frais d'investissement par appartement (CHF) Costi di investimento per appartamento (CHF)	912000	1056000
Ertrag Bénéfice Rendita	Grundriss A Plan A Pianta A	Grundriss B Plan B Pianta B
Mietzins (CHF/Mt.) Loyer (CHF/m) Affitto (CHF/mese)	3000	3100
Jahresmietertrag (CHF/a) Rendement locatif annuel (CHF/a) Rendita annua da affitto (CHF/anno)	36000	37200
Quadratmeterpreis (CHF/m ² a) Prix au mètre carré (CHF/m ² a) Prezzo al metro quadro (CHF/m ² anno)	379	338
Bruttorendite (Jahresmietertrag/Investitionskosten) Rendement brut (Rendement locatif annuel / frais d'investissement) Rendita lorda (rendita annua da affitto / costi di investimento)	3.9%	3.5%

4 Grundrisse von gleichem Nutzwert, doch abweichender Qualität und Effizienz.
Plans présentant une valeur d'utilisation égale mais une moindre qualité et efficacité
Piante con lo stesso valore d'utilizzo, ma con qualità ed efficienza diverse.

PLÄNE: «AUF DER SUCHE NACH DEM PERFEKTEN WOHNUNGSGRUNDRISS», NZZ, 19.10.2018

5 Beispielhafte Renditeberechnung (vereinfacht).
Calcul du rendement à titre d'exemple (simplifié)
Esempi di calcolo della rendita (semplificato).

GRAFIK: WÜEST PARTNER

kultur erfüllt, und gleichzeitig wird aus Investorensicht ein interessantes Renditeobjekt geschaffen.

Grundrisse, deren Qualität die Zeit überdauert

Ein guter Grundriss wird jedoch nicht allein durch Qualität und Effizienz bestimmt, sondern auch durch seine Langlebigkeit. Jede Lage hat andere Rahmenbedingungen, jede Zielgruppe stellt andere Anforderungen – und diese verändern sich im Lauf der Zeit. Der ideale Grundriss wäre daher nutzungsneutral, sodass verschiedene Bewohnerschaften sich ihn aneignen können und er veränderten Wohnbedürfnissen gerecht werden kann. Auf diese Weise könnten Mieterfluktuationen, Leerstände sowie zukünftige Investitionen auf ein Minimum reduziert werden. Diesen Anspruch perfekt zu erfüllen ist jedoch utopisch. Es ist daher wichtig, im Rahmen der Projektentwicklung die Zielgruppen zu definieren sowie deren Ansprüche zu kennen, um die Grundrisse entsprechend gestalten zu können. Zudem gilt es, durch ein geschicktes Gebäudelayout und geeignete Konstruktionen künftige Umnutzungen mit möglichst geringer Eingriffstiefe zu ermöglichen.

du bâti et des immeubles de rapport intéressants pour les investisseurs peuvent être construits.

Qualité du plan durable

Un plan intelligent ne se définit pas uniquement par sa qualité et son efficacité, mais aussi par sa longévité. Les conditions dépendent de l'emplacement, des exigences du groupe cible – et celles-ci changent au fil du temps. Le plan idéal est un plan dont l'usage serait libre, de sorte que différentes catégories d'habitantes puissent se l'approprier, et tiendrait compte de l'évolution des besoins en matière d'habitat. De cette manière, les fluctuations de locataires, les logements vacants et les investissements futurs pourraient être limités. Remplir parfaitement ces exigences est néanmoins utopique. Il est donc important de définir les groupes cibles dès la conception et de connaître leurs exigences afin de pouvoir développer les plans en fonction. En outre, il s'agit de permettre des réaffectations futures avec une profondeur d'intervention aussi faible que possible grâce à un agencement habile du bâtiment et à des constructions appropriées.

Piante che mantengono la loro qualità nel tempo

Per designare una pianta in modo intelligente non si deve pensare solo a qualità ed efficienza, ma anche alla durata nel tempo. Ogni luogo ha le sue condizioni specifiche e ogni categoria di utenti ha le sue esigenze, che cambiano nel tempo. Per questo la pianta ideale dovrebbe essere neutra riguardo all'uso, per adattarsi ai diversi occupanti e a esigenze abitative diverse. In tal modo le fluttuazioni degli inquilini, i periodi di sfritto e gli investimenti futuri si ridurrebbero al minimo. Soddisfare interamente questa condizione, però, è un'utopia. È quindi importante definire i gruppi target e conoscere le loro esigenze nella fase di sviluppo di un progetto, per organizzare le piante di conseguenza. Inoltre, l'obiettivo è quello di consentire future conversioni con la minore incidenza di interventi possibili, con un'abile disposizione degli edifici e una costruzione appropriata.

TRAVAILLER AVEC L'EXISTANT

La caisse de prévoyance de l'État de Genève (CPEG) prend à cœur la question du développement durable et l'évolution de nos modes de vie: elle a récemment mandaté Christian Dupraz Architecture Office (CDAO) pour la transformation d'un immeuble de bureaux à la rue des Acacias, à Genève.

À l'heure de la raréfaction des ressources naturelles et de la crise de l'énergie, construire mieux – c'est-à-dire de manière qualitative, écologique et consciente – c'est avant tout ne pas détruire; travailler avec l'existant, le transformer, dans sa substance et son programme. Parler de Baukultur, c'est surtout parler d'Umbaukultur.

À Genève, un immeuble de bureaux marque ostensiblement le commencement de la route des Acacias. Construit par la Banque Populaire en 1973, le bâtiment parti-

cipe alors à une volonté politique de développer le quartier. Après son rachat par la CPEG, il est loué aux services informatiques des Hôpitaux universitaires de Genève. À leur départ, la CPEG demande à CDAO d'étudier les possibilités de surélévation de ce bâtiment. Le règlement genevois autorise en effet, selon une cartographie précise, d'augmenter la hauteur des immeubles de 6 m pour y ajouter des appartements. Une souplesse intéressante, à l'heure où les besoins en logement et l'évolution des modes de travail ont provoqué une réduction des surfaces nécessaires.

Trois étages habitables ont donc été ajoutés au-dessus des bureaux rénovés, assimilés derrière une façade uniforme, conçue en métal pour soulager la structure de l'édifice. Pensée comme une cape suspendue depuis la tête, elle fonctionne indépendamment de la structure porteuse du bâtiment.

Les trois façades visibles du bâtiment sont recouvertes d'une couleur unique, appliquée aussi bien aux éléments structurels qu'aux menuiseries. Le ton minéral s'accorde aux crépis des bâtiments environnants et l'enveloppe, monochrome, devient sculpturale.

*Héloïse Gailing,
résumé par Camille Claessens-Vallet*



PHOTO: PAOLA CORSINI

TRANSFORMATION ET SURÉLEVATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX ET LOGEMENTS À GENÈVE

Maître de l'ouvrage: Caisse de prévoyance de l'État de Genève (CPEG)

Architecture: Christian Dupraz Architecture Office (CDAO), Les Acacias (GE)

Ingénierie civile: Ingeni, Genève

Énergie: Energgestion, Genève

Procédure: Mandat direct

Réalisation: 2014-2021

Coûts: 12 Mio CHF



1 Das Kloster Stans ist mittlerweile einem Glaubensbekenntnis zur Kulinarik verpflichtet. Blick in einen Innenhof.

L'art culinaire alpin est le nouveau credo du monastère de Stans. Vue sur une des courts intérieures

Oggi il convento di Stans è votato a una professione di fede gastronomica. Scorcio di uno dei cortili interni.

FOTOS: DANIEL AMMANN

SIEBEN ZU EINS FÜRS KLOSTER STANS

SEPT À UN POUR LE MONASTÈRE DE STANS

SETTE SU OTTO PER IL CONVENTO DI STANS

■ Zugegeben: Dieses Projekt gewinnt mit seinem Charme. Ein ehemaliges Kapuzinerkloster in der Innerschweiz, am Rand eines malerischen Orts. Obstbäume beginnen die Mauern hinaufzuklettern, die schlichte weisse Fassade ist eher sanft repariert als renoviert, eine Geste der Empathie, die sich im Innern fortsetzt. Aus je zweieinhalb einstigen Mönchszellen wurde ein neues Gästezimmer, 14 insgesamt, mittlerweile einer Askese der Qualität verschrieben: Vollholz, Daunen, Aufputzleitungen, Seife aus Alpenblumen. Das Wichtigste aber ist die Küche, im doppelten Sinn. Denn gekocht wird in dieser Herberge ausschliesslich mit regionalen Produkten, die direkt vom Bauernhof, von den Sennerinnen oder von den umgebenden Wiesen bezogen werden. In der Schulküche kann man das sogar lernen. Das neue Glaubensbekenntnis des Klosters nämlich ist die alpine Kochkunst. Sein neuer Name, «Culinarium Alpinum», erinnert noch ans Latein der einstigen Gottesdienste. Auch das Versprechen vom Himmel ist geblieben.

■ Avouons-le, ce projet séduit par son charme. Un ancien monastère cistercien en Suisse centrale, situé en bordure d'un village pittoresque. Avec ses arbres fruitiers aux pieds de ses murs, la blanche et austère façade a subi de petites réparations au lieu d'une rénovation – un geste empreint d'empathie, qui se confirme dans les espaces intérieurs. La réunion de deux cellules monacales et demie forme une nouvelle chambre d'hôtel; on en trouve 14 en tout, où ascétisme rime avec qualité: bois massif, tuyaux apparents, savon aux fleurs des Alpes. Mais le plus important est la cuisine, et ce, à double titre. En effet, dans cette auberge, on ne cuisine qu'avec des produits locaux en provenance directe de la ferme, des laiteries ou des prés environnants. Le pourquoi et le comment, on l'apprend dans le cadre d'initiations à l'art culinaire alpin, le nouveau crédo du monastère – rebaptisé «Culinarium Alpinum», pour rappeler le latin des messes d'autrefois. La promesse du septième ciel est restée.

Dass Investitionen in Baukultur sich bezahlt machen, zeigt kaum ein Bau schöner als das zum «Culinarium Alpinum» verwandelte Kloster Stans. Auch wenn eines der acht Davoser Kriterien hier teilweise ignoriert wurde.

Investir dans la culture du bâti est rentable – le monastère de Stans, reconverti en «Culinarium Alpinum», en est la plus belle preuve. Et ceci bien qu'un des huit critères de Davos n'ait été respecté que partiellement.

La trasformazione del convento di Stans in «Culinarium Alpinum» dimostra nel migliore dei modi che investire nella cultura della costruzione dà i suoi frutti. Anche se uno degli otto criteri di Davos è stato parzialmente ignorato.

■ Lo ammettiamo: questo progetto conquista con il suo fascino. Un ex convento dei cappuccini nella Svizzera centrale, ai margini di una località pittoresca. Alberi da frutto si arrampicano sulle mura, la semplice facciata bianca è stata riparata più che restaurata – un gesto di empatia che prosegue all'interno. Dalle ex celle dei frati sono state ricavate le stanze per gli ospiti – quattordici in tutto, due celle e mezza per ogni stanza –, ora dedicate a un'ascesi di qualità: legno massiccio, impianti a vista, sapone ai fiori alpini. Ma la cosa più importante è la cucina, nel duplice senso della parola. Qui, infatti, si utilizzano esclusivamente materie prime regionali, provenienti direttamente dalle fattorie, dalle malghe o dai pascoli circostanti; qui è presente anche una scuola di cucina. Perché la nuova vocazione del convento è l'arte culinaria alpina. Il nome attuale, «Culinarium Alpinum», ricorda il latino delle antiche funzioni religiose. È rimasta anche la promessa del paradiso.

Senner als Helden

Aber bleiben wir irdisch! Was verlangen die Davos-Kriterien für hohe Baukultur? Eine «verantwortungsvolle Bodennutzung», eine «dauerhafte Bauweise». Das kann kaum besser erfüllt sein als in dieser Aktualisierung eines Klosters und seiner Wirtschaftsweise: Hier kommt alles aus dem Boden, beinahe von der Parzelle (die Kräuter), überwiegend aus Sichtweite (die Käse), maximal aus der Schweiz (der Wein). Bauen und Bebauen gehen miteinander einher. Die neuen baulichen Zutaten haben die Architekten Birgit und Beat Rothen aus Winterthur zurückhaltend, mit grosser Sensibilität für das Bestehende und doch in dezidiert zeitgenössischer Sprache hinzugefügt. «Wirtschaftlichen Mehrwert» generiert die Institution ganz direkt für die Produzenten, alles gelangt ohne Zwischenhändler hierher. Auf riesigen Schwarzweissaufnahmen von Sylvan Müller entlang der Flure zwischen Restaurant und Innenhof werden Senner zu Helden und Käser zu Eingeweihten in den Kult, dem hier gehuldigt wird. Die Aufnahmen finden sich auch im grossvolumigen Band «Das kulinarische Erbe der Alpen», verfasst vom Kulinariker Dominik Flammer, der treibenden Kraft hinter der Stiftung, die das Kloster betreibt und die den gleichen Namen trägt wie das Buch. Auf diese Weise erfüllt das Projekt ein weiteres Davos-Kriterium, es «verbindet Menschen», genauer gesagt ein überwiegend urbanes Besucherpublikum mit dem Land und den Menschen, die es bearbeiten. Wer erst entfremdet genug ist, hat Sehnsucht nach einem unverwechselbaren Genius Loci, der

Des berger-ères héroïques

Mais restons terrestres! Que demandent les critères de Davos pour la culture du bâti? Un «usage responsable du sol», une «méthode de construction durable». À cet égard, difficile de faire mieux que cette réaffectation d'un monastère et de son économie, où tout sort de terre: de la parcelle même (les herbes), le plus souvent des environs proches (le fromage) et, au plus loin, de Suisse (le vin). Ici, bâtir et cultiver vont de pair. Faisant preuve de beaucoup de sensibilité et de modestie, les architectes Birgit et Beat Rothen de Winterthur ont ajouté de nouveaux ingrédients au bâtiment existant, sans hésiter à se servir d'un langage contemporain. L'établissement génère une «valeur économique» pour les producteurs, car tout arrive directement sur place, sans recours à des intermédiaires. Dans les couloirs entre le restaurant et la cour, les berger-ères sur les grandes photographies en noir et blanc de Sylvan Müller se transforment en héros et héroïnes et les fromager-ères en initiées au culte que l'on voue ici. Ces photographies illustrent aussi la publication volumineuse *Das kulinarische Erbe der Alpen* (L'héritage culinaire des Alpes) du gastronome Dominik Flammer, la force motrice de la fondation éponyme qui exploite le monastère. Ainsi, le projet répond à un autre critère de Davos: il «relie les personnes entre elles». De manière concrète, il relie un public principalement urbain au paysage et aux humains qui le cultivent. Quand on a été trop déraciné, on a la nostalgie d'un genius loci unique; un genius loci qui, ici, n'est pas seulement «renforcé», comme le

I malgari come eroi

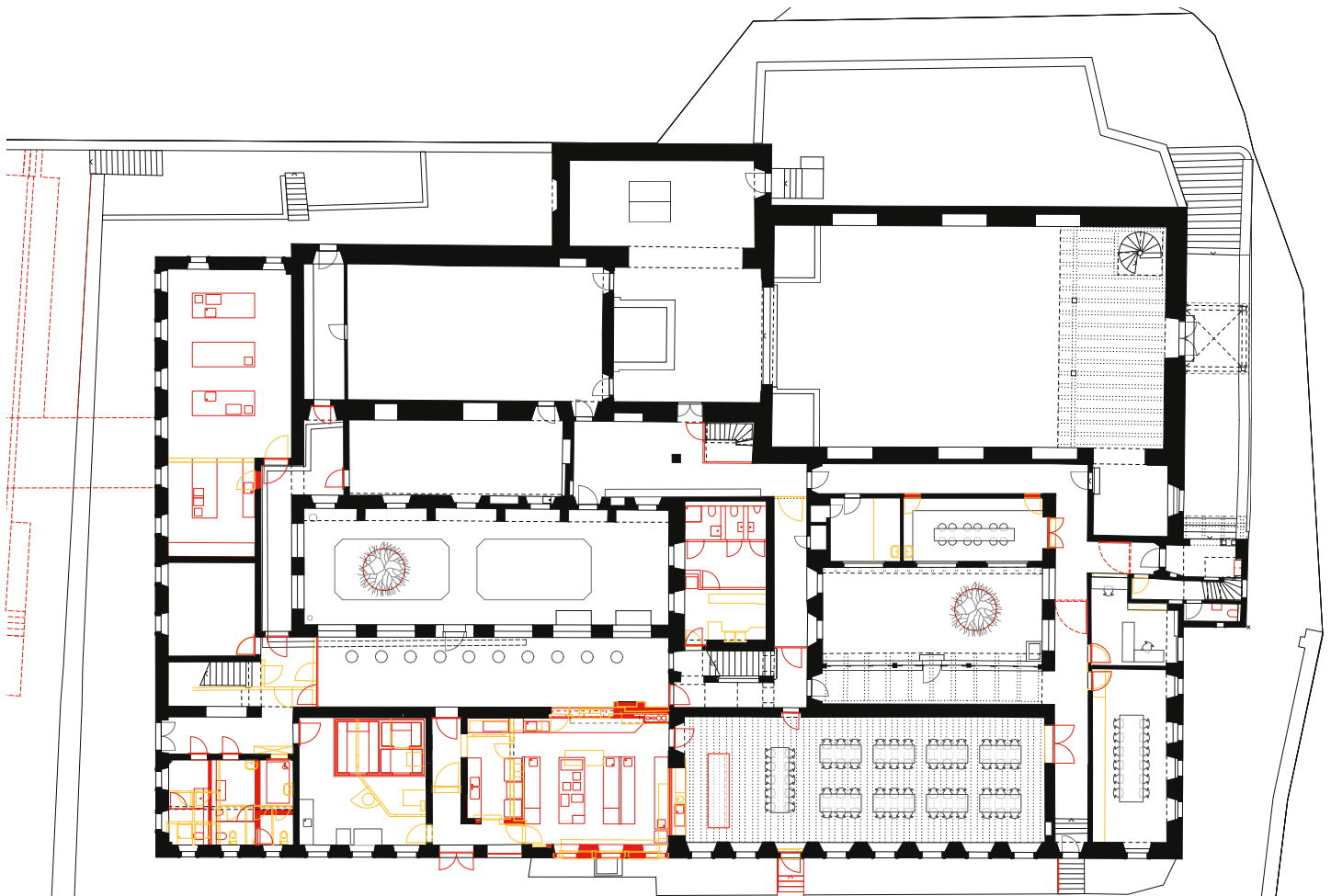
Ma rimaniamo sulla terra. Che cosa prevede il Sistema Davos per una cultura della costruzione di qualità? Anzitutto l'«uso responsabile del territorio» e «materiali e metodi di costruzione durevoli». Difficile trovare questi due punti rispettati meglio che in questo antico convento ammodernato e nel suo modo di intendere l'economia; qui tutto viene dal territorio: dal lotto stesso (le erbe), da una distanza a portata d'occhio (i formaggi), al massimo dalla regione circostante (il vino). Qui costruire e coltivare vanno a braccetto. Gli architetti, Birgit e Beat Rothen di Winterthur, hanno aggiunto i nuovi ingredienti costruttivi con sobrietà, grande sensibilità per l'esistente eppure con un linguaggio decisamente contemporaneo. La struttura genera «valore economico» direttamente per i produttori: tutto arriva senza intermediari. Nelle grandi fotografie in bianco e nero di Sylvan Müller alle pareti del corridoio tra il ristorante e il cortile, i malgari diventano eroi e i casari gli iniziati del culto qui praticato. Le fotografie si ritrovano nel grande volume *Das kulinarische Erbe der Alpen* (L'eredità culinaria delle Alpi), scritto da Dominik Flammer, la forza trainante della fondazione che gestisce il convento e che porta lo stesso nome del libro. Il progetto soddisfa così un altro dei criteri di Davos, «connette le persone»: più esattamente un pubblico di visitatori, prevalentemente residenti in città, con la terra e con le persone che la lavorano. Chi ne è molto lontano, ha nostalgia di un genius loci inconfondibile, che qui non viene semplicemente «rafforzato», come richiesto, ma realmente definito.



2 Die neuen Zutaten von Rothen Architekten treten zurückhaltend auf – wie dieser Steg zwischen dem Kloster und dem terrassierten Garten.
Les nouveaux ingrédients concoctés par Rothen Architekten – ici, la passerelle entre le monastère et le jardin en terrasse
I nuovi elementi introdotti dello studio Rothen Architekten sono molto sobri, come questa passerella tra il convento e il giardino terrazzato.



3 Einen Geist von spartanischem Luxus, der in der Qualität der Materialien steckt, hat die Herberge vom Kloster übernommen.
L'auberge a conservé l'esprit de l'ancien monastère, avec un luxe spartiate que seuls les matériaux de qualité confèrent.
L'albergo ha conservato lo spirito dell'antico convento, con l'aggiunta di un lusso spartano, insito nella qualità dei materiali utilizzati.



4 Das Restaurant lagert sich an eine Ecke (rechts unten). Die Schulküche links daneben spricht von der neuen Bestimmung des Bauwerks; die Barockkirche (oben) von der einstigen.

Le restaurant se situe dans un angle du bâtiment (en bas à droite). La cuisine à gauche témoigne de la nouvelle fonction du bâtiment; l'église baroque, en haut, de son ancien usage.

Il ristorante si trova in un angolo dell'edificio (in basso a destra). La cucina della scuola, che lo affianca a sinistra, testimonia la nuova destinazione d'uso del complesso, la chiesa barocca (in alto) quella precedente.

PLAN: ROTHEN ARCHITEKTUR, WINTERTHUR

hier nicht allein, wie gefordert, «verstärkt» wird, sondern eigentlich definiert. Die «räumliche Kohärenz» zur umgebenden Landschaft ist selbstverständlich bei diesem Bau, der umgeben ist von einem terrassierten Garten, oder, wie das hier genannt wird, einer «essbaren Landschaft»: rund 500 verschiedene Obst- und Gemüsesorten und andere Gewächse, die sich allesamt vertilgen lassen. Was weniger mundet an der Landschaft – auch Stans ist nicht ganz frei vom Schweizer Virus der Agglomerisierung –, blendet die Klostermauer geschickt aus, so dass der Blick von der Restaurantterrasse allein auf Matten, Höfe, Wälder und Berge fällt.

Begeisterung und Besessenheit

Keine Frage, dass dieser Bau seinen «Zweck erfüllt» – wenn man bei diesen hohen Ambitionen überhaupt von «Zweck» sprechen mag. Dicke Häkchen also hinter sieben der acht Davos-Kriterien. Der einzige Haken: die «gute Gouvernance». Unter diesem Anglizismus wird ein «partizipativer Entscheidungsprozess» verstanden; aber den gab es hier zugegeben nicht. Im Gegenteil,

demande Davos, mais défini. La «cohérence spatiale» avec le paysage environnant semble une évidence pour ce bâtiment entouré d'un jardin en terrasses, appelé «paysage comestible», qui compte quelques 500 variétés de fruits, légumes et autres plantes, évidemment toutes consommables. Certes, Stans n'échappe pas au virus de la construction. Mais les bâtiments environnants au goût amer sont cachés à la vue par les remparts du monastère, de sorte que, depuis la terrasse du restaurant, on ne voit que prés, fermes, forêts et montagnes.

Enthousiasme et obsession

Sans aucun doute, ce bâtiment «répond aux besoins», bien qu'il soit difficile de parler de «besoins», étant donné les objectifs ambitieux. Mettons alors de grandes coches à sept des huit critères de Davos. Seule anicroche: la Gouvernance, critère incluant notamment un «processus participatif». Ici, ce n'était manifestement pas le cas. Au contraire, il était plutôt de nature paternaliste: à son origine, Johannes Senn et son enthousiasme pour le bâtiment et le projet;

La «coerenza spaziale» con il paesaggio circostante è evidente nella struttura, che è circondata da un giardino a terrazze o, come si dice da queste parti, un «paesaggio comestibile»: circa cinquecento varietà di frutta, verdura e altre piante, tutte commestibili. Gli aspetti meno gustosi del paesaggio – nep-pure Stans è del tutto immune dal virus svizzero dell'agglomerazione – sono abilmente filtrati dalle mura del convento, cosicché dalla terrazza del ristorante l'occhio spazia solo su pascoli, fattorie, boschi e montagne.

Entusiasmo e ossessione

Non c'è dubbio che questa struttura «raggiunge il suo scopo» – se di fronte ad ambizioni così alte si può parlare di «scopo». Insomma, missione compiuta su sette degli otto criteri di Davos. Unico neo: la «buona governance», anglicismo che intende, tra le altre cose, un «processo decisionale partecipativo». Bisogna ammetterlo: questo non è presente. Anzi, è piuttosto di natura paternalistica: l'entusiasmo di Johannes Senn per questo luogo e per il progetto; l'ossessione di Dominik Flammer; l'impegno culinario, ol-

5 In den strengen Fensterrhythmus fügt sich eine einladende Serie von Sitznischen: Restaurant des Culinarium Alpinum.

Des coussièges accueillants s'insèrent dans le rythme strict des fenêtres: Restaurant du Culinarium Alpinum.

Nel ritmo rigoroso delle finestre si inseriscono una serie di accoglienti nicchie: Ristorante del Culinarium Alpinum.

FOTO: TIMO SCHWACH



Eher einen paternalistischen: die Begeisterung von Johannes Senn für den Bau und für das Projekt. Die Besessenheit von Dominik Flammer. Den kulinarisch ebenso wie juristisch engagierten Tis Prager, Wirtschaftsanwalt und Präsident der Stiftung. Dessen Engagement wiederum bewog Peter Durrer, eigentlich ein Manager von Fünfsternehotels, hier die Gastronomie und Hotellerie zu übernehmen – und mittlerweile mit seinem Gartencoach im Beet zu knien, eigenen Ketchup herzustellen und Zitronen aus der Küche zu verbannen. Hier sind also einige Männer aus elitären Kreisen zusammengekommen. Aber so richtig schlimm kann das nicht finden, wer das Ergebnis erlebt. Auch wenn es dem Culinarium Alpinum vielleicht gut täte, etwas volksnäher alpine Hausfrauen- und Hausmannskost zu sammeln und zu erforschen und auch ein Publikum mit einem schmaleren Portefeuille anzusprechen.

Dominik Flammer et son obsession; Tis Prager, avocat d'affaires et président de la fondation, doté d'un engagement culinaire et juridique. L'enthousiasme de celui-ci a convaincu à son tour Peter Durrer, alors manager d'hôtels cinq étoiles, de reprendre le restaurant et l'hôtellerie – et qui depuis met la main à la terre, épaulé par son coach en jardinage, ayant banni les citrons de sa cuisine. Le projet réunit donc une poignée d'hommes de milieux élitistes. Mais vu le résultat, c'est un moindre mal, même si le Culinarium Alpinum y gagnerait peut-être à collecter et explorer les recettes alpines plus populaires – et à s'adresser également à un public moins privilégié.

tre che giuridico, di Tis Prager, avvocato e presidente della fondazione. Il coinvolgimento di quest'ultimo ha spinto Peter Durrer, manager di hotel a cinque stelle, a trasferirsi qui per occuparsi della gastronomia e dell'accoglienza alberghiera – e poi a dedicarsi all'orto a fianco del suo coach, a produrre il ketchup in proprio e a bandire i limoni dalla cucina. Insomma, qui si sono incontrati uomini provenienti da ambienti d'élite. Ma questo, per chi ne sperimenta il risultato, non è esattamente un difetto. Anche se, forse, al Culinarium Alpinum non farebbe male raccogliere ed esplorare un cibo alpino casalingo più vicino al popolo – e anche rivolgersi a un pubblico con un portafoglio più sottile.

KLOSTER STANS

Bauherrschaft: Senn Resources, St. Gallen

Architektur: Rothen Architekten, Winterthur

Nutzer: Stiftung Kulinarisches Erbe der Alpen

Landschaftsarchitektur: Balliana Schubert Landschaftsarchitekten, Zürich

Bauleitung:

[da-ni.ch] architektur gmbh, Stans

Tragwerksplanung: Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure, Luzern

Hautechnik- und Elektroplanung: 3-Plan Haustechnik, Winterthur

Baumeister: Poli Bau, Hergiswil

Zimmerarbeiten/Holzbau:

Holzbau Niederberger, Büren

Kücheneinrichtungen: Gastro Online, Ballwil

MONASTÈRE DE STANS

Maître d'ouvrage:

Senn Resources, Saint-Gall

Architecture:

Rothen Architekten, Winterthur

Entité exploitante: Stiftung Kulinarisches Erbe der Alpen

Paysagiste: Balliana Schubert Landschaftsarchitekten, Zürich

Direction des travaux:

[da-ni.ch] architektur, Stans

Ingénierie civile: Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure, Lucerne

CVSE: 3-Plan Haustechnik, Winterthur

Maçonnerie: Poli Bau, Hergiswil

Charpenterie: Holzbau Niederberger, Büren

Équipement cuisine: Gastro Online, Ballwil

CONVENTO DI STANS

Committenza: Senn Resources, San Gallo

Architettura: Rothen Architekten, Winterthur

Utente:

Stiftung Kulinarisches Erbe der Alpen

Architettura del paesaggio: Balliana Schubert Landschaftsarchitekten, Zurigo

Direzione dei lavori:

[da-ni.ch] architektur, Stans

Ingegneria civile: Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure, Lucerna

Impianti tecnici e elettrotecnica: 3-Plan Haustechnik, Winterthur

Impresa: Poli Bau, Hergiswil

Carpenteria/Opere in legno:

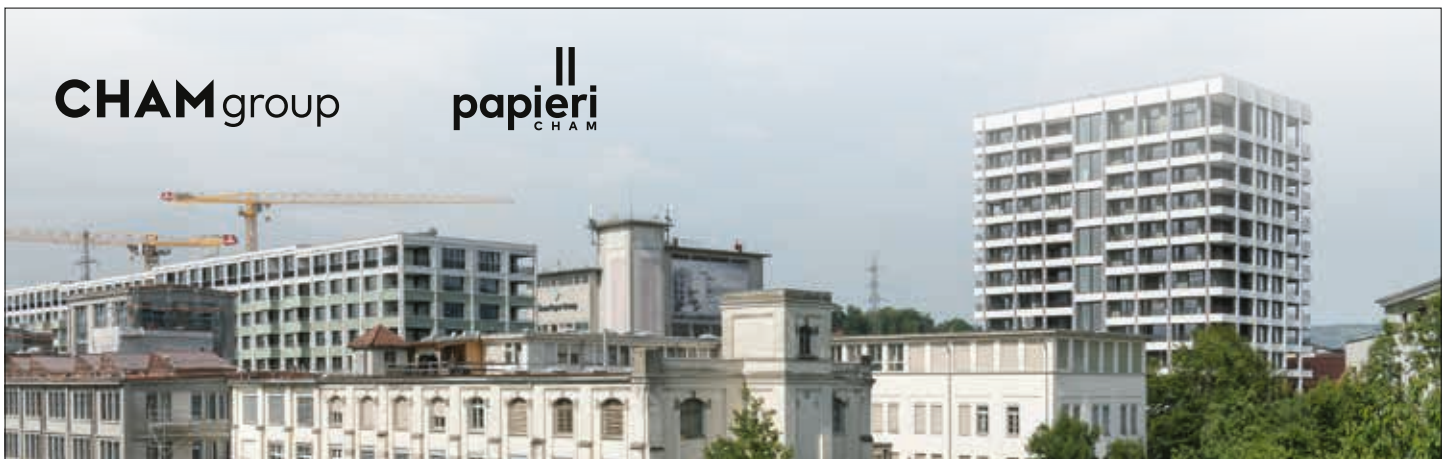
Holzbau Niederberger, Büren

Attrezzature cucina: Gastro Online, Ballwil

ghisleni.

Weil Zukunft auch Herkunft braucht.
Wir können auch Umbau, Sanierung und Renovation.

Ghisleni Partner AG
www.ghisleni.ch



CHAMgroup

papieri
CHAM

Sie denken an E-Mobilität für Ihre Immobilien? Wir haben die Ladelösung.

- Kompatibel
- Zukunftssicher
- Ausbaubar

wwz.ch/emobility

WWZ





1 Das Herz des neuen Quartiers in Cham bildet der Platz beim einstigen Kesselhaus (rechts), über eine grosszügige Freitreppen verbunden mit dem Flüsschen Lorze. Links der Neubau Haus A von Galli Rudolf Architekten.

La place à côté de l'ancienne chaufferie (à droite) est le centre du nouveau quartier à Cham, reliée à la rivière Lorze par un généreux escalier extérieur. À gauche, le bâtiment A conçu par Galli Rudolf Architekten

Il cuore del nuovo quartiere di Cham è formato dalla piazza dell'ex locale caldaie (a destra) che un'ampia scala libera collega al piccolo fiume Lorze. A sinistra il nuovo edificio A, di Galli Rudolf Architekten.

FOTOS: BEAT BÜHLER

EIN QUARTIER MIT VIELEN BETEILIGTEN

UN QUARTIER ET BEAUCOUP DE PARTICIPANT·ES

UN QUARTIERE NATO GRAZIE ALLA PARTECIPAZIONE DI MOLTI

■ Er engagiere sich gern für «Dinge, die sofort passieren», sagt Gerold Werder von sich. Das ist eine kleine Spitze gegen die Lokalpolitik und gegen langwierige Planungen. Werder ist Präsident des Vereins «Langhuus». Dieser hat von der Gemeinde Cham den Zuschlag bekommen, eine Hälfte des einstigen Verladehauses der Papierfabrik in Cham zu bespielen. Qualifiziert hat sich der Verein dafür über Jahre hinweg: 2015, die Papierproduktion war abgeschaltet und das Industrieareal lag brach, eröffnete Werder gemeinsam mit anderen Engagierten auf einem ungenutzten Parkplatz eine kostenlose Velowerkstatt in einem Container. 2017 dann zog man ins benachbarte Langhaus, baute eine Bar und eine Bühne und schuf damit Raum für Kunst und Kultur im kleinen Massstab. Dann gab es eine zweijährige Pause, 2021 und 2022, in der die Gemeinde das denkmalgeschützte Gebäude aufwendig restaurierte. Derweil feilten die Vereinsmitglieder am Konzept für eine langfristige Nutzung, bewarben sich als Nutzer, detaillierten

■ «J'aime m'engager en faveur des choses qui sont mises en œuvre rapidement», affirme Gerold Werder. Une petite remarque acerbe adressée à la politique locale et aux processus de planification fastidieux. Werder est le président de l'association «Langhuus». Sa proposition de réinvestir une moitié de l'entrepôt de l'ancienne usine à papier de la ville a été retenue par la commune de Cham. L'association a depuis longtemps fait ses preuves: en 2015, la production de papier est arrêtée et la zone industrielle tombe en friche. Werder et d'autres personnes motivées établissent un village de conteneurs à proximité d'un parking inutilisé, pour y mener des actions créatives. Puis, en 2017, ils déménagent au Langhuus et construisent un bar et un théâtre pour de petites productions d'art et de culture. En 2021 et 2022, la Commune rénove le bâtiment classé, ce qui entraîne une pause de deux ans. Pendant ce temps, l'association peaufine le concept pour une exploitation à long terme, coordonne les plans avec un

Soll ein umfangreiches Investitionsprojekt ein Stadtquartier sein und nicht bloss ein Renditeobjekt, dann müssen viele Parteien an einem Strang ziehen. Mit der «Papieri» in Cham wird derzeit ein Beispiel realisiert.

Pour qu'un projet d'investissement d'envergure devienne un quartier à part entière et non un simple immeuble de rapport, les différent·es acteur·rices doivent unir leurs efforts. La «Papieri» à Cham, en cours de réalisation, en est un bon exemple.

Perché un grande progetto di investimento sia un quartiere cittadino e non un mero oggetto di rendita, è necessario che molte parti collaborino a un obiettivo comune. L'esempio del quartiere «Papieri» di Cham.

■ Gerold Werder ama impegnarsi in «cose che si fanno in quattro e quattr'otto». È una frecciatina lanciata alla politica locale e alle lungaggini della pianificazione. Werder è il presidente dell'associazione «Langhaus», che è stata incaricata dal comune di Cham di intervenire su una metà del deposito della vecchia cartiera. L'associazione vanta credenziali maturate negli anni: nel 2015, quando la cartiera ha interrotto l'attività e l'area è rimasta inutilizzata, Werner e altre persone coinvolte nel progetto hanno aperto una officina ad uso gratuito per biciclette, all'interno di un container in un parcheggio inutilizzato. Nel 2017 si sono trasferiti nel vicino «Langhaus» e vi hanno costruito un bar e un palcoscenico, creando uno spazio per l'arte e la cultura su piccola scala. Sono seguiti due anni di pausa, il 2021 e il 2022, durante i quali il Comune ha provveduto a restaurare l'edificio, sottoposto a tutela come monumento. Nel frattempo i membri dell'associazione hanno messo a punto un programma a lungo termine e si sono proposti come utilizzatori, hanno perfe-

die Pläne gemeinsam mit einer Architektin – und nun legen alle selbst mit Hand an beim Innenausbau.

Wertvolles Engagement

Für die Cham Group, die Investorin, die das einstige Papierfabrikareal zu einem neuen Quartier mit Wohnungen für 2500 Menschen und 1000 Arbeitsplätzen umbaut, sind Leute wie Werder unbezahlbar. Auch wenn er sich als engagierter Pragmatiker zeigt – Menschen wie er sind Teil einer langfristigen Planung und komplexer Verfahren. Man kann sie nicht einplanen, aber sie erwecken ein Quartier, das sonst nur Baumasse bliebe, zum Leben. Das zahlt sich langfristig aus.

Dass der Verein sein Engagement vor Ort umsetzen kann und der Investor sein Bauprojekt, hängt direkt miteinander zusammen. Um das einstige Industrieareal nördlich des Zentrums für Wohnen und Arbeiten nutzen zu können, bedurfte es einer Umzonung. Dadurch stieg der Wert des 12 ha großen Geländes enorm, und der Eigentümer war zu einer Mehrwertabgabe verpflichtet. Hier umfasste diese etwa 20% des Grundstücks, die an die öffentliche Hand übergeben wurden. Darunter das Langhaus und das Gleisbett, einst der quer durch das Städtchen führende Anschluss der Fabrik an die Bahn. Aus Letzterem ist nun ein Fußgänger- und Fahrradweg geworden, der eine der Erschließungen des Areals unabhängig vom Autoverkehr bietet und tangential auf

bureau d'architecture et se propose comme utilisatrice des lieux. Elle réalise aujourd'hui elle-même l'aménagement intérieur.

Un engagement précieux

L'investisseur Cham Group, chargé de la reconversion du site de l'ancienne usine à papier en un nouveau quartier avec des logements pour 2500 personnes et 1000 places de travail, apprécie le travail de Werder. Les personnes comme lui – pragmatiques et engagées – sont à prendre en considération lors des planifications à long terme et des procédures complexes. S'il est impossible de prévoir leur présence, elles donnent pourtant vie à un quartier. À long terme, c'est payant.

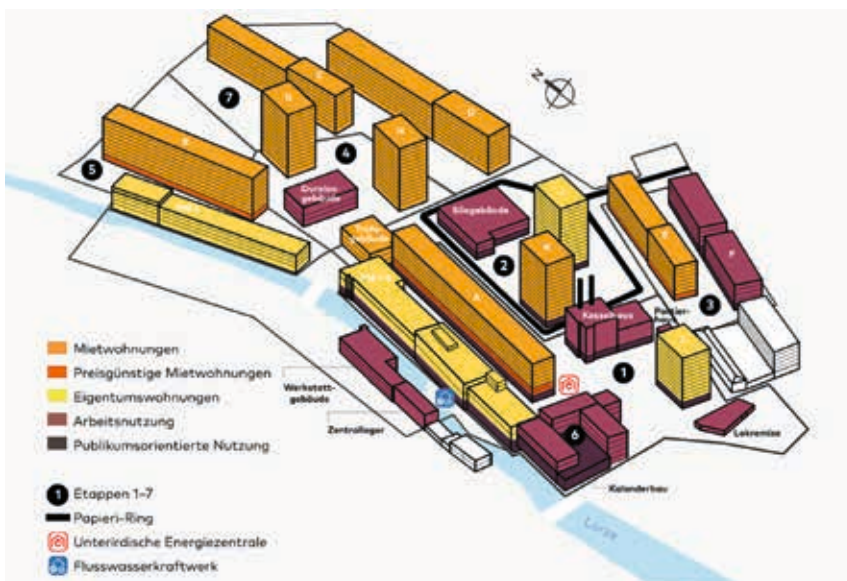
L'engagement de l'association est étroitement lié à la réalisation du projet par l'investisseur. Pour pouvoir utiliser l'ancienne zone industrielle pour des logements et des locaux professionnels, un changement d'affectation s'imposait. La valeur du terrain de 12 hectares ayant ainsi augmenté, le propriétaire a indemnisé la Commune. Par conséquent, environ 15% de la parcelle sont mis à disposition des pouvoirs publics, dont le Langhaus et les voies ferrées reliant jadis l'usine aux chemins de fer. Celles-ci sont aujourd'hui dédiées à la mobilité douce et offrent un second accès au site, en convergeant vers le Langhaus. Symbole d'une coopération étroite et réussie entre la Commune, la collectivité et l'investisseur, le projet est promis à un bel avenir.

zionato i progetti con un'architetta e ora stanno tutti dando una mano nella sistemazione degli interni.

Un impegno prezioso

Per il Cham Group, l'investitore che sta convertendo l'area della ex cartiera in un nuovo quartiere con alloggi per 2500 persone e 1000 posti di lavoro, figure come Werder sono impagabili. Anche se si presenta come qualcuno di pragmatico, lui e quelli come lui sono parte integrante di una pianificazione a lungo termine e di complesse procedure. Non si possono inserire nella programmazione, ma fanno vivere un quartiere che altrimenti sarebbe solo una colata di cemento. E questo è qualcosa che ripaga sul lungo periodo.

Le possibilità di portare avanti il suo impegno locale per l'associazione, e la realizzazione del progetto edilizio per l'investitore sono direttamente collegate. Per poter utilizzare a fini abitativi e lavorativi i 12 ettari dell'ex area industriale a nord del centro, è stato necessario un cambiamento di destinazione d'uso, da cui è derivato un enorme aumento del valore dell'area. La proprietà ha concordato con il Comune una compensazione, che ha comportato la cessione al settore pubblico di circa il 15% del terreno, con il Langhaus e il binario di collegamento tra la fabbrica e la ferrovia che attraversava la città. Quest'ultimo è diventato un percorso ciclopedonale, tangenziale al Langhaus, che dà al



2 Die Neubauten nehmen die Struktur der historischen Papierfabrikanlage parallel zum Fluss auf. Die Entwicklung des Areals erfolgt von Süd nach Nord; fertiggestellt sind die Gebäude A, L und PM 1-4. Les nouveaux bâtiments s'intègrent dans la trame de l'ancienne usine à papier, parallèle à la rivière. Le développement du site s'effectue du sud au nord; les bâtiments A, L et PM 1-4 sont achevés. Le nuove costruzioni si integrano nella trama della cartiera storica, parallela al fiume. Lo sviluppo dell'area procede da sud a nord; gli edifici A, L e PM 1-4 sono già ultimati.

GRAFIK: RAUMGLEITER



3 Schon die Baustelle vermittelt einen Eindruck der zukünftigen Wohnatmosphäre. Le chantier donne un aperçu de l'atmosphère des futurs logements. Il cantiere dà già un'idea della futura atmosfera degli alloggi.



4 In das historische Betontragwerk der direkt an der Lorze gelegenen Papiermaschinenhallen 1–4 werden neue Apartments gebaut, die von der üppigen Raumhöhe der einstigen Industriebauten profitieren.

La structure porteuse d'époque en béton des salles 1 à 4, qui abritaient les machines à papier le long de la rivière, accueillera les futurs logements, qui profiteront d'une grande hauteur sous plafond.

Nella struttura portante storica in calcestruzzo dei capannoni 1-4 per la produzione della carta, vengono costruiti nuovi appartamenti che sfruttano la generosa altezza dell'ex manufatto industriale..

Langhaus zuläuft. Man kann darin einen Weg in eine vielversprechende Zukunft sehen und ein Zeichen der engen und fruchtbaren Kooperation von Gemeinde, Bevölkerung und Investor.

Grosser Massstab, umsichtiges Vorgehen

Dabei ist die Grössenordnung des Geplanten, auch wenn es unter dem charmant-dialektalen Namen «Papiéri» daherkommt, enorm für eine Gemeinde mit gerade einmal 17 000 Einwohnern. Drei bis zu 14 Stockwerke hohe Hochhäuser entstehen hier, ein gewaltiger, 166 m langer und bis zu acht Stockwerke hoher Riegel mit Wohnungen, und zahlreiche weitere Neubauten für Gewerbe und Wohnungen. Und das sind nur die ersten beiden, bis 2024 realisierten Bauabschnitte; danach folgt noch weitaus mehr. Um eine solche Baumasse realisieren zu können und zum Erfolg werden zu lassen, bedurfte es eines umsichtigen Vorgehens, eines 2014 verabschiedeten Masterplans und 2016 einer Volksabstimmung über den Bebauungsplan; für die einzelnen Bauten gab es ein Planerwahlverfahren. Die firmierenden Architekten bürgen für Qualität:

Une grande échelle, une approche réfléchi

Bien qu'il porte le nom aussi charmant que dialectal de «Papiéri», son échelle est considérable pour une commune de quelque 17 000 habitant-es. Surgiront ici trois tours de 14 étages, ainsi qu'une énorme barre de logements de 166 m de long, comprenant jusqu'à huit étages, et d'autres bâtiments destinés aux commerces et aux logements, pour ne parler que des deux premières étapes de construction, achevées d'ici 2024. Pour réaliser un volume de construction aussi important, il fallait bien choisir la démarche: approbation du plan directeur en 2014, votations sur le plan d'affectation en 2016, mandats d'étude parallèles pour chaque bâtiment. Les bureaux d'architecture signataires suivants en assurent la qualité: Galli Rudolf, Huggenbergerfries, Boltshauer, Pool, Büro Konstrukt. En plus des nouveaux bâtiments, le projet prévoit la préservation et l'assainissement d'un grand nombre de bâtiments existants: le dépôt de taille restreinte, le bâtiment dit Kalendarbau de 1910 et ses salles 1 à 4 abritant les machines à papier – une énorme aile de production le long de la rivière Lorze longeant

sito un accesso indipendente dal traffico automobilistico. Tutto questo è un passo verso un futuro promettente, oltre che un segno della stretta e proficua collaborazione tra Comune, cittadini e investitore.

Grandi dimensioni, approccio prudente

Anche se porta il suggestivo nome dialettale di «Papiéri», il progetto viaggia su un ordine di grandezza enorme per un comune di appena 17 000 abitanti. Vi sorgeranno tre grattacieli alti fino a 14 piani, un grande blocco di appartamenti lungo 166 metri e alto otto piani, e varie costruzioni commerciali e residenziali. E stiamo parlando solo delle prime due fasi dei lavori, da realizzare entro il 2024; seguirà molto altro. Per realizzare una cubatura di tale portata, e farlo con successo, si è dovuto procedere con cautela. Ci sono voluti un masterplan, approvato nel 2014, e un referendum sul piano di sviluppo, che si è tenuto nel 2016 e mandati di studio paralleli per i singoli edifici. Gli architetti che li hanno firmati garantiscono la qualità: Galli Rudolf, Huggenbergerfries, Boltshauer, Pool, Büro Konstrukt. Tuttavia non si tratta solo di realizzare molti metri cubi di nuo-



5 Die eindrucksvolle Reihe von Fabrikhallen entlang der Lorze kann dank Umbau und Umnutzung komplett erhalten werden.

Grâce à leur reconversion, les impressionnantes halles industrielles longeant la Lorze seront préservées.

Grazie alla ristrutturazione e alla riconversione d'uso, è possibile mantenere integralmente l'imponente infilata di capannoni industriali lungo la Lorze.



6 Der stolze Kalanderbau von 1910 (Bildmitte) bildet den Auftakt zum Quartier. Ebenso selbstbewusst treten die Neubauten in Erscheinung.

Le bâtiment Kalanderbau, construit en 1910 (au centre), marque le début du quartier. Les nouveaux bâtiments sont tout aussi autonomes.

Il superbo edificio chiamato Kalanderbau, costruito nel 1910 (al centro), segna l'inizio del quartiere. I nuovi edifici sono tutti autonomi.

Galli Rudolf, Huggenbergerfries, Boltshaus, Pool, Büro Konstrukt. Aber hier werden nicht allein zahllose Kubikmeter Neubauten realisiert. Viel vom Altbestand bleibt bestehen und wird saniert: nicht nur das überschaubare Langhaus, sondern auch der Kalanderbau von 1912 – ein gewaltiger Produktionshallentrakt entlang des Grundstück flankierenden Flüsschens Lorze – und inmitten des Areals das ehemalige Kesselhaus.

Starker Gestaltungswille

Natürlich ist das nicht bloss Gutmenschen zuzuschreiben. So dicht und reizvoll am Wasser wie die alten Fabrikhallen dürften Neubauten gar nicht mehr realisiert werden. Zudem tragen sie zur Identität des neuen Stadtviertels bei: «Es ist noch die Papierei Cham!» Dass es nicht der Investor ist, der das feststellt, sondern eine Denkmalpflegerin des Kantons Zug, Franziska Kaiser, spricht für das umsichtige Vorgehen des Investors und dessen Vermögen, zahlreiche Interessen zu bündeln. In dem grossmassstäblichen Umbau sieht die Denkmalpflegerin «eine Superchance» der Mitwirkung und des Erhalts. Ihr Kollege Oliver Tschirky, Gebietsdenkmalpfleger und heute als Berater in den Bauprozess involviert, stellt die hohe Qualität der Bestandsbauten heraus: «Bis in die 1950er-Jahre gab es hier einen sehr hohen Gestaltungswillen.» Tatsächlich bilden die Fabrikhallen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit dem seriellen Stakkato der Strebepeiler und so funktionalen wie eleganten Details wie Konsolsteinen und Simsen aus Naturstein, die sich effektiv von den weissen, subtil gerahmten Backsteinflächen abheben, eine hohe Messlatte für die unmittelbar benachbarten Neubauten.

la parcelle – et, au centre du site, l'ancienne chaufferie construite au milieu du 20^e siècle. Les étapes suivantes prévoient l'assainissement du poste de transformation (1913) et du bâtiment Durolux (1955).

La volonté de faire de l'architecture

Évidemment, ces transformations ne sont pas de purs actes de bienfaisance. En effet, il est aujourd'hui impossible de construire à proximité immédiate de l'eau, comme l'étaient les anciennes halles de production, dotées d'une implantation privilégiée. De plus, celles-ci renforcent l'identité du nouveau quartier: «c'est encore et toujours la Papierei Cham!». Ce ne sont pas les mots de l'investisseur, mais d'une responsable de la conservation des monuments du canton de Zoug, Franziska Kaiser, témoinnant de l'intelligence de la démarche et de sa capacité à réunir les intérêts. Pour la conservatrice, la transformation soigneuse et par étapes constitue une chance exceptionnelle en matière de préservation et de participation. Son collègue, Oliver Tschirky, conservateur des sites et aujourd'hui impliqué dans le processus de construction en tant que conseiller, met en lumière la qualité exceptionnelle de l'existant: «Jusqu'à dans les années 1950, il y a eu la volonté de concevoir des bâtiments dotés d'une forte qualité architecturale». Effectivement, les halles de production de la première moitié du 20^e siècle, avec le staccato répétitif des contreforts et leurs détails aussi fonctionnels qu'élégants (consoles et corniches en pierre naturelle, contrastant sur les surfaces en briques blanches subtilement encadrées), placent la barre très haut pour les futurs bâtiments.

ve costruzioni, ma di mantenere e recuperare gran parte dell'esistente: oltre al magazzino più visibile, anche l'edificio chiamato Kalanderbau del 1910 e i capannoni delle macchine per la produzione della carta da 1 a 4 – un enorme complesso lungo il piccolo fiume Lorze, che costeggia il sito – più, al centro dell'area, l'ex locale caldaie della metà del XX secolo. Nelle fasi successive verranno recuperate la stazione di trasformazione (1913) e l'edificio Durolux (1955).

Un grande fermento creativo

Evidentemente tutto questo non si deve solo a uno spirito filantropico: nuovi edifici così suggestivi e vicini all'acqua come i vecchi capannoni industriali non si possono più costruire. Inoltre, questi contribuiscono all'identità del nuovo quartiere: «È sempre la Papierei Cham!» Il fatto che ad affermarlo non sia l'investitore ma Franziska Kaiser, alta funzionaria della tutela dei monumenti del canton Zugo, sta a dimostrare accortezza dell'investitore e la sua capacità di riunire diversi interessi. Nella riconversione attenta e graduale, la conservatrice dei monumenti vede «una super chance» di collaborazione e salvaguardia. Il suo collega Oliver Tschirky, conservatore cantonale e oggi consulente dei lavori di costruzione, sottolinea l'alta qualità degli edifici esistenti: «Fino agli anni Cinquanta del secolo scorso qui c'è stato un grande fermento creativo». Effettivamente i capannoni della prima metà del XX secolo, con il ritmo seriale dei contrafforti, i dettagli tanto funzionali quanto eleganti, come le mensole e i cornicioni in pietra naturale, formano un suggestivo contrasto con le superfici laterizie bianche finemente incorniciate, stabilendo standard elevati per il nuovo edificato vicino.

Begeisterung für den Charakter

Auch Lukas Fehr, Leiter Entwicklung bei der Cham Group, gibt zu, dass er sich erst mal an die Mitwirkung der Denkmalpflege habe gewöhnen müssen – zahlreiche Bauten auf dem Areal sind entweder im Bestand oder aber in der Kubatur geschützt. Doch mittlerweile ist er froh: «Da haben wir eine DNA, an der wir weiterstricken.» Und die Begeisterung für den Charakter der Zeitzeugen industrieller Arbeit merkt man ihm wie auch dem Programm für die Umnutzungen an. Hier würde er am liebsten sofort seinen Schreibtisch aufstellen, so Fehr schmunzelnd im obersten Stockwerk des Durolux-Gebäudes aus den 1950er-Jahren, und bei der Besichtigung des Kesselhauses glänzen seine Augen. Nicht erstaunlich, dass zwischen die imposanten offenen Galerien des Betonbaus aus den 1940ern eine Brauerei und ein Coworking-Hub einziehen sollen: So wird der Geschmack industrieller und handwerklicher Arbeit einen direkten Weg in die Jetztzeit finden.

Engouement pour l'esprit du lieu

Lukas Fehr, responsable du service développement auprès de Cham Group, avoue que Cham Group a d'abord dû s'habituer à l'implication du service de conservation des monuments – de nombreux bâtiments du site sont protégés, soit au niveau de la substance, soit du volume. Mais aujourd'hui, les avantages sont incontestables: «Ils font désormais partie de notre ADN et servent de base au projet». L'engouement de Fehr pour les vestiges du travail industriel est évident et se ressent dans les programmes des reconversions. Souriant en arrivant au dernier étage du poste de transformation plus que centenaire, il dit qu'il y installerait volontiers sa table de bureau, et la visite de la chaufferie fait briller ses yeux. Sans surprise, une brasserie ainsi qu'un espace de coworking prendront place d'ici peu dans les imposantes galeries du bâtiment en béton des années 1940, transposant dans le présent l'ambiance du travail industriel.

Entusiasmo per il carattere

Lukas Fehr, responsabile dello sviluppo del Cham Group, ammette che ha dovuto abituarsi a collaborare con chi si occupa della tutela dei monumenti storici – diversi edifici del sito sono sotto protezione, sia come sostanza che come volumi. Al momento, però, i vantaggi prevalgono nettamente: «C'è un DNA su cui innestiamo il nostro intervento». Il suo entusiasmo per il carattere di queste testimonianze del lavoro industriale è pari a quello per il programma di riconversione: metterebbe subito la sua scrivania qui, all'ultimo piano dell'ultracentenaria stazione di trasformazione, dice senza nascondere un sorriso, e la visita al locale caldaie gli fa brillare gli occhi. Non sorprende che nel maestoso porticato degli anni Quaranta di questa costruzione in calcestruzzo, si stabiliranno un birrificio e uno spazio per il coworking: così il gusto per il lavoro artigianale e industriale approda direttamente nel presente.



7 Bereits im unrenovierten Zustand zeigt der Bestand eine grosse Eleganz der Linien. Treppe im Kesselhaus.

Avant sa rénovation, l'existant présente déjà quelques courbes élégantes, comme les rampes des escaliers de la chaufferie.

Anche allo stato originale l'edificio esistente si distingue per l'eleganza delle linee: il parapetto che conduce ai locali delle caldaie.

FOTO: ERIK WEGERHOFF



1 Drei eigene Charaktere, die doch ein Ganzes bilden: der Baloise Park in Basel.

Trois bâtiments avec chacun son caractère et formant pourtant un tout: le Baloise Park à Bâle

Tre caratteri individuali che formano un tutt'uno: il Baloise Park a Basilea.

FOTO: YOHAN ZERDOUN

BASLER DREIGESTIRN

TRIADE BÂLOISE

TRIADE BASILESE

■ Bei diesem Projekt hat die Bauherrin sich selbst hohe baukulturelle Massstäbe gesetzt. Bereits 1930 erhitze das Turmhaus der Baloise am Aeschenplatz als erstes Betonhochhaus in Basel die Gemüter. Knapp ein Jahrhundert später werden Debatten um die Stadtgestalt ebenso intensiv geführt wie damals.

Von der Ambition ausgehend, dass baukulturelle Qualität anhand der Davoser Kriterien objektiv messbar ist, ergibt sich für die Gebäudegruppe der Baloise ein mehrschichtiges Bild. Das dicht bebaute Ensemble besteht aus einem Hotelturm, dem eigentlichen Firmensitz und dem Ausbildungszentrum der Versicherung. In seiner städtebaulichen Anordnung wird es durch einen öffentlichen Platz komplettiert. Das Areal befindet sich an einem zentralen Knotenpunkt Basels und nimmt damit eine bedeutende Position in der allgemeinen Wahrnehmung ein. Die erhöhte Dichte entspricht dieser Bedeutung, hat jedoch einen starken Massstabssprung zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zur Folge.

■ Pour ce projet, le maître d'ouvrage a mis la barre haut en matière de culture du bâti. En 1930, la première tour en béton de Bâle, construite par la Baloise sur l'Aeschenplatz, avait suscité l'émoi. Un siècle plus tard, les débats portant sur l'image de la ville sont toujours aussi animés.

Partant de l'ambition d'évaluer objectivement la qualité de la culture du bâti à l'aide des critères Davos, l'image des bâtiments de la Baloise qui en résulte a plusieurs facettes. L'ensemble de grande densité comporte un hôtel dans une tour, le siège de l'entreprise et le centre de formation de l'assurance. Une place publique complète la nouvelle composition urbaine. Le site se trouve à un carrefour central de la ville de Bâle et, par conséquent, occupe une place importante dans l'opinion publique. Si la densité accrue des nouveaux bâtiments est à la mesure de cette importance, elle représente cependant un changement d'échelle considérable par rapport aux immeubles d'habitation situés à l'est du site.

Mit dem 2020 fertiggestellten «Baloise Park» verleiht die Basler Versicherung dem eigenen Unternehmen ein neues Gesicht – getreu ihrer Tradition als Pionierin stadtbildprägender Bürobauten.

Avec l'achèvement de Baloise Park en 2020, la Baloise Assurances s'est offert un nouveau visage – et reste fidèle à elle-même, en marquant la ville de bâtiments de bureaux iconiques.

Con il «Baloise Park», ultimato nel 2020, la Compagnia d'Assicurazioni Basilese si dà un nuovo volto. Fedele alla sua tradizione di pioniera di edifici capaci di definire l'immagine della città.

■ Con questo progetto i committenti si sono posti obiettivi molto elevati per quanto riguarda la cultura della costruzione. Già nel 1930 il Turmhaus della Basilese sull'Aeschenplatz, primo grattacielo tutto in calcestruzzo di Basilea, fece scalpore. Un secolo dopo, il dibattito sulla fisionomia della città torna ad animarsi.

Partendo dall'idea che la qualità della cultura della costruzione si possa misurare oggettivamente sulla base dei criteri di Davos, il gruppo di edifici della Basilese porta con sé un'immagine stratificata. Fittamente edificato, il complesso comprende un albergo a torre e la sede dell'azienda vera e propria con il centro di formazione; una piazza pubblica ne completa l'assetto urbanistico. L'area si trova in uno snodo centrale di Basilea, venendo così a occupare una posizione di rilievo nella percezione generale. La densità maggiore in confronto alla situazione precedente è in linea con questa importanza, ma comporta un netto salto di scala rispetto al vicino edificato residenziale a est.

Kriterien in Konkurrenz

Ein intensiv gesteigerter Genius Loci, also ein Davoser Qualitätskriterium, steht damit in Konkurrenz zu einem anderen: der Berücksichtigung des räumlichen Kontexts. Die Mischnutzung des Areals trägt potenziell zu sozialer Interaktion bei. Doch aufgrund der mehrheitlich verschlossenen Erdgeschosse hält sich die öffentliche Nutzung in Grenzen. Eine im Wettbewerbsprogramm explizit geforderte Beziehung zwischen innen und aussen mit publikumsorientierten Nutzungen zur Belebung und Sicherheit des Platzes hätte intensiver ausfallen können.

Das sehr homogen gestaltete Hotelhochhaus der Architekten Miller&Maranta rahmt den Grünraum der Elisabethenanlage westlich davon und bildet gemeinsam damit ein Eingangstor zum Aeschengraben. Am Bahnhof Basel SBB ankommende Reisende werden vom verkehrsreichen Centralbahnplatz aus über den neuen Platz und durch die Arkaden des Hotels Richtung Innenstadt geleitet. Damit gelingt den Architekten eine grossstädtische Geste, die verglichen mit der vorherigen, halböffentlichen Eingangssituation des Hilton-Hotels klärend wirkt. Auch dank seiner Materialität steht der neu gestaltete Firmenort im Dialog mit der städtischen Umgebung. Doch stellt sich im Schatten der neuen Bauten aus Stein, Stahl und Glas nicht unmittelbar das Gefühl einer aneignungsfähigen Stadt ein. Wirkungsvoll ist besonders der neue Firmensitz von Diener & Diener mit seiner kolossalen Gliederung, den Architekten zufolge inspiriert von der venezianischen Ca' Pesaro.

Critères en concurrence

Le renforcement de l'Esprit du lieu – l'un des critères de Davos – se trouve alors en opposition avec un autre critère: la cohérence spatiale (Contexte). L'usage mixte du site contribue potentiellement à l'interaction sociale. L'usage de l'espace public est toutefois restreint par les rez-de-chaussés, en grande partie fermés. Malgré le programme du concours, qui exigeait l'intégration de fonctions publiques, afin d'animer et de sécuriser la place, la relation entre les espaces intérieurs et extérieurs est très peu présente.

Conçu par Miller & Maranta, la tour d'apparence homogène qui abrite l'hôtel est délimitée à l'ouest par l'espace verdoyant de l'Elisabethenanlage, et forme avec celle-ci une porte d'entrée au boulevard d'Aeschengraben. Depuis la gare CFF de Bâle et la très fréquentée Centralbahnplatz, la nouvelle place et les arcades de l'hôtel orientent les utilisateur·rices vers le centre-ville. Par ce geste urbain, les architectes parviennent à clarifier la situation, si on la compare à l'ancienne entrée semi-publique de l'hôtel Hilton. La matérialité établit elle aussi un dialogue entre le nouveau site de l'entreprise et son contexte urbain. Mais à l'ombre des nouveaux bâtiments de pierre, d'acier et de verre n'émerge pas spontanément un sentiment de ville appropriable. Le nouveau siège de l'entreprise, conçu par Diener & Diener, est particulièrement imposant avec sa structure monumentale qui, selon les architectes, s'inspire de la Ca' Pesaro à Venise.

Criteri in competizione

Un genius loci fortemente intensificato, uno dei criteri di qualità di Davos, quindi, entra in competizione con un altro, quello della coerenza spaziale (Contesto). Potenzialmente l'uso misto dell'area favorisce l'interazione sociale, ma l'uso pubblico è limitato dal fatto che i piani terreni sono, per la maggior parte, chiusi. L'interazione tra interno ed esterno con spazi pubblici per rendere la piazza viva e sicura, richiesta esplicitamente dal programma del concorso, avrebbe potuto essere più decisa.

La torre albergo, progetto molto omogeneo degli architetti Miller & Maranta, inquadra lo spazio verde dell'Elisabethenanlage a ovest, con il quale forma un portale d'accesso al Boulevard Aeschengraben. Dal traffico Centralbahnplatz, i viaggiatori che arrivano alla stazione di Basilea FFS vengono accompagnati verso il centro della città attraverso la nuova piazza e i portici dell'hotel. In questo modo gli architetti sono riusciti a creare un gesto degno di una grande città che, in confronto alla precedente situazione d'ingresso dell'Hilton, semipubblica, è più chiara. Grazie anche ai materiali impiegati, il nuovo complesso dialoga con l'ambiente urbano circostante; all'ombra dei nuovi edifici in pietra, acciaio e vetro non si avverte però immediatamente la sensazione di una città che si può fare propria. La nuova sede dell'azienda, di Diener & Diener, ha un effetto imponente soprattutto con l'articolazione monumentale ispirata, secondo gli architetti, alla veneziana Ca' Pesaro.



2 Das von Diener & Diener entworfene Gebäude bietet Büros nach aktuellem Standard.

Le bâtiment conçu par Diener & Diener offre des bureaux répondant aux besoins actuels.

L'edificio di Diener & Diener propone uffici in linea con gli standard attuali.

FOTOS: ANDRÉ MARC RÄUBIG



3 Im benachbarten Ausbildungszentrum gelang es Valerio Olgiati, eine sehr eigene, konzentrierte Stimmung zu schaffen.

Pour le centre de formation avoisinant, Valerio Olgiati est parvenu à créer une atmosphère singulière et propice à la concentration.

Nel vicino centro di formazione, Valerio Olgiati è riuscito a creare un'atmosfera per favorire la concentrazione molto personale.



4 Stadtbildprägend positionieren sich die Basler Versicherungen gegenüber der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich aus den 1970er-Jahren (rechts).

La Bâloise Assurances marque le paysage urbain, face à la Banque des règlements internationaux datant des années 1970 (à droite).

Di fronte alla Banca dei Regolamenti Internazionali, risalente agli anni Settanta (a destra), la Compagnia d'Assicurazioni Basilese contraddistingue l'immagine della città

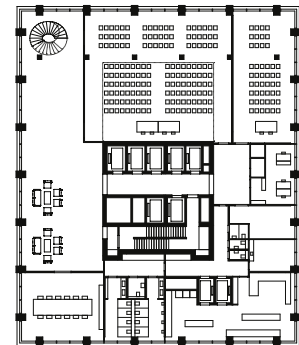
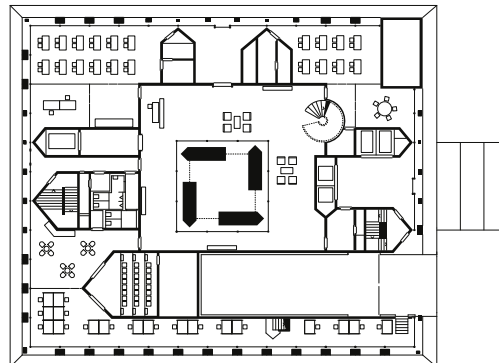
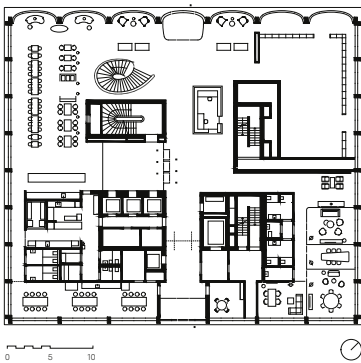
FOTO: DIONYS FREI

5 Unten: Grundrisse Bürobau Baloise (links), Ausbildungszentrum (Mitte), Hotel (rechts).

Ci-dessous : plans des bureaux de la Bâloise (à gauche), du centre de formation (au milieu) et de l'hôtel (à droite).

Sotto: piante dell'edificio degli uffici della Basilese (a sinistra), del centro di formazione (al centro) e dell'hotel (a destra).

PLÄNE: ZUR VERFÜGUNG GESTELLT DURCH BALOISE



Wenig öffentlich

Im Innern des Geschäftssitzes eröffnet sich eine moderne Arbeitswelt mit einer breiten Palette an Arbeitssituationen: stille Rückzugsorte, lebendigere Sitzungszone oder aktive Begegnungsräume mit Verpflegungsmöglichkeit. Die Raumgestalt hat Qualität, doch vermisst man etwas individuellen Charme. Die geschossweise der Vertikalerschließung angegliederten Ausstellungsflächen der «Kunst-Etagère» bleiben den Mitarbeitenden vorbehalten. Lediglich im ebenerdigen «Kunstforum» kann auch die Öffentlichkeit nach Anmeldung einige Exponate betrachten.

Trop peu publique

À l'intérieur du siège de l'entreprise, s'ouvre un univers contemporain dédié au travail, répondant à des besoins diversifiés: des lieux de repos silencieux, des espaces de réunion vivants ou encore des espaces de rencontre avec petite restauration. Les espaces en soi sont de grande qualité, mais ils manquent d'un charme qui les individualiserait. Les surfaces d'exposition « Kunst-Etagère », organisées par étage et rattachées à la distribution verticale, sont réservées aux collaborateur-rices. Seul le « Kunstforum » situé au rez-de-chaussée est accessible au public, sur inscription.

Poco pubblico

All'interno della sede aziendale si apre un universo contemporaneo destinato al lavoro, che risponde a diversificate situazioni lavorative: spazi appartati e tranquilli, punti d'incontro o di riunione più animati, con possibilità di ristorazione. La configurazione dello spazio è di alta qualità ma manca di un certo fascino individuale. Le aree espositive della «Kunst-Etagère», annesse piano per piano al sistema di accesso verticale, sono riservate al personale. Soltanto nel «Kunstforum» al pianterreno il pubblico può, su appuntamento, ammirare alcuni degli oggetti in mostra.

In ihrer derzeitigen Zweckerfüllung auf 15 000 m² Büro- und Verkaufsfläche besteht kein Zweifel an der hohen Funktionalität der Bauten. Dass sich das Gebäude von wenigen Mitarbeitenden besetzt zeigt, mag am neu eingeführten Arbeitszeitmodell liegen. In Hinsicht auf langfristige Ressourcennutzung – auch das ist Teil des Davos-Kriteriums «wirtschaftlicher Mehrwert» – bliebe gleichwohl zu fragen, ob nicht spätestens seit der Pandemie über Mehrfachnutzungen nachgedacht werden müsste.

Sakrale Wirkung

Das letzte der acht Kriterien fragt nach der Schönheit und stimmungsvollen Wirkung eines Orts. Hierauf gibt das Gebäude Ost von Valerio Olgiati eine sehr individuelle Antwort. Hier steht das Raumerlebnis als physische Erfahrung des Menschen im Mittelpunkt. Das Gebäude wirkt geradezu wie ein eigenständiges Wesen. Zunächst unscheinbarer als seine beiden Geschwister, weist der Bau eine eindruckliche, fast sakrale Wirkung auf. Diese richtet sich jedoch anders als bei den stark auf Repräsentation ausgelegten Volumen des Hotels und des Firmensitzes nach innen. Für seine Nutzung als Ausbildungszentrum ist das Innere ungewöhnlich dunkel. In der Konzentration auf die Erfahrbarkeit von Raum ist das Gebäude jedoch, über seine derzeitige Funktion hinaus, schön und damit beständig. Es bezieht sich in sehr eigener Weise auf sich selbst und den Menschen, den es aufnimmt.

Dans leur forme actuelle, les bâtiments disposent, avec leurs surfaces de bureaux et de vente de 15 000 m², d'une grande fonctionnalité. Le fait que le bâtiment soit actuellement peu occupé est probablement dû au modèle de temps de travail récemment introduit. En vue d'une utilisation des ressources à long terme – partie intégrante du critère Économie de Davos –, il reste à savoir s'il faut prévoir un usage multiple, tirant ainsi les leçons de la pandémie.

Un effet sacré

Le dernier des huit critères concerne la Beauté et l'impact affectif d'un lieu (genius loci). Sur ce sujet le bâtiment Est, conçu par Valerio Olgiati, fournit une réponse tout à fait singulière. L'expérience spatiale, en tant qu'expérience physique humaine, est au centre des préoccupations. Le bâtiment semble être une entité autonome. À première vue plus discret que ses frères, il dégage une aura impressionnante, presque sacrée. Mais contrairement aux volumes de l'hôtel et du siège de l'entreprise, fortement axés sur la représentation, celui-ci cherche l'introspection. Pour son usage comme centre de formation, l'intérieur est inhabituellement sombre. Mais en se concentrant sur l'expérience spatiale, le bâtiment dégage une beauté qui perdurera au-delà de sa fonction actuelle. Il se réfère à lui-même ainsi qu'aux personnes qu'il accueille.

Nella loro attuale sistemazione su 15 000 metri quadrati di uffici e negozi, gli edifici hanno una elevata funzionalità. Il fatto che l'edificio sia occupato da pochi dipendenti può dipendere dal nuovo modello di orario di lavoro. Per quanto riguarda l'uso durevole delle risorse – anch'esso parte del criterio di Davos «valore aggiunto economico» – c'è comunque da chiedersi se, al più tardi dopo la pandemia, non sia da prendere in considerazione un uso multiplo.

Effetto sacro

L'ultimo degli otto criteri di Davos riguarda la bellezza e l'atmosfera di un luogo. A questo, l'edificio Est di Valerio Olgiati dà una risposta molto personale. Al centro dell'attenzione sta l'esperienza dello spazio in quanto esperienza fisica dell'essere umano. L'edificio sembra quasi un'entità autonoma. A un primo sguardo più modesto dei suoi due fratelli, è più suggestivo, quasi sacro. Tuttavia, al differenza dei volumi fortemente connotati in senso rappresentativo dell'hotel e della sede dell'azienda, questo è presente all'interno. Per la sua funzione di centro di formazione, l'interno è insolitamente scuro. Concentrato sull'esperienza spaziale, l'edificio è comunque bello al di là della sua funzione attuale e, di conseguenza, durevole. Si relaziona a se stesso e alle persone che accoglie in un modo molto personale.

BALOISE PARK, BASEL

Bauherrschaft: Basler Leben, Basel

Architektur: Miller & Maranta, Basel (Wettbewerb und Haus West), Diener & Diener, Basel (Haus Süd), Valerio Olgiati, Flims (Haus Ost)

Landschaftsplanung:

August & Margrith Künzel, Binningen

Innenarchitektur Baloise Park West:

Matteo Thun & Partners, Mailand

Totalunternehmer:

Steiner (West), Porr Suisse (Süd und Ost)

Skulptur «Drittes Tier» auf dem Baloise Platz:

Thomas Schütte

BÂLOISE PARK, BÂLE

Maître d'ouvrage: Basler Leben, Bâle

Architecture: Miller & Maranta, Bâle (concours et bâtiment Ouest), Diener & Diener, Bâle (bâtiment Sud), Valerio Olgiati, Flims (bâtiment Est)

Paysagiste:

August & Margrith Künzel, Binningen

Architecture d'intérieure Baloise Park Ouest:

Matteo Thun & Partners, Mailand

Entreprise totale: Steiner (Ouest),

Porr Suisse (Sud et Est)

Sculpture «Drittes Tier» (Troisième animal)

sur la Baloise Platz: Thomas Schütte

BALOISE PARK, BASILEA

Committenza: Basler Leben, Basilea

Architettura: Miller & Maranta, Basilea (concorso e Edificio Ovest), Diener & Diener, Basilea (Edificio Sud), Valerio Olgiati, Flims (Edificio Est)

Architettura del paesaggio:

August & Margrith Künzel, Binningen

Architettura d'interni Baloise Park Ovest:

Matteo Thun & Partners, Milano

Impresa generale:

Steiner (Ovest), Porr Suisse (Sud e Est)

Scultura «Drittes Tier» (Terzo animale) sulla

Baloise Platz: Thomas Schütte



FOTO: GIORGIO MARAFIOTI

IN BREVE

RESIDENZE NEL PARCO

A Massagno, grazie a un piano di quartiere, la Swiss Life di Zurigo ha trasformato un'area privata inaccessibile in nuovo parco pubblico, concentrando a confine con la strada la realizzazione di tre edifici residenziali. La vasta area, molto attrattiva dal punto di vista urbanistico trovandosi tra le colline di Breganzona e Savosa, è ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e nei pressi dello svincolo autostradale. Nel suo insieme il progetto risponde ai requisiti di unità di forme e materiali, identità, aggregazione e integrazione nel paesaggio, propri di un piano di quartiere. I volumi costruiti, composti ognuno da due pentagoni accoppiati e specchiati, si confrontano con le alberature storiche preservando il carattere del parco e trasferendolo a tutto l'isolato. Aree semi-pubbliche e private si combinano in un'unica continuità spaziale e paesaggistica senza creare ostacoli visivi e beneficiando dell'ampia dimensione in un contesto urbano. L'insieme conta 167 appartamenti in locazione, con diversi tagli e piante molto articolate. Ogni blocco residenziale è collegato a un "giardino-nido", realizzato con l'intreccio di listelli di castagno e filo di ferro zincato; in questi spazi pregiati si può godere di calma e intimità. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, le facciate sono ventilate e rivestite con piastrelle di ceramica in tre tonalità differenti. La certificazione Minergie P-Eco garantisce ottime prestazioni energetiche. *Graziella Zannone Milan*



RESIDENZE NEL PARCO, MASSAGNO

Committenza: Swiss Life, Zurigo

Architettura:

Remo Leuzinger Architetto, Lugano

Architettura del paesaggio:

Officina del Paesaggio, Lugano

Impresa totale:

Implenia Svizzera, Breganzona

Ingegneria civile:

A.F. Toscano, Rivera

Progetto impianti RVCS:

Visani Rusconi Talleri, Tavernerio

Realizzazione:

2017-2020

Costi:

75 Mio CHF



1 An barocke Vorbilder erinnernde Treppenläufe suggerieren ein lebendiges Zusammenleben im neuen Hof.

Les escaliers rappelant des modèles baroques suggèrent la convivialité foisonnante dans la nouvelle cour.

Le scale, che ricordano dei modelli barocchi, suggeriscono una vivace convivenza nel nuovo cortile.

FOTO: GEORG AERNI

ERFUNDENE TRADITION UNE TRADITION INVENTÉE LA TRADIZIONE REINVENTATA

■ Nach heutigen Massstäben ist eine Bau-parzelle von 850 m² Grundfläche eher bescheiden. Doch mitten in einer als UNESCO-Weltkulturerbe geschützten Innenstadt ist sie eine Sensation. Der Abriss des Kinos «Capitol», das in den 1920er-Jahren ein Barockpalais und drei Altsadthäuser ersetzt hatte und 2017 seinerseits ein Ende fand, erlaubte einen Neubau an einer Stelle, wo kaum je noch etwas Neues realisiert werden kann. Zwischen der Rathausgasse auf der einen Seite und der Kramgasse auf der anderen realisierten die Architekten in sensibler Reaktion auf den Genius Loci eine inspirierte Rekonstruktion der für Bern charakteristischen Typologie des Hofhauses, wie es sie hier zuvor gegeben hatte. Wo sich knapp 100 Jahre lang eine singuläre und grossräumliche Nutzung befunden hatte, ist damit nun wieder ein Konglomerat aus Gewerbeflächen und Wohnungen entstanden, was dem Davoser Wunsch nach einer «lebendigen und gemischten Nutzung» entspricht.

■ Pour les normes actuelles, une parcelle constructible d'une surface de 850 m² est relativement modeste. Pourtant, une telle surface, située au cœur d'un centre-ville inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, est un miracle. À Berne, la démolition du cinéma «Capitol» en 2017, édifié dans les années 1920 à la place d'un palais baroque et de trois maisons historiques, représentait une occasion rare de construire un nouveau bâtiment en vieille ville. Entre la Rathausgasse d'un côté et la Kramgasse de l'autre, les architectes ont mis en œuvre une reconstruction en faisant preuve de beaucoup de sensibilité face à l'esprit du lieu et en s'inspirant de la typologie caractéristique de Berne, la maison à cour, présente ici aussi à l'époque. Au lieu du bâtiment de grande échelle ayant occupé pendant près de 100 ans une fonction tout à fait singulière, l'association de commerces et de logements répond aux aspirations du Système Davos de qualité de mettre en place des «usages dynamiques et diversifiés».

Inmitten der Berner Altstadt ist hinter einer historischen Fassade ein Neubau entstanden. Die HIG Immobilien Stiftung realisierte hier eine zeitgenössische Version des Gestern.

Au cœur de la vieille ville de Berne, derrière une façade historique, un nouveau bâtiment a vu le jour. La HIG Immobilien Stiftung réalise ici une version contemporaine du passé.

Nel cuore della città di Berna, dietro una facciata storica è sorto un nuovo edificio. La HIG Immobilien Stiftung ha realizzato una versione contemporanea del passato.

■ Per gli standard attuali, un lotto edificabile di 850 metri quadrati è piuttosto modesto; nel cuore di un centro storico come quello di Berna, che fa parte del patrimonio mondiale dell'UNESCO, è un miracolo. Nel 2017 la demolizione del cinema Capitol, che negli anni venti del secolo scorso aveva rimpiazzato un palazzo barocco e tre antiche dimore, ha però permesso la costruzione ex novo in una parte di città in cui oggi realizzare qualcosa è ormai molto difficile. Tra la Rathausgasse e la Kramgasse gli architetti hanno saputo reagire con grande sensibilità al genius loci, dando vita a una ispirata ricostruzione della caratteristica tipologia bernese della casa a corte, come quella che si trovava prima del cinema. Dove per quasi un secolo era presente un unico edificio a grande scala, è tornata la compresenza di aree commerciali e residenziali: ciò corrisponde agli «usi dinamici e diversificati» auspicati dal Sistema di Davos.

Ein Hofraum mit Laubengängen

2015 erwarb die HIG Immobilien Anlage Stiftung die Liegenschaft. Die Betreiberin Kitag gab die Schliessung des Kinos auf Ende 2017 bekannt. Gemeinsam mit der Denkmalpflege wurde ein Studienauftrag für eine Neukonzeption mit Einzelhandel und Wohnungen ausgeschrieben, bei dem sich das Projekt des Architekturbüros Buol & Zünd durchsetzte. Die historischen Fundamente und Gewölbekeller im Untergeschoss, die als einzige Rückschlüsse auf die ehemaligen Bauten zulassen, bezeichnen die Architekten als «Keimzelle ihres Entwurfs». Prägend ist der nach historischem Vorbild neu geschaffene, etwa 9 auf 10 m messende Hofraum im Innern des dichten Gewebes der Altstadt. Seine gestalterische und stimmungsführende Qualität mit sanften, historisch referenzierenden Korbbögen erschliesst die Wohnungen mit dem für die Berner Unterstadt charakteristischen Laubengang – eine sehr eigene, lokale räumliche Kohärenz.

Ein Ort von emotionaler Qualität

Bei diesem architektonischen Entwurf an exklusiver Lage dürfte für die Investoren auch der Zweck bzw. Gebrauchswert der Wohnungen und Geschäftsräume wesentlich sein. «Trotz Neubau behält das Haus seinen historischen Charme», verspricht die Werbung zum Mietangebot und benennt damit eine wesentliche Problematik des zeitgenössischen Wohnungsbaus. Entstanden ist ein Ort auch von emotionaler Qualität.

Une cour à coursives

La HIG Immobilien Anlage Stiftung a racheté l'immeuble en 2015. L'exploitant Kitag annonçait alors la fermeture du cinéma pour la fin de 2017. En collaboration avec la conservation des monuments, un mandat d'études parallèles pour un nouveau concept associant commerces de détail et logements a été lancé et remporté par le bureau d'architecture Buol & Zünd. Les fondations et caves voûtées historiques au sous-sol, les seules permettant de deviner la nature de la construction d'origine, sont considérées par les architectes comme les «cellules germinales du projet». Située au milieu du tissu dense de la vieille ville, la cour intérieure d'environ 9 x 10 m, construite sur un modèle historique, est très marquante. Avec sa qualité architecturale et ses arcs surbaissés aux influences historiques, elle distribue les logements par des coursives, caractéristiques de la ville basse de Berne, et offre une cohérence spatiale singulière.

Un lieu avec des qualités émotionnelles

Pour ce projet situé dans un emplacement privilégié, nul doute que la finalité, voire la valeur d'utilisation des appartements et des locaux commerciaux, sont d'une importance majeure pour les investisseurs. «Bien qu'il s'agisse d'un nouveau bâtiment, il conserve son charme historique»: la promotion pour l'offre de location soulève là une des problématiques intimement liées à la construction de logements.

Cortile porticato

La HIG Immobilien Anlage Stiftung ha acquistato la proprietà nel 2015. Alla fine del 2017 la società di gestione Kitag comunicò la chiusura del cinema. In collaborazione con l'Ufficio per la tutela dei monumenti, fu indetto un mandato di studio per un progetto con negozi e abitazioni, in cui si affermò la proposta dello studio di architettura Buol & Zünd. Gli architetti considerano le fondazioni storiche e le cantine a volta, le uniche parti che possono svelare la natura degli edifici precedenti, come «l'embrione del loro progetto». Elemento distintivo è il cortile, ricostruito sui modelli storici di circa 9 x 10 metri nel cuore del fitto tessuto del centro storico. La qualità architettonica, con delicati archi ribassati di ispirazione storica, dà accesso agli appartamenti con il porticato caratteristico della città bassa di Berna: una coerenza spaziale molto originale.

Un luogo dalla qualità emotiva

Per questo progetto architettonico, che si trova in una posizione così esclusiva, era molto importante per gli investitori la destinazione o il valore d'uso degli appartamenti e dei locali commerciali. «Pur essendo una nuova costruzione, l'edificio conserva il suo fascino storico», promette la campagna pubblicitaria per l'affitto degli appartamenti, richiamando una problematica tipica dell'edilizia abitativa contemporanea. È nato un luogo che ha anche una qualità emotiva.

Il nuovo edificio corrisponde a una normale costruzione in muratura piena con pa-



2 Ein Archibild offenbart, wie hier Geschichte das Neue inspirierte, ohne imitiert zu werden.

La photo d'archive révèle comment le projet s'inspire de l'histoire sans pour autant l'imiter.

Un'immagine d'archivio rivela come il nuovo sia stato ispirato dalla storia, senza volerla imitare.

FOTO: GEMEINFREI



3 Der neue Innenhof nimmt die typische Berner Laubengangerschliessung und die Korbbögen des ursprünglichen Baus auf.

La nouvelle cour intérieure reprend les arcades typiques de Berne et les arcs en anse de panier de la construction d'origine.

Il nuovo cortile interno riprende il tipico sviluppo del porticato bernese e gli archi ribassati dell'edificio originale.



4 Das Projekt beweist in grosser Eleganz, welch handwerkliche Qualität auch heute noch möglich ist.

Le projet démontre qu'il est encore possible de faire appel à un savoir-faire artisanal de qualité.

Il progetto dimostra con grande eleganza quanto l'artigianato di qualità sia ancora oggi possibile.

Der Neubau entspricht einer üblichen Massivbauweise mit gemauerten Wänden und Geschossdecken aus Stahlbeton. Für die tragenden Aussenwände wurde Dämmbackstein bzw. Einsteinmauerwerk verwendet. Die neuen Stützen und Bögen des Hofes bestehen aus Betonfertigteilen, deren Oberflächen mit Säure behandelt wurden und so eine raue Struktur aufweisen. Dasselbe Material ist auch für die Böden der Umgänge und die Stufen der Treppe eingesetzt. Die Brüstungen sind mit Glasbausteinen, gefasst von einem grün gestrichenen Tragwerk aus Metall, gebaut. Der Dachstock ist eine Holzkonstruktion, gedeckt mit spitz zulaufenden Biberschwanzziegeln.

Die bernerische Typologie ermöglicht ein «Durchwohnen» von der Strassenseite bis hin zum Hof. Die Anordnung der Räume in den Wohnungen folgt historischen Beispielen mit grosser Dichte und bietet sehr eigene Qualitäten: direkte Zugänge durch Wohn-Ess-Küchen anstatt Korridore; die Möglichkeit, den Laubengang als Aussen-sitzplatz zu nutzen; und nicht zuletzt eine ausserordentlich hochwertige Ausstattung mit sogenanntem Bernerparkett (grossflächige helle Rechtecke, gerahmt mit dunklem Hartholz) und brüstungshohen Holzvertäfelungen. Die neue Fassade zur Rathausgasse, die Hoffassaden wie auch die

Le résultat est un lieu empreint d'une grande qualité émotionnelle.

Il s'agit d'une construction massive usuelle avec des murs maçonnés et des dalles en béton armé. Les murs porteurs extérieurs, une maçonnerie à simple paroi, ont été construits en brique isolante. Les nouveaux piliers et arcs de la cour sont composés d'éléments en béton préfabriqués, l'application d'acide leur ayant conféré un aspect rugueux. Le même matériau est utilisé pour les sols des coursives et les marches d'escalier. Les garde-corps sont composés de briques de verre, encadrées par une armature métallique peinte en vert. La charpente en bois est couverte de tuiles plates en pointes.

La typologie bernoise proposait des logements traversants entre la rue et la cour. La disposition des pièces dans les appartements suit des modèles historiques de grande densité et offre les qualités suivantes: accès direct par des cuisines habitables au lieu de couloirs; coursives servant de terrasse; matériaux nobles comme le parquet bernois (des rectangles clairs de grande taille encadrés de bois dur foncé) et boiseries basses. Tout comme la nouvelle façade vers la Rathausgasse et les façades de la cour, les espaces intérieurs inventent un passé tel qu'il aurait pu être. Toutefois, à l'œil attentif, ils révèlent une beauté toute contemporaine.

reti in laterizio e solai in cemento armato. Per i muri portanti esterni sono stati utilizzati laterizio isolante e muratura semplice. I nuovi pilastri e gli archi del cortile sono formati da elementi prefabbricati in calcestruzzo trattati superficialmente con acido, che ne rende ruvida la trama. Lo stesso materiale è impiegato nei pavimenti dei corridoi e nei gradini delle scale. I parapetti sono in vetrocemento, con struttura portante in metallo verniciato di verde. La carpenteria ha la struttura in legno, le tegole sono a coda di castoreo e terminano a punta.

La tipologia bernese permette il «durchwohnen» cioè di avere degli appartamenti passanti, dal lato della strada alla corte. La disposizione degli ambienti negli alloggi segue modelli storici di grande densità e offre qualità molto particolari: ingresso diretto da cucine-soggiorno invece che da corridoi; la possibilità di usare il portico come zona soggiorno all'aperto; e, non ultimo, finiture di gran pregio con il cosiddetto «parquet bernese» (grandi rettangoli chiari incorniciati con legno duro scuro) e rivestimenti in legno alla stessa quota dei parapetti. La nuova facciata verso la Rathausgasse, le facciate sul cortile e gli interni reinventano un passato che avrebbe potuto essere così, ma creano una bellezza che l'occhio sensibile riconosce comunque come contemporanea.

Innenräume erfinden also eine Vergangenheit, die so hätte stattgefunden haben können, schaffen aber eine dem sensiblen Auge doch als zeitgenössisch zu erkennende Schönheit.

Neues Leben in den Lauben

Der Kinobetrieb hatte seinerzeit in der Rathausgasse zu einer zugemauerten, toten Laubenfassade geführt. Heute beleben dort wieder Schaufenster und Ladeneingänge das Bild – nicht allein ein wirtschaftlicher, auch ein ästhetischer Mehrwert. Als Erdgeschossnutzung ist auf Seite der Rathausgasse ein Restaurant vorgesehen, aufseiten der Kramgasse ein Geschäft. Die ganze Fläche könnte später aber auch zusammengelegt oder anderweitig unterteilt werden.

Dieser Neubau als Ersatz für das «Capitol» im Herzen Berns ist in seiner realisierten Komplexität und architektonischen Haltung exemplarisch und erweitert das Angebot der HIG und darüber hinaus auch das des zeitgenössischen Wohnungsmarkts. So erstaunt es kaum, dass nicht wenige der neuen Mieter bereits in der Innenstadt ansässig waren und die Gelegenheit ergriffen, am selben Ort eine zeitgemässe und doch stimmungsvolle Wohnstatt zu beziehen.

La cour s'anime

À l'époque, suite à l'exploitation par le cinéma, la façade à coursives de la Rathausgasse a été murée. Aujourd'hui, arcades et entrées de magasins animent le lieu, lui conférant une valeur économique et esthétique. À terme, le rez-de-chaussée abritera un restaurant du côté de la Rathausgasse et un magasin du côté de la Kramgasse. En cas de besoin, les surfaces pourraient toutefois être regroupées ou subdivisées.

Le nouveau bâtiment qui remplace le «Capitol» au centre de Berne est exemplaire de par sa complexité et sa pensée architecturale. Par ailleurs, il étoffe l'offre de la HIG et, au-delà, celle du marché immobilier actuel. Il n'est donc guère surprenant qu'une grande partie des nouveaux locataires résidant déjà au centre-ville désire profiter de ces logements proposant une ambiance à la fois contemporaine et chaleureuse – un compliment à l'adresse du maître d'ouvrage et du bureau d'architecture.

Nuova vita sotto i portici

A suo tempo l'attività del cinema aveva fatto sì che la facciata porticata sulla Rathausgasse venisse murata. Oggi vetrine e ingressi dei negozi tornano ad animare questo luogo: un valore aggiunto estetico, oltre che economico. La destinazione d'uso del pianterreno prevede un ristorante sul lato della Rathausgasse e un negozio sul lato della Kramgasse; rimane comunque aperta la possibilità di unificare o suddividere in altro modo l'intera area.

Nella sua complessità e nell'atteggiamento architettonico, questa nuova costruzione che prende il posto del «Capitol» nel cuore di Berna è esemplare e viene ad ampliare non solo l'offerta della HIG, ma anche il mercato degli alloggi contemporaneo. Non sorprende che non pochi dei nuovi inquilini fossero già residenti nel centro storico, e hanno colto l'occasione di trasferirsi in un'abitazione moderna ma ricca di atmosfera: grandi complimenti a committenti e architetti.

CAPITOL, BERN

Bauherrschaft:

HIG Immobilien Anlage Stiftung, Zürich

Architektur: Buol & Zünd, Basel

Tragwerksplanung:

Weber + Brönnimann, Bern

HLKS Planung: Gruner Roschi, Köniz

Elektroplanung: HHM, Köniz

Baumeister: ARGE Ramseier und Frutiger

Betonelemente: Filigran, Oberdiessbach

Steinhauerarbeiten: Carlo Bernasconi, Bern

Holzbau: Herzog, Bern

Schreinerarbeiten Fenster:

Schreinerei Iseli, Biembach

Schreinerarbeiten Türen:

HTI-Schreinerei, Interlaken

Parkett: Lüthi Holzbau, Münsingen

CAPITOL, BERNE

Maître d'ouvrage:

HIG Immobilien Anlage Stiftung, Zurich

Architecture: Buol & Zünd, Bâle

Ingénierie structure:

Weber + Brönnimann, Berne

CVCS: Gruner Roschi, Köniz

Ingénierie électricité: HHM, Köniz

Maçonnerie: ARGE Ramseier et Frutiger

Éléments en béton: Filigran, Oberdiessbach

Marbrerie: Carlo Bernasconi, Berne

Construction bois: Herzog, Berne

Menuiserie fenêtres:

Schreinerei Iseli, Biembach

Menuiserie portes:

HTI-Schreinerei, Interlaken

Sol en bois: Lüthi Holzbau, Münsingen

CAPITOL, BERNA

Committenza:

HIG Immobilien Anlage Stiftung, Zurich

Architettura: Buol & Zünd, Basilea

Ingegneria civile:

Weber + Brönnimann, Berna

Impianti tecnici: Gruner Roschi, Köniz

Elettrotecnica: HHM, Köniz

Impresa: ARGE Ramseier und Frutiger

Elementi in calcestruzzo:

Filigran, Oberdiessbach

Lavori in pietra:

Carlo Bernasconi, Berna

Opere in legno: Herzog, Berna

Carpenteria finestre:

Schreinerei Iseli, Biembach

Carpenteria porte:

HTI-Schreinerei, Interlaken

Parquet: Lüthi Holzbau, Münsingen

VITRINE

INA INVEST

Rocket: ein Weltrekord für nachhaltige Immobilienentwicklung

Mit dem 100 m hohen «Rocket» entwickelt und realisiert Implenia im Auftrag von Ina Invest das weltweit höchste derzeit in Planung befindliche Wohngebäude aus Holz. Mit seinen 32 Stockwerken überragt es die Winterthurer Skyline und wird so nicht nur zum prägenden Wahrzeichen der dortigen Lokstadt, sondern auch zu einem Leuchtturm für nachhaltige Immobilienentwicklung. CEO Marc Pointet sieht darin ein Zeichen der Vision von Ina Invest: «Mit dem «Rocket» setzen wir neue Akzente – nicht nur für Winterthur und die Lokstadt, sondern auch für unsere Werte und für die ganze Immobilienbranche.» Im Holzhochhaus entstehen insgesamt 255 Wohneinheiten mit Grössen von 1.5 bis 5.5 Zimmern. Sie werden im Dialog mit der zukünftigen Mieterschaft entwickelt und auf ein Höchstmass an Flexibilität in der Raumaufteilung und Nutzung ausgelegt, damit sie sich im Lauf der Zeit den wandelnden Wohnbedürfnissen anpassen lassen. Zum Hochhaus «Rocket» gehört auch der Sockelbau «Tigerli», der studentisches und gemeinnütziges Wohnen sowie einen Teil des Radisson RED Hotels umfasst. Dieses Hotelgebäude orientiert sich zum Nachbarbau, den denkmalgeschützten Lokstadt-Hallen. So bleibt das Hochhaus «Rocket» dem urbanen Nutzungsmix der Lokstadt verpflichtet und trägt zu ihrer lebendigen Vielfalt bei.

→ ina-invest.com

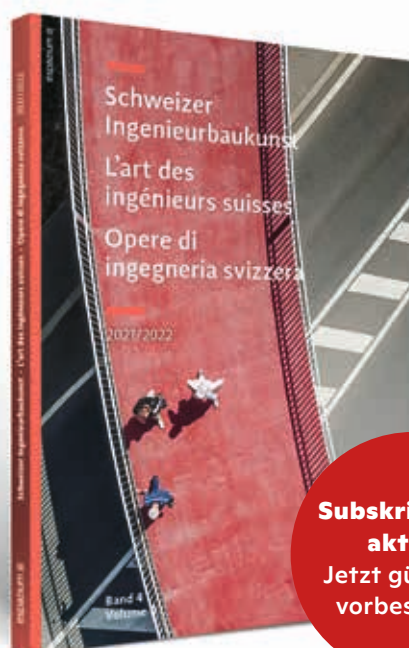


espazium

Band 4 ab November 2022 erhältlich:

Schweizer Ingenieurbau- kunst

**Das Jahrbuch vereint herausragende
Bauwerke von Schweizer Ingenieur-
büros aus den Jahren 2021 und 2022 –
ein Gemeinschaftsprojekt von
espazium, SIA und usic.**



**Subskriptions-
aktion!**
Jetzt günstiger
vorbestellen.

**Schweizer Ingenieurbaukunst –
L'art des ingénieurs suisses –
Opere di ingegneria svizzera 2021/2022 –
Band 4**

128 Seiten, dreisprachig deutsch, französisch,
italienisch ISBN 978-3-9525458-5-0, 49.– Fr.

Subskriptionspreis nur bis 7. November 2022

1 bis 19 Exemplare: 47.– Fr.

20 bis 49 Exemplare: 45.– Fr.

Ab 50 Exemplaren: 40.– Fr.

Ladenpreis ab 8. November 2022: 49.– Fr.

**Bestellung unter buch@espazium.ch
und im Buchhandel**

s i a u s i c

Impressum

Sonderpublikation von *espazium* – Der Verlag für Baukultur

Beilage zu TEC21 Nr. 31/2022, zu TRACÉS Nr. 10/2022
und zu Archi Nr. 5/2022

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

Supplément à TEC21 n° 31/2022, à TRACÉS n° 10/2022
et à Archi n° 5/2022

Inserto speciale di *espazium* –

Edizioni per la cultura della costruzione

Allegato a TEC21 n. 31/2022, TRACÉS n. 10/2022
e Archi n. 5/2022

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
Erik Wegerhoff (TEC21), Redaktion | Rédaction | Redazione
Christof Rostert (TEC21), Abschlussredaktor | Secrétaire de rédaction |
Segretario di redazione
Camille Claessens-Vallet (TRACÉS), Redaktion | Rédaction | Redazione,
Korrektorin | Correctrice | Correttrice
Graziella Zannone Milan (Archi), Redaktion | Rédaction | Redazione,
Korrektorin | Correctrice | Correttrice
Fabio Cani, Korrektor | Correcteur | Correttore
Anna-Lena Walther (TEC21), grafisches Konzept und Layout | Concep-
tion graphique et mise en page | Progetto grafico e impaginazione

Übersetzungen | Traductions | Traduzioni

Deutsch–Italienisch: Scriptum, Rom
Deutsch–Französisch: Judith Gerber, Zürich

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 |
Direttrice delle edizioni
Ariane Nübling, Assistentin | Assistante | Assistente

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.