



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
Goldschlägstrasse 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 m², le «Waid», en vue d'y construire un nouveau lotissement. La parcelle est orientée plein

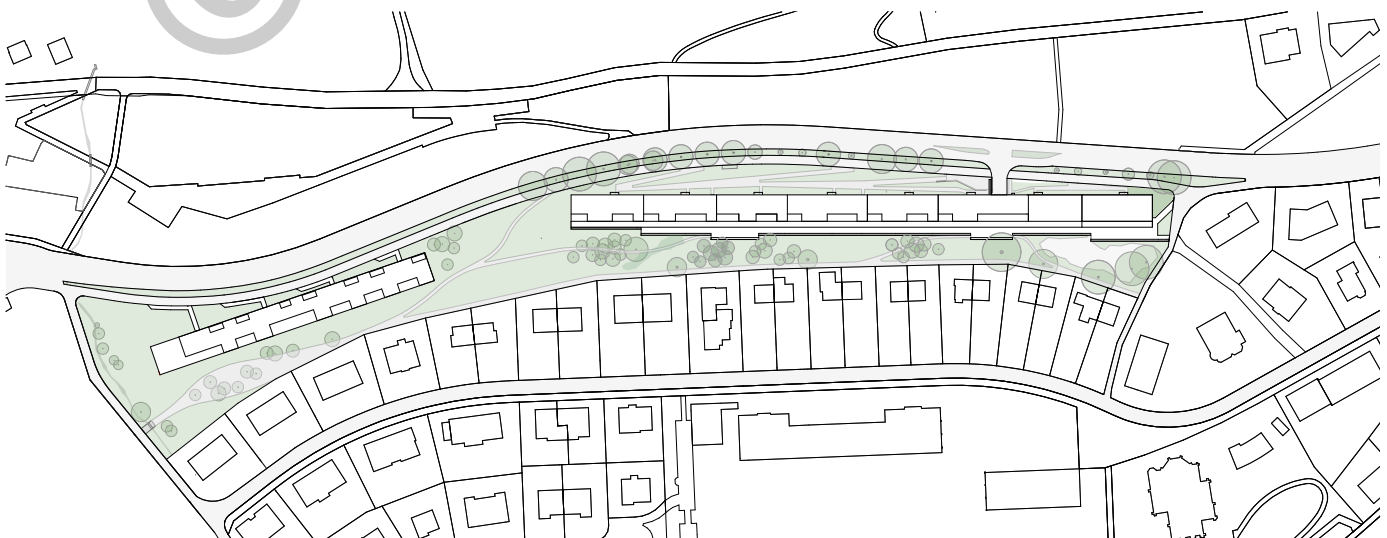




sud et offre une vue magnifique sur le centre-ville, le lac, les Alpes et la vallée de la Limmat. Deux tiers du terrain ont été dévolus à la construction de logements d'utilité publique et un tiers à des logements en PPE. Répondant à une procédure de candidature de la ville, la Coopérative d'habitation 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.



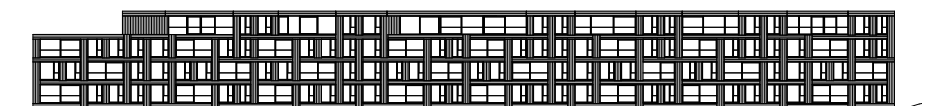
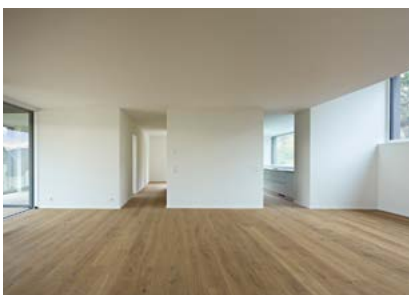
Plan de situation avec le WaidLiving (à gauche) et la partie en coopérative (à droite)

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.

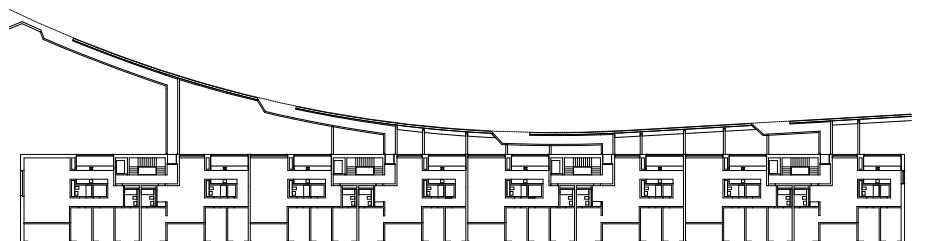
Longue de 240 mètres, la barre à l'Est du complexe comprend 75 appartements en coopérative. Elle s'articule en huit paliers échelonnés sur la montée de la Tièchestrasse. A son niveau le plus bas, le nombre d'étages est limité à quatre. Des rampes inclinées relient les huit entrées d'immeuble à la Tièchestrasse, 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^e 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:	CHF 64 millions
Surface du terrain:	17700 m²
Surface bâtie (emprise au sol):	4076 m²
Volume total:	75665 m³
Partie en PPE:	24779 m³
Partie coopérative:	50886 m³
Surface environnante:	13624 m²
Niveaux	
Hors sol:	4-5
Sous-sol:	2
Partie coopérative	
Appartements 1 pièce:	3
Appartements 2 pièces:	26
Appartements 3 pièces:	23
Appartements 4 pièces:	17
Appartements 5 pièces:	6
Chambres avec douche:	3
Chambre d'hôte:	1
Bistro (cuisine, douche / WC):	1
Salle de bain en commun:	1
Espace commun:	1
Garderie:	1
Places de parc	
Partie en PPE:	37
Places supplémentaires pour motos:	4
Partie coopérative:	33
Places supplémentaires pour motos:	5
Places visiteurs / Mobility / Kita:	12