



# GREENCITY – 1<sup>re</sup> ÉTAPE

ZÜRICH – MANEGG

## Ouvrage 10149F

### Maîtres d'ouvrage

WOGENO Zürich (A1)  
Genossenschaft Hofgarten,  
Zürich (A1, B3S)  
Swiss Life, Zürich (B3N, B4N)  
Gemeinnützige Bau- und  
Mietergenossenschaft Zürich  
(GBMZ), Zürich (B4S)  
Stiftung Wohnungen für  
kinderreiche Familien,  
Zürich (B4S)

### Développeur du site

et Entreprise Totale  
Losinger Marazzi AG  
Hardturmstrasse 11  
8005 Zürich

### Partenaire développement

du site:  
Stadt Zürich, Hochbau-  
departement, Amt für  
Städtebau

### Architectes

EM2N, Zürich (A1)  
Adrian Streich Architekten,  
Zürich (B3S)  
Diener & Diener, Bâle  
(B3N, B4N)  
Zita Cotti Architekten,  
Zürich (B4S)

### Contractant énergie

EWZ Energiedienstleistungen  
Tramstrasse 35  
8050 Zürich

### Architecte-paysagiste

Vogt Landschaftsarchitekten AG  
Stampfenbachstrasse 57  
8006 Zürich

### Partenaire infrastructure

Basler & Hofmann AG, Zürich  
EWP AG, Zürich  
Jäckli Geologie AG, Zürich

### Partenaire durabilité et concept énergétique

ADEV AG, Liestal  
Amstein Walther AG, Zürich  
Ernst Basler + Partner AG, Zürich  
EWZ Energiedienstleistungen,  
Zürich

### Coordonnées

Maneggstrasse  
8041 Zürich

Conception 2002-2014

Réalisation 2014-2017



## SITUATION / HISTORIQUE

Greencity se situe au sud-ouest de Zurich. Ce vaste site d'environ 8 hectares est implanté à l'est de la Sihl, rivière rattachée à la vallée du même nom, et de l'Allmendstrasse, la route principale reliant Zoug et Lucerne. Le tracé de la ligne ferroviaire scinde le site en deux entités dissemblables. Avec la station Manegg, Greencity possède sa propre halte S-Bahn. Le quartier est proche de l'autoroute A3 et de la jonction avec l'A1W et le portail est du tunnel de l'Uetliberg.

Une fabrique avait été érigée sur le site au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, un canal de dérivation à la lisière de la forêt assurant l'approvisionnement en énergie. D'abord utilisée comme filature, l'usine s'est transformée par la suite en fabrique de papier. Le parc immobilier s'est alors étendu vers le nord. La vocation industrielle du site a pris fin en 2007. Mais en 2000 déjà, la ville de Zurich avait lancé son concept de développement coopératif Manegg. Une année plus tard, Losinger Marazzi rejoignait l'aventure en devenant développeur de ce projet baptisé Greencity.



Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



Sa mission? Élaborer un plan de quartier et un plan d'aménagement privé, mais aussi rechercher des investisseurs dans la perspective des projets immobiliers à venir. Les travaux pour lesquels Losinger Marazzi a également agi en qualité d'Entreprise Totale ont démarré en 2014.

Comme son nom l'indique, le projet Greencity se veut particulièrement respectueux de l'environnement, que ce soit en termes d'énergie ou de ressources. Les nouvelles constructions répondent ainsi aux exigences de Minergie-P-ECO. En 2012, Greencity est devenu le premier projet en Suisse certifié Site 2000 watts. Les premières recertifications sont intervenues en 2015 et 2017, et d'autres révisions relatives au respect des objectifs en matière de fonctionnement suivront à partir de 2020.

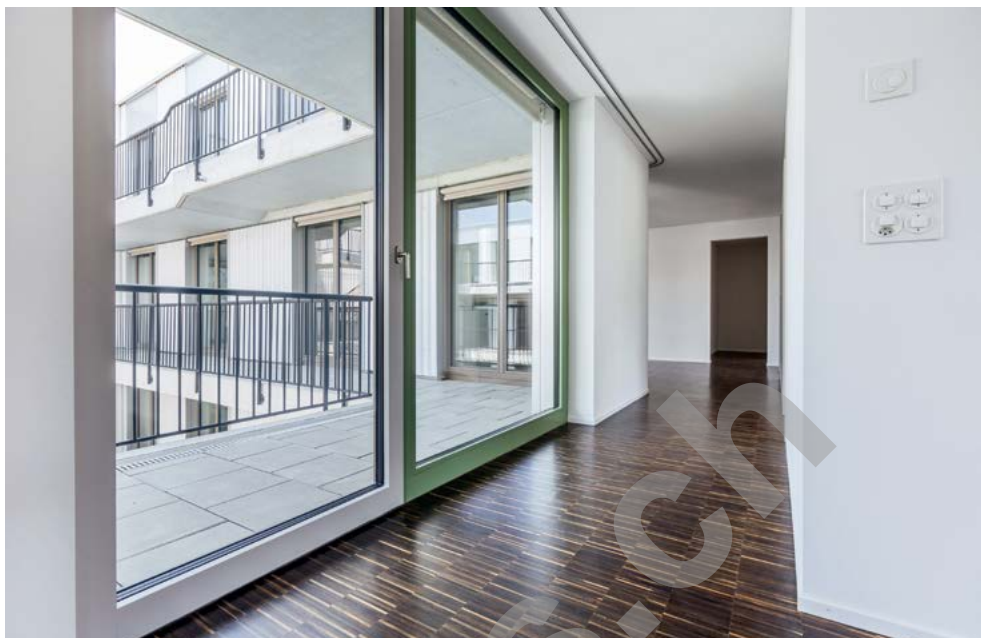




## CONCEPT / ARCHITECTURE

L'aménagement de Greencity s'inscrit dans la ligne du plan d'aménagement privé basé sur un concept urbanistique de Diener & Diener Architekten, à Bâle, et de Vogt Landschaftsarchitekten, à Zurich. Celui-ci propose des espaces habitables destinés à accueillir 2000 personnes et environ 3000 places de travail. Le bâtiment historique de la filature constitue le point d'ancrage du site. Il s'agit du seul bâtiment qui ait été préservé. Le canal rattaché à l'ancienne petite centrale électrique a lui aussi été conservé.

Le projet porte sur la réalisation de douze grands volumes. Dans la partie sud, les immeubles sont regroupés au sein de la zone de la halte Manegg du S-Bahn, de chaque côté de la voie ferrée. Dans la partie centrale et au nord, les constructions laissent apparaître une succession de places. Ces dernières constituent les axes centraux d'accès et de rencontres de Greencity, délimités au sud par la Spinnereiplatz, véritable « porte d'entrée » de ce site au caractère résolument urbain. Entre les grands volumes, des chemins et de larges volées d'escaliers s'ouvrent sur la pente, la lisière de la forêt et le canal de dérivation. La Tuchmacherstrasse longe





le site au travers d'une zone aux allures de parc. Elle est connectée au réseau piétonnier public.

L'accès au trafic motorisé s'effectue au nord du site par la Maneggstrasse, une impasse bordant la voie ferrée, accessible depuis la



route principale et menant à un passage à niveau. Les zones plus à l'est de Greencity sont en grande partie interdites aux véhicules motorisés. Le tronçon reliant l'ancien passage à niveau de la Spindelstrasse, près de la halte du S-Bahn, au bâtiment de l'ancienne filature est réservé aux piétons, au trafic deux-roues et aux véhicules d'urgence. La Ville de Zurich construira sur la Maneggstrasse une nouvelle école et une passerelle piétonnière sur l'Allmendstrasse.

La première étape de Greencity concernait cinq bâtiments d'habitation implantés sur la zone de construction A1, à l'ouest de la halte ferroviaire, sur les zones B4S et B3S au nord de l'ex-filature et de la Spinnereiplatz, et sur les parcelles adjacentes B4N et B3N, au nord du site. Ces « constructions pionnières » tiennent lieu de portail d'entrée au quartier, que ce soit direction sud ou nord. Le concept d'espaces différenciés de Greencity dessine la structure de l'ensemble: les deux cours de B4S et B4N s'ouvrent vers l'est, en direction des espaces verts au pied de la pente, lesquels sont aménagés avec du mobilier spécifique pour les parcs et places de jeux. Direction ouest, les deux volumes et leurs pendants B3S et B3N bordent une succession de places pavées et de petits espaces verts près de la Maneggplatz. Les rez-de-chaussée sont destinés exclusivement à un usage public et aux commerces.



## ÉNERGIE / DURABILITÉ

La structure de Greencity se distingue par l'usage intensif de béton recyclé. Sa part représente 75% du béton utilisé pour la construction des cinq bâtiments de la première étape. L'approvisionnement énergétique est assuré par un contracting engageant les Services industriels de Zurich (EWZ). Il repose principalement sur un système central d'approvisionnement de chaud et de froid fonctionnant avec des pompes à chaleur NH3 d'une puissance de 1200 kW. Les sources d'énergie sont constituées par la nappe phréatique et un accumulateur souterrain couplé à 140 sondes géothermiques. Une chaudière à gaz alimentée par du biogaz permet de couvrir les pics de consommation et intervient en tant que système redondant. Le réchauffement de l'eau sanitaire s'effectue de manière décentralisée dans chaque bâtiment avec d'autres pompes à chaleur CO<sub>2</sub>.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

Première certification de Suisse Site 2000 watts (Office fédéral de l'énergie)  
Minergie-P-ECO

## CARACTÉRISTIQUES

Surfaces de logements 1 <sup>re</sup> étape	45 967 m <sup>2</sup>
Surfaces commerciales 1 <sup>re</sup> étape	3 401 m <sup>2</sup>
Appartements de 1 ½ pièces	3
Appartements de 2 ½ pièces	116
Appartements de 3 ½ pièces	143
Appartements de 4 ½ pièces	116
Appartements de 5 ½ pièces	52
Appartements de 6 ½ pièces	4
Étages	
Hors sol	6-8
Souterrain	1
Places de parc	
Parkings souterrains	2
Voitures	275
Motos	34
Vélos	1 229