

Stadt aus Holz Ville en bois Città in legno

Module, Elemente, Partizipation, BIM und Provisorien

Modules, éléments, participation, BIM et objets provisoires

Moduli, elementi, partecipazione, BIM ed edifici temporanei



Kreativraum auf Zeit

Espaces de création à durée déterminée

Spazi temporanei per la creatività

1 Der erste Blick täuscht: Das Baugerüst, dient nicht seinem normalen Zweck, sondern ist eine günstige, feuer-sichere Erschliessung.

L'échafaudage n'est pas dans son rôle habituel: c'est une structure d'accès efficace, conforme aux normes incendie.

Il primo sguardo inganna: il ponteggio non assolve la sua funzione usuale, bensì rappresenta un collegamento economico e antifluoco tra le varie unità.



Der Holzmodulbau Lattich steht seit April 2019 auf dem Areal des ehemaligen SBB-Güterbahnhofs in St. Gallen. Da er als Rohbau ausgeführt ist, konnten die Mieten niedrig gehalten werden.

Binnen zweier Monate wurde auf dem Areal des Güterbahnhofs St. Gallen der Lattich-Bau errichtet. Seit seiner Fertigstellung bildet das für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre genutzte Gebäude einen kreativen Ballungsraum im eher beschaulichen St. Gallen. Das SBB-Güterbahnhofsareal ist eines der letzten Entwicklungsgebiete der Stadt. Hier soll die Autobahnzufahrt zur A7 nach Appenzell realisiert werden. Bis anhin lagen die alten SBB-Lagerhallen und ein Gelände von 100 m² brach. Im Sommer 2016 testete das Konsortium Lattich das Nutzungspotenzial des Areals. In der Testphase zeigte sich, dass eine längere und grössere Zwischennutzung denkbar ist. Das Projekt wurde weitergeführt, und es siedelte sich Gewerbe aus der Kreativwirtschaft in den Hallen an. Ausserdem sollte ein temporärer Modulbau das Brachland nachverdichten.

Baugerüste und Schalungstafeln

Für die Brache entwickelte das Baubüro in situ mit Blumer Lehmann einen Holzmodulbau. Letztere haben reiche Erfahrung im Modulbau, und das Baubüro in situ setzte bereits bei Asylbauten oder als Stadtreparatur, für die Kreativszene in Basel oder Zürich, auf modulares Bauen.

Lattich besteht aus 48 Modulen, die Blumer Lehmann aus einem bereits konzipierten Standardmodul weiterentwickelt haben. Die Grösse der mietbaren Elemente variiert von 27.6 m² für ein Modul über 57 m² für zwei bis zu 86.5 m² für drei Module. Das dreistöckige Gebäude ist auf der Südostseite über Treppen und Laubgänge aus Baugerüsten erschlossen. Die Aussenfassade sticht durch ihre Verkleidung mit gelben Schalungstafeln ins Auge. An der nordöstlichen Ecke prangt der Name Lattich, der aus schwarzen Holzlatten auf die Schalungstafeln genagelt wurde. Der Künstler Markus Gossolt von der Agentur Alltag gestaltete die Fassade.

Le bâtiment modulaire Lattich s'élève depuis avril 2019 sur le site de l'ancienne gare de marchandises CFF à Saint-Gall. Grâce à une construction limitée au gros œuvre, les loyers y sont bas.

L'édification du bâtiment Lattich n'a pris que deux mois. Avec des espaces affectés pour les dix à quinze prochaines années, il ouvre un pôle créatif dans une ville plutôt calme. Le site de l'ancienne gare de marchandises de Saint-Gall est une des dernières zones de développement urbain, à terme destinée à accueillir le raccordement autoroutier vers la A7 direction Appenzell. Les anciennes halles CFF et une parcelle de 100 m² y étaient en friche, jusqu'à ce que le consortium Lattich mène une évaluation du potentiel du site, en été 2006. La phase test ayant démontré qu'une affectation intermédiaire plus longue et plus ambitieuse était envisageable, le projet a été poursuivi et des acteurs de l'économie créative se sont installés dans les halles. On a de surcroît prévu un bâtiment modulaire temporaire pour densifier encore la friche.

« SELON LES LOIS SUISSES SUR LA CONSTRUCTION, CE NIVEAU DE FINITION CORRESPOND AU GROS ŒUVRE II »

Échafaudages et panneaux de coffrage

Pour la parcelle vide, le bureau in situ associé à Blumer Lehmann a développé une construction modulaire en bois. L'entreprise Blumer Lehmann a une longue expérience dans le bâti modulaire et le bureau in situ l'a déjà appliqué à Bâle ou à Zurich dans du logement pour réfugiés, des réparations du tissu urbain ou des lieux destinés aux milieux créatifs.

Le bâtiment Lattich se compose de 48 modules, que Blumer Lehmann a développés à partir d'une unité standard. Les surfaces à louer vont de 27,6 m² pour un module, à 57 m² pour deux et 86,5 m² pour trois. L'accès aux trois étages du bâtiment est assuré, côté sud-ouest, par des esca-

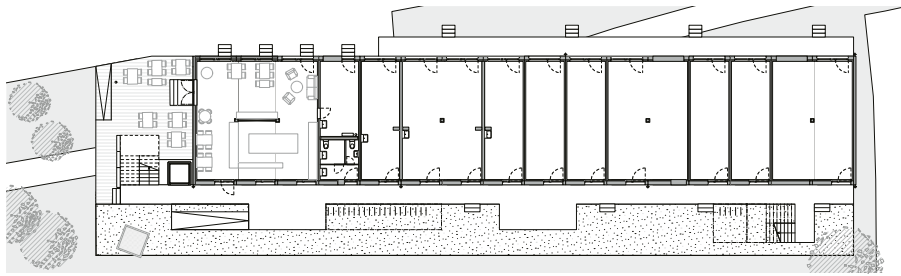
I moduli dell'edificio Lattich occupano da aprile 2019 i terreni del vecchio deposito merci delle FFS a San Gallo. Con una struttura completata solo fino al grezzo, si riescono a mantenere gli affitti bassi.

Costruito sul sedime del vecchio scalo merci, Lattich è stato realizzato in soli due mesi e per i prossimi dieci, quindici anni offrirà un'oasi di creatività alla tranquilla San Gallo. L'area della vecchia stazione merci è uno degli ultimi comparti di sviluppo urbano della città, su cui dovrebbe sorgere lo svincolo dell'autostrada A7 per Appenzello. Fino a quel momento i vecchi depositi delle FFS e un lotto adiacente di 100 m² rischiavano però di rimanere inutilizzati. Nel 2016 il consorzio Lattich decise di sondare il potenziale di sviluppo dell'area; i risultati di tale ricerca indicarono la possibilità di uno sfruttamento temporaneo articolato e complesso. Il progetto fu così portato avanti: le prime attività creative sono ora insediate e si sta pensando a un possibile ampliamento.

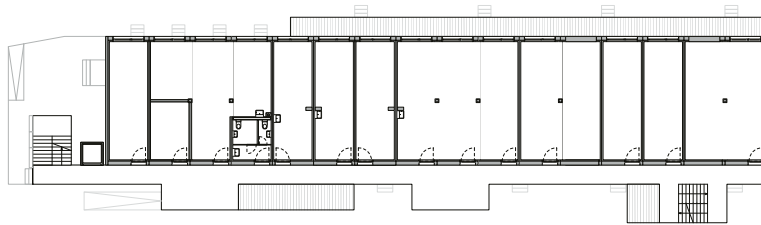
Casseri e impalcature

Per questo terreno inutilizzato, lo studio d'architettura In situ, in collaborazione con Blumer Lehmann, ha concepito una struttura modulare in legno, nella cui realizzazione sono confluite l'esperienza pluriennale nella progettazione modulare dell'azienda e quella dello studio, già impegnato in interventi simili come edifici per richiedenti d'asilo, interventi di ricucitura urbana, o spazi per l'industria creativa a Basilea o Zurigo.

Il Lattich è basato sulla rielaborazione di 48 moduli precedentemente sviluppati da Blumer Lehmann. Le dimensioni degli elementi in affitto partono da 27.6 m² per singola unità, salgono a 57 m² per due, per arrivare agli 86.5 m² per tre unità. I collegamenti verticali fra i tre livelli della struttura sono garantiti da una serie di scale e ballatoi realizzati con ponteggi da cantiere sul fronte sudorientale dell'edificio. Mentre la facciata esterna colpisce per il suo rivestimento in casseri gialli, all'angolo nord-est sventa la scritta «Lattich», inchiodata su lastre di legno



2 Grundriss Erdgeschoss. 1:600
Rez-de-chaussée
Pianta del piano terra



3 Grundriss 2. OG 1:600
Deuxième étage supérieur.
Pianta del secondo piano

4 Die Module wurden in wenigen Tagen positioniert.

Les modules ont été installés en quelques jours.

I moduli sono stati posizionati in pochi giorni

5 Die Räume umfassen Ateliers und Gewerbe.

Les locaux abritent des ateliers et des commerces.

Le varie unità ospitano atelier e spazi commerciali.

Rohbau mit Potenzial

Die Mieter teilen sich pro Stockwerk eine WC-Anlage. Auch Dachterrasse, Aussenraum und Sitzungszimmer nutzen sie gemeinsam. Die Module bestehen im Innern aus rohen OSB-Platten und in den WC-Anlagen aus rohen, wasserfest verleimten Spanplatten, die die Mieter individuell gestalten. Der Ausbaustandard mit Fassade entspricht nach dem Schweizer Baugesetz einem Rohbau II (mit Bedachung, Fenster, Behandlung der Fassaden und Versorgungsanlagen). Ein Gebäude in diesem Zustand zu vermieten ist eher unüblich, doch so können die Mietpreise niedrig gehalten werden, und durch die individuell gestalteten Räume entsteht eine grosse Vielfalt. Neben dem Gastrobetrieb im Erdgeschoss mit Aussenbereich ist eine bunte Mischung aus Kunstgalerien, Yoga-Studio, Grafik- oder Architekturbüros und einem Blumenladen entstanden. Das Konzept kommt in St. Gallen so gut an, dass zur Fertigstellung alle Räume vermietet waren. Nach Ablauf der Zeit auf dem ehemaligen SBB-Güterbahnhof soll der Bau an einem anderen Ort Platz für Kreative bieten.

«DER AUSBAU ENTSPRICHT NACH SCHWEIZER BAUGESETZ EINEM ROHBAU II»

Das Baugesetz sieht keine temporären Bauten vor. Das heisst, die Brandschutzvorschriften mussten beim Lattich-Bau genauso eingehalten werden wie bei einem permanenten Gebäude. Die Toleranz für eine einfache Bauweise und Ausführungsqualität ist bei einem Bau, der nach einigen Jahren wieder entfernt wird, aber grösser. Eine Fassade aus Schalungsplatten oder offen liegende Leitungen hätten bei einem dauerhaften Gebäude nicht realisiert werden können.

liers et des passerelles d'échafaudage. Conçue par l'artiste Markus Gossolt, la façade se signale par son revêtement de panneaux de coffrage jaunes et le nom Lattich, affiché en planches de bois noires clouées sur l'angle nord-est.

Gros œuvre prometteur

Les locataires se partagent une unité sanitaire par étage. La toiture terrasse et une salle de réunion sont à usage commun. L'intérieur des modules est fait de panneaux de particules bruts et dans les WC, de panneaux collés hydrofuges, que les locataires s'approprient à leur guise. Selon les lois suisses sur la construction, ce niveau de finition avec la façade correspond au gros œuvre II (couverture, fenêtres, traitement des façades et installations techniques). S'il est plutôt inhabituel de louer un bâtiment à ce stade, cela autorise des loyers bas, en laissant les initiatives individuelles déployer une belle diversité à l'intérieur. Outre l'offre de restauration avec espaces extérieurs au rez-de-chaussée, une joyeuse mixité d'activités s'y est installée, réunissant galeries d'art, studio de yoga, bureaux de graphistes ou d'architectes et fleuriste. L'offre a été si bien reçue à Saint-Gall que tout était pratiquement déjà loué à l'achèvement du bâtiment. Et au terme de sa durée d'occupation de la friche CFF, il est prévu que la structure continue à accueillir des créatifs ailleurs.

En fait, la législation ne prévoit pas de constructions temporaires. Cela signifie notamment que le bâtiment Lattich doit respecter les normes incendie comme n'importe quel autre. Mais la tolérance pour un bâti et une qualité de finition simplifiés est plus grande pour un édifice qui sera déplacé au bout de quelques années. On n'aurait donc pas pu réaliser une façade en panneaux de coffrage ou des conduites apparentes pour un bâtiment permanent.

nero alla facciata sottostante. Il disegno della facciata è opera dall'artista Markus Gossolt, dell'agenzia Alltag.

La potenzialità del grezzo

I locatari dei vari spazi hanno a disposizione un gruppo di servizi in comune per piano, sul tetto la terrazza funge da spazio collettivo all'aperto. I vari moduli sono costituiti da pannelli OSB grezzi, mentre quelli per i WC in pannelli di truciolare impermeabilizzato, personalizzabili dagli stessi utenti. L'edificio rientra così nella categoria «Grezzo II» (copertura, finestre, facciate e impianti tecnici).

La locazione di un edificio con simili caratteristiche è inusuale, solo così è però possibile mantenere bassi i canoni di affitto offrendo contemporaneamente un tocco di individualità grazie alla possibilità di intervento da parte degli affittuari. Oltre al ristorante con spazi esterni, a piano terra gallerie d'arte, studio di yoga, studi di grafica e di architettura e un negozio di fiori garantiscono un variegato mix funzionale. Una volta dismesso, l'edificio potrà però continuare a offrire altrove spazio per la creatività.

«L'EDIFICIO CORRISPONDE ALLA CATEGORIA «GREZZA II» SECONDO IL REGOLAMENTO EDILIZIO SVIZZERO»

Il regolamento edilizio in realtà non prevede edifici temporanei. Questo comporta che le misure di protezione al fuoco per l'edificio Lattich debbano essere identiche a quelle di un edificio tradizionale. La tolleranza nei confronti di un edificio temporaneo costruttivamente più semplice è stata comunque più ampia: una facciata in casseforme o un'impiantistica lasciata a vista sarebbero stati impensabili in un edificio permanente.

Gerade weil das Projekt planerisch und konstruktiv einfach konzipiert ist, haben Pascal Angehrn, Projektleiter im Baubüro in situ, und Richard Jussel, Geschäftsführer bei Blumer Lehmann, es genutzt, um einen BIM-Einstieg für die am Bau beteiligten Firmen, die selten in einem 3-D- oder BIM-Prozess arbeiten, zu gestalten. Zudem wollte das Baubüro in situ das Projekt als komplette BIM-Kette realisieren, das heisst mit allen Gewerken. Daher einigte man sich am Anfang auf die Automatisierung und Optimierung durch computerbasierte Vernetzung. Angehrn und Jussel versuchten, alle Handwerker wie Maler oder Dachdecker einzubinden, was jedoch nicht in jedem Fall gelang – nicht bei allen Partnern waren Vorwissen und personelle Kapazitäten in ausreichendem Mass vorhanden.

Cette simplicité de conception et de réalisation a justement motivé Pascal Angehrn, chef de projet au sein du bureau in situ, et Richard Jussel, directeur chez Blumer Lehmann, à promouvoir une introduction au BIM pour les entreprises encore peu familières de ce processus. Le bureau in situ souhaitait en outre étendre la chaîne BIM à l'exécution, soit à l'ensemble des métiers impliqués dans le projet. C'est pourquoi on a d'emblée convenu d'une base informatique en réseau pour automatiser et optimiser les processus. Angehrn und Jussel se sont efforcés d'inclure tous les artisans, tels que peintres, ferblantiers et couvreurs, sans y parvenir dans chaque cas, car les connaissances et les ressources personnelles prérequis n'étaient pas mobilisables chez tous les partenaires.

Proprio la semplicità dell'edificio ha però permesso a Pascal Angehrn, capo-progetto di In situ, e Richard Jussel, direttore di Blumer Lehmann, di sfruttare il progetto in questione come occasione per introdurre il processo BIM alle aziende coinvolte, finora raramente impegnate nell'organizzazione di un progetto in BIM. Per tale motivo si è lavorato fin dall'inizio all'organizzazione dell'automatizzazione e all'ottimizzazione del processo attraverso una costante interconnessione digitale degli attori coinvolti. Angehrn e Jussel hanno cercato di coinvolgere tutti gli artigiani presenti in cantiere; ciò non si è però rilevato sempre possibile, in quanto le competenze del personale non erano sempre sufficientemente approfondite.



4



5

AM BAU BETEILIGTE

Trägerschaft: Blumer Lehmann, Gossau; Christoph Tobler und Claudia Züger Tobler, St. Gallen; equimo; Hälg & Co. St. Gallen; Stiftung Steinegg St. Gallen und andere Stiftungen; Stutz, St. Gallen; St. Galler Kantonalbank

Bauherrschaft: Verein Lattich, St. Gallen

Entwicklung/TU: Blumer Lehmann, Gossau

Konzept/Architektur: Baubüro in situ, Zürich; Blumer Lehmann, Gossau

Statik Holz: Blumer Lehmann, Gossau

Gebäudetechnik: Hälg & Co, Bern

PARTICIPANTS AU PROJET

Investisseurs: Blumer Lehmann, Gossau; Christoph Tobler et Claudia Züger Tobler, Saint-Gall; equimo, Saint-Gall; Hälg & Co. Saint-Gall; Fondation Steinegg et des autres fondations, Saint-Gall; Stutz, Saint-Gall; Banque cantonale de Saint-Gall

Maître d'ouvrage: Association Lattich, Saint-Gall

Développement/ET: Blumer Lehmann, Gossau

Concept/Architecture: Baubüro in situ, Zurich; Blumer Lehmann, Gossau

Statique bois: Blumer Lehmann, Gossau

Installations du bâtiment: Hälg & Co, Berne

PARTECIPANTI AL PROGETTO

Finanziatori: Blumer Lehmann, Gossau; Christoph Tobler e Claudia Züger Tobler, San Gallo; equimo, San Gallo; Hälg & Co., San Gallo; Fondazione Steinegg e altre fondazioni, San Gallo; Stutz, San Gallo; Banca Cantonale, San Gallo

Committenza: Associazione Lattich, San Gallo

Sviluppo/impresa totale: Blumer Lehmann, Gossau

Concezione/Architettura: Baubüro In situ, Zurigo; Blumer Lehmann, Gossau

Strutture in legno: Blumer Lehmann, Gossau

Impiantistica: Hälg & Co, Berna

GEBÄUDE

Geschossfläche: 1530 m²

Volumen: 5100 m³

BÂTIMENT

Surface de plancher: 1530 m²

Volume: 5100 m³

EDIFICIO

Superficie: 1530 m²

Volume: 5100 m³

HOLZ UND KONSTRUKTION

DUO/BSH/Latten: 311 m³ (Fichte, Schweiz)

Dreischichtplatten: 59 m³ (Fichte)

OSB-Platten: 67 m³

Betonschalungsplatten: 30 m³ (Fichte)

BOIS ET CONSTRUCTION

Bois contrecollé/ DUO/ lattes: 311 m³ (épicéa, Suisse)

Panneaux trois plis: 59 m³ (épicéa)

Panneaux OSB: 67 m³

Panneaux de coffrage: 30 m³ (épicéa)

LEGNO E COSTRUZIONE

DUO/BSH/pannelli: 311 m³ (abete rosso, Svizzera)

Pannelli triplo strato: 59 m³ (abete rosso)

Pannelli OSB: 67 m³

Pannelli per casseri: 30 m³ (abete rosso)

DATEN

Bauzeit: 2 Monate (Februar–April 2019)

Produktion Module: 22 Tage für 48 Module

DATES

Réalisation: 2 mois (février–avril 2019)

Production modules: 22 jours pour 48 modules

DATE

Realizzazione: 2 mesi (febbraio–aprile 2019)

Produzione moduli: 22 giorni per 48 moduli

KOSTEN

Marktwert: ca. 3.2 Mio CHF

COÛTS

Valeur vénale: env. 3.2 Mio CHF

COSTI

Valore di mercato: ca. 3.2 Mio CHF