

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 98 (2011)
Heft: 10

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: 29.04.2026

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

Alterszentrum Lanzeln, Stäfa, ZH

Standort: Bahnhofstrasse 58, 8712 Stäfa

Bauherrschaft: Gemeinde Stäfa

Generalplaner: Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA

Architektur: Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA

Bauingenieur: Aschwanden + Partner, Rüti

Bauphysik + Akustik: BAKUS, Zürich

Energie und Haustechnik: 3-Plan AG, Winterthur

Landschaftsplaner: Planetage gmbh, Zürich

Lichtplanung: Reflexion AG, Zürich

Fassadenplaner: Stäger + Nägeli AG, Zürich

Generalunternehmer: Arigon AG, Zürich



Situation

Projektinformation

Der Neubau des Alterszentrums Lanzeln in Stäfa sucht eine Identität für den Ort zwischen Bahngelände und Hauptstrasse. Das Gebäude nimmt die unregelmässigen Fluchten der Umgebungsbauten auf und klärt die fehlende Massstäblichkeit des Ortes. Durch die Aufteilung in zwei Volumen entsteht eine Anlage, die sich optimal in den Kontext einbindet. Die Eingangsebene übernimmt mit ihren öffentlichen Nutzungen die Funktion eines Quartierzentrums und unterstützt eine Stimmung der Offenheit und Transparenz. Die Erschliessung ist als fließender Innenraum gestaltet, der im Spiel von Enge und Weite eine wohnliche Identität erzeugt. Die hellen, grosszügigen Bewohnerzimmer verfügen alle über einen eigenen Aussenraum.

Raumprogramm

105 Alten- und 18 Pflegeplätze (inklusive Altbau)

Restaurant und Cafeteria (öffentlich)

«Raum der Stille» (Andacht)

Therapie- und Pflegeräume

Administration

Spitex

Konstruktion

Klare homogene Flächen gliedern die Fassade, kalt-warme Kontraste prägen die Materialisierung des Beton-Skelettbau für das neue Alterszentrum. Die städtische Fassade zur Strasse besteht aus einer hinterlüfteten Holzkonstruktion mit einer äusseren Verkleidung aus Glas. Vorfabrizierte Betonstirnelemente im Deckenbereich strukturieren als umlaufende Bänder das Gebäude. Grossformatige Fenster, vorgelagerte Balkone sowie ein aussenliegender Sonnenschutz mit Vertikalstoffstoren prägen die Bewohnerzimmer. In Kontrast zur klar strukturierten äusseren Hülle aus Glas sind die geschützten Fassadenbereiche der Balkone in Holz ausgebildet, was eine warme Grundstimmung schafft. Schiebeläden aus Glas bilden einen wirksamen Wind- und Wetterschutz für die Balkone. Durch den Gebrauch der Glasschieber und Stoffstoren entsteht ein im Tages- und Jahreszeitenverlauf wechselndes Bild des Hauses.



Bilder: Roger Frei

Gartenseite Ostflügel

Gebäudetechnik

Das Gebäude im Minergie-Standard verbindet hohen Komfort mit niedrigem Energieverbrauch, tiefen Kosten und geringem Flächenverbrauch. Statt High-Tech stehen passive Massnahmen, solare Gewinne und optimal aufeinander abgestimmte Komponenten im Vordergrund (Solarkollektoren, Erdwärmesonden, kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung). Durch die konsequente Systemtrennung besteht eine langfristige Flexibilität.

Organisation

Auftragsart: Studienauftrag mit Präqualifikation, 1. Preis 2004
 Auftraggeberin: Gemeinde Stäfa
 Projektorganisation: Generalplaner-Mandat

5	Baunebenkosten	262 500.-	0.8%
9	Ausstattung	1 007 050.-	3.0%
1-9	Erstellungskosten total	33 551 950.-	100.0%
2	Gebäude	29 339 200.-	100.0%
20	Baugrube	710 200.-	2.4%
21	Rohbau 1	5 375 200.-	18.3%
22	Rohbau 2	4 696 500.-	16.0%
23	Elektroanlagen in BKP 3	2 045 500.-	7.0%
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	2 112 100.-	7.2%
25	Sanitäranlagen	1 659 200.-	5.7%
26	Transportanlagen	380 900.-	1.3%
27	Ausbau 1	4 391 700.-	15.0%
28	Ausbau 2	2 749 000.-	9.4%
29	Honorare	5 218 900.-	17.8%

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück:

GSF	Grundstücksfläche	6 344 m ²	
GGF	Gebäudegrundfläche	2 534 m ²	
UF	Umgebungsfläche	3 810 m ²	
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	3 800 m ²	
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	10 m ²	

Gebäude:

GV	Gebäudevolumen SIA 416	35 531 m ³	
GF	Bodenkanal	109 m ²	
	Gartengeschoss	2 537 m ²	
	EG	2 543 m ²	
	1. OG	2 303 m ²	
	2. OG	2 303 m ²	
	3. OG	1 152 m ²	
	DG	237 m ²	
GF	Grundfläche total	11 184 m ²	100.0%
NGF	Nettogeschossfläche	10 023 m ²	89.6%
KF	Konstruktionsfläche	1 160 m ²	10.4%
NF	Nutzfläche total	7 328 m ²	65.5%
	Dienstleistung	823 m ²	
	Wohnen	2 898 m ²	
	Betriebsräume	773 m ²	
	Nebenräume/Technik	2 755 m ²	
	externe Dienstleistung	80 m ²	
VF	Verkehrsfläche	2 262 m ²	20.2%
FF	Funktionsfläche	434 m ²	3.9%
HNF	Hauptnutzfläche	6 526 m ²	58.4%
NNF	Nebennutzfläche	802 m ²	7.1%

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	826.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2 623.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	209.-
4	Zürcher, resp. Genfer Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2007	106.2

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

Gebäudekategorie und Standardnutzung:

Energiebezugsfläche	EBF	10 218 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	0.87
Heizwärmebedarf bei Standardluftwechsel	Q _h	87.0 MJ/m ² a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		81%
Wärmebedarf Warmwasser	Q _{ww}	49.3 MJ/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C		35°C
Stromkennzahl gemäss SIA 380/4: total	Q	22.0 kWh/m ² a
Stromkennzahl: Wärme	Q	0 kWh/m ² a

Bautermine

Wettbewerb: August 2004
Planungsbeginn: Januar 2005
Baubeginn: Dezember 2006
Bezug: 1. Etappe Juni 2008, 2. Etappe März 2010
Bauzeit: 15 Monate/9 Monate

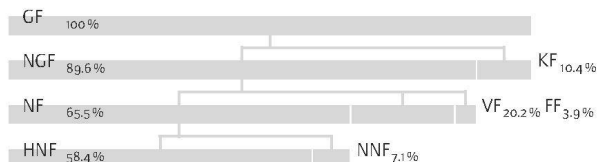
Siehe auch Beitrag in wbw 10 | 2011, S. 51

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6%) in CHF

BKP

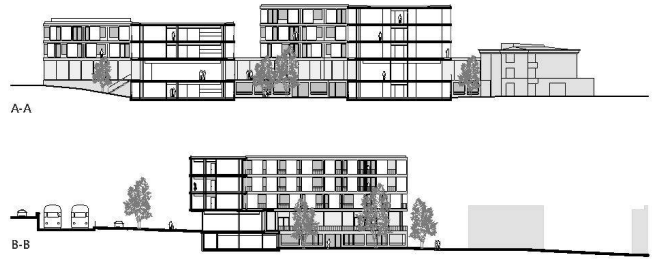
1	Vorbereitungsarbeiten	946 900.-	2.8%
2	Gebäude	29 339 200.-	87.4%
3	Betriebskosten (kont. Lüftung)	1 200 700.-	3.6%
4	Umgebung	795 600.-	2.4%



Eingangsfassade

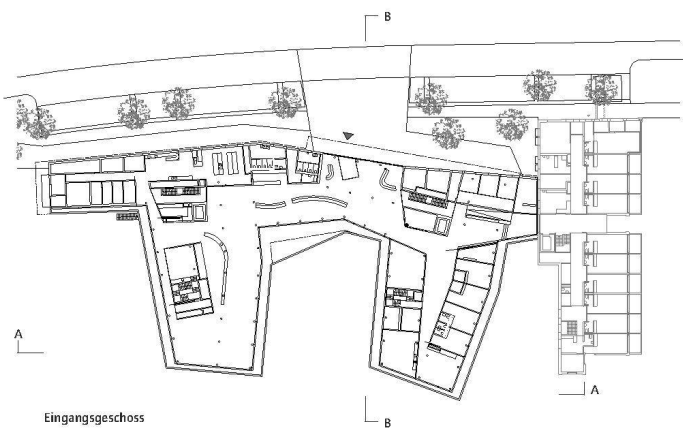


Balkon mit Seesicht

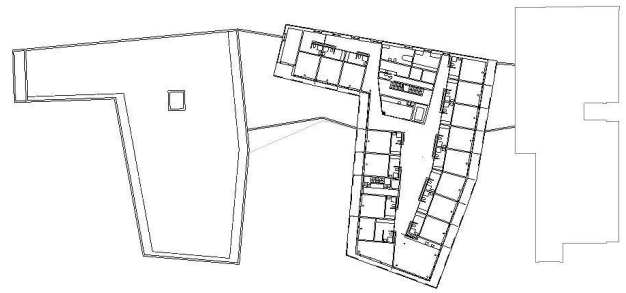


A-A

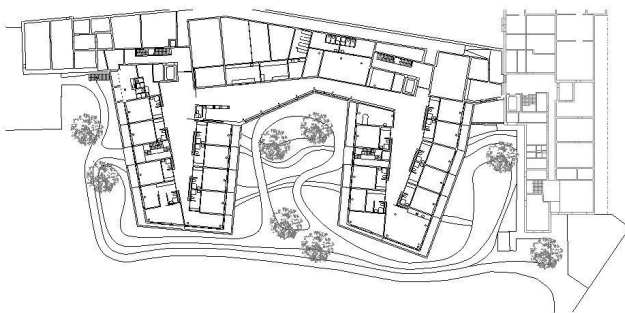
B-B



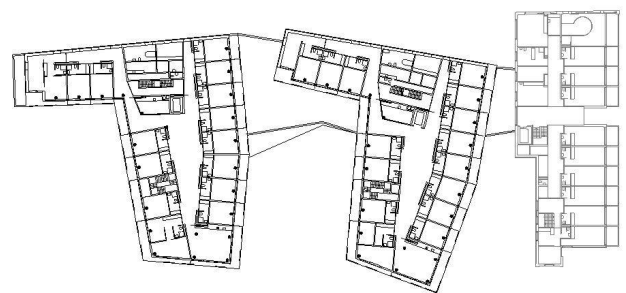
Eingangsgeschoss



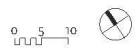
3. Obergeschoss



Gartengeschoss



1.-2. Obergeschoss

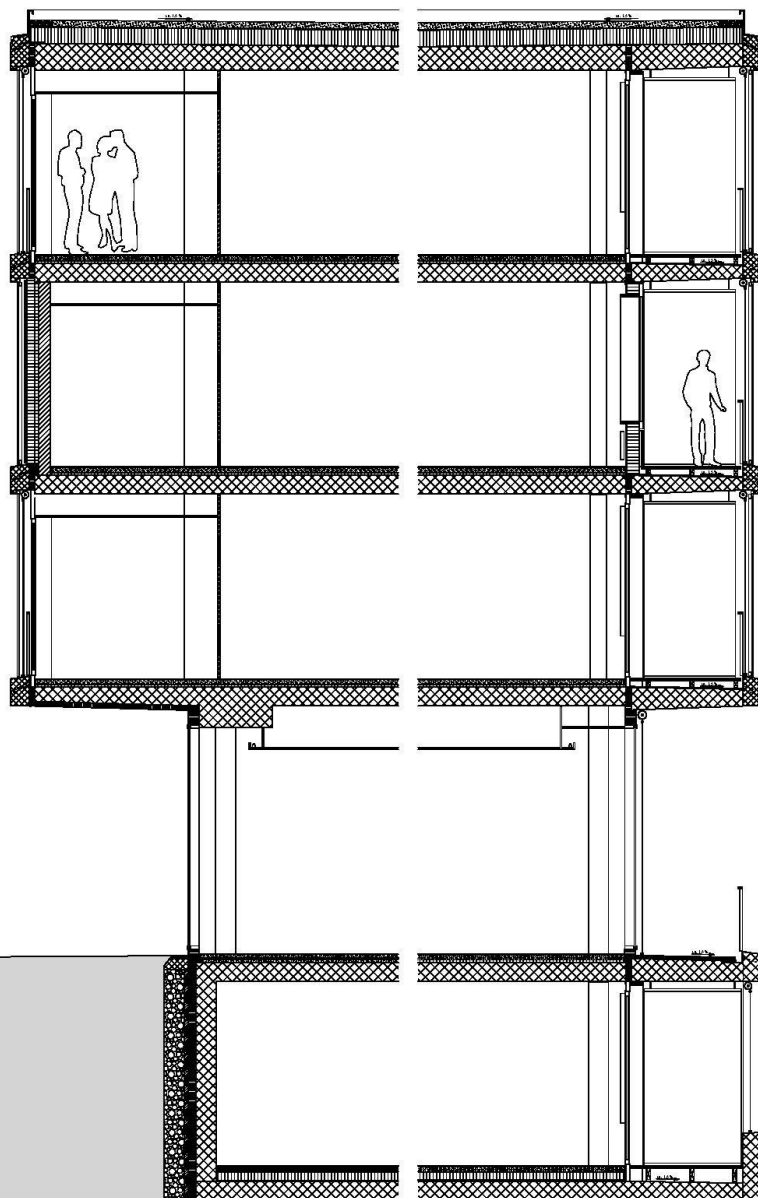




Balkon zum Hof



Raum der Stille



Dachaufbau

- Substrat, extensive Begrünung 100 mm
- Bauschutzmatte -
- Vlies 200 g/m²
- Polymerbitumenbahn, 2-lagig 10 mm
- Wärmedämmung EPS 30, 30 kg/m², 240 mm
- Dampfsperre (EP 4) 5 mm
- Betondecke Stahlbeton, OK im Gefälle 240-400 mm
- Weissputz gestrichen 10 mm

Glas-Schiebeelemente mit eingefärbtem Glas Pilkington «Optifloat bronze» Metallrahmen einbrennlackiert

Bodenaufbau 2. OG-3. OG Zimmer

- Bodenbelag (Parkett) 10 mm
- Zementunterlagsboden 80 mm
- Trennlage PE-Folie -
- Wärmedämmung (Polystyrol exp.) 20 mm
- Trittschalldämmung (Isover PS 81) 20 mm
- Betondecke Stahlbeton 280 mm
- Weissputz gestrichen 10 mm

Balkontrennwände aus VSG mit Klarsichtfolie Metallbefestigungsteile einbrennlackiert

Bodenaufbau 1. OG-3. OG Balkon

- Lärchenholzrost, verdeckt verschraubt 25 mm
- Unterkonstruktion auf Neoprenlager 90-120 mm
- Vlies 800g/m² 5 mm
- Polymerbitumenbahn, 2-lagig (1 x EGV3, 1 x EP4 WF) 10 mm
- Betonplatte, Stahlbeton, OK und UK im Gefälle 190-280 mm
- Untersicht Sichtbeton, farbig lasiert

Pfostenriegel – Fassade in Glas-Metall Vertikale Fugenausbildung mit Silikon Verglasung von aussen eingesetzt

Bodenaufbau EG Eingang

- Bodenbelag (Bodardo) 5 mm
- Zementunterlagsboden ohne Bodenheizung (Thermorapit) -
- Trennlage PE-Folie -
- Trittschalldämmung (Isover PS 81) 20 mm
- Trennlage PE-Folie -
- Styrobeton 55 mm
- Betondecke Stahlbeton 280 mm
- Weissputz gestrichen 10 mm

Bodenaufbau Gartengeschoss Zimmer

- Bodenbelag (Parkett) 10 mm
- Zementunterlagsboden 80 mm
- Trennlage PE-Folie -
- GO-PF Super Dämmpl., glasvlieskasch. 120 mm
- Trittschalldämmung (Isover PS 81) 20 mm
- Feuchtigkeitsabdichtung (ROBIT) -
- Bodenplatte Stahlbeton 300 mm



Résidence et Domaine Le Littoral, Bevaix, NE

Lieu: Chemin des Chapons des Prés 2, 2022 Bevaix
Maître de l'ouvrage: FidFund Management SA
Architecte: GeninascaDelefortrie SA; Collaborateurs: Philippe von Bergen, Valérie Mathez, Angelo Melcarne
Réalisation: Karl Steiner SA (entreprise totale)
Ingénieur civil: Sancha SA, Yverdon-les-Bains
Ingénieur cvs: Weinmann-Energies SA, Echallens
Ingénieur e: Betelec SA, Neuchâtel
Ingénieur acoustique: Gilbert Monay, Lausanne



Situation

Informations sur le projet

La confrontation liée à la nécessité de réaliser un programme médical d'envergure dans un lieu marqué par l'histoire est à l'origine de la démarche du projet. En effet, comment concilier l'échelle de la nouvelle réalisation avec les présences du parc du château de Bevaix et du chalet réalisé par Camille de Chambrier en 1870? La réponse tient en un projet architectural articulé de manière à composer avec la végétation existante et le bâti protégé. La plasticité de l'ensemble est renforcée par le traitement des percements et par la couleur blanche choisie pour les façades. A l'intérieur, la qualité spatiale dégagée par le parti rend l'efficacité typologique retenue plus domestique.

Programme d'unité

Le projet comprend un EMS de 59 lits et un HGS de 16 appartements, 12 places de parcs intérieures et 19 places de parc extérieures

Construction

Construction traditionnelle avec murs porteurs en maçonnerie ou béton armé, isolations périphérique et crépis minéral. Dalle béton armé. Galandage plâtre.

Technique

Chauffage: Production de chaleur gaz.
 Distribution de chaleur par le sol avec vanne de réglage par chambre.
 Ventilation EMS: Système de ventilation mécanique contrôlée pour la cuisine et salle à manger ainsi que les chambres et les coursives.
 Ventilation naturelle pour les autres locaux. Ventilation HGS: Système de ventilation dans les salles de bain (extraction), ventilation naturelle pour les autres locaux.



Façade principale avec entrée de la résidence

Quantités de base selon SIA 416 (2003) SN 504 416

Parcelle:

ST	Surface de terrain	15 921 m ²
SB	Surface bâtie	1 655 m ²
SA	Surface des abords	14 266 m ²
SAA	Surface des abords aménagés	3 205 m ²
SAN	Surfaces des abords non aménagés	11 061 m ²

Bâtiment:

VB	Volume bâti SIA 416	20 886 m ³
SP	ss non chauffé	1 008 m ²
	rez inférieur	1 104 m ²
	rez supérieur	1 552 m ²
	1 ^{er} étage	1 575 m ²
	2 ^e étage	1 575 m ²
SP	Surface de plancher totale	6 814 m ²
	Surface de plancher chauffé totale	5 806 m ² 100.0 %
SPN	Surface de plancher nette	4 936 m ² 85.0 %
SC	Surface de construction	870 m ² 15.0 %
SU	Surface utile	3 675 m ² 63.3 %
	Services	821 m ²
	Habitation	2 760 m ²
	Bureaux	94 m ²
SD	Surface de dégagement	1 174 m ² 20.2 %
SI	Surface d'installations	87 m ² 1.5 %
SUP	Surface utile principale	3 494 m ² 60.2 %
SUS	Surface utile secondaire	181 m ² 3.1 %

Frais d'immobilisation selon CFC (1997) SN 506 500 (TVA inclus dès 2001: 7.6%) en Frs.

CFC

1	Travaux préparatoires	91 020.-	0.5 %
2	Bâtiment	14 536 560.-	83.5 %
3	Équipement d'exploitation (ventilation cont.)	983 643.-	5.7 %
4	Aménagements extérieurs	507 270.-	2.9 %
5	Frais secondaires	321 900.-	1.9 %
1-9	Total	17 417 193.-	100.0 %
2	Bâtiment	14 536 560.-	100.0 %
20	Excavation	666 000.-	4.6 %
21	Gros œuvre 1	3 552 000.-	24.4 %
22	Gros œuvre 2	1 665 000.-	11.5 %
23	Installations électriques	1 060 050.-	7.3 %
24	Chauffage, ventilation, cond d'air	882 450.-	6.1 %
25	Installations électriques	1 642 800.-	11.3 %
26	Installations de transport	261 960.-	1.8 %
27	Aménagements intérieur 1	1 542 900.-	10.6 %
28	Aménagements intérieur 2	1 809 300.-	12.5 %
29	Honoraires	1 454 100.-	10.0 %



Valeurs spécifiques en Frs.

1	Coûts de bâtiment CFC 2/m ³ VB SIA 416	696.-
2	Coûts de bâtiment CFC 2/m ² SP SIA 416	2 133.-
3	Coûts des abords aménagés CFC 4./m ² SAA SIA 416	158.-
4	Indice genevois (4/2003 = 100) 4/2008	112.6

Valeurs énergétiques SIA 380/1 SN 520 380/1

Catégorie de bâtiment et utilisation standard:

Surface de référence énergétique	SRE	6 614 m ²
Rapport de forme	A/SRE	0.91
Besoins de chaleur pour le chauffage	Q _n	112 MJ/m ² a
Coefficient d'apports thermiques ventilation		60-81.5 %
Besoins de chaleur pour l'eau chaude	Q _{ww}	86 MJ/m ² a
Température de l'eau du chauffage, mesurée à -8°C		40°

Délais de construction

Début des études: février 2004

Début des travaux: mai 2008

Achèvement: février 2010

Durée des travaux: 20 mois

Voir aussi wbw 10 | 2011, p. 53



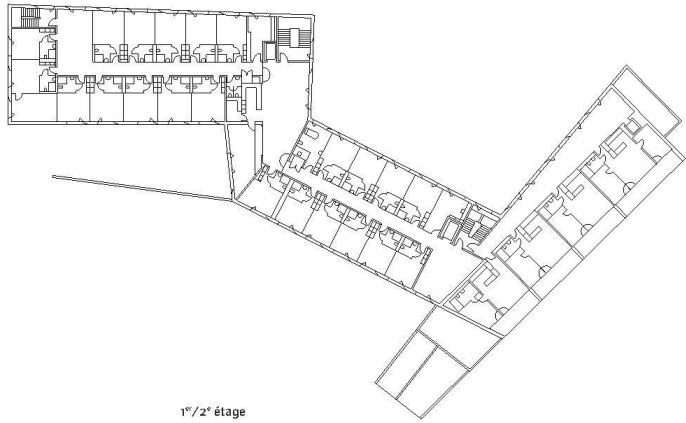
Entrée du domaine



Façade vers l'urbanisation voisine



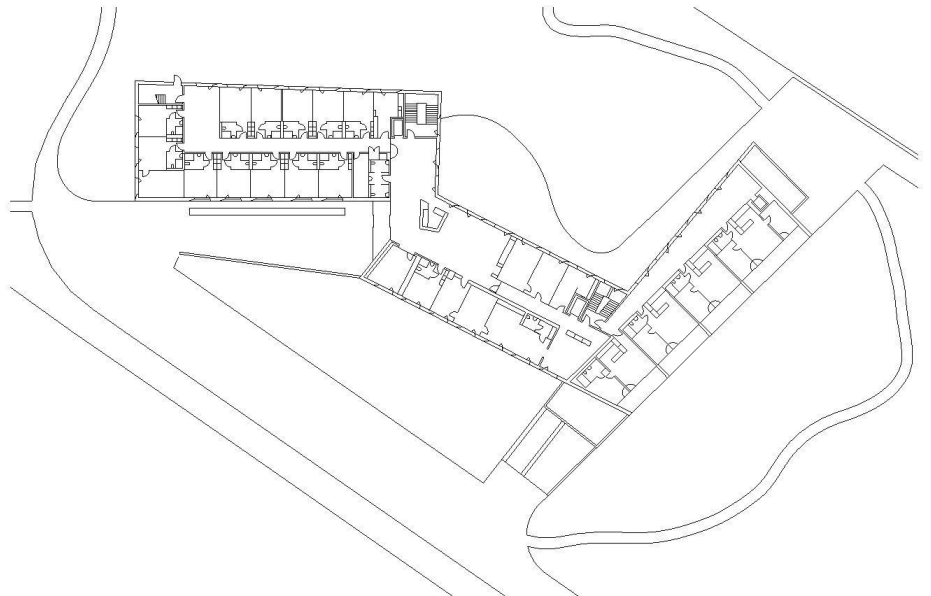
Balcon



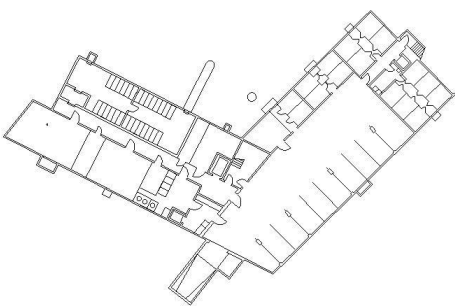
1^{er}/2^e étage



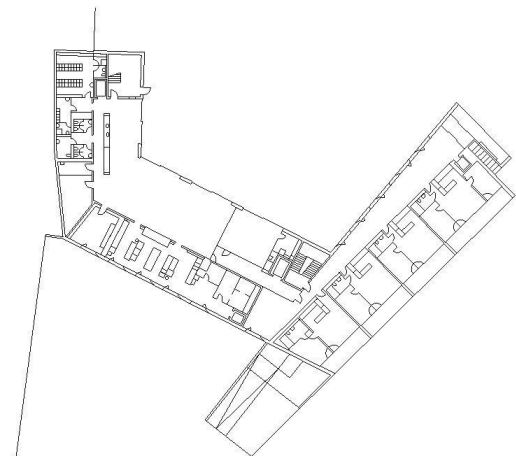
coupe transversale



rez-de-chaussée supérieur



sous-sol



rez-de-chaussée inférieur



Corridor



Chambre

Galets du lac 32/50, ép. 8 cm
 Natte géotextile
 Etanchéité bitume EGV3+EP4 en 2 couches
 Isolation thermique «Prima» ép. 20cm
 Barrage vapeur bitume collé 3 mm
 Dalle béton armé 30 cm
 Lissage plâtre

Revêtement intérieur, fibre de verre type scandatex sur lissage plâtre.
 Mur béton armé 20 cm
 Isolation thermique «Marmoran» système K EPS20
 Crépis minéral silicone 6 mm ribé plein teinté dans la masse

Embrasures latérales et couverte, crépis minéral silicone 0,5 mm, ribé fin + peinture, y compris remontée dans caisson de store

Embrasure (tablette), crépis minéral idem embrasures et lissage masse «superflex» peint

