

Immobilien und Energie Immobilier et énergie Immobili ed energia

Nr. 3 / N° 3
2020

Strategien der Transformation
Stratégies de la transformation
Strategie di trasformazione

TEC21

Sonderheft

TRACÉS

Hors-série

archi

Edizione speciale

Dichter am Bahnhof

Plus dense, près de la gare

Più densità nella zona della stazione

Umnutzung Gewerbebrache Cour de Gare Sitten VS

Conversion de la friche Cour de Gare, Sion VS

Conversione dell'area dismessa Cour de Gare, Sion VS

1 Visualisierung der künftigen Ankunftssituation am Bahnhof Sitten.

Visualisation de la future situation d'arrivée à la gare de Sion.

Visualizzazione della futura situazione di arrivo alla stazione di Sion.



Siedlung und Verkehr zu koordinieren ist für die hochwertige Verdichtung essenziell. In Sitten nutzt man die Gunst einer Gewerbebrache direkt beim Bahnhof: Das Areal wird zur neuen Visitenkarte des Walliser Kantonshauptorts.

Von 1950 bis 1970 hat sich die Bevölkerung von Sitten mehr als verdoppelt; seither nahm sie nochmals um ein Drittel zu. Trotz zentraler Lage direkt am Bahnhof blieb das knapp 2 ha weite Areal «Cour de gare» von diesem enormen Besiedlungsdruck verschont. Über viele Jahre standen darauf Lagerhäuser, die hauptsächlich der Landwirtschaft dienten. Im hinteren Bereich des Grundstücks fanden derweil die ersten Fabriken im Walliser Kantonshauptort Platz; nach deren Stilllegung in den 1980er-Jahren wichen sie zunächst einem riesigen Autoparkplatz unter freiem Himmel. Nun endlich steht eine Eingliederung in das urbane Siedlungsgebiet bevor. Die Bauarbeiten haben in diesem Sommer begonnen; bis in gut drei Jahren werden mehrere Gebäudezeilen realisiert. In sechs Baukörpern werden über 300 Wohneinheiten im Mietsegment bzw. für Studierende entstehen. Zwei weitere Komplexe sollen als Geschäfts- respektive Veranstaltungshäuser dienen.

Der Aussenraum ist zu weiten Teilen mit dem Zugang zum Bahnhof identisch; insofern lässt sich der Standort bestens mit einer kommerziellen Nutzung der Erdgeschosse kombinieren. Bei der Vermietung wird grosser Wert auf eine hohe Vielfalt an Angeboten für die Passanten gelegt. Der Untergrund ist derweil für ein zweigeschossiges öffentliches Parkhaus mit über 600 Stellplätzen reserviert.

Entwicklung mit hoher Dichte

Die Gesamtüberbauung ist von hoher baulicher Dichte – die Ausnutzungsziffer erreicht beinahe 3. Darin bildet sich zum einen das quantitative Entwicklungsziel für diesen Standort ab. Ebenso spiegelt sich darin die lang gezogene, enge Dimensionierung des Grundstücks wider. Leitbild, Richtlinien und Masterplan sind das Ergebnis eines langen städteplanerischen Prozesses. Die Arealtransformation wurde anfänglich mit aktiver Beteiligung der Stadtbehörde vorangetrieben. 2012 wurde der städtebauliche

Coordonner l'urbanisation et le trafic est essentiel pour une densification de qualité. À Sion, une friche industrielle juste à côté de la gare est mise à profit: le site deviendra la nouvelle carte de visite du chef-lieu du canton du Valais.

Le site de « Cour de gare » fait partie de ces lieux qui ont échappé à la formidable expansion de la ville de Sion dont la population a plus que doublé entre 1950 et 1970. Situé à l'est de la gare, il a hébergé durant de nombreuses années des entrepôts principalement liés à l'agriculture. Autrefois première zone industrielle de la ville, les parcelles de cette friche d'arrière-gare ont été désaffectées dans les années quatre-vingt pour laisser à la vue de tous un immense parking à ciel ouvert. Le projet de sa mutation est issu d'un très long processus qui voit en 2012 la proposition des architectes valaisans Bonnard + Wœffray retenue pour en développer l'image directrice. Le projet comprend une série de six bâtiments dont la plupart sont destinés aux logements collectifs. Implantés sur un rez-de-chaussée artificiel – comprenant deux niveaux de parking pour un total de plus de six cent places – les volumes offrent une grande surface commerciale en rapport avec la gare et le sud de la ville de Sion.

En tête de quartier se dresse un immeuble de bureaux qui articule le lieu par son expression architecturale différenciée. Les autres volumes mettent en place des éléments horizontaux sous forme de marquises, balcons, corniches et garde-corps continus selon les directives urbanistiques.

Une densité de l'ensemble élevée

La densité de l'ensemble du quartier est proche de 3,0, et implique des rapports de proximité qui sont un des enjeux de la recherche typologique. Cette dernière a dû prendre en considération les contraintes quantitatives du maître d'ouvrage et celles de la parcelle, pour que les quelques trois-cents appartements offrent des espaces domestiques de qualité tout en s'adaptant à la morphologie urbaine et aux impositions normatives. La question de l'unité du lieu est prise en considération dès le début du processus de projet,

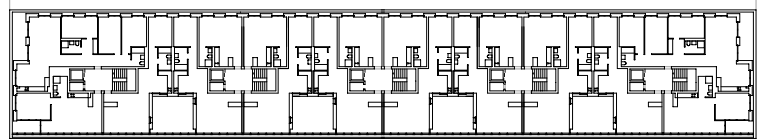
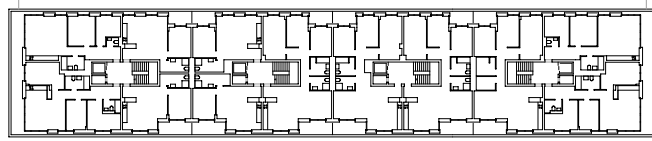
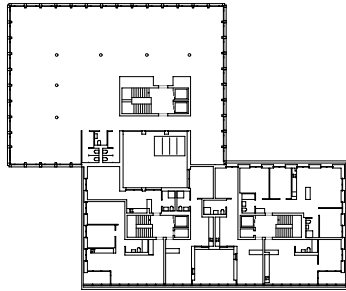
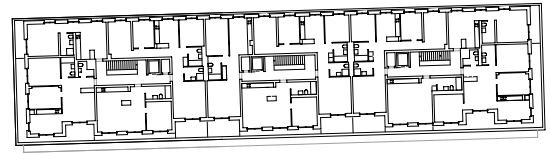
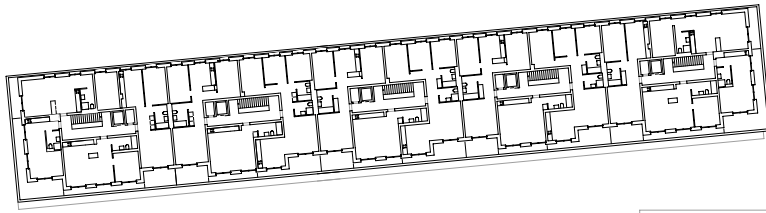
Coordinare insediamento e traffico è fondamentale per una densificazione di qualità. A Sion si sfruttano i benefici di un terreno commerciale abbandonato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria: l'area diventerà il nuovo biglietto da visita del capoluogo del Canton Vallese.

Dal 1950 al 1970 la popolazione di Sitten è più che raddoppiata; da allora è ulteriormente cresciuta di un terzo. Malgrado la posizione centrale in prossimità della stazione, i quasi 2 ettari della «Cour de gare» sono stati risparmiati da questa enorme pressione. Per molti anni l'area ha ospitato magazzini a uso prevalentemente agricolo. All'estremità posteriore del terreno si sono insediate le prime fabbriche della capitale del Canton Vallese; dopo la loro chiusura, negli anni '80, sono state sostituite da un gigantesco parcheggio a cielo aperto. Oggi l'integrazione nell'area residenziale urbana è ormai imminente. I lavori sono cominciati quest'estate ed entro tre anni saranno realizzate varie file di edifici. In sei corpi immobiliari sorgeranno più di 300 unità di alloggio destinate alla locazione o agli studenti. Saranno realizzati anche due ulteriori complessi che ospiteranno negozi o sedi di eventi.

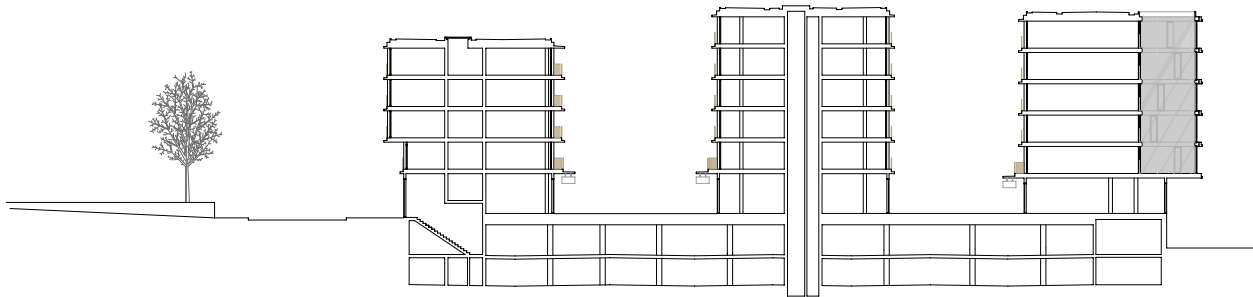
Lo spazio esterno sarà in gran parte identico all'accesso alla stazione; inoltre il sito si concilia in maniera ottimale con un utilizzo commerciale dei pianterreni. Nella scelta dei locatari si attribuirà grande importanza alla grande varietà di offerte per i passanti. La parte sotterranea è riservata a un parcheggio pubblico a due piani con più di 600 posti auto.

Una densità edilizia elevata

Il progetto complessivo prevede una densità edilizia elevata: l'indice di sfruttamento è prossimo a 3. Questo costituisce l'obiettivo di sviluppo quantitativo per il sito e riflette il dimensionamento lungo e stretto del terreno. Modello di riferimento, direttive e masterplan sono il risultato di un lungo processo urbanistico. Inizialmente la trasformazione dell'area è stata portata avanti con la partecipazione attiva delle autorità cittadine. Nel 2012, nel quadro di una procedura di selezione, la proposta urbanistica dell'architetto vallese Bonnard + Wœffray è stata definita come modello di base per l'ulteriore



2



2 Situationsplan mit Grundriss
Plan de l'étage type (logements
et bureaux)
Pianti situazione e piano tipo

3 Querschnitt
Coupe transversale
Sezione trasversale

4 Das ehemalige Gewerbeareal
L'ancienne friche près de la gare
L'area industriale in passato

5 Visualisierter Bahnhofplatz
Vue depuis la place de la gare
La piazza stazione in futuro



Vorschlag der Walliser Architekten Bonnard + Wœffray – im Rahmen eines Auswahlverfahrens – als Grundmuster für die Weiterentwicklung bestimmt. Das Ziel ist, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen und das zentrale Neubaugebiet an die bestehende städtische Morphologie anzupassen.

Die Einheit des Standorts wird aus derselben Perspektive angestrebt, die bis heute eine Stadt des 19. Jahrhunderts prägt: ein städtisches Ganzes, das durch feine Variationen an den Einzelbauten nuanciert werden kann. Die unmittelbare Nähe der Neubauten erzeugt eine Nachbarschaftsbeziehung, die sich in einer eigenen Architekturtypologie abbilden wird. Das künftige «Cour de gare»-Viertel soll deshalb zum Inbegriff für die gegenseitige Zugehörigkeit werden. Der äussere Ausdruck der Wohnzeilen wiederholt sich in horizontalen Elementen wie Vordächern, Balkonen, Gesimsen und durchgehenden Geländern. Die Individualisierung wird derweil als Gestaltungsaufgabe für Sockel, Türen oder bestimmte Bereiche an der Aussenhülle definiert. Das Bürogebäude am Ostende artikuliert den neuen Stadtaufakt architektonisch differenziert.

Hohe Vielfalt angestrebt

Das Nutzungsprogramm ist bereits definiert: Neben 302 Mietwohneinheiten werden ein Hotel, eine Veranstaltungslokalität sowie Flächen für Dienstleistung und Kommerz realisiert. Bei den Geschäftslokalen auf EG-Niveau werde eine hohe Vielfalt angestrebt, bestätigt Zinédine Hamoudi, Projektleiter beim Totalunternehmer HRS.

Für die Energieversorgung wird ein Arealnetz aufgebaut, wofür das Rhone-Wasser als emissionsarme, thermische Quelle verwendet wird. Die Einzelgebäude sollen den Gebäudestandard Minergie-P erfüllen. Und eine Begrünung der Dachflächen wird den Abfluss von Meteorwasser puffern.

PAUL KNÜSEL, Redaktion TEC21

avec un même regard que celui qu'on peut poser, avec recul, sur la ville du dix-neuvième, à savoir : une unité urbaine qui se nuance dans une deuxième lecture, celle que procurent les variations fines de chaque assiette foncière. Dans le quartier de Cour de gare, la notion d'appartenance est assumée par des éléments répétitifs horizontaux sous forme de marquises, balcons, corniches et garde-corps continus. L'affirmation de l'individualité se niche dans le dessin des socles, des portes, des éléments particuliers de l'enveloppe en fonction de l'orientation, etc.

Des commerces variés sont recherchés

Le programme typologique a été fixé comme suit : 302 logements locatifs et à l'est du quartier un hôtel standard de 3 étoiles et une salle de spectacle de 800 personnes. Pour les commerces et les bureaux : leur nombre peut varier en fonction des preneurs et du cloisonnement. «On ne cherche pas un seul gros locataire, mais plutôt plusieurs commerces variés», confirme Zinédine Hamoudi responsable du projet chez l'entreprise HRS.

La production énergétique s'effectue à distance à partir de l'eau du Rhône pour tout le quartier. L'ensemble est régi par le label Minergie-P. Une réinfiltration des eaux de toiture dans la nape phréatique est rendue possible grâce à une rétention des toitures végétalisées semi-intensives.

PAUL KNÜSEL, rédaction TEC21

sviluppo. L'obiettivo è creare uno spazio residenziale di alta qualità e adattare l'area centrale di nuova costruzione alla morfologia urbana preesistente.

Nella stessa prospettiva è stata perseguita l'unità del sito, che ancora oggi caratterizza una città del XIX secolo: un insieme urbano che può essere sfumato con fini variazioni nelle singole costruzioni. La diretta vicinanza dei nuovi edifici crea un rapporto di prossimità che si riprodurrà in una tipologia architettonica specifica. Il futuro quartiere della «Cour de gare», pertanto, diventerà la quintessenza della reciproca appartenenza. L'espressione esterna dei blocchi residenziali lineari si ripete in elementi orizzontali come pensiline, balconi, cornicioni e balaustra continue. La personalizzazione sarà definita in sede di progettazione per basamenti, porte o determinate zone dell'involucro esterno. All'estremità orientale, l'immobile destinato agli uffici crea una differenziazione architettonica nella struttura della nuova zona della città.

alto grado di diversità preferito

Il programma di utilizzo è già definito: Oltre a 302 appartamenti in affitto, sono in fase di realizzazione un hotel, una sala per eventi e aree per servizi e commercio. Zinédine Hamoudi, responsabile del progetto HRS, conferma che nei locali commerciali si cerca un alto grado di diversità.

Per l'approvvigionamento energetico sarà costruita una rete destinata all'area, che utilizzerà l'acqua del Rodano come fonte di energia termica a basse emissioni. I singoli edifici dovranno soddisfare lo standard Minergie-P. La piantumazione delle superfici dei tetti tamponerà il deflusso dell'acqua piovana.

PAUL KNÜSEL, redazione TEC21

COUR DE GARE, SITTEN VS

Nutzung: 8 Gebäude, 302 Wohneinheiten, Büro- und Geschäftsflächen

Eigentümer: Credit Suisse Anlagestiftungen, Zürich
Totalunternehmer: HRS, Sitten

Architektur/Städtebau: Bonnard+Wœffray architectes, Monthey; GACDG (meier + associés architectes Genf & cw architectes Sitten)

Realisierung: 2019–2023

Gesamtkosten: ca. 130 Mio CHF

Bruttogeschosfläche: 82 600 m²

Energiestandard: Minergie-P

Entwicklung/Auswahlverfahren

2012: Internationaler Städtebau- und Architekturwettbewerb

2017: Verkauf des Entwicklungsprojekts von Cour de gare SA, SBB, Stadt Sitten an Credit Suisse

COUR DE GARE, SION VS

Type: 8 bâtiments, 302 unités de logement, bureaux, commerces

Porteurs: Credit Suisse Anlagestiftungen, Zürich
Développement: HRS, Sion

Architectes: Bonnard+Wœffray architectes, Monthey; GACDG (meier + associés architectes Genève & cw architectes Sion)

Réalisation: 2019–2023

Couts : env. 130 Mio CHF

Surface de plancher: 82 600 m²

Standard énergétique: Minergie-P

Développement/procédure d'attribution

2012: Concours internationale de l'architecture et urbanisme

2017: Vente du site par Cour de gare SA, CFF et Ville de Sion à Credit Suisse

COUR DE GARE, SION VS

Tipologia: 8 edifici, 302 unità d'abitazioni, amministrazione, commercio

Ente titolare: Credit Suisse Anlagestiftungen, Zürich
Sviluppo dell'area: HRS, Sion

Architetti: Bonnard+Wœffray architectes, Monthey; GACDG (meier + associés architectes Ginevra & cw architectes Sion)

Realizzazione: 2019–2023

Costi : appr. 130 Mio CHF

Superficie riscaldate: 82 600 m²

Standard energetico: Minergie-P

Sviluppo/Procedura di aggiudicazione

2012: Concorso internazionale d'architettura e urbanismo

2017: Vendita dell'area di Cour de gare SA, FFS e Città di Sion a Credit Suisse