

**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  
  
**Rubrik:** Werk-Material

### **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:** 18.04.2026

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

## Siedlung Hegianwandweg 28–36, Zürich

<b>Standort:</b>	Hegianwandweg, 8045 Zürich
<b>Bauherrschaft:</b>	FGZ Familienheim-Genossenschaft Schweighofstrasse 193, 8045 Zürich
<b>Architekten:</b>	EM2N Architekten ETH SIA Mathias Müller Daniel Niggli, Hardstrasse 219, 8005 Zürich
<b>Mitarbeit:</b>	Marc Holle, Wolfgang Kessler, Christoph Rothenhöfer, Christof Zollinger (Projektleitung)
<b>Bauingenieur:</b>	Tragwerk GmbH, Weingasse, 8910 Affoltern a. Albis
<b>Holzbauingenieure:</b>	Pirmin Jung, Grossweid 4, 6026 Rain Makiol + Wiederkehr, Industriestrasse 9, 5712 Beinwil a. See
<b>Landschaftsarchitekten:</b>	Zulauf Seippel Schweingruber, Baden
<b>Elektrische Planung:</b>	R + B Engineering GmbH, Zürich
<b>HL-Planung:</b>	Müller + Ruch, Zürich
<b>Sanitär-Planung:</b>	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 überdeck 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 Leyer), 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 1/2-Zi-Wohnungen  
 24 3 1/2-Zi-Wohnungen  
 29 4 1/2-Zi-Wohnungen  
 8 5 1/2-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 <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	GGF	6 700	m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche	UF	9 168	m <sup>2</sup>
Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	9 168	m <sup>2</sup>
Anrechenbare Fläche PBG §255	bgf	9 857	m <sup>2</sup>
Ausnutzungsziffer (Anrechenbare Fl. PBG/GSF)	az	0,76	

Rauminhalt SIA 116	RI	49 716	m <sup>3</sup>
Gebäudevolumen SIA 416	GV	41 143	m <sup>3</sup>

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

#### 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

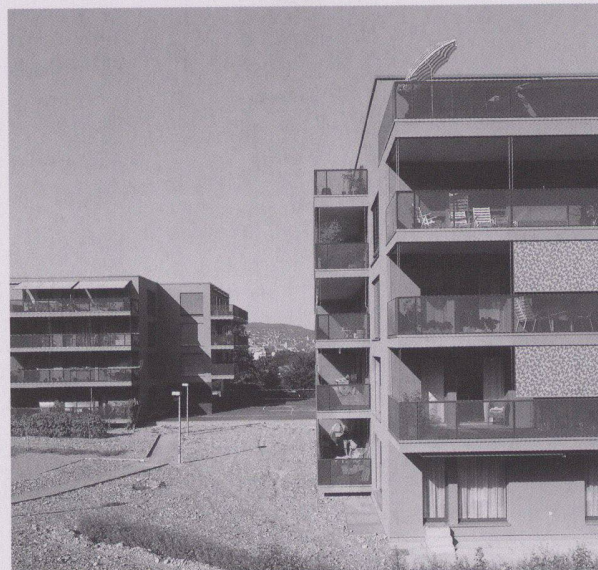
1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 116	Fr.	580.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	Fr.	700.-
3	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	Fr.	2 000.-
4	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	Fr.	164.-
5	Zürcher Baukostenindex (10/98=100) 4/2002		110.0

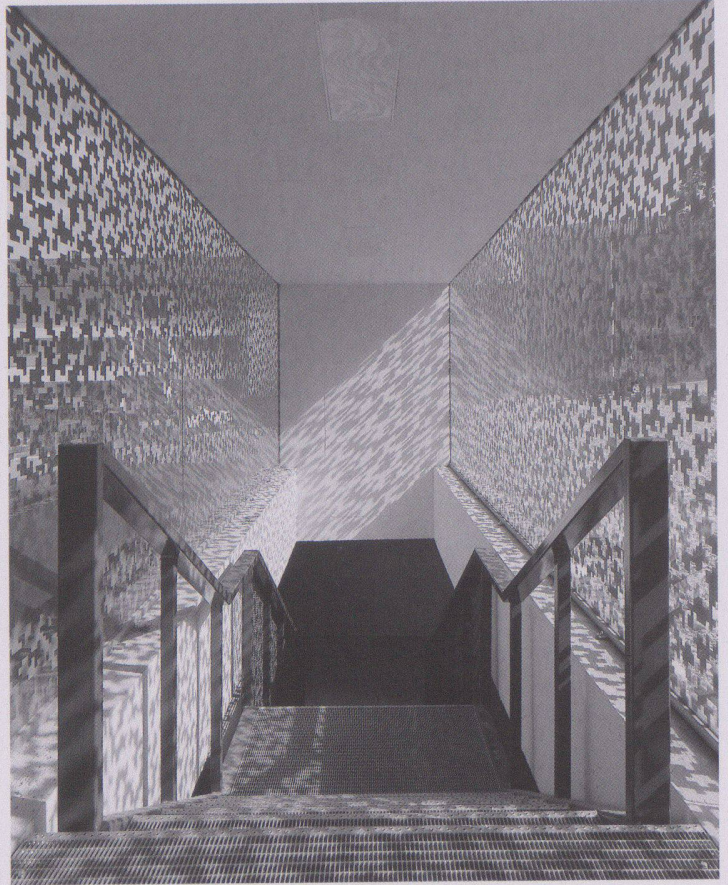
#### Bautermine

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



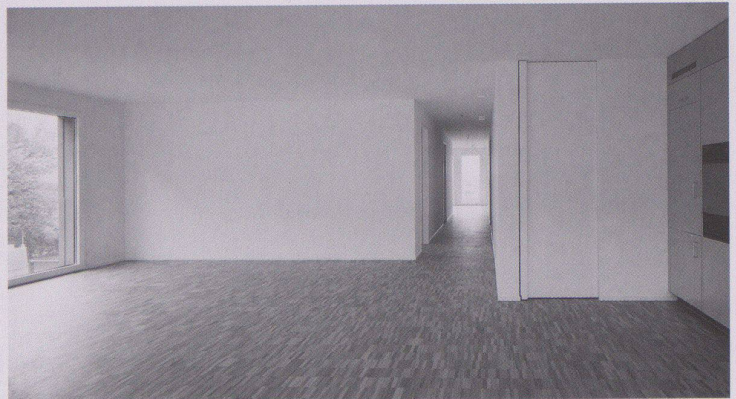


Einstellhalle und Aufgang zum Platz

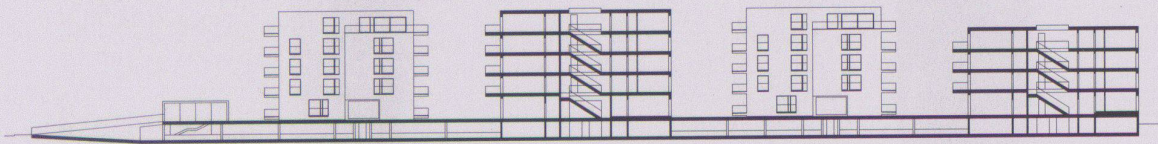




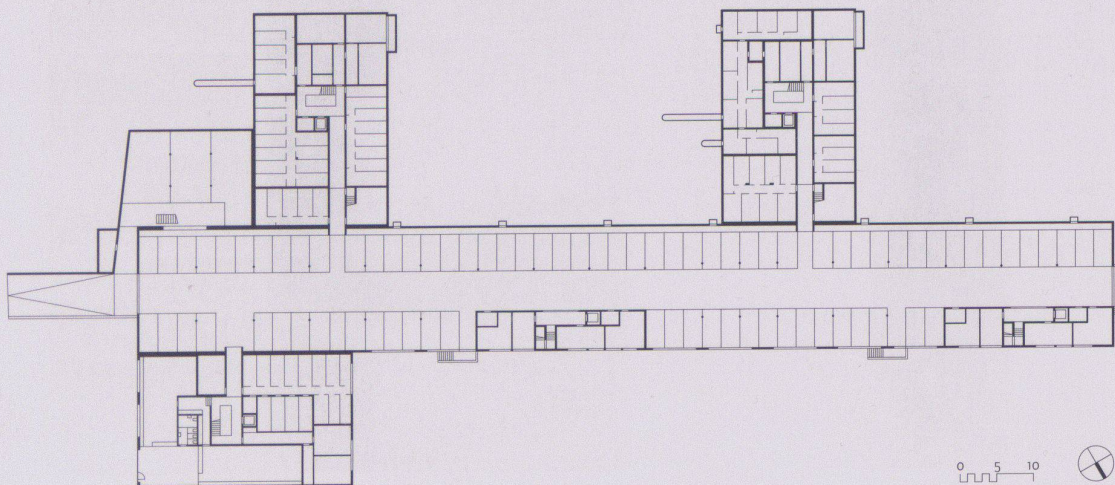
Eingangshalle



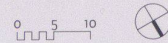
Wohnung: ohne und mit Zimmer

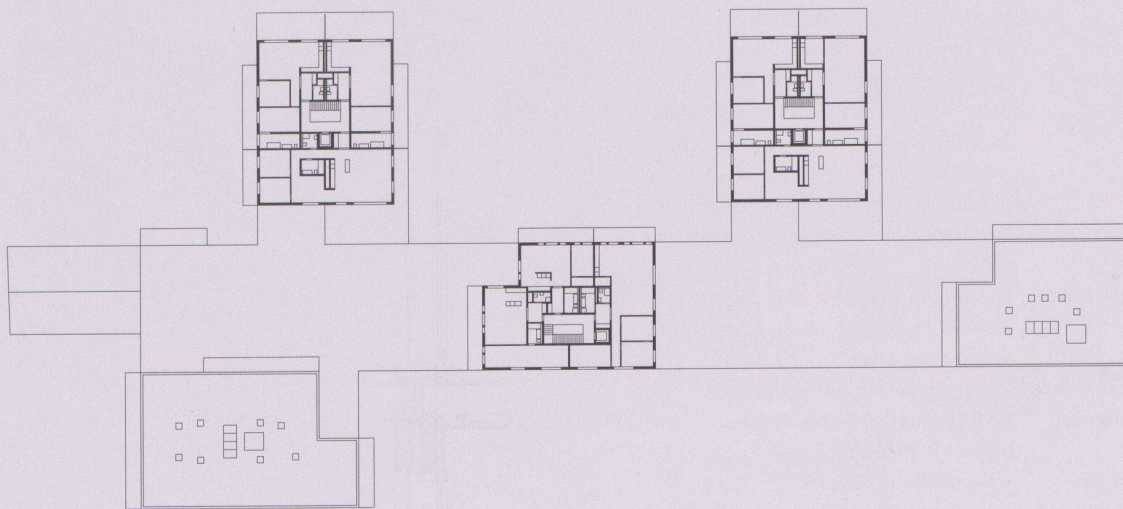


Längsschnitt

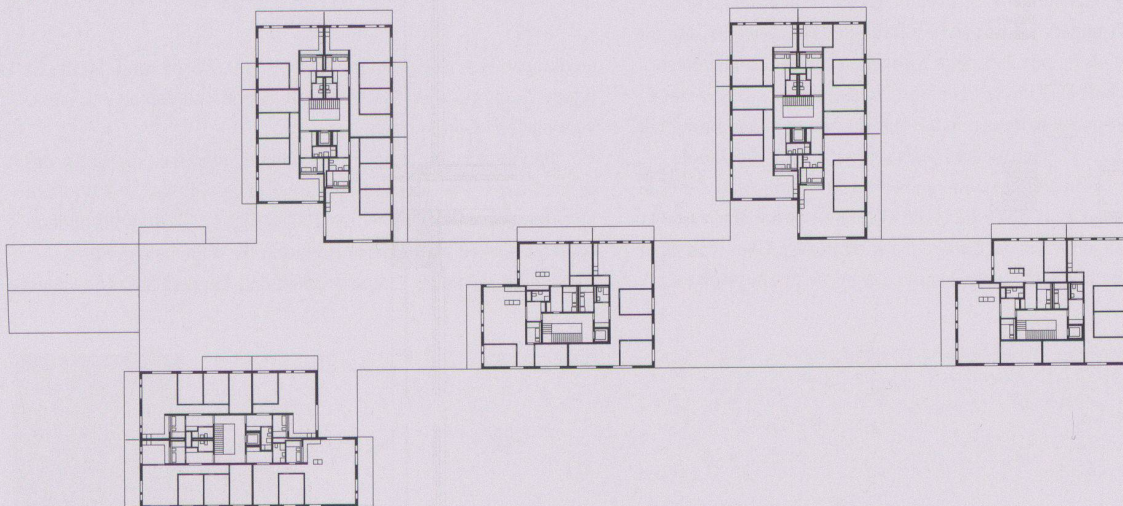


Grundriss UG

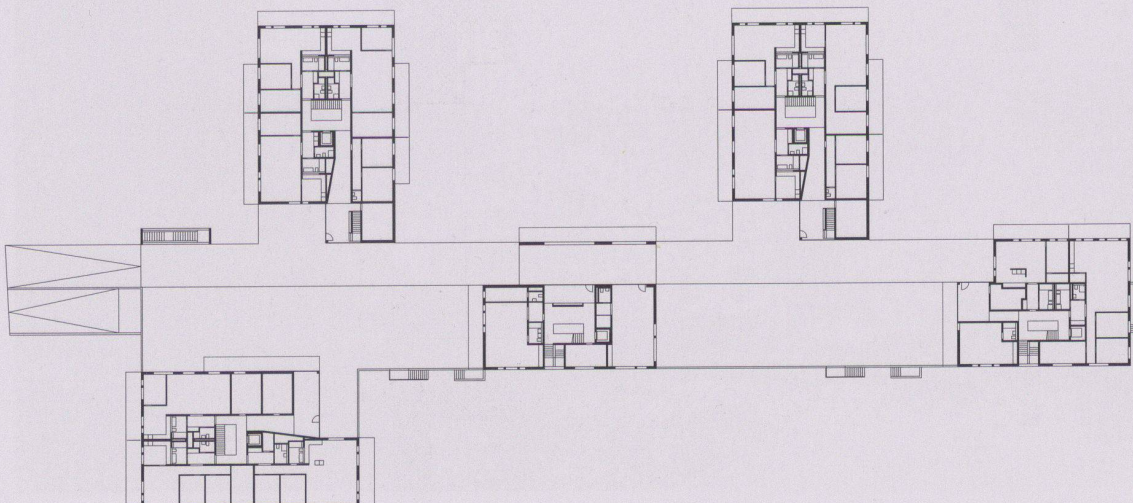




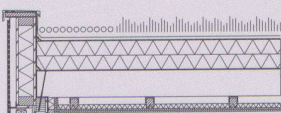
Grundriss Attika



Grundriss 1.-3. OG

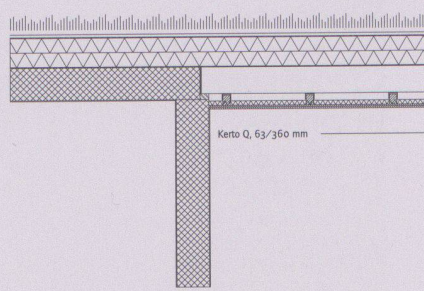


Grundriss EG

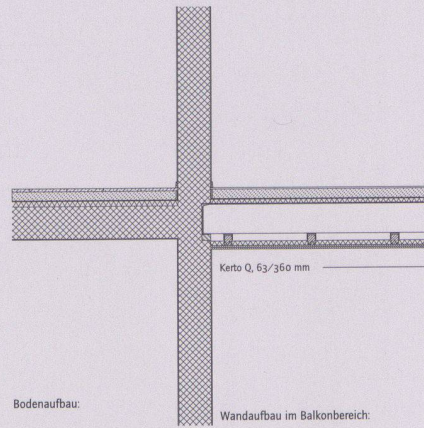


**Dachaufbau:**  
 Substrat, extensive Begrünung 8 cm  
 Drainagefolie 2 cm  
 Wasserisolation Polymerbitumendachbahn  
 Mineralwolleplatten im Gefälle 15-20 cm  
 Brettstapel 18 cm  
 Installationsebene  
 Mineralwolle 5 cm  
 Gipskartonplatten doppelt beplankt 2,5 cm  
 Weissputz

**Bodenaufbau:**  
 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



Kerto Q, 63/360 mm



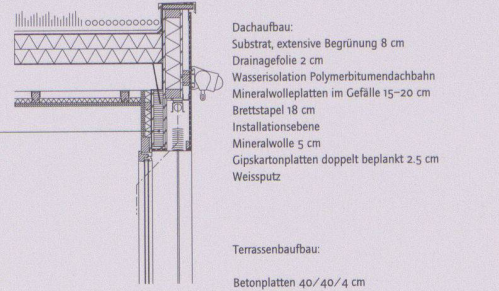
Kerto Q, 63/360 mm

**Bodenaufbau:**

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

**Wandaufbau im Balkonbereich:**

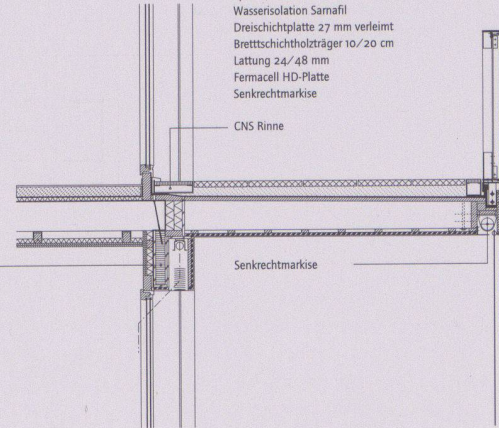
Fermacell HD-Platte  
 Hinterlüftung 4 cm  
 Windpapier  
 Beplankung Gipsfaserplatte 15 mm  
 Ständerkonstruktion ausgedämmt mit  
 Mineralfaserplatten 18 cm  
 Beplankung Gipsfaserplatte 15 mm  
 Dampfbremse  
 Installationsschicht 8 cm, 3 cm ausgedämmt  
 Gipskartonplatten doppelt beplankt 25 mm



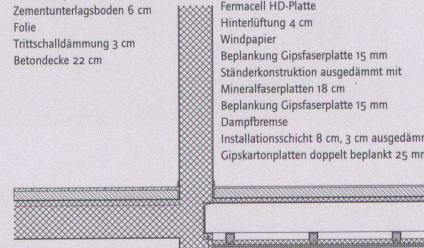
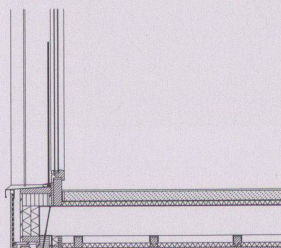
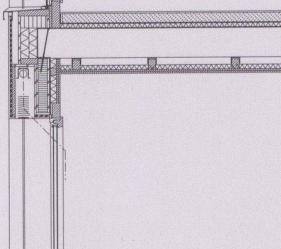
**Terrassenaufbau:**

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

CNS Rinne

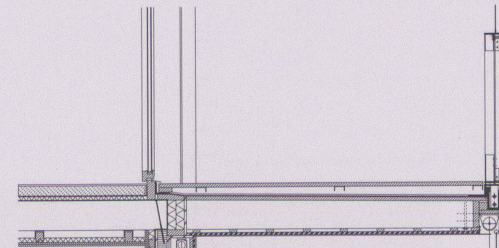


Senkrechtmarkise

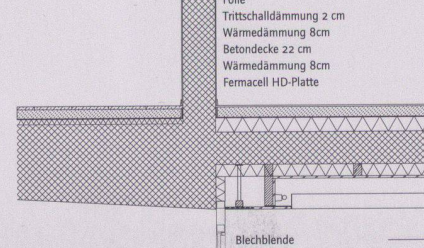
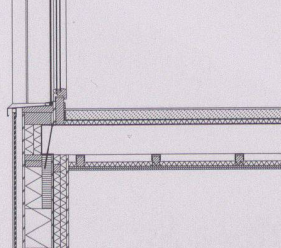


Kerto Q, 63/360 mm

Fließmörtel als Auflager



Senkrechtmarkise

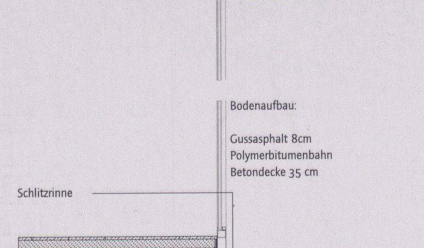


**Bodenaufbau:**

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

**Balkonbodenaufbau:**

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



Blechblende  
 Indirekte Beleuchtung

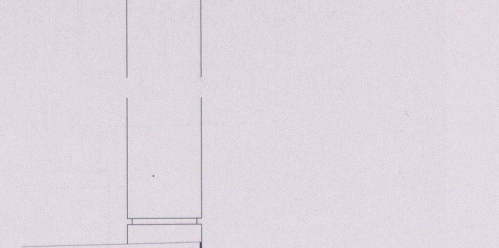
**Bodenaufbau:**

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

**Bodenaufbau:**

Gussasphalt 8cm  
 Polymerbitumenbahn  
 Betondecke 35 cm

Schlitzrinne



## 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

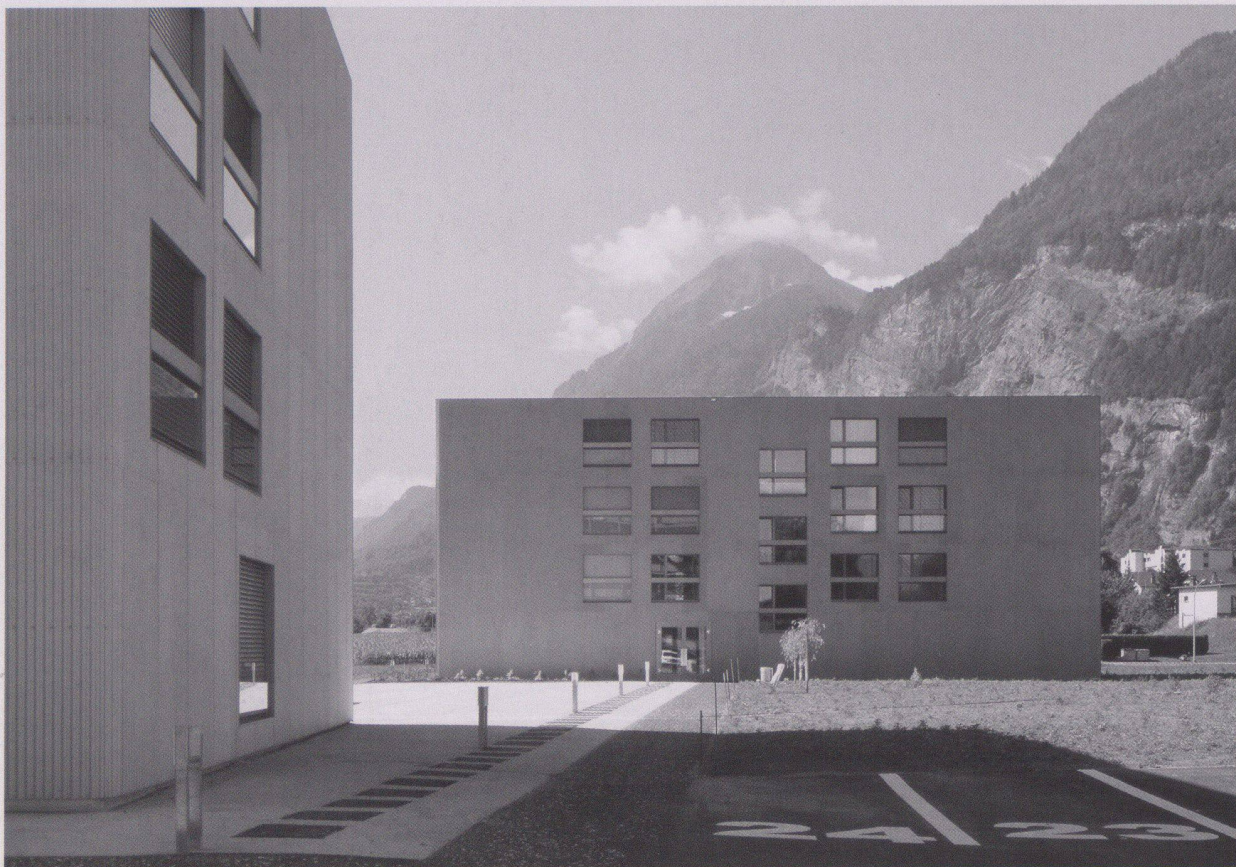
Le plan de quartier des Iles est issu d'une commande d'avant-projets à plusieurs architectes, organisée par la Bourgeoisie de St-Maurice, afin de planifier la mise en valeur de ses terrains. La parcelle mise à disposition est située dans la périphérie de St-Maurice, sur la plaine du Rhône, dans un tissu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

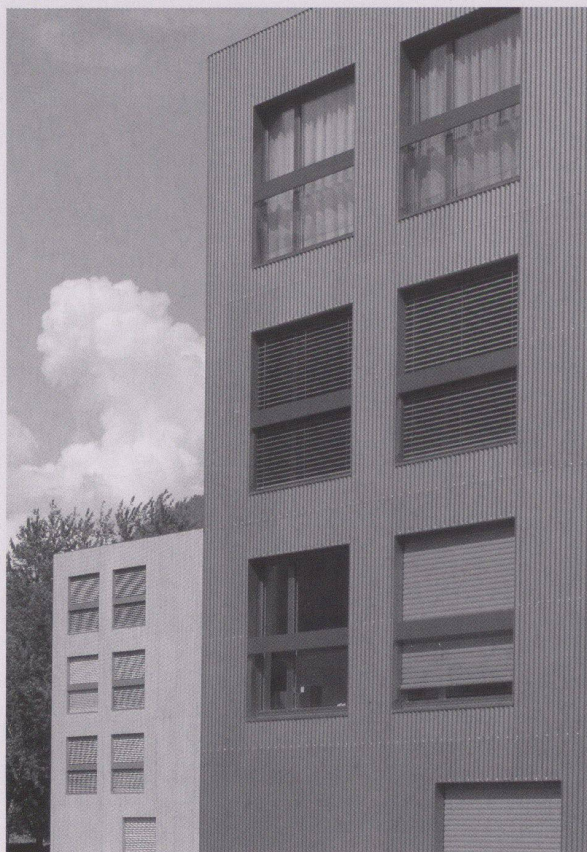
#### Programme

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

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

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

#### 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.-

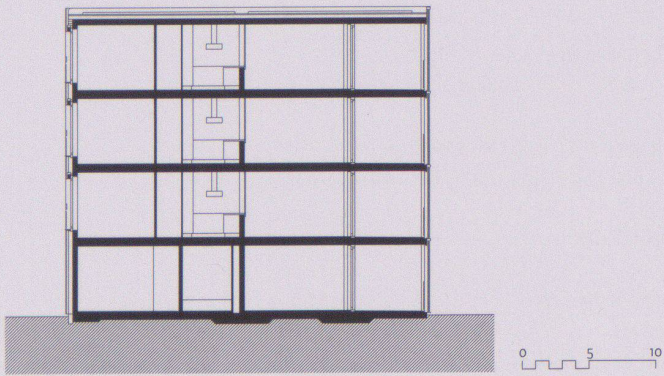
#### Valeurs spécifiques

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

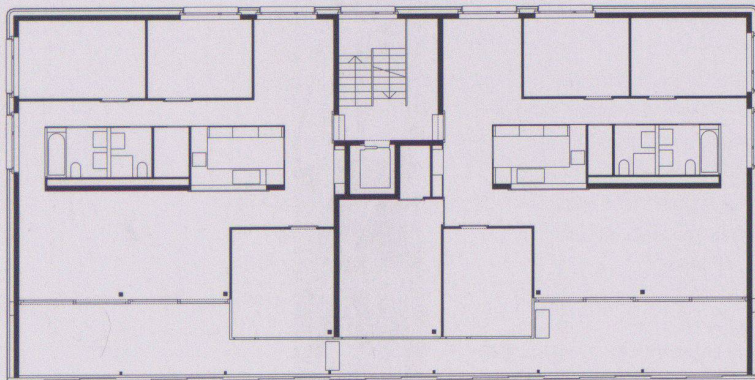
#### Délai de construction

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

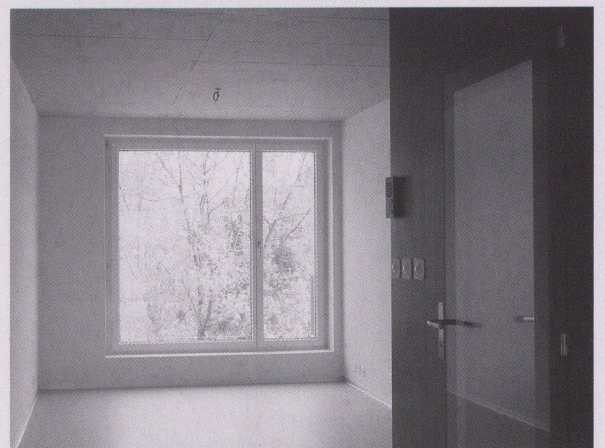
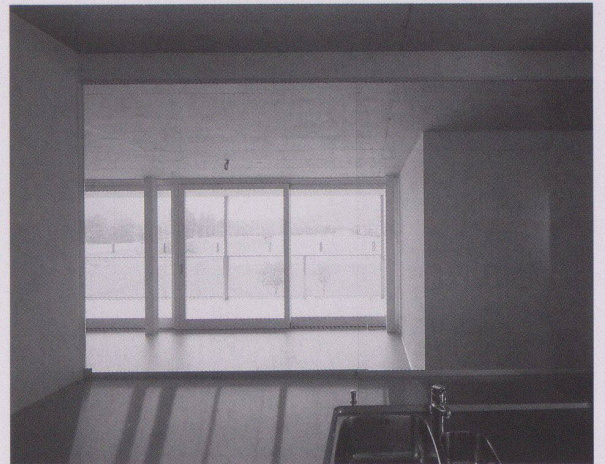
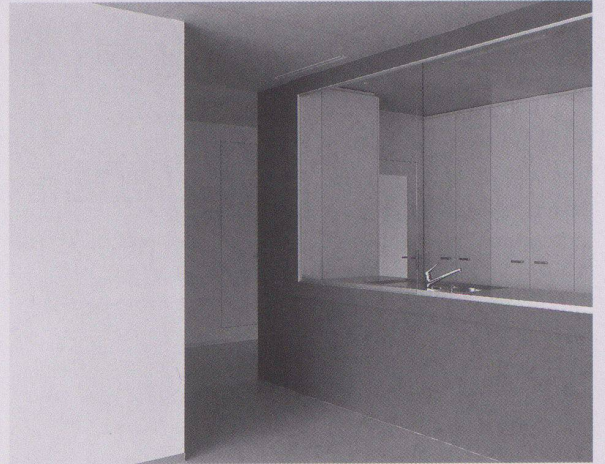
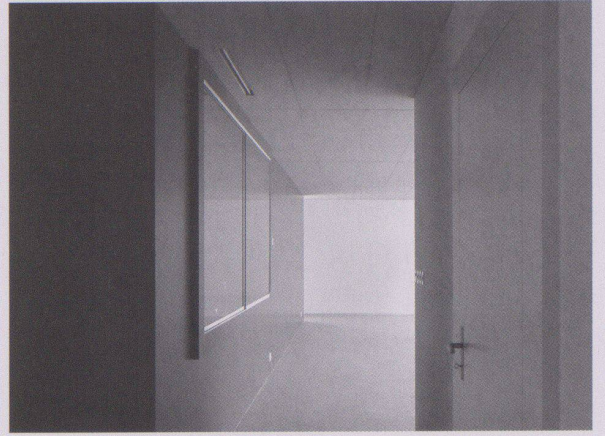
Coupe transversale



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

