

KOMPLEX



# BRÜCHE SICHTBAR MACHEN

Am Seedamm in Pfäffikon entsteht in einem sehr heterogenen Umfeld ein Bürokomplex, der die Eigenheiten und verschiedenen Massstäblichkeiten der Umgebung aufnimmt und in ein höchst spannendes, kristallin wirkendes Gebäudekonglomerat verdichtet. Entworfen wurde es vom neuen Halter-Kompetenz-Center «Städtebau und Architektur».

Text / Texte:  
Anita Simeon Lutz  
Visualisierungen / Visualisations:  
Tend AG

Der amerikanische Architekt Louis Kahn (1901–1974) gilt als einer der grossen Baumeister des 20. Jahrhunderts. Mit komplexen Raumkompositionen und einer meisterhaften Lichtchoreografie schuf Kahn Bauten von archaischer Schönheit und universaler Symbolkraft. Eines seiner Projekte, die nie gebaut wurden, diente als Grundlage und Referenz für das hier zu besprechende Projekt am Hurdnerwäldli: das Dominikanerinnenkloster in Pennsylvania (1965–1968). Das Projekt überzeugt durch eine stringente geometrische Grundhaltung, die in der Essenz ein komplexes Raumentsemble generiert. Eine klar strukturierte Klammer aus aneinandergereihten Individualräumen umfasst auf drei Seiten die im Innern dieser u-förmigen Anlage gelegenen Kollektivräume, die über Eck miteinander verbunden sind. Durch die Drehung der quadratischen Räume im Innenbereich entstehen Spannung und Dynamik.

#### *Setzung und Einbettung ins Gelände*

Ähnlich verhält es sich beim neu entwickelten Gebäudekomplex am Hurdnerwäldli. Als Bürohaus geplant, übernimmt der äussere Ring mehrheitlich das individualisierte moderne Arbeiten. Die abgedrehten und dadurch schon fast kristallin wirkenden Körper in der Mitte des Gebäudes dienen dem kollektiven Arbeiten und der Kommunikation. Dazwischen öffnen sich begrünte Innenhöfe, die bis zum etwas tiefer ins Gelände hineingesetzte Erdgeschoss reichen und den Empfang veredeln. «Die Höhenentwicklung des Grundstücks war eine der Herausforderungen des Projekts», erläutert Christof Glaus, der als Leiter des neu geschaffenen Kompetenz-Centers «Städtebau und Architektur» der Halter AG für den Entwurf verantwortlich zeichnet. Die Erschliessung des Parkhauses, das sich intelligent entlang des gesamten Gebäudes gegen die Böschung hin auf vier Ebenen entwickelt und so unsichtbar im Erdreich versteckt ist, erfolgt im zweiten Obergeschoss an der Spitze des sich der Parzellenform anschmiegenden Volumens.

Wobei «anschmiegen» wohl das falsche Wort ist. Obwohl das Gebäude die Parzellenform annimmt und die maximale Ausnützung ausreizt, spiegelt es die Brüche, Massstäblichkeiten und Eigenheiten der Umgebung und übersetzt die Heterogenität des Ortes in ein reizvolles, austariertes Gebäudeensemble aus drei ineinandergreifenden Teilen. Wie ein Triptychon wird der mittlere Teil aufgeladen und beherbergt den Empfang und den repräsentativen Eingang. Die Verschiebung der Fassade in den Gelenken macht die Dreiteiligkeit sichtbar und trägt die Struktur des Inneren auch an die äussere Haut. Die komplexe Form

des Gebäudes ummantelt eine regelmässige, nach Gebäudefunktion vertikal gegliederte Fassadenstruktur mit grosszügigen, geschosshohen Fenstern. Sie spielt so mit der seriellen Fügung des Industriebaus und der ruhigen Gestaltung klassischer Gebäude. Vertikale Verankerung trifft auf horizontale Ruhe, städtische Elemente auf rurale Eigenheiten. Die Materialisierung nimmt diese Zwiesprache ebenso auf. Metallelemente fassen die muralen Ausfachungen und verleihen dem Gebäude Eleganz und Offenheit sowie gestalterische Stabilität und ortsspezifische Befestigung.

#### *Kommunikation mit der Umgebung*

In der Geschichte von Pfäffikon sorgte lange das Kloster Einsiedeln für das Wohl des Ortes und seiner Bevölkerung. Mit dem Ausbau der Autobahn A3 im Jahre 1968 stieg die Einwohnerzahl kontinuierlich an. Auf Kooperationsland entstanden nacheinander das Seedamm-Center, das Alpmare und die Kantonsschule. Wegen der guten Verkehrserschliessung und des tiefen Steuersatzes zogen nationale und internationale Firmen nach Pfäffikon. Das Industrie- und Gewerbegebiet wurde immer mehr ausgebaut. Das aufgeschüttete Land am Seedamm bewältigte das Wachstum und nahm allerlei Gebäudetypologien auf. Heute treffen hier einerseits mehrgeschossige Dienstleistungsgebäude, verdichtete Wohnbauten, eine Werft, Bootsanlegestellen sowie ein Villenquartier mit Punktbauten, umgeben von einem alten Baumbestand, aber auch eine Kiesverarbeitungsanlage mit mächtigen Silos aufeinander. «Schönheit und Derbheit, geprägt von fast schon übersteigert wirkender Dichte, machen den Ort aus», erklärt Christof Glaus. «Und über allem steht der freie Ausblick auf den Obersee und die Berge sowie über den Damm und die Inseln des Untersees hinweg.»

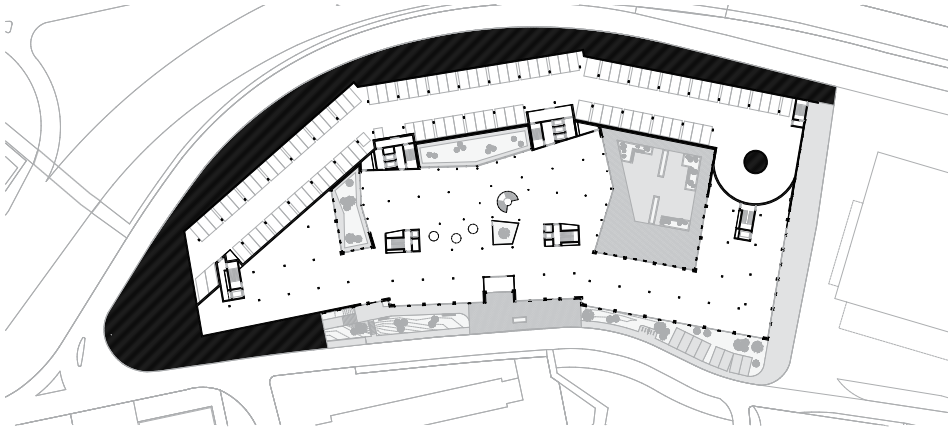
Bauherrin des Gebäudekomplexes am Hurdnerwäldli ist die Lorea Real Estate GmbH in Freienbach. Als Hauptmieter wird ein international tätiges Finanzinstitut einziehen, das zu Beginn des Prozesses Projekte an verschiedenen Standorten evaluierte. «Es ging bei unserem Entwurf darum, mit einem cleveren Nutzungskonzept und der Herauslösung der Vorteile des einmaligen Standorts zu punkten und gegenüber anderen Objekten und Ortslagen im Wettbewerb zu gewinnen. Das ist uns mit dem vorliegenden Projekt, das nun in der Baueingabephase ist und – wenn alles gut kommt – bis Ende 2028 fertiggestellt wird, gelungen», erklärt Christof Glaus. Das Projekt entsteht im Design-Build-



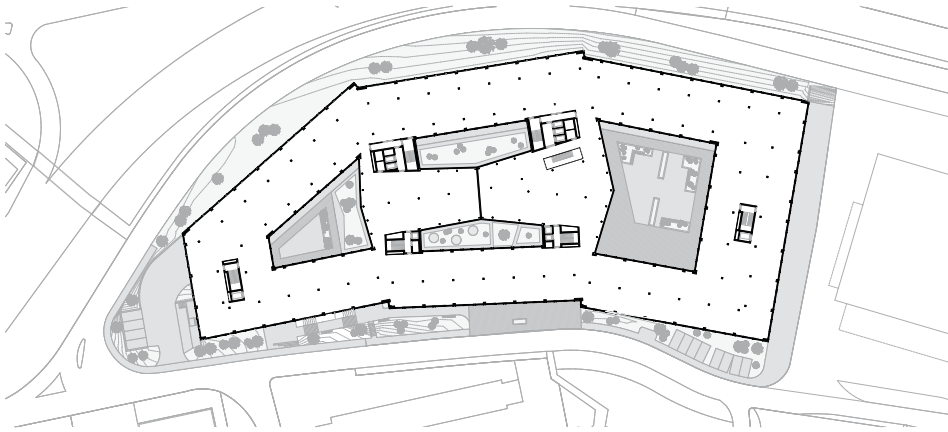
Situation: Der neue Bürokomplex liegt am Anfang des Seedamms bei Pfäffikon direkt neben einer Bootswerft und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem exklusiven Villenquartier. Das Gebäude passt sich der Parzellenform an und reizt die Ausnutzung maximal aus. / Situation: le nouveau complexe de bureaux se situe au début de la digue du lac à Pfäffikon, à côté d'un chantier naval et d'un quartier de villas de haut standing. Le bâtiment épouse la forme de la parcelle et exploite au maximum les possibilités de construction.



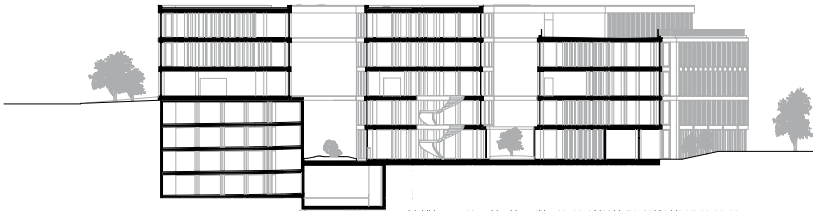
Die kristallin wirkenden Volumina in der Mitte des Gebäudes sind abgedreht. Dazwischen eröffnen sich begrünte Innenhöfe. Seite 26: Das Bürohaus befindet sich unmittelbar neben der Hafeninfrastruktur. / Les volumes à l'aspect cristallin sont pivotés au centre du bâtiment. Entre eux s'ouvrent des cours intérieures végétalisées. Page 26: l'immeuble de bureaux jouxte les infrastructures portuaires.



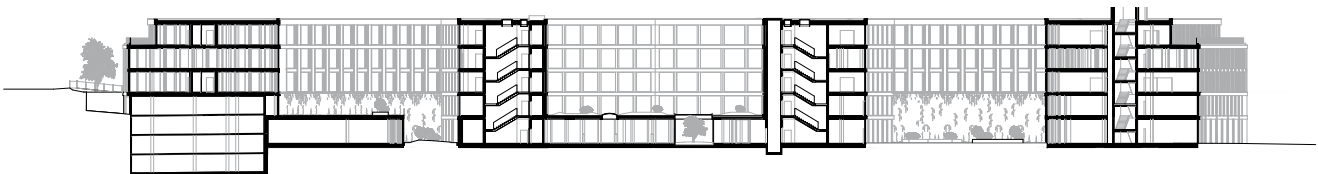
Grundriss Erdgeschoss: Das Erdgeschoss mit Eingang und Empfang schiebt sich auf drei Seiten ins Gelände hinein. Begrünte Innenhöfe veredeln den Empfang. / Plan du rez-de-chaussée: le rez-de-chaussée, comprenant l'entrée et l'accueil, s'insère sur trois côtés dans le terrain. Des cours intérieures végétalisées mettent en valeur l'espace d'accueil.



Grundriss 3. Obergeschoss: Alle Büroräume liegen oberhalb des Geländes. Aussenraum und Innenhöfe bringen viel Licht ins Innere, Ausblicke auf den See sind garantiert. / Plan du 3<sup>e</sup> étage: tous les bureaux sont situés au-dessus du niveau du terrain. Les espaces extérieurs et les cours intérieures apportent beaucoup de lumière naturelle, et la vue sur le lac est garantie.



Querschnitt: Das Parkhaus auf vier Ebenen befindet sich komplett unter der Erde. Die Zufahrt erfolgt im 2. Obergeschoss an der Spitze des Gebäudes. / Coupe transversale: le parking sur quatre niveaux est entièrement enterré. L'accès se fait au 2<sup>e</sup> étage, à l'extrémité du bâtiment.



Längsschnitt: Der lang gezogene Bürokomplex wird durch vier Innenhöfe durchbrochen, wobei jener im vorderen Bereich des Empfangs sich erst ab dem 1. Obergeschoss entwickelt. / Coupe longitudinale: le complexe de bureaux en longueur est entrecoupé par quatre cours intérieures; celle située à l'avant de l'accueil ne se développe qu'à partir du 1<sup>er</sup> étage.

Verfahren, das von Anfang an auf eine enge Zusammenarbeit zwischen Entwicklern, Auftraggebern, Architekten, Planern und Unternehmern setzt. Durch die frühzeitige Einbindung aller Schlüsselakteure und Know-how-Träger schafft das integrale Projektentwicklungsmodell ein Umfeld des Vertrauens und der gemeinsamen Verantwortung, das zu innovativen und massgeschneiderten Lösungen führt. «Mit der Architektur- und Städtebaukompetenz unserer neuen Einheit sind wir im Prozess ausserdem agiler und im Resultat schneller», meint Christof Glaus. «Gerade beim Projekt Hurdnerwäldli in Pfäffikon mussten wir innerhalb weniger Wochen mit einem Vorschlag im Wettbewerb reüssieren, der nicht nur vonseiten der Machbarkeit, sondern auch durch seine Gestaltung zu überzeugen vermochte. Dies war eigentlich nur möglich, weil die Abläufe in einem internen Kompetenz-Center effizienter und zielführender sind.»

#### *Die Macht der Architektur*

Im Moment gibt es dort, wo noch in diesem Jahr mit dem Neubau gestartet werden soll (sofern es keine Einsprachen gibt), eine Lagerhalle sowie einen Umschlagplatz für Mode- und Haushaltswaren mit dazugehörigem Bürobau. Nebenan entsteht eine neue Bootswerft, die wiederum einen neuen Masstab hinzufügt. Das projektierte Gebäude schafft einen Mehrwert an diesem besonderen Ort, dem man die Traumlage vielleicht erst auf den zweiten Blick ansieht. Durch die bodenständige und doch edle Gestaltung sowie die Verankerung des Entwurfs am Ort, seine Transparenz und Offenheit entsteht ein Dienstleistungsgebäude, das in sich ruht, kein Fragment einer grösseren Geste werden will und doch ein starkes Statement abliefern. Dies gelingt auch über den Einbezug von Grünräumen, die die Verbindung von aussen und innen gewährleisten.

Eine Monografie über Louis Kahn, die im Zusammenhang mit einer bemerkenswerten Ausstellung im Vitra Design Museum 2012 entstanden ist, trägt den Untertitel «The Power of Architecture». Und tatsächlich haben Architektur und gute Gestaltung die Macht, auch an einem sehr heterogenen, einerseits etwas unwirtschaftlichen, aber doch magischen Ort wie dem Hurdnerwäldli etwas Neues zu schaffen. Dies birgt die Chance, Situationen zu klären, die Strassenzüge zu definieren und zudem Räume zur Verfügung zu stellen, die in ihrer Komplexität, aber auch in ihrer Flexibilität überzeugen und bestimmt noch für Generationen Gültigkeit haben.

#### RENDRE VISIBLES LES RUPTURES

Au Seedamm, à Pfäffikon, un complexe de bureaux voit le jour dans un environnement très hétérogène. Le projet intègre les particularités et les échelles variées du site pour les condenser en un ensemble d'une grande expressivité, aux formes cristallines et dynamiques. Il a été conçu par le nouveau centre de compétences «Urbanisme et architecture» de Halter.

Considéré comme l'un des plus grands architectes du XX<sup>e</sup> siècle, l'Américain Louis Kahn (1901-1974) a su concevoir des bâtiments alliant chorégraphie lumineuse magistrale et composition spatiale complexe en dégageant une beauté archaïque d'une force symbolique universelle. L'un de ses projets, jamais réalisé, a servi de base et de référence au projet du Hurdnerwäldli abordé dans ces lignes: le couvent des sœurs dominicaines de Media, en Pennsylvanie (1965-1968). Ce projet séduit par son approche géométrique rigoureuse qui génère par essence un ensemble d'espaces complexes. En forme de U, une structure claire de pièces individuelles en enfilade enveloppe, sur trois côtés, des espaces collectifs reliés entre eux par les angles. Le pivotement de ces espaces carrés dans la zone intérieure crée une tension dynamique.

#### *Insertion et ancrage dans le terrain*

Le nouveau complexe immobilier développé par Halter SA dans le quartier de Hurdnerwäldli suit ces mêmes préceptes. Conçu pour abriter des bureaux, l'anneau extérieur est principalement dédié aux modes de travail modernes individualisés. Au centre du bâtiment, les volumes pivotés d'aspect presque cristallin sont consacrés au travail collectif et à la communication. Entre eux s'ouvrent des cours intérieures végétalisées qui s'étendent jusqu'au rez-de-chaussée légèrement enfoncé dans le terrain et qui mettent l'espace d'accueil en valeur. «L'une des difficultés résidait dans le développement en hauteur du terrain», explique Christof Glaus, directeur du nouveau centre de compétences «Urbanisme et architecture» de Halter SA et auteur du projet. Le parking, judicieusement intégré sur quatre niveaux contre le talus le long du bâtiment et dissimulé dans la pente, est accessible depuis le 2<sup>e</sup> étage, à l'extrémité du volume épousant les contours de la parcelle, étant précisé que le mot «épouser» ne convient guère ici. Bien que le bâtiment suive la forme du terrain et en exploite les possibilités au maximum, il reflète aussi les ruptures,

les échelles et les spécificités de l'environnement, traduisant l'hétérogénéité du lieu en un ensemble harmonieux de trois volumes imbriqués. Tel un triptyque, la partie centrale est mise en scène et abrite la réception et l'entrée. Le décalage de la façade au niveau des articulations rend la tripartition visible et transpose la structure interne vers l'enveloppe extérieure. La forme complexe du bâtiment s'entoure d'une structure de façade régulière, divisée verticalement selon la fonction des espaces, avec de vastes fenêtres pleine hauteur. Elle joue sur la trame sérielle des bâtiments industriels et la sobriété des bâtiments classiques. Ancrage vertical et quiétude horizontale se rencontrent, éléments urbains et caractéristiques rurales s'entrecroisent. Les matériaux reprennent cette dichotomie. Une structure métallique encadre les éléments de remplissage, conférant au bâtiment élégance, ouverture, stabilité formelle et ancrage local.

#### *Dialogue avec l'environnement*

Dans l'histoire de Pfäffikon, c'est longtemps l'abbaye d'Einsiedeln qui a veillé au bien-être du lieu et de ses habitants. Depuis l'extension de l'autoroute A3 en 1968, la population a augmenté de façon continue. Sur des terrains coopératifs ont été bâtis successivement le Seedamm-Center, l'Alpamare et le lycée cantonal. Bien desservi et bénéficiant d'une fiscalité avantageuse, Pfäffikon a attiré des entreprises nationales et internationales. La zone industrielle et commerciale s'est progressivement étendue. Les terrains remblayés près de la digue du lac ont absorbé cette croissance et accueilli toutes sortes de bâtiments. Aujourd'hui se côtoient ici des immeubles de services à plusieurs étages, un habitat densifié, un chantier naval, des places d'amarrage pour bateaux, un quartier de villas entourées de vieux arbres, mais aussi une usine de traitement du gravier avec d'énormes silos. «La beauté et la rudesse, marquées par une densité presque excessive, caractérisent le lieu, note Christof Glaus. Et surtout, une vue imprenable sur l'eau et les montagnes ainsi que sur la digue et les îles du lac.»

Le maître d'ouvrage du complexe est la société Loreda Real Estate GmbH, à Freienbach. Un établissement financier actif à l'international y sera le principal locataire. «Notre objectif était de nous démarquer grâce à un concept d'utilisation astucieux et à la mise en avant des atouts uniques du lieu, afin de l'emporter face à d'autres sites et propositions en compétition. Nous y sommes parvenus avec ce projet, actuellement en phase de demande de permis de construire et dont l'achèvement est prévu – si tout se passe bien – d'ici fin 2028», poursuit Christof

Glaus. Le projet est réalisé selon la méthode Design-Build, favorisant dès le départ une étroite collaboration entre développeurs, maîtres d'ouvrage, architectes, planificateurs et entrepreneurs. En impliquant très tôt tous les acteurs clés et détenteurs de savoir-faire, ce modèle de gestion de projet intégré crée un climat de confiance et de responsabilité partagée, propice à des solutions innovantes et sur mesure. «Grâce à l'expertise en architecture et en urbanisme de notre nouvelle unité, nous sommes plus agiles dans les processus et plus rapides dans les résultats, relève Christof Glaus. Pour le projet du Hurdnerwäldli à Pfäffikon, nous avons dû nous imposer en quelques semaines, avec une proposition qui devait convaincre non seulement par sa faisabilité, mais aussi par sa qualité architecturale. Cela n'a été possible que grâce à des processus plus efficaces et mieux ciblés au sein du centre de compétences interne.»

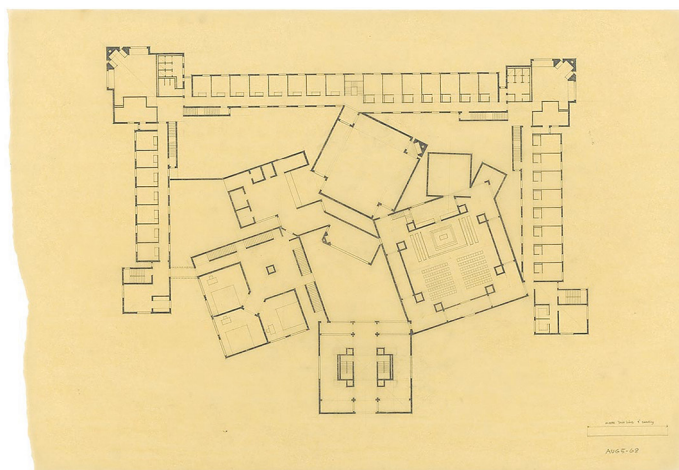
#### *Le pouvoir de l'architecture*

Pour l'heure, à l'endroit où les travaux devraient débiter cette année (si aucun recours n'est déposé), se trouvent un entrepôt et une plateforme logistique pour articles de mode et de ménage, avec un immeuble de bureaux attenant. A côté, un nouveau chantier naval est en cours de réalisation et introduit un changement d'échelle. Le futur complexe de bureaux apportera une réelle valeur ajoutée à cet endroit singulier, dont l'emplacement de rêve ne se révèle peut-être qu'au second regard. Par sa conception à la fois sobre et élégante, son ancrage dans l'environnement, sa transparence et son ouverture, le bâtiment dégage une sérénité. Il ne cherche pas à s'imposer comme un geste architectural spectaculaire, mais affirme néanmoins une identité forte et assumée. Cette réussite est aussi due à l'intégration d'espaces verts qui assurent le lien entre l'intérieur et l'extérieur.

Une monographie sur Louis Kahn, publiée à l'occasion d'une remarquable exposition au Vitra Design Museum en 2012, porte le sous-titre: *The Power of Architecture*. Et en effet, même dans un endroit peu inhospitalier et empreint de magie, l'architecture et un bon aménagement ont le pouvoir de créer du nouveau. C'est une opportunité de clarifier certaines situations, de définir des tracés urbains et de créer des espaces qui convainquent par leur complexité autant que par leur flexibilité – des espaces appelés à demeurer pertinents pour les générations à venir.



Zu den Bootsanlegeplätzen hin zeigt sich eine komplexe Fassadenstruktur mit geschosshohen Fenstern. Metallelemente fassen die muralen Ausfachungen und verleihen dem Gebäude Eleganz und Offenheit. / Du côté des places d'amarrage pour les bateaux, le bâtiment présente une structure de façade complexe, avec des fenêtres pleine hauteur. Une structure métallique encadre les éléments de remplissage, conférant au bâtiment élégance et ouverture.



Der historische Plan von Louis Kahn für das Dominikanerinnenkloster in Pennsylvania (1965–1968) stammt aus der Monografie «Louis Kahn. The Power of Architecture», die 2012 im Rahmen einer Ausstellung im Vitra Design Museum entstand. / Le plan historique de Louis Kahn pour le couvent des sœurs dominicaines de Media, en Pennsylvanie (1965-1968) provient de la monographie *Louis Kahn. The Power of Architecture*, publiée en 2012 dans le cadre d'une exposition au Vitra Design Museum.

STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR, so der Name des neuen internen Kompetenz-Centers der Halter AG, unterstützt unter der Leitung von Christof Glaus die Bereiche Entwicklungen, Gesamtleistungen und Renovationen, insbesondere in frühen strategischen Phasen. Zum einen stehen das besondere Augenmerk auf eine überzeugende und hochstehende Architektur und den dazugehörigen Städtebau im Fokus, zum anderen soll die Entwicklung und Realisierung von Projekten mittels des Design-Build-Modells forciert werden. Hier sind alle relevanten Beteiligten – Bauherren, Gesamtleister, Architekten, Fachplaner, Spezialisten, ausführende Bauunternehmen und Produkthersteller – spätestens in der Engineering-Phase mit an Bord, um qualitätsvollere, kosteneffizientere und nachhaltigere Projekte zu erzielen. / URBANISME ET ARCHITECTURE, tel est le nom du nouveau centre de compétences interne de Halter SA. Sous la direction de Christof Glaus, il soutient les secteurs d'activité Développement, Prestations globales et Renovations, notamment lors des phases stratégiques initiales. L'accent est mis, d'une part, sur une architecture convaincante et de qualité, dans le cadre d'un urbanisme soigné, et d'autre part, sur la promotion du développement et de la réalisation des projets selon le modèle Design-Build. Celui-ci prévoit que tous les acteurs pertinents – maîtres d'ouvrage, prestataires globaux, architectes, planificateurs, spécialistes, entreprises de construction et fabricants – soient impliqués au plus tard dès la phase de conception pour garantir des projets de meilleure qualité, plus rentables et plus durables. → halter.ch