

WOHNBAUTEN
FORMEN UND KONZEPTE

BÂTIMENTS D'HABITATION
FORMES ET CONCEPTS



Getrennt geeint: Wohn- und Geschäftshaus Min-Max, Opfikon Unis séparément: Bâtiment résidentiel et commercial Min-Max, Opfikon	48
Aufbegehren gegen die planetare Arbeitsmaschine: Genossenschaftssiedlungen La révolte contre la machine de travail planétaire: Lotissements coopératifs	56
Ein neuer Anfang: Ihme-Zentrum, Hannover Un nouveau départ: Centre Ihme, Hanovre	64

59 Logements, Mulhouse,
Lacaton & Vassal

Stratégie de l'essentiel

Le duo d'architectes français
Lacaton & Vassal déjà convainc une seconde
fois avec un projet de logements à Mulhouse.
Il plaide pour une plus grande qualité
architecturale dans le logement social. Avec
un budget minimal, ils ont réussi avec de la
générosité spatiale, de la flexibilité et un
beau morceau architectural.

59 Logements, Mulhouse,
Lacaton & Vassal

Strategie des Wesentlichen

Das französische Architektenduo
Lacaton & Vassal überzeugt bereits ein
zweites Mal mit einem Wohnprojekt in
Mulhouse. Es plädiert für mehr architek-
tonische Qualität im sozialen Wohnungsbau.
Mit einem minimalen Budget ist räumliche
Grosszügigkeit, Flexibilität und ein
ansehnliches Stück Architektur gelungen.







Erdgeschossplan «59 Logements, Jardins Neppert» im Norden von Mulhouse
Plan du rez-de-chaussée «59 Logements, Jardins Neppert» au nord de Mulhouse

Text | Texte: Sibylle Hahner
Fotos | Photos: Philippe Ruault
Pläne | Plans: Lacaton & Vassal

2015 wurde im Nordosten des historischen Zentrums von Mulhouse ein gross angelegtes Sozialwohnungsprojekt fertiggestellt. Die Überbauung von Lacaton & Vassal ist Teil des Grossprojekts «Jardins Neppert», das die Umgebung des historischen Kasernenareals Lefebvre neu strukturiert.

Das Projekt steht in der langen Tradition der Wohnungsbaugesellschaft SOMCO, die im Zuge der starken Industrialisierung günstigen Wohnraum für die Arbeiterklasse förderte. Die elsässische Stadt Mulhouse, nur 30 km von Basel entfernt, ist bekannt für ihre älteste Arbeitersiedlung Frankreichs. Inspiriert von der englischen Gartenstadtbewegung legte man die «Cité Ouvrière» Mitte des 19. Jahrhunderts an. Als Prototyp wurde der quadratische, in Viertel geteilte Grundriss für Einfamilienhäuser mit Garten entwickelt, das «carré mulhousien».

Die von Lacaton & Vassal erstellten 59 Wohneinheiten sind im spitzen Winkel, verteilt auf drei Blockstrukturen, lose aneinandergereiht. Gewohnt wird hier auf maximaler Fläche mit minimaler Ausstattung und Komfort. Die loftartigen Wohnungen bieten mehr als die doppelte Fläche einer üblichen Sozialwohnung. Aus den historischen 47 m² Wohnfläche des «carré mulhousien» wurden durchschnittlich 130 m² bei Lacaton & Vassal.

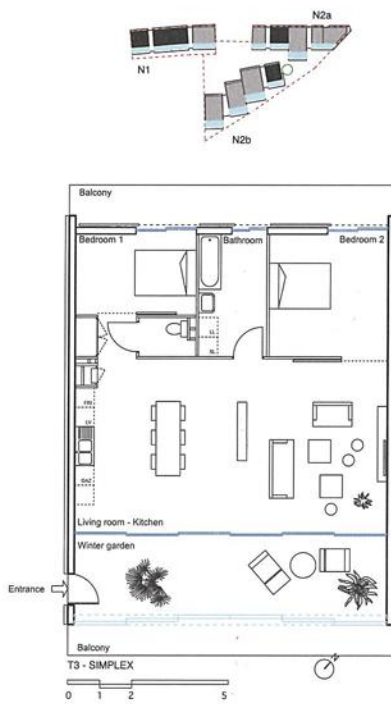
Die Fassade mutet leicht und luftig an, wehende Vorhänge und transparente Schiebeelemente bringen die Grenzen zwischen Innen und Aussen zum verschwimmen.

En 2015, un projet de logement public à grande échelle a été achevé dans le nord-est du centre historique de Mulhouse. Le complexe de Lacaton & Vassal fait partie du grand projet «Jardins Neppert» qui a restructuré les environs de la caserne du site historique Lefebvre.

Le projet fait partie de la longue tradition d'association de logement SOMCO qui a favorisé des logements abordables pour la classe ouvrière dans le sillage de l'industrialisation lourde. La ville alsacienne de Mulhouse, à seulement 30 km de Bâle, est connue pour son vieux quartier de classe ouvrière de France. Inspiré par le mouvement de ville de jardin anglais, on mettait la «Cité Ouvrière» au centre du 19^{ème} siècle. Comme un prototype, le plan carré divisé en plan de quartiers pour les maisons individuelles avec jardin a été développé en «carré mulhousien».

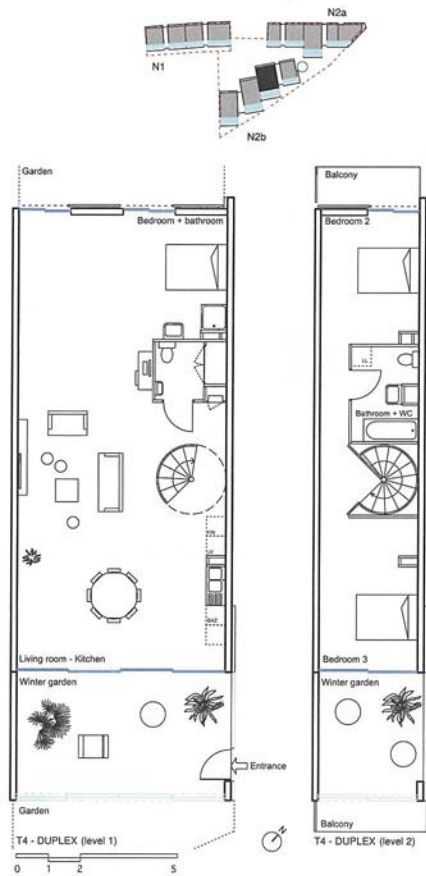
Les 59 unités de logements construits par Lacaton & Vassal sont à un angle aigu, réparties sur trois structures de blocs, vaguement reliées ensemble. On habite ici sur une superficie maximale avec un minimum d'équipement et de confort. Les appartements de type loft offrent deux fois plus de superficie qu'un logement social classique. Des 47 m² historiques du «carré mulhousien», 130 m² ont été bâtis en moyenne par Lacaton & Vassal.

La façade semble lumineuse et aérée, des rideaux flottants et des éléments coulissants en verre fixent les frontières entre l'intérieur et l'extérieur.



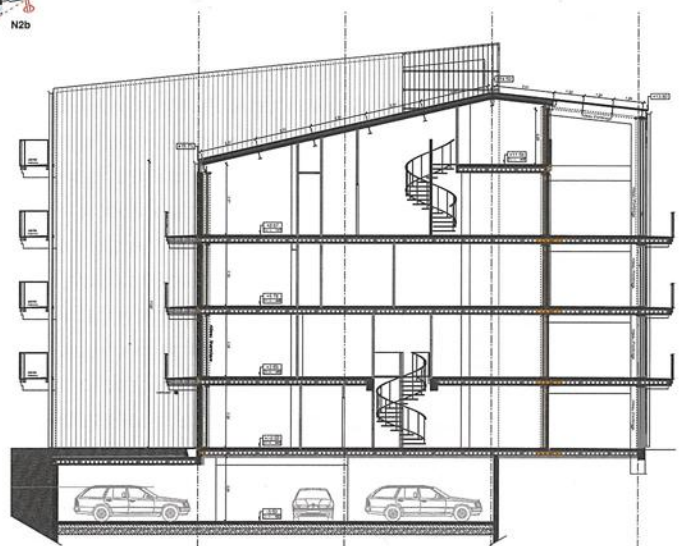
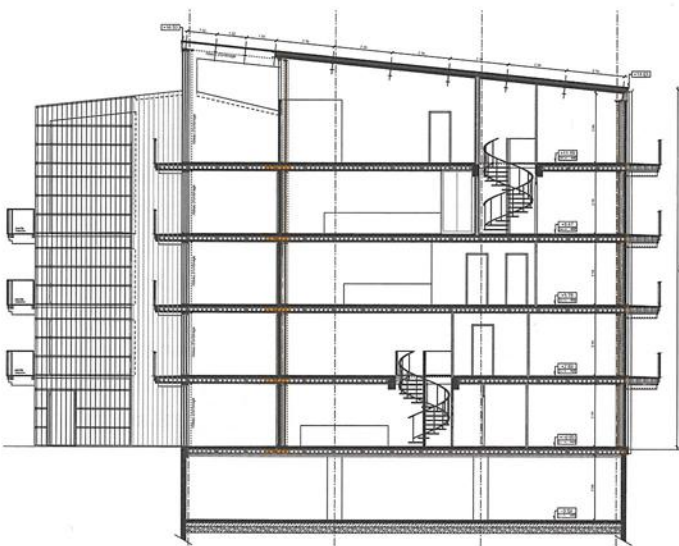
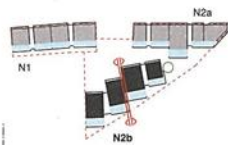
Grundriss vom Wohnungstyp T3-Simplex
Plan du type de logement T3-Simplex

Corridor:	1.57 m ²
Bedroom 1:	9.57 m ²
Bedroom 2:	14.07 m ²
Bathroom 1:	8.15 m ²
WC:	1.94 m ²
Living room – Kitchen:	51.17 m ²
Total:	86.47 m²
Winter garden:	23.77 m ²
Balcony:	22.73 m ²
Usable area:	132.97 m²



Grundriss vom Wohnungstyp T4-Duplex
Plan du type de logement T4-Duplex

Corridor:	8.94 m ²
Bedroom + bathroom:	12.42 m ²
Bedroom 2:	11.60 m ²
Bedroom 3:	14.51 m ²
Bathroom 1:	6.13 m ²
WC:	3.1 m ²
Living room – Kitchen:	71.14 m ²
Total:	127.84 m²
Garden:	33.62 m ²
Winter garden:	37.66 m ²
Balcony:	5.95 m ²
Usable area:	205.07 m²



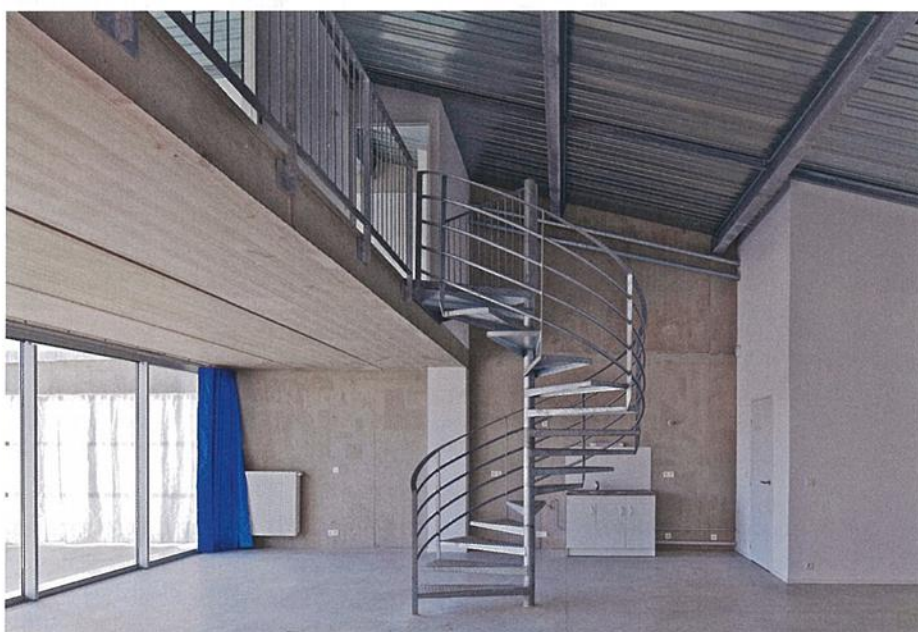


T4-Duplex, N2b, Maisonnette-Typ
Wohnung 3. Obergeschoss:
Fensterfront, offener Winter-
garten mit serienmässigen
blauen Vorhängen im
Innenbereich, silberne
Vorhänge im Wintergarten

T4-Duplex, N2b, type
maisonnette Logement au
3^e étage: fenêtre frontale,
jardin d'hiver ouvert avec
des rideaux bleus de série
à l'intérieur, des rideaux
argentés dans le jardin d'hiver

T4-Duplex, N2b, Maisonnette-Typ
Wohnung 3. Obergeschoss:
geschlossene Fensterfront,
Wendeltreppe ins obere Geschoss,
Küche (Spülschrank) an der
Rückwand

T4-Duplex, N2b, type maisonnette
Logement au 3^e étage: fenêtre
frontale fermée, escalier en
colimaçon à l'étage supérieur,
cuisine (bloc-cuisine avec évier)
sur la paroi arrière



Auf den zweiten Blick bemerkt man den Einsatz von äusserst kostengünstigen Materialien. Offene Treppenhäuser aus rohem Beton und Wellblech erschliessen die Wohnungen über vier Stockwerke. Der einfache Ausbaustandard der Wohnungen sollte künftige Bewohner nicht stören. Umso mehr Spielraum bleibt für die individuelle Aneignung durch die Mieter. Die Küche ist mit nur einem Spülschrank und rückseitiger weisser Keramik vergleichsweise minimal ausgestattet.

Mondän hingegen sind die wohnungsbreiten Fensterfronten. Mit der «extension», der erweiterten Zone eines Wintergartens, kann das Klima in der Wohnung individuell gesteuert werden. Mit Schiebeelementen aus Metall und Polycarbonat, wie man sie von Gewächshäusern kennt, und textilen Vorhängen kann die Sonneneinstrahlung gefiltert werden. Zur Strasse schliesst ein schlichter Balkonstreifen die Wohnung ab.

Mit ihrem stringenten Konzept für kostengünstiges Bauen konnten die 59 Wohneinheiten, die teilweise als grosszügige Maisonnetten ausgeführt sind, mit nur 5.75 Mio Euro finanziert werden.

Au deuxième coup d'œil, on remarque l'utilisation de matériaux extrêmement avantageux. Des escaliers ouverts en béton brut et de tôle ondulée permettent d'accéder aux logements, répartis sur quatre étages. La norme de construction simple des logements ne doit pas interférer avec les futurs résidents. La plus grande marge de manœuvre reste pour l'appropriation individuelle par les locataires. La cuisine est équipée de façon relativement rudimentaire avec seulement un bloc-cuisine et de la céramique blanche à l'arrière.

En revanche, les grandes fenêtres frontales sur toute la longueur de l'appartement semblent mondaines. Avec «l'extension» de la zone étendue d'un jardin d'hiver, le climat dans l'appartement peut être contrôlé individuellement. Avec les éléments coulissants en métal et en polycarbonate, tels qu'on peut les voir dans des serres, et les rideaux en tissu, la lumière du soleil peut être filtrée. Côté rue, de simples bandes de balcons concluent le logement.

Avec leur conception rigoureuse en vue d'une construction rentable, les 59 unités de logements qui sont en partie conçus



Blick auf Überbauung,
in die Rue Neppert
gestaffelte Fassaden mit
den Wintergärten und
vorgelagerten Balkonzonen
Verkleidung Wintergarten:
Doppelstegplatten aus
Polycarbonat Sonnen-
schutz: textile Vorhänge

Vue sur la construction
dans la rue Neppert Façades
dcalées avec jardins
d'hiver et zones de balcons
en amont Revêtement de
la zone de jardin d'hiver:
feuilles de polycarbonate
doubles parois Protection
solaire: rideaux en tissu

Wer sich mit dem Charme der Baumarkt-Ästhetik anfreunden kann, bekommt für wenig Miete beispielsweise eine Etagenwohnung über 130 m². Die Wohnung selbst betritt man durch die private Vorzone des Wintergartens. Der grosszügige und flexible Wohnbereich mit Küche bilden das Herzstück der Wohnung. Nach hinten schliessen der lichtdurchflutete Schlafzimmer- und Badtrakt die Wohnung.

Dieser mehrfach eingesetzte Prototyp T3-Simplex (3-Zi-Whg.) wartet mit gut 45 m² «Jardin d'hiver» und Balkonzone auf. Von den 85 m² reine Wohnfläche gehen über die Hälfte an den Wohnbereich mit Küche. Eine 4-Zimmerwohnung als Maisonette-Typ wie T4-Duplex verfügt über 170 m², davon sind 70 m² Balkon und Wintergarten.

Die grosszügigen Wohnflächen mit Ateliercharakter sind auch mit Kehrseiten behaftet: Die bereits 2005 von Lacaton & Vassal in Mulhouse in ähnlicher Form gestalteten, bewohnbaren Treibhäuser für die «Cité manifeste», eine kleine Mustersiedlung unter dem Patronat von Jean Nouvel, erforderten diverse Nachrüstungen, nachdem sich Mieter über explodierende Heizkosten und Stromrechnungen beklagten.

Das von Lacaton & Vassal formulierte Prinzip der «No-architecture» hat bereits sehr zukunftsweisende Projekte hervorgebracht, wie den Umbau der «Tour Bois-le-Prêtre» aus dem Jahr 2011. Ein verwahrlostes 60er-Jahre Wohnhochhaus in Paris (17. arr.) – eine exakte Kopie eines Projekts im Berliner Hansaviertel – konnte beispielsweise vor dem Abriss bewahrt werden. Das schlüssige Konzept umfasste die Neustrukturierung der Grundrisse und Fassaden. Nach der Entfernung der bestehenden Fassadenelemente liess das neue, erweiternde Modul mit Fensterfront, grosszügigem Wintergarten und Balkonzone wieder attraktive und gepflegte Wohnverhältnisse entstehen. Der Abriss des Hochhauses hätte mehr gekostet als seine Sanierung.

comme des duplex spacieux, ont pu être financées pour seulement 5,75 millions d'euros.

Si l'on est attiré par le charme de l'esthétique d'un bâtiment, on peut obtenir un loyer à faible coût, par exemple, un appartement en étage de 130 m². On entre même dans l'appartement par la pré-zone privée du jardin d'hiver. Le salon spacieux et flexible avec la cuisine forment le cœur de l'appartement. A l'arrière, l'aile de la chambre à coucher lumineuse et la salle de bain ferment l'appartement.

Ce prototype utilisé à plusieurs reprises T3 Simplex (logement de 3 pièces) est livré avec un «Jardin d'hiver» de 45 m² et une zone de balcon, à partir d'une surface pure de 85 m² qui va jusqu'à plus de la moitié de la salle à manger avec cuisine. Un appartement de 4 pièces en tant que type maisonnette T4 duplex dispose de 170 m² dont 70 m² de balcon et jardin d'hiver.

Les espaces de vie spacieux à caractère d'atelier possèdent aussi leurs inconvénients: déjà en 2005, les serres habitables pour la «Cité manifeste», conçues par Lacaton & Vassal à Mulhouse en forme similaire; un petit lotissement modèle sous le patronage de Jean Nouvel, a nécessité plusieurs mises à jour, après que les locataires se soient plaints de l'explosion des coûts de chauffage et des factures d'électricité.

Le principe de «Non-architecture» formulé par Lacaton & Vassal a déjà produit des projets très prometteurs, tels que la transformation de la «Tour Bois-le-Prêtre» de l'année 2011. L'immeuble d'habitation négligé des années 60 à Paris (17^e arr.) – une copie exacte d'un projet dans le Berlin de l'Hansaviertel – a pu par exemple être sauvé de la démolition. Le concluant concept incluait la restructuration des plans d'étage et les façades. Après l'élimination des éléments de façade existants, le nouveau module en expansion a laissé la place à des fenêtres frontales, une grande zone de jardins d'hiver et une zone de balcon avec des conditions d'habitation attrayantes et bien entretenues. La démolition de l'immeuble a coûté plus cher que sa restauration.