

Décision relative à la procédure de mandat d'étude portant sur un lotissement résidentiel et commercial à Aarau

Zurich / Winterthour, le 22 mars 2022 – SWICA et Steiner SA ont organisé un mandat d'étude pour la zone en développement «Küttigerstrasse», idéalement située dans le quartier de Scheibenschachen, au nord de la vieille ville d'Aarau. Le comité d'évaluation recommande à l'unanimité le développement ultérieur de l'étude de projet «Wohnen am Weinbergplatz», réalisée par le bureau d'architecture Atelier M Architekten.

Axé sur la durabilité, le développement urbanistique du site «Küttigerstrasse», qui comprend trois parcelles d'une superficie totale de 4000 m², est un projet mené conjointement par SWICA Organisation de santé et l'entreprise de développement immobilier Steiner SA. Les deux partenaires ont lancé et réalisé le mandat d'étude, en collaboration avec la ville d'Aarau. Le site se trouve au nord de l'Aar, à quelques minutes à pied du centre historique d'Aarau. Du point de vue urbanistique, ce projet de développement doit permettre d'agrandir le centre-ville vers le nord tout en mettant en valeur ce quartier.

Un complexe de quatre bâtiments

Le projet inclut quatre immeubles neufs pouvant accueillir environ 70 appartements attractifs, à louer et en propriété par étage. La partie commerciale, qui doit à l'avenir également élargir l'offre de commerces (commerces de proximité) pour l'ensemble du quartier, a été conçue de manière fonctionnelle et pour être bien visible au niveau de la rue. Le bâtiment historique «Kreuz» (Küttigerstrasse 16), qui doit être préservé, a été intégré au projet de manière parfaitement harmonieuse. Point de repère essentiel, il apportera une touche singulière sur le plan urbanistique, une fois associé à la façade du nouveau bâtiment. Au final, la zone du rond-point du Weinberg se verra mise en valeur par la coexistence des nouvelles surfaces occupées et des arbres existants. Afin de garantir la sécurité du trafic routier, la station-service sera légèrement déplacée de manière à bien être intégrée au paysage architectural du nouveau lotissement. Une attention toute particulière a été accordée au concept de mobilité durable.

Malgré les contraintes en termes d'espace, l'ébauche du projet fait apparaître des espaces extérieurs beaux et variés, propices aux relations de voisinage.

Le comité d'évaluation a recommandé à l'unanimité le développement ultérieur du concept «Wohnen am Weinbergplatz», proposé par le bureau d'architecture zurichois Atelier M Architekten.

Approbation du projet par le comité d'évaluation

L'étude de projet répond idéalement à de nombreux aspects qualitatifs du cahier des charges. La décision de ne construire que quatre immeubles s'est avérée adéquate, car c'est une approche qui permettra de faire face à la densité élevée de constructions. Concernant l'aménagement des espaces extérieurs, le projet prévoit la création de trois places et cours aux usages distincts.

Le «Weinbergplatz», l'«Atelierhof» et le «Gartenhof» divisent le site en une succession de lieux différents en termes de commodités, d'ambiances ou d'esthétique. Côté aménagements routiers, l'arcade et la place attenante au rond-point, agrémentée d'arbres, contribuent à ce que le secteur fasse plus que jamais honneur à sa réputation de porte de la ville. L'implantation de la construction neuve à la Küttigerstrasse va permettre l'aménagement d'un parking pour visiteurs et pour vélos, ainsi que la plantation d'arbres supplémentaires. Côté Gysulastrasse, la présence des immeubles sera atténuée par une rangée d'arbres.

L'architecture robuste, le compromis réussi entre élégance urbaine et viabilité commerciale, les principes tectoniques proposés, le design adéquat des éléments et le développement simple des aménagements ont parfaitement convaincu.

Les cinq bureaux de planification ci-après ont été conviés à participer à la procédure de mandat d'étude (*liste alphabétique*):

- Atelier M Architekten GmbH, Zurich -- *projet retenu* –
Architecte paysagiste: atelier soto, Bâle
- GLS Architekten AG, Aarau
Architecte paysagiste: Chaves Biedermann GmbH, Frauenfeld
- Graf Biscioni Architekten AG, Winterthur
Architecte paysagiste: SKK AG, Wettingen
- Luca Selva Architekten AG BSA, Bâle
Architecte paysagiste: Westpol GmbH, Bâle
- SLIK Architekten GmbH, Zurich
Architecte paysagiste: Andreas Geser, Zurich

Un comité d'évaluation indépendant présidé par un spécialiste externe s'est chargé de l'évaluation technique des différents projets quant au respect des exigences qualitatives posées. Outre SWICA et Steiner SA, des spécialistes externes ainsi que des représentants du service d'urbanisme de la ville d'Aarau étaient présents pour examiner les projets sur le plan de l'urbanisme, de l'architecture et de l'architecture paysagère.

Présentation des différents projets

Les projets proposés par les bureaux de planification ayant participé au mandat d'étude seront présentés au public à la caserne des pompiers située à la Erlinsbacherstrasse 21, 5000 Aarau, du mardi 29 au jeudi 31 mars 2022, entre 14h00 et 19h00.

Suite de la procédure

Steiner SA et SWICA ont prévu de planifier en détail la poursuite du projet recommandé et de soumettre une demande de permis de construire à l'automne 2022. Les travaux devraient commencer début 2024, et les nouveaux logements et espaces commerciaux devraient pouvoir être occupés à partir de la fin 2025.

Steiner SA

Steiner SA est un prestataire de services immobiliers de premier plan spécialisé dans le développement et la réalisation de projet. Fondée en 1915, l'entreprise a son siège principal à Zurich et possède des succursales à Bâle, Berne, Lucerne, Tolochenaz et Genève. Avec un portefeuille de développement de plus de CHF 6 milliards, Steiner compte parmi les plus importants développeurs immobiliers de Suisse. Son portefeuille comprend un vaste éventail de projets dans les domaines de l'habitat, des bureaux, de l'industrie et de la logistique, ainsi que des propres innovations de produits telles que les marques Werkarena, Manufakt ou Steiner Student Hotel. En Suisse romande, Steiner Construction est le leader du marché de la réalisation d'immeubles dans le cadre du modèle d'entrepreneur total/général. Steiner SA met ses plus de cent ans d'expérience au service de ses deux nouveaux départements Steiner Financial Initiatives, qui offre de nouvelles solutions de placement, et Steiner Digital, dédié aux plateformes collaboratives numériques tout au long du cycle de vie des biens immobiliers.

SWICA

Avec environ 1,5 million d'assurés et 27 000 entreprises clientes pour un volume de primes de CHF 5,0 milliards, SWICA Organisation de santé est l'une des plus grandes assurances-maladie et accidents de Suisse. Son offre s'adresse aux particuliers et aux entreprises et propose une couverture d'assurance étendue pour les frais de santé et les pertes de salaire en cas de maladie ou d'accident. SWICA est un partenaire en matière de santé qui propose un service et une offre de prestations de qualité exceptionnelle. SWICA a son siège social à Winterthur et déploie ses activités dans toute la Suisse.

Informations pour les médias

Steiner SA, Corporate Communications

Téléphone: +41 58 445 20 00, corpcom@steiner.ch