



# BOMBACH

## ENSEMBLE D'HABITATIONS ZÜRICH – ZH

### Ouvrage 12065F

**Maître d'ouvrage**  
BSH Bau- und Siedlungs-  
genossenschaft Höngg  
Postfach 124  
8049 Zurich

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

**Architecte**  
Steib & Geschwentner  
Architekten AG  
Flüelstrasse 31a  
8047 Zurich

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

**Bureaux techniques**  
**Ingénieur CVCS:**  
hps energieconsulting AG  
Dorfplatz 2  
8126 Zumikon

**Ingénieur en électricité:**  
Mettler + Partner AG  
Am Wasser 55  
8049 Zurich

**Physique du bâtiment:**  
Mühlebach Akustik  
und Bauphysik  
Schulstrasse 9  
8542 Wiesendangen

**Concepteur paysagiste**  
Albiez de Tomasi GmbH  
Architekten und  
Landschaftsarchitekten  
Weststrasse 182  
8003 Zurich

**Coordonnées**  
Frankentalerstrasse  
20, 22, 24, 26, 28  
8049 Zurich

**Réalisation**  
2013 – 2017



### SITUATION / HISTORIQUE

Le Bombach est un petit cours d'eau sans source bien précise qui vient se jeter dans la Limmat. S'insinuant à l'intérieur d'un ruban boisé, il est situé à la limite Ouest du quartier de Zurich-Höngg. Le nom Bombach évoque aussi un ancien village viticole de la vallée de la Limmat, intégré à la Ville de Zurich fin 1933.

Le lit de la rivière est creusé dans un petit ravin qui suit la pente orientée du Hönggerberg. Dans les années 1950,

des immeubles d'habitation ont été implantés de chaque côté. Un important centre de soins a vu le jour par la suite. Le lotissement «Bombach» de la Coopérative d'habitations Höngg (BSH) est implanté à la limite Ouest du ravin. Le site s'inscrit le long de la pente jusqu'au nœud de circulation Frankental, à la frontière de la ville. À cet endroit se croisent l'axe de sortie le long du flanc Nord de la vallée de la Limmat et la route du Hönggerberg en direction de Regensdorf et du Furttal voisin. Le site est relié par ailleurs à la ligne de tramway qui se termine à Frankental.



Édité en Suisse



**CENTRE D'INFORMATION**  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION





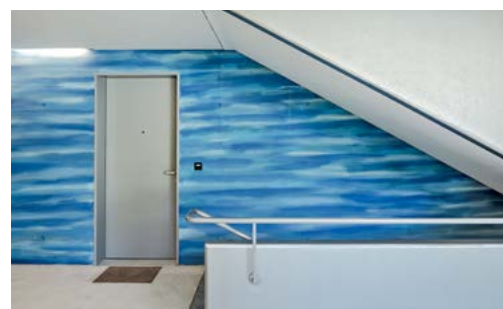
Dès 1951, la BSH a été en mesure d'offrir 95 logements répartis dans 20 immeubles, sur une pente orientée au Sud. Durant les premières années du XXI<sup>e</sup> siècle, son conseil d'administration a décidé, dans le cadre de sa planification stratégique, de remplacer les anciennes constructions du lotissement. Il est arrivé à la conclusion que les appartements ne répondaient plus aux exigences actuelles en termes de surfaces habitables, d'organisation des espaces et d'efficacité énergétique. En 2008, il a élaboré un concours d'architecture, lequel a été finalisé en 2010. L'intention du Maître d'ouvrage était de proposer des espaces de vie adaptés à chaque tranche d'âge et de promouvoir la vie en communauté au sein du lotissement. Il a choisi de réaliser les travaux en deux étapes, en mettant à disposition des sociétaires des appartements de transition dans les anciennes bâtisses de Höngg ou des logements rénovés situés dans la commune voisine d'Oberengstringen.

## CONCEPT/ARCHITECTURE

Avec son projet «Sandkastenliebe», le bureau Steib & Geschwentner Architekten, à Zurich, est sorti vainqueur du concours d'architecture. À l'issue d'une seconde phase de développement, le projet a été rebaptisé «Wohnen im Stadtblick», littéralement «Logements avec vue sur la ville». Le nouveau lotissement est constitué de cinq grands volumes réalisés en construction massive conventionnelle. Côté façades, le choix s'est porté sur un système composite d'isolation thermique. Les quatre premiers bâtiments longitudinaux s'inscrivent dans la ligne de pente, à flanc de coteau. Ils offrent différentes perspectives sur les espaces verts et le cours d'eau en contrebas. Les immeubles sont caractérisés par leurs saillies et retraits ainsi que par leurs grands balcons. Des formes qui s'intègrent aux espaces verts semblables à un parc. En parallèle, les différentes plages de hauteur et le terrassement jouent avec la pente naturelle, venant casser l'effet massif des bâtiments.





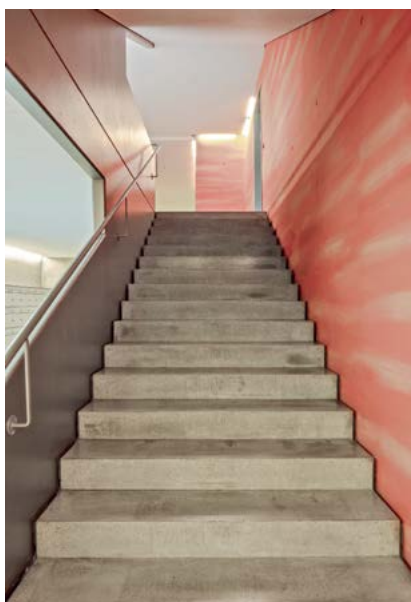


À la première étape réalisée dans la partie Est a succédé le deuxième volet, côté Frankental. Ce nouveau bâtiment de huit étages constitue en quelque sorte la porte d'entrée du lotissement. En lien direct avec la station de tram et de bus, le rez-de-chaussée est occupé par le grand distributeur Coop. Le premier étage accueille une garderie, des espaces de livraison et un généreux patio. Les étages supérieurs offrent une vue imprenable sur la ville. On y retrouve des logements modernes et de grande qualité réservés aux seniors ainsi que plusieurs grands appartements dans la partie Ouest du bâtiment, occupée par quatre duplex donnant sur le patio.

Au centre de la parcelle, les trois longs bâtiments de sept étages quasiment identiques présentent une offre diversifiée en termes de logements. Les zones communes disposées au centre de chaque immeuble permettent l'accès jusqu'à sept appartements par étage. La majestueuse cage d'escaliers se mue alors en lieu de rencontres. Proche du cours

d'eau, le dernier volume en contrebas, avec son jardin d'enfants/crèche et ses quatre étages d'habitations, offre jusqu'à six entrées d'appartements à partir d'une zone d'accès centrale. Là aussi, la cage d'escaliers se veut généreuse.

Le mix de logements se compose de 161 unités allant de 1,5 pièces à 5,5 pièces. Les 3,5 pièces et 4,5 pièces représentent respectivement 38% du nombre total d'appartements, et les 2,5 pièces quelque 19%. Une partie des logements de l'immeuble situé près de la ligne de tram et la Frankentalerstrasse ont été aménagés en fonction des besoins spécifiques des seniors. Les grands duplex aux loyers plus élevés sont disposés dans les étages supérieurs. Plus globalement, 35 appartements subventionnés ont trouvé refuge sur le site. Le parking souterrain dispose de 135 places pour les voitures, tandis qu'un espace a également été réservé pour les vélos. 466 des 543 places prévues à cet effet sont couvertes.







## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Le lotissement est certifié Minergie (ZH-6813 - ZH-6816). Les formes compactes des bâtiments, la conception et l'isolation des façades ainsi que le triple vitrage s'inscrivent dans une logique de développement durable. Le système de ventilation de confort fonctionne grâce à un dispositif de récupération de chaleur. La production d'énergie est assurée par des pompes à chaleur associées à des sondes géothermiques.

### CARACTÉRISTIQUES

Coûts de construction CFC 1-5, total (CHF):	<b>65 millions</b>
Volume des bâtiments (SIA 416):	<b>96 977 m<sup>3</sup></b>
Surface utile principale SUP (SIA 416):	<b>14 754 m<sup>2</sup></b>
Surface des logements (SUP):	<b>11 689 m<sup>2</sup></b>
Surface commerciale (SUP):	<b>3 065 m<sup>2</sup></b>
(incl. espaces communs, crèche, administration)	
6 appartements de 1,5 pièces:	<b>35–54 m<sup>2</sup></b>
31 appartements de 2,5 pièces:	<b>51–74 m<sup>2</sup></b>
61 appartements de 3,5 pièces:	<b>73–95 m<sup>2</sup></b>
61 appartements de 4,5 pièces:	<b>99–138 m<sup>2</sup></b>
2 appartements de 5,5 pièces:	<b>143 m<sup>2</sup></b>
2 espaces communs:	<b>219 m<sup>2</sup></b>
1 jardin d'enfants avec crèche:	<b>456 m<sup>2</sup></b>
1 administration:	<b>124 m<sup>2</sup></b>