



# QUARTIER DES BAINS BADEN – AG

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Verenahof AG  
c/o Stiftung Gesundheitsför-  
derung Bad Zurzach + Baden  
Bäderstrasse 16  
5400 Baden

## ENTREPRISE GÉNÉRALE

HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zurich

## ARCHITECTES

Mario Botta Architetto  
Via Beroldingen 26  
6850 Mendrisio

## ARCHITECTES

PLANIFICATION GLOBALE  
bhp Baumanagement AG  
Emmenweidstrasse 58a  
6020 Emmenbrücke

## INGÉNIEURS CIVILS CENTRE RÉSIDENTIEL ET MÉDICAL

Schüpbach Ingenieure AG  
Bresteneggstrasse 5  
5033 Buchs AG

## INGÉNIEURS CIVILS ÉTABLISSEMENT THERMAL

wlw Bauingenieure AG  
Luegislandstrasse 31  
8051 Zurich

## BUREAUX TECHNIQUES INGÉNIEURS ÉLECTRICIENS CENTRE RÉSIDENTIEL ET MÉDICAL

Beratende Ingenieure  
Scherler AG  
5400 Baden

## INGÉNIEURS ÉLECTRICIENS ÉTABLISSEMENT THERMAL

Thomas Lüem Partner AG  
8953 Dietikon

## INGÉNIEURS CVCS

Pfiffner AG  
8048 Zurich

## GÉOLOGUES

Dr. Heinrich Jäckli AG  
5400 Baden

## PHYSICIENS DU BÂTIMENT

Kopitsis Bauphysik AG  
5610 Wohlen

## INGÉNIEURS FAÇADES

Atelier P3 AG  
8005 Zurich

## PLANIFICATEURS DE LA PROTECTION INCENDIE

Conti Swiss AG  
4502 Soleure

## ARCHITECTES PAYSAGISTES

Naef Landschafts-  
architekten GmbH  
Stahlrain 6  
5200 Brugg

## COORDONNÉES

Grosse Bäder 1  
5400 Baden

Planification 2010 – 2018  
Réalisation 2018 – 2021

Édité en Suisse



## INSTALLATION THERMALE

**HISTOIRE/SITUATION** > Le quartier des bains de Baden est situé sur la rive gauche de la Limmat, à environ un kilomètre au nord et en dessous de la vieille ville historique. À la hauteur de la rivière se trouve une cluse qui modifie son cours en imposant un virage du nord à l'ouest. Du côté intérieur de la courbe marquée, la Limmatknie, de l'eau thermale fortement minéralisée jaillit à la surface de 21 sources. Les Celtes l'utilisaient déjà et les Romains y ont construit des bains thermaux. Depuis, le site et ses sources sont devenus le lieu d'implantation de stations thermales et d'un établissement de cure. Les maisons du Quartier des bains, densément construites dans le fond étroit de la vallée, datent de différents siècles. Le sous-sol est une mine d'or archéologique.

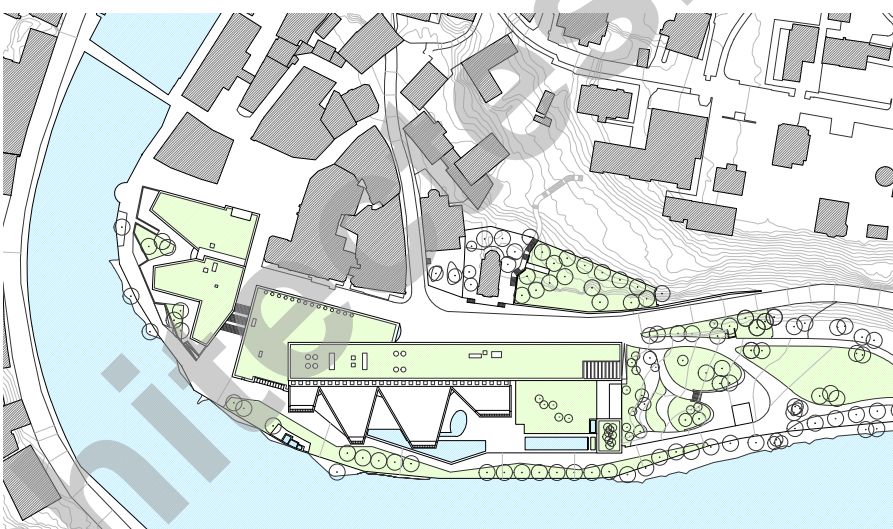
Le nouvel établissement thermal a été baptisé Forty-seven, en référence à la température de l'eau de source thermale. Il s'étend d'est en ouest après la Limmatknie et remplace une installation thermale de l'architecte Otto Glaus datant de 1964. Auparavant, on y trouvait un grand hôtel de la Belle Époque. Proche des thermes, dans le coude de la rivière, un centre résidentiel et médical a été construit au même moment, la Residenz 47. Cette rénovation du quartier a été précédée d'un long processus de développement: en 2002, la ville de Baden et la commune d'Ennetbaden avaient élaboré un plan directionnel de développement du Quartier des bains. Sur cette base, la ville de Baden et la société Verenahof AG ont lancé en 2008 une procédure de mandat d'étude. Le projet de Mario Botta Architetto est sorti vainqueur de la procédure et a été réalisé par la suite. L'Entreprise Générale HRS Real Estate AG a été mandatée pour garantir



la maîtrise des coûts, la qualité et les délais, ainsi que la planification des installations techniques et du bâtiment.

Les deux nouveaux bâtiments sont bien intégrés dans le Quartier des bains et constituent son extrémité nord. Une nouvelle promenade spacieuse s'étend devant ces immeubles, le long de la Limmat. Un parc et un escalier extérieur, entre les thermes et le centre médical, relie cette zone de promenade publique au réseau routier et à l'arrêt de bus devant l'entrée principale, à la jonction avec les bâtiments historiques. Sur la promenade, un petit bassin à ciel ouvert, est alimenté en eau thermale chaude. Il est ouvert au public.

**CONCEPT / ARCHITECTURE** > Les nouveaux bains sont installés dans un complexe qui se présente comme une composition de plusieurs volumes. Celui-ci s'ouvre comme une main vers l'espace fluvial. Un bâtiment de deux étages s'étend le long de la Parkstrasse, un bloc inférieur longe le quartier historique de Verenauf à l'est. Devant ce « dos de la main », quatre volumes trapézoïdaux de différentes tailles s'étendent comme des « doigts » vers l'espace fluvial. Le cube orthogonal avec le sauna de la Limmat se trouvant à l'extrémité ouest de cette succession peut être considéré comme un « pouce ». Les espaces intermédiaires qui séparent ces volumes sont conçus comme un paysage de bassins ouverts et comme des zones de séjour partiellement végétalisées situées en terrasse, bien au-dessus de la promenade le long de la rivière.

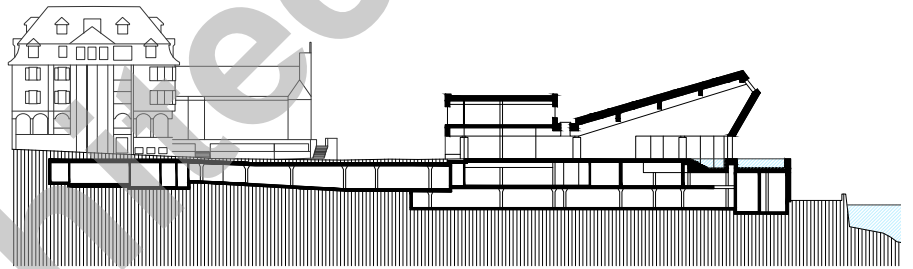


Situation



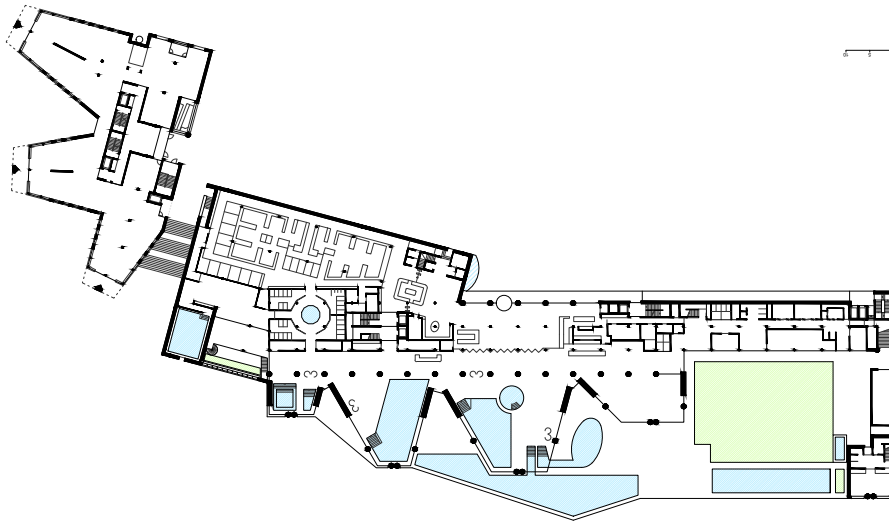
Les thermes sont entièrement revêtus de pierre naturelle de Vérone (Gialletto di Verona). Elle constitue la couche de protection de la construction de façade ventilée. Le bâtiment rectiligne de deux étages se dresse sur la route d'accès et abrite l'atrium et le bar. Par cet endroit, les usagers des bains accèdent à une grande zone de vestiaires en passant par la réception. Le chemin vers les bassins thermaux passe par un patio aménagé avec des briques de verre, dont les effets de lumière, l'eau et l'ambiance sonore font oublier le quotidien. Il fait la transition avec le paysage thermal. Dans le hall des bains, une longue zone de couloir dessert les «doigts» directement adjacents, dotés de hauts combles et de lanterneaux, avec les différents bassins ainsi que les espaces extérieurs entre eux. Les hôtes ont une vue dégagée sur l'espace fluvial. Les bains proprement dits sont complétés par divers saunas, zones de repos ainsi que des salles de thérapie et de traitement.

Avec trois saillies vers l'espace fluvial, le centre résidentiel et médical de cinq étages poursuit l'analogie avec une main aux doigts écartés. Le rez-de-chaussée offre de l'espace pour des locaux commerciaux, des cabinets ou des salles de traitement qui complètent les prestations du Fortyseven. Le sous-sol a également été préparé de manière à permettre l'exploitation d'un établissement ouvert au public et accueillant de la clientèle, comme par exemple un centre de fitness. Les étages supérieurs sont divisés en 38 appartements. Le niveau du socle prolonge le revêtement des thermes en pierre naturelle de Vérone et les étages d'habitation sont dotés d'une façade compacte avec un enduit d'isolation thermique en fibres minérales.



Coupe transversale



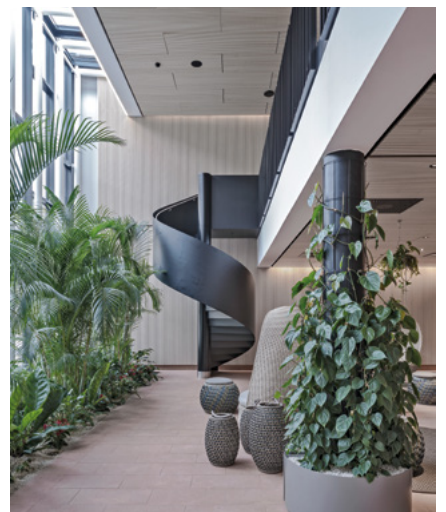


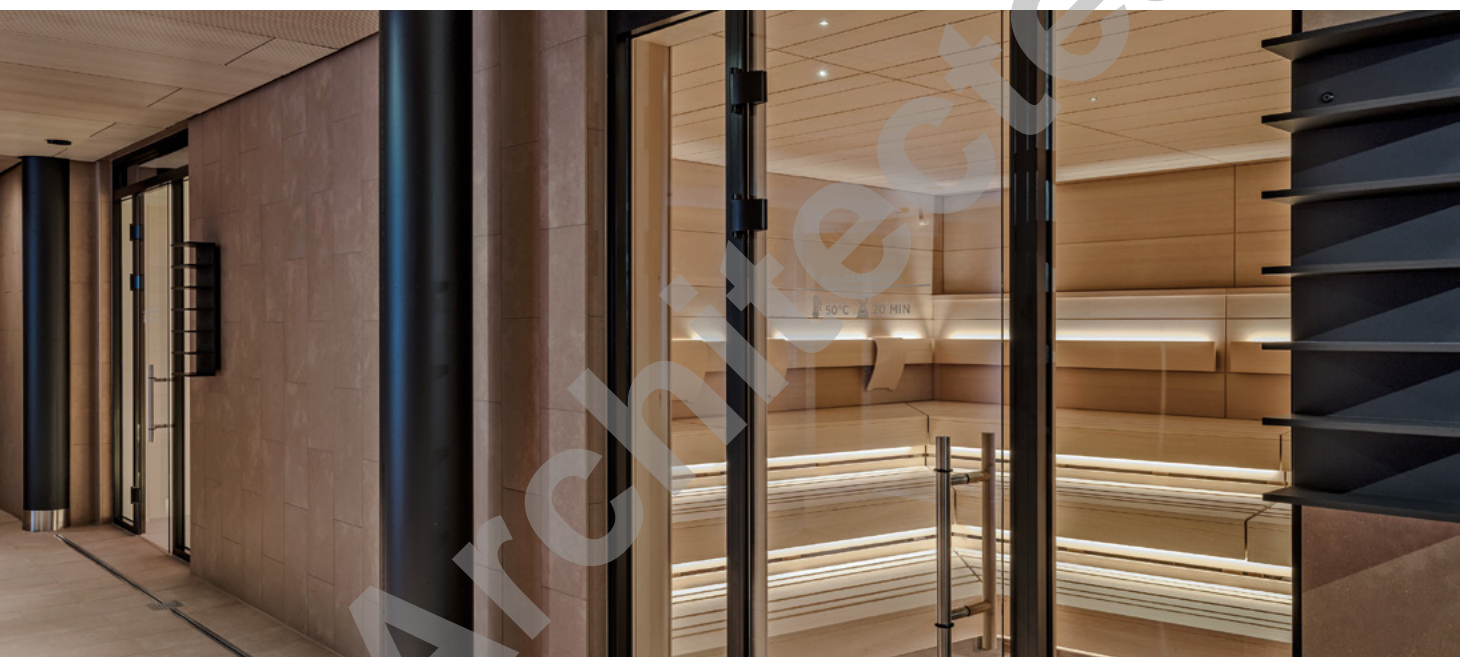
Situation

**EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE/DURABILITÉ >**

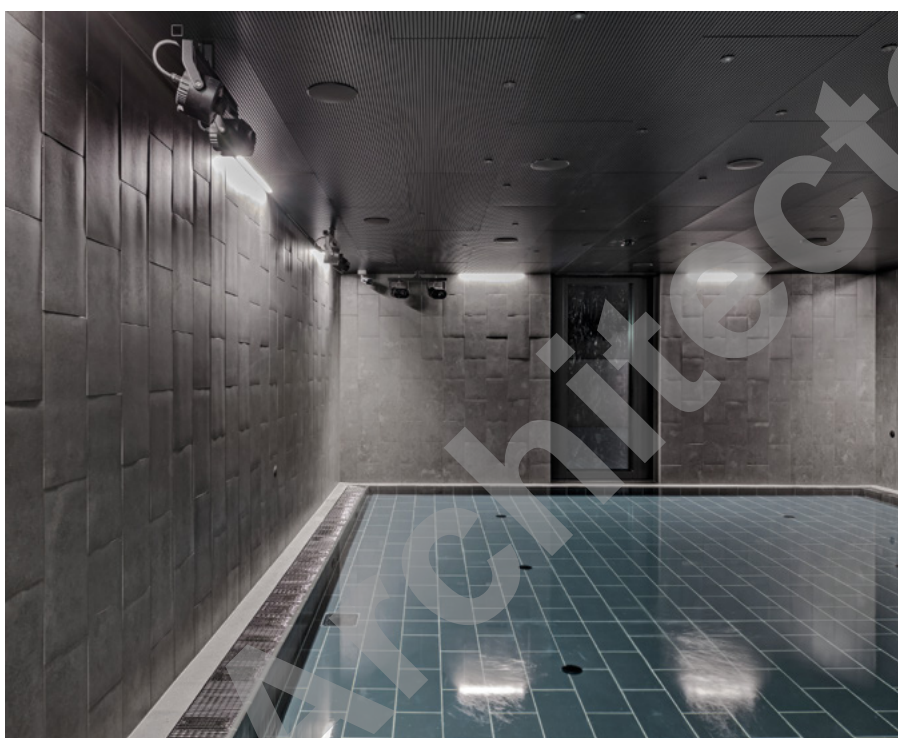
L'établissement thermal et le centre résidentiel et médical sont alimentés par la production d'énergie à partir de l'eau thermale, qui, avec ses 47 degrés, est encore trop chaude pour être utilisée dans les bains. Dans l'établissement thermal, l'installation de ventilation d'un système en circuit fermé (SCC) restituée à l'aspiration d'air extérieur environ 80% de l'énergie contenue dans l'air évacué sous forme de chaleur. L'eau sanitaire des bassins et des douches s'écoule dans le réservoir d'une installation de récupération de chaleur des eaux usées. Les boucles d'eau froide y extraient la chaleur avant qu'elle ne soit rejetée dans les égouts. L'établissement thermal et le centre résidentiel et médical ainsi que l'ensemble des installations techniques du bâtiment sont planifiés, construits et certifiés selon le standard Minergie®.







**DÉFIS** > Les nouveaux bâtiments ont dû être construits sur un terrain difficile. Ainsi, pendant les travaux de déconstruction et les forages pour les fondations sur pieux, il a fallu veiller à ce qu'il n'y ait pas de risque de modifications ou de perturbations imprévisibles au niveau des débits des sources d'eau thermale et du flux des eaux souterraines. En outre, la protection et la conservation de deux découvertes archéologiques ont dû être assurées pendant toute la durée des travaux. La logistique de construction a nécessité des travaux routiers complémentaires et le remblayage d'une digue carrossable. Enfin, les mesures prises contre la Covid-19 ont entraîné des difficultés de livraison des matériaux, notamment pour les éléments en bois de l'aménagement intérieur et aussi pour la façade en pierre naturelle. Malgré cela, les nouvelles constructions ont pu être achevées dans les délais.



### CARACTÉRISTIQUES

Coût total (CHF)	115 mio
Surface du terrain	20 451 m <sup>2</sup>

#### Établissement thermal

Volumes SIA 416	104 506 m <sup>3</sup>
Surface brute de plancher SIA 416	27 473 m <sup>2</sup>
Étages souterrains (centrales techniques / parking souterrain avec 430 places de parking)	2
Nombre de niveaux (bains, bien-être et restauration, etc.)	2

#### Centre résidentiel et médical

Volume SIA 416	30 033 m <sup>3</sup>
Surfaces brute de plancher SIA 416	8 825 m <sup>2</sup>
Étages souterrains (cave / surfaces commerciales)	2
Nombre de niveaux (surfaces commerciales, appartements à partir du 1 <sup>er</sup> étage)	5
appartements 3,5 pièces	32
appartements 2,5 pièces	6



