

MEHR ALS WOHNEN

Ce vaste projet d'habitat coopératif
s'est fixé comme objectif de constituer
un quartier.

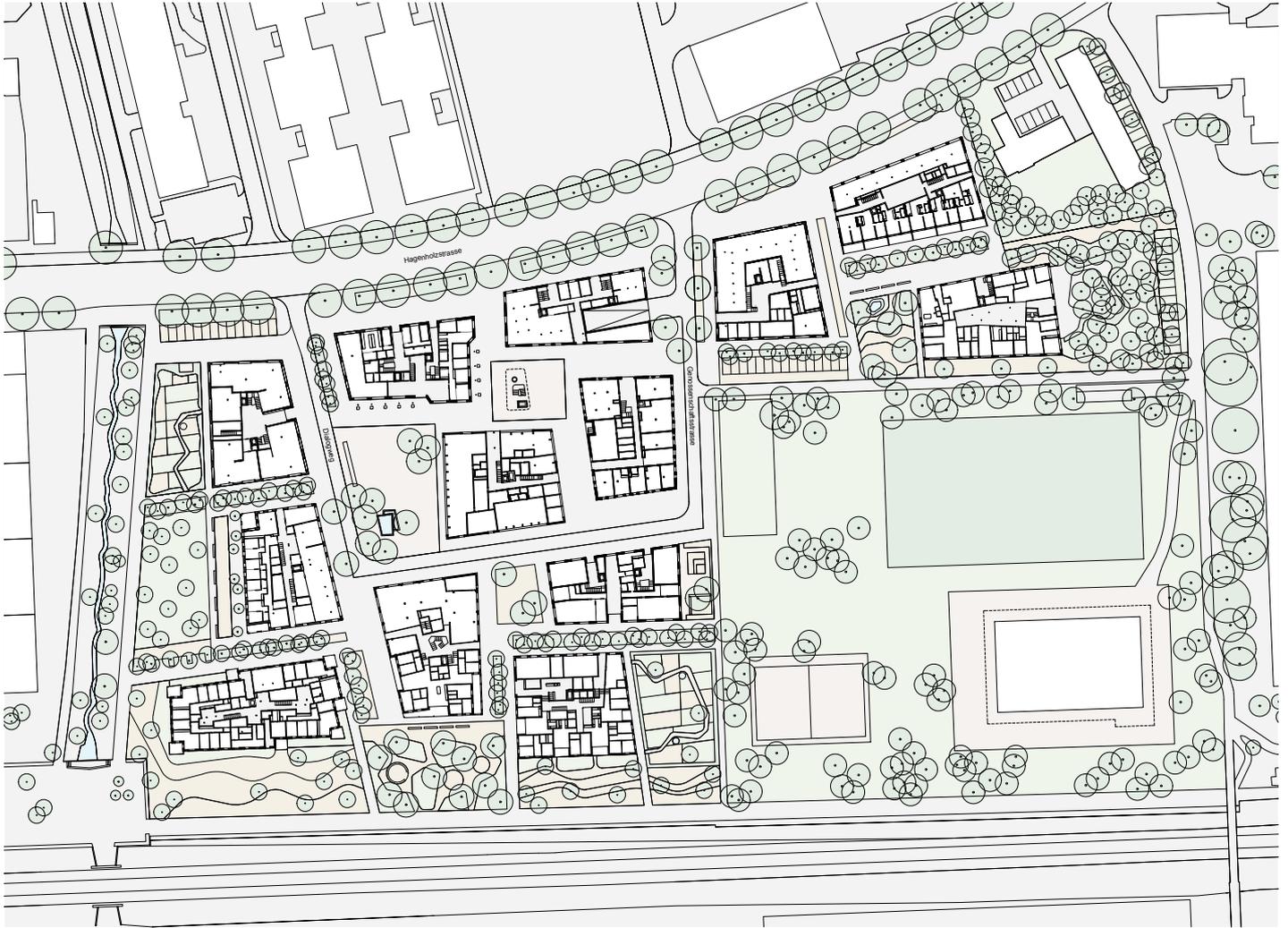
Dominique Boudet

2007 : cette année-là, Zurich célèbre le centenaire de l'engagement de la Ville et des coopératives de logement en faveur du logement social, qui se traduit aujourd'hui par un parc de 50 000 logements à loyer modéré. Les coopératives, principal acteur de ce développement, décident de prolonger cet événement par une grande initiative qui réaffirme leur rôle et un dynamisme retrouvé : réaliser un quartier d'habitation moderne exemplaire. Quelque 65 d'entre elles s'associent et fondent une nouvelle coopérative qui portera un projet ambitieux de plus de 400 logements. Ainsi est né le projet Mehr als Wohnen (Plus que des logements), ses initiateurs reprenant la formule qui servait d'emblème au centenaire. L'opération se mènera en deux étapes : d'abord un appel à idées, ensuite un concours d'architecture, tous deux internationaux ; les cinq lauréats de la première phase étant automatiquement sélectionnés pour la seconde. Deux toutes jeunes agences de Zurich, Futurafrosch et Duplex, vont s'associer pour répondre à la consultation. Exprimée d'une façon très poétique, leur proposition retiendra l'attention du jury. Futurafrosch et Duplex gagneront ainsi leur ticket d'entrée pour la seconde étape et, à la surprise générale, seront déclarés lauréats devant 24 autres équipes ne manquant pas d'expérience.

Les candidats avaient à établir le plan d'ensemble du projet et proposer un mode d'habiter. Le terrain attribué par la Ville, initialement dévolu à l'extension d'une usine d'incinération des déchets, est situé en limite nord de Zurich, à l'extrémité d'un vaste territoire en voie d'urbanisation. Bordé par une voie ferrée, il s'ouvre vers la



1 Vue générale du projet en maquette
(Photo Baugenossenschaft mehr als wohnen)



2



3

2 Plan général (Document Duplex Architekten, FuturaFrosch, Müller Illien Landschaftsarchitekten)
 3 Plan d'étage type de l'immeuble conçu par Duplex Architekten

superbe école récemment construite par Christian Kerez. Un objectif soutient la proposition de Futurafrosch et Duplex: faire un quartier de ville et non pas simplement un grand ensemble (*Siedlung*). Pour cela, ils répartissent le programme en treize bâtiments épais, compacts, de même hauteur (7 niveaux) et disposent ces quadrilatères irréguliers de telle sorte qu'ils définissent des espaces publics diversifiés: rues, places, passages. Ils complètent ce dispositif urbain en installant commerces, services collectifs et bureaux dans les rez-de-chaussée des immeubles et en développant des espaces de jeux et de détente.

En raison de l'importance du projet, la réalisation des bâtiments a été répartie entre les quatre équipes lauréates du concours: Duplex, Futurafrosch, Müller Sigris, Miroslav Šik et pool Architekten.

Pendant six mois après le concours, une phase de dialogue associant architectes et maître d'ouvrage a permis d'établir le masterplan final. Duplex avait établi six règles permettant d'ajuster les bâtiments les uns par rapport aux autres, de tenir l'objectif initial: construire un quartier urbain, tout en laissant une grande liberté aux architectes. Sachant que la grande épaisseur des blocs, qui obligeait à réfléchir sur leur organisation interne, a été source d'innovation spatiale ou fonctionnelle.

Duplex resta fidèle à sa proposition initiale: offrir une forme de cohabitation à des couples sans enfant. Chaque étage comprend deux appartements. Chacun, associant espaces privés et espaces collectifs, fermés et ouverts, permet la cohabitation de quatre ou cinq couples. Chaque couple dispose d'un deux pièces totalement indépendant, le reste de l'appartement étant un vaste espace libre dans lequel le coin salon et la cuisine sont à la disposition de tous les habitants (fig. 3).

Lancée simultanément, la construction des treize bâtiments est déjà très avancée, l'achèvement étant prévu pour le premier semestre 2015.

Fiche technique

Maître d'ouvrage: Baugenossenschaft Mehr als Wohnen

Architectes:

- masterplan: Futurafrosch, Duplex Architekten
 - bâtiments: Duplex Architekten, Futurafrosch, Müller Sigris, Miroslav Šik, pool Architekten
- Paysagiste: Müller Illien

esthétiques
résistant à la rupture
à haute efficacité
énergétique

Les fenêtres pour toit plat VELUX

élargissent l'horizon.

Isolation thermique maximale, moteurs invisibles, entrée de lumière optimale et design intemporel: la fenêtre pour toit plat VELUX allie fonctionnalité et esthétique et s'intègre parfaitement à toutes les architectures. Sa résistance à la rupture a été testée et garantit un niveau élevé de sécurité, rendant ainsi inutile l'installation d'une grille anti-chute. velux.ch vous montre comment apporter plus de lumière naturelle.



Un quartier né du dialogue

Pour fêter leurs 100 ans d'existence, une cinquantaine de coopératives d'habitation zurichoises se sont regroupées sous la bannière de la coopérative mehr als wohnen pour réaliser un projet unique en son genre: construire à l'échelle du quartier un pan de ville aussi innovant qu'expérimental, pour le bien commun d'un développement urbain durable.

Depuis le concours d'idées lancé en 2007 jusqu'à l'eménagement des premiers locataires au printemps 2015, en passant par l'obtention du contrat de droit de superficie octroyé pour les 40 000 m² du Hunziker-Areal par la Ville de Zurich en 2011, la coopérative mehr als wohnen s'est battue pour faire grand œuvre de pionnier. Et le résultat est édifiant. Tant du point de vue architectural, que participatif, ou encore au niveau du bilan énergétique du nouveau quartier, construit sur une friche industrielle à l'abandon depuis la fermeture des usines de production de béton Hunziker.

Près de 1400 personnes vont désormais habiter et travailler dans les 13 immeubles, construits par les cinq bureaux d'architectes désignés par concours. Des immeubles, dont la diversité de façades, la richesse des typologies d'habitation (165 sur 340 logements au total) offrant des surfaces de 16 m² pour les plus petits à 400 m² pour les plus grands, se fondent harmonieusement dans un dessin d'ensemble unifié par un concept de développement d'habitat à l'échelle du quartier. Mais le plus étonnant: ce projet est le fruit de la collaboration fondamentale participative d'un peu plus de cinquante coopératives d'habitation de tout poil. Le tout agrémenté d'un suivi

scientifique estampillé EPFZ et OFL, histoire de répercuter en toute légitimité la hardiesse expérimentale de l'aventure et de pouvoir la transmettre à tout autre maître d'ouvrage d'utilité publique intéressé. Avec, cerise sur le gâteau – les connaisseurs apprécieront – le prestigieux magazine d'architecture Hochparterre, qui aura consacré en tout trois numéros spécialement dédiés à ce projet. C'est dire!

Habitation s'est rendu sur place et après une visite du site par des températures caniculaires, a posé deux-trois questions à Peter Schmid, président de la coopérative mehr als wohnen, fondée exprès pour le projet de la Hunziker-Areal à Zurich, ainsi qu'à Andreas Hofer, coordinateur du projet Hunziker-Areal et co-fondateur de la coopérative d'habitation Kraftwerk¹.

Qu'en est-il de la collaboration avec la Ville de Zurich dans ce fameux projet?

Peter Schmid: Il s'agit d'une collaboration très étroite, d'un dialogue permanent sur la durée. D'une part, la ville nous a mis un terrain à disposition en DDP et d'autre part, elle a organisé le concours d'architecture pour les projets du site Hunziker. Des représentants de la Ville siègent également au comité de mehr als wohnen et suivent l'affaire de près. En outre, nous avons eu quantité de contacts avec divers départements durant la phase de planification déjà.

Comment s'est passée la collaboration avec Steiner SA en tant qu'entrepreneur total?

Peter Schmid: Les avis sont partagés, mais il est certain que nous ne pourrions pas maîtriser à nous seuls un projet de l'ampleur de ce que nous réalisons ici. Du moment que l'on a bien défini son projet et que l'on connaît les forces et les faiblesses d'une collaboration avec une entreprise totale, tout se passe bien. Cela nous donne une certaine garantie sur les coûts projetés et nous bénéficions en outre de la capacité financière d'un grand groupe en ce qui concerne l'achat, à grande échelle, des matériaux de construction. Avec Steiner SA, nous sommes ravis non seulement de la qualité des procédures, que nous avons dû inventer ensemble au début vu la nature expérimentale du projet, mais aussi de la qualité du bâti.

L'objectif de mehr als wohnen pour le Hunziker-Areal était très ambitieux, tant au niveau de sa volonté d'expérimenter en innovant, que du point de vue participatif ou encore énergétique. Comment avez-vous pu concilier ces ambitions avec la nécessité de pouvoir en fin de compte tout de même offrir du logement à loyer abordable?

Andreas Hofer: C'est une question très complexe. D'une part, nous avons déjà une certaine expérience en





matière de construction durable (Minergie, Minergie-P etc.). Mais cela ne diminue pas les coûts de construction, qui sont relativement fixes en Suisse. Tant qu'on reste dans les systèmes normalisés, standardisés comme les labels Minergie, on a peu de surcoûts. Dès que l'on cherche à construire plus intelligemment que le standard, cela coûte plus cher, comme si on devait payer une sorte de taxe sur la peur d'expérimenter. Et comme nous tenions non seulement à construire, mais encore à faire évoluer les techniques constructives et les manières d'habiter, il nous a fallu chercher à économiser ailleurs, par exemple en privilégiant des systèmes constructifs simples, jusque dans les systèmes d'aération.

Vous avez construit une grande diversité d'immeubles dans un cadre de développement urbain bien unifié...

Peter Schmid: Oui, nous avons conçu globalement un pan de quartier entier afin de donner un cadre unifié propice à l'éclosion pilotée d'une grande diversité, tant au niveau des techniques constructives, souvent expérimentales ici, qu'au niveau des typologies d'habitation, dont certaines sont parfaitement nouvelles. Pour nous, la diversité est une richesse. Les 13 immeubles que nous avons construits sont tous très différents, mais côte à côte, ils produisent malgré tout une impression d'unité au niveau du quartier, en partie aussi parce que nous avons donné une grande attention aux espaces de circulation et aux aménagements extérieurs. Les immeubles dialoguent entre eux par ce qui les singularise, l'impression d'unité dans la diversité qui s'en dégage a été soigneusement conçue et orchestrée. Nous avons également intégré dans le quartier

CONÇUE, LIVRÉE ET POSÉE EN
10 JOURS!

VOTRE
GARANTIE,
NOTRE
ENGAGEMENT.



Née de la fusion entre CM Cuisines et Sabag, entreprise suisse fondée en 1913, **Sabag Romandie est aujourd'hui votre spécialiste de l'agencement de cuisines en suisse romande.** Alliant savoir-faire et expertise, SABAG propose des solutions innovantes et respectueuses de l'environnement, en s'appuyant sur des fournisseurs suisses et européens de premier ordre. De plus, nos capacités de production et de stockage nous permettent de livrer certains modèles de cuisine en 10 jours seulement, tout en vous offrant un service personnalisé! La passion et l'enthousiasme sont au cœur de notre métier. Notre engagement vous donne la garantie de faire le bon choix!

SABAG

romandie@sabag.ch · sabag.ch

Cuisines

SABAG ROMANDIE SA Siège
Rte d'Oulteret 1 · 1260 Nyon · T +41 22 994 77 40

Cuisines Genève
Bvd Carl-Vogt 30
T +41 22 322 00 20

Cuisines Lausanne
Av. d'Ouchy 27
T +41 21 612 61 00

Cuisines Sion
Rue du Rawil 3
T +41 27 322 41 36

des réponses aux besoins préexistants de la zone, en construisant une école et en offrant aux rez des espaces à loyers modérés pour un restaurant, une boulangerie et autres locaux dédiés à l'artisanat local. Une plus-value dont tout le monde bénéficie dans et autour du quartier.

Vous visiez un quartier à 2000 watts et vous avez atteint les 3500 watts. Qu'en est-il de la question de l'architecture à proprement parler?

Andreas Hofer: D'une part, nous avons fait quelques expériences, tant au niveau des matériaux que des techniques constructives. Chaque immeuble est une expérience en soi et l'ensemble de ces expériences va nous livrer de précieuses infos à partager par la suite, à l'usage. D'autre part, le côté très expérimental du projet sert également à inciter les écoles d'architecture à sortir de leurs sentiers archi-rebattus, à offrir de nouvelles filières sur la gestion innovante et participative de projets, ou encore à apprendre à construire une architecture durable de qualité à bas coûts – ce qui n'est aujourd'hui quasi jamais thématiqué dans les écoles d'architecture. Et en dernier ressort, notre projet peut également éveiller de l'intérêt auprès des architectes pour des processus plus participatifs et plus évolutifs, où tout n'est pas décidé d'avance, mais où on laisse une part ouverte à l'improvisation en cours de processus.

En plus de sa dimension expérimentale, le projet veut également servir d'exemple et a été largement documenté tout au long de sa réalisation, avec des participations de l'EPFZ et de l'OFL notamment.

Peter Schmid: Oui, nous aimerions bien que d'autres coopératives d'habitation puissent s'inspirer des expériences qui ont été menées à bien ici, que ce soit au niveau organisationnel, participatif ou constructif. Nous avons par exemple décidé d'expérimenter différents systèmes d'aération parmi nos 13 immeubles, dont nous allons maintenant récolter les résultats pratiques à l'usage: un savoir que nous mettrons bien entendu à disposition d'autres coopératives. Avec ce projet, nous voulions apprendre un tas de choses, tant au niveau constructif que d'organisation sociale, et ensuite pouvoir partager nos connaissances, pour le bien commun de tous. A ce titre, nous avons décidé par voie statutaire de dépenser 1% de nos revenus annuels pour mener des recherches et promouvoir l'innovation en matière de construction durable.

L'ensemble de l'aventure a été marqué du sceau de la participation. Comment cela s'est-il passé, avec ces cinquante coopératives partenaires?

Peter Schmid: Une fois qu'on a trouvé nos marques, que nous avons réussi à motiver tout le monde autour d'un projet plutôt utopique, les différences de clocher se sont en grande partie estompées. L'idéalisme et l'impulsivité des jeunes coopératives se sont parfaitement intégrés à l'immobilisme et aux craintes de certaines coopératives «dinosauriques». Tout le monde a appris quelque chose et tout le monde en sort grandi.



Quels sont à vos yeux les principaux enseignements de cette aventure?

Andreas Hofer: L'une des choses les plus importantes, c'est justement d'avoir réussi à faire collaborer en bonne intelligence des partenaires très divers, à créer une émulation entre grosses et petites coopératives. On ne peut désormais plus traiter les jeunes coopératives aux projets utopiques de doux rêveurs, ni les anciennes coopératives un peu endormies de vieux machins obsolètes: les deux ont trouvé le chemin du dialogue pour s'apprendre mutuellement des choses au cours du processus de ce projet. Un projet où il s'agissait moins de construire le logement de son rêve, comme ont tendance à le faire certaines coopératives d'habitants aujourd'hui, que bien plutôt de réaliser un projet de développement sociopolitique de logement d'utilité publique. Nous ne construisons pas pour nous, mais pour la société urbaine en général.

L'idéal des coopératives d'habitants, où tout le monde peut s'exprimer dans le vase clos de ses petites envies perso, serait un leurre en matière de construction de logement d'utilité publique?

Andreas Hofer: Tant en Allemagne qu'à Zurich, nous avons déjà vu que cette tendance n'amenait pas grand chose en matière de développement urbain durable. Pouvoir discuter des heures pour choisir la couleur des catelles de sa salle de bain n'amène rien de constructif au niveau du bien commun, du vivre ensemble et du développement urbain! Avec mehr als wohnen, nous nous sommes réunis pour réfléchir à un projet de développement urbain qui amène une vraie plus-value au mouvement coopératif et à l'ensemble de la collectivité.

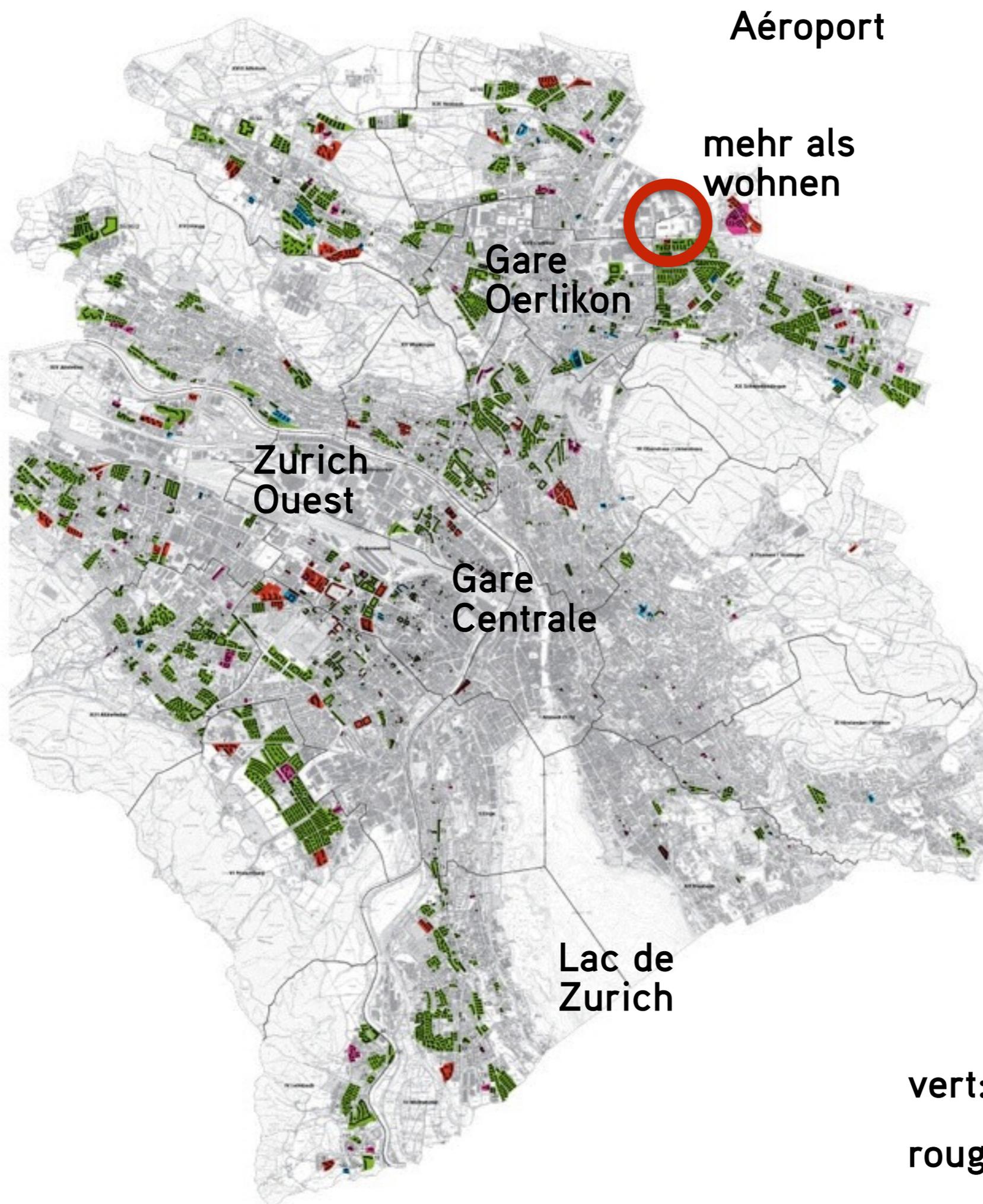
Patrick Cléménçon

Photos de la visite:

www.habitation.ch/actualites > Ballade au Hunziker-Areal

Plus d'infos: www.mehralswohnen.ch

¹ Une entreprise totale assure le pilotage, la conception et la réalisation clé en main de vos travaux. Une entreprise générale travaille en triangulation avec les architectes et le maître d'ouvrage. Le diable est dans le détail...



Aéroport

mehr als
wohnen

Gare
Oerlikon

Zurich
Ouest

Gare
Centrale

Lac de
Zurich

vert: coopérative

rouge: ville de Zurich

baugenossenschaft mehr als wohnen

2008-2015

Plan urbanistique

futurafrosch Architekten,

Duplex Architekten,

Müller Illien Landschaftsarchitekten
Zürich

Maisons

Müller Sigrist Architekten, Zürich

Miroslav Sik Architekt, Zürich

pool architekten, Zürich



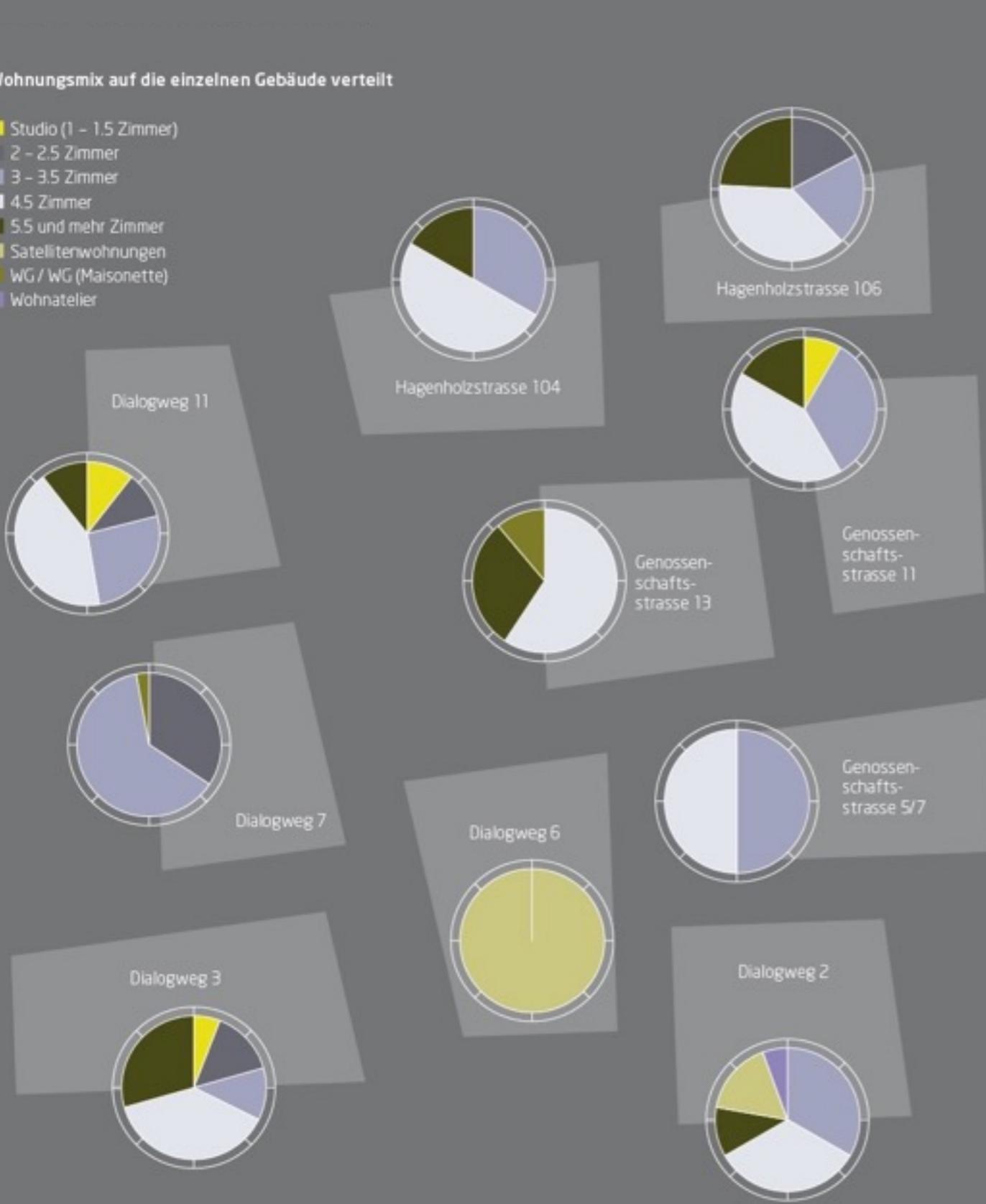
Evolution du Projet

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Architecture		Concour	Résultat concours et phase de dialogue	Projet optimisation	Offre de l'entreprise générale et contract	Coup de pioche Fondations avec 1300 pieux	Construction	22.10. première maison terminée	16.5. dernière maison terminée
Organisation Finance	5.12. Fondation, 35 coopératives		Demande Fonds de roulement, Financement bancaire	Assemblée générale accepte credit 180 Mio.	Permis de construction	Décision du concept de mobilité	Applications pour les logements		Contrat de recherche avec OFEN
Participation Workshop		Programme Économie Écologie	Technologies et idées de construction	Urban Gardening avec école	1ère phase Art et Construction	Discussions des règles de la vie quotidienne	2ème phase Art et Construction	Visite guidée du chantier, divers présentations du projet	4.7. Inauguration livre et exposition

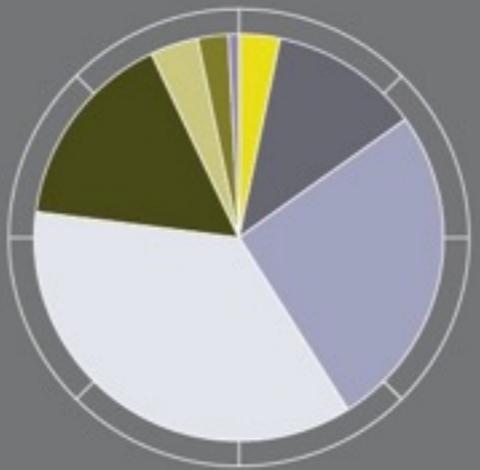
un programme complexe est diversifié

Wohnungsmix auf die einzelnen Gebäude verteilt

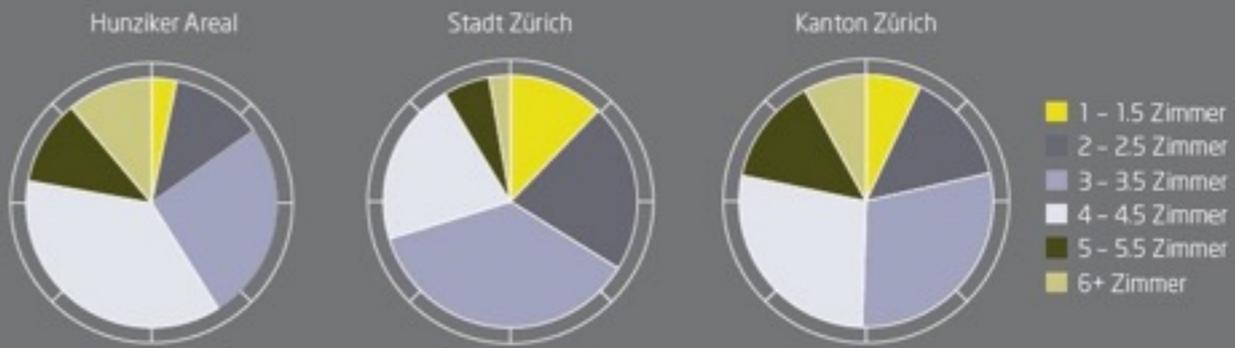
- Studio (1 – 1.5 Zimmer)
- 2 – 2.5 Zimmer
- 3 – 3.5 Zimmer
- 4.5 Zimmer
- 5.5 und mehr Zimmer
- Satellitenwohnungen
- WG / WG (Maisonette)
- Wohnatelier



Wohnungsmix auf dem Hunziker Areal (Schnitt)



Im Vergleich zu Stadt und Kanton Zürich

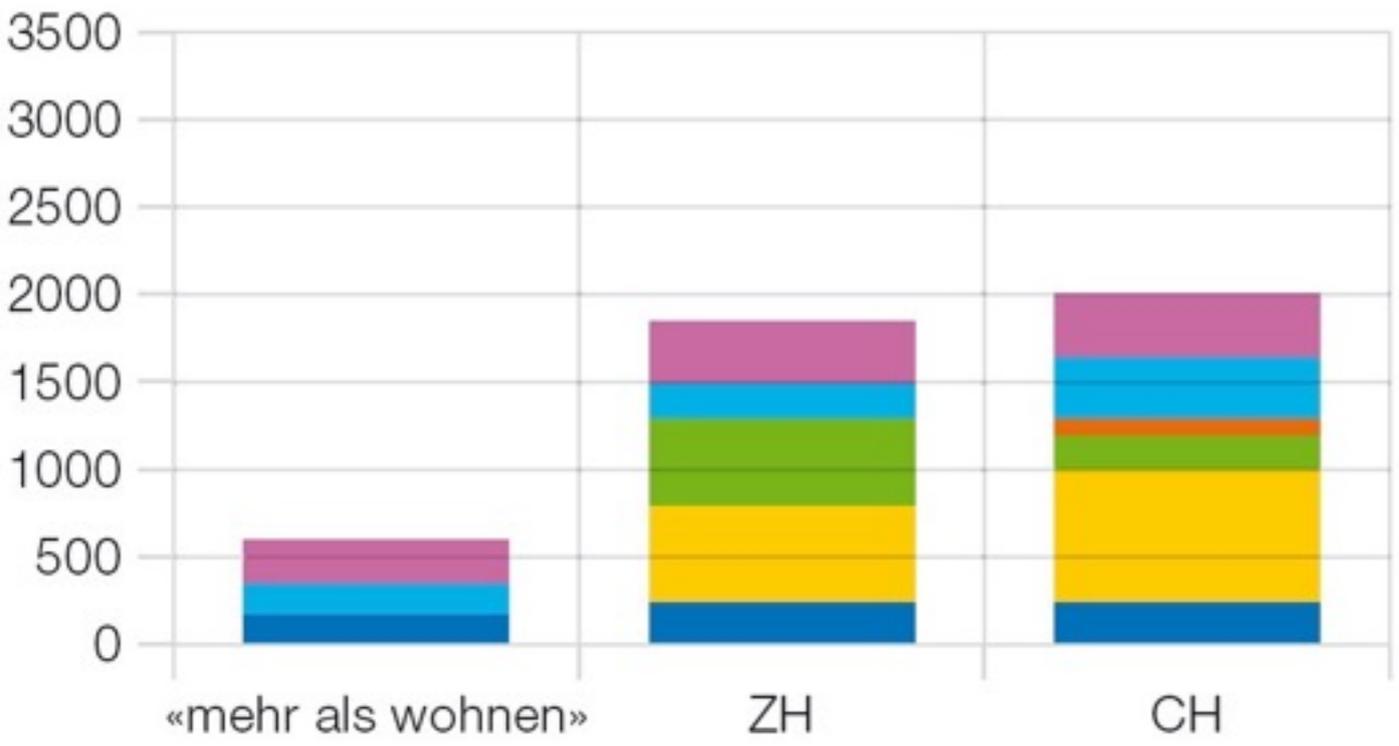


Données

Surface terrain	40'200m ² , Droit de superficie de la Ville de Zurich
Surface utilisable et volume	47'800m ² 242'200m ³
Surface habitable	41'000m ²
Surface commerciale	6000m ²
Surface «Bien communal»	800m ²
Coût total	185 mio. (sans investissements dans les commerces et fonds d'innovation)
Coût par m ² de surface utilisable	3830.-
Prix locatif	ø 220.-/m ² par an
Action coopérative	250.-/m ²
Habitants	1200, surface par habitant: 34.1m ²
Poste de travail	150
Parking	106 souterrain, 60 visiteurs et livraisons
Concept de mobilité	Mobility@Home, Voiture électrique Sharoo, bicyclette et remorque électrique
Standard énergétique	30 kWh/m ² , 470'000kWh (soit 8.5kWh/m ² x 2) production PV → < 15kWh/m ² énergie primaire
Standard écologique	Minergie-Eco, Quartier 2000-W
Chauffage urbain basse température	Pompes de chaleur, air chaude d'un centre de calcul
Spécialités et innovations matériaux	2 maison en bois, 1 maison en béton isolé, 2 maison brique monolithique Porotherm T7/T8/S9
Technologies	Different systèmes de ventilation, Joulia, eGain

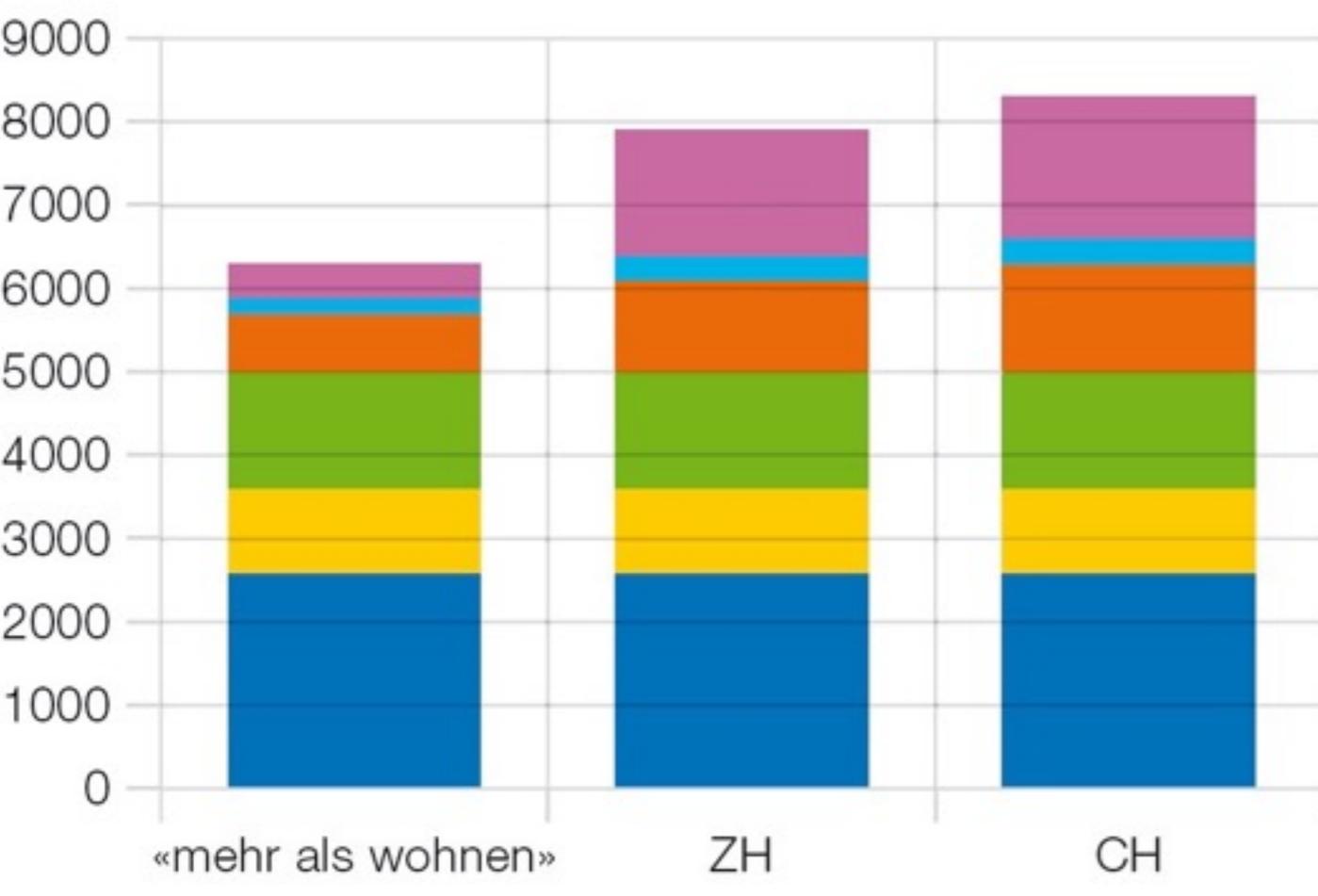
Financement

Actions des fondateurs (Coopératives)	2'500'000	1.32 %
Actions des habitants et des commerces	6'300'000	3.31 %
Actions Ville de Zurich	1'100'000	0.58 %
Fonds de Roulement	10'200'000	5.37 %
Prêt de la ville et du canton pour les appartements subventionnés	14'000'000	7.36 %
Caisse pensionnaire de la Ville de Zurich	15'000'000	7.89 %
Hypothèques bancaires	141'000'000	74.17 %
Total	190'100'000	



Bilan Maison

- Electricité foyer
 - Electricité Infrastructure
 - Bois
 - Gaz
 - Fuel
 - Energie grise du bâtiment
- (Ar



Bilan Person

- Maison (énergie grise et consommation)
 - Electricité foyer
 - Mobilité
 - Nourriture
 - Matériaux
 - Socle infrastructure externe
- (An

L'habitat du futur sera partagé

Espaces partagés entre les locataires d'un immeuble, pièce supplémentaire à louer pour une courte durée: face au défi de la densification et à l'évolution des structures familiales, de nouvelles formes de logement font leur apparition en Suisse

Architecture & Immobilier

Sophie Gaitsh

Publié mardi 1 décembre 2015 à 17:59, modifié mardi 1 décembre 2015 à 18:12.

La grande terrasse commune du huitième étage, équipée de grills, offre une vue imprenable sur les collines qui entourent Zurich. Et si la météo ne se prête pas à un barbecue entre voisins, les habitants peuvent toujours se rabattre sur le sauna ouvert à tous, accessible depuis le même palier. Bien loin des cafés bobos du centre-ville, c'est à Schwamendingen, une banlieue que les citadins se plaisent à regarder de haut, qu'a été inauguré cet été l'un des projets d'habitation les plus novateurs du pays. Promoteurs immobiliers, collectivités publiques et étudiants en architecture de Suisse et de l'étranger se pressent pour visiter cette immense coopérative de 380 appartements et 1200 habitants, répartis dans treize immeubles.

«Nous avons voulu créer un laboratoire d'innovations en matière de logement durable, qui favorise les interactions sociales et offre des loyers raisonnables», indique Claudia Thiesen, membre du comité directeur de la coopérative, baptisée «Mehr als wohnen». Chaque personne dispose de 35 m², alors que la moyenne suisse se situe autour de 50 m², une manière d'atteindre les objectifs écologiques et économiques. Cette réduction des surfaces privées est compensée par la présence de nombreux espaces partagés. La coopérative comprend, par exemple, dix salles communes dont les habitants peuvent choisir l'affectation. L'une s'est vue transformée en lieu de méditation, une autre en atelier de réparation, une troisième en salle de projection de films. Autre illustration: un des immeubles, qui ne possède pas de balcon, offre un grand jardin d'hiver et une cour intérieure pour tous.



La coopérative Mehr als wohnen, sise dans le quartier zurichois de Schwamen-dingen, est composée de 380 appartements et 1200 habitants, répartis dans 13 immeubles. (Karin Gauch et Fabien Schwartz)

Agrandir son appartement en fonction de ses besoins

Mehr als wohnen propose aussi aux résidents de louer des pièces supplémentaires, une manière d'agrandir son appartement en fonction de ses besoins. Certains bâtiments disposent ainsi de bureaux qui peuvent être associés à un bail pour une durée déterminée. Le même principe existe pour des chambres avec salle de bains.

Lire aussi: Alejandro Aravena, le Chilien qui voulait une architecture sociale et belle

«Nous les avons envisagées comme une solution intéressante pour les familles qui veulent accueillir un parent âgé pour quelque temps, explique Claudia Thiesen. A l'heure actuelle, la plupart sont occupées par des jeunes adultes qui souhaitent être indépendants de leur famille sans quitter totalement la maison.» Les habitants ont également la possibilité de réserver à l'heure quatre salles dédiées à la pratique d'un instrument de musique. Et vingt-deux chambres d'amis sont disponibles à la location dans le bâtiment situé à l'entrée du complexe, une structure qui fonctionne aussi comme un hôtel ouvert au public.

La plupart des acteurs du marché construisent en pensant au cadre familial traditionnel "deux parents, deux enfants"

Ces nouvelles frontières entre commun et privé trouvent leur illustration la plus poussée dans une quinzaine d'appartements construits selon le principe de «cluster»: des unités d'habitation privatives (composées de deux pièces, d'une salle de bains et d'une kitchenette) reliées par un espace qui comprend un grand salon et une cuisine. «Nous proposons un large éventail de logements, du studio au «cluster», en passant par des appartements plus conventionnels de toutes tailles. Cela donne la possibilité aux coopérateurs de changer en fonction de l'évolution de leur situation personnelle et familiale», précise Claudia Thiesen.

A une échelle moins importante, d'autres coopératives zurichoises (Kalkbreite, Kraftwerk, Giesserei à Winterthour) ont adopté des approches similaires ces dernières années. En Suisse romande, cette nouvelle organisation de l'espace fait peu à peu son chemin. La Coopérative de l'habitat associatif (Codha) joue un rôle de pionnier, avec l'intégration de «clusters» à tous ses nouveaux projets. Les premiers verront le jour à Genève, à Chêne-Bougeries, en 2017, puis à l'écoquartier de la Jonction l'année suivante.



Certains logements de la coopérative Mehr als wohnen sont modulables, tandis que des chambres d'amis peuvent être louées. Les habitants peuvent se réunir dans l'une des nombreuses salles partagées. (Karin Gauch et Fabien Schwartz)

«La plupart des acteurs du marché construisent en pensant au cadre familial traditionnel "deux parents, deux enfants". Ce schéma représente seulement 30% de la demande de logements, constate l'architecte lausannois Yves Dreier, associé du bureau Dreier Frenzel, pilote du projet d'écoquartier de la

Jonction. Le défi consiste à tenir compte des besoins des personnes seules, des couples, des colocations, des familles monoparentales ou recomposées dont la taille varie, et du fait que les structures familiales changent environ tous les dix ans.»

Plus d'autonomie que la colocation

A la Codha, c'est un groupe de seniors qui a initié la démarche. «Ils ne voulaient pas d'un mode de vie solitaire dans un appartement trop grand, mais craignaient de se retrouver dans une surface exiguë qui ne leur permettrait plus d'organiser des repas de famille et d'accueillir leurs petits-enfants pour le week-end, indique Rosanna Ulmi, architecte pour la coopérative. A cet égard, la solution des "clusters" offre une grande flexibilité.»

Lire aussi: Architectes et horlogers, les bâtisseurs du temps

L'idée a finalement interpellé au-delà du groupe initial, et rallié aussi bien des familles que des étudiants séduits par cette nouvelle forme de vie en commun, qui permet davantage d'autonomie que la colocation. Un appartement accueillera par exemple une famille de quatre personnes, ou trois seniors et deux jeunes. Les plans ont été adaptés pour répondre aux besoins des différentes constellations. Certains "clusters" auront une chambre d'amis, d'autres un espace bureau à partager. «Cette manière d'agglutiner des petits appartements permet d'économiser des mètres carrés», souligne l'architecte Yves Dreier, qui préfère parler d'intensification plutôt que de densification, un terme souvent perçu de manière négative.

Pour l'heure, ces initiatives se développent quasi exclusivement dans un cadre coopératif. A Zurich, un immeuble réalisé en 2011 par l'architecte Vera Gloor comprend un appartement "cluster". Et l'approche suscite l'intérêt de promoteurs qui visent une clientèle de jeunes expatriés désireux de rencontrer des gens sans renoncer à un certain confort. «Cela reste une niche, même si nous constatons un engouement au niveau public, indique pour sa part Yves Dreier.

Contrairement aux coopératives qui ont les moyens de connaître les demandes et les aspirations de leurs membres, en particulier grâce à leur démarche participative, miser sur la mutualisation de certains espaces représente un risque pour un investisseur privé.» L'architecte n'exclut toutefois pas que le concept se répande, une fois que les premières expériences auront fait leurs preuves.

Im Hunziker-Areal wird gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten im Massstab eines kleinen Quartiers geprobt – es ist europaweit das grösste Wohnexperiment seiner Art. Über 50 gemeinnützige Bauträger haben sich zusammengetan und in partizipativen Prozessen das Konzept entwickelt. Die Orientierung an der 2000-Watt-Gesellschaft generierte auch konstruktive Innovationen: Drei Häuser kommen ganz ohne Dämmschicht aus. Der Masterplan stellt städtebauliche Konventionen in Frage. Platz und Gasse sind hier das Thema, nicht das Wohnen im Grünen. Der Bewohnermix reicht von Familien und Wohngemeinschaften bis zum Kinderheim. Ob hier ein neuer Typ städtischen Zusammenlebens entstehen kann, wird die Praxis der nächsten Jahre zeigen.

Francesco Della Casa
Flurina Rothenberger (Bilder)

Auch wenn die Bauarbeiten noch nicht ganz abgeschlossen sind, zeigt sich doch auf den ersten Blick, dass hier so etwas wie ein Quartier zum Leben erwacht. Die Atmosphäre macht es aus, die ganz eigene Art, in der hier die Bauprogramme organisiert sind, die Durchgänge und Durchblicke, Licht und Schatten, die Stille – mit einem Wort: genau jene Qualitäten, die Städtebauprojekten dieser Grössenordnung gewöhnlich fehlen.

Zu diesem Eindruck trägt Unterschiedliches bei: Zweifellos die auffallende Nähe der Gebäude zueinander, die deutliche Differenzierung zwischen Gässchen und Plätzen, die streng eingehaltene Kompositionsregel «Sockel-Körper-Dachabschluss», aber auch die unterschiedlichen architektonischen Sprachen oder der von Sockel zu Sockel flach durchlaufende Boden.

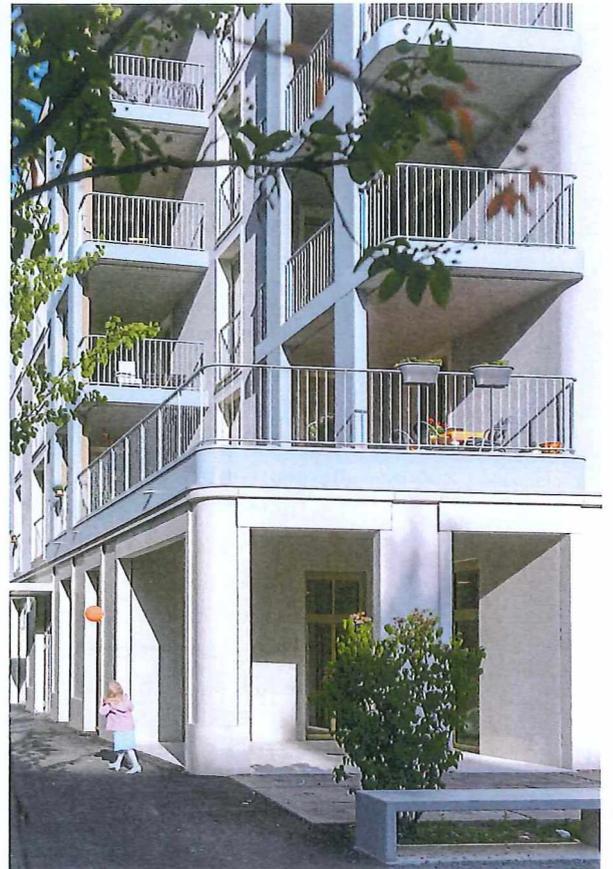
Für Überraschung sorgt, dass man vor verzierenden Elementen so wenig zurückschreckte wie vor Kompositionseffekten in der Architektur der Fassaden, die sich denn auch förmlich miteinander unterhalten. Die Collage von eigentlich disparaten Referenzen weckt Déjà-vu-Gefühle: Hier scheint eine gewisse Bewunderung für Mailänder Vorbilder durch, da

Die Collage von eigentlich disparaten Referenzen weckt Déjà-vu-Gefühle.

Nostalgie für die Zürcher Siedlungen der unmittelbaren Nachkriegszeit, und dort ist etwas, wie es im 19. Jahrhundert hiess, «un peu à la française» geraten. Das sind Stileffekte im Sinn von Jacques Lacan: «Der Stil ist der Mensch, an den man sich wendet» – er entsteht im Kopf des Betrachters. In diesem Quartier spricht die Architektur, und zwar gleichzeitig in alle Richtungen. Das zieht die Aufmerksamkeit des Besuchers sogleich auf sich.

Der Blick auf den städtebaulichen Entwurf lässt all das nicht erwarten: Der Aufbau mit sehr gross dimensionierten Blöcken und systematischer Versetzung der Fluchtlinien erscheint zunächst etwas chaotisch. Aus der Nähe betrachtet, erweist sich das vermeintliche Durcheinander jedoch als ausgesprochen subtile Komposition: Sie öffnet Zwischenräume, bietet Durchblicke, arbeitet mit Verschiebungen der Fluchtlinien. Die Grundfläche der Gebäude wirkt übergross, was in ihrer volumetrischen Gliederung Freiräume schafft – aus der zwingend vorgegebenen Mantellinie durften 12 Prozent Volumen herausgeschnitten werden.

Es bleibt die fundamentale Frage, was es mit der ausgeprägten Verschiedenartigkeit, ja Disparität auf sich hat. Sie wurde offenbar angestrebt, als müssten Stadtplanung und Architektur «Diversität» als Imperativ unserer Zeit sichtbar machen. Im Wortsinne meint Disparität das «nicht Zusammenpassende». Dies etwa im Sinn einer gemeinsamen Struktur, analog der DNA, die stets Unterschiedliches hervorbringt. Genau das macht das Hunziker-Areal besonders interessant. Es bestehen Verwandtschaften zwischen gewissen Gebäuden, die aber gleichzeitig eine betonte Eigenart aufweisen, was sie wiederum nicht daran hindert, mit den anderen in einen Dialog zu treten. Aufgrund ihrer Nähe können sie gar nicht anders als zu kooperieren. Das bunt zusammengewürfelte verrät allerdings auch eine Prise



Oben: Blick aus dem verglasten, kollektiven Wintergarten, der in dem aus Massivholz erbauten Haus J private Balkone ersetzt. Im Hintergrund das zentral gelegene Haus G mit seiner Monocoque-Fassade aus bis 80 cm starkem Dämmbeton

Rechts: Klassische Architekturglieder – Pfeiler, Gesimse, Loggien – am Haus C

Dichte und Nähe

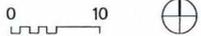
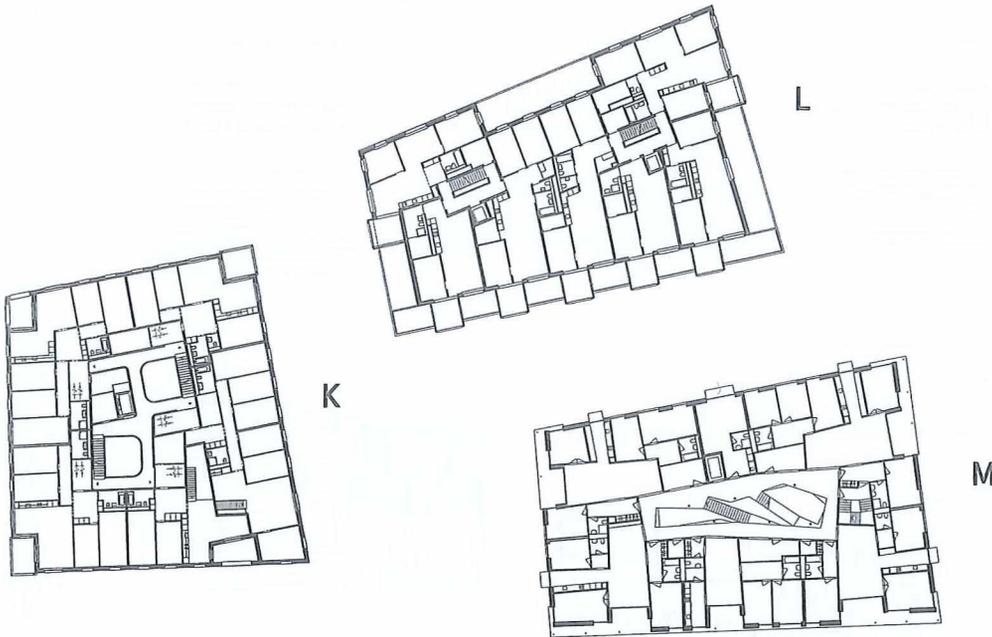
Häuser G, J und L
 Architektur
 Architekten
 Thoma Spoerri, Raphael Frei
 Projektleitung: Martin Gutekunst
 Fachplaner
 Tragwerk: Ernst Basler + Partner, Zürich
 Bauphysik: Mühlebach Partner, Wiesendangen/Lemon Consult, Zürich
 Bauplanung: Gruenberg + Partner, Zürich
 Kriterien Nachhaltigkeit: durable, Lamster, Zürich
 Konzeptentwicklung Holzbau (Haus J): Hanns Blumer, Waldstatt

Häuser B, C und K
 Architektur
 Architekturbüro Miroslav Šik
 Projektleitung: Daniela Frei, Marion Hoffmann, Rainer Vock
 Fachplaner
 Bauingenieur: Edy Toscano, Zürich
 Bauphysik: Mühlebach Partner, Wiesendangen
 HLKS: Carnotech, Zofingen

Häuser A und M
 Architektur
 Duplex Architekten, Zürich
 Anne Kaestle, Dan Schürch
 Projektleitung: Konrad Mangold
 Fachplaner
 Tragwerk: Edy Toscano, Zürich
 Bauphysik: Mühlebach Partner, Wiesendangen
 HLKS: Müller Bucher Ingenieure, Zürich

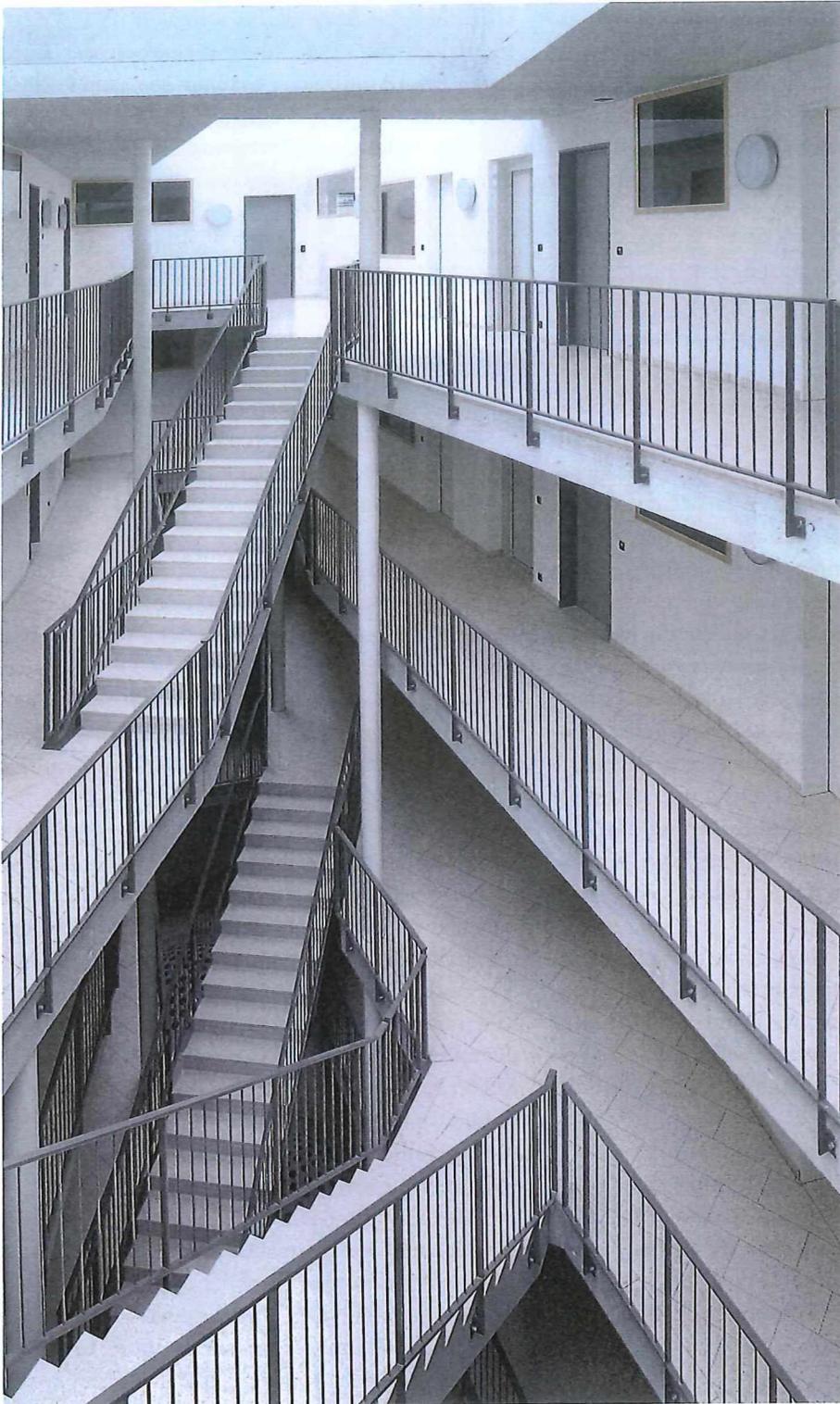
Häuser D, E und H
 Architektur
 Müller Sigrüst Architekten, Zürich
 Pascal Müller, Samuel Thoma
 Projektleitung: Claudia Hassels, Lorenzo Igual
 Fachplaner
 Tragwerk: Edy Toscano, Zürich, Ernst Basler + Partner, Zürich
 Bauphysik: Lemon Consult, Zürich, Mühlebach Partner, Wiesendangen
 HLKS: Tri Air Consulting, Jona



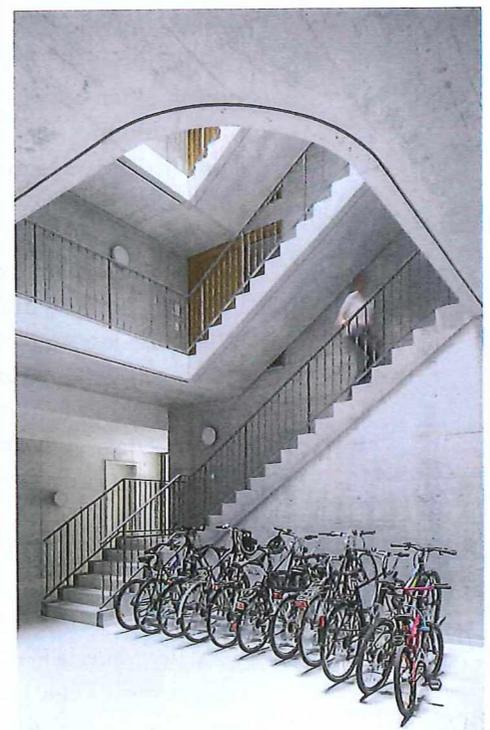


Häuser F und I
Architektur
 Futurafrosch, Zürich
 Sabine Frei & Kornelia Gysel
 Projektleitung: Sonja Grigo
 Fachplaner
 Tragwerk: Edy Toscano, Zürich
 Bauphysik: Lemon Consult, Zürich/
 Mühlebach Partner, Wiesendangen
 HLKS: 3-Plan Haustechnik, Kreuzlingen

Adresse
 Hagenholzstrasse, Dialogweg, Genossenschaftsstrasse, 8050 Zürich
Bauherrschaft
 baugenossenschaft *mehr als wohnen*
 Andreas Hofer (Geschäftsleitung Bau),
 Monika Sprecher (Geschäftsleitung
 Betrieb), Peter Schmid (Präsident)
Städtebau
 ARGE Duplex Architekten und Futurafrosch, Zürich;
 Anne Kaestle, Dan Schürch, Kornelia Gysel, Sabine Frei
Landschaftsarchitektur
 Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich
Totalunternehmung
 Steiner AG, Zürich
Baukosten (inkl. MWSt.)
 CHF 187 Mio. inkl. Tiefgarage, Projektentwicklung und Inbetriebnahme
 CHF 3 800.-/m² HNF (Durchschnitt über alle Häuser, ohne Tiefgarage)
Gebäudevolumen SIA 416
 244 000 m³ (ober- und unterirdisch gemäss TU-Submission)
Geschossfläche SIA 416
 78 000 m² (ober- und unterirdisch gemäss TU-Submission)
Gewerbe: 6000 m²
Wohnen: 400 Wohneinheiten für ca. 1300 Personen
Gemeinschaft: 800 m²
Wärmeerzeugung
 Fernwärme (u.a. Abwärmenutzung von Informatik-Zentrum)
Energiestandard
 2000-Watt-Gesellschaft. Über das ganze Areal wird ein Verbrauch im Rahmen von Minergie-P (Zielwert 30 kWh/m²a) erreicht.
Chronologie
 Architekturwettbewerb 2009, Planungsbeginn 2009, Bauzeit 2012–15, Bezug 2014–15



Links: Haus M, Duplex
Bild: Walter Mair
Oben: Haus B, Miroslav Šik
Bild: Karin Gauch und
Fabien Schwartz
Unten: Haus K, Miroslav Šik
Bild: Flurina Rothenberger



ewöhnliche Gebäude-
en erlauben beson-
e Grundrisse und Atrium-
ge Treppenhallen.

1 www.mehraishwohnen.ch/uploads/media/Haeuser_im_Dialog_-_Reiselwerk_02.pdf

Zufall oder zumindest einen gewissen Verzicht auf Kontrolle. Das Ergebnis? Der Eindruck, dass hier gelebt wird – vielleicht gar das sich hier entfaltende Leben selbst – und eine geradezu atemberaubende Infragestellung städtebaulicher Konvention.

Das für die Überbauung gewählte Verfahren war hierfür essenziell. Aber auch dieses hat sich der Kontrolle offenbar entzogen. Am Anfang stand der städtebauliche Wettbewerb, den die ARGE Futurafrosch & Duplex zusammen mit Müller Illien Landschaftsarchitekten gewann; sie entwarf den Bebauungsplan und formulierte sechs Grundregeln, die für alle Architekten galten.¹ Danach wurden den fünf bestplatzierten Büros jeweils mehrere Einheiten zur Überbauung zugewiesen, wobei sie sich an die genannten Regeln zu halten hatten: Neben den Vorgaben zur Mantellinie und Volumetrie besagen diese, dass öffentliche und gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen den Plätzen zugewandt sein, die Hauseingänge aber an den Gassen liegen sollen; die Fassaden zum zentralen Platz sollen diesen hervorheben, und Sockel- und Dachzone sollen erkennbar sein.

Das von der Bauherrschaft gewünschte Programm bringt einen klaren Willen zum Ausdruck und sorgt für eine qualitative Dynamik, da es fast jedem Einzelgebäude eine kollektive Funktion zuschreibt: Sauna, gemeinsamer Wintergarten, Krippe, medizinisch-soziale Betreuung, Läden oder Gastrobetriebe.

Der Entscheid der Genossenschaft, die Gesamtleitung einer Totalunternehmung anzuvertrauen, wirkt zumindest paradox, wenn man sich die mit dem Projekt verfolgten sozialen Ziele vor Augen führt. Die Folgen waren bedauerliche Ausgabenkür-

Das Programm der Bauherrschaft sorgt für eine qualitative Dynamik, da es fast jedem Einzelgebäude eine kollektive Funktion zuschreibt: Sauna, gemeinsamer Wintergarten, Krippe, medizinisch-soziale Betreuung, Läden oder Gastrobetriebe.

zungen sowie der Rückgriff auf gewisse Standardlösungen, worunter die Finesse mancher Details litt, was sich vor allem bei den Metallarbeiten und bei der Wahl der Materialien zeigt. Insgesamt fielen die Vorgaben jedoch solide genug aus, um aus der Überbauung wie nebenbei eine Studie zur Disparität zu ma-

chen. Entscheidend hierfür waren auch das Engagement und die enge Zusammenarbeit der Büros, deren Erfindungsreichtum einen sparsamen Einsatz der finanziellen Mittel erlaubte.

Am Anfang wurden gemeinsame Workshops durchgeführt, um bei der gemeinsamen Arbeit am Modell formal das Zusammenspiel zwischen Nachbarn zu testen. Die in den Bebauungsregeln vorgesehene Möglichkeit, die Volumen mit Einschnitten

Das städtebauliche Dispositiv vervielfacht die wechselseitigen Reaktionen; sie wirken wie simultan stattfindende Dialoge und erinnern an die lebhaften Diskussionen einer Genossenschaftsversammlung.

«auszuhöhlen», entwickelte sich zum eigentlichen Mittel architektonischer Interaktion. So entsprechen den Einschnitten auf der einen Seite volle Volumen auf der andern. Das städtebauliche Dispositiv vervielfacht diese wechselseitigen Reaktionen; sie wirken wie simultan stattfindende Dialoge – man könnte sich an die lebhaften Diskussionen einer Genossenschaftsversammlung erinnert fühlen.

Um zu verstehen, wie dieser Prozess zu so viel Ungleichem führen konnte, schauen wir uns die von Miroslav Šik und Pool Architekten entworfenen Einheiten etwas genauer an; sie unterscheiden sich durch die strategischen und typologischen Entscheidungen ebenso deutlich voneinander wie in Gestaltung und Materialisierung. Natürlich wären auch die Arbeiten der andern Büros von Interesse: So schlüpfen z. B. Müller Sigrüst in die Rolle eines Vermittlers, während Duplex in fraktaler Methode im Grundriss für Haus A eine ähnliche Raumorganisation vorsahen wie im von ihnen entworfenen Lageplan.

Miroslav Šik hat für die Typologie seiner drei Einzelbauten vor allem ein Thema variiert: die Konzeption des zentralen Erschließungsraums als Echo auf die ausserhalb liegenden Strassen und Plätze. In den Häusern B und C gestaltete er ihn in der Art von Gässchen, in Haus K wie einen Platz im Innern. Die vertikalen Zugangssysteme sind über Oberlichter mit Tageslicht ausgestattet und stellen in der Diagonalen systematische Verbindungen zu den Innenräumen der Wohnungen her. Das allerdings gefährdet die Intaktheit der Privatsphäre, weshalb die Bewohner, vor allem jene von Haus B, die auf diesen gemeinsa-



Links: Blick aus dem Wintergarten von Haus J auf die Häuser H (links), A und G

Unten: Der öffentliche Andreaspark grenzt im Süden direkt an die Siedlung



Strassenraum vor den
Häusern H (links) und A

neue Publikationen zum
Hunziker-Areal

Wohnen im Dialog
Sonderheft Hochpar-
kette, August 2015

Ornelia Gysel, Sabine
Rei, Anne Kaestle, Dan
Hünich (Hg.)
Wohnen im Dialog
Edition FuturaFrosch,
Zürich 2012/2015
ISBN 978-3-033-05121-8

Margrit Hugentobler,
Andreas Hofer,
Pia Simmendinger (Hg.)
Mehr als Wohnen.
Genossenschaftlich
planen – Ein Modellfall
aus Zürich, 192 Seiten,
100 Abbildungen
Basel, Birkhäuser 2015
(erscheint im November)
ISBN 978-3-0356-0469-6

men Bereich ausgerichteten Festeröffnungen grösstenteils abdecken. Die nicht ständig benutzten Räume sind ringförmig um den Kern angeordnet; die Balkone, Loggien und Terrassen hingegen an den Gebäudeecken oder an den Einschnitten.

Für eine entgegengesetzte Strategie entschieden sich Pool Architekten: Sie reizten bei ihren drei Bauten die Grenzen der Bebauungsvorschriften aus. Bei Haus G nutzen sie die gesamte Mantellinie aus und verlegen die Leerräume in Form zweigeschossiger Wohnräume und Loggien ins Innere des Volumens. In der Tiefe des Gebäudes stehen auf jedem Stock Veloräume zur Verfügung, die mit einem Warenlift zu erreichen sind. Ebenso sind die Kellerräume innerhalb der Wohnungen untergebracht. Für die Materialisierung wählten Pool drei unterschiedliche Lösungen: für Haus G eine Hülle aus unverputztem Dämmbeton, deren monolithische Rohbauweise die zentrale Lage im Quartier unterstreicht, wobei Sockel und Dachabschluss durch eine leichte Neigung gekennzeichnet sind. Beim gegenüberstehenden Haus J griffen Pool auf Holz als tragendes Material sowie auf Metall zurück. In traditioneller Bauweise schliesslich, mit Sichtverputz und vorgefertigten Verblendelementen aus Beton, ist Haus L erstellt.

Auffallend ist die ornamentale Architektursprache, welche die starke Individualität der Häuser ebenfalls betont. Bei Miroslav Šik gehören dazu vorspringende Fensterrahmen und Gesimse mit Mineralputz in verschiedenen Strukturen. Bei Müller Sigrist sind es begrünte Säulen und bei FuturaFrosch und Duplex französische Balkone; bei Pool Architekten schliesslich ausstellbare Storen.

Insgesamt basiert die Überbauung auf einem unkonventionellen städtebaulichen Raster mit versetzten Volumen und einigen für alle geltenden Grundregeln. Das Konzept lässt einen gewissen Kontrollverlust zu, setzt voraus, dass die architektonische Abstimmung durch freiwillige Übereinkünfte gefunden wird, und ihre Architektur zeigt ein ungezwungenes Verhältnis zum Ornament. So ist eine «Genossenschaft von Häusern» entstanden, bei der Disparität im Dialog steht. —

Francesco Della Casa, Architekt EPFL, war 1999 bis 2011 Chefredaktor der Zeitschrift *Tracés* und ist Mitglied des Redaktionskomitees von *L'Architecture d'aujourd'hui*. 2004 bis 2009 amtierte er als Beauftragter für *Lausanne Jardins*, seit 2011 ist er Kantonsarchitekt von Genf.

Aus dem Französischen von *Christoph Badertscher*

Philippe Cabane (1960) studierte Soziologie, Philosophie und Humangeographie sowie Städtebau und Raumplanung. Er arbeitet als selbstständiger Berater für Urbane Strategien, Nutzungsentwicklung und Kommunikation sowie als externer Dozent an verschiedenen Fachhochschulen in der Schweiz, mit Schwerpunkt Kultur- und Sozialraumentwicklung.

Résumé

Des éléments disparates en dialogue

Architecture et urbanisme sur le site
Hunziker, à Zurich

Le nouveau quartier de la coopérative «mehr als wohnen» (plus qu'habiter) a des qualités qui font normalement défaut à des projets urbanistiques de cette envergure: la proximité frappante des grands immeubles entre eux, l'alternance de ruelles et de places et le langage architectural extrêmement différent des cinq bureaux engagés créent un maximum de diversité. Ce qui frappe, c'est le rapport décomplexé avec l'ornementation et le sentiment de déjà vu que déclenchent des références historiques.

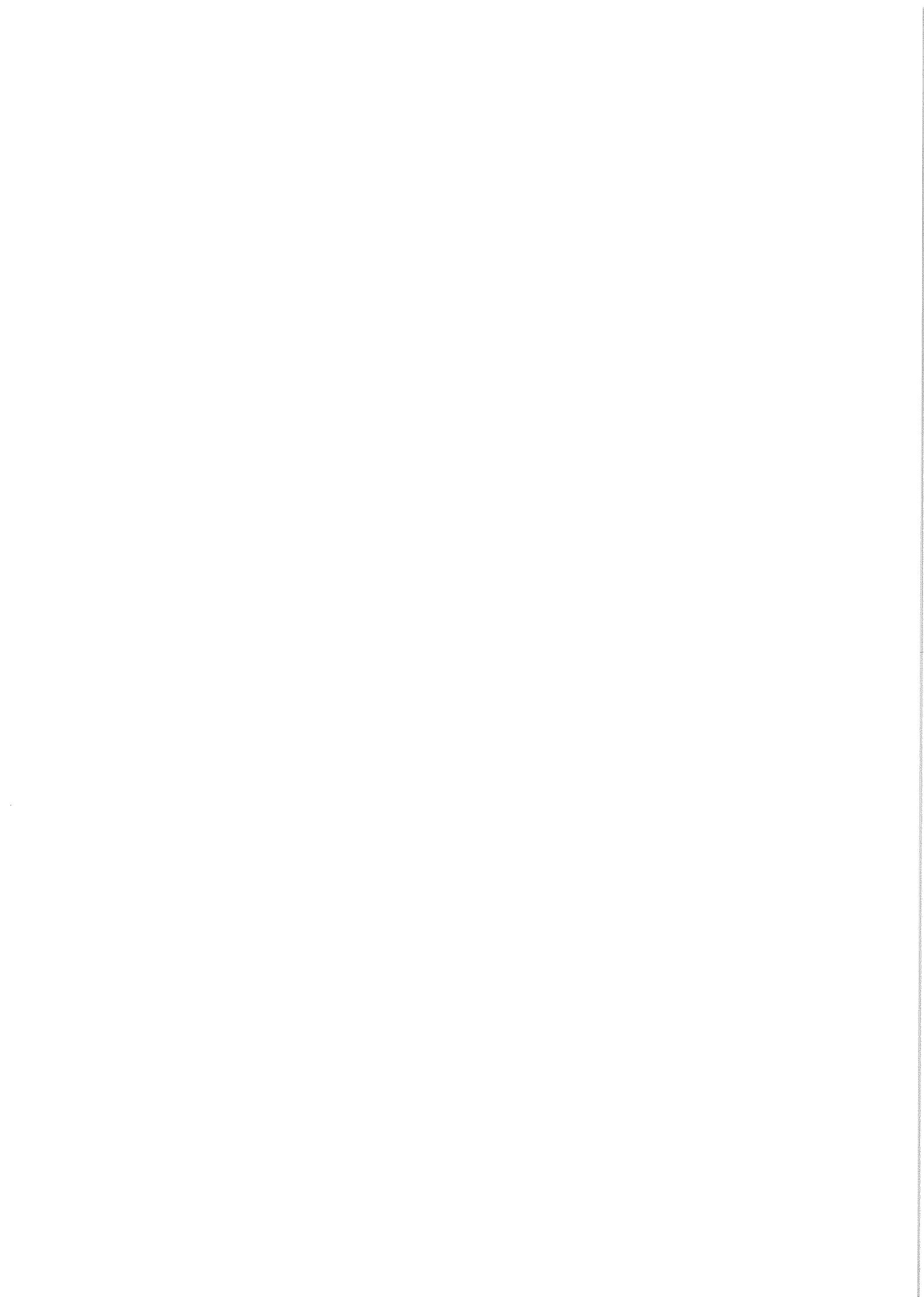
Le plan de base repose sur une disposition décalée de volumes très profonds. Les six règles d'urbanisme définissent les lignes génératrices et les hauteurs d'étages, la forme des socles et des toitures et exigent que des espaces extérieurs plats relient les immeubles entre eux. Le concept permet une certaine forme de perte de contrôle et une disparité qui n'exclut pas le dialogue.

Summary

Disparity in Dialogue

Architecture and urban planning on
the Hunziker site, Zürich

The new district of the cooperative "mehr als wohnen" displays qualities generally lacking in urban planning projects of these dimensions: the striking closeness of the large buildings to each other, the way in which lanes alternate with squares, and the very different architectural forms of the five offices involved ensure maximum diversity. Striking, too, are both the unstrained relationship to ornament and the déjà-vue feeling created by the historic references. The urban planning rules define outlines and store heights, the formulation of plinth and roof area and demand continuous, flat outdoor areas from building to building. The concept allows a certain loss of control and a disparity that does not include dialogue.





Résumé

mehr als wohnen – de la friche au quartier d’habitation (2007-2015)

Documents sur la planification et le développement du lotissement d’utilité publique du Hunziker Areal de Zurich-Leutschenbach

Rapport 1 : du « concours anniversaire » (2007) au contrat de droit de superficie (2010)

Rapport 2 : de l’avant-projet (2011) au lancement des travaux (2012)

Rapport 3 : du début des travaux (2012) à la remise des logements (2015)

Mandant : Office fédéral du logement OFL, [Recherche](#)

Mandataire : Faktor Journalisten, Zürich, <http://www.fachjournalisten.ch>

Coopérative d’habitation « mehr als wohnen » : <http://www.mehralswohnen.ch>

Documentation du développement du projet et de sa réalisation

Le processus au long cours de planification et de développement du lotissement du Hunziker Areal à Zurich, réalisé par la *coopérative d'habitation « mehr als wohnen »* (*BG mehr als wohnen*) entre 2007 et 2015, est unique en son genre. Afin de mettre en évidence de manière transparente et compréhensible ce processus qui sort des sentiers battus, l'Office fédéral du logement (OFL) a confié un mandat de documentation d'une durée de plusieurs années qui doit détailler les spécificités et les aspects innovateurs du projet ainsi que pointer les risques et obstacles potentiels.

Projet et responsabilité

Les coopératives d'habitation jouent, traditionnellement, un rôle de premier plan en ville de Zurich. Elles sont pionnières en matière de développement de nouvelles zones urbaines et de transformation de friches industrielles. Les discussions qui ont pris place dans le cadre des célébrations du centenaire des coopératives d'habitation en ville de Zurich ont donné l'occasion d'affirmer la volonté de développer la ville vers l'intérieur et de manière durable dans l'optique de la société à 2000 watts. D'où la demande adressée aux autorités de céder en droit de superficie la zone désaffectée du Hunziker Areal de Zurich-Leutschenbach à un maître d'ouvrage d'utilité publique. La réponse des autorités ayant été favorable, 35 maîtres d'ouvrage d'utilité publique se sont regroupés en 2007 pour fonder la *BG mehr als wohnen*.

Aujourd'hui, huit ans plus tard, les visions et les idées d'alors sont devenues réalité. Depuis l'été 2015, près de 1200 personnes vivent sur le site de l'ancienne friche industrielle de la zone de développement de Zurich-Leutschenbach. Les locataires ont pu prendre possession dans les délais prévus de treize bâtiments et 370 unités de logement de taille variable de la *BG mehr als wohnen*. La ville de Zurich ne bénéficie pas seulement de l'accroissement de son parc de logements à prix avantageux, mais aussi de contributions innovantes en vue d'un développement urbain de qualité. La zone industrielle qu'elle a mise à disposition en droit de superficie doit en particulier servir de modèle dans l'optique de la société à 2000 watts.

Rapport 1 : Du « concours anniversaire » (2007) au contrat de droit de superficie (2010)

Le rapport 1 constitue le premier élément du projet de documentation de l'état de la planification et des discussions de la *BG mehr als wohnen*. Il présente ce qui a été réalisé depuis la fondation de la coopérative jusqu'à la signature du contrat de droit de superficie au début de l'été 2010, en passant par le concours d'architecture et ses résultats retravaillés. De plus, il précise le contexte et les conditions-cadre régnant au début de la phase de développement. Les éléments suivants sont détaillés :

- La situation initiale et les influences externes sur le projet ; notamment le développement urbain, la politique du logement suivie par la ville et l'état des discussions d'experts ;
- Les résultats du concours d'architecture et de la phase de dialogue, ainsi que les souhaits de la base des coopérateurs, conformément aux avis ressortant des groupes thématiques et des discussions menées dans le cadre des séances de remue-méninges ;
- Les processus de pilotage et la communication au sein de la *BG mehr als wohnen*.

Phase de développement : étapes et principaux résultats	
5 décembre 2007	Fondation de la coopérative d'habitation « <i>mehr als wohnen</i> » (<i>BG mehr als wohnen</i>)
2008 – 2010	Séances participatives pour les membres de la <i>BG mehr als wohnen</i> , avec groupes de travail et séances de remue-méninges; ces dernières continuent d'être organisées.
7 novembre 2008	1 ^{re} séance d'information pour les membres de la coopérative
30 mars 2009	Concours d'architecture : décision du service d'urbanisme et typologie d'habitat
2009 – 2010	Phase de dialogue avec les cinq bureaux d'architectes gagnants
Juin 2009	1 ^{re} assemblée générale de la <i>BG mehr als wohnen</i> : concours d'architecture
Avril 2010	Avant-projet avec les architectes (les cinq bureaux plus l'architecte paysagiste) et les ingénieurs.
Juillet 2010	Développement du secrétariat de la <i>BG mehr als wohnen</i> avec la création du poste de chef de projet Construction
14 juillet 2010	Contrat de droit de superficie : autorisation des autorités communales de Zurich
Automne 2010	Clôture de l'avant-projet « <i>Projet 1</i> »
Octobre 2010	Les occupants temporaires qui bénéficiaient d'un contrat de prêt à usage avec la ville de Zurich quittent le Hunziker Areal
Janvier 2011	Appel d'offres d'entrepreneur général et début de la procédure de sélection
Avril 2011	Emménagement du secrétariat de la <i>BG mehr als wohnen</i> dans un pavillon installé sur le Hunziker Areal
Mai 2011	Clôture du projet Hunziker Areal pour le transfert prévu à l'entrepreneur général
Juin 2011	2 ^e assemblée générale de la <i>BG mehr als wohnen</i> : approbation du crédit de construction
2011 – 2012	L'art s'invite sur le chantier : 1 ^{re} phase « <i>mehr als kunst</i> »
Été 2011	Activités festives sur le Hunziker Areal
Automne 2011	Arrêt de la planification et contrôle des coûts par l'entrepreneur général
Décembre 2011	Permis de construire octroyé par la ville de Zurich
Janvier 2012	Développement du secrétariat de la <i>BG mehr als wohnen</i> avec la création du poste de chef de projet Exploitation
Mars 2012	Le cirque Chnopf, en résidence, quitte le Hunziker Areal
Mai 2012	3 ^e assemblée générale de la <i>BG mehr als wohnen</i> : modification des statuts pour les membres sans voiture
Mai 2012	Conclusion du contrat et transfert du projet à l'entrepreneur général
Juillet 2012	Début des travaux de construction (démolition, assainissement du site, etc.)
Dès l'été 2012	Lancement de la location des surfaces commerciales

Rapport 2 : de l'avant-projet (2011) au lancement des travaux (2012)

Le rapport 2 est consacré à la phase de projet comprise entre l'avant-projet et le lancement des travaux de construction. Il consigne ce qui a été entrepris et en tire de premiers enseignements. Il aborde notamment les questions de la faisabilité et du rapport entre diversité effective et diversité perçue. Un accent supplémentaire est mis sur les aspects organisationnels et sur les processus internes à la coopérative. Les éléments concourant à la réussite du projet, de même que les difficultés rencontrées, sont minutieusement détaillés afin d'être aisément compréhensible pour d'autres fournisseurs de logements et personnes intéressées par les formes d'habitat durable. Des commentaires plus subjectifs des auteurs viennent compléter les informations fournies.

Cette série de documents vise à présenter de manière transparente ce qui a été arrêté et ce qui est encore en suspens. Toutefois, afin que ce rapport ne gêne pas les étapes suivantes, il avait été décidé d'entente avec la *BG mehr als wohnen* de ne pas publier certaines informations encore confidentielles.

Les principaux délais et jalons des travaux sont présentés dans le tableau ci-dessus. Les délais et étapes en bleu foncé se rapportent à ce deuxième rapport.

Rapport 3 : de la réalisation (phase de construction) à la remise des logements (2015)

Le rapport 3 présente les principales décisions et bases conceptionnelles du projet, les étapes de la mise en œuvre technique ainsi que le processus de mise en location des logements et des surfaces commerciales. Depuis l'été 2015, quelque 1200 personnes occupant 370 logements (et près de 4000 m² dédiés aux activités) vivent et travaillent dans la zone de plus de 40 000 m² mise à disposition en droit de superficie par la ville. Les locataires ont accepté un concept de mobilité douce et un approvisionnement énergétique climato-compatible, ainsi que de s'engager en faveur de la vie de quartier. Le Hunziker Areal, doté d'une densité urbaine à présent visible et tangible, doit devenir un centre vivant et riche en contrastes du nord de la ville de Zurich. Les prochaines années montreront comment les habitants s'approprient leur lieu de vie et tiendront compte des conditions qui leur sont fixées. Ce processus sera suivi par le biais de projets de recherche abordant diverses problématiques dans les domaines social, énergétique et économique.

Remerciements

Le mandat de documentation de l'Office fédéral du logement (OFL) est exécuté en accord avec la *BG mehr als wohnen*. Les informations ont été compilées sur la base de l'étude de documents internes, de la participation à des séances des organes de la coopérative et à des manifestations publiques, ainsi que d'entretiens avec les responsables de la *BG mehr als wohnen*. Nous profitons de l'occasion pour remercier ici chaleureusement tous les partenaires qui se sont exprimés dans les rapports pour leur compréhension et leur ouverture d'esprit.