

**MAÎTRE D'OUVRAGE**

Swiss Prime Site AG
Poststrasse 4a
6300 Zoug

ARCHITECTES

Theo Hotz Partner
Badenerstrasse 141
8004 Zurich

Marazzi + Paul Architektur SA
Kornhausplatz 7
3011 Berne

ENTREPRISE TOTALE

Losinger Marazzi SA
Wankdorfallee 5
3014 Berne

INGÉNIEURS CIVIL

Schnetzer Puskas Ingenieure
Wasserwerkstrasse 29
3011 Berne

INGÉNIEURS CVCS

Gruner AG
Sägestrasse 73
3098 Köniz

INGÉNIEURS ÉLECTRICIEN

R+B engineering AG
Zentweg 9
3006 Berne

ARCHITECTURE PAYSAGÈRE

Hofmann
Landschaftsarchitekten
AG | SIA
Mühlemattstrasse 14
3007 Berne

COORDONNÉES

Viktoriastrasse 21
3013 Berne

Conception 2015 – 2017
Réalisation 2017 – 2020

Édité en Suisse

 **architectes.ch**

SCHÖNBURG

BERNE – BE



TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS ET HÔTEL

HISTORIQUE / SITUATION > Pendant 44 ans, le bâtiment SCHÖNBURG a été le siège de la Poste Suisse à la Viktoriastrasse à Berne. Jusqu'en 2014, environ 1400 personnes ont travaillé dans ce bâtiment administratif construit en 1970 par l'architecte Theo Hotz. Après le déménagement de la Poste dans un nouveau bâtiment près de la gare de Berne-Wankdorf en 2016, Losinger Marazzi a reçu le mandat de transformer SCHÖNBURG en logements et hôtel. Ainsi, en collaboration avec le consortium Theo Hotz Partner et Marazzi + Paul Architecture SA, 142 appartements de standing ont été créés, ainsi que le «prizeotel» de 188 chambres et des surfaces commerciales avec centre de fitness et filiale Coop.

En raison de sa forme rappelant celle d'un moulin à vent, de son intégration dans le parc et de son emplacement

reliant la vieille ville au quartier Rosengarten, la commission d'aménagement urbain considère SCHÖNBURG comme l'un des immeubles de bureaux les plus remarquables des années 1970. Le bâtiment se distingue par son emplacement privilégié avec vue sur la vieille ville et les Alpes bernoises, ainsi que par son excellente desserte par les transports. Le quartier de Wankdorf et la gare de Berne sont accessibles en quelques minutes en bus. Les automobilistes peuvent rapidement rejoindre l'A1 et l'A6 via Wankdorf ou Ostring.

CONCEPT / ARCHITECTURE > L'aile sud ainsi que les ailes est et ouest ont été affectées à un usage résidentiel, tandis que la zone hôtelière s'est principalement concentrée dans l'aile nord. L'ancien pavillon de la cantine a été démoli au profit d'une extension avec des maisons mitoyennes.





Le parking souterrain de deux étages qui relie les bâtiments par un passage souterrain a été conservé.

Une transformation totale au lieu d'une nouvelle construction: l'ensemble de l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation et d'une réaffectation. Le bâtiment principal a été vidé, à l'exception de la structure porteuse, puis renforcé et modernisé afin de répondre aux nouvelles normes et règles techniques. La répartition des chambres pour l'exploitation hôtelière a nécessité une nouvelle trame de façade adaptée aux piliers en béton existants à l'intérieur du bâtiment. La façade réaménagée conserve sa forme de base et reprend les couleurs chaudes utilisées lors de la construction du bâtiment. Des bandes de fenêtres horizontales dotées de larges cadres en aluminium en saillie sur la façade structurent le bâtiment. Les largeurs des fenêtres sont plus variées dans les ailes d'habitation que dans l'hôtel, où des loggias viennent interrompre la façade. La façade d'origine n'avait pas d'isolation



thermique. La façade en pierre naturelle du bâtiment principal a été entièrement remplacée, isolée conformément aux prescriptions et revêtue d'une nouvelle pierre, Verde Salvan, provenant du Valais. 5000 m² de Verde Salvan ont été utilisés pour la façade-rideau.

CONCEPT ÉNERGÉTIQUE/DURABILITÉ > SCHÖNBURG répond aux exigences de la norme Minergie. La nouvelle technique du bâtiment dispose d'une ventilation contrôlée de l'habitat, d'une domotique intelligente et d'une centrale de cogénération pour le réseau de chauffage du quartier.

RÉGÉNÉRATION URBAINE DURABLE PAR LA TRANSFORMATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS > L'immeuble a été adapté aux défis actuels en matière d'utilisation et préparé à un nouveau cycle de vie. Il conserve ainsi sa forme, sa taille et son aspect, en harmonie avec le paysage urbain. Le projet mis en œuvre est le résultat d'une réflexion approfondie sur le lieu et son utilisation, allant d'une rénovation en douceur à une démolition complète et une reconstruction, en passant par une démolition partielle et un agrandissement; il offre des surfaces destinées à l'habitat, aux services et/ou à la santé.

Intégrer les différentes utilisations dans la structure existante, composée de deux sous-sols et de neuf étages, représentait un grand défi, surtout sur le plan statistique. Un concept de viabilisation sophistiqué a été élaboré. Outre les structures existantes, quatre nouvelles cages d'escalier ont par exemple été installées. La façade a également été retravaillée: si les anciens bureaux étaient basés sur une trame étroite, ces éléments porteurs en acier ont été retirés à tous les étages, créant ainsi de la place pour de généreuses baies vitrées qui ont permis d'inonder les appartements de lumière.

La logistique et le calendrier serré ont constitué des défis supplémentaires pour un bâtiment aussi haut. Le transport des matériaux avec les deux grues devait être déclaré trois jours



à l'avance. En raison des délais serrés, les travaux d'aménagement intérieur ont commencé avant l'achèvement de la toiture. Les nuisances sonores ont été réglées en bonne entente avec le voisinage. De plus, la sculpture en fer rouillé «Tell» de l'artiste Bernhard Luginbühl, emblématique du bâtiment, a été démontée, rénoverée et reconstruite. SCHÖNBURG est également l'un des premiers projets de transformation à avoir été entièrement planifié selon la méthode BIM. Dans le cadre du «Building Information Modeling», l'ensemble du bâtiment est d'abord créé sous la forme d'un modèle 3D hautement complexe. Tous les plans ont été élaborés à partir de cette base ainsi qu'à l'aide des scans 3D de l'intérieur du bâtiment. Cette pratique était déjà courante dans les nouvelles constructions en 2019, mais encore inconnue dans le cadre de transformations.

RÉCOMPENSES > En 2020, SCHÖNBURG a reçu le «best architects award» dans la catégorie Logement /immeubles d'habitation ainsi qu'un «Iconic Award» pour son architecture visionnaire, innovante et durable.



CARACTÉRISTIQUES	
Surface du terrain	15 000 m ²
Surface brute au sol	40 700 m ²
Volume SIA	181'790 m ³
Nombre d'étages	2 sous-sols, 9 étages
Chambres d'hôtel	188
Répartition des appartements	
- Total	142
- Appartements de 2,5 pièces	83
- Appartements de 3,5 pièces	20
- Appartements de 4,5 pièces	29
- Maisons mitoyennes	10
Places de parcs souterraines	260
Places pour vélos	400 couvertes 10 devant Coop

