



Schwarzplan 1:2500

**Einführung**

Die Allgemeine Bauengesellschaft Zürich (ABZ) ist Eigentümerin der „Siedlung Leimbach“ an der Leimbachstrasse 68-80 im Zürcher Stadtquartier Leimbach. Die aus dem Jahr 1926 stammende Wohnüberbauung entspricht hinsichtlich Bauabstand und Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen. Darüberhinaus besteht auf dem Areal nunmehr ein grosses Verdichtungspotenzial, weshalb die Ausbeute beabsichtigt die bestehende Wohnüberbauung durch Ersatzneubauten zu ersetzen.

**Analyse**

Die Planung der Ersatzneubauten der Siedlung Leimbachstrasse ist eine stadtplanerische Aufgabe, die dem Entwurf des kommunalen Siedlungsrichtplans der Stadt Zürich folgt und demnach eine höhere bauliche Dichte anstrebt. Quartiere in nächster Nähe, wie zum Bsp. die in Sichtweite gelegene Siedlung Stribogen der Bauengesellschaft Zürich, weisen heute schon eine deutlich höhere urbane Dichte als die alte Siedlungsstruktur Leimbachs auf. Somit ist es aus unserer Sicht möglich und sogar wünschenswert in der neuen ABZ-Siedlung Leimbachstrasse ebenfalls eine höhere Dichte anzustreben. Ziel ist es, eine Bebauung nach den aktuellen Anforderungen an einen modernen Städtebau mit zukunftsorientierten Wohn- und Gewerbenutzungen zu schaffen, ohne hierbei den Kontakt des Vorhandenen aus den Augen zu verlieren. Ziel der Planung ist auch, die Potenziale wie auch die Schwächen des Areals zu benennen und mit adäquaten Massnahmen darauf zu reagieren.

**Lage zwischen Zentrum und Natur**

Der Planungspemeter hat eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsmittelnetz mit einer fustalückigen kurzen Distanz zur Haltestelle Zürich, Leimbach Bahnhof der S-Bahn S4 und der Buslinie 70. Obwohl sich das Grundstück am äussersten Zürcher Stadtrand befindet, ist somit eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum resp. nach Zürich-Wollishofen sichergestellt. Als Teil des Stadtrandes bietet die Areal jedoch auch Anschluss an grosszügige Grünräume in der direkten Umgebung wie dem Erdbeerfeld und dem Liesberg, die zum Spazieren, Sport, Verweilen einladen. In der Kombination der Faktoren Zentrumsnähe, Nachverdichtung und Peripherie, Grünraum sehen wir ein Potenzial, indem man urbanen Städtebau mit dem Leben der grünen Vorstadt kombinieren kann: Suburbane Urbanität als attraktive Model für neues städtisches Wohnen.

**Ortsbild/Charakteristik**

Gemäss dem IS05 befindet sich der Baugrund vollumfänglich in einem Gebiet der Kategorie C, welche zum Ziel hat den „Charakter des Ortes zu erhalten“. Dem entgegen stellt das Bestehen, eine Dichte der Kategorie W4 zu erreichen, so wie es auch u.a. die Konzeptartik Bauliche Dichte der Stadt Zürich vorsieht. Dem unvermeidbaren Konflikt möchten wir planerisch durch eine Art „so-wie-als-was“-begegnung begegnen, indem wir einerseits die gewollte Verdichtung anstreben, ohne jedoch ortsspezifische Charakteristika aus den Augen zu verlieren. Hierzu ist der Blick auf den direkten städtischen Kontext interessant, denn das Grundstück ist mit Ausnahme des südlichen Nachbarn (Parzelle LE 028) ausschliesslich von öffentlichen Gebäuden umgeben: nordöstlich angrenzend die katholische Kirche Maria-Hilf, nördlich die Schulhäuser Leimbach und Faltische, östlich, jenseits der Wegackerstrasse, die reformierte Kirche Leimbach. Insbesondere die beiden Kirchen können wir als charakterisierende Bauten Leimbachs wahrnehmen. Die Lage des Planungspemeters inmitten dieser beiden Bauwerke, insbesondere die direkte Nachbarschaft zur Kirche Maria Hilf, werfen die Frage auf ob, nicht ein Bezug durch die städtebauliche Setzung angemessen ist und der Charakteristik des Ortes am ehesten die Reverenz erweist?



**Städtebau**

Ausgehend von der Analyse schlagen wir insgesamt drei Gebäudevolumen vor. Ein erstes, länger Gebäudevolumen orientiert sich entlang der Leimbachstrasse. Dieser gliedert sich analog der bestehenden Bauten entlang der Strasse als ein als freistehendes Gebäude, charakteristisch für das Strassenbild wie a via dem Bahnhof Zürich Leimbach. In der zweiten Reihe entlang der gewachsenen Hangkante werden zwei weitere Volumina gesetzt, die gemeinsam mit dem ersten Gebäude einen dazwischenliegenden Hofraum fassen. Der in dieser Stafflung nachfolgende Wächung wird in seinem heutigen Zustand und Qualität belassen. Die Setzung der Gebäudevolumen folgt einem Wechselspiel von Geschlossenheit (zum Strassenraum) und Offenheit (zum Hof und Waldhang) und bildet somit ein massvolles Verhältnis zwischen qualitativem Freiraum und überbaubar Fläche. Die Setzung der Volumina ist so gewählt, dass die Fassaden der Gebäude eine optimale Besonnung erhalten, bevor die natürliche Verschattung des Hanges (Liesberg) gegen Westen das Terrain beilichtungsstechnisch zwangsläufig beeinträchtigt.

Der Zugang zum Hofraum erfolgt von der Leimbachstrasse seitlich entlang der der Grundstücksgränze zur Kirche Maria Hilf. Dieser wird durch das in der Höhe gestaffelte, in diesem Bereich sechsgeschossige erste Wohngebäude akzentuiert. Der identitätsstiftende Hofraum wird durch das erste Volumen von Lärmemissionen der Strasse und Bahn geschützt und dient als gemeinschaftlicher Zugang zu allen Gebäudeeingängen inkl. Veloparkierung, Gemeinschaftsräumen sowie Ateliers. Der Hofraum wird so zu einem halböffentlichen Bereich, der, geschützt vom Strassenraum, eine hohe Aufenthaltsqualität erhält.

Im ersten unteren Bereich dieses Hofraumes sind alle Atelierräume angeordnet. Nachfolgend folgt, etwas höher gelegen, der Gemeinschaftsraum. Der Übergang von öffentlichen zu halböffentlichen, zu privaten Freizeitanlagen erfolgt fliessend je weiler der Bewohner oder Besucher sich in diesen, dem natürlichen Terrainverlauf steigenden, Hofraum hinein begibt. Der Hof wie auch die Laubengänge bieten den Bewohnern die Möglichkeit, Rückzug und Interaktion selbst zu regulieren: frei belassene Flächen, welche sich die Bewohner je nach Bedürfnis aneignen können.

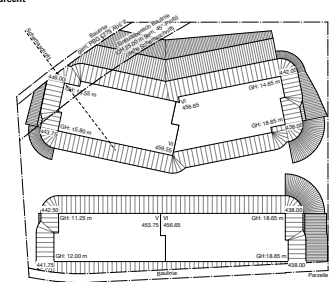
**Architektur**

Je nach Sütierung werden die Wohnungen über Punkttreppenhäuser oder Laubengänge erschlossen. Einerseits wird dadurch auf die spezifische Situation der Volumen erste Reihe, zweite Reihe reagiert, andererseits werden so auch verschiedene Zugangskategorien der Erschliessungszonen innerhalb des Wohnungsmass angeboten.

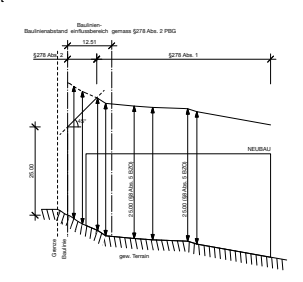
Die Wohnungsgrundrisse sind überwiegend als „Durchwohner“ organisiert, wobei die Nutzungen „Wohnen“ und „Wohnküche“ sich durch zueinander versetzte Schotterwände räumlich differenzieren. Interne Erschliessungszonen werden konsequent vermieden, weshalb die effektiven Nutzflächen jeder Wohnung optimiert sind. Das Wohnzimmer orientiert sich dabei meistens gegen den Hofraum inkl. der privaten Balkone oder Laubengänge. Einzig im nordwestliche Volumen dreht die Wohnungsorganisation das auf der Hofraumseite die Laubengangserschliessung befindet.

Die verschiedenen Raumtrennungselemente werden mittels differenzierter, aber einfacher Materialisierung sichtbar gemacht. Mit diesem zweckmässigen Materialisierungsansatz wird die Gebäudestruktur mit Tagwerk, Leichtbauwänden und Fassade bewusst ablesbar gemacht.

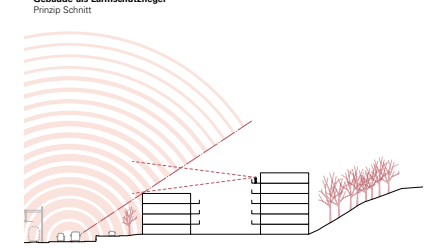
**Baurecht**



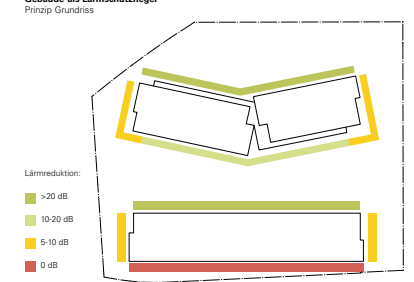
**Baurecht**

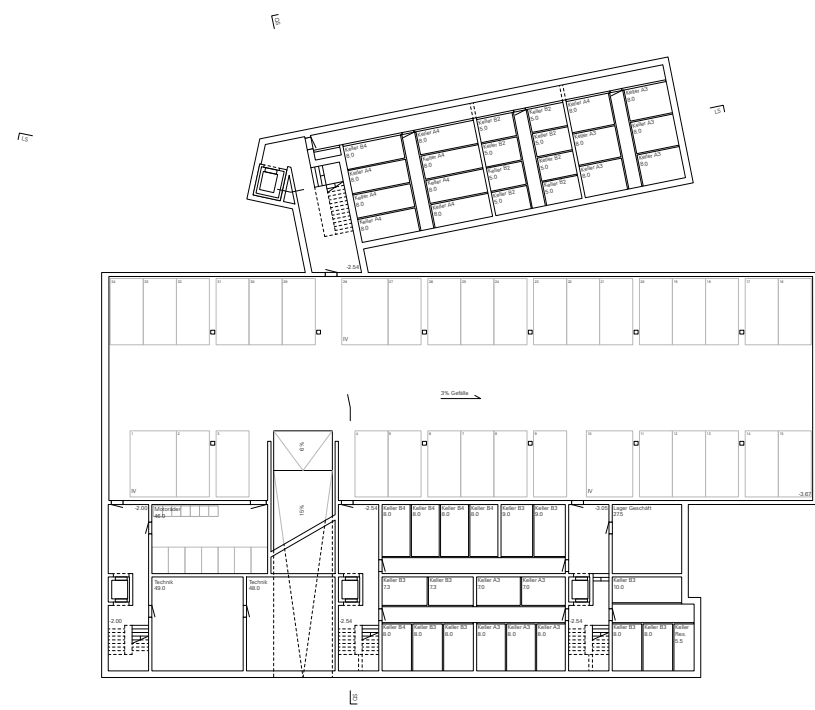
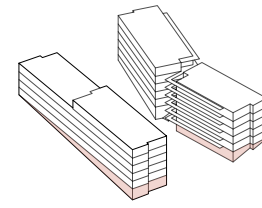
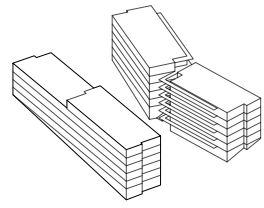


**Gebäude als Lärmschutzriegel**

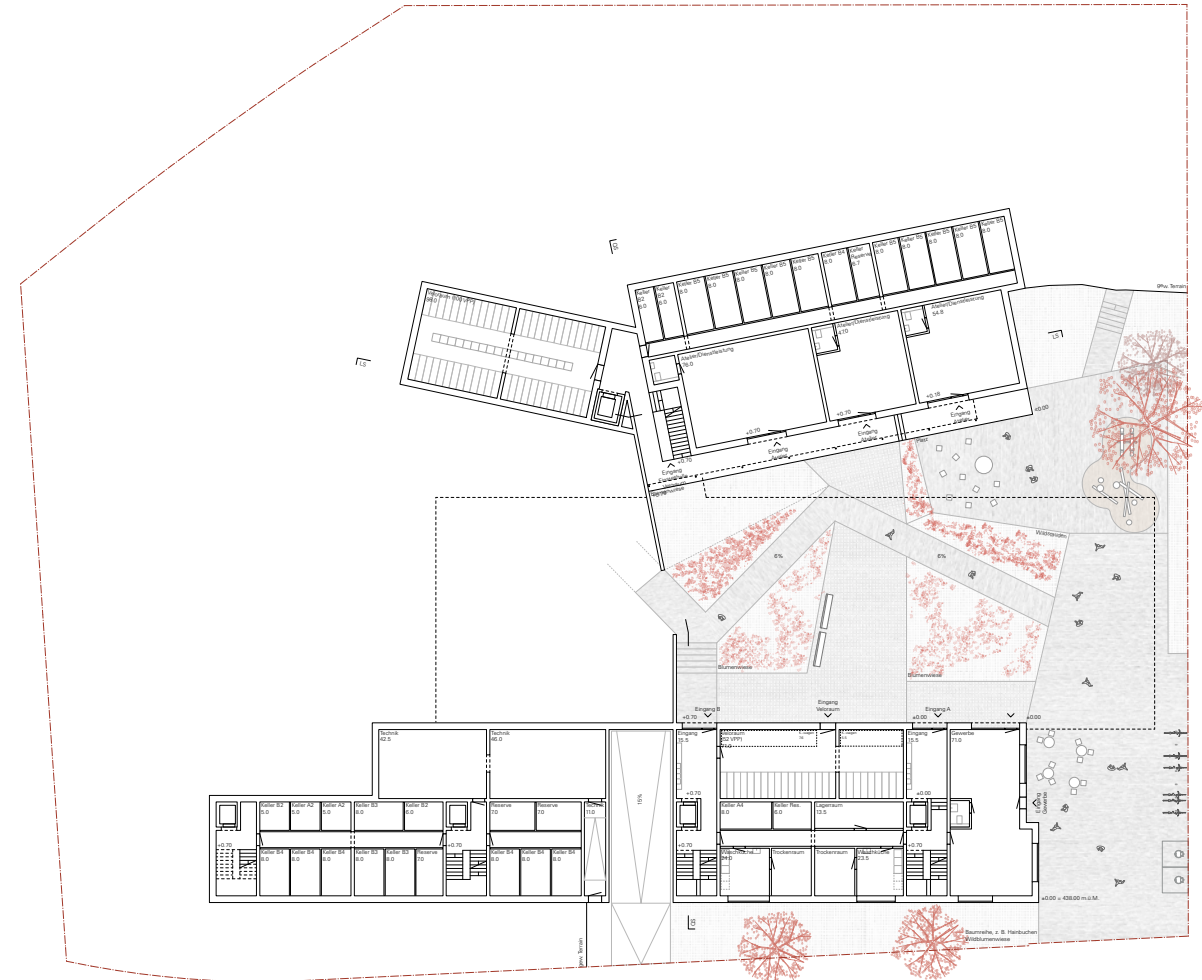


**Gebäude als Lärmschutzriegel**





Grundriss 1. Untergeschoss 1:200



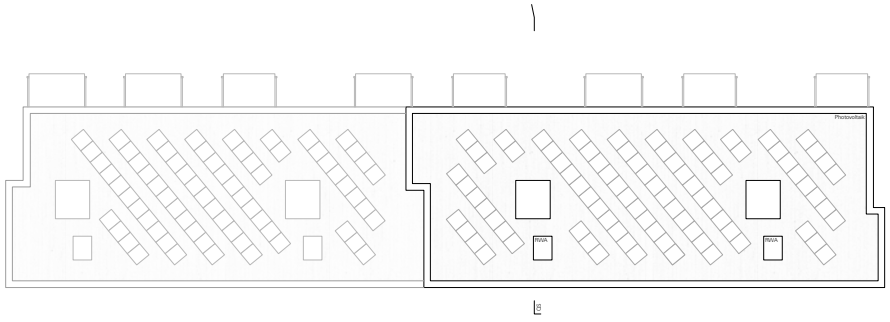
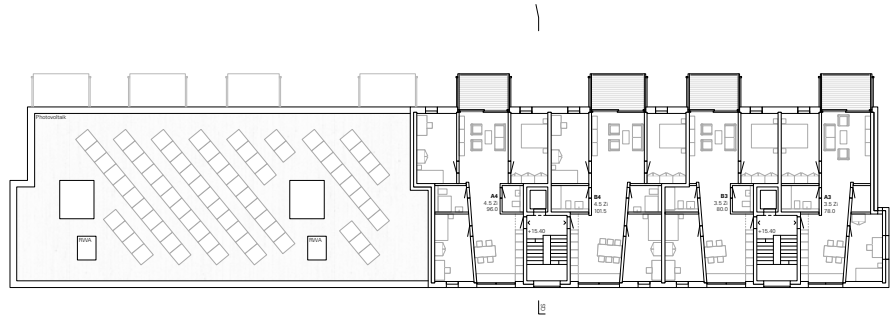
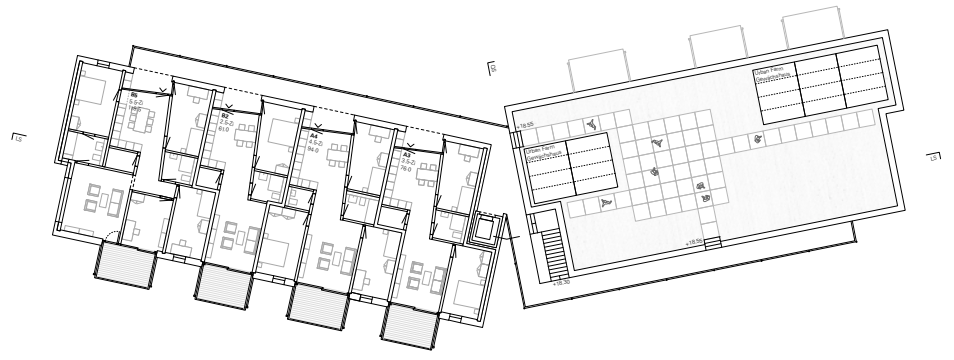
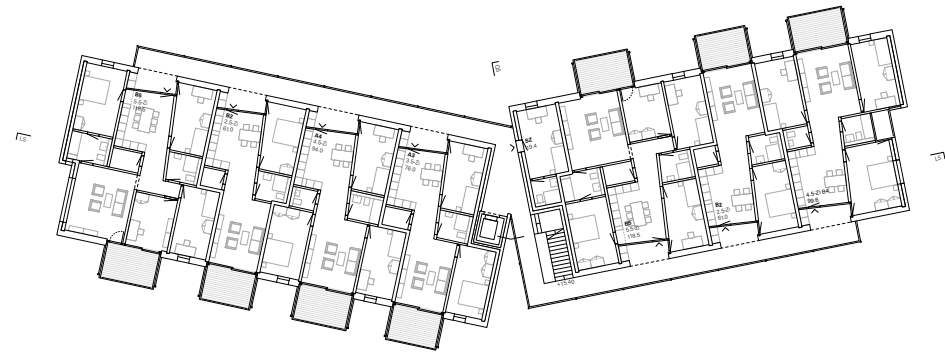
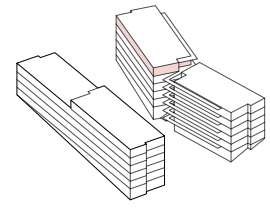
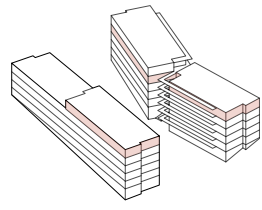
Grundriss Erdgeschoss 1:200



Ansicht Ost Gebäude 1:200



Ansicht Nord 1:200



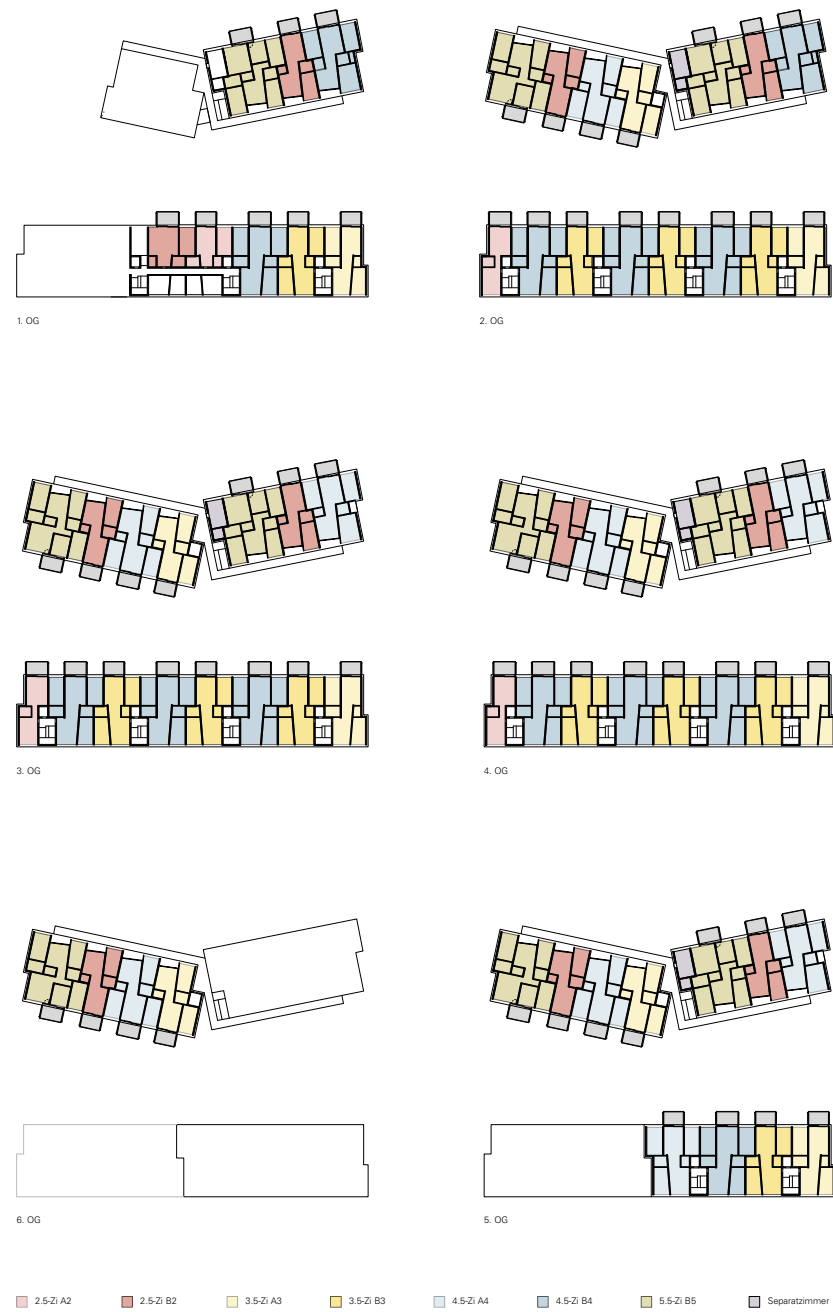
Grundriss 5. Obergeschoss 1:200

Grundriss 6. Obergeschoss 1:200

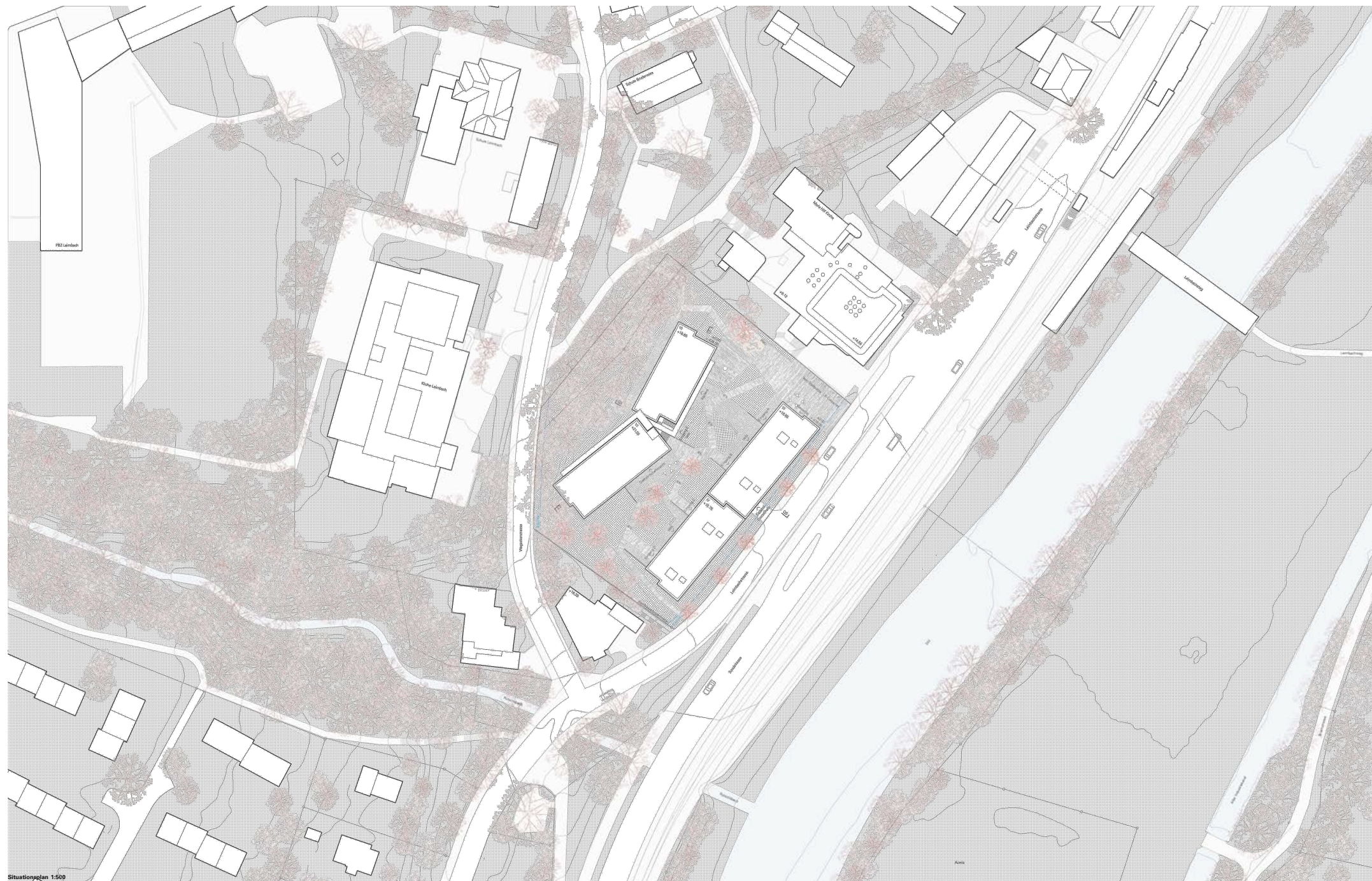


Ansicht West Gebäude 1:200

Ansicht Ost Gebäude 2:1200



Schemagrundriss Wohnungsmix 1:500



Situationsplan 1:500



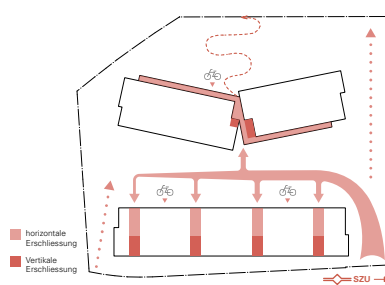
**Freiraumkonzept**

Der Aussenraum orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten. Zwischen Fluss, Bahnlinie, Strasse und Wald entwickelt sich der Freiraum. Eine einfache, robuste Formensprache bildet das Grundgerüst, auf das die Bewohner mit ihren Bedürfnissen und Wünschen aufbauen können. Der verkehrsfreie, ruhige Zwischenraum bildet das Zentrum des Freiraumes: Jede Wohnung, Schafel und horizontale Ebenen treffen in einem spannenden Verhältnis aufeinander. Ein einfacher Weg führt zu den Eingängen und erschliesst die Ebenen. Grünflächen mit Blumenwiesen und Wildstauden vermitteln zwischen den unterschiedlichen Ebenen, ökologisch wertvoll und gleichzeitig stimmungsetzend. Die horizontalen Flächen bieten Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Diese können in partizipativen Verfahren von den Bewohnern angeeignet und gestaltet werden. Eine lockere Baumbeplantzung vernetzt die neue Struktur mit der Umgebung. Der Zugangsbereich vermittelt zwischen dem gemeinschaftlichen Zwischenraum und dem öffentlichen Strassenraum. Ein Gemeinschaftsplatz lädt zu Aktivitäten ein. Das oberhalb liegende Quartier erschliesst sich über einen einfachen, schmalen Pfad durch den Wald. Auf dem Dach der rückwärtigen Gebäudezeile liegt an sonniger und gut erreichbarer Stelle ein grosszügiger Pflanzgarten. Hochbeete bieten den Bewohnern Möglichkeiten zu Aktivitäten und zu sozialem Kontakt. Eine einheitliche Materialität mit einfachen Materialien und eine robuste, standortgerechte, einheimische Bepflanzung bilden das Grundgerüst des Freiraumes.

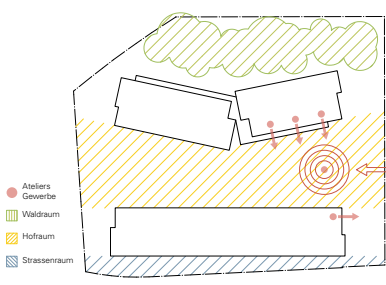
**Die „Urban Farm“ als sozialer Aktivator**

Einen nur der Bewohnerschaft vorbehaltenen weiteren Aussenraum möchten wir auf dem Dach des hinteren, nordwestlich gelegenen Volumen vorschlagen. Die „Urban Farm“ dient als weitere Anreizfläche für die Bewohner und kann ergänzender Treffpunkt für die Nachbarschaft der Siedlung Leimbachstrasse werden, der Raum für Grillabende, kleine Hauskonzerte, Geburtstagsfeiern, oder einfach das Glänzen mit Sicht auf den grünen Hang des Entlisbergwald bietet.

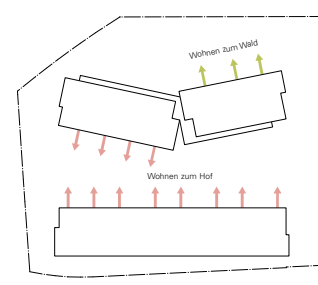
**Erschliessung/Wegenetz**



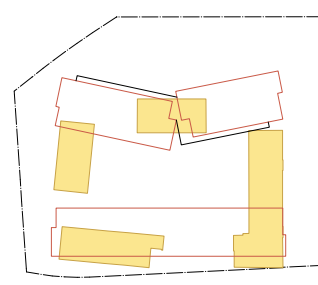
**Leben mit Nachbarschaft**

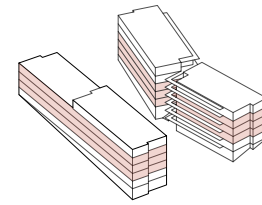
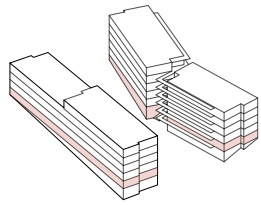


**Wohnqualität**

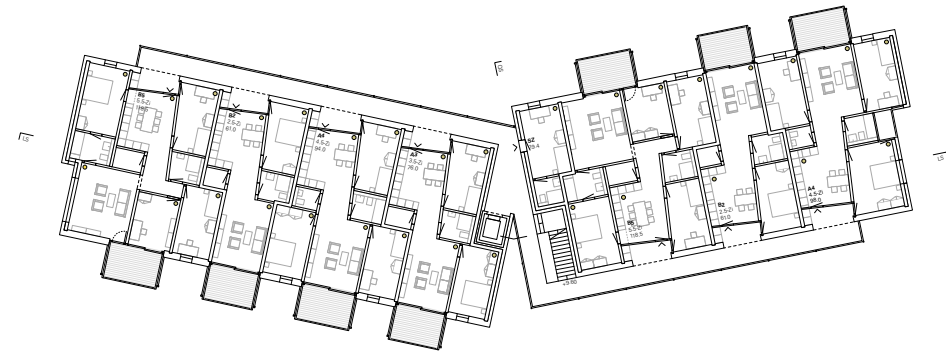


**Bestand / Neubau**





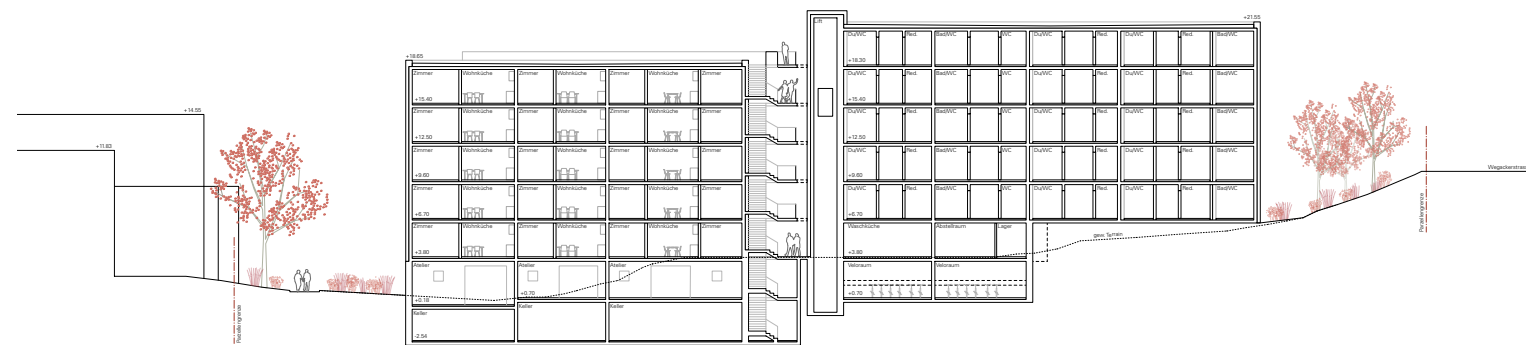
Grundriss 1. Obergeschoss 1:200



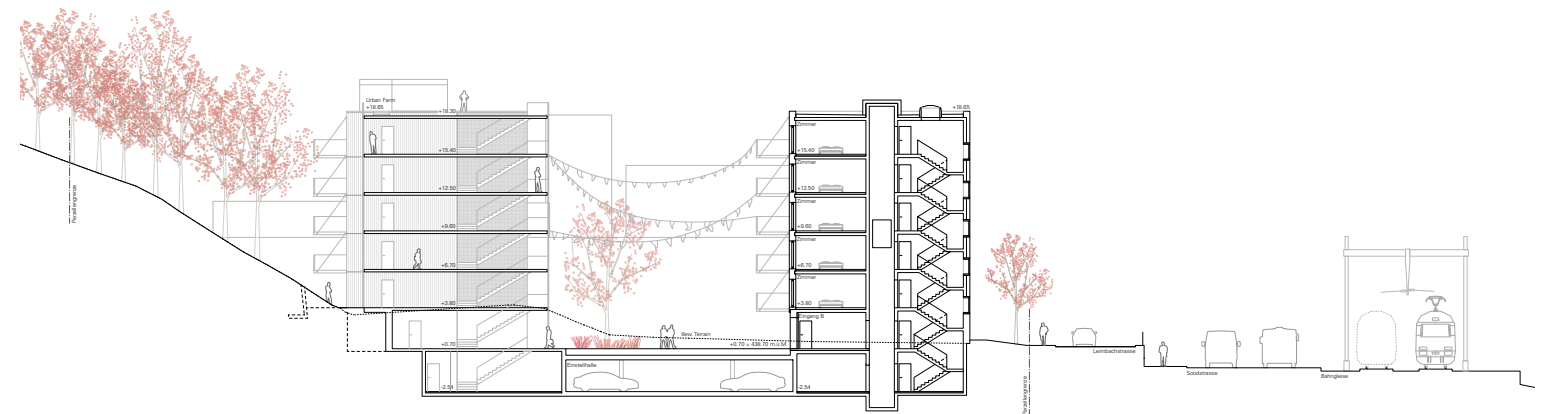
Grundriss 2.-4. Obergeschoss 1:200



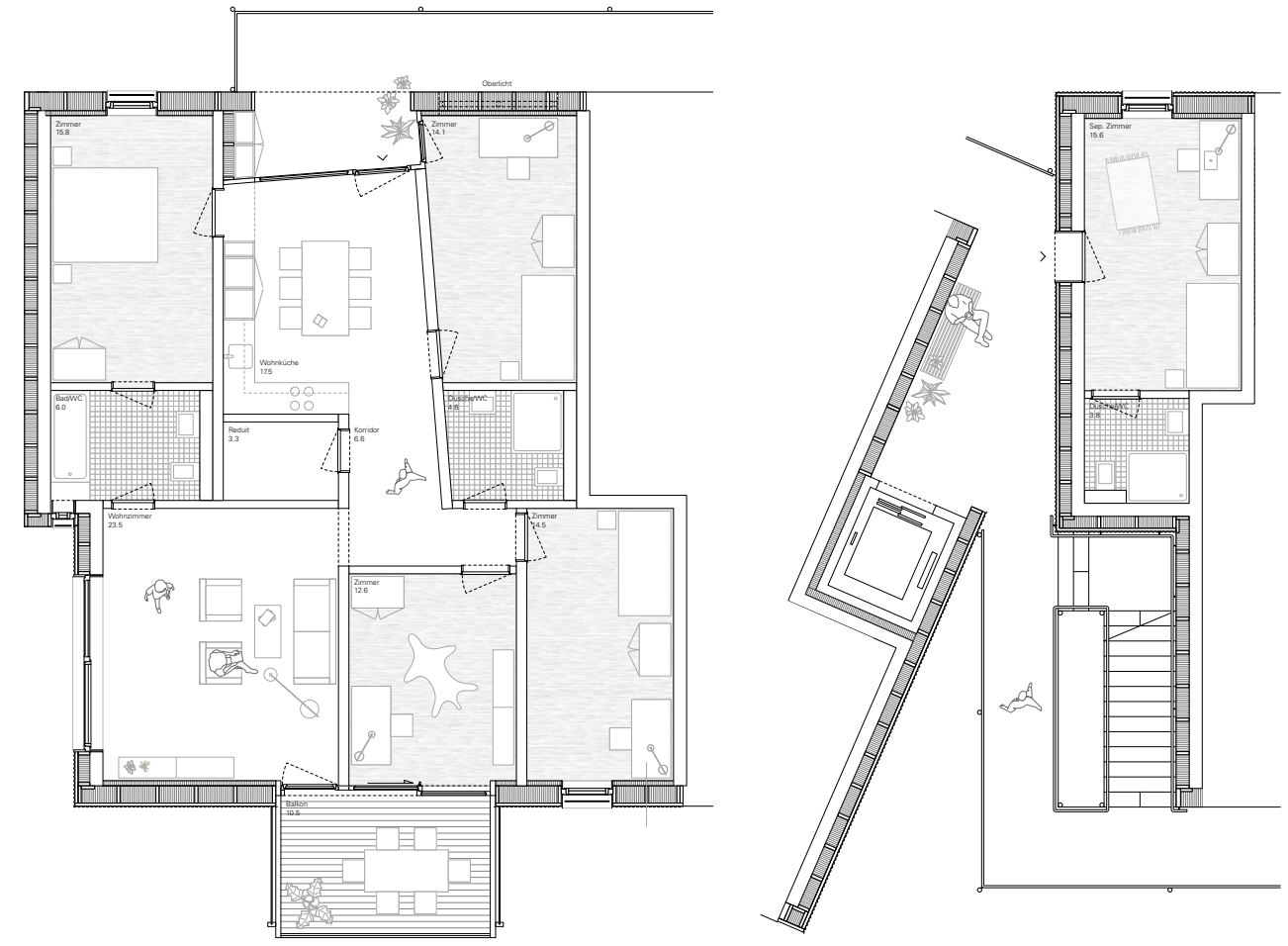
Typisierung übermenschliche Räume  
 ● Größe Raum 100 m<sup>2</sup> integriert  
 ● Größe Raum 150 m<sup>2</sup> mit Lüftungsbreiter integriert  
 ● Größe Raum 100 m<sup>2</sup> mit Paneele überdecken



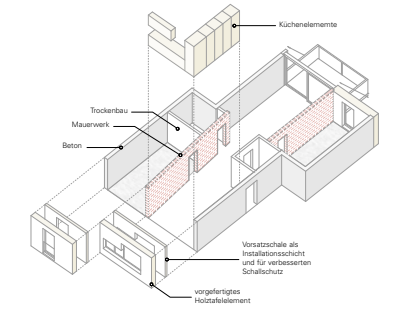
Längsschnitt 1:200



Querschnitt 1:200



Referenz Materialisierung Wohnungen



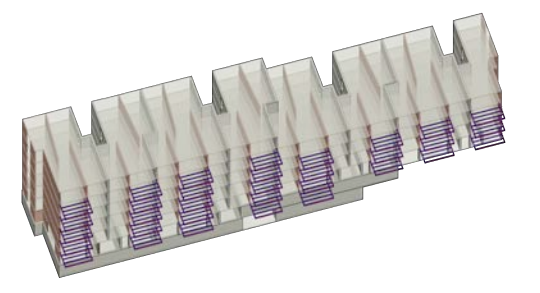
Materialisierungskonzept Wohnungen

**Tragwerk**

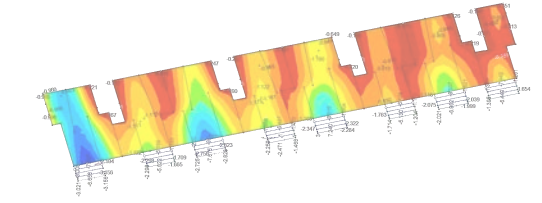
Sowohl der nord-westlich wie auch der süd-östlich gelegene Gebäudetrakt bestehen durch ein sehr einfaches statisches Konzept. Der vertikale Lasttrag wird durch die, bis zur Fundation durchlaufenden, Wohnungstrennwände sowie den Erschließungskern sichergestellt. Diese Wände gewährleisten gleichzeitig auch die horizontale Aussteifung für die Lastfälle Wind und Erdbeben. Mit den senkrecht zur Längsfassade verlaufenden Zimmertrennwänden entsteht ein ökonomisch und statisch ausgeglichenes System. Die Deckenstärken können aufgrund des einfachen Tragwerks mit geringen Spannweiten auf eine minimale Stärke reduziert werden, wodurch nebst der ökonomischen auch die ökologische Bauweise stark gefördert wird. Der Einsatz von Recyclingbeton ist fast für die gesamte Überbauung möglich.

Das Tragssystem aus Decken und Wohnungstrennwänden wird in Beton ausgeführt, die Zimmertrennwände in Mauerwerk. Die Längsfassaden werden mit vorgehängten, vorfabrizierten Holztafellementen ausgeführt. Dank der Vorfabrikation wird eine deutliche Bauteilverkürzung erreicht und die Überbauung gewinnt an ökologischem Wert. Um den Brandschutzanforderungen an die Laubengänge des nord-westlichen Gebäudes Rechnung zu tragen, werden diese als auskragende Betonplatten ausgeführt. Die Tiefenlage liegt zwischen den beiden Gebäudetrakten und ermöglicht auch hier einen durchgehenden, vertikalen Lastabtrag.

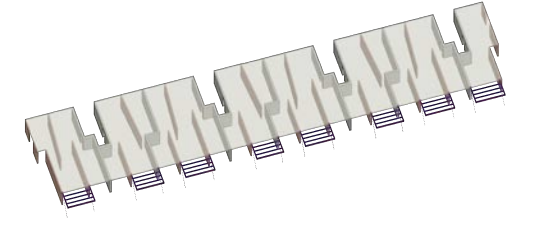
Die Abtreppe der beiden Gebäude folgt dem natürlichen Terrainverlauf wodurch keine kostenintensive Baugrubenverbaunungen notwendig sind und die Aushubkubaturen niedrig gehalten werden. Eine Gebäudefundation in die Schottererschicht steht im Vordergrund. Dies kann mit kurzen Bohr-Verdrängungspfählen relativ kostengünstig sichergestellt werden.



Tragstruktur vom gesamten Gebäude, mit transparenten Betondecken



Elastische Deckenverformung einer Regeldecke mit einer Betonstärke von 22 cm



Regelgeschoss mit tragenden Wohnungstrennwänden in Beton (grau), tragenden Mauerwerkswänden Wohnungstüren braun und der tragenden Balkenstruktur in Stahlbauweise

5.5-Zi Wohnung Typ B 1:50

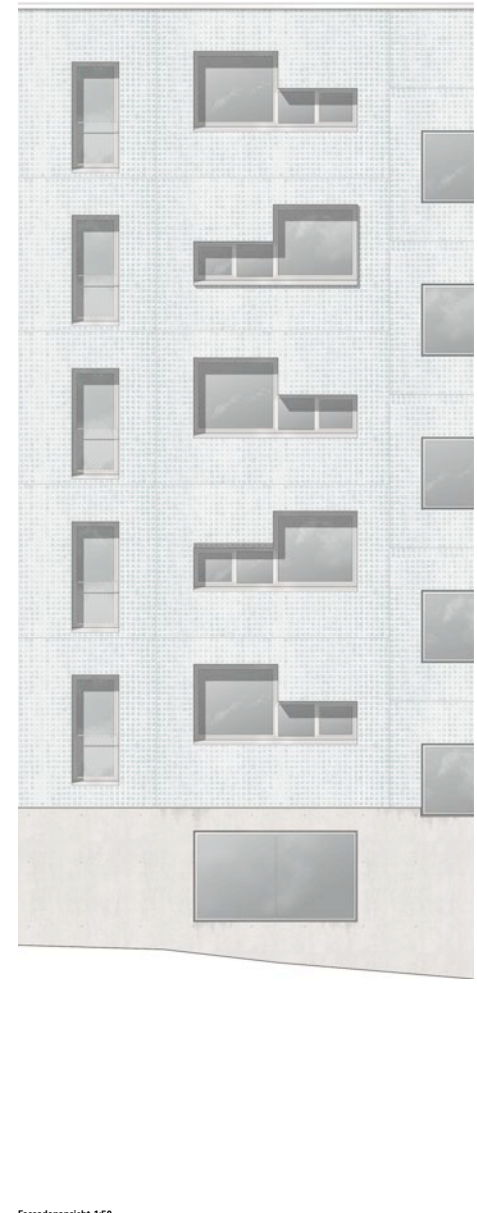
Separatzimmer 1:50



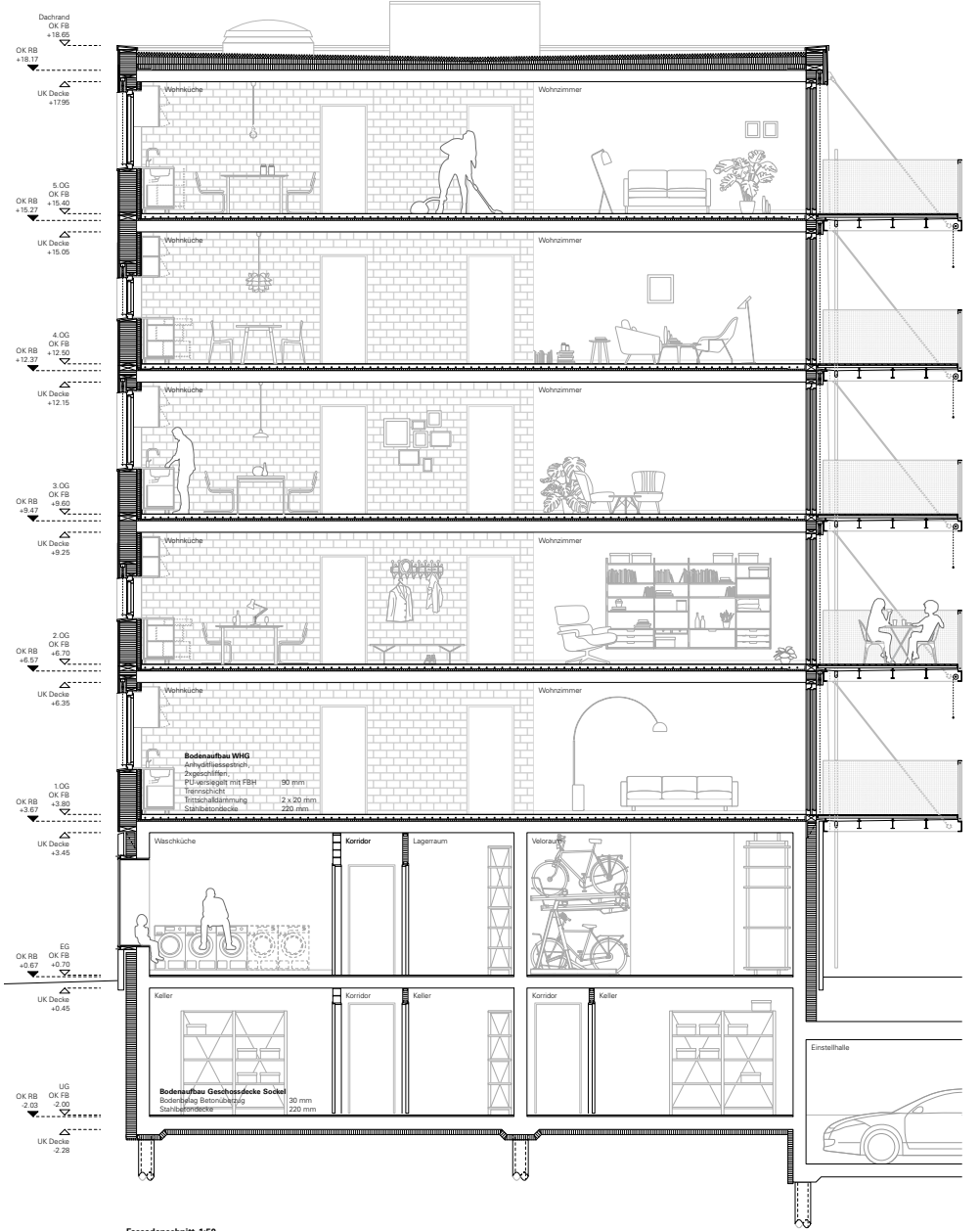
2.5-Zi Wohnung Typ A 1:50

4.5-Zi Wohnung Typ B 1:50

3.5-Zi Wohnung Typ B 1:50



Fassadenansicht 1:50



Fassadenschnitt 1:50

<b>Deckenbau</b>	Schallschicht extensive Begrünung Abdichtung 12-lagig 2x4 mm Wärmedämmung im Gefälle 120 mm + 100 mm im Mittel Trennlage und Dampfsperre Stahlbetondecke	10 mm 8 mm 90 mm 4 mm 220 mm
<b>Wandaufbau Balkone</b>	Fassaden- Vorstrichschale als Installationschicht und zur Verbesserung des Schallschutzes: Gipsbinder 2x12,5 mm, Stöße versperren Metallschür, dänische Wärmedämmung Lufschicht Schallsperre/taupunkt Holztafelbauelement, vorgefertigt, Stöße Licht abgedichtet OSB-Platte Holzständer dänische Wärmedämmung Zellulose Holzbohle dänischer Herkunft, tauchbeständig Unterkonstruktion, herzförmig Konterspannung Holz 25x55 mm Lattung Holz 25x55 mm Aluminium-Wellblech-Platte 18/76	25mm 90 mm 20 mm 15mm 60/200 mm 15mm 25 mm 25 mm 18 mm
<b>Wandaufbau Strassenseite</b>	Fassaden- Vorstrichschale als Installationschicht und zur Verbesserung des Schallschutzes: Gipsbinder 2x12,5 mm, Stöße versperren Metallschür, dänische Wärmedämmung Lufschicht Schallsperre/taupunkt Holztafelbauelement, vorgefertigt, Stöße Licht abgedichtet OSB-Platte Holzständer Brettschichtholz dänische Wärmedämmung Zellulose OSB-Platte Mosaik-Plätt, geklebt	25mm 50 mm 20 mm 15mm 60/200 mm 15 mm 10 mm
<b>Fenster</b>	Ausführung Öffnungsart Dichtungsebenen:	Holz-Metall-Fenster Dreit. Kipp mink. 2
Rahmen:	Holz, Farbstrich, flächenbündig, scharfkantig, stumpf gestossen	
Metall:	Aluminium, farblos eloxiert s 1,4 W/m <sup>2</sup> K	
Uf-Wert:	Fensterprofile mit Rosette, in Edelstahl matt	
Fensterbeschläge:	Wärmedämmung WWRIC 2 (EG) 3-Schichtverglasung, Beschichtung argoniert, schwarz, e 0,6 W/m <sup>2</sup> K Aluminium, farblos eloxiert e 0,06 W/m <sup>2</sup> K e 0,02	
<b>Angehängte Balkone</b>	Bodenauflage: Holzrost nach SIA 271 mit Fugenmaß e 2% Unterkonstruktion Holz Stoßverankerung schellenkopfförmig Stahlwände über seillos geführten Fahrbühnen Stahlwände aus LPE 200 Nebenträger aus IPE 140	25 mm 70-110 mm 200 mm 140 mm