



# LÉMAN 24 / LA BASTIDA MARTIGNY – VS

## BAUHERRSCHAFT

Swiss Prime  
Anlagestiftung  
Frohburgstrasse 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  
Montlieu 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.

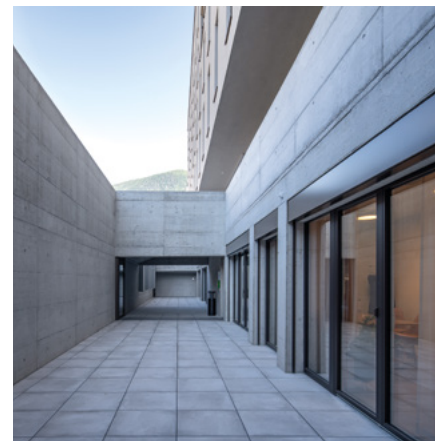
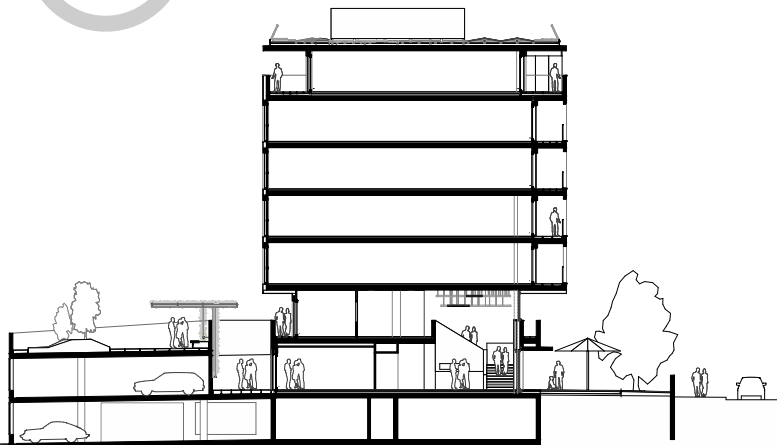
**PROJEKT / ARCHITEKTURKONZEPT** > Vor dem neuen, parallel zur Strasse, aber von ihr zurückgesetzt liegenden Gebäude befindet sich ein Vorplatz, von dem aus die Hauptzugänge zu den Wohnungen und Geschäften zu erreichen sind. Der Vorplatz wird vom Gebäudesockel einerseits und von einer kleinen Mauer entlang 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 anlehnd 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,

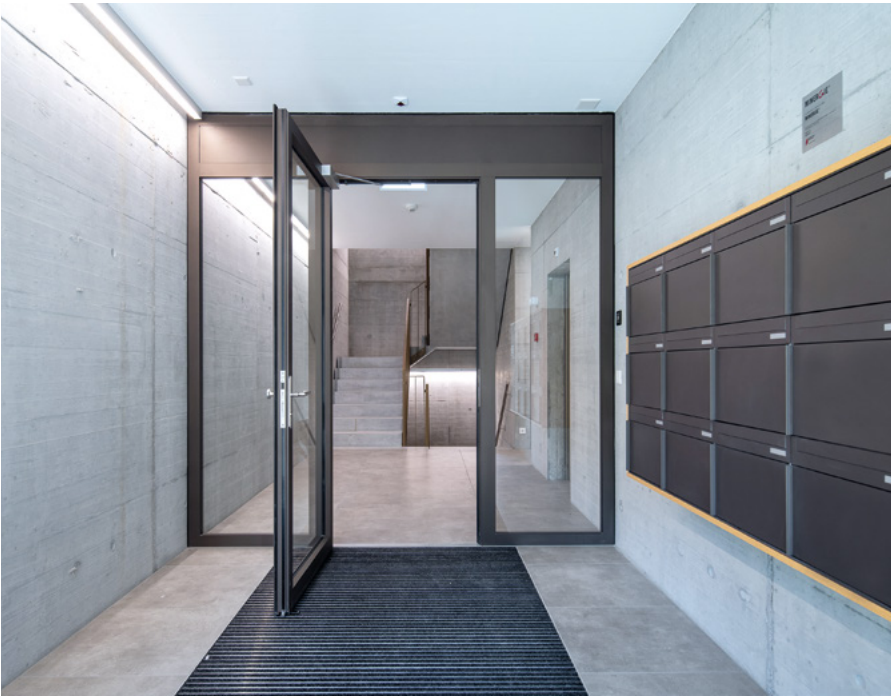


in drei separate Zonen auf. Die Standard-Wohnungen befinden sich an den beiden Enden eines jeden Stockwerks. Der Pflegebereich steht in der Mitte des Gebäudes, damit der Austausch zwischen den verschiedenen Bereichen erleichtert und gesichert ist.

**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 Gemüseärten zur Verfügung.



Ausschnitten des Projekts



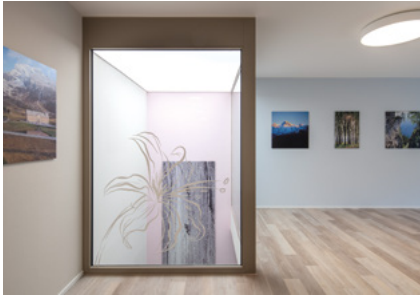
**VERWENDUNGSZWECK** > Die Aufteilung und Innenstruktur der 28 Mietwohnungen bieten diverse Wohnungstypen, von der 2- bis zur 4-Zimmer-Wohnung. Alle haben einen Ausenbereich, in Form von gedeckten Balkonen oder von Attika-Terrassen. Der Alters- und Pflegebereich des Gebäudes verfügt über 68 Pflegezimmer 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 Aussenisolierung 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 Einschüsse 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 <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	16 166 m <sup>2</sup>
Erdgeschossfläche	3 360 m <sup>2</sup>
SIA-Volumen	49 654 m <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
- Wohnungen	4 270 m <sup>2</sup>
- Seminarräume/Läden	588 m <sup>2</sup>
- Lager/Technikräume	1 230 m <sup>2</sup>
- Anderes (Parkhaus)	2 890 m <sup>2</sup>
Aussenparkplätze	15
Innenparkplätze	91
Andere Zahlen	
- Velounterstände	110
- Gemüseärten	28

