



# STEINREBEN REINACH

BÂTIMENTS COMMERCIAUX ET D'HABITATION  
REINACH – BL

## Ouvrage 12043F

**Maître de l'ouvrage**  
HRS Investment AG  
Walzmühlestrasse 48  
8501 Frauenfeld

**Architecte**  
Burckhardt+Partner AG  
Architekten Generalplaner  
Dornacherstrasse 210  
4002 Bâle

**Entreprise totale**  
HRS Real Estate AG  
Hochbergerstrasse 60c  
4057 Bâle

**Ingénieur civil**  
Schnetzer Puskas Ingenieure AG  
Aeschenvorstadt 48  
4051 Bâle

**Bureaux techniques**  
Ingénieur électricien:  
Procoba Reinach AG  
Seeuwenweg 6  
4153 Reinach

Ingénieur sanitaire:  
SANPLAN Ingenieure AG  
Gewerbstrasse 2  
4415 Lausen

Ingénieur CVC:  
TEBIT Haustechnik AG  
Hauptstrasse 28  
4102 Binningen

**Géotechnique**  
Ehram & Partner AG  
Oberemattstrasse 35  
4133 Pratteln

**Architecte paysagiste**  
Fontana  
Landschaftsarchitektur GmbH  
Murbacherstrasse 34  
4056 Bâle

**Coordonnées**  
In den Steinreben 4-8 /  
Bruggstrasse 12  
4153 Reinach

**Planification**  
2013 – 2015

**Réalisation**  
2014 – 2016



## SITUATION / HISTORIQUE

Le nouveau complexe «Steinreben Reinach» est situé à l'emplacement d'une ancienne décharge de la Bruggstrasse, à proximité immédiate du centre de Reinach (BL). Ce n'est pas tout à fait un hasard si Reinach est appelée la «ville devant la ville»: la commune n'est éloignée que de 15 kilomètres de Bâle avec laquelle elle est parfaitement connectée. Proche du nouvel îlot «Steinreben», une halte de tram assure la liaison directe avec Bâle. Par ailleurs, l'accès à l'autoroute A18 est à 1,4 kilomètre à peine.

La commune de Reinach avait décidé d'excaver son ancienne décharge et de procéder à son assainissement, sous l'autorité du canton. Le développement urbain de ce site s'étendant sur une surface de 15000 m<sup>2</sup> a été confié au bureau de Hans-Jörg Fankhauser, tandis que HRS Investment AG a pris à sa charge les investissements et l'achat du terrain. Une fois réalisée l'excavation de la décharge, HRS Real Estate AG a procédé en qualité d'entreprise totale à l'exécution du projet, finalisé par le bureau d'architecture bâlois Burckhardt+Partner AG.



Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



Les façades sont zébrées de bandes claires agissant à la fois comme garde-corps et appuis de fenêtres. Contraste assuré avec les bandes de fenêtres sombres et les éléments de murs intermédiaires à granulométrie fine. Les terrasses sont recouvertes de dalles en grès cérame de couleur terre. Les grandes fenêtres laissent pénétrer le maximum de lumière naturelle à l'intérieur de chaque espace de vie. Les logements héritent de murs et de plafonds crépis, de sols en parquet ainsi que de carrelages en céramique et en grès cérame dans les pièces d'eau.

Les bâtiments formant des méandres s'intègrent harmonieusement au quartier. Ils préservent la sphère privée des occupants tout en leur garantissant suffisamment d'espace. Les loggias du rez-de-chaussée s'ouvrent en amont sur des surfaces de gazon accessibles au public. Chemineurs, places de jeux, espaces de détente et zones vertes conviviales agrémentées d'arbres et d'arbustes offrent transparence et perspectives.



### CONCEPT/ARCHITECTURE

Conformément aux dispositions du plan de quartier, les quatre nouveaux bâtiments présentent des décalages les uns par rapport aux autres. La partie Sud de la parcelle accueille trois immeubles de différentes hauteurs (bâtiments B, C et D) composés de 87 appartements en copropriété allant du 2 pièces au 5½ pièces, pour des surfaces de 50 à 194 m<sup>2</sup>.

Le quatrième volume (bâtiment A) longeant la Bruggstrasse fait office de barrière acoustique pour les immeubles d'habitation en retrait. Les étages inférieurs sont composés de cabinets médicaux, d'un commerce de vins et de l'institut de radiologie imamed, le dernier niveau abritant cinq logements de location.

Les quatre immeubles sont réalisés en construction massive béton et maçonnerie.

Les essences choisies donnent au quartier un caractère méridional. Les chênes pubescents alternent avec les pins et les amölanchiers. La plantation d'arbres de haute futaie a même nécessité la production d'humus.

Les parvis des immeubles se prêtent à la flânerie ou au jeu. Protégée par ses pins de haute futaie, la place de quartier est un lieu de détente particulièrement prisé des habitants. Les murets en béton paré de pierres rythment les différences de niveaux entre les bâtiments. Des murs qui, pourquoi pas, pourraient accueillir de la vigne.

Le choix des matériaux des bâtiments offre de subtiles transitions entre l'habitat contemporain et la nature existante. Pratiquement la totalité du parking est aménagée en sous-terrain.





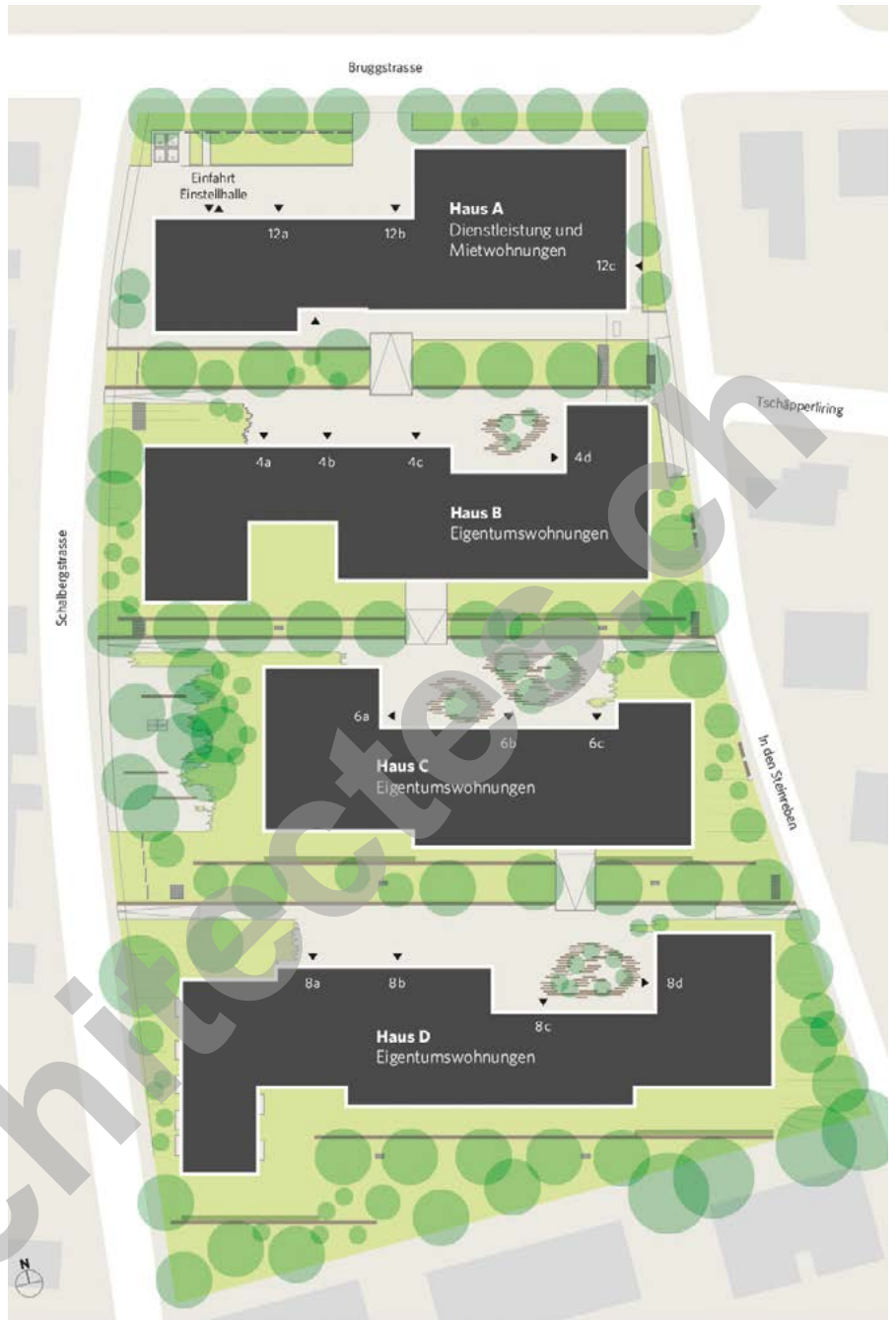
## PARTICULARITÉS

La réalisation de ce projet situé au cœur du centre animé de Reinach a nécessité une planification précise et une parfaite coordination lors du processus de construction. L'assainissement de la décharge a été retardée, ce qui n'a pas été sans compliquer la tâche des intervenants. Il a fallu en conséquence échelonner dans le temps la construction des bâtiments. L'excavation de la décharge entraînant d'importantes émissions sonores, HRS Real Estate AG a fait en sorte de réduire au maximum ces nuisances pour le voisinage.

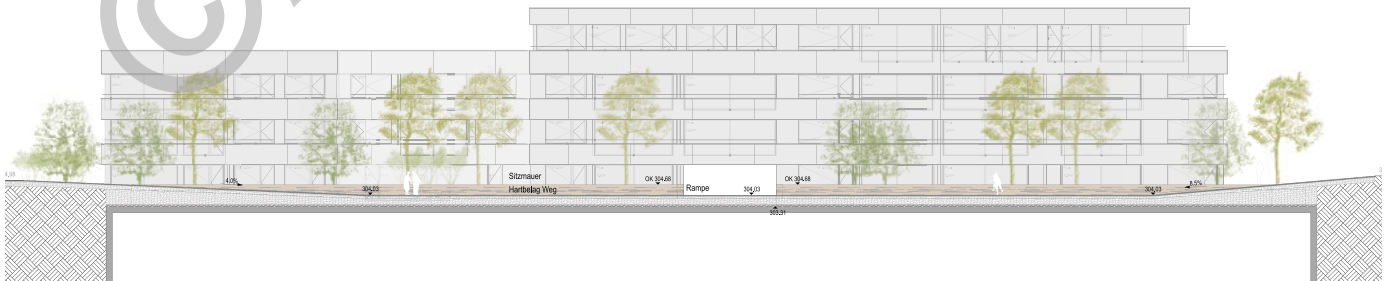
## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE/DURABILITÉ

Les exigences en matière d'efficacité énergétique ont été respectées dans le cadre du projet «Steinreben Reinach», ce dernier répondant au label Minergie. Les techniques actuelles de construction permettent de réduire de manière drastique la consommation d'énergie. L'isolation de base, constituée de panneaux EPS, est complétée à certains endroits par de la laine de roche. Les fenêtres sont une combinaison bois-métal avec triple vitrage.

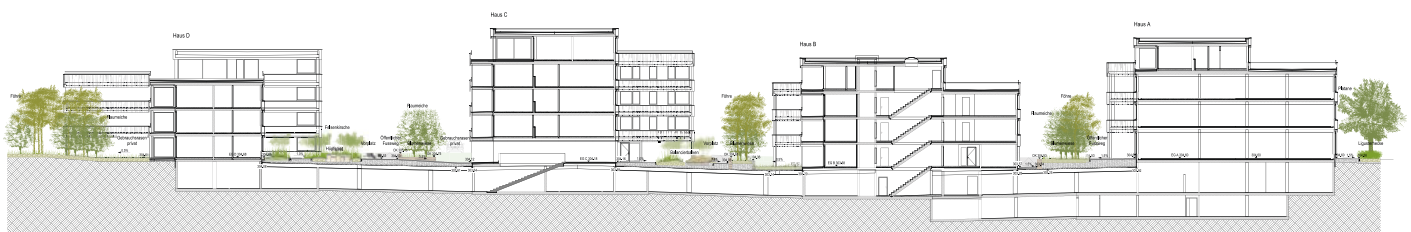
L'approvisionnement énergétique est totalement exempt de CO<sub>2</sub>. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur alimentée par des sondes géothermiques. Au total, 100 sondes captent l'énergie thermique à 250 mètres de profondeur – un fort courant d'eau à 23 degrés à partir des eaux souterraines. Les toitures plates végétalisées, en l'occurrence des semences locales, sont un clin d'œil à la nature environnante.



Plan de situation



Vue en coupe



Vue en coupe



### CARACTÉRISTIQUES

Coût global:	CHF 100 millions
Surface du terrain:	14081 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers:	18452 m <sup>2</sup>
Volume SIA:	100036 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements:	92
En copropriété:	87
En location:	5
Répartition des appartements	
Bâtiment A:	<b>5 appartements en location</b>
Bâtiment B:	<b>27 appartements en copropriété + 3 ateliers</b>
Bâtiment C:	<b>30 appartements en copropriété</b>
Bâtiment D:	<b>30 appartements en copropriété + 1 atelier</b>
Répartition des surfaces	
Bureaux:	2639 m <sup>2</sup>
Apartements:	14639 m <sup>2</sup>
Magasins, commerces:	1122 m <sup>2</sup>
Dépôt:	1142 m <sup>2</sup>
Places de parc	
Extérieures:	15
Intérieures:	183

