

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 91 (2004)
Heft: 1/2: Wohnen im Alter = Habitat pour le 3e âge = Housing for the elderly

Artikel: Stadtratten und Landratten... in der Stadt : EM2N, Siedlung Hegianwandweg, Zürich ; Bonnard & Woeffray, Wohnanlage Les Iles, St. Maurice
Autor: Zurbuchen, Bernard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-67722>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Stadtratten und Landratten ... in der Stadt¹

EM2N, Siedlung Hegianwandweg, Zürich
Bonnard & Woeffray, Wohnanlage Les Iles,
St. Maurice

Vgl. dazu auch das werk-Material in diesem Heft

Zwei architektonisch interessante Anlagen vergleichen zu wollen, mag in methodischer Hinsicht fragwürdig sein. Denn nach dem Grundprinzip der Waage wird dabei das eine Bauwerk gegen das andere abgewogen, um die Vorzüge und Nachteile des einen Baus im Vergleich zu denen des anderen abzuwägen. Doch von solch

buchhalterischem Aufrechnen einmal abgesehen, offenbaren sich bei eingehender Betrachtung dem zwischen den beiden Projekten hin- und herwandernden Blick durchaus eine Reihe von Fakten, bei denen die theoretische Reflexion ansetzen kann.

Es sind weniger die Ähnlichkeiten als vielmehr die Unterschiede – genauer gesagt: die unterschiedliche Behandlung der Aufgabenstellungen –, die im Verlauf des Vergleichens deutlich werden, etwa so, wie sich die Besonderheit einer Kurve erst anhand einer Geraden verdeutlichen lässt.

In den beiden Siedlungen, um die es hier geht, werden dieselben Problemfelder behandelt: etwa die flexible Gestaltung der Wohneinheiten, die Innen-Aussen-Beziehung, die Wahl der Bauma-

terialien oder der Umgang mit dem Minenergie-Standard. Beiden Siedlungen gemein ist – ungeachtet der unterschiedlichen Grösse von Zürich und Saint-Maurice –, dass sie am Stadtrand liegen, wo es noch unbebaute Grundstücke gibt und das urbane Siedlungsgeflecht weniger strengen städtebaulichen Regelungen unterliegt, wo das Problem vielmehr darin besteht, Nahtstellen zu schaffen zwischen verschiedenen, zuweilen mehr oder minder zufälligen Siedlungsgeflech-ten. In beiden Fällen wird im Rückgriff auf das 19. Jahrhundert ein Haustyp interpretiert, der heute wieder zu Ehren gelangt: die Stadtvilla bzw. das Stadthaus oder Mietshaus.² In beiden Fällen ist der Raum zwischen den Stadthäusern gemeinschaftlicher Raum: Würde er von einzelnen vereinnahmt, würde damit die Besonderheit des

EM2N: Siedlung Hegianwandweg, Zürich



Bild: Hannes Henz

¹ Der Titel nimmt auf eine Fabel von Lafontaine Bezug.

² Vgl. Martin Steinmann, «Sinnliche Dichte», in wbw 10-2002, S. 10-19 (fr. 64-69, engl. 74-78).

³ Bei Sonderwünschen oder Umbauten leisten die Mieter ein Depot zugunsten eines möglichen Rückbaus.



Bild: Hannes Herz

Bonnard & Woeffray: Wohnanlage Les Iles, Saint-Maurice

Wohntypus gefährdet, die gerade darin besteht, in einem Park zu wohnen bzw. in der Stadt zu wohnen und gleichzeitig auf dem Land oder auf dem Land zu wohnen und doch in der Stadt.

Siedlung Hegianwandweg, Zürich

Die Siedlung Hegianwandweg am Stadtrand von Zürich geht auf einen Einladungswettbewerb zurück, der von dem Zürcher Architekturbüro EM2N gewonnen wurde. Sie besteht aus fünf Wohnhäusern, die sich um eine gemeinsame Tiefgarage gruppieren bzw. auf ihr errichtet sind. Die Verbindungswege zwischen den fünf Baukörpern verlaufen auf dem Dach der Tiefgarage. Durch die Anordnung der Gebäude beiderseits der Tiefgarage gewinnt der freie Raum zwischen den Wohnhäusern eine gleichsam urbane Dichte, während die Verdichtung des Raums nach aussen deutlich abnimmt, so dass sich grosszügige Freiflächen vor den Wohneinheiten ergeben.

Jeder Bau hat ein Erdgeschoss und vier Obergeschosse; auf jeder Ebene liegen drei Wohneinheiten. Obwohl sie von dem Prinzip der Stadtvilla abweichen, bei der sich die Räume auf drei Seiten zur Umgebung hin öffnen sollen, weist jede Wohneinheit mindestens einen Gebäudewinkel auf und wird jede Wohnung über Fenster in der Vorder- und Rückfassade belichtet, so dass man im Inneren nicht das Gefühl hat, in einem

Reihenhaus, sondern in einer nach mehreren Seiten offenen Wohnung zu leben.

Der innere Gebäudekern mit Badezimmern und vertikalen Erschliessungselementen ist aus Beton, während der Schlaf- und Wohnbereich mit Wohnzimmern und Wohnküchen aus einer Holzkonstruktion besteht, die teils in Fertigbauweise errichtet wurde, wobei die tragenden Elemente sowohl mit dem Betonkern als auch mit der ebenfalls aus Holz gefertigten Fassade verbunden sind. Die grosszügig ausgelegte Balkone sind Teil des Holzbaus, womit auf denkbar einfache Weise das Problem der Wärmebrücken gelöst werden konnte. Die geräumigen Terrassen sind mit halbttransparenten Brüstungen und grün-gelben Markisen ausgestattet. Werden die Markisen heruntergelassen, verwandeln sich die Terrassen in eine Art Aussenzimmer, das noch spät in der Saison genutzt werden kann und mehrere Räume der Wohnung miteinander verbindet.

Der Grundriss weist keinerlei Trägerelemente auf, so dass eine ausserordentlich flexible Nutzung möglich ist. In einem Schaubild haben die Architekten die vielfältigen Wohnszenarien erläutert: Die Zielgruppe reicht vom Single über die Wohngemeinschaft bis zu einer Familie mit vier Kindern. Wände aus Gipskartonplatten können auf Wunsch der Mieter beliebig eingezogen werden – oder genauer gesagt, auf Wunsch der

Erstmieter, da später bekanntlich nur noch selten Veränderungen vorgenommen werden, obwohl das in technischer Hinsicht kein Problem wäre.³

Die Aussenwände aus Holz sind grau verputzt, wodurch der eigentliche Baustoff Holz verdeckt wird und der Baukörper ein mineralisches Aussehen erhält. Die Architekten haben bewusst darauf verzichtet, das Holz zu zeigen oder gar hervorheben – im Gegensatz zu manchen Bauten, bei denen die Verwendung dieses Baustoffs einem ideologischen Bekenntnis gleichkommt, das bald überholt sein dürfte. Die Option der Architekten ist vielleicht der beste Garant für Alterungsbeständigkeit und ein Zeichen dafür, dass nachhaltige Entwicklung und Ökologie nicht Selbstzweck sind, sondern im Dienst eines zeitgenössischen Wohnungsbauprojekts stehen, bei dem Grundriss und Wohnqualität nach wie vor vorrangig sind.

Wohnanlage Les Iles, Saint-Maurice

Die Wohnanlage Les Iles in Saint-Maurice, die ebenfalls aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen ist, wurde von den Architekten Bonnard & Woeffray an der Peripherie von Saint-Maurice auf einem Areal in der Rhone-Ebene errichtet, das zwischen Kantonsstrasse und Fluss liegt. Die Anlage fügt sich in ein lockeres Siedlungsgeflecht ein, in das Wohnbauten aus den siebziger Jahren eingebettet sind. Das Projekt umfasst acht Gebäude, die im sog. Quincunx-System angelegt sind (wie die Augen der Fünf eines Würfels, die zueinander «auf Lücke» stehen), so dass jeder Bewohner einen freien Blick nach aussen hat. Die Gliederung des Bodens erinnert an die Parzellierung landwirtschaftlich genutzter Flächen, auf die bei der Errichtung der Wohnhäuser indes keine Rücksicht genommen wurde. Jede dieser «Parzellen» ist anders bepflanzt: Einige sind als Wiese gestaltet, andere mit gelb- oder rosafarbenen ausdauernden Pflanzen bepflanzt, wieder andere mit Kiessplitt bestreut. Bisher sind lediglich zwei von insgesamt acht geplanten Gebäuden gebaut, die anderen sollen später ausgeführt werden.

Jeder dieser Geschossbauten umfasst ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse. Wegen des hohen Grundwasserspiegels mussten die Architekten auf Kellergeschosse verzichten; die technischen Räume haben sie deshalb im hinteren Teil des Erdgeschosses untergebracht. Jedes Gebäude weist pro Etage zwei Wohneinheiten auf, die sich um das Treppenhaus gruppieren. Ein hinter dem Aufzug gelegener Raum kann der einen oder anderen Wohnung zugeordnet werden. Dank dieser Anordnung stehen in jedem Haus Wohneinheiten mit 2.5, 3.5, 4.5 und 5.5 Räumen zur Verfügung. Eine grosse, rund drei Meter tiefe Terrasse verläuft über die volle Breite der Südfassade. Durch eine Schiebeverglasung kann sie – ähnlich wie dies bei den Wohnhäusern am Hegianwandweg der Fall ist – in einen abgeschlossenen, als Aussenzimmer fungierenden Raum verwandelt werden.

Der Grundriss wird durch einen zentralen Kern bestimmt, um den herum Bad und Küche angeordnet sind; nach Süden schliessen sich ein grosser Wohnraum und nach Norden die über einen Flur zugänglichen Schlafräume an. So wie man die Wohnung betritt, erfasst man mit einem Blick den Grundriss und seine dreifache Ausrichtung: die Diele als grosszügig gestalteten Eingangsbereich, den Flur, der die Schlafräume erschliesst und an dessen Ende das Fenster in der Stirnwand zu sehen ist, sowie das Wohnzimmer und die durch eine Fensteröffnung in der kastenförmigen, zentral gelegenen Küche sichtbare Terrasse. Dass man den Grundriss der Wohnung auf den ersten Blick erfassen und begreifen kann, verstärkt den Eindruck einer geschlossenen Wohneinheit.

Die Gebäude sind in Stahlbeton ausgeführt. Die Innenwände sind mit Gips verputzt, die Aussenwände dagegen mit Wellblech aus eloxiertem Aluminium verkleidet: bei dem einen Gebäude grün-gelb, beim anderen rot. (Bei den künftigen Bauten soll die gesamte Farbpalette, die für diese Art der Anodisierung zur Verfügung steht, durchdekliniert werden.) Wenn erst die gesamte Anlage fertiggestellt ist, werden die farbig ver-

kleideten Baukörper wie Blumen anmuten, die in das Rhone-Tal eingestreut sind und dialogisch zu den kaum besonnten, mineralisch wirkenden Berghängen in Beziehung treten.

Was den Umgang mit Farbe angeht, unterscheiden sich die beiden Fallbeispiele grundsätzlich. Das Architekturbüro EM2N hat die gesamte Farbgebung – was Markisen, Treppenhausgestaltung oder Beleuchtung der Tiefgarage betrifft – an Künstler delegiert, während Bonnard & Woelfray diesen Themenkomplex in eigener Kompetenz in die Bauausführung einbezogen haben, und zwar sowohl im Innen- wie am Aussenbau.

Flexibilität

Wie bereits oben ausgeführt, bieten sich die beiden Wohnanlagen nicht in erster Linie für einen systematischen Vergleich an; vielmehr laden sie dazu ein, sich eingehender mit dem Begriff der flexiblen Wohnraumgestaltung zu beschäftigen. Denn dieser gängige Begriff ist keineswegs klar definiert; er deckt im Gegenteil zahlreiche unterschiedliche Bedeutungen ab. Zunächst muss

klargestellt werden, dass es nicht darum geht, im Lauf des Tages oder Jahres Wände zu versetzen. (Wie verschiedene Versuche in dieser Richtung gezeigt haben, bringt das nichts, weder in akustischer noch funktioneller Hinsicht).

Der Ausdruck Flexibilität intendiert Anpassungsfähigkeit, d.h. die Fähigkeit, auf noch nicht präzierte oder wechselnde Bedürfnisse zu reagieren. In diesem Sinne sind die beiden hier vorgestellten Projekte – trotz aller Unterschiede – flexibel: In dem Zürcher Projekt ist der Grundriss nicht von vornherein festgelegt, Flexibilität wird im Verlauf des Projekts praktiziert. So konnten dank kluger Tragwerkswahl die Pläne während der Projektierung abgeändert werden, um der Nachfrage des Marktes Rechnung zu tragen oder auch um die individuellen Bedürfnissen der Erstmieter einzugehen. Dabei kann sogar noch ein Kinderzimmer eingeplant werden, wenn ein weiteres Kind geboren wird. Hier kann von flexibler Handhabung des Grundrisses gesprochen werden.

In dem Walliser Fallbeispiel liegen die Dinge völlig anders. Hier wird der Grundriss im Anfangsstadium des Projekts festgelegt (auch wenn



Bild: Hannes Henz



Wohnanlage Les Iles, Wohnraum und Grundriss OG

es sich bei den Trennwänden zwischen den einzelnen Räumen ebenfalls um nichttragende Elemente handelt); hier sind es eher typologische Elemente wie die Diele, der um den Kernbereich führende doppelte Gang oder die Fensteröffnung in der Giebelfassade, die die Abstimmung auf die Bedürfnisse der Benutzer ermöglichen. Jeder kann sich den Raum nach Belieben aneignen. Schlüsselemente des Projekts sind weniger Optionen in puncto Baustruktur, als vielmehr die Aufteilung des Raums und die Positionierung der Fenster. Hier kann man deshalb von flexibler Nutzung sprechen.

Analog zu diesen Prinzipien könnte man Überlegungen zum Umgang mit Farbe anstellen:

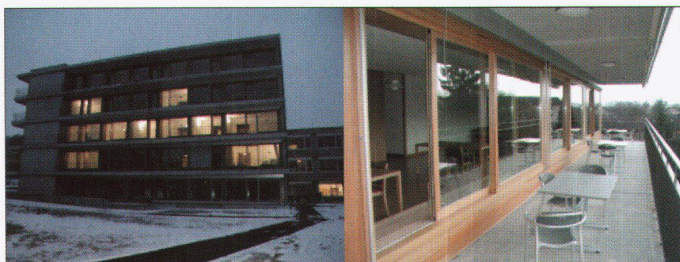
In Zürich hält sich die Farbe gleichsam zurück; die Architekten überlassen es den Benutzern, nach ihrem Geschmack Farbe einzubringen. In Saint-Maurice dagegen findet der Benutzer sowohl im Inneren wie auch aussen am Bau dominierende Farben vor, mit denen er sich auseinandersetzen muss. Doch dieses Thema zu entfalten, würde den Rahmen dieses Beitrags sprengen.

Zwar taugt, wie bereits weiter oben ausgeführt, der Vergleich der beiden Siedlungen nicht, um das Pro und Kontra der beiden Fallbeispiele aufzulisten oder um die Merkmale der beiden Wohnanlagen wissenschaftlich auszuwerten. Jedoch schärft der Vergleich in exemplarischer Weise den Blick für das Problem der Flexibilität

im Wohnungsbau: Im ersten Fallbeispiel wird das Thema über den Grundriss und seine Variationen aufgerollt, im zweiten wird der Benutzer in die Umsetzung des Konzepts einbezogen, indem ihm die Gestaltung des Raums überlassen bleibt. Sofern der Grundriss dies – wie in Saint-Maurice der Fall – zulässt ...

Bernard Zurbuchen

Übersetzung aus dem Französischen: Ursula Bühler; Texte original français: www.werkbauenundwohnen.ch



Bereit für jede Herausforderung!

Wir danken der Bauherrschaft, dass wir unsere innovativen Fähigkeiten einmal mehr beweisen durften

Neu: VISION-3000® das **MINERGIE®**-Fenster

Bis zu 20% bessere Wärmedämmung

Bis zu 25% mehr Licht

Mehr dazu auf www.erne.net



ERNE

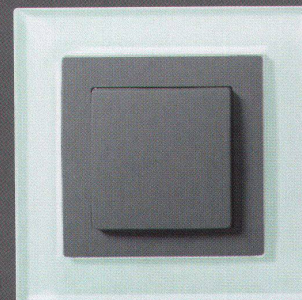
fenster + fassaden

ERNE AG Holzbau | CH-5080 Laufenburg | Tel. 062 869 81 81 | www.erne.net

Ein Unternehmen der ERNE-Gruppe

LEVYsidus®

Erfolgsdesign mit Erstklasstechnik.



LevySidus Glas Grün/Softouch

- Neu: 37 aktuelle Farb- und Materialkombinationen aus Kunststoff, Edelstahl, Glas, Aluminium Eloxiert, Messing, Granit und Beton.
- Vollsortiment mit dem legendären Levy-Schaltmechanismus – universell einsetzbar.

Bestellen Sie das **Musterböxli** (gratis) mit dem Originalschalter: elektro@levyfiles.ch

creative electronic concepts Levy Fils AG, Lothringerstrasse 165
CH-4013 Basel, Telefon 061 386 11 32, Fax 061 386 11 69
www.levyfiles.ch, elektro@levyfiles.ch

Siedlung Hegianwandweg 28–36, Zürich

Standort:	Hegianwandweg, 8045 Zürich
Bauherrschaft:	FGZ Familienheim-Genossenschaft Schweighofstrasse 193, 8045 Zürich
Architekten:	EM2N Architekten ETH SIA Mathias Müller Daniel Niggli, Hardstrasse 219, 8005 Zürich
Mitarbeit:	Marc Holle, Wolfgang Kessler, Christoph Rothenhöfer, Christof Zollinger (Projektleitung)
Bauingenieur:	Tragwerk GmbH, Weingasse, 8910 Affoltern a. Albis
Holzbauingenieure:	Pirmin Jung, Grossweid 4, 6026 Rain Makiol + Wiederkehr, Industriestrasse 9, 5712 Beinwil a. See
Landschaftsarchitekten:	Zulauf Seippel Schweingruber, Baden
Elektrische Planung:	R + B Engineering GmbH, Zürich
HL-Planung:	Müller + Ruch, Zürich
Sanitär-Planung:	Haerter + Partner, Zürich

Projektinformation

Die Siedlung Hegianwandweg befindet sich auf einem öffentlichen Landgeviert neben einer Alterssiedlung, einer Primarschule und Sporteinrichtungen. Sie ist das Resultat eines Wettbewerbs, den die Stadt Zürich als Baurechtsgeberin zusammen mit der Familienheimgenossenschaft FGZ im Rahmen des Legislaturziels «10 000 neue Wohnungen» ausgeschrieben hatte. Die Hälfte der neuen Bewohner wurden über den freien Wohnungsmarkt gefunden, die andere Hälfte sind Umsiedler aus anderen Familienwohnobjekten der FGZ. Das Grundstück ist nur von der südöstlichen Seite her erschlossen. Als Rückgrat verbindet die Garage die fünf grossen Häuser zu einer Siedlung. Die Flächen auf der Garage dienen als Erschliessung und



Situation

Siedlungsplätze. Die gesamte unversiegelte Fläche rund um die Gebäude bleibt grün. Ein System von Terrassen und Wegen erschliesst verschiedene Garteninseln.

Um die Wohnungen optimal zu besonnen, reagieren die Gebäude je nach Lage in der Gesamtfigur allseitig verschieden. Alle Wohnungen sind übertreck orientiert, die Hälfte sogar dreiseitig. Besondere Aufmerksamkeit wurde der Ausbildung der allgemeinen Räume wie Parkgarage, Veloraum, Eingangshallen und Treppenhäuser geschenkt.



Vier verschiedene Kunst am Bau-Projekte bearbeiten diese Schnittstellen zwischen Privatheit und Öffentlichkeit: Neoninstallation in der Tiefgarage (Lori Hersberger), Installationen mit spiegelnden Glasgeländern in Treppenhäusern (Stefan Altenburger), Bedruckung der Sonnenstoren auf Balkonen (Carl Leyel), Gestaltung des Siedlungsplatzes (Lang/Baumann).

Die Häuser organisieren sich um einen Betonkern mit Treppenhaus, Entrées und Badezimmern. Da nur Kern und Aussenwände statisch tragen, besteht maximale Freiheit in der Einteilung der nichttragenden Wohnungs- und Zimmertrennwände. Innerhalb eines einfachen Systems wird so eine Vielzahl von Lebensstilen möglich. Dies erlaubt es, auf neue Mieterbedürfnisse bezüglich Zimmereinteilung und Wohnungsgrösse zu reagieren.

Raumprogramm

13 2 ½-Zi-Wohnungen
24 3 ½-Zi-Wohnungen
29 4 ½-Zi-Wohnungen
8 5 ½-Zi-Wohnungen
7 Hobbyräume, 2 Ateliers, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Doppelkindergarten
Div. Nebenräume (1 Kellerabteil/Whg, 1 Waschküche/Haus, Velo-raum, Haustechnik, Tiefgarage für 79 PW)

Konstruktion

Das bereits im Wettbewerbsprojekt im Hinblick auf langfristige Nachhaltigkeit konzipierte Projekt wurde anschliessend konstruktiv weiterentwickelt. Im Gegensatz zur Massivbauweise der Parkgarage und der Servicekerne in Ortbeton wurde die umliegende, 4- bis 5-geschossige Zimmerschicht komplett in Holzbauweise ausgeführt (Decken und Fassade). Die Siedlung ist Minergie-zertifiziert.

Grundmengen nach SIA 416 (1993) SN 504 416

Grundstück: Grundstücksfläche	GSF	12 896	m ²
Gebäudegrundfläche	GGF	6 700	m ²
Umgebungsfläche	UF	9 168	m ²
Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	9 168	m ²

Anrechenbare Fläche PBG §255	bgf	9 857	m ²
Ausnützungsziffer (Anrechenbare Fl. PBG/GSF)	az	0,76	

Rauminhalt SIA 116	RI	49 716	m ³
Gebäudevolumen SIA 416	GV	41 143	m ³

Gebäude: Geschosshöhe 1 UG, 1 EG, 3 OG, 1 DG			
Geschossflächen GF	UG	4 267	m ²
	EG	2 156	m ²
	OG	7 185	m ²
	DG	796	m ²
GF Total		14 404	m ²
Aussengeschossfläche	AGF	2 318	m ²
Nutzflächen NF	z. B. Wohnen	8 280	m ²
	Kindergarten	223	m ²
	z. B. Garage	2 188	m ²

Anlagekosten nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. ab 1995: 6.5%, ab 1999: 7.5%, ab 2001: 7.6%)

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	477 564.-
2	Gebäude	Fr.	28 814 437.-
4	Umgebung	Fr.	1 506 500.-
5	Baunebenkosten	Fr.	1 686 757.-
6	Wärmepumpe	Fr.	260 000.-
9	Ausstattung	Fr.	150 000.-
1-9	Anlagekosten total	Fr.	32 895 258.-

2	Gebäude		
20	Baugrube	Fr.	1 305 000.-
21	Rohbau 1	Fr.	8 947 000.-
22	Rohbau 2	Fr.	2 773 437.-
23	Elektroanlagen	Fr.	1 320 000.-
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	Fr.	1 738 000.-
25	Sanitäranlagen	Fr.	2 754 000.-
26	Transportanlagen	Fr.	235 000.-
27	Ausbau 1	Fr.	4 281 000.-
28	Ausbau 2	Fr.	1 925 000.-
29	Honorare	Fr.	3 536 000.-

Kennwerte Gebäudekosten

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ SIA 116	Fr.	580.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	Fr.	700.-
3	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	Fr.	2 000.-
4	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	Fr.	164.-
5	Zürcher Baukostenindex (10/98=100) 4/2002		110.0

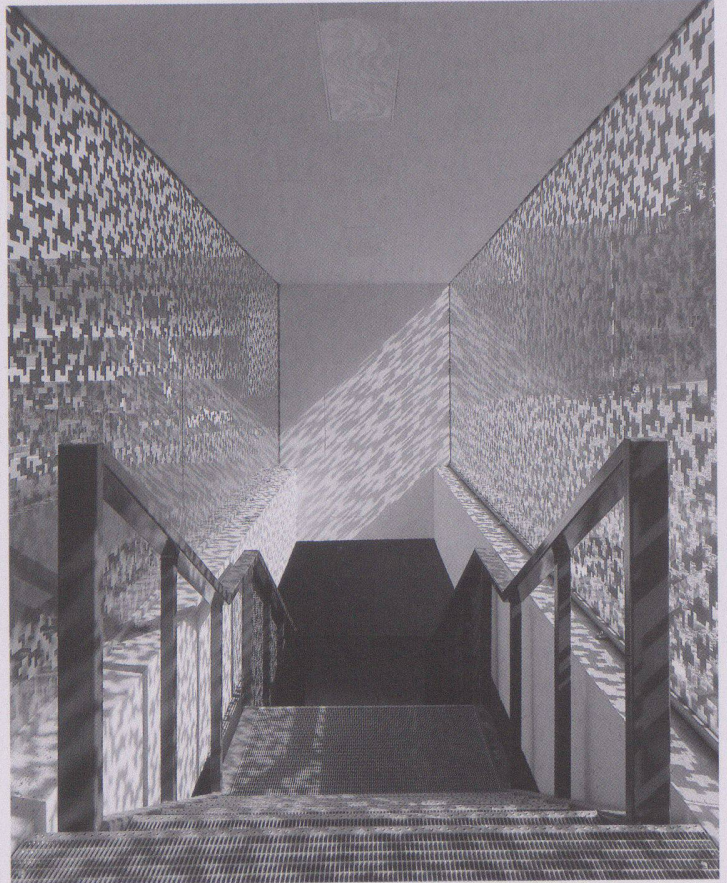
Bautermine

Wettbewerb	1998
Planungsbeginn	Januar 00
Baubeginn	Januar 02
Bezug	April bis Juli 2003
Bauzeit	18 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 1-2 | 2004, S. 60

Bilder: Hannes Henz, Zürich



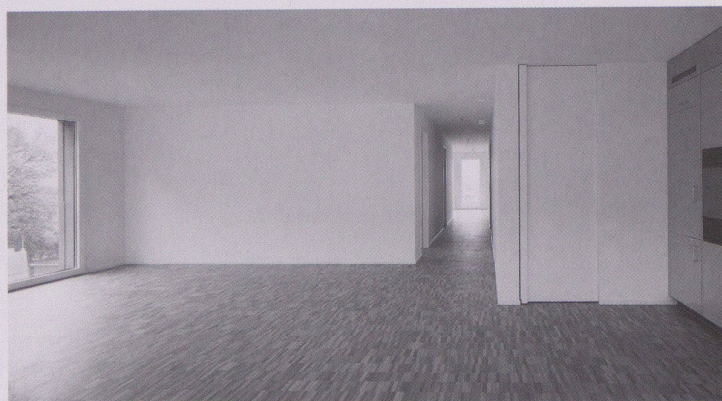


Einstellhalle und Aufgang zum Platz

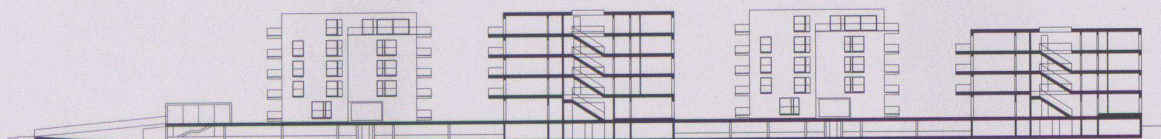




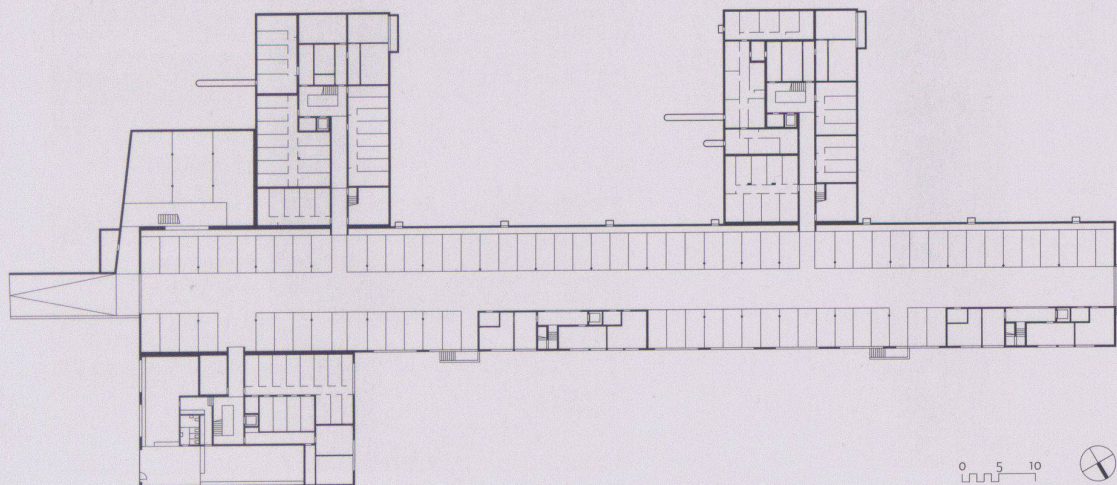
Eingangshalle



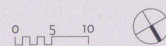
Wohnung: ohne und mit Zimmer

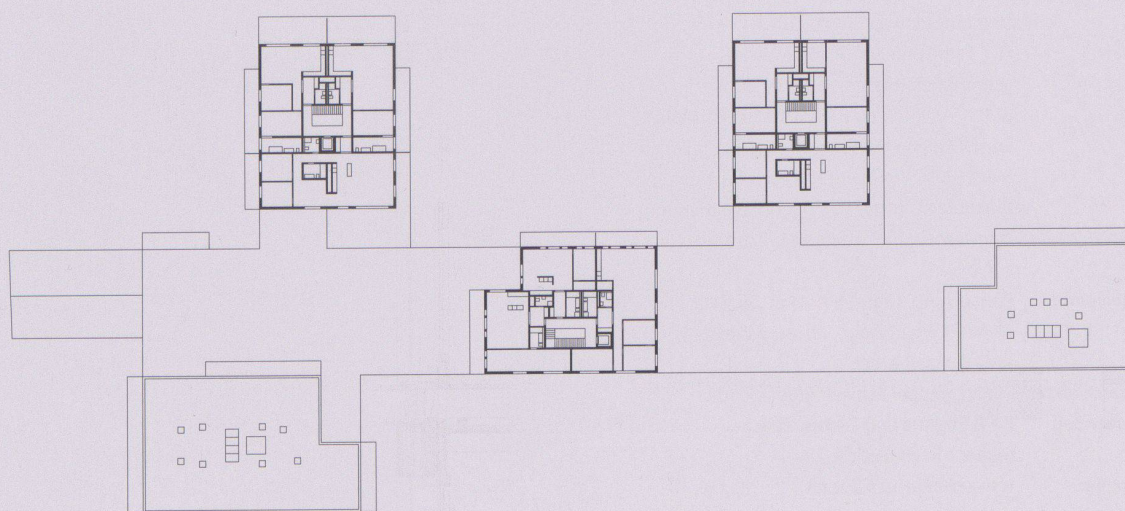


Längsschnitt

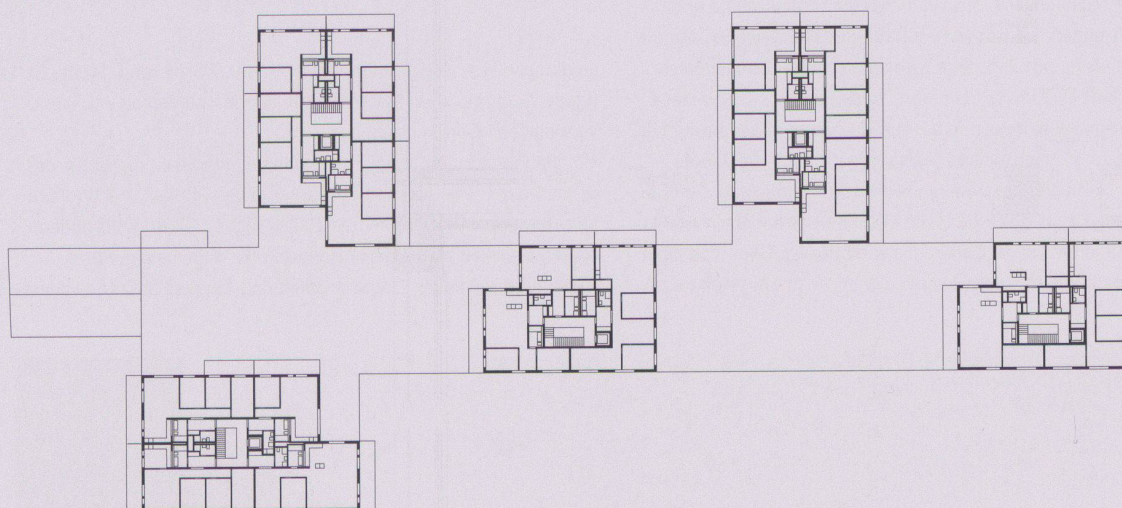


Grundriss UG

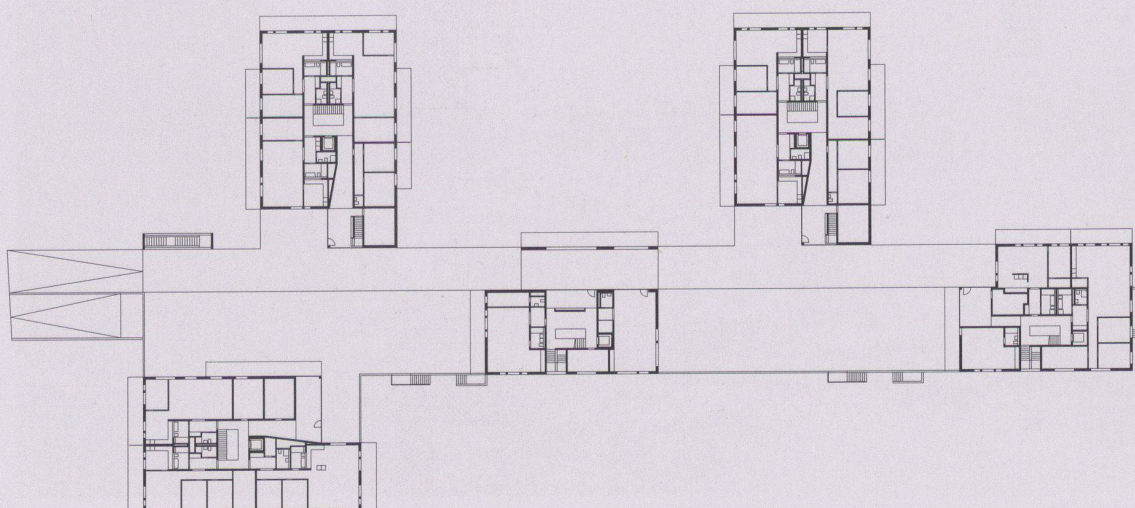




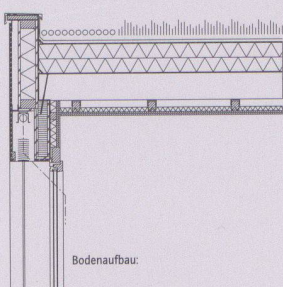
Grundriss Attika



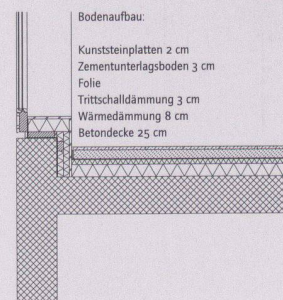
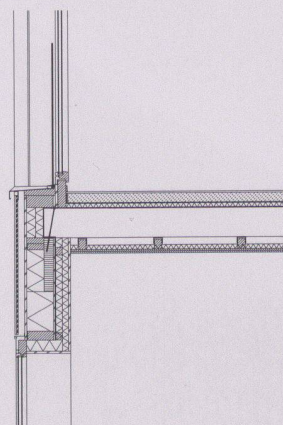
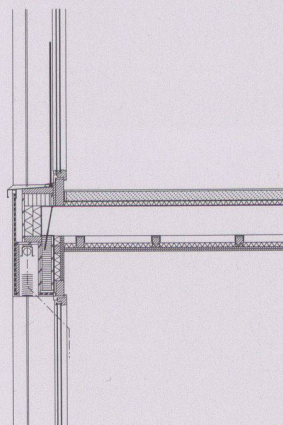
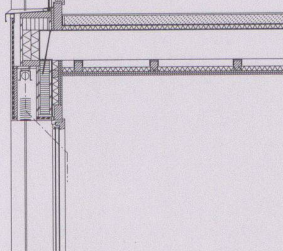
Grundriss 1.-3. OG



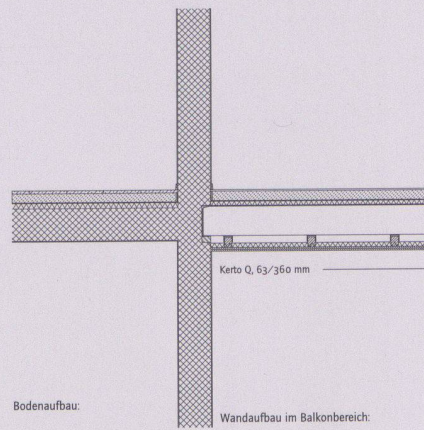
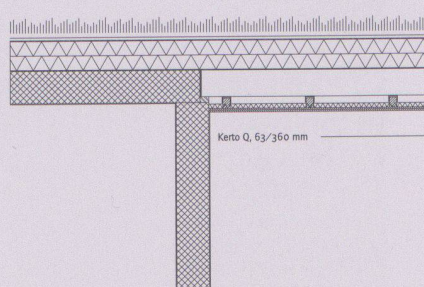
Grundriss EG



Parkett Eiche 1 cm
Trocken Anhydrit Unterlagsboden 7 cm
Folie
Trittschalldämmung 3 cm
Brettstapeldecke 20 cm
Installationsschicht 8 cm, 3 cm
ausgedämmt
Gipskartonplatten doppelt beplankt 2,5 cm
Weissputz

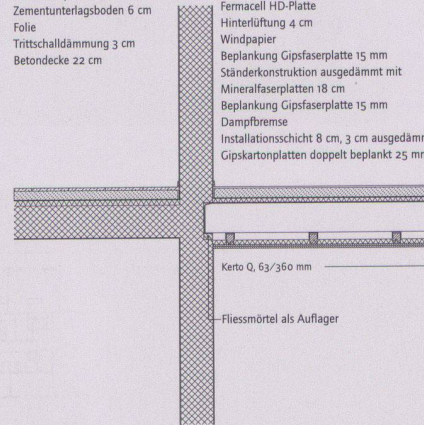


Kunststeinplatten 2 cm
Zementunterlagsboden 3 cm
Folie
Trittschalldämmung 3 cm
Wärmedämmung 8 cm
Betondecke 25 cm



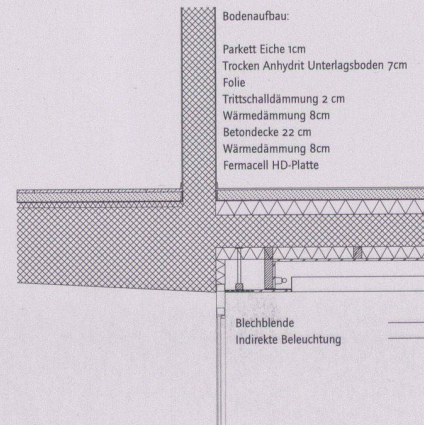
Bodenaufbau:

Kunststeinplatten 2 cm
Zementunterlagsboden 6 cm
Folie
Trittschalldämmung 3 cm
Betondecke 22 cm

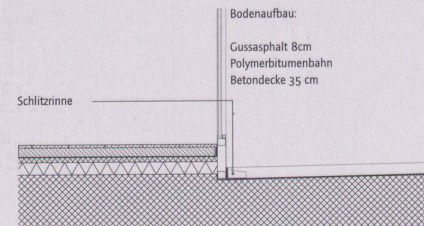


Fermacell HD-Platte
Hinterlüftung 4 cm
Windpapier
Beplankung Gipsfaserplatte 15 mm
Ständerkonstruktion ausgedämmt mit
Mineralfaserplatten 18 cm
Beplankung Gipsfaserplatte 15 mm
Dampfbremse
Installationsschicht 8 cm, 3 cm ausgedämmt
Gipskartonplatten doppelt beplankt 25 mm

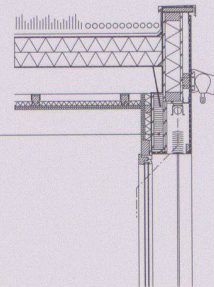
Kerto Q, 63/360 mm
Fließmörtel als Auflager



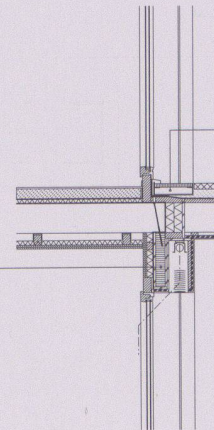
Parkett Eiche 1 cm
Trocken Anhydrit Unterlagsboden 7 cm
Folie
Trittschalldämmung 2 cm
Wärmedämmung 8 cm
Betondecke 22 cm
Wärmedämmung 8 cm
Fermacell HD-Platte



Bodenaufbau:
Gussasphalt 8 cm
Polymerbitumenbahn
Betondecke 35 cm

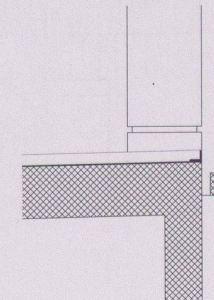
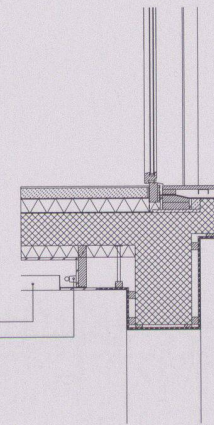
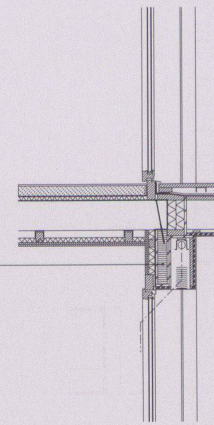


Dachaufbau:
Substrat, extensive Begrünung 8 cm
Drainagefolie 2 cm
Wasserisolation Polymerbitumendachbahn
Mineralfaserplatten im Gefälle 15-20 cm
Brettstapel 18 cm
Installationsebene
Mineralfaser 5 cm
Gipskartonplatten doppelt beplankt 2,5 cm
Weissputz



Terrassenaufbau:

Betonplatten 40/40/4 cm
Splitt 4-8 cm
Wasserisolation Sarnafil
Dreischichtplatte 27 mm verleimt
Brettstapelholzträger 10/20 cm
Lattung 24/48 mm
Fermacell HD-Platte
Senkrechtmarkise



Balkonbodenaufbau:
Holzlattenrost Douglasie 25/100 mm
Aluminium-U-Profil 30/68/3 mm
Keillattung 40 mm
Gummischrotmatte
Wasserisolation Sarnafil
Betonplatte 22 cm im Gefälle
Lattung 24/48 mm
Silikatputzträgerplatte 11 mm
Verputz 5 mm

Blechblende
Indirekte Beleuchtung

Immeubles, Les Iles, St-Maurice, VS

Lieu: Chemin des Iles 13 et 15, 1890 St-Maurice
Maître de l'ouvrage: Noble Bourgeoisie de St-Maurice
Architecte: Bonnard & Woeffray, Monthey
Collaborateur: Laurent Savioz
Ingénieur civil: Georges Rey-Bellet sa, St-Maurice
Spécialistes: Tecnoservice Engineering sa, ingénieur cvs, Martigny Lami sa, Martigny

Description du projet

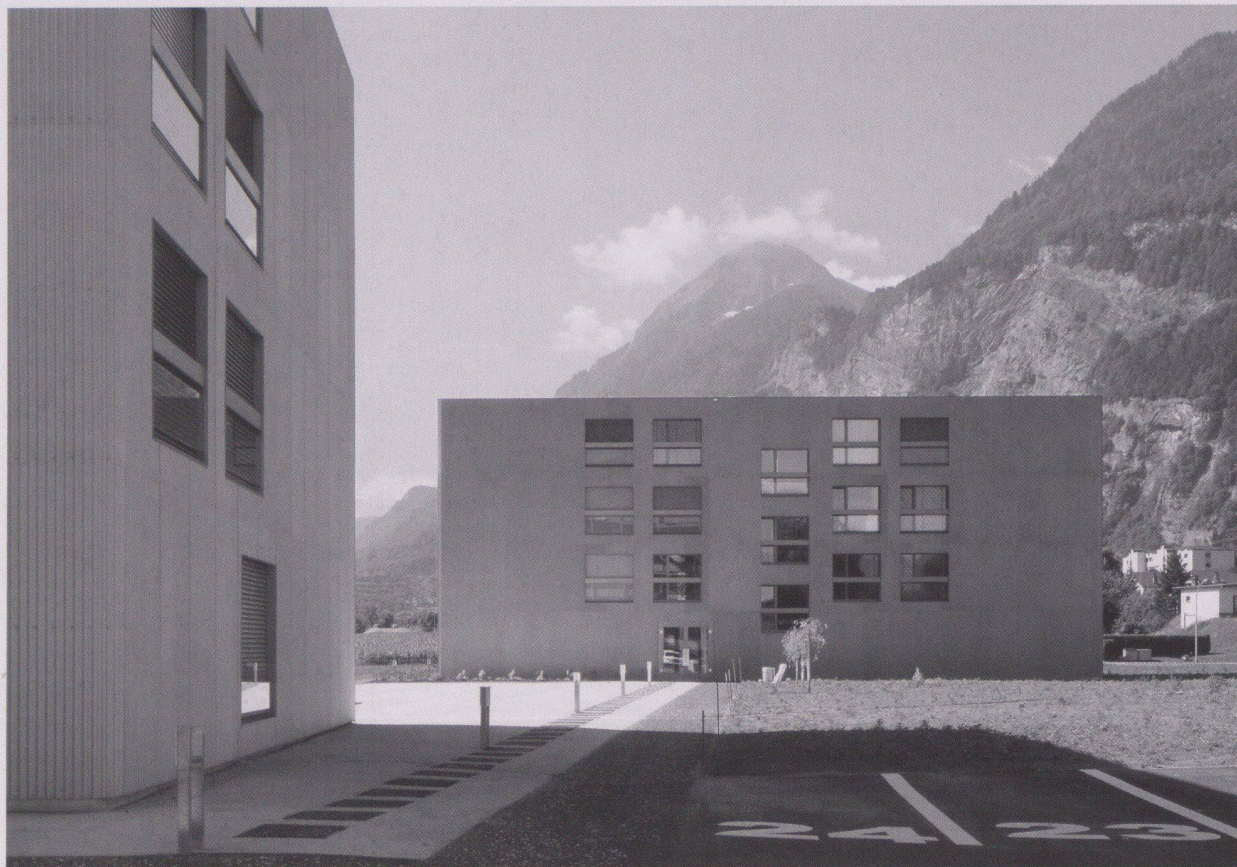
Le plan de quartier des Iles est issu d'une commande d'avant-projets à plusieurs architectes, organisée par la Bourgeoisie de St-Maurice, afin de planifier la mise en valeur de ses terrains. La parcelle mise à disposition est située dans la périphérie de St-Maurice, sur la plaine du Rhône, dans un tissu peu dense construit d'immeubles des années soixante-septante.

Le plan de quartier issu du concours comprend huit immeubles. Leur disposition en quinconce offre vue, dégagement et ensoleillement. Le sol est divisé en reprenant l'image d'un parcellaire agricole, chaque champ recevant un traitement différencié, prairie, verger, fleurs ou gravier. Les cheminements piétons traversent ce parcellaire, tandis que les voitures sont retenues à l'extérieur dans des poches de parking.

Aujourd'hui 2 immeubles sont terminés, la suite devant être réalisée au gré des besoins. Les bâtiments comportent trois étages sur rez, et deux appartements par étages. Le rez-de-chaussée reçoit un 2 ½ et 3 ½ pièces sur le sud, les locaux techniques au nord. A chaque étage, on trouve deux appartements, un 4 ½ et un 5 ½ pièces.



Situation



La façade sud est flanquée sur toute sa longueur d'une profonde terrasse, fermée par des vitrages coulissants. Le plan de l'appartement est constitué d'un noyau central regroupant tous les services, cuisine, salles de bains et réduit; au sud prend place le séjour et au nord les chambres distribuées par un couloir de service. Au nord encore, la «family room», permet une appropriation différenciée de l'appartement, et induit des vues et des ambiances de lumière contrastées.

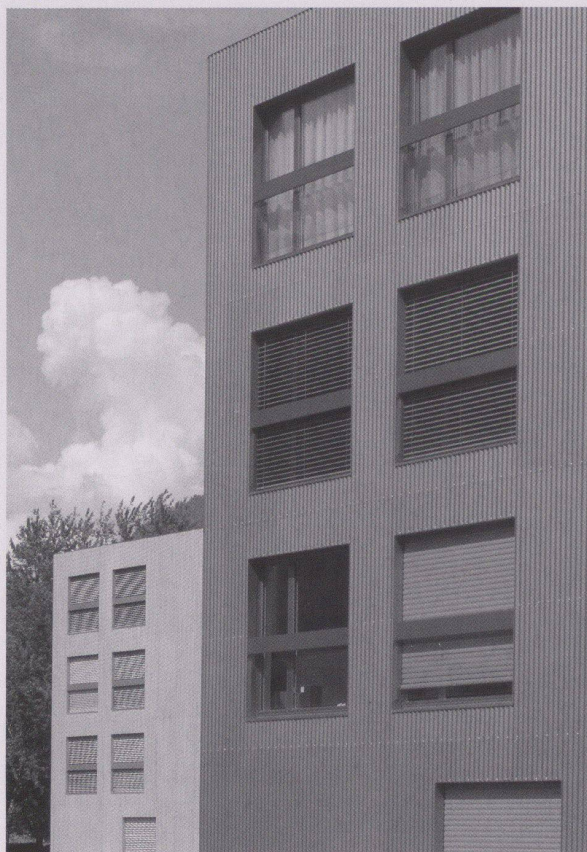
Programme

Par immeuble: un logement de 2 ½ pièces, un logement de 3 ½ pièces, trois logements de 4 ½ pièces et trois logements de 5 ½ pièces.

Construction

La construction est de type massif, murs et dalle en béton armé, répondant ainsi aux différentes exigences sismiques et phoniques. Les façades sont revêtues d'un bardage en tôle d'aluminium ondulée, anodisée couleur. Par analogie au traitement des façades, les fenêtres sur les trois façades exposées sont, pour des questions de durabilité, en bois-métal, l'aluminium étant anodisé de la même teinte que la façade attenante. Les grands vitrages coulissants de la façade sud sont en bois, étant protégés par l'avancée des terrasses, protégées elles-mêmes par un vitrage coulissant tout-verre. La toiture plate est recouverte d'une végétalisation extensive. Grâce à un facteur de forme idéal, une bonne orientation appuyée par les terrasses protégées, des équipements techniques adéquats tels que chauffage à distance à bois et aération mécanique, les bâtiments des îles obtiennent le label minergie.

Images: Hannes Henz, Zürich



Quantités de base, selon SIA 413 (1993) SN 504 416

par immeuble :

Parcelle:	Surface de terrain	ST	2 500	m ²
	Surface bâtie	SB	380	m ²
	Surface des abords	SA	2 120	m ²
	Surface des abords aménagés	SAA	2 120	m ²
	Superficie d'étages brute	seb	1 175	m ²
	Taux d'utilisation (seb/ST)	tu	0.47	
	Cubage SIA 116		4 730	m ³
	Volume bâti SIA 416	VB	4 500	m ³

Bâtiment: Nombre d'étages: rez-de-chaussée, 3 étages

Surface de plancher SP	rez-de-ch	315	m ²
	étages	950	m ²
SP totale		1 265	m ²
Surface de plancher externe	SPE	255	m ²
Surface utile SU	habitations	955	m ²

Frais d'immobilisation selon CFC (1997) SN 506 500

(TVA inclus dès 1995 : 6.5%; dès 1999 : 7.5%; dès 2001 : 7.6%)

par immeuble :

1	Travaux préparatoires	Fr.	65 000.-
2	Bâtiment	Fr.	2 614 000.-
4	Aménagements extérieurs	Fr.	178 000.-
5	Frais secondaires	Fr.	104 000.-
9	Ameublement et décorations	Fr.	19 000.-
1-9	Total	Fr.	2 888 000.-
2	Bâtiment		
20	Excavation	Fr.	10 000.-
21	Gros-œuvre 1	Fr.	754 000.-
22	Gros-œuvre 2	Fr.	453 000.-
23	Installations électriques	Fr.	95 000.-
24	Chauffage, ventilation, cond. d'air	Fr.	126 000.-
25	Installations sanitaires	Fr.	241 000.-
26	Installations de transport	Fr.	47 000.-
27	Aménagements intérieurs 1	Fr.	317 000.-
28	Aménagements intérieurs 2	Fr.	291 000.-
29	Honoraires	Fr.	280 000.-

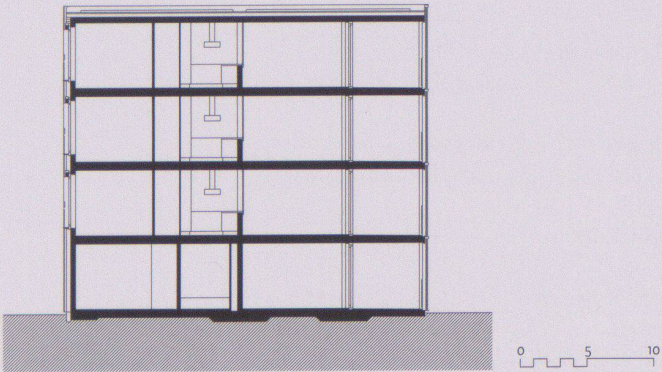
Valeurs spécifiques

1	Coûts de bâtiment CFC 2/m ³ SIA 116	Fr.	552.-
2	Coûts de bâtiment CFC 2/m ³ VB SIA 416	Fr.	580.-
3	Coûts de bâtiment CFC 2/m ² SP SIA 416	Fr.	2 066.-
4	Coûts d'aménagements ext. CFC 4/m ² SAA SIA 416	Fr.	84.-
5	Indice de Zürich (4/1998=100)	4/2002	110.0

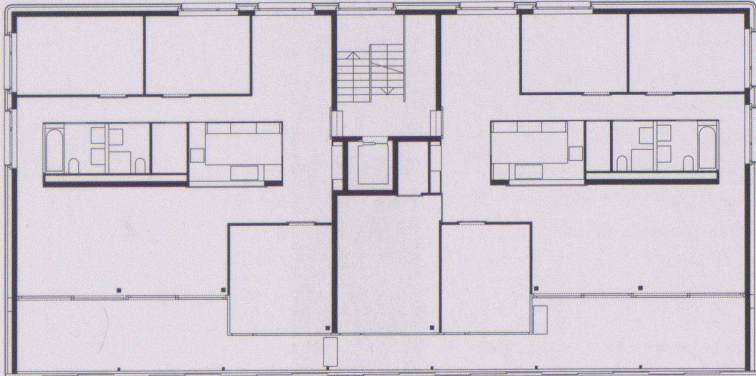
Délai de construction

Concours d'architecture	juin 2000
Début de l'étude	janvier 2001
Début des travaux	mai 2002
Achèvement	mai 2003
Durée des travaux	12 mois

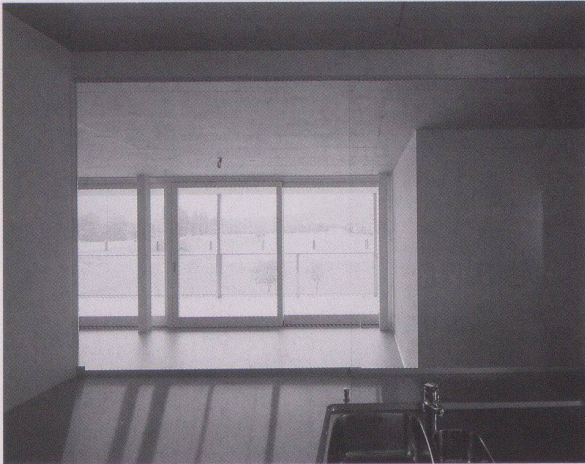
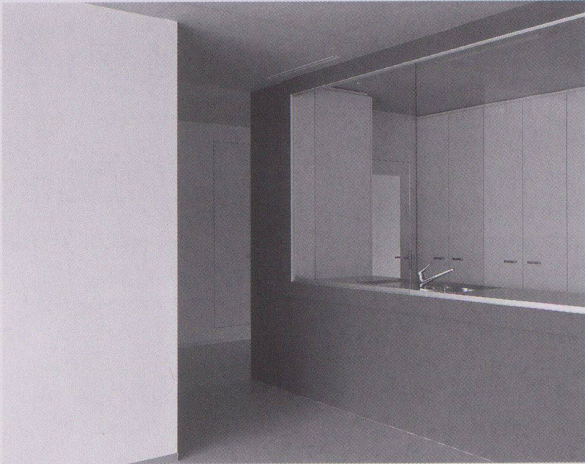
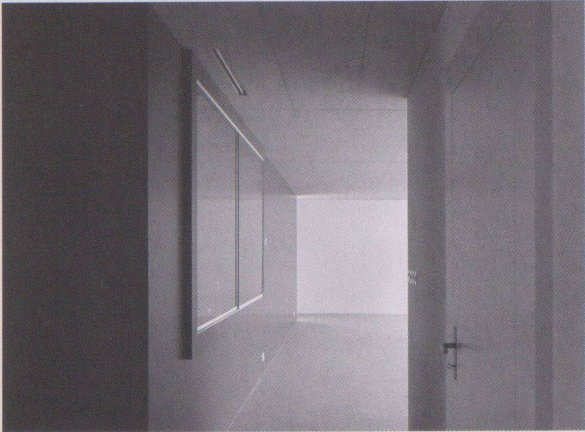
Coupe transversale



Plan étage type

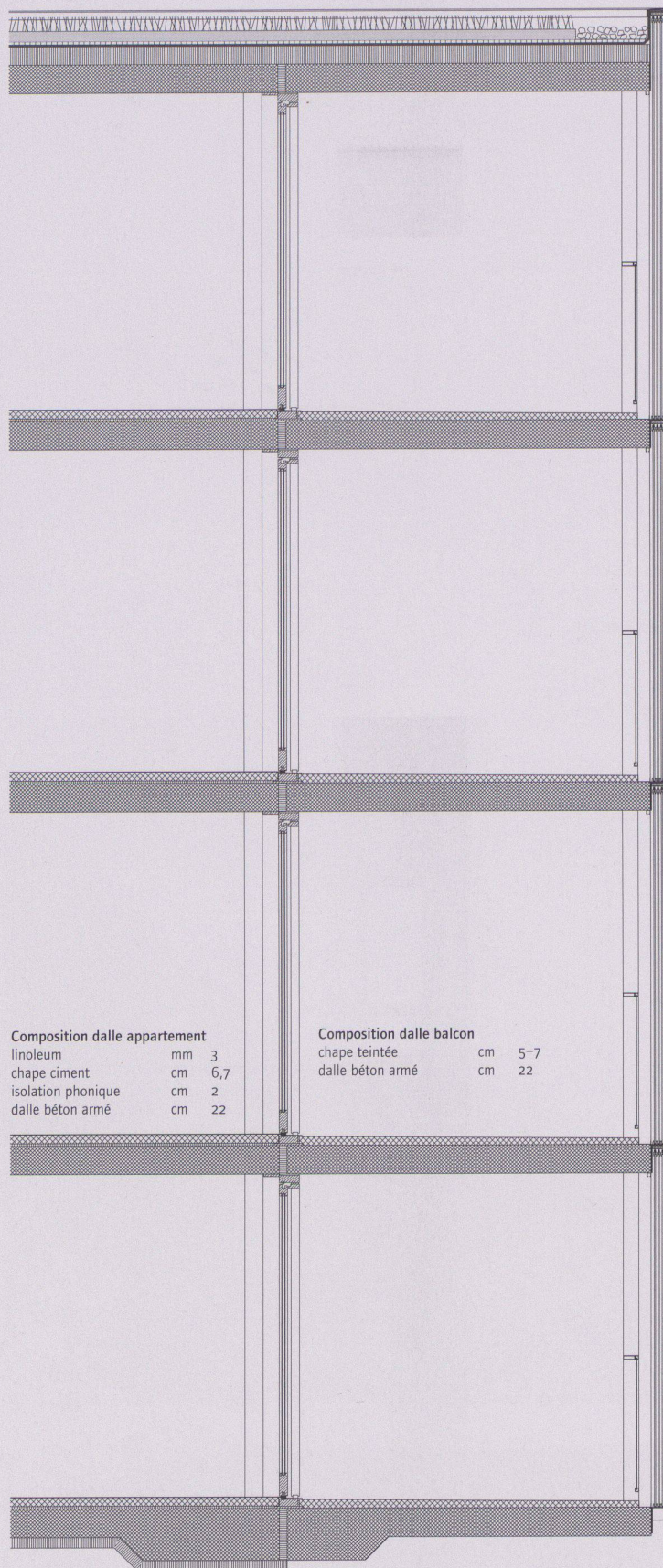


Plan rez-de-chaussée



Composition dalle toiture

végétalisation		
substrat	cm	8
couche drainante	cm	4
couche protectrice	cm	5
étanchéité	mm	5
isolation thermique	cm	14
dalle béton armé	cm	20

**Composition dalle appartement**

linoleum	mm	3
chape ciment	cm	6,7
isolation phonique	cm	2
dalle béton armé	cm	22

Composition dalle balcon

chape teintée	cm	5-7
dalle béton armé	cm	22

