



# MERET OPPENHEIM HOCHHAUS

IMMEUBLE-TOUR DE LOGEMENTS BUREAUX  
BÂLE – BS

## Ouvrage 12093F

**Maître d'ouvrage**  
SBB Immobilien Development  
Anlageobjekte Mitte  
Riggenbachstrasse 8  
4601 Olten

**Entreprise Totale**  
HRS Real Estate SA  
Hochbergerstrasse 60c  
4057 Bâle

**Architecte**  
Herzog & de Meuron Basel Ltd.  
Rheinschanze 6  
4056 Bâle

**Ingénieur civil**  
Schnetzer Puskas  
Ingenieure SA  
Aeschenvorstadt 48  
4010 Bâle

**Ingénieur en électricité**  
pro engineering basel sa  
Innere Margarethenstrasse 2  
4051 Bâle

**Ingénieur CVCS**  
Gruner Gruneko SA  
St. Jakobs-Strasse 199  
4020 Bâle

**Amstein + Walthert Bern SA**  
Hodlerstrasse 5  
3001 Berne

**Physique du bâtiment**  
Kopitsis Bauphysik SA  
Zentralstrasse 52a  
5610 Wohlen

**Architecte d'intérieur**  
Herzog & de Meuron Basel Ltd.  
Rheinschanze 6  
4056 Bâle

**Architecte paysagiste**  
Westpol Landschafts-  
architekten Sàrl  
Hammerstrasse 123  
4057 Bâle

**Géomètre**  
Jermann  
Ingenieure + Geometer SA  
Altenmattweg 1  
4144 Arlesheim

**Coordonnées**  
Meret Oppenheim Platz 1  
4053 Bâle

**Réalisation**  
2016 à 2019

Édité en Suisse



## SITUATION / HISTORIQUE

Les Chemins de fer fédéraux (CFF) comptent parmi les plus importants propriétaires fonciers de Suisse. L'espace autour des gares est propice à la densification. Un potentiel qui a continuellement été développé par les CFF au cours de ces dernières années. Situé au sud du faisceau de voies ferrées de la gare CFF de Bâle, l'immeuble-tour Meret Oppenheim Hochhaus (MOH) en est l'exemple le plus marquant. Cet édifice impressionnant est implanté

dans la zone B du site de développement «SüdPark», à côté de la sortie de la gare donnant accès au quartier urbain Gundeldingen, baptisé «Gundeli» par les gens du lieu.

Avec sa vocation multifonctionnelle intégrant des restaurants, des bureaux, le studio bâlois de la Radio et Télévision Suisse (SRF) ainsi que des appartements de location à forte valeur ajoutée, le «Gundeli» a vu son statut fortement valorisé avec l'émergence de la tour Meret





Oppenheim. Le nom du bâtiment fait référence à l'artiste suisse Meret Oppenheim (1913-1985). Cette figure du surréalisme a également donné son nom à une rue, une fontaine et une place. Autant d'invitations à s'attarder au pied de la tour.

## CONCEPT/ARCHITECTURE

Le Meret Oppenheim Hochhaus porte la signature Herzog & de Meuron, architectes mondialement connus et couronnés par le Prix Pritzker. Les concepteurs bâlois ont érigé une tour de 19 étages reposant sur un socle de six niveaux. La forme originale de ce bâtiment d'une hauteur de 85 mètres découle de la superposition de différents grands corps de volumes. Les parties en retrait, terrasses et espaces qui en résultent, confèrent à cet immeuble-tour de logements et de bureaux un volume unique et marquant.

La façade structurée en termes de volumes, avec ses éléments mobiles, constitue une véritable prouesse architecturale. Les volets battants à hauteur d'étage en aluminium perforé et plié peuvent être ouverts et fermés par les habitants et usagers de l'immeuble. De ce fait et en fonction des conditions météorologiques, soleil et nuages en

alternance, la tour change d'apparence en permanence. Au rez-de-chaussée, le restaurant Tibits propose des spécialités végétariennes et vegan. Les trois premiers étages du socle sont occupés par les 350 collaborateurs des rédactions online, radio et télévision du studio bâlois de SRF Culture et du Regional Journal Basel Baselland. D'autres bureaux complètent la partie socle du bâtiment.

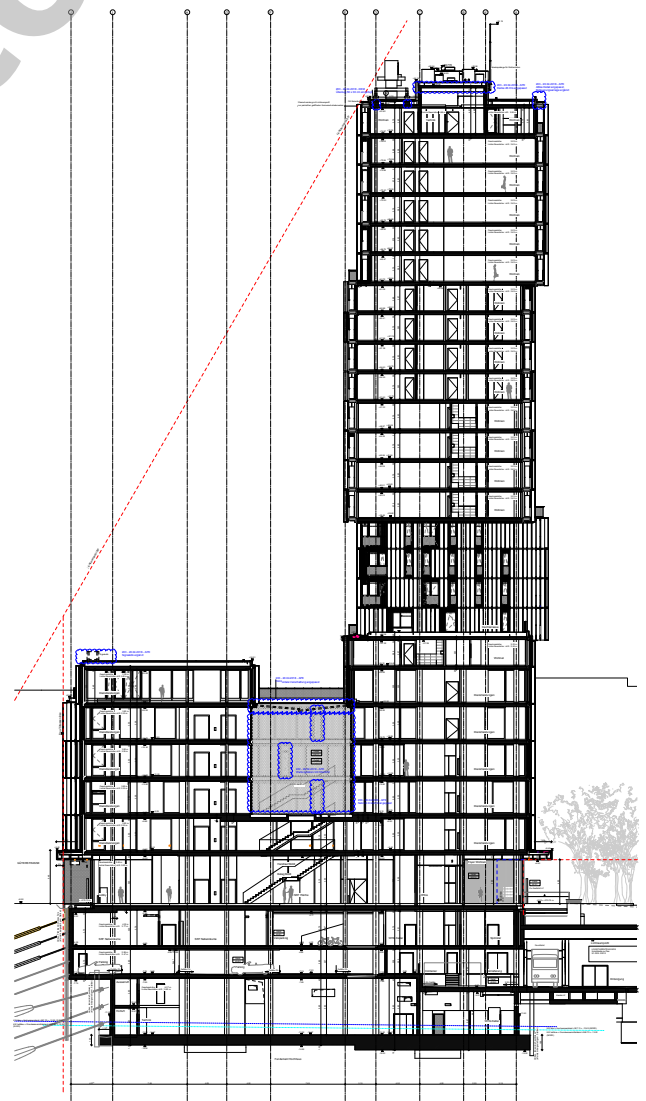
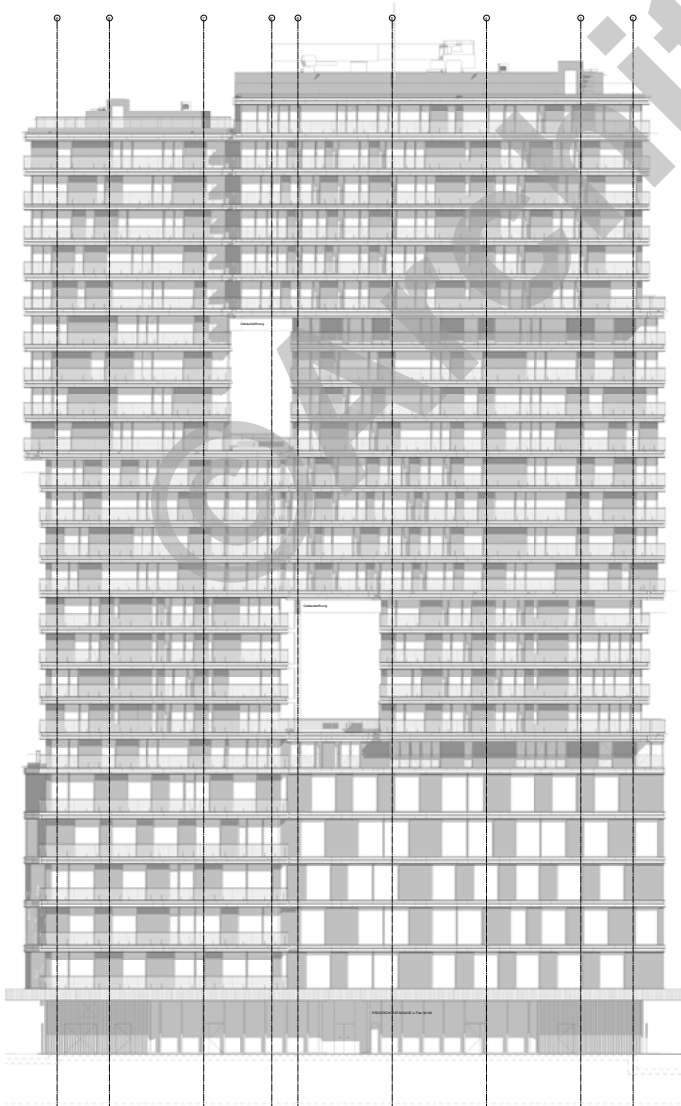
Du 6<sup>e</sup> au 24<sup>e</sup> étage sont répartis 153 appartements en location à haute valeur ajoutée de diverses typologies. Tous les logements disposent de baies vitrées à hauteur d'étage, de généreuses cuisines ouvertes, de balcons ou de terrasses. Les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages laissent apparaître de grands espaces vides. Ces derniers favorisent l'aménagement de terrasses qui font office de prolongements des logements individuels ou des parties communes. L'ensemble est complété par quatre luxueux appartements penthouses offrant une vue à couper le souffle.





La structure porteuse est constituée d'un squelette massif en béton armé. Dès lors que la construction repose sur une roche existante, les concepteurs ont prévu une fondation superficielle, avec des dalles de 1,5 mètre dans la partie tour et de 1 mètre dans celle du socle. Les piliers et les noyaux sont des éléments porteurs verticaux qui permettent de transférer les charges des dalles vers le sol. Les dalles d'étage sont constituées de dalles plates en béton armé partiellement précontraintes et à appui ponctuel. Elles répartissent leurs charges étage par étage dans les éléments porteurs verticaux. En raison de la superposition des volumes, les hauteurs d'étage présentent des dimensions variables.

Les forces horizontales sont transférées au système de renforcement qui se compose des quatre noyaux du socle, pour se réduire à deux noyaux dans la partie supérieure. Il s'ensuit, pour chaque volume et chaque étage de rigidification significative, des étages couplés sur lesquels les charges horizontales sont réparties sur les éléments de renforcement. La trame des piliers et les épaisseurs de dalles ont été harmonisées en conséquence. Si les plans d'étage sont identiques, les piliers sont positionnés en continu sans contreventement et se prolongent jusqu'aux fondations. Les murs extérieurs des sous-sols forment un caisson de caves rigide.







## PARTICULARITÉS

Le Meret Oppenheim Hochhaus n'attire pas l'attention des badauds uniquement en raison de sa taille et de sa structure spécifique, mais également de par sa situation centrale, facilement repérable, près de la gare CFF.

Son emplacement au centre-ville imposait également une logistique de construction bien pensée, que ce soit pour les livraisons ou les transports sur le chantier. Le matériel a été transporté principalement par deux monte-charges de façade. Afin d'utiliser ces derniers de manière optimale, les intervenants ont eu accès à une plateforme en ligne permettant de gérer leurs livraisons. En prévision du montage des éléments de façade, plusieurs grues ont été installées sur le toit. Celles-ci ont été enlevées par hélicoptère après utilisation. L'aménagement intérieur de la tour s'est opéré de bas en haut, de même que le montage des vitres qui a nécessité l'appui de robots.

Grâce à une excellente coordination entre tous les acteurs engagés sur le chantier, les délais, en l'occurrence particulièrement serrés, ont pu être respectés. Dès lors, l'En-



treprise Totale HRS Real Estate SA a pu remettre ce prestigieux bâtiment dans les temps.

## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE/DURABILITÉ

Le bâtiment est raccordé au réseau de chauffage à distance des Industriellen Werke Basel (IWB). Située à proximité, la centrale de chauffage des IWB fait appel à un couplage chaleur-force généré par des stations d'incinération des ordures ménagères et des installations industrielles. Ce chauffage est totalement neutre en CO<sub>2</sub>.

La production de froid est fournie par un réseau de rafraîchissement des IWB desservant d'autres bâtiments autour de la gare. Les IWB assurent une production de froid combinée et renouvelable. Lorsque les températures extérieures sont particulièrement basses, un «free cooling» entre en jeu. Lors des chaudes périodes estivales, une machine frigorifique à absorption transforme en froid la chaleur perdue inutilisée. De cette manière, la moitié du refroidissement nécessaire est assuré. Le solde est alimenté par des machines de froid électriques alimentées exclusivement par du courant renouvelable.



### CARACTÉRISTIQUES

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Coût global (CHF):         | 128 millions            |
| Surface du terrain:        | 3 100 m <sup>2</sup>    |
| Surface brute de planchers | 41 250 m <sup>2</sup>   |
| Volume SIA:                | 149 204 m <sup>3</sup>  |
| Logements:                 | 153                     |
| Niveaux:                   | 3 SS, 1 rez + 24 étages |
| Répartition des surfaces   |                         |
| Logements:                 | 12 460 m <sup>2</sup>   |
| Bureaux:                   | 11 752 m <sup>2</sup>   |
| Restauration:              | 784 m <sup>2</sup>      |
| Dépôts/technique:          | 219 m <sup>2</sup>      |
| Places de parc             |                         |
| Parking souterrain:        | 68                      |
| Places pour les vélos:     | 556                     |



