



BASLERPARK

RÉNOVATION DU CENTRE D'AFFAIRES ZURICH – ZH

Ouvrage 12058F

Représentant du Maître
de l'ouvrage et location
Wincasa AG
Grüzelfeldstrasse 41
8404 Winterthur

Entreprise totale
HRS Renovation AG
Siewerdstrasse 8
8050 Zurich

Architecte
Marcel Scheidegger
Architektur GmbH
Minervastrasse 97
8032 Zurich

Ingénieur civil
Federer & Partner
Bauingenieure AG
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zurich

Bureaux techniques
Ingénieur CVCS:
Lippuner Energie- und
Metallbautechnik AG
Hagenholzstrasse 81a
8050 Zurich

Ingénieur électricité:
meier elektro ag oberglatt
Kaiserstuhlstrasse 34
8154 Oberglatt ZH

Coordonnées
Centre d'affaires Baslerpark
Baslerstrasse 60/61, Flustrasse 8,
Mürtschenstrasse 25/27,
8048 Zurich

Conception
2012 – 2013

Réalisation
2014 – 2016



SITUATION / HISTORIQUE

Le centre d'affaires Baslerpark a ouvert ses portes en 1991. Ce complexe occupe, sur cinq à six niveaux, pratiquement la totalité d'une parcelle triangulaire, délimitée par trois rues. Il est situé dans l'ancienne zone industrielle d'Altstetten (ZH), un quartier urbain de Zurich parfaitement desservi, à l'Ouest du centre-ville. On y recensait au tournant du siècle jusqu'à 1000 places de travail, principalement dans le domaine informatique. Les chan-

gements structurels survenus au sein de la branche ont entraîné un important mouvement de locataires. Les aménagements spécifiques réalisés pour les premiers occupants constituaient un frein à une éventuelle relocation, la structure de base, sans ventilation ni climatisation, ne correspondant plus aux besoins des locataires. Le groupe de placements CSA Real Estate Switzerland a acquis ce bien immobilier en 2009, avec pour objectif, de relancer sur le long terme la location des surfaces de bureaux et d'adapter le bâtiment aux besoins actuels.



Edité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



CONCEPT / ARCHITECTURE

Le complexe s'inscrit dans les limites des trois rues adjacentes. L'arrière du corps principal rectangulaire sur six niveaux, comprenant trois cours intérieures, longe la Mürt-schenstrasse. Des structures latérales, plus basses d'un étage, viennent traverser l'immeuble et longent la Baslerstrasse et la Flurstrasse. À leur intersection se dresse le bâtiment de tête, une tour de six étages.

En 2012, le nouvel acquéreur faisait procéder à une étude de faisabilité. Les estimations de coûts relatifs à la rénovation ne répondant pas à ses attentes, il s'est alors tourné vers HRS Renovation AG à qui la réalisation d'une variante d'entreprise a été confiée. Une opération qui consistait à optimiser et à revoir complètement le concept pour garantir, en qualité d'Entreprise Totale, l'exécution de la rénovation ainsi que les aménagements locataires. Les mesures engagées comprenaient le démantèlement des installations techniques des espaces voués à la location, ainsi que des surfaces locatives vides semi-brutes, dans la perspective d'une relocation future. La toiture plate a été entièrement rénovée, les terrasses en attique spacieuses font aujourd'hui office de zones d'échanges.

Les innovations techniques englobent l'extension des installations d'ascenseurs jusqu'aux étages supérieurs, de même que la mise en place d'un système de froid et de ventilation à titre d'aménagement de base, en prévision d'un couplage aux aménagements spécifiques du locataire. À signaler aussi la remise à niveau des installations électriques de base. Quatre nouvelles colonnes montantes allant du sous-sol au dernier niveau, disposent de sorties par étage et par zone pour approvisionner les espaces locatifs en électricité, froid et ventilation via le système du bâtiment. L'alimentation en fluides existante des espaces locatifs était déjà intégrée dans la construction de base. La réactualisation du système de gestion du bâtiment permet désormais une surveillance totale, avec accès à distance.

Baslerpark se caractérise aujourd'hui par son ambiance conviviale et ses services modernes. Le concept signalétique a été entièrement repensé. Traversée par une voie industrielle, la zone d'entrée principale en forme de tour, est désormais mieux connectée au corps principal, grâce à une nouvelle structure au-dessus de la voie, l'installation d'un nouveau foyer et d'un service de conciergerie. Les locataires disposent de nou-

veaux espaces communs intégrant des aires self-service et des zones d'attente, des secteurs lounges et des salles de réunion de tailles diverses. Parmi les principales innovations, relevons l'aménagement des surfaces vides du 1^{er} étage, transformées en un seul espace de travail commun unique, le «co-working share desk».

PARTICULARITÉS

La rénovation du centre d'affaires s'est effectuée sans interruption des activités. Diverses mesures provisoires ont été prises durant la période des travaux pour en assurer le bon fonctionnement.

CARACTÉRISTIQUES

Surface totale de planchers:	38 360 m ²
Surface utile principale:	20 356 m ²
Surface du terrain:	9 330 m ²
Niveaux	
en surface:	6
sous-terrain:	2

