

# Craft

## Bau von Wohnungen, Büros und Gewerbeflächen im Entwicklungsgebiet Presqu'île in Grenoble.

### BAUHERR

Bart I Patriarche (Projektentwickler – VEFA)

### TEAM

Patriarche (Architektur, Innenarchitektur, TGA-Planung, Umweltqualität im Bauwesen [QEB], Bauökonomie)

Walter | Patriarche (Betrieb, Dienstleistungen und Raumaktivierung)

Partner:

Indiggo, Antea Group, In Situ, Kaena

### SCHLÜSSELPUNKTE

Landschaftlich gestalteter, durchlässiger und begrünter Innenhof: Minimierung des städtischen Wärmeineffekts.

Photovoltaikproduktion.

Energieeffizienz durch sparsamen Verbrauch, leistungsfähige Systeme und erneuerbare Energien.

Holzbaweise zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Bilanz der Gebäude.

Flexible Büroangebote zur Unterstützung neuer Nutzungsformen.

### NACHHALTIGKEIT

BREEAM-Zertifizierung

RT 2012-Niveau

Bioklimatischer Planungsansatz

Das Projekt fügt sich in den Kontext eines alten, bewohnten Viertels ein, das seine eigene Geschichte besitzt. Obwohl es relativ nahe am Zentrum von Grenoble liegt, ist dieses Viertel derzeit schlecht angebunden und leidet unter einer gewissen Isolation.

Um diese Isolation zu durchbrechen und das Viertel stärker mit der Stadt zu verbinden, sieht das Entwicklungsgebiet (ZAC) vor, das bestehende städtische Gefüge zu ergänzen und neue Verbindungen zu den benachbarten Vierteln zu knüpfen. Sanfte Mobilität – Fuß- und Radwege – steht im Mittelpunkt dieses Vorhabens und wird durch ein ambitioniertes landschaftsplanerisches Konzept unterstützt.

Das Projekt entwickelt sich rund um einen zentralen Innenhof, der als terrassierter Landschaftsraum mit Treppen gestaltet ist und eine starke fußläufige Verbindung zwischen der Straße und dem oberen Vorplatz schafft.

Die Anordnung der Baukörper um einen hochwertigen gemeinschaftlich genutzten Raum hat unser Projekt inspiriert. Dieses greift das Konzept gemeinsamer Räume auf und entwickelt es weiter: Große Terrassen, Loggien, Cafeterien und gemeinschaftlich nutzbare Räume, die allen offenstehen, fördern Begegnungen zwischen alten und neuen Bewohnern, Büroangestellten, Schulkindern, Boulespielern, Besuchern und neugierigen Passanten aus anderen Vierteln. Das Kennenlernen, der Dialog, gegenseitige Hilfe – kurz: das gemeinsame Leben auf der Ebene der Gebäude, des Blocks und des Viertels.

Diese Arbeit an den gemeinschaftlichen Räumen wird in Abstimmung mit dem Büro 2Portzamparc weiter verfeinert und entwickelt – abhängig vom ausgewählten DP2-Projekt und dem endgültigen Landschaftskonzept –, um eine echte Kontinuität, Ergänzung und Kohärenz zwischen allen Teilprojekten zu gewährleisten.

Typology  
**Büros, Wohnen**

GF  
**5 956 m<sup>2</sup>**

Baukosten  
**10.6 M€**

Lage  
**Grenoble, France**

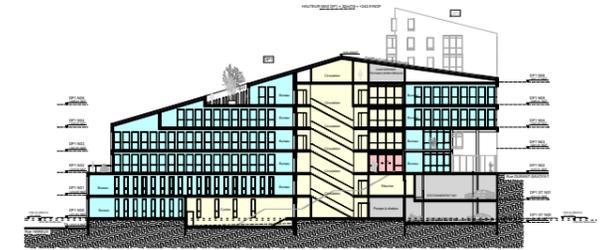
Status  
**Übergabe 2023**

Projektübergabe  
**Konzeption und Realisierung – Bauträger**



## Ein Bürogebäude, das sich zur Stadt hin öffnet

---



DP1 Coupe AA

• Dieses Gebäude fungiert als städtebauliches Signal am Eingang dieses neuen Stadtviertels. Seine markante Silhouette mit dem auskragenden Volumen, das den Blick öffnet und den Fußgänger zum öffentlichen Vorplatz und zum begrünten Innenhof leitet, markiert den Beginn einer neuen urbanen Sequenz.

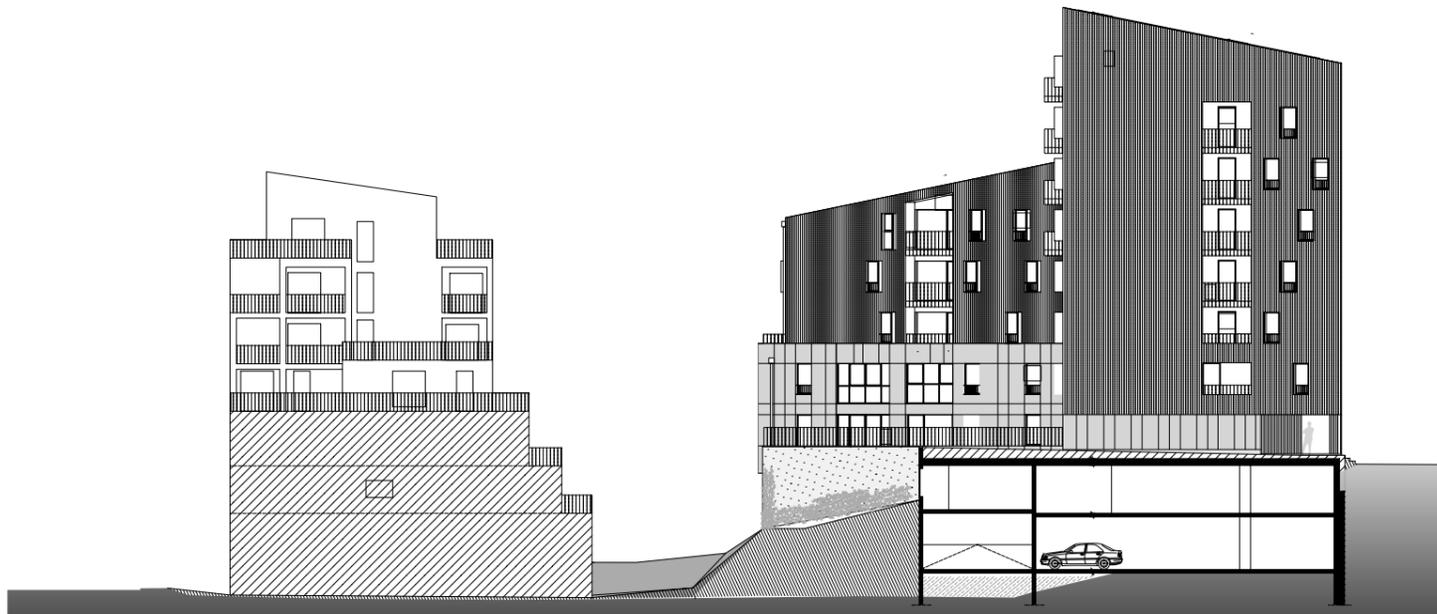
Alle Fassaden profitieren von interessanten Ausblicken und den Qualitäten des offenen Blocks. Sie sind mit gleicher Sorgfalt gestaltet: an den Rändern städtisch und zurückhaltend, im Innenhof lebendiger und vielfältiger – mit Stegen, Terrassen und skulpturalen Rücksprüngen unter dem Auskragungselement, gegenüber dem Vorplatz und dem Eingangsbereich.

In diesem Gebäude haben wir eine Reihe von Konzepten entwickelt, die uns besonders am Herzen liegen – im Zusammenhang mit neuen Arbeitsweisen, der Nutzung digitaler Technologien und dem Wohlbefinden der Mitarbeitenden.

Über die Büroflächen hinaus, die maximale Flexibilität und Anpassungsfähigkeit bieten, zielt unser Entwurf darauf ab, den Nutzern einen echten Lebensraum zu bieten, der Begegnung und Gemeinschaft fördert, mit:

- Einem gemeinsamen Haupteingang für alle
- Einer Ost-West-Durchquerungshalle mit einer großzügigen verglasten Fuge, die alle Büroetagen physisch, visuell und akustisch miteinander verbindet
- Geteilten Cafeterien auf Zwischengeschoßen entlang dieser vertikalen Halle, die zur Belebung beitragen
- Gemeinschaftsflächen: gemeinsam genutzte Besprechungsräume, Loggien oder Terrassen auf jeder Etage mit Blick auf die Halle
- Und einer großen gemeinschaftlichen Dachterrasse mit herrlichem Blick auf das Chartreuse-Massiv

## Wohnräume, die sich zur Stadt und zu den Bergen hin öffnen



Das Gebäude gliedert sich in drei Hauptvolumen, die jeweils fragmentiert und eingeschnitten sind, um dem Ensemble einen wohnlichen Maßstab zu verleihen :

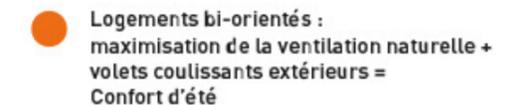
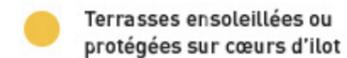
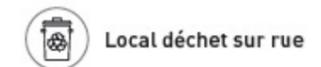
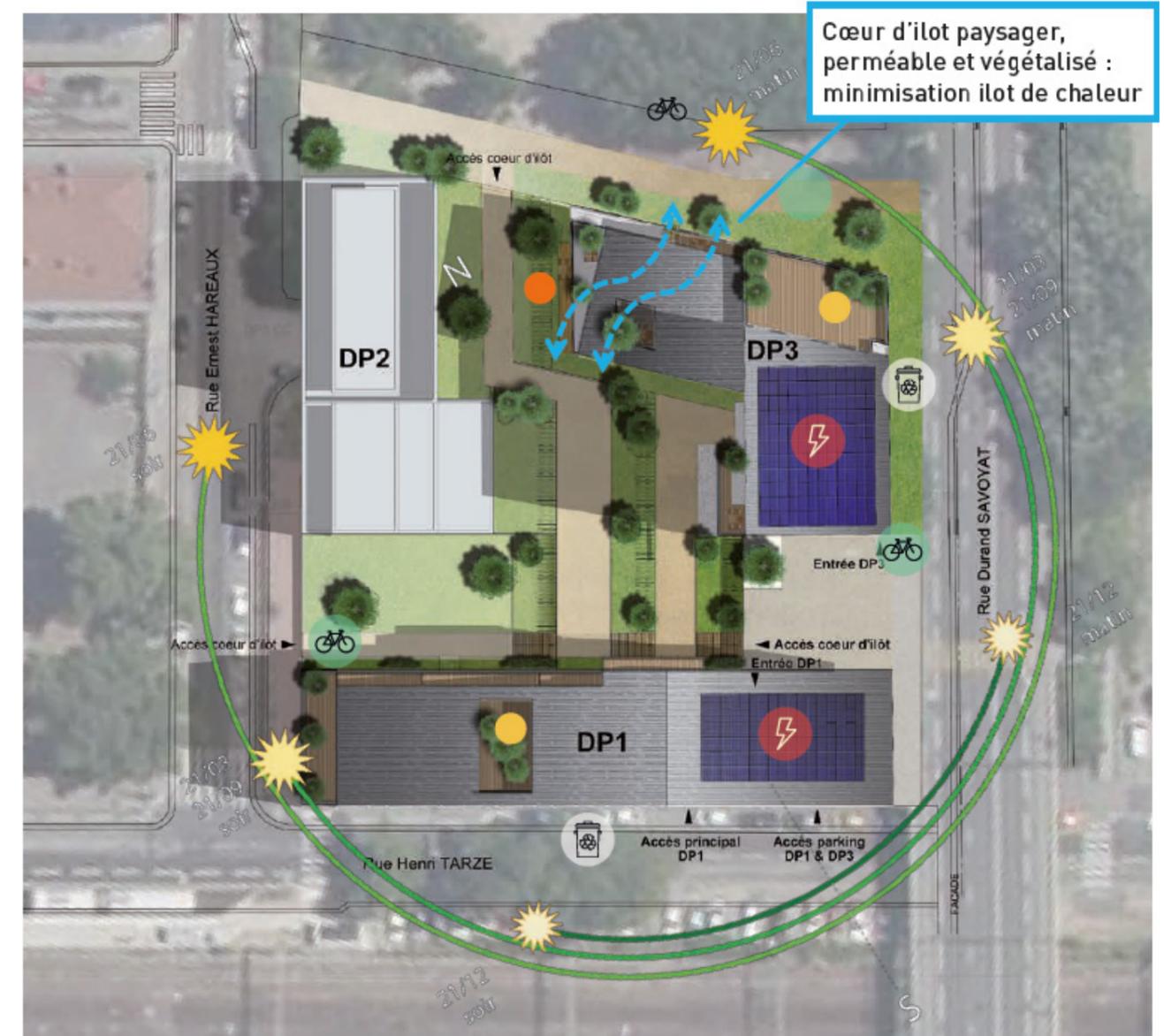
- Das erste ist das niedrigste. Es wird von einem geneigten Dach bedeckt, dessen Neigung dem Gefälle des Geländes folgt.
- Das zweite wird von einer gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse mit Garten bedeckt.
- Das dritte, höchste Volumen markiert den Eingang zum neuen Stadtviertel.

Es wird von einem nach Süden ausgerichteten Dach gekrönt, das – wie das zweite – mit Photovoltaikmodulen bedeckt ist.

Terrassen, Balkone und Loggien bieten jeder Wohnung einen privaten Außenbereich, und eine Dachterrasse mit Garten ermöglicht Begegnungen zwischen Nachbarn.

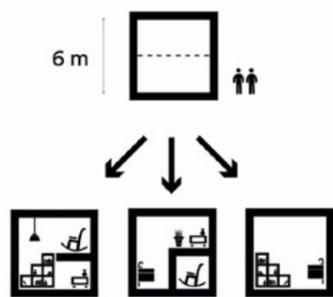
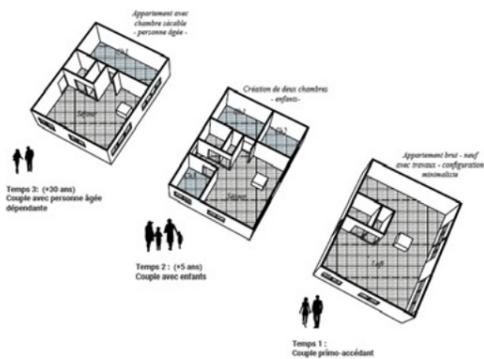
Das Erdgeschoss wurde so konzipiert, dass es Programme aufnimmt, die sich zur Stadt und ihren Bewohnern hin öffnen: eine Werkstatt für Reparatur und Upcycling, Film- und Dokumentarfilmvorführungen sowie ein Demonstrator für kreatives Wiederverwerten.

Landschaftlich gestalteter, durchlässiger<sup>(x)</sup> und begrünter Innenhof:  
Minimierung des Wärmeinseleffekts.



# Anpassbare Baukörper

## Maßgeschneiderte Lösungen und erleichtertes Erwerb für junge Familien



CRAFT möchte die „klassische“ Wohnungsproduktion hinterfragen, indem es die individuelle Gestaltung der Wohnung durch die Nutzer fördert. Vier Wohnungen des Programms wurden als „ausbaufähige Volumen“ konzipiert – rohe Hüllen, die der Käufer je nach Wunsch, Bedarf und Budget anpassen und personalisieren kann.

Konkret erhält der Käufer eine Rohbauwohnung, die er – im Rahmen eines abgestimmten Bauzeitplans – selbst fertigstellen und gestalten kann, gestützt auf einen „Katalog“ möglicher Optionen. So kann jede dieser vier Wohnungen potenziell einzigartig sein: Die einen legen den Fokus auf großzügige Wohnbereiche, andere entscheiden sich für hochwertige Ausstattungen oder bewusst rohe, industrielle Loft-Atmosphären.

Die Möglichkeit zur Personalisierung oder Weiterentwicklung der Wohnungen im Laufe der Zeit ist besonders interessant, um den sich wandelnden Bedürfnissen im Lebenszyklus von Haushalten gerecht zu werden. Ersterwerber können so eine größere Wohnung zu einem erschwinglichen Preis erwerben – und diese im Laufe der Zeit anpassen, etwa bei Familienzuwachs, Auszug oder Rückkehr von Mitbewohnern.

Die ausbaufähigen Wohnungen werden als Rohbau mit einem Sanitärblock und einem Lichtanschluss geliefert und entsprechen somit ihrer Bestimmung als Wohnraum.

Die Einsparungen beim Innenausbau ermöglichen eine deutliche Reduzierung des Kaufpreises (ca. 1.000 €/m<sup>2</sup>) und erleichtern so den Erwerb durch Ersterwerber und junge Berufstätige – eine Zielgruppe, die für das Projekt CRAFT von zentraler Bedeutung ist.

Für die Ausbaurbeiten müssen die Käufer bestimmte Regeln einhalten, die in der Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft festgelegt werden: Arbeitszeiten, Nutzung der Aufzüge, Reinigung der Gemeinschaftsbereiche, Parken vor den Eingängen sowie ein spezieller Zugang über ein separates Treppenhaus vom Innenhof aus.

Zusätzlich erhalten die Käufer ein technisches Handbuch, das als Leitfaden für die Ausbaurbeiten dient. Es enthält die geltenden Normen und Vorschriften sowie Hinweise zu den erforderlichen Genehmigungen in Abhängigkeit von der neu geschaffenen Wohnfläche.





## Craft

Typology  
**Büros, Wohnen**

GF  
**5 956 m<sup>2</sup>**

Baukosten  
**10.6 M€**

Lage  
**Grenoble, France**

Status  
**Livraison 2023**

Projektübergabe  
**Konzeption und Realisierung – Bauträger**

**DEZEMBER 2019**  
Baugenehmigung  
eingereicht

**APRIL 2020**  
Erteilung der  
Baugenehmigung

**1. QUARTAL 2021**  
Baubeginn

**NOVEMBER 2023**  
Übergabe der  
Wohnungen

**MÄRZ 2024**  
Übergabe der Büros