

«mehr als wohnen»

# Eine Vision wird Realität

Auf dem Hunziker Areal in Zürich-Nord findet bereits heute das Leben der Zukunft statt. Das Leuchtturmprojekt mit 369 modernen und preisgünstigen Wohnungen zeigt, dass die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft tatsächlich grossflächig erreicht werden können. Die neue Genossenschaftssiedlung mit 13 Mehrfamilienhäusern, Gewerbe-, Gastronomie- und Gemeinschaftsräumen bildet einen lebendigen Quartierteil für rund 1300 Menschen aller Generationen.



«Plus qu'un habitat»

## Une vision devient réalité

Dans le quartier Hunziker de Zurich-Nord, la vie du futur a déjà lieu. Le projet phare de 369 appartements modernes et peu chers montre que les objectifs de la société à 2000 watts peuvent être atteints sur une grande surface. Le nouveau quartier de coopératives de 13 maisons familiales, espaces de commerces, gastronomiques et communautaires forme une partie de quartier vivante pour environ 1300 personnes de toutes générations.



Im aufstrebenden Quartier Oerlikon im Norden Zürichs hat in den letzten Jahren eine kontinuierliche Verdichtung und Urbanisierung stattgefunden. Mitten drin liegt ein Gebiet, welches seinen ehemals peripheren Charakter abgelegt und sich zwischenzeitlich vollständig in die Stadt eingliedert hat. Dort, auf dem über 40 000 m<sup>2</sup> grossen Gelände des ehemaligen Betonwerks Hunziker, ist die Wohnüberbauung «mehr als wohnen» entstanden. Die Idee und der Anstoss zur Bebauung des Hunziker Areals stammt von der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», einer Initiative der Zürcher Baugenossenschaften. Unter klar definierten Zielvorgaben, dass das Siedlungsgebiet nachhaltig im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft weiterwachsen soll, trat die Stadt Zürich das Areal an «mehr als wohnen» im Baurecht ab.

### Keines wie das andere

2007 feierten die gemeinnützigen Baugenossenschaften in Zürich den hundertsten Geburtstag. Aus einem offenen Ideenwettbewerb ging ein «Kodex zur Qualitätssicherung im zukünftigen Wohnungsbau» des Architekturbüros futurafrosch siegreich hervor. Gut zwei Jahre später führte man mit dieser Basis einen Projektwettbewerb für die

Dans le quartier Oerlikon au nord de Zurich, un renforcement continuuel de la densité urbaine a eu lieu. Au centre se situe une zone qui a perdu son ancien caractère périphérique et s'est intégrée dans la ville. Sur le terrain de plus de 40 000 m<sup>2</sup> de l'ouvrage de béton Hunziker, le projet de construction «Plus qu'un habitat» a vu le jour. L'idée et la construction de la zone Hunziker vient de la coopérative de construction «Plus qu'un habitat», une initiative des coopératives de construction de Zurich. Sous des objectifs bien définis pour que la zone urbanisée puisse croître durablement selon la société à 2000 watts, la ville de Zurich a mis son droit de superficie sur la zone à la disposition de «Plus qu'un habitat».

### Pas de ressemblance

En 2007, les coopératives de construction à but non lucratif fêtaient à Zurich leur 100<sup>ème</sup> anniversaire. D'un concours d'idées ouvert, c'est un «code sur la garantie de la qualité dans le projet de construction futur» du bureau d'architectes futurafrosch qui gagna. Après deux ans, on réalisa sur cette base un concours de projet pour la construction de la zone Hunziker. Dans le domaine de la construction urbaine,

Das Hunziker-Areal funktioniert auch dank dem Konglomerat unterschiedlicher Bauten

Le complexe Hunziker fonctionne grâce à l'agglomération de différents bâtiments





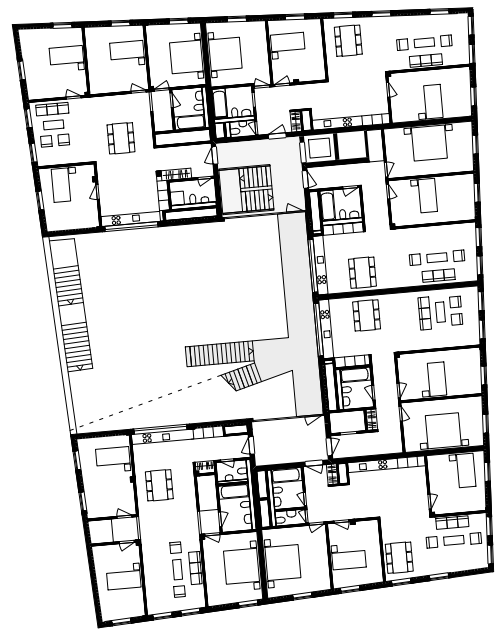
«Mehr als wohnen»: Verdichtetes Bauen mit Ein- und Ausblicken

«Plus qu'un habitat»: une construction condensée avec vues et aperçues

Bebauung des Hunziker Areals durch. Im Bereich Städtebau trug abermals das Büro futurafrosch, diesmal zusammen mit Duplex Architekten, den Sieg davon. In der Folge entstand ein Masterplan, der heute die Struktur des Quartiers prägt: 13 tiefe, fünf- bis achtgeschossige Volumen sind leicht zueinander versetzt über das ganze Areal angeordnet. Durch ihre Positionierung ergeben sich Strassen, Wege, Plätze und Grünräume. Diese Aussenräume sind wohl proportioniert und bilden mit den Häusern ein Ganzes, das gleichzeitig Offenheit und Intimität verspricht und an Zentren historischer Städte erinnert.

Der Masterplan schuf die Grundlage für Häuser, von denen keines dem anderen gleicht. Folgerichtig beauftragte man neben dem Tandem futurafrosch/Duplex noch drei weitere am Projektwettbewerb beteiligte Büros mit der Planung: Müller Sigrist Architekten AG, das Architekturbüro Miroslav Šik und pool Architekten. Jedes Haus erhielt seinen eigenen Charakter und es wurden unterschiedlichste Konstruktionsmethoden angewendet. So gibt es zwei Bauten in mehrgeschossiger, hybrider Holzbauweise, zwei weitere wurden mit monolithischem Einsteinmauerwerk errichtet – und am zentralen Hunziker-Platz steht das mit sieben Geschossen höchste Gebäude des Areals, welches aus Wärmedämmbeton erstellt wurde. Eine vorgehängte Holzfassade bei einem weiteren Bau trägt zusätzlich zur Diversität bei. Die restlichen Gebäude sind mit konventionellen, verputzten Wärmedämm-Verbundfassaden versehen.

So individuell sich das Hunziker-Areal äusserlich als Ganzes präsentiert, so unterschiedlich sind die Formen auch im Innern der Gebäude. Die 369 Genossenschaftswohnungen bieten eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnformen: Das Spektrum umfasst traditionelle 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen, aber auch neuartige Satelliten-Wohnungen mit bis zu 13 ½ Zimmern. Diese nach dem flat-in-flat-Grundriss gestalteten Grosswohnungen bieten auf 250 Quadratmeter Fläche



Die Genossenschaftsstrasse 11 von pool Architekten zeigt Familienwohnungen, die sich um einen Innenhof gruppieren

La Genossenschaftsstrasse 11 de pool Architekten montre des habitations familiales qui sont regroupées autour d'une cour

le bureau futurafrosch gagna le concours avec Duplex Architekten. Un plan d'ensemble suivit, qui caractérise, aujourd'hui, la structure du quartier: 13 volumes profonds de 5 à 8 étages sont ordonnés sur la zone et légèrement décalés les uns des autres. Leur positionnement crée des rues, des chemins, des places et des espaces verts. Ces espaces extérieurs sont bien proportionnés et forment un tout avec les bâtiments qui promet ouverture et intimité et rappelle les centres de villes historiques.

Le plan d'ensemble fut la base pour les bâtiments tous différents. On commanda alors la planification à 3 bureaux additionnels participant au concours en sus du tandem futurafrosch/Duplex: Müller Sigrist Architekten AG, le bureau d'architectes Miroslav Šik et pool Architekten. Chaque bâtiment obtint son propre caractère et on utilisa diverses méthodes de construction. Il y a donc 2 édifices en bois hybrides et à plusieurs étages, 2 autres ont été construits avec une maçonnerie monolithique, et sur la place centrale Hunziker, le bâtiment le plus haut avec 7 étages, construit en béton à isolation thermique. Une façade de bois sur un autre édifice crée une diversité ajoutée. Les autres bâtiments ont des façades de crépi double-peau à isolation thermique conventionnelles.

La zone Hunziker se présente extérieurement comme individuelle mais est aussi très différente à l'intérieur des bâtiments. Les 369 logements coopératifs offrent un grand nombre de formes d'habitat différentes: Sont compris des appartements traditionnels de 2 à 6 pièces mais aussi des appartements satellites modernes avec jusqu'à 13,5 pièces. Ces grands appartements, conçus selon un tracé flat-in-flat, offrent sur une surface de 250m<sup>2</sup> des salles d'eau individuelles, une kitchenette et des pièces communes attrayantes avec des coins salle à manger et cuisine. Dans les autres constructions, la lumière du jour est conduite dans les zones de logement à 1,5 et 2 étages jusqu'au plus profond des tracés.



Innen und Aussenräume beleben  
die Quartiergemeinschaft

Espaces intérieurs et extérieurs  
animent la communauté de quartier

individuelle Nasszellen, eigene Teeküchen und attraktive Gemeinschaftsräume mit Koch- und Essbereichen. Bei anderen Bauten führen 1 ½- und 2-geschossige Wohnbereiche das Tageslicht bis weit in die tiefen Grundrisse hinein.

### Minergie-P-ECO

In energetischer Hinsicht lautete die Vorgabe: Erreichen des Minergie-P-ECO Baustandards. Zu Beginn der Projektierungsphase betreute ein interdisziplinäres Team aus Bauphysikern, Ingenieuren und Haus-technikspezialisten alle Häuser gemeinsam. Bei der Realisierung erwies es sich als sinnvoller, die einzelnen Gebäude verschiedenen Fachplanungs-Teams zu überantworten. Da jedes Haus seinen eigenen Charakter hat, war es nachvollziehbar, dass die gebäudetechnischen Konzepte von Fall zu Fall auf das entsprechende Haus zugeschnitten werden mussten und das Erreichen der Vorgaben am Schluss an der Gesamtsiedlung geprüft wurde.

«mehr als wohnen» betraute das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) mit der Wärmeversorgung und dem Betrieb des Abwärme-Netzes. Die Energie kommt meist ganz aus der Nähe: Gleich hinter dem benachbarten Schulhaus Leutschenbach hat das Informatik-Kompetenzzentrum OIZ im Jahr 2012 ein neues Rechenzentrum in Betrieb genommen, ein potenter Wärmelieferant.

Daneben steht das eingangs erwähnte Kehrtheizkraftwerk, das seit Jahrzehnten ein Fernwärmenetz betreibt. Für die Warmwasseraufbereitung wird mittels Wärmepumpen die Temperatur erhöht. Den Strom dafür liefern Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Siedlung. Erstmals in Zürich haben bei diesem Projekt «mehr als wohnen» und EWZ eine Eigenverbrauchsregelung für Mietobjekte umgesetzt.

Drei Häuser sind mit einer Abluft-Wärmerückgewinnungsanlage ausgerüstet, vier weitere Bauten wurden mit konventionellen Bedarfslüftungen mit Gegenstrom-Wärmetauschern ausgestattet. Die übrigen Häuser erhielten Abluftanlagen, die vorerst über keine Wärmerückgewinnung verfügen, denn die Wärme aus dem Rechenzentrum wird als hochwertiger eingeschätzt. Die Wohnsiedlung auf dem Hunziker Areal verbraucht im Betrieb sehr wenig Energie und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft.

### Minergie-P-ECO

L'objectif énergétique était: Atteindre le standard de construction de Minergie-P-ECO. Au début de la conception, une équipe interdisciplinaire, composée d'experts en physique du bâtiment, d'ingénieurs et de spécialistes en technique du bâtiment, s'occupait de tous les bâtiments ensemble. Lors de la réalisation, il s'avéra plus logique de placer chaque bâtiment sous la responsabilité de différentes équipes de planification. Comme chaque bâtiment a son caractère, il était logique que les concepts de technique du bâtiment devaient être adaptés à chaque cas et que la tenue des objectifs ait été vérifiée à la fin sur toute la zone urbanisée.

«Plus qu'un habitat» confia l'alimentation en chaleur et le réseau de rejet thermique au distributeur d'électricité Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ). L'énergie vient de très près: Juste derrière l'école voisine Leutschenbach, le centre de compétence informatique OIZ a, en 2012, commencé à utiliser un nouveau centre de données, un puissant fournisseur de chaleur.

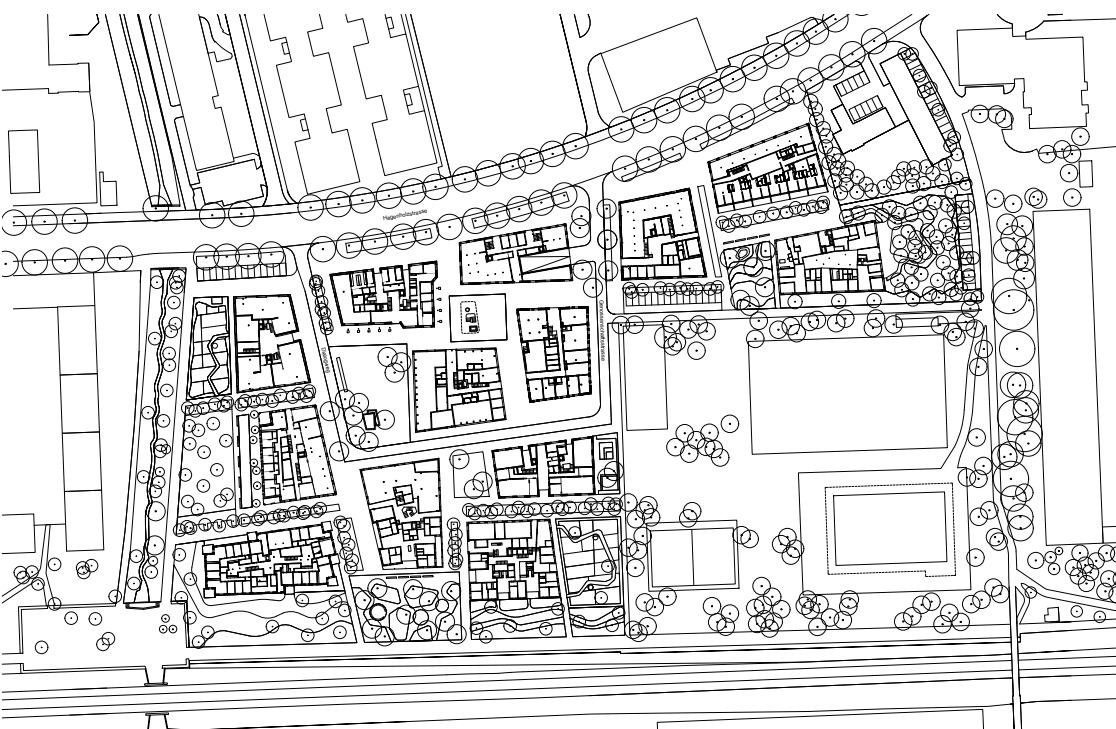
L'usine d'incinération des ordures citée plus haut, qui exploite depuis une dizaine d'années un réseau de chaleur à distance, est située à côté. La température est augmentée au moyen de pompes à chaleur pour produire de l'eau chaude. Le courant nécessaire est livré par des installations photovoltaïques sur les toits de la zone urbanisée. «Plus qu'un habitat» et EWZ ont mis en place pour la première fois à Zurich un règlement de l'autoconsommation d'énergie pour les objets locatifs.

3 bâtiments sont équipés d'une installation de récupération de chaleur, quatre autres ont été équipés de ventilations conventionnelles avec des échangeurs thermiques à contre-courant. Les autres bâtiments ont des installations d'extraction d'air qui n'ont pour l'instant pas de récupérateur de chaleur car la chaleur du centre de données est estimée comme étant de plus grande valeur. Le quartier d'habitation sur la zone Hunziker consomme peu d'énergie et apporte ainsi une contribution significative à la mise en place de la société à 2000 watts.



Unterschiedliche Baustile,  
Farben und Oberflächen  
durchbrechen die Eintönigkeit  
herkömmlicher Grosssiedlungen

Différents styles architecturaux,  
de couleurs et de finitions,  
brisent la monotonie des grands  
lotissements traditionnels



Die ARGE DUPLEX architekten,  
Zürich und FUTURAFROSCH  
haben städtebaulich eine ge-  
wachsene Struktur geplant

ARGE DUPLEX Architekten,  
Zürich et FUTURAFROSCH  
ont planifié une structure  
urbaine agrandie



### Design-to-Cost

13 Häuser bauen, und jedes ist unterschiedlich – die kostengerechte Realisierung des Hunziker Areals erforderte ein umfassendes Know-how und eine straffe Organisation. Im Totalunternehmer Steiner AG, die seit Jahrzehnten in der Nachbarschaft an der Hagenholzstrasse beheimatet ist, fand die Bauherrschaft einen Partner, der das visionäre und komplexe Projekt mit viel Leidenschaft und Erfahrung umsetzen konnte. Es war dann auch der partnerschaftliche Ansatz, der die Voraussetzung für die erfolgreiche Planung und Realisierung dieses auch für die Steiner AG neuartigen Projektes bildete. Eine aktiv gelebte Diskussionskultur erlaubte es, alle gesetzten Ziele während einer herausfordernden und anspruchsvollen Design-to-Cost-Planungsphase zu erreichen. Denn die Zusammenhänge zwischen technischen und wirtschaftlichen Aspekten waren sehr komplex und erforderten eine intensive Zusammenarbeit zwischen Entwicklung, Planung, Konstruktion und Erstellung während sämtlicher Phasen der Entstehungskette. In diesem Zusammenhang umfasst der Begriff Design-to-Cost die gesamtheitliche Betrachtung eines Projektes unter Berücksichtigung von konstruktiven, technologischen und wirtschaftlichen Vorgaben: Fünf Architektenteams, ein Landschaftsarchitekt, fünf Haustechnikplaner, ein Elektroplaner, zwei Ingenieurbüros als

### Design-to-Cost

Construire 13 bâtiments différents – la réalisation conformément aux coûts prévus de la zone Hunziker a exigé un savoir-faire parfait et une organisation rigide. Avec l'entreprise totale Steiner AG, qui siège depuis des années dans le voisinage de la Hagenholzstrasse, le maître d'ouvrage trouva un partenaire qui a pu réaliser ce projet visionnaire et complexe avec beaucoup de passion et d'expérience. C'est aussi ce partenariat qui a permis la planification couronnée de succès et la réalisation de ce projet également moderne pour Steiner AG. Une culture de discussion activement vécue a permis d'atteindre tous les objectifs fixés pendant la phase de planification Design-to-Cost très exigeante et ambitieuse. Les liens de causalité entre les aspects techniques et économiques étaient, en effet, très complexes et nécessitèrent une collaboration intense entre le développement, la planification, la construction et la réalisation pendant toutes les phases de la chaîne de fabrication. Dans ce rapport, la notion Design-to-Cost comprend la considération globale d'un projet en tenant compte de directives de construction, technologiques et économiques: 5 équipes d'architectes, un paysagiste, 5 planificateurs techniques, 1 planificateur électrique, 2 bureaux d'ingénieurs en tant que groupement d'entreprises et divers spécialistes en physique du bâtiment, Minergie



Gemeinschaftsräume sollen die gute Nachbarschaft fördern und das Quartierleben attraktiv halten

Les salles communes sont conçues pour promouvoir les bonnes relations de voisinage et garder la vie de quartier attractive



Das Regelgeschoss Dialogweg 6 zeigt einen cleveren Grundriss für neuartige Satelliten-Wohnungen mit bis zu 13 Zimmern

L'étage standard Dialogweg 6 dévoile un plan intelligent pour de nouvelles habitations satellites avec un maximum de 13 chambres

Arbeitsgemeinschaft und dazu noch diverse Spezialisten für Bauphysik, Minergie, Nachhaltigkeit etc. waren gleichzeitig auf dem Platz und im Baubüro. Trotz aller Komplexität und dem Zeitdruck, schaffte es die Totalunternehmung, das Qualitäts- und Kostenziel über Standardisierungen und Vereinheitlichungen von Produkten und Elementen der Konstruktionen stets einzuhalten.

Die Steiner AG hat mit der Überbauung des Hunziker Areals bewiesen, dass auch neue Siedlungsformen mit herausforderndsten energetischen Rahmenbedingungen für einen Totalunternehmer (TU) zwar äusserst anspruchsvoll sind, diese jedoch auch dessen Kompetenzen und Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen. Das 169 Mio. Franken Projekt «mehr als wohnen» zeigt auf einer Bruttogeschossfläche von 79 000 m<sup>2</sup> die architektonischen, baulichen, planerischen und organisatorischen Möglichkeiten für das Bauen nach den Zielen der angestrebten 2000-Watt-Gesellschaft. Als TU verantwortete die Steiner AG das gesamte Projekt, von der Planung bis zur Ausführung. ■

et durabilité, etc, étaient en même temps sur place et dans le bureau de chantier. Malgré toute la complexité et la contrainte de temps, l'entreprise totale a toujours réussi à tenir l'objectif de qualité et de coût par des standardisations et des harmonisations de produits et d'éléments des constructions.

Steiner AG a prouvé, avec la construction de la zone Hunziker, que les formes de zones urbanisées modernes avec des conditions exigeantes en énergie sont des tâches ambitieuses pour une entreprise totale mais que celles-ci mettent aussi en évidence leurs compétences et leur efficacité. Le projet de 169 mil. de CHF «Plus qu'un habitat» montre, sur une surface brute du niveau de 79 000 m<sup>2</sup>, les possibilités architecturales, de construction, de planification et d'organisation pour la construction selon les objectifs de la société à 2000 watts souhaitée. En tant qu'entreprise totale, Steiner AG était responsable de tout le projet, de la planification à la réalisation. ■