



# ENSEMBLE D'HABITATIONS TIÈCHESTRASSE

LOGEMENTS EN PPE WIDLIVING ET LOGEMENTS COOPÉRATIFS  
ZURICH-WIPKINGEN – ZH

## Ouvrage 12055F

**Maître de l'ouvrage**  
HRS Investment AG  
Walzmühlestrasse 48  
8501 Frauenfeld

**BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals**  
Imfeldstrasse 60  
8037 Zurich

**Entreprise totale**  
HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zurich

**Architecte**  
Buchner Bründler  
Architekten AG  
Utengasse 19  
4058 Bâle

**Architecte paysagiste**  
Fontana  
Landschaftsarchitektur GmbH  
Murbacherstrasse 34  
4056 Bâle

**Ingénieur civil**  
Urech Bärtschi Maurer AG  
Röschbachstrasse 22  
8037 Zurich

**Bureaux techniques**  
Fassadenplaner Holzbau:  
Makiol Wiederkehr AG  
Industriestrasse 9  
5712 Beinwil am See

**Chauffage/ventilation:**  
Todt, Gmür + Partner AG  
Goldschläggstrasse 16  
8952 Schlieren

**Planification sanitaire/  
coordination:**  
HuuSTECHNIK Rechberger AG  
Leutschenbachstrasse 45  
8050 Zurich

**Ingénieur en électricité:**  
HKG Engineering AG  
Im Langacker 20  
5405 Baden

**Physique du bâtiment:**  
Kopitsis Bauphysik AG  
Zentralstrasse 52 A  
5610 Wohlen

**Coordonnées:**  
Tièchestrasse 71 – 77  
8037 Zurich

**Adresse de la partie  
coopérative:**  
Tièchestrasse 51 – 65  
8037 Zurich

**Conception**  
2010 – 2014

**Réalisation**  
2014 – 2017

Edité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## SITUATION / HISTORIQUE

La Tièchestrasse part de la Bucheggplatz, sur la ligne de partage des eaux entre la vallée de la Limmat et le Glatttal, au nord-ouest de Zurich. Elle longe le flanc du Käferberg et grimpe en direction du haut plateau du Hönnggerberg. La route de transit relie l'hôpital Waid, le campus de l'EPFZ sur le Hönnggerberg et le quartier urbain Affoltern. Elle constitue également la limite entre

la zone résidentielle en aval, l'espace de détente de la forêt du Käferberg et une ceinture de jardins familiaux.

La surface occupée par l'actuel ensemble d'habitations accueillait autrefois des maisons du personnel de l'hôpital, des édifices de deux à trois étages des années 1950. La ville de Zurich a cédé en droit de superficie un terrain escarpé de 17 700 m<sup>2</sup>, le «Waid», en vue d'y construire un nouveau lotissement. La parcelle est orientée plein





sud et offre une vue magnifique sur le centre-ville, le lac, les Alpes et la vallée de la Limmat. Deux tiers du terrain ont été dévolus à la construction de logements d'utilité publique et un tiers à des logements en PPE. Répondant à une procédure de candidature de la ville, la Coopérative d'habitation du personnel de la Confédération (BEP) et HRS Real Estate AG ont développé un projet commun. En sa qualité d'entreprise totale, HRS Real Estate AG était responsable de la conception et de l'exécution du projet, avec pleine garantie des coûts, de la qualité et des délais. La BEP et HRS Investment AG ont agi en tant qu'investisseurs.

## CONCEPT/ARCHITECTURE

Le complexe se compose de deux barres compactes de quatre à cinq étages situées le long de la Tièchestrasse. Elle sont rythmées par de larges baies vitrées, des loggias et des terrasses de toit lovées dans les bâtiments. Ces derniers sont parfaitement intégrés dans un parc, une prairie maigre ayant été aménagée aux alentours. L'ensemble crée des connexions avec les autres espaces verts du voisinage. Espacées entre elles d'environ 60 mètres, les deux constructions sont implantées en fonction du tracé légèrement incurvé des courbes de niveau. Composé de logements en PPE, le bâtiment à l'Ouest oppose sa linéarité à la convexité de la Tièchestrasse. Long de 120 mètres, le WaidLiving comprend 30 logements en PPE qui sont groupés autour de quatre cages d'escaliers adossées à la pente. Les entrées d'immeuble sont accessibles par des passerelles. À sa limite Ouest, la hauteur du bâtiment passe de quatre à trois étages.



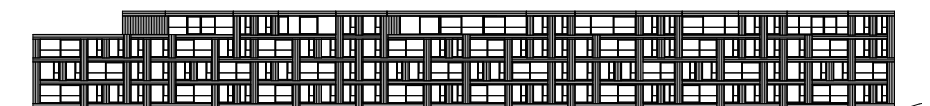
Plan de situation avec le WaidLiving (à gauche) et la partie en coopérative (à droite)

L'élément central des logements en PPE est un espace séjour-salle à manger orienté en direction de la pente et la vallée. Il est clairement surélevé au nord. Les fenêtres pleine hauteur assurent le maximum de lumière naturelle. Côté vallée, ces zones bénéficient d'un accès direct avec les loggias ou les terrasses. Les logements en PPE sont caractérisés par un standard de construction élevé.

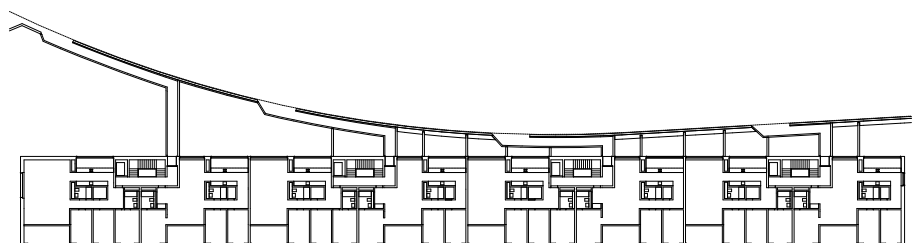
Longue de 240 mètres, la barre à l'Est du complexe comprend 75 appartements en coopérative. Elle s'articule en huit paliers échelonnés sur la montée de la Tièchestrasse. A son niveau le plus bas, le nombre d'étages est limité à quatre. Des rampes inclinées relient les huit entrées d'immeuble à la Tièchestrasse, qui présente ici une courbe concave. La partie inférieure de cette barre abrite des espaces communs, comme des salles de loisirs, des places pour les vélos, une garderie ainsi qu'une zone de rencontres et de promenade couverte. L'ordonnement de la barre et les décalages horizontaux ont permis aux architectes de Buchner Bründler de concevoir différents types de logements. Toutes les chambres sont orientées au sud, avec accès à la strate de balcons continue. Les prix à la location des logements en coopérative, au même titre que les prix d'achat pour les appartements en PPE, visent principalement la classe moyenne.

## PARTICULARITÉS

Les huit corps de bâtiments interconnectés de la partie en coopérative offrent une infinie diversité. Environ un tiers est constitué d'appartements de deux et trois pièces, tandis qu'un autre tiers est composé de logements de quatre et cinq pièces. Une riche mixité de logements, complétée par trois appartements une pièce, une salle de bain commune, trois chambres séparées (sans cuisine), une chambre d'hôtes, un bistro et un espace commun. Les deux bâtiments présentent une façade en bois à l'identique, de



Façade Sud WaidLiving



2<sup>e</sup> étage WaidLiving



couleur sombre. L'enveloppe laisse apparaître un maillage d'éléments horizontaux et verticaux dégageant une impression de légèreté. Cette construction en bois avec structure porteuse en béton est gage d'une protection thermique de haute qualité.

## ÉNERGIE / DURABILITÉ

Au bénéfice d'une isolation efficace de l'enveloppe, de sondes géothermiques, de pompes à chaleur et d'une ventilation contrôlée dans les appartements, les deux bâtiments répondent au standard Minergie. Une installation de panneaux photovoltaïques en toiture assure les besoins en électricité des pompes à chaleur.

## CONSTRUCTION DURABLE

- Isolation thermique élevée de l'enveloppe
- Sondes géothermiques/pompe à chaleur
- Ventilation contrôlée dans les appartements
- Installation photovoltaïque
- Standard Minergie

## CARACTÉRISTIQUES

Coûts globaux:	<b>CHF 64 millions</b>
Surface du terrain:	<b>17700 m<sup>2</sup></b>
Surface bâtie (emprise au sol):	<b>4076 m<sup>2</sup></b>
Volume total:	<b>75665 m<sup>3</sup></b>
Partie en PPE:	<b>24779 m<sup>3</sup></b>
Partie coopérative:	<b>50886 m<sup>3</sup></b>
Surface environnante:	<b>13624 m<sup>2</sup></b>
Niveaux	
Hors sol:	<b>4-5</b>
Sous-sol:	<b>2</b>
Partie coopérative	
Appartements 1 pièce:	<b>3</b>
Appartements 2 pièces:	<b>26</b>
Appartements 3 pièces:	<b>23</b>
Appartements 4 pièces:	<b>17</b>
Appartements 5 pièces:	<b>6</b>
Chambres avec douche:	<b>3</b>
Chambre d'hôte:	<b>1</b>
Bistro (cuisine, douche / WC):	<b>1</b>
Salle de bain en commun:	<b>1</b>
Espace commun:	<b>1</b>
Garderie:	<b>1</b>
Places de parc	
Partie en PPE:	<b>37</b>
Places supplémentaires pour motos:	<b>4</b>
Partie coopérative:	<b>33</b>
Places supplémentaires pour motos:	<b>5</b>
Places visiteurs / Mobility / Kita:	<b>12</b>