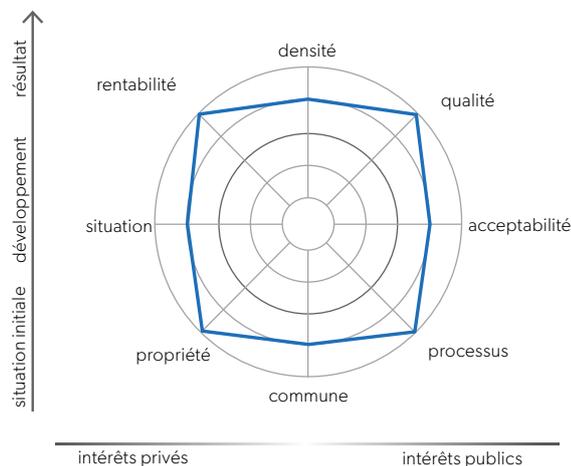


La démolition-reconstruction de la cité Grünmatt fait honneur à son nom

Entre 2010 et 2014, la coopérative FGZ (Familienheim-Genossenschaft Zürich) a fait démolir et reconstruire la cité-jardin Grünmatt. Avec leurs pièces exiguës et leurs grands jardins, en effet, les 64 maisons mitoyennes d'origine, construites sur un seul niveau, ne répondaient plus aux besoins actuels. La FGZ et ses membres sont parvenus, en collaboration avec le service d'urbanisme de la Ville de Zurich, à densifier la cité en la réinterprétant. La structure des anciennes habitations a inspiré les caractéristiques générales des nouveaux bâtiments. Les qualités du nouvel ensemble ont été définies dans une conception directrice mûrement réfléchie et ancrées dans un plan d'aménagement détaillé. Bien que la cité ait été entièrement reconstruite, sa structure historique reste identifiable. La nouvelle cité Grünmatt abrite aujourd'hui près de 500 personnes – plus de deux fois plus qu'auparavant.



La colonie de Grünmatt a été complètement démantelée et reconstruite. Comme auparavant, les espaces verts et les espaces libres jouent un rôle central. Photo: L. Buchmann, HSR

contexte

D'ici 2030, la population de la ville de Zurich augmentera de 80'000 personnes. Or, les réserves de terrains à bâtir sont pratiquement épuisées. Il s'agit donc de réagir à cette évolution en densifiant – par exemple dans le Kreis 3, à l'ouest de la ville, où le quartier du Friesenberg comporte plusieurs ensembles de la FGZ qui ont dû ou devront encore être rénovés. Afin de définir le développement futur de ces différentes cités et de leurs espaces publics, la Ville et la FGZ ont élaboré conjointement, de 2002 à 2004, une conception directrice qui a servi à la coopérative de première stratégie de rénovation et densification de son parc immobilier. Les opérations ont commencé, en 2010, avec le site Grünmatt, d'une superficie de 3,2 hectares. Depuis, la FGZ a fait de sa conception directrice un instrument de développement qu'elle adapte en permanence à l'état de ses connaissances et expériences, et qui a servi de base, entre 2012 et 2015, à toutes les études-test et à tous les masterplans portant sur les ensembles d'habitation de la coopérative au Friesenberg. Le résultat de cette démarche globale fournit aujourd'hui une bonne base pour la rénovation, la réhabilitation et la valorisation progressives de ces cités.

évaluation

situation

La cité Grünmatt se trouve à Wiedikon, dans le Kreis 3, au pied de l'Uetliberg. Elle est desservie par trois lignes de bus et la ligne ferroviaire de l'Uetliberg, ce qui correspond à une desserte TP de niveau A (très bonne desserte). La cité est aussi rapidement accessible en voiture, même si le réseau routier local et régional est parfois surchargé aux heures de pointe. On trouve du reste tout ce qu'il faut au sein même de la cité (école enfantine, garderie) ou dans les environs (plusieurs écoles). Le secteur a par ailleurs été récemment doté d'un centre de quartier, abritant une autre école enfantine avec garderie, un cabinet de groupe, un restaurant et divers commerces d'usage courant. Il a aussi été possible d'y intégrer un logement protégé communautaire.

commune

Dans son plan directeur régional – qui sera suivi d'un plan directeur communal –, la Ville de Zurich définit les principes devant présider au dévelop-



Situation de la cité Grünmatt. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

sur le contenu de ce dernier et promouvoir la densification et la construction de logements économiques.

propriété

En tant que propriétaire du site Grünmatt, la FGZ poursuit deux grands objectifs: ne pas gaspiller de précieuses surfaces habitables et offrir aux familles des logements abordables. Ces objectifs sont inscrits dans la conception directrice que la coopérative a adoptée en 2004. Ce document bénéficie de l'adhésion des membres de la FGZ, auxquels il sert d'instrument de planification stratégique. S'y trouvent aussi des principes applicables au renouvellement du parc de logements, aux espaces verts, à la circulation et au développement du centre du quartier.

Comme la plupart des coopératives, la FGZ loue ses logements. Elle a édicté des prescriptions qui précisent combien de personnes doivent au minimum habiter les appartements, et fixent des délais de déménagement au cas où le taux minimal d'occupation des logements ne serait plus atteint.

processus

Avant la démolition-reconstruction de la cité Grünmatt, la FGZ n'avait encore jamais démolie de maisons mitoyennes. Il a donc fallu beaucoup d'efforts pour convaincre les coopérateurs. Le premier pas a consisté à élaborer, selon des modalités participatives, la conception directrice adoptée en 2004. Ce processus collectif a amené les coopérateurs à donner leur aval au comité. La FGZ a ensuite lancé, en étroite collaboration avec le service d'urbanisme de la Ville, des études-test qui ont débouché sur des mandats d'étude parallèles.

Six équipes d'architectes ont été invitées à développer, en plus du programme du projet de démolition-reconstruction de la cité Grünmatt, des



Chaque rangée se compose de 13 maisons. Entre les différentes rangées s'ouvrent des passages et des axes visuels. Photo: L. Buchmann, HSR

Chiffres clés

- Nombre d'habitants en ville de Zurich: 415'367 (2018)
- Superficie du site: 31'797 m²
- Coûts d'investissement: environ CHF 88 millions
- Indice d'utilisation du sol: 0,63
- Nombre de logements: 155
- Surface brute de plancher: 19'890 m²
- Nombre de places de stationnement: 128
- Coefficient de stationnement: 0,8 places par logement
- Niveau de qualité de la desserte TP: A – très bonne desserte
- Type de commune OFS: commune urbaine d'une grande agglomération

idées sur les thèmes de la maison mitoyenne et de la cité-jardin. C'est la proposition d'un bureau d'architecture zurichois qui a convaincu le collège d'experts et la FGZ, laquelle a approuvé, lors de ses assemblées générales de 2007 et 2009, le crédit d'études, puis le crédit de construction d'environ 85 millions de francs. En 2009, le législatif de la Ville a, pour sa part, approuvé le plan d'aménagement détaillé privé Grünmatt, si bien que les travaux ont pu commencer en 2010, pour s'achever en 2014.

acceptabilité

La conception des nouveaux bâtiments s'est inspirée de la typologie originale des maisons mitoyennes dotées de généreux jardins. Les espaces extérieurs privés du nouvel ensemble sont certes plus petits, mais cette perte est compensée par des loggias privatives très agréables.

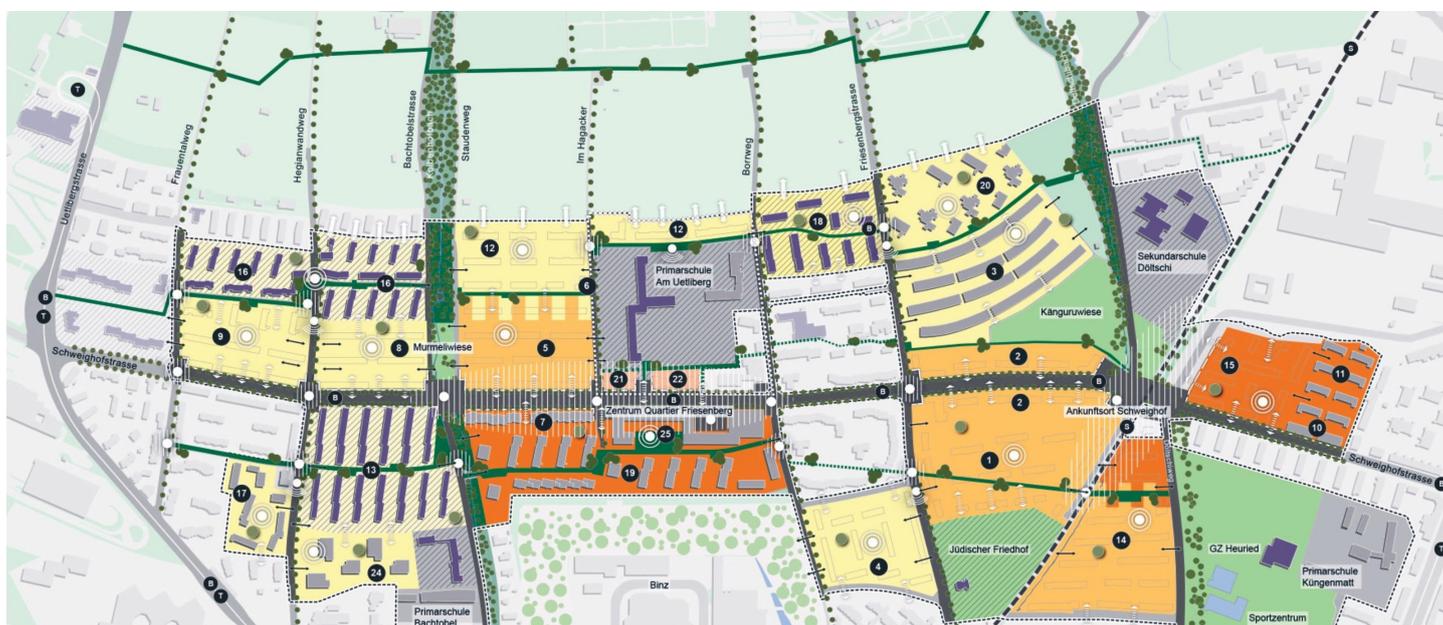
La surface ainsi gagnée a du reste bénéficié aux chemins séparant les bâtiments, qui ont été élargis, et aux espaces de rencontre collectifs, dont le mobilier a été renouvelé. Les rangées de maisons, légèrement incurvées, définissent des espaces publics attrayants, très utilisés par les habitants. En outre, la première rangée de maisons protège les autres du bruit.

densité

Il y a quelques années encore, 197 personnes habitaient dans les 64 logements de la cité Grünmatt. Aujourd'hui, 490 personnes y vivent dans 155 logements. La densité de population a donc été multipliée par 2,5 – alors même que le taux d'occupation des logements est resté comparable et que l'indice d'utilisation du sol est resté relativement bas. Les nombreuses familles de la cité Grünmatt apportent de la vie dans le quartier. Aussi une école enfantine avec garderie a-t-elle été implantée dans la cité. Quant aux personnes âgées ayant besoin de soins, elles ont la possibilité de vivre dans un logement protégé communautaire.

qualité

Les rangées de maisons ont été insérées dans la pente, de manière à éviter les mouvements de terre et à pouvoir desservir les habitations de plain-pied. La réalisation d'un parking souterrain a permis de résoudre les problèmes de stationnement dont souffrait l'ancienne cité, tout en libérant les espaces extérieurs du trafic motorisé. De fait, les enfants peuvent jouer



La carte de synthèse du masterplan montre comment le FGZ entend développer ses colonies à Zurich Wiedikon. Source: service d'urbanisme de la ville de Zurich AFS, coopérative Familienheim Zurich FGZ

Geltungsbereich Masterplan

1 25 **Bauetappen der FGZ** Die 23. Etappe gehört nicht zum Geltungsbereich des Masterplans.

Siedlung der FGZ mit höherer Dichte, max. Ausnutzungsziffer AZ 130%, 4-7 Vollgeschosse

Siedlung der FGZ mit mittlerer Dichte, max. Ausnutzungsziffer AZ 110%, 3-5 Vollgeschosse

Siedlung der FGZ mit niedriger Dichte, max. Ausnutzungsziffer AZ 90%, 3-4 Vollgeschosse

Wohnzone W3 ohne Arealüberbauung, max. AZ 90% (=BZO14 W4), max. 4 Vollgeschosse

Substanzerhalt 2 Vollgeschosse

Schulanlagen

Öffentliche Grünanlagen

Känguruwiese (Park), Murreliwiese (Bikepark, Spielplatz), Jüdischer Friedhof, Heuried (GZ, Freibad, Kunsteisbahn). Die öffentlichen Anlagen als nutzbare Erholungsräume stärken und gut an das Wegnetz und die durchfliessenden Grünräume anbinden.

Inventar- und Schutzobjekte Denkmalpflege

Im Perimeter des Masterplans sind die Abdanckungshalle des Jüdischen Friedhofs und die Schulhäuser Bachtobel, Friesenberg (Teil Primarschule Am Uetliberg), Dötschi und das Gemeinschaftszentrum Heuried Inventar- bzw. Schutzobjekte. Von den Siedlungen der FGZ sind die 13. Etappe, die 18. Etappe und Teile der 16. Etappe für eine Inventaraufnahme vorgesehen.

Inventar- und Schutzobjekte Gartendenkmalpflege

Im Perimeter des Masterplans sind die Aussenanlagen der Schulhäuser Bachtobel, Dötschi und der Primarschule Am Uetliberg im Inventar der Gartendenkmalpflege. Von den FGZ-Siedlungen sind die 13. Etappe, die 18. Etappe und Teile der 16. Etappe für eine Inventaraufnahme vorgesehen.

Grünfinger

Erlebbarkeit verbessern und räumliche Beziehungen zu den benachbarten Grünräumen knüpfen.

Strassenraumgestaltung Schweighofstrasse

Aufwertung der Schweighofstrasse zu einem attraktiven Begegnungsort.

Gestaltete Wegverbindung in Bergrichtung als Aussichtsschse freihalten.

Promenade Jardin

Gestalteter siedlungsverbindender Fuss- und Veloweg oder Panoramaweg (gestrichelt auf Fremdparzellen).

Grossbäume (Lage schematisch)

Die heute bestehende und für das Quartier identitätsstiftende Baumsubstanz ist, so weit möglich, zu erhalten. Bei neuen Siedlungen sind grosse Bäume zu pflanzen (unterirdische Bauten und Tiefgaragen beachten).

Gebäude mit Orientierung zum Strassenraum/strassenprägende Bebauung

Künftige Neubauten sollen sich zum Strassenraum orientieren und von dort erschlossen werden (Adressbildung).

Zentrum Quartier Friesenberg und Ankunftsort Schweighof

In den Zentrumsgebieten ist entlang der Schweighofstrasse eine erhöhte Dichte zugelassen. Im Erdgeschoss sind gut zugängliche, publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

Begegnungsort

An Kreuzungspunkten wichtiger Wege sollen Begegnungsorte entstehen. Angrenzende Bauten sollen in Form und Erdgeschossnutzung besonders auf diese Situation reagieren, die Aufenthaltsqualität mittels Sitzgelegenheiten, Bäumen, Brunnen etc. verbessert werden.

Siedlungsplätze (Lage schematisch)

In allen Bauetappen der FGZ sollen kleinere, gemeinschaftliche Freiräume als Orte für spontane Begegnungen erhalten und geschaffen werden.

Aussichtspunkt mit Fernsicht

9 1 8 **Haltestelle ÖV** (S=SZU / T=Tram / B=Bus), Ankunftsort SZU-Haltestelle Schweighof

Offener Siedlungsrand

Neue Gebäude am Siedlungsrand sollen zur angrenzenden Freifläche durchlässig sein.

Beziehung der Freiräume (Lage schematisch)

An vielen Stellen mögliche Siedlungsschliessung.

Unterbrüche der Bebauung (Lage schematisch)

Gestaltete Fuss- und Velowegverbindung entlang SZU

Entwicklungsperimeter Schule Am Uetliberg



Les rangées de maisons sont alternativement séparées par des chemins larges et étroits.
Photo: L. Buchmann, HSR



Depuis les loggias situées côté amont, le regard peut vagabonder, par exemple sur les éléments en bois colorés des façades de la rangée d'en face. Les larges chemins sans voitures sont très plaisants aussi. Photo: L. Buchmann, HSR

sans danger sur les larges chemins.

Le concept de plantation, qui s'inspire des cités-jardins traditionnelles, comporte des arbres fruitiers d'ornement, des haies, des arbustes et des jardins privés aménagés devant les maisons. Les façades présentent les mêmes couleurs que celles que l'on retrouve ailleurs dans le quartier du Friesenberg. Bien qu'il soit difficile d'atteindre des objectifs énergétiques ambitieux dans le cas de maisons mitoyennes, les nouveaux bâtiments répondent au standard Minergie. De plus, des panneaux photovoltaïques en toiture alimentent une centaine de familles en électricité.

Les coopérateurs ont la possibilité de louer des pièces supplémentaires (chambres individuelles) et disposent d'un local collectif avec cuisine.

rentabilité

Les logements sont appréciés. Tous ont été occupés tout de suite, et aucun n'est resté vacant depuis. Les coûts de construction s'étant révélés assez élevés, les conditions très strictes de l'aide cantonale à la construction de logements n'ont pas pu être satisfaites, de sorte que la cité ne comporte aucun logement subventionné. D'une part, l'instabilité du terrain a nécessité des mesures de stabilisation onéreuses. D'autre part, la typologie des maisons mitoyennes a empêché, du fait de la faible profondeur et du faible nombre d'étages des bâtiments, la réalisation d'une surface utile plus importante, tout en nécessitant un grand nombre d'éléments tels que portes d'entrée et escaliers. Malgré tout, la FGZ est en mesure de louer les 3,5 et 4,5 pièces moins de 2'000 francs par mois, sans subventions étatiques.

résumé

La FGZ et ses coopérateurs ont élaboré, pour leurs ensembles d'habitation du Friesenberg, une conception directrice mûrement réfléchie, bénéficiant d'un large consensus. Ils ont ensuite établi, en collaboration avec le service d'urbanisme de la Ville, un masterplan posant les jalons des développements futurs jusqu'en 2050. Dans le cas de la cité Grünmatt, c'est une démolition-reconstruction qui a été retenue. Grâce à l'approche globale qui a présidé à leur conception, les nouveaux bâtiments forment une cité-jardin adaptée aux besoins actuels. Celle-ci offre un cadre de vie idéal pour les familles, dense, animé et bien pensé en termes d'écologie et de consommation d'énergie. Le nombre d'habitants a plus que doublé par rapport à l'état antérieur, et près de 30 pour cent d'entre eux ont moins de seize ans. L'opération démontre que la FGZ est capable de concilier tradition et renouveau.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse:

- Le nombre d'habitants de la cité Grünmatt est passé de moins de 200 à près de 500, ce qui représente une augmentation considérable de la densité de population.
- Le caractère de la cité-jardin a été préservé, le nouvel ensemble s'inspirant de la structure de l'ancien.
- Les coopérateurs ont été impliqués dans l'élaboration de la conception directrice de la FGZ.
- L'opération a permis de réaliser, en ville de Zurich, des logements familiaux bien situés, pour des loyers mensuels inférieurs à 2'000 francs.

informations supplémentaires

2004. Conception directrice et plan de développement 2004-2025. Éditrice : Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ. Zurich.

2014. «Mehr als Reihenhäuser». Wohnen, vol. 89, no 5 «Neubau». Zurich.

2014. «Grünmatt – neue Gartensiedlung im Friesenberg». Communiqué de presse de la Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ. Zurich