AREA GSCHWEND
STEFFISBURG – BE

OMMITTENTI
HRS Investment AG
Walzmühlestrasse 48
8501 Frauenfeld

Migros Genossenschaft Aare
Industriestrasse 20
3321 Schönbühl

Migros-Pensionskasse
Wiesenstrasse 15
8952 Schlieren

APPALTATORE TOTALE
HRS Real Estate AG
Feldstrasse 30
3073 Gümligen

ARCHITETTI
Aebi & Vincent
Architekten SIA AG
Monbijoustrasse 61
3007 Berna

INGEGNERI CIVILI
Frigerio Jundt
Bauingenieur Planer AG
Seelandweg 7
3013 Berna

Ribi + Blum AG
Konsumhof 3
8590 Romanshorn

UFFICI TECNICI
INGEGNERI ELETTROTECNICI
Amstein + Walthert Bern AG
Holderstrasse 5
3011 Berna

PROGETTISTI RCVS
tp, AG für technische
Planungen
Zentralstrasse 115
2501 Biel

FISICA EDILE
Kopitsis Bauphysik AG
Zentralstrasse 52a
5610 Wohlen

ARCHITETTI PAESAGGISTA
w + s Landschaftsarchitekten AG
Untere Steingrubenstrasse 19
4500 Soletta

GEOTECNICA
Holinger AG
Länggasse 9
3600 Thun

NUOVI APPARTEMENTI E SPAZI COMMERCIALI

STORIA / POSIZIONE > A Steffisburg (Cantone di Berna), tre chilometri a nord della città di Thun, vivono poco più di 16'000 persone. Il comune è situato in un bellissimo paesaggio collinare alle porte dell'Oberland Bernese. Nel centro del paese, nell'area dove un tempo sorgeva il vecchio mobilificio Gschwend, la HRS Real Estate SA ha realizzato un nuovo complesso edilizio sostenibile con un totale di 148 appartamenti e un comodo centro commerciale dalle gradevoli linee estetiche. Prima di iniziare i lavori, il mobilificio ed altri edifici sono stati demoliti e tutti i materiali da costruzione sono stati riutilizzati. I collegamenti per il sito racchiuso tra la Unterdorfstrasse e lo Zulg, il fiume del paese, sono comodissimi: dalla fermata collocata direttamente nel complesso residenziale, il bus, che passa ogni dieci minuti, impiega solo undici minuti per arrivare alla stazione ferroviaria di Thun.

CONCETTO / ARCHITETTURA > Il prototipo ricavato dall'analisi dell'ambiente convince sotto il profilo del design urbano. Il complesso si integra nel contesto circostante grazie ai corpi degli edifici dai volumi differenziati disegnati in scala. Il prospetto architettonico reinterpreta il concetto di design urbano. Ad oggi si può ritrovare il carattere incontaminato del paese prettamente agricolo lungo la via principale, dove tra edifici isolati con la facciata orientata verso la strada si aprono scorci e sentieri verso gli orti e i frutteti proprio a ridosso del complesso.

Le nuove costruzioni lungo la strada seguono questo principio e sono integrate da volumi arretrati, posti trasversalmente rispetto agli edifici di testa. Accanto alla sponda del fiume, si susseguono quattro volumi identici lungo la passeggiata appena realizzata. In mezzo sorge un nuovo

UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

Dükerweg 4, 6, 8, 10
Unterdorfstrasse 6, 8, 12, 14
3612 Steffisburg

Esecuzione 2021 – 2023

Prodotto in Svizzera

Architectes.ch

parcheggio molto ampio con alberi, parco giochi per i bambini e una zona d'incontro. Lo stile e i materiali scelti per le facciate sul lato della Unterdorfstrasse richiamano il tessuto edilizio storico della parte alta del paese con zoccoli in muratura e facciate in legno, mentre le facciate dei quattro edifici a sviluppo verticale lungo lo Zulg sono a sé stanti e moderne con un rivestimento in legno orizzontale e un colore leggermente diverso. Il nuovo complesso include anche un ristorante e un centro commerciale con una superficie di vendita di 3'000 m2. Accanto al supermercato Migros, ci sono anche una filiale Denner, una farmacia e altre piccole attività commerciali.

Il complesso è stato realizzato con un unico scavo, prevedendo una suddivisione in tappe per gli edifici. I quattro edifici lungo la Unterdorfstrasse 6, 8, 12 e 14 con un totale di 58 appartamenti in locazione e il centro commerciale sono stati inaugurati a marzo 2023, mentre i quattro edifici lungo il Dükerweg 4, 6, 8 e 10 con un totale di 39 appartamenti di proprietà e 51 in locazione erano pronti a giugno 2023.

PARTICOLARITÀ > L'appaltatore principale si è trovato a dover affrontare varie sfide, tra cui le difficoltà nelle consegne legate alla pandemia di Covid e alla guerra in Ucraina. Eseguire uno scavo di simili dimensioni in un colpo solo si è rivelato piuttosto complesso, considerando anche i problemi creatisi a causa del terreno di fondazione sabbioso e delle infiltrazioni di acqua sotterranea in alcuni punti. La complessa logistica è stata risolta in maniera soddisfacente grazie a un avanzamento dei lavori concentrato e magistralmente pianificato. Si sono resi necessari da tre a quattro gru per costruzioni edili e punti di accesso per i mezzi con un programma settimanale comprensivo di servizio di trasporto. Il progetto è stato ultimato entro i tempi stabiliti, nonostante le tempistiche strette, e con un livello qualitativo molto elevato.

EFFICIENZA ENERGETICA / SOSTENIBILITÀ > La HRS Real Estate SA ha realizzato il complesso attenendosi alla strategia energetica 2050 e il progetto applica in ogni suo aspetto il concetto di protezione del clima. Le nuove costruzioni sono conformi ai rigorosi criteri dello standard Minergie-P. A consentire questo comfort sostenibile sono il pregiato involucro degli edifici e un ricambio sistematico dell'aria.

La collaborazione con la rete di teleriscaldamento della NetZulg AG si è tradotta nell'approvvigionamento ecologico di calore. La compagnia elettrica di Steffisburg fornisce calore dall'impianto di incenerimento dei rifiuti di Thun e dalle efficienti centrali termo-elettriche a blocco.

I giardini e le opere in pietra naturale tra gli edifici favoriscono la presenza di un'incredibile biodiversità e un legame con la natura. La HRS Real Estate SA ha restituito alla natura le superfici di terreno in maniera esemplare.

Anche l'impiego efficiente dell'energia solare contribuisce alla tutela del clima. Sui tetti degli otto edifici è installato un impianto fotovoltaico efficiente. I 190 moduli fotovoltaici producono un totale di 43'000 kWh di corrente elettrica all'anno, il che corrisponde al consumo di 23 nuclei familiari. L'energia solare viene utilizzata per gli spazi comuni e l'illuminazione delle aree limitrofe, combinata naturalmente con lampade LED a risparmio energetico.

DATI DEL PROGETTO

Costi totali (CHF)	90 milioni (IVA incl.).
Superficie del fondo	17'000 m²
Superficie utile lorda	38'431 m²
Volume SIA	142'272 m³
Piani	2 interrati, 6 piani superiori
Parcheggi	
Parcheggio sotterraneo	
- Interrato 1, parcheggi ad uso commerciale	125
- Interrato 2, parcheggi ad uso residenziale	166
Posti per biciclette	
- Coperti, per uso commerciale	44
- Scoperti, per uso commerciale	78
- Scoperti, per uso residenziale	56
- Locale biciclette per ogni edificio	1

DISTRIBUZIONE DEGLI APPARTAMENTI DÜKERWEG 4,6,8,10

Dükerweg 4 (Edificio A)	
Appartamenti in locazione	25
- 2.5 locali	12
- 3.5 locali	11
- 4.5 locali	2
Dükerweg 6 (Edificio B)	
Appartamenti in locazione	26
- 2.5 locali	14
- 3.5 locali	10
- 4.5 locali	2
Dükerweg 8 (Edificio C)	
Appartamenti di proprietà	22
- 2.5 locali	6
- 3.5 locali	10
- 4.5 locali	6
Dükerweg 10 (Edificio D)	
Appartamenti di proprietà	17
- 2.5 locali	1
- 3.5 locali	6
- 4.5 locali	9
- 5.5 locali	1

DISTRIBUZIONE DEGLI APPARTAMENTI UNTERDORFSTRASSE 6,8,12,14

Unterdorfstrasse 6 (Edificio E)	
Appartamenti in locazione	13
- 2.5 locali	6
- 3.5 locali	4
- 4.5 locali	3
Unterdorfstrasse 8 (Edificio F)	
Appartamenti in locazione	14
- 2.5 locali	4
- 3.5 locali	6
- 4.5 locali	4
Unterdorfstrasse 12 (Edificio G)	
Appartamenti in locazione	17
- 2.5 locali	10
- 3.5 locali	3
- 4.5 locali	4
Unterdorfstrasse 14 (Edificio H)	
Appartamenti in locazione	14
- 2.5 locali	5
- 3.5 locali	8
- 4.5 locali	1

Architekturbau - EDIDA SA - 1020 Renens - © L. Guillemin - Gennaio 2023
74214023 - RZ - Fotos > René Dürr / ©HRS