



# EUROPAALLEE PARCELLE G

APPARTEMENTS, BUREAUX, COMMERCES, RESTAURATION, RÉSIDENCE GUSTAV  
ZURICH – ZH

## Ouvrage 12032F

### Maître de l'ouvrage

Chemins de fer fédéraux suisses  
CFF  
Hilfikerstrasse 1  
3014 Berne

### Développeur projet

Chemins de fer fédéraux suisses  
CFF  
Immobilien Development  
Europaallee  
Hohlstrasse 532  
8048 Zurich

### Entreprise totale

HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zurich

### Architectes

Graber Pulver AG  
Sihlquai 75  
8005 Zurich

### Masswerk AG

Brünigstrasse 25a  
6005 Lucerne

### Ingénieur civil

WaltGalmarini AG  
Drahtzugstrasse 18  
8008 Zurich

### Bureaux techniques

Conception des façades:  
Atelier P3 AG  
Hardturmstrasse 175  
8005 Zurich

### Ingénieur électricité:

CH - Ingenieure GmbH  
Lägemstrasse 6  
8037 Zurich

### Ingénieur CVCRS:

Advens AG / ALPIQ InTec Gruppe  
Hohlstrasse 188  
8004 Zurich

### Physique du bâtiment /

Acoustique:  
Bakus Bauphysik & Akustik GmbH  
Grubenstrasse 12  
8045 Zurich

### Protection contre les incendies:

Gruener Wepf AG, Zürich  
Thurgauerstrasse 56  
8050 Zurich

### Conception espaces

restauration  
Schmocker AG  
Dammweg 15  
3800 Interlaken

### Coordonnées

Gustav-Gull-Platz  
8004 Zurich

Conception 2007–2011

Réalisation 2013–2015

Edité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## SITUATION / HISTORIQUE

La zone de planification Europaallee s'étend au sud-ouest de la gare principale de Zurich le long des rails de chemin de fer jusqu'à la Langstrasse qu'ils traversent. Au sud, le terrain est délimité par la Lagerstrasse. Jusqu'au début du siècle, ce terrain faisait partie du site de la gare et servait notamment de lieu de transbordement pour la Poste. Pendant près de 30 ans, des projets ont été développés pour une nouvelle urbanisation le

long et au-dessus des rails. En 2004, les CFF, propriétaires du terrain, ont enfin soumis un plan d'aménagement qui a été accepté en 2006 en votation par les électeurs zurichois, puis réalisé.

Le plan d'aménagement divise ce terrain de 600 mètres de long, qui se rétrécit du nord-ouest, en huit blocs de terrain à bâtir: ensemble, ils forment des ruelles et des perspectives qui s'alignent perpendiculairement avec les rues de quartier existantes. Sur son axe



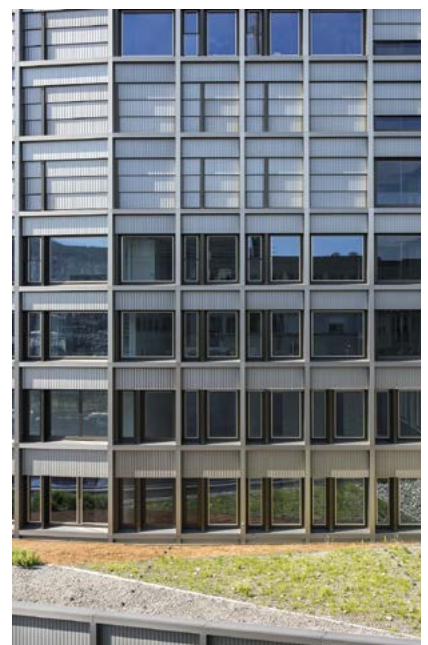




longitudinal, ce nouveau quartier est traversé en sa moitié orientale la plus large, par l'Europaallee qui lui prête son nom. Cette rue débute en se rétrécissant en entonnoir près de l'Uferstrasse le long de la Sihl et se termine à la place Gustav-Gull, où ce nouvel axe urbain rencontre la Lagerstrasse. La parcelle polygonale G délimite cette place, où s'intègre un bassin géométrique à même le sol. De l'autre côté de la parcelle, le site est voisin du fameux poste d'aiguillage en béton renforcé, bâtiment classé, qui accueille les voyageurs à l'entrée de la gare de Zurich.

## CONCEPT / ARCHITECTURE

L'architecture des constructions sur la parcelle G est le résultat d'un concours de projets sur pré-qualification. Le bâtiment à planifier devait répondre à l'objectif du maître d'ouvrage pour le quartier dans son



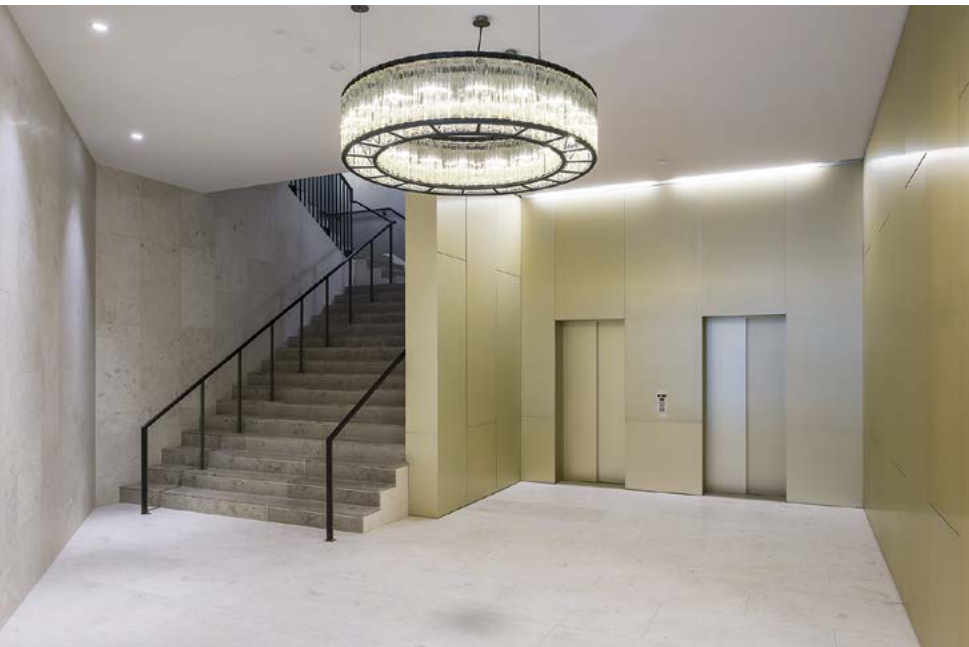




ensemble: la création d'un espace urbain de grande qualité, identité et fonctionnalité, dans les domaines social, urbanistique, architectonique, économique et écologique. En termes de volumétrie et de forme, il présente ainsi des ressemblances avec les bâtiments des parcelles adjacentes: un bâtiment socle suit les contours de la parcelle, entourant une petite cour intérieure, parfois au niveau de la rue, d'autres fois à celui du premier étage. Des tours s'élèvent dans deux des angles de cette base. Toutes deux ont une configuration pentagonale irrégulière. La tour Gull de 17 étages à l'angle sud-est, la plus haute de l'Europaallee avec ses 61 mètres, constitue un groupe avec les deux tours sur les parcelles voisines. Cet ensemble de tours forme le centre de la zone de planification et rend la place Gustav-Gull reconnaissable de loin. La deuxième tour du complexe, de 13 étages, lui fait face en diagonale, à l'angle nord-ouest. Entre ces deux tours, la hauteur du bâtiment socle varie, de cinq étages au sud à trois étages







au nord. La parcelle G ne compte pas moins de douze numéros de rue sur la Tellstrasse, le Robert-Stephenson-Weg, la Lagerstrasse et la place Gustav-Gull.

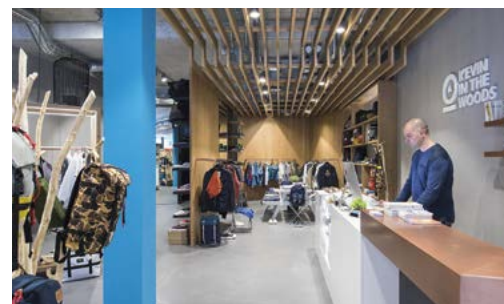
Le rez-de-chaussée à hauts plafonds, placé sur un garage souterrain à deux niveaux, est à caractère public. Il comprend des locaux commerciaux et de restauration. La façade est partiellement en retrait, formant ainsi une colonnade. Pour une section sur la place Gustav-Gull, celle-ci s'étend sur deux étages. Les étages supérieurs accueillent des bureaux, des appartements en copropriété et une résidence. Le bâtiment socle comprend surtout des bureaux, mais aussi l'unité de soins de la résidence, ainsi que certains de ses appartements. La tour Gull abrite 46 appartements en copropriété de diverses tailles, desservis par un noyau central et disposant de zones d'angles conçues comme des loggias. La tour Residenz, un peu plus basse, se trouve en face d'elle. Comme son nom l'indique, elle appartient à la résidence. L'accès et la conception des angles est semblable, mais les appartements de la tour Residenz sont plus petits.



Les toits en pente des tours sont un signe distinctif de la parcelle G. De loin, ils ressemblent à des toits à pignon traditionnels. En raison des contours irréguliers des tours, les pentes ne se terminent pas en faite, mais entourent un toit plat. La tour Gull y accueille deux duplex en attique avec un accès privatif, des plafonds très hauts et une terrasse intégrée, tandis que la tour Residenz l'utilise comme espace de bien-être. Des pans de toit s'ouvrent hydrauliquement/électriquement pour le nettoyage des façades. La plate-forme de nettoyage peut ainsi circuler tout autour de la tour. La façade a l'aspect d'une grille horizontale régulière faite de corniches et de nervures verticales. Cette grille structure la façade en alternant des balustrades et des fenêtres à hauteur d'étage. Les coins sont accentués comme des profils en retrait constant. La façade est d'une couleur bronze uniforme. Des tôles d'aluminium spécialement perforées, ondulées et anodisées servent











de revêtement de parapet et d'éléments de protection solaire. Le drainage de l'enveloppe de bâtiment est caché.

## PARTICULARITÉS

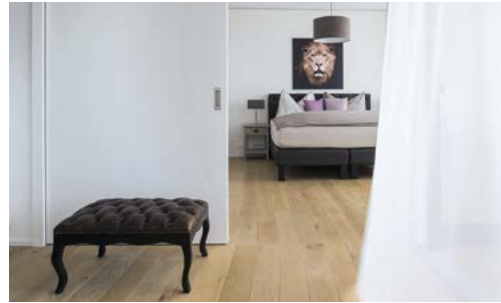
HRS Real Estate AG Zürich a réalisé le projet en tant qu'entrepreneur général avec pleine garantie des coûts, de la qualité et des délais et l'a remis dans les temps impartis. Elle a ainsi reçu le prix des fournisseurs CFF 2015 pour l'excellence de ses services. Un bâtiment doté d'équipement de haut niveau occupe ainsi la parcelle G. Il a été construit en ossature de béton, certains parapets étant précontraints. De fines colonnes hautement renforcées ont été utilisées laissant apparaître les tours comme un gros œuvre sans échafaudage. Les plafonds hauts et la fabrication de raccords de plafond amovibles sur tous les murs ont exigé un travail techniquement et esthétiquement précis. Les toits végétalisés du bâtiment socle sont aussi inhabituels et ambitieux.



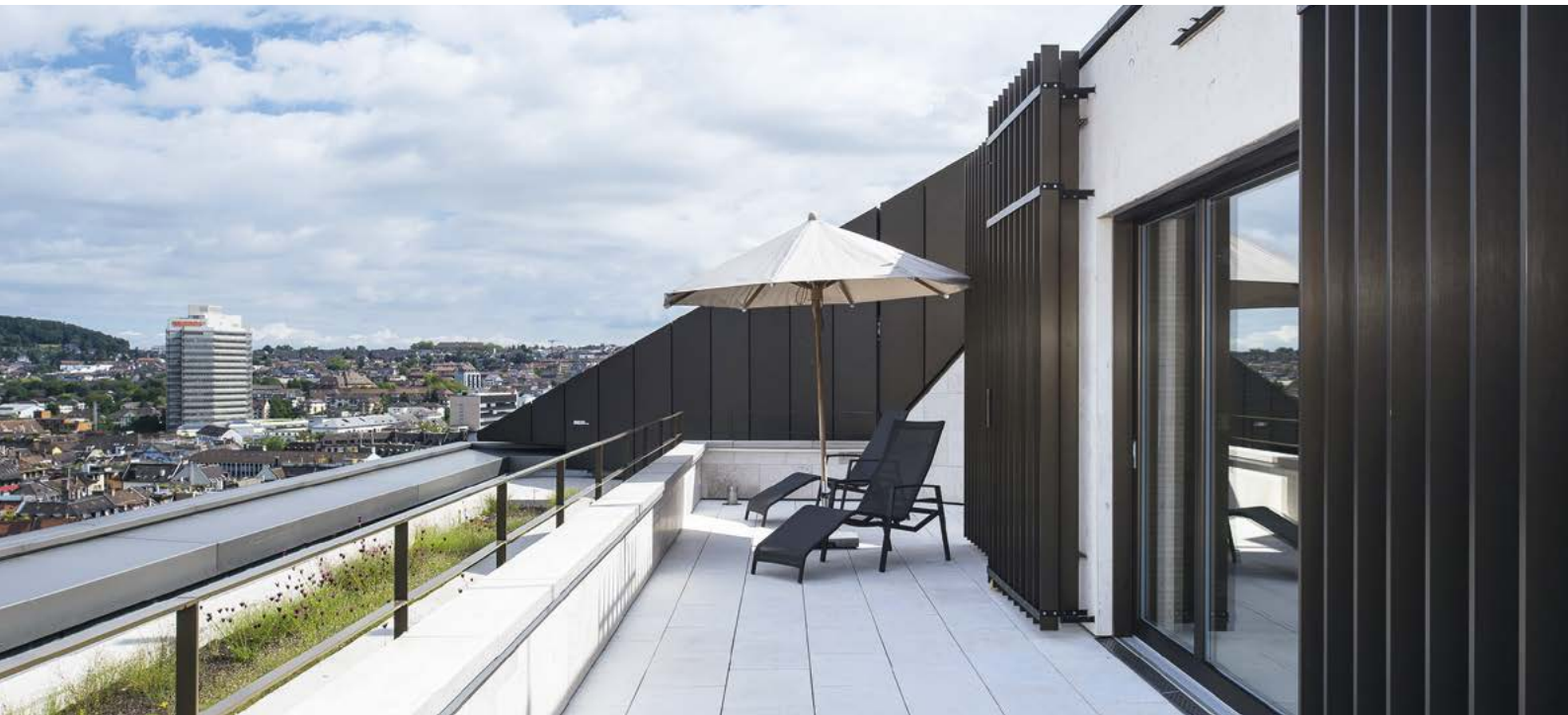
Les toits plats sont organisés en de nombreux triangles inclinés les uns vers les autres. La vue depuis les tours forme ainsi une œuvre d'art abstraite. La végétalisation doit soutenir cette image par des couleurs et des structures de surface qui se distinguent les unes des autres. Le complexe est certifié Minergie-Eco. Les besoins en chauffage et en eau chaude sont couverts à 100% par un chauffage à distance. Les surfaces de toit des deux tours sont équipées du côté sud de systèmes photovoltaïques.











### CARATÉRISTIQUES

Frais de construction CFC 1-9:	~ 140 millions de francs
Volumes SIA 416:	152039 m <sup>3</sup>
Surface bâtie:	3422 m <sup>2</sup>
Surface de plancher:	41657 m <sup>2</sup>
Surface de services:	9000 m <sup>2</sup>
Surface d'habitation:	12000 m <sup>2</sup>
<b>Appartements</b>	
Tour Gull:	46
Tour Residenz:	77
<b>Étages</b>	
En surface	
Bâtiment socle:	3 et 5
Tour Gull:	17
Tour Residenz:	13
Sous-sol:	2
Places de parc:	77

