



# ENSEMBLE RÉSIDENTIEL «RUCHENBERG»

NOUVELLE CONSTRUCTION: APPARTEMENTS / BAD RAGAZ – SG

N° 12030F

Maître de l'ouvrage  
C&C SWISSINVEST AG  
Hornbachstrasse 50  
8008 Zurich

Représentant du  
maître de l'ouvrage  
MS Bautreuhand AG  
Glärnischstrasse 18  
8002 Zurich

Entreprise totale  
HRS Real Estate AG  
Walzmühlestrasse 48  
8501 Frauenfeld

Direction de projet  
HRS Real Estate AG  
Heiligkreuz 44  
FL-9490 Vaduz

Architecte  
Jakob Ruosch  
Bondastrasse 31  
7000 Coire

Ingénieur civil  
Bureau d'ingénierie Flüttsch AG  
Kasernenstrasse 20  
7000 Coire

Bureaux techniques  
Ingénieur électrique:  
Scherler AG  
Wiesentalstrasse 101  
7000 Coire

Ingénieur CVCS:  
Oecotec AG Landquart  
Schulstrasse 35  
7302 Landquart

Architecte paysagiste  
NA Alge Landschaftsarchitekten  
Fuchsgasse 21  
9443 Widnau

Coordonnées  
Ruchenbergweg 1, 3, 5, 7  
7310 Bad Ragaz

Réalisation 2013–2015



## SITUATION / HISTORIQUE

Les quatre immeubles modernes du lotissement «Ruchenberg» se situent dans le paisible quartier de Weilig à Bad Ragaz (SG), à seulement quelques minutes à pied du centre du village. Sur mandat de l'investisseur, HRS Real Estate AG a repris à brève échéance un projet de construction aux contours déjà entièrement définis pour le réaliser: en l'espace de seize mois, 20 logements destinés à la vente ont été érigés sur l'ancien site vierge.

## CONCEPT

Le lotissement «Ruchenberg» a été réalisé de manière classique en béton armé et maçonnerie. Au sous-sol, on trouve les différentes caves ainsi qu'un garage commun.

Chaque immeuble comprend un appartement sous les toits et quatre appartements de 3½ ou 4½ pièces.

Grâce au concept architectural moderne, ces appartements clairs sont baignés de lumière. Le sol des pièces de séjour et des chambres à coucher sont en parquet, les salles d'eau, cuisines et cages d'escaliers sont munies de plaques de céramiques. Des cuisines intégrées de premier choix soulignent la haute qualité de l'aménagement. Les jardins individuels et grandes terrasses donnent une vue sur les zones de végétation.

Afin de protéger l'intimité des propriétaires, des buissons et îlots de plantes ont été placés entre jardins et bâtiments; le lotissement dispose également de sa propre aire de jeux. Une partie des espaces verts a été rendue praticable pour servir d'accès aux pompiers en cas d'urgence.



Edité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION





## PARTICULARITÉS

La tâche la plus délicate a consisté à surmonter la difficulté causée par un goulot d'étranglement de seulement 3,2 m de large dans l'accès au chantier, entre un mur extérieur et un mur en béton. Elle a rendu d'autant plus nécessaires la planification précise et la coordination du déroulement du chantier et de la logistique pour les fournisseurs. Malgré cela, seulement douze mois se sont écoulés entre la mise en chantier et la remise de la première maison.

La remise de l'ouvrage a eu lieu en quatre étapes. Les premiers appartements étaient déjà habités et le parking souterrain déjà utilisé, alors qu'avancait encore la construction des unités restantes. Les souhaits des propriétaires ont nécessité beaucoup de flexibilité de la part des entreprises impliquées. D'importantes modifications dans la planification ont par exemple été opérées

pendant la phase de la construction, comme la fusion de deux appartements en une seule et grande habitation ou encore la pose d'un sauna sur une terrasse. Les requêtes concernant les problèmes d'émissions sonores pour installer des spas sur deux terrasses ont pu être satisfaites.

## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE/DURABILITÉ

Les valeurs d'isolation de cet ensemble résidentiel satisfont aux standards élevés du label Minergie. Aucune certification n'a été ciblée, car le maître de l'ouvrage n'a pas souhaité équiper les immeubles de ventilation contrôlée. L'énergie thermique est fournie par une pompe à chaleur au bilan neutre en CO<sub>2</sub>, qui prélève la chaleur nécessaire dans les eaux souterraines et la dirige dans le système de chauffage avec chauffage au sol. L'eau refroidie retourne dans le sol via un dispositif d'infiltration.



## CARACTÉRISTIQUES

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Coût total:                         | <b>environ CHF 10 millions</b> |
| Volume SIA:                         | <b>16 200 m<sup>3</sup></b>    |
| Surface de la parcelle:             | <b>3 400 m<sup>2</sup></b>     |
| Surface brute de planchers:         | <b>2 915 m<sup>2</sup></b>     |
| Sous-sol:                           | <b>1</b>                       |
| Étages supérieurs:                  | <b>2</b>                       |
| Étage en attique:                   | <b>1</b>                       |
| Surface utile totale appartements : | <b>2 910 m<sup>2</sup></b>     |
| Appartements 3½ pièces:             | <b>9</b>                       |
| Appartements 4½ pièces:             | <b>7</b>                       |
| Appartements en attique 4½ pièces:  | <b>4</b>                       |
| Places de parc                      |                                |
| Extérieures:                        | <b>4</b>                       |
| Couvertes (garage souterrain):      | <b>29</b>                      |