



# BIRMENSCHDORFER-/HALDENSTRASSE

## ZURICH - ZH

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Swiss RE Investments AG  
Direct Real Estate AG  
Mythenquai 50/60  
8002 Zurich

### ENTREPRISE GÉNÉRALE

HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zurich

### ARCHITECTES

ADP Architektur Design AG  
Seefeldstrasse 193  
8008 Zurich

### INGÉNIEURS CIVILS

Henauer Gugler AG  
Giesshübelstrasse 62  
8045 Zurich

### BUREAUX TECHNIQUES

INGÉNIEURS EN ÉLECTRICITÉ  
Wyder Elektroplanung GmbH  
Asylstrasse 74  
8032 Zurich

### INGÉNIEURS CVC

Leimgruber Fischer  
Schaub AG  
Ehrendingerstrasse 10  
5408 Ennetbaden



## NOUVELLE CONSTRUCTION ET TRANSFORMATION

**HISTORIQUE/SITUATION** > La Birmensdorferstrasse, dans l'ouest de la ville de Zurich, est une artère urbaine traditionnelle de type boulevard avec une ligne de tram. Elle monte en pente douce jusqu'au Triemli, un carrefour au pied de l'Uetliberg. Dans sa partie inférieure, elle traverse la Haldenstrasse en diagonale. Elle est aménagée en îlots. Achievé en 1927, le complexe résidentiel délimite l'espace routier en formant un angle aigu au nord-ouest du carrefour. La zone angulaire bien visible avec un local commercial a été élégamment arrondie.

Les appartements étroits ne correspondant plus aux attentes actuelles, un projet de petits appartements a ainsi été lancé dans le cadre d'un mandat d'étude. Afin de déterminer s'il fallait envisager une construction de

remplacement complète ou une conservation partielle du bâti existant, il a fallu tenir compte du fait que le bâtiment arrondi à l'intersection aurait dû être mis en retrait sur la ligne de construction en cas de remplacement, ce qui n'était pas souhaité d'un point de vue urbanistique, car la ville ne veut plus agrandir la rue. Le projet retenu à l'issue de la mise en concurrence comprenait une rénovation de la partie du bâtiment située sur la Birmensdorferstrasse, incluant le bâti rond, et un nouveau bâtiment de remplacement dans la Haldenstrasse.

**CONCEPT/ARCHITECTURE** > Au total, un complexe comptant 67 appartements locatifs, desservis par trois entrées et deux locaux commerciaux, a été construit. Les étages et l'aspect de l'ancien bâtiment ont été conservés.

### COORDONNÉES

Haldenstrasse 167-173,  
Birmensdorferstrasse  
266-268  
8055 Zurich

Conception 2019 - 2022  
Réalisation 2022 - 2024

Édité en Suisse





Les deux parties du bâtiment disposent d'un rez-de-chaussée surélevé, de quatre étages standard et d'un étage mansardé. La cour avant côté rue est structurée par des parvis, des espaces pour conteneurs et des aires de stationnement pour vélos, clairement délimités par des murets. Un élévateur permet d'accéder au parking souterrain depuis la Haldenstrasse. Dans la zone extérieure côté cour se trouve un jardin communautaire avec un chemin sinueux, des surfaces en gravier et des places assises privées devant les appartements du rez-de-chaussée.

Avec sa façade perforée, la construction massive de remplacement s'oriente sur le bâti existant. Côté rue, les fenêtres sont dotées d'appuis de fenêtres distinctifs en fibrobéton. L'isolation extérieure compacte a été affinée avec différentes surfaces rainurées et enduites. Les caissons des stores sont dotés de caches ornementés côté cour. En raison de l'étroitesse du jardin de devant, les appartements du rez-de-chaussée ont été pourvus de loggias encastrées. Dans les étages supérieurs, des balcons en porte-à-faux et une isolation acoustique rythment la façade en crépi. La forme du toit est similaire à celle des toits inclinés que l'on trouve dans le quartier et se confond directement avec le toit de l'ancien bâtiment.

Les plans des appartements sont compacts et tous disposent d'une salle d'eau accessible depuis l'entrée. Les appartements du rez-de-chaussée sont surélevés. Les entrées hautes de plain-pied confèrent au complexe un caractère exclusif. Au sous-sol, les locataires disposent d'une cave, de séchoirs, d'un espace pour les deux-roues et d'un garage avec deux plateformes de stationnement. En outre, un abri a été construit.

**PARTICULARITÉS** > Les cages d'escalier de la partie rénovée du bâtiment de la Birmensdorferstrasse ont été supprimées. L'accès aux appartements se fait désormais par une nouvelle cage d'escalier avec ascenseur qui dessert trois à quatre appartements par étage. Afin de ne pas encombrer l'accès étroit à la cour avec

une cage d'ascenseur, celle-ci a été installée dans le nouveau bâtiment. Le bâtiment existant est désormais accessible par des arcades côté cour, ce qui a non seulement permis de former une adresse claire, mais également de trouver de bonnes solutions en matière de protection contre le bruit et les tremblements de terre. En outre, grâce à la suppression des cages d'escalier, des pièces supplémentaires protégées du bruit ont pu être créées.

#### CARACTÉRISTIQUES

Coût total (CHF)	24 millions
Surface de plancher neuf	5'857 m <sup>2</sup>
Surface de plancher rénové	2'065 m <sup>2</sup>
Volume du bâtiment neuf	18'471 m <sup>3</sup>
Volume du bâtiment rénové	5'960 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements neufs	52
Nombre d'appartements rénovés	15
Surfaces commerciales	233 m <sup>2</sup>
Étages	1 sous-sol, 6 étages
Places de stationnement couvertes	16

