



# EGLANTINE MORGES - VD

## BAUHERRSCHAFT

Vaudoise Vie, Compagnie  
d'Assurances SA  
Place de Milan 120  
1001 Lausanne

Schweizerische Mobiliar  
Asset Management AG  
Bundesgasse 35  
3001 Bern

Retraites Populaires  
Rue Caroline 9  
1003 Lausanne

CPEY - Caisse de Pensions  
de l'État de Vaud  
Rue Caroline 9  
1003 Lausanne

Safra Sarasin Anlagestiftung  
Elisabethenstrasse 62  
4051 Basel

Société coopérative  
d'habitation L'Eglantine  
Morges Avenue du Delay 3  
1110 Morges

**AREALENTWICKLERIN UND  
TOTALUNTERNEHMUNG**  
Losinger Marazzi SA  
Chemin des Lentillières 15  
1023 Crissier

## ARCHITEKT

Tribu Architecture SA  
Rue Saint-Martin 7  
1003 Lausanne

Magizan SA  
Avenue de la Gare 10  
1003 Lausanne

Itten+Brechbühl SA  
Avenue d'Ouchy 4  
1006 Lausanne

Ferrari Architectes  
Avenue Benjamin-Constant 1  
1003 Lausanne

Wilmotte & Associés SAS  
d'architecture  
Rue du Faubourg  
Saint-Antoine 6  
F-75012 Paris

Fehlmann Architectes SA  
Place du Casino 2  
1110 Morges

**LANDSCHAFTSARCHITEKT**  
Verzone Woods Architectes Sàrl  
800 Vevey

**BAUINGENIEUR**  
Monod - Piquet + Associés  
Ingénieurs Conseils SA  
Avenue de Cour 32  
1007 Lausanne

BG Ingénieurs Conseils SA  
Avenue de Cour 61  
1007 Lausanne

RLJ Ingénieurs Conseils SA  
Chemin des Fourches 8  
1305 Penthalaz

## LAGE DES BAUOBJEKTS

Promenade de l'Eglantine  
1, 3-10, 12, 14, 16, 18  
1110 Morges

Planung 2017 - 2019  
Ausführung 2019 - 2022

In der Schweiz produziert



## ÖKOQUARTIER: MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

**GESCHICHTE** > Als langjähriges Projekt der städtebaulichen Entwicklung im Herzen der Stadt Morges erstreckt sich der neue Wohnkomplex Eglantine auf einer Fläche von fast 40'000 Quadratmetern und befindet sich in der Nähe des Bahnhofs und der Innenstadt. Die Komplexitäten der Grundstückerschliessung wurden von der Losinger Marazzi AG mit Bravour gemeistert. Dazu gehörten eine Grundstücksorganisation, die einen Austausch von öffentlichen und privaten Parzellen erforderte, und ein Nutzungsplan, der während des Moratoriums für neue Bauzonen in Kraft gesetzt wurde, das nach dem Raumplanungsgesetz und vor der Revision des kantonalen Richtplans eintrat. Es erforderte, dass koordiniert mit dem Teilnutzungsplan Prairie Nord-Eglantine eine entsprechende Umzonung in einer anderen Waadtländer Gemeinde vorgenommen werden musste. Im Winter 2015 wurde ein partizipativer Prozess

eingeleitet, um ein Quartier zu bilden, das die Wünsche und Bedürfnisse der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer reflektiert. Im Juni 2016 wurde der Teilnutzungsplan Prairie Nord-Eglantine öffentlich aufgelegt. Dank einer intensiven Kommunikation mit der Bevölkerung gab es keinen Widerstand und der Teilnutzungsplan trat 2017 in Kraft. Investorenvielfalt, architektonische Vielfalt, Ökologie, Dialog mit der Bevölkerung - dieses Grossprojekt vereint Ansätze für die Realisierung eines nachhaltigen Stadtteils, der das Zusammenleben fördert. Die dreizehn hauptsächlich für Wohnzwecke bestimmten Gebäude wurden von mehreren Architekturbüros entworfen und zwölf davon von der Losinger Marazzi AG entwickelt und realisiert. Als Raumplaner, Bauunternehmer, Planer und Konstrukteur hat Losinger Marazzi als Erstes die an diesem aussergewöhnlichen Standort einzuplanenden landschaftlichen, äusseren,



#### TECHNISCHE BÜROS

HLKKS  
Energie Concept SA  
1630 Bulle

CVS-E  
Rigot Rieben Engineering SA  
1214 Vernier

ELEKTRIZITÄT  
MAB-Ingénierie SA  
1110 Morges

FEUERSCHUTZ  
Ignis Salutem SA  
1806 Saint-Légier-La Chiésaz

GEOTECHNIK  
De Cérenville géotechnique SA  
1024 Ecublens

BAUÖKOLOGIE  
Amstein + Walthert Genève SA  
1203 Genève

UMWELT  
Ecoscan SA  
1004 Lausanne

#### NACHHALTIGKEIT DER BAUWEISE

Weinmann Energies SA  
1040 Echallens

#### HOLZBAU

Cambium ingénierie SA  
1400 Yverdon-les-Bains

#### LUFTDICHTHEIT DER GEBÄUDE

Exenco Sàrl  
1260 Nyon

#### MODELLE

Keller & Steiner AG  
5615 Fahrwangen

#### CHEMIELABOR

Wessling AG  
3250 Lyss

#### MOBILITÄTSEXPERTISE

Transitec Ingénieurs-Conseils SA  
1006 Lausanne

#### BAUHERRSCHAFTSASSISTENZ FÜR DIE GEMEINSAMEN ARBEITEN

F-Partenaires SA  
1007 Lausanne

#### VERMESSUNG

BBHN SA  
1110 Morges



öffentlichen oder privaten Gestaltungsmöglichkeiten berücksichtigt. Das erste Ziel des Gesamtprojekts bestand darin, die Leerräume zu berücksichtigen und einen «Landschaftsteppich» zu schaffen, in den sich verschiedene Architekturstile einfügen konnten.

**LAGE >** Mit seiner Lage im Herzen der Weinregion La Côte, seinem kulturellen Reichtum und seiner Dynamik, die es zu einem der wichtigsten Wirtschaftszentren des Kantons Waadt macht, bietet Morges seinen Einwohnerinnen und Einwohnern eine ganze Palette von Vorteilen. Das Projekt Eglantine befindet sich auf einem Gelände in Hanglage, das sich südöstlich des Herrenhauses des ehemaligen Domaine de l'Eglantine und nördlich des Domaine de la Prairie erstreckt. Es liegt nur wenige Minuten vom Bahnhof entfernt und profitiert von allen städtischen Einrichtungen, einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, der Nähe zu Geschäften, öffentlichen Infrastrukturen und Hauptverkehrsstrassen, aber auch von einer schönen Landschaft.

**PROGRAMM >** Die Aussenanlagen wurden als roter Faden innerhalb des Viertels, aber auch in Verbindung mit der Umgebung konzipiert: ein öffentlicher Platz als Verbindungsstück mit dem

Stadtzentrum, ein Park und ein gemeinsamer Hof des Quartiers wie auch Gemüse- und Obstgärten rund um einen beschaulichen Innenhof, um eine Verbindung mit dem Waldrand und dem Baumgürtel zu schaffen. In dieses Landschaftskonzept wurden die Neubauten des Ökoquartiers eingebettet. Die umgesetzten Ziele sollten ein angenehmes Lebensumfeld für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie einen Anziehungspunkt für die Leute der Umgebung darstellen und so den Austausch und das Zusammenleben fördern. Die Losinger Marazzi AG hat mehrere Schritte zur nachhaltigen Belebung des Quartiers in die Wege geleitet, insbesondere durch die Gründung des Quartiervereins mit Vaudoise Vie und der Einführung einer Quartier-App, durch die Bereitstellung eines Gemeinschaftsraums und von Gemüsegärten für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Die dreizehn Gebäude unterscheiden sich sowohl in ihrem architektonischen Ausdruck als auch in ihren Grössen. Mit einer Höhe von vier bis sechs Stockwerken über dem Erdgeschoss bilden sie einen bunten Komplex mit 473 Wohnungen unterschiedlicher Art, von denen 422 von der Losinger Marazzi AG realisiert wurden. Ein knapper Viertel davon wird als Eigentumswohnungen verkauft, während der Rest vermietet wird.



Der öffentliche Platz im Zentrum des Quartiers vereint Kita, Fitnesscenter, Tearoom, Bioladen und Kinesiologiepraxis als Ergänzung zum Wohnungskonzept. Eglantine, das in eine Parkanlage eingebettet ist, bietet zahlreiche Begegnungsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner, einen Gemeinschaftsraum, gemeinsam genutzte Gemüsegärten und zur Verfügung gestellte Spiele, die zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen. Wie im Quartierplan gefordert, muss das Ganze auch den Kriterien der nachhaltigen Entwicklung entsprechen. Das gesamte Quartier ist mit dem Label 2000-Watt-Areal ausgezeichnet und alle Gebäude sind nach Minergie-ECO®-Standard gebaut, drei unter ihnen (B09, B10 et B11) nach Minergie-P-ECO®. Auch mit der Entwicklung von vernetzten Smart-Living-Services wie vernetzten Waschküchen und Paketkästen sowie Robotern, die Einkäufe tragen, ist das Programm zukunftsgerichtet. Auch eine durchlässige sanfte Mobilität für die Nachbarschaft wird bevorzugt.

**PROJEKT** > Zu den grundlegenden Überlegungen, wie das Quartier anders zu sehen, an einen harmonischeren Lebensstil zu denken und den Menschen in den Mittelpunkt zu stellen, kam seit Beginn des Projekts der Wille, Sorge zur Natur zu tragen und die Ressourcen auf intelligente Weise zu nutzen. Der partizipative Prozess «Morges Dialogue», der durch die Stadt Morges und die Losinger Marazzi AG als Austausch- und Kommunikationsplattform auf die Beine gestellt wurde, war eine Gelegenheit, die Bevölkerung von Morges für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewinnen und ihre Wünsche für die zukünftige Gestaltung des Geländes zu erfahren. Ein soziologisches Forschungsprojekt (MODD) half ebenfalls bei Entscheidungen über

die Gestaltung des Quartiers, um den erwarteten Nutzungen der Bewohnerinnen und Bewohner bestmöglich gerecht zu werden.

Das Raumkonzept basiert auf einer Einteilung des Geländes in drei grossen Ebenen, die erste in Verbindung mit der Stadt durch den Chemin de Tolochez und den öffentlichen Platz, die zweite mit dem Park und die dritte mit dem Waldstreifen, der das Gelände begrenzt. So entstehen verschiedene Umgebungen, von urban bis ländlich. Der grosszügig bemessene Platz bietet Raum für Quartierveranstaltungen und positioniert sich als Zentrum des sozialen und gemeinschaftlichen Lebens. Eine kleine Bühne und Tribünen säumen diesen multifunktionalen Platz, der durch eine Gruppe grösserer Bäume und begrünte Flächen aufgelockert wird. Die Gebäude gruppieren sich um drei unterschiedlich gestaltete Innenhöfe herum. Der erste Hof ist ruhig und beschaulich und bildet einen entspannenden und gemütlichen Kontrast zu den Wohnblöcken auf dem Platz. Der zweite Hof hat einen aktiven Charakter; er wird durch die Eingänge der Gebäude und den Gemeinschaftsraum in seinem Inneren belebt, der auf einer Ebene mit dem Hof und dem Park liegt. Der dritte Hof, der sich auf einer Erhebung befindet und eine längliche Form hat, bietet einen Aussichtspunkt und eine entspannende, beschauliche Atmosphäre. Die drei Höfe vereinen die Eingänge der Wohnungen und bieten soziale und private Zonen im Zeichen der direkten Nachbarschaft.

**AUSFÜHRUNG** > Die Ausführung des Ganzen erfolgte in verschiedenen Etappen zwischen 2019 und 2022 im Zuge der Bewilligungserteilungen. Die Wohnblöcke sind hauptsächlich aus Beton, zwei in Holzbauweise (B09 und B11) erstellt.



Die Fassaden sind Ausdruck der verschiedensten Möglichkeiten: vorgefertigte Sandwichpanels aus Beton, Holzverkleidung, Putz und Alucobond für Metallfenster, Rockpanel-Platten, rekonstruierter Stein oder auch eine Loggia aus schwarzem Beton. In den Aussenanlagen ragen vorgefertigte Betonriegel aus dem Boden und werden zu Sitzgelegenheiten und Stützen. Mit einseitiger Lüftung in den Mietwohnungen oder Doppelflusslüftung in den Eigentumswohnungen, Wärmecontracting mit Groupe E Celsius für einen Energiemix oder auch mit Stromcontracting im Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) mit Romande Energie, schont das Projekt die Ressourcen und minimiert die Treibhausgasemissionen durch eine nachhaltige Energieversorgung. Das Regenwassermanagement mit Rinnen, die in Rückhaltebecken münden, verbindet hydraulische Leistung, landschaftliche Funktionen und biologische Qualität.

Trotz der archäologischen Ausgrabungen, die dem Baubeginn vorausgingen, und einer Pandemie, die während des Bauprozesses gemanagt werden musste, wurden für den Bau von Eglantine nur drei Jahre benötigt. Dank der sechs beauftragten Büros ist die architektonische Vielfalt besonders gelungen, ebenso wie die Qualität der Aussenanlagen, die Wohlbefinden und Biodiversität fördern. In diesem Pionierprojekt zur Entwicklung von Ökoquartieren hat die Losinger Marazzi AG ihre Innovationskraft, ihre Erfahrung und ihr Know-how in den Dienst ihrer Partner und der Nutzerinnen und Nutzer gestellt, um einen Lebensort zu erarbeiten, zu konzipieren und zu realisieren, der den Erwartungen der heutigen und künftigen Generationen entspricht.

#### NACHHALTIGE BAUWEISE

Minergie-ECO

Minergie-P-ECO für B09, B10 et le B11

2000-Watt-Areal

Versorgung

0% fossile Energie/100% erneuerbare Energie

Offenes Regenwassermanagement über Rinnen

Biodiversität

#### PROJEKTDATEN

Grundstücksfläche	39'854 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	43'476 m <sup>2</sup>
Erdgeschossfläche	6'839 m <sup>2</sup>
SIA-Volumen	214'792 m <sup>3</sup>
Anzahl Wohnungen	473
Anzahl Geschosse (je nach Gebäude)	EG + 4 bis EG + 6 bis
Anzahl Untergeschosse	2
Zivilschutzkeller (Anzahl Plätze)	769
Aussenparkplätze	6
Innenparkplätze	414
Veloparkplätze innen und aussen	+ 1'000

