



# OBERE SCHÜSSPROMENADE

IMMEUBLE LOCATIF ET COMMERCIAL AVEC GARAGE SOUTERRAIN

Bienne - BE

## Maitre d'ouvrage

### Parking couvert

Parking Biel AG  
c/o Direction des finances de la ville  
Rüschlstrasse 14  
2502 Biel-Bienne

## Maitre d'ouvrage

### Immeuble résidentiel et commercial

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus  
Bleicherweg 21  
8002 Zurich

## Entreprise totale

HRS Real Estate AG  
Laubeggstrasse 70  
3000 Berne

## Architecte

GLS Architekten AG  
Zentralstrasse 115  
2503 Biel-Bienne

## Ingénieurs civils

Ribi + Blum AG  
Konsumhof 3  
8590 Romanshorn

Mantegani & Wysséier,  
Ingenieure & Planer AG  
Ernst-Schüler-Strasse 5  
2502 Biel-Bienne

## Bureaux techniques

Ingénieur sanitaire/chauffage,  
ventilation, climatisation:  
tp AG für technische Planungen  
Zentralstrasse 115  
2503 Biel-Bienne

Ingénieur électricien:  
BETELEC S.A. ingénieurs-conseils  
en électricité  
Rue des Parcs 46  
2000 Neuchâtel

## Géotechnique

Geotest AG  
Birkenstrasse 15  
3052 Zollikofen

## Coordonnées

Gerbergasse/Freiestrasse  
2502 Biel/Bienne

## Conception

2008

## Réalisation

2010 - 2012



## SITUATION / HISTOIRE

L'entreprise Gassmann gérait autrefois une grande imprimerie au centre de la ville de Bienne (Berne), dans le triangle formé par les rues Gerbergasse et Freiestrasse. Après son départ, la parcelle fut mise en jachère, quelques années avant que HRS Real Estate AG n'achète en 2005 le terrain, à la périphérie de la vieille ville. L'entreprise totale a décidé de construire sur la parcelle, très bien située, l'immeuble locatif et commercial Obere Schüsspromenade, comprenant un garage souterrain. Le lotissement doit son nom à la Suze (Schüss en allemand) dont le cours a été libéré et arboré le long de la Gerbergasse.

## CONCEPT

Un garage souterrain de sept étages comprenant 300 places au total a été réalisé. Au-dessus, l'immeuble locatif et commercial de cinq étages a été construit en dur avec une isolation extérieure. Le lotissement crée un trait d'union urbain et architectural convaincant entre la vieille ville et le centre-ville moderne. Côté vieille ville, les architectes ont modulé le volume du bâtiment et l'ont adapté aux standards existants.

Face aux quartiers plus récents, la construction se présente sous un aspect urbain avec un volume compact et uniforme.



Les corps de bâtiment sont disposés de sorte qu'ils forment deux cours intérieures verdoyantes et calmes, accessibles aussi bien de la Gerbergasse que de la Freiestrasse. Le lien entre la vieille ville et les quartiers plus récents se fait par un passage public.

L'Obere Schüsspromenade comprend 86 appartements locatifs confortables de 2½, 3½ et 4½ pièces qui s'orientent vers les cours intérieures, à l'abri des nuisances sonores de la vieille ville. Parquets, grandes baies vitrées, loggias et plafonds en béton brut avec enduit en couche mince Burrito spécial: autant d'éléments qui créent une ambiance conviviale. La ventilation contrôlée et le chauffage au sol veillent à un climat ambiant agréable. Le rez-de-chaussée se compose de surfaces de ventes et commerciales aux dimensions généreuses.

## PARTICULARITÉS

Le sol de fondation solide a lancé un réel défi à tous les participants. Le garage souterrain est situé pour les trois quarts environ dans les eaux souterraines. Des parois moulées ont été fabriquées avec des pieux en béton entrelacés pour éviter un soulèvement.

Au cours des travaux de construction, le calendrier a été bouleversé en raison de fouilles archéologiques. Les vestiges d'une zone industrielle du Moyen Age ont été découverts dans le sol de fondation, permettant aux archéologues de conclure que surtout les tanneurs et les teinturiers travaillaient le long de la Suze.

Grâce à une logistique bien réfléchie, les travaux de construction se sont très bien déroulés, et ce, malgré un espace extrêmement limité. Pour la grue de chantier par exemple, il a fallu réaliser des fondations propres sécurisées par des pieux.

## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE/ DURABILITÉ

Le lotissement porte le label MINERGIE. Les panneaux solaires sur le toit fournissent l'énergie thermique, secondés si nécessaire par un chauffage au gaz écologique. Chaque logement dispose d'une unité domotique couplée à une aération douce.

## CARACTÉRISTIQUES

Coût total:	environ 44 millions de CHF
Volume SIA:	66 400 m <sup>3</sup>
Surface du terrain:	4 750 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher:	20 500 m <sup>2</sup>
Sous-sol (garage souterrain):	7
Etages:	5
Appartements locatifs:	86
Bureaux/Commerces/Vente:	1 400 m <sup>2</sup>
Places de stationnement (garage souterrain):	300

