

# KYBUNPARK

STADE ET CENTRE COMMERCIAL (anciennement AFG ARENA)

Saint-Gall – SG



## Maître d'ouvrage

Stadion St.Gallen AG  
9015 Saint-Gall

Jelmoli Immobilien AG  
p.a. Swiss Prime Site AG  
Hardstrasse 201  
8005 Zurich

## Entreprise totale

HRS Real Estate SA  
St. Leonhardstrasse 76  
9000 Saint-Gall

## Architectes

Clerici Müller & Partner, Architekten AG  
Bahnhofplatz 8 b  
9000 Saint-Gall

Philippe C. Joye & Associés Sàrl  
Rue de l'Est 8  
1207 Genève

## Projet d'exécution

Bayer Partner AG  
Rehetobelstrasse 35 a  
9006 Saint-Gall

## Architecte d'intérieur Shopping Arena

Ramseier & Associates Ltd.  
Utoquai 43  
8008 Zurich

## Ingénieurs civils

Dr. Lüchinger + Meyer  
Bauingenieure AG  
Limmatstrasse 275  
8005 Zurich

Ribi und Blum AG  
Konsumhof 3  
8590 Romanshorn

Borgogno Eggenberger + Partner AG  
Güterbahnhofstrasse 6  
9000 Saint-Gall

## Bureaux techniques

Ingénieurs CVCS:  
Hälg & Co. AG Engineering  
Lukasstrasse 30  
9008 Saint-Gall

Lippuner Energie- und  
Metallbautechnik AG  
Werdenstrasse 84 + 86  
9472 Grabs

Engineering + Haustechnik GmbH  
Riedernstrasse 21  
9230 Flawil

Enginas AG  
Fürstenlandstrasse 96  
9014 Saint-Gall

Ingénieurs électriques:  
IBG B. Graf AG Engineering  
Flurhofstrasse 158d  
9000 Saint-Gall

Hefti. Hess. Martignoni. Holding AG  
Wiesenstrasse 26  
5000 Aarau

Ingénieur électrique, acoustique,  
éclairage:  
AMSTEIN + WALTHER AG  
Rosenbergstrasse 8  
9000 Saint-Gall

## Coordonnées

Zürcher Strasse 464  
9015 Saint-Gall

**Conception** 1998 – 2006

**Réalisation** 2005 – 2008



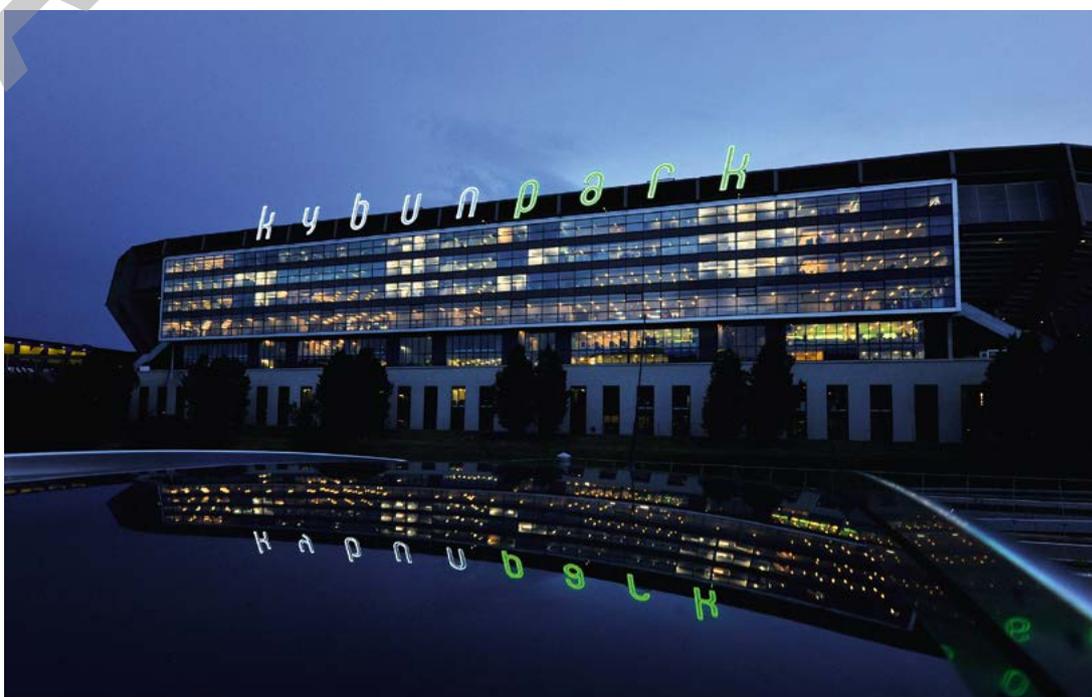
## SITUATION / HISTORIQUE

Pour répondre aux exigences de l'Association nationale de football, il fallait construire un nouveau stade pour le FC Saint-Gall si le club voulait continuer à jouer en ligue nationale. Le stade devait aussi répondre aux exigences internationales.

Les premières études de faisabilité pour le site dans la zone industrielle et artisanale de Saint-Gall, le long de l'autoroute A1, datent d'octobre 1998. Au départ, la ville devait mettre gratuitement à disposition la Breitfeldareal, tandis que la construction du stade et son exploitation seraient assumées par un organisme privé.

Grâce à sa large expérience, HRS Real Estate SA a reçu le mandat de développer le projet et d'accompagner la procédure devant les instances d'autorisation. En tant qu'entrepreneur total, HRS a également emmené un gros investisseur à bord et a elle-même assumé les risques entrepreneuriaux. HRS a ensuite dirigé les travaux de construction.

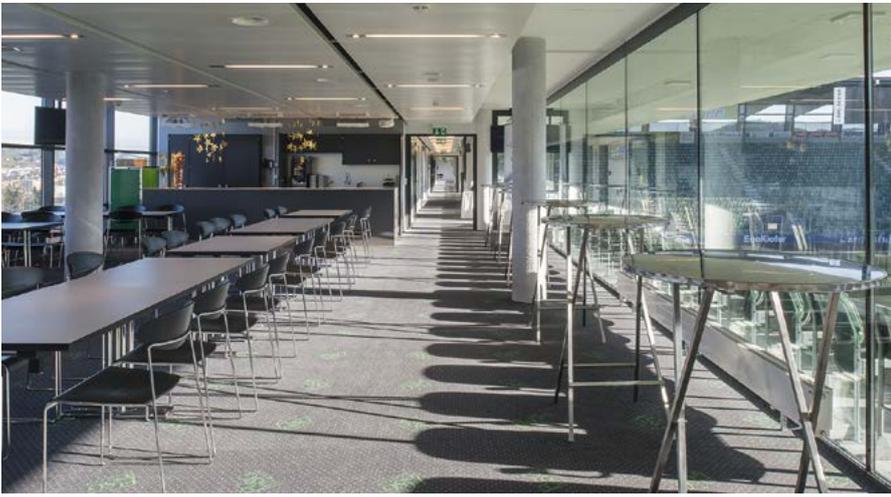
L'idée centrale du concept de HRS était de combiner la construction du stade avec la création d'un centre commercial et ainsi d'utiliser de manière optimale de larges pans d'infrastructure comme les surfaces d'entreposage et les accès. Il fallait ainsi tenir compte des exigences



Edité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



des riverains, des organisations écologiques et des planificateurs des transports. HRS a réuni pour ce projet une équipe de 50 ingénieurs et planificateurs.

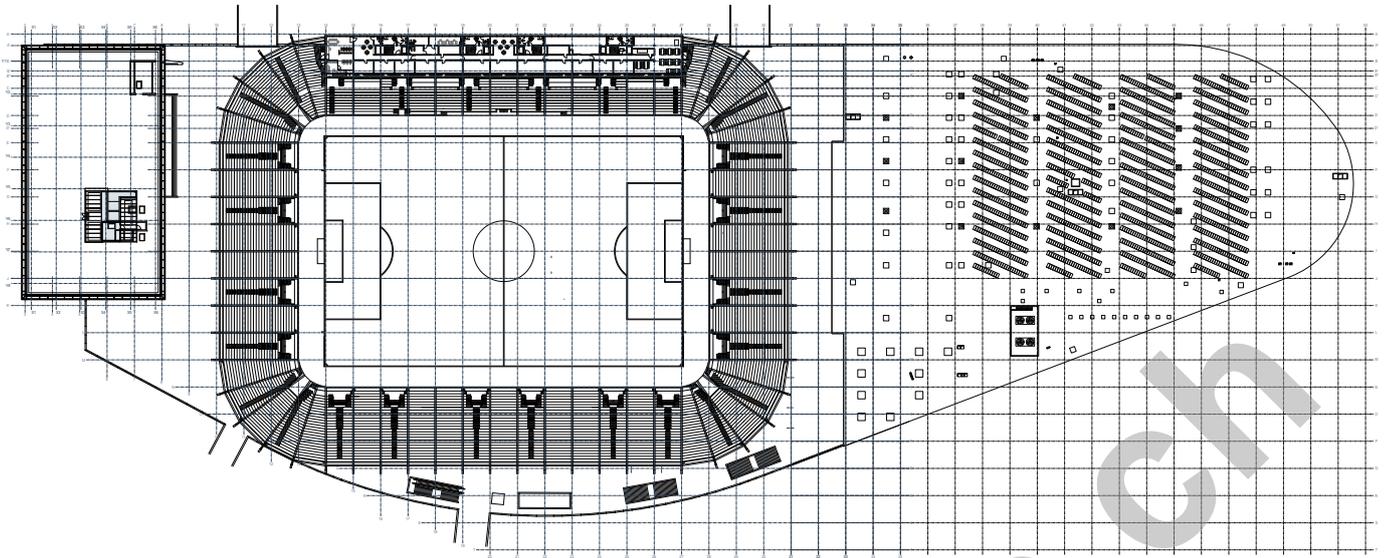
En novembre 1999, les électeurs saint-gallois ont accepté le changement nécessaire du plan de zone du Breitfeld. En novembre 2000, les contrats ont pu être signés avec Jelmoli Immobilien AG en tant qu'investisseur. Un an plus tard, un premier plan d'aménagement avait vu le jour. Révisions, modifications et discussions firent que l'autorisation de construire ne put être délivrée que le 22 août 2005. Le renchérissement général et les exigences de sécurité très strictes en raison du vandalisme croissant dans le football faisaient du respect du plafond des coûts de construction un réel défi. Leur dépassement aurait signé la mort des business plans pour une exploitation rentable.

## CONCEPT

Le kybunpark occupe l'espace entre l'autoroute et la Zürcher Strasse. Le centre commercial Jelmoli et son parking ont été intégrés dans le socle à trois étages du stade. Les quelque 30 384 m<sup>2</sup> de surfaces de vente offrent de l'espace pour plus de 50 commerces et restaurants. Le toit du socle a été transformé en terrasse, six mètres au-dessus du niveau de la route, accessible par des passerelles depuis Breitfeld et Gründenmoos de l'autre côté de l'autoroute. Les spectateurs accèdent directement au stade depuis la terrasse.

Un immeuble de bureaux et de loisirs de trois étages sur des supports de dix mètres marque l'entrée principale du stade. Le kybunpark, qui peut se diviser en quatre secteurs séparés à l'aide de barrières mobiles, a aussi été conçu visuellement comme un ouvrage de





généraliste. 48 supports en acier sans revêtement forment les éléments porteurs pour les tribunes et le toit. Les marches en béton des tribunes ont été laissées à l'état brut. Douze accès avec les infrastructures nécessaires pour le contrôle des entrées mènent dans une halle vitrée avec des stands de nourriture, des WC et des infirmeries. Quatre ouvertures dans les virages du stade garantissent les accès d'urgence pour les pompiers et les ambulances. Le toit métallique de 20 mètres de haut protège les spectateurs du vent et de la pluie.

Une aile vitrée de deux étages de loges, avec des balcons, des salles de réception et des lounges VIP,

domine le côté nord du stade, qui compte dix étages au total. Au rez-de-chaussée, à l'abri des regards des spectateurs, les bus des équipes et les véhicules de livraison du catering, de la télévision et des services de sécurité peuvent entrer et se garer. L'étage intermédiaire contient le centre des médias et une salle de conférence. C'est là que se trouvent aussi les salles de travail et de séjour du personnel de sécurité, ainsi qu'un poste de police avec des salles d'interrogatoire et des cellules. Le premier étage, au niveau du terrain de jeu, est la zone réservée aux joueurs, avec locaux d'exploitation, vestiaires, douches, sauna et salles d'examen médical. Au-dessus se trouve l'internat du

centre de formation de la relève. Au quatrième étage, plusieurs salons sont aménagés. Aux 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages, il y a quatre autres salons et 22 loges. Le centre de sécurité se trouve au 6<sup>e</sup> étage.

Des membranes en textile semi-transparentes entre le bord du toit et le dernier rang des spectateurs protègent des intempéries et de l'éblouissement, tout en offrant une vue sur le paysage de collines verdoyantes.





## PARTICULARITÉS

Pour construire le stade, il a fallu démolir la sous-station de la centrale électrique de Saint-Gall ainsi que le centre TCS. Le bassin d'infiltration de la ville de Saint-Gall avec la station de pompage d'urgence a été déplacé de 200 mètres à l'ouest et les conduites depuis le Gübensee ont ainsi été renouvelées. L'eau de pluie des toits du stade (28 000 m<sup>2</sup>) et de la terrasse (20 000 m<sup>2</sup>) est collectée dans des conduites dédiées, filtrée et enfin ajoutée aux réserves d'eau.

En 2016, les droits au nom pour le stade ont été transférés de L'Arbonia Forster Holding AG (AFG) à l'entreprise kybun AG.

## CARACTÉRISTIQUES

Coût du stade:	<b>CHF 70 mio</b>
Coûts de construction du centre commercial:	<b>CHF 280 mio</b>
Volumes SIA:	<b>915 000 m<sup>3</sup></b>
Terrain:	<b>50 000 m<sup>2</sup></b>
Surface de construction plancher:	<b>160 000 m<sup>2</sup></b>
Nombre de places dans le stade:	<b>21 000</b>
Surfaces commerciales	
Centre commercial Jelmoli:	<b>23 500 m<sup>2</sup></b>
Commerces:	<b>9 995 m<sup>2</sup></b>
Restaurants:	<b>2 000 m<sup>2</sup></b>
Centre de loisirs:	<b>4 900 m<sup>2</sup></b>
Magasin IKEA:	<b>13 490 m<sup>2</sup></b>
Places de parc couvertes:	<b>1 100</b>
Places pour vélos:	<b>150</b>
Places séparées pour deux-roues:	<b>50</b>

