



# LICHTHOF

CENTRE INTERGÉNÉRATIONNEL ET MULTIFONCTIONNEL  
USTER – ZH

Ouvrage 12057F

**Maître de l'ouvrage**  
UBS Fund Management  
(Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
8052 Bâle

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

**Architecte**  
gabathuler + partner  
architekten AG  
Bachtelstrasse 25  
8400 Winterthur

**Ingénieur civil**  
Dr. J. Grob & Partner AG  
Technikumstrasse 73  
8400 Winterthur

**Bureaux techniques**  
Ingénieur CVCRS:  
Beag Engineering AG  
Eichgutstrasse 2  
8400 Winterthur

**Planification électrique:**  
enerpeak ag  
Zürcherstrasse 59  
5400 Baden

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

**Architecte paysagiste**  
Hager Partner AG  
Bergstrasse 50  
8032 Zurich

**Coordonnées**  
Oberlandstrasse 52, 56 & 58 /  
Winterthurerstrasse 22 & 26  
8610 Uster

**Conception**  
2011 – 2014

**Réalisation**  
2014 – 2016



## SITUATION / HISTORIQUE

Le Centre intergénérationnel et multifonctionnel Lichthof est délimité par la Winterthurerstrasse, une ancienne route de campagne qui conduit aujourd'hui à la sortie d'Uster, en direction du Nord-Ouest de la ville. Le complexe est implanté à l'intérieur d'un triangle formé par la Winterthurerstrasse et l'Oberlandstrasse. Le terrain plat et presque trapézoïdal était autrefois occupé par une ferme entourée de prés. La zone agricole s'est enrichie,

au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, de bâtiments commerciaux et d'habitation. Cette réalisation récente constitue pour Uster un exemple réussi de densification. L'emplacement, idéalement desservi, s'adapte à une construction multifonctionnelle. La Winterthurerstrasse conduit directement à un accès autoroutier. Le quartier offre par ailleurs différentes possibilités de shopping et de travail.



Edité en Suisse



La gare d'Uster ainsi que le centre-ville ne sont qu'à quelques minutes à pied. La réalisation du complexe a été précédée d'une phase de développement sur plusieurs années menée à bien par bryner entwicklungen ag. La conception du projet définitif porte la signature de gabathuler+partner architekten ag (reprise du projet initial de bryner architekten ag par gabathuler + partner ag en 2015).

#### CONCEPT/ARCHITECTURE

Le plan de base de la nouvelle construction suit les limites de la parcelle et crée un volume composé de modules empilés ouverts sur tous les côtés autour d'une cour intérieure partiellement paysagée. Cette dernière est articulée sur trois niveaux. Les portions de bâtiment longeant la Winterthurerstrasse et l'Oberlandstrasse ont cinq étages. De grandes terrasses s'intercalent entre la zone du socle et les deux étages supérieurs. Les sections transversales de trois étages présentent de larges et hautes ouvertures au niveau de la rue. Jouant le rôle d'interface avec le réseau routier public, elles

facilitent l'accès des piétons et des véhicules motorisés dans la cour intérieure. Les zones d'angle et latérales alternent renforcements et porte-à-faux, éléments qui viennent renforcer l'image de cette architecture mariant structures empilées, corps de bâtiments cubiques, fermés et massifs ainsi que façades aux trames régulières. Il en résulte un complexe marqué par sa grande modularité et ses structures fractionnées s'harmonisant avec l'environnement.

Accessible par une rampe au Nord du site, le parking souterrain de 197 places occupe une grande partie des deux sous-sols. Le premier sous-sol accueille la succursale d'un grand détaillant. Une surface reliée au niveau de la voie publique par des tapis roulants, accessible pour les piétons à partir de la partie Sud du complexe. Le magasin bénéficie au travers de la façade de la lumière du jour. On découvre juste au-dessus des espaces commerciaux et des bureaux légèrement surélevés. Le rez-de-chaussée orienté côté Oberlandstrasse est occupé par une boulangerie offrant un service de restauration ainsi que par des locaux commerciaux, avec accès séparé et places de parc extérieures.



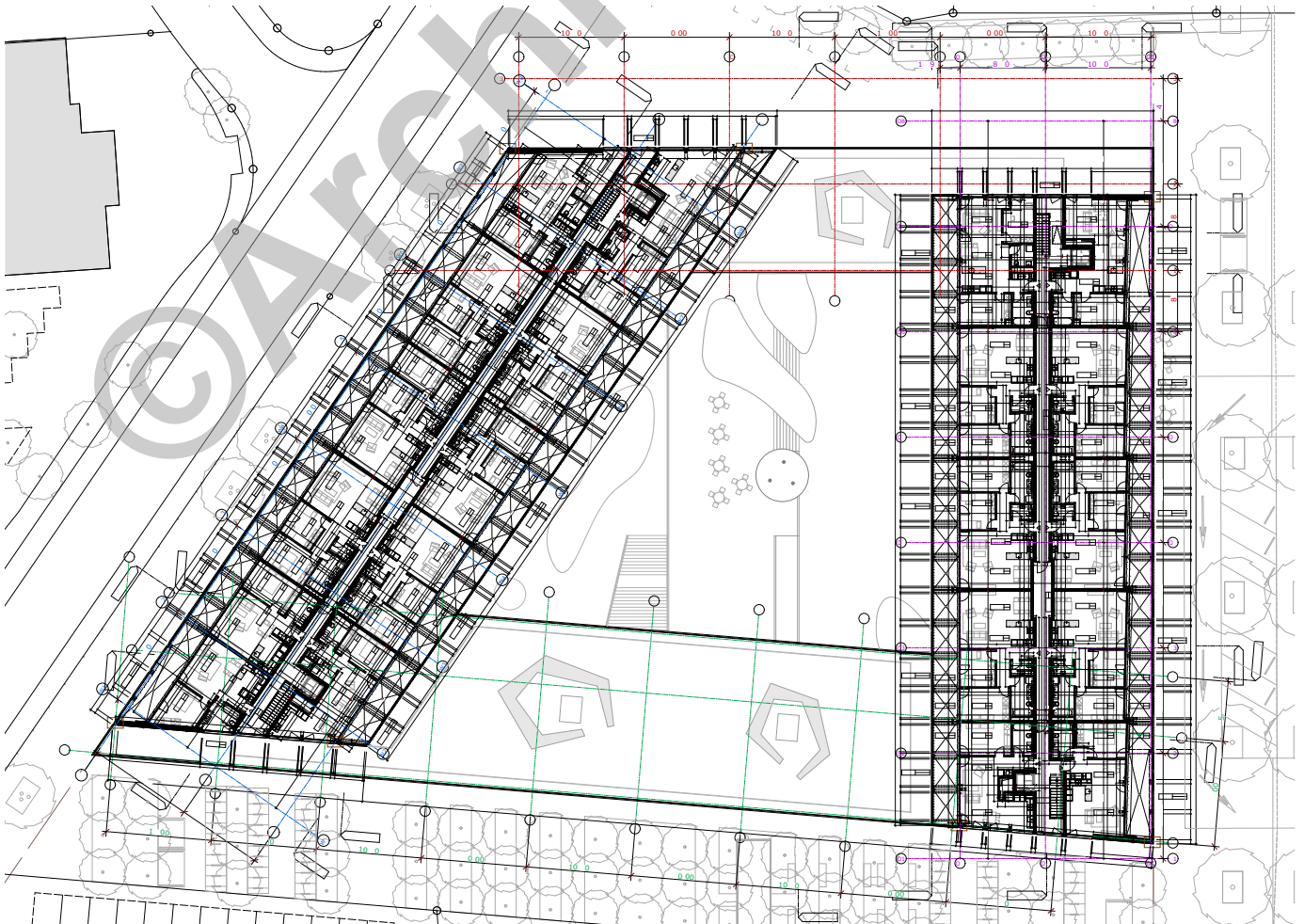
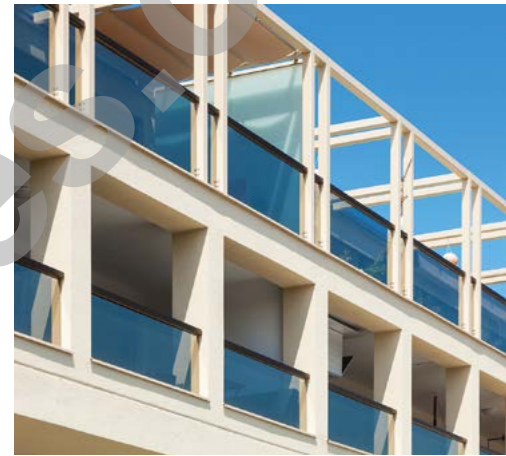


Côté cour, le restaurant a pu aménager un café-promenade en dessous de l'ouverture de terrasse et des étages légèrement en porte-à-faux.

Aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, on trouve seulement les ailes transversales entre les espaces de terrasses. La partie Sud de la portion transversale accueille le Centre de soins Neuwies destiné aux personnes âgées. Sa salle à manger est aménagée sur la terrasse située au-dessus de l'Oberlandstrasse. Réparties de chaque côté d'un long couloir central, les 46 chambres individuelles et les trois chambres à deux lits du centre disposent toutes de spacieuses loggias. La terrasse donnant sur la Winterthurerstrasse permet

d'accéder directement à la zone publique de la cour. Un généreuse cascade d'escaliers mène, via le niveau intermédiaire, au réseau routier de la ville. On arrive aux deux terrasses par la cage d'escaliers de la zone Nord. Celle-ci abrite une partie des 54 appartements pratiquement tous équipés d'une loggia ou d'une terrasse. Ils sont orientés côté cour et en direction des surfaces aménagées le long de la façade Est.

Également composés de logements, les deux derniers étages ont été érigés le long des deux routes déjà mentionnées. Ces unités sont accessibles par un couloir central. Les occupants de ces appartements de 1,5 à 4,5 pièces proposés en location – segment



Plan de l'attique



de prix moyen – peuvent bénéficier en cas de besoin d'un contrat d'assistance avec le Centre de soins pour personnes âgées Neuwies. Ce contrat est particulièrement attractif pour les personnes qui entendent profiter de la vie en commun au sein du Lichthof et des avantages de la ville. Il comprend notamment un service d'appels d'urgence 24 heures sur 24, la participation à l'exploitation du centre et un service de nettoyage et de conciergerie.

### EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le centre intergénérationnel et multifonctionnel Lichthof répond au standard Minergie. La chaleur récupérée dans les surfaces commerciales et de vente de détail est utilisée comme source d'énergie pour les deux pompes à chaleur et, à travers celles-ci, est amenée à un niveau de température adéquat pour assurer le chauffage du bâtiment. Si la chaleur récupérée est insuffisante, l'air

est également utilisé comme source d'énergie via des unités extérieures. Un accumulateur d'une contenance de 18000 litres est à disposition. Des panneaux solaires thermiques à haut rendement assurent la production d'eau chaude sanitaire. Afin d'en assurer le bon fonctionnement et en cas de grands froids, une chaudière à gaz à condensation vient compléter l'installation.

### CARACTÉRISTIQUES

Coûts globaux:	CHF 70 millions
Cubage:	76 950 m <sup>3</sup>
Surface utile:	9 233 m <sup>2</sup>
Places de parc	
Parking souterrain:	212
Places extérieures:	10

