



# ENSEMBLE RÉSIDENTIEL ALTWIESEN

BÂTIMENTS NEUFS DE REMPLACEMENT  
ZURICH – ZH

Ouvrage 12060F

**Maître de l'ouvrage**  
Immobilien-gesellschaft  
IMMOSIP AG  
c/o UBS Fund Management  
(Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Bâle

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

**Architecte**  
Gmür & Geschwëntner  
Architekten AG  
Flüelastrasse 31a  
8047 Zurich

**Ingénieur civil**  
Thomas Boyle + Partner AG  
Imfeldstrasse 29  
8037 Zurich

**Bureaux techniques**  
HLKS Ingenieur:  
3-Plan Haustechnik AG  
Albert-Einstein-Strasse 15  
8404 Winterthur

**Ingénieur en électricité:**  
IBG G. Graf AG Engineering  
Hintermühlenstrasse 4  
8409 Winterthur

**Physique du bâtiment:**  
Zehnder & Kälin AG  
Römerstrasse 21  
8400 Winterthur

**Architecte paysagiste**  
Studio Vulkan  
Landschaftsarchitektur GmbH  
Vulkanstrasse 120  
8048 Zurich

**Coordonnées**  
Heerenschürlistrasse 1-9  
8051 Zurich-Schwamendingen

**Conception**  
2009 – 2011

**Réalisation**  
2012 – 2016



## SITUATION / HISTORIQUE

L'ensemble résidentiel d'Altwiesen se situe dans le quartier Schwamendingen, au nord de Zurich. Afin de remédier à la pénurie de logements qui sévissait au sortir de la Seconde Guerre mondiale, un plan directeur avait été établi, prévoyant la construction sur d'anciennes prairies et terres agricoles de plusieurs lotissements entourés d'espaces verts. Le nouveau projet de construction remplace l'un de ces ensembles. Celui-ci avait été érigé de

1953 à 1955 selon un concept d'habitations en rangées propre à l'époque, sur une bande est-ouest parallèle à l'Altwiesenstrasse, loin des grandes voies d'accès. Le site est divisé en deux parties par la Heerenschürlistrasse, une voie sans issue. Le renouvellement du tissu constructif des années 50 s'accompagne d'une utilisation plus intensive de la parcelle, le nombre de logements passant de 200 à 283, les surfaces de planchers disponibles faisant plus que doubler. Pour la ville de Zurich, ce projet est la parfaite illustration de ce que doit être une densification



Edité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION





Plan de situation © Gmür & Geschwentner Architekten AG



urbaine réussie, apportant une valeur ajoutée au quartier. Longtemps, Schwamendingen était un peu excentrée. Aujourd'hui, l'autoroute toute proche, les deux lignes de trams, le Glattalbahnhof et les lignes du S-Bahn traversant le tunnel du Zürichberg offrent une parfaite accessibilité à la ville.

## CONCEPT/ARCHITECTURE

Le concept architectural est le fruit d'une procédure par mandats d'études remportée par le bureau d'architecture Gmür & Geschwentner Architekten AG. Le nouvel ensemble est composé de structures en construction massive respectant un plan rectangulaire: six bâtiments sur deux niveaux composées de duplex ressemblant à des maisons mitoyennes et neuf autres de belle hauteur – jusqu'à huit étages – longs ou plus compacts. Finalement, un mariage réussi entre les lignes basses des habitations mitoyennes formant avec les immeubles voisins des unités aux façades décalées.



Un axe intérieur se dessine entre les corps de bâtiment, en parallèle à l'Altwiesenstrasse. Cette promenade ouverte au public joue le rôle d'espace de rencontres divisé en plusieurs zones aménagées selon un jeu subtil de saillies et de retraits. Une artère piétonne goudronnée et parsemée d'arbres confère une unité à ces lieux traversés par la Heerschülstrasse et propose de nombreuses possibilités de s'asseoir. Un parc paysager a été aménagé aux limites de la propriété, faisant écho à l'esprit de Schwamendingen, où densité accrue rime avec zones de verdure. Les deux étages supérieurs des immeubles présentent des décrochements, permettant à la fois de casser l'aspect massif de la construction et d'offrir des perspectives variées. Les façades crépies, rythmées par des bandeaux horizontaux, sont caractérisées par l'ordonnancement régulier des





ouvertures et le nombre limité de formats de fenêtres. Autant d'éléments qui confèrent harmonie et cohérence à l'ensemble. Au niveau des deux étages supérieurs, cette régularité s'estompe progressivement, les surfaces vitrées des loggias définissant de nouveaux accents visuels.

Le lotissement propose une large gamme de logements de 2½ à 5½ pièces ainsi que des ateliers. Tous sont ouverts sur l'axe intérieur. Les duplex des maisons mitoyennes disposent d'entrées séparées ainsi que d'une parcelle de jardin à l'arrière. Les plans d'étage, étroits et profonds, se prolongent au rez-de-chaussée en façade. Les autres logements sont répartis dans les immeubles allongés et compacts. Le plan d'étage pour le bâtiment compact est presque carré. Il dispose d'une entrée spacieuse. L'espace entrée-séjour bénéficie d'une belle luminosité grâce à sa situation d'angle. Il est prolongé d'un balcon. La cuisine semi-ouverte subdivise cette vaste pièce à vivre directement accessible à partir de toutes les autres pièces. Tout en profondeur, l'appartement type de l'immeuble en longueur hérite de fenêtres dans trois directions et d'un espace extérieur privé conçu comme une loggia d'angle. On retrouve ici aussi le principe de la cuisine semi-ouverte. L'une des chambres donne à la fois accès au séjour et à la cuisine.

Le lotissement est doté de deux grands parkings souterrains situés de part et d'autre de la Heerenschürlistrasse. Les places visiteurs extérieures donnent directement sur la rue. Une garderie a été aménagée au rez-de-chaussée de l'un des bâtiments.







## CONSTRUCTION DURABLE

- Certification Minergie®
- Chauffage à distance

## CARACTÉRISTIQUES

Coûts de construction:	CHF 78 millions
Volume SIA 416 des bâtiments:	144 493 m <sup>3</sup>
Niveaux	
Hors sol:	2-8
Sous-sol:	1
Places de parc	
Parkings sous-terrain:	196
Places de parc visiteurs en surface:	27
Ateliers:	9
Appartements de 2½ pièces:	88
Appartements de 3½ pièces:	108
Appartements de 4½ pièces:	71
Appartements de 5½ pièces:	7

## PARTICULARITÉS

HRS Real Estate AG a supervisé la réalisation de ce projet étape par étape. En sa qualité d'entreprise totale, elle a assumé la pleine garantie des coûts, de la qualité et des délais. La conception individuelle des logements constituait un défi majeur en termes de construction et de gestion de ce projet qui exigeait à la fois expérience et savoir-faire.

## ENERGIE / DURABILITÉ

Le complexe répond au standard Minergie. Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés à 100% par le chauffage à distance. La centrale de ventilation s'inscrit parfaitement dans ce concept énergétique. L'eau en toiture est récupérée dans un bassin de rétention.

