

**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:** 15.01.2026

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

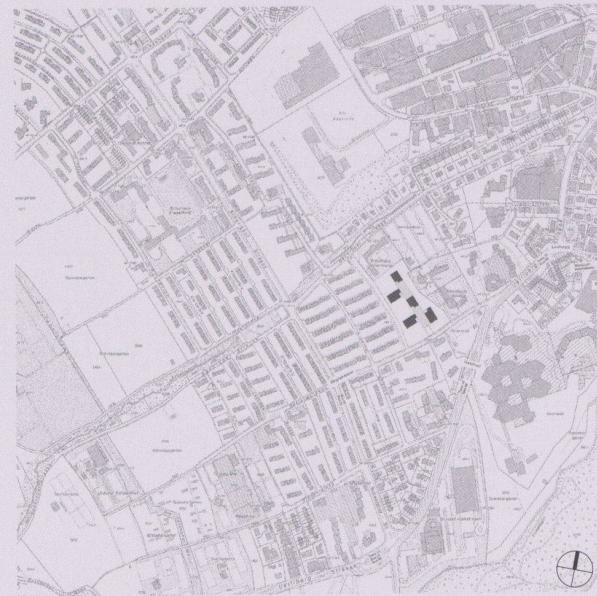
**Elektrische Planung:** R + B Engineering GmbH, Zürich

**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 besonen, reagieren die Gebäude je nach Lage in der Gesamtfigur allseitig verschieden. Alle Wohnungen sind übereck 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 Wohnungsrössze 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 Doppelkinder-
garten
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 Ort beton 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	$m^2$
			Siehe auch Beitrag in wbw 1-2   2004, S. 60
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: Geschosszahl 1 UG, 1 EG, 3 OG, 1 DG

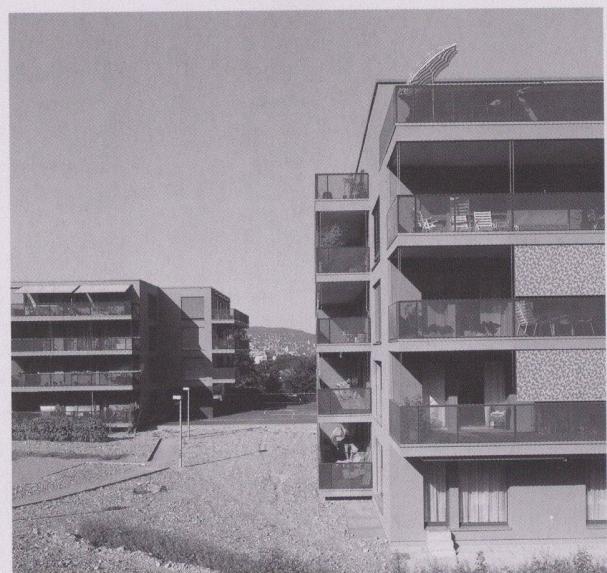
Geschossflächen GF	UG	4 267	$m^2$
	EG	2 156	$m^2$
	OG	7 185	$m^2$
	DG	796	$m^2$

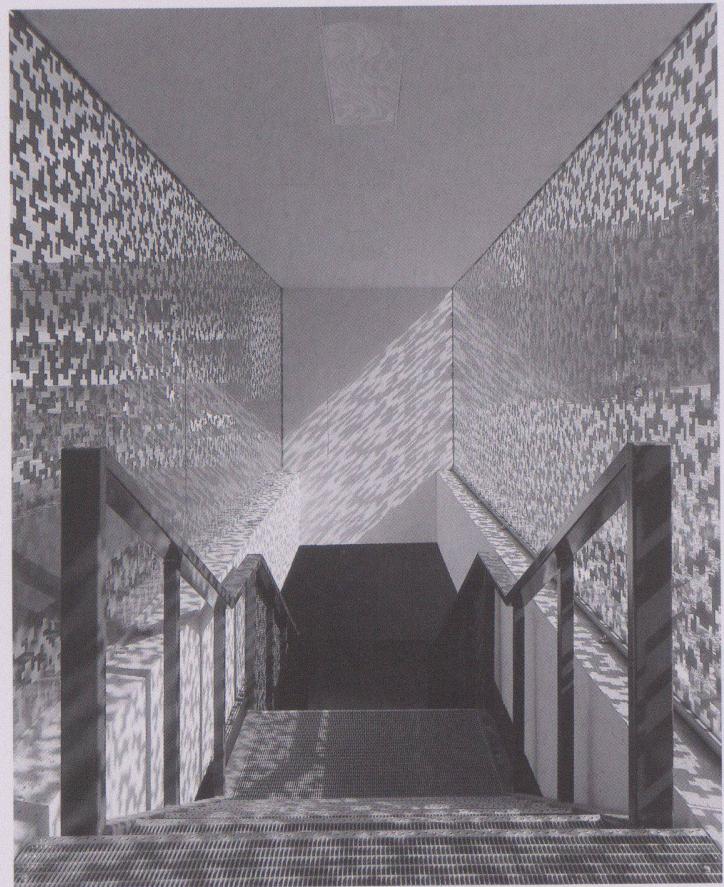
GF Total 14 404  $m^2$

Aussengeschossfläche AGF 2 318  $m^2$

Nutzflächen NF	z. B. Wohnen	8 280	$m^2$
	Kindergarten	223	$m^2$
	z. B. Garage	2 188	$m^2$

Bilder: Hannes Henz, Zürich



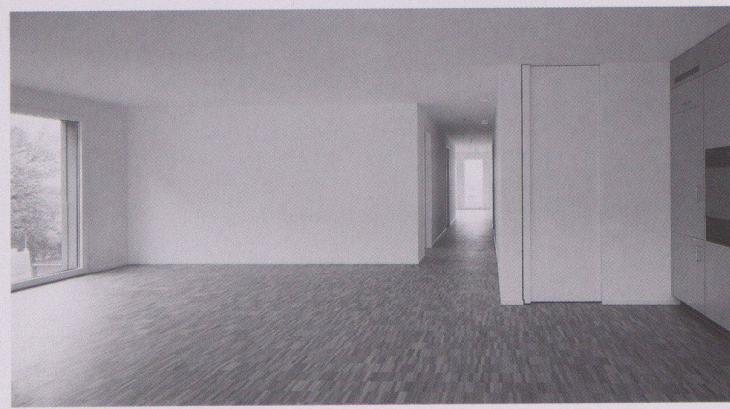


Einstellhalle und Aufgang zum Platz

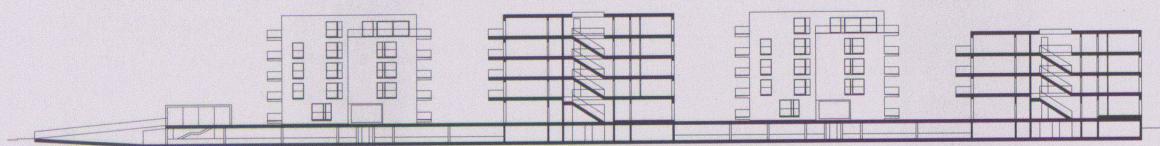




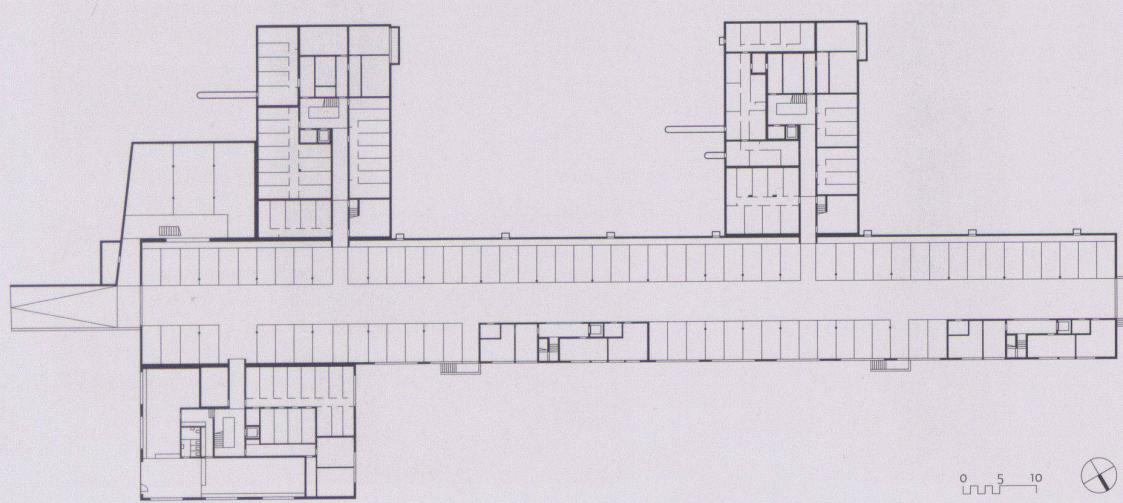
Eingangshalle



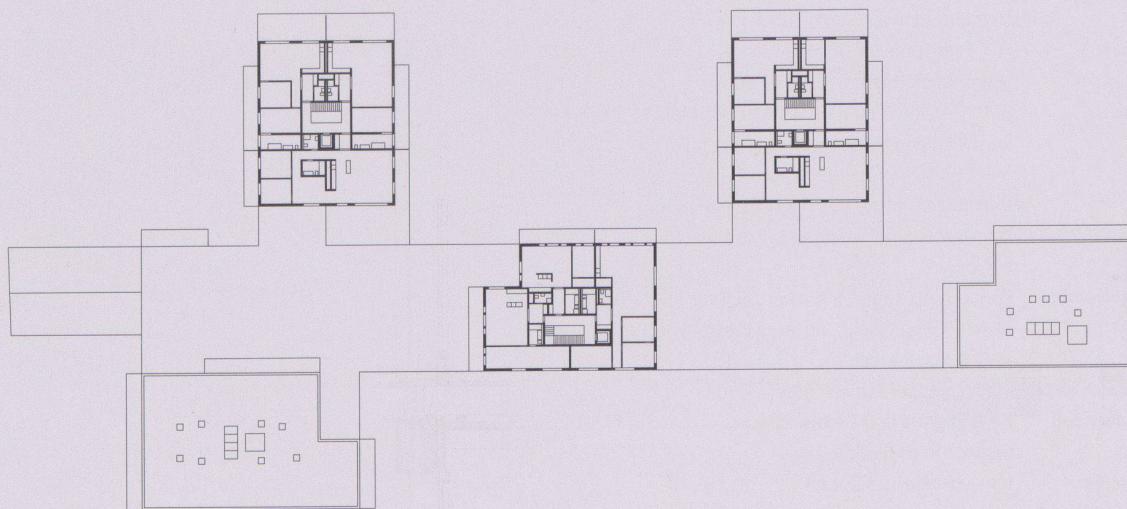
Wohnung: ohne und mit Zimmer



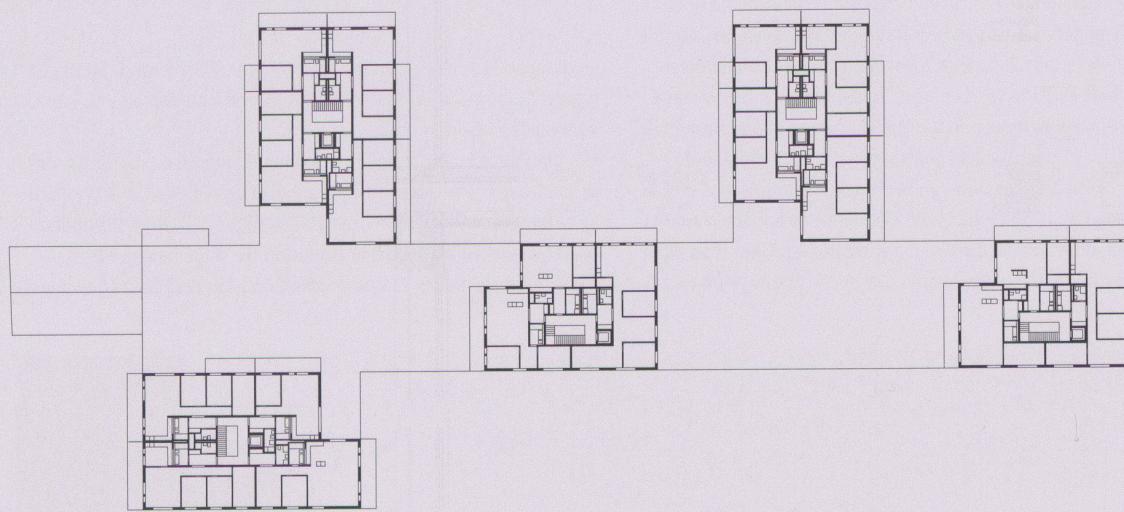
Längsschnitt



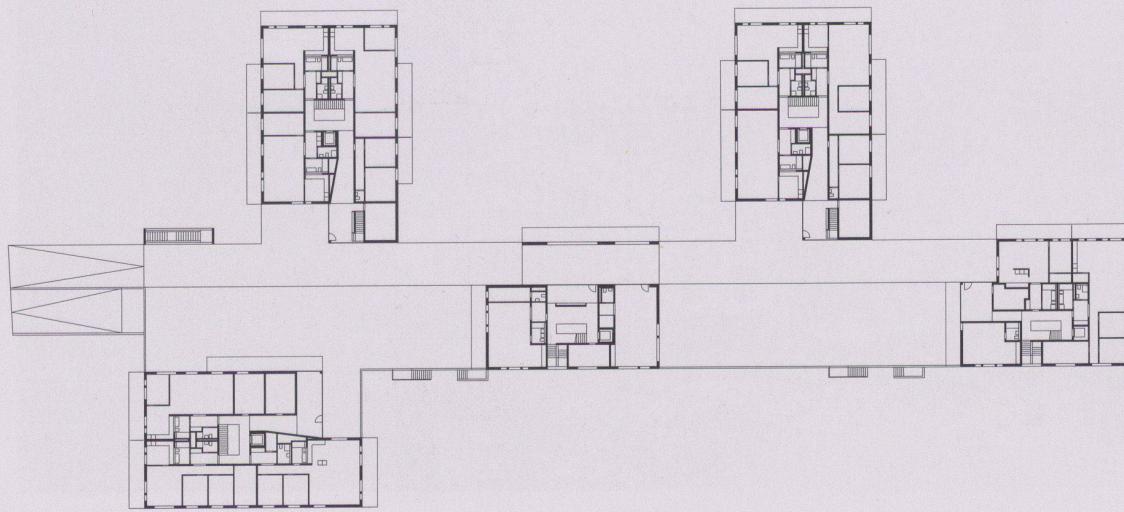
Grundriss UG



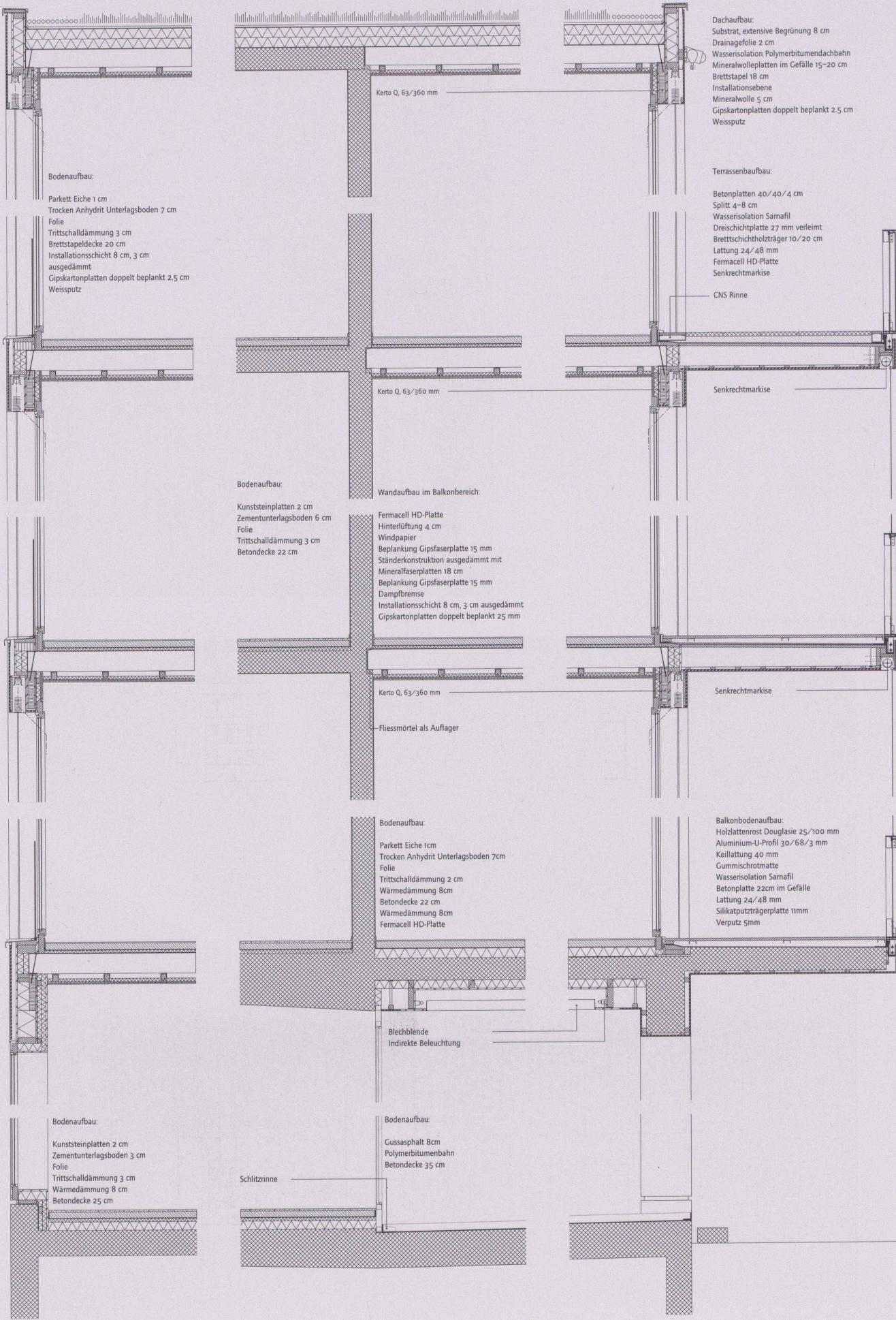
Grundriss Attika



Grundriss 1-3. OG



Grundriss EG



## Immeubles, Les Iles, St-Maurice, VS

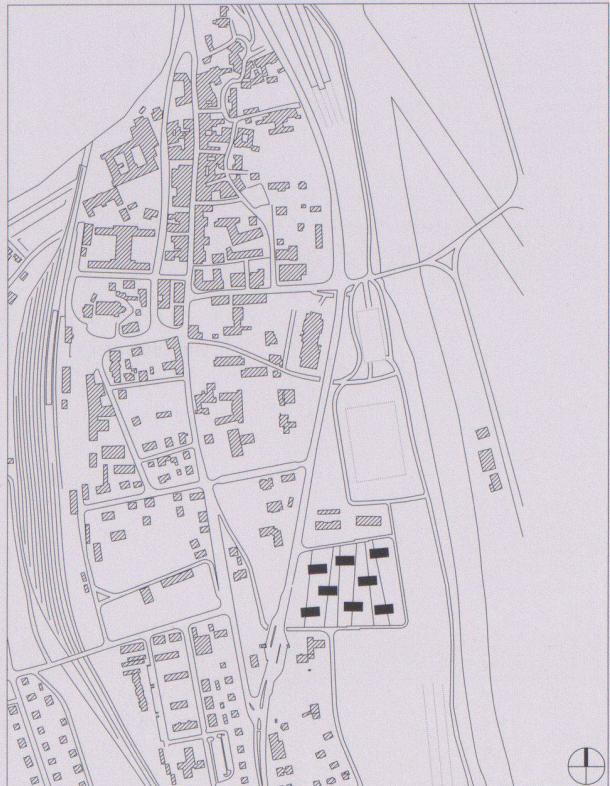
**Lieu:** Chemin des Iles 13 et 15, 1890 St-Maurice  
**Maître de l'ouvrage:** Noble Bourgeoisie de St-Maurice  
**Architecte:** Bonnard & Woeffray, Monthey  
**Collaborateur:** Laurent Savioz  
**Ingénieur civil:** Georges Rey-Bellet sa, St-Maurice  
**Spécialistes:** Tecnoservice Engeenering sa, ingénieur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

### Description du projet

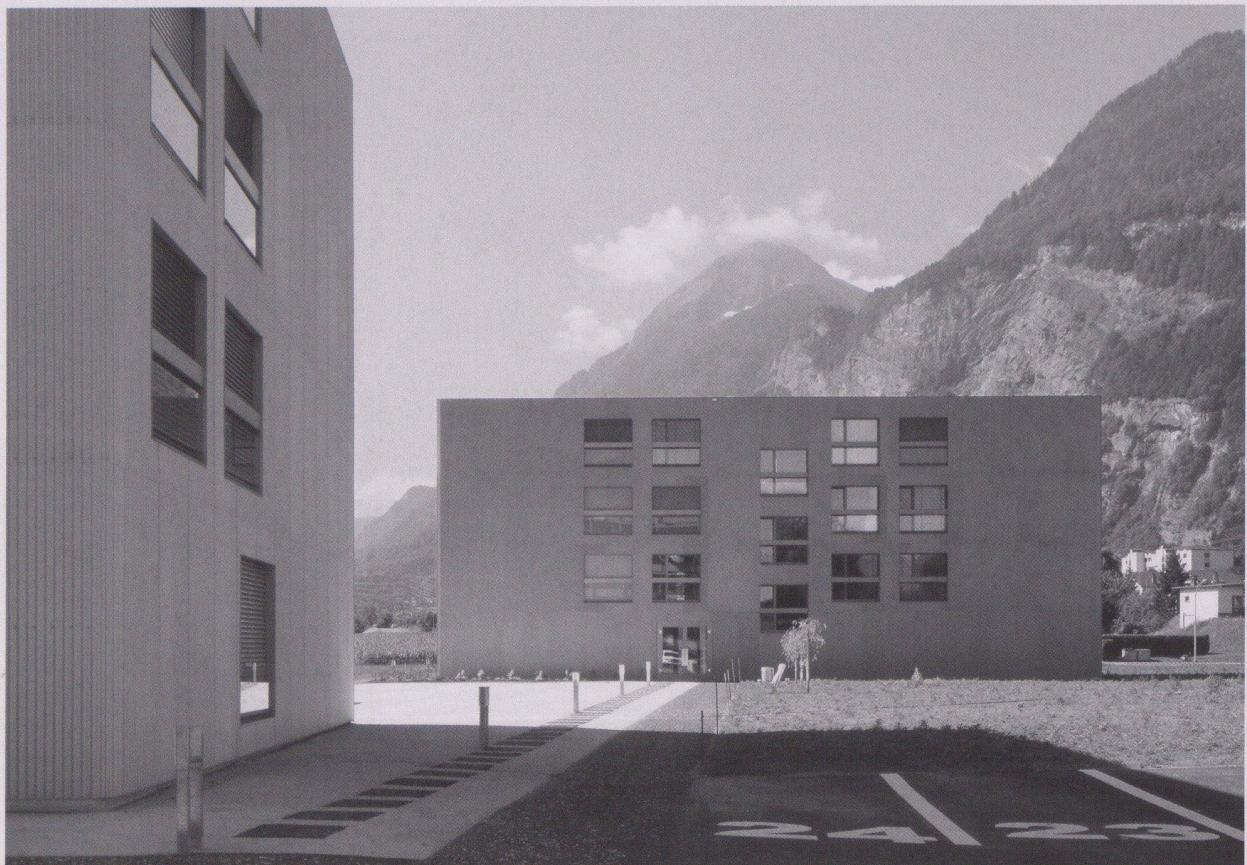
Le plan de quartier des Iles est issu d'une commande d'avant-projets à plusieurs architectes, organisée par la Bourgeoisie de St-Maurice, afin de planifier la mise en valeur de ses terrains. La parcelle mise à disposition est située dans la périphérie de St-Maurice, sur la plaine du Rhône, dans un tissu 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  $2\frac{1}{2}$  et  $3\frac{1}{2}$  pièces sur le sud, les locaux techniques au nord. A chaque étage, on trouve deux appartements, un  $4\frac{1}{2}$  et un  $5\frac{1}{2}$  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.

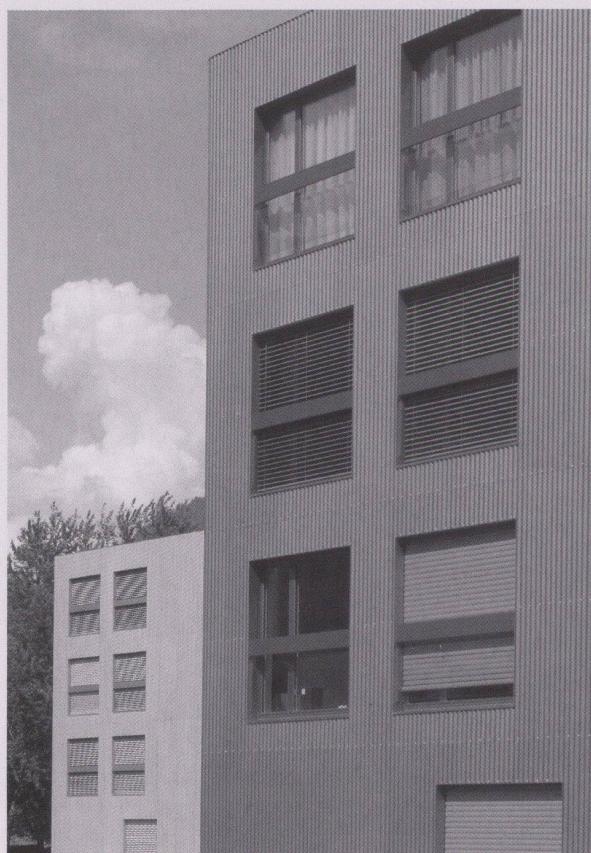
#### Programme

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	2120	m <sup>2</sup>
	Surface des abords aménagés	SAA	2120	m <sup>2</sup>
	Superficie d'étages brute	seb	1175	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		1265	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 décos	Fr.	19 000.-
1-9	Total	Fr.	2 888 000.-

2 Bâtiment

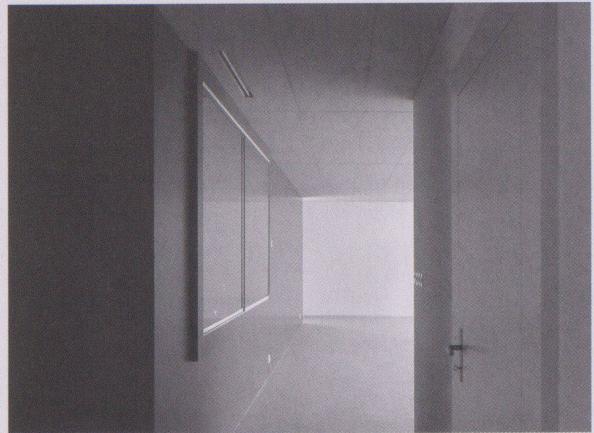
20	Excavation	Fr.	10 000.-
21	Gros-œuvre 1	Fr.	754 000.-
22	Gros-œuvre 2	Fr.	453 000.-
23	Installations électriques	Fr.	95 000.-
24	Chauffage, ventilation, cond. d'air	Fr.	126 000.-
25	Installations sanitaires	Fr.	241 000.-
26	Installations de transport	Fr.	47 000.-
27	Aménagements intérieurs 1	Fr.	317 000.-
28	Aménagements intérieurs 2	Fr.	291 000.-
29	Honoraires	Fr.	280 000.-

#### Valeurs spécifiques

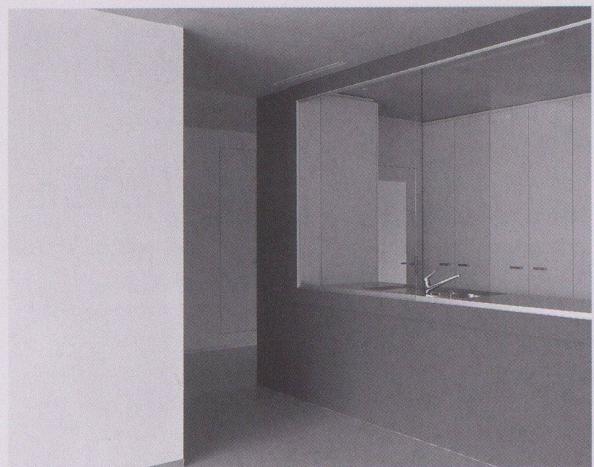
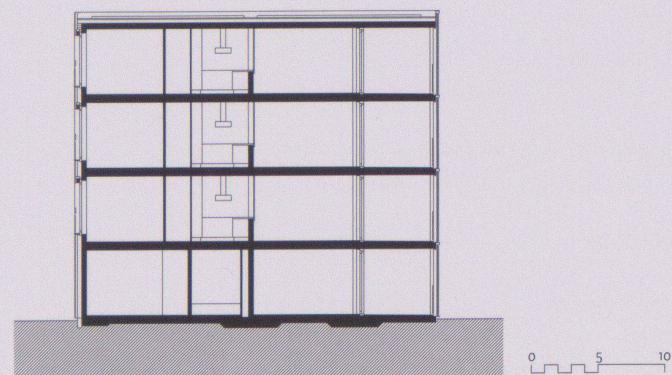
1	Coûts de bâtiment CFC 2/m <sup>3</sup> SIA 116	Fr.	552.-
2	Coûts de bâtiment CFC 2/m <sup>3</sup> VB SIA 416	Fr.	580.-
3	Coûts de bâtiment CFC 2/m <sup>2</sup> SP SIA 416	Fr.	2 066.-
4	Coûts d'aménagements ext. CFC 4/m <sup>2</sup> SAA SIA 416	Fr.	84.-
5	Indice de Zürich (4/1998=100)	4/2002	110.0

#### Délai de construction

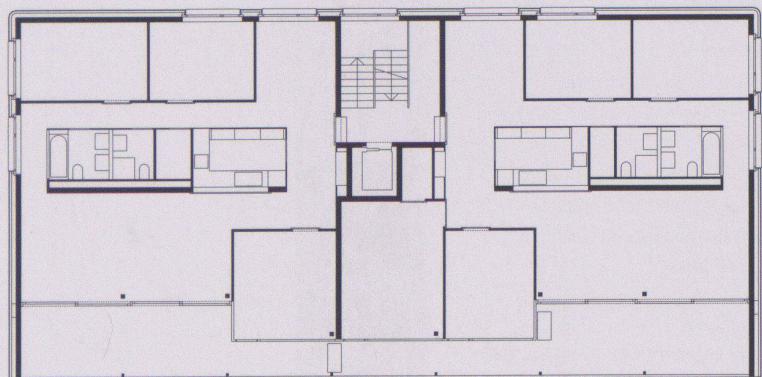
Concours d'architecture	juin 2000
Début de l'étude	janvier 2001
Début des travaux	mai 2002
Achèvement	mai 2003
Durée des travaux	12 mois



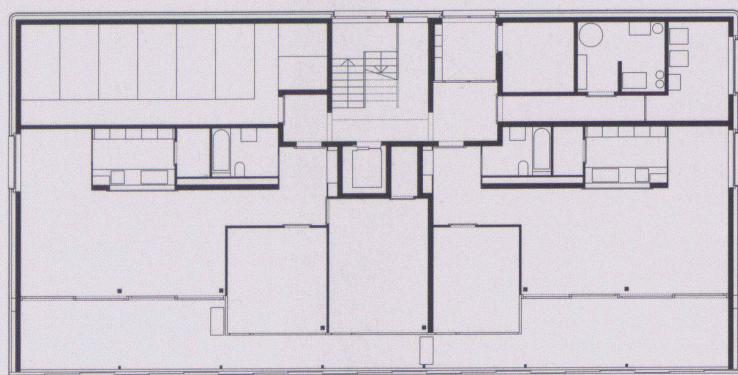
Coupe transversale



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

