



# STEINMÜRI

LOTISSEMENT

Pfäffikon - ZH

## Maitre d'ouvrage

Steinmüri Park AG  
Sihleggstrasse 23  
8832 Wollerau

## Entreprise totale

HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zurich

## Architecte

Grüter Strässle  
Architekten GmbH  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zurich

## Ingénieur civil

Urech Bärtschi Maurer AG  
Röschbachstrasse 22  
8037 Zurich

## Bureaux techniques

Ingénieur électrique :  
Herzog Kull Group Baden AG  
Im Langacker 20  
5405 Dättwil / Baden

Ingénieur en technique du  
bâtiment :

MD-Plan GmbH  
Witzbergstrasse 26  
8330 Pfäffikon

Physique du bâtiment :

Kopitsis Bauphysik AG  
Zentralstrasse 52a  
5610 Wohlen

## Planificateur paysagiste

Ernst und Hausherr  
Architectes paysagers FSAP  
Niederdorfstrasse 50  
8001 Zurich

## Coordonnées

Nussbaumstrasse 2 / 4 / 16 et 18  
Bachtelstrasse 33 / 35 / 37 et 39  
8330 Pfäffikon

## Planning

2011 - 2014 (en 3 étapes)



## SITUATION / HISTORIQUE

Le lotissement se situe sur le terrain de l'ancien sanatorium de Pfäffikon. Construit en 1898 sur un versant sud, ce dernier a été par la suite modifié et agrandi à plusieurs reprises. Le sanatorium a d'abord fait partie de l'hôpital régional de Pfäffikon puis, à sa fermeture, au centre de soins gériatriques voisins. Installé sur les hauteurs au nord-est du centre-ville, le sanatorium était relié par le sud à la Spitalstrasse par une allée bordée d'arbres et un chemin. L'allée est dans le prolongement de l'axe médian du bâtiment.

Sur la base d'un plan d'aménagement, HRS, promoteur du projet, a réalisé un lotissement sur le terrain jusqu'alors non bâti au sud de ce bâtiment historique comprenant six maisons plurifamiliales de trois étages, soit un total de 42 logements en propriété. Conformément au plan d'aménagement, les dimensions du sanatorium de quatre étages et sa façade sud ont été conservées comme objets protégés. Dans le bâtiment longiligne réhabilité, 14 nouveaux logements en propriété ont été aménagés.





## CONCEPT / ARCHITECTURE

Comme auparavant, l'allée en pente douce dans le prolongement de la Spitalstrasse traverse le domaine jusqu'à la façade sud de cet objet protégé. Elle constitue l'épine dorsale du lotissement. De chaque côté s'étend un parc paysager dans lequel s'intègrent les six nouveaux immeubles aux formes cubiques, deux à l'ouest du domaine et quatre à l'est. Un chemin pédestre croisant l'allée centrale serpente élégamment le long du versant. Menant à travers un paisible bosquet, il relie le domaine au réseau de chemins public et permet l'accès aux trois immeubles du sud. Les trois autres immeubles encadrent l'ancien sanatorium, contourné à l'est par le prolongement de l'allée, bordé d'une série de terrasses avec des bancs et des places de jeu. Trois garages souterrains accessibles par la route délimitant le domaine au sud offrent 127 places de parc.

Le lotissement offre un mélange varié qui devrait avant tout attirer des familles de la classe moyenne, avec des logements allant de 3,5 à 6,5 pièces. Les nouveaux bâtiments de tailles différentes sont pourvus d'escaliers et d'ascenseurs autour desquels sont répartis deux ou trois appartements par étage. En raison du relief du site, les logements sont répartis sur plusieurs niveaux. Le sanatorium abrite désormais des appartements traversants de type loft accessibles par deux cages d'escalier. Le bâtiment dispose d'une hauteur de plafond peu commune.

## PARTICULARITÉS

HRS a pris part à la construction du lotissement Steilmüri en tant que promoteur du projet et entrepreneur général, garantissant entièrement le respect des coûts, de la qualité et des délais. L'intégration d'un objet protégé dans la planification a constitué un défi hors normes pour toutes les parties. Un échange intense avec la commune et des commissions spécialisées a permis d'aboutir à une solution satisfaisante.

## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

HRS a décidé de réaliser le lotissement selon la norme Minergie. Les conditions ont pu être respectées grâce à un concept d'enveloppe de bâtiment bien étudié intégrant une isolation thermique extérieure et à l'installation de huit pompes à chaleur et d'une ventilation contrôlée des logements.

### CARACTÉRISTIQUES

Coût total :	<b>environ CHF 52 millions</b>
Surface de la parcelle :	<b>15 500 m<sup>2</sup></b>
<b>Volumes SIA 416</b>	
Nouvelles constructions :	<b>43 000 m<sup>3</sup></b>
Objet protégé :	<b>14 000 m<sup>3</sup></b>
Logements :	<b>56</b>
<b>Places de parc</b>	
Extérieur :	<b>13</b>
Souterrain :	<b>127</b>

