



Brauen Wälchli Architectes, Immeuble Normandie, transformation et extension d'un immeuble de bureaux en logements, Genève

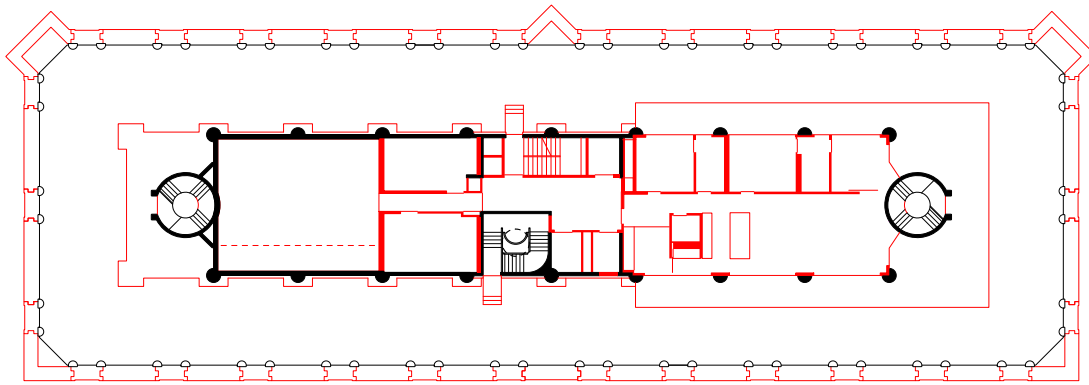
DOMESTIQUER LE BUREAU

Construit par Jean-Marc Lamunière pour la Winterthur Assurances, l'immeuble administratif Normandie a été transformé en logements par Brauen Wälchli Architectes. Non sans contraintes et en relevant quelques défis. L'histoire est propre à ce bâtiment, mais elle concerne toujours plus d'immeubles commerciaux, avec des problématiques similaires et un constat souvent présent: transformer l'existant requiert de la part des acteurrice-s du projet, inventivité et compromis.

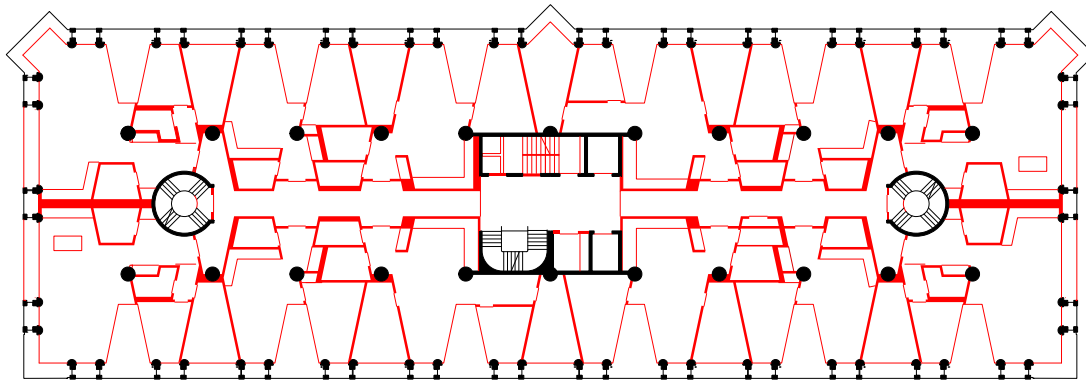
Text | Texte François Esquivié

VOM BÜRO ZUM ZUHAUSE

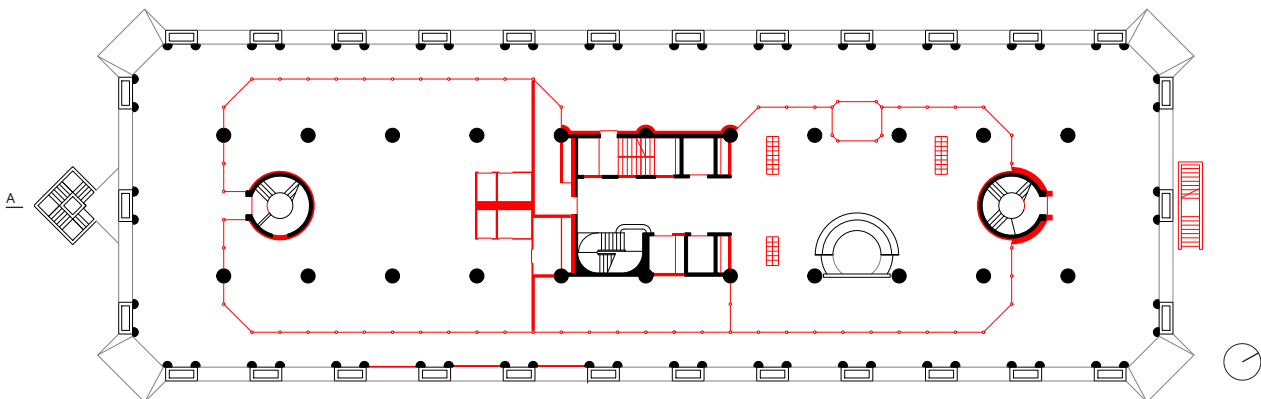
Ein ursprünglich von Jean-Marc Lamunière für die Winterthur Versicherungen errichtetes Bürogebäude in Genf wurde von Brauen Wälchli Architectes zu Wohnungen umgebaut. Für das als «Normandie» bekannte Haus entwickelten sie ein massgeschneidertes Konzept, das gezielt auf dessen Eigenheiten reagiert. Für die zahlreichen Geschäftsimmobilien, die in den kommenden Jahren umgenutzt werden müssen, kann es als Vorbild dienen, da es aufzeigt, dass auch die Transformation spezifischer Strukturen gelingen kann – vorausgesetzt, die Akteur*innen schaffen es, mit Kreativität und Sensibilität die Besonderheiten des Bestandes zu aktivieren.



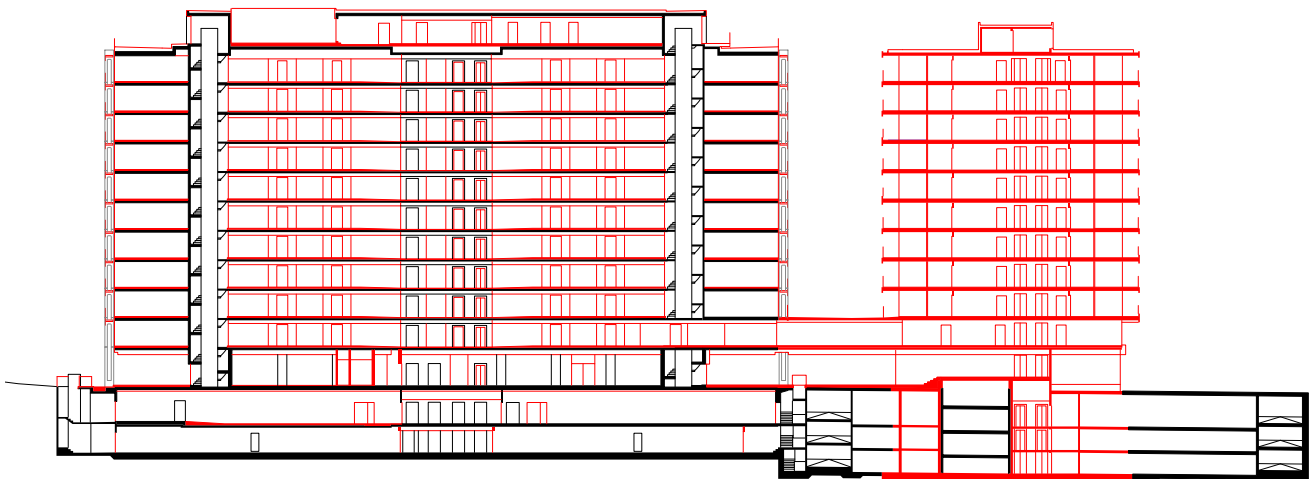
Attikageschoss
Attique



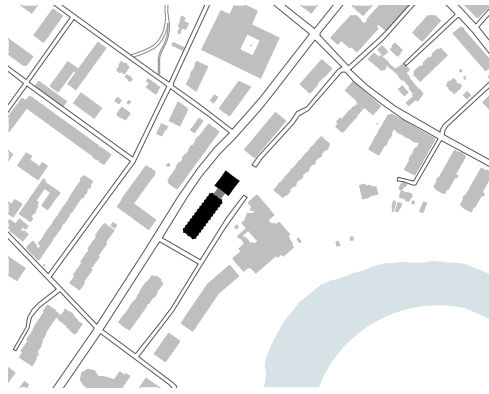
8.-10. Obergeschoss
8^{ème} au 10^{ème} étage



Erdgeschoss
Rez-de-chaussée



Schnitt A mit Bestands- und geplante Erweiterungsbau
Coupe A avec bâtiment existant et extension prévue



Situation

Übersetzung ins Deutsche | Traduction en allemand
Jörg Himmelreich

Fotos | Photos
Ariel Huber

Architektur | Architecture
Brauen Wälchli
Architectes, Lausanne

Standort | Emplacement
Avenue Louis-Aubert 20,
Genève

Bauherrschaft | Maître d'ouvrage
AXA Investment
Managers Suisse

Bauingenieur | Ingénieur civil
Nicolas Fehlmann
Ingénieurs Conseils

Totalunternehmung | Entreprise totale
HSR Real Estate

Bauphysik | Physique du bâtiment
Sorane

Landschaft | Paysagisme
Arfolia Architecture
Paysagère

Gebäudevolumen | Volume du bâtiment
90 769 m³

Geschossfläche | Surface de plancher
28 897 m²

Umsetzung | Réalisation
2018 – 2022

Das «Normandie» genannte Gebäude an der Avenue Louis-Aubert 20 in Genf wirkt im mehrheitlich von Wohnbauten geprägten Quartier Champel wie ein gestrandeter Ozeandampfer aus Beton, Stahl und Glas. Zwischen 1974 und 1978 unter Federführung von Jean-Marc Lamunière als Sitz der Westschweizer Direktion der Winterthur Versicherungen errichtet, war das Haus 30 Jahre alt, als das Unternehmen in den AXA-Konzern integriert wurde. In den folgenden zwei Jahrzehnten wechselten die Mieter: Als 2018 Cargill, der treueste unter ihnen, seinen Hauptsitz nach Lancy Pont-Rouge verlegte, nutzte AXA die Gelegenheit und lancierte eine gross angelegte Umnutzung ihrer Büroflächen mit dem Normandie-Gebäude als Flaggschiff.

Dabei wurde auch ein Abriss erwogen, letztlich aber entschieden, das Gebäude zu erhalten. Die Initiative dazu kam von der Besitzerin selber. Der kantonale Denkmalschutz – für den ein Gebäude von Lamunière einen grossen Wert darstellt – unterstützte sie dabei. Auch wirtschaftliche Überlegungen waren jedoch ein wichtiges Kriterium, denn ein Ersatzneubau hätte nur noch 25 Meter hoch sein dürfen – acht niedriger als der Bestand.

2018 wurden ein paralleler Studienauftrag für den Umbau und eine Erweiterung des Gebäudes durchgeführt, bei dem Brauen Wälchli mit ihrem Vorschlag herausstachen. Ihr Konzept überzeugte, weil es die beiden Vorhaben – Umnutzung und Ergänzungsbau – in zwei getrennten Volumen vorsah, was nicht nur architektonisch überzeugte, sondern auch eine Etappierung ermöglichte. Dies war in doppelter Hinsicht eine gute Entscheidung, denn als das Gebäude 2022 unter Denkmalschutz gestellt wurde, musste die Planung nur geringfügig angepasst werden.

EIN TYPISCHER ZEITZEUGE

Als Lamunière 1974 den Auftrag für die Planung des Geschäftsgebäudes erhielt, galt

Tel un paquebot de verre et de béton, l'imposante silhouette du Normandie se dresse au 20, avenue Louis Aubert, dans le quartier majoritairement résidentiel de Champel, à Genève. Construit par Jean-Marc Lamunière entre 1974 et 1978 pour accueillir le siège romand de la Winterthur Assurance, le bâtiment avait déjà 30 ans lorsque la société fut intégrée au groupe AXA. Au cours des vingt années suivantes, les locataires se sont succédés; lorsque le plus fidèle d'entre eux, Cargill, a délocalisé son siège social à Lancy Pont-Rouge en 2018, AXA a saisi l'occasion et lancé une opération de domestication de bureaux de grande envergure, le Normandie en tête.

On peut prêter volontiers au maître d'ouvrage – encouragé par le service patrimonial du canton qu'un immeuble estampillé Lamunière ne laissait pas indifférent – l'intention initiale de vouloir transformer le bâtiment plutôt que de le démolir pour le reconstruire. En précisant cependant qu'une construction nouvelle aurait été limitée à une hauteur de 25 mètres, contre les 33 mètres du bâtiment existant.

Un MEP pour la transformation et l'extension du bâtiment a été organisé en 2018 et remporté par Brauen Wälchli, dont le projet permettait de séparer les deux opérations – tant physiquement qu'en termes de phasage. Un choix doublement payant, compte tenu de l'inscription à l'inventaire du bâtiment de Lamunière en 2022.

UN ÉDIFICE DE SON TEMPS

En 1974, lorsqu'il obtint le mandat pour la réalisation de l'immeuble commercial, la renommée de Lamunière dépassait les frontières du pays, il a été professeur invité à l'Université de Pennsylvanie, à l'École polytechnique fédérale de Zurich (ETH), professeur à l'Université de Genève et à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), où il a mené des travaux de recherche sur divers sujets: il s'intéressait particulièrement aux nœuds urbains ou aux interfaces, qu'il qualifiait de «major space». Pour ceux-ci, il développa la «structure d'accueil», des conteneurs spatiaux capables d'accueillir différentes fonctions et où se déroulent de nombreux mouvements de personnes, comme les hôtels, les supermarchés, les gares, les centres d'accueil ou les logements étudiant-e-s.

er international als renommierter Architekt. Er war Gastprofessor an der University of Pennsylvania, der ETH Zürich und Professor an der Universität Genf und der EPF Lausanne, wo er zu verschiedenen Themen forschte: Ihn interessierten vor allem urbane Knotenpunkte beziehungsweise Schnittstellen – von Lamunière als «major space» bezeichnet. Für sie entwickelte er die «structure d'accueil», Baukörper, die in der Lage sind, unterschiedliche Funktionen wie Hotels, Supermärkte, Bahnhöfe, Empfangszentren oder Studierendenunterkünfte aufzunehmen und zugleich Raum für vielfältige Bewegungsabläufe von Menschen anzubieten.

Das Gebäude für die Winterthur kann als bauliche Umsetzung dieser theoretischen Auseinandersetzung gelesen werden. Als «structure d'accueil» bietet das Projekt – ebenso wie seine Umnutzung, die Lamunières Ansatz nachträglich bestätigt – ein grosses Potenzial für unterschiedliche Nutzungen und kann mit wenig Aufwand adaptiert werden. Architektonisch manifestiert sich dies in der Bündelung und Überlagerung möglichst vieler essenzieller Funktionen – Tragwerk, Leitungen, Erschliessungen – an einem Ort. Dies war ein Gegenentwurf zu anderen wichtigen Positionen der Zeit, etwa den rigiden Rastern von Ludwig Mies van der Rohe, der technische Räume und Servicefunktionen ausblendete, oder zur integrativen strukturellen Raumauffassung von Louis Kahn.

Weil Haustechnik und Erschliessungen auch beim Normandie in Kernen zusammengefasst wurden, können die Innenräume den Bedürfnissen der jeweiligen Nutzung entsprechend flexibel organisiert werden. Beidseitig wird dieser Kern von Betonpfeilern mit einem Durchmesser von einem Meter flankiert – hohl ausgebildet dienen sie zugleich als Schächte für Wasser-, Lüftungs- und Elektroleitungen. Zudem gibt es an beiden Enden des Riegels jeweils einen weiteren Zylinder mit Wendeltreppen, die als Fluchttreppenhäuser dienten.

In den Fassadenebenen gibt es halbe Rundpfeiler, denen vorgefabrizierte Stahlbetonrahmen vorangestellt sind, die das Gebäude optisch umspannen und von der Primärstruktur thermisch getrennt wurden. Von aussen gesehen prägen sie die tektonisch durchgearbeiteten Fassaden besonders stark. Diese dreidimensionale Struktur beherbergt War-

L'immeuble pour la Winterthur est un témoin particulièrement intéressant de la concrétisation de cette exploration théorique. Véritable «structure d'accueil», le projet – comme du reste sa transformation, qui valide rétroactivement l'idée de Lamunière – offrait un potentiel d'appropriation différenciée et de mixité des activités. Cela se concrétisait en termes architecturaux par la combinaison et le mixage d'un maximum de fonctions vitales (système statique, installations techniques, circulations) en un point précis – l'inverse de la grille rigide de Mies van der Rohe qui ignorait les espaces techniques et les services, au contraire de la spatialité structurelle intégrative explorée par Louis Kahn. En réglant indépendamment les problèmes d'ordre technique et de circulations, cette ossature permettait d'organiser l'espace intérieur en fonction des seuls besoins liés à son exploitation.

À l'époque, les solutions développées pour le cas particulier du siège social étaient pertinentes, comme en témoignait le plan d'étage type marqué par une zone centrale regroupant distributions, services et techniques. Celle-ci était flanquée de part et d'autre par des piles en béton de 1 mètre de diamètre – creuses elles servaient de gaines techniques pour les réseaux d'eau, de ventilation et d'électricité –, et à ses extrémités par deux cylindres qui accueilleraient les escaliers de fuite. Une seconde rangée de demi-piles était disposée en périphérie de dalle, complétée par des doubles cadres en béton armé préfabriqué, séparés de la structure primaire pour des raisons d'isolation thermique.

Cette dernière couche structurelle enveloppait le bâtiment et déterminait une façade très tectonique. Cette structure tridimensionnelle accueillait des coursives d'entretien et des brise-soleils. Une façade bioclimatique avant l'heure, témoin de la prise en considération, nouvelle pour l'époque, de problématiques énergétiques et climatiques post-choc pétrolier – ce dont attestaient aussi les faibles vides d'étage ou encore des esquisses de Lamunière étudiant la végétalisation de la façade à l'aide de bacs à fleurs jouant le rôle de contre-cœur intégrés aux cadres en béton. L'orientation nord-ouest / sud-est du bâtiment a toutefois contrecarré ces approches, en soi louables: l'ensoleillement horizontal le matin et le

tungsgänge und Sonnenschutzvorrichtungen – quasi eine Klimafassade avant la lettre, welche auf die neuen Realitäten nach der Ölkrise reagierte.

Auch die niedrigen Geschosshöhen und Lamunières unausgeführte Idee, in den Fassaden Kübelpflanzen einzubringen, waren Reaktionen auf die Anforderungen der Zeit. Die Nordwest-/Südost-Ausrichtung des Gebäudes hat diese an sich lobenswerten Ansätze jedoch konterkariert: Wenn die Sonne am Morgen und Abend tief steht, heizen sich die Innenräume stark auf; die passive Klimatisierung durch die tiefe Fassade erwies sich entsprechend als unzureichend. In der Folge wurden die umlaufenden Galerien mit Klimageräten zugestellt, deren Einsatz die Klimabilanz des Gebäudes verschlechterte.

ZWÄNGE ALS INSPIRATIONEN

Der architektonische Ausdruck des Gebäudes spiegelt seine konstruktiven und additiven Prinzipien wider. Der Baukörper mit seinen gefasten Ecken wird von der Vertikalität der von aussen sichtbaren Tragstruktur geprägt, die dem Gebäude einen monumentalen Ausdruck verleiht. Dieser wurde dadurch gesteigert, dass die meisten der vorgefertigten Rahmen zwei Geschosse optisch zusammenfassen. Die Fassaden haben mit ihrer Achsensymmetrie etwas Klassisches, verstärkt durch eine dreiteilige horizontale Ord-

soir a provoqué, à travers les façades vitrées, une forte surchauffe des espaces intérieurs. La climatisation passive envisagée grâce à la façade profonde s'est révélée insuffisante. Par la suite, la courative de maintenance périphérique a été encombrée d'appareils de climatisation, ce qui n'a évidemment pas amélioré le bilan climatique du bâtiment.

DERRIÈRE LES CONTRAINTES SE CACHENT (AUSSI) DES SOLUTIONS

L'expression architecturale du bâtiment reflète ses principes constructifs et additifs. Le volume aux angles chanfreinés est marqué par la verticalité de la structure porteuse extérieure qui alloue sa monumentalité à l'édifice, renforcée par la double hauteur d'étage et les doubles-cadres préfabriqués. De composition classique, les façades témoignent par ailleurs d'une symétrie axiale et d'un ordre horizontal tripartite. Le socle campe le bâtiment sur une double hauteur qui reste pourtant un premier étage «camouflé» à la faveur d'une arcade desservant les espaces du rez-de-chaussée. La couche du milieu superpose trois hauteurs de doubles cadres qui enserrent six niveaux lisibles aux nez de dalle. Pour finir, le couronnement de trois niveaux est caractérisé par des doubles cadres hauts d'un étage, et des oriels aux angles et au centre qui si-

Die aussen sichtbaren Betonrahmen geben dem Gebäude eine vertikale Anmutung. Die rhythmische und symmetrische Gliederung der Fassaden wurde beibehalten. Die Fensterrahmen wurden, wie ursprünglich, dunkelbraun thermolackiert.

La structure porteuse extérieure à doubles cadres affirme la verticalité du volume. La composition rythmée et symétrique des façades est préservée. Les serrureries des fenêtres sont restaurées avec des panneaux brun foncé comme à l'origine.



nung. Den «Sockel» bildet eine scheinbar doppelgeschossige Arkade, die das Erdgeschoss erschliesst und das erste Obergeschoss in der Wahrnehmung von aussen kaschiert. Der «Schaft» hat sechs Geschosse, scheint aber wegen der doppelgeschossigen Rahmen nur drei Ebenen zu haben. Die tatsächliche Zahl der Etagen ist dennoch an den Deckenstirnen ablesbar. Den Abschluss bildet ein dezent angedeutetes dreigeschossiges «Kapitell». Dort suggerieren die Betonrahmen keine Doppelgeschossigkeit, die Ecken zur Südostfassade sind nicht gefast, während es an den Ecken und in der Mitte der der Nordwestfassade zusätzlich kleine hervorstehende Erker gibt.

Bei der Planung der Umnutzung wurde auf den Erhalt der sorgfältig durchgearbeiteten Fassaden besonderer Wert gelegt. Auch die kraftvoll farbige Möblierung der Eingangshalle und die Gestaltung der Erschliessungen wurden erhalten. Die Fassadenelemente wurden ersetzt, weil sie Asbest enthielten, jedoch darauf geachtet, dass sie sich gut in das Gesamtbild einfügen. Dazu liessen Brauen Wälchli Fenster und Türen mit breiten dunkelbraunen Rahmen einsetzen. Die Wartungsgänge und Geländer – prägende Elemente des brutalistischen Ausdrucks des Gebäudes – wurden erhalten beziehungsweise wiederhergestellt. Zu Balkonen umfunktionierte, müssen sie nun höheren Sicherheits- und Nutzlastanforderungen genügen. Einige Rahmen konnten wiederverwendet werden, nachdem sie verstärkt und thermolackiert wurden; Gleiches gilt für die Geländer, die erhöht und mit dezente schwarzen Stahlseilnetzen ergänzt wurden. Ein raffiniertes Detail: Kästen, die sowohl als Stufen als auch für die Unterbringung der Storen der darunter liegenden Wohnungen dienen, vermitteln zwischen den unterschiedlichen Bodenniveaus von Innen und Aussen. Die für die neue Nutzung ungeeigneten ursprünglichen Gitter, die den Boden der Wartungsgänge bilden, wurden durch Roste mit einem engeren Raster ersetzt.

Wenn historisch bedeutsame Bauten saniert werden, gibt es oft Widersprüche zwischen den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Einhaltung aktueller Normen. Im Wettbewerb hatten Brauen Wälchli vorgeschlagen, die beiden zylindrischen Fluchttreppenhäuser zu entfernen. Letztendlich mussten diese jedoch erhalten werden, da das Gebäude 2022 – kurz vor Einreichung des

gnalant la position privilégiée des plateaux situés au-dessus de la cime des arbres.

Les mesures patrimoniales s'appliquent essentiellement à cette expression extérieure marquante, mais aussi à la configuration spatiale et l'ameublement d'époque du hall d'accueil au rez-de-chaussée et aux noyaux distributifs. Si le remplacement des panneaux de façade est toléré compte tenu du changement d'affectation et de la présence d'amiante dans les éléments d'origine, les nouveaux éléments doivent néanmoins s'intégrer à l'image d'ensemble héritée du passé. Brauen Wälchli a pour ce faire utilisé des panneaux de couleur marron foncé. Les coursives et les garde-corps, éléments marquants de l'expression brutaliste du bâtiment, devaient quant à eux être conservés ou a minima restitués. Devenues balcons, les coursives devaient répondre à des exigences de sécurité et de charge utile plus élevées: une partie des cadres a pu être réemployée après avoir été adaptée et thermolaquée; tout comme les garde-corps, réhaussés et équipés d'un treillis noir discret. Détail ingénieux: une marche servant en même temps de caisson de store au logement en-dessous permet d'enjamber le vide et la différence de niveau par rapport à la dalle. Inadapté au nouvel usage, les caillebotis d'origine ont tous été remplacés par des caillebotis à maille plus resserrée et correctement orientée de manière à laisser un maximum de lumière naturelle les traverser.

Les projets de transformation avec enjeux patrimoniaux se heurtent souvent à des contradictions entre les exigences en matière de conservation et le respect des normes. Pour la phase du concours, Brauen Wälchli avait simplifié l'articulation des plans de logement en supprimant les deux noyaux circulaires abritant les escaliers de secours. Il a finalement fallu les conserver avec l'inscription de l'immeuble à l'inventaire du patrimoine en 2022, intervenue peu avant le dépôt du permis de construire. Casse-tête: sachant que la norme incendie actuelle impose une largeur de marche de 1,2 mètres pour les chemins de fuite, il était impossible d'affecter aux cylindres et à leurs marches de 1,1 mètres de largeur leur mission initiale. Il a donc fallu remplacer le monte-charge – inutile à l'affectation de logement – ainsi qu'un des ascenseurs – trop nombreux pour cette affectation – du

Im Foyer wurden die charakteristischen Farben erhalten beziehungsweise wiederhergestellt. Ein Empfangstresen und ein Teil der Decke konnten restauriert werden; die Briefkastenanlage wurde ersetzt, jedoch farblich an die ursprüngliche angelehnt.

Dans le hall d'entrée, les couleurs caractéristiques ont été conservées ou restaurées. Un comptoir d'accueil et une partie du plafond ont pu être restaurés; les boîtes aux lettres ont été remplacées, et leur couleur s'inspire de celle d'origine.



Bauantrags – in das Denkmalverzeichnis aufgenommen wurde. Da die 1,1 Meter breiten Stufen zehn Zentimeter zu schmal sind, um den aktuellen Brandschutznormen zu genügen, musste ein neues Treppenhaus angelegt werden. Dazu wurden im zentralen Kern die Schächte des Warenlifts und eines Aufzugs zusammengefasst, die nun Platz für eine neue Treppe bieten, von der man im Erdgeschoss auch direkt nach aussen gelangt. Der Zugang in die zylindrischen Treppenhäuser ist nun leider untersagt; sie wurden damit zu «Technikschächten» herabgestuft.

Vergleichbar clever wurde das Gebäude strukturell verstärkt, um die aktuellen Erdbebensicherheitsstandards zu erfüllen: Die Wände der zylindrischen Treppen wurden zwischen Erdgeschoss und 2. Etage mit Beton aufgedoppelt, und die Aussenwände des zentralen Erschliessungskerns wurden bis zum 7. Stock mit Carbonfaser-Lamellen verstärkt. Indem Rezeptur, Struktur und Farbe des ursprünglich verwendeten ockerfarbenen Betons nachgeahmt wurden, sind diese Anpassungen annähernd unsichtbar.

WOHNLICH STATT SACHLICH

Die Geschosse präsentierten sich als offene, frei bespielbare Zonen – als typische Open Space-Büros der 1970er-Jahre: tief, teilweise künstlich belichtet und mit einer freigestellten Tragstruktur. Der ursprüngliche Unterlagsboden wurde entfernt und gegen einen schwimmenden Estrich ersetzt, um die im Wohnungsbau geltenden Schallschutzanforderungen zu erfüllen. Um beim Brandschutz F 90 für die Decken zu erreichen, musste an den Unterseiten eine dicke Gipslage eingebracht werden, was die an sich schon niedrigen Geschosshöhen weiter reduzierte. Die im Kanton Genf für Wohnbauten vorgeschriebene Mindesthöhe von 2,6 Metern konnte aber eingehalten werden.

Da die grossen Binnenpfeiler und die Halbpfeiler in den Fassadenebenen nicht auf denselben Achsen stehen, wagten die Architekt*innen für die Wohnungen nicht-orthogonale Raumkonfigurationen. So ist im Grundriss ein Spiel von ineinander verschränkten Trapezen entstanden. Zudem wurde ein Teil der Balkone zu tiefen, ebenfalls trapezförmigen Loggias erweitert. Sie helfen, Tageslicht in die zur Gebäudemitte hin angeordneten Küchen zu bringen und öffnen zugleich interessante Aussichten. Um die Bauherrschaft und die Kommission für Architek-

noyau central par un escalier à double volée d'étage connectant tous les niveaux à un accès extérieur découpé dans le noyau au rez-de-chaussée. Quant aux imposants cylindres, leur accès est désormais interdit aux habitant-e-s et ils ont été, pour ainsi dire, «down-cycled» en gaines techniques. Il en va de même pour la question des contraintes sismiques, ingénieusement résolue par le doublage en béton des cylindres des escaliers de fuite entre le deuxième étage et le rez-de-chaussée, et par l'intégration de lamelles de renforcement en carbone contre les refends du noyau de distribution, du rez-de-chaussée au septième étage... aussi discrètement que possible, en imitant la structure, la teinte et la recette du béton couleur ocre des murs d'origine.

DE LA POUSSIÈRE À LA LUMIÈRE

Les plateaux de l'immeuble se présentent comme de grands espaces librement aménageables, typiques de l'open space des années 1970, profonds et artificiellement éclairés, la structure porteuse n'y tenant qu'un rôle périphérique de corset – spatialement parlant. La chappe d'origine a été décollée et remplacée par une chappe flottante pour repenser l'isolation phonique exigée par l'affectation domestique. La résistance au feu du béton (60 minutes pour des bureaux, 90 pour des logements) a par ailleurs nécessité l'ajout d'une couche de plâtre en sous-face des dalles, réduisant la marge de manœuvre en matière de hauteur sous plafond qui atteint finalement le minimum de 2,6 mètres exigé pour l'habitat dans le canton.

Les piles de la zone centrale n'étant pas alignées à la structure périphérique, les architectes ont osé la diagonale, au risque de se détacher de l'esprit de l'existant: ces parois en diagonale relient les doubles porteurs de la façade aux colonnes centrales, une solution pour obtenir des plans habitables tout en mettant en valeur la présence de la structure et sans contrevenir au rythme de la façade. Les pièces trapézoïdales organisées tête-bêche sont ponctuées de loggias qui jouxtent toujours une pièce plus étroite en façade. Profondes, les loggias offrent la vue et la clarté aux cuisines placées à leur extrémité, au-delà du maximum de six mètres de distance à la façade normalement admis. D'ailleurs, pour convaincre la maîtrise d'ouvrage et la commission d'architect-

tur und Städtebau von der Bewohnbarkeit der Grundrisse zu überzeugen, errichteten Brauen Wälchli ein 1:1-Mock-up einer Wohnung.

Die Deckenuntersichten wurden verputzt und auf die Böden hellgrauer Polyurethan aufgebracht. Die beeindruckenden Sichtbetonpfeiler wurden weitestgehend sichtbar gehalten und haben in vielen der Apartments eine faszinierende Präsenz. Durch Sandstrahlen wurde ihr Waschbeton von Farbschichten befreit. Jedes Geschoss beherbergt zwölf Wohnungen, insgesamt gibt es nun – inklusive des Penthouse im Attikageschoss – 121.

Aufgrund der Tiefe der Grundrisse werden die Wohnungen über zentrale Korridore erschlossen, was zu einseitigen Orientierungen geführt hat. Lediglich die Wohnungen an den Stirnseiten sind zweiseitig ausgerichtet. Zwischen dem Kern und den Gängen zu den Wohnungseingängen wurden verglaste Brandschutztüren eingefügt. Indem die Rahmen an den Ecken abgerundet wurden, treten sie in einen stimmigen Dialog mit den 1970er-Jahre-Formen des Bestandes. Die Gänge weiten sich bei den Wohnungseingangstüren zu Nischen auf, denen jeweils eine spezifische Farbe gegeben wurde.

Im Erdgeschoss wurde die Eingangshalle in ihren Originalzustand zurückgeführt. Die Architekt*innen haben den runden, charmanten und nostalgisch anmutenden Empfangstresen erhalten. Dieser harmoniert mit drei neuen Briefkastengruppen und der abgehängten Decke. Deren orange thermolackierte Metallelemente konnten mehrheitlich restauriert und wiederverwendet werden. Die zweite Hälfte des verglasten Erdgeschosses wird als Bürofläche vermietet. Ein Gemeinschaftsraum ist im 1. Obergeschoss vorgesehen und soll das Verbindungselement zwischen Alt- und Neubau werden, dessen 60 Wohnungen noch in diesem Jahr fertiggestellt werden sollen.

KONTINUITÄT STATT NEUERFINDUNG

Statt den Erweiterungsbau unmittelbar an das bestehende Gebäude anzudocken, schlugen Brauen Wälchli vor, ihn abzurücken. Ein guter Move, denn AXA entschied sich, die Tiefgarage, die neben dem Bestand liegt, zu erhalten. Dies hat zur Folge, dass das neue Volumen über dem Parkhaus entstehen wird. Um dessen Lasten ins Erdreich abzuführen, mussten die Garage konstruktiv verstärkt und die bestehende Abfahrt mit vorgespannten Betonelementen überbrückt werden.

ture de l'habitabilité du plan, Brauen Wälchli a construit la maquette grandeur nature d'un appartement.

Pour le reste, cloisons, plafonds en plâtre et sols en résine polyuréthane gris clair complètent le dispositif. Seules les piles structurelles apparaissent dans leur robe originelle de béton – un contraste bienvenu, obtenu grâce au sablage des peintures qui les recouvraient et au traitement cosmétique du béton lavé. Chaque étage abrite douze appartements, soit 121 au total avec le penthouse de l'attique. Compte tenu de la profondeur du plan, ils sont distribués par un couloir central qui contraint à leur mono-orientation, exception faite des appartements en bout jouissant d'une double orientation. Les logements sont isolés du noyau central par de nouvelles portes coupe-feu qui respirent les années septante avec leur hublot étiré, et souligne par opposition l'atmosphère aseptisée des couloirs menant aux appartements. Les niches qui marquent les entrées des appartements sont chacune mises en valeur par une teinte spécifique.

Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée d'origine a été restitué dans son état initial. Les architectes ont conservé le comptoir d'accueil rond, charmant et à l'allure nostalgique, qui s'harmonise avec trois nouveaux groupes de boîtes aux lettres et le plafond suspendu. Les éléments métalliques thermolaqués orange de ce dernier ont pu être, pour la plupart, restaurés et réutilisés.

La seconde moitié du rez-de-chaussée vitré est destinée à la location en bureaux. Une salle commune est prévue au 1^{er} étage et constitue l'élément de liaison entre l'ancien et le nouveau bâtiment, dont les 60 logements doivent être achevés cette année.

CONTINUITÉ PLUTÔT QUE RÉINVENTION

Au lieu de la coller au bâtiment existant, Brauen Wälchli a pris le parti – gagnant à plus d'un titre – de détacher une extension déjà rendue complexe par l'obligation d'utiliser un parking souterrain existant. Les ouvrages souterrains pèsent toujours très lourds dans le bilan environnemental et budgétaire, la mesure imposée par AXA était donc intéressante. Elle impliquait cependant aux fondations de l'extension de se faufiler à la manière d'une pyramide inversée au travers des étages souterrains, et

Wie beim Altbau springen die Fassaden der beiden untersten Geschosse der Erweiterung leicht zurück. Die Etagen darüber haben zwei unterschiedliche Brüstungshöhen und die obersten drei staffeln sich auf einer Seite zurück.

Die gelungene Umnutzung des Normandie-Bürogebäudes in Wohnraum zeigt das Potenzial von 1970er-Jahre-Architektur auf, wenn man es versteht, ihre spezifischen Qualitäten clever zu aktivieren. Was als sperrig oder schwierig umnutzbar erscheinen mag, erweist sich im Verlauf der Planungen in gestalterischer Hinsicht oft als bereichernd oder befreiend.

Anders sieht es hinsichtlich der aktuellen Normen aus. Oft ist es schwierig, sie zu erfüllen und daraus resultierende Kompromisse stehen mitunter im Widerspruch zum Gebrauchswert oder wirken gar widersinnig. In einigen Bereichen zeigten sich die Behörden jedoch flexibel und wohlwollend – so etwa beim Mietzins: Eine kürzlich in Genf in Kraft getretene Gesetzesänderung befreit Projekte, bei denen Büro- in Wohnflächen umgewandelt werden, von der Mietzinskontrolle. Dies trägt insbesondere der Tatsache Rechnung, dass bei Umnutzungen oft grosse, tiefe und komplex strukturierte Wohnungen entstehen. Könnte dies Vorbildcharakter auch für andere Bereiche haben? Dialog- und Kompromissbereitschaft ist bei Umnutzungen generell unabdingbar.

Die Umnutzung des Normandie-Gebäudes macht das Spannungsfeld zwischen Erhalt, technischen Anpassungen und wirtschaftlichen Zielsetzungen sichtbar und die gefundene Lösung kann in dieser Hinsicht Modellcharakter haben. Den Architekt*innen ist mit dem Projekt eine kohärente «Domestizierung» eines Bürogebäudes gelungen, ohne dass dieses seinen starken architektonischen Charakter verloren hätte.

d'enjamber la rampe d'accès au parking grâce à une structure en encorbellement composée de voiles et de dalles en béton précontraint. Au-delà de la galerie à deux niveaux évoquée précédemment, l'extension dialogue avec le bâtiment existant grâce à deux hauteurs de parapets, et au retrait des trois derniers étages sur un côté.

La reconversion du bâtiment commercial Normandie en logements illustre la capacité de l'architecture des années 1970 à se réinventer, pour autant que les architectes sachent jouer des contraintes pour en faire des sources d'inventivité créative. Le cadre imposé par la construction dans l'existant s'avère souvent libérateur, celui des normes dresse quant à lui des obstacles difficiles à franchir et parfois contradictoires avec la valeur d'usage et le bon sens. Les autorités savent néanmoins se montrer flexibles et incitatives dans d'autres domaines. Le loyer, par exemple, avec une récente loi libérant les projets de transformation de bureaux en logements du contrôle des loyers à Genève. Elle prend notamment acte du fait que les difficultés rencontrées lors d'une réaffectation génèrent des logements souvent «dispendieux» en matière de surface habitable, des profondeurs et une organisation spatiale atypiques. Un exemple à suivre dans d'autres domaines? Dans un tel contexte, dialogue et compromis semblent être de mise.

La transformation de l'immeuble Normandie met en lumière les tensions entre conservation, adaptation technique et objectifs économiques. Peu pratiquée ou ancrée dans les pratiques architecturales lors du concours en 2018, la démarche de réemploi aurait quant à elle pu être plus explorée. En l'état, le projet parvient toutefois à une domestication cohérente d'un bâtiment de bureaux existant, sans en trahir l'identité.

Die Loggien und Balkone gliedern die Fassaden und bilden bewohnbare Schwellen zwischen Innen und Aussen. Die Waschbetonpfeiler sind in den Wohnungen sichtbar.

Les loggias et balcons découpent la façade et offrent des seuils habités entre intérieur et extérieur. La structure porteuse d'origine est affirmée par la présence du béton laissé apparent.

Zahlreiche weitere Bauten von Brauen Wälchli Architectes finden Sie online auf Swiss Arc.

Vous trouverez de nombreux autres bâtiments conçus par Brauen Wälchli Architectes en ligne sur Swiss Arc.



