



# COMPLESSO FRANZ

## ARBON - TG

### COMMITTENTE

HRS Investment AG  
Walzmühlestrasse 48  
8501 Frauenfeld

### SVILUPPO E

#### APPALTATORE TOTALE

HRS Real Estate AG  
St. Leonhardstrasse 76  
9000 San Gallo

### ARCHITETTI

BauWerk Architektur und  
Raumplanungs AG  
Schmiedgasse 6  
9320 Arbon

### INGEGNERI CIVILI

Ribi + Blum AG  
Konsumhof 3  
8580 Romanshorn

### INGEGNERI ELETTRICI

Innoplan Bauingenieure AG  
Rebenstrasse 54  
9320 Arbon

### UFFICI TECNICI

INGEGNERI ELETTRICI  
Corenta AG  
Im Schörlli 3  
8600 Dübendorf

### INGEGNERI RVS

Haustechnik Plan B  
Davidstrasse 30  
9000 San Gallo

### TECNICA

#### DEGLI EDIFICI

Kempter + Partner AG  
Schuppisstrasse 3  
9016 San Gallo

### FISICA EDILE

Kopitsis Bauphysik AG  
Zentralstrasse 52a  
5610 Wohlen

### UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

Giessereistrasse 6  
9320 Arbon

Esecuzione 2021 - 2023

Prodotto in Svizzera

architectes.ch



## APPARTAMENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

**STORIA/POSIZIONE** > La cittadina di Arbon (TG), con circa 15'000 abitanti, è situata in una posizione idilliaca sul lago di Costanza ed è ancora oggi famosa per i camion Saurer che un tempo vi venivano costruiti. Secondo un piano progettuale del 2007, l'area dismessa di Saurer sarà trasformata in un nuovo quartiere cittadino con il nome di «Saurer WerkZwei». La posizione della più grande area di sviluppo della Svizzera orientale non potrebbe essere migliore: la stazione di Arbon, con treni diretti per Romanshorn e San Gallo, si trova a soli 400 metri; due raccordi dell'autostrada A1 sono a meno di quattro chilometri di distanza.

Nel 2012 HRS Real Estate AG ha acquistato e sviluppato progressivamente quest'area con una superficie di ben 200'000 m<sup>2</sup>. I due elementi principali sono il parco cittadino di 11'000 m<sup>2</sup> e il passaggio Franz Saurer, che si estende per 7'800 m<sup>2</sup> e prende il nome dal fondatore del leggendario marchio. Fino al 2023, nello stabilimento «Saurer WerkZwei» sono stati realizzati oltre 300 appartamenti. Parallelamente sono nati anche il locale per eventi e gastronomia Presswerk, il ristorante Giesserei, il centro commerciale Hamel e l'hotel b\_smart. Il nuovo edificio plurifamiliare «Franz» descritto in questa sede si collega direttamente all'hotel b\_smart, completando così lo sviluppo nell'area edile B.



**CONCETTO/ARCHITETTURA** > La sua struttura si trova direttamente sul retro dell'hotel b\_smart. Il nuovo edificio è composto da dodici appartamenti da 4.5 locali, sei appartamenti da 3.5 locali e due spazi commerciali. I 18 appartamenti di proprietà hanno una planimetria intelligente, un livello di dotazione elevato, ampi spazi esterni e un garage sotterraneo con 22 posti auto.

I mattoni a vista rosso-bruni e l'arenaria calcarea chiara incorniciati dalla struttura di calcestruzzo dominavano l'architettura all'epoca di Saurer. Nella nuova costruzione lo stile a mattoni è stato abbandonato per lasciar posto a una combinazione cromatica continua. Gli elementi delle finestre e le coperture dei bordi dei tetti color ottone accentuano ora la posizione centrale dell'edificio grazie alla combinazione di colori e alla struttura verticale. Grazie a questo complemento chiaro e quasi luminoso, la costruzione sembra inondata di luce.

**PARTICOLARITÀ** > La vicinanza con il lago di Costanza ha richiesto l'adozione di vaste misure per l'abbassamento della falda freatica, al cui scopo è stato utilizzato il metodo «Wellpoint»: il drenaggio è avvenuto impiegando lance con pompe per vuoto tutt'attorno allo scavo di fondazione che hanno emunto l'acqua dal suolo creando una depressione. La struttura portante è costituita da pali di fondazione a spostamento totale che penetrano nel terreno fino a 40 metri.

**EFFICIENZA ENERGETICA/SOSTENIBILITÀ** > L'approvvigionamento di calore avviene mediante riscaldamento a pavimento. L'energia proviene da vicino: dal parco energetico Morgental che è stato riconosciuto dall'Ufficio federale dell'energia come «progetto faro» di importanza nazionale, nonché modello per la transizione energetica. Il parco energetico Morgental utilizza l'energia da gas di depurazione, acque reflue, legname di scarto, sole e biomassa nell'area di ARA Morgental.



#### UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

Costi totali (CHF)	12.5 milioni
Superficie del fondo	567 m <sup>2</sup>
Superficie utile lorda	2'954 m <sup>2</sup>
Volume SIA	9'718 m <sup>3</sup>
Piani	1 interrato, 7 piani fuori terra
Distribuzione degli appartamenti	
- 3.5 locali	6
- 4.5 locali	12
Parcheggi condominio	
- Auto	22 nel garage sotterraneo
- Biciclette	46 nel garage sotterraneo 20 fuori terra

