

# 15 MORGENSTERN

Frauenfeld (CH)  
2014

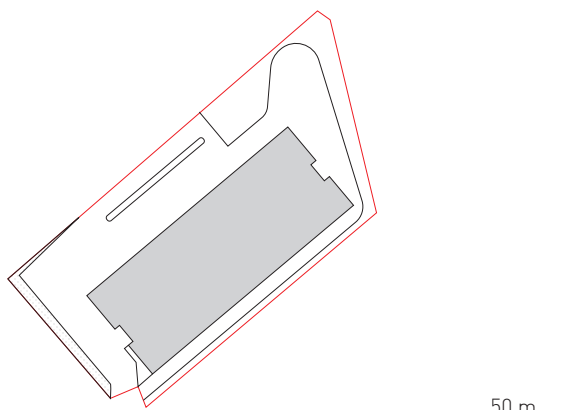
**Propriétaire**  
MORGENSTERN AG  
(ZAUNTEAM)

**Architecte**  
MEYER STEGEMANN Architekten

Hôtel logistique et industriel  
avec stratification des activités  
se reflétant dans la composition  
architecturale du bâtiment par la  
forme et les matériaux employés.

foncier  
10 / 25'000 m<sup>2</sup>

surface bâtie  
10 / 25'000 m<sup>2</sup>



Le bâtiment du parc Morgenstern s'affirme comme un repère puissant le long de l'autoroute A7 sur la périphérie Est de Frauenfeld, en lisière de zone agricole.

Le projet a été développé suite à la relocalisation de l'entreprise Zaunteam, initialement sur la base d'un programme de bureaux. Les architectes ont ainsi convaincu leur client de superposer les surfaces administratives aux espaces de stockage.

Le concept architectural est une allégorie du temple classique où la vaste couverture aussi grande qu'un terrain de football abrite un espace d'entrepôts sur près de 14m de haut.

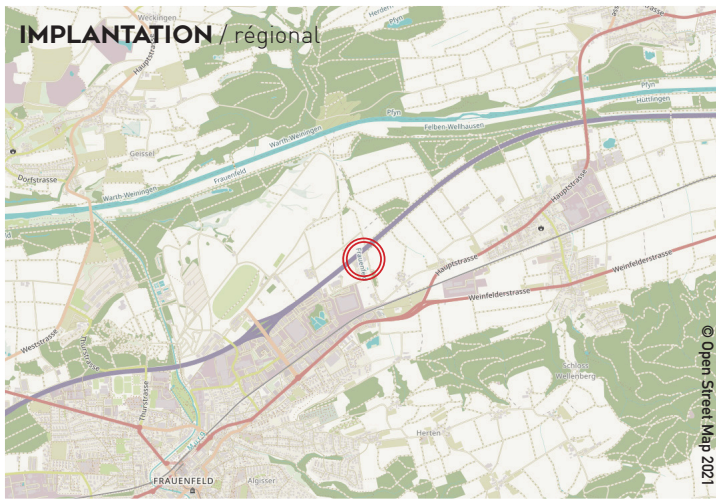
Les bureaux sont contenus au sein même de la structure en bois qui compose la toiture, et le socle massif de béton contient les stationnements nécessaires à l'activité du site ainsi que d'autres locaux commerciaux.

La qualité du sol a contraint à envisager la construction du parking en rez-de-chaussée, déconnectant alors l'espace d'entrepôts du niveau du sol. La livraison est alors assurée grâce à une jeu de rampes accolées au linéaire important de la façade sur l'autoroute.

L'espace d'entrepôts se décompose en un espace central de grande hauteur et de deux zones de stockage adjacentes développées sur deux étages. Celles-ci s'appuient sur 2 imposants murs de refends de béton qui constituent la structure principale du bâtiment.

Les espaces de bureaux sont reliés au rez-de-chaussée par l'intermédiaire de 2 noyaux disposés sur chacune des 2 façades étroites du bâtiment. Les 6'000 m<sup>2</sup> de toiture bénéficient de deux patios qui permettent d'apporter de la lumière naturelle au cœur de la surface et de structurer l'espace. Le plan ainsi généré reste néanmoins très ouvert et permet ainsi une grande flexibilité d'usage. Enfin, disposés à plus de 14 m de hauteur, les bureaux ont un atout indéniable avec une vue panoramique sur le paysage environnant.

<b>Affectation</b>	Industriel
<b>Foncier</b> (STd)	13'540 m <sup>2</sup>
<b>Bâti</b> (SBP hors-sol)	20'000 m <sup>2</sup>
<b>Volume</b> (hors-sol)	88'500 m <sup>3</sup>
<b>COS</b>	0,4
<b>CUS</b>	1,5
<b>IM</b>	7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Hauteur max</b>	21 m
<b>Nombre de niveaux</b>	3 à 5
<b>Nombre de niveaux souterrains</b>	0
<b>Distance aux limites</b> (mini.)	9 m
<b>Stationnement</b>	0,8 pl./100 m <sup>2</sup> 67 pl. (extérieur) 87 pl. (intérieur)



## IDENTITÉ

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

## LOCALISATION

Implantation	périphérie d'agglomération
Contexte	industriel et agricole
Accessibilité	route
Visibilité	premier rideau (autoroute)

## MONTAGE

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

## PROGRAMME

Activités	stockage, bureaux, services, restauration
-----------	--

Part d'industrie/artisanat	75% du programme *
Divisibilité	nc
Nombre d'entreprises	plus de 5
Profil des entreprises	industrie et artisanat

## MUTUALISATION

Infrastructures externes	stationnement, accès (rampe) et aires logistiques (poids lourds)
--------------------------	---

Infrastructures internes	monte-charges (2) ascenseurs (2) accès logistiques (poids lourds)
--------------------------	---

Services	restauration <i>* estimation</i>
----------	-------------------------------------

