



ELSE-ZÜBLIN-WEST, «DASHAUS», ZÜRICH
K PLUS ARCHITEKTEN, RAPPERSWIL

DASHAUS IM DORF

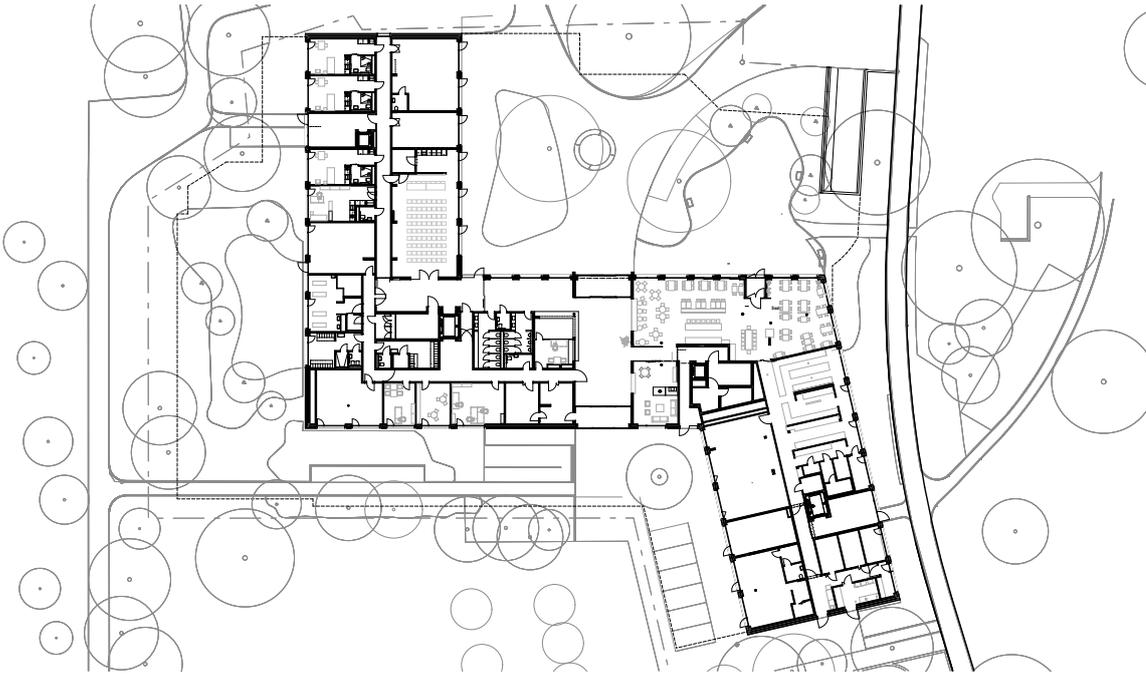
Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof in Zürich hat sich für den Bau eines Prototyp-Gebäudes innerhalb des Else-Züblin-Ensembles in Albisrieden entschieden. Basis hierfür war das Bewusstsein, wie gross die Bedeutung der demographischen Alterung für die Gesellschaft und die Stadtgestaltung ist.

ELSE-ZÜBLIN-WEST, «DASHAUS», ZURICH
K PLUS ARCHITEKTEN, RAPPERSWIL

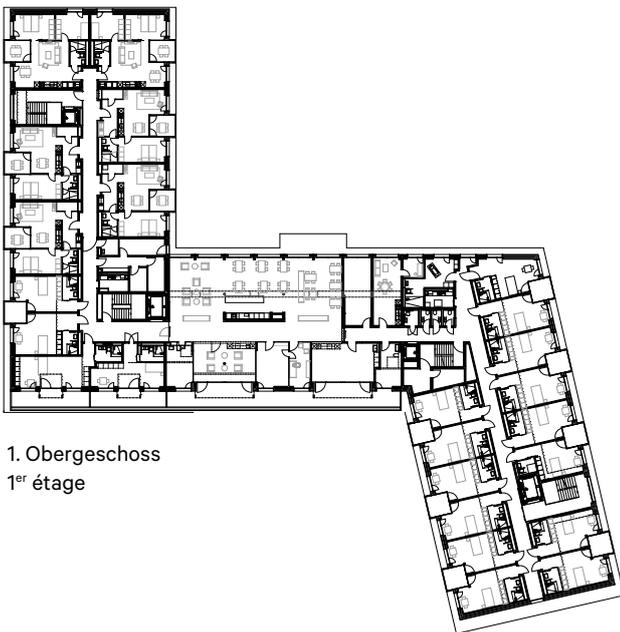
DASHAUS DANS LE VILLAGE

Consciente de l'enjeu majeur que représente le vieillissement démographique pour la société et pour la construction de la ville, la coopérative de logements Sunnige Hof s'est lancée dans la réalisation d'un bâtiment prototype au sein de l'ensemble Else-Züblin situé à Albisrieden.

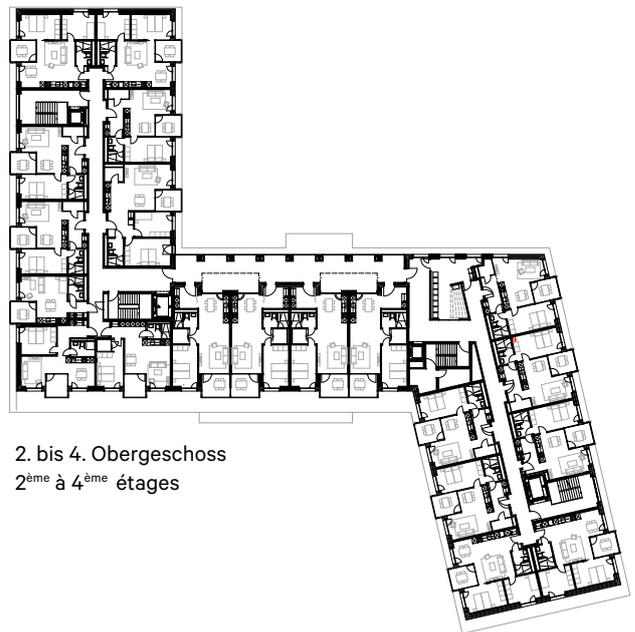




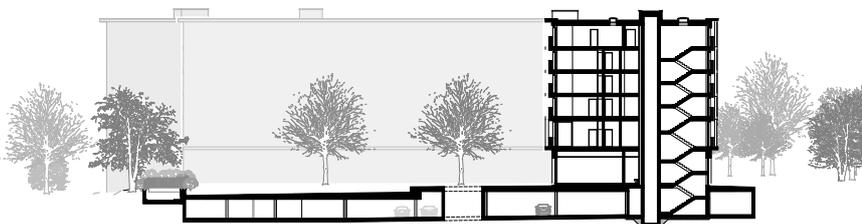
Erdgeschoss
Rez-de-chaussée



1. Obergeschoss
1^{er} étage



2. bis 4. Obergeschoss
2^{ème} à 4^{ème} étages



Querschnitt
Coupe transversale

Die Höfe können aus feuerpolizeilichen Gründen nicht dauerhaft möbliert werden, bieten aber viel Platz für nachbarschaftliche Begegnungen.

Les coursives ne peuvent être durablement meublées pour des raisons de sécurité incendie, mais elles offrent un espace suffisant pour organiser des rencontres entre voisins.



Text | Texte
François Esquivié

Fotos | Photos
René Dürr

Pläne | Plans
K Plus Architekten

Die 1942 gegründete Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof ist heute eine der grössten im Grossraum Zürich. Mit einem Seniorencafé, das 2014 eröffnet wurde, um die ältesten Mitglieder aus ihrer Einsamkeit zu holen, begann die Genossenschaft sich verstärkt dem Wohnen im Alter zu widmen. Nach der Evaluation unterschiedlicher Konzepte setzte sie auf eine Durchmischung der Generationen und ein «inhouse» Dienstleistungsmodell. Daraus ging das Gebäude Else-Züblin-West – «DasHaus» – hervor.

Das Projekt soll älteren Menschen ein selbstständiges Leben in einer Umgebung ermöglichen, die sie bereits kennen. In das Projekt ist eine Pflegestation integriert, die den Bewohnern alle zwölf Pflegestufen bietet. Beauftragt wurden die Firma Allco als Totalunternehmer und das Büro Kaufmann Architekten. Das Know-how brachte Senavita (vormals Sensato) ein, ein auf die Pflege älterer Menschen spezialisiertes Unternehmen, das mehrere Gebäude betreibt.

EIN DORF MITTEN IN DER SIEDLUNG

Der Sunnige Hof setzt mit ihrem Entscheid, einen Teil des Else-Züblin-Ensembles zu verdichten, ein Konzept um, das in vielen Studien über das Wohnen im Alter empfohlen wird: Integration in die Mitte der Städte, mit der die Selbstständigkeit der Bewohner ermöglicht werden soll. Die Siedlung befindet sich im Herzen von Albisrieden, einem Stadtteil mit zahlreichen Dienstleistungsangeboten.

Créée en 1942, la coopérative de logements Sunnige Hof compte aujourd'hui parmi les plus grandes de l'agglomération zurichoise. La mise en place en 2014 d'un café seniors pour pallier à l'isolement de ses membres les plus âgés est à l'origine de l'attention portée à la question de l'habitat des personnes âgées. Après avoir évalué différents concepts, il a été décidé de miser sur le mélange des générations et sur un modèle de services sur une même ligne. Le bâtiment Else-Züblin-West en est le premier résultat concret et en appelle d'autres.

Baptisé «DasHaus», le projet doit permettre à des personnes âgées de mener une vie autonome tout en vivant dans un environnement familial. Le projet intègre une station médicalisée offrant à ses pensionnaires les douze degrés de soins. Le mandat est confié au bureau K Plus Architectes et à l'entreprise totale Allco AG. Senavita AG (aujourd'hui Senavita AG), une entreprise spécialisée dans les soins aux personnes âgées exploitant plusieurs bâtiments, a apporté son savoir-faire.

UN VILLAGE AU MILIEU DE LA CITÉ

En choisissant de densifier une partie de l'ensemble Else-Züblin situé au cœur d'Albisrieden, à proximité de nombreux services, le Sunnige Hof applique une recette prônée par de nombreuses études abordant le sujet de l'habitat des personnes âgées: il doit être réintégré au cœur des villes afin de permettre l'indépendance des résidents.



In der Gebäudemitte bildet die Passage eine Verbindung zum Quartier. In dieser befinden sich der Concierge-Dienst, der Briefkastencluster und der Eingang zum Restaurant.

Au centre du bâtiment, le passage ouvre sur le quartier. Il regroupe le service la conciergerie, le cluster de boîtes aux lettres et l'entrée du restaurant.

«DasHaus» ergänzt ein Ensemble aus typischen, länglichen Gebäuden aus den 1950er-Jahren und aus frei angeordneten Blöcken (Burkhalter Sumi Architekten, 2012). Durch den Abriss von 69 Wohnungen aus den 1950er- und 1970er-Jahren konnten 78 Wohnungen, und zahlreiche Dienstleistungen errichtet werden.

Das in Abstimmung mit dem Zürcher Amt für Städtebau entwickelte und anschliessend dem Baukollegium unterbreitete Projekt hat eine hohe Qualität. Durch den Austausch mit dem Amt für Städtebau war es unter anderem möglich, die Forderung eines Minergie-Standards zu sichern und städtebauliche Regeln festzulegen, welche die umliegenden Gebäude zum Beispiel durch den Verzicht auf ein zurückgesetztes Attikageschoss respektieren. So windet sich das Gebäude frei und doch präzise durch seine Umgebung: ein sich verdichtendes Quartier, das von einem intensiven Dialog zwischen den Gebäuden und der Vegetation geprägt ist.

Le nouveau bâtiment complète un ensemble composé d'immeubles longilignes typiques des années 1950 et de plots disposés librement (Burkhalter Sumi Architekten, 2012). La destruction de 69 logements datant des années 1950 et 1970 a permis la construction de 78 logements adaptés, d'une station de soins et de nombreux services.

Le projet, développé en consultation avec le service de l'urbanisme de la ville de Zürich avant d'être soumis au collège de la construction – un gage de qualité alors que le Sunnige Hof n'avait pas organisé de concours d'architecture. Les échanges avec le service de l'urbanisme ont notamment entériné l'exigence d'un standard Minergie et permis de fixer des règles urbanistiques respectant le contexte bâti, à l'image de l'absence d'un attique en recul de la façade principale. Le bâtiment se présente comme un méandre inséré avec précision dans son environnement: un quartier en voie de densification marqué par un dialogue fort entre bâti et végétation.

BEDINGUNGEN FÜR EIN GELUNGENES MEHRGENERATIONEN-PROJEKT

Während einige Entscheidungen aus dem Dialog mit der Stadt hervorgegangen sind, spiegeln andere den Willen des Bauherren wider, eine markante Architektur zu schaffen, mit der sich die Bewohner identifizieren können. Und damit sich diese die Räume aneignen, sollte das Gebäude gemeinschaftliche Nutzungen und den Austausch fördern.

Dies geschieht unter anderem im Erdgeschoss, das als Ergänzung zum Else-Züblin-Ensemble und als zentrales Identifikationsmerkmal des Gebäudes gedacht ist. Um eine halböffentliche Passage, welche die Vorplätze im Norden und Süden als Tor im Herzen der Siedlung verbindet, sind diverse Funktionen angeordnet, die intern oder auch von den Nachbarn des Quartiers genutzt werden.

Die Pflegestation belegt einen Grossteil des ersten Obergeschosses. Im zweiten, dritten und vierten Obergeschoss liegen 66 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen für Menschen ab 65 Jahren. Aktuell liegt das Durchschnittsalter der Bewohner bei 75 Jahren.

Transparenz bei den Services im Erdgeschoss: Es gibt Sichtbezüge zwischen dem Restaurant, der Passage und dem Briefkasten-Cluster.

Les services du rez-de-chaussée riment avec transparence: Il y a des relations visuelles entre le restaurant, le passage intérieur et le cluster de boîtes aux lettres.

OSSATURE DE PROJET INTERGÉNÉRATIONNEL RÉUSSIE

Si certaines décisions sont nées du dialogue avec la ville, d'autres relèvent de la volonté de la maîtrise d'ouvrage de créer une architecture marquante à laquelle les résidents peuvent s'identifier. Et pour que ces personnes s'approprient les espaces disponibles, le bâtiment devait encourager des usages collectifs et des échanges.

C'est notamment le cas d'un rez-de-chaussée pensé à la fois comme un complément à l'ensemble Else-Züblin et comme la base identitaire du bâtiment. Autour d'un passage semi-public reliant les parvis nord et sud – une porte au cœur de la cité –, diverses fonctions destinées à l'usage interne ou à celui des voisins de quartier sont déployées.

La station de soins occupe la majeure partie du premier étage. Les deuxième, troisième et quatrième étages abritent 66 appartements de 2,5 et 3,5 pièces réservés à des personnes de plus de 65 ans – la moyenne d'âge des habitants de l'ensemble du bâtiment est à l'heure actuelle de 75 ans. L'attique propose 12 logements de 2,5 à 4,5 pièces



Im Dachgeschoss stehen zwölf Wohnungen mit 2,5 bis 4,5 Zimmern für Familien und jüngere Paare zur Verfügung. Somit ist eine gewisse Altersdurchmischung gegeben.

Alle Räume entsprechen der SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten». Schwellenlose Duschen, Haltestangen in den Bädern, Notruf-Schalter, für Rollstuhl-Fahrer zugängliche Balkone und elektrische Rollläden erleichtern älteren Menschen das selbstständige Leben. Der über dem Durchschnitt liegende Wohnungsstandard rechtfertigt teilweise hohe Mieten für den genossenschaftlichen Sektor. Über eine Querfinanzierungsstrategie können jedoch sechs erschwingliche Wohneinheiten für Menschen angeboten werden, die auf Zusatzleistungen angewiesen sind.

Wie die Fassaden erinnern Materialien und Farben an die italienische Nachkriegsarchitektur und tragen so zu einer schlichten und eleganten Atmosphäre für ein schönes Wohngefühl bei.

INTERNE UND EXTERNE SYNERGIEN

Doch Architektur allein reicht nicht, um in der Stadt ältere Menschen in die Gesellschaft zu integrieren: Die Verwaltung und der Betrieb der Gebäude sind ebenso wichtige, wenn nicht noch wichtigere Faktoren. Der Concierge-Dienst ist für die Bewohner von «DasHaus» ohne Frage ein integratives Element. Abends und an den Wochenenden übernehmen die Bewohner selber diese Aufgabe und tragen so zum Austausch und zur gegenseitigen Hilfe bei. Mehrere Treffpunkte stehen ihnen zur Verfügung: ein Briefkastencluster im Erdgeschoss, Waschküchen in den Obergeschossen oder breite Laubengänge, die zum Plausch unter Nachbarn einladen.

Der Aussenbereich – gestaltet von ASP Landschaftsarchitekten – dient ebenfalls als Begegnungsort und fördert Kontakte. Auf den Vorplätzen am Eingang und am Weg, der um das Gebäude führt, bieten Bänke Sitzmöglichkeiten für kurze Pausen. Die Wege sind für Rollstühle und Rollatoren barrierefrei gestaltet. Beim Eingang empfängt ein Springbrunnen die Besucher.

Der Sunnige Hof wollte ein offenes Haus in seinem Quartier. «DasHaus» verkörpert diesen Willen und bietet unterschiedliche Programme, die sich an alle Bewohner des Else-Züblin-Quartiers richten.



occupés par des familles ou des couples plus jeunes. Une mixité des classes d'âge relative est de la sorte assurée.

Tous les espaces répondent à la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles». Des douches sans seuil, des barres d'appui dans les salles de bains, des interrupteurs d'appels en urgence, des balcons accessibles aux fauteuils roulants et des stores électriques facilitent la vie autonome des personnes âgées. Le standard des appartements est plus élevé que la moyenne et explique des loyers parfois hauts pour le secteur de l'habitat coopératif, une stratégie de financement croisé permettant de réserver six logements pour des personnes avisées aux prestations complémentaires.

A l'image des façades, les matériaux et les couleurs rappellent l'architecture italienne de l'après-guerre et contribuent à une atmosphère sobre et élégante, garante d'une belle habitabilité.

Die zahlreichen Loggien öffnen Blickbezüge zum Hof.

Les nombreuses loggias dégagent des vues sur la cour.



Der Gemeinschaftssaal «DerTreffpunkt» ist zentrales Element im Genossenschaftsleben und öffnet sich zum Vorplatz im Norden. Er bietet Platz für 80 Personen und ist mit einer Küche ausgestattet, die kleine Feiern unter Freunden ermöglicht, obwohl das dunkle Eichenparkett die Nutzung erschwert. Im «DerTreffpunkt» finden Entspannungsaktivitäten statt sowie soziokulturelle Veranstaltungen, die von der Siedlungskommission Albisrieden angeboten werden.

DAS SOZIALE POTENZIAL IST NOCH NICHT GANZ AUSGESCHÖPFT

Zahlreiche Studien über das Wohnen im Alter bestätigen, dass gemischte Programme einer einheitlichen Nutzung vorzuziehen sind. Gleiches gilt für Experimente gegenüber herkömmlichen Lösungen und für das Verdichten der Quartiere gegenüber dem Bauen auf der grünen Wiese: Durchlässigkeit

SYNERGIES INTERNES ET EXTERNES

L'architecture seule ne suffit pas à relever le défi de l'intégration des personnes âgées dans la société urbaine, la gestion et l'exploitation des bâtiments sont des facteurs tout autant sinon plus importants. La présence d'un service de concierge constitue indéniablement pour les résidents de «DasHaus» un facteur d'intégration. En soirée et le week-end, des habitants assurent eux-mêmes ce service en faveur de l'échange et de l'entraide. Les points de rencontres sont multiples: le cluster de boîtes aux lettres au rez-de-chaussée, les laveries communes aux étages ou encore les larges coursives qui invitent aux bavardages occasionnels entre voisins de palier.

L'espace extérieur aussi est un lieu de rencontre et le projet de ASP Landschaftsarchitekten AG cherche à promouvoir les contacts. Sur les parvis d'entrée et le long du cheminement qui fait le tour du bâtiment, des bancs invitent à s'asseoir un moment, tout comme la fontaine qui accueille les visiteurs. Les chemins sont accessibles aux fauteuils roulants et aux déambulateurs.

Le Sunnige Hof souhaitait une maison ouverte sur son quartier ; «DasHaus» incarne cette volonté en proposant différents programmes réservés à ses résidents ou qui s'adressent aux habitants du quartier Else-Züblin.

Élément central de la vie coopérative, le local commun («DerTreffpunkt») est orienté sur le parvis nord. Il peut accueillir 80 personnes; malgré le parquet en chêne sombre qui en rend l'usage délicat, une petite kitchenette permet l'organisation de fêtes entre amis. Des activités de relaxation s'y déroulent, ainsi que des événements socio-culturels proposés par la commission du quartier Albisrieden.

UN POTENTIEL SOCIAL ENCORE SOUS-EXPLOITÉ

De nombreuses études sur le logement des personnes âgées attestent du fait que la mixité des programmes est préférable à une programmation homogène, tout comme l'est l'expérimentation par rapport à la solution conventionnelle, ou encore la densification des quartiers plutôt que la construction sur des prés verts... la perméabilité est un challenge plus intéressant que toute forme



Die Loggias bringen das Tageslicht tief in die Räume hinein.

Les loggias apportent de la lumière naturelle en profondeur.

ist eine interessantere Herausforderung als jede hermetische Struktur, aber auch eine schwierigere aus soziologischer Sicht.

Auch wenn der im Else-Züblin-Quartier entwickelte Prototyp ein Erfolg ist, bleibt «DasHaus» ein Top-Down-Projekt, bei dem die kollektive Kraft, die durch die Einbeziehung der künftigen Bewohner des Gebäudes in seine Entwicklung hätte entstehen können, nicht genutzt wurde. Dies hat den Aufbau einer gemeinschaftlichen Identität sowie die Nutzung des Potenzials und des Programms des Gebäudes verzögert. So wurde zum Beispiel das Konzept der Pflegestation nicht auf das Zusammenspiel mit seiner Umgebung fokussiert. Dies ist nicht alarmierend, kann aber genutzt werden, um daraus zu lernen.

«DasHaus» zeigt, dass eine Mischung unterschiedlicher Programme umsetzbar ist und zahlreiche Begegnungsmöglichkeiten eröffnet. Damit dies jedoch so bleibt, müssen die Konzepte für den Betrieb der wesentlichen Dienstleistungen auf den sozialen Austausch zugeschnitten sein. Einige im «DasHaus» getestete Modelle bilden eine gute Grundlage, auf der der Sunnige Hof die nächsten Schritte ihrer Entwicklung hin zu mehr Innovation im Bereich Wohnen und Gesellschaft aufbauen kann. Vor diesem Hintergrund bleiben Flexibilität und Anpassungsfähigkeit das Wichtigste – zwei Eigenschaften, die der Sunnige Hof schon unter Beweis stellen konnte. ■

d'hermétisme, plus complexe et plus difficile aussi en termes sociologiques.

Si le prototype développé dans le quartier Else-Züblin est une réussite, il n'en reste pas moins que «DasHaus» est un projet top-down pour lequel la force collective que représente l'intégration des futurs habitants du bâtiment à son développement n'a pas été mise à profit, retardant la construction d'une identité collective et l'exploitation des potentiels de l'édifice et de sa programmation. À titre d'exemple, le concept de la station de soins n'est pas axé sur l'interaction avec son environnement. Ce constat n'est pas alarmant mais on peut en tirer une leçon.

«DasHaus» montre qu'un mélange de programmes très diversifiés est réalisable et offre de nombreuses possibilités de rencontres. Mais pour que cela perdure, les concepts d'exploitation des programmes majeurs doivent être axés sur l'échange social. Pour autant, certains modèles testés dans «DasHaus» sont des fondations sur lesquelles le Sunnige Hof peut construire les prochaines étapes de son évolution vers l'innovation en termes d'habitat et de société. L'important, dans ce contexte, reste la flexibilité et la capacité d'adaptation, deux caractères dont a déjà su faire preuve le Sunnige Hof. ■



Kratzputz | Crépi gratté

Saint-Gobain Weber AG

Der auf das Mauerwerk aufgebrachte Kratzputz ist ein haltbares, aber dennoch bei seiner Verarbeitung empfindliches Material mit einer sehr rauen Haptik. Aus diesem Grund wurde für die Wände in den Laubengängen ein Negativputz gewählt.



Le crépi gratté qui recouvre la maçonnerie est un matériau durable mais néanmoins délicat dans sa mise en œuvre et très rugueux au touché. C'est pour ces raisons qu'un crépi strié recouvre les parois des coursives.



Staketengeländer | Garde-corps à clairevoie

Müssig AG

Die Staketengeländer erfüllen ihre Funktion als Absturzsicherung ohne den Blick nach aussen zu versperren und die natürliche Beleuchtung zu hemmen.



Les garde-corps à clairevoie remplissent leur fonction de prévention des chutes sans perturber la vue vers l'extérieur ou l'apport de lumière.



Architekt | Architecte

Urs Geiger, K Plus Architekten

ZAHLEN UND FAKTEN | CHIFFRES ET FAITS

Standort | Emplacement
Else-Züblin-Strasse 60, Zürich

Planung | Planification
2014 – 2017

Ausführung | Réalisation
2018 – 2020

Architektur | Architecture
K Plus Architekten, Rapperswil

Bauherrschaft | Maître d'ouvrage
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich

Totalunternehmung | Entreprise totale
Allco AG, Zürich

Geschossfläche | Surface de plancher
16 440 m²

Gebäudevolumen | Volume bâti
59 700 m³

Baukosten | Coûts de l'ouvrage
CHF 63.4 Mio.