



Schwarzplan 1/2500



Lageplan Dachaufsicht 1/500

**Analyse.** Das Areal an der Leimbachstrasse ist stark von topografischen Gegebenheiten beeinflusst: Der Flusslauf der Sihl und die begleitenden Hangflanken von Entlisberg und Albiskette haben die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsstruktur geformt und sind bis heute als bestimmende Elemente wirksam. Bahn und Strasse besetzen den natürlichen Gegebenheiten folgend den Talboden, teilweise an den Flusslauf gebunden, teilweise sich davon ablösend. Die Siedlungsstruktur von Leimbach ist geprägt von flächigen, genossenschaftlichen Zeilenbausiedlungen (BG Freiblick, WK Sonnenhalde, WK Kleeweid, ...) die niedrig gebaut sind und sich zurückhaltend in die Topografie einfügen. Entlang der Leimbachstrasse ergänzt eine Serie von strassenständigen Häusern den Siedlungskörper und schafft westlich eine Fassung bzw. Begleitung des Strassenraumes. Als drittes starkes städtebauliches Element wirken die grossen solitären Wohnbauten des Sihlbogens von 2014.

**Städtebauliches Konzept.** Für die Neubebauung der ABZ Siedlung Leimbachstrasse werden, von den topografischen Zusammenhängen ausgehend, zwei parallel zu Flusslauf und Verkehrsachse gestreckte Längsbauten vorgeschlagen. Dadurch wird im Areal ein möglichst grosser, gut besonnener Genossenschaftshof aufgespannt und die räumliche Schichtung der Situation konsequent weitergeführt: Flussraum-Strassenraum-Wohnraum-Hofraum-Wohnraum-Waldraum. Die Neubauten vermitteln zwischen den grossformatigen und den kleinteiligen Siedlungsstrukturen des Ortes. Als Teil der Bebauung entlang der Leimbachstrasse bilden sie ein Gegengewicht zu den Riegeln des Sihlbogens und setzen einen Markstein an der Stelle an der sich die Leimbachstrasse vom Flussraum ablöst und ansteigt. Die feingliedrige Ausformulierung der Erker schafft wiederum eine zweite Massstabebene auf der sich die Neubauten mit den historisch gewachsenen Siedlungsbauten von Leimbach verbinden.

**ISOS.** Die Bestandsiedlung Leimbachstrasse zeigt durch die vierseitige Hoffassung ein Muster das im übergeordneten Kontext eher eine Ausnahme bildet. Die Neubebauung greift den genossenschaftlichen Hof als Thema auf, vergrössert ihn, spannt ihn aber weiter und integriert

die beiden Nachbarbauten, das Wohnhaus und den Kirchenkomplex Mariahilf. Die Längsbauten greifen zudem typologische Merkmale der grösseren umliegenden Siedlungen und des Landschaftsraumes auf und integrieren sich typologisch ins Ortsbild.

**Genossenschaftsleben.** Das gemeinschaftliche, genossenschaftliche Wohnen und der Austausch wird sowohl im Innern der Häuser wie auch im Siedlungsraum auf vielen unterschiedlichen Ebenen ermöglicht und begünstigt. Der grosse Hofraum und die qualitative, natürlich belichtete Erschliessung bietet dazu das Grundgerüst. Im EG sind neben den Veloabstellräumen auch die Waschsalons mit Bezug zum Grünraum ein wichtiges Element. Der im nördlichen Areal gelegene Gemeinschaftsraum steht für Feste und Versammlungen zur Verfügung. Das Wegenetz und die Gestaltung der Aussenräume stellen vielfältige Aufenthaltsbereiche zur Verfügung stellen, die zwanglose Begegnungen ermöglichen und offen für die Aneignung durch die die Bewohner sind.

**Architektonisches Konzept.** Die beiden Häuser sind ihrer unterschiedlichen Situierung entsprechend ausdifferenziert. Das Haus E steht an der Leimbachstrasse, bildet einen Lärmriegel für den Hofraum und adressiert die ABZ-Siedlung zur Strasse hin. Die sieben Vollgeschosse und die Gewerbe-Ateliernutzung im EG unterstreichen den städtischen Charakter. Durchgesteckte Wohnungen optimieren den Lärmschutz und lassen die Wohnungen an beiden Gebäudeseiten teilhaben. Im Inneren erzeugen die erkerartigen Vorsprünge eine räumliche Aktivierung, die trotz der einfachen und repetitiven Grundstruktur spannungsreiche und vielfältige Wohnungen erzeugt. Das Haus R ist im Garten situiert und zur Anpassung an den bewaldeten rückwärtigen Hangverlauf doppelt geknickt. Die freiere Form führt im Innern zu bewegteren Grundrissen, die auf ähnlichen räumlichen Prinzipien basierend eine vielfältige Wohnlandschaft erzeugen. Konsequenterweise kann im Hofhaus auch im EG gewohnt werden, wobei die Zugänge und die Gestaltung der Aussenräume eine gute Entkopplung von gemeinschaftlicher Nutzung und privater Sphäre gewährleisten. Der architektonische Ausdruck der Neubauten ist geprägt durch feine Knicke, Erkervorsprünge



Die Schichtung des Ortes wird weitergeführt und durch die Setzung der Neubauten präzisiert: Flussraum - Strassenraum - Wohnraum (Haus E) - Hofraum - Wohnraum (Haus R) - Waldraum. Die durchgesteckten Wohnräume machen die Schichtung im Innern erlebbar und verbinden diese räumlich.

Schema Konzept Raumschichtung 1/700

und durchlässige Balkontürme, die das Haus mit dem Aussenraum verzahnen. Die Gliederungselemente erzeugen eine Mehrfachlesbarkeit: Die aus der Distanz als gelagerte Grossformen erscheinenden Riegel, wandeln sich bei der Annäherung zur gestaffelten Serie aufstrebender Volumina.



Grundriss 1.OG 1/200



Blick in den Genossenschaftshof nach Südwesten

**Freiraumgestaltung.** Der Hofraum ist das Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens, alle Wohnungen bis auf wenige Ausnahmen haben Fassadenansätze zum Hof. Die beiden parallel zum Hang verlaufenden Gebäude stärken in ihrer Setzung den Verlauf des Sichtkors. Gleichzeitig wird die quateriypische Durchgrünung der Bebauungsart und vom Rutschbach aufgenommen. Von der Soodstrasse bis zur Wegackerstrasse lässt sich der Freiraum in drei Freiraumtypologien gliedern: der Waldsaum – der Hofraum – der Strassenraum. Der bestehende Waldsaum, nordwestlich der Parzelle, wird vom Strauchdickicht befreit in seinem ursprünglichen Waldcharakter jedoch belassen. Vom Gemeinschaftsraum schlängelt sich ein aufgeständerter Holzsteg hoch zur Wegackerstrasse. Eine kleine Aussichtsplattform und ein Hochsitz lassen den Blick in die Ferne schweifen oder das Beobachten von Waldvögeln zu. Der Hofraum wird künstlich modelliert. Orientiert sich jedoch nach dem bestehenden Terrain. Ein Blumenrasen legt sich über die modellierten Böschungen und Terrassen. Im Hofraum trifft man sich zum Fussball- oder Federball spielen. Im Winter locken die Böschungen zur gemeinsamen Schlittschuhfahrt. Solitäre Bäume tanzen die Terrassen hoch und bieten schattenspendende Orte zum Verweilen. Vor den Gewerberäumen spannen sich chassierte Plätze für die Gewerbenutzer auf. Der Strassenraum erfährt über die Säulenpappeln eine Grünraumwirkung. Hartflächen erschliessen die Gewerberäume und Schaufenster. Südöstlich bildet ein Platz den Auftakt in den Hofraum und führt über einen hindernisfreien Weg zu den Spiel- und Aufenthaltsbereichen. Gleichzeitig erschliesst der Weg das Haus am Waldsaum. Über einen weiteren Weg im Südwesten wird das Haus auch direkt von der Soodstrasse erschlossen. Heimische Baumarten, Blumenwiesen und der Waldsaum bieten eine naturnahe Bepflanzung und fördern die Biodiversität der Flora und Fauna. Die Balkone auf der Seite zum Genossenschaftshof werden als Rankhilfe für eine Fassadenbegrünung genutzt und führen das Konzept der Grüngestaltung in die Vertikale.

**Dachterrasse.** Auf Haus R ergibt sich geschützt vor dem Lärm die optionale Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Dachterrasse, die über das am Gemeinschaftsraum gelegene Treppenhaus erschlossen werden kann. Die begrünt und mit einer PV-Anlage bestückten Dachflächen könnten mit einem von den Bewohnern gestalteten Urban-Farming-Garten ergänzt werden.

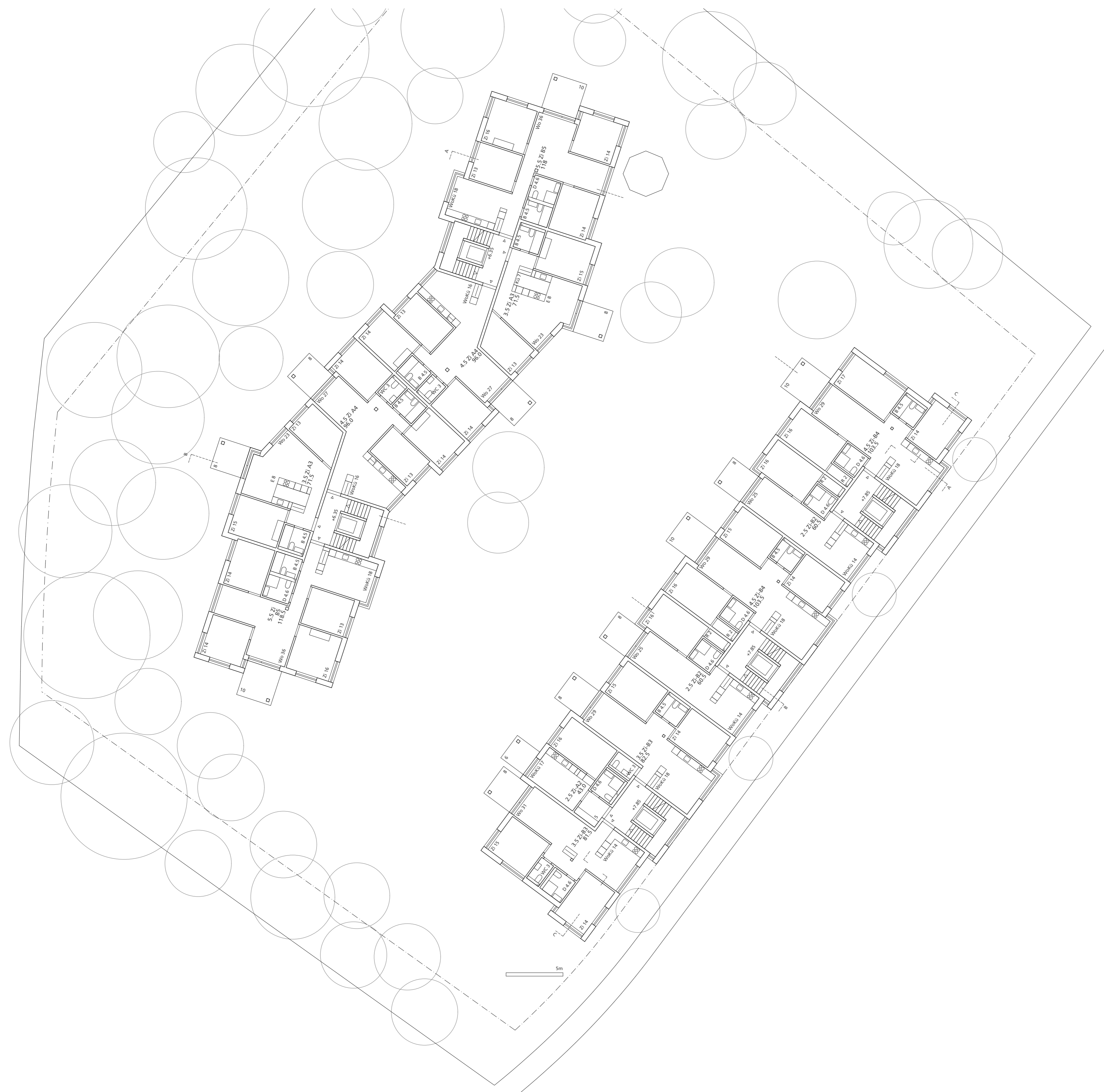
**Lärmschutz.** Der Lärmschutzoptimierung wird eine hohe Priorität eingeräumt. Das städtebauliche Konzept der parallelen Riegel unterstützt dies. Der Riegel im Hof ist abgeschirmt und weit genug eingerückt um die Grenzwerte an allen Fassaden einzuhalten. Im Riegel entlang der Strasse können dank der durchgesteckten Wohnungen und der Erker an der Gebäudeecke bis auf zwei Zimmer alle Wohn- und Aufenthaltsräume zur ruhigen Hofseite hin gelüftet werden.

**Wirtschaftlichkeit.** Die einfache, repetitive Grundstruktur mit fünf identischen Treppenhäusern sowie die ökonomische Tiefgarage bieten beste Voraussetzung für eine wirtschaftliche Erstellung. Sich wiederholende Balkon-, Bad- und Küchentypen sowie die Beschränkung auf wenige Fensterformate und eine robuste, aber einfache Fassadenkonstruktion ergänzen den Massnahmenkatalog im Ausbau. Der „Luxus“ der Erker vergrössert zwar die Fassadenfläche minim, bewirkt aber für das Innenleben wie auch aus städtebaulicher Sicht eine hohe Zusatzqualität. Statisch erfordern die Erker keine Zusatzmassnahmen, die normal dimensionierte Bodenplatte kann die Auskragung von 100cm problemlos bewältigen. Im Gegensatz zu Loggien haben Erker den Vorteil, dass aufwändige Kragplattenanschlüsse nicht notwendig sind und auch keine zusätzlichen Flachdachbereiche entstehen.

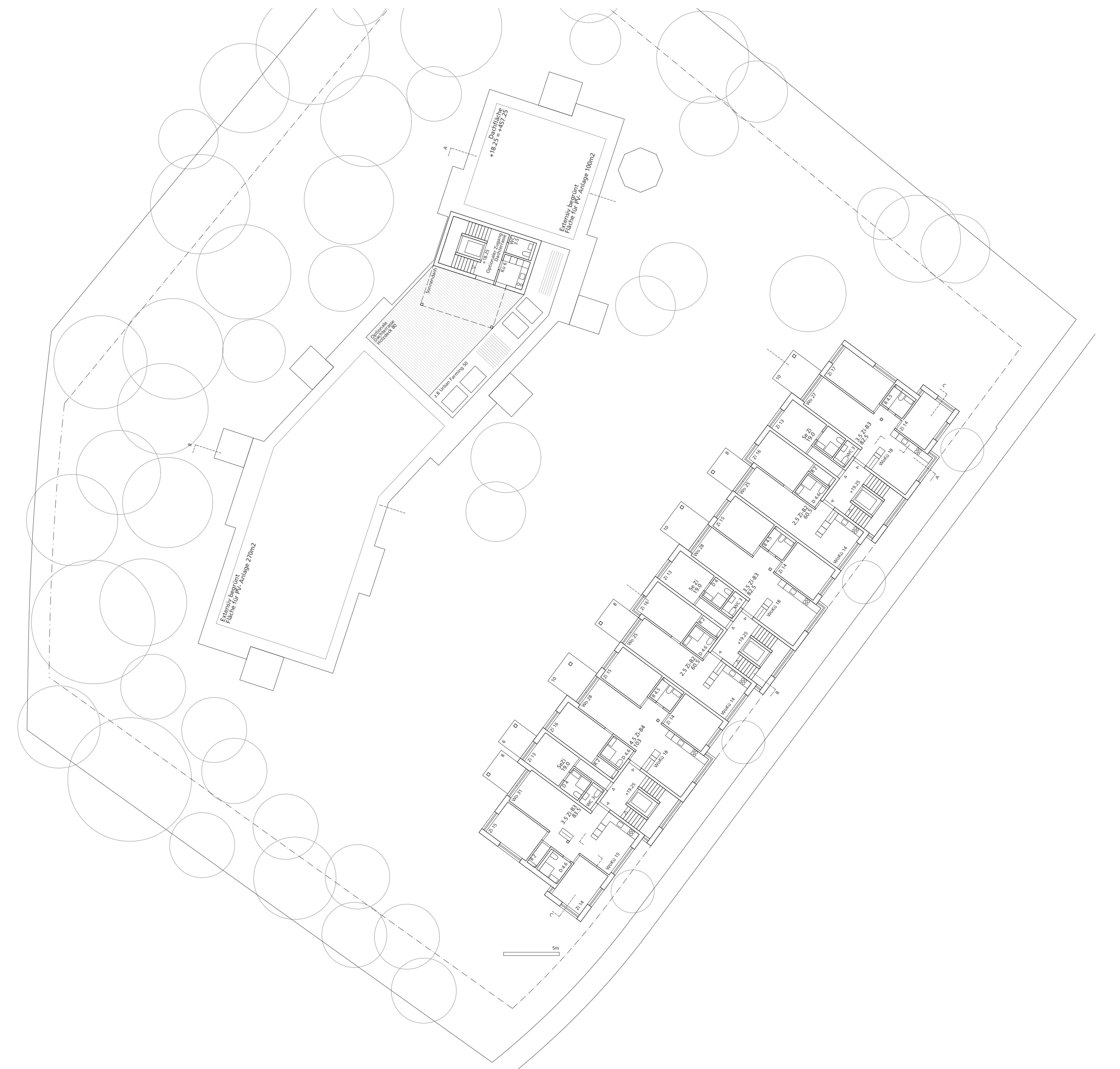
**Nachhaltigkeit.** Die Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf drei Pfeilern: Dem energetischen Gesamtconcept (Massnahmenkatalog SIA Effizienz-Pfad Energie), einer robusten und dauerhaften Konstruktion (Massnahmenkatalog SIA Effizienz-Pfad Energie, siehe Text Konstruktion), die auf Systemtrennung und unterschiedliche Sanierungszyklen achtet, sowie einer Architektur die das qualitative genossenschaftliche Wohnen in den Mittelpunkt stellt und Wert legt auf langfristige Bewohnerakzeptanz (siehe Text Städtebau, Architektur, Genossenschaftliches Leben, Aussenraum). Das energetische Gesamtconcept fusst neben einer unter den örtlichen Gegebenheiten optimierten Kompaktheit der Gebäude, einer hochwärmegeprägten Gebäudehülle mit gut austariertem Fensteranteil und wirksamem ausserliegendem Sonnenschutz auf der Nutzung regenerativer Energiequellen (PV-Anlage oder Hybridkollektoren, Grundwasserwärmenutzung).



Haus E Ansicht Nordwest 1/200



Grundriss 2.-5.OG Regelgeschoss 1/200



Grundriss 6.OG 1/200



Zugang von der leimbachstrasse



Wohnen zum ruhigen und begrünten Hof

**Konstruktion.** Das Tragwerk basiert auf dem einfachen Prinzip von tragender und aussteifer Kern sowie Wohnungstrennwänden aus Stahlbeton. Stützen entlang der Fassade und im Innern reduzieren die Spannweiten auf ein ökonomisches Grundmass von 5-6m. Die Konstruktion der Aussenwand mit vorgefertigten Holzelementen minimiert den Wandaufbau und reduziert sowohl die Graue Energie (Holz statt Beton/MW) wie auch die Bauzeit (Vorfabrikation parallel zur Erstellung des Rohbaus, Integration der Fenster möglich). Die Fassade ist mit leichten, vorgehängten Elementen verkleidet, die Anmutung vermittelt ein „hängendes“ Fassadenkleid. Es wird eine Kombination aus einfachen, vertikal strukturierten Holz-Brettelementen (druckimprägniert, horizontale Brandschottung im Bereich der Stossfugen mit Glasfaserbeton) für die oberen Geschosse sowie Glasfaserbetonelemente für die Sockel- und Dachrandbereiche (Schutz vor Beschädigung und Nässe) angedacht. Holzmetall-Fenster (alle Flügel offenbar für Reinigung) und ein wirksamer aussenliegender Sonnenschutz ergänzen die Gebäudehülle. Im Innern sind die Details konstruktiv einfach, natürlich belassen und robust: Sichtbetontreppenhaus, Anhydritböden, Holztüren, verputzte Innenwände (evtl. Lehmputz für gutes Raumklima), Plättli in Bäder, etc.

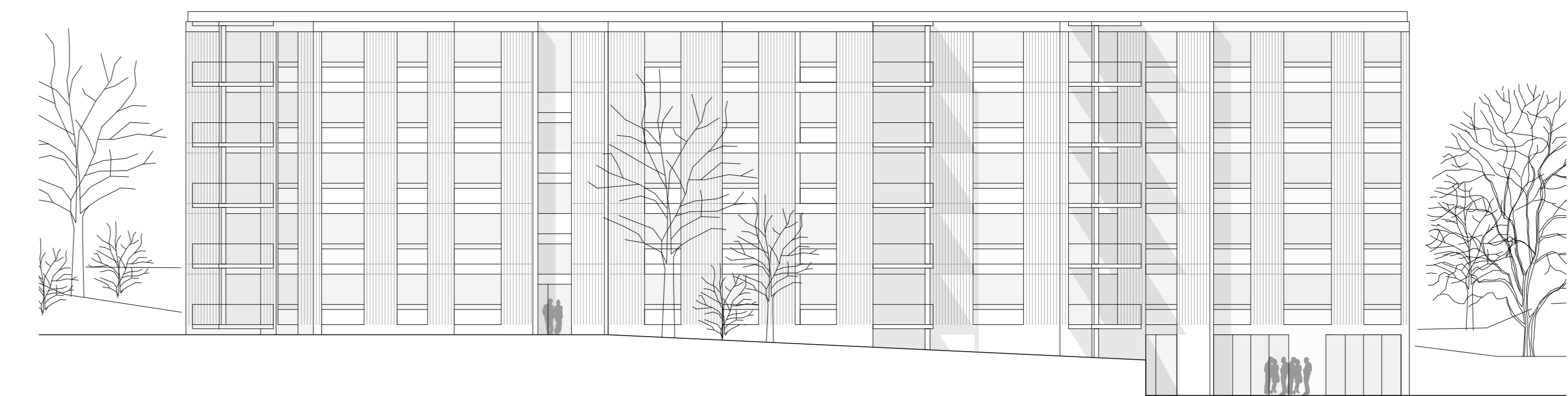
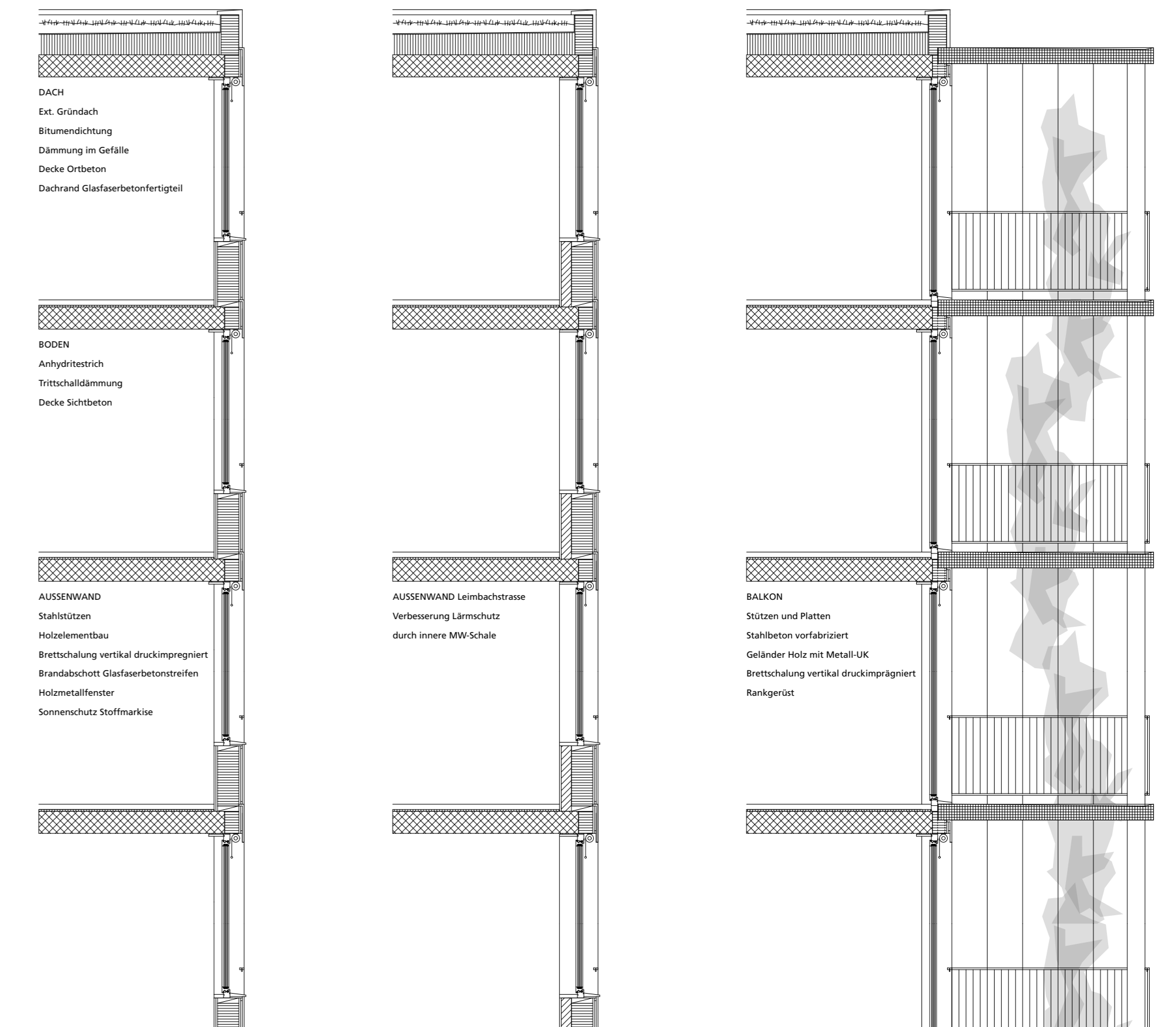
**Schachtkonzept.** Das in den Grundrissplänen enthaltene Schachtkonzept basiert auf einer durchgängigen Schachtführung ohne Versprünge und Beeinträchtigungen der Erdgeschosszonen. Die Technikräume im UG befinden sich an optimaler Lage im Bereich der Hauptsteigzonen.

**Parkierung.** Die Anordnung der unterirdischen Parkierung erfolgt längs zum Strassengebäude und ermöglicht eine wirtschaftliche Lösung. Die Lage unter dem Hof ermöglicht eine kostengünstige natürliche Entlüftung. Die TG hat genügend Überdeckung für niedrige Bepflanzung. Auf Bäume wird im Aussenraumkonzept auch auf Grund der Belichtung im Bereich zwischen den Riegeln ohnehin verzichtet.

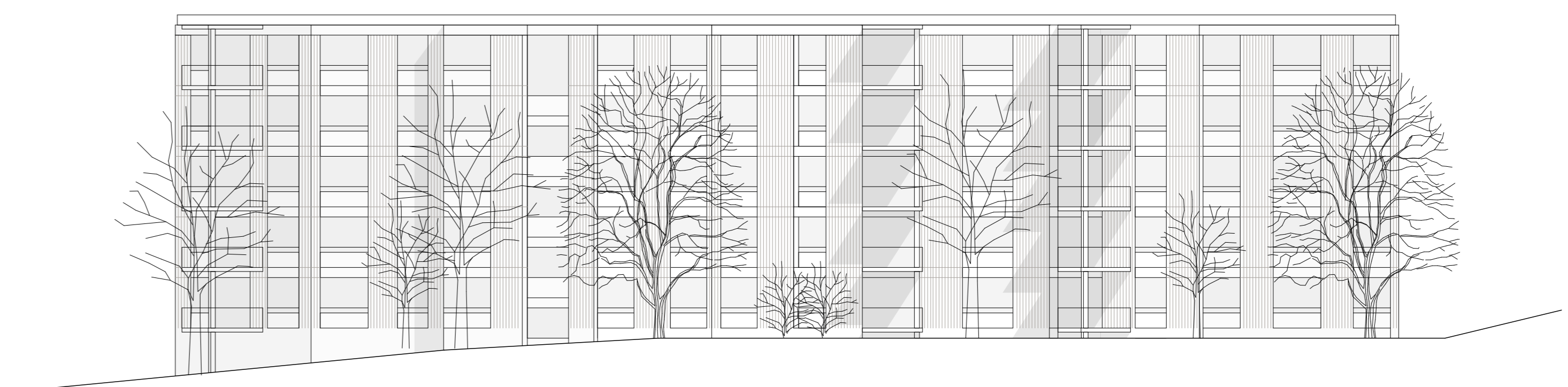
**Velo.** Die Velostellplätze können ohne Einschränkung der Ausnutzung mit Mietflächen mehrheitlich im Erdgeschoss realisiert werden. Eine ineffiziente Zweiteilung EG/UG wird damit vermieden. Zudem fördert diese Massnahme den Gebrauch und schafft einen Zugewinn an Alltagsqualität.



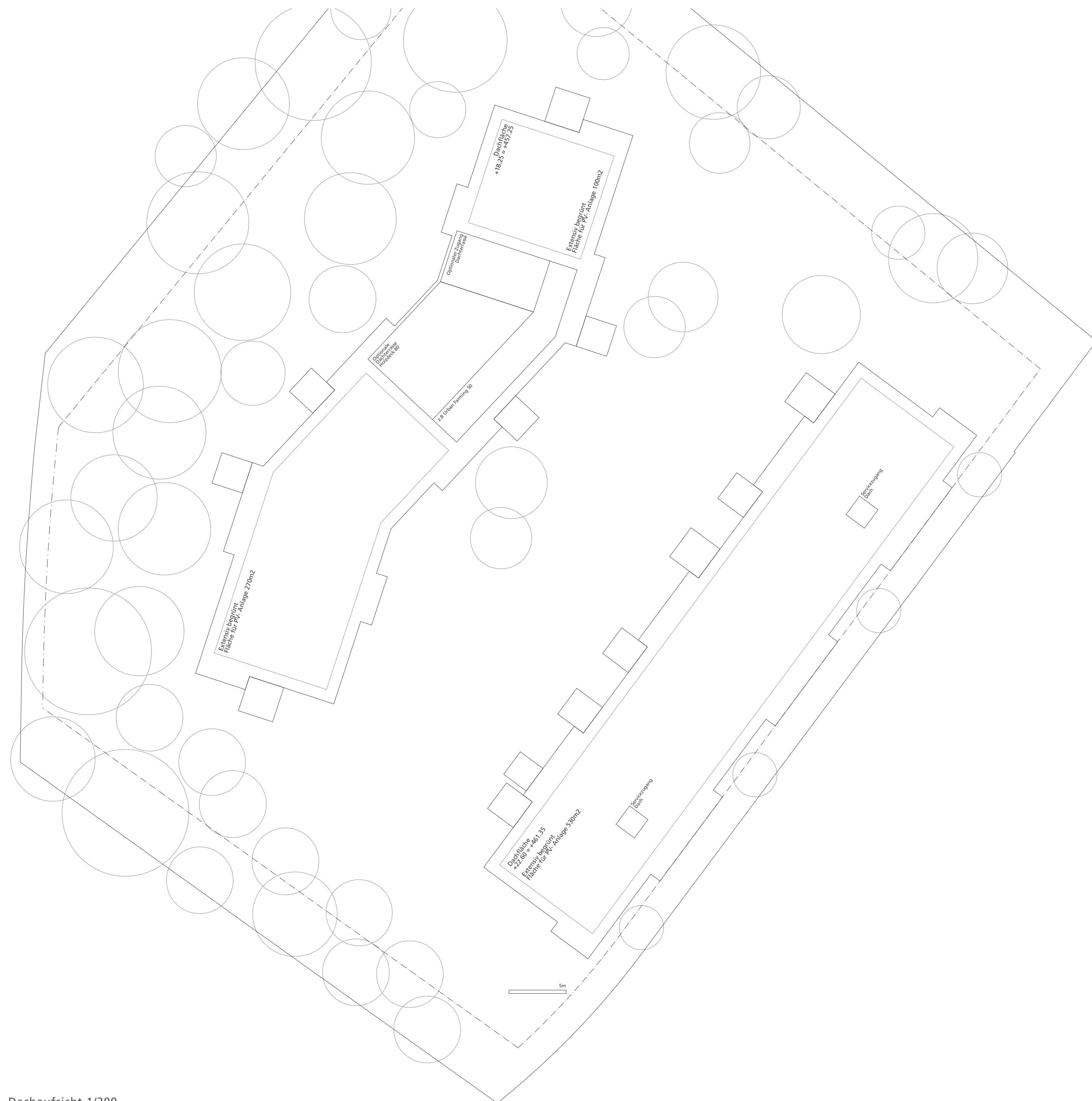
Konstruktion Fassade 1/50



Haus R Ansicht Südost 1/200



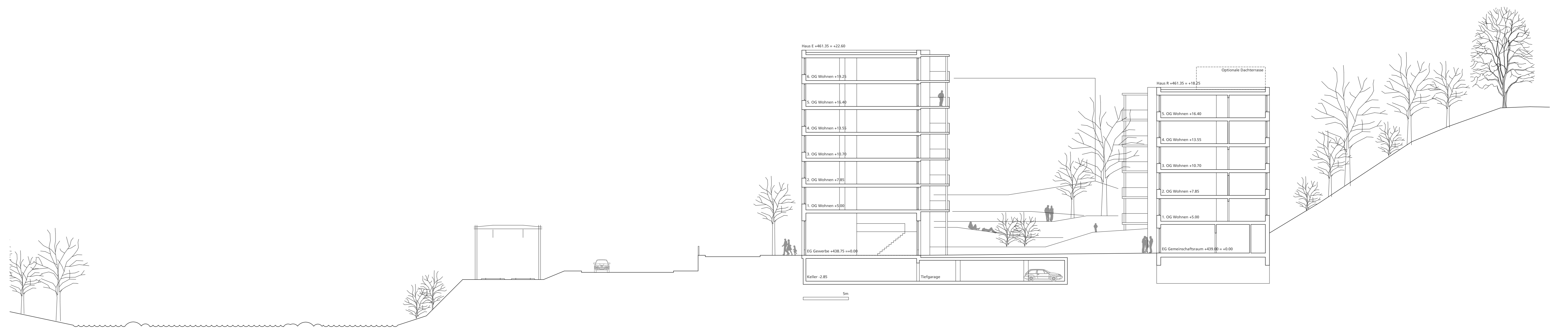
Haus R Ansicht Nordwest 1/200



Dachaufsicht 1/200



Blick auf Haus R mit Gemeinschaftsraum im EG



Schnitt A-A 1/200



Grundriss Untergeschoss 1/200

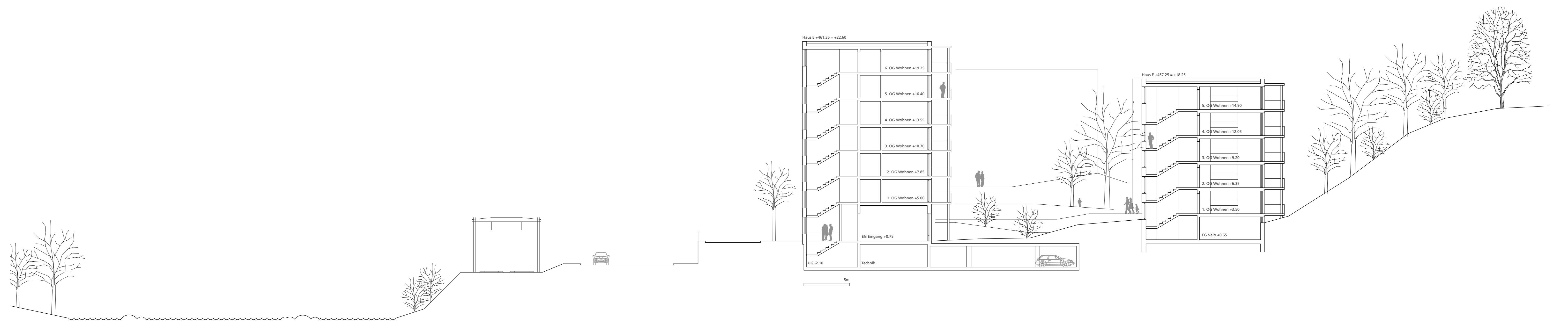


Grundriss Galeriegeschoss 1/200

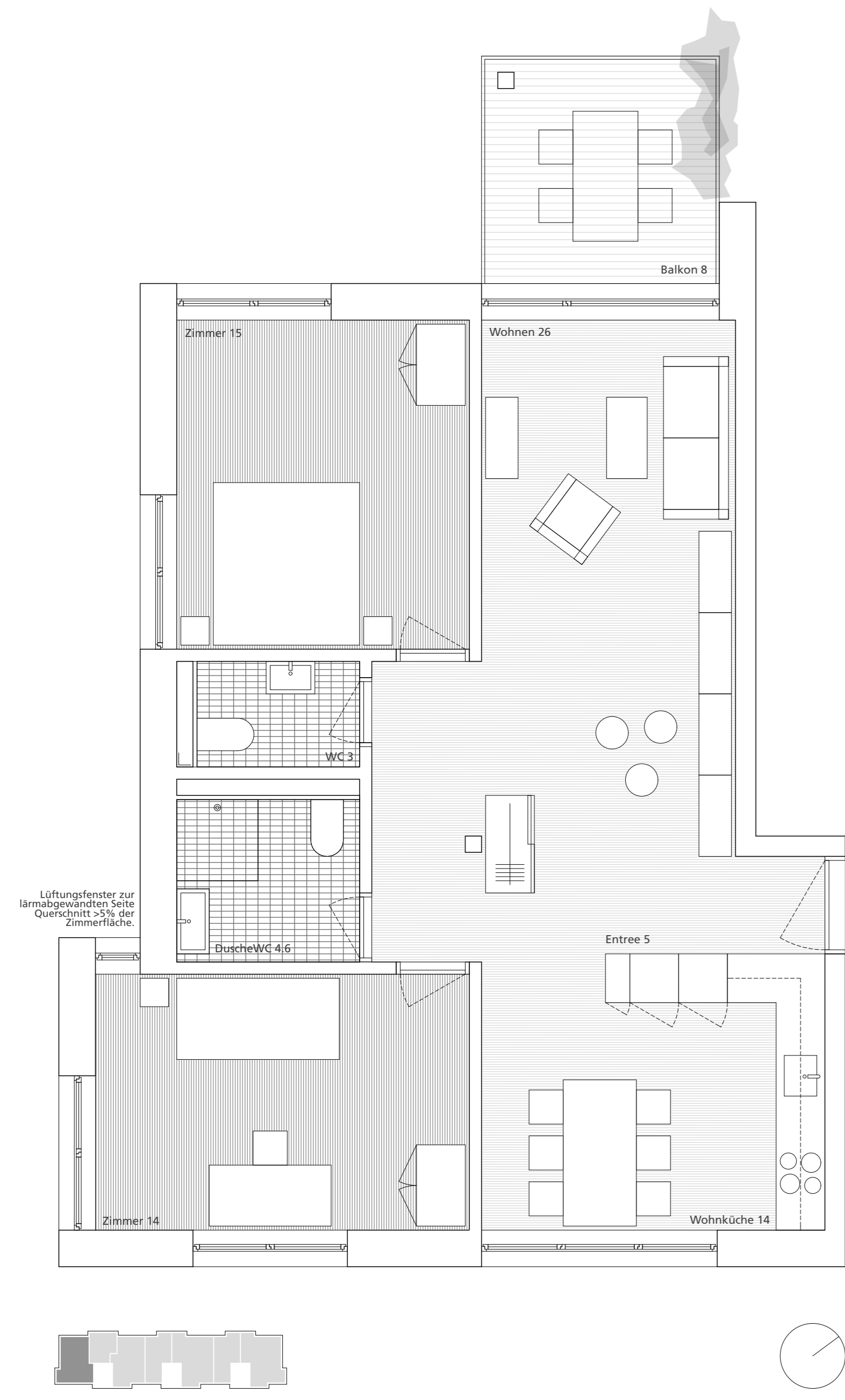
Grundriss EG 1/200



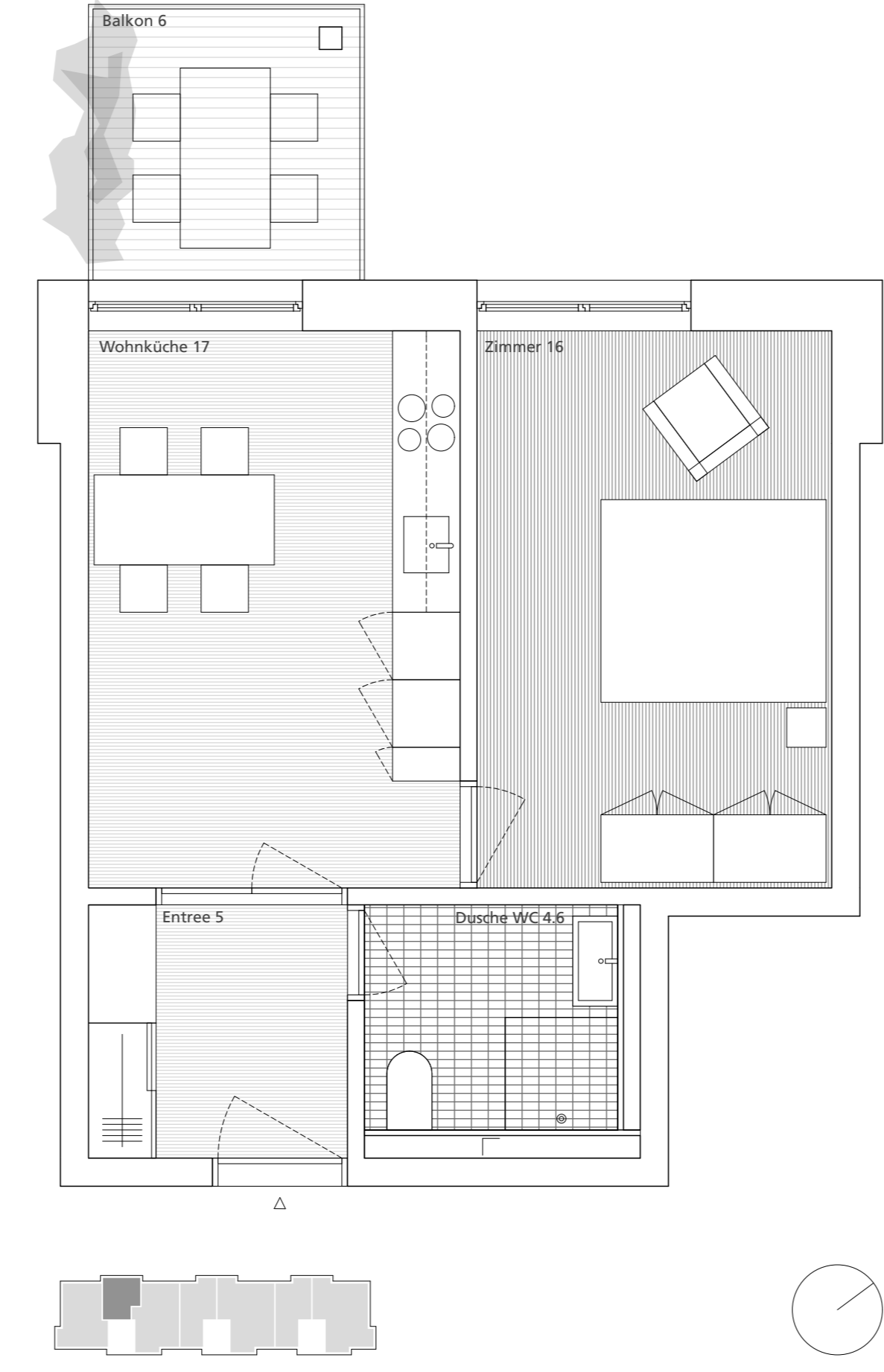
Blick auf Haus E Richtung Nordosten



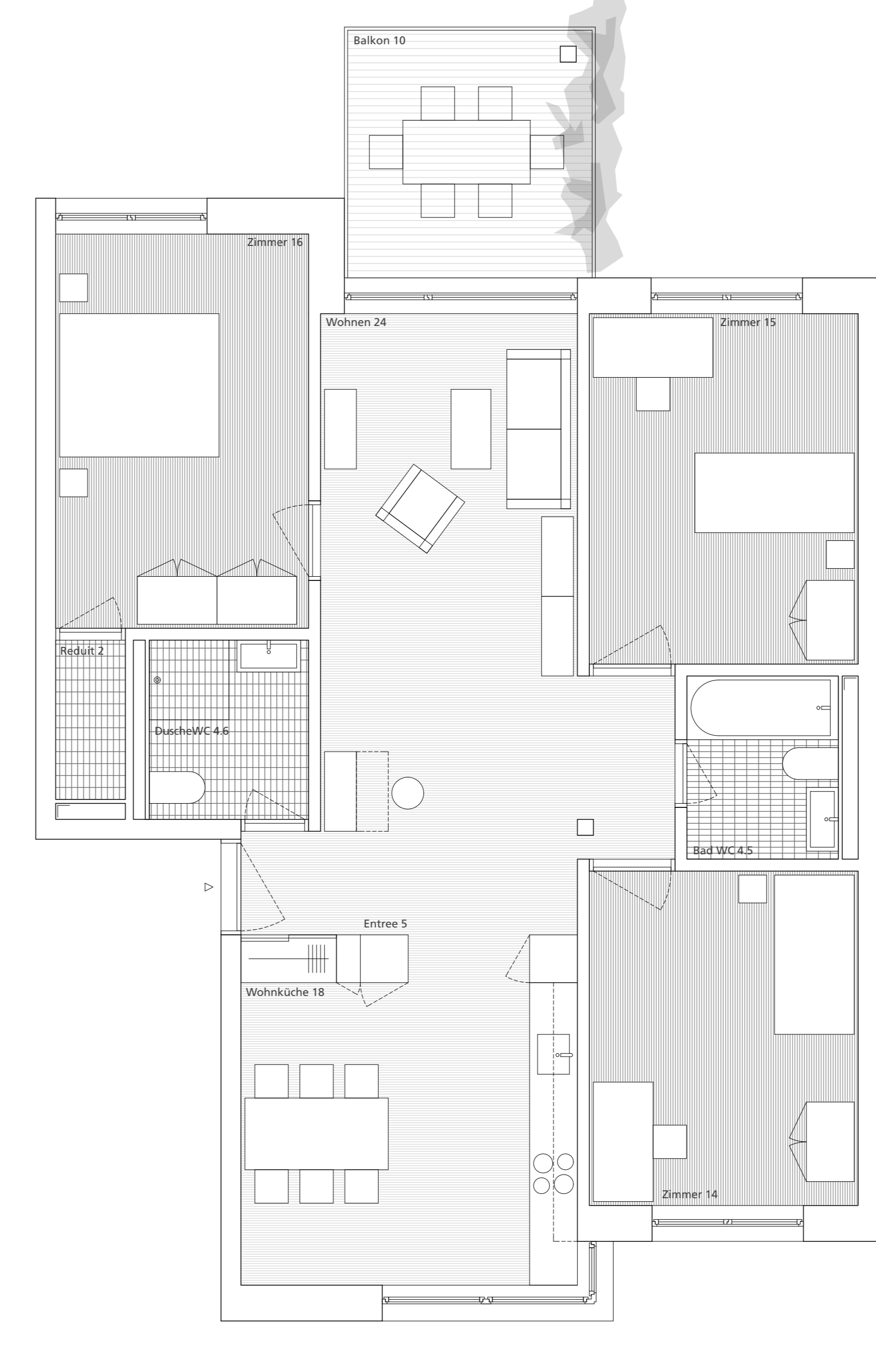
Schnitt B-B 1/200



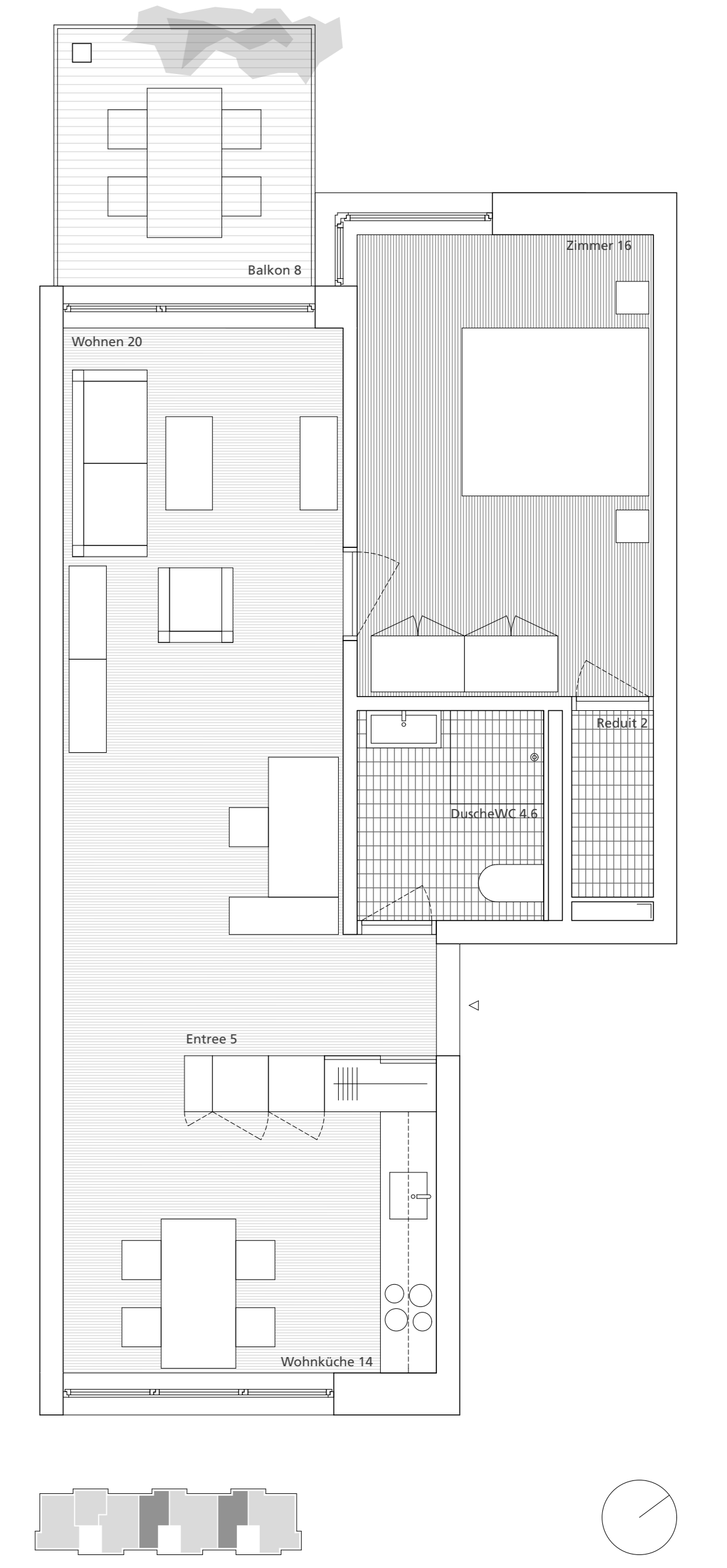
3.5-Zi Wohnung Typ B3 81.5m<sup>2</sup>



2.5-Zi Wohnung Typ A2 43.0m<sup>2</sup>



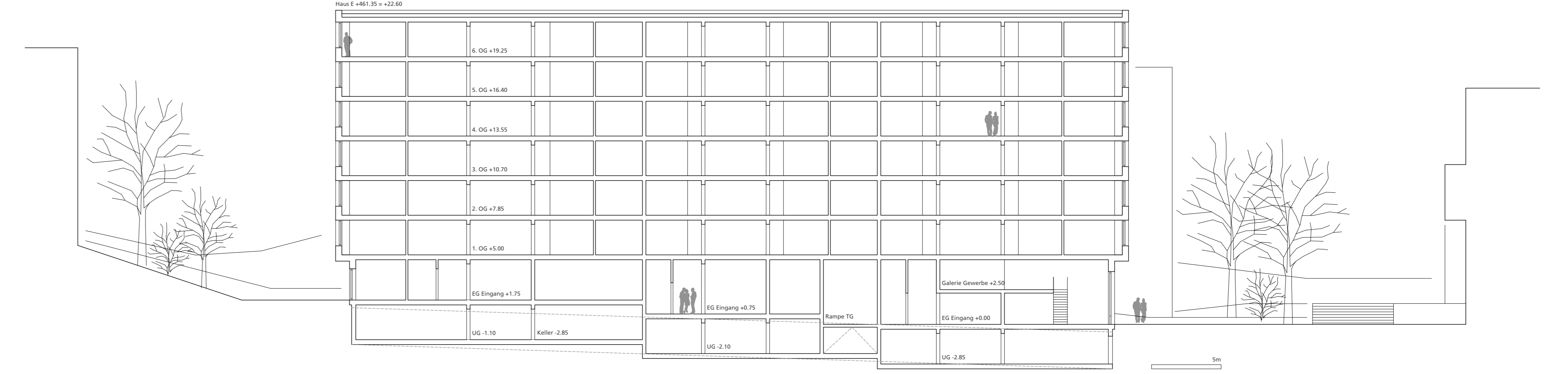
4.5-Zi Wohnung Typ B4 103.5m<sup>2</sup>



2.5-Zi Wohnung Typ B2 60.5m<sup>2</sup>



Haus E Ansicht Südost 1/200



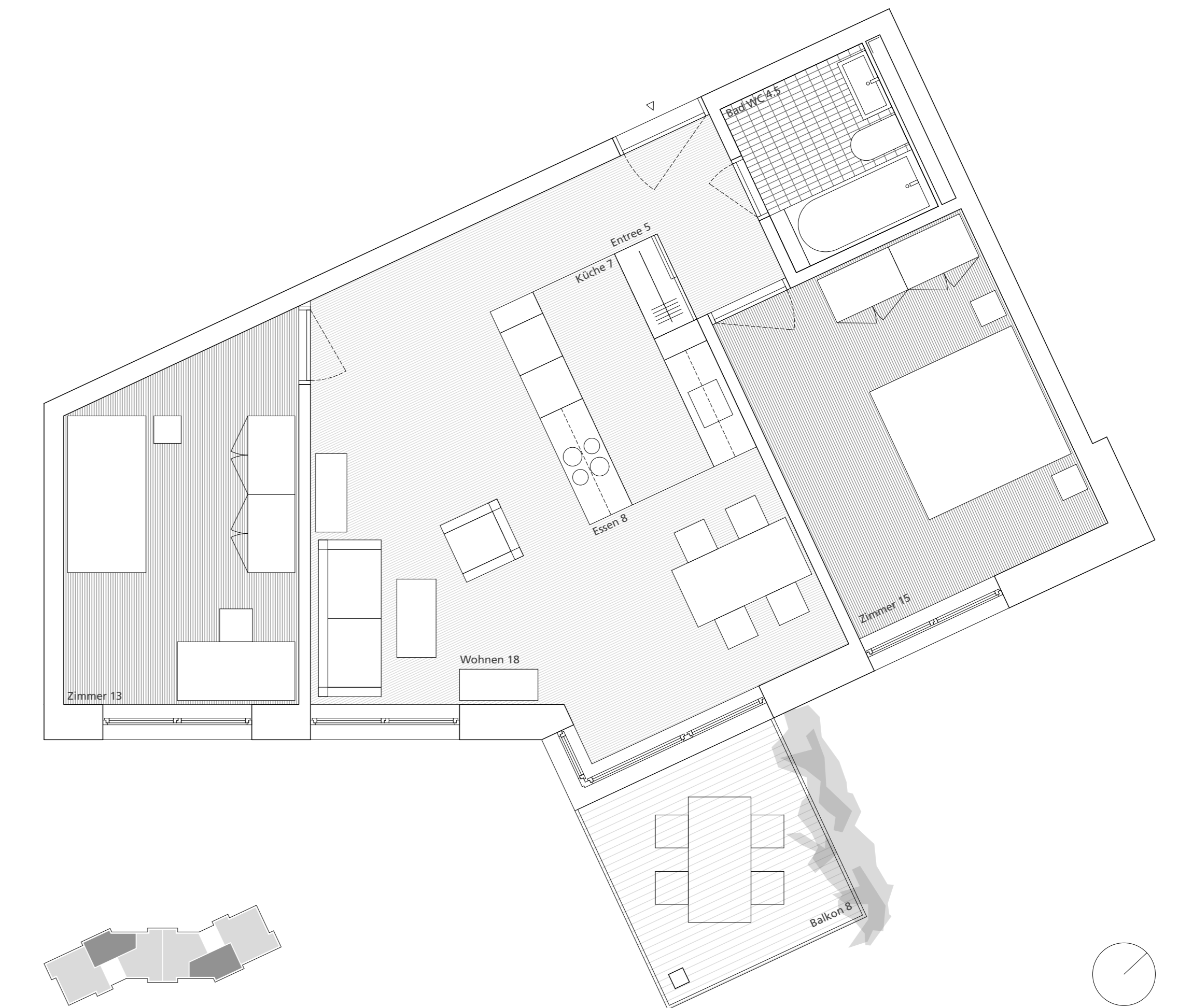
Haus E Schnitt C-C 1/200



5.5-Zi Wohnung Typ B5 118.5m²



4.5-Zi Wohnung Typ A4 96.0m²



3.5-Zi Wohnung Typ A3 71.5m²