

17

WIRTSCHAFTSPARK BREITENSEE

Vienne (AT)
2015

Propriétaire
WIEN HOLDING

Architecte
HOLODECK architects

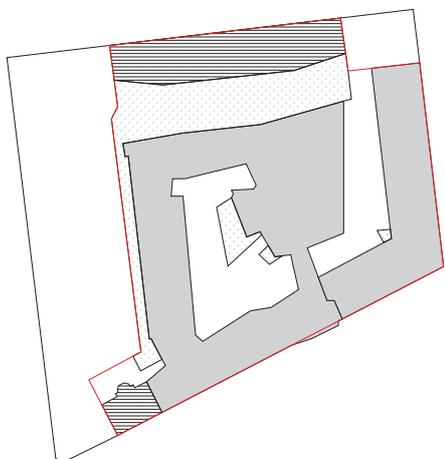
Restructuration d'un ancien
immeuble industriel urbain,
surélévation, et densification du
cœur d'îlot

foncier
5 / 10'000 m²

surface bâtie
25 / 50'000 m²



© Wolfgang Thaler



Affectation	Industriel
Foncier (STd)	9'900 m ²
Bâti (SBP hors-sol))	30'300 m ² (total) 13'000 m ² (création)
Volume (hors-sol)	nc
COS	nc
CUS	3,2
IM	nc
Hauteur max	nc
Nombre de niveaux	2 à 5
Nombre de niveaux souterrains	1
Distance aux limites (mini.)	0 m (en limite parcellaire)
Stationnement	nc

Le parc d'activités est situé en cœur urbain, à Breitensee, à 5km du centre ville de Vienne. Il s'agit de la reconversion d'un site historique dédié à la production en une zone mixte d'activités pouvant accueillir des entreprises aussi bien dans la fabrication de produits, la fourniture de services que dans les médias.

Le projet investit la cour pour proposer un nouveau bâtiment qui fait le lien entre les constructions existantes. Il s'étend en fond de cour, devient bâtiment pont puis constitue une surélévation du bâtiment sur rue. Son écriture unitaire permet de donner une cohérence au lieu et aux différents bâtiments entre eux. Par le développement du cœur d'îlot, les architectes proposent une densification de cet îlot traditionnel tout en conservant la fonctionnalité des lieux.

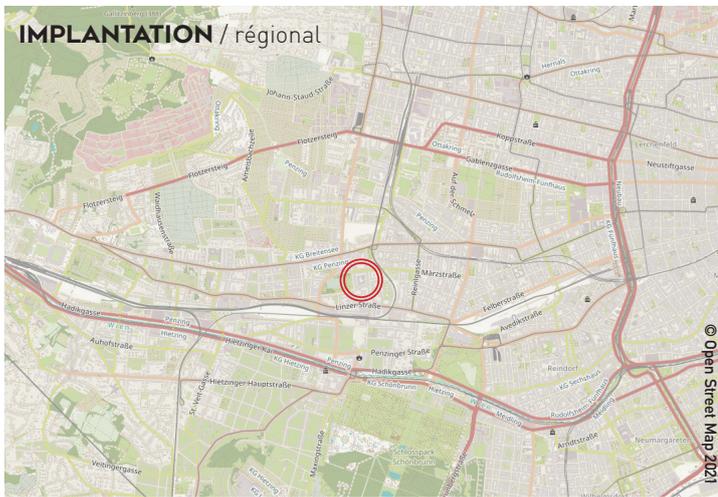
Les surfaces de travail disposent de hauteurs libres allant de 3,3m à 4m, et bénéficient d'une double exposition à la lumière.

Le bâtiment central est pensé comme une rotule sur laquelle s'articulent les flux de véhicules en rez-de-chaussée. Trois zones de livraisons sont ainsi aménagées et permettent de distribuer les étages grâce aux monte-charges. L'espace de stationnement en surface est complété par un parking souterrain sous l'espace de la cour.

Les bâtiments au sein de la cour se développent sur 4 et 5 niveaux et offrent des espaces ouverts, libérés structurellement. Ils sont destinés majoritairement à des ateliers.

Le bâtiment central reçoit un atrium ouvert sur 3 niveaux permettant à la fois d'apporter de la lumière naturelle et de disposer d'un espace commun et événementiel.

Les bâtiments existants sont contraints par leur structure historique et s'orientent davantage vers des espaces cloisonnés pour des bureaux ou des studios. La surélévation permet d'offrir 5 étages sur rue et de proposer des espaces en duplex sur les deux derniers étages.



IDENTITÉ

Type de site	restructuration
Forme	hôtel d'activités
Échelle	parcelle
Mixité	verticale

LOCALISATION

Implantation	agglomération / hyper urbain
Contexte	industriel et résidentiel
Accessibilité	route
Visibilité	premier rideau

MONTAGE

Impulsion	privé
Modalité	développement en propre / conservation en patrimoine
Phasage	1 phase

PROGRAMME

Activités	stockage, production, bureaux, services
Part d'industrie/artisanat	50% du programme *
Divisibilité	nc
Nombre d'entreprises	plus de 5
Profil des entreprises	industrie et artisanat

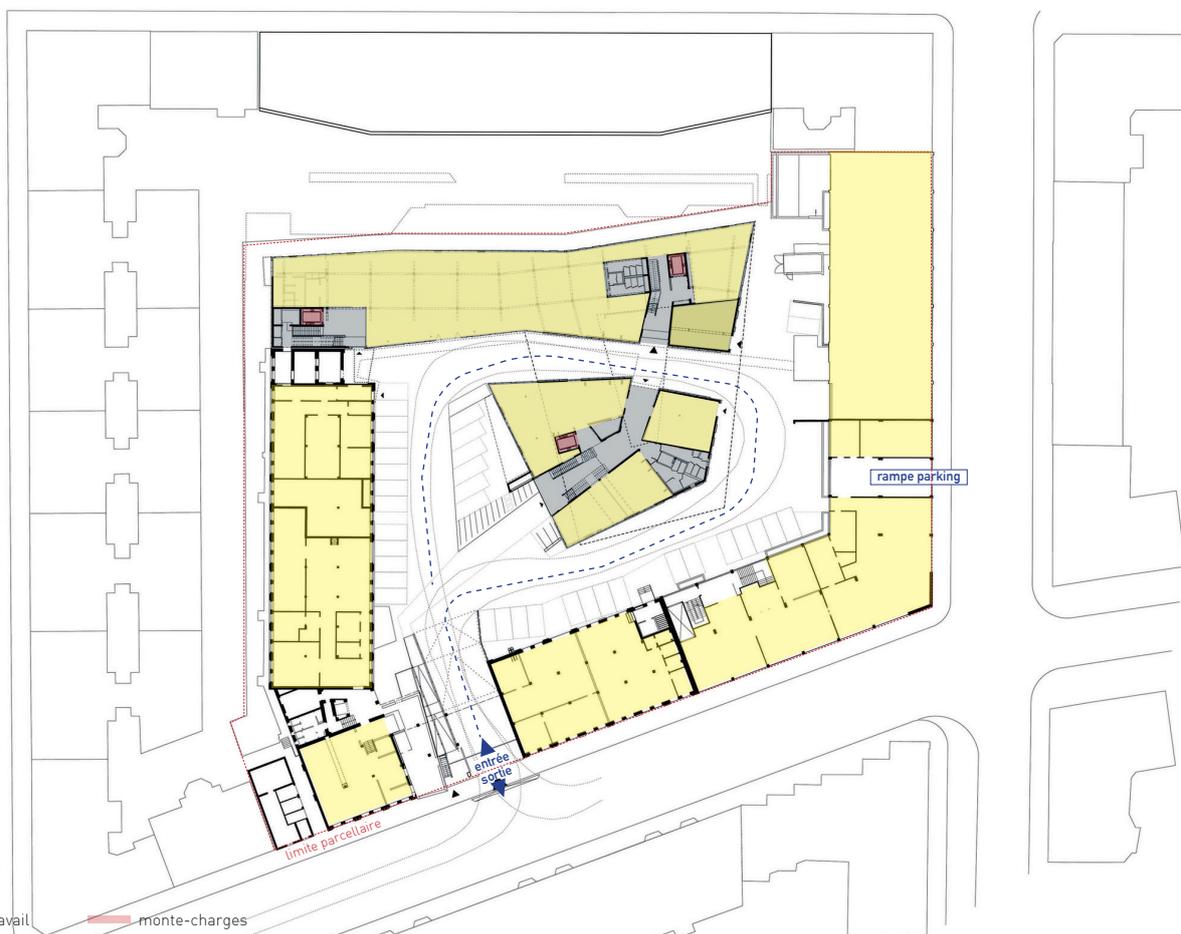
MUTUALISATION

Infrastructures externes	stationnement, accès logistiques
--------------------------	-------------------------------------

Infrastructures internes	monte-charges (3) ascenseurs stationnement
--------------------------	--

Services	sans
----------	------

* estimation



DENSITÉ ET MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

scope développement sur mandat de la DGTI et du SPEI | canton de Vaud | août 2022