



LÉMAN 24 / LA BASTIDA

MARTIGNY – VS

BAUHERRSCHAFT

Swiss Prime
Anlagestiftung
Froburgstrasse 1
4600 Olten

VERTRETER DER BAUHERRSCHAFT

Contour Gestion de projets SA
Chemin des Vignes 6
1003 Lausanne

TOTALUNTERNEHMER

HRS Real Estate SA
Avenue de France 10
1950 Sion

ARCHITEKTEN PROJEKTIERUNG

Raumlabor.ch
Naphtastrasse 10
8005 Zürich

AUSFÜHRUNG

Architekturbüro
Pierre Steiner SA
Chemin du Chantey 5
1817 Brent

BAUINGENIEURE

Alpatec SA
Rue du Simplon 11
1920 Martigny

TECHNISCHE BÜROS

HLKS
VHTechnic Sàrl
Avenue des Mayennets 29
1950 Sion

ELEKTROPLANUNG

BEE Bureau d'études
électriques SA
Avenue de la Gare 29
1950 Sion

SICHERHEIT UND FEUERSCHUTZ

Ecofireconcept Sàrl
Les Sombribondes 15
3973 Venthône

LÄRMSCHUTZ

d'Silence acoustique SA
Chemin Isabelle de
Montolieu 161
1010 Lausanne

GEOTECHNIKER

Karakas & Français AG
Avenue des Boveresses 44
1010 Lausanne

LAGE DES BAUOBJEKTS

Rue du Léman
24, 26, 28, 30 & 32
1920 Martigny

Planung 2018 – 2019
Ausführung 2019 – 2021

Édité en Suisse



BÜRO-WOHNGEBÄUDE

GESCHICHTE / LAGE > In der Rue du Léman 24 bis 32, im Herzen von Martigny, steht ein majestätisches Gebäude mit gemischter Nutzung: Unter einem Dach sind gewerbliche Aktivitäten, Standard-Mietwohnungen sowie ein Alters- und Pflegeheim vereint. Letzteres umfasst 39 betreute Alterswohnungen und 68 Pflegezimmer. Ein überdachtes Parkhaus auf zwei Ebenen vervollständigt den Komplex.

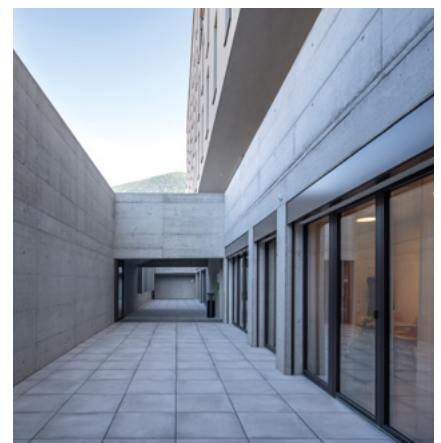
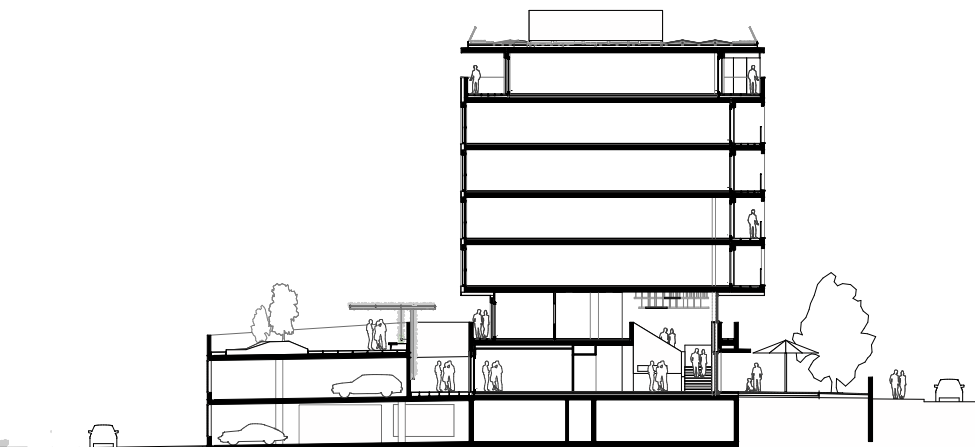
PROJEKT / ARCHITEKTURKONZEPT > Vor dem neuen, parallel zur Strasse, aber von ihr zurückgesetzt liegenden Gebäude befindet sich ein Vorplatz, von dem aus die Hauptzugänge zu den Wohnungen und Geschäften zu erreichen sind. Der Vorplatz wird vom Gebäudesockel einerseits und von einer kleinen Mauer entlang des Trottoirs andererseits begrenzt. Zu diesem nur für Fussgänger zugänglichen Vorplatz hin sind die Ladenschaufenster

und die Aussen-terrasse der Cafeteria des Alters- und Pflegeheims ausgerichtet. Am hinteren Gebäudeteil anlehnend befinden sich die zwei Parkebenen, die insgesamt 91 private und öffentliche Parkplätze aufweisen. Die dazugehörigen Zugänge finden sich beim Umgehen des Gebäudes. Auf dem Dach öffnet sich eine grosse, teilweise überdeckte Terrasse, die den verschiedenen Nutzern des Gebäudes als Aussenbereich zur Verfügung steht. Dieser Ort, der für alle nutzbar ist, soll den Austausch und die sozialen Beziehungen fördern. Der Baukörper zwischen dem Gebäudesockel und der Terrasse zählt sechs Stockwerke, Dachgeschoss inbegriffen. Sechs systematisch angeordnete, vertikale Innenstrukturen verbinden alle Stockwerke und Untergeschosse. Innerhalb dieses Volumens teilen sich die Mietwohnungen, die Pflegezimmer, die betreuten Alterswohnungen und die Bereiche, die dem Betrieb und der Verwaltung des Alters- und Pflegeheims dienen,



in drei separate Zonen auf. Die Standard-Wohnungen befinden sich an den beiden Enden eines jeden Stockwerks. Der Pflegebereich steht in der Mitte des Gebäudes, damit der Austausch zwischen den verschiedenen Bereichen erleichtert und gesichert ist.

AUSSENBEREICH > Vier grosse Bäume stehen auf dem südlichen Vorplatz des Gebäudes, wo die Haupteingänge, der Eingangsbereich zu den Läden und der Alters- und Pflegeheim-Eingang zu finden sind. Dieser grüne Touch findet sich auch in den Kübelpflanzen, die die nördliche Vorplatz-Terrasse zieren, die das Parkhausdach bildet. Dieser Aussenbereich, der zum Entspannen einlädt, umfasst einen Kinderspielplatz, eine Boccia-Bahn, ein Riesen-Schachbrett, einen Tischtennistisch sowie kleine Pergolen mit Begegnungs- und Austauschbereichen für alle Generationen. Darüber hinaus stehen den Mieterinnen und Mietern des Gebäudes kleine Gemüsegärten zur Verfügung.



Ausschneiden des Projekts



VERWENDUNGSZWECK > Die Aufteilung und Innenstruktur der 28 Mietwohnungen bieten diverse Wohnungstypen, von der 2- bis zur 4-Zimmer-Wohnung. Alle haben einen Ausenbereich, in Form von gedeckten Balkonen oder von Attika-Terrassen. Der Alters- und Pflegebereich des Gebäudes verfügt über 68 Pflegezimmer und 39 betreute 1- bis 2-Zimmer-Alterswohnungen. Die meisten Gemeinschaftsräume befinden sich in den ersten drei Stockwerken. Das gesamte Gebäude hält sich streng an die Normen für barrierefreies Bauen, um die Nutzung und den Zugang zu allen Räumen auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder Behinderungen zu gewährleisten.

AUSFÜHRUNG > Der Neubau verfügt über eine tragende Stahlbetonkonstruktion, die auch die Normen zur Erdbebensicherheit erfüllt. Der Gebäudesockel besteht aus Sichtbeton, während der Gebäudekörper mit einer verputzten Aussenisolation versehen ist. Im Inneren wurde auf hochwertige Materialien Wert gelegt. Die Fussböden der Wohnungen bestehen aus PVC und Parkett bzw. aus PVC und Fliesen im Alters- und Pflegeheim und nur aus Fliesen in den betreuten Alterswohnungen. Die Wände sind entweder verputzt oder mit Glasfaserpapier wie Scandatex beschichtet, während die Decken abwechselnd aus gestrichenem Gips, Rohbeton oder aus Kassettendecken aus Metallplatten oder Gipskarton bestehen.



GRÖSSTE HERAUSFORDERUNGEN > Das Totalunternehmen HRS Real Estate SA war mit mehreren Herausforderungen konfrontiert. Zuerst wurden starre Einschlüsse vorgenommen, um die Tragfähigkeit des Bodens zu verbessern. Auch erforderte die Mischnutzung zwischen Alters- und Pflegeheim und Standardwohnungen mehrere Bauetappen. Wenn von Sachzwängen die Rede ist, so sind die Nähe der Eisenbahnlinie und der begrenzte Raum für den Zugang zur Baustelle zu erwähnen. Zudem wurde mit den Bauarbeiten begonnen, während die Planung noch nicht abgeschlossen war. Die sehr kurzen Fristen (die Eröffnung des Alters- und Pflegeheims konnte nicht verschoben werden) wurden trotz allem perfekt eingehalten.





ENERGIEKONZEPT > Dieses Minergie®-konforme Gebäude ist an ein Fernwärmenetz angeschlossen und verfügt über eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach. Zweiflutige Lüftung und Dreifachverglasung wurden ebenfalls eingebaut.

PROJEKTDATEN	
Grundstücksfläche	6 838 m ²
Bruttogeschossfläche	16 166 m ²
Erdgeschossfläche	3 360 m ²
SIA-Volumen	49 654 m ³
Anzahl Wohnungen	
- Standard-Wohnungen	28
- Betreutes Wohnen	39
Anzahl Geschosse	7
Anzahl Untergeschosse	1
Luftschutzkeller (Anzahl Plätze)	
- Unterkünfte	95
- Pflegeunterkünfte	68
Aufteilung der Flächen	
- Verwaltung	3 673 m ²
- Wohnungen	4 270 m ²
- Seminarräume/Läden	588 m ²
- Lager/Technikräume	1 230 m ²
- Anderes (Parkhaus)	2 890 m ²
Aussenparkplätze	15
Innenparkplätze	91
Andere Zahlen	
- Velounterstände	110
- Gemüseärten	28

