

# Densification et réhabilitation des ensembles d'habitation en ville de Zurich

10<sup>e</sup> Forum Bâtir et Planifier  
Lausanne, 19 novembre 2014

Frank Argast, directeur de la section Planification



**Stadt Zürich**  
Amt für Städtebau





# Exigences de la conception cantonale d'organisation du territoire



## Perspectives de croissance jusqu'en 2040

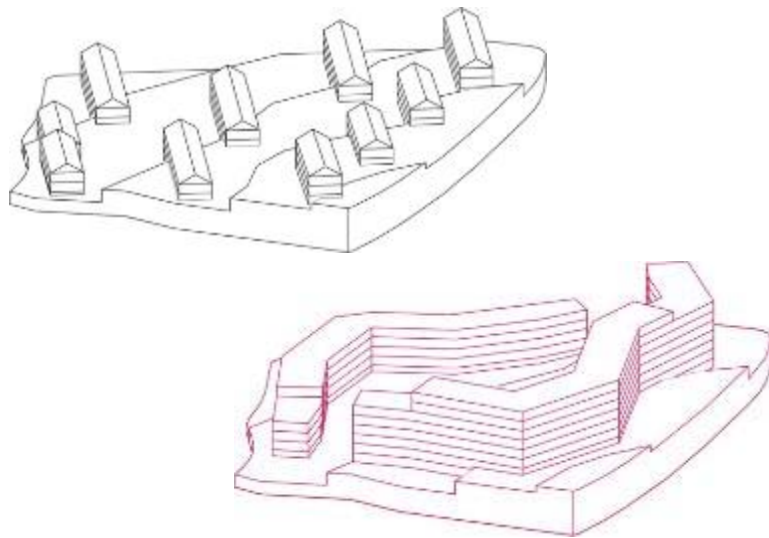
+ 280'000 pers. dans le canton de Zurich  
 + 220'000 pers. dans les „paysages urbains“ et les „paysages résidentiels urbains“

La Ville de Zurich devra créer jusqu'en 2040 des logements pour au moins 80'000 personnes supplémentaires.

# Exigence du plan directeur cantonal

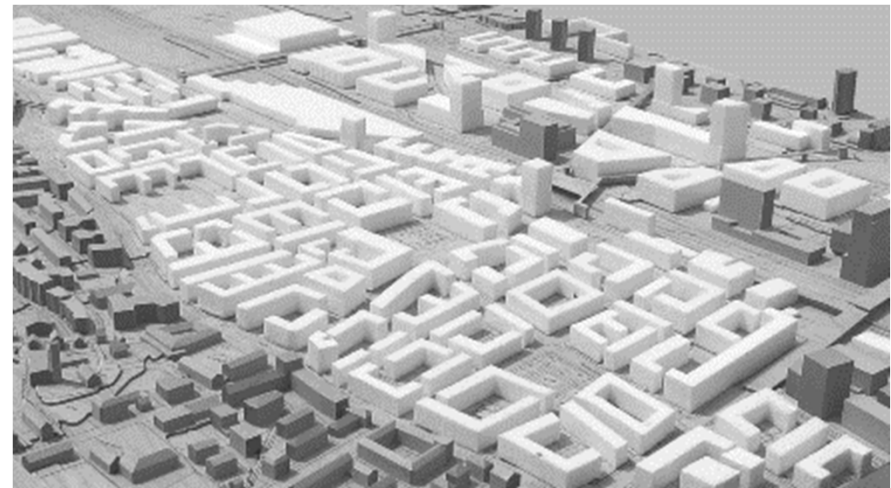
## Développement du milieu bâti vers l'intérieur

a) Activation des réserves disponibles

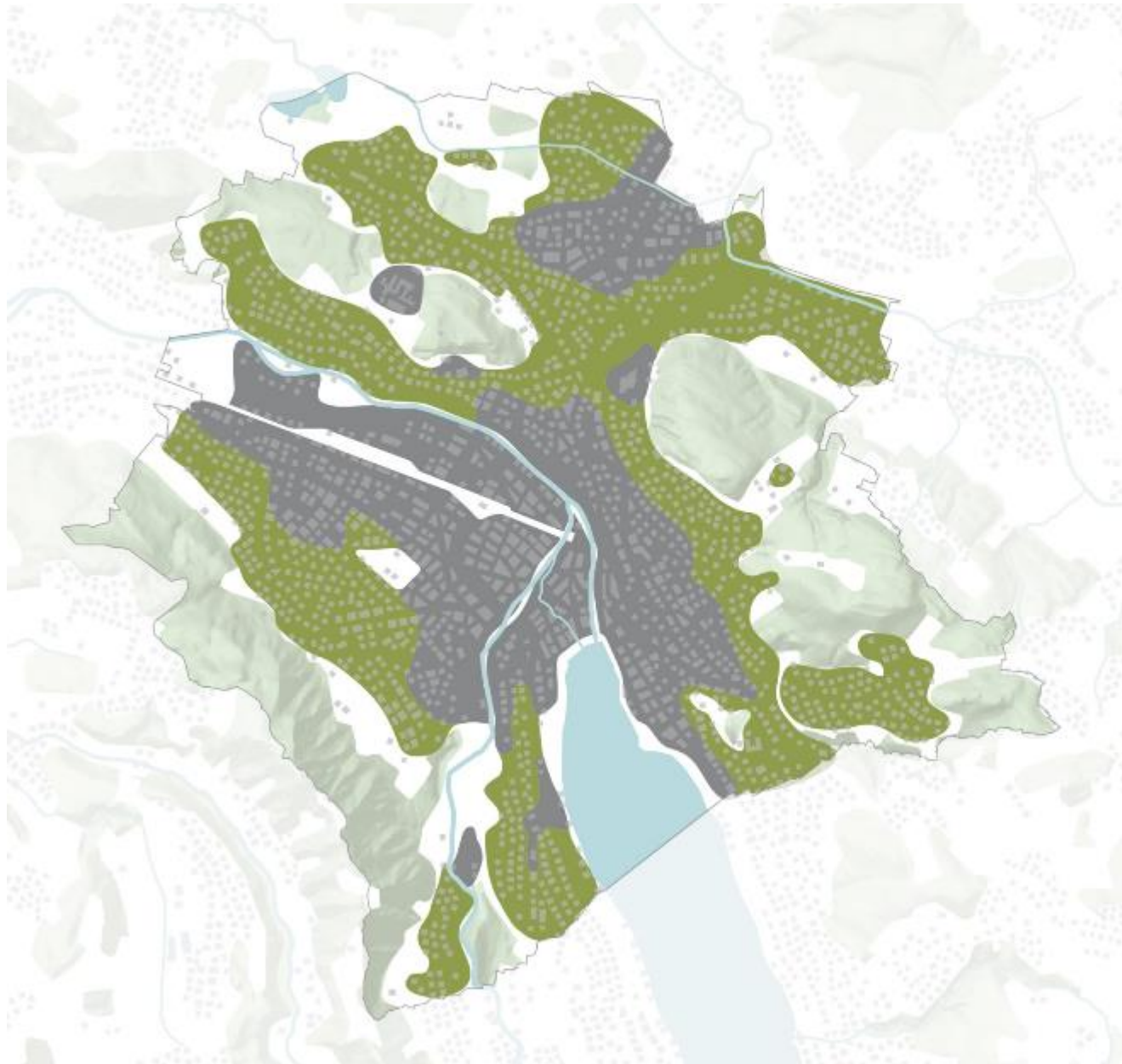


Exemple: Siedlung Triemli, Albisrieden (démolition-reconstruction),  
Coopérative Sonnengarten

b) Création de potentiels de densification supplémentaires



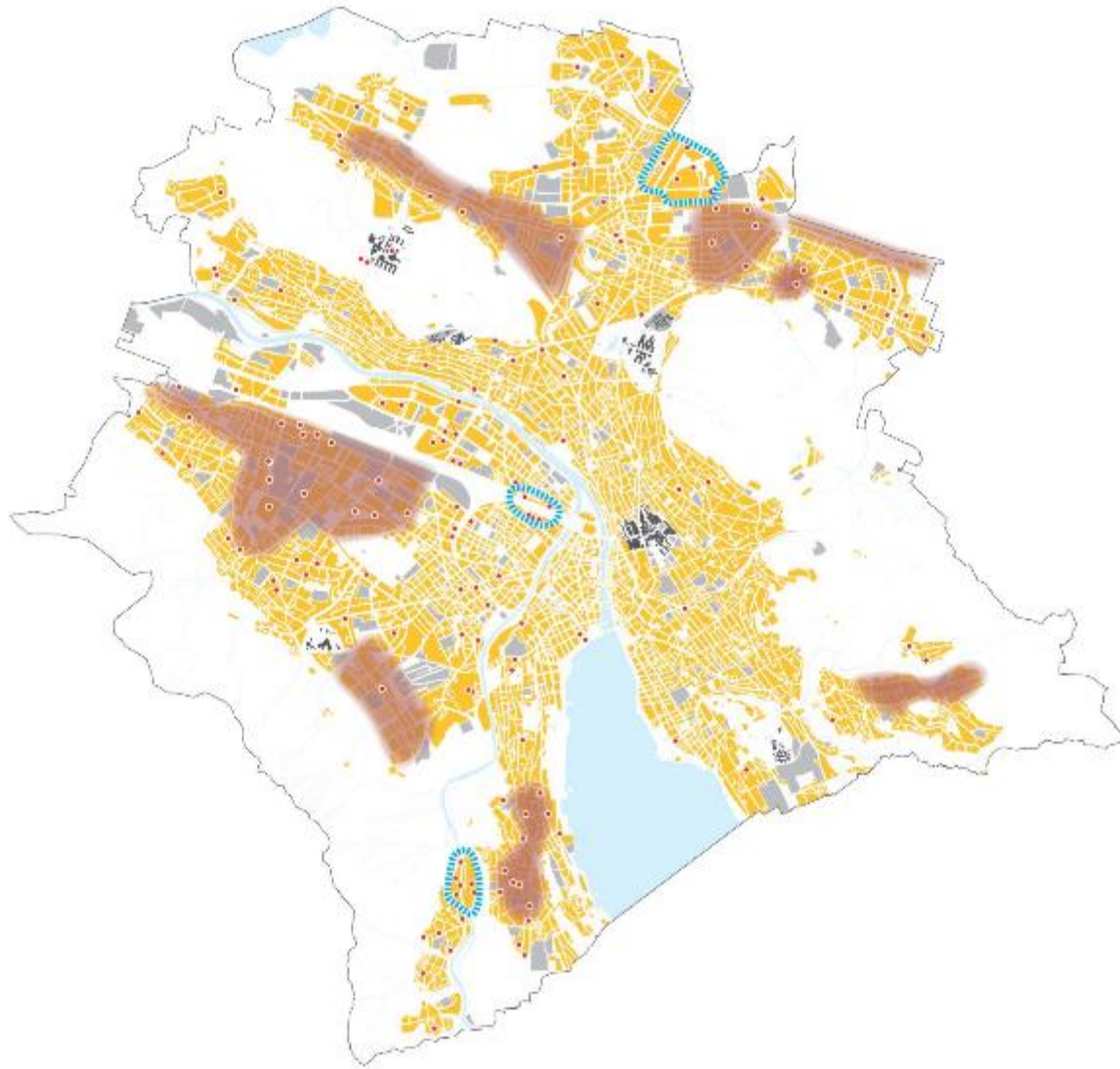
Exemple: conception directrice pour le centre d'Altstetten,  
maquette de la première vision de développement (processus  
d'élaboration par ateliers)





Differenzierung der Stadtstruktur:  
kompakter und durchgrünter Stadtkörper


-  Kompakter Stadtkörper
-  Durchgrünter Stadtkörper

# Développement urbain attendu et croissance démographique réaliste




 Zones destinées à l'habitat selon PGA  
**env. 60'000 hab. supplémentaires**  
(en exploitant env. 1/3 des réserves  
effectives dans la zone jaune)

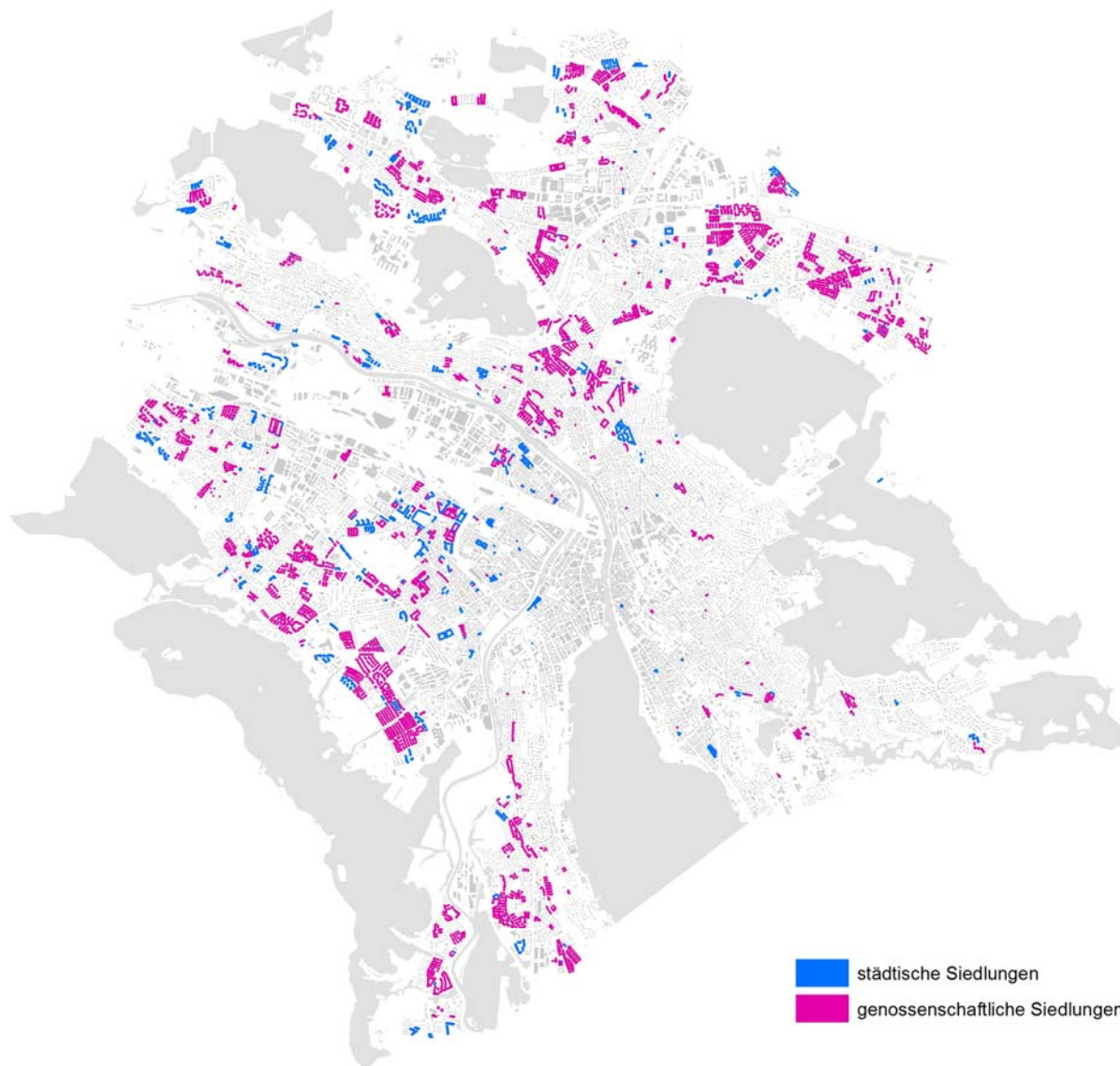
 Grands projets de logement connus  
(en construction ou planification)  
**env. 28'000 hab. supplémentaires**  
(dans env. 14'500 log. sup.)

 Périmètres de densification potentiels  
**25'000 hab. supplémentaires**  
(moyennant une augmentation des  
possibilités de construire)

Autres informations:  
 Grands développements en cours

 Développement et densification dans les  
secteurs des hôpitaux et des hautes  
écoles

# Construction de logements d'utilité publique

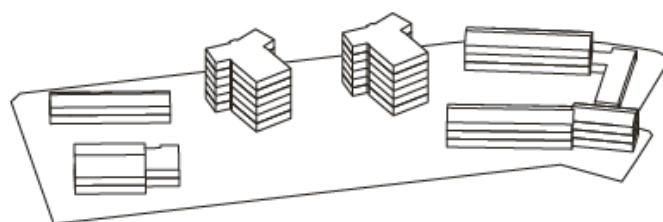




# Démolition-reconstruction Siedlung Luegisland, Schwamendingen



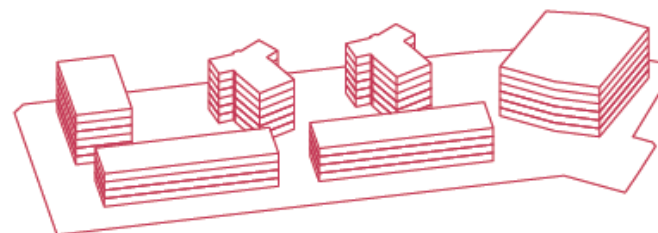
84 logements



IUS 54 %, 6'700 m<sup>2</sup> de surface de plancher



154 logements (Galli Rudolf Architekten AG)

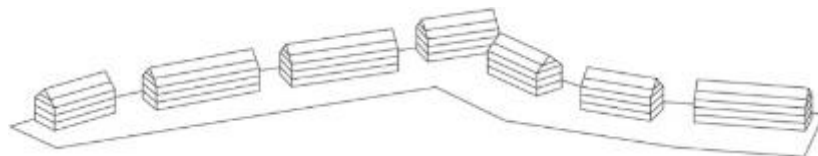


IUS 127 %, 16'050 m<sup>2</sup> de surface de plancher

# Démolition-reconstruction Siedlung Brunnenhof, Unterstrass



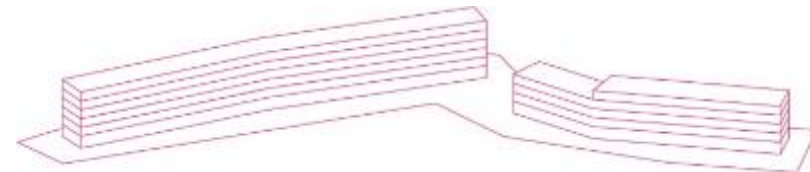
51 logements



IUS 59%, ~ 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher



72 logements (Gigon / Guyer Architekten)

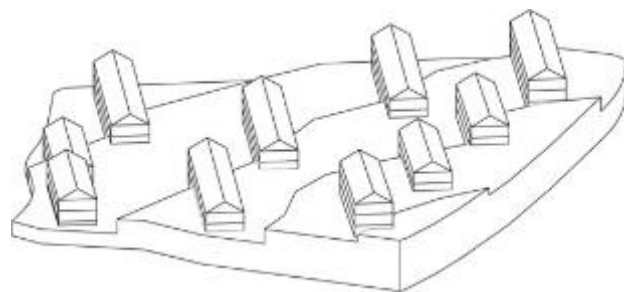


IUS 130 %, ~ 11 070 m<sup>2</sup> de surface de plancher

# Démolition-reconstruction Siedlung Triemli, Albisrieden



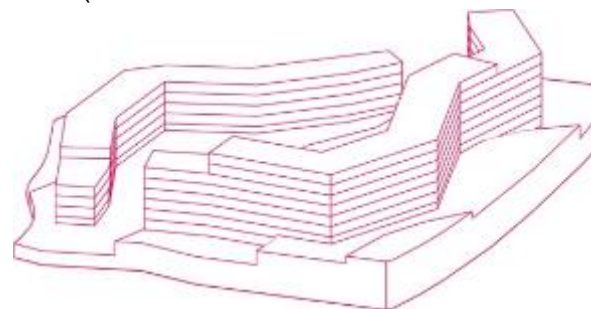
144 logements



IUS 44 %, 8'110 m<sup>2</sup> de surface de plancher



192 logements (von Ballmoos Krucker Architekten AG)

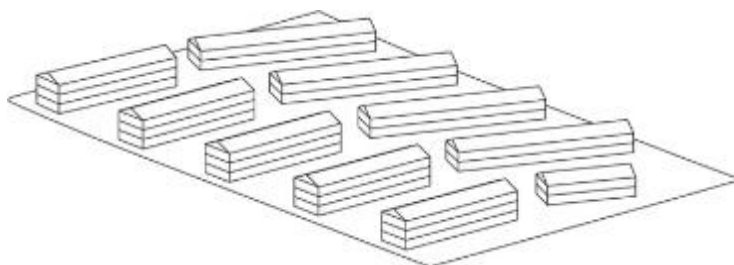


IUS 129 %, 24'020 m<sup>2</sup> de surface de plancher

# Démolition-reconstruction Siedlung Affoltern, Affoltern



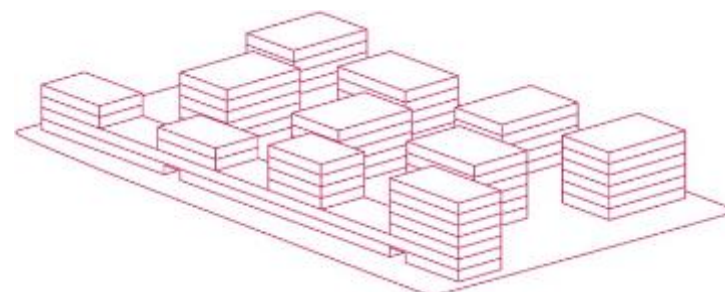
96 logements



IUS 47 %, ~ 7'950 m<sup>2</sup> de surface de plancher



132 logements (EM2N + Müller Sigrist Architekten)



IUS 109%, ~ 18'370 m<sup>2</sup> de surface de plancher

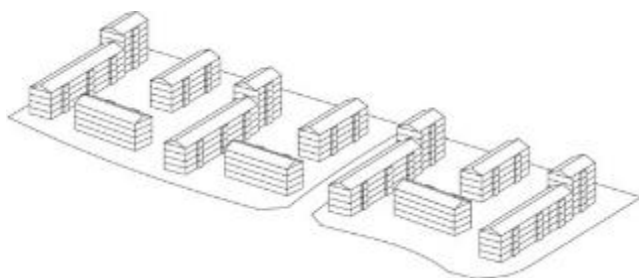
# Démolition-reconstruction Siedlung Altwiesen, Schwamendingen



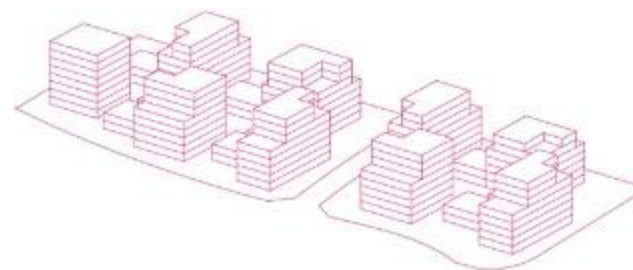
200 logements



280 logements (Gmür & Gschwentner Architekten AG)



IUS ~ 69 %, 13'000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

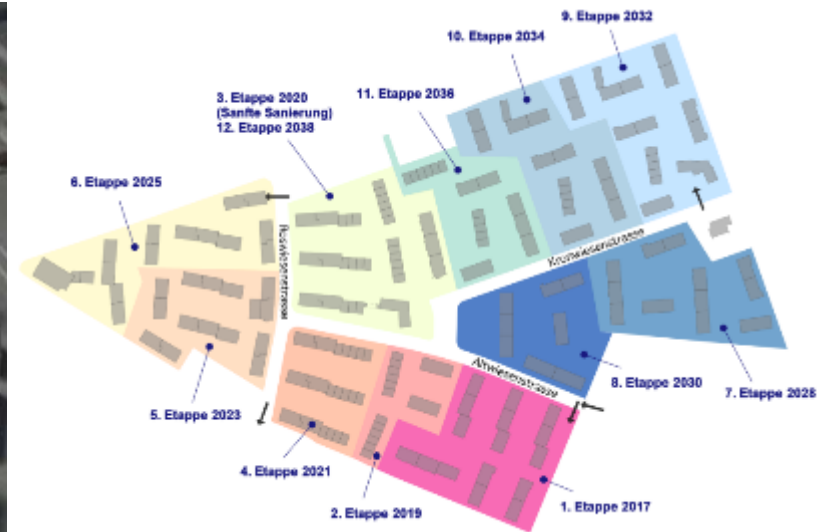


IUS 145 %, ~ 28'000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

# Le triangle de Schwamendingen aujourd'hui



# Masterplan pour le triangle de Schwamendingen à l'horizon 2040







# BESTEHENDE AUSGEFÜHRTE UND PROJEKTIERTE BEBAUUNG GLATTAL SCHWAMENDINGEN

BUILDINGS ALREADY EXISTING BUILT OR PROJECTED IN GLATTAL SCHWAMENDINGEN ZÜRICH  
 CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETS DÉJÀ EXÉCUTÉS OU ENCORE À L'ÊTRE À GLATTAL SCHWAMENDINGEN

- WOHNBEBAUUNG - RESIDENTIAL AREAS - ZONE D'HABITATION
- HOCH - HIGH DENSELY POPULATED AREAS - CONSTRUCTIONS ÉLEVÉES
  - ALTE BEBAUUNG - OLD BUILT-UP AREA - CONSTRUCTIONS ANCIENNES
  - ALTE DORFKERN - OLD VILLAGE CENTRE - CENTRE VILLAGER
  - INDUSTRIEZONE - INDUSTRIAL AREA - ZONE INDUSTRIELLE
  - LANDWIRTSCHAFTSZONE - AGRICULTURAL AREA - ZONE AGRICOLE
  - HALBLANDWIRTSCHAFTLICHE SIEDLUNG - SEMI-RURAL COLONY - COLONIE SEMI-AGRICOLE
  - GRÜNLINDE - GREEN AREA - ZONE DE VÉGÉTATION
  - SCHULEN UND KINDERGÄRTCHEN - SCHOOLS AND KINDERGARTENS TRACES ET JARDINS D'ENFANTS
  - KIRCHEN U. QUARTIERZENTREN - CHURCHES AND QUARTER CENTRES - ÉGLISES ET CENTRES DE QUARTIER
  - WÄLD - WOODED AREAS - BOIS
  - EISENBÄHN - RAILWAYS - VOIES FERRÉES
  - PROJEKT EISENBÄHN - PROJECT RAILWAYS - VOIES FERRÉES EN PROJET
- ÖFFENTLICHE BÄUEN - PUBLIC BUILDINGS - BÂTIMENTS PUBLICS

1:2500



HOCHBAUAMT DER STADT ZÜRICH  
 STADTBAUMEISTER: *L. Schumacher*

# Schwamendingen à l'horizon 2050



# Conservation et rénovation

## Les tours d'habitation de Hardau et du Lochergut



Hardau 1974-1978



Lochergut 1963-1966

# Conservation: Siedlung Unteraffoltern II



# Conservation: Siedlung Kolonie Sihlfeld



Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Schaffner Architekten, Zurich

# Conservation: Siedlung Nordstrasse „Schindelhäuser“



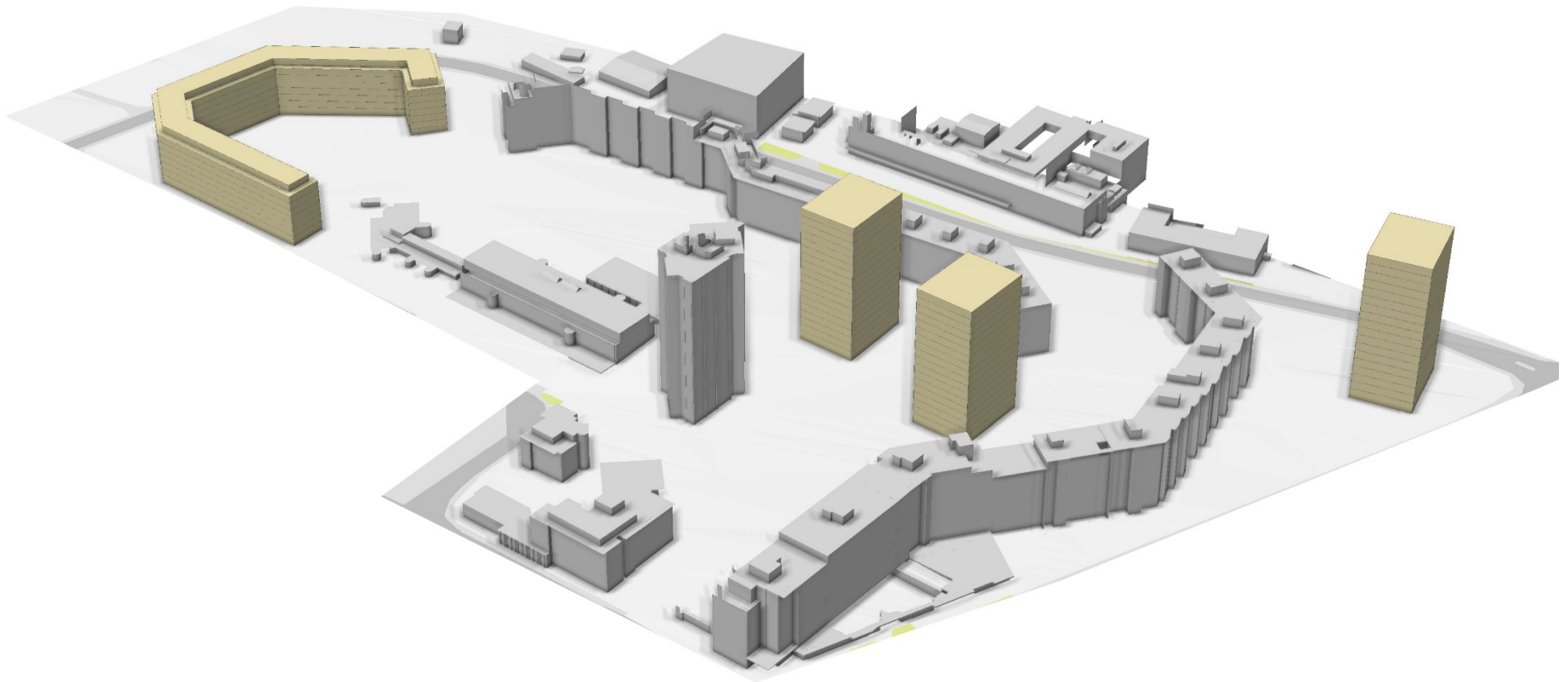
Ville de Zurich, Schäublin Architekten, Zurich

# Transformation: Tours de la Siedlung Sihlweid



Coopérative Zurlinden, Harder Haas Partner, Eglisau

# Réalisation de bâtiments supplémentaires: Siedlung Grünau





**SIEDLUNG ELSE-ZÜBLIN-STRASSE, ALBISRIEDEN**  
*Siedlungsprojektwettbewerb Siedlung mit 200 Mio. Anbauauftrag, April/Juni 01/03*

Die sechs fast identischen Häuser wirken nur so, als wären sie frei und locker über das Gelände verstreut. Sie folgen einer klaren Ordnung und übernehmen Hauptrichtungen, die bereits in der alten Siedlung angelegt waren.



ANWISER	Städler und Dinkel, C. Löhner, A. von Malotki, Casati und Weber	BAUJAHR	1993 - 1997	BAUWEISE	154 WO	BAUWEISEN	4 x 2- und 2,5-2 (58 m <sup>2</sup> ) 105 x 3- und 3,5-2 (60 m <sup>2</sup> ) 25 x 4-2 (72 m <sup>2</sup> )	BAUWEISEN	100A - 2012 100 A2 4 x 2,2-2 (70 m <sup>2</sup> ) 40 x 2,2-2 (83 m <sup>2</sup> ) 10 x 3,5-2 (130 m <sup>2</sup> ) 14 x 3,5-2 (130 m <sup>2</sup> ) 14 x Zusatzkammer (1-2, 18 m <sup>2</sup> ) 1 Pflegewohnung (30 qm, 6 Personen) 2 Kindertagesstätten 108 m <sup>2</sup>	BRUTTOFLÄCHE	+ 15 MW (11 m <sup>2</sup> )
BRUTTOFLÄCHE	72 m <sup>2</sup>	DNF 1993	ca. 400 m <sup>2</sup>	19 100 m <sup>2</sup>	135 %	24 %	ca. 41 m <sup>2</sup>	Mehrgleisig, nicht zentrifugal	+ 17 m <sup>2</sup> (11 m <sup>2</sup> )		
BRUTTOFLÄCHE	247 740 m <sup>2</sup>	ca. 400 m <sup>2</sup>	19 100 m <sup>2</sup>	135 %	24 %	ca. 41 m <sup>2</sup>	Mehrgleisig, nicht zentrifugal	+ 17 m <sup>2</sup> (11 m <sup>2</sup> )			
BRUTTOFLÄCHE	ca. 200 000 m <sup>2</sup>	ca. 200 000 m <sup>2</sup>	ca. 200 000 m <sup>2</sup>	ca. 200 000 m <sup>2</sup>	ca. 200 000 m <sup>2</sup>	ca. 200 000 m <sup>2</sup>	ca. 200 000 m <sup>2</sup>	ca. 200 000 m <sup>2</sup>	ca. 200 000 m <sup>2</sup>	ca. 200 000 m <sup>2</sup>	ca. 200 000 m <sup>2</sup>
BRUTTOFLÄCHE	ca. 10 000 m <sup>2</sup>	ca. 10 000 m <sup>2</sup>	ca. 10 000 m <sup>2</sup>	ca. 10 000 m <sup>2</sup>	ca. 10 000 m <sup>2</sup>	ca. 10 000 m <sup>2</sup>	ca. 10 000 m <sup>2</sup>	ca. 10 000 m <sup>2</sup>	ca. 10 000 m <sup>2</sup>	ca. 10 000 m <sup>2</sup>	
BRUTTOFLÄCHE	73 %	73 %	73 %	73 %	73 %	73 %	73 %	73 %	73 %	73 %	
BRUTTOFLÄCHE	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	
BRUTTOFLÄCHE	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 24 m <sup>2</sup>	



spiele

[www.stadt-zuerich.ch/hbd](http://www.stadt-zuerich.ch/hbd)

Merci de votre attention

