Anlagestiftung
Pensimo

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

+41 44 518 02 00
pensimo.ch

Schlussbericht Studienauftrag

«Areal Ackersteinstrasse»



Siegerprojekt von Solanellas Van Noten Meister Architekten

Inhaltsverzeichnis

1	**Zusammenfassung**	**5**
2	**Ausgangslage**	**6**
2.1	Städtebauliche Situation	6
2.2	Sozialräumliche Situation	6
2.3	Baurechtliche Situation	6
3	**Aufgabe**	**8**
3.1	Vision	8
3.2	Freiraum	8
3.3	Nachhaltigkeit	9
3.4	Bestand und Wiederverwendung	9
3.5	Raumprogramm	10
3.5.1	Wohnen	10
3.5.2	Gemeinschaft	10
3.5.3	Gewerbe	10
3.5.4	Mobilität	10
3.6	Etappierung	10
4	**Verfahren**	**12**
4.1	Auftraggeberin und Organisation	12
4.2	Rahmenbedingungen	12
4.3	Teilnehmende und Teambildung	12
4.4	Weiterbearbeitung	13
4.5	Vertraulichkeit und Kommunikation	13
4.6	Verbindlichkeit & Rechtsschutz	13
5	**Beurteilung**	**14**
5.1	Beurteilungsgremium	14
5.2	Beurteilungskriterien	14
5.3	Werkstattgespräch	14
5.4	Schlusspräsentation	15
5.5	Vorprüfung	15
5.6	Rundgänge und Entscheid	15
5.7	Schlussfolgerungen und Würdigung	16
5.8	Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	16
6	**Projekte**	**18**
6.1	Solanellas Van Noten Meister Architekten GmbH, Zürich	18
6.2	Neff Neumann Architekten AG, Zürich	28
6.3	Stereo Architektur GmbH, Zürich	38
6.4	BRUTHER Switzerland GmbH, Zürich	48
6.5	Darlington Meier Architekten AG, Zürich	58
6.6	OP-Arch AG, Zürich	68
6.7	Burrus & Nussbaumer Architectes Sàrl, Genf	78
6.8	Julian C. Fischer Architekten GmbH, Zürich	88
7	**Genehmigung**	**99**

Impressum

Auftraggeberin:

Anlagestiftung Pensimo (kurz «Pensimo»)
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

Verfahrensbegleitung:

SHIFT Integrale Entwicklung AG (kurz «SHIFT»)
Limmatstrasse 291
8005 Zürich

Zürich, 4. November 2025

1 Zusammenfassung

Aufgabe

Das Areal an der Zürcher Ackersteinstrasse ist anspruchsvoll. Exemplarisch kommen hier viele Herausforderungen zusammen, in denen sich innerstädtische Verdichtung bewegt: Der Siedlungsbestand aus den 1950er Jahren ist energetisch und bauphysikalisch defizitär. Der Wohnungsmix ist einseitig. In der Arealmitte schiesst der Käferbergtunnel aus dem steilen Gelände mit heute dürftiger Aufenthaltsqualität. Die Parzellen sind im ISOS-Bundesinventar als Umgebungszone kategorisiert und stark unternutzt.

Gleichzeitig birgt das Areal die Chance für eine substanzielle Verdichtung in der Kernstadt Zürich, an gut erschlossener Lage zwischen den Quartieren Wipkingen und Höngg. Aufgrund seiner Grösse und der Nutzungsübertragung der SBB-Parzelle ist selbst bei einem Angebot, das um Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte ergänzt wird, in etwa von einer Verdoppelung der heute 67 Wohnungen auszugehen.

Gesucht ist ein Optimum zwischen Ausnützung (max. 1.0 bzw. 0.9 mit/ohne Arealbonus) und Qualität von Städtebau, Freiraum und Wohnungen, zwischen Totalersatz und Bestandserhalt (max. 2 Gebäude), zwischen geschlossener und durchlässiger Bebauung (Lärmschutz vs. Stadtklima). Das Ziel ist eine ökologisch und sozial vorbildliche Siedlung mit Gemeinschaftsangeboten im Aussen- und Innenraum für vielfältige Nutzungsgruppen. Der Fokus liegt auf Wohnungen für 3 bis 5 Personen mit wenigen alternativen Wohnangeboten bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von maximal 35 m^2 pro Kopf.

Verfahren

Die Anlagestiftung Pensimo veranstaltete einen Studienauftrag im Einladungsverfahren. Dieser begann mit einem Kick-off inklusive Ortsbegehung und endete mit der Schlussabgabe und Präsentation. Fragen wurden während des Verfahrens laufend gestellt und wöchentlich beantwortet. Bei pünktlicher und vollständiger Abgabe sowie Teilnahme an Kick-off, Werkstattgespräch und Schlussbeurteilung erhielt jedes Team eine Entschädigung von CHF 26'000.– zzgl. Mehrwertsteuer.

Würdigung und Dank

Wie erhofft, führte der Studienauftrag zu einer grossen Lösungsvielfalt. Sämtliche Teams befassten sich engagiert mit der komplexen Aufgabenstellung und erarbeiteten qualitätsvolle Projektvorschläge. Es war bereichernd und aufschlussreich, diese vergleichend zu diskutieren.

Die Ausloberin bedankt sich für den grossen Einsatz aller Teams, des Beurteilungsgremiums sowie der involvierten Fachpersonen. Sie freut sich darauf, mit von Solanellas Van Noten Meister (Architektur), Böe Studio (Landschaftsarchitektur), Atlas Tragwerke (Bauingenieur) und Timbatec (Akustik, Bauphysik, Brandschutz, Energie) ein ideenreiches, sensibles und zukunftsfähiges Projekt in Zürich zu realisieren.

2 Ausgangslage

2.1 Städtebauliche Situation

Die Wohnüberbauung aus den 1950er Jahren befindet sich an der Grenze der Stadtquartiere Höngg und Wipkingen, zwischen der Ackersteinstrasse und der Stadtachse Breitensteinstrasse / Am Wasser. Die städtebauliche Hauptstruktur des durchgrünten Wohnquartiers besteht aus weitgehend regelmässig aufgereihten, trauf- oder giebelständigen, einfachen Zeilenbauten und Mehrfamilienhäusern. Trotz unterschiedlicher Körnung und Baustile ist das Siedlungsbild stimmig und gepflegt.

Grundsätzlich gilt es, im Sinne der Arealbetrachtung eine «besonders gute Gestaltung» gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Ziel der zukünftigen Bebauungsstruktur ist ein sorgfältiges Einfügen in den Kontext und die Topografie sowie der weitgehende Erhalt des umfliessenden Grünraums. Besonderes Augenmerk gilt einer eindeutigen Adressbildung mit Vorzonen bei den Hauseingängen für den Aufenthalt.

Das Grundstück ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Umgebungszone mit Erhaltungsziel b vermerkt. Es gilt, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften zu erhalten. Die Hauptstruktur von Höngg ist zum einen geprägt durch die offene und durchgrünte Bebauungsstruktur, die sich an hangparallelen Strassen ausdehnt. Zum anderen bestimmen grosszügige, ebenfalls hangparallele Freiraumbänder die Aussenansicht.

2.2 Sozialräumliche Situation

Bis ins 20. Jahrhundert von der Textilindustrie geprägt, ist das Quartier Höngg heute faktisch eine reine Wohngegend mit eher hohem sozialen Status. Die Haushaltseinkommen liegen höher als der städtische Durchschnitt, die Arbeitslosen- und Sozialhilfequote sowie der Ausländeranteil tiefer.

Die heutige Mieterschaft der Überbauung an der Ackersteinstrasse dagegen liegt bezüglich Haushaltseinkommen im zweituntersten Quantil. Mit weniger Jugendlichen und Pensionierten als im städtischen Durchschnitt ist die demografische Zusammensetzung allerdings nicht erhöht vulnerabel.

Die Auftraggeberin ist sich dieser Ausganglage sowie der Bedeutung des Baubestandes hinsichtlich Grauer Emissionen, günstigem Wohnraum und sozialem Zusammenhalt bewusst. Die Mieterschaft der Siedlung Ackersteinstrasse wurde vor dem Start des Verfahrens informiert. Freiwerdende Wohnungen in anderen geeigneten Liegenschaften der Auftraggeberin werden bereits heute gezielt vermietet, um Anschlusslösungen anbieten zu können. Ältere Menschen werden beratend unterstützt. Bei wirtschaftlich vulnerablen Personen wird in Härtefällen auch eine finanzielle Unterstützung für den Umzug geprüft.

2.3 Baurechtliche Situation

Durch die geplante Nutzungsübertragung von der SBB-Parzelle (HG6880) auf jene der Auftraggeberin (HG5545 & HG6879) und die Arealbauweise mit Minergie-P-Eco-Bonus (AZ 1.0) verfügt das Areal in der Wohnzone W2 über eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 12’484 m^2.

Bezüglich Lärmschutz liegt das Areal im Einflussbereich von Ackerstein- und Breitensteinstrasse sowie der Bahnlinie zwischen Zürich-West und Zürich-Oerlikon. Es gelten die Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III aufgestuft. Aufgrund der laufenden Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) werden sich die Einschränkungen bis zum Baubeginn lockern.

Trotz dieser regulatorischen Entspannung bleibt der Lärmschutz eine Herausforderung hinsichtlich städtebaulicher Setzung, Wohnkomfort und Stadtklima. Die nächtlichen Kaltluftströme hangabwärts des Waidberg sind für das Areal selbst und das zu Fusse liegende Industriequartier bedeutend. Diesen Zielkonflikt zwischen offener und geschlossener Bauweise galt es städtebaulich auszuloten.



Planungsperimeter (Quelle: Google Maps)

3 Aufgabe

3.1 Vision

Zürich 2035. Das Areal Ackersteinstrasse ist ein lebendiger Stadtbaustein für 400 Menschen geworden. Verschiedenartige Mehrpersonenhaushalte mischen sich mit Alleinlebenden und Paaren. Der architektonische Ausdruck ist eigenständig. Die Bewohnerschaft identifiziert sich mit ihrem Daheim.

Die im kleinteiligen Kontext neue Dichte wahrt die Massstäblichkeit des Quartiers und die Balance zwischen geschlossener und offener Bebauung. Die Adressierung ist klar, die Navigation ist intuitiv, die Abstufung zwischen privaten und halböffentlichen Räumen ist feinfühlig moduliert.

Der Aussenraum ist über die Jahre üppig bewachsen und als Aufenthaltsort beliebt – für spielende Kinder, Grillabende, Lesen im Schatten. Gemeinschaft ist ein Angebot, kein Zwang, auch im Innenraum: in den Waschküchen und Treppenhäusern, in der Hobbywerkstatt oder im Gemeinschaftsraum.

Trotz allen Reichtums ist die Siedlung Ackersteinstrasse einfach. Sie ist ein Plädoyer für die Klimavernunft – mit kompakten und flexiblen Typologien, mit einer effizienten und emissionsarmen Konstruktion, mit einer möglichst passiven und robusten Haustechnik, mit minimierten Untergeschossen. 2035 eben.

3.2 Freiraum

Die Aussenräume sind zentral für die Erschliessung, das Zusammenleben in der Siedlung sowie die Vernetzung mit dem Quartier. Nebst intuitiver Navigation, klarer Zonierung und sorgfältigen Übergängen zwischen verschiedenen privaten Räumen waren sämtliche Flächen hindernisfrei zu gestalten.

Nebst Spiel- und Freizeitflächen waren flexible Flächen und Schwellenräume für den nachbarschaftlichen Austausch gesucht, ausserdem attraktive Angebote für diverse Nutzergruppen und Bedürfnisse sowie auf den Dächern eine gute Balance zwischen Austausch, Stromgewinnung und Biodiversitätsförderung.

Das Areal liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung im Massnahmengebiet 1. Nebst der Wahl standortgerechter und steigenden Temperaturen gewachsener Pflanzen erwartete die Auftraggeberin nicht zugängliche Flächen wie «tiny forests» und ausreichend Substrat für das Zurückhalten und Verdunsten von Regenwasser, ferner Wasser- und Beschattungselemente, bodengebundene Fassadenbegrünungen sowie den Erhalt und die Neupflanzungen gross- und mittelkroniger Bäume.



Hangneigung teils über 50 Prozent (Quelle: Kastasterauskunft Stadt Zürich)

3.3 Nachhaltigkeit

Die Auftraggeberin versteht Nachhaltigkeit als holistische Herausforderung. Zukunftsfähige Mobilität und Aspekte zum Freiraum (Biodiversitätsförderung, Hitzeminderung, Versickerung, Grauwassernutzung) sind ihr ebenso wichtig wie Behaglichkeit und Gesundheit, Inklusion und Aneignungsfähigkeit. Der Standard SNBS-Hochbau oder SNBS-Areal wird angestrebt (Mindestniveau Gold).

Für die Erstellungsemissionen der Neubauten war der Basis-Richtwert gemäss Klimapfad (SIA 390/1) von 9.0 $kgCO_2/m^2_{EBF}a$ angestrebt und nachzuweisen. Betrieblich wurden SNBS-konforme Lüftungskonzepte erwartet und Alternativen zur Komfortlüftung begrüsst. Der sommerliche Wärmeschutz war mit baulichen Mitteln zu lösen. Eine hohe Eigenproduktion von Strom war nachzuweisen (mind. 20 $Wp/m2_{EBF}$).

Im Sinne der Kreislauffähigkeit wurden die Systemtrennung von Tragwerk, Fassade und Gebäudetechnik vorausgesetzt und darüber hinausgehende Prinzipien des «design for disassembly» erwartet (sortenreine Konstruktion, Demontierbarkeit, Reparierbarkeit, Minimierung von Verbundwerkstoffen).

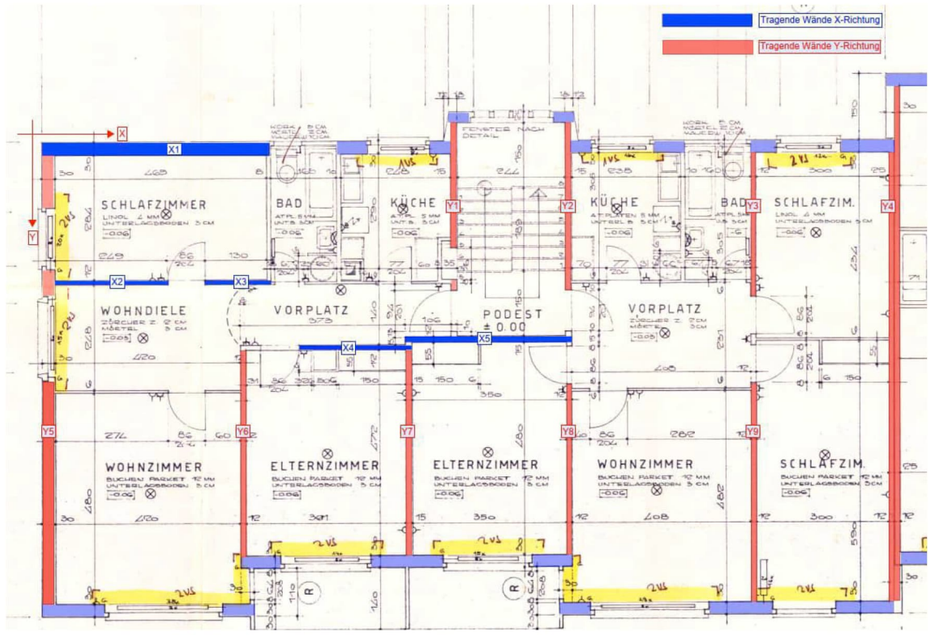
3.4 Bestand und Wiederverwendung

Grundsätzlich ist der Baubestand aus den 1950er-Jahren in ordentlichem Zustand. Für bis zu zweigeschossige Aufstockungen in Leichtbauweise wären lediglich an den Fundationen sowie zur Erdbebenertüchtigung Massnahmen nötig. Eine energetische Sanierung könnte den Energieverbrauch halbieren.

Demgegenüber stehen erhebliche Defizite: ein einseitiger Wohnungsmix, ungenügende Balkone, eine schon ohne Trittschallverbesserung geringe Raumhöhe von 2.38 m, eine vor dem Asbestverbot ausgeführte Fassadenverkleidung aus Eternit, fehlende Behindertengerechtigkeit im Innen- und Freiraum.

In einer Gesamtabwägung geht die Auftraggeberin davon aus, dass ein weitgehender bis vollständiger Ersatz hinsichtlich Verdichtung, Wirtschaftlichkeit und der Ausschöpfung des sozialen und ökologischen Potenzials vorteilhafter ist. Darum war der Erhalt auf maximal zwei der sechs Baukörper beschränkt.

Ein Bauteilscreening stand den Teams zur Verfügung, um Freiraumelemente oder Bauteile in ihren Entwurf zu integrieren. Sämtliche anderen Bauteile gelangen nach dem Rückbau auf den Sekundärmarkt.



Tragende Wände, Haus 18 (Quelle: Grundlagenbericht Tragwerk und Bauphysik)

3.5 Raumprogramm

3.5.1 Wohnen

Angesichts der Komplexität des Areals definierte die Auftraggeberin bewusst keine Vorgaben zur Anzahl Zimmer pro Wohneinheit (Wohnungsmix), Raumgrössen und Ausstattungsvorgaben. Sie ging davon aus, dass die Teams über die nötige Erfahrung für sinnvolle Vorschläge verfügen und die Freiheiten schätzen.

Aufgrund der Bedeutung von Kompaktheit und Flächeneffizienz für leistbare Mieten legte sie Wert auf aneignungsfähige statt determinierte Grundrisse. Angesichts kompakter Flächen waren für ein gutes Raumgefühl lichte Raumhöhen von mind. 2,5 m anzustreben. Im Neubauteil galt eine durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch von maximal 35 m^2 pro Kopf. Als Wohnungsschlüssel dienten folgende Angaben, bezogen auf die gesamte Wohnfläche, jeweils mit Vorgaben zu Bädern/WC, Aussenraum, Keller/Reduit:

- ca. 60 % Wohnungen für 3-5 Personen
- ca. 30 % Wohnungen für 1-2 Personen
- max. 10 % alternative Wohnangebote (Vorschläge im Ermessen der Teams)

3.5.2 Gemeinschaft

Treppenhäuser und Waschküchen waren möglichst als Begegnungs- und Aufenthaltsorte mit ausreichend Tageslicht zu gestalten. Darüber hinaus wurden vielfältige und für sämtliche Nutzergruppen zugängliche Angebote im Innen- und Aussenraum erwartet, zwingend nachfolgende:

- Gemeinschaftsraum mit Küche, WC und Stuhllager, am Aussenraum liegend, alternativ als Pavillon
- Waschküchen (für Haushalte mit 1-2 Personen gemeinschaftlich, für grössere privat oder in Gruppen)
- Dachnutzung: soweit sinnvoll in Abstimmung mit Begrünung, Photovoltaik und Aufbauten
- Gästezimmer mit Dusche/WC und Teeküche
- Velo- und Hobbywerkstatt, am Aussenraum liegend
- Jokerraum, z.B. für Musik oder Fitness

3.5.3 Gewerbe

Nebst des Wohnanteils von mind. 90% sind in der Bauzone W2 nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Der Anteil Nicht-Wohnen ist gering zu halten und sinnvoll zu konzentrieren. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Breitensteinstrasse, die als wichtige Stadtachse hinsichtlich EG-Nutzungen besondere Aufmerksamkeit verlangt, erhoffte sich die Auftraggeberin kreative und realistische Vorschläge für tendenziell eher stille als publikumsorientierte Gewerbenutzungen.

3.5.4 Mobilität

Das Areal liegt in der besten ÖV-Güteklasse, im Gebiet mit herabgesetzter Pflichtparkplatzzahl und in der Nähe mehrerer Tram- und Bushaltestellen, einer Veloroute sowie verschiedener Sharing-Standorte. Entsprechend beabsichtigt die Auftraggeberin, ein Mobilitätskonzept zu erstellen und ein vielseitiges Angebot zu schaffen – mit 0,3 Parkplätzen pro Wohneinheit, attraktiver Infrastruktur für Fuss- und Veloverkehr, Sharing-Diensten für die individuelle Mobilität und Lademöglichkeiten für private E-Fahrzeuge.

Angesichts noch nicht abgeschlossener behördlicher Abklärungen galt als Arbeitshypothese für den Studienauftrag: Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Breitensteinstrasse / Am Wasser aus.

Im Rahmen der theoretischen Maximalausnützung waren nebst 40 Parkplätzen Auto (inkl. Carsharing, Besucher und IV) auch 7 Parkplätze Motorrad, 400 Parkplätze Velo (mind. 70% gedeckt und abschliessbar, hang- und flussseitig erschlossen) sowie mindestens 1 Mobilitätsraum pro Gebäude, ein Zweirad-Sharing (Anschluss Am Wasser) sowie pro Hangseite je eine Umschlagszone und Paketablage zwingend.

3.6 Etappierung

Eine sinnvolle Etappierung war nachzuweisen.

4 Verfahren

4.1 Auftraggeberin und Organisation

Durch die Pensimo Management AG geführt, investiert die Anlagestiftung Pensimo Vorsorgegelder in Immobilien. Der Fokus liegt dabei auf langfristig stabilen Renditen und einer wertschöpfenden Entwicklung des Portfolios. In den verschiedenen Gefässen der Pensimo-Gruppe werden derzeit 18'600 Wohnungen und 510'000 m² Büro- und Gewerbeflächen im Gesamtwert von 14,7 Mrd. Franken verwaltet.

Die SHIFT Integrale Entwicklung AG begleitete den Studienauftrag im Einladungsverfahren.

4.2 Rahmenbedingungen

Termine

2. April 2025	Kick-off mit Ortsbegehung
14./15. Mai 2025	Werkstattgespräch
10. Juli 2025	Schlussabgabe digital & physisch + Formular Kennzahlen
3./4. September 2025	Schlusspräsentation physisch + Formular GP-Offerte

Entschädigung

Jedes teilnehmende Team erhielt bei termingerechtem und vollständigem Einreichen seines Beitrags sowie der Teilnahme an Kick-off, Werkstattgespräch und Schlusspräsentation eine pauschale Entschädigung von CHF 26'000.– zzgl. Mehrwertsteuer. Diese Entschädigung deckt sämtliche Nebenkosten (Plots, Modellbearbeitung, Datenträger etc.) sowie allfällige Leistungen von beigezogenen Fachplanungsbüros.

Grundlagen

Nebst des Wettbewerbsprogramms, der Plan- und Modellunterlagen sowie einer Fotodokumentation des Bestands verfügten die Teams zum Verfahrensstart über Grundlagenberichte zu den Themen Baumschutz, Baurecht, Klimaökologie, Mobilität, Akustik & Bauphysik (Bestand), Tragwerk & Bauphysik (Bestand) sowie ein Gebäudescreening ReUse.

Daneben wurden Leitfäden und Umsetzungshilfen zu behindertengerechtem Bauen, Entsorgungsmöglichkeiten und klimaangepasster Siedlungsentwicklung sowie Stadtachsen und Plätzen abgegeben.

4.3 Teilnehmende und Teambildung

Teilnehmende Teams, die sämtliche Bedingungen für die Entschädigung erfüllten:

– BRUTHER Switzerland GmbH, Zürich
– Burrus & Nussbaumer Architectes Sàrl, Genf
– Darlington Meier Architekten AG, Zürich
– Julian C. Fischer Architekten GmbH, Zürich
– Neff Neumann Architekten AG, Zürich
– OP-Arch AG, Zürich
– Solanellas Van Noten Meister Architekten GmbH, Zürich
– Stereo Architektur GmbH, Zürich

Angemeldete Teams, die sich nach dem Kick-off vom Verfahren zurückzogen:

– Atelier Scheidegger Keller GmbH, Zürich
– boa architektur GmbH, Zürich
– Miller & Maranta AG, Basel
– Staufer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld

Teambildung

Der Beizug von Fachplanenden lag im Ermessen der Teams und wurde nicht separat vergütet. Die Zusammenarbeit mit den Bereichen Landschaft, Baustatik, Nachhaltigkeit und Lärmschutz war empfohlen. Die Mehrfachteilnahme von Fachplanungsbüros war erlaubt, sofern kein Ideentransfer entstand.

Vorprüfende Fachpersonen (Kapitel 5.5) waren als Fachplanende für die Teams ausgeschlossen. Für projektspezifische Baurechtsfragen stand Robert A. Fischer jedem Team für drei Stunden zur Verfügung.

4.4 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Planungsleistungen entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu beauftragen und sieht vor, den Auftrag als Generalplaner-Mandat zu vergeben. Die abzugebende GP-Offerte war nicht Bestandteil der Beurteilung und wurde erst nach dem Entscheid geöffnet.

Die Auftraggeberin bedingt sich aus, Einfluss auf die einzubindenden Fachplanenden zu nehmen und behält sich die Planung und Realisierung im TU-Modell ab Phase Bauprojekt vor. Dabei würden die Vereinbarungen für die Planungsleistungen vom Totalunternehmer übernommen. Die gestalterische Leitung verbliebe bei den Büros für Architektur und Landschaftsarchitektur.

Der Vertrag wird mit dem zur Beauftragung empfohlenen GP-Team definitiv verhandelt. Die Beauftragung erfolgt auf Basis des gemeinsam definierten Terminplans sowie der Aufwandschätzung des gesamten Teams auf Basis der mittleren Stundensätze je Fachdisziplin je SIA-Phase als Kostendach. Innovative und/oder effizienzsteigernde Ideen, Massnahmen oder Leistungen können zusätzlich vergütet werden.

4.5 Vertraulichkeit und Kommunikation

Sämtliche Informationen zu den Verfahrensbeiträgen sind bis zum Abschluss des Verfahrens vertraulich zu behandeln. Die Publikation der Beiträge bedarf einer schriftlichen Freigabe durch die Auftraggeberin und darf frühstens am Tag der Vernissage zur Ausstellung am 4. November 2025 erfolgen.

4.6 Verbindlichkeit & Rechtsschutz

Das Programm zum Studienauftrag samt Unterlagen war für alle Beteiligten verbindlich. Mit dem Einreichen ihrer Beiträge anerkannten die Teams die festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und den Entscheid des Beurteilungsgremiums. Das Urheberrecht an den Beiträgen verbleibt bei den Projektteams. Alle eingereichten Unterlagen gingen mit dem Verfahrensabschluss in das Eigentum der Auftraggeberin über.

5 Beurteilung

5.1 Beurteilungsgremium

– Ana Alberati, Mandatsleiterin Anlagestiftung Pensimo, Zürich
– Daniela Häni, Bauherrenvertreterin / Projektleiterin, Pensimo, Zürich
– Birgit Hattenkofer, Leiterin Entwicklung und Akquisition, Pensimo, Zürich
– Sara Luzón, Leiterin Development & Construction Management, Pensimo, Zürich
– Anouk Kuitenbrouwer, Architektin, KCAP, Zürich
– Stefan Oeschger, Architekt, JOM Architekten, Zürich
– Christian Salewski, Architekt, Salewski Nater Kretz, Zürich (Moderation)
– Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt, Studio Vulkan, Zürich
– Lenita Weber, Projektleiterin Architektur, Amt für Städtebau, Zürich (Werkstattgespräch)
– Ania Tschenett, Stv. Leiterin Architektur, Amt für Städtebau, Zürich (Schlussbeurteilung, Ersatz)

Die Auftraggeberin betrachtete das Gremium als Einheit und strebte einen einstimmigen oder grossmehrheitlichen Entscheid an. Da dies gelang, war keine paritätisch gefällte Abstimmung nötig.

Nachwuchsförderung

Mit der Initiative #NextGen@Pensimo trägt die Auftraggeberin zur Qualifizierung des Nachwuchses bei. Folgende zwei Fachpersonen (max. 35 Jahre) durften an der Beurteilung des Studienauftrags als Stagiaire ohne Stimmrecht teilnehmen: Desirée Amport und Corina Wiher.

5.2 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium nahm eine Gesamtbeurteilung vor. Im Zentrum standen die Kernideen der Projekte und die Erfüllung der Aufgabe. Gesucht war eine Lösung, die insbesondere folgende Aspekte integriert. Diese waren weder prozentual gewichtet noch entsprach die Reihenfolge einer Wertung.

– Städtebau & Architektur: Setzung und Kontextualität, Adressbildung und Aufenthaltsqualität, Wohnungsvielfalt & Wohnwert, Gewerbe- und Mischangebote, Ausdruck und Gestaltung
– Freiraum & Umgebung: Vernetzung und Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt und Aneignung, Einbettung Tiefgarageneinfahrten, Biodiversität und Stadtklima
– Ökologische Qualitäten: Emissionen Erstellung und Betrieb inkl. evtl. Erhalt des Bestandes, Materialwahl, sortenreine und demontierbare Konstruktionssysteme, Flexibilität und Anpassbarkeit
– Soziale Qualitäten: Begegnungs- und Gemeinschaftsangebote, sorgfältige Zonierung (privat, halbprivat, gemeinschaftlich, halböffentlich), Nutzungskomfort (akustisch, thermisch, visuell), Diversität der Wohnformen und Sinneseindrücke, Hindernisfreiheit, Orientierungsfreundlichkeit und kurze Wege
– Wirtschaftlichkeit: Lebenszykluskosten (Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Rückbau), Renditepotenzial, Aufwertungsquote und Jahresmietertrag, Anpassbarkeit und Flexibilität der Grundrisse

5.3 Werkstattgespräch

Das Werkstattgespräch fand am 14./15. Mai 2025 bei der Pensimo Management AG statt. Grundsätzlich war dieses explizit nicht als «Zwischenbeurteilung» zu verstehen, sondern diente primär zur Beantwortung offener Fragen und für richtungsweisendes Feedback. Entsprechend wurde weder protokolliert noch erhielten die Teams eine schriftliche Rückmeldung. Die Darstellungsart war frei, der Fokus lag auf dem städtebaulichen und typologischen Entwurfsansatz. Pro Team standen 45 Minuten zur Verfügung.

Fragen, die für alle Teams relevant waren, wurden im Nachgang anonymisiert mitsamt Antworten allen teilnehmenden Teams schriftlich via Sharepoint zugestellt.

5.4 Schlusspräsentation

Die Schlusspräsentation war nicht öffentlich und fand am 3./4. September 2025 in Zürich statt.

Die Art der Präsentation war den Teams überlassen und erfolgte anhand der Schlussabgaben, Präsentationsfolien und Videos. Je Team standen dabei 20 Minuten plus 10 Minuten für Fragen zur Verfügung. Anschliessend diskutierte das Beurteilungsgremium den Verfahrensbeitrag während jeweils 25 Minuten.

5.5 Vorprüfung

Vor der Schlusspräsentation prüfte SHIFT jeden eingereichten Beitrag hinsichtlich folgender Kriterien:

– Abgabe: termingerechter Eingang und Vollständigkeit der Unterlagen
– Raumprogramm: Wohnen (v.a. Anzahl Wohnungen, Wohnungsmix und Wohnfläche pro Person), Gemeinschaft (v.a. Gemeinschaftsraum, Waschküchen und Trockenräume, Velo-/Hobbywerkstatt) und Mobilität (v.a. Parking Autos inkl. IV, Parking Velos, Mobilitätsräume, Umschlagszone & Paketablage)

Die Fachpersonen prüften folgende Themen, koordiniert durch SHIFT:

– Baurecht: Robert A. Fischer, Baupotential GmbH, Zürich
– Baustatik, Bauphysik & Lärm: Luis Looser, ZPF Ingenieure AG, Zürich
– Nachhaltigkeit: Georg Schulte, Nabuco AG, Zürich
– Sozialraum: Alice Hollenstein, Urban Psychology GmbH, Zürich
– Wirtschaftlichkeit: Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG, Zürich
– Kostenplanung: Viktor Walker, Drees & Sommer Schweiz AG, Zürich

Die Vorprüfung ergab grosse Unterschiede bei der Ausnützung, teils beträchtliche Baurechtsverstösse und Defizite bei anderen Prüfthemen (v.a. Brandschutz und Nachhaltigkeit) sowie beim Raumprogramm. Nach der letzten Projektpräsentation am Vormittag des 4. September 2025 wurden diese Ergebnisse von SHIFT als Synthese präsentiert. Die Fachpersonen aus den Bereichen Nachhaltigkeit, Sozialraum und Wirtschaftlichkeit lieferten themenspezifische Vertiefungen. Der synthetische Vorprüfungsbericht lag dem Gremium schon während der Schlusspräsentationen vor, detaillierte Fachberichte erst im Anschluss.

Angesichts der äusserst komplexen Ausgangslage und des anspruchsvollen Programms war nicht mit bereits vollständig bewilligungsfähigen Projekten zu rechnen. Mit dem Studienauftrag suchte die Auftraggeberin vielmehr einen vielversprechenden Projektansatz und ein fähiges Team zur partnerschaftlichen Weiterentwicklung. Entsprechend wurden sämtliche Projekte zur Beurteilung zugelassen.

5.6 Rundgänge und Entscheid

Erster Rundgang

Beim 1. Rundgang hatten jene Mitglieder des Beurteilungsgremiums, die ein Projekt in die nächste Runde weiternehmen wollten, dies zu begründen («positive Sicht»). Dabei standen städtebauliche, wohntypologische und gemeinschaftliche Aspekte im Vordergrund. Folgende Projekte schieden aus:

– Burrus & Nussbaumer Architectes Sàrl, Genf
– Julian C. Fischer Architekten GmbH, Zürich

Zweiter Rundgang

Beim 2. Rundgang stand die Frage im Vordergrund, was gegen die Umsetzung spricht («negative Sicht»). Dabei wurden die für die Beurteilung relevanten Aspekte tiefergehend und vor dem Hintergrund der Vorprüfungsergebnisse im Detail debattiert. Folgende Projekte schieden aus:

– BRUTHER Switzerland GmbH, Zürich
– Darlington Meier Architekten AG, Zürich
– OP-Arch AG, Zürich

Dritter Rundgang und Entscheid

Der 3. Rundgang fand in Form einer offen vergleichenden Diskussion statt. Dabei standen die Fachpersonen der Vorprüfung physisch oder telefonisch zur Verfügung. Folgende Projekte schieden aus:

– Neff Neumann Architekten AG, Zürich
– Stereo Architektur GmbH, Zürich

Am Ende empfahl das Gremium einstimmig folgendes Projekt zur Weiterbearbeitung:

– Solanellas Van Noten Meister Architekten GmbH, Zürich

5.7 Schlussfolgerungen und Würdigung

Die Ausgangslage erwies sich wie erwartet als enorm komplex. Angesichts der steilen Hanglage hatten sämtliche Teams Schwierigkeiten mit den Vorschriften bezüglich Terrainabgrabungen und baurechtlichen Messregeln sowie einer rollstuhlgängigen Überwindung der grossen Höhendifferenz zwischen Fluss- und Hangseite. Sämtliche Projekte hatten heilbare, baurechtliche Abweichungen in Teilbereichen.

Der Unterschied zwischen den Limmatseiten ist für Zürich prägend. Das linke Ufer ist geprägt von grossen Industriebauten in der Fläche. Am rechten Ufer dominiert das grüne Wohnen am Hang. Im Quervergleich der Projekte erwiesen sich die ortsbaulichen Setzungen mit zwei hangparallelen Reihen als tragfähig. Diese schaffen eine kontinuierliche Durchgrünung in der Mitte des Areals, so wie es quartiersüblich ist, und erlauben eine Adressierung von der Flussseite (Breitensteinstrasse) sowie von der Hangseite (für die Bauten entlang der Ackersteinstrasse sowie die Bauten westlich des Bahnviadukts).

Westlich des Viadukts ist das Areal besonders stark geneigt. Ausserdem verengt sich die flussaufwärts zwischen Strasse und Limmat breite Ebene hier zur steilen Uferkante. Aufgrund dieser topografischen Situation beurteilte das Gremium die Vorschläge mit Ersatzneubauten westlich des Viadukts als kritisch. Die Vorschläge mit Bestandserhalt und -erweiterung waren trotz geringerer Dichte überzeugender als jene Beiträge, die den westlichen und östlichen Arealteil ähnlich behandelten.

Die Auftraggeberin bedankt sich bei den Projektverfassenden, dem Beurteilungsgremium und den involvierten Personen für ihre Arbeit. Sämtliche Projektvorschläge setzten sich engagiert mit den Zielkonflikten und Anforderungen der Aufgabe auseinander und ermöglichten so eine bereichernde und differenzierte Diskussion. Die projektbezogenen Würdigungen finden sich im Kapitel 6 dieses Schlussberichts.

5.8 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Für die Weiterbearbeitung des Projekts von Solanellas Van Noten Meister Architekten GmbH und Team empfiehlt das Beurteilungsgremium die Weiterentwicklung folgender Punkte:

- Im Allgemeinen sind klarer ausformulierte Dachformen anzustreben.
- Die Spielflächen im Aussenraum sind weiterzubearbeiten.
- Entlang der Breitensteinstrasse sind der Höhenverlauf und Anschluss der Passerelle mitsamt Auswirkungen auf die anschliessenden Wohnungen genauer zu untersuchen.
- Die Rückversetzung der Bauten an der Ackersteinstrasse ist angesichts des Bahnviadukts und der variablen Setzung entlang der Strasse nachvollziehbar. Die exakte Position des westlichen Baukörpers ist hinsichtlich eines Optimums zwischen der Lage im Terrain und der Qualität der Vorzonen zu überarbeiten. Das Dachgeschoss ist in seiner Ausgestaltung zu überprüfen.
- Beim Bestandserhalt im Westen des Areals ist die Eingriffstiefe zur Vertikalerschliessung adäquat weiterzuentwickeln. Die Gebäudehöhe ist bezüglich des ursprünglichen Terrains zu überprüfen. Beide Aspekte sind baurechtlich in gegenseitiger Abhängigkeit zu beurteilen.
- Die Vorschläge zur Wiederverwendung von Bauteilen aus dem Rückbau des Bestands sind vielversprechend und hinsichtlich Realisierbarkeit zu prüfen.

6 Projekte

6.1 Solanellas Van Noten Meister Architekten GmbH, Zürich



Team

– Landschaftsarchitektur: BÖE GmbH, Zürich
– Bauingenieur: Atlas Tragwerke AG, Zürich
– Energie / Bauphysik / Akustik: Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG, Zürich
– Brandschutz: Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG, Zürich

Würdigung

Einfach und klar führt die städtebauliche Setzung die ortstypische Körnung fort und erreicht eine Ausnützung von 0.9. Mit zwei bestehenden Gebäuden im Westen und drei neuen im Osten reagiert das Projekt auf die unterschiedlichen städtebaulichen Situationen. Die Gebäude folgen dem Verlauf des Geländes, was Durch- und Ausblicke sowie die Weiterführung der hangparallelen Grünraumbänder ermöglicht. Erschliessung, Adressierung und Durchwegung funktionieren selbstverständlich und barrierefrei. Eine über der Breitensteinstrasse liegende Passerelle trennt sauber den Fussgänger- vom Autoverkehr und erlaubt eine direkte Anbindung an die bestehende Wegführung des östlich benachbarten Gebäudes.

Der Freiraum ist sorgfältig zoniert und ermöglicht gleichermassen Begegnungen und Privatheit. Ein dichtes Wegenetz bindet die Gesamtanlage zusammen und verknüpft die sekundären Ausgänge der Häuser zum mittigen Grünraum. Ferner erschliesst es eine Vielzahl unaufdringlicher Begegnungszonen und Aussichtsorte, beispielsweise den Treffpunkt über dem Tunnelportal oder die unmittelbar an den Gebäuden liegenden Terrassen. Der Aufgang von der Breitenstein- zur Ackersteinstrasse ist als landschaftlich geführter Weg in einem ‹tiny forest› gekonnt inszeniert. Die Gemeinschaftsangebote sind stimmig platziert.

Typologisch überzeugt das Projekt in seiner Vielfalt. Das ‹Limmathaus› – ein langer Zeilenbau entlang der Breitensteinstrasse – orientiert sich erfolgreich an der Proportion des östlichen Nachbargebäudes aus den 90er-Jahren. Gliederung und Architektursprache wahren die Balance zwischen Eigenständigkeit und Dialog mit dem gegenüberliegenden Gebiet Limmatwest. Die einseitig belichteten Hallenwohnungen entlang der Passerelle ergänzen den Wohnungsmix auf interessante Weise und fördern die Belebung der Stadtachse. Sämtliche Wohnungen sind geprägt von ihrer Beziehung zur Limmat.

Die hangaufwärts darüber liegenden ‹Hönggerhäuser› bilden ein ortstypisches Ensemble, das sich dem Rhythmus entlang der Ackersteinstrasse anpasst. Der westliche der beiden Baukörper ist zurückversetzt und reagiert damit auf den Treffpunkt mit Gemeinschaftsraum über dem Tunnelportal. Die zweispännig organisierten Häuser profitieren von der erhöhten Lage und bieten flexibel bewohnbare Wohnungen, Gartennähe und eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre. Westlich der Bahnlinie bleiben die zwei bestehenden Häuser ‹Am Wasser› erhalten und werden südlich erweitert. Die Ergänzungen vergrössern die Wohnfläche und erhöhen die Qualität und Wohnungsvielfalt des Bestands.

Aspekte der Nachhaltigkeit sind vorbildlich als integraler Bestandteil des Entwurf umgesetzt. Die Baukörper sind kompakt. Die Spannweiten der Holztragwerke sind gering. Die Fassaden und Dächer bestehen zu 70 % aus neuen und zu 30 % aus wiederverwendeten Materialien. In Kombination mit dem maximal zugelassenen Bestandserhalt, einem moderaten Fensteranteil und minimierten Untergeschossen erreichte das Projekt die tiefsten Erstellungsemissionen aller Projekte. Ferner sind Massnahmen zur Hitzeminderung im Aussenraum und der Umgang mit Regenwasser nachvollziehbar thematisiert.

Insgesamt verfolgt der Entwurf gekonnt das Prinzip des Weiterbauens. Der Städtebau und der architektonische Ausdruck sind souverän und anschlussfähig. Der Freiraum ist sensibel gestaltet und zoniert. Die Wohnungstypologien sind spezifisch und vielfältig. Die Gemeinschaftsflächen und -angebot sind sinnvoll platziert. Insgesamt handelt es sich um ein ausgesprochen reichhaltiges Projekt mit vielen ermutigenden Ansätzen. Das Beurteilungsgremium empfiehlt es darum einstimmig zur Weiterbearbeitung.

Städtebau

Leben am Limmathang, Solanellas Van Noten Meister

Weiterbauen im Kontext

Die Quartiere Höngg und Wipkingen zeichnen sich durch eine offene Bebauungsstruktur aus, die grosszügige Grünräume zwischen den Gebäuden zulässt und dem Stadtbild eine durchlässige, luftige Qualität verleiht. Die ausgeprägte Hanglage prägt massgeblich die städtebaulichen Setzungen: Die Baukörper orientieren sich entlang der Topografie und fügen sich parallel zum Gelände in das bestehende Gefüge ein. Diese zurückhaltende, jedoch klar lesbare Struktur verleiht dem Quartier ein ruhiges und harmonisches Gesamtbild, das bis heute erhalten geblieben ist.
Das Projekt geht auf den vorliegenden Städtebau ein, und nutzt die bestehenden Raumqualitäten. Es nutzt diesen als Chance, den verschiedenen Gebäuden einen besonderen Charakter zu verleihen und eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Der Projektvorschlag sieht fünf Gebäude vor, die sich städtebaulich durch eine einheitliche Geometrie, Massstäblichkeit und Proportion auszeichnen.
Auf der rechten Seite der Bahnlinie wird ein urbanes Gebäude, das Limmathaus, an der Breitensteinstrasse platziert. Seine Dimensionen orientieren sich an die Bebauung Stolzfeldi, und sein Gebäuderhythmus sowie Ausdruck treten in einen Dialog mit dem Areal Limmatwest auf der anderen Seite des Flusses.
An der Ackersteinstrasse bilden die Höhgerhäuser ein Paar, das dem Bebauungs- und Abstandsrhythmus entlang der Strasse folgt, und sich zu Wohntypologien orientiert, die stärker mit den Gärten und der Atmosphäre von Höngg verbunden sind. Auf der linken Seite der Bahnlinie bleiben die Häuser Am Wasser bestehen und werden durch eine sanfte Intervention aufgewertet, um Wohnflächen zu optimieren und die Qualitätsstandards der Bestandshäuser zu verbessern.
Insgesamt überzeugt das Areal durch die gelungene Zusammenführung der unterschiedlichen Situationen zu einem stimmigen Ganzen. Der Ausdruck aller Gebäude sind kohärent, aber durch feine Unterschiede bleiben die drei Gebäudetypen mit ihren starken Identitäten klar erkennbar.
Trotz ihrer formalen Ähnlichkeit unterscheiden sich die Gebäude jedoch im inneren Aufbau und Wohnungsangebot. Ziel ist es, mit einem einfachen städtebaulichen Prinzip eine grosse Vielfalt an Wohntypologien bereitzustellen.
Trotz der komplexen Topografie bietet der Entwurf durch eine einfache, wohlüberlegte städtebauliche Anordnung eine grosse Vielfalt an Wohnungen mit unterschiedlichen Qualitäten. Der Hang ermöglicht es, Erdgeschosse auf verschiedenen Ebenen auszubilden. Dadurch entsteht ein direkter Bezug der Wohnungen zum Aussenraum, insbesondere durch gemeinschaftliche Gärten, eigene Eingänge und individuell zuordbare Vorzonen, die die Erdgeschosswohnungen besonders wohnlich und eigenständig machen.
Die sorgfältige Setzung der Gebäude entlang der Hangneigung sorgt dafür, dass die Wohnungen optimal belichtet werden und Ausblicke über die Stadt, den Zürichsee oder das Limmattal erhalten, ohne dabei von Nachbargebäuden verschattet zu werden. Durch die zweiseitige Orientierung profitieren die Wohnungen sowohl von der ruhigen Höhgerseite als auch vom städtischen Charakter entlang der Limmat. Das weiteren von einer Maximierung der Sonneneinstrahlung und der Querlüftung.



Eine historische Aufnahme zeigt die lockere, lineare Reihung der Gebäude entlang des Käferbergs, welche sich parallel zur Hangneigung aufreiht.



Heute ist die aufgelockerte Bebauungsstruktur weiterhin erkennbar, jedoch lässt sich eine zunehmende Verdichtung der Gebäudevolumen in Richtung Innenstadt beobachten.

Landschaft und Klima

1. Zonierung

Öffentliche Räume – Quartierplatz und Passerelle

Oben an der Ackersteinstrasse, wo heute Garagenboxen stehen, entsteht künftig ein Quartiersplatz, welcher als neuer Begegnungsort für die Bewohnerinnen, aber auch offen ist für die Anwohnerinnen im Quartier. Die Ackersteinstrasse mit ihren bestehenden Baumreihen und reduzierter Parkierung bietet das Potenzial für eine lebendige, begrünte Wohnstrasse mit hoher Aufenthaltsqualität. Vorgesehen ist ein Vorplatz mit Sitzgelegenheiten und einer leichten Pergolakonstruktion, die sowohl Schutz als auch Beschattung bietet. Helle, hitzereflektierende Beläge reduzieren die sommerliche Aufheizung.
Von hier aus gelangt man über klar gegliederte, barrierefreie Wege und Rampen zu den Hauseingängen der oberen Gebäude. Eine zentrale vertikale Wegeverbindung durchquert das gesamte Areal und verbindet die Ackersteinstrasse mit der tiefergelegenen Ebene an der Strasse Am Wasser. Diese Wege sind physisch und visuell durchlässig gestaltet und tragen zur Orientierung und sozialen Interaktion bei.
Die erhöhte Passerelle bildet eine Verbindung zwischen dem Projekt und der bestehenden Terrasse im Stolzfeldi und schafft so ein neues „Laufstrasse", die das Quartier miteinander vernetzt. Alternative Wohnideen sind dort vererbt: Atelierratungen wird mit Wohnen kombiniert. Hier können die alternativen Wohnmöglichkeiten von einem direkten Zugang zur Passerelle Gebrauch machen und in einer Erdgeschosssituation wohnen, ohne sich an der darunterliegenden befahrenen Strasse zu befinden.

Halböffentliche Räume – Aussichtsplatz

Zwischen Neu- und Bestandsbauten entstehen kleinere Plätze, sogenannte „Aussichtsplätze", die als gemeinschaftliche Freiräume für die jeweiligen Hausgemeinschaften dienen. Intimer und ruhiger als der Quartierplatz, bieten sie durch ihre erhöhte Lage schöne Blicke auf die Limmat. Sie sind über ein fein vernetztes Wegesystem verbunden, das auch die bestehenden Pfade integriert.

Übergangszonen von Privat zu Halböffentlich

Gemeinschaftliche Aussenräume im Erdgeschoss sind durch Vorgärten klar vom öffentlichen Raum abgegrenzt. Entlang der Ackersteinstrasse schaffen zusätzlich geschnittene Hecken und eine abgesenkte Vorzone einen sanften Übergang. Diese „Soft Edges" fördern die Privatsphäre und tragen durch verdichtete Vegetation zur Biodiversität bei.

2. Freiraum

Die Freiräume sind vielfältig zoniert und leisten einen aktiven Beitrag zur Klimaanpassung und Biodiversität:
• Vorzonen entlang der Ackersteinstrasse und der Breitensteinstrasse vor dem Limmathaus werden durchlässige Beläge, Sitzgelegenheiten, Velopparkierung und neue Baumreihen angeboten. Die Kombination aus Begrünung, heller Materialwahl und Teilversiegelung wirkt der sommerlichen Hitze entgegen.
• Innenhof: Ein geschützter, begrünter Innenbereich dient als Treffpunkt, Ruhezone und Spielort. Mit Pergolen, Tischen und Bänken ist er für alle Altersgruppen nutzbar. Die umliegenden Gebäude tragen durch begrünte Fassaden (Kletterpflanzen) und Dachbegrünung am Limmathaus zur Verbesserung des Mikroklimas bei.
• Zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsflächen sind am Quartierplatz vorgesehen. Auch dort sorgen Pergolen, Bäume und Sonnenschirme für Schatten und Aufenthaltsqualität.

3. Gemeinschaft

Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens ist der Pavillon am Quartierplatz, ergänzt durch seinen angrenzenden Aussenraum. Ein weiterer Gemeinschaftsbereich mit Hobbyraum, Jokerraum und Gästezimmer befindet sich im Limmathaus auf Ebene der Passerelle. Beide Orte fördern die soziale Vernetzung der neuen Überbauung.

4. Orientierung & Adressierung

Die Adressbildung erfolgt durch klare Vorzonen, gut sichtbare Eingänge sowie Ausstattungselemente wie Briefkästen, Veloständer und Beleuchtung. Die Hauptzugänge sind:
• Limmathaus über die Breitensteinstrasse, die Tiefgarage oder die Passerelle
• Höhgerhäuser: von der Ackersteinstrasse
• Bestandsgebäude: wie bisher über die Wege von Ackersteinstrasse und Am Wasser, nun aber besser angebunden über das neue Wegesystem und den Quartierplatz.



Hangaufwärts eröffnet sich der Blick auf den neu angelegten, begrünten Innenhof.

5. Barrierefreiheit

Trotz der komplexen Topografie schafft der Projektvorschlag alle Gebäude barrierefrei zu erschliessen. Im Aussenraum werden alternative Wegvarianten mit Rampen für die rollstuhlgängigkeit angeboten. Durch die zentrale Platzierung des Liftkerns im Gebäude wird es möglich, zweiseitige Eingänge zu schaffen, die eine barrierefreie Zugänglichkeit für Rollstuhlfahrer ermöglichen. Von der Breitensteinstrasse erreicht man über eine Rampe die Passerelle oder nutzt den Aufzug in der Tiefgarage, um über den Hof Zugang zu allen Ebenen zu erhalten. Weitere Rampen sind leicht geneigte Wege führen zu den Hängeräumen und zum Quartierplatz. Diese Wege sind so gestalter, dass auch das Regenwasser zurückgehalten und abgeleitet werden kann.

6. Klima & Biodiversität

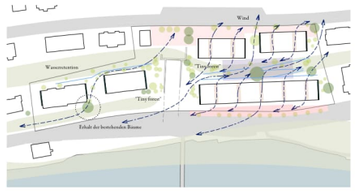
Das Projekt legt grossen Wert auf ökologische Nachhaltigkeit:
• Ein Tiny Forest entlang der Bahntrasse bleibt für Menschen unzugänglich und bildet eine natürliche Lärmschutz- und Biodiversitätszone.
• Neue Bäume werden ergänzt, bestehende sowei möglich erhalten.
• Durch helle Fassadenmaterialien, Pergolen, Sonnenschirme und grosszügige Beschattung durch Bäume wird der sommerlichen Überhitzung entgegengewirkt.
• Ein integrales Regenwassermanagement nutzt die Neigung von Wegen und Rampen zur Sammlung von Regenwasser, das für die Bewässerung und Reinigung verwendet werden kann.
• Versickerungsfähige Beläge, unter anderem aus wiederverwendeten Natursteinen der bestehenden Landschaft, erhöhen den Anteil unversiegelter Fläche und tragen zur Wasserretention bei.
• Die Kombination aus grüner Infrastruktur, Nutzungsvielfalt und weichen Übergängen zwischen den Zonen sorgt für ein resilientes, zukunftsfähiges Quartier.

Mobilität

Das Mobilitätskonzept des Projekts orientiert sich an den topografischen Gegebenheiten sowie an den vielfältigen Bedürfnissen der Bewohnerschaft. Insgesamt sind rund 40 Auto-Parkplätze in der Tiefgarage untergebracht. Aufgrund der Hanglage sind nur rund 20 Aussenparkplätze entlang der Breitensteinstrasse vorgesehen. Für Motorräder stehen 9 Abstellplätze zur Verfügung, ebenfalls in der Tiefgarage. Das Velokonzept ist zentraler Bestandteil der Gesamtplanung: Es werden ca. 750 Velohstellplätze angeboten, ein Platz pro Zimmer. Die Velopatkplätze befinden sich sowohl in der Tiefgarage, als auch in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen der Gebäude sowie im Inneren der Gebäude selbst, was eine komfortable, sichere und witterungsgeschützte Nutzung ermöglicht. Weitere Abstellflächen sind auch am zentralen Quartierplatz vorgesehen.

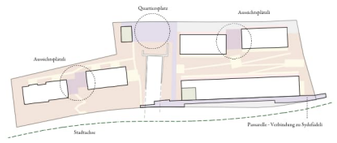
Für spezielle Mobilitätsbedürfnisse sind Mobilitätsräume vorgesehen: Der Haupt-Mobilitätsraum befindet sich in der Tiefgarage, ergänzt durch dezentrale kleinere Räume in den einzelnen Gebäuden, die insbesondere für Kinderwagen genutzt werden können. Ein Zweirad-Sharing-Angebot wird durch einen öffentlich zugänglichen Standort an der Breitensteinstrasse vor der Tiefgarage ergänzt. Zur reibungslosen Logistik im Alltag sind drei Umschlagzonen geplant: Eine befindet sich an der Breitensteinstrasse direkt neben der Einfahrt zur Tiefgarage, zwei weitere an der Ackersteinstrasse, jeweils an den beiden Grundeinkehren. In unmittelbarer Nähe dieser Umschlagzonen sind zudem praktische Paketablagen vorgesehen, je eine pro Hangseite.

Klima / Landschaft



- Vorzone
- Innenhof
- Gebäudebegrünte Grünflächen - Fassadenbegrünung
- Bestandsbäume
- Neue Bäume

Zonen



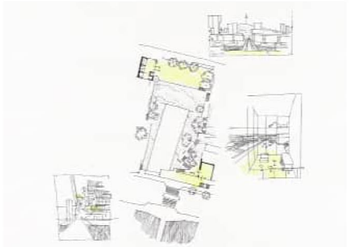
- Gemeinschaftsraum
- Quartierplatz
- Aussichtsplatz mit Begrünung
- Halböffentliche Wege
- Natürlicher Hang, Wiese
- Vorgarten
- Vorzone

Erschliessung / Orientierung / Adressierung / Zugänge



- Hauptweg - Breitensteinstrasse-Ackersteinstrasse
- Weg - vertikale Verbindung
- Weg - horizontale Verbindung
- Weg - Bestand
- Weg - Innenhof
- Gemeinschaftsraum
- Areal Fläche
- Haupteingang
- Garteneingang
- Haupteingang-Areal
- Tiefgarage Einfahrt
- Paketablage
- Entsorgung
- Umschlagzone / Anlieferung

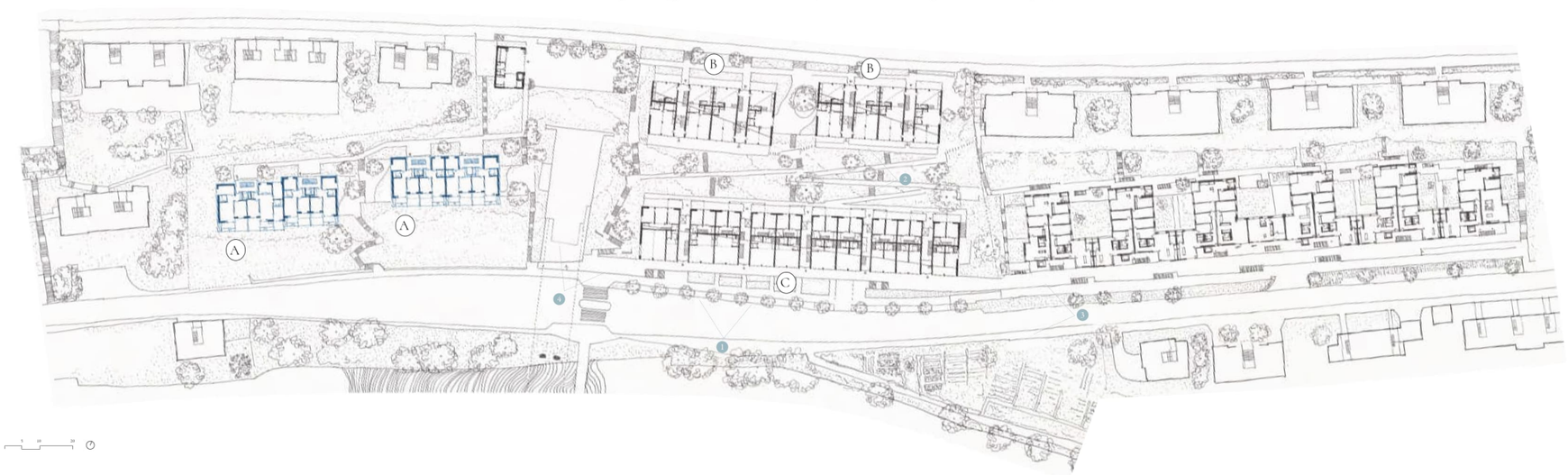
Gemeinschaftsräumen



Die gemeinschaftlich genutzten öffentlichen Räume am Limmathang entfalten sich entlang markanter Blickachsen und laden aus verschiedenen Richtungen zur Begegnung ein.



① Am Limmathang, gegenüber von Limmat West, entsteht eine neue Überbauung, die sich durch ihre Architektur und Gestaltung nahtlos in die bestehende urbane Körnung einfügt.



Lageplan
o.Ms.



Ansicht Am Wasser
o.Ms.





Um den Aushub zu minimieren, werden die Waschküchen nicht im Untergeschoss, sondern im Dachgeschoss gyplant – ergänzt durch eine gemeinschaftlich nutzbare Terrasse.

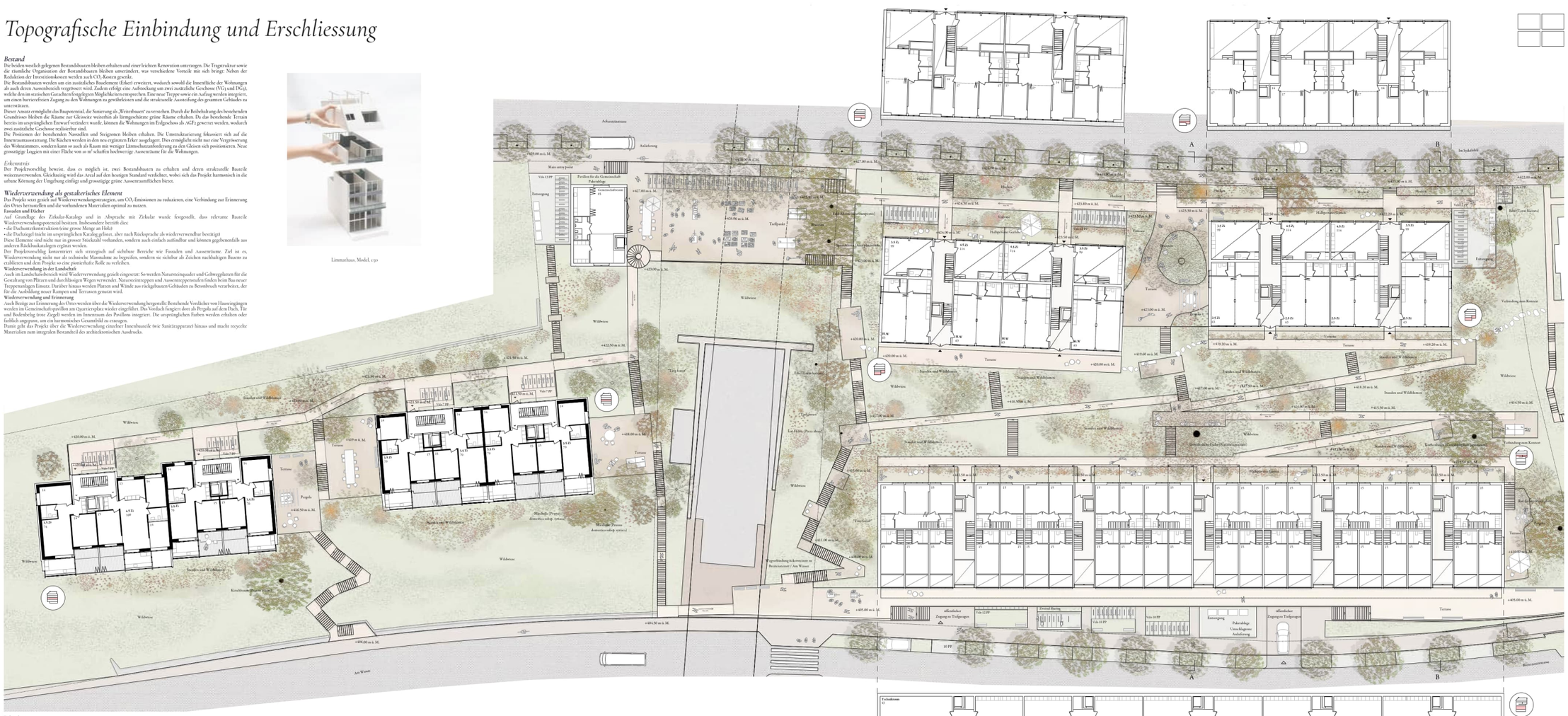
Topografische Einbindung und Erschliessung

Bestand
Die beiden westlich gelegenen Bestandsbauten bleiben erhalten und einer leichten Renovation unterzogen. Die Tragstruktur sowie die räumliche Organisation der Bestandsbauten bleiben unverändert, was verschiedene Vorteile mit sich bringt: Neben der Reduktion der Investitionskosten werden auch CO_2 Kosten gesenkt.
Die Bestandsbauten werden um ein zusätzliches Bauelement (Erker) erweitert, wodurch sowohl die Innenfläche der Wohnungen als auch deren Aussenbereich vergrössert wird. Zudem erfolgt eine Aufstockung um zwei zusätzliche Geschosse (WG$_3$ und DG$_4$), welche den im statischen Gutachten festgelegten Möglichkeiten entsprechen. Eine neue Treppe sowie ein Aufzug werden integriert, um einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen zu gewährleisten und die strukturelle Aussteifung des gesamten Gebäudes zu unterstützen.
Dieser Ansatz ermöglicht das Bauprotokoll, die Sanierung als „Weiterbauen" zu verstehen. Durch die Beibehaltung des bestehenden Grundrisses bleiben die Räume zur Gleisseite weiterhin als längsgestreckte grüne Räume erhalten. Da das bestehende Terrain bereits im ursprünglichen Entwurf verändert wurde, können die Wohnungen im Erdgeschoss als AGF$_2$ gewertet werden, wodurch zwei zusätzliche Geschosse realisierbar sind.
Die Positionen der bestehenden Nasszellen und Steigzonen bleiben erhalten. Die Umstrukturierung fokussiert sich auf die Innenraumausstattung. Die Küchen werden in den neu ergänzten Erker ausgelagert. Dies ermöglicht nicht nur eine Vergrösserung des Wohnzimmers, sondern kann so auch als Raum mit weniger Lärmschutzanforderung zu den Gleisen sich positionieren. Neue grosszügige Loggien mit einer Fläche von 10 m² schaffen hochwertige Aussenräume für die Wohnungen.

Erkenntnis
Der Projektvorschlag beweist, dass es möglich ist, zwei Bestandsbauten zu erhalten und deren strukturelle Bauteile weiterzuverwenden. Gleichzeitig wird das Areal auf den heutigen Standard verdichtet, wobei sich das Projekt harmonisch in die urbane Körnung der Umgebung einfügt und grosszügige grüne Aussenraumflächen bietet.

Wiederverwendung als gestalterisches Element
Das Projekt setzt gezielt auf Wiederverwendungsstrategien, um CO_2-Emissionen zu reduzieren, eine Verbindung zur Erinnerung des Ortes herzustellen und die vorhandenen Materialien optimal zu nutzen.
Fassaden und Dächer
Auf Grundlage des Zirkular-Katalogs und in Absprache mit Zirkular wurde festgestellt, dass relevante Bauteile Wiederverwendungspotenzial besitzen. Insbesondere betrifft dies:
• die Dachsteindeckkonstruktion (eine grosse Menge an Holz)
• die Dachziegel (nicht im ursprünglichen Katalog gelistet, aber nach Rücksprache als wiederverwendbar bestätigt)
Diese Elemente sind nicht nur in grosser Stückzahl vorhanden, sondern auch einfach ausbaubar und können gegebenenfalls aus anderen Rückbaukatalogen ergänzt werden.
Der Projektvorschlag konzentriert sich strategisch auf sichtbare Bereiche wie Fassaden und Aussenräume. Ziel ist es, Wiederverwendung nicht nur als technische Massnahme zu begreifen, sondern sie sichtbar als Zeichen nachhaltigen Bauens zu etablieren und dem Projekt so eine pionierhafte Rolle zu verleihen.
Wiederverwendung in der Landschaft
Auch im Landschaftsbereich wird Wiederverwendung gezielt eingesetzt: So werden Natursteinquader und Gehwegplatten für die Gestaltung von Plätzen und durchlässigen Wegen verwendet. Natursteintreppen und Aussentreppenstufen finden beim Bau neuer Treppenanlagen Einsatz. Darüber hinaus werden Platten und Winde aus rückgebauten Gebäuden zu Betonbruch verarbeitet, der für die Ausbildung neuer Rampen und Terrassen genutzt wird.
Wiederverwendung und Erinnerung
Auch Bezüge zur Erinnerung des Ortes werden über die Wiederverwendung hergestellt: Bestehende Vordächer von Hauseingängen werden im Gemeinschaftspavillon am Quartierplatz wieder eingeführt. Das Vordach fungiert dort als Pergola auf dem Dach, Tür und Bodenbelag (rote Ziegel) werden im Innenraum des Pavillons integriert. Die ursprünglichen Farben werden erhalten oder farblich angepasst, um ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen.
Damit geht das Projekt über die Wiederverwendung einzelner Innenbauteile (wie Sanitärapparate) hinaus und macht recycelte Materialien zum integralen Bestandteil des architektonischen Ausdrucks.

Limmathaus, Model, 1:50



Wohnungsmix

Leben am Limmathang, Solanellas Van Noten Meister

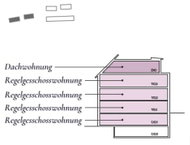




② Der Raum zwischen dem Rägelbus und der Überbauung an der Ackersteinstrasse wird als lärmgeschützter und barrierefreier Grünbereich gestaltet – ein Ort der Erholung für alle Bewohnerinnen und Bewohner.

① Während an der Breitensteinstrasse die Garage im Erdgeschoss untergebracht ist, wird darüber ein angehobenes, lärmgeschütztes Erdgeschoss für die Bewohnerinnen, Bewohner und Passantinnen realisiert.

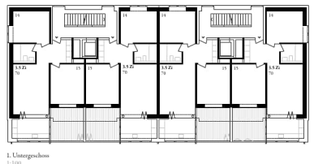
Typ A: Am Wasser



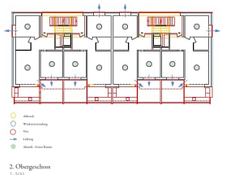
Gebäudetyp A umfasst die Bestandsbauten. Diese werden durch einen Küchenraum sowie eine Loggia erweitert. Beide Elemente verbessern nicht nur den Schallschutz innerhalb der Wohnungen, sondern erhöhen auch deren Wohnqualität und Nutzfläche. Zusätzlich werden zwei Geschosse aufgestockt. Pro Gebäude entstehen dadurch 16 Regelgeschosswohnungen und 4 Dachwohnungen.



Dachgeschoss
1:100



1. Untergeschoss
1:100



2. Obergeschoss
1:300



Schnitt
1:300



Der Bestand wird mit Loggias erweitert und aufgestockt.

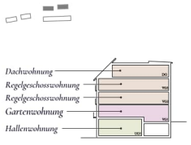
Wohnungsmix



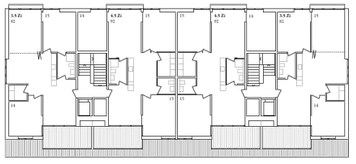
	1.5-Zimmer Wohnung	2.5-Zimmer Wohnung	3.5-Zimmer Wohnung	4.5-Zimmer Wohnung	Cluster-Wohnung	Hallenwohnung	Total
Bestand Arbeitsamt: 15/17		4	14				20
Bestand Am Wasser 16/18		4	12	0			20
Hönggerhaus 1			4	12		4	20
Hönggerhaus 2		4	4	12			20
Limmathaus	3	21	9	10	1	9	53
Total							133

Alternative Wohnungsbote 20%
Wohnungen für 1-2 Personen 30%
Wohnungen für 3-5 Personen 60%

Typ B: Hönggerhaus



Gebäudetyp B an der Ackersteinstrasse vereint eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen und richtet sich an eine breite Bewohnerschaft. Das Gebäude ist leicht von der Strasse zurückversetzt positioniert und schafft dadurch geschützte und ruhige Wohnlagen. Neben klassischen Regelgeschosswohnungen finden sich hier Hallenwohnungen, Splitlevel-Gartenwohnungen, die räumliche Vielfalt schaffen, sowie Dachwohnungen mit weitem Ausblick.

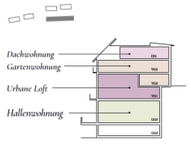


Dachgeschoss
1:100



3. Obergeschoss
1:100

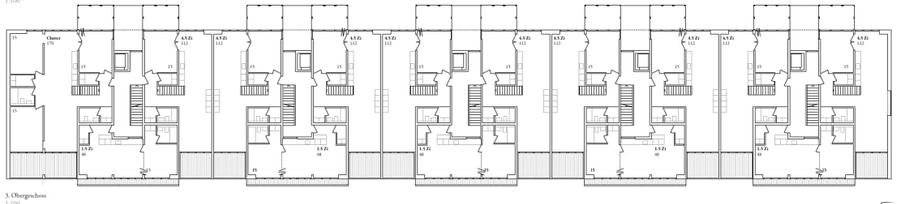
Typ C: Limmathaus



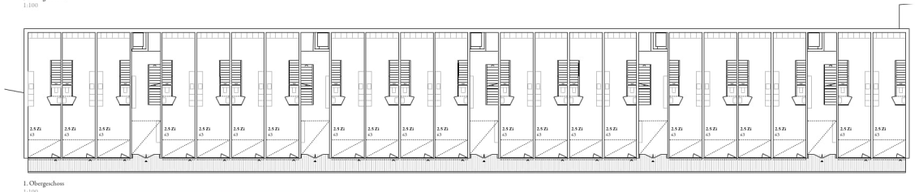
Gebäudetyp C liegt entlang der Breitensteinstrasse und bietet eine vielseitige Mischung an Wohnungen. Hier entstehen grosszügige Hallenwohnungen mit offenen Grundrissen, mehrgeschossige Maisonettewohnungen, ruhige Gartenwohnungen mit direktem Aussenbezug sowie Dachwohnungen mit Weitblick auf die Stadt.



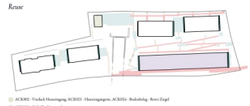
Dachgeschoss
1:100



3. Obergeschoss
1:100



1. Obergeschoss
1:100

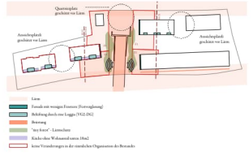


Reuse

- ACR02 - Vorfach Hauseingang, ACR03 - Hauseingangstür, ACR04 - Bodenbelag - Betor Zeigel
- ACR01 - Holz Dachkonstruktion
- ACR05 - Natursteinpodest, ACR06 - Diverse Gelenggehäuse Aussen
- ACR09 - Hang Stützmeg
- ACR10 - Natursteinmauer, ACR10a - Tragmauerbau Aussen
- Decke, Wende aus abgetrocknetes Gebäude - Betonbruch
- Dachaufzug (Nicht im Rt Un Katalog aufgeführt, aber mit dem Zubehör Team abgestimmt)

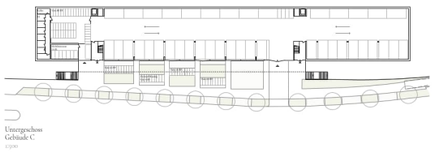
Lärm

Obwohl das neue Umweltschutzgesetz in den kommenden Jahren umgesetzt wird, ist derzeit noch unklar, wann dies in den einzelnen Kantonen in Kraft tritt und wie die Regeln umgesetzt werden. Das Projekt wurde daher auf Basis der aktuell gültigen Lärmschutzverordnung sowie der bestehenden Bewilligungspraxis im Kanton Zürich entwickelt. Ziel des Entwurfs war es, möglichst viele grüne Räume im Sinne des Lärmschutzes zu erhalten, bei denen die Immissionsgrenzwerte an keinen Lüftungsfenster überschritten werden.
Dies reduziert die Angriffsflächen für mögliche Baueinsprachen. Es wurde festgestellt, dass das im Wettbewerb vorliegende Lärmgutachten nicht mit den aktuellen Emissionsdaten berechnet wurde. Die Emissionen der Ackersteinstrasse und der Strasse Am Wasser haben sich leicht verändert. In Bezug auf den Eisenbahnlärm ist es heute zulässig, mit den realisierbaren „tatsächlichen Emissionen" 5 dB Reserve zu rechnen, anstatt mit den festgelegten Emissionen im Gutachten. Diese Änderungen wurden im Entwurf berücksichtigt. In der nächsten Projektphase wird ein neues Lärmgutachten erstellt, um das Projekt hinsichtlich Lärmschutzes und in Bezug auf mögliche Einsprachen weiter zu optimieren. Für verbleibende Überschreitungen soll eine Ausnahmebewilligung beantragt werden.
Massnahmen:
– Erhalt der bestehenden Raumstruktur in Bestandsgebäuden
– Integration von Loggien
– Lärmschutzbreitungen zur Strasseneseite





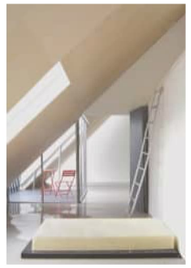
Parking - Flexibilität



Untergeschoss
Gebäude C
1:250

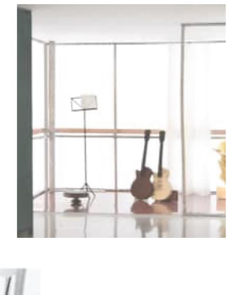
Wohntypologien und Nachhaltigkeit

Leben am Limmathang, Solanellas Van Noten Meister



Dachwohnung

Die Dachwohnungen reichen von 2.5 bis 4.5 Zimmern und bieten ein Wohngefühl, das durch Grosszügigkeit, Licht und Ausblick geprägt ist. Dank ihrer zweiseitigen Orientierung profitieren sie von optimaler Belichtung und Belüftung. Der zentrale Charakter dieser Wohnungen liegt in den eindrucksvollen Aussicht über Quartier, Stadt und Landschaft, ermöglicht durch die erhöhte Lage und die markante Dachform.
Die sichtbare Tragstruktur im Dachraum verleiht den Wohnungen einen unverwechselbaren Ausdruck und lässt ein lebhaftiges Raumgefüge entstehen nahe zur Stadt.



2er WG

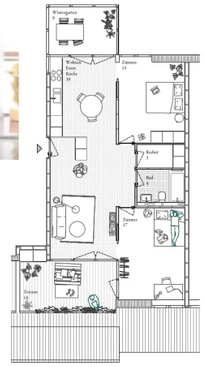
„Der Blick vom Balkon auf die Altstadt ist für uns ein tägliches Highlight, ebenso wie die belebenigen Aussenflächen, die perfekt zu unserer Leidenschaft fürs Gärtnern passen."

3.5 Zi / 83m²

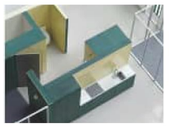


Homeoffice

Im Limmathaus wurden zusätzliche Räume eingeführt, die das Wohnen um weitere Nutzungen wie Homeoffice, Hobbyräume, Gewächshaus oder Atelier erweitern. Die Wohnungen auf der Hofseite werden durch Wintergärten ergänzt. Diese verglasten Balkone ohne Heizungsinstallationen (zur Unterstützung der Energieeinsparung) gelten gemäß den Vorschriften nicht als anrechenbare Geschossfläche (aGF) und sind somit „kostenfrei" nutzbar. Im Fall der Ateliers werden sie als „hälfig gewertet.



Grundriss
1:100





Familien / WG's

Grundriss
1:100



Jungen Parchen mit Grosvater

„Ausrichtung eignet sich das Haus ideal für gemeinschaftliches Wohnen. Beide Familienteile verfügen über ihren eigenen privaten Bereich. Wir sind dankbar, generationenübergreifend zusammenleben zu können."

4.5 Zi / 102m²

Die Regelgeschosswohnung

Die Regelgeschosswohnung ist als vielseitige Wohnung konzipiert, die unterschiedlichen Lebensbedürfnisse gerecht wird,
sei es für Singles, Paare oder Familien.
Sie verbindet die Qualitäten eines dreiflach gegrigten Wohnens in Höngg mit den städtischen Vorzügen des angrenzenden Wipkingen.

Dank ihrer zweiseitigen Ausrichtung bietet sie gute Belichtung und Durchlüftung. Der Grundriss ist als 3.5-Zimmer-Wohnung angelegt, kann jedoch bei Bedarf durch ein zusätzliches (Schalt-)Zimmer erweitert werden.

Im Zentrum befinden sich eine kompakte Funktionszone mit Küche und Bad, während die angrenzenden Räume flexibel nutzbar und individuell anpassbar sind – ganz nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner.



Grundriss
1:100



3er WG Frauen

Wir sind in Ausbildung in an der ETH am Hönggerberg und schätzen die zentrale Lage und die Nähe zur Natur."

4.5 Zi / 105m²



Gartenwohnung

Die Gartenwohnungen sind speziell für Familien konzipiert, die grosszügigen Wohnraum und einen direkten Zugang ins Grüne suchen. Jede Einheit verfügt über einen privaten Garten oder Freiraumbezug, was sie besonders attraktiv für Haushalte mit Kindern macht.

Die Wohnungsgrössen reichen von 3.5 bis 5.5 Zimmern. Es werden sowohl Splitlevel-Grundrisse als auch zweigeschossige Wohnungen angeboten, bei denen zusätzliche Zimmer im oberen Geschoss angeordnet sind.

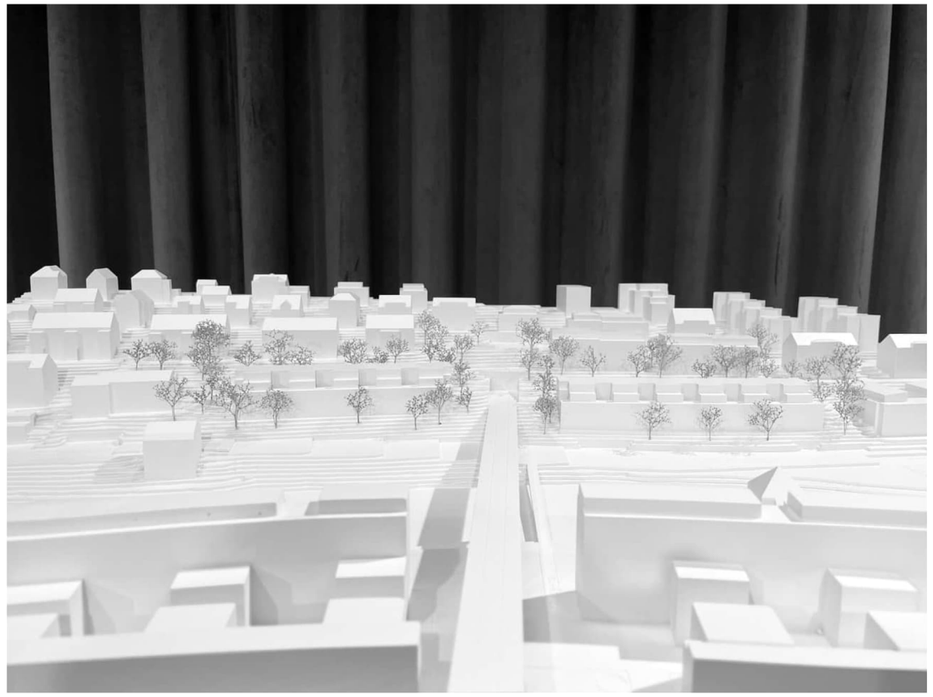
Familie

„Die Wohnung mit Garten ist ideal für uns, da die Kinder genug Platz zum Spielen haben und wir einen regen Austausch mit den anderen Bewohnern pflegen."

4.5 Zi / 114m²

Grundriss
1:100

6.2 Neff Neumann Architekten AG, Zürich



Team

– Landschaftsarchitektur: Balliana Schubert Lanschaftsarchitekten AG, Zürich
– Bauingenieur: Synaxis AG, Zürich
– Energie / Bauphysik / Akustik: Wichser Akustik + Bauphysik AG, Zürich
– Brandschutz: BB&A Buri Bauphysik & Akustik AG, Volketswil

Würdigung

Mit einer «hangparallelen Stadtwerdung» greift das Projekt die topografischen Gegebenheiten des Ortes auf. Zwei lange Gebäude zum Fluss hin und zwei kürzere am Hang im Osten fassen das Freiraumband als zentrales Rückgrat der Siedlung. Die städtebauliche Figur nimmt Bezug auf die historische Entwicklung – von den traufständigen Bauten mit steilen Gärten bis zur Terrasse über dem Limmatraum.

Die Adressierung erfolgt differenziert, im Osten über die Ackersteinstrasse und die Breitensteinstrasse, im Westen über Rampen von der Ackersteinstrasse. Durchwegungen führen entlang des Viadukts und über seitliche Rampen und Treppen durch das Areal hindurch zum Fluss. Abgesehen von den nordseitigen Ausgängen in das Freiraumband entsteht zwischen den Gebäuden und dem Wegsystem allerdings wenig Interaktion. Die gut gemeinten, kleinen Terrassen dürften darum wenig bespielt werden. Gerade angesichts der beträchtlichen Grösse der Bauten wäre eine stärkere kleinmassstäbliche Einbindung der Bauten in den unmittelbaren Kontext wünschenswert gewesen.

Unter dem Leitmotiv «Wohnen mit Weitblick» bietet das Projekt ein breites Spektrum an Typologien. Tagesbelichtete ‹rues intérieures› erschliessen die Wohnungen am Fluss, Laubengänge die Maisonetten an der Ackersteinstrasse. Unterschiedliche Zuschnitte schaffen ein vielfältiges Wohnungsangebot – vom kompakten Studio bis zu grossen Familienwohnungen mit Fenstern über Eck oder zentralen Lichthöfen. Die Ausnützung liegt bei 0.99 und ermöglicht rund 430 Bewohnenden eine hohe Wohnqualität. Der Lärmschutz ist ohne kontrollierte Lüftung gewährleistet. Architektonisch dominieren rhythmisierte, vertikale Elemente und eine gestaffelte Volumetrie, angelehnt an Vorbilder der Gartenarchitektur.

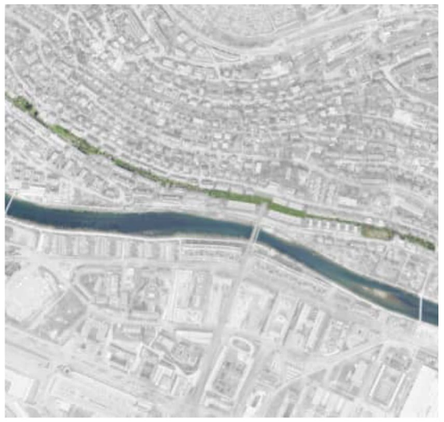
Die Nachhaltigkeit wird durch einen reduzierten Aushub, wenige Untergeschosse und eine Holzkonstruktion mit Re-Use-Elementen unterstützt. Sozial soll die Etappierung schrittweise und verträglich erfolgen.

Kritisch beurteilt wurden einerseits die tiefen Gebäudekörper mit Grundrissen bis zu 24 Metern, die trotz Lichthöfen teilweise schwer belichtet und in der alltäglichen Nutzung fraglich erscheinen. Insbesondere die Erschliessung über ‹rues intérieures› wurde stark hinterfragt: Sie ist dunkel, schmal, kaum einsehbar und birgt Angsträume. Auch fehlen eine zentrale Ankunftssituation sowie eine barrierefreie Durchwegung des Grünraums – das Prinzip «design for all» ist nicht eingelöst. Darüber hinaus bleibt die Chance einer stärkeren Anbindung an das Viadukt ungenutzt, die westlichen Riegel überformen den Hang stark und wirken ortsfremd. Hier wäre eine minimalinvasive Sanierung des Bestands denkbar gewesen.

Insgesamt überzeugt der Beitrag durch eine nachvollziehbare städtebauliche Analyse, seine typologische Vielfalt und die Ausprägung individueller Wohnqualitäten. Gleichzeitig bleiben die Erschliessung, die Hierarchisierung der Freiräume und die ortsräumliche Einbindung problematisch, sodass das Projekt trotz vieler Qualitäten in zentralen Aspekten am Schluss nicht gänzlich zu überzeugen vermag.



Schwarzplan 1:3000





Situation 1:500

Hangparallele Stadtwerdung
Topografisch und landschaftlich befindet sich das Grundstück am Hangfuss des Hönggerberges. Auf dem steil abfallenden, leicht terrasierten Terrain, scheint man über dem Flussraum zu schweben. Über die Baumkronen hinweg, präsentiert sich ein uneingeschränkter Blick auf die Stadt Zürich bis hin zum Uetliberg. Noch bis um 1930 prägten terrassierte Rebhänge das dörfliche Bild. Ab dann entwickelt sich die Bebauung hangparallel, und Höngg wächst zu einem stark durchgrünten, städtischen Wohnquartier heran. Den Höhenkurven folgende Raumstrukturen prägen fortan den Charakter des Siedlungsraumes und der Freiräume über der von Bäumen gesäumten Limmat. Beidseitig des mäandrierenden Flussraumes, entwickeln sich langestreckte Wohnzeilen, und führen am Fuss des Hönggerberges eine neue, bauliche Massstäblichkeit ein. Die Eisenbahnlinie bildet in diesem harmonisch gewachsenen Kontext eine starke räumliche Zäsur.



ISOS: Kontinuität der Raumstrukturen prägt den Städtebau
Unser Anspruch ist es, die in der Analyse herausdestillierten, historischen und landschaftlichen Prämissen mit unserer Setzung baulich und aussenräumlich zu reflektieren:

Vier Längsbauten spannen in Form einer Hangfuge einen grosszügigen Binnenraum auf, welcher Teil der übergeordneten, grünen Landschaftsstruktur ist. Durch die gewählte Setzung werden hangparallele Aussenräume erreicht, welche je nach Lage und Bedeutung eine unterschiedliche Ausformulierung erfahren. Die zwei kürzeren Bauten an der Ackersteinstrasse nehmen Bezug auf die kleinkörnige Struktur der umgebenden Mehrfamilienhäuser. Durchblicke machen den durchgrünten Aussenraum erlebbar. Die unteren zwei Gebäude sind im Zusammenhang mit den grossmassstäblicheren Bauten entlang des Flussraumes zu lesen. Der Bahneinschnitt wird über das Freiraumkonzept in den Kontext miteingebunden.

Adressierung
Die Navigation auf dem Areal erfolgt selbstverständlich und intuitiv: Die Erschliessung der Gebäude auf der östlichen Parzellenhälfte erfolgt jeweils direkt aus den entsprechenden Strassenräumen. Entlang der Breitensteinstrasse zeigen zwei Raumfugen mit grosszügigen, einladenden Eingangssituationen den Zugang zu den Wohnungen an. An der Ackersteinstrasse erfolgt die Adressierung über eine offene Laubenerschliessung.
Das Gebäude auf der westlichen Parzellenhälfte, wird aufgrund der erhöhten Lage, ebenfalls selbstverständlich von der Ackersteinstrasse erschlossen.

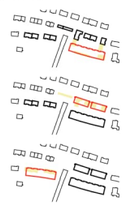
Wohnen mit Weitblick
Die geradezu entrückte Lage bildet die Grundlage für die spezifische Identität der neuen Siedlung. Ein unfassbar schöner Weitblick charakterisiert die Wohnungen. Durch die hangparallele Anordnung der Gebäude profitieren sämtliche Wohnungen gleichermassen von dieser ausserordentlichen Wohnlage. Entlang der Ackersteinstrasse werden gestapelte Maisonettewohnungen mit spezifischen, privaten Aussenräumen, vorgeschlagen. Die unteren zwei Gebäude weisen atriumartige Raumstrukturen auf, und sind auf den oberen drei Geschossen zweiseitig orientiert. Auf der Hangseite beleben schmale Treppenabgänge und kleine Gartensitzplätze die gemeinschaftliche Hangfuge.





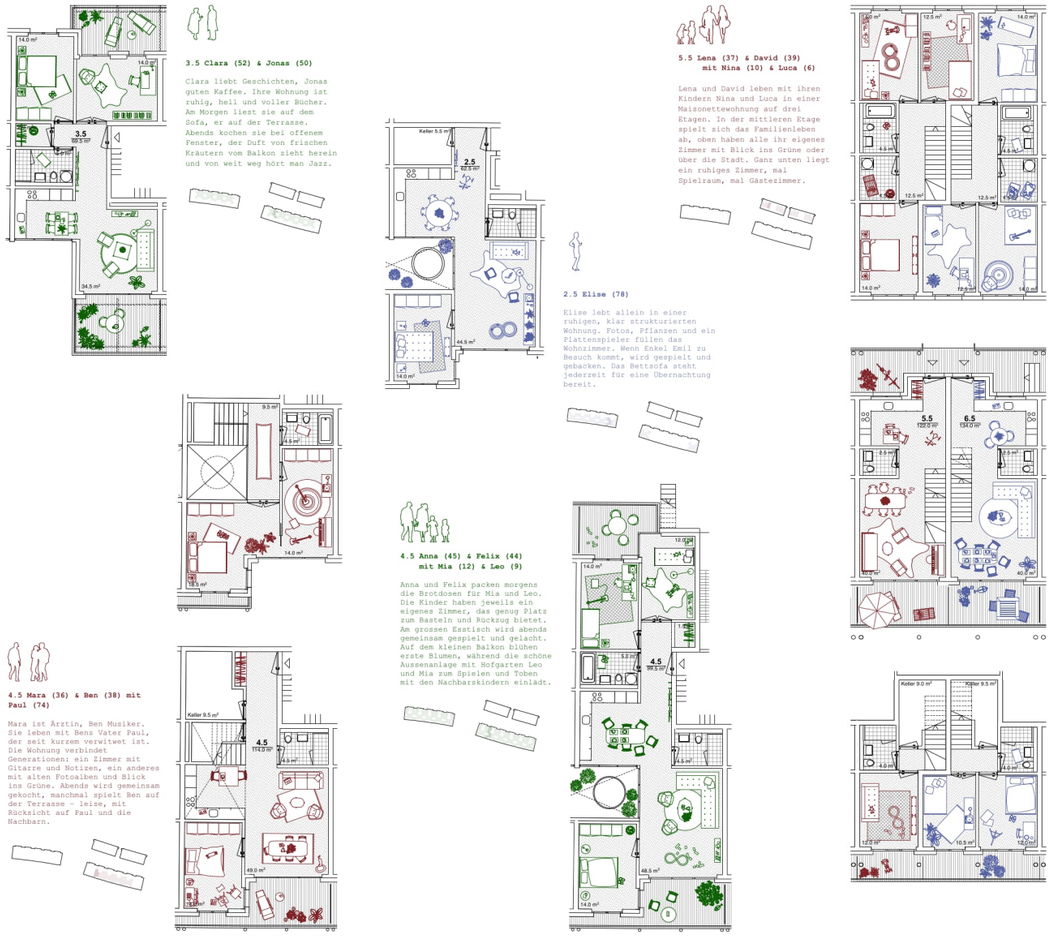
Konstruktion und Nachhaltigkeit in Einklang mit ortsbaulich - architektonischen Prämissen
Um den Grauenergieverbrauch zu optimieren werden die unterirdischen Volumina so gering wie möglich gehalten. Die Neubauten werden entsprechend ihrer topographischen Lage gestaffelt angeordnet und die Untergeschosse so klein wie möglich ausgebildet. Hierbei gilt es auch, die Anzahl Parkplätze mit dem damit generierten Aushubvolumen abzuwägen.

Soziale- / Nachhaltigkeit
Im Sinne einer sozialen Nachhaltigkeit ist auf die Etapierbarkeit der Bebauung zu achten. Es wird vorgeschlagen die Erstellung der Siedlung auf drei Etappen festzulegen. Dabei ist in jeder Etappe zu beachten, dass möglichst viele Bestandesbauten erhalten bleiben können. Damit eine grössere Durchmischung der Bewohnenden erzielt, beziehungsweise erhalten werden kann, schlagen wir vor, die Gebäude auf der westlichen Parzellenhälfte vorerst sanft zu sanieren und erst zu einem späteren Zeitpunkt zu ersetzen.



Lärmschutzoptimierte Gestaltung
Entlang der Breitensteinstrasse / Am Wasser werden zwei längliche Gebäudekörper gesetzt, die den innenliegengen Aussenraum vom Strassenlärm abschirmen. Dank der Fassadengliederung mit schallreduzierender Balkonschicht erhält die Hälfte der Wohnräume jeder Wohnung ein seitlich angeordnetes Lüftungsfenster. Es wird keine kontrollierte Lüftung benötigt.

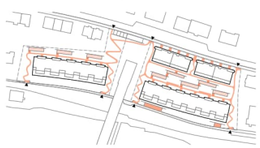






Freiraumgestaltung
Die Freiraumgestaltung gestaltet sich durch die topographische Situation als anspruchsvoll. Ebene Flächen für Spiel und Aufenthalt bedingen Eingriffe in den Hang und die Erreichbarkeit für die Bewohnenden ist eine grosse Herausforderung. Die hangparallele Anordnung der Bauten schafft übersichtliche Verbindungswege im Grundstück und drei Freiräume mit eigenen Themenbereichen. Entlang der Ackersteinstrasse wird die Thematik des Vorgartens mit einer Baumreihe angelegt. Zusammen mit den bestehenden Strassenbäumen entsteht ein verdichteter Baumkörper am Strassenraum. Die unterschiedlichen Anforderungen an die Infrastruktur werden im Bereich der heutigen Garagen gebündelt. Zwischen den Neubauten wird die «Hangfuge» etabliert. Sie führt die Thematik der ortsbaulich wichtigen, fliessenden Freiräume parallel zu den Höhenlinien weiter. Dieser Raum ist im Quartier etabliert und durch unterschiedliche Nutzungen von einfachen Wiesenlandschaften, über sanft terrassierte Pflanzgartenanlagen bis zu stark terrassierten Gärten geprägt. Die «Hangfuge» wird durch hangparallele Mauern gegliedert. Einfache Verbindungswege führen die Bewohnenden zu den Freirauminseln. Hier können Gärten, aber auch kleinräumige Spiel- und Aufenthaltsflächen angeboten werden. Der Hang ist neben den Inseln durch offene Wiesenflächen, Krautsaumgesellschaften bei den Mauern und durch grosse Bäume geprägt. Die Böschung entlang der Breitensteinstrasse und der Strasse «Am Wasser» ist südexponiert und wird mit Stützmauern zum Strassenraum hin abgeschlossen. Artenreiche Fromentalwiesen und wenige Solitärbäume schaffen ein ruhiges Bild, wie es entlang des Strassenzuges immer wieder anzutreffen ist. Nicht zu unterschätzen für die Siedlung ist das vierte – atmosphärische wie räumlich wirksame – Element des bestockten Limmatufers. Limmat wie Gehölzsaum prägen die Siedlung mit.





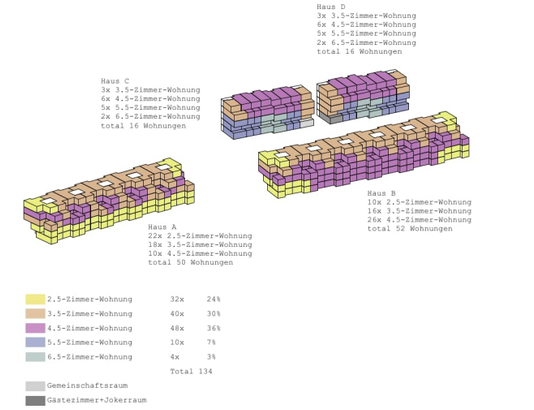
Biodiversität - Hitzeminderung - Wassermanagement
Der Fluss der Kaltluftströme aus dem Quartier wird durch das Eliminieren von Barrierelementen im Bereich der SBB Parzelle (Garagen) und durch die Lücke zwischen den beiden Bauten an der Ackersteinstrasse unterstützt. Im Areal werden die zu rodenden Bäume ersetzt und die Anzahl deutlich erhöht. Es wird ein Kronenabdeckungsgrad von 20–25% angestrebt. Die vorgeschlagenen Ansaaten und die unterschiedlichen Gehölzthemen weisen ein hohes Artenspektrum auf. Bäume, Sträucher, Wildstauden und artenreiche Blumenwiesen verwandeln den Freiraum der Siedlung in einen wilden Garten. In der Konkretisierung müssen die Ziellebensräume noch genauer betrachtet und definiert werden. Krautsäume, Fromentalwiesen in besonnten Bereichen und Wildstaudenpflanzungen bilden den Ausgangspunkt der Überlegungen. Die Vegetation ist standortgerecht und setzt sich aus einheimischen wie auch aus Arten aus der Palette der Klimavegetation zusammen. Die Bepflanzung mit schattenspendenden Gehölzen wie auch die Verdunstung des anfallenden Regenwassers tragen zur Hitzeminderung bei. Der niedrige Versiegelungsgrad ermöglicht das grossflächige Versickern des anfallenden Oberflächenwassers. Die Versickerung ist am Hang allerdings ebenfalls anspruchsvoll und kann gegenwärtig nur untergeordnet angebotet werden. Im Bereich der Ackersteinstrasse ist das Erstellen eines grosszügigen unterirdischen Schwammkörpers möglich. Eine Kombination von Substraten und intensiven Bepflanzungen (Gehölze, Krautsäume) leistet einen Beitrag zur Blauen und Grünen Infrastruktur.



Entsprechung von städtebaulicher Setzung und architektonischem Ausdruck
Die durch die städtebauliche Setzung erzeugte Wohnqualität findet im architektonischen Ausdruck ihre Entsprechung, indem das Wohnen an erhöhter Lage zum Ausdruck gebracht wird. Die im Wesentlichen auf den Fernblick ausgerichteten unterschiedlichen Aussenräume sämtlicher Wohnungen bilden die Ausgangslage für die architektonische Atmosphäre der Wohnüberbauung. Repetitiv gegliederte Stahlkonstruktionen prägen den Charakter der den Wohnungen vorgelagerten Loggien- Balkon- oder Pergolaschichten und sind für den architektonischen Ausdruck verantwortlich. Gleichzeitig ermöglichen sie in Kombination mit den Metallgeflechten der Geländer einen kontextuellen Bezug zur informellen Gartenarchitektur und zur Welt der Pflanzgärten.

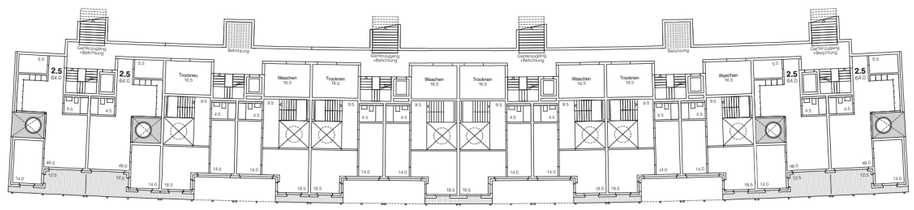
Tragwerk im Einklang mit der Nachhaltigkeit
Der Baubestand aus den 1950er-Jahren ist grundsätzlich in einem ordentlichen Zustand. Er weist aber verschiedene Defizite auf, von welchen der Trittschall und die Hindernisfreiheit auch durch Sanierung und Aufstockung nicht befriedigend gelöst werden können.
Die Topografie bedingt erhebliche Erdbewegungen unter Aufwendung grosser Mengen an grauer Energie. Durch gezielte Setzung der Tiefgarage und Terrassierung der Untergeschosse werden diese Massnahmen auf das notwendige Minimum beschränkt. Nichtsdestotrotz muss auch für die oberirdischen Geschosse eine ressourcenschonende Bauweise gewählt werden, um den hoch gesteckten Nachhaltigkeitszielen zu genügen. Der Entwurf begegnet dieser Herausforderung mit einem umfassenden Re-Use-Konzept in Kombination mit nachwachsenden Ressourcen und minimalem Betonverbrauch.
Aus den bestehenden Liegenschaften werden zum einen die Dachsparren in den Neubauten als Teil der zukünftigen Holzdecken wiederverwendet. Zum anderen verfügen die bestehenden Gebäude über Massivdecken mit 14cm Stärke, die sich zur Wiederverwendung als tragende Innenwände eignen. Im Zug der Abbrucharbeiten werden die Geschossdecken mit Frässchnitten in Elemente unterteilt, welche den zukünftigen Anforderungen an die Geometrie entsprechen und von einem Hochbaukran gehoben werden können (ca. 10m2). Die Elemente werden mit den nötigen Rebevorrichtungen versehen und an einem zentralen Installations- und Umschlagplatz zwischengelagert. Auf diese Weise können rund 1750m² der bestehenden Geschossdecken wiederverwendet werden.
Das Tragkonzept der Neubauten entspricht im Übrigen einem klassischen Holzbau mit vorauseilend erstellten Untergeschossen und Erschliessungskernen in Recycling-Beton. Nach Abschluss der Betonierarbeiten erfolgt der trockene Montagebau der Holzständerwände, der Re-Use-Innenwände und der Hohlkörperdecken, in welchen die ehemaligen Dachsparren wiederverwendet werden.
Die vier Neubauten werden grundsätzlich flach in der tragfähigen Moräne gegründet. Im Sinne der Vermeidung von zusätzlichem Aushubvolumen bindet die Bodenplatte nicht vollflächig in die tragfähigen Schichten ein, weshalb lokal Baggerschlitze mit Materialersatz oder Mikropfähle zur Fundation zum Einsatz kommen. Letztere werden mit den gleichen leichten Geräten wie die Vernagelung der Baugrubensicherung (Nagelwand) erstellt.
Mit dem vorgeschlagenen Entwurf wird ein Optimum zwischen Totalersatz und Bestandeserhalt erzielt, das den hohen Zielen an eine ökologisch vorbildliche Siedlung genügt und zugleich neue städtebauliche Optionen eröffnet. Durch die Wiederverwendung von Massivdecken als Teil der zukünftigen tragenden Struktur erhalten 85to CO2 ein zweites Leben und tragen so massgebend zur guten Ökobilanz der Siedlung bei. Das Tragkonzept legt aufgrund des hohen Vorfertigungsgrads den Grundstein für einen schnellen und wirtschaftlichen Baufortschritt und folgt dank konsequentem «design for disassambly» dem Kriterium der Kreislaufwirtschaft. Die neue Siedlung zeichnet sich aus durch eine ganzheitlich gedachte Nachhaltigkeitsstrategie: Von der Minimierung des Bauteilvolumens unter Terrain, über die Verwendung von zementreduziertem Recycling-Beton und nachwachsendem Schweizer Holz bis hin zur Wieder-verwendung von bestehenden gut erhaltenen Tragwerksteilen.

HLKS - Low-Tech
Als Wärmeerzeugungssystem wird die Nutzung der Erdwärme mit Erdsonden vorgesehen. Das Wärmeabgabesystem wird mit einem Bodenheizungssystem konzipiert. Im Sommer kann passiv gekühlt und die Erdsonden gleichzeitig regeneriert werden. Um kurze Erschliessungswege und die Nachrüstbarkeit der HLKSE-Medien zu gewährleisten, ist jeweils ein zugänglicher Schacht pro Wohnung für sämtliche Medien vorgesehen. Da auf eine Leitungsführung in der Tragstruktur verzichtet werden kann, ist die Raumflexibilität und Rückbaufähigkeit gewährleistet. Im Sinne eines Low-Tech Ansatzes ist eine einfache Nasszellenabluft vorgesehen, welche durch gezielte Massnahmen zum Schutz vor Feuchtigkeit und für die Behaglichkeit ergänzt wird: Dazu werden zur Lufterneuerung bei ausgewählten Fenstern Nachströmelemente eingesetzt, welche beim Betrieb der Abluftventilatoren die notwendige Ersatzluft einströmen lassen. Als ökologische Ergänzung zur Erdwärmenutzung ist eine Photovoltaikanlage für die Eigenproduktion auf den begrünten Dächern geplant. Diese ökologisch wertvollen Grünflächen erfüllen ebenso eine Retentionsfunktion.
Mit dem Einsatz eines aussenliegenden Sonnenschutzsystems wird der sommerliche Wärmeschutz sichergestellt. Durch die gezielte Verwendung massiver Bauteile wie den Decken in der Skelettbauweise, wird eine verbesserte Wärmespeicherfähigkeit erreicht. Hier wird über die aktivierte Speichermasse im Gebäude eine aktive und funktionsfähige Nachtauskühlung gewährleistet.

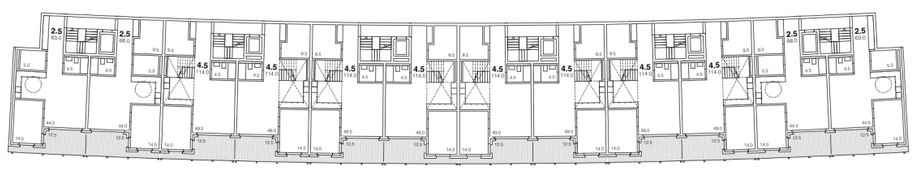


2.5-Zimmer-Wohnung	32x	24%
3.5-Zimmer-Wohnung	40x	30%
4.5-Zimmer-Wohnung	48x	36%
5.5-Zimmer-Wohnung	10x	7%
6.5-Zimmer-Wohnung	4x	3%
	Total 134	

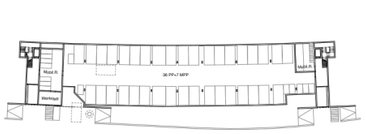
Gemeinschaftsraum
Gästezimmer+Jokerraum



Erdgeschoss Haus B 1:200



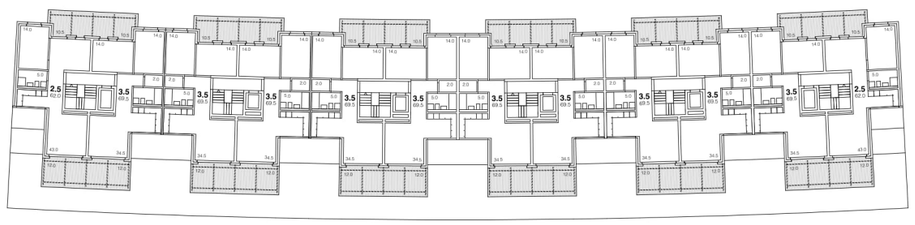
anr. Untergeschoss Haus B 1:200



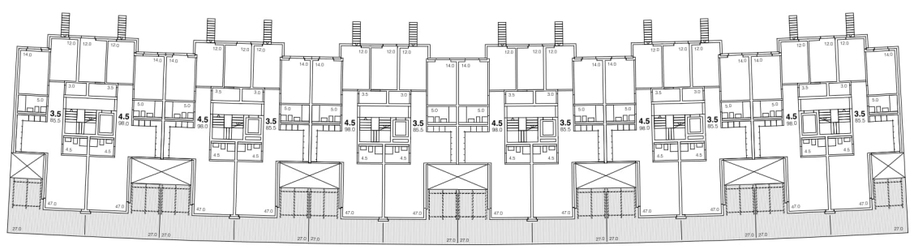
Tiefgaragengeschoss Haus B 1:500



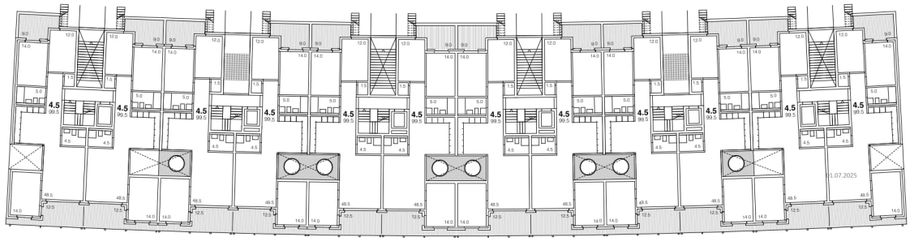
2. Untergeschoss Haus B 1:500



Dachgeschoss Haus B 1:200



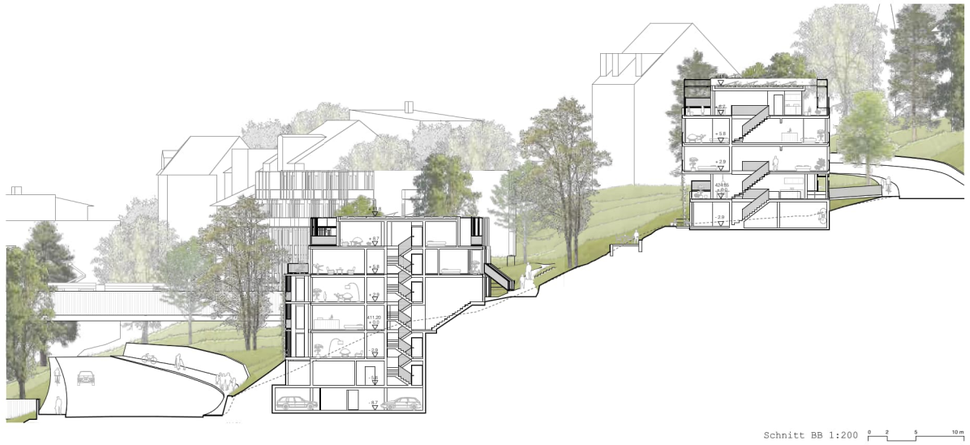
2.Obergeschoss Haus B 1:200



1.Obergeschoss Haus B 1:200



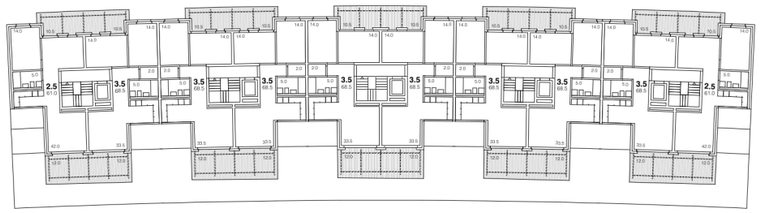
Schnitt AA 1:200



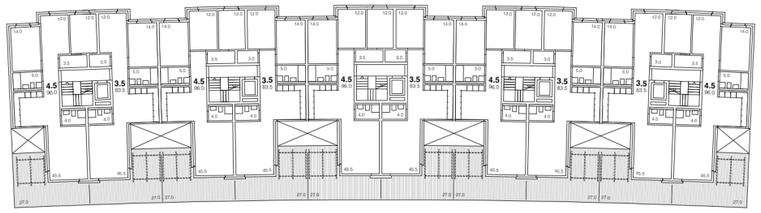
Schnitt BB 1:200



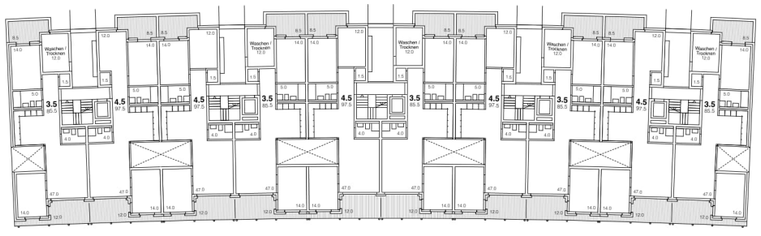
Schnitt CC 1:200



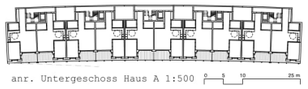
Dachgeschoss Haus A 1:200



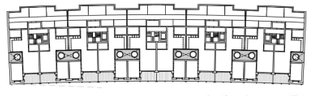
2.Obergeschoss Haus A 1:200



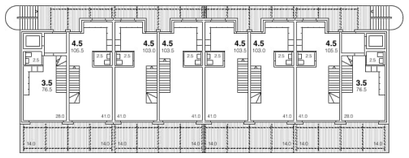
1.Obergeschoss Haus A 1:200



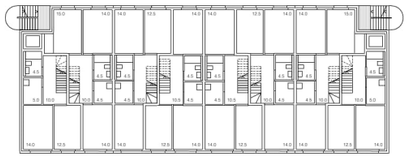
anr. Untergeschoss Haus A 1:500



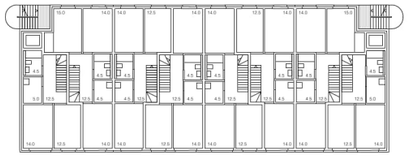
Erdgeschoss Haus A 1:500



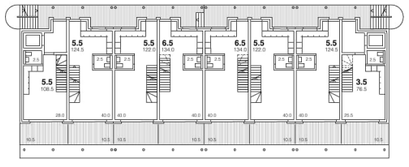
Dachgeschoss Haus C/D 1:200



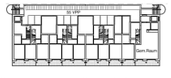
2.Obergeschoss Haus C/D 1:200



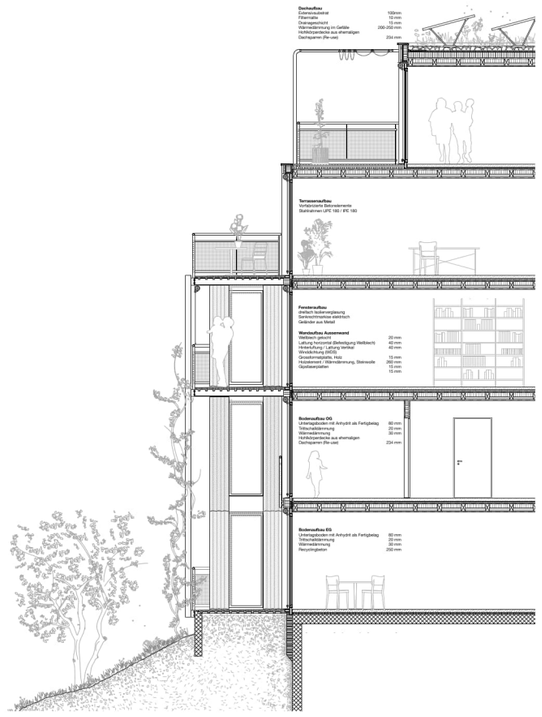
1.Obergeschoss Haus C/D 1:200



Erdgeschoss Haus C/D 1:200



anr. Untergeschoss Haus C/D 1:500



Fassadenschnitt 1:50



Ansicht Ackersteinstrasse 1:200



Ansicht Breitensteinstrasse / Am Wasser 1:200

6.3 Stereo Architektur GmbH, Zürich



Team

– Landschaftsarchitektur: KOLB Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
– Bauingenieur: Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel
– Energie / Bauphysik / Akustik: Durable Planung und Beratung GmbH, Zürich
– Brandschutz: Brandschutzwerkstatt GmbH, Rorschach

Würdigung

Der Projektvorschlag stellt die Frage des klimafreundlichen Bauens am Hang ins Zentrum des Entwurfs. Nachvollziehbar orientiert er sich an der quartierstypischen Durchlässigkeit und minimiert die erforderlichen Erdarbeiten durch die Anordnung der Tiefgarage zur Ackersteinstrasse hin. Durch den Bestandserhalt im Westen und die im Osten offene Bebauung senkrecht zum Gefälle bleibt der Hang allerorts gut spürbar. Bei einer Ausnützung von 0.9 ist dies beachtlich. Demgegenüber sind die Erschliessung und Adressierung aller Bauten primär von der Ackersteinstrasse aus nicht nachvollziehbar, da Freizeitangebote und ÖV-Anbindung zur Limmat hin besser und zahlreicher sind.

Im Osten und Westen des Areals entstehen unterschiedliche Bebauungsmuster. Die Umbauten im Westen sind von der Ackersteinstrasse aus erschlossen. Die sanfte Sanierung und Erweiterung des Bestands überzeugt, indem sie vorhandene Tragreserven aktiviert, die Wohnflächen vergrössert und südseitige Balkone ergänzt. Leider kann die Barrierefreiheit nicht gewährleistet werden, was bei Arealüberbauungen grundsätzlich für sämtliche Wohnungen erforderlich ist.

Im Osten passen sich drei Punktbauten entlang der Ackersteinstrasse gut in die bestehende Körnung ein. Sie flankieren zwei tiefer gelegen Plätze (‹piazzetti›), um die herum sich die gemeinschaftlichen Nutzungen gruppieren. Dieser Entscheid ist überzeugend, denn er entlastet die grünen Zwischenräume spürbar und ermöglicht, dass diese primär als biodiversitätsfördernde Ausgleichsflächen dienen. Im Detail zeigen sich allerdings Probleme mit den Höhenanschlüssen. Fraglich scheint darüber hinaus die Setzung der sechs flussseitig frei in den Hang gestaffelten Baukörper. Durch eine imposante Laubengangtypologie mit Wendeltreppen bieten diese zwar attraktive Ausblicke und Begegnungsorte. Gleichzeitig stellen sich kritische Fragen angesichts sehr kleiner Volumen mit hoher Abwicklung, punkto Aufwand und Unterhalt sowie zum Grundsatzentscheid des Wohnens quer zum Hang anstatt zur Limmat hin.

Typologisch überzeugt das Projekt durch drei Gebäudetypen vom Bestandserhalt über aufgefächerte Punkthäuser bis zu den Laubenganghanghäusern. Die Wohnungen sind vielfältig und attraktiv geschnitten. Das vorgeschlagene Konstruktionsprinzip mit Holzskelettbau und aussteifenden massiven Kernen und Trennwänden, geringen Spannweiten und reduzierten Untergeschossen ist durchdacht. Aufgrund der aufwändigen Volumetrie und des teils hohe Fensteranteils können die gesetzten Zielwerte für Erstellungsemissionen trotzdem nur knapp eingehalten werden.

Insgesamt bietet der Entwurf eine vielfältige, nachhaltige Wohnwelt, die sowohl ökologische als auch soziale Aspekte überzeugend integriert. Die grosse Differenz zwischen Ost und West lässt jedoch am Arealzusammenhang zweifeln. Darüber hinaus ist die städtebauliche Setzung im Osten zu wenig stringent und ins Quartier eingepasst. Die Stadtachse entlang der Limmat ist unzureichend angebunden, die Erschliessung und Adressierung aller Bauten primär von der Ackersteinstrasse nur bedingt nachvollziehbar.

IL POSTO DELLE FRAGOLE





Wie bauen wir klimavernünftig am Hang?

Indem wir behutsam mit der Topografie umgehen, durch eine bewusste Setzung der Häuser, um den Aushub und Erdbewegungen klein zu halten. Und indem wir den Hang als zusammenhängende und entsiegelte Fläche bewahren: Ein vernetzter Grünraum für Biodiversität und Klimaadaption.

Der Limmathang wird also erhalten – als biodiverser Lebensraum und als charakteristisches Ortsbild – und offen bebaut. Eine konsequente Anwendung derselben Prinzipien führt zu zwei komplementären Ansätzen auf den beiden Arealhälften:

Auf der westlichen Parzelle ist das als Bauplatz geeignete Plateau im steilen Hang bereits von zwei Häusern besetzt. In der Logik einer ganzheitlichen Nachhaltigkeit werden diese nicht an Ort und Stelle ersetzt, sondern saniert und erweitert.

Die tiefere Parzelle im Osten birgt grössere Verdichtungspotentiale. Um diese auszureizen, muss der Bestand weichen. Hier heisst das Rezept: auf durchlässige Art und Weise neu bauen.
Es entsteht eine Bebauung, die vermeintliche Gegensätze zu verbinden vermag: Dichte und Durchlässigkeit, Nachbarschaft und Privatsphäre, kurze Wege und ungestörte Aussicht.

Die Wiese umspült und durchdringt die Siedlung und prägt den Perimeter in seiner Gesamtheit, während die Ackersteinstrasse stadträumlich mit der Limmat verbunden wird.

Bestandessanierung im Westen

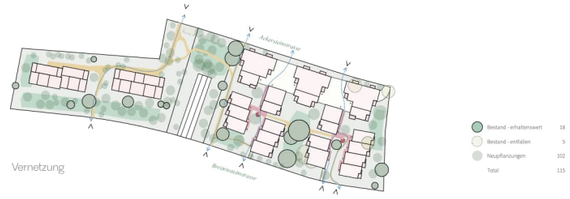
Im Rahmen der thermischen Hüllsanierung werden die Dächer im Holzbau zu Maisonetten ausgebaut. Es entstehen acht attraktive Dachwohnungen mit Aussicht über Zürich. Die bestehenden Wohnungen in den Regelgeschossen erhalten eine neue Raumschicht zur Limmat. Diese erweitert nicht nur die Wohnzimmer, sondern gewährleistet die statische Erdbebenertüchtigung. Die Häuser kommen nach wie vor ohne Lift aus. Eingriffe in die Struktur sind minimal. Der grüne Hang bleibt ebenso erhalten, wie der preiswerte Wohnraum im Bestand.

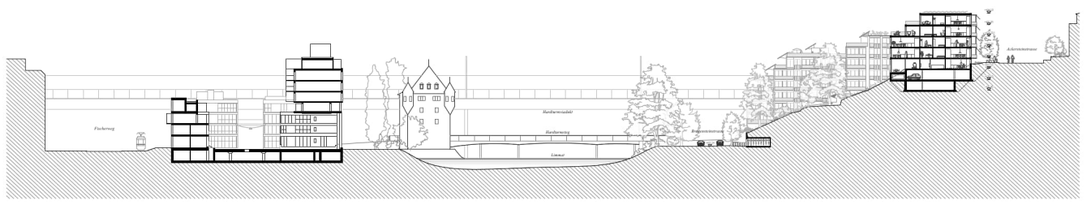
Offene Siedlungsstruktur im Osten

Die klimavernünftig platzierte Einstellhalle verläuft entlang der Ackersteinstrasse und bildet ein Plateau für die oberen drei Häuser.

Die beiden dazwischenliegenden Vorplätze markieren die Eingänge ins Areal und werden mit gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen aktiviert. Wo sich zur Hangkante hin die Aussicht öffnet, führen Stege zu den beiden Aussentreppen, die über Laubengänge jeweils drei freistehende Häuser bedienen. Das kompakte Erschliessungssystem ermöglicht den hindernisfreien Zugang zu allen Wohnungen, ohne ins Gelände einzugreifen. Nur ein kleiner Teil der Fassaden wird dabei von Laubengängen begleitet. Ergänzend entstehen Gemeinschaftsbalkone und ein Dachterrassenzugang für alle.
Während sich die Wohnungen in den oberen Häusern gegen Süden auffächern, zeichnen sich die sechs Hanghäuser durch Ost-West-Typologien aus. Dank einer Staffelung im Grundriss entwickeln sich die Wohnungen von der gemeinschaftlichen Laube hin zur privaten Loggia mit freier Aussicht auf Stadt und Fluss. In den oberen und unteren Geschossen wird die Laube durch Duplexlösungen reduziert – zu Gunsten erhöhter Privatsphäre und optimierter Aussicht.



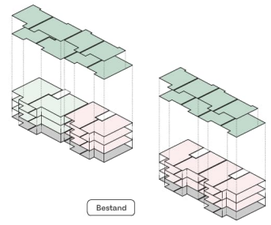


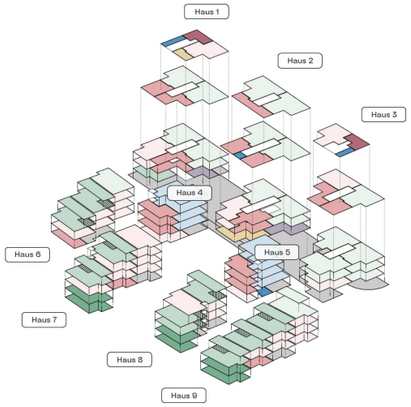


Schnitt BB Limmat 1:500



Ansicht Breitensteinstrasse 1:500





WOHNUNGSMIX

1.5 Zi./Atelier	4 Stk.	Joker	10 Stk.
2.5 Zi.	20 Stk.	Gewerbe	
3.5 Zi.	49 Stk.	Waschen	
4.5 Zi.	29 Stk.	Gemeinschaft	
4.5 Zi. + Joker (oder 5.5 Zi.)	10 Stk.	Keller/Tiefgarage	
5.5 Zi.	9 Stk.		
6.5 Zi.	5 Stk.		
Cluster (pro Cluster 6 Personen)	4 Stk.		

Ausnutzung und Wohnungsmix

130 WOHNUNGEN

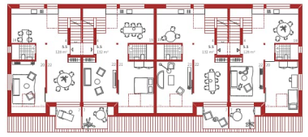
98 *Neubau*
32 *Umbau*

AUSNUTZUNG

11'179 m² *aGF*
2'049 m² *aGF$_{UG}$*
13'228 m² *aGF + aGF$_{UG}$*



Aufstockung Bestand Dachgeschoss 1:200

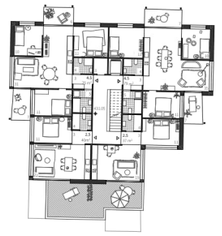


Aufstockung Bestand 3. Vollgeschoss 1:200



Regelgeschoss Bestand 1:200

0 1 5 10



2. Obergeschoss 1:200



Regelgeschoss 1:200

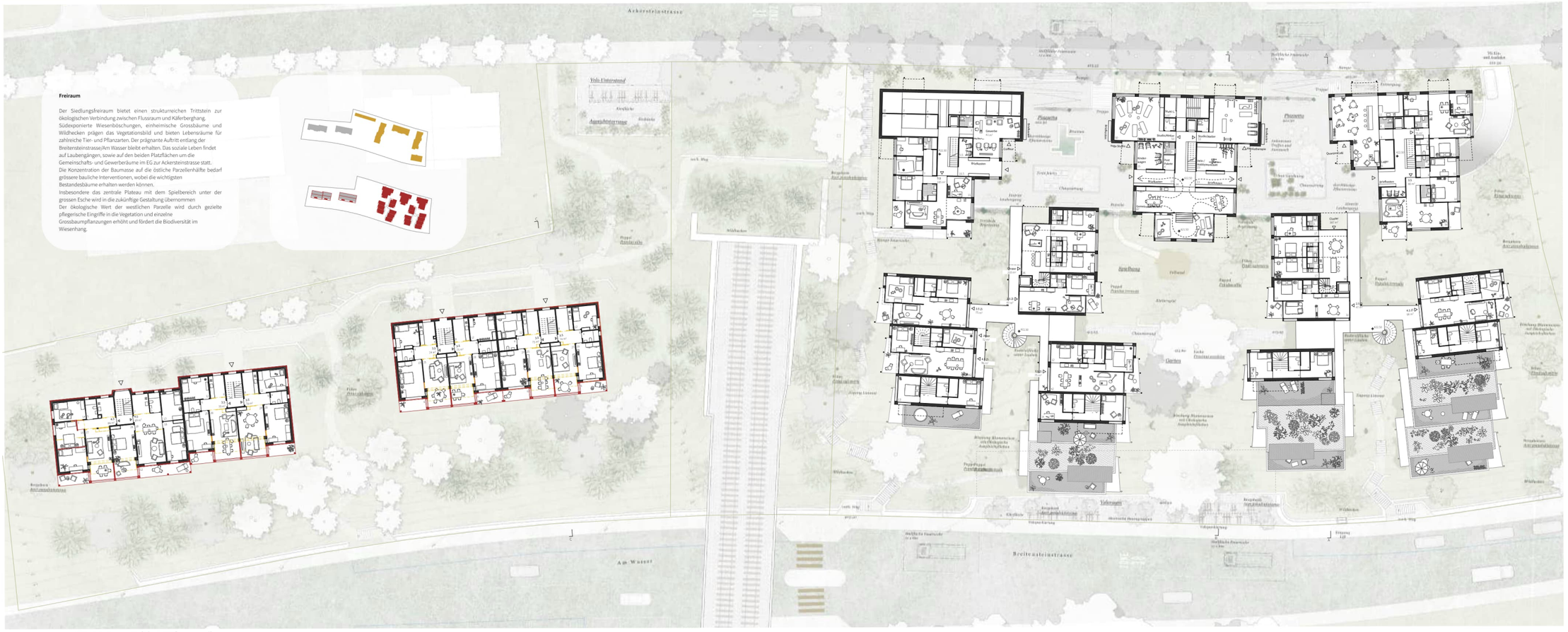
0 1 5 10











Freiraum

Der Siedlungsfreiraum bietet einen strukturreichen Trittstein zur ökologischen Verbindung zwischen Flussraum und Kalkerberghang. Südexponierte Wiesenböschungen, einheimische Grossbäume und Wildhecken prägen das Vegetationsbild und bieten Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzarten. Der prägnante Auftritt entlang der Breitensteinstrasse/Am Wasser bleibt erhalten. Das soziale Leben findet auf Laubengängen, sowie auf den beiden Platzflächen um die Gemeinschafts- und Gewerberäume im EG zur Ackersteinstrasse statt. Die Konzentration der Baumasse auf die östliche Parzellenhälfte bedarf grössere bauliche Interventionen, wobei die wichtigsten Bestandesbäume erhalten werden können.
Insbesondere das zentrale Plateau mit dem Spielbereich unter der grossen Esche wird in die zukünftige Gestaltung übernommen
Der ökologische Wert der westlichen Parzelle wird durch gezielte pflegerische Eingriffe in die Vegetation und einzelne Grossbaumpflanzungen erhöht und fördert die Biodiversität im Wiesenhang.

Erdgeschoss Piazzette 1:200

0 1 5 10

STUDIENAUFTRAG AREAL ACKERSTEINSTRASSE

Stereo Architektur + Kolb Landschaftsarchitektur + Anderegg Partner



Situationsplan 1:500 0 5 10 25



Schnitt CC Bestand und Aufstockung 1:200

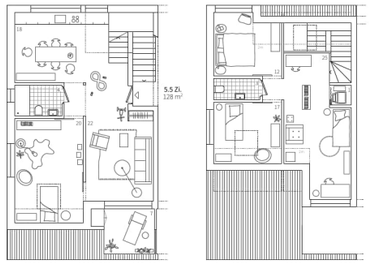
STUDIENAUFTRAG AREAL ACKERSTEINSTRASSE



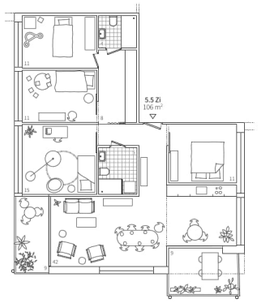


Schnitt AA Neubau 1:200

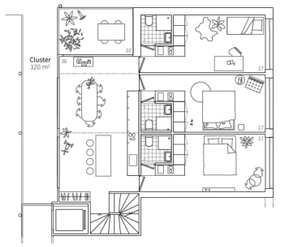
Stereo Architektur + Kolb Landschaftsarchitektur + Anderegg Partner



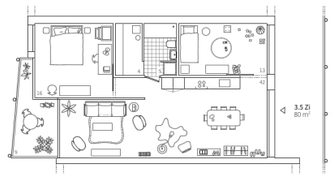
5.5 Zimmer Maisonette-Wohnung Aufstockung Bestand 1:100



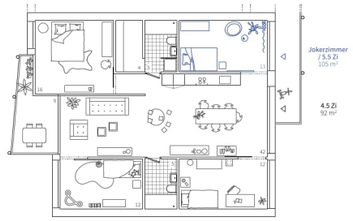
5.5 Zimmer Wohnung 1:100



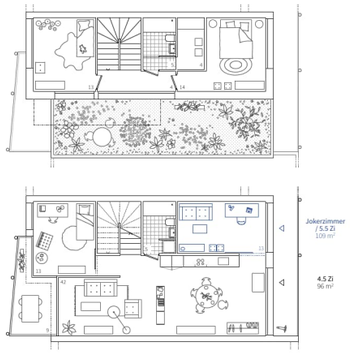
Cluster-Geschoss 1:100



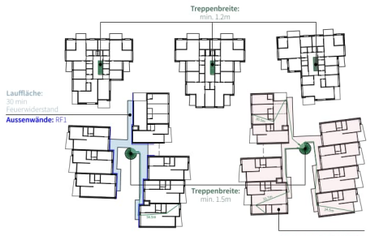
3.5 Zimmer Wohnung 1:100



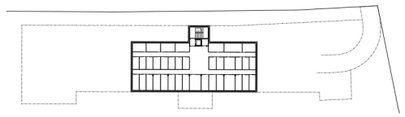
4.5 Zimmer Wohnung mit Jokerzimmer oder 5.5 Zimmer Wohnung 1:100



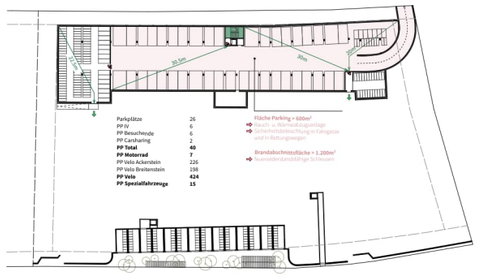
4.5 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Jokerzimmer oder 5.5 Zimmer Maisonette Wohnung 1:100



Brandschutz Schema Regelgeschoss



Keller 2, UG 1:500



Tiefgarage 1:500

Tragwerk Bestandesaufstockung

Die Bestandsbauten bleiben in ihrer Tragstruktur weitgehend unangetastet. Die geplante Dachaufstockung besteht aus einer leichten Holzkonstruktion mit Brettstapelholzdecken und tragenden Holzwänden. Die vertikale Lastabtragung erfolgt über die bestehenden Tragachsen, die statischen Reserven der bestehenden Struktur werden gezielt genutzt. Die südlichen Fassaden erhalten eine neue Balkonschicht sowie zwei ergänzende Bauvolumen. Diese Anbauten werden mit Stahl-Diagonalstreben versehen, die zur Aussteifung in Längsrichtung und damit zur Erdbebensicherheit beitragen. Die bestehende Längswand im Bereich der vertikalen Erschliessung wird zusätzlich ertüchtigt.



Bestandesgeschoss mit Anbau

Prinzip Erdbebenertüchtigung

Tragwerk Neubauten

Die Neubauten im östlichen Teil des Areals sind als differenziertes Zusammenspiel verschiedener Materialien konzipiert. Die unterirdische Einstellhalle sowie die Sockelgeschosse der Wohnhäuser werden in klassischer Massivbauweise ausgeführt: mit Bodenplatten mit punktuellen Fundamentverstärkungen, tragenden Aussenwänden und Flachdecken. Über der Einstellhalle kommen lokal Unterzüge zum Einsatz, um die Lasten der darüberliegenden Wohnbauten im für die Parkierung optimierten Stützenraster abzutragen. Die vertikalen Erschliessungskerne der drei Häuser sind ebenfalls in Massivbauweise vorgesehen und übernehmen die horizontale Aussteifung. Die Wohngeschosse sind als Holzskelettbau konzipiert. Brettstapel-holzdecken mit kurzen Spannweiten lagern auf primären Brettschicht-holzträgern, die ihrerseits auf einem Raster aus Holzstützen ruhen.



Wohngeschoss Ackersteinstr.



Regelgeschoss Hanghaus

Die Volumen der terrassierten Baukörper sind durch tragende und aussteifende Wohnungstrennwände gegliedert. Diese werden in Mauerwerk ausgebildet, und sind mit gezielten Konsolauflagerungen versehen. Auf diesen und auf mittig angeordneten Primärträger aus Brettschichtholz, die punktuell auf Holzstützen aufgelagert werden ruhen die Brettstapelholzdecken. Zur Aussteifung gegen horizontale Lasten werden die Längswände im Bereich der Nasszellen als tragende Holzscheiben ausgebildet.

Konstruktionsschnitt Neubau 1:50

Konstruktionsschnitt Neubau 1:50

Ansicht Ackersteinstrasse 1:200

6.4 BRUTHER Switzerland GmbH, Zürich



Team

– Landschaftsarchitektur: Schmid Landschaften GmbH, Zürich
– Bauingenieur: Monotti Ingegneri Consulenti SA, Gordola
– Nachhaltigkeit: Durable Planung und Beratung GmbH, Zürich
– Lärmschutz / Bauphysik: BAKUS Bauphysik + Akustik AG, Züric
– Brandschutz: Gruner AG, Zürich

Würdigung

Die städtebauliche Setzung nutzt die Qualitäten des Ortes – Nähe zum Wasser, Hanglage und Fernsicht – mit vier linearen Gebäuden, die sich in die Topografie einbetten. Offene Erschliessungsachsen verbinden Hang- und Flussseite, wodurch alle Häuser doppelt adressiert sind. Im Westen bleibt der vegetationsgeprägte Hangfuss bestimmend, im Osten vermitteln Brücken und Dachterrassen zwischen den Zeilen. Die SBB-Garagen fungieren als Gelenk zwischen West und Ost und als Quartiertreff mit Ausblick.

Das Geflecht aus grünen Terrassen, Stegen und Gassen schafft eine künstliche Gartenlandschaft von hoher Vielfalt im Sinne einer zeitgemässen Übersetzung der erdgebundenen Höngger Gartenlandschaft. Die dichte Staffelung der drei Bautiefen im Osten führt dabei jedoch – trotz der unter allen Projekten tiefsten Ausnützung von 0.74 – zu einer hohen Versiegelung und verunmöglicht die Setzung einzelner Grossbäume, was für die übergeordnete Einbindung des Areals von Bedeutung wäre.

Das Projekt überzeugt mit einer durchwegs hohen individuellen Wohnqualität: Jede Wohnung verfügt über grosszügige Aussenräume – Balkone, Terrassen oder Gärten – und profitiert von Querlüftung und klarer Orientierung. Die Vielfalt an Typologien reicht von kompakten Studios über Maisonetten und Triplex-Typen bis hin zu Atelierwohnungen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Diese Differenzierung schafft ein breites Angebot, das unterschiedliche Lebensformen anspricht. Die hohen Spannweiten und grosszügigen Terrassenlandschaften führen umgekehrt auch zu vergleichsweise hohen Erstellungsemissionen und den im Teilnehmerfeld deutlich höchsten Baukosten.

Architektonisch prägt eine konsequent vorfabrizierte Struktur aus Holz und CO_2-reduziertem Beton das Projekt. Die Konstruktion ist sichtbar und erfahrbar, was den Gebäuden eine eigenständige und modernistisch klare Ausdruckskraft verleiht. Zwischenräume, Brücken und Dachgärten tragen zu einer spielerischen Atmosphäre bei, die eine starke Identität vermittelt und hohe Aufenthaltsqualitäten verspricht.

Kritisch zu sehen ist demgegenüber die Verankerung im Kontext: Die starke Bebauung des Hangs wirkt ortsfremd und überformt die landschaftlichen Qualitäten. Die Erschliessung über die offene Garage an der Ackersteinstrasse sowie die teilweise unklare Adressierung schmälern zudem die Alltagstauglichkeit. Auch die Begründung gegenüber des ISOS ist problematisch. Die versprochene Porosität und Rücksichtnahme auf das Siedlungsgefüge sind letztlich nur begrenzt nachvollziehbar.

Insgesamt ist der Beitrag atmosphärisch stark, architektonisch eigenständig und hinsichtlich der Wohnungsvielfalt und -qualität ausgesprochen attraktiv. In seiner ortsräumlichen Einbindung und im Umgang mit den ISOS-Anforderungen vermag er indes nicht zu überzeugen.

AREAL ACKERSTEINSTRASSE, ZÜRICH
ANLAGESTIFTUNG PENSIMO
STUDIENAUFTRAG

WOHNEN AM HANG

BRUTHER + SCHMID + MONOTTI + GRUNER + BAKUS + DURABLE



Blick von Osten auf das Grundstück



Luftbild. Maßstab 500*

STÄDTISCHE EINBETTUNG



Lageplan. Maßstab 5000*

ABSICHT

Entlang des unteren Rands des Grundstücks fließt die Limmat. Dreiundzwanzig Meter höher verläuft eine ruhige Quartierstraße. Dazwischen liegt ein steil abfallendes Gelände, das quer von einer Eisenbahnlinie durchquert wird. Auf diesem zweigeteilten, anspruchsvollen Terrain soll ein Ensemble von 125 Wohnungen entstehen – ohne die Harmonie des Ortes zu stören.
Drei zentrale Herausforderungen bestimmen das Projekt von Anfang an: eine hohe bauliche Dichte, eine markante Topografie mit starkem Gefälle und der Wunsch nach einem Wohnumfeld mit starker Identität. Diese Herausforderungen bremsen das Projekt nicht – im Gegenteil, sie treiben es an. Ihr Zusammenspiel bildet den Motor des Entwurfs und lässt gleichzeitig die landschaftlichen Qualitäten des Ortes sowie die lokale Baukultur deutlich hervortreten.

Die eigene Topografie schaffen
Diese Kultur ist geprägt von einer gestaffelten Architektur – Einfamilienhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser – die sich sensibel an die Geländeformen anpasst. In der Nähe zeugt das Musterhaus von Max Ernst Haefeli (1928) noch heute, fast ein Jahrhundert später, von der Intelligenz einer modernen, flexiblen und erfinderischen Architektur. Stelzenbauweise, Plattformen und Terrassen, feine Anpassung an das Terrain. Hier treten Topografie und Geometrie des Baukörpers in Dialog.
Die bestehenden, nicht angepassten Volumen werden durch eine neue, dichtere Komposition ersetzt – im Einklang mit der Logik des Ortes: ein fünfgeschossiges, lineares Gebäude auf dem westlichen Grundstücksteil sowie drei Gebäude auf dem östlichen Teil, darunter zwei hangabwärts mit drei Geschossen. Diese Anordnung schafft reiche Blickbeziehungen und eine Hierarchie gemeinschaftlicher Räume – insbesondere durch bewohnbare Dachterrassen.
Auf dem westlichen Grundstücksteil folgt ein einziges lineares Gebäude dem Hangverlauf, erreicht vier Obergeschosse (R+4) und ist direkt mit der oberen Straße im Norden verbunden. Die östliche, größere und tiefere Parzelle beherbergt drei Gebäude: eines mit vier Geschossen entlang der oberen Straße sowie zwei weitere unterhalb mit je drei Geschossen (R+3). Das starke Gefälle ermöglicht großzügige Ausblicke, wobei sich die Dachterrassen der niedrigeren Gebäude mit den Geschossen der oberen Volumen verzahnen. Dadurch können gemeinschaftliche Einrichtungen wie eine Waschküche oder ein Mehrzweckraum auf den Dächern entstehen, zugänglich von mehreren Gebäuden aus.
Ehemalige Garagen entlang der Bahnlinie werden in eine Bar und Werkstätten umgewandelt und stärken so die Öffnung des Areals gegenüber der Nachbarschaft.
So formen die kompakten, geschichteten Baukörper ihre eigene Topografie. Ihr architektonischer Ausdruck basiert auf der Überlagerung horizontaler Linien – ein gebautes Landschaftsbild, das durch gezielte Ausblicke den natürlichen Kontext hervorhebt und rahmt.
Auch im architektonischen Schnittverlauf folgt das Projekt der Längsneigung des Geländes. Im Grundriss organisieren sich die Volumen in fein gebrochenen Linien – im Einklang mit Höhenlinien und Hangkultur.

Die Wohnungen, mehrheitlich als Maisonette ausgebildet, werden von der oberen Straße über Laubengänge und Brücken erschlossen, die die Zugänge individualisieren und so zur Adressbildung beitragen. Jeder Eingang wird so zur Schwelle einer Wohnerfahrung, die an ein Einfamilienhaus erinnert. Alle Wohnungen verfügen über einen tiefen Balkon (2,50 m), als echter Außenwohnraum konzipiert.

Eine demokratische Architektur
Dieses Projekt versteht sich als demokratisch. Jede Wohnung profitiert von einer privilegierten Aussicht. Auf dem östlichen Grundstücksteil schaffen die gestaffelten Geländeeinschnitte sowohl nahe Perspektiven auf die gemeinschaftlichen Terrassen als auch weite Blicke Richtung See und Uetliberg.
Die Wohnungen sind durchgesteckt, mit großzügig bemessenen Wohn- und Schlafräumen, die von Beginn an ein Gefühl räumlicher Offenheit vermitteln. Schon beim Eintritt richtet sich der Blick auf das große Landschaftspanorama. Die natürliche Belüftung erfolgt mühelos. An heißen Tagen spenden auskragende Decken wirksamen Schatten und ermöglichen großflächige, raumhohe Verglasungen ohne Brüstungen – was die horizontale Lesbarkeit der Architektur zusätzlich stärkt.
Wohnen wird so zur sinnlichen Erfahrung: Licht, Ausblick, Offenheit… Im Außenraum setzt sich diese Haltung fort: Sichtbare Regenwasserführungen leiten das Wasser sanft vom oberen Bereich des Grundstücks bis hinunter zur Limmat.

Die Inszenierung der Topografie strukturiert die gesamte Projektlogik – vertikal wie auch longitudinal. Das Areal bleibt durchlässig, mit vielfältigen Wegen und Verbindungen. Es gibt nicht nur einen, sondern mehrere Zugänge. Die Erschließungsräume bleiben offen und durchquerbar.

Eine leistungsfähige Bauweise
Diese räumliche Durchlässigkeit basiert auf einem konstruktiven Prinzip: der Vorfabrikation. Sie reduziert die Baustellenprozesse drastisch und minimiert die Eingriffe ins Gelände. So passt sich die Architektur dem Ort an – nicht umgekehrt.
Die Gebäude offenbaren ihre konstruktive Logik von unten nach oben. Die klar ablesbaren Unterseiten betonen die horizontale Schichtung, getragen von punktuellen vertikalen Stützen. Betonportale aus CO2-reduziertem Beton tragen Holzdecken und ermöglichen vollständig verglaste Fassaden. Diese bewusste Ökonomie der Mittel schafft eine präzise, lesbare und zurückhaltende Architektur – im Dienst der Landschaft.
Ziel ist nicht, ein rigides Konstruktionsraster aufzuzwingen, sondern es dem Rhythmus des Geländes anzupassen. Die Effizienz des Projekts zeigt sich auf mehreren Ebenen: in der städtebaulichen Setzung, in der strukturellen Rationalität, in der Erschließung und in der Großzügigkeit des Wohnens.
Durch diese fein abgestimmte Verzahnung wird das Bauen selbst zum Hebel für Komfort und Schönheit – im Sinne dieses außergewöhnlichen Ortes.

KONSTRUKTIVES STAPELN



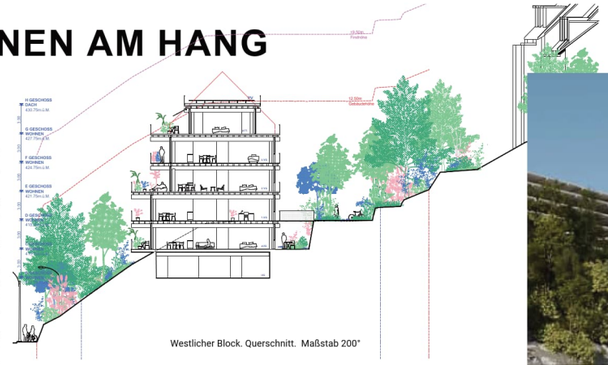
Casa Lucio Munoz, Torrelodones (S), Fernando Higueras, 1962

AREAL ACKERSTEINSTRASSE, ZÜRICH
ANLAGESTIFTUNG PENSIMO
STUDIENAUFTRAG

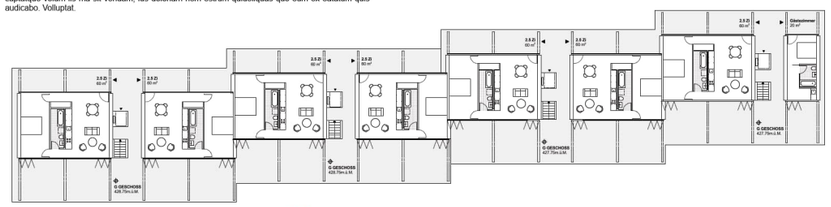
WOHNEN AM HANG

NACHHALTIGKEIT

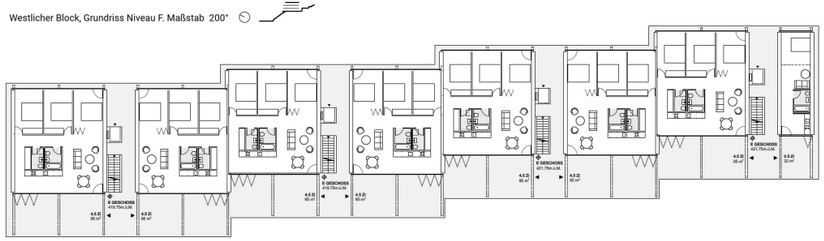
Für eine möglichst geringe Eingriffstiefe ins Terrain wurde die Hanglage optimal genutzt. Die entstehenden Untergeschosse sind minimiert und können mit moderatem Aufwand erstellt werden. Die Böschungen der Baugruben werden als architektonisches Element verstanden und sind integraler Bestandteil der Landschaftsarchitektur.
Der Grossteil der Gebäudeabwicklung liegt dadurch oberhalb des Terrains und kann als Holzbau auf einem einfachen Tragsystem aus Betonstützen und -trägern realisiert werden. Die Tragstruktur ist bewusst einfach und einheitlich konzipiert, um eine effiziente Lastabtragung und damit einen reduzierten Materialverbrauch zu gewährleisten. Die Geschossdecken und Balkone sind als Holzelemente vorgesehen, die Wände als Holzständerkonstruktionen. Damit entsteht ein klar strukturierter Aufbau mit Systemtrennung, Transformierbarkeit und Rückbaubarkeit. Auch die Innenwände werden als Holzleichtbaukonstruktionen ausgeführt. Der Fensterflächenanteil wurde in Abhängigkeit von der Nutzung und der Tageslichtqualität angepasst. Somit können auch hohe winterliche Wärmegewinne erzielt werden. Grosse Dachüberstände nach Süden sorgen gleichzeitig für einen wirkungsvollen sommerlichen Wärmeschutz. Die neben den mit PV belegten Dachflächen verbleibenden freien Dachflächen werden für eine hohe begrünte Aussenraumqualität genutzt. Das Projekt bietet somit einen dem Standort entsprechenden hohen Zugewinn an Biodiversität und Mikroklimakühlung für das Quartier.
Das vielfältige Angebot an privaten und halböffentlichen Innen- und Aussenräumen mit hoher Nutzungsqualität schafft soziale Bezüge im Projekt und darüber hinaus.
Mit dem Einbezug ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeitskriterien kann das Projekt als gesamtheitlich nachhaltig beurteilt werden und bildet die Basis für die Erfüllung der geforderten Anforderungen nach SNBS Gold.
cuptatque volum lis ma sit vendam, ius doloriam nem estrum quideliquas quo eum ex eatatum quis audicabo. Volluptat.



Westlicher Block. Querschnitt. Maßstab 200°



Westlicher Block, Grundriss Niveau F. Maßstab 200°



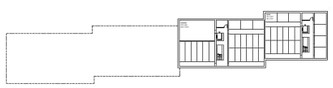
Westlicher Block, Grundriss Ebenen E und F. Maßstab 200°



Westlicher Block, Grundriss Ebene D . Maßstab 200°



Westlicher Block, Grundriss Ebene C. Maßstab 200°



Westlicher Block, Grundriss Ebene B. Maßstab 500°



Blick Richtung Limmat



Blick in die gemeinschaftliche Gasse.



Innenansicht einer Wohnung.

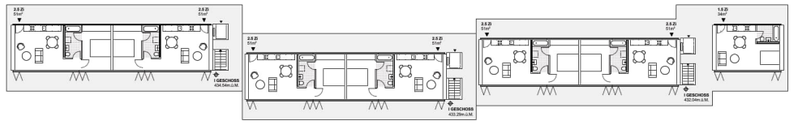
GEBÄUDETECHNIK

Jedes der vier Gebäude verfügt über einen zentral gelegenen Technikraum im Untergeschoss. Dies ermöglicht eine etappierte Realisierung des Areals. Die technischen Installationen werden auf ein Minimum reduziert. Die natürliche Querbelüftung der Wohnungen in Kombination mit einer reinen Abluftanlage sowie die offen gestaltete, natürlich belüftete Tiefgarage erlauben den Verzicht auf eine platzintensive Lüftungsanlage. Die Wärme- und Kälteversorgung der Wohnungen erfolgt über Wärmepumpen. Grosse Dachüberstände nach Süden verbessern den sommerlichen Wärmeschutz und ermöglichen zugleich solare Wärmegewinne im Winter. Die Photovoltaikanlage ist so dimensioniert, dass der Eigenstrombedarf grösstenteils gedeckt werden kann. Eine Vergrösserung der PV-Fläche wäre möglich, wird jedoch zugunsten der gemeinschaftlichen Dachnutzung durch die Bewohnerschaft bewusst nicht angestrebt. Die übereinanderliegenden Steigzonen ermöglichen eine wirtschaftliche horizontale Leitungsführung im Untergeschoss sowie eine klare und gebündelte vertikale Erschliessung in den Obergeschossen.

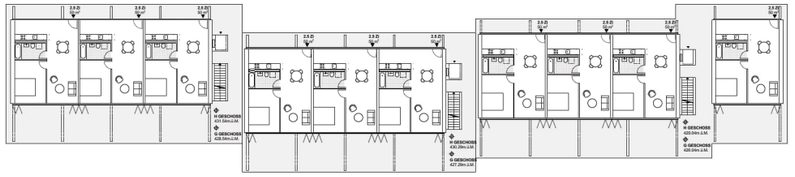


1 / 2 .Siedlung Halen, Atelier 5,Bern
3. OpenGarden,Urban farm,Copenhagen
4 / 6.Toni Areal, Vulkan, Zurich
5.Atmos, Vulkan, Zurich

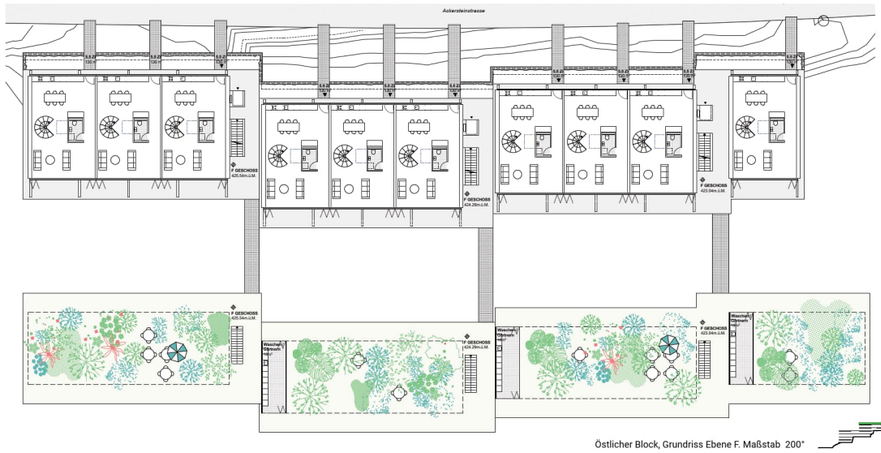
BRUTHER + SCHMID + MONOTTI + GRUNER + BAKUS + DURABLE



Östlicher Block, Grundriss Ebene I. Maßstab 200°



Östlicher Block, Grundriss Ebenen G und H. Maßstab 200°



Östlicher Block, Grundriss Ebene F. Maßstab 200°



Östlicher Block, Grundriss Ebene E. Maßstab 200°

FREIRAUM

Insbesondere entlang der Limmat am Wasser unterliegen Höngg und Wipkingen seit geraumer Zeit einer deutlichen baulichen Veränderung, wohingegen sich in den Hanglagen nach wie vor das bekannte Bild präsentiert. An der Ackersteinstrasse zeigt sich das Bild einer typischen, mit Bäumen gesäumten, gartenstädtischen Quartierstrasse, die sich den Hang hochzieht bis zum Meierhofplatz. Unten steht der Bezug zum Wasser im Vordergrund und die Hanglage offeriert zudem den Blick in die Weite bis zur Albiskette und Uetliberg.

Das Projekt spielt mit dieser Zweiseitigkeit, die aus der Hangsituation entwickelt ist. Eine sonnenzugewandte Terrassenlandschaft, die den Wohnungen vorgelagert ist, über weite Teile begrünt mit individuellen Aussenbereichen, aber auch Teil des weitverzweigten Erschliessungsnetzes und zuvorderst eine Dachlandschaft mit gemeinschaftlichen Gärten. Die Terrassierung zeigt sich auch im Umgang mit den hangseitigen Gärten. Zwischen den Gebäudestrukturen etablieren sich abgetreppte Terrassen aus Natursteinmauern, die mit Re-use-Materialien durchsetzt sind. Diese atmosphärischen, schattigen Gartenwelten kontrastieren mit den hellen, sonnigen Orten der Überbauung.

Die architektonische Struktur des Projekts ermöglicht einen porösen, durchs ganze Areal vernetzter Freiraum, der sich situativ sehr unterschiedlich und divers präsentiert. Es entstehen ganz unterschiedliche Habitate für Flora, Fauna und Bewohnerschaft. Die Situationen wechseln sich ab von hell zu schattig, von hart zu weich, von Naturstein zu Beton, von ruhig zu belebt, von privat zu gemeinschaftlich. Die Vernetzung ist nicht nur innerhalb des Areals tonbestimmend, sondern auch in der Anknüpfung zum Umfeld. Wohnungszugänge und Durchwegungen schliessen vielfältig an die Ackerstein- sowie Breitensteinstrasse an. Das SBB-Areal wird im oberen Bereich mit eingebunden und schafft über einen gemeinschaftlichen Ort die Verbindung beider Arealteile. Öffentlich zugängliche Treppenläufe ziehen sich beidseitig der Gleisanlagen den Hang hoch und ermöglichen so auch Eintritte in die Gartenwelten der Überbauung.

Das Areal beidseitig der Bahnlinie ist eine stark begrünte Struktur. Pflanzen wachsen überall, wo es sich anbietet, von den Dächern runter, die Wände hoch, zwischen den Mauern, auf den Terrassen, auf den 'Gartenbödeli', zu den Strassen hin. Bäume wie Linden, Ulmen, Ahorne, Flaumeichen, Zitterpappeln und Kletterpflanzen wie Clematis, Aristolochia, Wisteria, Parthenocissus und Hedera treten in einen Dialog mit dem Gebauten. In den rückwärtigen Terrassen wachsen grossblättrige Stauden im Halbschatten, entlang der unteren Strasse und der Bahnlinie artenreiche Wiesen durchsetzt mit kleinen und mittleren Gehölzen sowie Obstbäumen.

AREAL ACKERSTEINSTRASSE, ZÜRICH
ANLAGESTIFTUNG PENSIMO
STUDIENAUFTRAG

WOHNEN AM HANG

BRUTHER + SCHMID + MONOTTI + GRUNER + BAKUS + DURABLE

TYPOLOGISCHE VIELFALT

Dieses Projekt versteht sich als entschieden demokratisch: Jede Wohnung – unabhängig von ihrer Größe – verfügt über einen privilegierten Bezug zur Landschaft. Auf der östlichen Parzelle inszenieren die gestaffelten Geländeeinschnitte die Ausblicke – sowohl in die Nähe, auf die gemeinschaftlichen Terrassen, als auch in die Ferne, zur Limmat und zum Uetliberg. Diese räumliche Organisation garantiert allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Lebensumfeld, das auf Licht, Luft, Offenheit und vielfältigen Außenräumen basiert.
Das Projekt entwickelt einfache und effiziente Wohnungstypologien, die konstruktive Rationalität mit großzügiger Nutzungsqualität verbinden. Alle Wohnungen sind durchgesteckt, natürlich belüftet und verfügen über einen Außenraum – Balkon, Terrasse oder Garten.

Die Verteilung der 126 Wohnungen ist wie folgt:

- 11 Wohnungen mit 1.5 Zimmern
- 34 Wohnungen mit 2.5 Zimmern
- 21 Wohnungen mit 3.5 Zimmern
- 28 Wohnungen mit 4.5 Zimmern
- 22 Wohnungen mit 5.5 Zimmern
- 10 Wohnungen mit alternativem Wohnangebot

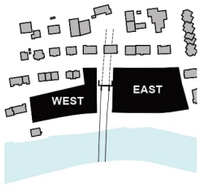
Dies entspricht 64,3 % großen Wohnungen (≥ 3.5 Zimmer) und 35,7 % kleinen Wohnungen (≤ 2.5 Zimmer), bei einer Gesamtfläche von 12'200 m² aGF2 (Bruttogeschossfläche ohne tragende Wände).



Plan der unterschiedlichen Landschaftsniveaus. 500°

OST-WEST-PARZELLEN

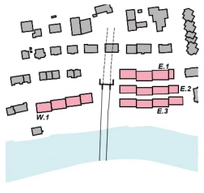
Entlang des unteren Rands des Grundstücks fließt die Limmat. Dreiundzwanzig Meter höher verläuft eine ruhige Quartierstraße. Dazwischen liegt ein steil abfallendes Gelände, das quer von der Bahnlinie durchstossen wird. Auf diesem anspruchsvollen, zweigeteilten Hang soll ein Ensemble von 125 Wohnungen entstehen – ohne dabei die bestehende Harmonie des Ortes zu stören.



VIER GEBÄUDELINIEN IN DER LANDSCHAFT

Auf der westlichen Parzelle folgt ein einziges, lineares Gebäude dem Hangverlauf und erreicht eine Höhe von vier Obergeschossen. Es ist direkt an die obere Straße angebunden. Die östliche, größere und tiefere Parzelle beherbergt drei Gebäude: eines mit vier Obergeschossen entlang der oberen Straße, sowie zwei weitere hangabwärts mit jeweils drei Obergeschossen.

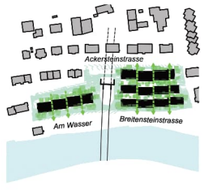
Horizontale und vertikale Gliederung
Jedes Gebäude wird in vier eigenständige Einheiten unterteilt, die sich präzise an die topografischen Gegebenheiten der Parzelle anpassen.



EIN DURCHLÄSSIGER BLOCK

Diese kleineren Einheiten werden durch vertikale und horizontale Nord-Süd-Durchwegungen voneinander getrennt. Sie fördern die Offenheit des Areals, die bauliche Porosität und die Kontinuität der Wegeführung.

Landschaft maximieren
So formen die kompakten, geschichteten Baukörper ihre eigene Topografie. Ihr architektonischer Ausdruck basiert auf der Überlagerung horizontaler Linien – ein gebautes Landschaftsbild, das durch sorgfältig inszenierte Ausblicke den natürlichen Landschaftsraum verstärkt und inszeniert.



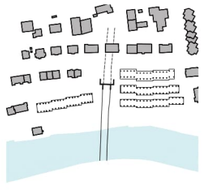
DURCHGESTECKTE WOHNUNGEN

Die durchgesteckten Wohnungen mit großzügig dimensionierten Wohn- und Schlafräumen vermitteln von Beginn an ein Gefühl räumlicher Weite. Bereits beim Eintreten richtet sich der Blick auf die umliegende Landschaft. Die natürliche Belüftung erfolgt mühelos. An heißen Tagen spenden die auskragenden Decken wirksam Schatten und ermöglichen großzügige, bodentiefe Verglassungen ohne Brüstungen – was die horizontale Lesbarkeit des Gebäudes zusätzlich stärkt.



EINE STRUKTUR FÜR ALLE MÖGLICHKEITEN

Die Konstruktion kombiniert ein Stützen-Träger-System aus CO□-reduziertem Beton mit Holzdecken und bietet dadurch große Nutzungsfreiheit. Hier diktiert die Struktur nichts – sie öffnet den Grundriss und antizipiert künftige Wohnformen. Präzise und ressourcenschonend dimensioniert – nicht nur aus wirtschaftlichen, sondern auch aus ökologischen Gründen – verkörpert sie eine verantwortungsvolle, flexible und zukunftsfähige Bauweise.



LEBENSPLATTFORMEN

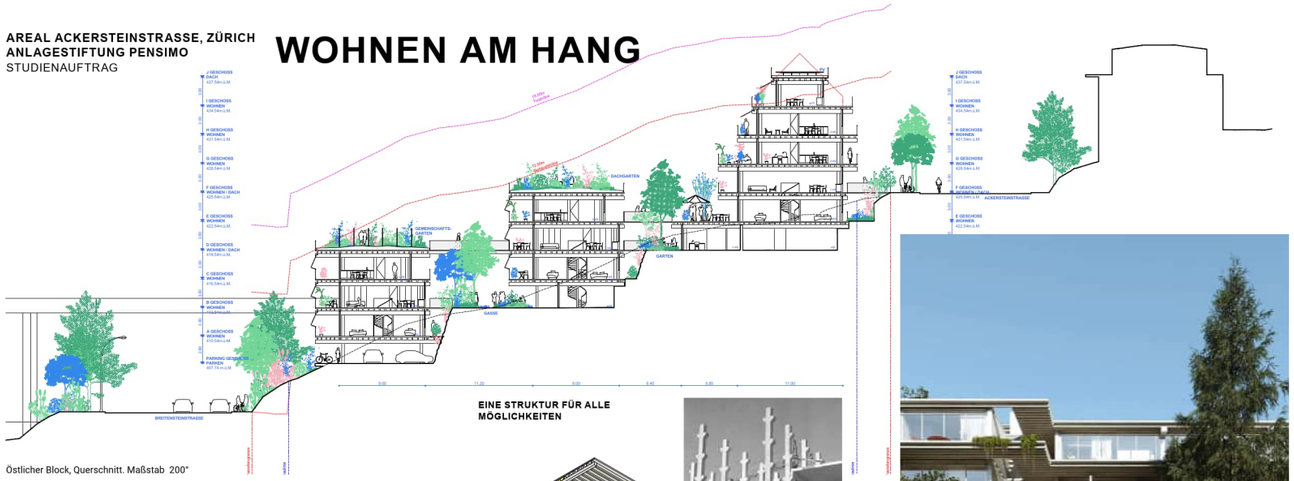


Rotach Houses von Max Haefeli, Zurich, 1928



AREAL ACKERSTEINSTRASSE, ZÜRICH
ANLAGESTIFTUNG PENSIMO
STUDIENAUFTRAG

WOHNEN AM HANG



Östlicher Block, Querschnitt. Maßstab 200"



Östlicher Block, Grundriss Parkebene. Maßstab 500"

EINE STRUKTUR FÜR ALLE MÖGLICHKEITEN





Otto Steidle, Schwabinger Anlage, Munich



Blick Richtung Breintensteinstrasse



Blick in die gemeinschaftliche Gasse.



Schnitt- und Fassadendetails. Maßstab 50"

TERRASSENMAUER: TRAGHEIT UND BELUFTUNG

House in Moledo von Souto de Moura, 1998



Ecksitutation eines Gebäudes mit Blick in den Grünraum

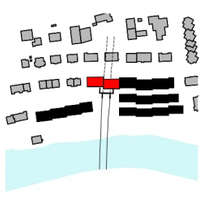
GEMEINSCHAFTSRÄUME

Hier wird nicht nur gewohnt – hier wird gefeiert. Einfache, lebensnahe Räume stehen zur Verfügung: ein Mehrzweckraum zum Erfinden, eine Bar zum Austauschen, eine Waschküche, ein Dachgarten zum Gärtnern, eine Werkstatt zum Reparieren… Eine kleine Gemeinschaft findet hier ihren Platz – getragen vom Ort ebenso wie vom Wunsch, gemeinsam zu wohnen und zu leben.



ERWEITERUNG

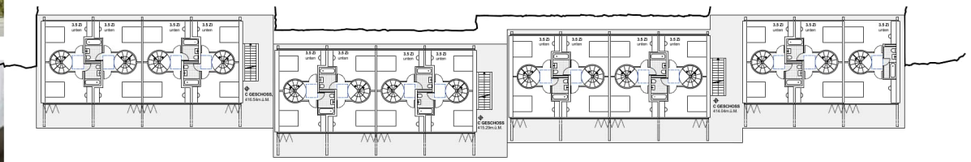
Obwohl das Grundstück der SBB derzeit als nicht bebaubar gilt, stehen einem möglichen Überbauen des Tunnels keine wesentlichen technischen Hindernisse entgegen. Diese Option würde es ermöglichen, die Kapazität des Areals um +22 Wohneinheiten zu erhöhen, was einer zusätzlichen anrechenbaren Geschossfläche von **1'322 m²** entspricht.



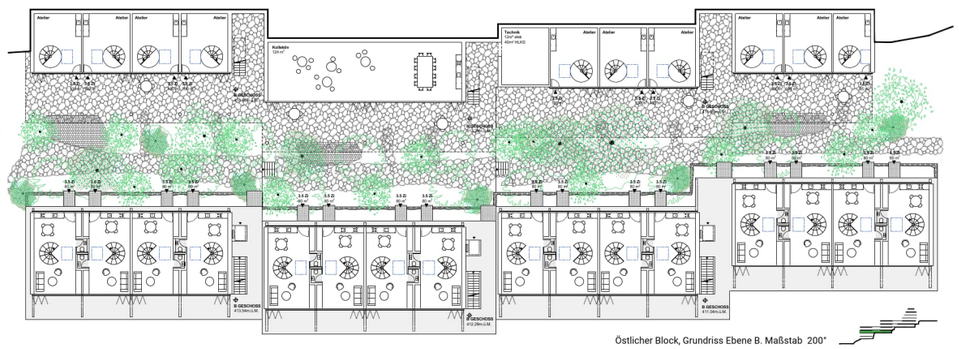
BRUTHER + SCHMID + MONOTTI + GRUNER + BAKUS + DURABLE



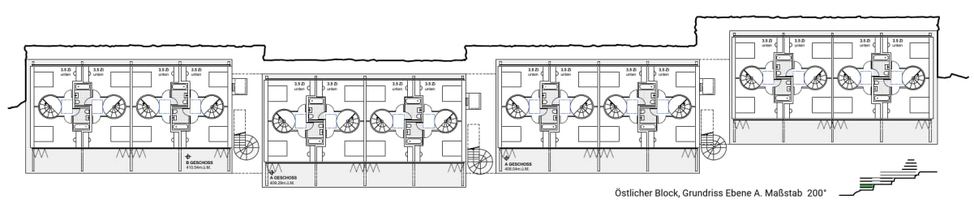
Östlicher Block, Grundriss Ebene D. Maßstab 200"



Östlicher Block, Grundriss Ebene C. Maßstab 200"

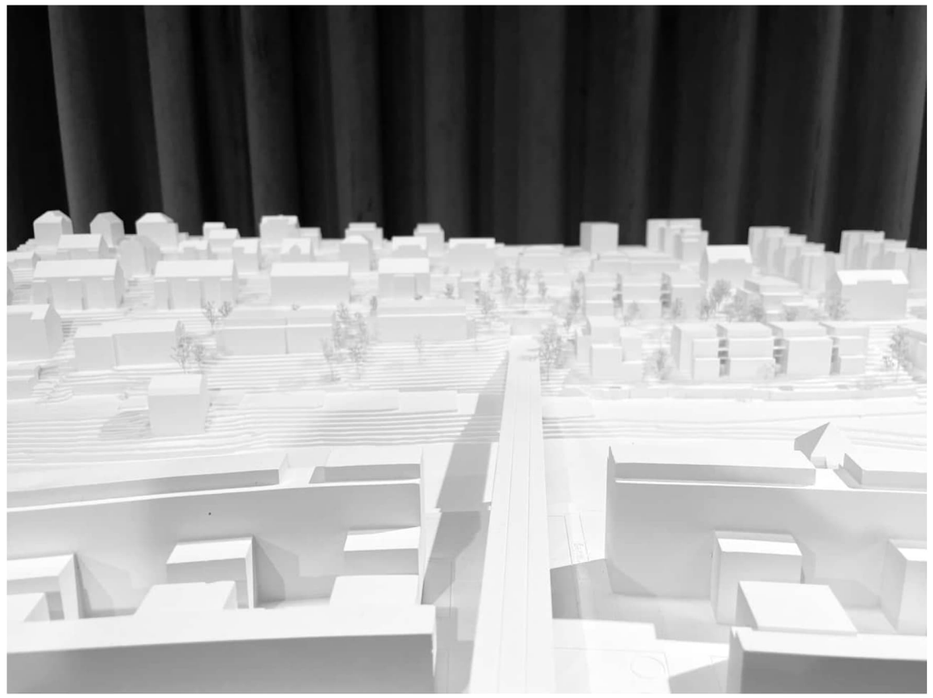


Östlicher Block, Grundriss Ebene B. Maßstab 200"



Östlicher Block, Grundriss Ebene A. Maßstab 200"

6.5 Darlington Meier Architekten AG, Zürich



Team

– Landschaftsarchitektur: Noa Landschaftsarchitektur AG, Zürich
– Bauingenieur: Lüchinger Meyer Partner AG, Zürich
– Energie / Bauphysik / Akustik: Lemon Consult AG, Zürich
– Brandschutz: Gruner AG, Zürich

Würdigung

Die städtebauliche Setzung reagiert auf den steilen Hang und das bestehende Siedlungsgefüge. Westlich werden die Bestandsbauten erhalten. Östlich fügen sich je zwei Punkthäuser und Zeilenbauten massstäblich ins Quartier und adressieren sowohl Hang- als auch Talseite. Die Hauptadressen sind jeweils zur Strasse sowie zum Quartierplatz oberhalb der SBB-Parzelle orientiert. Letzterer überzeugt als Ankunftsort über dem Bahnviadukt und als Brücke zwischen Ost und West. Die Punkthäuser dienen erfolgreich als Scharnier zur Ackersteinstrasse und zum Viadukt. Der Quartierplatz, drei Binnenplätze und kleinere Aufenthaltsorte schaffen eine lesbare Abfolge vom Öffentlichen zum Privaten.

Das zentrale Grünband folgt dem Hang als verbindendes Freiraumelement. Die Moräne bleibt erkennbar und wird inszeniert, beispielsweise durch eine «mineralische Kerbe» und ein im Ausdruck expressives Stegsystem mit Plattformen, Stütz- und Sitzmauern. Geschützte Vegetationsbereiche schaffen die nötige Privatsphäre der Wohnungen. Mit Re-Use-Beton und Holzstegen setzt der Materialeinsatz gleichermassen auf Schwere und Leichtigkeit, teils auch mit wiederverwendeten Elementen, wobei die Praktikabilität der Holzstege im Gefälle fraglich ist. In der Vielzahl der verwendeten Mittel wirkt der Freiraum überladen und überinszeniert, was sich nicht zuletzt im Schnitt durch den mittigen Raum zeigt.

Die zwei Bestandsgebäude sind durch eine zusätzliche Raumschicht und neue Erschliessungstürme aufgewertet. Die Neubauten differenzieren zwischen Zeilenbauten mit querliegenden Laubengängen und effizient organisierten Punkthäusern. Die Wohnungstypologien sind mehrheitlich attraktiv und mehrseitig orientiert, mit Mehrgenerationen-Cluster, Studios im kleinen Neubau am Quartierplatz und flexibel teilbaren Grundrissen. Materialität und Konstruktion sind überzeugend auf Einfachheit, Umbaufähigkeit und Low-Tech ausgerichtet. Im Ausdruck überzeugt das Projekt durch seine klare Gliederung.

Kritisch beurteilt wurde insbesondere die Erschliessung. Die vertikale Verbindung von der Breitensteinstrasse zu den Reihenhäusern an der Ackersteinstrasse ist wenig nachvollziehbar. Die Wegführung wechselt zwischen innen und aussen und bleibt in den Fugen der querliegenden Laubengänge unklar. Auch die barrierefreie Erschliessung zu den oberen Häusern ist nicht durchgehend gelöst. Zudem birgt die Tiefe der Reihenhaustypologien Risiken für die Tageslichtversorgung. Innenliegende Aufenthaltsräume, insbesondere Küchen, sind auf die Fugen orientiert und dürften unzureichend belichtet sein.

Insgesamt bietet das Projekt einen wohltuenden städtebaulichen Ansatz mit massstäblichen Baukörpern und sorgfältig zonierten Freiräumen, einem differenzierten Wohnungsangebot und stimmig angeordneten Gemeinschaftsangeboten. Doch gerade vor dem Hintergrund der ohnehin vergleichsweise tiefen Ausnützung von 0.82 mindert die in den Fugen der Zeilenbauten ungelöste und enge Erschliessung mit ungenügender Belichtung die Überzeugungskraft des Entwurfs.

Darlington Meier

Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse





Städtebauliche Setzung

Die städtebauliche Setzung leitet sich aus der Bebauungsstruktur des Südhangs am Hönggerberg ab. Das bestehende Strassennetz folgt den Höhenlinien, sekundäre Querverbindungen bestehen als Treppen oder schmale Wege. Die überwiegende Bebauung ist längs zur Topografie organisiert, meist von Tal- oder Hangseite erschlossen, mit durchgrünten Zwischenräumen. Talwärts nehmen die Gebäude tendenziell an Grösse zu. Wesentliche Merkmale des Quartiers sind die Massstäblichkeit, die Gliederung durch schmale Baulücken und die wiederkehrenden Durchblicke quer zum Hang.

Dieses Setzungsmuster wird im Projekt aufgenommen und weiterentwickelt. Eine Abfolge von Längs- und Punkthäusern spannt einen grosszügigen Binnenraum auf, der durch offene Zwischenräume durchlässig bleibt. Die längs gerichteten Baukörper folgen dem Strassenverlauf und schaffen klare Adressen hang- wie talseitig sowie vielfältige Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Die Hanglage wird genutzt, um die oberen Reihen ab dem ersten Obergeschoss über die Dächer blicken zu lassen, während die Erdgeschosse direkten Gartenzugang haben. Entlang der Durchwegung entstehen kleinmassstäbliche Durchblicke und differenzierte Übergänge.

Die Setzung reagiert direkt auf die Anforderungen des ISOS-Schutzperimeters mit Erhaltungsziel b. Die charakteristische Körnung, die Gliederung durch Bauten mit Längsausrichtung und die Durchblicke quer zur Topografie bleiben gewahrt. Zwei Gebäude im Westen, wo der Hang am steilsten ist, werden erhalten. Der Verzicht auf den Arealbonus reduziert die Dichte leicht und stärkt die städtebauliche Verträglichkeit im Gesamtkontext.

Freiraum

Eine von glazialen Prozessen geprägte Landschaft spiegelt sich auch in der Topografie des Projektperimeters wider. Der markante Hang soll seine ursprüngliche Ausprägung bewahren und weiterhin spürbar bleiben. Eine zentral geführte, mineralische Kerbe macht die zugrunde liegende Geologie sichtbar. Entlang dieser Achse entstehen Aufweitungen, die Raum für unterschiedliche Nutzungen bieten.

Mit Blick auf die Flusslandschaft schiebt sich eine Plattform über den Hang hinaus und bildet einen extrovertierten Aufenthaltsbereich. Im Kontrast dazu gräbt sich eine introvertierte Auswertung in den Hang hinein. Markante Nagelfluh-Replika und wiederverwendete Steinquader formen Sitzstufen, deren Gestaltung sich an den ursprünglichen Höhenlinien orientiert.

Im Kontrast zur zentralen Kerbe erheben sich leichte Stegkonstruktionen über das Gelände. Sie verbinden die Hauseingänge mit den Freiräumen und knüpfen an die Anschlüsse zum Quartier an. Eine neu gestaltete Platzsituation mit Blick über die Gleisanlage bildet das gebaute Zentrum der Anlage und dient sowohl als Bindeglied zwischen den Bereichen Ost und West als auch zum umliegenden Quartier. Zudem ermöglicht sie den gemeinschaftlichen und gewerblichen Räumen im Turmhaus, nach aussen zu treten.

Eine in ihrer Lage unveränderte, gestalterisch jedoch überarbeitete Treppenanlage gewährleistet weiterhin eine direkte Verbindung als Verlängerung des Flusstegs von der Breitensteg- zur Ackersteinstrasse. Die bestehende Stützmauer entlang der Breitensteinstrasse bleibt weitgehend erhalten und erfährt lediglich kleinere Eingriffe zur Erschliessung des Areals.

Die Wohnungserschliessungen erfolgen teils über offene Querlauben mit Plattformen, die den Hang inszenieren und nachbarschaftliche Begegnung fördern. Entlang der Stege entstehen immer wieder kleine Nischen und Plattformen. Die Punkthäuser werden klassisch intern erschlossen. Alle Wohnungen haben private Aussenräume als Rückzugsort.

Eine in ihrer Dichte differenzierte Vegetation fasst die verschiedenen Räume ein und schafft das notwendige Mass an Privatsphäre für die Bewohnenden. Die Auswahl der Pflanzenarten ist standortgerecht, robust und – wann immer möglich – einheimisch. Leitbild für die Zusammenstellung der Arten ist der Vegetationsverlauf an natürlichen Fliessgewässern: Von erodierten Ruderalstandorten über das Auen-Weidengebüsch bis hin zur Hartholzaue.

Architektonischer Ausdruck

Die viergeschossigen, horizontal wie vertikal gegliederten Bauten arbeiten bewusst mit verschiedenen Massstäblichkeiten auf unterschiedlichen Ebenen. In der unmittelbaren Wahrnehmung entsteht eine freundliche, dem Wohnen angemessene Massstäblichkeit durch lesbare, vertraute Bauelemente wie Dachrand, Leibungen und Sockel.

Zwischen den Bauten wird der Massstab nochmals kleiner, intim auf „Campingplatzmassstab" reduziert. Die seitlich farbig gekachelten Laubenräume geben den Wohnungen Identität und interagieren mit Ausblicken auf die Stadt und dem wilden grünen Binnenraum. Gleichzeitig stehen die Bauten in städtischem Raum mit roher vertikaler Bretterschalung, betonierten Brandwänden und jeweils über zwei Geschosse zusammengefassten französischen Fenstern robust und einfach da.

Soziale Nachhaltigkeit

Ein breiter Wohnungsmix schafft soziale Vielfalt. Zentrales Element sind 3-seitig orientierte Plattformwohnungen mit starkem Bezug zur Siedlung. Ergänzt werden sie durch Cluster und Generationenwohnen in den Kopfbauten, Kleinstwohnungen am Gemeinschaftsplatz sowie konventionell erschlossene Punkthäuser. Die Bestandsbauten auf der Westparzelle werden in ihrer Struktur erhalten und mit geringem Aufwand vergrössert und modernisiert. Ihre Erschliessung erfolgt über den Gemeinschaftsplatz an der Ackersteinstrasse und festigt so ihre Zugehörigkeit zur Siedlung.

Weitgehend besitzen die Wohnungen nutzungsneutrale Grundrisse wo auch der Wohnbereich als abtrennbares Zimmer fungiert. Wohnungen gleicher Zimmerzahl haben unterschiedliche Grössen, um eine grössere Diversität von Bedürfnissen, und die wirtschaftlichen Möglichkeiten zukünftiger Bewohnenden bestmöglich abdecken zu können. Ergänzend zum Wohnangebot steht den Bewohnenden ein Gemeinschaftsraum sowie eine Hobbywerkstatt zur Verfügung. Vier Atelierwohnungen an der Ackersteinstrasse ermöglichen stilles Gewerbe und verknüpfen die Siedlung mit dem Quartier.

Die Gesamtheit dieser Massnahmen bildet ein robustes soziales Gefäss, das eine grosse Breite von Lebensformen abdecken kann, eine vielfältige Siedlungsgemeinschaft ermöglicht und der Bewohnerschaft Raum für Aneignung und Identifikation gibt.

Nachhaltigkeit

Im vorliegenden Entwurf liegt der Fokus auf der grauenergetischen Optimierung des gesamten Projekts bei gleichzeitiger möglichst hoher Diversifizierung des Wohnungsangebots. Alle neuen Konstruktionen werden energetisch optimiert. Es kommen bevorzugt CO -arme, lokal verfügbare Baustoffe zum Einsatz wie Holz, Lehmbauprodukte und Recyclingbeton. Zudem setzen wir auf langlebige, gut alternde primäre Materialien und reparierbare Konstruktionen mit austauschbaren Einzelteilen. Eine zukünftige Wiederverwertbarkeit wird erleichtert durch den Verzicht auf Klebstoffe und Kompositmaterialien. Die grauenergetisch besonders einflussreichen Untergeschossvolumen wurden, soweit es das Programm zulässt, minimiert. Die Anlage bietet die minimal notwendige Parkierungsfläche und weist einen optimierten Wärmedämmperimeter auf.

Es wird ein Areal erstellt mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Baujahren. Zwei Bestandsbauten werden weitergenutzt, zukunftsfähig erneuert und sowohl horizontal als auch vertikal erweitert. Die Weiternutzung benötigt keine statischen Verstärkungen und trägt positiv zur grauenergetischen Bilanz des Areals bei. Zudem wird das Aushubvolumen und die Abbruchmengen des Areals durch den Bestandserhalt deutlich reduziert.

Die Neubaukörper mit optimierter Gebäudehülle, minimierter Fassadenabwicklung und effizientem Tragwerksraster tragen zur Materialeffizienz und langfristigen Flexibilität bei.

Es sollen hohe Komfortanforderungen sowie ein gesundes Innenraumklima für zukünftige Nutzer gewährleistet werden. Die Gestaltung der Innenräume ermöglicht eine gute Tageslichtverfügbarkeit und sorgt für eine angenehme Raumluftqualität.

Es kommen bevorzugt CO2-arme, lokal verfügbare Baustoffe zum Einsatz wie Holz, Lehmbauprodukte und Recyclingbeton. Bei der Konstruktion wird auf einen nachhaltigen Holzbau mit Hohlkastendecken und Holzständerwänden gesetzt, welcher rückbaufähig geplant wird. Spätere Anpassungen sind mit minimalem baulichem Aufwand möglich, da auf eine systematische Trennung nach Bauteilgruppen geachtet wird. Re-Use wird ebenfalls im Projekt umgesetzt, die Holzdachkonstruktion des Bestands soll als Innenwände weitergenutzt werden. Die Weiterverwendung diverser Ausbauten und Umgebungselemente ist ebenfalls im Sinne der Kreislaufwirtschaft angedacht.

Das Energiekonzept wurde nach dem Low-Tech-Ansatz gewählt und setzt auf optimierte Fensterflächen sowie reduzierte Dämmstärken nach Minergie-Standard anstatt Minergie-P und luftdichter Gebäudehülle. Der aussenliegende Sonnenschutz sorgt für ein stabiles Raumklima und Abluftanlagen anstatt Kontrollierte Wohnraumlüftungen reduzieren die Erstellungs- und Betriebsenergie sowie Treibhausgasemissionen. Zudem wurde die Tageslichtnutzung verbessert, um den Kunstlichtbedarf zu reduzieren.

Es wird ein vielfältiger Wohnungsmix mit einem breiten Wohnungsspiegel geplant. Die Nutzfläche wurde maximiert und ermöglicht eine wirtschaftliche, funktionale und gut erschlossene Raumnutzung. Die Flächenorganisation wurde so optimiert, dass Verkehrs- und Technikflächen minimiert, Nutzflächen jedoch maximal flexibel genutzt werden können. Der geplante Gemeinschaftsraum, die Werkstatt sowie die Laubengänge bei den Bestandsbauten und die Verbindungswege im Aussenraum bieten vielfältige Möglichkeiten zur Begegnung und Vernetzung der zukünftigen Nutzer des Areals.

Die Umgebungsgestaltung sieht extensive Begrünungen, einen hohen Anteil an durchgrünten Flächen und sickerungsfähigen Belägen vor. Der Aussenbereich bietet geschützte Aufenthaltszonen mit hoher Aufenthaltsqualität. Regenwasser wird vor Ort versickert, entlastet dadurch das Kanalsystem und unterstützt die Verbesserung des Mikroklimas. Verschattungen durch Bepflanzungen dienen ebenso zur Hitzeminderung und Förderung der Biodiversität bei.

Die Zielvorgaben zur Erstellung und im Betrieb werden mit dem vorliegenden Projekt eingehalten. Die maximale PV-Belegung des Daches mit über 35'000 kWh Jahresleistung ermöglicht die Gebäude als Kraftwerk zu nutzen und einen grossen Beitrag zu Netto-Null im Betrieb zu leisten.

Der Gebäudestandard SNBS für Wohnbauten ist mit diesen Massnahmen auf Stufe Gold erreichbar.

Haustechnik

Die Gebäudetechnik ist auf das Wesentliche reduziert und konsequent nachhaltig konzipiert. Sie erfüllt die Anforderungen des Minergie-Standards (oder Minergie P auf Wunsch) hinsichtlich Energieeffizienz, Komfort und grauer Energie.

Die Beheizung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe. Die Wärme wird über Fusbodenheizungen mit niedriger Vorlauftemperatur verteilt. Im Sommer ermöglicht das System eine passive Kühlung: Kühlere Erdreich-Temperaturen werden zur Raumtemperierung genutzt, während die Erdsonden regeneriert werden.

Die Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Abluftanlage. In den Nasszellen wird verbrauchte Luft abgesaugt und über Wärmerückgewinnung zur Warmwasseraufbereitung genutzt. Die Nachströmung erfolgt über Aussenluftdurchlässe (ALD), die in der Gebäudehülle integriert sind. Diese sichern eine kontinuierliche Frischluftzufuhr mit hohem Schallschutz und ohne Zugerscheinungen.

Die Sanitärinstallationen entsprechen den Vorgaben des Minergie-Standards. Es werden schadstoffarme Materialien und effiziente Apparate eingesetzt. Die Abluftwärme wird zur Reduktion des Warmwasserbedarfs genutzt. Das Regenwasser wird von den Dachflächen der einzelnen Häuser gesammelt und in einen Regenwassertank geleitet. Von dort aus kann es über Leitungen zur Bewässerung des Gartens genutzt werden.

Die Photovoltaikanlage liefert erneuerbaren Strom für den Eigenbedarf. Die elektrische Installation und Beleuchtung sind energieoptimiert und mit Bewegungs- bzw. Helligkeitssensoren ausgestattet. Damit wird ein ressourcenschonender und wartungsarmer Betrieb sichergestellt.

Konstruktion und Materialisierung

Die Materialisierung ist denkbar einfach. Jedes Bauteil ist so gewählt, dass es seine Aufgabe bestmöglich erfüllt. Untergeschosse bestehen aus Recyclingbeton, die überirdischen Bauteile aus Holzständerkonstruktionen mit vertikaler hinterlüfteter Holzverschalung. In den offenen Lauben zwischen den Häusern werden die Stahlkonstruktionen der Treppen und Plattformen direkt an die seitlichen Wände angeschlagen - aus statischen und brandschutztechnischen Gründen wechselt hier die Konstruktion von Holz auf Stahlbeton, wobei die Holzverschalung der Fassade als Abdruck weiterläuft. Die Innenwände werden mit Lehmplatten beplankt – sie bringen Masse und regulieren den Wärme- und Feuchtigkeitshaushalt. Die oberirdischen Decken bestehen aus querschnittoptimierten Holzkastenelementen. Eine Schüttung und ein geschliffener Anhydrit als fertige Oberfläche sorgen für Trittschallschutz und Wärmespeicherung und nehmen die Bodenheizung/Kühlung auf. Auch hier wird eine Materialreduktion angestrebt mit einfach trennbaren, gut alternden und „reinen" Materialien, um eine möglichst gute zukünftige Wiedereinspeisung in die Kreislaufwirtschaft zu ermöglichen.

Tragwerk

Die Tragwerke der Neubauten sind als wirtschaftlich und nachhaltig optimierte Hybridsysteme in Holz und Beton entwickelt. Die bestehenden Gebäude bleiben in ihrer Struktur erhalten, werden seitlich ergänzt und in Leichtbauweise aufgestockt. Zusätzliche Verstärkungen von Tragwänden sichern den Erdbebenwiderstand.

Die Untergeschosse der Neubauten bestehen aus wasserdichtem Beton. Oberirdisch übernehmen Holzkastendecken auf Wandschotten und Fassaden die Lasten. Betonkernwände steifen die Bauten aus. Beim Haus mit Tiefgarage tragen Wandscheiben im Kellergeschoss die Lasten in das darunterliegende Raster. Die reduzierte Anzahl tragender Elemente ermöglicht flexibel nutzbare Grundrisse.

Die Untergeschosse sind so positioniert, dass Eingriffe in den Hang minimiert werden. Der kompakte Moränehügel erlaubt flach fundierte Baugruben ohne Grundwasserprobleme. Nagelwände oder lokale Rühlwände sichern den Aushub, während die Wasserhaltung offen geführt werden kann.

Die Tragwerke sind klar strukturiert, ressourcenschonend materialisiert (RC-Beton mit CO2-reduziertem Zement, Holz) und robust. Sie ermöglichen einen effizienten Bauablauf und einen wirtschaftlichen Betrieb.

Re-Use

Die bestehenden Gebäude dienen als Bauteilager für die neue Siedlung. Sie werden nach den Kriterien Zustand, Demontierbarkeit, Schadstoffbelastung und Anschlussnutzung bewertet und wo sinnvoll wiederverwendet: Die Sparren der Dachkonstruktionen werden demontiert und kommen als Konstruktion für die inneren Trennwände zum Einsatz. Die Dachziegel werden zu Granulat verarbeitet als Substrast auf den neuen Flachdächern wieder verwendet. Die Sanitärapparate werden demontiert, zwischengelagert und weiter genutzt. Für die Umgebungsgestaltung werden die verschiedenen Naturesteinblöcke und Platten als Stützmauern und Gehbelage verwendet. Die Vordächer der Hauseingänge werden zu kleinen Kletter- und Spielgeräten umgebaut und erinnern in ihrer Farbgbkeit an die ehemalige Siedlung.



Attikageschoss | 2. Obergeschoss | 1. Untergeschoss

Brandschutz obere Zeile
Gebäudeabstand < 5m, Fassaden nicht brennbar,
Zwischenraum ist als offener Laubengang (vertikaler Fluchtweg) konzipiert



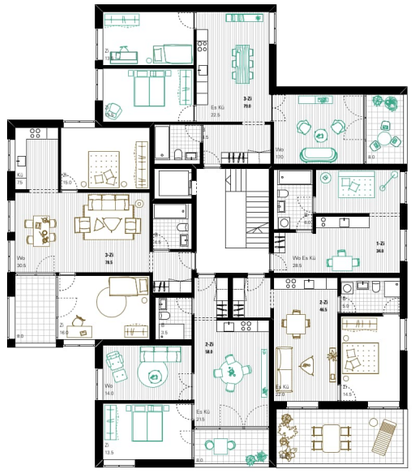
Attikageschoss | Erdgeschoss | 2. Untergeschoss

Brandschutz untere Zeile
Gebäudeabstand < 5m, Fassaden nicht brennbar,
Keine zusätzlichen Anforderungen an den Fluchtweg, da Fluchtweglänge kleiner 35m aus jedem Geschoss



Darlington Meier



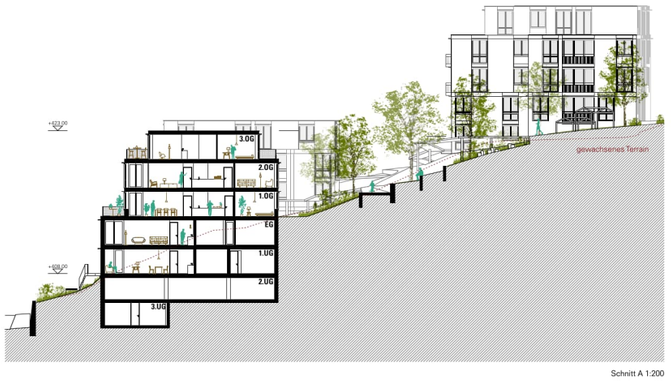




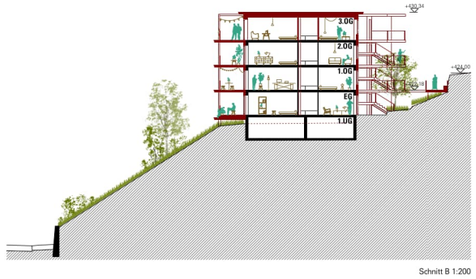


Typische Grundrisse 1:100





Schnitt A 1:200



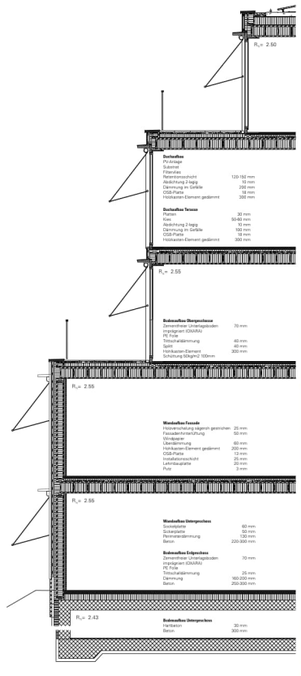
Schnitt B 1:200



Schnitt C 1:200



Schnitt D 1:200



Konstruktionsschnitt 1:50



Darlington Meier

Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse



Ansicht Am Wasser/ Breitensteinstrasse 1:200



Grundriss 1. Obergeschoss 1:200

Darlington Meier

Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse



Grundriss Erdgeschoss 1:200



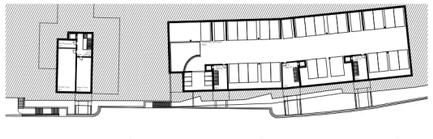
Grundriss Dachgeschoss 1:200



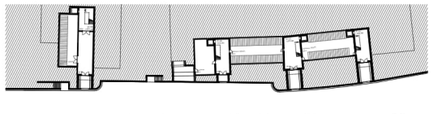
Grundriss 1. Untergeschoss 1:200



Grundriss 2. Obergeschoss 1:200



Grundriss 2. Untergeschoss (Abschnitt Breitensteinstrasse) 1:500



Grundriss 3. Untergeschoss (Abschnitt Breitensteinstrasse) 1:500





Grundriss 1. Obergeschoss (Bereich Umbauten) 1:200





Grundriss Dachgeschoss (Bereich Umbauten) 1:200

6.6 OP-Arch AG, Zürich



Team

– Landschaftsarchitektur: MOFA Studio GmbH, Zürich
– Bauingenieur: Lüchinger Meyer Partner AG, Zürich
– Energie / Bauphysik / Akustik: Weber Energie & Bauphysik AG, Schaffhausen
– Brandschutz: siQS GmbH, Schaffhausen

Würdigung

Die städtebauliche Setzung dreier langer Baukörper dicht an den beiden Strassen ist ruhig und klar. Angesichts der deutlich unterschiedlichen städtebaulichen Situationen ist sie dennoch fraglich. Durch das Vorrücken an die Breitensteinstrasse bzw. Am Wasser entsteht eine räumliche Einengung des Flussraums, welche die Situation am gegenüberliegenden Ufer mit der Überbauung Limmat West aufnimmt. Dadurch geht die Differenzierung zwischen dem postindustriellen grossmassstäblichen Kontext auf der Schwemmebene und dem durchgrünten Wohnen am Höngger Hang verloren. Durch die nur punktuelle Erschliessung wird zudem das Potential für eine Aktivierung der Stadtachse am Fluss nicht eingelöst.

Die ruhige Setzung schafft einen durchgängigen und grosszügigen grünen Innenbereich mit hohem Nutzungspotenzial. Die Freiraumgestaltung beschränkt sich allerdings auf ein Wegenetz, das sich bei den Eingangsbereichen partiell aufweitet. Leider vermag dieser reduzierte Ansatz wenig zu einer wünschenswerten Belebung des grosszügigen Grünraumes beizutragen. Darüber hinaus bleibt die Wegbeziehung zwischen Flussseite und Hangseite ungelöst.

Typologisch überzeugt das Projekt durch gut geschnittene und sehr gut belichtete Wohnungen. Die Erschliessung der Drei- und Vierspänner über aussenliegende Lauben und Lifte ist interessant. Die grosse Erschliessungshalle im Rücken der flussseitigen Gebäude verspricht dabei einen verbindenden Gemeinschaftsbereich, der vielfältig bespielt werden kann. Die Schnittentwicklung ist dabei durchaus spannend, vor allem als kreative Antwort auf das herausfordernde Bauen am Hang. Dennoch ist angesichts der geringen natürlichen Belichtung fraglich, ob die weitgehend unterirdische Sammelerschliessung wirklich attraktiv gestaltet werden kann. Darüber hinaus zeigt die Erschliessung des Baukörpers an der Ackersteinstrasse Herausforderungen im räumlichen Zusammenkommen von Haus und Strasse, die durch die Setzung des langen, nicht gestaffelten Baukörpers im Terrain entstehen.

Konstruktiv zeigt der Projektvorschlag eine spannende Auseinandersetzung mit einem Skelett aus Holzstützen und Deltabeam-Trägern sowie Holz-Beton-Verbunddecken. Sowohl die Konstruktionsweise als auch die haustechnische Erschliessung versprechen eine langfristige Anpassbarkeit. Die proklamierte Leichtigkeit ist angesichts der Verbunddecken und -träger allerdings fraglich. Zusammen mit einer aufwändigen Baugrube führte dies zu verhältnismässig hohen Baukosten und Erstellungsemissionen.

Trotz der spannenden typologischen Ausarbeitung, der hohen Wohnqualität und der klaren städtebaulichen Setzung bleibt das Projekt zu unspezifisch für den Ort und in der Erschliessung nicht überzeugend.

Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse
op-arch / MOFA
Juli 2025



Ansicht Breitensteinstrasse

"... Immer wenn mir das Reich des Menschlichen zur Schwere verurteilt erscheint, denke ich, ich sollte wie Perseus wegfliegen in einen anderen Raum. Ich spreche nicht von einer Flucht in den Traum oder ins Irrationale. Ich meine, ich muss meinen Ansatz ändern, die Welt mit anderen Augen sehen, mit einer anderen Logik, anderen Methoden der Erkenntnis und der Verifikation. Die Bilder der Leichtigkeit, nach denen ich suche, dürfen nicht wie Träume verblassen vor der Realität der Gegenwart und der Zukunft..."

aus "Sechs Vorschläge für das nächste Jahrtausend", Kap. "Leichtigkeit", Italo Calvino, Harvard Vorlesungen, Fischer Verlag, 2013

Leichtigkeit lässt sich in der Architektur der Gegenwart auch als Nachhaltigkeit verstehen: Nachhaltig ist ein Haus dann, wenn es über viele Lebenszyklen hinweg so geplant und gebaut ist, dass es durch Umbauten und Erweiterungen auch in Zukunft unterschiedliche Nutzungen aufnehmen kann und mit einer ressourcenschonenden Bauweise erstellt wird. Unsere vorfabrizierten Skelettbauten mit Holz-Beton-Verbunddecken werden in Längs- und Querrichtung mit Diagonalverbänden aus Stahl an der Fassade ausgesteift. Vertikal übereinander liegende Infrastrukturelemente durchdringen die Geschosse und werden an der Deckenuntersicht des Untergeschosses gebündelt und in die Technikzentralen geführt. In Trockenbauweise, mit Leichtbauwänden und mit Vorhängen ausgestattet werden die gegenwärtig geforderten Wohnungseinheiten in die Trag- und Schachtstruktur eingepasst.

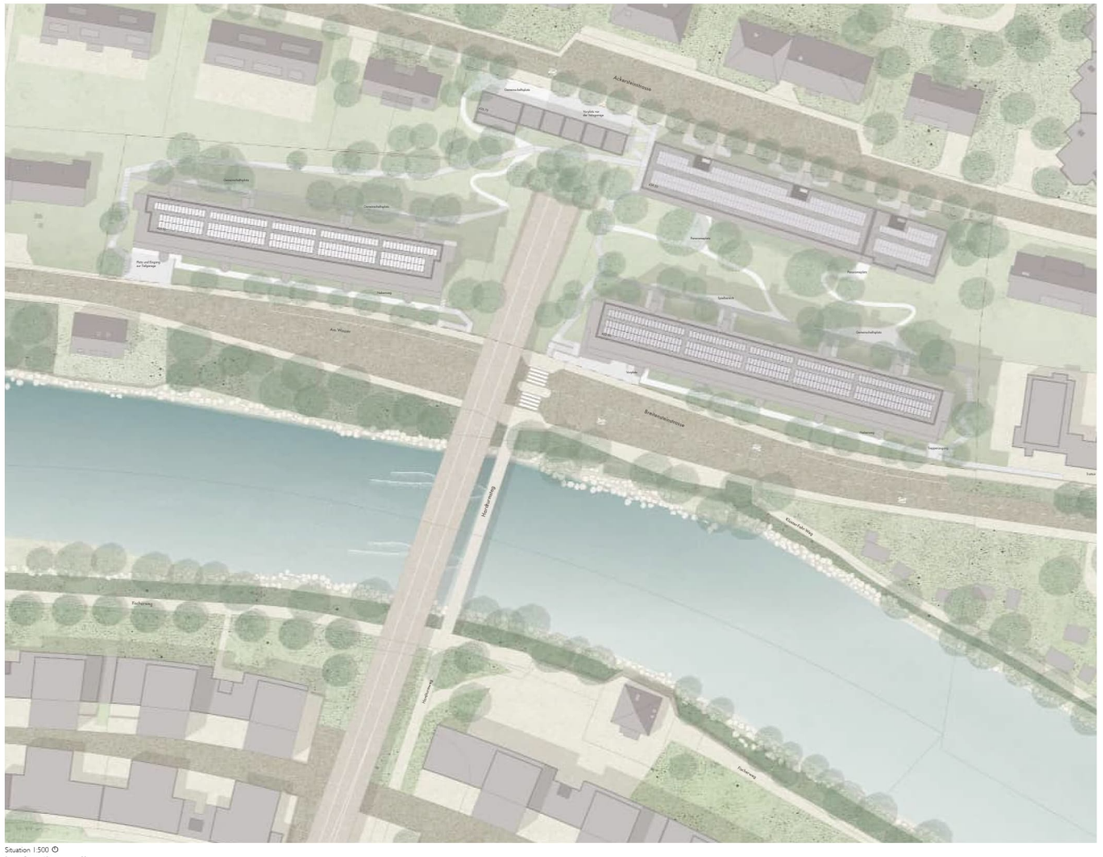
Im vorliegenden Projekt werden zwei Wohnwelten aufgezeigt. Zweiseitig orientierte Wohnungen über Terrain und einseitig, an eine zweigeschossige Erschliessungshalle angebundene Kleinwohnungen. Morgen, oder auch erst übermorgen, kann jedes einzelne Geschoss leicht in andere Wohnformen wie Clusterwohnungen, Pflegewohngruppen, in neue, noch nicht bekannte Wohnformen, oder auch in ganz andere Nutzungen, umgebaut werden.

Unsere Antwort an das ISOS in dieser steilen Hanglage ist ein grosser "Riesstender". Grünraum zwischen der Hauszeile an der Ackersteinstrasse und den beiden Hauszeilen an der Breitensteinstrasse. Breite Freiraumfenster binden diesen Gartenraum jeweils an die beiden Strassenräume an und gewährleisten direkte, vertikale Fusswege von Strasse zu Strasse, so wie sie in diesem Quartier an vielen Stellen anzutreffen sind.Vorgärten, die vertikalen Bepflanzungen der Nordfassaden und der grosse, sich mit der Nachbarschaft verbindende Garten sollen die Gebäude mit der Natur zu einem "All-over" verwachsen lassen.

Im gesamten Areal durchdringt ein zusammenhängendes Wegsystem Haus und Garten – eine promenade architecturale – und fördert so ein gemeinschaftliches Zusammenleben. Das Wegenetz steht für eine Welt der Inklusion und für tragfähige Nachbarschaften.
Wir verstehen unser Projekt ganz im Sinne des Schlussplädoyers der Vision im Programm:

"... Trotz allen Reichtums ist die Siedlung Ackersteinstrasse ein-fach. Sie ist ein Plädoyer für die Klimaerwnuft - mit kompakten und flexiblen Typologien, mit einer effizienten und emissions-armen Konstruktion, mit einer möglichst passiven und robusten Haustechnik, mit minimierten Untergeschossen..."

aus Programm Studienauftrag "Areal Ackersteinstrasse" 2.2.1 Vision, Seite 7.



Situation 1:500



Herz der Parzelle

Das landschaftsarchitektonische Konzept entwickelt sich aus der Topografie des Grundstücks und der städtebaulichen Setzung: Drei eigenständige Gebäudekörper orientieren sich jeweils an den angrenzenden Strassen – Breitensteinstrasse, Am Wasser und Ackersteinstrasse – und schaffen klare Adressen mit Charakter. Gleichzeitig folgt das Projekt dem natürlichen Verlauf des Hangs entlang der Limmat. Diese hangparallele Struktur prägt Freiräume und Wegführungen auf selbstverständliche Weise. Ergänzt wird sie durch hangaufwärts laufende, übergeordnete Wegeverbindungen, die als fein abgestimmte Treppenwege quer durch die Parzelle führen und die Höhenlagen miteinander verbinden.

An der Breitensteinstrasse und der Strasse Am Wasser entsteht eine vielschichtige Abfolge von öffentlichen und halbprivaten Räumen: Strasse, Trottoir und ein interner Fussweg für die Bewohnenden strukturieren die Frontzone. Die Erdgeschosse liegen leicht erhöht und schaffen Privatsphäre trotz direkter Zugänglichkeit. Kleine Vorplätze markieren die Adressen der Häuser.Von hier führen Treppen zur Ackersteinstrasse hinauf. Zwischen Trottoir und Haus-zugang verläuft ein bepflanzter Hangstreifen, der als grüne Filterzone ökologische Funktionen übernimmt und zugleich die Wohnungen visuell schützt. Der interne Gehweg wird als nach oben versetzte Fläche im Hang geführt. Die bestehende Baumreihe mit rotblühenden Kastanien entlang des östlichen Nachbars wird als gestalterische Idee aufgenommen und entlang der Breitensteinstr. weitergeführt. Sie stärkt das Strassenbild, schafft Identität und spendet Schatten. Entlang der Strasse am Wasser bleibt die Stützmauer charakter- und raumbildend. Der darüberliegende Hangabschnitt führt die freie und wildere Baumsetzung der westlichen Bebauung konsequent fort.

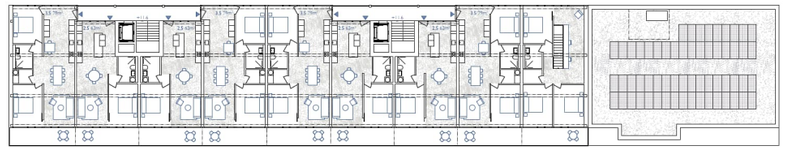
Die Ackersteinstrasse bildet den ruhigen, grünen Parzellabschluss. Als Wohnstrasse bietet sie eine klare Adressierung mit klassisch gestalteten Hauseingängen, Fahrradabstellplätzen und Sitzgelegenheiten in einem durchgrünten Umfeld. Hier entsteht ein stimmiges Gegenüber zu den bewegteren Strassen entlang der Limmat.

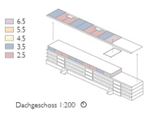
Im Zentrum öffnet sich ein grosszügiger Grünraum, der den natürlichen Hangverlauf bewusst sicht- und erlebbar macht. Die Ost-West-Ausrichtung des Geländes bleibt spürbar – als landschaftliches Rückgrat mit Wiesen, Gehölzgruppen und einem offenen Charakter. Der Bestand an Bäumen wird erhalten und durch klimaresiliente Arten ergänzt. Das Gelände bleibt in seiner Form weitgehend unberührt, wodurch Frische, Schatten und eine gute Durchlüftung des Quartiers entstehen. Das Wegenetz im Hang selbst ist bewusst reduziert und landschaftlich gestaltet. Schmale, weiche Pfade binden kleine nachbarschaftliche Aufenthaltsbereiche ein – mit Sitzplätzen, Spielinseln oder Picknickplätzen auf natürlichen Terrassen. So entsteht ein naturnaher Bewegungs- und Begegnungsraum, der Rückzug und Gemeinschaft ermöglicht – eingebettet in die landschaftliche Struktur des Ortes.

Die Wege folgen einer klaren Hierarchie: Hauptverbindungen werden mit harten Belägen ausgeführt, um die Zugänglichkeit für alle zu gewährleisten. Kleinere Plätze und Nebenwege erhalten wasserdurchlässige Oberflächen, die eine natürliche Versickerung ermöglichen. Die Bepflanzung basiert auf robusten, einheimischen oder klimaresistenten Arten in einer pflegearmen Struktur. Sträucher gliedern die Aussenräume, sind mehrheitlich einheimisch, teilweise essbar oder ungiftig – und schaffen ein gesundes, vielfältiges Umfeld für alle Nutzenden.

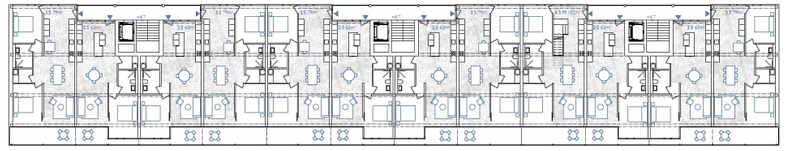


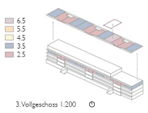
Ansicht Ackersteinstrasse 1:200



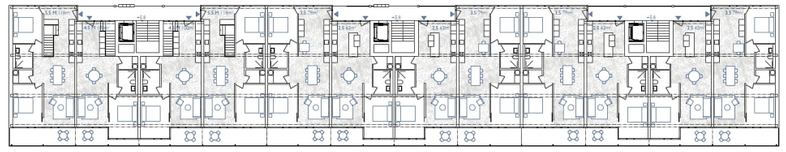


Dachgeschoss 1:200





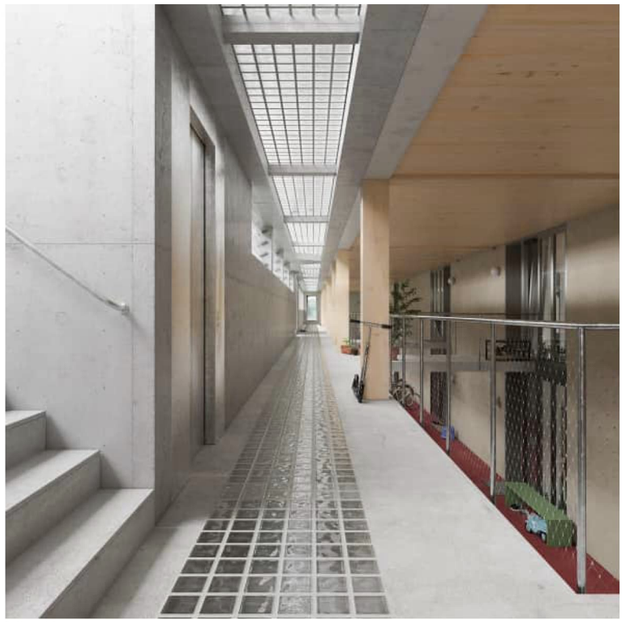
3.Vollgeschoss 1:200





2.Vollgeschoss 1:200

0 5 10



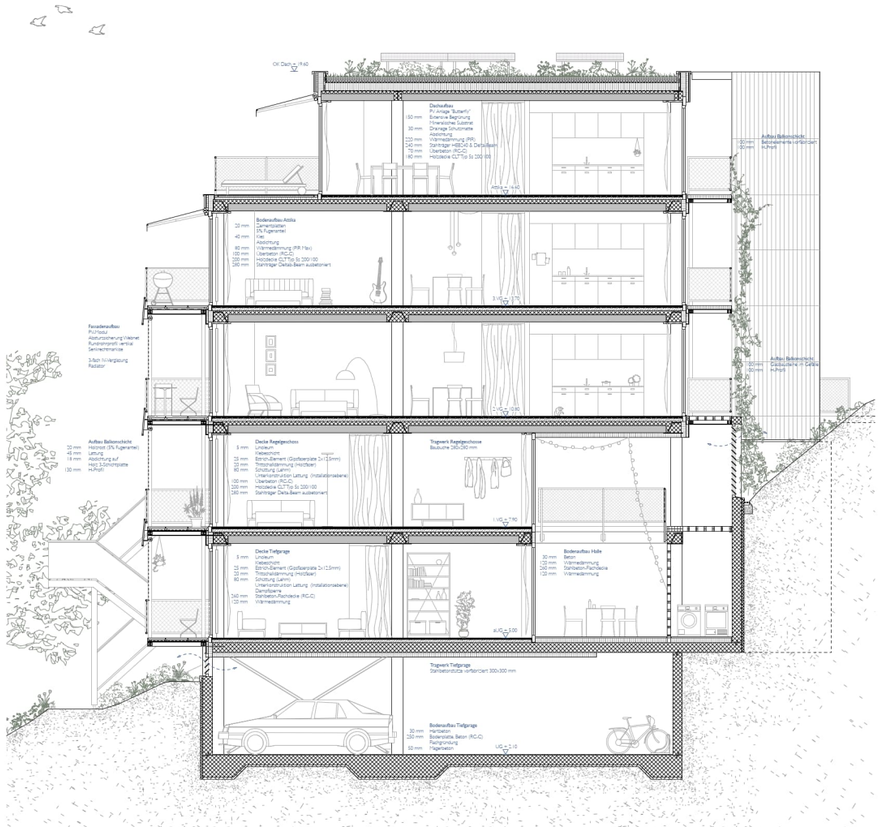
Erschliessungshalle





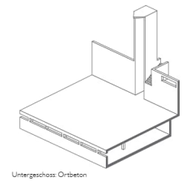


Wohnung Breitensteinstrasse

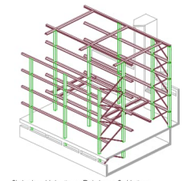


Konstruktionsschnitt 1:50
0 2 5

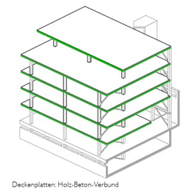
Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse
op-arch / MOFA
Juli 2025



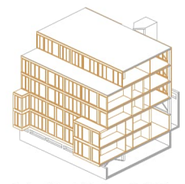
Untergeschoss: Ortbeton



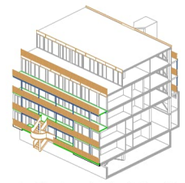
Skelettbau: Holzstützen, Deltabeam-Stahlträger



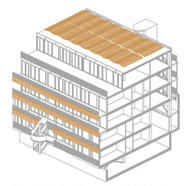
Deckenplatten: Holz-Beton-Verbund



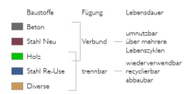
Fassadenverkleidung: Leichtbau, Fenster 3-Fach IV Glas

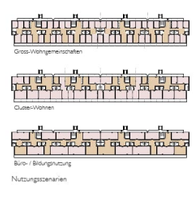


Balkonschicht: selbsttragende Stahl- und Holzkonstruktion



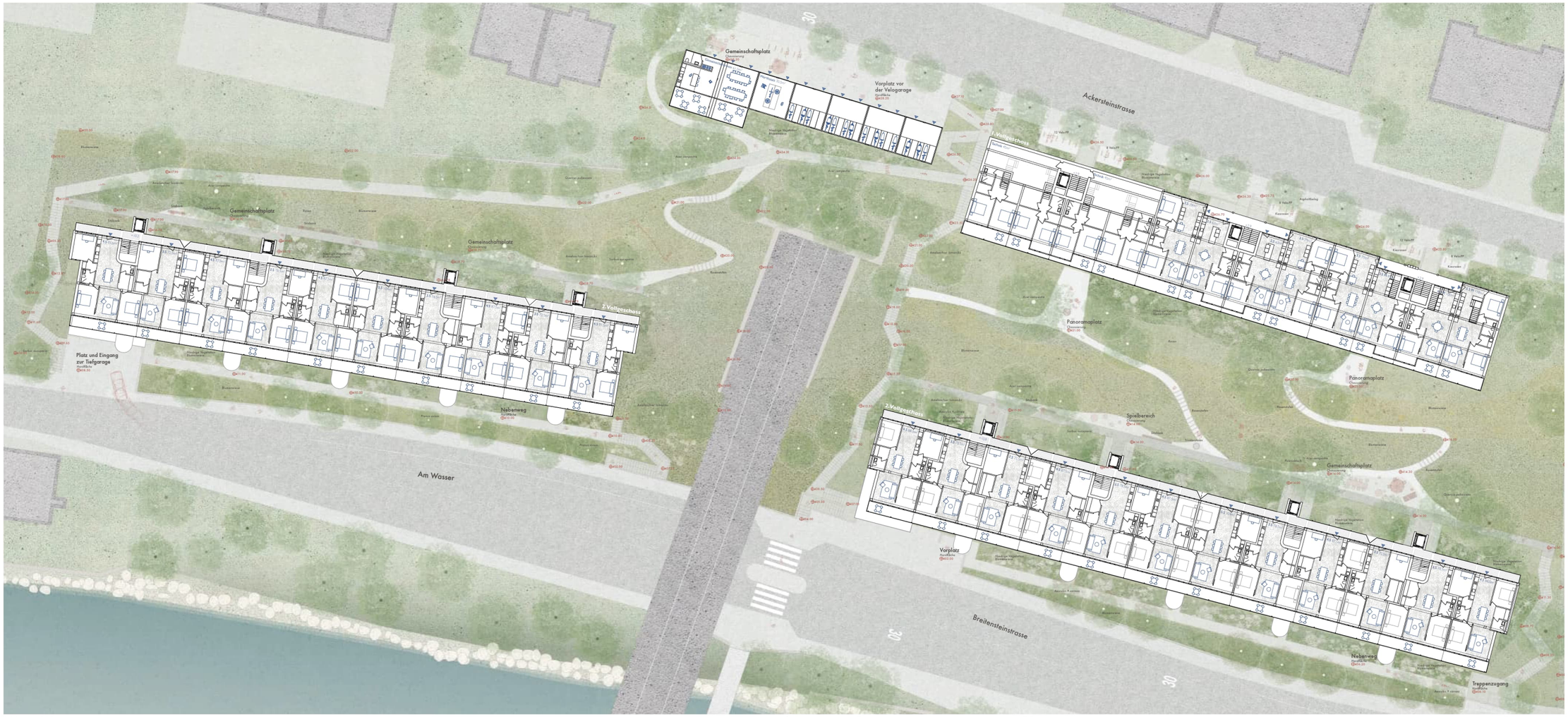
Photovoltaik: horizontal (Sommer), vertikal (Winter)





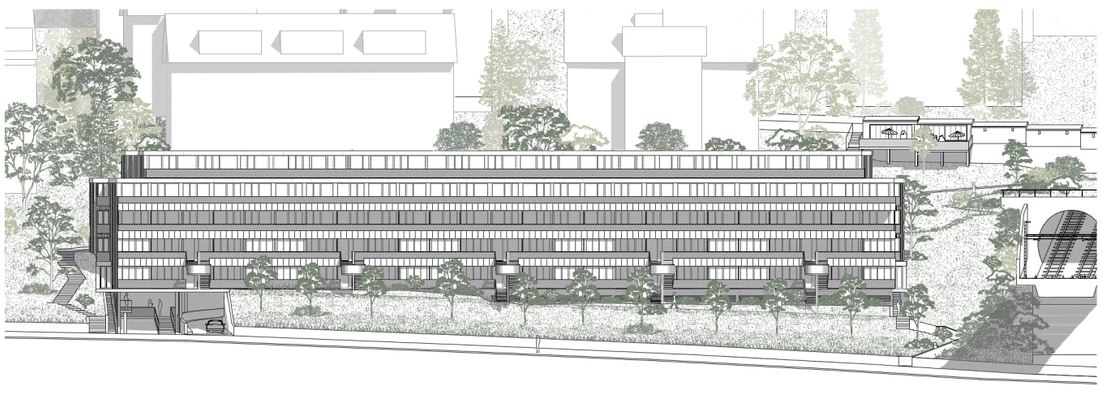
Nutzungsszenarien

Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse
op-arch / MOFA
Juli 2025

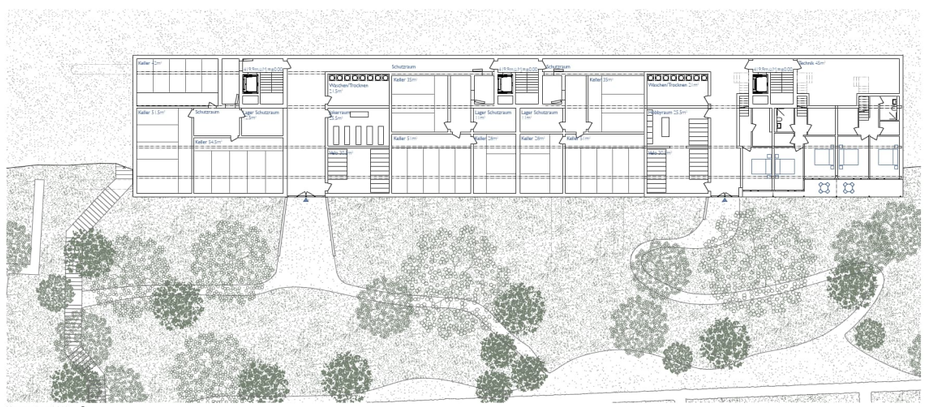


Gartenzugänge 1:200

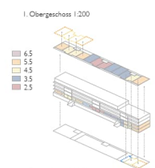
0 5 10



Ansicht Am Wasser 1:200



Untergeschoss 1:200



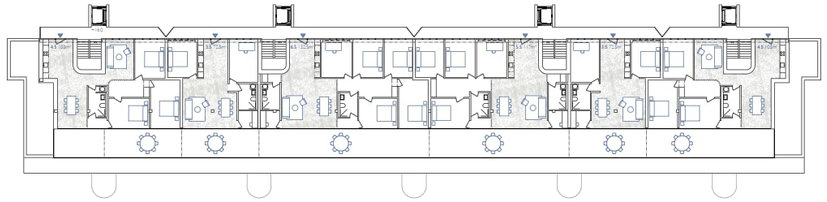
1. Obergeschoss 1:200

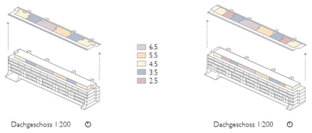
Untergeschoss 1:200

Grösse	Anz.	%
3.5 ZI.Whg	40	42.5
3.5 ZI.Whg	40	28.5
3.5 ZI.Whg Maisonette	1	0.5
4.5 ZI.Whg	24	17.0
4.5 ZI.Whg Maisonette	3	2.0
5.5 ZI.Whg	6	5.0
5.5 ZI.Whg Maisonette	3	2.0
6.5 ZI.Whg	2	1.5
6.5 ZI.Whg Maisonette	1	0.5
Gästewohnung	1	0.5
	141	100

Wohnungsmix

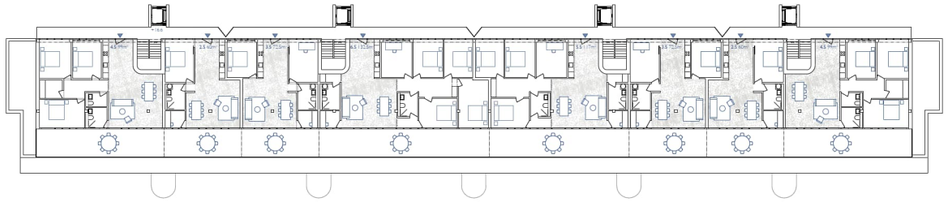
Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse
op-arch / MOFA
Juli 2025

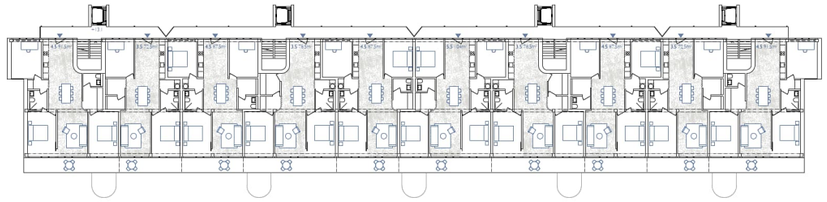


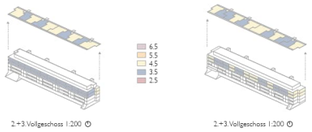


Dachgeschoss 1:200

Dachgeschoss 1:200

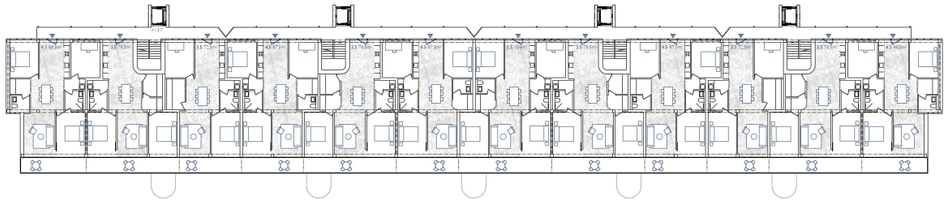


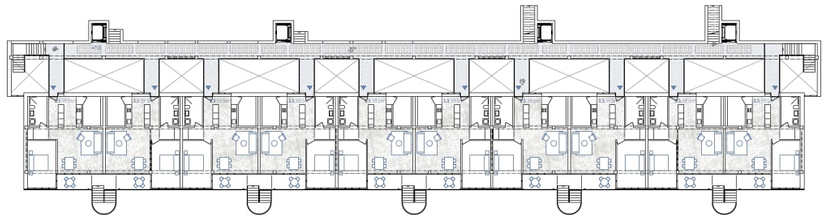


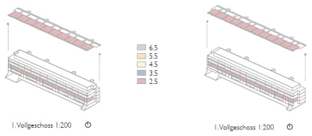


2.+3.Vollgeschoss 1:200

2.+3.Vollgeschoss 1:200

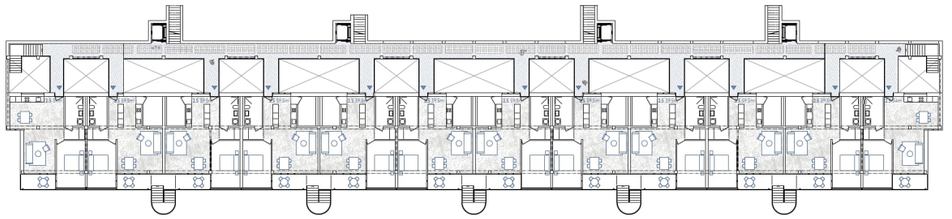


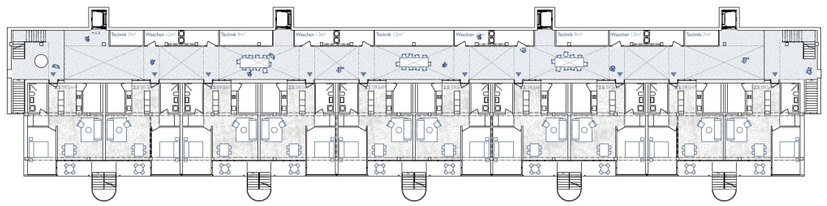


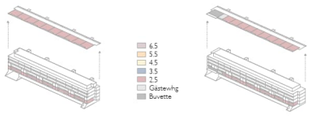


I. Vollgeschoss 1:200

I. Vollgeschoss 1:200

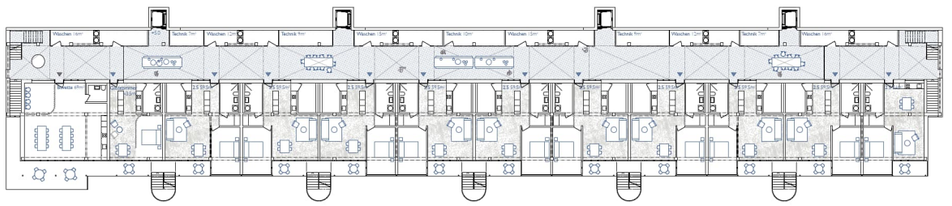






I. Untergeschoss 1:200

I. Untergeschoss 1:200



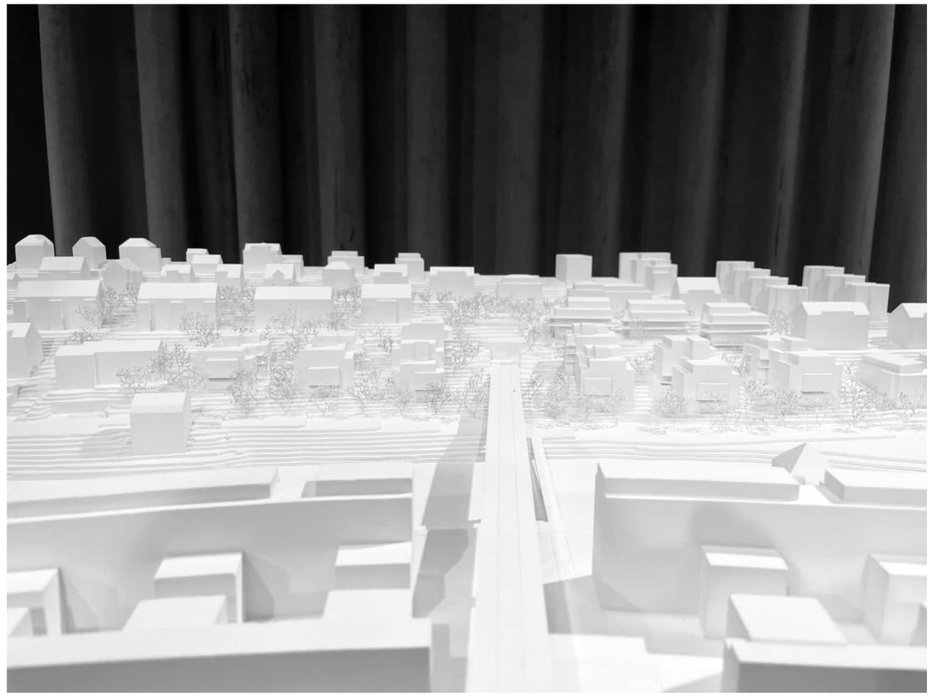


Zugangsgeschoss (2. UG) 1:200



Zugangsgeschoss (2. UG) 1:200

6.7 Burrus & Nussbaumer Architectes Sàrl, Genf



Team

– Landschaftsarchitektur: Uniola AG, Zürich
– Bauingenieur: Dr. Neven Kostic GmbH, Zürich
– Energie / Bauphysik / Akustik: Durable Planung und Beratung GmbH, Zürich
– Brandschutz: Quantum Brandschutz GmbH, Zürich

Würdigung

Mit neun Gebäuden erreicht das Projekt eine für Höngg typische Körnung und eine hohe Wahrnehmbarkeit des prägenden Hangs von der Fluss- wie von der Hangseite. Die drei Häuser an der Ackersteinstrasse wirken in Setzung, Grösse und Zugängen sehr selbstverständlich und fügen sich gut in den Strassenraum ein. Die Staffelung und die Versätze der Baukörper wirken noch wenig kontrolliert. Darüber hinaus kann die Anbindung des Areals an die Limmat durch zwei Zugänge durch die Einstellhalle nicht überzeugen.

Insgesamt ist die städtebauliche Idee zwar nachvollziehbar, bei näherer Betrachtung jedoch aufgrund der grossen Dimensionen der unteren Häuser keine tragfähige Lösung. Der allzu direkte Bezug auf die ortstypische Körnung führt letztlich zu einem Ansatz, der für eine Vergabe an unterschiedliche Investorinnen gut geeignet wäre. Als Konzept für eine Arealbebauung wird damit aber das Potential einer gemeinsamen Entwicklung nicht eingelöst. Es fehlt eine überzeugende verbindende Idee.

Der mittige, durchgängige Freiraum setzt in selbstverständlicher Art die hangbegleitende Freiraumstruktur des Quartiers Höngg fort. Leider wird der grosszügige Freiraum wenig in Wert gesetzt. Auf schematischer Ebene sind die Aussichtspunkte zwischen den Gebäuden nachvollziehbar, ansonsten entstehen aber wenige Momente, die den Raum seiner Bedeutung entsprechend bespielen. Zudem vermag das Projekt an der Breitensteinstrasse keinen Beitrag für eine attraktive Stadtachse zu leisten.

Auf typologischer Ebene werden die verschiedenen Erschliessungstypen gut genutzt, um eine Vielfalt verschiedener Wohnungen anzubieten. Die hohe Dichte, die das Projekt erzielt, führt dabei allerdings zu tiefen Gebäuden mit teils unzureichend belichteten Wohnbereichen. Der Entscheid für Sechsspänner stellt zudem Fragen zur Qualität der Erschliessung der Wohnungen.

Aus Sicht der ökologischen Nachhaltigkeit ist die hybride Konstruktion durchaus vielversprechend – mit Holztragwerk, ausgesprochen schlanken Betonflachdecken und Hourdisdecken mit Lehmsteinen sowie aussenliegenden Balkonen und Treppen in Stahlbauweise. Nebst hohen Baukosten und Erstellungsemissionen weist das Projekt aber auch bei den Gemeinschaftsangeboten und der Mobilität Defizite auf.

Das Projekt zeichnet sich durch seine vertiefte Auseinandersetzung mit einem rücksichtsvollen Bauen am Hang, eine hohe Wohnvielfalt und interessante konstruktive Ansätze aus. Hinsichtlich städtebaulicher Setzung und Erschliessung sowie Freiraum und Siedlungsleben vermag das Projekt nicht zu überzeugen.



Schwarzplan 1:2500

DIE STADTSTRUKTUR FORTSETZEN

Die Verdichtung des Ackersteinstrasse-Areals zielt darauf ab, die bereits auf dem Käferberg vorhandenen räumlichen und gebauten Qualitäten fortzuführen. In einem Bereich, der an zwei Nutzungszonen grenzt – W2 und W4 – teilt das von einem Eisenbahntunnel durchzogene Gelände das Areal formal in zwei Teile. Trotzdem offenbart die Bebauungsstruktur einen homogenen Charakter, der sich in drei wesentlichen Punkten zusammenfassen lässt:

- **Verkehrswege**, die den Hang durchziehen und entlang der Höhenlinien verlaufen.
- **Punktuelle Gebäude**, die einen Rhythmus entlang der Straßen bilden, mit hoher räumlicher Durchlässigkeit in Nord–Süd-Richtung und räumlicher Einheit in Ost–West-Richtung.
- Ein **großer, längsorientierter Grünraum**, schafft – über die architektonischen Besonderheiten hinaus – eine einheitliche Verbindung zwischen den Gebäuden

Auf stark sonnig exponierten Südhängen bietet sich die Gelegenheit, die Qualität der Freiräume zwischen den Gebäuden klarer zu definieren. Diese Zwischenräume sichern nicht nur die fußläufige Verbindbarkeit, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zur Abkühlung und verhindern lokale Hitzeinseln. Sie profitieren von der talwärts ziehenden Luftströmung aus dem Limmal-Mikroklima, welche die Hanglage belüftet.

Hauptsächlich in der Nähe der Ackersteinstrasse gelegen, dominiert das Ensemble den oberen Bereich des Areals. Vom Ufer der Limmat aus sind die Wohngebäude kaum wahrnehmbar, lediglich sind die begrünten Böschungen entlang der Breitensteinstrasse sichtbar.

Vor diesem Hintergrund wird die Anordnung der neuen Bauten darauf achten, ausreichende Luftströmungen auf dem gesamten Gelände zu gewährleisten und großzügige begrünte Flächen am südlichen Rand des Perimeters vorzusehen.

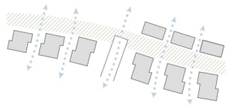
OFFENE BEBAUUNG – AUSBLICKE IN DIE WEITE

Das Projekt setzt sich teilweise am nördlichen Rand des Gebietes um – mit drei Gebäuden entlang der Ackersteinstrasse – sowie im tieferliegenden Bereich mit sechs Wohnhäusern über der Breitensteinstrasse bzw. am Wasser. Dazwischen liegt ein großer Grünraum, der das bestehende Gründach im Westen fortsetzt und über die Eisenbahnschienen hinaus verlängert. Diese drei einfachen Eingriffe bilden eine stimmige Einheit, die mit der offenen Bebauungsstruktur der benachbarten Perimeter im Einklang steht.

Dabei entsteht eine großzügige Porosität zugunsten grüner Freiräume – ein wesentliches Merkmal der Käferberg-Identität mit visuellen Durchblicken auf die Landschaft in der Ferne.

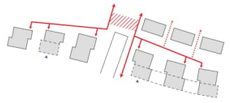
Dieses Kompositionsprinzip ergibt sich einerseits aus der Anwendung der MLZ- und MHZ-Vorgaben an den Grundstücksgrenzen, hat aber vor allem den Vorteil, die Monotonie der gegenüberliegenden, parallel angeordneten Baukörper zu durchbrechen und die visuelle Wirkung der Volumen auf das Gelände zu verringern. Auch die Orientierung auf dem Gelände wird erleichtert: Die Spiegelung entlang der Achse des Viadukts schafft einen zentralen Bezugspunkt, der dem Ensemble eine eigene Identität verleiht. Im Grundriss profitieren die mittig im Baukörper liegenden Wohnungen so von Ausblicken, die jenen der Eckwohnungen vergleichbar sind.

Diese städtebauliche Interpretation führte u. a. dazu, bestehende Bauten nicht zu erhalten, die jeweils zwei getrennte Bebauungen entlang des GFF-Tunnels bilden, ohne sonstige räumliche einheitliche Zugehörigkeit und lediglich durch ihren architektonischen Ausdruck verbunden waren. Darüber hinaus führen das geringe Aufstockungspotenzial gemäß den Bauvorschriften, die umfangreichen erforderlichen Verstärkungs- und Strukturverbesserungsmaßnahmen sowie die Beeinträchtigungen durch die Nähe zur Bahn zu Lösungen, die im Verhältnis zum Potenzial von Wohnbauten aus den 1950er-Jahren angesichts heutiger Wohnanforderungen als unverhältnismäßig erscheinen.



1. Durchlässigkeit

Eine offene Bebauung erlaubt eine freie Zirkulation der Luftströme, die wichtig für das städtisches Klima sind. Ein gemeinschaftlich genutzter Grünraum schafft eine verbindende Querachse innerhalb des Areals.



2. Erschliessungsnetz

Das Areal wird von einem Wegenetz durchzogen, das eine klare Orientierung bietet und die quartierinterne Vernetzung stärkt. Die Gebäude werden über einen gemeinschaftlichen, landschaftlich gestalteten Grünraum erschlossen. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die Breitensteinstrasse, ebenso der Zugang zur Velogarage auf derselben Ebene.



3. Bauphasen

Die erste Bauetappe ermöglicht eine Reduktion der erforderlichen Umsiedlungen auf ein Minimum und schafft damit die Grundlage für eine sozialverträgliche, etappenweise Realisierung des Gesamtprojekts.

FREIRAUM

Die zentralen Themen der städtebaulichen Setzung werden konzeptionell in der Freiraumgestaltung aufgenommen und prägen deren Charakter.

Der zentrale, parallel zum Hang verlaufende Grünraum dient als Haupterschliessungsachse zu den einzelnen Häusern. Lange diagonale Wege durchqueren die markante Topografie beidseitig der Bahn und fungieren zugleich als informelle Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte für die Bewohnenden.

Eine zentrale, nord-südlich ausgerichtete öffentliche Wegverbindung verbindet die beiden Strassen entlang der Bahn und mündet im oberen Bereich in einen direkt an der Ackersteinstrasse gelegenen Pocket-Park. Dieser übernimmt ebenfalls eine quartieröffentliche Funktion und bildet das Herzstück der Wegeverbindungen durch das Areal – ein idealer Ort für kleinere Feste mit Grillmöglichkeit.

Vorzonen an den Hauseingängen, kleine Plätze an Kreuzungen sowie Aussichtspunkte mit Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein. Diese Hauptwege erleichtern den Nutzenden die intuitive Orientierung im Gelände.

Tiefgaragen für Autos und Velos sind von der Breitensteinstrasse bzw. von der Strasse Am Wasser erschlossen. Kleinere Velomengen können bei den Eingangsbereichen jeder Stadtvilla abgestellt werden.

Flachere Bereiche entlang der Wege werden, wo möglich, zur Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser genutzt. Neue Baumarten wie Stiel- und Traubeneichen sowie Bergahorne, ergänzt durch Sträucher und artenreiche Wildstauden, fördern die Biodiversität und bieten natürlichen Sichtschutz. Naturnahe Spielbereiche und begrünte Dächer runden das ökologische Konzept ab. Entlang der Strasse Am Wasser wird das städtische Alleenkonzept aufgenommen und durch eine zusätzliche Baumreihe ergänzt.

WOHNEN

Die zwei vorgeschlagenen Bauweisen – entlang des Hangs und innerhalb der Hanglage – bringen zwei Gebäudetypologien mit sich: gemeinschaftliche Reihenhäuser entlang der Straße sowie Stadtvillen über der Limmat. Hieraus entstehen unterschiedliche Wohnformen:

Gemeinschaftliche Reihenhäuser

Diese richten sich an eine intergenerationelle Zielgruppe, die Gemeinschaftsräume teilen und den Kontakt zu Nachbarn suchen. Die Häuser bestehen aus fünf Etagen, wobei die obersten und untersten Ebenen ausschließlich als Duplex-Wohnungen ausgeführt sind. Die mittlere Ebene ist über einen Laubengang erschlossen und beinhaltet Wohnungen, die über Verbindungstüren zwischen den Küchen zu Wohngemeinschaften kombiniert werden können. Die Erdgeschoss-Duplex-Wohnungen werden beidseitig von der Strasse als auch vom Garten erschlossen. Das Atelier zur Ackersteinstrasse hin ermöglicht eine häusliche Geschäftsnutzung. Die Duplexwohnungen in den oberen Ebenen bieten einen großzügigen flexiblen Raum unterm Dach und eine privilegierte Dachterrasse mit Aussicht.

Beide Häuser am SBB Tunnel sind mit zwei Treppenhäuser vorgesehen und ermöglichen durchgehende querorientierte Grundrisse als Antwort auf die Bahnanlage.

Stadtvillen

Diese übernehmen ein traditionelles Wohnformat auf Zürcher Hanglagen und sprechen Familien unterschiedlicher Größe an. Nur kleine Wohnungen im Mittelteil der Seitenfassaden sowie Wohnateliers im unteren Geschoss (aUG) unterscheiden sich im Angebot. Die durch die Bauordnung resultierende Staffelung bewirkt, dass sich die Etagen nur teilweise wiederholen. Die Häuser sind primär als **6-Spänner** mit Eckwohnungen in Doppelorientierung konzipiert. Beide Häuser am SBB Tunnel sind mit zwei Treppenhäuser vorgesehen und ermöglichen durchgehende querorientierte Grundrisse als Antwort auf die Bahnanlage. Ein regelmäßiges Gebäuderaster mit gutproportionierten Räumen hilft jede Wohnung flexibel nutzbar zu gestalten.

In beiden Bautypen nimmt die **Küche eine zentrale Rolle** im Alltag der Bewohner ein. Bewusst großzügig und als Wohnküche gestaltet und günstig positioniert, ist sie ein zentrales Element in jeder Wohneinheit.



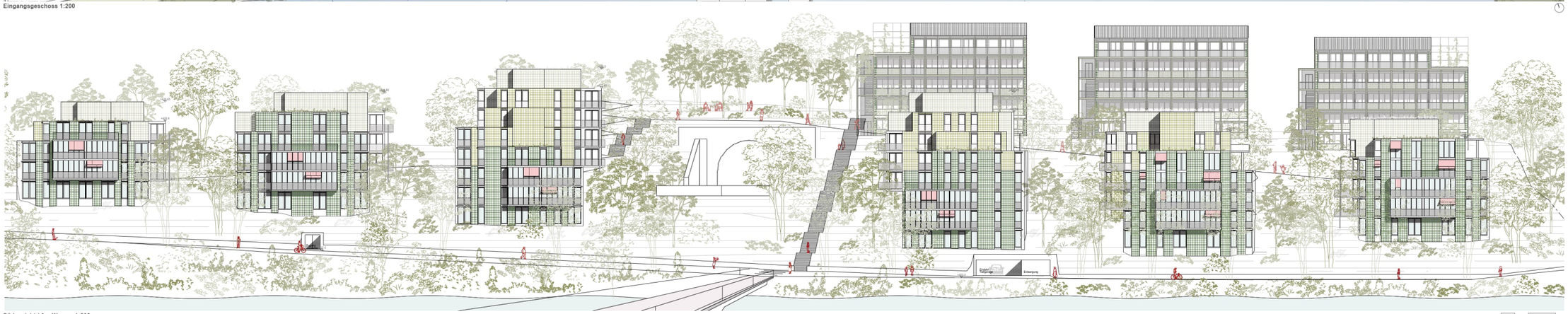
Situationsplan 1:500



Nordansicht / Ackersteinstrasse 1:200



Eingangsgeschoss 1:200

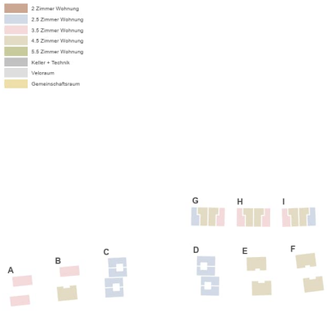


Südansicht / Am Wasser 1:200

ANLAGESTIFTUNG PENSIMO / STUDIENAUFTRAG «AREAL ACKERSTEINSTRASSE»

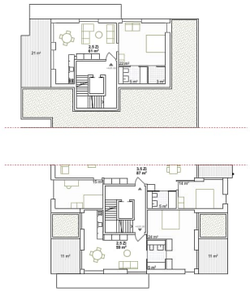
BURRUS NUSSBAUMER ARCHITECTES

2 Zimmer Wohnung
2.5 Zimmer Wohnung
3.5 Zimmer Wohnung
4.5 Zimmer Wohnung
5.5 Zimmer Wohnung
Keller + Technik
Velosraum
Gemeinschaftsraum









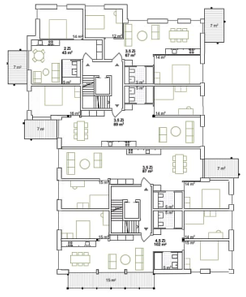


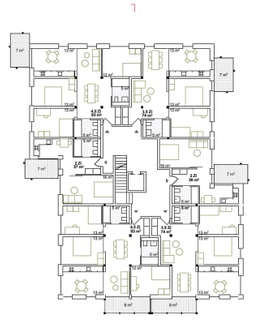
Attikageschoss 1:200





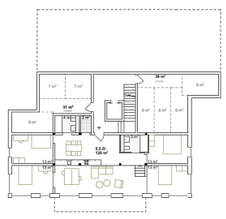




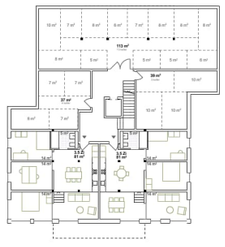


Regelgeschoss

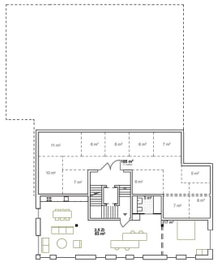
Hanggeschoss



Gebäude A



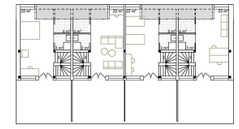
Gebäude B



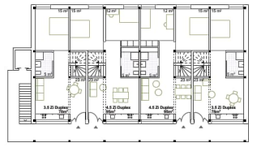
Gebäude C-D



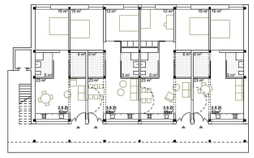
Gebäude E-F



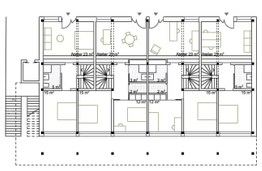
Attikageschoss



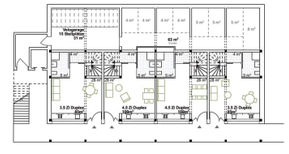
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



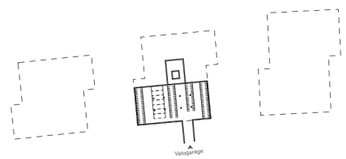
Hanggeschoss **Gebäude G-I**



Wohnungsgrösse	Gebäude A	B	C	D	E	F	G	H	I	Total
2 - Zimmer	7	7	-	-	7	7	-	-	-	28
2.5	-	-	10	10	-	-	3	2	3	28
3.5	2	7	9	9	9	7	5	6	5	59
4.5	-	3	1	2	7	7	4	4	4	32
5.5	5	2	-	-	-	-	-	-	-	7
Anzahl Wohnungen	**14**	**19**	**20**	**21**	**23**	**21**	**12**	**12**	**12**	**154**

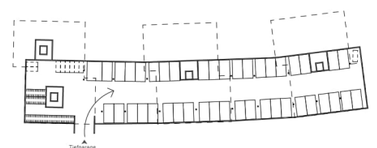


Eingangsgeschoss (siehe Seite 2)



Einstellhalle 1:500







ANLAGESTIFTUNG PENSIMO / STUDIENAUFTRAG «AREAL ACKERSTEINSTRASSE»



ÖKOLOGIE / NACHHALTIGKEIT

Das Projekt verfolgt einen gesamtheitlich nachhaltigen Ansatz durch das Abwägen von Lösungen auf gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Ebene. Dabei stehen bauliche, räumliche und architektonische Lösungen im Vordergrund, die Technik soll so sinnvoll unterstützen.

Neubauten statt unmassstäbliche Eingriffe in den Bestand

Der Bestandserhalt ist abgewogen worden. Diesen durch Erneuerungen auf das baulich-räumliche Niveau zu bringen, was die angestrebten Nutzungen erfordern würden, würde sehr hohe Eingriffstiefen mit sich bringen, was wiederum den Effekt der CO2-Einsparung marginalisieren würde.

Effiziente Kubaturen und Konstruktion

Massgeblich für geringen Ressourcenaufwand ist die Positionierung der Baukörper in den Hang. Die länglichen Baukörper stehen entlang der Hangkante und können so auf Abstaffelungen verzichten was zu einem reduzierten Aushub führt. Punktförmige Mehrspänner reagieren vorteilhaft auf die Hangsituation, in welchen die Baukörper sehr gut durch Abstaffelungen der einzelnen Wohnungen eingepasst werden können. Beide Baukörper in der Nähe des Bahn folgen dem selben Prinzip mit Ost-West orientierten Wohnungen mit Aussenraumnutzung zur jeweiligen Hangseite ausweisen. Der Typ mit Split-Level Am Kopf des Hangs ermöglichst sind so unter den Baukörpern positioniert, dass fast keine Aussenräume unterbaut werden. Insgesamt führt das zu sehr geringen unterirdischen Volumen, welche der grösste Garant für geringe Treibhausgasemissionen sind.

Die Kubaturen sind einfach gehalten, daraus resultieren sehr gute Kompaktheiten. Die Grundrisse sind auf ein orthogonales Schema aufgebaut, womit alle Lasten direkt und mit kurzen Spannweiten abgeführt werden können.

Die Hybridbauweise mit schlanken Betondecken und Holzkonstruktionen. In den Aussenwänden stellen das Optimum vom Ressourceneffizienz in Abwägung mit bauphysikalischen Anforderungen dar. Die Decken erreichen ähnlich optimierte CO2-Kennwerte wie reine Holzkonstruktionen, sind bezüglich Schall und Speichermassen aber deutlich im Vorteil.

Zusammen mit der hohen Flexibilität und Anpassbarkeit lassen sich selbst ambitionierte Zielwerte für graue Treibhausgasemissionen wie die des SIA 390/1 Klimapfad gut erfüllen.

Flexibilität / Anpassbarkeit

Flexibilität und Anpassbarkeit bilden das Grundgerüst der baulichen und räumlichen Systeme.

STATIK

Gebäude am Wasser

Die unterirdischen Geschosse werden in konventioneller Stahlbetonbauweise ausgeführt, da sie direkt mit dem Erdreich in Kontakt stehen und den daraus resultierenden Erddruck aufnehmen müssen.

Im Hochbau lag der planerische Fokus auf einer effizienten Materialnutzung sowie auf der Reduktion der Bauzeit. Die Tragstruktur besteht daher aus vorgefertigten Holzstützen sowie einem optimierten Deckensystem mit vorfabrizierten Holzunterzügen und Betonelementen. Die Unterzüge tragen 6 cm starke, vorfabrizierte Betonplatten, die als verlorene Schalung dienen. Darauf wird eine 8 cm starke Ortbetonschicht aufgebracht.

Dieses hybride System ermöglicht dank des hohen Vorfertigungsgrads eine deutliche Verkürzung der Bauzeit sowie eine besonders ressourceneffiziente Bauweise. Die Gesamtdicke der Decke beträgt lediglich 14 cm, was grössere Raumhöhen und damit eine hohe Nutzungsqualität erlaubt. Die horizontale Aussteifung erfolgt über zentral angeordnete Stahlbetonwände, welche gleichzeitig die vertikale Erschliessung des Gebäudes aufnehmen.

Gebäude an der Ackersteinstrasse

Analog zum Gebäude am Wasser wird auch hier das Untergeschoss konventionell in Stahlbeton ausgeführt, um den Erddruck aufzunehmen und die Anforderungen an den direkten Bodenkontakt zu erfüllen.

Der Hochbau folgt einem durchgängig trockenen, modularen und stark rationalisierten Konstruktionsprinzip. Dabei konnte ein Vorfertigungsgrad von nahezu 100 % erreicht werden. Die Hauptragstruktur besteht aus Brettschichtholzstützen in Kombination mit einem optimierten Deckensystem aus Holzunterzügen und vorgefertigten Lehm-Hourdis-Elementen.

Dieses System ist ideal auf den regelmässigen, rasterförmigen Grundriss des Gebäudes abgestimmt und ermöglicht Spannweiten von bis zu 4,5 m. Die Decke ist sehr kompakt aufgebaut und erlaubt eine besonders wirtschaftliche, materialsparende Bauweise (mit einem Betonanteil von lediglich ca. 5 %).

Aussenliegende Bauteile wie Balkone und Treppen werden in Stahlbauweise realisiert. Der hohe Vorfertigungsgrad sowie die trockene Bauweise ermöglichen eine schnelle und präzise Montage vor Ort. Die statische Aussteifung erfolgt über vorgefertigte Holzrahmenwände, die integraler Bestandteil des Tragwerks sind.

Gründungssystem

Bei sämtlichen Gebäuden erfolgt die Lastabtragung auf den Baugrund primär über Einzel- und Streifenfundamente unter tragenden Wänden und Stützen. Sofern die geologischen Bedingungen oder höhere Belastungen dies erfordern, kommen bei grösseren Übertragungslasten Mikropfähle oder Kleinbohrpfähle zur Anwendung. Diese leiten die Bauwerkslasten zuverlässig in tragfähige, verdichtete Moränenschichten ab.

Die modulare Grundausrichtung des gesamten Systems mit immer wiederkehrenden Grundmodulen leistet einen wesentlichen Beitrag zum einfachen, serriellen Bauen. Der hohe Wiederholungsgrad erlaubt eine weitgehende Vorfabrikation, womit Fehler und Abfallmengen vermieden werden können.

Die modularen Konstruktionen sind im Sinne des Rückbaubaus und können in einem weiteren Lebenszyklus an anderer Stelle wiederverwendet werden. Das kommt auch einer eventuellen Anpassungen der technischen Ausrüstung positiv entgegen.

Die einzelnen Nutzungseinheiten sind räumlich so zusammengefügt, dass Nebennutzflächen weitgehend vermieden werden können. Die meisten Räume können unterschiedlich, also mehrfach genutzt werden. Das erspart nicht nur bauliche oder technische Anpassungen, sondern optimiert auch die Flächeneffizienz, was bekanntlich einer der grössten Hebel für ressourcenschonendes Bauen ist.

Klimaadaptive Räume innen und aussen

Durch die Vielzahl der Baukörper können Luftströme ungehindert durch die Siedlung hangabwärts zur Limmat oder entlang der Hangkante strömen. Damit sind die Aussenräume auch am hitzebelastetsten Hönggter Südhang gut nutzbar. Der Grünanteil ist sehr hoch. Der Verzicht auf weitgehende unterirdische Bauten garantiert einen geringen Versiegelungsgrad, sodass Grossbäume entweder weitergenutzt oder neu gepflanzt werden können.

Die Dachflächen der Bauten sind begrünt und bilden zusätzliche Retentionsflächen für Regenwasser.

Energie / solare Energie

Der Einsatz von Luft/Wasser-Wärmepumpen wird bevorzugt, da diese im Betrieb sehr tiefe CO_2-Emissionen verursachen und dank des Verzichts auf Erdsondenbohrungen eine tiefe graue Energie in der Erstellung aufweisen. Im Kontext der Hanglage stellt dieses System die technisch und ökologisch sinnvollste Variante dar. Somit wird ein System empfohlen, dass in der Einfachheit von Betrieb und Unterhalt sowie bezüglich Nachhaltigkeit und Flexibilität überzeugen kann.

Die Dächer sind mit PV-Anlagen ausgerüstet, womit die Anforderungen des Energiegesetzes und der Erfüllung von SNBS sichergestellt werden können. Die Geometrien der Dächer sind günstig zu einer hochgradigen Ausrüstung mit Photovoltaik. Es wäre möglich, die photovoltaische Stromerzeugung in Richtung ZEV (günstiger Eigenverbrauchsanteil >75%) zu steigern, indem die Dächer vollständig ausgerüstet und zusätzliche Elemente an der Fassade angebracht werden.

ENERGIE- UND GEBÄUDETECHNIK

Für die Gebäudetechnik wird ein zukunftsfähiges, modulares und möglichst einfaches System angestrebt, das den aufgrund der sehr guten Gebäudehülle tiefen Wärmeenergiebedarf optimal abdeckt. Da der Bedarf an Kühlung im Sommer über die nächsten Jahrzehnte voraussichtlich ansteigt, kann das System über die grosstenteils verbaute Flächenheizung auch einen moderaten Kühlbedarf in heissen Sommermonaten abdecken.

Um eine Bauetappierung zu ermöglichen, werden zwei Energiezentralen realisiert, welche die Hauptkomponenten der Gebäudetechnik aufnehmen, und die jeweiligen Gebäude erschliessen. Bestseits des Bahntrasses wird eine zentrale im Untergeschoss erstellt. Die Versorgung der einzelnen Häuser erfolgt über dezentrale Unterstationen, die neben der Heizungs- und Kaltverteilung auch die Warmwasseraufbereitung mittels separater, hocheffizienter Wärmepumpen bedarfsgerecht bereitstellen.

Auch bei der Belüftung steht Einfachheit im Fokus. Wo möglich und die äusseren Gegebenheiten dies erlauben, wird bewusst auf eine Low-Tech-Lösung wie manuelle Fensterlüftung gesetzt. Lediglich dort, wo es auf Grund der Lärmemissionen wie Strasse oder Bahn notwendig ist, wird ein mechanisches System zur Be- und Entlüftung der Räume eingesetzt. Dies kann entweder durch eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Zu- und Abluft erfolgen oder mittels einem Abluftsystem und einer kontrollierten Nachströmung über eingebaute Öffnungen bei den Fenstern.

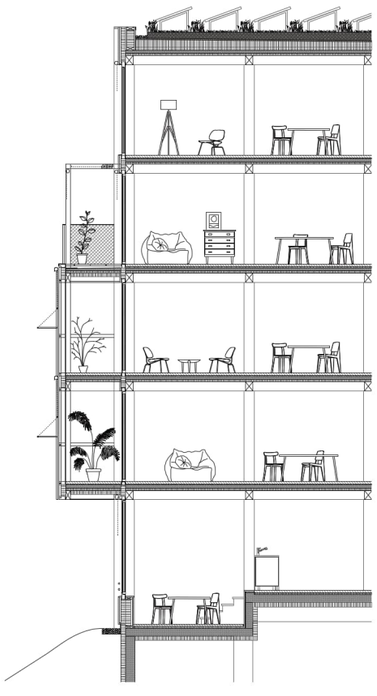
Ein technisches Gesamtsystem, dass Effizienz, Nachhaltigkeit und Komfort verbinden. Die Gebäudetechnik ist auf das Wesentliche reduziert, deckt zukünftige Bedürfnisse ab und dank des modularen Aufbaus stets dem tatsächlichen Bedarf angepasst.

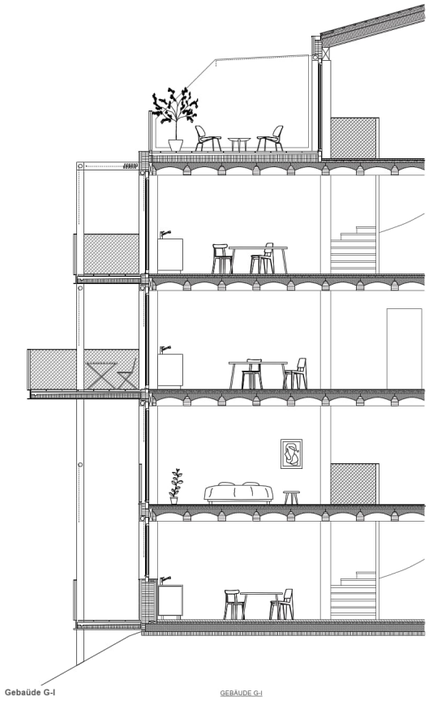
LÄRM

Dank der Gebäudeanordnung bei den Häusern C und D sind lediglich die zur Bahn ausgerichteten 2-, 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen an den Ost- bzw. Westfassaden von Lärm betroffen. Die Wohnräume dieser Wohnungen verfügen jedoch in der Hälfte der Zimmer über lärmabgewandte Lüftungsfenster.

Beim Haus G sind sämtliche Schlafzimmer zur Ackersteinstrasse hin orientiert, was bedeutet, dass der Anteil an lärmgeschützten Lüftungsfenstern insgesamt ausreichend ist.

Durch die Ausrichtung der Gebäude und der Innenräume lässt sich die Lärmproblematik mit einfachen, sogenannten Low-Tech-Lösungen bewältigen.





Gebäude G-I

GEBÄUDE A-F

DACHAUFBAU
- Photovoltaikanlage
- Extensive Dachbegrünung
- Bitumen-Flachdachabdichtung
- Dämmung mit eingebautem Gefälle 1,5% ..... 200-280 mm
- Dampfsperre
- Ortbeton ..... 80 mm
- Elementdecke ..... 60 mm

BODENAUFBAU
- Unterlagsboden geschliffen mit Fussbodenheizung ..... 65 mm
- Trittschalldämmung ..... 30 mm
- Ortbeton ..... 80 mm
- Elementdecke ..... 60 mm
- Tragsystem Holz Unterzug REI 60 ..... 240x200 mm

FASSADENAUFBAU
- Fassadenverkleidung Keramikplatten
- Lufschicht/ Unterkonstruktion ..... 50 mm
- Vorfabrizierte Dämmelemente ..... 260-340 mm
- Tragsystem Holz Stützen REI 60 ..... 260x260 mm

BALKONS, SONNENSCHUTZ UND FENSTER
- Loggia auskragende Holzbhlkatur
- Fenster Holz-Aluminium, dreifach Verglasung
-Aussenliegender Textiler Sonnenschutz

GEBÄUDE G-I

DACHAUFBAU
- Solardach
- Konterlattung
- Unterdeckplatte ..... 60 mm
- Zwischensparrendämmung ..... 200 mm
- Dampfsperre
- Lattung
- Innenverkleidung

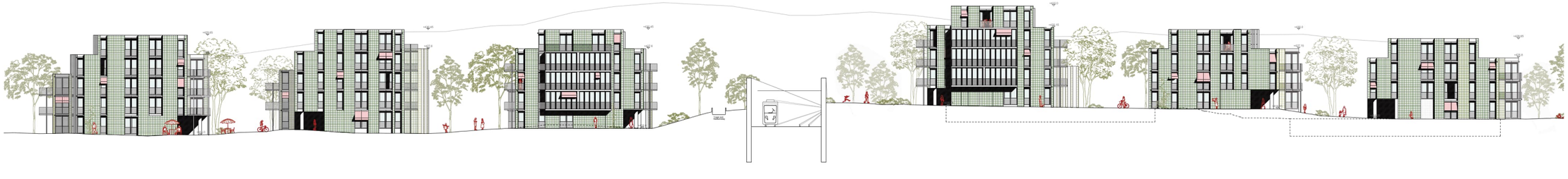
BODENAUFBAU
- Bodenbelag
- Trockener Unterlagsboden (Wärmeverteilung über Heizkörper) .25 mm
- Trittschalddämmung ..... 20 mm
- Kalksplitter-Schüttung ..... 30 mm
- Stabilisierte Houdis-Lehmsteine (Terradek) ..... 350 mm

FASSADENAUFBAU
- Fassadenverkleidung Keramikplatten
- Luftschicht/ Unterkonstruktion ..... 50 mm
- Vorfabrizierte Dämmelemente ..... 260-340 mm
- Tragsystem Holz Stütze REI 60 ..... 260x260 mm

BALKONS, SONNENSCHUTZ UND FENSTER
- Balkone Metallprofil Typ HEA mit vorgefertigter Betonaufachung
- Fenster Holz-Aluminium, dreifach Verglasung
- Aussenliegender Textiler Sonnenschutz

Konstruktionsschnitte 1:50
Gebäude A-F

0 0.4 0.8 [m]



Gartenansicht 1:200

0 4 8 [m]

6.8 Julian C. Fischer Architekten GmbH, Zürich



Team

– Landschaftsarchitektur: Albiez de Tomasi GmbH, Zürich
– Bauingenieur: Ferrari Gartmann AG, Chur
– Energie / Bauphysik / Akustik: Weber Energie und Bauphysik AG, Schaffhausen
– Brandschutz: siQS GmbH, Schaffhausen

Würdigung

Die städtebauliche Setzung mit vier grossen Punktbauten entlang der Breitensteinstrasse und einem Zeilenbau mit integriertem Bestandserhalt entlang der Ackersteinstrassen lotet die maximal zulässige Ausnützung von 1.0 aus. Die morphologisch komplexen Punktbauten entlang der Breitensteinstrasse wirken durch die massiven Ausmasse in der Wohnzone W2 dabei ortsfremd. Darüber hinaus schmälert der lange Riegel an der Ackersteinstrasse die Durchlässigkeit am Hangfuss. Die Ertüchtigung und Erschliessung des Bestands durch einen vorgesetzten Laubengang erscheint fraglich. Trotz Durchbrüchen und Einschnitten stellt der lange Baukörper an der Ackersteinstrasse eine Ausnahme dar.

Das Erschliessungskonzept und die klare Adressierung sind schlüssig ausgearbeitet. Insbesondere die hochliegende Dammpromenade entlang der Breitensteinstrasse, von der aus die Hauszugänge direkt über zweigeschossige Eingangshallen erfolgt, stellt eine interessante Lösung für einen qualitätsvollen Zugang in die Tiefe der Hangbebauung dar. Die Trennung von Autoverkehr und Fussgängerzugang ist durch die Dammpromenade gut gelöst und knüpft gekonnt an die benachbarte Bebauung im Osten an.

Freiräumlich vermag das Projekt indes nicht zu überzeugen. Die Zwischenräume hangaufwärts wirken entlang der Hangkante und zum Zeilenbau an der Ackersteinstrasse beengend und können keine eigenständige Präsenz aufbauen. Nachvollziehbar ist die Absicht, Aufenthaltsorte in den Zwischenräumen zu schaffen. Der Umgang mit dem Terrain ist jedoch in der gesamten Umgebung nur schematisch nachgewiesen, was entsprechende Zweifel bezüglich der Praktikabilität aufkommen lässt.

Typologisch ist die interne Erschliessung von bis zu 38 Wohnungen je Atrium-Treppenhaus spannend und effizient. Die Dimension des Atriums scheint im Vergleich zur beträchtlichen Höhe jedoch zu gering. Darüber hinaus sind die komplexe polygonale Geometrie, die grosse Abwicklung und der hohe Glasanteil mit Loggien und Wintergärten bei fast allen Wohnungstypen der Punktbauten nicht nachvollziehbar. Eine Differenzierung je Himmelsrichtung und Lärmexposition wäre wünschenswert gewesen, ferner eine Staffelung mehr zum attraktiven Flussraum hin statt von diesem abgewandt. Zudem wurde die Belichtung der einseitig ausgerichteten Kleinwohnungen als kritisch erachtet, denn insbesondere die hinter die Loggia versetzten Schlafzimmer erhalten wenig Tageslicht und Ausblick. Trotz dieser innenräumlichen Defizite vermochte das Projekt durch die Gliederung und Tiefe der Fassaden im Ausdruck zu überzeugen.

Angesichts beträchtlicher Erdarbeiten, einem hohen Anteil an Massivbau und Terracotta-Fassaden konnte das Projekt trotz unzureichender PV-Flächen die angezielten Erstellungsemissionen nicht erreichen. Darüber hinaus wurden die Gemeinschaftsflächen und Begegnungsorte eher nachlässig bearbeitet, sind für ein erfolgreiches Siedlungsleben angesichts der hohen Dichte aber zentral.

Mit über 170 Wohnungen erreicht der Projektvorschlag eine deutliche überdurchschnittliche Dichte und Wirtschaftlichkeit. Dieser Mut, die interessante Erschliessung und die Suche nach cleveren Lösungen für das verdichtete Bauen am steilen Hang sind lobenswert. Die Qualität der Freiräume und Grundrisse, die geringe Wohnungsvielfalt und weitgehend fehlende Gedanken zur Siedlungsgemeinschaft werden dieser gewaltigen, auch soziale Dichte jedoch leider nicht gerecht.

TEAM JCFA

STUDIENAUFTRAG AREAL ACKERSTEINSTRASSE



"DIE DAMMPROMENADE BILDET LIMMATSEITIG DEN AUFTAKT IN DIE WOHNGEBÄUDE, DARÜBER ERHEBT SICH DIE FEINTEILIGE GLIEDERUNG DER FASSADEN AUS DEM STRASSENRAUM"

STADTRAUM

Ausgangslage für das Areal Ackersteinstrasse bildet der Flussraum der Limmat, die prägende Hangdisposition, sowie die Einbettung in den Siedlungsraum Höngg.
Der Nahkontext ist von fliessendem Grünraum, Baumbestand und topographisch gesetzen Zeilen- respektive Punktbauten geprägt. Hangseitig wird der Perimeter von der als Quartiersstrasse einzustufenden Ackersteinstrasse und talseitig von der Breitensteinstrasse gefasst, die als Übergang zum ansteigenden Stadtraum heterogen in Erscheinung tritt.
Markante Zäsur aber auch prägendes Charakteristikum bildet das SBB Viadukt mit der visuellen Anbindung zur gegenüberliegenden Limmatseite und zugehörigem (Landschafts-)Schutzobjekt des Tunnelportals.
Diese Grunddisposition sieht sich mit den Anforderungen der Urbanisierung des 21. Jahrhunderts konfrontiert. Innerhalb des anspruchsvollen stadtbaulichen Spannungsfeldes ist einer massgeblich erhöhte Dichte, neuen Nutzerbedürfnisse und veränderten Anforderungen an den heutigen Wohnkomfort gerecht zu werden.

THESE/STÄDTEBAU

Im Mittelpunkt unserer Untersuchung stehen spezifische Gebäude- und Wohntypologien, die eine Wahrung grosszügiger Zwischen- und Grünräume ermöglichen, die visuelle Präsenz der prägenden Topographie stärken und die Erfahrbarkeit dieser Charakteristika über Durchwegung-, Aufenthaltsräume und Wohntypologie bekräftigen.
Als stadträumliche Antwort sehen wir fluss- bzw. talseitig entlang der Breitensteinstrasse/Am Wasser die Setzung von vier kompakten, nach Parzellenteilen Ost- und West in Grösse wie Gestus differenzierten Baukörpern vor. Daneben erhalten wir hang- bzw. quartiersseitig einen strassenbegleitenden Bestandsbau und überführen ihn mit An- und Umbauten in eine neue Lesart, bei Fortschreibung ortsbaulicher Charakteristika.

ERSCHLIESSUNG/AUSSENRAUM

Die Adressierung sämtlicher Bauten wendet sich jeweils klar dem Strassenraum zu. Rückwärtige Zu- und Durchgänge ermöglichen die Erschliessung des Siedlungsraumes. Gegen Breitensteinstrasse und Am Wasser lösen wir das Trottoir vom Strassenraum und bilden eine erhöhte, begrünte Dammpromenade aus mit Anknüpfung an die Höhenlage der Nachbarliegenschaften. Die Einstellhalle wird ab Breitensteinstrasse und als Unterführung der Dammpromenade auf dem östlichen Parzellenteil erschlossen.
Der innere Siedlungsraum reagiert mit sanften Terrassierungen und zitiert vorgefundene Umgebungsmauern aus Bruchstein. In dieses feinmaschige Relief sind ein Wegenetz sowie Spiel- und Aufenthaltsterrassen eingebettet. Eine lineare Durchwegung ermöglicht die Verknüpfung der Häuser innerhalb des Gartenraumes. Obstbäume ergänzen die extensiven Wiesenflächen, während Aufenthaltsbereiche Auszeichnungen durch Schwarzföhren, Mehlbeeren und Ebereschen erhalten.

TYPOLOGIE/WOHNFORM

Ackersteinstrasse/ Baukörper III-IV
Den strassenbegleitenden Baukörper Ackersteinstrasse 5/7 ergänzen wir gegen Osten wie auch Westen. Eingerückte Halbhöfe gliedern die Volumetrie gen Strassenraum und bilden Adresse, wie Auftakt für die zwischen den Baukörpern in Ihrer Höhenlage vermittelnde, offene Erschliessung über Laubengänge. Anknüpfende Passagen ermöglichen die öffentliche Durchwegung hinab in den Siedlungsraum. Übergeordnet folgen die Anbauten in Ihrer Höhenentwicklung dem von Ost gen West abfallenden Strassenraum. In der Konsequenz des Bestandes und seiner resultierenden Zwänge wurden auch die Wohnungen der Anbauten in einer robusten Haltung entwickelt. Der Bestand wird einfach saniert und um ein Geschoss im Schrägdach aufgestockt, während die Anbauten in ihrer muralen Logik und der Ausbildung der Dachfigur dem Bestand angenähert sind.

Breitensteinstrasse/ Baukörper II.1/II.2
Die beiden Bauten an der Breitensteinstrasse wenden sch jeweils gleichwertig dem Fluss- und einem zugehörigen Gartenraum zu und artikulieren eine plastische Gliederung der Fassaden, die sich aus dem Strassenraum erhebt und hangaufwärts in die Zwischenräume einleitet. Gegen Arealmitte formulieren die Volumina über Rücksta elungen differenzierte Aufenthaltsräume. Die Baukörper werden ab Dammpromenade untergeschossig via überhöhter Eingangshallen erschlossen. In der Tiefe spannt das zentrale Treppenhaus als 9-Spänner eine innere Welt auf, an der die Wohnungen über vergaste Entrees teilhaben. Kleinere Wohnungen sind an den Längsseiten organisiert, während die grösseren Wohnungen über Eck von mehrseitigen Orientierungen proftieren. Die Wohnungen verfügen an der Schnittstelle von Wohn- und Aussenraum über ein vielfältig nutzbares räumliches Gefüge von Wintergärten und Loggien, die jeweils Blickbeziehungen in den Garten- und Flussraum der Limmat ermöglichen.
Eine gemeinschaftliche Dachterrasse lässt die Bewohnenden zusätzlich am Blick über den Limmatraum teilhaben.

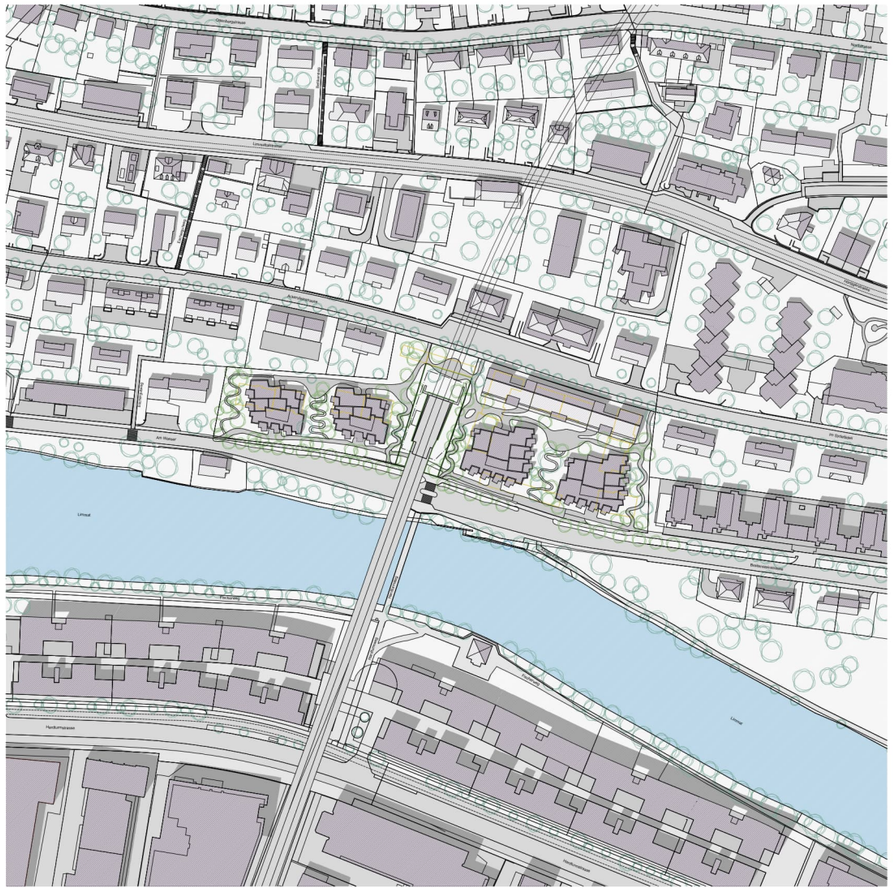
Am Wasser/ Baukörper I.1./I.2
Der Dammpromenade gegen Westen folgend sehen wir die Setzung zweier in Ihrem Habitus den Bauten II.1/II.2 ähnelnde Wohnhäuser vor. In Ihrer Verwandschaft folgen Sie grundsätzlich ähnlichen Prinzipien im Bezug auf zwischenräumliche Qualitäten, Organisation, innere Erschliessung (7 Spänner) und Typus. In Geometrie und Ausrichtung erlauben die Bauten jedoch eine differenzierte Antwort auf Ihre spezifische Orientierung, topographische Lage und Lärmbelastung.

KONSTRUKTION/MATERIALISIERUNG

Sämtliche Bauten an der Breitensteinstrasse sehen Untergeschosse nur im vorderen talseitigen Bereich vor. Erdberührte Bauteile inklusive Vertikalerschliessung und Eingangsbereich der Wohnungen mit Nasszellen werden als Massivbau in Recyclingbeton ausgeführt. Um diese Schicht legt sich gegen Aussen ein Holzbau, der die Wohnungen atmosphärisch bestimmt. Dieser Logik folgend werden die Aussenwände in hinterlüfteter Holzelementbauweise vorgeschlagen und mit Terracotta verkleidet. In Analogie ist auch eine Fassadenverkleidung in Recyclingdachziegeln denkbar.

Der Bestand an der Ackersteinstrasse wird mit einem Schrägdach im Holzbau aufgestockt. Die Anbauten sind im Einsteinmauerwerk gehalten und erhalten ebenfalls ein Elementdach in Holz.

Im Innenausbau kommen mit Kalkputzen und keramischen Bodenbeläge robuste und nachhaltige Materialien zum Einsatz.
Die typologische Lösung der Lüftungsanfoderungen ermöglicht den Einsatz einer reinen Abluftanlage.
Wir sehen eine Wasser-Sole Wärmepumpe und rund 1800 m2 monokristalline PV-Module vor.



SITUATIONSPLAN
0 10 25 50m
1:1000

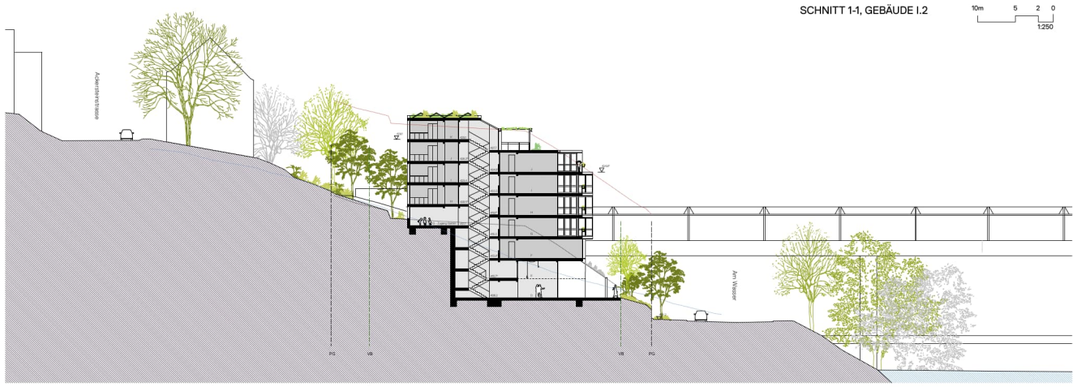
BAURECHTSSCHEMA



AUSNUTZUNG

	kann		ist
aGSF mit SBB			
	12'484.0m²	100%	12'484.0m²
aGF 1 mit Faktor 1			
	12'484.0m²	100%	12'484.5m²
aGF 2 in aUG 0.35			
	4'369.4m²	80%	3'479.7m²
Total inkl. 10% Bonus u. SBB	16'853.4m²	95%	15'964.2m²

SCHNITT 1-1, GEBÄUDE I.2
10m 5 2 0
1:250



SCHNITT 2-2, GEBÄUDE II.1
10m 5 2 0
1:250



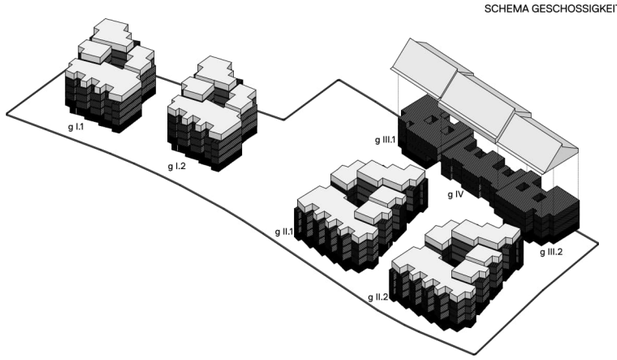
TEAM JCFA



0 2 5 10m
1:200

GARTENGESCHOSS G

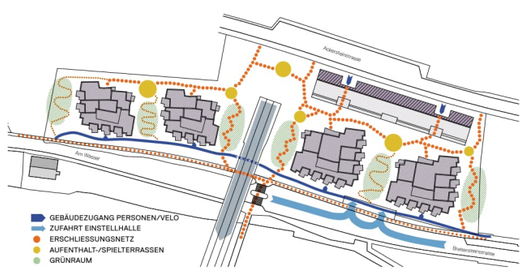
SCHEMA GESCHOSSIGKEIT



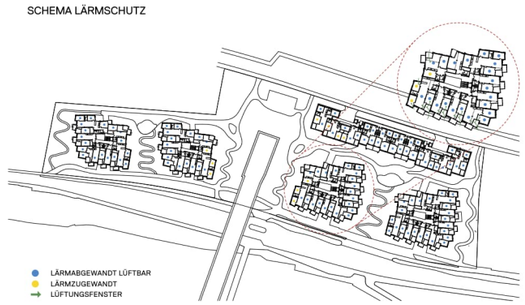
WOHNUNGSSPIEGEL

Wohnungsgrösse		Anzahl
1-1.5 ZI	3.5%	6
2-2.5 ZI	34%	59
3-3.5 ZI	27%	46
4-4.5 ZI	23%	40
5-5.5 ZI	10%	18
6-6.5 ZI	2.5%	4
	100%	173 STK.

SCHEMA DURCHWEGUNG



SCHEMA LÄRMSCHUTZ





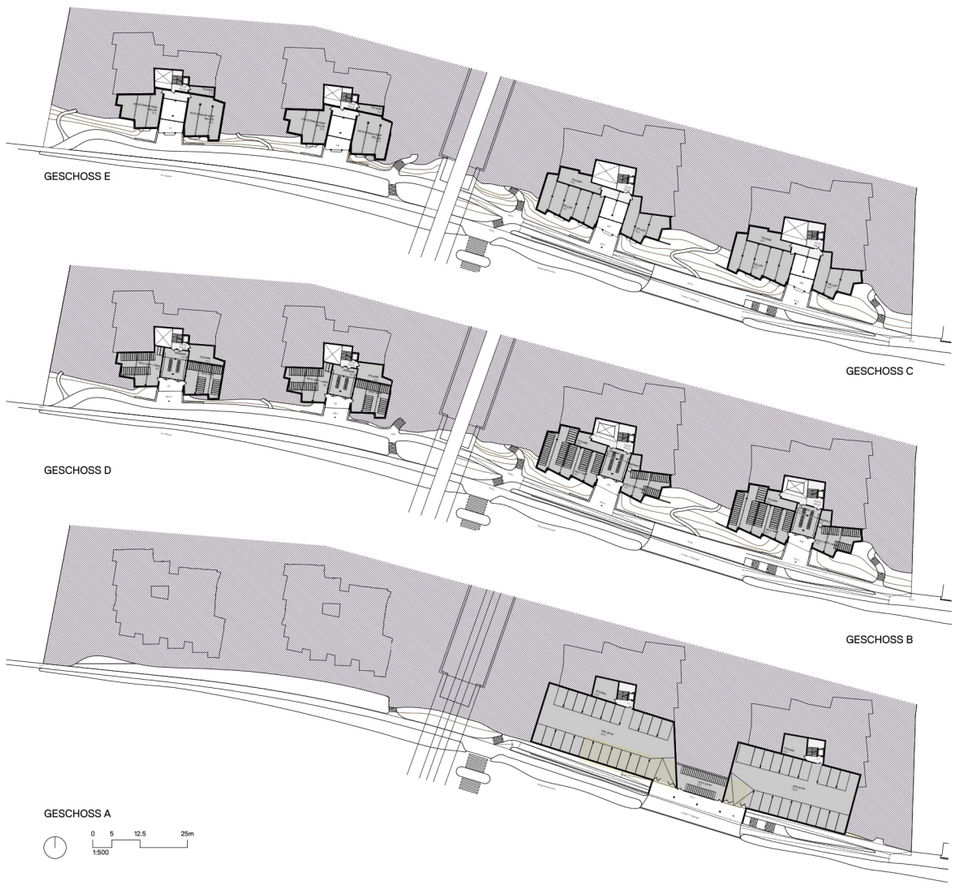
I.F I.G I.H I.I I.J I.K

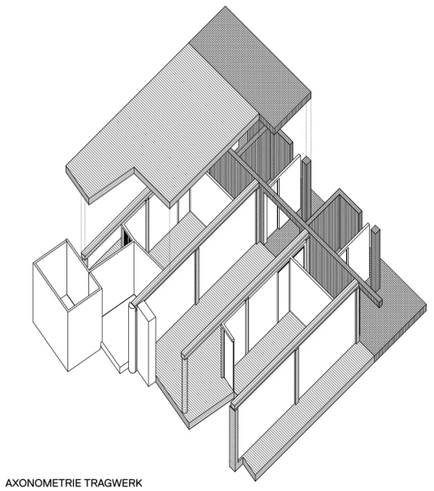


II.D



"DURCHWEGUNGEN UND AUFENTHALTSRÄUME STÄRKEN DEN ZWISCHENRAUM UND MACHEN DIE TOPOGRAPHIE ERLEBBAR"

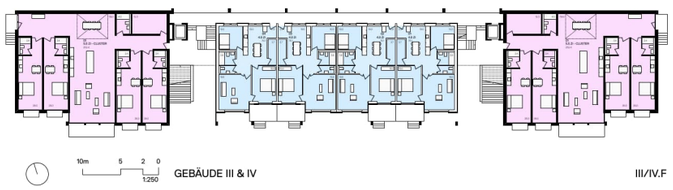




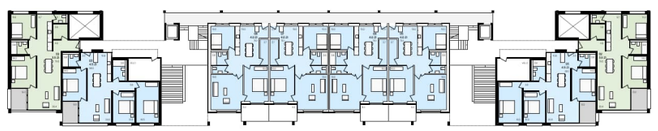
AXONOMETRIE TRAGWERK



KONSTRUKTIONSSCHEMA TRAGWERK



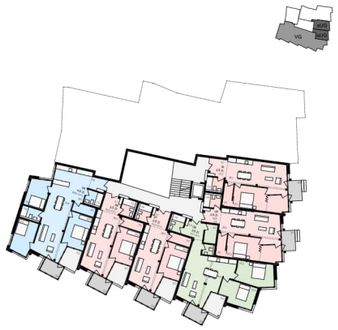
III/IV.F



III/IV.G



TEAM JCFA



II.E



II.F



II.G



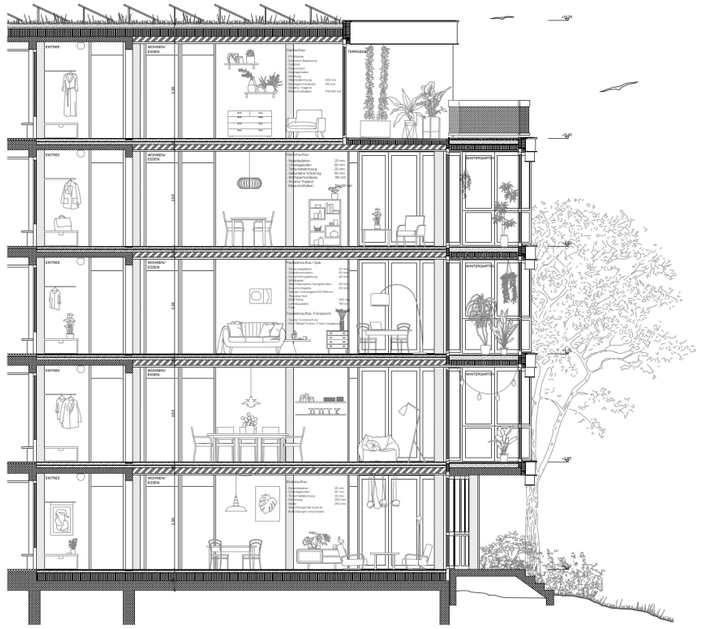
II.H



II.I

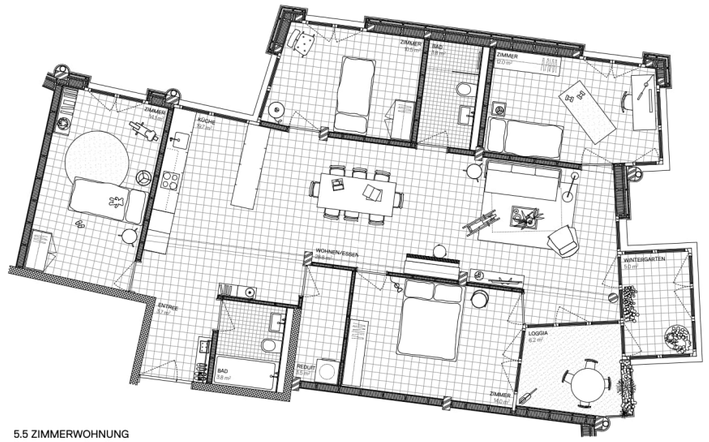


II.J

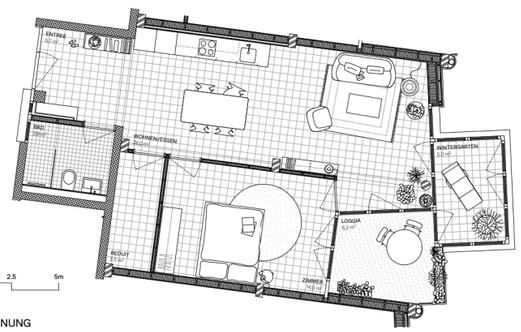


0 1 2.5 5m
1:50

FASSADENSCHNITT



5.5 ZIMMERWOHNUNG



0 1 2.5 5m
1:50

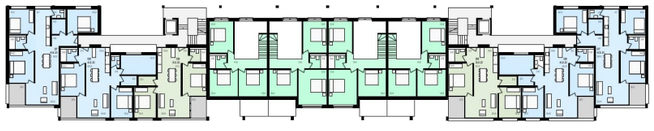
2.5 ZIMMERWOHNUNG



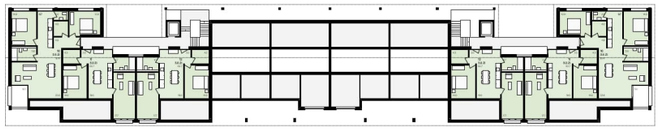
"DIE WOHNUNGEN BIETEN EIN VIELFÄLTIGES GEFÜGE VON JAHRESZEITLICH DIFFERENZIERT ANEIGENBAREN RÄUMEN"



III/IV.H



III/IV.I



III/IV.J

TEAM JCFA

7 Genehmigung

Dieser Schlussbericht zum Studienauftrag wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Zürich, 4. November 2025

Ana Alberati, Pensimo

Anouk Kuitenbrouwer, Architektin, Zürich

Daniela Häni, Pensimo

Stefan Oeschger, Architekt, Zürich

Birgit Hattenkofer, Pensimo

Christian Salewski, Architekt, Zürich

Sara Luzón, Pensimo

Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt, Zürich

Ania Tschenett, Amt für Städtebau, Stadt Zürich
(Ersatz)