



Gemeinnützige Baugenossenschaft Jungholz, Zürich Affoltern

Studienauftrag Siedlung Jungholz

Jurybericht Studienauftrag

Zürich, 12. Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Aufgabe	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Entwicklungsstrategie und -vorgehen	5
1.3	Überblick über die Aufgabe	6
1.4	Bearbeitungsperimeter Studienauftrag	7
2	Verfahren	8
2.1	Studienauftrag	8
2.2	Jury	8
2.3	Termine und Ablauf	9
3	Beurteilungskriterien	10
4	Vorprüfung	11
5	Beurteilung	12
5.1	Beschlussfähigkeit	12
5.2	Beurteilungstage	12
6	Würdigung und Dank	14
7	Genehmigung	15
8	Studien	17

Impressum

Auftraggeberin
Gemeinnützige Baugenossenschaft Jungholz
Obsthaldenstrasse 101
8046 Zürich

Ausschreibende Stelle
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Titelbild
ARGE Weyell Zipse Architekten GmbH und Continentale
mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG

Dokument
10627_260706_20_Schlussbericht.indd

1 Ausgangslage und Aufgabe

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Jungholz (nachfolgend GBJ) wurde 1927 gegründet und nach ihrer ersten Siedlung im Jungholzquartier in Zürich-Seebach benannt. Der Genossenschaft gelang es, Land in Zürich-Affoltern zu erwerben, wo sie 1948/49 die Siedlung «Jungholz» mit 24 Reihenhäusern errichtete. Diese verteilen sich auf sechs Zeilen mit jeweils drei bis fünf 3.5- bis 4.5-Zimmer-Wohneinheiten auf zwei Geschossen und bieten eine Hauptnutzfläche von insgesamt 2'049 m². Die Reihenhäuser sind charakteristische Beispiele des Wohnungsbaus der Nachkriegszeit. Die Siedlung bewahrt bis heute den Charme und Charakter einer Kleinhaussiedlung, steht jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Zwei Hauptgründe gaben den Anstoss für den Erneuerungsprozess. Einerseits ist der aktuelle Wohnungsmix nur auf Familien ausgerichtet und daher demografisch sehr einseitig. Andererseits steht das Heizungssystem aufgrund fehlender Ersatzteile kurz vor dem Austausch. Hinzu kommt, dass der Zustand der Bausubstanz leicht unterdurchschnittlich ist und sichtbare Mängel wie Schimmel aufweist. Zudem sind die Wohnungen nicht hindernisfrei ausgebaut. Auf Grundlagen einer Zustandsanalyse des Bestands, Entwicklungsszenarien und einer Grobkostenschätzung entschied sich die Genossenschaft, die Siedlung schrittweise weiterzuentwickeln.

Abb. 1
Schrägperspektive
Siedlung Jungholz
(Gemeinnützige
Genossenschaft
Jungholz)



Abb. 2
Luftbild Siedlung
Jungholz, mit
rotem Perimeter
(Planwerkstadt)

1.2 Entwicklungsstrategie und -vorgehen

Die Weiterentwicklung sollte durch einen Ersatzneubau konzipiert werden. Es konnten jedoch auch ein (Teil-)Erhalt oder die Wiederverwendung geeigneter Bauteile geprüft werden. Ausschlaggebend für die Präferenz des Ersatzneubaus waren unter anderem das erhebliche Ausnutzungspotenzial, die Möglichkeit, einen vielfältigen Wohnungsmix zu realisieren, der Bau hindernisfreier Wohnungen, die Optimierung des Energieverbrauchs sowie die erwartete Kostenentwicklung, einschliesslich Investitions-, Unterhalts- und Sanierungskosten und deren Auswirkungen auf die Mieten. Besonders der letzte Aspekt ist für die Genossenschaft von grosser Bedeutung, da ihr die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in einer grünen Umgebung ein zentrales Anliegen ist.

1.3 Überblick über die Aufgabe

Die Aufgabe wurde im Rahmen eines Studienauftrags nach SIA 143 bearbeitet. Die Grundzonierung W3 wurde mit einer Arealüberbauung ergänzt, um die bauliche Dichte leicht zu erhöhen und einen grösseren Gestaltungsspielraum zu schaffen. Folgende Aspekte werden im Rahmen des Verfahrens untersucht:

- **Schaffung bezahlbaren Wohnraums:** Der Genossenschaft ist es ein grosses Anliegen, Wohnraum zu schaffen, der bezahlbar ist. Dieser Grundgedanke soll sich im Konzept, der Materialwahl, der Raumgestaltung und Funktionalität (u.a. im Unterhalt pflegeleicht) zeigen.
- **Sozialverträgliche und städtebaulich passende Dichte mit siedlungscharakteristischer Architektur:** Die Dichte steht im Spannungsfeld zwischen einer höheren Ausnützung und dem Erhalt eines hochwertigen Frei- und Grünraums. Das Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum galt es daher in Bezug auf den Freiraum und den Städtebau abzuwägen. Die Architektur sollte sich in das Quartier am Hang des Käferbergs einfügen und ISOS-konform sein.
- **Etappierung zum Erhalt der Wohnverhältnisse:** Die Mehrheit der Bewohnerschaft möchte in der Siedlung bleiben. Daher war die Etappierung so zu dimensionieren, dass ein Verbleib für möglichst viele Personen gewährleistet ist.
- **Diverser Wohnungsmix:** In einem Mitwirkungsprozess erarbeitete die Genossenschaft das Raumprogramm. Im Studienauftrag war aufzuzeigen, wie dieses umgesetzt werden kann. Das Ziel war es, dass Wohnungsangebote für unterschiedliche Lebensphasen und -situationen entstehen.
- **Hochwertige Grün- und Freiräume:** Der gemeinschaftliche und private Freiraum soll möglichst divers genutzt werden können.
- **Gemeinschaftlich genutzte Flächen:** Die GBJ möchte innen wie aussen Räume gestalten, die der Gemeinschaft dienen und den sozialen Zusammenhalt fördern.
- **Klimaschonend und energieeffizient:** Die Gebäude sollen über ihren ganzen Lebenszyklus (Bau/Umbau, Betrieb, Unterhalt und Instandsetzung, Rückbau) hinsichtlich Treibhausgasen, Langlebigkeit und Robustheit sowie Kreislauffähigkeit optimiert werden.

Abb. 3
Ausschnitt ISOS
Zürich Affoltern,
die Siedlung
Jungholz ist blau
markiert

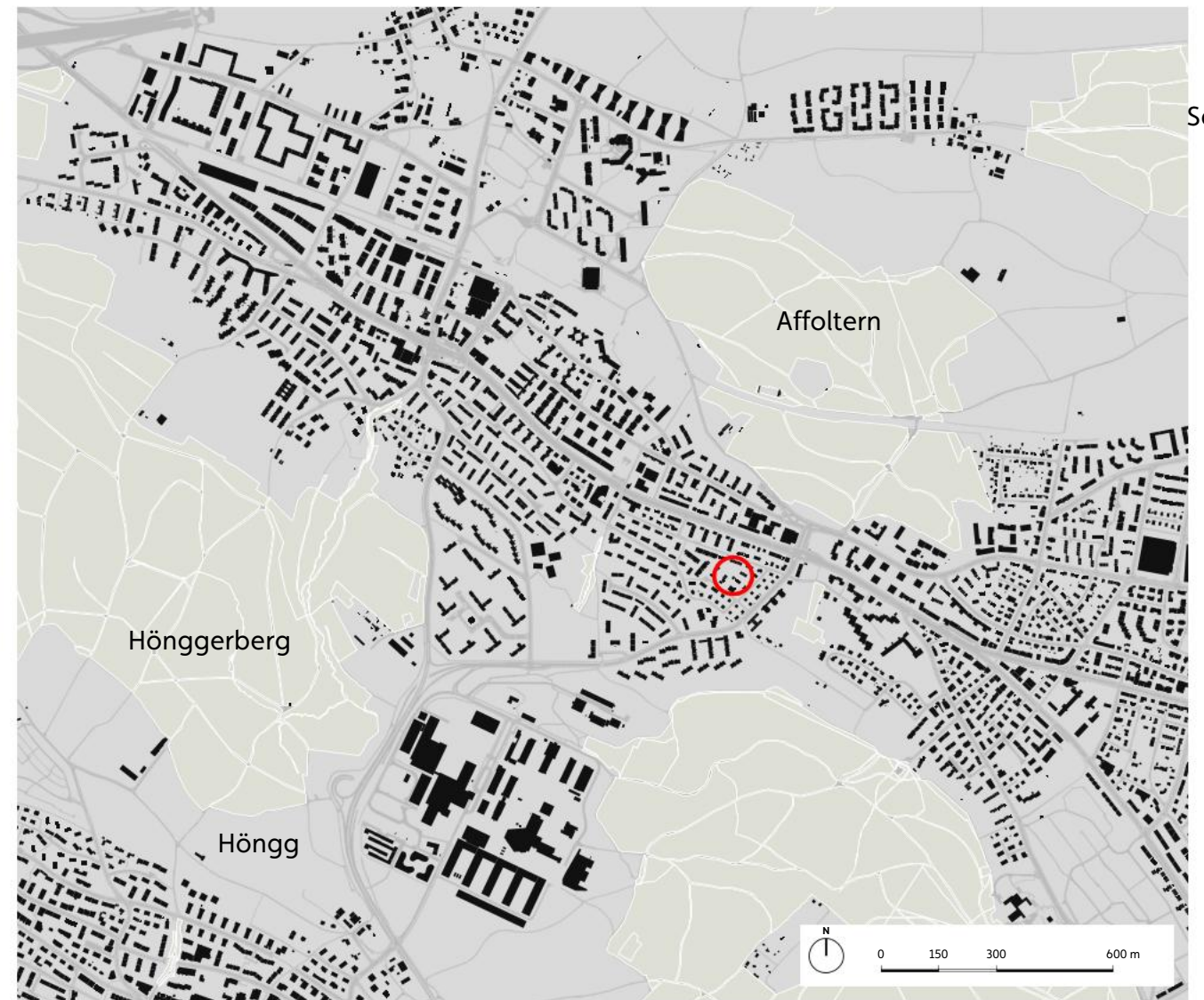


Abb. 4
Lage der
Genossenschaft
innerhalb der
Siedlungsstruktur
(Planwerkstadt)

1.4 Bearbeitungsperimeter Studienauftrag

Die Siedlung «Jungholz» befindet sich in Zürich Affoltern am Hang des Käferbergs im stark durchgrüntem Stadtkörper. Die Umgebung ist geprägt von weiteren Wohnsiedlungen, die durch verschiedene Baugenossenschaften meist in zeilenartigen Strukturen realisiert wurden. Im Osten der Siedlung befinden sich zweigeschossige Einfamilienhäuser.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Naherholungsgebiete Käferberg, Hönggerberg, Hürstholz und der Chatzensee, sowie die Schulen Hürstholz, Käferholz und Schauenberg. Zudem sind das Jugendzentrum Affoltern, die Kirche Glaubten und mehrere Kitas gut erreichbar.

Der Bearbeitungsperimeter entspricht der gesamten Parzelle Kat.-Nr. AF2438 mit einer Fläche von 6 667 m². Die Parzelle ist im Eigentum der GBJ.

2 Verfahren

2.1 Studienauftrag

Das Verfahren wurde als Studienauftrag nach SIA 143 auf Einladung (mit Bewerbungsrunde) veranstaltet. Es nahmen fünf Planungsteams aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur daran teil. Im Laufe des Verfahrens gab es eine Startveranstaltung und eine Zwischenbesprechung. Das Verfahren berücksichtigte die Vorgaben der Arealüberbauung.

Die erste Bearbeitungsphase bis zur Zwischenbesprechung diente der Klärung städtebaulicher Fragen, der Auslotung der Ausnützungsziffer und einer ersten Konzeption der Grundrisse. Nach der Zwischenbesprechung bestand die Möglichkeit, das Programm in Teilen zu präzisieren und zu ergänzen. In der zweiten Bearbeitungsphase bis zur Schlussabgabe lag der Fokus auf einer Vertiefung der bisherigen architektonischen Konzeption zu einem in sich schlüssigen Projekt.

2.2 Jury

Die Jury setzte sich wie folgt zusammen:

Fachgremium mit Stimmrecht	
Ron Edelaar	Architekt, Zürich (Vorsitz)
Tina Schnörringer	Architektin, Zürich
Stefan Rotzler	Landschaftsarchitekt, Gockhausen
Anouk Trautmann	Architektin, Vertretung Amt für Städtebau
Sachgremium mit Stimmrecht	
Susanne Oswald	Vertretung Genossenschaftsmitglieder, Baugenossenschaft Jungholz
Marcel Müller	Vertretung Vorstand, Baugenossenschaft Jungholz
Lucien Senn	Vertretung Baukommission, Baugenossenschaft Jungholz

Die Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht führten die formelle und technische Vorprüfung durch und berieten die Jury in fachlicher und technischer Hinsicht.

Begleitung und Beratung ohne Stimmrecht	
Röne Gebhard	Bauökonomie (Büro für Bauökonomie)
Katrin Pfäffli	Ökologische Nachhaltigkeit (preisig:pfäffli, Architekturbüro Katrin Pfäffli)
David Müller	Raumprogramm, Nutzungskonzept (Müller Schnörringer Architekten GmbH)
Men-Duri Gaudenz	Koordination Vorprüfung (Planwerkstadt AG)
Sophie Hauller	Formelle Vorprüfung, Baurecht, Freiraum, Mobilität (Planwerkstadt AG)

2.3 Termine und Ablauf

Startveranstaltung	09. September 2025
Einreichung Fragen	18. September 2025
Beantwortung Fragen	03. Oktober 2025
Zwischenabgabe	01. Dezember 2025
Zwischenbesprechung	15. Dezember 2025
Abgabe Pläne	17. April 2026
Abgabe Modell	8. Mai 2026
Beurteilung	22. Mai 2026 und 5. Juni 2026

3 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten wurden nach den folgenden Kriterien beurteilt. Insgesamt galt es, ein Optimum aller Kriterien zu erreichen. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Die Jury gab für die eingereichten Vorschläge eine Gesamtbewertung ab. Bei allen untenstehenden Kriterien wurde die Wirtschaftlichkeit, die ökologische Nachhaltigkeit (inkl. Energie- und Klimaziele) und die Barrierefreiheit berücksichtigt.

Ortsbauliche Setzung / Architektur

- Ortsbauliche und architektonische Qualität mit passender Etappierung
- Einhaltung Raumprogramm inkl. Vorgaben zu den Wohnungsgrössen
- Grundrissqualität (Gebrauchswert, Flexibilität, Möblierbarkeit)
- Berücksichtigung der Vorgaben zum ISOS

Freiraum

- Landschaftsarchitektonische Qualität und Ausdruck
- Einhaltung der Vorgaben an die Umgebungsgestaltung, Nutzungsvielfalt und Funktionalität
- Passendes Verhältnis zwischen baulicher Ausnützung und freiräumlichen Qualitäten

Umfeld, Anbindung und Erschliessung

- Angemessene Adressbildung
- Anbindung an das umliegende Quartier und an das Strassen- und Wegnetz
- Konzeption der ober- und unterirdischen Parkierung

Gemeinschaft

- Innen- und aussenräumlich Umsetzung des Gemeinschaftsgedankens
- Nutzungs- und Aneignungspotenzial von Begegnungsräumen, resp. Begegnungsmöglichkeiten
- Gestaltung der Übergänge zwischen der siedlungsinternen Öffentlichkeit und Privatheit sowie von Gemeinschaft und Individualität (fussläufige Durchwegung).

4 Vorprüfung

Es wurden die folgenden fünf Studien termingerecht und vollständig eingereicht:

Nr. 1	ARGE boa architektur GmbH und häni joho birchler architekten gmbh mit MOFA urban landscape studio GmbH	Woody Young
Nr. 2	Baumann Bürgi Architekten AG mit Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH	PETIT-DÉJEUNER DANS LE JARDIN
Nr. 3	Atelier Scheidegger Keller mit Ganz Landschaftsarchitekt*innen GmbH	PIERROT
Nr. 4	Schneider Studer Primas Architekten GmbH mit Kolb Landschaftsarchitektur GmbH	ZWISCHEN DEN ZEILEN
Nr. 5	ARGE Weyell Zipse Architekten GmbH und Continentale mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG	Alle zu Tisch!

Die Vorprüfung der fünf Studien wurde durch die Verfahrensbegleitung und die Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht vorgenommen. Die Ergebnisse wurden im Vorprüfungsbericht vom 22. Mai 2026 zuhanden der Jury festgehalten. Massgebliche Grundlagen waren das Programm zum Studienauftrag vom 25. September 2025, die Fragenbeantwortung vom 3. Oktober 2025 und die Rückmeldungen zur Zwischenabgabe vom 15. Dezember 2025. Die Vorprüfung beantragte zuhanden der Jury, alle Studien trotz einzelnen Verstössen zur Beurteilung zuzulassen.

5 Beurteilung

5.1 Beschlussfähigkeit

Die Beurteilungstage fanden ordnungsgemäss unter dem Vorsitz von Ron Edelaar statt. Die Jury war jeweils vollzählig und somit beschlussfähig. Sämtliche Beschlüsse wurden einstimmig gefällt.

5.2 Beurteilungstage

Am 22. Mai 2026 fand der erste Beurteilungstag statt. Nach der Kenntnisnahme der Ergebnisse der Vorprüfung wurde entschieden, alle eingegangenen Studien zur Beurteilung und zur Bezahlung der Entschädigung zuzulassen. Die Jury studierte die Beiträge individuell und in Gruppen an den Plänen und diskutierte die ersten Erkenntnisse im Plenum.

1. Wertungsdurchgang

Im ersten Wertungsdurchgang wurden die Studien durch die jeweiligen Projektpaten vorgestellt. Die Jury diskutierte und beurteilte die Studien anhand der im Programm formulierten Beurteilungskriterien. Nach dem Vergleich der fünf Studien hatte sich die Jury einstimmig für das Ausscheiden der Studie des folgenden Teams entschieden:

- Team 4 mit der Studie «ZWISCHEN DEN ZEILEN» von Schneider Studer Primas Architekten GmbH mit Kolb Landschaftsarchitektur GmbH.

2. Wertungsdurchgang

In einem zweiten Wertungsdurchgang wurden die verbleibenden Studien erneut intensiv diskutiert und einander gegenübergestellt. Die Studien Nr. 1, 3 und 5 wurden aufgrund ihrer ähnlichen städtebaulichen Setzung untereinander verglichen. Dabei wurde festgestellt, dass die Studie Nr. 5 von diesen dreien die Aufgabe am besten bearbeitet und die Kriterien insgesamt am besten erfüllt. Die Jury entschied sich deshalb einstimmig für das Ausscheiden der Studien der folgenden Teams:

- Team 1 mit der Studie «Woody Young» der ARGE boa architektur GmbH und häni joho birchler architekten gmbh mit MOFA urban landscape studio GmbH
- Team 3 mit der Studie «PIERROT» von Atelier Scheidegger Keller mit Ganz Landschaftsarchitekt*innen GmbH

Engere Auswahl

In der engeren Auswahl wurden die Projekte der Teams Nr. 2 und Nr. 5 vertieft diskutiert und anhand der festgelegten Beurteilungskriterien sorgfältig miteinander verglichen. Am Beurteilungstag vom 22. Mai 2026 konnte noch kein abschliessender Entscheid gefällt werden. Daher wurde die Option eines zweiten Beurteilungstages am 5. Juni 2026 wahrgenommen.

Zu Beginn des zweiten Beurteilungstages am 5. Juni 2026 wurden die Würdigungen sämtlicher Projekte verlesen, um eine umfassende Gesamtschau sicherzustellen. Anschliessend erfolgte ein Kontrollrundgang, der die bereits zuvor getroffene engere Auswahl bestätigte.



Abb. 5
Die Jury am
zweiten Beurtei-
lungstag

3. Wertungsdurchgang

Nach einer vertieften Diskussion der Vor- und Nachteile der Studien der Teams Nr. 2 und Nr. 5, einer sorgfältigen Abwägung der Beurteilungskriterien, sowie einer Einschätzung der ISOS-Konformität entschied die Jury einstimmig, die Studie des folgenden Teams aus der engeren Wahl auszuschneiden:

- Team 2 mit der Studie «PETIT-DÉJEUNER DANS LE JARDIN» von Baumann Bürgi Architekten AG mit Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Die Jury empfahl einstimmig, folgendes Team mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen:

- Team 5 mit der Studie «Alle zu Tisch!» der ARGE Weyell Zipse Architekten GmbH und Continentale mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG

6 Würdigung und Dank

Ein Meilenstein – Merci.

Unser Projekt ist juriert – ein Meilenstein auf dem Weg zu unserer Genossenschaft der Zukunft.

Wie soll die Gemeinnützigen Baugenossenschaft für die nächsten über 75 Jahre aussehen? Der Prozess zur aktiven Weiterentwicklung und Gestaltung wurde vor über vier Jahren in Gang gesetzt. Als kleine eigenständige Baugenossenschaft mit ehrenamtlichen Vorstands- und Baukommissionsmitgliedern sind gute Begleiter zentral – Experten in ihrem Metier, die unsere DNA als Baugenossenschaft verstehen und Entscheidungen mit ihrem Wissen mitgestalten. Darauf basiert die Essenz für die konstruktive Zusammenarbeit, das gegenseitige Vertrauen und die Lust darauf, gemeinsam unsere zukünftige Genossenschaft zu erschaffen.

Nun ist ein zentraler Meilenstein geschafft: aus dem zweidimensionalen Studienauftragsprogramm aus Mitwirkungs-Inputs und -Wünschen unserer Genossenschaftsmitglieder sowie konkreten Umsetzungs- und Gestaltungsvorgaben seitens Experten wurden fünf dreidimensionale Projekte ausgearbeitet. Jedes einzelne Projekt wäre umsetzbar gewesen und hätte weiterhin unsere Eigenständigkeit wie auch einzigartigen und komfortablen Wohnraum ermöglicht. Unseren zukünftigen Lebensraum so greifbar und realistisch zu sehen, hat uns mit Stolz und grosser Freude erfüllt. Nach sorgfältiger Evaluation hat die Jury schlussendlich einstimmig die ARGE Weyell Zipse + Continentale mit Studio Vulkan «Alle zu Tisch!» gebeten, unsere Genossenschaft neu zu bauen – herzliche Gratulation. Der Geist unserer Genossenschaft ist in Eurem Projekt am deutlichsten spürbar und dieser soll darin weiterleben – auf viele weitere Jahrzehnte gemeinsames und bezahlbares Leben in unserer grünen Oase in Zürich Affoltern.

Unser Dank gebührt jedem einzelnen Jurymitglied für die Übernahme Eurer verantwortungsvollen Aufgabe: Ron Edelaar, Stephan Rotzler, Anouk Trautmann, Tina Schnörringer, Susanne Oswald, Marcel Müller und Lucien Senn. Wir bedanken uns bei Planwerkstadt AG, insbesondere Men-Duri Gaudenz und Sophie Hauller für die fachkundige Koordination und Begleitung unseres Studienauftrags, bei Monika Sprecher von Motimento für die Leitung der Baukommission und bei Tina Schnörringer und David Müller von Müller Schnörringer Architekten für Eure stets engagierte Zusammenarbeit als Bauherrenberater.

Auch wenn es banal tönen mag, nur dank Euch am Tisch sind wir schon so weit gekommen – wir freuen uns auf die weitere gemeinsame Reise.

Merci vielmals.



Eva Forster Präsidentin BG Jungholz

7 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde am 26. Juni 2026 von der Jury genehmigt.

Fachgremium mit Stimmrecht

Ron Edelaar

Vorsitzender Fachexperte, Dipl. Architekt ETH BSA

Tina Schnörringer

Fachexpertin, Dipl. Architektin

Anouk Trautmann

Fachexpertin, Architektin Amt für Städtebau Zürich

Stefan Rotzler

Fachexperte, Landschaftsarchitekt BSLA

Sachgremium mit Stimmrecht

Susanne Oswald

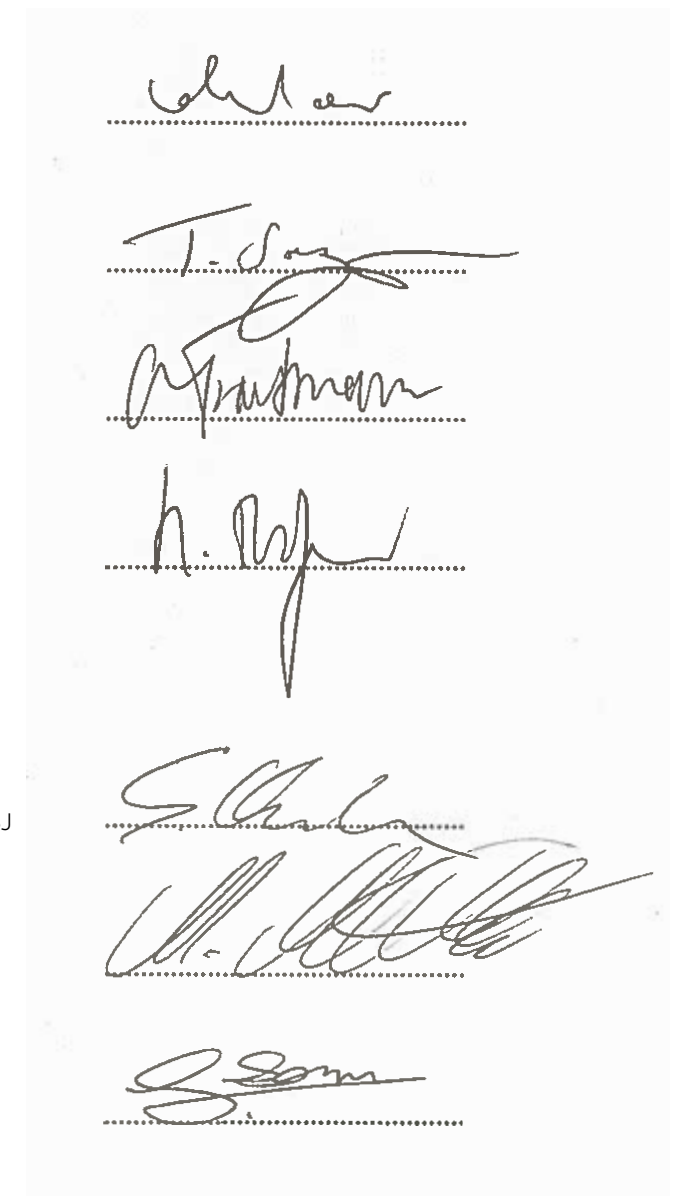
Sachexpertin, Vertretung Genossenschaftsmitglieder GBJ

Marcel Müller

Sachexperte, Vertretung Vorstand GBJ

Lucien Senn

Sachexperte, Vertretung Baukommission GBJ



8 Studien

Studie Nr. 5: Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

ARGE Weyell Zipse Architekten GmbH und Continentale mit Studio Vulkan

Landschaftsarchitektur

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG

Abb. 6
Visualisierung
«Alle zu Tisch!»



Städtebauliche Setzung

Die Verfassenden schlagen drei zeilenartige Baukörper vor, die sich um einen grosszügigen gemeinschaftlichen Freiraum anordnen. Die bestehende grüne Mitte bleibt erhalten und wird räumlich gestärkt. Zwei Bestandsbauten an der Nord-Ost Ecke der Parzelle, zur Obsthaldenstrasse, werden bewahrt und für gemeinschaftliche Nutzungen aktiviert. Der neue Ankunftsplatz ergänzt und entlastet den zentralen Hof und schafft eine eigenständige Adresse. Positiv gewürdigt werden die unterschiedlichen Freiraumzonen sowie das feinmaschige Wegnetz innerhalb der Siedlung. Die Freiräume bilden zusammen mit den Gebäuden ein gut lesbares Gesamtbild.

Freiraum

Die Verfassenden verstehen Landschaft als ordnendes Gerüst und als übergeordneten Stimmungsbildner. Mit dem referenzierten grünen Teppich von Anni Albers wird eine inklusive Belebungs- und Benutzungsmuster evoziert: Der mit drei kräftigen Bauten gefasste Hof ist als offene Spielwiese ausgebildet und im hangseitigen Teil als baumbestandener Gemeinschaftsbereich mit Mietergärten, Spielplatz und Badebrunnen gestaltet. Die angestrebte Nutzungsdichte des südlichen Hofteils ist zurückhaltend. Der Rand der Spielwiese wird dreiseitig von einem lockeren Baumhain aus Gartenbäumen gefasst – man darf auf die noch ausstehende Artenwahl gespannt sein. Die Bäume schaffen einen angenehmen Übergangsfiler von der hausnahen, privat geprägten Sphäre zum besonnten Wiesenbereich. Durch den Erhalt und die Konversion des eckständigen Doppelteinfamilienhauses an der Obsthaldenstrasse zum Gemeinschaftshaus gelingt den Verfassenden ein doppelter Befreiungsschlag: Zum einen schaffen sie es, die Erinnerung an das frühere Wohnen im Jungholz wachzuhalten, zum anderen wird das aktive (und tendenziell lärmige) Gemeinschaftsleben zu der Arealseite hin verlagert, wo es die wenigsten Störungen erzeugt.

Die privaten Aussenräume in den oberen Geschossen sind gut nutzbar und attraktiv. Im Erdgeschoss sind sie gut von den gemeinschaftlich beanspruchten Bereichen abgeschirmt.

Die Unterniveaugarage weist organisatorische Mängel auf und befriedigt nicht bezüglich der Zufahrt und der Einbettung in die Topographie des sanften Hanges.

Architektur

Die auf den Geschossen als Zwei- und Dreispänner ausgebildeten Gebäude ermöglichen eine effiziente Organisation der Wohnungen. Die Eingangsbereiche sind sorgfältig in die Freiraumstruktur eingebunden und schaffen hochwertige Ankunftssituationen. Positiv beurteilt werden die gute Orientierung innerhalb der Siedlung sowie die eigenständige Adressbildung der Gebäude.

Der Wohnungsmix erfüllt die Anforderungen der Bauherrschaft. Mit insgesamt 61 Wohnungen wird die geforderte Wohnungszahl leicht überschritten. Die Wohnungen überzeugen durch ihre sorgfältige Organisation und ihre hohe Alltagstauglichkeit. Die Schlafräume sind über Vorbereiche erschlossen und klar von den gemeinschaftlich genutzten Bereichen getrennt. Dadurch entsteht ein hohes Mass an Privatheit. Positiv beurteilt werden zudem die zwei- und dreiseitige Orientierung aller Wohnungen sowie die räumliche Grosszügigkeit, die durch den möglichen Rundlauf innerhalb der Grundrisse entsteht.

Die von der Bauherrschaft gewünschte Trennung von Wohnen und Essen wird bei der Mehrheit der Wohnungen umgesetzt. Verglaste Trennelemente ermöglichen eine flexible Zuschaltung oder Abtrennung des Wohnzimmers. Die Wohnungen können dadurch an un-

terschiedliche Lebenssituationen angepasst werden. Fast durchgängig ist eine höhere Belegung möglich. Die Flexibilität der Grundrisse wird als wichtige Qualität des Projekts gewürdigt.

Der architektonische Ausdruck basiert auf dem Zusammenspiel von ruhigen weiss verputzten Wandflächen und offenen Fassadenzonen mit Holzstrukturen. Balkone und Terrassen schaffen einen starken Bezug zum gemeinschaftlichen Grünraum und gliedern die langen Baukörper. Die zurückversetzten Attikageschosse reduzieren die wahrgenommene Gebäudehöhe. Insgesamt entwickelt das Projekt einen ruhigen und angemessenen architektonischen Ausdruck.

Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit

Die Tragstruktur ist als Holz-Beton-Verbundkonstruktion im Skelettbau konzipiert, was im Quervergleich zu einem sehr niedrigen Verbrauch von grauer Energie führt. Die regelmässige Gebäudestruktur und die Skelettbauweise unterstützt die hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen und ermöglicht langfristige Anpassungen. Positiv gewürdigt werden die robuste Organisation sowie die wirtschaftliche Grundstruktur des Projekts. Die einfache Gebäudetypologie und die regelmässige Anordnung der Konstruktionselemente tragen zu einer hohen Flächeneffizienz und damit wirtschaftlichen und robusten Gesamtlösung bei. Im Vergleich schlägt das Projekt günstige und sehr flexible Wohnungen vor.

Die Etappierung startet mit dem südlichen Gebäude. Positiv gewürdigt wird, dass bereits die erste Bauetappe einen ausgewogenen Wohnungsmix aufweist und als eigenständiger Baustein der künftigen Siedlung funktioniert. Die Tiefgarage wird erst mit der zweiten Etappe realisiert. Die Organisation der Parkierung während der ersten Bauphase ist im Rahmen der Weiterbearbeitung zu präzisieren.

Gesamtwürdigung

Nach der Zwischenpräsentation wurde das Projekt umfassend überarbeitet und die Anmerkungen des Beurteilungsgremiums präzise im Entwurf umgesetzt.

Positiv gewürdigt werden die klare städtebauliche Grundidee, die stark differenzierten Qualitäten der Freiräume sowie die sorgfältig entwickelten Wohnungen. Die schlanken Zeilenbauten fügen sich selbstverständlich in die durchgrünte Stadtform ein und erfüllen damit die Zielsetzungen des ISOS in überzeugender Weise. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Ankunftssituationen, die als Beitrag für das ganze Quartier gewertet werden, die Flexibilität der Grundrisse sowie die robuste und wirtschaftliche Gebäudestruktur. Insgesamt stellt das Projekt einen sorgfältig ausgearbeiteten Beitrag mit hoher Wohnqualität und guter Alltagstauglichkeit dar.

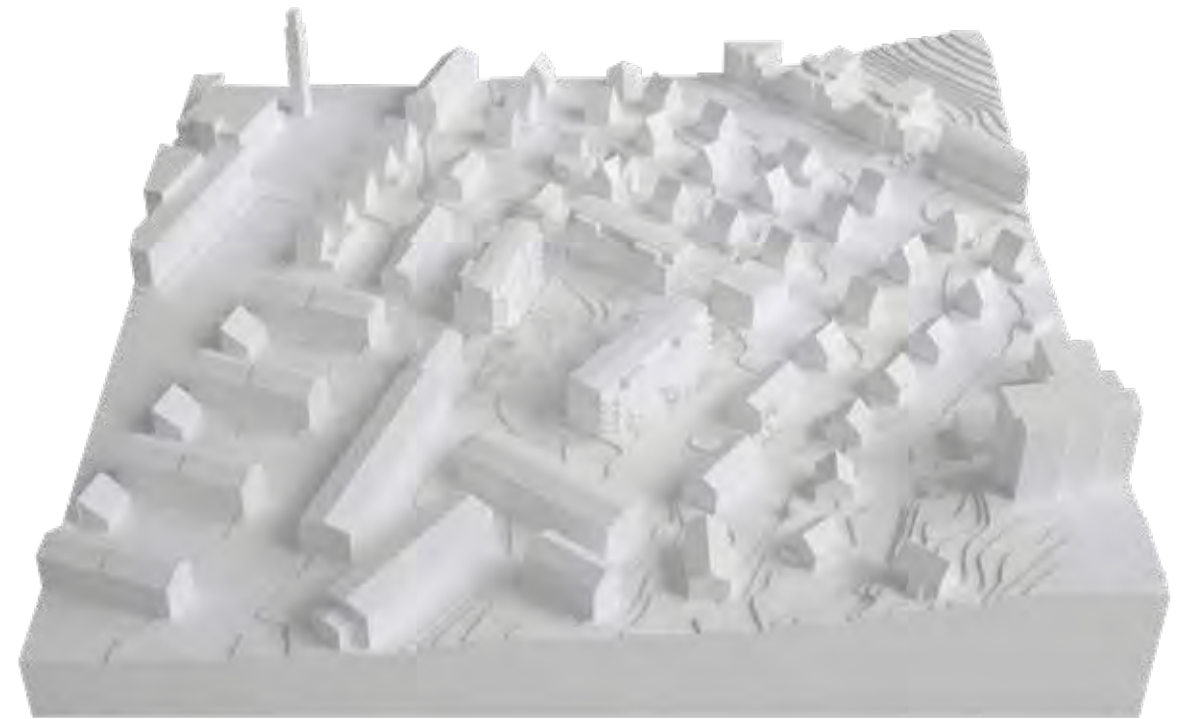


Abb. 7
Modellfoto «Alle
zu Tisch!»



Situation 1:500

Alle zu Tisch!

Drei Häuser gruppieren sich um eine grüne Mitte

Ausgangspunkt des Projekts ist das bestehende zentrale grüne Herz der Siedlung – jener Freiraum, der ihre Wohnqualität und ihre genossenschaftliche Identität entscheidend prägt. Um diesen Freiraum zu erhalten und zu stärken, wird die Verdichtung an den Rand des Areals verlagert. Drei kompakte Zeilenbauten fassen das Grundstück neu und bilden einen bewohnten Rahmen um den gemeinschaftlichen Grünraum. Die durchgesteckten Wohnungen orientieren sich zu diesem inneren Freiraum und verankern ihn im Alltag der Bewohnerschaft.

Die Siedlung liegt in einem Quartier mit ausgeprägtem Gartenstadtcharakter – zwischen genossenschaftlichen, dreigeschossigen Wohnbauten mit Satteldächern in einer fließenden Grünlandschaft, im ISOS als Gebiet C geschützt, und der Arbeitersiedlung mit Einfamilienhäusern an der Agleistrasse, geschützt als Gebiet A. In diesem hochwertigen städtebaulichen Kontext muss das Projekt zweierlei leisten: sich präzise in die bestehende Struktur einfügen und zugleich räumliche Antworten auf eine verdreifachte Dichte formulieren. Der Entwurf versteht diese Aufgabe als produktives Spannungsfeld zwischen Kontinuität und Transformation.

Trotz hoher Verdichtung bleiben die Topografie und der landschaftliche Charakter des inneren Grünraums erhalten. Gleichzeitig entwickelt das Projekt an der Obsthaldenstrasse eine neue, urbanere Adresse für die vergrösserte Siedlung: einen grünen Gartenplatz als Auftakt und Eingang sowie begleitende Vorzonen entlang der Gebäudezugänge. Gartenplatz und grüner Hof bilden zusammen die neue Identität der Genossenschaft. Sie stehen für zwei unterschiedliche, sich ergänzende Atmosphären: Vorne der städtische Ort der Ankunft, Begegnung und Gemeinschaft – mit Gemeinschaftsraum, Tischtennis und Boulebahn; innen der offene Landschaftsraum am Hang des Käferbergs – ruhig, weitläufig und von Bäumen geprägt, mit Spielbereichen, Nutzgärten, Grillplatz und Badebrunnen.

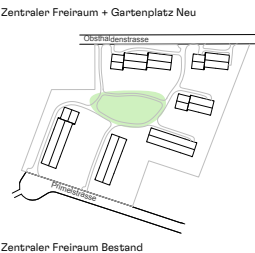
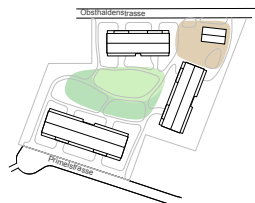


Ein Raum für Alle und Vieles: Gartenplatz mit Gemeinschaftsraum und kollektiven Nutzungen

Klare Adressen, durchlässige Räume

Die drei Zeilenbauten sind klar adressiert und selbstverständlich erschlossen. Die Gebäude an der Obsthaldenstrasse und an der Primelstrasse orientieren sich mit ihren Hauptadressen und Briefkastenanlagen direkt zur Strasse. Der mittlere Baukörper wird über den Primelweg erschlossen, der das Areal vom Gartenplatz im Norden bis zur Primelstrasse im Süden durchquert und dem Haus eine eigenständige, präzise Adresse verleiht.

Die klare Hierarchie der Zugänge wird durch durchlässige Eingangsbereiche ergänzt, die Strassenraum und grünen Hof miteinander verbinden. Dadurch bleibt der zentrale Freiraum direkt von den Hauseingängen aus zugänglich und zugleich visuell mit dem öffentlichen Raum verknüpft. Trotz der linearen Randbebauung entsteht so auf Erdgeschossesebene eine hohe räumliche Durchlässigkeit. Die Eingangsbereiche sind als sorgfältig gestaltete Schwellenräume zwischen Öffentlichkeit und Privatheit ausgebildet. Grosszügige Verglasungen und Glastüren schaffen Sichtbezüge zwischen Innen und Aussen, leichte Vordächer und gedeckte Veloabstellplätze erhöhen den alltäglichen Komfort. Niedrige Mauern und grüne Pufferzonen von den Privatgärten fassen die Eingangsbereiche und machen sie zu Orten der nachbarschaftlichen Begegnung, ohne die Privatheit der Erdgeschosswohnungen zu beeinträchtigen. Die Siedlung ist über eine klare Hierarchie von Zugängen erschlossen. Die Einstellhalle wird von Norden über die Obsthaldenstrasse angefahren. Mit 22 Stellplätzen – dem im Programm geforderten Minimum – wird der motorisierte Verkehr konsequent unter die Erde verlagert; der Freiraum der Siedlung bleibt autofrei. Zwei asphaltierte Wege verbinden die Trottoirs an Obsthaldenstrasse und Primelstrasse quer durch das Areal und schaffen ein feinmaschiges, durchlässiges Netz für den Langsamverkehr. Entlang dieser Wege sind gedeckte Veloabstellplätze angeordnet. Ergänzt wird dieses Netz durch die Hauseingänge und die inneren Wege im grünen Hof, die vielfältige Fusswegverbindungen schaffen und zum Gehen, Verweilen und Begegnen einladen.



Hans Carol, Max Werneri, Städte - wie wir sie wünschen, Zürich, 1949
„Der Familientisch ist kein hohler Begriff, sondern eine Wirklichkeit, welche auf die Kinder gemeinschaftsbildend wirkt.“ - Der bauliche Ausdruck einer guten Nachbarschaft ist die Wohngruppe, und wie die Kinder um den Tisch, gruppieren sich die Bauten um den gemeinsamen Platz“



Ein offener Landschaftsraum zum Umherwandeln als grünes Herz der Siedlung



Ein neues Ensemble im durchgrünten Siedlungsraum



1 Zum Nachbarschaftsplauch am Hauseingang



2 Planschen im Badebrunnen



3 Geburtstagsfest im Gemeinschaftsraum



4 Gemeinsam gärtnern im Gemüsegarten

Platz für Gemeinschaft im Siedlungsalltag

Ruhe und Durchlässigkeit

Der architektonische Ausdruck der Neubauten beruht auf der gezielten Gegenüberstellung von ruhigen Wandflächen und offenen, filigran gefassten Fassadenzonen. Grossflächige, weiss verputzte Putzfelder knüpfen an die Materialität der bestehenden Gartenstadt an und geben den Baukörpern Präsenz und Ruhe. Demgegenüber öffnen sich die Wohnungen in grosszügigen, grün gefassten Holzstrukturen, die Balkone, Terrassen und Verglasungen aufnehmen und einen unmittelbaren Bezug zum Grünraum herstellen. So verbinden die Gebäude eine selbstverständliche Einbettung in den Kontext mit einem offeneren, zeitgenössischen Verständnis des Wohnens im Garten.

Aus diesem Prinzip leiten sich differenzierte Fassadenausprägungen ab, die die jeweiligen Aussenräume präzise adressieren. Die Eingangsseiten sind flächiger und ruhiger ausgebildet und werden durch den Rhythmus weisser Putzstreifen und Öffnungen geprägt; die Wohnräume orientieren sich hier über französische Fenster mit minimalen Austritten zur Strasse. Die dem Grünraum zugewandten Fassaden erscheinen dagegen plastischer und offener: Vorspringende Terrassen verstärken den Bezug zur Landschaft und erweitern den Wohnraum nach aussen. Die Schmalseiten werden durch die Differenzierung von zentralem Wandfeld und seitlichen, zurücktretenden filigranen Strukturen gegliedert, wodurch die Baukörper schlanken erscheinen und sich in ihrer Proportion an die Massstäblichkeit des Kontexts annähern. Die Eingänge werden durch leichte Vordächer markiert, die aus der Fassadenordnung heraus entwickelt sind und den Übergang zwischen Haus und Freiraum präzisieren. Den oberen Abschluss bildet ein zurückversetztes Attikageschoss mit grünem Verputz, das die Gebäudehöhe optisch reduziert und die Hauptfassaden klar abschliesst. Leichte Pergolen strukturieren die Dachterrassen; Substratflächen vor den Küchenbereichen schaffen Lebensräume für Insekten und Vögel und überführen die Dachlandschaft teilweise in ein ökologisch wirksames System. Dunkle Photovoltaikbänder integrieren sich in diese Dachzone und stellen zugleich eine visuelle Verbindung zu den dunklen Dachlandschaften des Umfelds her.



Anni Albers, Thickly Settled, Baumwolle und Jute, 1957

Landschaft als ordnendes Gerüst

Neben den Baukörpern übernimmt die Landschaft die zentrale Rolle in der Setzung und Ausformulierung der Siedlung. Sie definiert die räumliche Ordnung, differenziert die Aussenräume und macht die Idee einer grünen Mitte räumlich erfahrbar. Der grosszügige Innenhof bildet das landschaftliche Zentrum der Siedlung: Er schafft Raum für Biodiversität, sichert eine visuelle Distanz zur benachbarten Bebauung und verleiht der Genossenschaft einen eigenständigen, identitätsstiftenden Aussenraum. Die Wohnungen der strassenbegleitenden Bauten orientieren sich mit ihren Haupträumen und Balkonen zu diesem Hof, sodass der Freiraum zum unmittelbaren Gegenüber des alltäglichen Wohnens wird. Auch dort, wo sich ein Baukörper zur benachbarten Villenzone öffnet, bleibt der landschaftliche Bezug bestimmend.

Die Abstufung zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum wird wesentlich über landschaftliche Elemente vermittelt. Niedrige Mauern und differenziert bepflanzte Pufferzonen entlang der Privatgärten definieren die Vorzonen der Erdgeschosswohnungen und verwandeln sensible Übergänge in qualitätsvolle Schwellenräume. Sträucher und kleinere Bäume begleiten die Zugänge, schaffen Massstäblichkeit im direkten Kontakt und verstärken den menschlichen Massstab der Siedlung. Auch die Wahl der Beläge trägt zur räumlichen Hierarchie bei: Asphalt markiert die übergeordnete Erschliessung, Kies prägt den Quartierplatz und die inneren Wege, während wiederverwendete Betonplatten aus dem Bestand die Gartenwege strukturieren und in ihrer unregelmässigen Fügung an die charakteristische Durchwegung der Gartenstadt erinnern. Grosskronige Bäume markieren die gemeinschaftlichen Freiräume, setzen räumliche Ankerpunkte und definieren die Grosszügigkeit des Hofes im Einklang mit den Anforderungen des ISOS-Gebiets C. Die unterschiedlichen räumlichen Charaktere der Aussenräume ermöglichen eine klare Zuordnung der Nutzungen. Der Gartenplatz an der Obsthaldestrasse bildet den urbanen Gegenpol zur grünen Mitte: Als Ankunfts- und

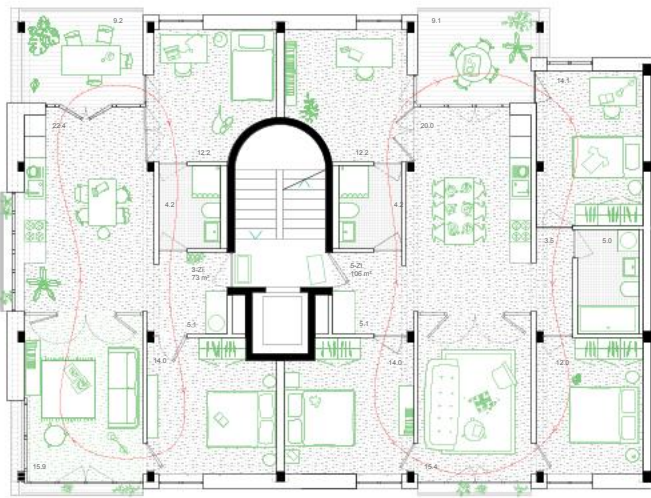
Begegnungsort mit Gemeinschaftsraum, Tischtennis und Boulebahn bietet er Raum für intensivere gemeinschaftliche Nutzungen. Der Umbau der Bestandshäuser zum neuen Gemeinschaftsraum führt die Identität der ursprünglichen Siedlung in einen neuen Zeitschnitt über. Der grüne Hof folgt der bestehenden Topografie und teilt sich in zwei Bereiche: Der untere Teil öffnet sich als zusammenhängende Wiese für informelle Aneignung – für Spiel, Aufenthalt oder Picknick. Der obere Bereich bildet einen gefassteren Rand mit Blickbezug zur Mitte und ist als Abfolge von Gartenräumen mit Spielbereichen und gemeinschaftlichen Nutzgärten ausgebildet. Diese liegen entlang des Primelwegs und fördern den Austausch zwischen Bewohnerschaft und Passanten. Am westlichen Rand der Wiese ergänzt ein Aufenthaltsbereich mit Badebrunnen das Angebot an einem sonnigen Ort mit Blick über den Grünraum. So entstehen vielfältige Räume und Nischen über den gesamten Siedlungsraum, die das Entstehen von Gemeinschaft in unterschiedlichen Graden von Intimität und Öffentlichkeit erlauben.



Bäume



Freiraum



Wohnungen Obstthalenstrasse 1:100



Wohnungen Primelstrasse 1:100



Räumliche Grosszügigkeit trotz kompakter Wohnungsgrössen

Suffizienz und Reichtum

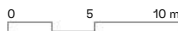
Das Projekt folgt dem Ziel, den Flächenverbrauch zu minimieren und gleichzeitig eine hohe räumliche Qualität zu erreichen. Der geforderte Wohnungsmix wird vollständig erfüllt und das Verhältnis von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche (obenirdisch) ist effizient, mit einem Wert von 0,77. Unabhängig von Grösse und Typologie sind die Wohnungen weitgehend zweiseitig orientiert und profitieren von guter Belichtung sowie von einer ruhigen Hofseite.

Der effiziente Umgang mit der Wohnfläche basiert auf dem Verzicht auf Korridore zugunsten einer zentralen Erschliessungsfigur. Küche und Essbereich rücken dadurch in die Mitte der Wohnung und werden zum eigentlichen Zentrum des familiären Alltags. Mit ihrer grosszügigen Breite und der direkten Anbindung an den Balkon – der in allen Wohnungen über eine Ecköffnung verfügt – bilden sie einen offenen, gut belichteten Aufenthaltsbereich mit hoher räumlicher Qualität. Der Wohnraum wird dabei nicht als starr festgelegtes Zimmer verstanden, sondern als zuschaltbarer Raum. Durch transparente, schliessbare Trennelemente kann er je nach Bedarf dem zentralen Wohnbereich zugeschaltet oder als eigenständiges Zimmer genutzt werden. So entstehen Grundrisse, die auf unterschiedliche Lebenssituationen reagieren und eine temporäre Umnutzung – etwa als zusätzliches Schlafzimmer oder als Arbeitsraum – ermöglichen.

Die Zimmer sind seitlich um den zentralen Gemeinschaftsbereich angeordnet. Durch die präzise Setzung der Türen und das durchgesteckte Bad entstehen fließende Raumabfolgen und diagonale Durchblicke, die die kompakten Wohnungen räumlich luftig wirken lassen. So verbindet der Grundriss hohe Flächeneffizienz mit räumlicher Grosszügigkeit und einer Wohnform, die auf unterschiedliche Lebensweisen reagieren kann.



Querschnitt Primelweg

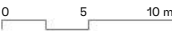




Erdgeschoss 1:200 ⓘ

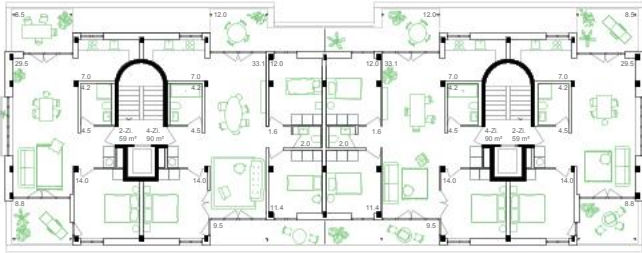


Ansicht Primelweg

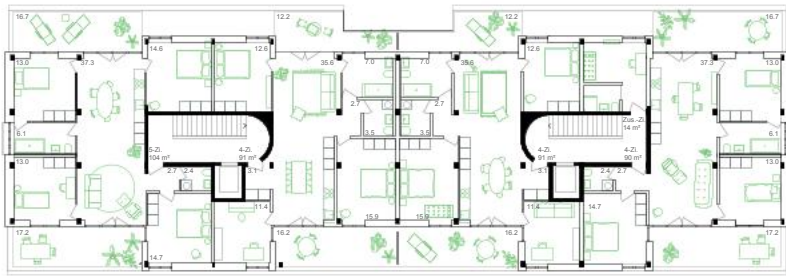




Attikageschoss Obsthaldenstrasse 1:200



3. Obergeschoss Primelweg 1:200



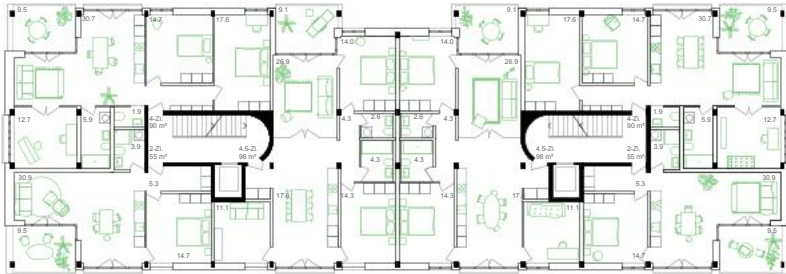
Attikageschoss Primelstrasse 1:200



Regelgeschoss Obsthaldenstrasse 1:200

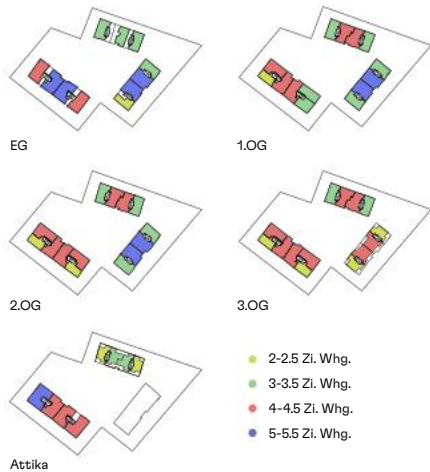


Regelgeschoss Primelweg 1:200



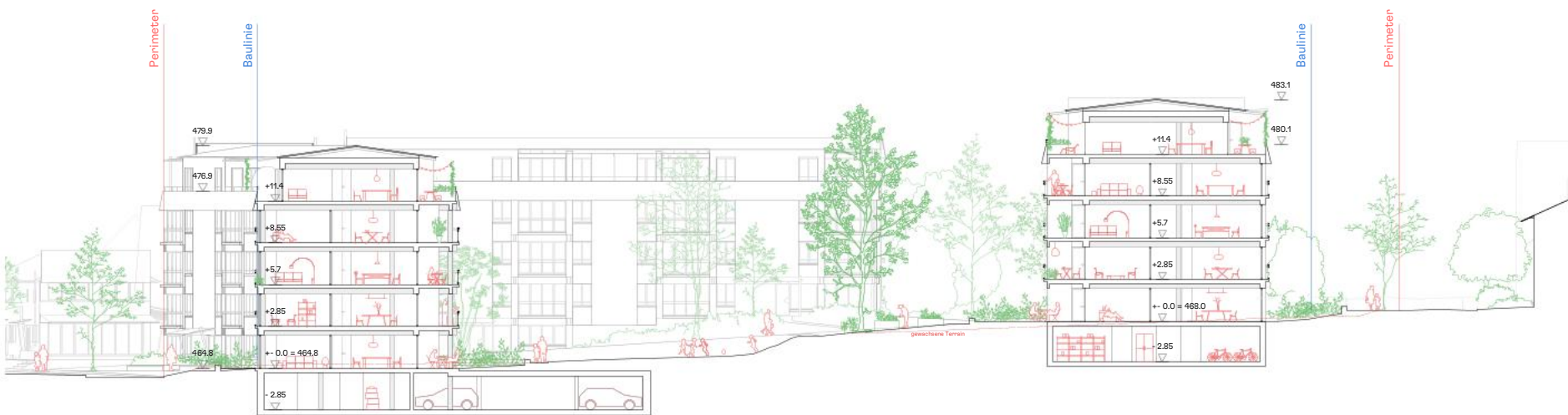
Regelgeschoss Primelstrasse 1:200

	2-2.5 Zi	3-3.5 Zi	4-4.5 Zi	5-5.5 Zi	Total
Gebäude 1					
Obsthaldenstrasse					
EG		3			
1.OG		2	2		
2.OG		2	2		
3.OG		2	2		
Attika	2	2			
Zwischentotal	2	11	6	0	19
Gebäude 2					
Primelweg					
EG	1	1		2	
1.OG		2		2	
2.OG		2		2	
3.OG		2		2	
Zwischentotal	3	5	2	6	16
Gebäude 3					
Primelstrasse					
EG			2	2	
1.OG	1	2	3		
2.OG	2		4		
3.OG	2		4		
Attika			3	1	
Zwischentotal	5	2	16	3	26
Total	10	18	24	9	61
Total gewünscht	9	18	24	9	60



Wohnungsmix

Verteilung Wohnungstypen

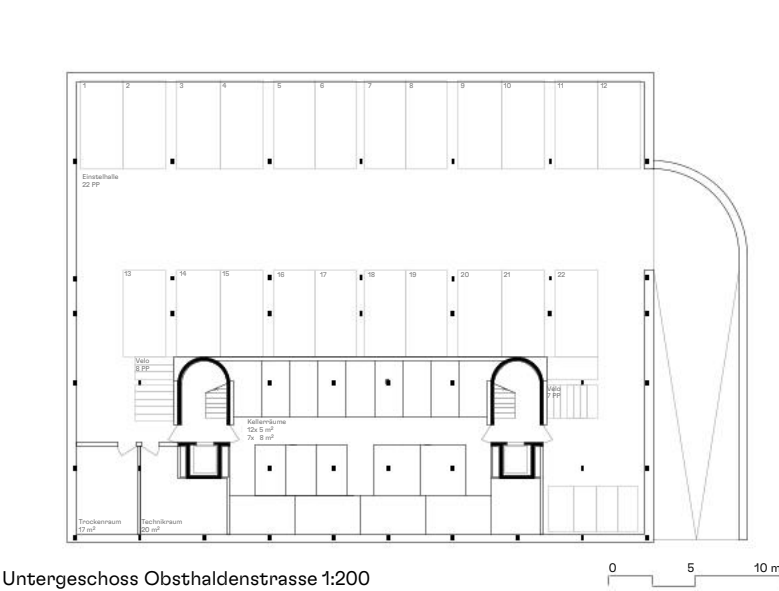
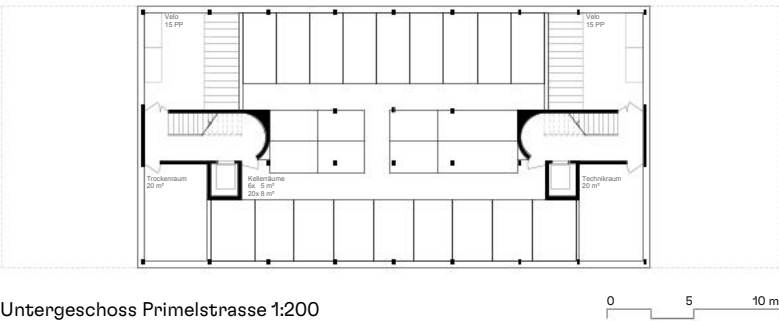
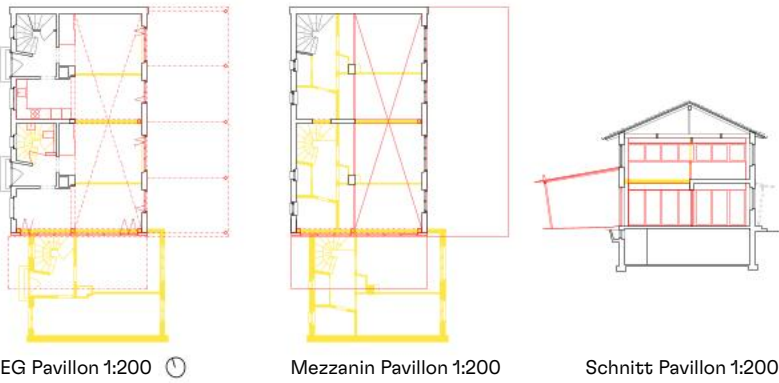


Querschnitt Obsthaldenstrasse + Primelstrasse



Ansicht Primelstrasse

0 5 10 m



Tragwerk und Wirtschaftlichkeit

Die Tragkonstruktion ist als hochflexibler Skelettbau in Holz-Beton-Verbundbauweise konzipiert. Dieser Ansatz ermöglicht eine effiziente, ökologische und wirtschaftliche Lösung. Das Primärtragwerk folgt einem regelmässigen Raster mit reduzierten Spannweiten, das konsequent aus dem architektonischen Entwurf abgeleitet ist. Es gliedert das Gebäude mit einem Achsabstand von $\leq 3,70\text{ m}$. Die Wohnungen sind in drei Zonen unterteilt. Entlang der Obsthaldenstrasse und des Primelwegs ergeben sich Stützenabstände von $4,00\text{ m}$ – $4,90\text{ m}$ – $4,00\text{ m}$, entlang der Primelstrasse von $5,60\text{ m}$ – $3,00\text{ m}$ – $5,60\text{ m}$. Die Primärträger sind den jeweiligen Spannweiten entsprechend als Doppelträger aus Brettschichtholz mit einer Konstruktionshöhe von 36 cm bzw. 40 cm ausgebildet.

Die Position der Holzstützen sorgt für eine ausgewogene Momentenverteilung und somit für eine effiziente Ausgestaltung der Tragstruktur. Zwischen den einzelnen Holzrahmen werden 16 cm starke vorgefertigte Stahlbetonplatten eingefügt. Diese optimierten Betonplatten erfüllen die Anforderungen an Brand- und Schallschutz ohne zusätzliche Massnahmen und dienen gleichzeitig als Speichermasse für das Innenklima.

Die Aussteifung des Gebäudes gegen horizontale Einwirkungen durch Wind und Erdbeben erfolgt über zwei durchgehende Stahlbetonkerne, die im Untergeschoss eingespannt sind. Die Konstruktion ist auf einen hohen Vorfertigungsgrad ausgelegt, was eine effiziente Baubwicklung ermöglicht. Die Bauteile sind so dimensioniert, dass eine spätere Demontage der Tragkonstruktion mit minimalem Aufwand möglich ist.

Haustechnik und Nachhaltigkeit

Klare Struktur, tiefen Bedarf

Die Grundlage für eine vernünftige und robuste Gebäudetechnik bilden die repetitive Bauweise, durchgehende Steigzonen sowie die kompakte und hoch gedämmte Gebäudehülle mit einem reduzierten Fensteranteil von 35% . Nebst dem Wärmebedarf wird durch gezielte Fensteröffnungen, wirksamen Sonnenschutz und Speichermasse dem sommerlichen Wärmeschutz Rechnung getragen. Wasser- und stromsparende Apparate und Armaturen sowie effiziente Beleuchtungen werden eingesetzt.

Das Projekt bietet somit beste Voraussetzungen für einen energieeffektiven, nachhaltigen Betrieb. Es werden mit einfacher und robuster Technisierung die ECO-Anforderungen erfüllt. Die Materialwahl berücksichtigt gesunde und ökologische Materialien. Im UG ist sind die Technikzentralen für die Heizungs-, Kaltwasserverteilung, Warmwasseraufbereitung und Elektroverteilung angeordnet. Die einzelnen Steigzonen werden über Decke UG mit den Medien erschlossen.

Einfache Technik, Low-Tech-Ansatz / Wärme, Luft, Wasser, Strom

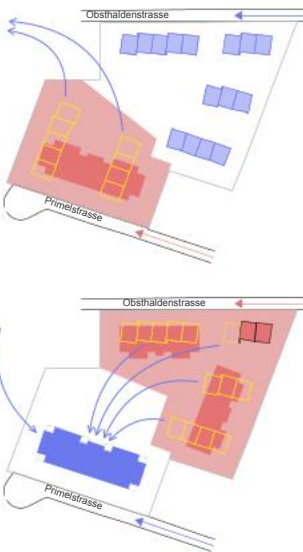
Auf den Dachflächen wird grossflächig Photovoltaik zur Erzeugung von solarem Strom vorgesehen. Durch Nutzung von Erdwärme kann der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser auf Basis 100% erneuerbarer Energie erfolgen. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Gemäss dem Low-Tech-Ansatz ist keine mechanische Lüftung vorgesehen. Die Abluft wird in den Nasszellen abgesogen und strömt durch Aussenluftdurchlässe frei nach. Die Nasszellen und Küchen liegen in den Regelgeschossen übereinander für eine effiziente Leitungsführung. Im Attikageschoss werden Leitungen wo nötig innerhalb der Deckenkonstruktion verzogen und über Dach geführt.

Etappierung

Die Etappierung ermöglicht es, die heutige Bewohnerschaft während eines grossen Teils der Bauzeit auf dem Areal zu halten und die Eingriffe auf ein Minimum zu begrenzen. In einer ersten Etappe werden die beiden Gebäude an der Primelstrasse zurückgebaut und durch einen neuen Baukörper ersetzt. Da dieser Neubau das grösste Wohnungsangebot und die grösste typologische Vielfalt umfasst, kann er die Grundlage für die interne Umsiedlung der bestehenden Bewohnerschaft bilden. Die Erschliessung der Baustelle erfolgt in dieser Phase direkt über die Primelstrasse, ohne das Innere der Siedlung zu beanspruchen.

Nach Fertigstellung des ersten Neubaus können alle heutigen Bewohnerinnen und Bewohner in den neuen Baustein umziehen. Erst danach erfolgen der Rückbau der übrigen Bauten sowie die Umnutzung des Bestandsgebäudes an der Obsthaldenstrasse zum Gemeinschaftsraum.

Auch die zweite Etappe ist so organisiert, dass die Belastung gering bleibt. Die neuen Gebäude an der Obsthaldenstrasse können direkt von der Strasse erschlossen werden. Der zentrale Freiraum wird während der Bauphase so wenig wie möglich belegt. Die gewählte hybride Holz-Beton-Konstruktion mit einem hohen Anteil vorgefertigter Elemente verkürzt zusätzlich die Bauzeit und reduziert Lärm, Transporte und Eingriffe vor Ort.



I Etappe

Rückbau: 9 Whg.
– 4 x 4-Zi.-Whg.
– 5 x 3-Zi.-Whg.

Neubau: 30 Whg.
– 12 x 4-Zi.-Whg.
– 12 x 3-Zi.-Whg.
– 6 x 2-Zi.-Whg.

II Etappe

Rückbau: 15 Whg.
– 8 x 4-Zi.-Whg.
– 7 x 3-Zi.-Whg.

Neubau: 27 Whg.
– 7 x 5-Zi.-Whg.
– 11 x 4-Zi.-Whg.
– 5 x 3-Zi.-Whg.
– 4 x 2-Zi.-Whg.

Fassadenschnitt und Detail, 1:50



Studie Nr. 1

Architektur

ARGE boa architektur GmbH und häni joho birchler architekten gmbh

Landschaftsarchitektur

MOFA urban landscape studio GmbH

Abb. 8
Visualisierung
«Woody Young»



Städtebauliche Setzung

Kurze, einmal versetzte und viergeschossige Gebäudezeilen folgen beim Entwurf «Woody Young» den Parzellengrenzen und bilden eine freie Mitte im Zentrum des Grundstücks. Durch diese Anordnung entsteht ein durchlässiger Hof. Es ist also ein offenes Gefüge, das keine bestimmte Form hat und scheinbar nicht nur der Siedlung, sondern dem ganzen Quartier zugehörig ist. Gleichzeitig ergeben sich viele Nischen im Freiraum, die insbesondere von Kindern gerne genutzt werden können.

Die Projektverfassenden möchten mit dieser Körnung die Grösse der Neubebauung im Massstab brechen. Es wird eine typologische Angleichung an die bestehenden Zeilenbauten im Westen und an die zweigeschossigen Punktbauten im Osten gesucht. Das Beurteilungsgremium ist jedoch der Auffassung, dass durch die Kürzung resp. Skalierung der Volumen ein neuer Haustyp entsteht, der sich in seiner – ähnlich einer Wagenburg – ringförmigen Anordnung als Siedlung eher abweisenden als integrativen Charakter hat.

Identitätsstiftend und in der Lage gut gewählt ist das Gemeinschaftsgebäude am westlichen Rand des Grundstücks. Zwei von fünf Reihenhäuser werden zur Umnutzung in den Gemeinschaftsraum mit weiteren gemeinschaftlichen Nutzungen erhalten. Eigentlich ein schönes Versprechen, welches wohl in dieser Form nicht einlösbar sein wird. Der Einbau eines Liftes, der Rückbau von Brandwänden usw. bedeuten Eingriffe, die aus ökonomischen Gründen schnell in einen Neubau münden.

Freiraum

Die sechs Baukörper fassen die gemeinschaftliche, grüne Hofmitte. Die Besonderheit der topographisch modellierten Gartenlandschaft wird weiterentwickelt und dezent angereichert. Das freiräumliche Stimmungsbild zeigt sich als fließendes Pasticcio. Strukturierendes Element bleibt der heute vorhandene Erschliessungsweg hinauf zur Primelstrasse. Er knüpft an vertraute Reminiszenzen an und bestimmt als Rückgrat den weiterhin «steinersch» fließenden Siedlungsfreiraum. Im neuen Setting ergeben sich allerdings erhebliche Erschliessungsdefizite und Unklarheiten bezüglich der Adressierung der Gebäude: Sie erfolgt teilweise von aussen, teilweise von innen, zum Teil über stark abgekannte Wege.

Auffallend sind die markanten, kreisrunden Balkonplatten an den Gebäudeecken. Sie schaffen grosszügige Raumangebote für die private Aussenraumnutzung (gestapelte Gärten). Auf Bodenniveau werden sie zu heckengefassten Rundlingen. In der Wertung des Beurteilungsgremiums gehen die Meinungen über die forcierte Formensprache der Balkone auseinander: Sie werden als verlockendes Angebot an die Wohnungen ebenso wie als «abstehende Ohren» tituliert.

Die Gesamtwertung der Freiraumgestaltung fällt eher verhalten aus: Sie tradiert bekannte Bilder und Stimmungen und reichert diese durch zusätzliche Elemente an. Sie gibt aber wenig Antworten auf essentielle Fragen der anstehenden Verdichtung mit viel höherer Bewohnerdichte und reagiert allzu zart auf die Vehemenz der wuchtigen Baukörper.

Die Feuerweherschliessung funktioniert in der vorgeschlagenen Form noch nicht.

Architektur

Über knapp, jedoch sehr funktional geschnittene Eingangshallen gelangt man in mit Tageslicht versorgte Treppenhäuser. Diese erschliessen je nach Haustyp zwei oder drei Wohnungen pro Geschoss. Diese Wohnungen sind das eigentliche Highlight dieses Projektvorschlags. Abgesehen von den mittleren Einheiten im Dreispänner-Typ verfügen alle

Wohnungen über drei Expositionen und bieten unterschiedliche, attraktive Ausblicke an. Die Fenster sind dabei so angeordnet, dass trotz der dichten Gebäudestellung mehrheitlich diagonale Ausblicke in die weitere Nachbarschaft angeboten werden. Vom Eingangsbe-
reich gelangt man über die Küche in ein Ess-, anschliessend in ein Wohnzimmer. Sinnvoller-
weise liegt das Wohnzimmer jeweils am Ende der Wohnung, sodass dieses gegebenenfalls
zu einem zusätzlichen Schlafzimmer umgenutzt werden kann. Alle weiteren Zimmer sind la-
teral in die Gebäudeecken platziert. Obwohl die Zimmer mit teilweise rund 10 m² knapp ge-
schnitten sind, sind sie recht gut möblierbar. Daraus resultieren sehr kompakte, gut nutz-
bare und flexible Wohnungen mit potentiell hoher Belegungszahl.

Ein längsgerichteter, dreiachsiger Holzskelettbau erlaubt den Einsatz nichttragender
Wände, womit eine planerische und bauliche Flexibilität gegeben ist. Obwohl der mittlere
Längsträger in allen Geschossen aufgrund der Firstlage aus konstruktiver Sicht folgerichtig
liegt, durchdringt er leider die verschiedenen Räume scheinbar beliebig. Eine bessere Ab-
stimmung zwischen Trag- und Raumstruktur wäre hier wünschenswert.

Die Balkone mit ihrer Dreiviertel-Kreisform wirken grosszügig. Sie sind aufgrund der Geo-
metrie und der Materialwahl jedoch aufwändig zu konstruieren und wenig witterungsbe-
ständig. Ausserdem ist der Tageslichteintrag in die Wohnräume aufgrund der Grösse der
Balkone im Winterhalbjahr eher kritisch.

Im Dachgeschoss befinden sich pro Haus jeweils zwei Wohnungen. Diese weisen eine
ähnliche Grundrisscodierung wie in den Regelgeschossen auf, finden jedoch ihre ganz ei-
genen Qualitäten mit den Galerieböden und dem runden Dacheinschnitt. Diese Dacht-
errassen sind auch wiederum etwas kompliziert in der Konstruktion. Ausserdem fehlt der
Nachweis für den notwendigen Sonnenschutz.

Die mit grossformatigen, recycelten und bunten Glasplatten schuppenartig verkleideten
Fassaden lassen die fünf viergeschossigen Wohnhäuser kleiner erscheinen. Die dabei ein-
gesetzten vier Farben sind von den bestehenden Häusern übernommen und schaffen für
die heutigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein Bild der Vertrautheit. Für
Rezipienten ohne diese Erinnerung erscheint dieses Kleid als neu und eigenständig.

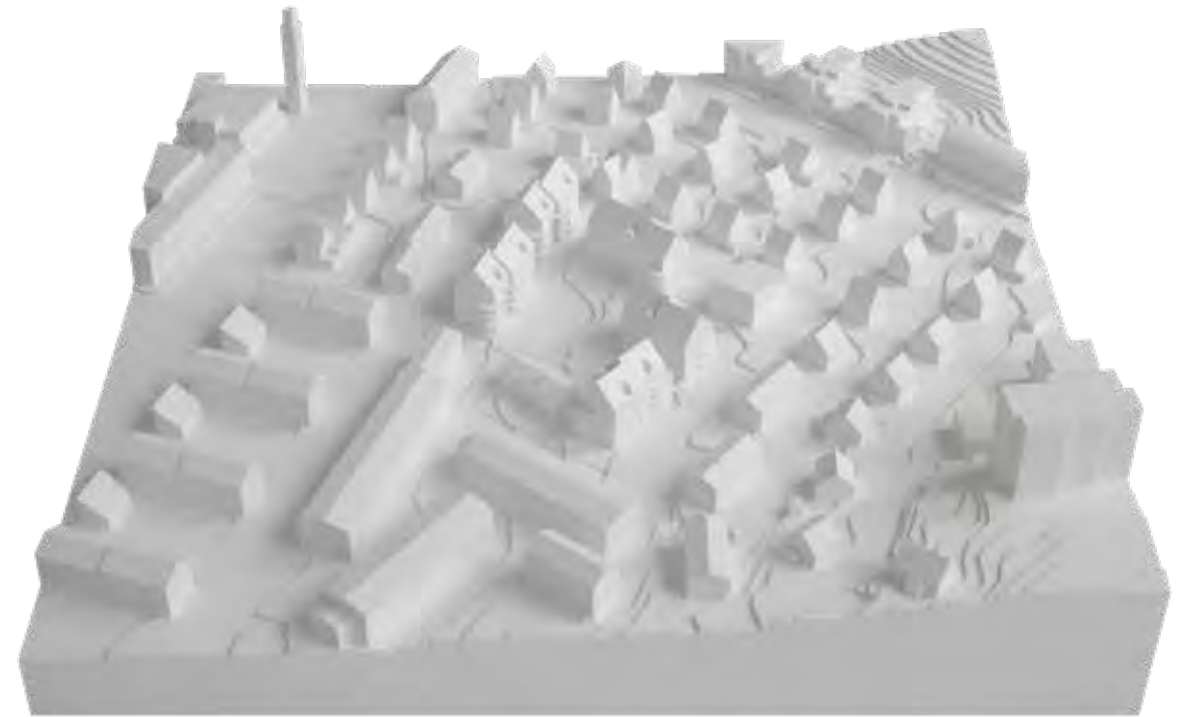
Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit

Der Projektvorschlag bietet 61 Wohnungen und erreicht damit die Zielvorgaben. Bei einer
regulären Belegung wird somit Lebensraum für 157 Personen möglich. Bei einer sogenann-
ten 1:1-Belegung (Anzahl Zimmer gleich Anzahl Bewohnende) können gar 216 Personen in
der Siedlung Jungholz leben. Diese Wohndichte wird durch eine kluge Grundrissdisposition
möglich und ist aus ökologischer und ökonomischer Sicht einer der grössten Hebel.

Die Grünflächenziffer und der Grünflächenanteil ist verhältnismässig hoch, was von der
Wohnungsverteilung über fünf Geschosse herrührt und daher eine kleinere Grundfläche er-
möglicht. Auch der Entscheid für einen Holzbau bringt ökologische Vorteile.

Im Gegensatz dazu haben die Häuser eine grosse Gebäudehüllfläche und viel Unterge-
schossvolumen. Dies wirkt sich insgesamt und im Vergleich zu den anderen Entwürfen ne-
gativ auf die Bilanz von Ökologie und Ökonomie aus.

Die vorgeschlagene Etappierung funktioniert gut. Etwas sonderbar ist die Erstellung der
Tiefgarageneinfahrt in der ersten Etappe, während die Garage erst in der zweiten Etappe
gebaut werden kann.



Gesamtwürdigung

Die punkartigen Zeilenbauten bilden eine offene und zugleich auf sich selbst bezogene
Siedlung mit wenig räumlicher Grosszügigkeit nach aussen. Erklären lässt sich dies durch
die ringförmige Anordnung und den Typ (kleine Mehrfamilienhäuser, jedoch keine Einfa-
milienhäuser und keine bodenbezogene Zeilenbauten) der Häuser. Zudem strahlt die Ar-
chitektur viel Formwille aus. Das Beurteilungsgremium vermisst eine inhärente und somit
selbstverständliche formale Identität.

Hingegen die Grundrisstypologie, welche funktional ist und sich zugleich ausserordent-
lich gut und mit wenig Aufwand an unterschiedliche Lebensentwürfe adaptieren lässt, ist
sehr gelungen. Das Beurteilungsgremium lobt ausserdem die intensive Überarbeitung des
Entwurfs nach der Zwischenbesprechung.

Abb. 9
Modellfoto
«Woody Young»



Situationsplan

1:500 0 5 10 15 20 25

Die grüne Mitte

Die Siedlung Jungholz aus den späten 1940er-Jahren wird wesentlich durch die gemeinschaftliche Grün- und Spielfläche im Zentrum geprägt. Dieses grüne Herz bildet bis heute den identitätsstiftenden Mittelpunkt der Siedlung.

Die angestrebte Verdichtung verzichtet bewusst auf eine maximale Ausnutzung zugunsten des Erhalts und der Stärkung dieses gemeinschaftlichen Freiraums. Ausgehend von dieser Haltung wird die zentrale Grünfläche zum Ausgangspunkt des architektonischen Konzepts.

Zeilenbauten im Grünraum

Die Gebäude fassen den Grünraum entlang der Parzellenränder und definieren ihn, ohne ihn zu begrenzen. Grosszügige Abstände schaffen Durchlässigkeit und ermöglichen fließende Übergänge in die umliegenden Freiräume. Um einen möglichst grossen Anteil an Grünraum zu erhalten, wird die zulässige Höhe und Geschossigkeit – bis ins Dachgeschoss – genutzt, während die Gebäudegrundfläche entsprechend reduziert bleibt.

Typologisch orientieren sich die Gebäude an der für die Gartenstadt charakteristischen schlanken Zeilenstruktur. Ein leichtes Versetzen bricht den Massstab und vermittelt zu der angrenzenden Einfamilienhausssiedlung.

Die gestärkte Mitte

In dieser zurückhaltenden Setzung wird das bestehende grüne Zentrum nicht nur erhalten, sondern weiterentwickelt und gestärkt – trotz einer deutlichen Erhöhung der Wohnfläche. Ein Fragment der bestehenden Bebauung wird in einen öffentlichen Ort transformiert, in den Grünraum eingebettet und nimmt gemeinschaftliche Nutzungen auf. So entsteht ein neuer gemeinschaftlicher Mittelpunkt, der Begegnung ermöglicht und unterschiedliche Lesarten des Freiraums zulässt – Falls gewünscht als verbindendes Element zur angrenzenden Genossenschaft, oder als sanfter Abschluss zur Nachbarschaft.

Flexible Grundrisse für den Wandel des Lebens

Die ruhige architektonische Sprache steht nicht im Widerspruch zu hohen Ansprüchen an Nutzung und Wohnqualität. Vielmehr wird grosser Wert auf Ausblick, gute Besonnung und eine enge Beziehung zum umgebenden Grünraum gelegt. Die kompakten Grundrisse eröffnen dabei vielfältige Nutzungs- und Belegungsmöglichkeiten. Unterschiedliche Wege- und Blickbeziehungen innerhalb der Wohnungen stärken die räumliche Offenheit und setzen sich selbstverständlich in den Aussenraum fort.

Die Grundrisse sind so konzipiert, dass sie flexibel, grosszügig oder effizient genutzt werden können: Ein zusätzliches Zimmer kann bei Bedarf abgetrennt werden, ohne die Qualität eines zusammenhängenden Wohn- und Essbereichs zu beeinträchtigen. Der dreiteilig organisierte Wohn- und Essraum ermöglicht darüber hinaus eine differenzierte Zonierung – etwa für Arbeiten, Gäste oder Hobbys. Optional kann auf einzelne Trennwände verzichtet werden, sodass ein offener Grundriss entsteht, der als grosszügige Wohnhalle gelesen werden kann.

Balkone als vertikale Vorgärten

Gerundete Balkone erweitern den Wohnraum nach aussen und übertragen eine wesentliche Qualität der Gartenwohnung in die Höhe: Mehrere Zimmer erhalten direkten Bezug zum Aussenraum, der sich über mehrere Fassaden hinwegzieht und die Wohnung um die Ecke begleitet. Klettergewächse begrünen die Balkone und lassen einen fließenden, vertikalen Garten entstehen. So entsteht eine selbstverständliche Verbindung der Räume und eine Bewegung um die Wohnung, ähnlich einem Vorgarten.

Der Hof im Dach

Die Dachwohnungen folgen dem Anspruch einer ruhigen, klaren Gebäudeform und reinterpretieren das konventionelle Wohnen im Satteldach. Die übliche Orientierung zu den tiefen Dachrändern wird bewusst umgekehrt: Der Wohnraum richtet sich zur Mitte hin aus. Ein eingeschnittener Hof bringt den Aussenraum ins Dach und wird zum räumlichen Zentrum.

Nachhaltige Konstruktion

Die konstruktive Umsetzung folgt einem klaren und konsequent pragmatischen Prinzip. Auf einem Untergeschoss in Massivbauweise wird ein reiner Holzbau errichtet. Das Tragwerk reduziert sich dabei im Wesentlichen auf die tragende Fassade sowie ein mittleres Auflager für die Decken und die Firstpfette.

Diese Struktur ermöglicht es den Deckenelementen, als Mehrfeldträger zu wirken und dadurch trotz hoher Leistungsfähigkeit schlank dimensioniert zu werden. Gleichzeitig gewährleistet sie eine geradlinige und effiziente vertikale Lastabtragung.

Weiterentwicklung der Gartenlandschaft

Das Freiraumkonzept entwickelt die vorhandenen räumlichen Strukturen und charakterprägenden Elemente der Siedlung zu einer vielschichtigen Gartenlandschaft weiter. Im Zentrum bleibt die topografisch gewachsene Wiesenfigur als Herzstück der Siedlung erhalten. Der eingespielte Verlauf des Hauptwegs folgt der bestehenden Wegspur und führt als sanfte Bewegung durch die offene Allmende. Entlang dieser Raumfigur verdichten sich die wichtigsten Orte des gemeinschaftlichen Lebens: Das integrierte Bestandshaus bildet den sozialen Anker, ergänzt durch eine Abfolge präzise gesetzter Orte als räumliche Sequenzen des genossenschaftlichen Alltags – von Nutzgärten über Spiel- und Aufenthaltskanten bis zum Nachbarschaftsplatz. So bleibt die grosszügige Grünfigur als aneignbarer Freiraum lesbar und gibt der Verdichtung ihre identitätsstiftende räumliche Ordnung.

Erdgeschoss mit Freiraumbezug

Die Erdgeschosswohnungen sind je nach Lage unterschiedlich in diese Gartenlandschaft eingebunden. Einzelne Wohnungen orientieren sich unmittelbar zur gemeinschaftlichen Mitte, andere stärker zu den ruhigeren Randbereichen der Siedlung. Aus den Wohnungen entwickeln sich grosszügige Terrassen und Gartenplätze, die ein selbstverständliches Verweilen im Grün ermöglichen. Am Auftakt werden die wohnungsnahen Aussenräume durch Pflanzkörper visuell gefasst und gegenüber dem Weg sanft gesichert. So verbinden die wohnungsnahen Freiräume Adresse, Rückzug und Aneignung auf natürliche Weise mit dem gemeinschaftlichen Leben.

Vielfältige Aufenthaltsorte

In die offene Gartenlandschaft sind gemeinschaftliche Alltagsorte selbstverständlich eingelagert. Bereiche für gemeinsam draussen, Obst geniessen, Spielen im Quartier oder Ruhen unter Bäumen verdichten die Wiesenfigur zu einer vielfältig nutzbaren Abfolge von Aufenthalts- und Aneignungsorten. Ergänzt wird diese Struktur durch den Gartenpfad und weitere informelle Wegspuren, welche auch die ruhigeren Randbereiche erschliessen und mit der inneren Gartenlandschaft verweben.

Ökologischer Saum

Zur Nachbarschaft formen ökologisch verdichtete Vegetationsräume einen räumlich dichten und zugleich durchlässigen Saum. Hochstaudenfluren, extensive Wiesen, Feuchtbereiche, lockere Gehölzschichten und der erhaltene Baumbestand bewahren den Charakter der offenen Gartenlandschaft und stärken zugleich die Biodiversität. An der Parzellengrenze entstehen dabei immer wieder gezielte Öffnungen, Blickfenster und kleine Momente des Bezugs zur Nachbarschaft, sodass die Siedlung eingebunden bleibt und der Übergang als räumlich abgestufte Beziehung lesbar wird.

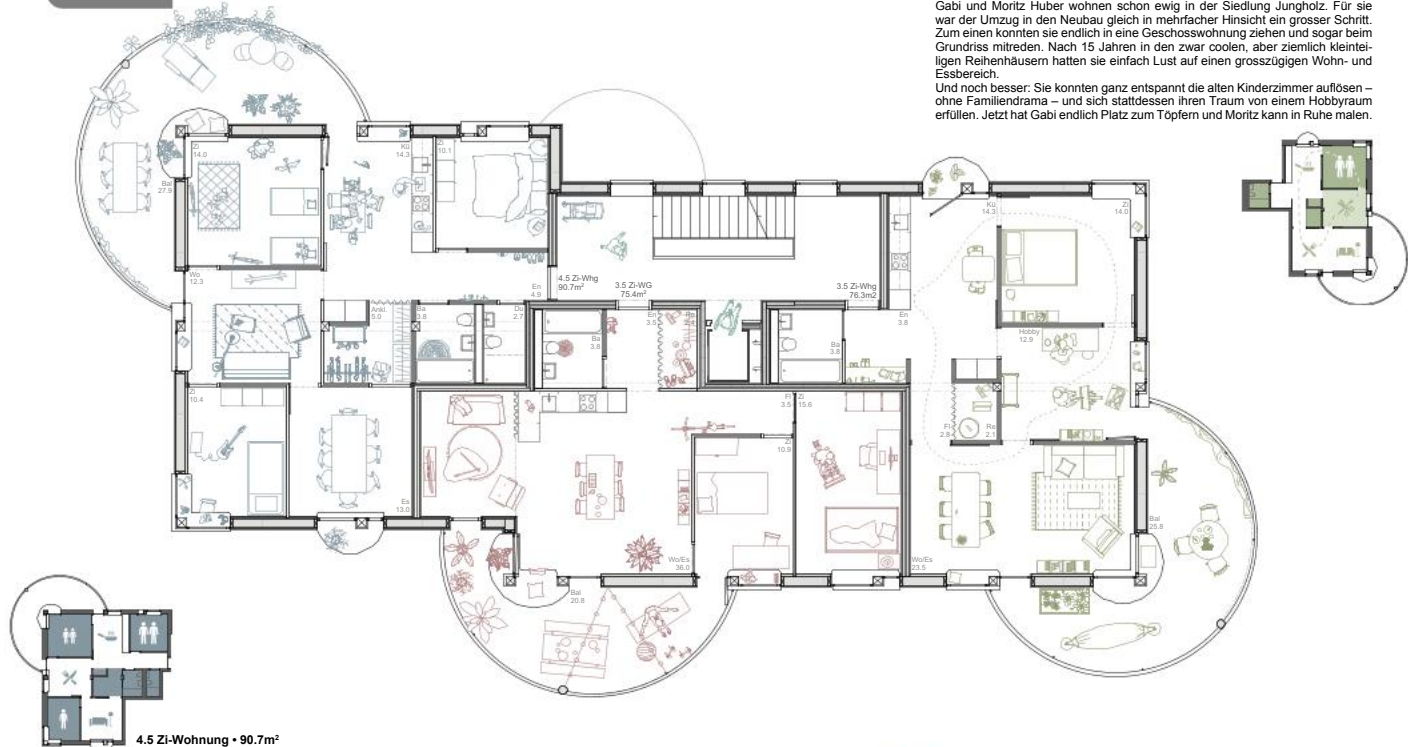
Weiterbauen zwischen Erinnerung und ökologischer Aufwertung

Materialität und Vegetation knüpfen bewusst an den Bestand an. Gartenränder aus Bestandsplatten und klinkergeplasterte Aufenthaltsflächen fassen Wege und Vorbereiche robust und selbstverständlich. Retentionsflächen entlang der Häuser integrieren Regenwasser als sichtbaren Bestandteil des Freiraums und stärken die klimaaktive Funktion der wohnungsnahen Grünräume. So verbinden sich Weiterbauen, Erinnerung und ökologische Aufwertung zu einer ruhigen und selbstverständlichen Umgebungsgestaltung. Die topografisch gewachsene Wiesenfigur, die gemeinschaftlichen Alltagsorte und die vielfältig abgestuften Ränder fügen sich zu einem durchgrünten Ganzen, das den offenen, nachbarschaftlich geprägten Charakter der Siedlung bewahrt und zugleich eine präzise freiräumliche Ordnung für zeitgemässes genossenschaftliches Wohnen schafft.



Visualisierung • atmosphärische Gesamtübersicht

Szenario 2030



3.5 Zi-Wohnung • 76.3m²

Gabi und Moritz Huber wohnen schon ewig in der Siedlung Jungholz. Für sie war der Umzug in den Neubau gleich in mehrfacher Hinsicht ein grosser Schritt. Zum einen konnten sie endlich in eine Geschosswohnung ziehen und sogar beim Grundriss mitreden. Nach 15 Jahren in den zwar coolen, aber ziemlich kleinteiligen Reihenhäusern hatten sie einfach Lust auf einen grosszügigen Wohn- und Essbereich. Und noch besser: Sie konnten ganz entspannt die alten Kinderzimmer auflösen – ohne Familiendrama – und sich stattdessen ihren Traum von einem Hobbyraum erfüllen. Jetzt hat Gabi endlich Platz zum Töpfeln und Moritz kann in Ruhe malen.

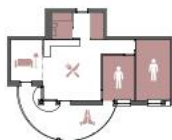
4.5 Zi-Wohnung • 90.7m²

Die Familie Bantz lebt mit ihrer 12-jährigen Tochter Noe und den beiden Nachzügeln Tim und Jan in einer 4.5-Zimmer-Wohnung. Tim und Jan teilen sich ein Zimmer. Der absolute Mittelpunkt der Wohnung ist die Küche – da spielt sich eigentlich das ganze Familienleben ab. Das grosse Esszimmer? Wird kaum genutzt. Eigentlich nur, wenn mal Besuch da ist – und das kommt eher selten vor.

Grundriss Regelgeschoss Haus 3

3.5 Zi-WG • 75.4m²

Serge und Monika studieren am Höggerberg, sie haben diese nah gelegene Wohnung bekommen und sich mega darüber gefreut. Als WG ist es nämlich alles andere als selbstverständlich, in Zürich, eine Wohnung zur Kostenmiete zu kriegen. Beide sind total sportbegeistert, und Monika liebt vor allem den grossen Balkon – perfekt für ihre Yoga-Sessions.



1:100 0 1 2 3 4 5

Szenario 2035



3.5 Zi-Wohnung • 76.3m²

Mit der Zeit brauchten die beiden dann doch getrennte Schlafzimmer. Gabis Schnarchen wurde nämlich langsam zum echten Problem für Moritz, der deswegen oft schlecht gelaunt in den Tag gestartet ist. Da aber klar war, dass das Hobbyzimmer nicht geoptert wird, haben sie bei der Genossenschaft beantragt, den ursprünglich geplanten Grundriss umzusetzen. Seitdem passt wieder alles – und die Harmonie ist zurück.

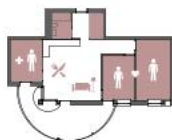
5 Zi-Wohnung • 90.7m²

Irgendwann wollten Tim und Jan dann auch ihr eigenes Zimmer – gleich wie Noe, genau genommen hat sogar ihr Kumpel Max mit dem riesigen Balkon mehr Platz als die beiden. Weil sowieso immer in der Küche gegessen wurde und das Esszimmer praktisch nur an Weinachten genutzt wurde, kam der grosse Tisch kurzerhand in den Keller. Das Esszimmer wurde einfach zu Tims Schlafzimmer umfunktioniert. Die Küche bleibt weiterhin das Herz der Wohnung. Gemeinsam kochen und essen verbindet die Familie total. Vor allem Jan hat richtig Spass daran gefunden und hilft schon fleissig mit.

Grundriss Regelgeschoss Haus 3

4 Zi-WG • 75.4m²

Dann kam ihr Kumpel Jürg in eine schwierige Situation und brauchte dringend eine Bleibe. Also haben Serge und Monika kurzerhand entschieden, dass ihr grosser Wohn- und Essbereich locker Platz für ein zusätzliches Zimmer bietet. Jürg hat sich dann aber meistens in sein Zimmer zurückgezogen. Lustigerweise hat genau das dazu geführt, dass Serge und Monika sich durch gemeinsames „Lästern“ über ihn nähergekommen sind – und inzwischen ziehen sie ihr Sportprogramm gemeinsam durch.



1:100 0 1 2 3 4 5

Ettapierungsstrategie

Die Ettapierung ist so konzipiert, dass möglichst viele der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner in der Siedlung verbleiben können. Dabei ist vorgesehen, für jede aktuell im Primeihof wohnhafte Haushaltsgrösse eine passende Wohnung im Ersatzneubau der ersten Ettappe bereitzustellen.

Private und öffentliche Freiräume

Die Siedlung Jungholz zeichnet sich durch qualitativ hochwertige private und gemeinschaftliche Freiräume aus. Diese bestehenden Qualitäten werden durch den Neubau aufgegriffen und weiterentwickelt. Der Anteil der versiegelten Umgebungsflächen kann dabei sogar um rund 10% reduziert werden.

Zusammenhängende und vernetzte Freiräume

Die räumliche Qualität der bestehenden Siedlung ist anerkannt und unbestritten. Als Zeugnis der Zürcher Baukultur der 1940er- und 1950er-Jahre und als Vertreterin der Gartenstadt gilt es, die vorhandenen freiräumlichen Qualitäten zu erhalten und gezielt zu stärken.

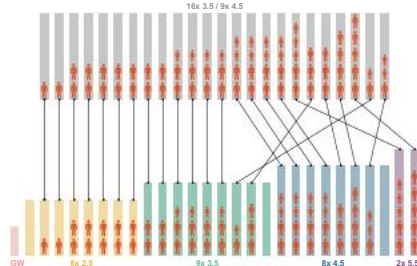
Bisher

Die Typologie der Reihenhäuser ermöglicht es, dass jede Einheit über einen direkten Zugang zu einem grosszügigen privaten Garten verfügt. Dies führt aber dazu, dass über die Hälfte der Umgebungsfläche als privater Freiraum genutzt wird.

Bisher

Die bestehenden Zeilenbauten ermöglichen vielfältige Blickbeziehungen und lassen die durchgrünten Freiräume gebietsübergreifend ineinanderfliessen.

Alle Bewohner finden in der ersten Bauphase Platz



Sozialverträgliche Erneuerung mit kurzer Bauphase

Die Phase vom Rückbau der acht Einheiten an der Obsthaldestrasse bis zur Fertigstellung der 28 neuen Wohnungen wird durch den Einsatz eines seriellen Holzelementbaus möglichst kurzgehalten. In Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften, externen Ersatzwohnungen, natürlichen Abgängen, ausgiebigen Weltreisen oder Alterswohngemeinschaften kann der Erneuerungsprozess so für alle Bewohnenden sozialvertraglich gestaltet werden.

Neu

Die neue Typologie der gestapelten Geschosswohnungen bewirkt, dass sich auch die privaten Aussenräume in der Vertikalen organisieren. Dadurch kann die zentrale gemeinschaftliche Fläche gestärkt werden, während die erweiterten Randbereiche als halbprivate Rückzugsräume genutzt und zugleich als ökologisch wertvolle Lebensräume gestaltet werden. Auf diese Weise entstehen vielfältige Freiräume mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten, die den verschiedenen Bedürfnissen der Bewohnenden gerecht werden.

Neu

Die neuen Zeilenbauten werden so angeordnet, dass die charakteristischen, ineinanderfliessenden Grünräume mit grosszügigen Durchblicken weitgehend erhalten bleiben. Der bestehende Baumbestand bleibt – mit wenigen Ausnahmen – erhalten und wird durch eine Vielzahl an Neupflanzungen ergänzt, sodass die erforderliche Kronenfläche sichergestellt wird.



Zentrale grüne Mitte

Die zentrale Grün- und Spielfläche bildet das lebendige Herz der Siedlung. Sie ist ein Ort der Begegnung, der Bewegung und des Verweilens – ein gemeinschaftlicher identitätsstiftender Raum.

Bisher

Die gemeinschaftliche Mitte ist durch die privaten Gärten gefasst und in ihrer Grösse auf die Volumetrie der Reihenhäuser abgestimmt.



Neu

Die zentrale Freifläche wird als aktiver Aufenthaltsraum weiterentwickelt. Durch die Vergrößerung bietet sie weiterhin gute Besonnung, und wird durch vielfältige Nutzungsangebote zu einem lebendigen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Mitte wird so zum sozialen Fokus der Siedlung und stärkt das alltägliche Leben im Aussenraum.



Gemeinschaft

Die zentrale Grün- und Spielfläche bildet das lebendige Herz der Siedlung. Sie ist ein Treffpunkt der Begegnung, der Bewegung und des Verweilens – ein gemeinschaftlicher identitätsstiftender Ort, dem bislang ein entsprechender Innenraum als Pendant fehlt.

Bisher

Die Siedlung Jungholz verfügt über verschiedene Elemente, die sie zu einer lebendigen Nachbarschaft machen. Die Wohneinheiten sind direkt an die Erschliessung angebunden, und die Eingänge liegen nahe beieinander. Die Eingangsstreppenstufen laden zum kurzen Verweilen ein, während die privaten Gärten eine subtile Möglichkeit für Kontakt und Austausch bieten. Zentral gelegen bietet die Spiel- und Grünfläche Raum für grössere Versammlungen.



Neu

In der Mitte der Siedlung bleiben zwei bestehende Reihenhäuser erhalten und werden zu gemeinschaftlichen Nutzungen umgenutzt. Da die bautechnischen Anforderungen hierfür geringer sind als bei einer Wohnnutzung, ist ihre Weiterverwendung sowohl aus wirtschaftlicher als auch – und insbesondere – aus identitätsstiftender Sicht sinnvoll. Die gemeinschaftlichen Angebote werden bewusst an diesem Ort gebündelt und in einem vertrauten, identitätsprägenden Gebäude verankert. Ergänzt durch ein aktiv bespieltes Aussenraumprogramm entsteht ein lebendiger Treffpunkt, der zum Aufenthalt einlädt. So bildet sich ein neues Zentrum der Siedlung – ein Ort, der das nachbarschaftliche Leben stärkt und ihm zusätzliche Impulse verleiht.



Erschliessung

Wege sind nicht nur Verbindungen, sondern soziale Räume. Wenn Menschen zu Fuss unterwegs sind, bewegen sie sich langsam, nehmen ihre Umgebung bewusst wahr und sind offen für Begegnungen. Umso wichtiger ist es, dass in der Siedlung der Langsamverkehr im Vordergrund steht.

Bisher

Die Haupteerschliessung verbindet die beiden Strassen und verläuft entlang der zentralen Mitte. Daran schliessen untergeordnete Wege an, über die die einzelnen Einheiten der Reihenhäuser erschlossen werden. Die gut gestalteten Fusswege schaffen Nähe und Sichtbarkeit zwischen den Menschen. Nahe beieinanderliegende Eingänge, Sitzmöglichkeiten und halbprivate Übergangszonen bieten zahlreiche Anlässe, kurz stehen zu bleiben, sich zu begegnen und im Alltag zu verweilen.



Neu

Das bestehende Wegnetz wird übernommen, sodass Topografie und Vegetation weitgehend erhalten bleiben und die vorhandenen Qualitäten weitergeführt werden. Autos und Velos werden direkt von der Obsthaldenstrasse in die unterirdische Parkierung geführt, wodurch die Fusswege als soziale Räume gestärkt werden. Der Hauptzugang zu den einzelnen Häusern erfolgt – wie in der ursprünglichen Siedlung – auf der sonnenabgewandten Seite. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass auch die beiden Häuser an der Obsthaldenstrasse im Erdgeschoss direkt an die soziale Mitte angebunden sind.



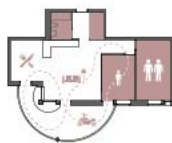
3.5 Zi-Wohnung • 76.3m²

Mittlerweile haben Gabi und Moritz auch Enkel bekommen – und zwar Zwillinge! Die sind oft zu Besuch, worüber sich die beiden riesig freuen. Besonders schön finden sie, dass sie ihre Hobbys an ihre Enkel weitergeben können. Und wenn die Kleinen mal über Nacht bleiben, ist es super praktisch, dass sich das Wohnzimmer abtrennen und zum Gästezimmer umfunktionieren lässt.



3.5 Zi-Wohnung • 75.4m²

Jürg ist inzwischen wieder ausgezogen, die Yogamatten sind im Reduit verstaut und der Hometrainer im Keller abteilt. Dafür belebt jetzt Mia, die dreijährige Tochter von Serge und Monika, die Wohnung. Sie liebt es, mit ihrem Bobbycar ihre eigenen kleinen Strecken zu fahren – über den Balkon, durchs Zimmer und quer durch die Wohnung.



Woody Young

SA Siedlung Jungholz

Farben und Identität: Die neue Fassade als Spiegel der Umgebung

Das Gehirn speichert die gewohnte Umgebung mit der Zeit als neutralen Hintergrund ab, somit reagiert der Mensch auf Veränderungen oder neue Reize mit erhöhter Aufmerksamkeit. Unser Gedächtnis beeinflusst, wie wir Farben zuordnen, besonders bei bekannten Objekten (Farberinnerung).

Die Gestaltung der Fassade unseres Projekts orientiert sich bewusst an den Farben der bestehenden Siedlung. Ziel ist es, den Bewohnern eine vertraute und harmonische Umgebung zu bieten, in der sie sich wiederfinden und mit der sie sich identifizieren können. Die gewählten Farbtöne – Blau, Grün, Gelb und Weiss – greifen die charakteristischen Elemente der Siedlung auf: die blauen Fensterläden, die grünen Wiesenflächen, den weissen Verputz der Häuser und die gelb-weißen Markisen.

Inspiziert von einem Projekt mit pastellfarbenen Perspex-Acrylschindeln und dem daraus entstehenden differenzierten Farb- und Lichtspiel, wurde gezielt nach einer hinterlüfteten Fassadenlösung mit Schindeln aus nachhaltigen Materialien gesucht. Eine mögliche Umsetzung bietet die Firma Magna Glaskeramik in Deutschland: Sie produziert Fassadenplatten aus vollständig recyceltem Glas. Dabei werden Industriabfälle wie Ausschüsse, Fehlproduktionen und Übermengen aus der Flach-, Solar-, Farb- und Flaschenglasproduktion wiederverwendet. Die Glasreste werden kontrolliert zu Scherben gebrochen und ohne Bindemittel oder Druck in einem Sinterungsprozess allein durch Temperatur und Zeit zu neuen Platten verschmolzen. Eine alternative Lösung stellen die Pretty Plastic-Fiesen aus den Niederlanden dar. Sie bestehen zu 100% aus recyceltem PVC, das aus Baurestoffen wie alten Fensterrahmen, Fallrohren oder Dachrinnen gewonnen wird. Dieses Material zeigt exemplarisch, wie sich Abfall in hochwertige und langlebige Verkleidungen für Fassaden und Dächer transformieren lässt.



Siedlung Primelhof als Farberinnerung



Referenz Projekt • Colour Shingle, Krisna Cheung Architects



Fassadenaufbau	
Gipskarton	15mm
Installationslatung/Hanfvlachs	40mm
Weichfaserplatte	20mm
OSB-Platte	15mm
Ständer/Thermo Hanfvlachs	240mm
Weichfaserplatte	20mm
Windpapier	30mm
Lattung	30mm
Magna Glaskeramik Schindeln	10mm
400mm	
Schrägdach 45°	
Falzblech	10mm
Unterkonstruktion	30mm
Hinterlüftung	60mm
Unterdachfolie	60mm
Weichfaserplatte	60mm
Rippen ausgedämmt	240mm
OSB-Platte	15mm
Gipskartonplatte	15mm
430mm	
Geschossdecken	
Anhydrit	60mm
Trittschalldämmung	30mm
Schüttung	70mm
CLT-Decke	160mm
320mm	
Geschossdecken Untergeschoss	
Anhydrit	60mm
Trittschalldämmung	20mm
Wärmedämmung	80mm
Beton	240mm
Wärmedämmung	60mm
460mm	

Szenario 2040

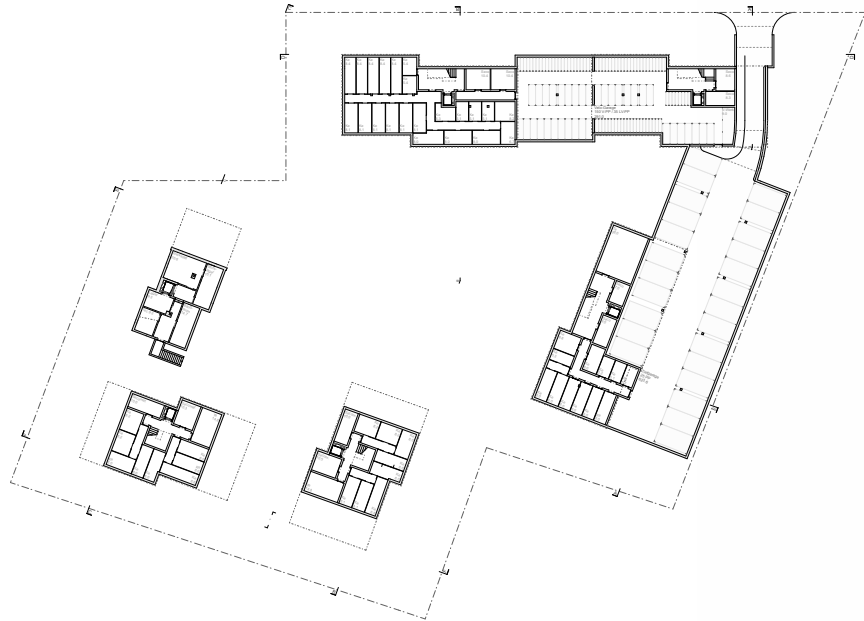


4.5 Zi-Wohnung • 90.7m²

Noe ist inzwischen ausgezogen, und nur noch Tim und Jan wohnen bei den Eltern. Die gemeinsame Zeit in der Küche hat Spuren hinterlassen: Jan macht jetzt eine Lehre als Koch und probiert seine Menüs am liebsten zuhause aus. Deshalb wurde der grosse Tisch wieder aus dem Keller geholt und die Wohnung etwas umgebaut. Jetzt gibt's eine grosse, offene Wohn-, Ess- und vor allem Kochfläche. Jan feiert besonders den zusätzlichen Küchenblock – endlich genug Platz, um richtig loszulegen. Praktisch ist auch, dass auf dem grossen Balkon und den vielen Fensterbänken so viel Platz für den eigenen Anbau von Kräutern und Gemüse ist.

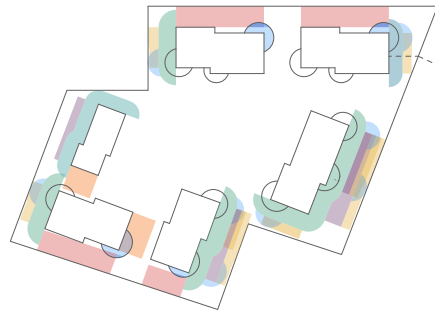


Grundriss Regelgeschoss Haus 3



Grundriss Untergeschoss

1:500 0 2 5 10



Baurechtsschema

Baurecht

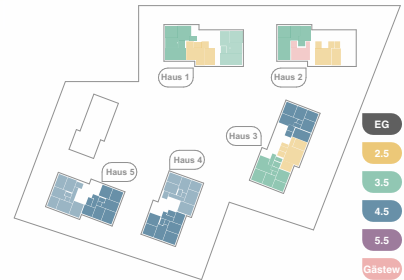
Die Parzelle befindet sich in der Zone W3. Aufgrund ihrer Grösse sind die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung gegeben, wodurch vier Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss realisiert werden können. Die zulässige Gebäudehöhe erhöht sich dadurch auf 12.5 m. Für die Mehrhöhe über 9.5 m ist ein Abstundszuschlag in der Höhe der Überschreitung einzuhalten. Die Balkone sind nicht fassadenbildend und überschreiten die Gebäudehöhe der Regelbebauung nicht. Sie sind daher hinsichtlich Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlag nicht relevant. Zudem sind die Balkone so ausgebildet, dass sie im Strassenabstand nicht abgestützt werden und als vorspringende Gebäudeteile auf einem Drittel ihrer Länge bis zu 2 m in den Strassenabstand hineinragen dürfen. Beim zweigeschossigen Gemeinschaftsgebäude reduziert sich der Grundgrenzabstand um einen Meter, da auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. Unter dem Anspruch eines qualitativ hochwertigen Grünraums erreicht das Projekt eine Ausnützung von 96% (bei maximal zulässigen 120%) und umfasst insgesamt 62 Wohnungen.

- Strassenabstand • 6m
- Grenzabstand • 5m
- Grenzabstand • 4m (BZO Art.15)
- Näherbaurecht • 3.9m/4m
- Mehrlängenzuschlag
- Mehrhöhe
- Balkontürme 3-geschossig (ohne Mehrhöhenzuschlag)
- Auskragung in Strassenabstand ≤ 2m & 1/3
- Gebäudeabstand • 7m

1:1000 0 5 10 20



Grundriss Erdgeschoss



1:200 0 2 4 6 8 10



AA • Längsschnitt Tiefgarage • Querschnitt Haus 2

1:200 0 2 4 6 8 10



BB • Längsschnitt Haus 4 • Querschnitt Haus 1

1:200 0 2 4 6 8 10

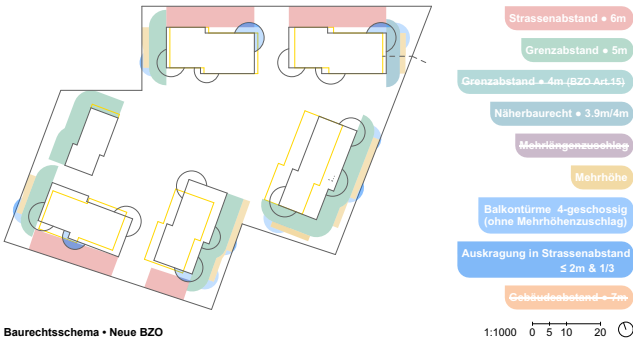


Visualisierung • Balkon

BZO-Revision

Negative Vorwirkung:

Die Artikel mit negativer Vorwirkung der am 18. März eingeführten nBZO sind derzeit noch nicht abschliessend geklärt. Eine provisorische Prüfung zeigt jedoch, dass keine wesentlich einschränkenden Konsequenzen zu erwarten sind. Die verschärften Anforderungen bezüglich Grünflächenziffer und Kronenfläche lassen sich im vorliegenden Konzept sinnvoll und gut umsetzen. Die für die Arealüberbauung geforderten Treibhausgasemissionen gemäss SIA-Klimapfad sind mit der gewählten Konstruktion voraussichtlich gut erreichbar. Auch die Vorschriften des Ergänzungsplans Ortsbild können mit dem vorgesehenen Zeilenbau sowie den ineinanderfliessenden, begrünten Freiräumen eingehalten werden.

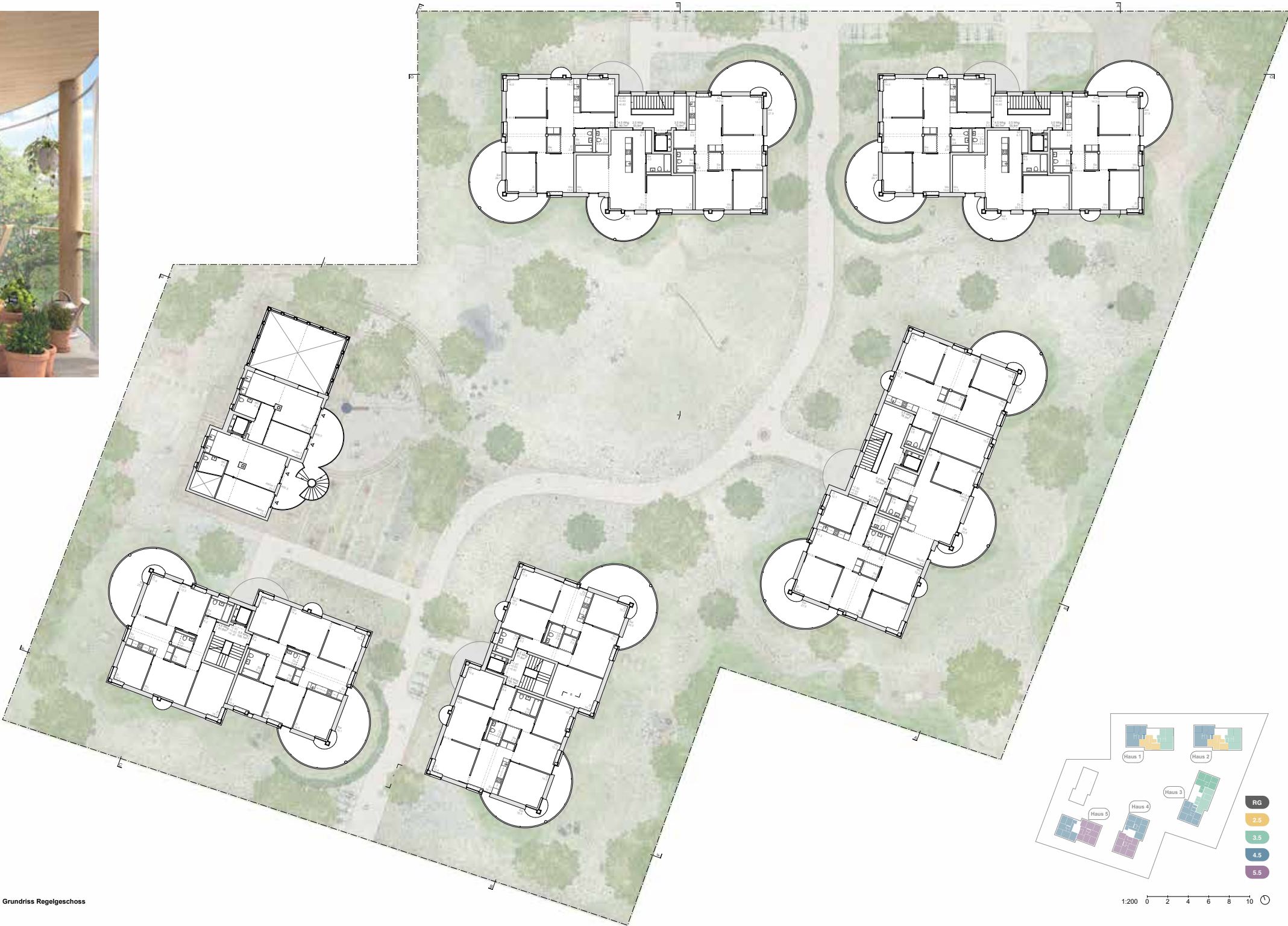


Baurechtsschema • Neue BZO

Neue BZO:

Falls mit der Realisierung bis zur Einführung der neuen BZO zugewartet würde, ergäben sich folgende Anpassungsmöglichkeiten im Projekt. Die Parzelle würde neu der Zone W4b zugewiesen. Die Mehrwertabgabe könnte vergleichsweise gering gehalten werden, da mit der Revision der Wohnbauförderung die Kriterien für preisgünstigen Wohnungsbau voraussichtlich ohne Schwierigkeiten erfüllt werden können. Durch den Arealbonus könnte ein zusätzliches Geschoss realisiert werden. Zudem würden der Wegfall des Mehrlängenzuschlags sowie der reduzierte Mehrlängenzuschlag von nur noch 1.4m ermöglichen, die Gebäude näher an die Parzellengrenzen zu rücken. Dadurch könnten jeweils drei der fünf Gebäude durch einen grösseren Gebäudetyp ersetzt werden. Insgesamt würde dies zu einer Ausnutzungsziffer von rund 125% führen (bei maximal möglichen 145%) und die Erstellung von 85 Wohnungen erlauben.

Grundriss Regelgeschoss



Schnitt CC • Längsschnitt GZ Jungholz • Querschnitt Haus 5



DD • Ansicht Obsthaldenstrasse



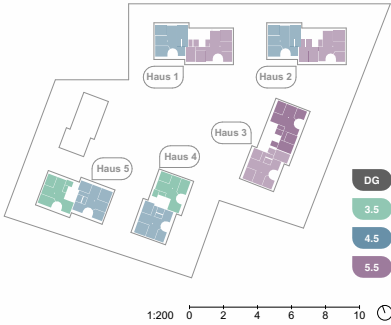
Visualisierung - Dachwohnung

1. ETAPPE						2. ETAPPE					
Haus 1	Haus 2	Ist Stück	Ist %	Haus 3	Haus 4	Haus 5	Ist Stück	Ist %	Soll Stück	Soll %	
2.5	RQ-3 x 1 = 4 EG-1 x 1 = 4	RQ-3 x 1 = 4 EG-1 x 1 = 4	8	31 %	RQ-3 x 1 = 4 EG-1 x 1 = 4	RQ-3 x 1 = 4 EG-1 x 1 = 4	8	31 %	8	31 %	
3.5	RQ-3 x 1 = 5 EG-1 x 1 = 5	RQ-3 x 1 = 5 EG-1 x 1 = 5	9	34 %	RQ-3 x 1 = 5 EG-1 x 1 = 5	RQ-3 x 1 = 5 EG-1 x 1 = 5	9	34 %	9	34 %	
4.5	RQ-3 x 1 = 4 EG-1 x 1 = 4	RQ-3 x 1 = 4 EG-1 x 1 = 4	8	31 %	RQ-3 x 1 = 4 EG-1 x 1 = 4	RQ-3 x 1 = 4 EG-1 x 1 = 4	8	31 %	8	31 %	
5.5	DG-1 x 1 = 1 EG-1 x 1 = 1	DG-1 x 1 = 1 EG-1 x 1 = 1	2	4 %	DG-1 x 1 = 1 EG-1 x 1 = 1	DG-1 x 1 = 1 EG-1 x 1 = 1	2	4 %	2	4 %	
Gästew			27	100 %							
Total 1. Etappe: 28 (inkl. Gästew)						Total 1. und 2. Etappe: 62 (inkl. Gästew)					

Wohnungsspiegel



Grundriss Dachgeschoss



EE - Querschnitt Haus 3 - Querschnitt GZ Jungholz

1:200 0 2 4 6 8 10



FF - Ansicht Primelstrasse

1:200 0 2 4 6 8 10

Studie Nr. 2

Architektur

Baumann Bürgi Architekten AG

Landschaftsarchitektur

Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH

Abb. 10
Visualisierung
«PETIT-DÉJEUNER
DANS LE JARDIN»



Städtebauliche Setzung

Das Quartier an der Obsthalden- und Primelstrasse ist heterogen. Im Westen befinden sich eher grössere Parzellen mit mehrheitlich dreigeschossigen Zeilenbauten. Im Osten hingegen sind die Parzellen klein und mit Einfamilienhäusern bebaut. Insbesondere das kleinparzellige Gebiet wird trotz geplanter Aufzonung recht permanent sein.

Der Entwurf «Petit Déjeuner dans le Jardin» setzt eine Art Gelenkstück am Übergang der beiden unterschiedlichen Gebiete im Quartier. Zwei kürzere und etwas abgerückte, strassenbegleitende Zeilen und ein langes, einmal geknicktes Haus, welches sich in Nord-Süd-Richtung über das Grundstück spannt, integriert sich trotz der Viergeschossigkeit hervorragend.

Es ist ein Prinzip, welches von der Grundstücksmittle heraus entwickelt wird und den Anschluss über die Parzellengrenzen hinaus sucht. Dabei entstehen zwei grosse verschiedenartige Höfe, welche gleichsam den Freiraum der angrenzenden Nachbarschaften mit einbeziehen. Daher ist die städtebauliche Setzung sehr robust und effizient gewählt und fügt sich gut ins Quartier ein.

Freiraum

Das kreuzförmige System von «Langhaus» und «Gartenhäusern» entwickelt aus dem sozialräumlichen Zentrum heraus zwei unterschiedliche Gartenräume: Der *Baumgarten* im Westen hat dschungelartigen Charakter und ist von seiner Atmosphäre her verschlungen, schattig, verspielt. Der *Sonnengarten* im Osten zeigt sich als intensiv nutzbare offene Spielwiese mit randlicher Aktivierung.

Vorgelagert zu den Gebäuden entsteht eine eigenständige, offene und luftige Erschliessungsstruktur mit pergolaartiger Begrünung. Sozialräumlich funktioniert das Projekt hervorragend: Die privaten Aussenräume sind den Wohnungen direkt vorgelagert (entweder als Balkone, Loggien oder Lauben) oder im Erdgeschoss als private Gartenbereiche ausgestaltet.

In mannigfaltiger Hinsicht vereint das Gelenk der Siedlung in der Mitte des Grundstücks verschiedene Qualitäten. Der Erschliessungsweg, welcher sich zwischen Obsthalden- und Primelweg spannt, durchsticht den Längsbau an der Stelle, wo sich die beiden Hofräume berühren. Folgerichtig sind an dieser Stelle gemeinschaftliche Nutzungen angeordnet. Die gemeinschaftliche Mitte des Areals fokussiert somit die Nutzungs- und Begegnungsdichte auf einen zentralen Punkt und verschränkt auf kluge Weise Innen- und Aussennutzungen.

Architektur

Vermutlich vor dem Hintergrund einer effizienten und sozialräumlich wertvollen Erschliessung entschieden sich die Verfassenden für Laubengänge. Dies hat zur Folge, dass für die gesamte Wohnsiedlung nur zwei Lifte notwendig sind. Die hohe Effizienz in der Vertikale ergibt jedoch lange Wege in der Horizontale. Die sozialräumlichen Qualitäten bezüglich der Erschliessung wurden kontrovers diskutiert. Einigkeit herrschte dagegen bei den räumlichen Qualitäten der Laubengänge; die vorgestellten Stahlkonstruktionen erzeugen einen hohen räumlichen Druck und stellen das gelungene Gefüge von schlanken Zeilenbauten in Frage. Zudem ist der Aufwand für dieses Exoskelett sowohl in der Investition als auch im Unterhalt hoch.

Entlang des Erschliessungswegs, dort wo sich die kurzen Zeilen mit dem langen Haus treffen, gelangt man jeweils über die offenen Treppenhäuser oder die beiden Lifte zu den

Wohnungen. Die Wohnungen sind durch ein effizientes Tragsystem in Holz strukturiert. Fast alle Wohnungen folgen demselben, unmittelbaren Prinzip: Über den von der Fassade abgesetzten Laubengang gelangt man in die Wohnküche, welche zum Teil mit einem Wohnbereich erweitert sind. Eine «dienende» Schicht mit kompakten Fluren und Bädern trennt den Wohn- vom Schlafbereich. Dort wo die Wohnzimmer auf die Schlafseite gelegt sind, folgen sinnvollerweise grössere Balkone. Die Räume sind gut proportioniert und in vielen Teilen funktional möblierbar. In den unteren zwei Geschossen der strassenbegleitenden Häuser befinden sich elf Maisonettewohnungen, die begrüsst werden. Das logische und effiziente System der Grundrissorganisation besticht. Umgekehrt betrachtet sieht das Beurteilungsgremium einige Mängel in den Grundrissen, die – der Rigidität geschuldet – nur schwierig zu verbessern wären.

Die Fassadenverkleidung mit einer vertikalen, hell gestrichenen Holzverschalung und den giebelseitigen Lehmziegelwänden ist unaufgeregt und pragmatisch. Mit den allseitig ausladenden und die Fassade schützenden Dächern wird ein Ausdruck erzeugt, der sich gut und selbstverständlich in das heutige Quartier einfügt. Die raumhohen, mit Lisenen flankierten Fenster sind angemessen dimensioniert, erzeugen jedoch eine Vertikalität, welche die bereits viergeschossigen Häuser noch höher erscheinen lässt. Die freistehende, rot gestrichene und bewachsene Stahlkonstruktion der Laubengänge werden in der Visualisierung vermittelten Anmutung voraussichtlich nicht möglich sein. Mindestens die vertikalen Fluchtwege dürfen keine brennbaren Oberflächen aufweisen.

Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit

Die Konstruktion in Holz, Lehmbausteinen sowie Holz-Lehm-Deckenelementen wird gewürdigt. Sie unterstützt die bereits gute Ökobilanz des Entwurfs und bringt sowohl im Winter wie im Sommer ein gutes Innenraumklima. Die Lastabtragung und Medienerschliessung ist einfach und funktional. Die Etappierung ist gut gelöst.

Insgesamt sind es wirtschaftliche und – abgesehen von den Laubengängen – unterhaltsarme Häuser, was durchaus auch im Interesse der Genossenschaft ist.

Gesamtwürdigung

«Petit Déjeuner dans le Jardin» baut auf einer sehr guten städtebaulichen Setzung auf, welche sich insbesondere auf der freiräumlichen Ebene selbstverständlich und mit einer guten Massstäblichkeit angemessen ins Quartier einfügt. Auch die Schmetterlingsform der beiden Höfe mit dem gemeinschaftlichen, gedeckten Platz in der Mitte des Grundstücks wird sehr geschätzt. Die Wohnungen sind funktional und effizient.

Insgesamt ist der architektonische Entwurf solide und nahe an der Praxis entwickelt. Gleichzeitig ist er zurückhaltend und bescheiden. Umso mehr ist die Brückenkonstruktion für die Wohnungszugänge nicht nachvollziehbar. Das Beurteilungsgremium hätte sich durchaus auch eine konventionellere und effizientere Erschliessung vorstellen können.

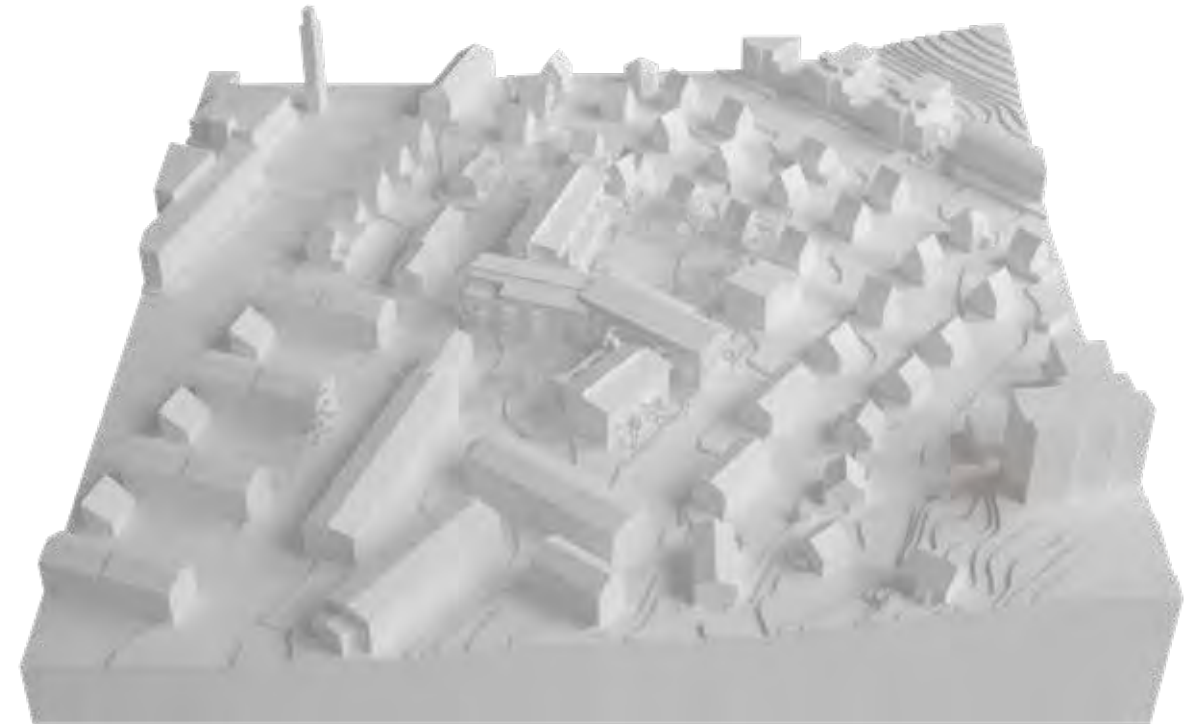
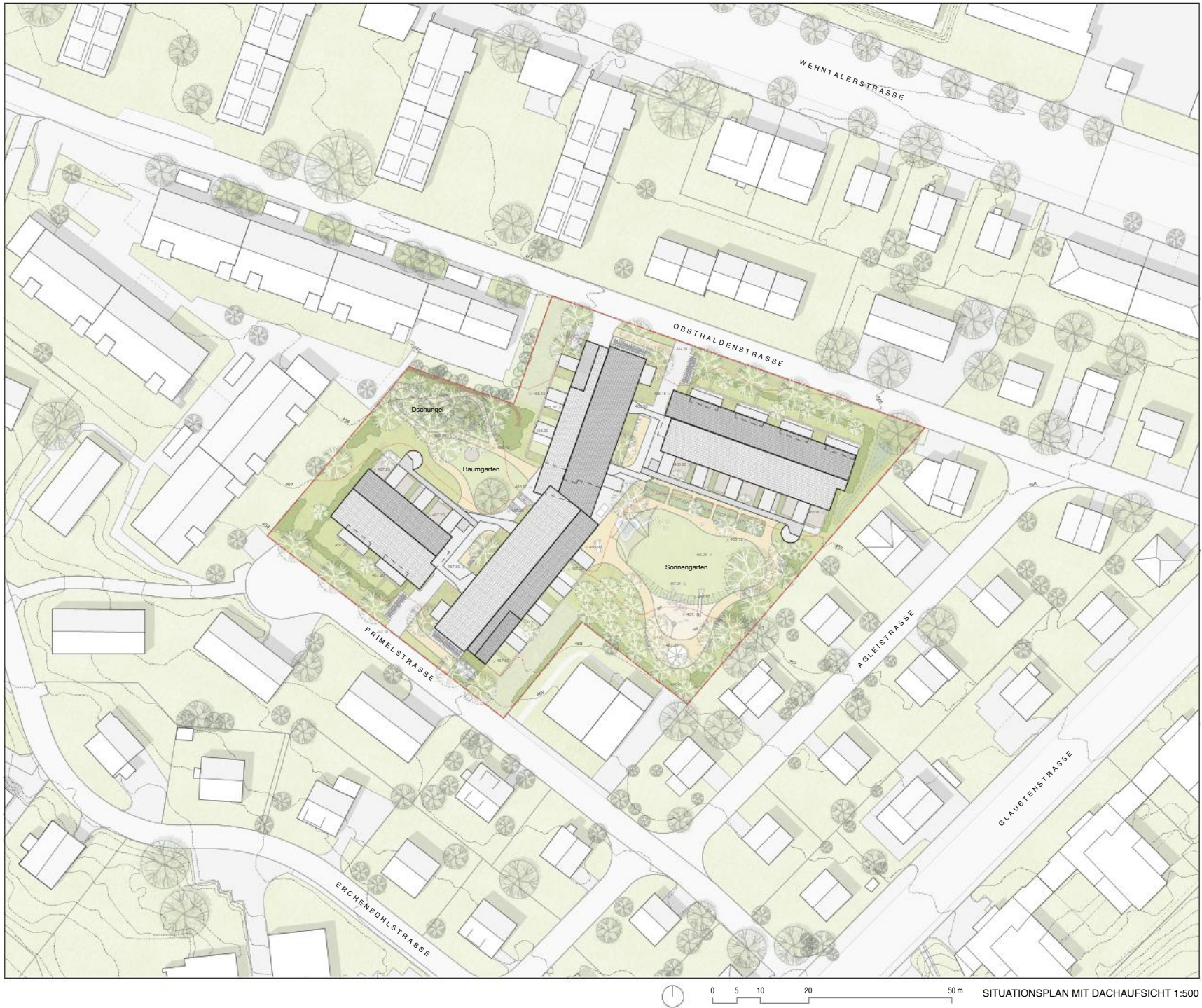


Abb. 11
Modellfoto
«PETIT-DÉJEUNER
DANS LE JARDIN»



Petit dJeuner dans le jardin

Die Siedlung Jungholz liegt in einem stark durchgrüntem Wohnquartier am Nordhang des Kollerbergs in Zürich Affoltern. Das Gebiet ist geprägt durch eine Abfolge von Zeilenbauten und kleinteiligen Wohnformen hauptsächlich aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die charakteristischen zeilenartigen Strukturen und grosszügigen Gartenräume bilden die identitätsstiftende Figur des Quartiers.

Unser Projekt versteht sich als Weiterentwicklung dieser Siedlungsarchitektur. Es stärkt die durchlässigen Freiräume und formuliert ein Wohnumfeld, das Gemeinschaft, Alltag und Natur auf selbstverständliche Weise verbindet.

Ortsbau: Ein Ensemble aus Langhaus und Gartenhäusern

Zentrales Element der neuen Siedlung ist ein Längsgebäude mit Nord-Süd-Ausrichtung, das die Obsthaldenstrasse im Norden mit der Primelstrasse im Süden verbindet. Der Baukörper folgt mittels sanften Niveauversätzen dem Terrain und führt so die bestehenden Zeilenstrukturen des Quartiers weiter.

Beidseitig wird das Langhaus durch quer orientierte Gartenhäuser begleitet. Diese entlang der Strassen liegenden Baukörper sind leicht zurückversetzt und erzeugen einen respektvollen Übergang zwischen Siedlung und Quartiersraum. Offene Erschliessungsbrücken verbinden Gartenhäuser und Langhaus zu einem räumlich lesbaren Ensemble. Zwischen den beiden Haustypologien liegt jeweils ein klar adressierter Haupteingang, der durch eine offene Treppenanlage markiert wird.

Ein partiell zweigeschossiger, durchlässiger Gebäudedurchgang in der Mitte des Langhauses verknüpft die beiden Haupteingänge und erlaubt eine offene Nord-Süd-Durchwegung der Parzelle.

Erschliessung und Gemeinschaft

Der Erschliessungsweg im Inneren des Ensembles ist zugleich sozialer Raum. Entlang dieser Achse sind im Erdgeschoss gemeinschaftliche Nutzungen angeordnet: der zentrale, überhöhte Gemeinschaftsraum, die Velowerkstatt, der Flexraum. Diese räumliche Konzentration schafft Synergien, stärkt die Nachbarschaftsbildung und ermöglicht zusammen

mit der angrenzenden, offenen Treppenerschliessung eine eindeutige Identifikation der Bewohnenden mit ihrer Siedlung.

Ergänzende gemeinschaftliche Angebote wie Gästezimmer, Zusatzzimmer oder Gemeinschaftsbad sind in den Obergeschossen angeordnet und direkt über die beiden Haupttreppen effizient erreichbar.

Die Laubengänge sind dabei nicht nur Erschliessung, sondern Übergangszonen zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft. Als offene, leichte Strukturen ermöglichen sie Blickbezüge in die Grünräume, bieten Aufenthaltsqualität und werden unterstützt durch Begrünung Teil des gemeinsamen Gartenraums.

Gemeinschaftsraum

Der Gemeinschaftsraum bildet das Herz des Projekts. Er bildet durch seine Lage und die mehrseitige Ausrichtung am gedeckten Durchgang das Scharnier zwischen den beiden Hofräumen und ist das Zentrum der Siedlung. Der teilweise überhöhte Durchgang erweitert den Raum zusätzlich um einen gedeckten Aussenbereich, der sich für Feste, Anlässe und spontane Nutzungen eignet. Ein langer Tisch unter dem gedeckten Aussenraum wird zum alltäglichen Treffpunkt ein Ort, an dem Nachbarschaft gelebt wird.



Gartensiedlung

Die neuen Wohnhäuser der Siedlung Jungholz behalten die topographische Ausrichtung der vorhandenen Bebauungsstrukturen zwischen Glaubten- und Wehntalerstrasse bei und transformieren sie mit der neuen Geschossigkeit in eine moderate Verdichtung. Die Setzung der hangparallelen und senkrecht zum Hang ausgerichteten Baukörper lässt dabei differenzierte Freiraumtypologien entstehen, welche die gartenstädtischen und genossenschaftlichen Qualitäten des Siedlungskontextes fortführen und weiterentwickeln.

Der Verbindungsweg zwischen Obsthalden- und Primelstrasse erschliesst als Hauptachse fussläufig alle Wohnungen bzw. deren Feinerschliessung sowie die gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräume. An den Anknüpfungspunkten zu den Quartierstrassen ist der Weg als Auftakt angemessen grosszügig ausgebildet und bietet seitlich gedeckte und ungedeckte Velostellplätze für Bewohner und Besucher. Er führt von Norden und Süden her ins Zentrum der Siedlung mit

ihren beiden gemeinschaftlichen Gartenfreiräumen. Sowohl diese Gartenfreiräume als auch die Erschliessungsgasse sind mittig durch das Langhaus miteinander verbunden, das sich hier zum hallenartigen Begegnungsort öffnet.

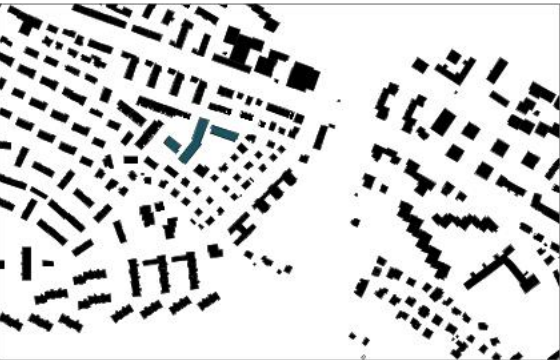
Sind die gebäudenahen Freiräume als Vorgartenzonen oder Gartensitzplätze den jeweiligen EG-Wohnungen zugeordnet und an deren Anordnung ausgerichtet, so sind die beiden Siedlungsgartenbereiche ungesungene Aneignungs- und Erlebnisbereiche für alle Bewohner von jung bis alt. Der grosse offene Sonnenhof tritt die Nachfolge der heute vorhandenen Gemeinschaftswiese an, ist Spielwiese und Möglichkeitenraum. Ein Rundweg führt zum Ergehen ein mit Spielplatz und Pavillon, welche in einem Obsthain eingebettet sind. Blüte im Frühjahr und Ernte im Herbst bieten sich als Anlass, zusammen zu feiern an. Um den Gemeinschaftsraum laden gedeckte und ungedeckte Treffpunkte zum Abhocken ein. Der Badebrunnen ermöglicht sogar ein kühles Sitzbad im Hochsommer und den Kindern ein freudiges Planschen. Am gegenüberliegenden Ende der Spielwiese wird ein grosser Parkbaum für die kommenden Generationen gepflanzt. Pflanzgrün für die interessierten Bewohner der oberen Geschosse bilden die Fassung und den Filter zu den Vorbereichen des Gartenhauses.

Durch die witterungsgeschützte Halle erreicht man den Baumgarten im Nordosten, der von einer dichten Baumpflanzung bestimmt ist und durch Unterholz zu einem Dschungel wird, durch den ein schmaler Pfad führt. Ein Eldorado für die Kids, das mit dem Baumhaus einen Rückzugsort bietet, aber auch zum Hüttenbau einlädt eine Mischung aus Robinson und Biotop. Der Wegverlauf ermöglicht einerseits die Anbindung an den Freiraum der benachbarten Wohnüberbauung als auch die rollstuhlgängige bewindung der ansteigenden Topografie.

Die Vorbereiche der Erdgeschosswohnungen sind beim Langhaus und bei den Gartenhäusern differenziert ausgestaltet. Das Langhaus wird entlang des Erschliessungswegs von einer artenreichen und naturnahen Staudenpflanzung begleitet, in welche Zugänge und die Sitzplätze der EG-Wohnungen eingeschnitten sind. Auf der wegabgewandten Seite ergänzen Gartenterassen mit individuellen Gestaltungs- und Bepflanzungsmöglichkeiten den privaten Aussensitzplatz. Mit einem Trockenmüerchen ist die Gartenterasse leicht vom trockenwiesenbestimmten Trasse der Feuerwehrrzufahrt abgesetzt, welches sich über das Jahr in ein Blütenmeer verwandelt.

Die Gartenhäuser erhalten im Erdgeschoss der Maisonette-Wohnungen zu den Gemeinschaftsgärten hin einen in die berante Raumkonstruktion des Laubengangs eingebunden Eingangsspatio als Empfangsraum und Sitzplatz. Zu den Quartierstrassen fasst eine kompakte freiwachsende Hecke die privaten Gärten, die sich ähnlich den Gartenterassen der Langhäuser in fassadennahe Sitzplätze und eine abgesetzte tieferliegende Wiesenfläche gliedert.

Die Quartierstrassen werden von einem grosszügigen, breiten Wiesenband und einer Baumreihe begleitet. Zusammen mit den begrünten Besucherstellplätzen wird so der vegetationsbestimmte gartenstädtische Strassenraumcharakter fortgeführt.



SCHWARZPLAN 1:5000

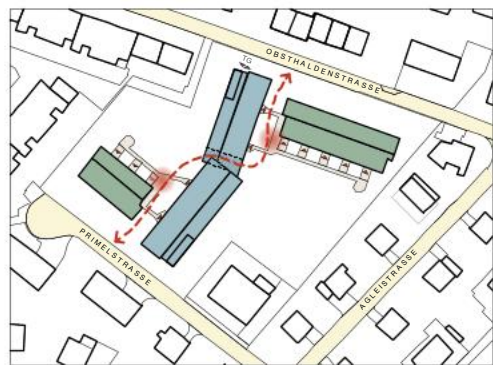


VERNETZTE NACHBARSCHAFT DURCHGRÜNTE FREIRÄUME



QUERSCHNITT GARTENHAUS OBSTHALDENSTRASSE 1:200





DURCHWEGUNG / ADRESSIERUNG



VERSCHIEDENE EG-NUTZUNGEN



ERSCHLISSUNG /
WOHNUNGSZUGÄNGE OBERGESCHOSSE /
PRIVATE AUSSENROUME

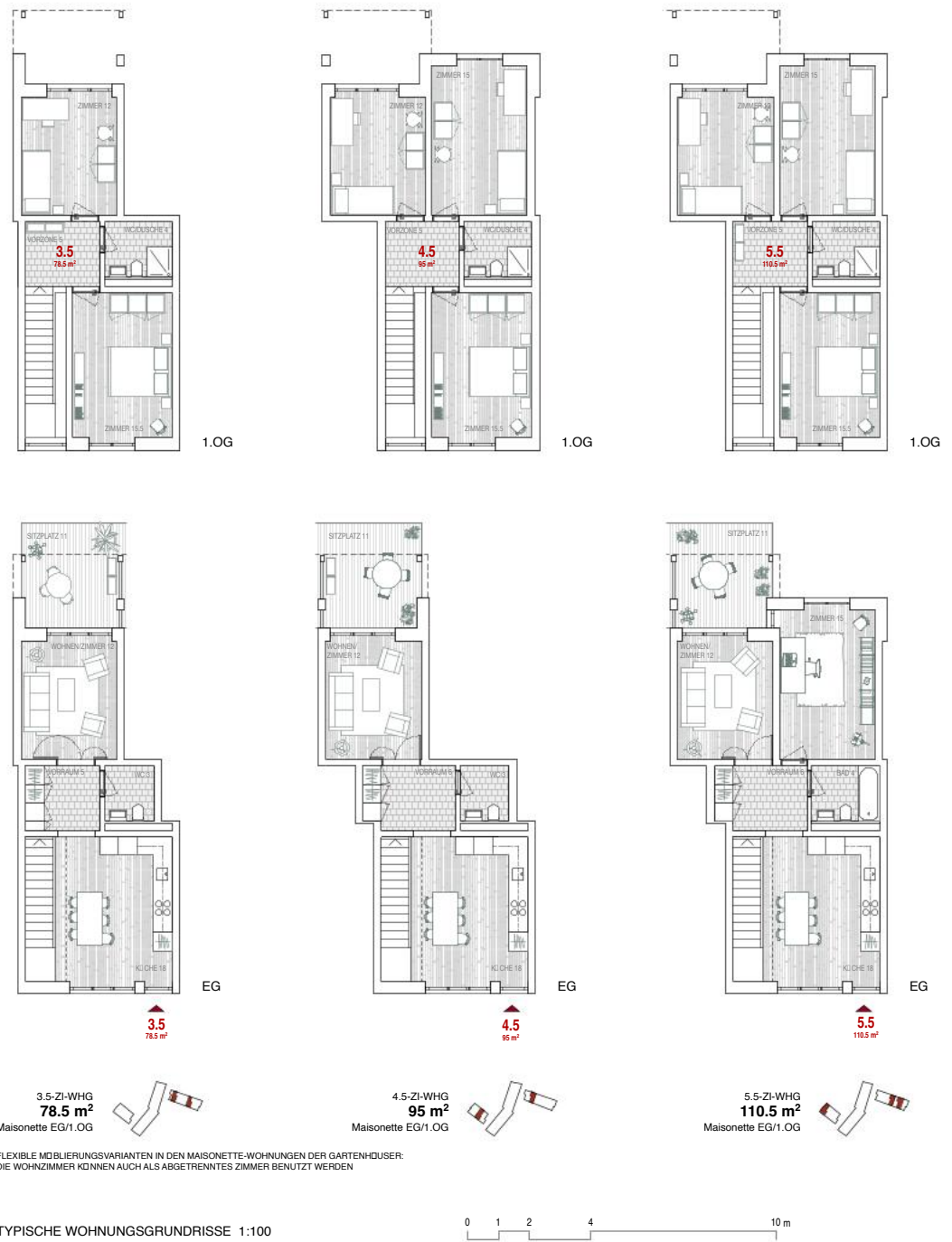


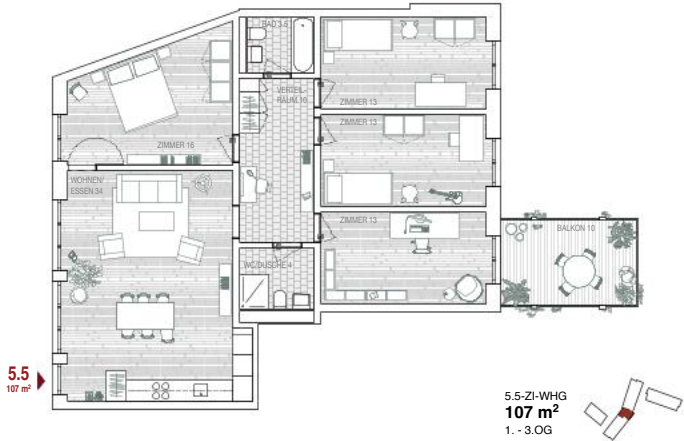
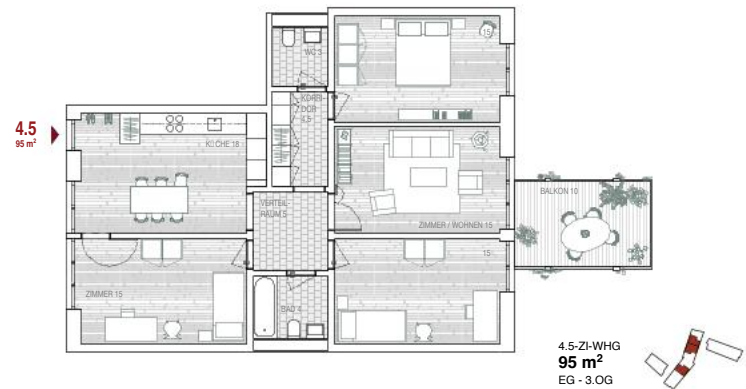
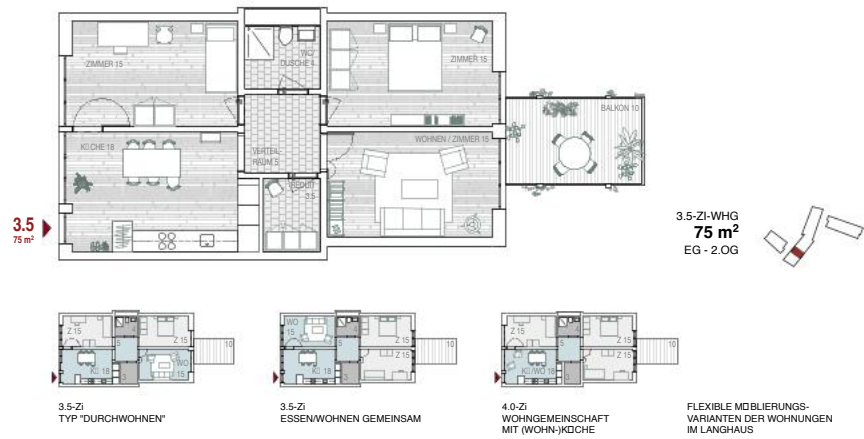
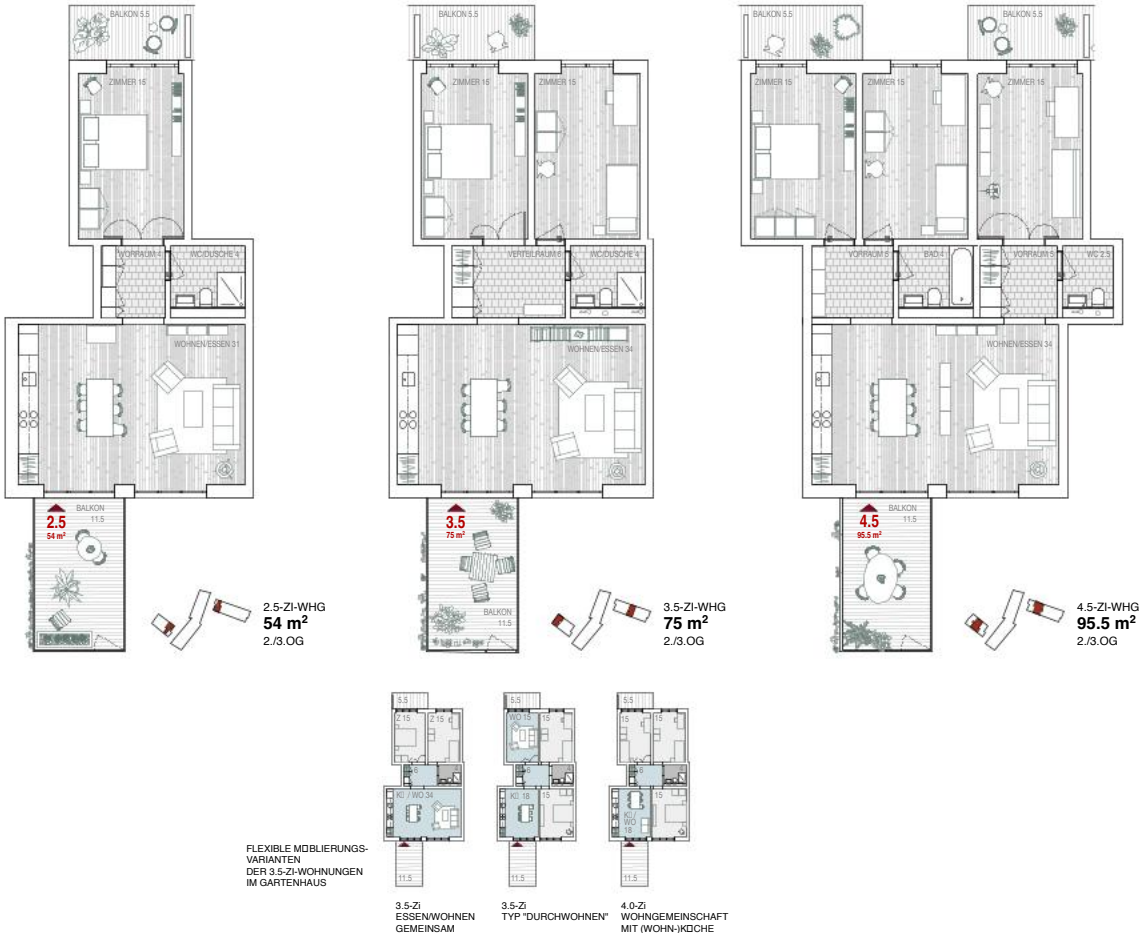
ANSICHT OBSTHALDENSTRASSE 1:200

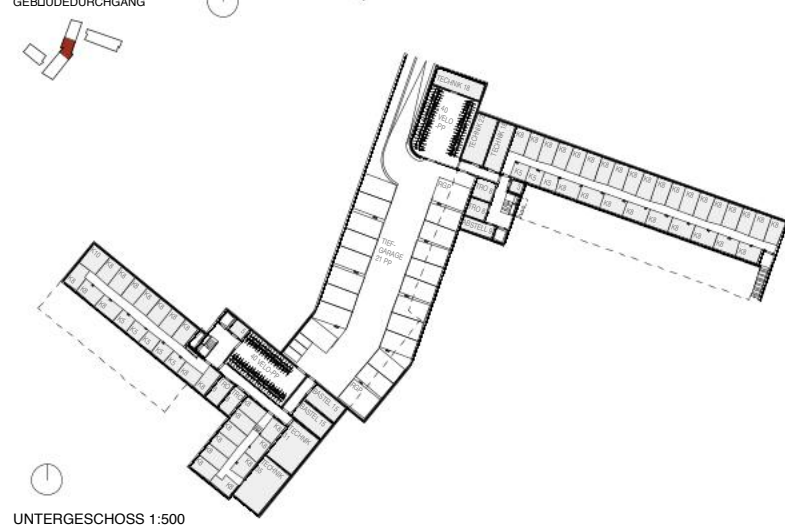
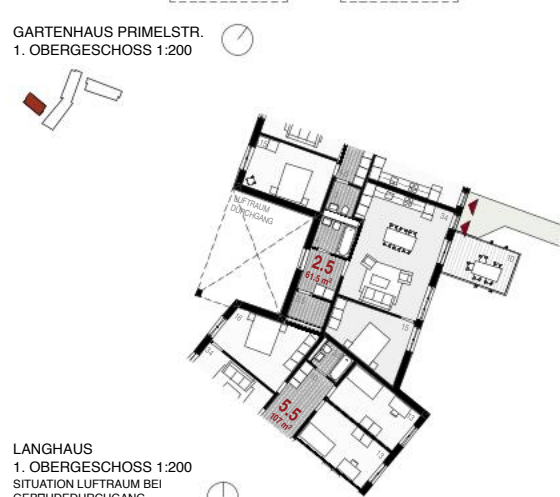
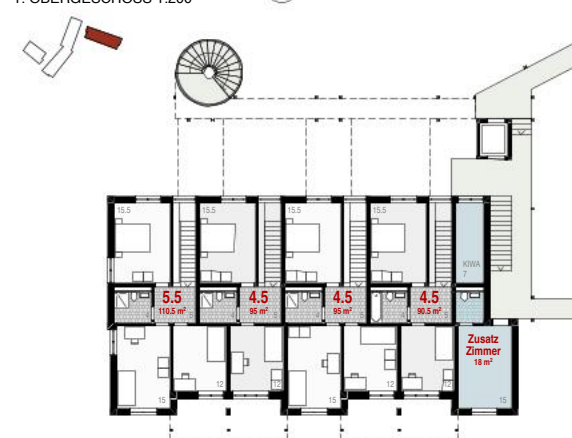
STUDIENAUFTRAG SIEDLUNG JUNGHOLZ

BAUMANN BÜ RGI ARCHITEKTEN / HEINRICH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

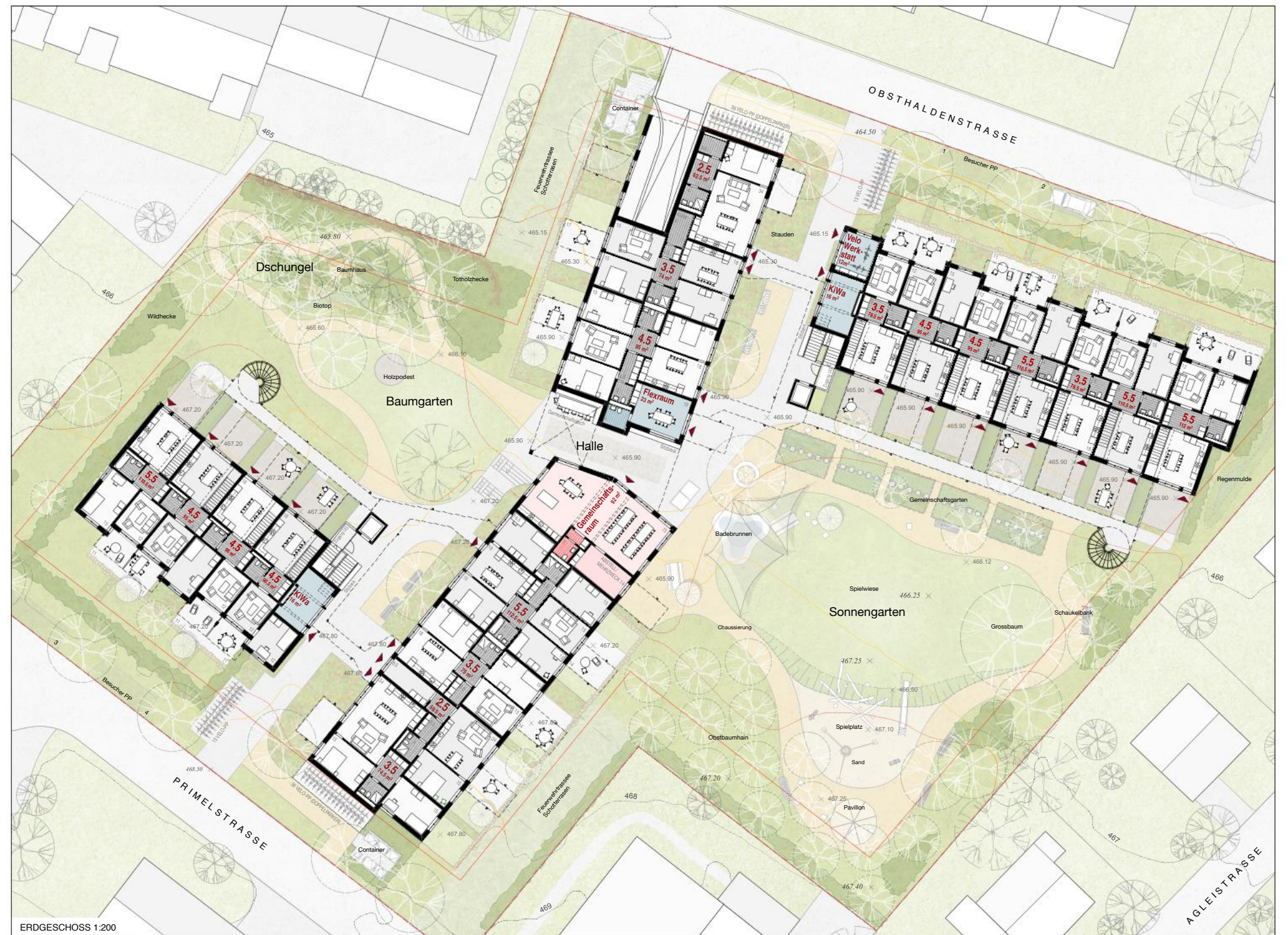
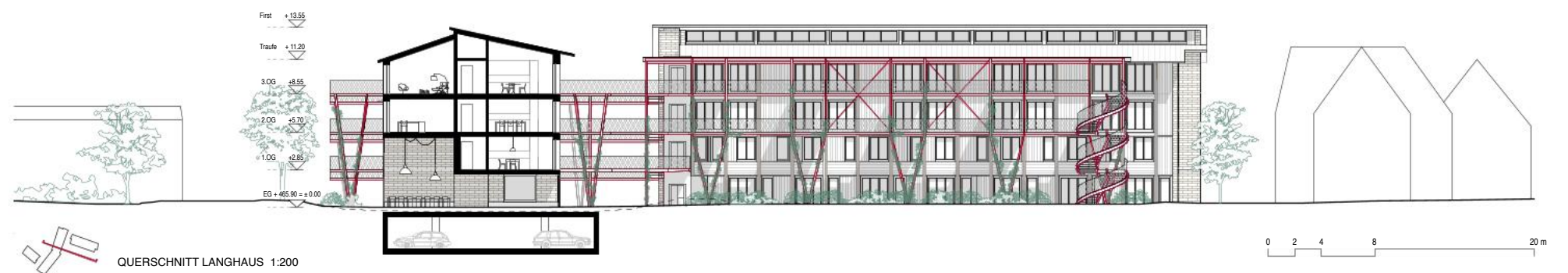
PETIT-DUJEUNER DANS LE JARDIN





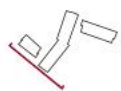


STUDIENAUFTRAG SIEDLUNG JUNGHOLZ

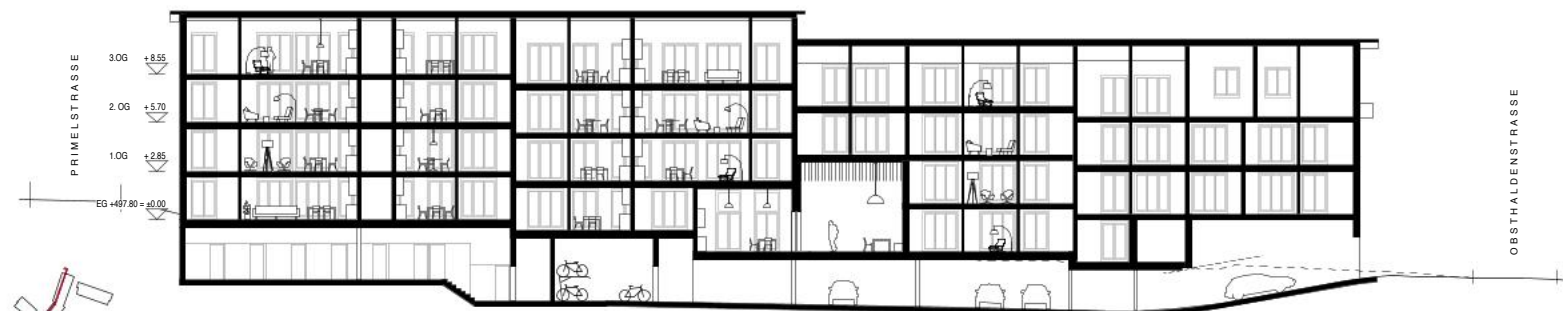


BAUMANN BÜ RGI ARCHITEKTEN / HEINRICH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

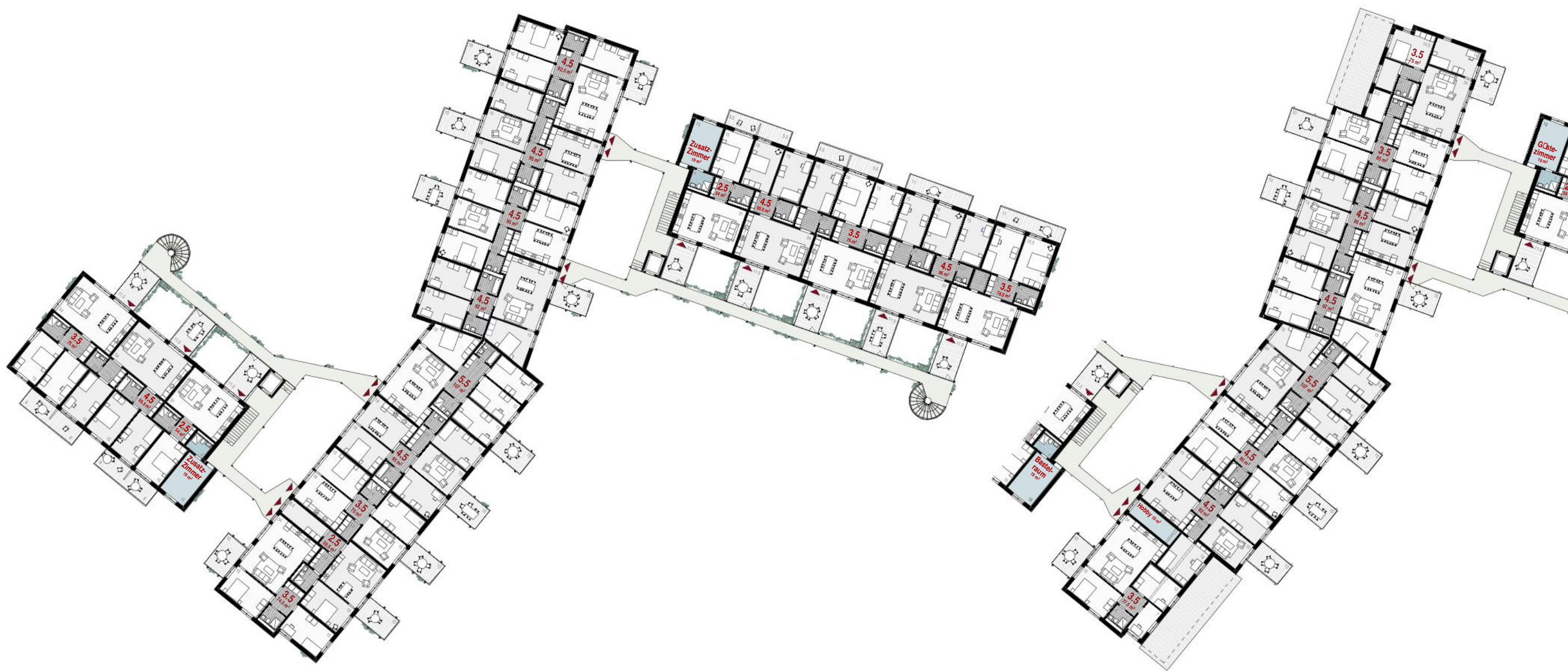
PETIT-DU JEUNER DANS LE JARDIN



ANSICHT PRIMELSTRASSE 1:200



LONGSSCHNITT LANGHAUS 1:200

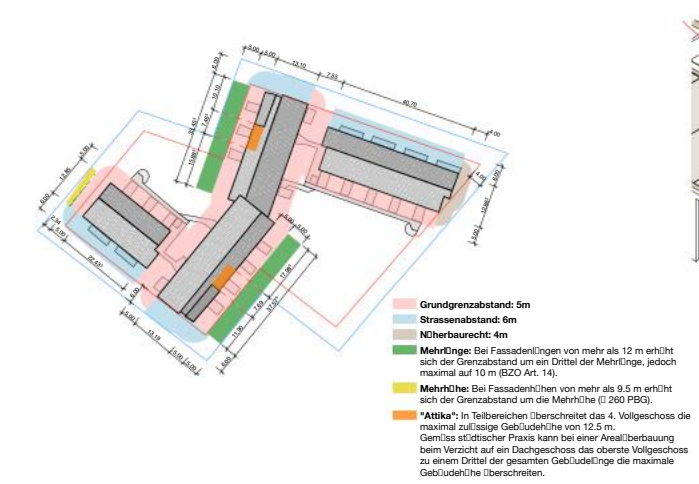


2. OBERGESCHOSS (LANGHAUS)
2. + 3. OBERGESCHOSS (GARTENHAUSER) 1:200



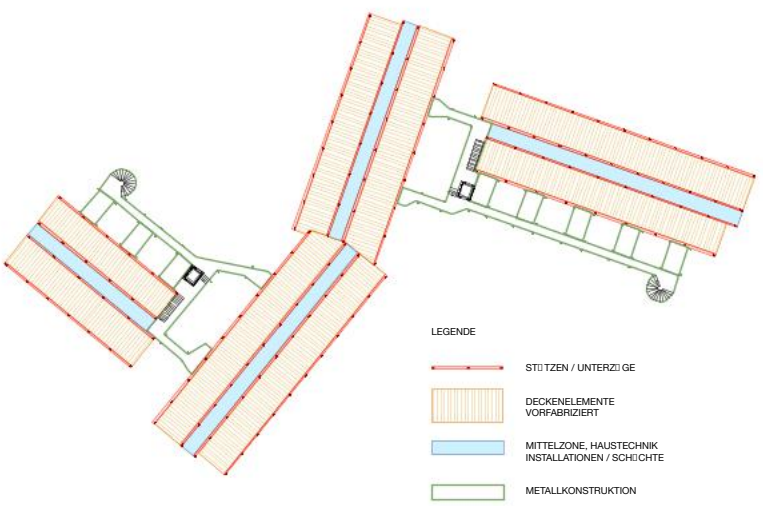
3. OBERGESCHOSS 1:200 (LANGHAUS)





BAURECHT

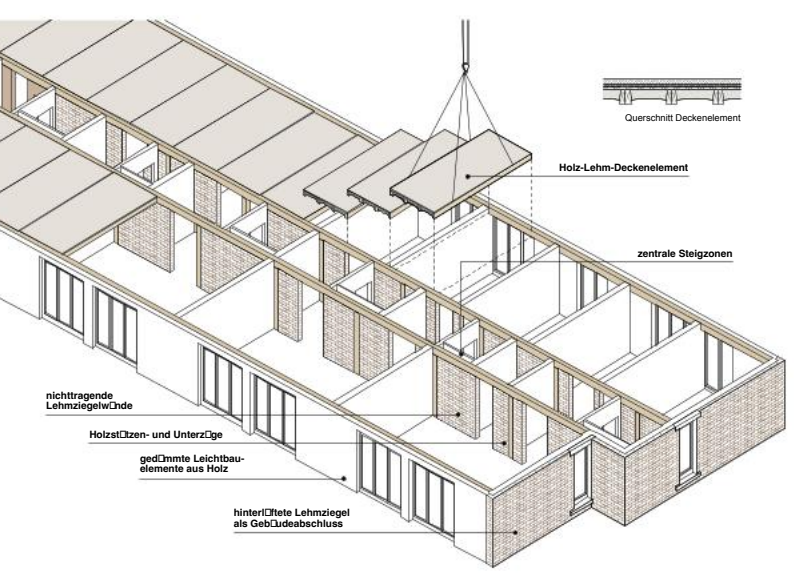
BZO-Revision: Grundsätzlich neu in Zone Wtb  > zusätzliches Geschoss sowie mehr Ausnutzung mit Arealüberbauung möglich, Mehrngenregelung fällt weg, Zu überprüfende Option für das Projekt: Erhöhung des Langhauses um ein Vollgeschoss sowie Wegfall der vorhandenen Dachschritte.



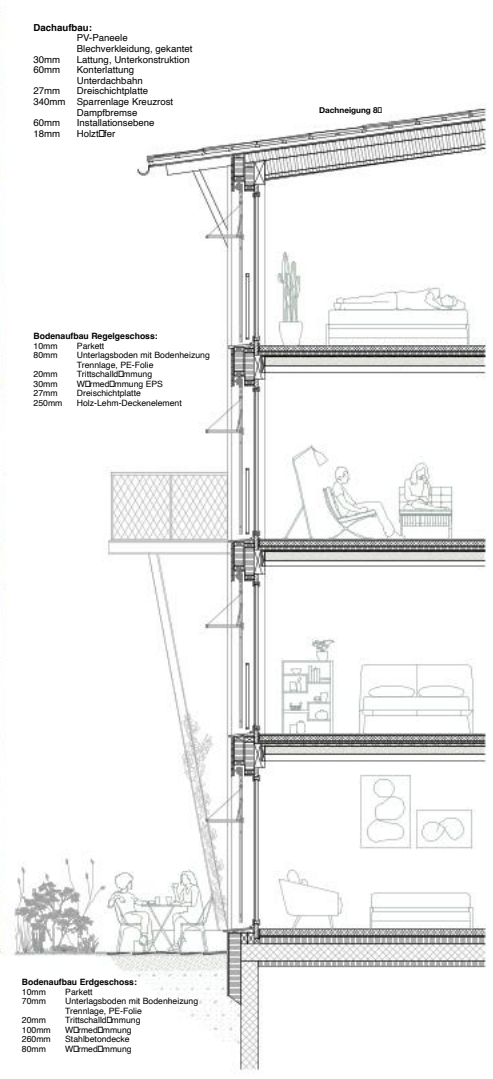
KONZEPT TRAGWERK & STEIGZONEN 1:500



ETAPPIERUNG



FASSADENANSICHT- UND SCHNITT GARTENHÄUSER 1:50



Wohnungen  ein klares System mit hoher Flexibilität
Die Wohnungen basieren auf einem einfachen, robusten Prinzip: einem 15 m² grossen Zimmermodul mit klarer Geometrie. Daraus entsteht ein durchlngiges Regelwerk, das sowohl Tragstruktur als auch Fassade prägt.
Die kompakte Organisation minimiert Erschliessungsflächen. Die Küche fungiert als Ankunftsraum, ein zentraler Verteiler in der Mittelzone erschliesst die Zimmer und Bder effizient. Die Räume sind nutzungsneutral dimensioniert und erlauben unterschiedliche Wohnformen über die Zeit.
Das Wohnzimmer kann in vielen Wohnungen bei Bedarf als zusätzliches Zimmer abgetrennt werden und unterstützt so die Anforderungen an flexible Wohnungsgrössen.
So entstehen wirtschaftliche, flächeneffiziente Wohnungen, die durch die grossen Zimmer dennoch grosszügig und vielseitig nutzbar sind.

Wohnen im Langhaus
Die Wohnungen des Langhauses profitieren von einer Ost-West-Ausrichtung. Zwischen den beiden flexibel nutzbaren Zimmerschichten liegt die kompakte Mittelzone mit Nassräumen, Steigzonen und Reduts. Die klare Struktur ermöglicht vielfältige Grundrissvarianten, gute Belichtungsverhltnisse und ein hohes Mass an Nutzungsneutralitt.

Wohnen in den Gartenhäusern
Die Gartenhäuser interpretieren die Reihenhaustypologie zeitgemäss, mit Maisonettewohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, die über direkte Gartenzugnge verfügen. Die kompakten Drei- bis Fnfzimmerwohnungen verbinden die Qualitäten des Geschosswohnungsbaus mit jenen eines Einfamilienhauses.
In den oberen Geschossen (2./3. OG) befinden sich Geschosswohnungen, die über einen Laubengang mit vorgelagertem Balkon erschlossen sind. Ein zweiter Balkon bietet einen zusätzlichen strassenseitigen Aussenbezug und Mehrwert für die Wohnungen im 2. Obergeschoss. Durch die geneigten, versetzten Dächer mit Oberlichtband erhalten die nördlich orientierten Räume im obersten Geschoss (3.OG) zusätzlich Südlicht und profitieren vom räumlichen Mehrwert der überhohen Räume.

Untergeschoss
Unter dem Langhaus befindet sich die kompakt organisierte Tiefgarage mit 21 Parkplätzen, erschlossen von der Obsthaldenstrasse. Zwei grosszügige Velorume mit insgesamt 80 Fahrradabstellpltzen sind direkt an den Enden angebunden. Ergänzend liegen KellerRäume, TrockenRäume, Technikflächen sowie zwei BastelRume im Untergeschoss.

Konstruktion und Nachhaltigkeit
Die Gebäude sind als einfache, kompakte Holzbauten konzipiert. Regelmässige Spannweiten und eine klare Tragstruktur aus Holzstützen, Unterzügen und vorfabrizierten Deckenelementen ermöglichen einen hohen Grad an Vorfabrikation und eine kosteneffiziente Bauweise.
Die Fassaden aus hell lasiertem Holz fügen sich selbstverständlich in den Kontext des Quartiers ein. Stirnseitige Abschlüsse in Lehmziegel verleihen den Gebäuden Masse und Robustheit.
Neben den gedämmten Holzelementen der Gebäudehülle kommen in der Mittelzone Lehmziegelwnde als nichttragende Bauteile zum Einsatz. Der Lehm reguliert Feuchtigkeit, verbessert das Raumklima und ergänzt die leichte Holzbauweise um Masse und akustischen Komfort. Zusammen mit den vorfabrizierten Holz-Lehm-Deckenelementen und der konsequenten Trennung der Baustoffe ermöglicht diese Konstruktionsweise ein zirkuläres Bauen und Minimierung von CO₂- und Energieemissionen bei gleichzeitiger Förderung des gesunden Raumklimas.



Die filigranen Erschliessungs- und Balkonstrukturen aus Stahl werden durch Begrünung zu einem integralen Bestandteil des Freiraums und verbinden Architektur und Landschaft.

Haustechnik
Die Haustechnik folgt einem Low-Tech-Ansatz: Alle Steigzonen der Nasszellen, Bder liegen zentral in der Mittelzone und sind ohne Versttze übereinander angeordnet, was eine einfache Medienthrung zulässt. Das Lüftungssystem mit zentraler Frischluftzufuhr und Verteilung über Verbundlfterturen kommt ohne Einlagen in Decken aus und bietet trotz Einfachheit einen hohen Wohnkomfort für die Bewohner.

Brandschutz
Bei den offenen Haupttreppenhusern sind die angrenzenden Fassaden an den Stirnseiten der Gebäude nichtbrennbar ausgebildet, wodurch sichere vertikale Fluchtwege gewährleistet werden. In den Gartenhäusern verfügen die Laubengänge dank ergänzenden Wendeltreppen über zwei unabhängige Fluchttrichtungen. Dadurch entstehen keine erhöhten brandschutztechnischen Anforderungen an die Fassaden- und Tragkonstruktion der Laubengänge. Dies ermöglicht eine leichte, offene Ausbildung sowie deren Begrünung als integraler Bestandteil des Freiraumkonzepts. Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist gewährleistet. Die notwendigen Stellflächen für das Langhaus sind über befestigte Schotterrasenflchen erreichbar. Die Wohnungen der viergeschossigen Gartenhäuser werden direkt von den angrenzenden Strassen erreicht.



Studie Nr. 3

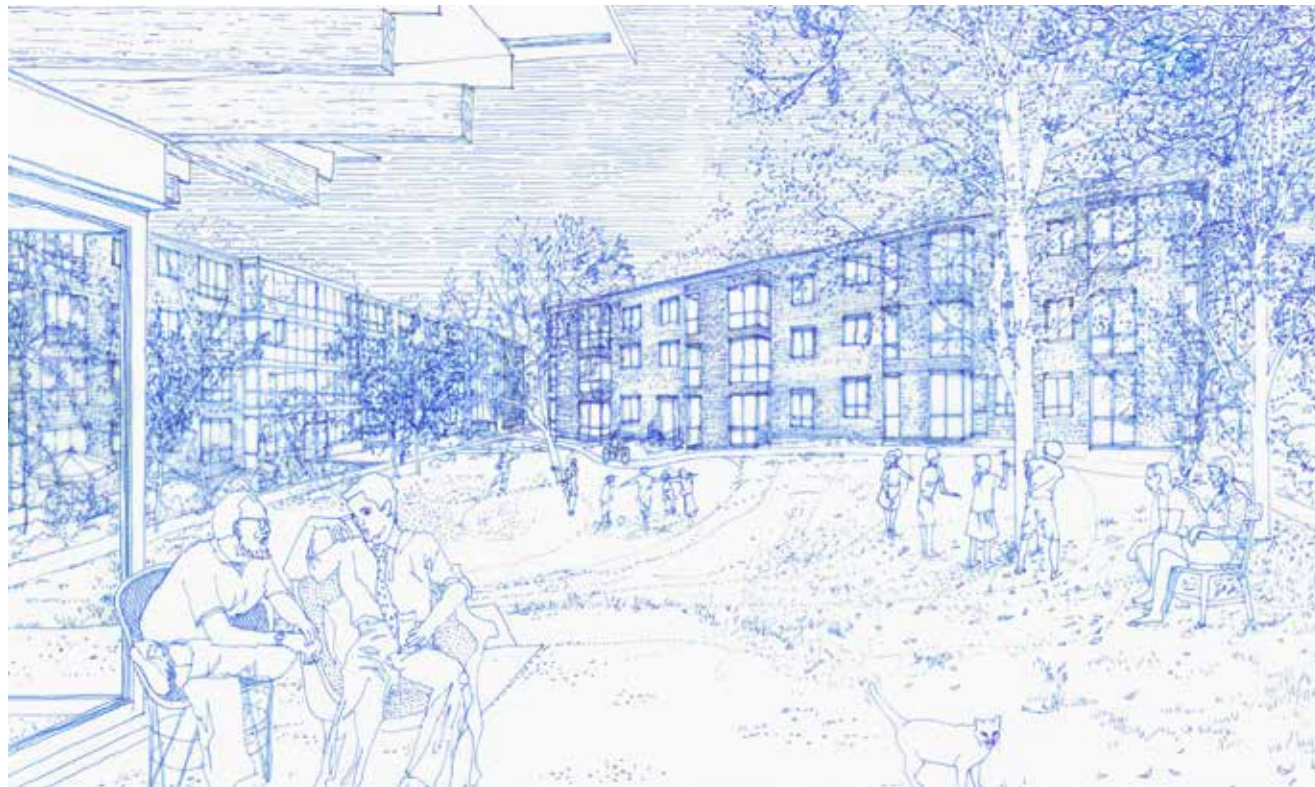
Architektur

Atelier Scheidegger Keller

Landschaftsarchitektur

Ganz Landschaftsarchitekt*innen GmbH

Abb. 12
Visualisierung
«PIERROT»



Städtebauliche Setzung

Das Projekt bildet drei zeilenartige Gebäude aus, die die Ränder der Siedlung betonen und gemeinsam einen Hof generieren.

Die Baukörper knüpfen städtebaulich in Massstäblichkeit und Länge an die Zeilen der BG Südost an. Wie bei der BG Südost werden an den beiden Längszeilen niedrigere Gebäudedefortsätze vorgesehen als Bezug zur Kleinteiligkeit des umliegenden Kontextes. Um den Übergang zur Arbeitersiedlung sanfter zu gestalten, wurde zudem die quer zum Hang stehende Zeile von vier auf drei Geschosse reduziert. Diese Massnahmen erfüllen ihren Zweck.

Die Anordnung schafft einen grosszügigen und zusammenhängenden Hofraum, der als übergreifender Aussenraum mit der BG Südost verknüpft ist und eine klare räumliche Struktur vermittelt. Dies ist ein städtebaulich wertvoller Ansatz.

Allerdings weist die Konstellation auch kleinere Schwächen auf. Die Zeilen bleiben trotz der abgestuften Höhe recht lang und nähern sich an den Schnittstellen deutlich an. Dies führt zu einem gefassten Hofraum, der sich etwas starr und abgeschlossen anfühlt im Vergleich zur lockereren, heterogenen Bebauung der Umgebung. Auch die grosszügigen Vorgärten zu den Strassenräumen und angrenzenden Quartieren gleichen diesen Mangel nicht gänzlich aus.

Freiraum

Die drei schlanken Baukörper verleihen der gemeinschaftlichen Mitte so viel Raum wie möglich. Die prägende Wiesenböschung mit fließender Topographie bleibt konstituierendes und identitätsbildendes Element im Jungholz. Auf der Westseite wird ein eingeschossiger Gemeinschaftsraum mit kollektiven Aktivitäten in den Hof eingelagert (Werkplatz, Abenteuerspiel, Treffpunkt). Mit dem Rundweg wird der Hofraum peripher gefasst und nicht wie bei anderen Projektvorschlägen quer durchschnitten. Die privaten Gartennischen sind an die Gebäude angelagert und gut aneigenbar.

Zum Primelweg hin werden die privaten Gartennischen mit gemeinschaftlichen Rundplätzen zu einer Spielstrasse verschmolzen. Das Beurteilungsgremium würdigt die attraktive sozialräumliche Zonierung mit vielfältigen Schwellenmomenten und Orten des Zusammentreffens.

Der unaufgeregte Duktus der Freiräume integriert sich auf selbstverständliche Weise ins Quartier und schafft so kontextuelle Mehrwerte.

Insgesamt erzeugt die offene Situation aber Ängste, dass die Freiräume zum Tummelplatz für das ganze Quartier werden könnten und sich eine «soziale Überfrachtung» ergeben könnte. Diese Kritik gilt für den Bereich um den Gemeinschaftsraum genauso wie für den die Hinwendung zum Primelweg.

Architektur

Die Zeilen sind in sich durch erkerartige Vorsprünge gegliedert, welche sich mit dem Aussenraum verzahnen. Diese geben den langen Gebäuden eine optische Auflockerung und rhythmische Struktur. Diese gestalterische Massnahme reicht aber nicht aus, um die im Kontext etwas zu lang geratenen Zeilen vollständig zu kompensieren.

Der im Hof am Übergang zur BG Südost positionierte Gemeinschaftsraum verstärkt die zentrierte Ausrichtung weiter. Dadurch entsteht eine starke Fokussierung auf die Mitte, die den Bezug zu den angrenzenden Schwellenräumen etwas vernachlässigt.

Das Gebäude entlang der Obsthaldenstrasse ist zweiseitig von der Strasse und vom Hof

her erschlossen, wobei die Erschliessung von der Strasse die Hauptadressierung zu sein scheint. Der Durchgang in den um einen Meter höhergelegenen Hof bietet eine sinnvolle Verbindung zwischen den Bereichen.

Die Adressierung über die in die Böschung leicht eingeschnittenen Schneisen ist jedoch wenig raumwirksam. Bei den beiden anderen Zeilen erfolgt die Adressierung ausschliesslich vom Hof aus, ohne Durchgangsmöglichkeit zur anderen Seite. Dies ist bei der Zeile zur Primelstrasse im Hinblick auf die fehlende Verknüpfung zum Quartier etwas bedauerlich. Dass die Eingänge sowie die strukturierenden Gebäudevorsprünge sich zum Hof und nicht zur Strasse orientieren, mag angesichts der unterschiedlichen Kontextbedingungen zunächst irritieren. Diese Entscheidung ist jedoch eng mit der inneren Logik der Grundrisse bezüglich ihrer Ausrichtung verknüpft.

Die zweispännige Erschliessung über das Treppenhaus mündet jeweils in einem verglasten Balkon, der zugleich als Eingangsbereich und als äusserer Wohnraum fungiert. Aufgrund der gespiegelten Adressierungsstruktur der Gebäude ist dieser Schwellenraum einmal zum Hof und zweimal zu den Rändern der Siedlung ausgerichtet.

Damit alle Wohnungen dennoch vom Hof und der zweiseitigen Ausrichtung profitieren, funktionieren die Grundrisse mit durchgestecktem Wohnraum und kompensieren die Ausrichtung zum Hof mit Minierkern, welche diagonale Ausblicke bieten. Diese Massnahme bringt einen Mehrwert für die Wohnungen und den Hof.

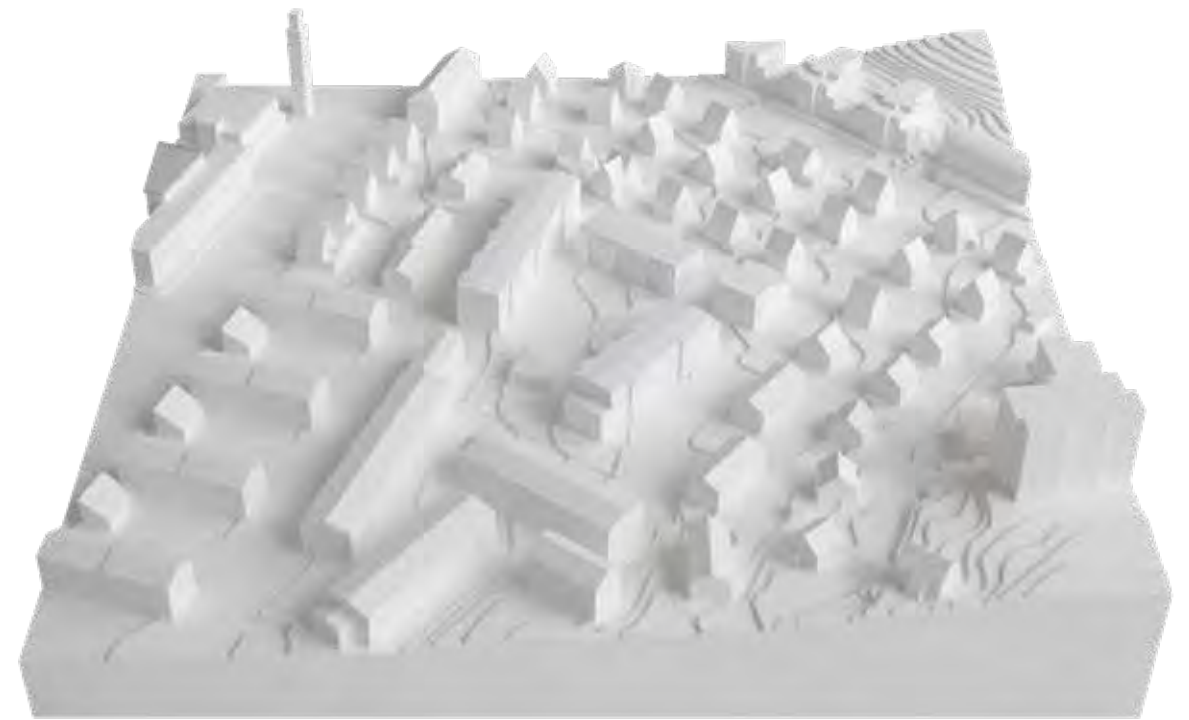
Die Wintergärten sind gut dimensioniert, um als Ankunfts-, Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich zu fungieren und ermöglichen durch die offenbaren Verglasung eine verlängerte Nutzung über verschiedene Klimazeiten hinweg. Dennoch wird in der Jury kontrovers diskutiert, ob diese spezifische Art von Aussenräumen den Anforderungen der bisher gartenverwöhnten Bewohnenden gerecht werden kann.

Die Wohnungsgrundrisse zeichnen sich ansonsten durch wenige, leicht schräg gestellte Wände aus, die eine wohlproportionierte und austarierte Verteilung von Raumbedarf und Privatssphäre ermöglichen. Trotz der schrägen Wandlagen bleibt die Möblierbarkeit hoch und flexibel und es entstehen grosszügig wirkende Räume mit guten Sichtbeziehungen.

Die schlichte Fassade mit kleinformatigen Eternithschindeln wird durch über Eck verglaste Erker und Balkone subtil belebt und fügt sich zurückhaltend in den gebauten Kontext ein.

Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit

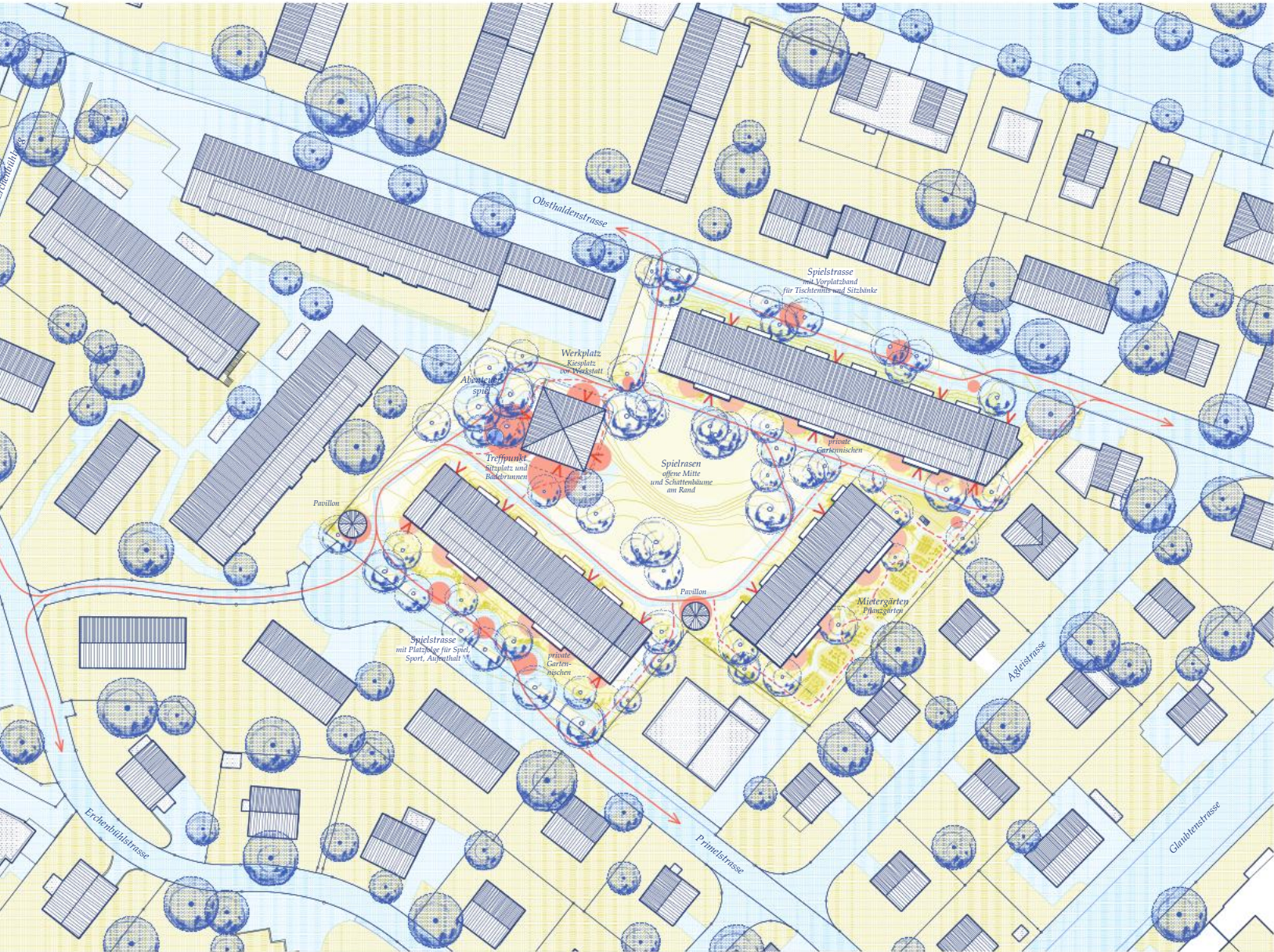
Das Projekt ist zwar das preislich günstigste der Auswahl, entsprechend weist es aber auch am wenigsten Wohnungen (55 Wohnungen) aus. Dennoch ist eine 1:1 Belegung in allen Wohnungen möglich, wodurch es eine hohe Nutzungsintensität erreichen kann (198 Personen). Das Projekt hat den grössten Gebäudeabdruck und eine geringe Grund- und Erschliessungsfläche, was auf eine hohe Flächeneffizienz hindeutet. Die Bauphysik ist kritisch: ein hoher Fensteranteil, unzureichende Dämmung, Wärmebrücken und fehlerhafte Umsetzung der Aussenhülle beeinträchtigen den Energie- und Behaglichkeitsstandard. Die Konstruktion ist grundsätzlich stimmig, doch unklar gelöste Elemente erhöhen den Aufwand ohne klaren Nutzen. Die Tageslichtnutzung ist durch die räumliche Anordnung stark, die Speichermasse und Wärmespeicherung jedoch ungenügend.



Gesamtwürdigung

Das Projekt entwickelt eine klare zeilenförmige Struktur, die städtebaulich geschickt an die BG Südost anschliesst und einen zusammenhängenden Hofraum bildet. Doch die Länge der Zeilen und die geringe Verzahnung mit den Schwellenräumen lassen den Hof etwas abgeschlossen und zentralisiert wirken. Dies wird dadurch verstärkt, dass die Begegnungsräume für die Siedlungsgemeinschaft vor allem im Hof gebündelt sind. Die Grundrisse sind hervorragend gelöst: Sie bieten mit schrägen Wänden, Minierkern und gut dimensionierten verglasten Balkonen starke Ausblicke und eine hohe Wohnqualität. Die durch die Länge der Zeilen eingeschränkten Freiraumbezüge wiegen in der Gesamtbilanz jedoch schwerer.

Abb. 13
Modellfoto
«PIERROT»



SETZUNGEN

Morphologie
Das schmetterlingsförmige Grundstück spannt sich zwischen den langen und schmalen Zellen der BG Südost im Westen, den kleinteiligen Arbeiterhäuser im Osten sowie der beiden Quartierstrassen Obsthalden und Primel im Norden und Süden auf. Mit der Setzung dreier in der Höhe und Länge differenzierter Zellen und einem eingeschossigen Punkthaus knüpft das Projekt morphologisch an die Setzung der Nachbarsiedlung BG Südost an und verortet es massstäblich und aussenräumlich im Kontext.

Aussenraum
Die freistehenden Wohnzeilen sind allseitig von den Parzellengrenzen abgerückt und weisen grosszügige Abstände zu den Nachbargebäuden auf. So entsteht eine offene, durchlässige Siedlungsstruktur mit einer gemeinschaftlichen Mitte, sowie grosszügigen Vorgärten, die den Übergang zu den beiden Quartierstrassen, den privaten Arbeiterhäusern und der BG Südost bilden.

Gebäudehöhen
Die beiden hangparallelen Häuser an der Obst- und Primelstrasse umfassen vier Vollgeschosse sowie zwei- bis dreigeschossige Anbauten an den Giebel-fassaden. Die in Hangrichtung verlaufende Wohnzeile weist drei Vollgeschosse auf. Durch die Differenzierung der Gebäudehöhen entstehen massstäbliche Übergänge zu den angrenzenden Nachbarsiedlungen und Arbeiterhäusern.

Fassadenstaffelung
Die feine Fassadenstaffelung verzahnt Wohn- und Gartenraum, gliedert die langen Zeilen und führt eine Gliederung ein, die mit derjenigen der Arbeiterhäuser vergleichbar ist.

Topografie
Die Topografie bleibt weitestgehend bestehen und fliesst von der Primelstrasse zwischen den Gebäuden hindurch zur Obsthaldenstrasse. Das Wegnetz folgt dem natürlichen Geländeverlauf und erschliesst stufenlos die Häuser und verbindet die Siedlung mit den Strassen- und angrenzenden Siedlungsräumen.

Wohnen im Garten
Bäume, Sträucher und Stauden umfassen die drei Wohnhäuser. Die Qualität eines 'Wohnen im Garten' widerspiegelt sich auch in der Gebäude- und Wohnungstypologie. Zweispännig erschlossen, verbinden die Wohn-, Ess- und Kochbereich jeweils zwei gegenüberliegenden Seiten, so dass die gemeinschaftlichen Räume der Wohnung Anteil an Siedlungsmitte und Vorgärten haben.

UMGEBUNG JUNGHOLZ

Die Siedlung Jungholz ist nur eines von vielen Stücken einer Siedlungs Landschaft: Ein Nebeneinander von Wohnsiedlungen aus unterschiedlichen Zeiten, mit der Gemeinsamkeit von ruhigen Spielstrassen, fließendem Grün und informellen, aneinander anknüpfenden Wegverbindungen. Dieses Spiel spielen wir weiter: Strassen werden als Spielstrassen aktiviert und durch eine entsprechende Ausgestaltung der Strassenränder zu Quartiertreffpunkten.

Die gemeinschaftliche Grünfläche fliesst weiterhin zwischen den Bauten der Topografie entlang, ohne äussere oder innere Brüche. Ein dichtes Wegnetz folgt der Gartenlandschaft zu allen Orten, an denen an die Nachbarschaft angeknüpft werden kann. Private Gartenräume werden grosszügig in die Gartenlandschaft integriert und dabei klar von gemeinsamen Flächen unterschieden.

Die Parzellengrenze entlang Primel- und Obsthaldenstrasse wird mit einer Strassen zugewandten Vorzone gestaltet. Sitz- und Spielgelegenheiten orientieren sich zur Spielstrasse und weiten den Strassenraum geometrisch wie funktional auf. Sitzbänke laden zum Verweilen und beobachten ein, Pingpongische, Schach- und Mühelfelder sowie ein Basketballkorb richten sich an Menschen unterschiedlichen Alters und bieten Gelegenheiten für Sport, Spiel und Austausch.

Offene Rasen- und Wiesenflächen folgen dem Hangverlauf um die neuen Häuser. Die innere Mitte ist

offen gestaltet und durch Wege, Topografie und Baumgruppen in Teilräume gegliedert. Es entstehen vier Bereiche für unterschiedliche Nutzungen: Ein Treffpunkt am Gemeinschaftshaus, eine grosser Spielrasen mit Wiesenböschung, ein Abenteuerspiel und ein Arbeitsplatz vor dem Werkstatttraum. Zwei Gartenpavillons mit Sitzbänken und kleinen Tischen schaffen geschützte Aufenthaltsorte mit Ausblick auf die belebte Spielstrasse an der Primelstrasse und die offene Siedlungsmitte.

Die Siedlungswege bilden eine geschlossene Schlaufe um die Siedlungsmitte mit zahlreichen Abzweigungen zu den Hauseingängen und knüpfen an die Wege der Nachbarschaft an. Sie liegen derart in der Topografie, dass alle hindernisfrei gestaltet werden können – einige wenige Abkürzungen ausgenommen.

Dichte Bögen aus Strauch- und Staudenvolumen betten die Wohnhäuser ein, schaffen einen Filter entlang der Hausfassaden und fassen die privaten Sitzplätze der Erdgeschosswohnungen.

Zur historischen Gartenstadtsiedlung der Agleistrasse akzentuieren wir das Gärtnersche: Eine Kette aus Mietergärten folgt hier den privaten Sitzplätzen und stellt Gartenbezüge für interessierte Mietende der Wohnungen ohne Bodenbezug her.

Baumkörper stellen sich um die Gebäude, sodass aus allen Wohnungen der Blick erst in die Baumkronen geht, bevor die weitere Nachbarschaft sichtbar wird. 'Im Grünen wohnen' ist das bestimmende Gefühl. Zu den Rändern stehen die Bäume dazu in lockeren Reihen, zur Mitte in gestaffelten Gruppen.



Die drei Wohnzeilen spannen eine grosszügige gemeinschaftliche Mitte auf. Die Häuser sind allseitig von dichter Vegetation umgeben und stehen im Grünen. Ein feinmaschiges Wegnetz verknüpft die Gebäude untereinander und verbindet die Siedlung mit der Nachbarschaft. Im Zusammenspiel mit der bestehenden Böschung, dem Gemeinschaftshaus und den Baumgruppen entstehen unterschiedliche Teilräume, in denen Kinder spielen, Jugendliche zusammensitzen und Erwachsene diskutieren. Ein lebendiger Ort, an dem alle teilhaben können.



Die Wohnzeile der Siedlung Jungholz an der Primelstrasse steht als ruhiger Baukörper im Grünen. Grosszügige Abstände zur Strasse und zur Wohnzeile BG Südost öffnen die Anlage zur Umgebung und schaffen einen zusammenhängenden und fließenden Freiraum. Die Primelstrasse wird funktional und räumlich zur Spielstrasse erweitert. Sitzbänke, Pingpongische, Schach- und Mühelfelder sowie ein Basketballkorb aktivieren den Aussenraum und fördern Begegnung, Spiel und Bewegung für unterschiedliche Generationen.



Erdgeschoss und Umgebung 1:200



Die Wohnung wird über den verglasten Balkon betreten. Er bildet das Bindeglied zwischen gemeinschaftlichem Treppenhaus und privater Wohnung sowie zwischen Wohnung und Gartenraum und kann auch in den Übergangsmonaten im Frühling und Herbst vielseitig genutzt werden.



Der Koch-, Ess- und Wohnbereich erstreckt sich zwischen den beiden Fassaden und den Gartenräumen.



Die Küche fungiert als Zentrum der Wohnung. Von hier aus sind alle Räume erschlossen und hier kommen alle zum Essen, Spielen, Kochen, Diskutieren und vielem mehr zusammen.



Der Wohnbereich, der auch als Zimmer genutzt werden kann, verzahnt sich mit dem Gartenraum. Die Fassadenstaffelung öffnet den Blick in die Diagonale und lässt das Licht auch zu den Morgen- und Abendstunden in den Raum fallen.

WOHNUNGEN

In der fassadenverbindenden Raumsequenz bildet der Koch- und Essbereich das gemeinschaftliche und räumliche Zentrum. Hier kommen alle zum Kochen, Essen, Spielen und Diskutieren zusammen. Von diesem Ort aus werden sämtliche Räume erschlossen: Balkon, Zimmer, Nasszellen und der Wohnbereich. Dadurch lässt sich das Wohnzimmer auch als Individualzimmer nutzen, womit sich die Wohnung flexibel auf unterschiedliche Belegungssituationen anpassen und unterschiedlich nutzen lässt.

Die leichte Fassadenstaffelung verzahnt den Wohnbereich und den verglasten Balkon mit den Aussenräumen, öffnet die Wohnung über die Diagonale, lässt das Sonnenlicht immer wieder tief in die Wohnung fallen und schafft subtile Raumbereiche zur Aneignung. Sei es zum Malen, Musizieren oder Lesen.

Die Zimmer sind grösstenteils nicht als „Sackgassen“ konzipiert, sondern ermöglichen vielfältige Raumverbindungen, Wege, Durchblicke und Lichteinfälle. Dies verleiht der Wohnung Grosszügigkeit und eröffnet einen vielseitigen Gebrauch.

Die Wohnung ist flächeneffizient organisiert. Die leichte Schrägstellung der Wände nutzt die Fläche optimal: Wo weniger Raum benötigt wird, verzahnt sich der Grundriss, wo mehr Platz gefragt ist, weitet er sich aus. Ausreichende rechteckige Bereiche, grosszügige Wandflächen, Brüstungen und informelle Nischen ermöglichen eine differenzierte Aneignung und Möblierung. Zusammen mit den zahlreichen Einbauschränken ergibt sich eine hohe Gebrauchstauglichkeit.

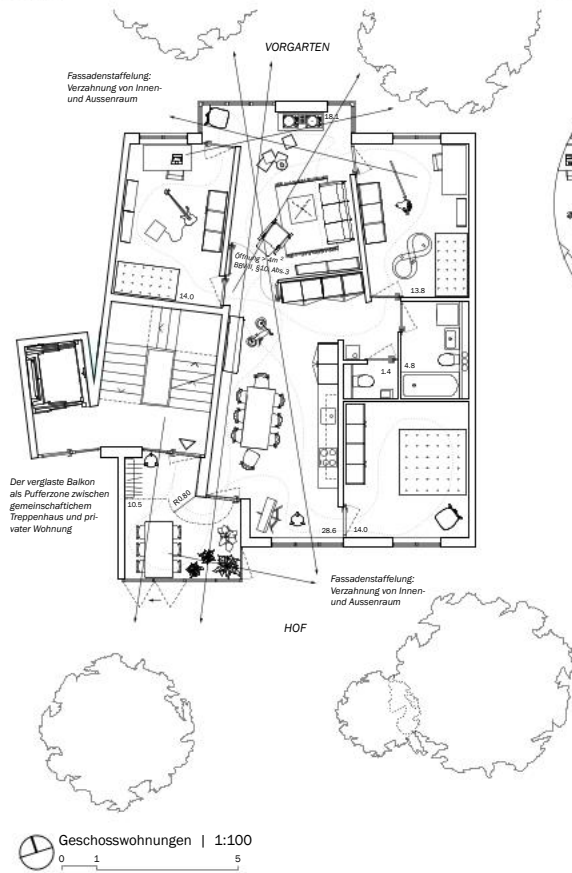
TREPPENHAUS UND VERGLASTER BALKON

Der verglaste Balkon bildet den räumlichen Übergang zwischen dem gemeinschaftlichen Treppenhaus und dem privaten Wohnraum. Als Pufferzone verbindet er beide Bereiche und erweitert sie zugleich. Bei geöffneten Türen entsteht ein grosszügiger, zusammenhängender Raum, der Begegnungen ermöglicht und den Austausch unter den Bewohner:innen fördert.

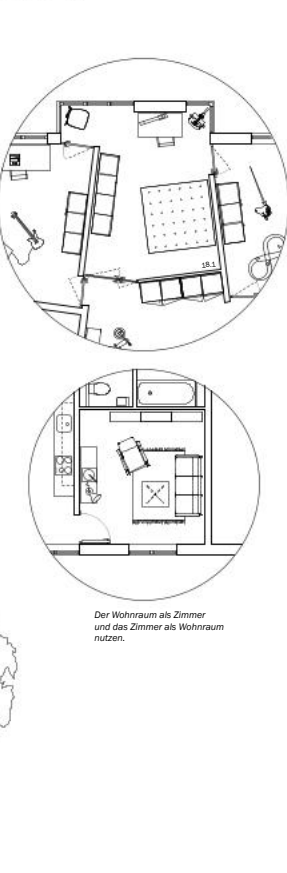
Die verglasten Türen lassen Tageslicht tief in das Treppenhaus hinein und eröffnen Blickbezüge über den Balkon hinweg in die Baumkronen. So wird der Erschliessungsraum nicht nur funktional, sondern auch atmosphärisch aufgewertet. Gleichzeitig bleibt die Zuordnung klar geregelt: Der Balkon ist der jeweiligen Wohnung zugeordnet und bietet Platz für Garderobe und Schuhe. Dadurch wird verhindert, dass sich diese, wie häufig beobachtet und feuerpolizeilich unzulässig, in das Treppenhaus ausdehnen.

Die verglasten Balkone liegen ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und sind nicht beheizt. Die gesamte Fläche liegt unter 10% der aGF. Sie werden nicht der aGF angerechnet.

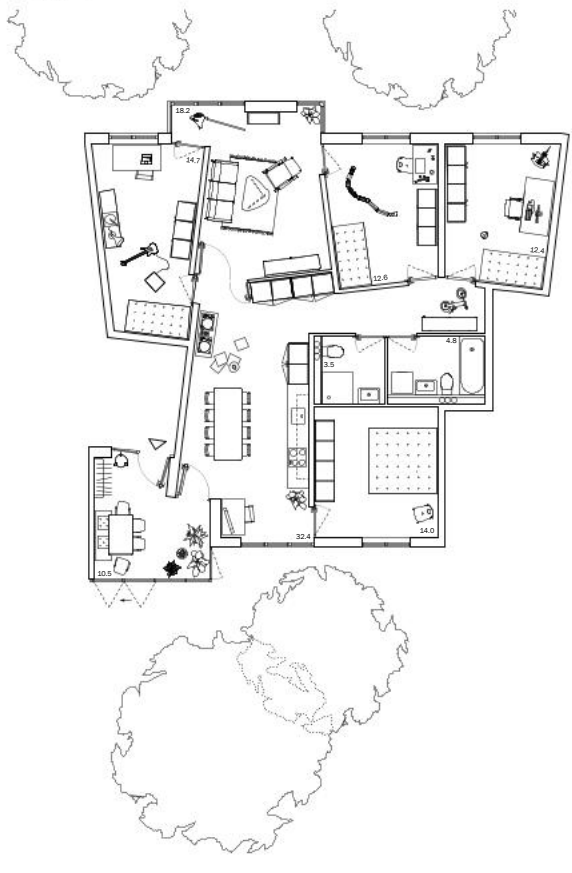
4.5 Zimmerwohnung | 94.7 m²



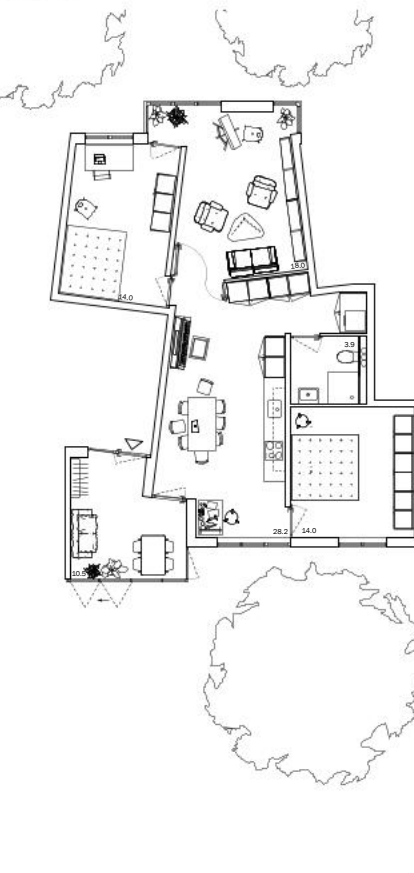
4.5 Zimmerwohnung | 94.7 m²



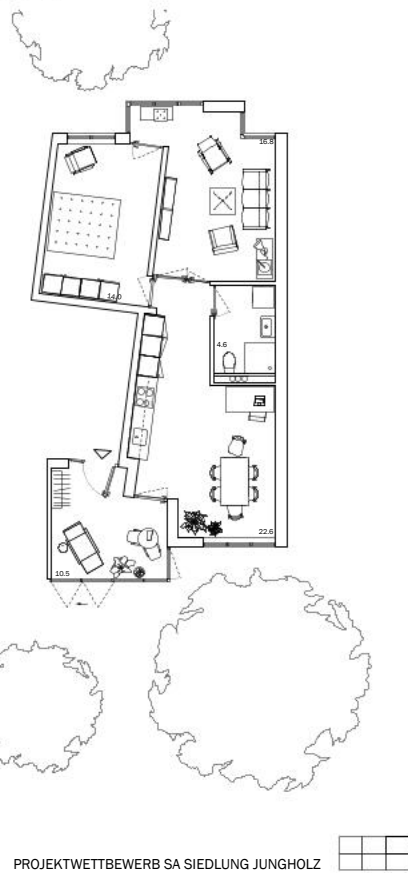
5.5 Zimmerwohnung | 112.0 m²

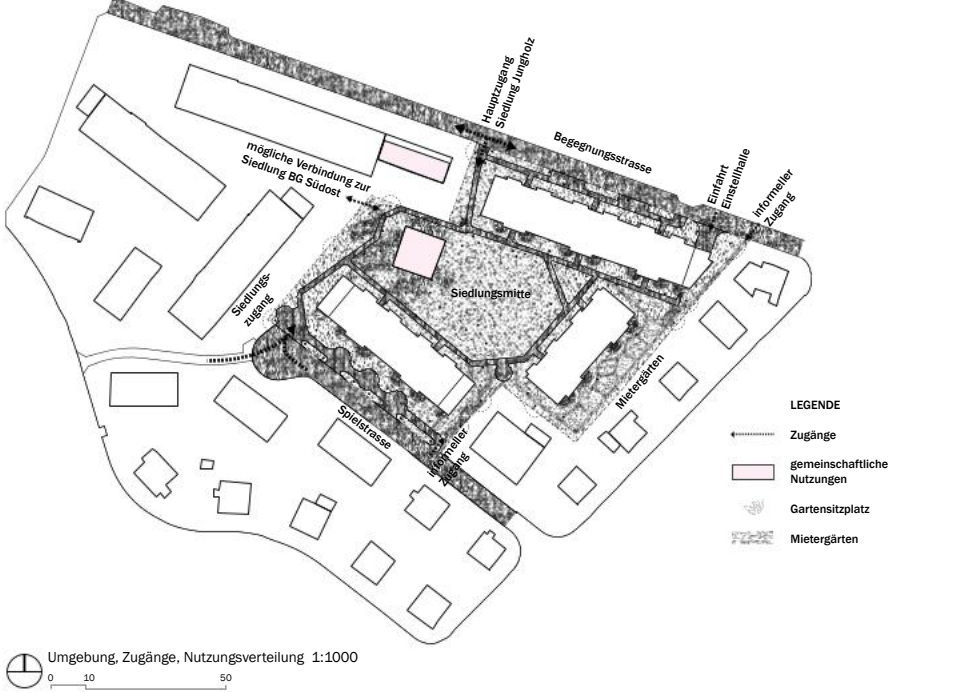
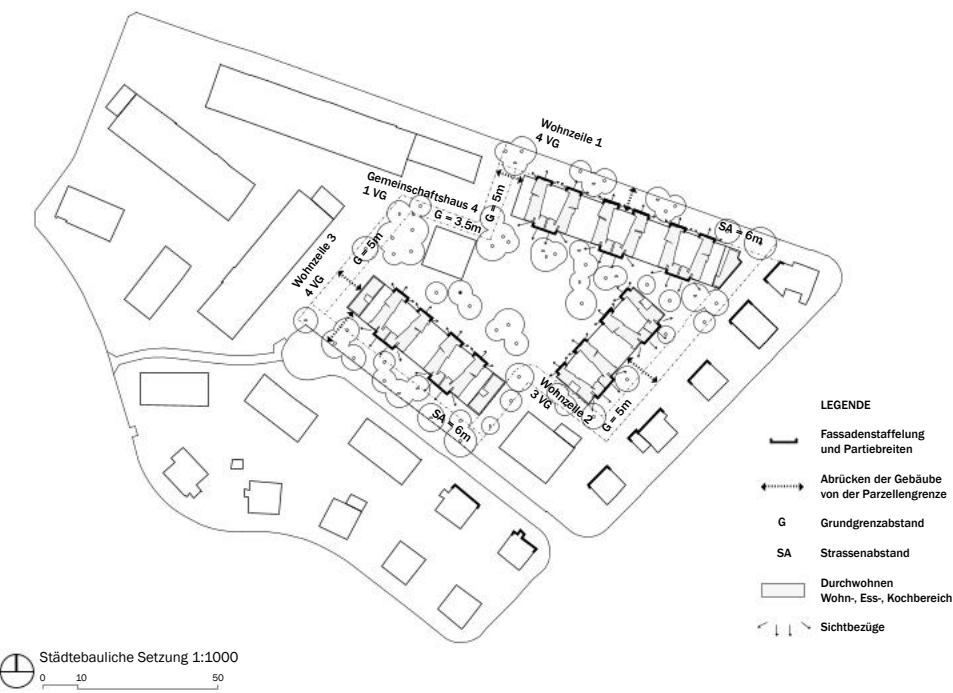


3.5 Zimmerwohnung | 77.5 m²



2.5 Zimmerwohnung | 57.9 m²





WEITERENTWICKLUNG

Die Rückmeldung der Auftraggeberin erwies sich als ausserordentlich produktiv und hat wesentlich dazu beigetragen, das Projekt gezielt weiterzuentwickeln und zu präzisieren. Dabei haben sich sowohl die städtebauliche Setzung als auch die Gebäude- und Wohnungstypologien als robust und entwicklungsfähig bestätigt.

• Die Gebäude wurden schlanker und deutlich kürzer ausgebildet, wodurch sich der Abstand zu den Nachbarbauten vergrössert. Im Zusammenspiel mit der Topografie, der Erschliessung sowie den von den Parzellengrenzen abgerückten, freistehenden Wohnzeilen entsteht eine offene Bebauung mit durchgrüntem und fliessenden Aussenräumen.

• Die beiden Wohnzeilen an der Primel- und Obsthaldenstrasse weisen je vier Vollgeschosse auf, jene parallel zu den Arbeiterhäusern deren drei. Auf ein Attikageschoss wird durchgehend verzichtet.

• Die Möblierbarkeit des Balkons wurde vertieft untersucht. Neben einer sorgfältigen Abstimmung von Proportionen und Wandlängen wurde insbesondere die Garderobe neu an der Balkontrennwand angeordnet. Dies verkürzt die Erschliessung und reduziert deren Flächenbedarf deutlich. Mit rund 10 m² ist der verglaste Balkon grosszügig dimensioniert und ermöglicht vielfältige Möblierungsvarianten.

• Die Eins-zu-eins-Belegung wurde konsequent beibehalten und ist bei sämtlichen Geschosswohnungen von 2.5 bis 5.5 Zimmern gewährleistet.

• Für einen ausgewogenen Wohnungsspiegel, sowie aufgrund der angepassten städtebaulichen Setzung (Verzicht auf Attika, Reduktion Gebäudelängen) reduziert sich die Anzahl Wohnungen leicht auf 57.

• Die Wohnungsgrössen wurden weiter optimiert und liegen im unteren Bereich der Programmvorgaben sowie den baulichen Anforderungen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich

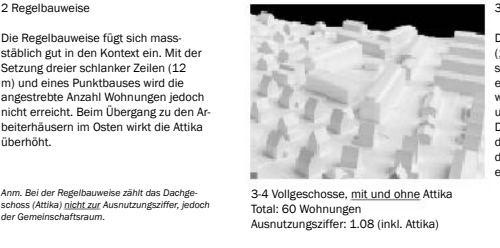
Mindestgrössen für subventionierte Wohnungen
Wohnungen werden nur unterstützt, wenn sie folgende Mindestgrössen aufweisen:

Zimmerzahl (inkl. Küche und ohne Bad/KC-Raum)	1	2	3	4	5	6
Minimale Gesamtbauplatofläche in m ² (verschieden Etagen, Kontur)	45	60	70	80	90	100

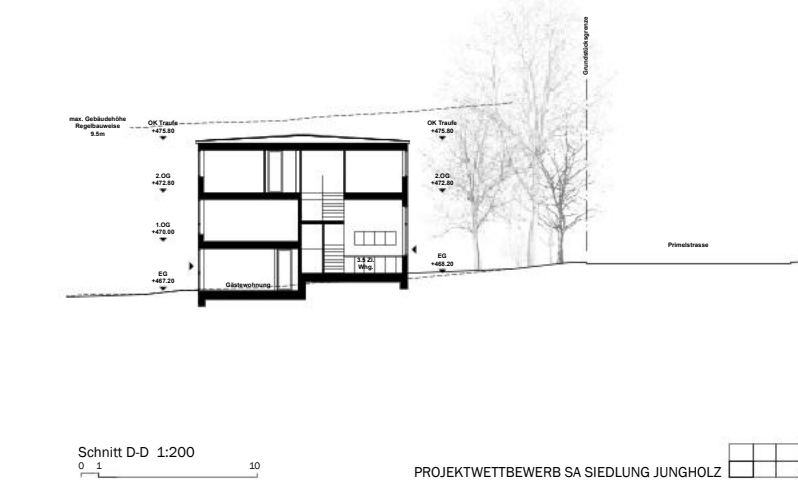
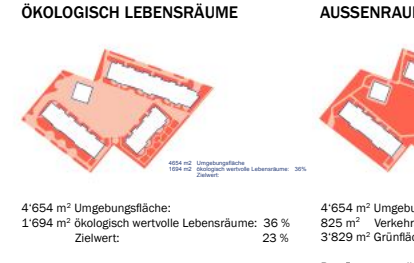
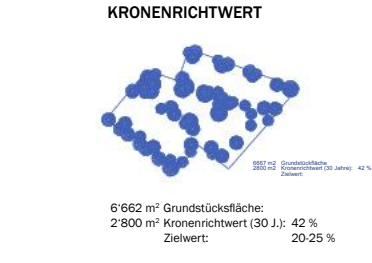
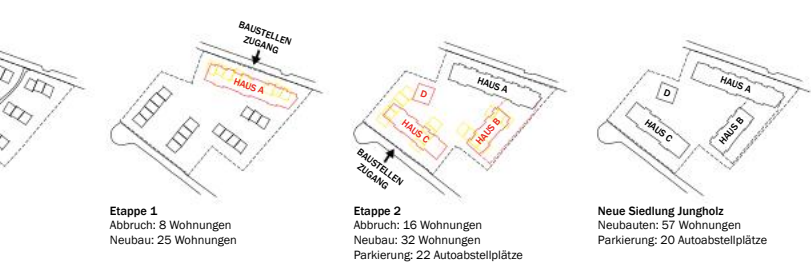
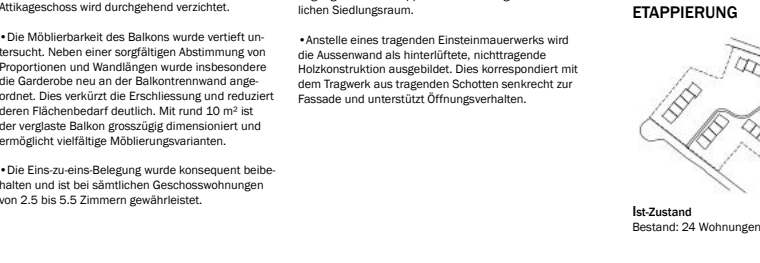
• Bei der Wohnzeile 1, die strassenbegleitend angeordnet ist, werden die Häuser von der Obsthaldenstrasse erschlossen. Dies stärkt die Bedeutung des Strassenraums. Gleichzeitig bestehen grosszügige Zugänge von den Treppenhäusern zum gemeinschaftlichen Siedlungsraum.

• Anstelle eines tragenden Einsteinauerwerks wird die Aussenwand als hinterlüftete, nichttragende Holzkonstruktion ausgebildet. Dies korrespondiert mit dem Tragwerk aus tragenden Schotten senkrecht zur Fassade und unterstützt Öffnungsverhalten.

HERLEITUNG ZUR DICHT



ERWEITERUNG VS. ERSATZNEUBAUTEN



PIERROT

GEBÄUDETYPOLOGIE

Die unterschiedlich langen Wohnzeilen fügen sich aus einzelnen Häusern zusammen und verdichten die traditionelle Reihenhausstruktur. Ein sanft geneigtes Satteldach fasst die Häuser zu einer Einheit. Vereinzelt schliessen Duplex- oder Triplexwohnungen die Zeilen an den Giebelfassaden ab und führen einen kleinteiligen Massstab ein.

Jeweils zwei Wohnungen pro Geschoss werden über ein Treppenhaus mit grosszügiger Eingangshalle erschlossen. So spannen sich die Wohnungen zwischen gegenüberliegenden Fassaden und zugeordneten Aussenräumen, verzahnen sich mit Siedlungsmitteln und Vorgärten und ermöglichen ein Wohnen im Grünen.

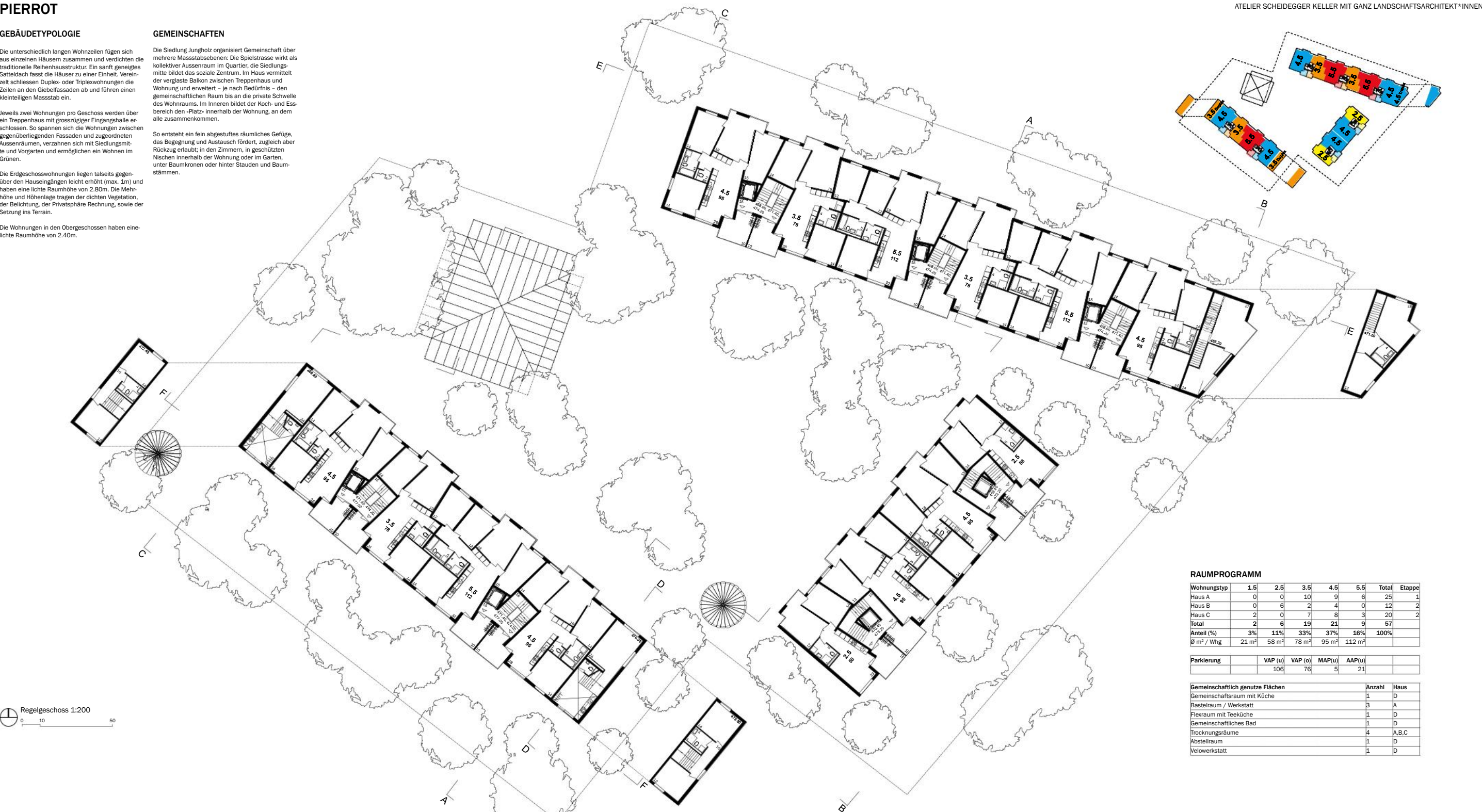
Die Erdgeschosswohnungen liegen talseits gegenüber den Hauseingängen leicht erhöht (max. 1m) und haben eine lichte Raumhöhe von 2.80m. Die Mehrhöhen und Höhenlage tragen der dichten Vegetation, der Belichtung, der Privatsphäre Rechnung, sowie der Setzung ins Terrain.

Die Wohnungen in den Obergeschossen haben eine lichte Raumhöhe von 2.40m.

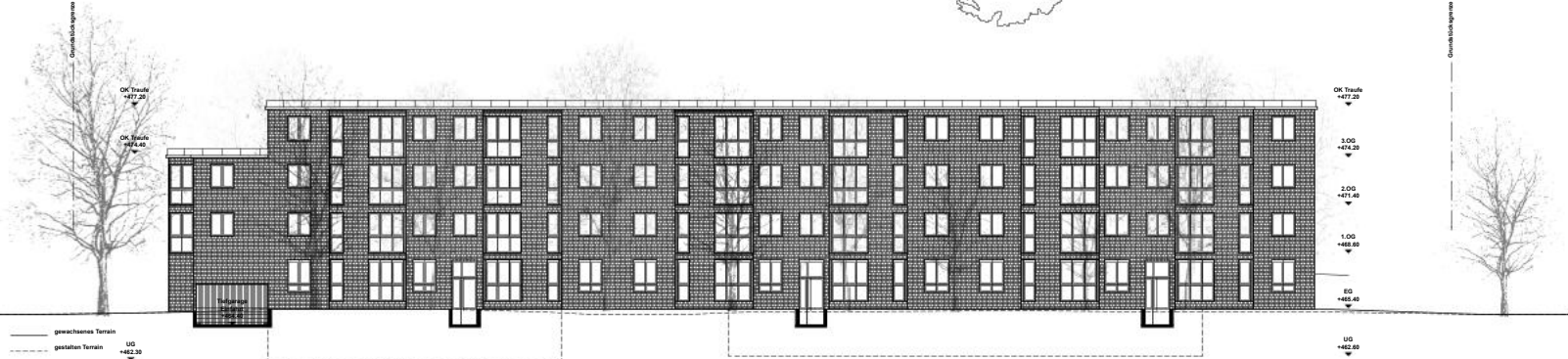
GEMEINSCHAFTEN

Die Siedlung Jungholz organisiert Gemeinschaft über mehrere Massstabsebenen: Die Spielstrasse wirkt als kollektiver Aussenraum im Quartier, die Siedlungsmitte bildet das soziale Zentrum. Im Haus vermittelt der verglaste Balkon zwischen Treppenhaus und Wohnung und erweitert – je nach Bedürfnis – den gemeinschaftlichen Raum bis an die private Schwelle des Wohnraums. Im Inneren bildet der Koch- und Essbereich den «Platz» innerhalb der Wohnung, an dem alle zusammenkommen.

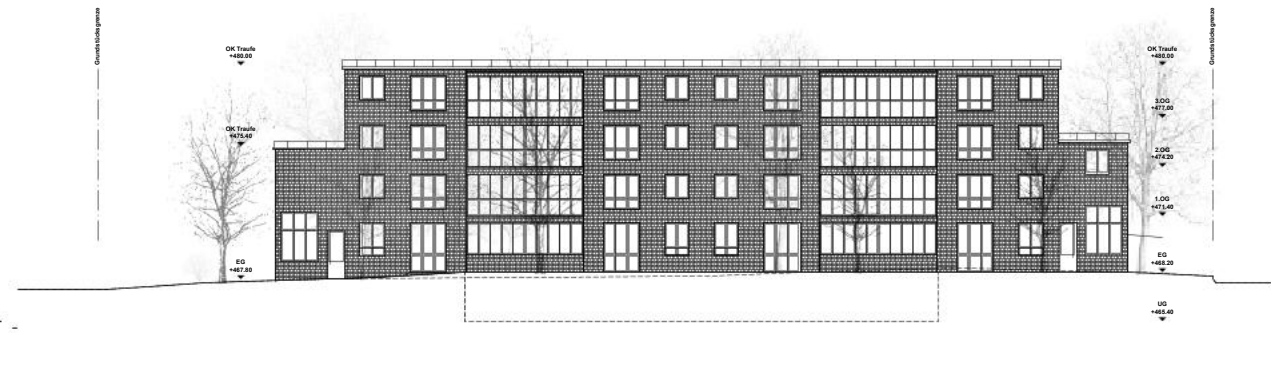
So entsteht ein fein abgestuftes räumliches Gefüge, das Begegnung und Austausch fördert, zugleich aber Rückzug erlaubt; in den Zimmern, in geschützten Nischen innerhalb der Wohnung oder im Garten, unter Baumkronen oder hinter Stauden und Baumstämmen.



Regelgeschoss 1:200



Ansicht E-E 1:200



Ansicht F-F 1:200

RAUMPROGRAMM

Wohnungstyp	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	Total	Etappe
Haus A	0	0	10	9	6	25	1
Haus B	0	6	2	4	0	12	2
Haus C	2	0	7	8	3	20	2
Total	2	6	19	21	9	57	
Anteil (%)	3%	11%	33%	37%	16%	100%	
Ø m² / Whg	21 m²	58 m²	78 m²	95 m²	112 m²		

Parkierung	VAP (u)	VAP (o)	MAP(u)	AAP(u)		
	106	76	5	21		

Gemeinschaftlich genutzte Flächen	Anzahl	Haus
Gemeinschaftsraum mit Küche	1	D
Bastelraum / Werkstatt	3	A
Flexraum mit Teeküche	1	D
Gemeinschaftliches Bad	1	D
Trocknungsräume	4	A,B,C
Abstellraum	1	D
Velowerkstatt	1	D

PIERROT

UNTERGESCHOSSE

Die Gebäude sind mit kompakten Untergeschossen zwischen den Treppenhäusern unterkellert. Jede Wohnzeile verfügt über eine eigene Technikzentrale sowie Trocken- und Kellerräume. Besonders zu erwähnen ist die Wohnzeile C: Hier befinden sich zusätzlich die Einstellhalle für Bewohnerinnen und Besucher:innen sowie ein Velokeller mit Doppelstockparker.



FASSADE

Die leichte Fassadenstaffelung der Wohnzeilen gliedert den Baukörper im Grundriss und verzahnt subtil Innen- und Aussenraum. An diesen Stellen weicht das Lochfenster dem Eckfenster, was dem Gebäude eine unerwartete Leichtigkeit und Offenheit verleiht. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die Fassadendeckung mit kleinformatischen Rechteckschindeln aus Faserzement, die das Haus wie ein feingliedriges Pallettenkleid umhüllen.

Die aussen angeschlagenen Fenster mit aufgesetzten Storenkästen nehmen den Öffnungen die Tiefe der Leibung. Die Fassadenkonstruktion wirkt schlank und die Häuser leicht und fein: Ein Ausdruck, der die bis viergeschossigen Gebäude angemessen im städtischen Kontext verortet.

Die mit roten Faserzementschindeln gedeckten Häuser bilden den farbigen Hintergrund für die Umgebung und lassen diese in ihrer vollen Wirkung zur Geltung kommen. Im Frühling und Sommer leuchtet das Grün komplementär, im Herbst verbindet sich das bunte Blattwerk der Bäume mit den Schindeln der Häuser und im Winter zeichnen sich wohlthuende farbige Striche in die kahle oder weisse Landschaft. Die übrigen Bauteile wie Fenster und aufgesetzter Sonnenschutz in Aluminium oder verzinktem Stahl zeigen ihre Materialität und Farbigkeit und akzentuieren die Öffnungen.

Das eingeschossige Gemeinschaftshaus zeigt die gleiche Materialität, doch bleiben die Schindeln roh belassen. In ihren changierenden Grautönen und der einfachen Materialität tritt es bewusst zurück und erscheint wie ein Gartenhaus im Siedlungsraum.

Die Siedlung entwickelt eine eigenständige Identität – vom Aussenraum über die Treppenhäuser, Balkone und Wohnungen bis hin zur Materialität und

Farbigkeit. Gleichzeitig ist sie in ihrer Setzung, architektonischen Ausprägung so angelegt, dass sie sich selbstverständlich mit den angrenzenden Siedlungen verbindet und als Teil eines grösseren Ganzen gelesen wird.

AUSBAU

Die Bauweise mit tragenden Kalksandstein- und Betonschoten, Holzelementdecken und einer nichttragenden Aussenwand aus Holz bleibt in den Innenräumen ablesbar. Der gegossene, abgeschliffen und richtungslose Gummierazzo (z.B. Glomoflex) verbindet alle Räume inkl. Balkon und Treppenhäuser fugenlos miteinander.

Die einzelnen Bauteile zeigen ihre Farbigkeit und Textur. Die materielle und auch konstruktive Vereinzelung verleiht den Räumen eine Leichtigkeit und Robustheit zugleich. Im Zusammenspiel mit den verfügbaren Aussichten in die üppige und farbenreiche Vegetation, den differenzierten Lichteinfälle und der Offenheit der Wohnung werden die Räume zu Gartenzimmern.

NACHHALTIGKEIT

Das Gebäude- und Energiekonzept ist auf den Standort an der Obstaldden- und Primelstrasse zugeschnitten. Es verfolgt das Ziel Energie zu gewinnen und wenig zu verbrauchen, sowie ein angenehmes Klima zu schaffen; für die Bewohner:innen, genauso wie für Tiere und Pflanzen. Die folgenden Aspekte sind diesbezüglich erwähnenswert.

Formkoeffizienten
Das Verhältnis von HNF/GF_{Grundriss} von 0,78 wie-

derspiegelt die flächeneffiziente Organisation der Gebäude. Das Verhältnis Gebäudenhülle/GF mit 1,3 bringt die gute Kompaktheit der einfachen Zeilen und Untergeschosse zum Ausdruck.

Konstruktion (Ressourceneffizienz und Innenraumklima)
Die hybride Konstruktion aus Holzelementdecken, Wohnungstrennwänden aus Beton, Innenwänden aus Kalksandstein und Aussenwänden in Holzbauteile ist eine sehr gute Kombination für das Innenraumklima und die Ressourceneffizienz. Die Wände bilden Speichermassen, die überschüssige Wärme einspeichern und nachts phasenverschoben über Nacht auskühlung abgeben. Die Holzkonstruktion bringt die relevante Ressourceneffizienz und speichert CO₂ über den Gebäudezyklus ein. Die hinterlüftete Fassadenkonstruktion aus Faserzement benötigt zur Herstellung wenig Energie, ist robust und zeigt ein gutmütiges Alterungsverhalten, ohne nennenswerte Unterhaltskosten.

Tageslicht
Der Fensteranteil ist ausgelegt nach einer optimalen passiven Nutzung der Sonneneinstrahlung, einer guten Tageslichtnutzung und möglichst geringen Wärmeverlusten über die thermisch schwachen Bauteile (Fenster). Der Fensteranteil liegt bei rund 28% bezogen auf die Energiebezugsfläche (AFE/AE). Der aussenliegende textile Sonnenschutz ist windfest und effektiv.

PVA
Ein gewichtiger Faktor sind die Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnzeilen. Diese können grossflächig ausgebaut werden und die ganze südseitigen Dachflächen einnehmen.

GEBAÜDETECHNIK (HLSKE)

Technikzentralen und Steigzonen
In den einzelnen Häusern ist in den Untergeschossen jeweils eine Haustechnikzentrale vorgesehen. Von dieser werden die Wohnungen mit Wasser, Strom, und Wärme erschlossen. Für die Erschliessung der Wohnungen sind, kompakte und übereinanderliegende Steigzonen bei den Nasszellen vorgesehen. Elektro- und Heizverteiler sind in den Einbauschränken platziert.

Wärme
Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Erdsonden Wärmepumpe, die Wärmeabgabe mit einer Bodenheizung. Im Sommer können die Räume via Bodenheizung mit Wasser aus den Erdsonden gekühlt werden (Free-Cooling). Dieses steigert nicht nur den Komfort, sondern regeneriert auch das Erdsondenfeld.

Luft Wohnungen
Die Wohnungen liegen in einem ruhigen, verkehrsarmen Quartier. Sie werden deshalb natürlich belüftet. Dies reduziert den technischen Installationsgrad des Gebäudes und die Erstellungskosten.

Spaltlüftungen - Fenster, welche nur einen Spalt weit geöffnet werden können, so dass ein Luftaustausch stattfindet - sorgen für frische Luft während der Nacht. Für die Küchen ist eine Umluft, für die gefangenen Nasszellen eine Abluft vorgesehen.

Luft Keller und Einstellhalle
Die Einstellhalle und Kellerräume werden dank der Lage im Terrain natürlich gelüftet.

Strom
Für die Stromgewinnung ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen.

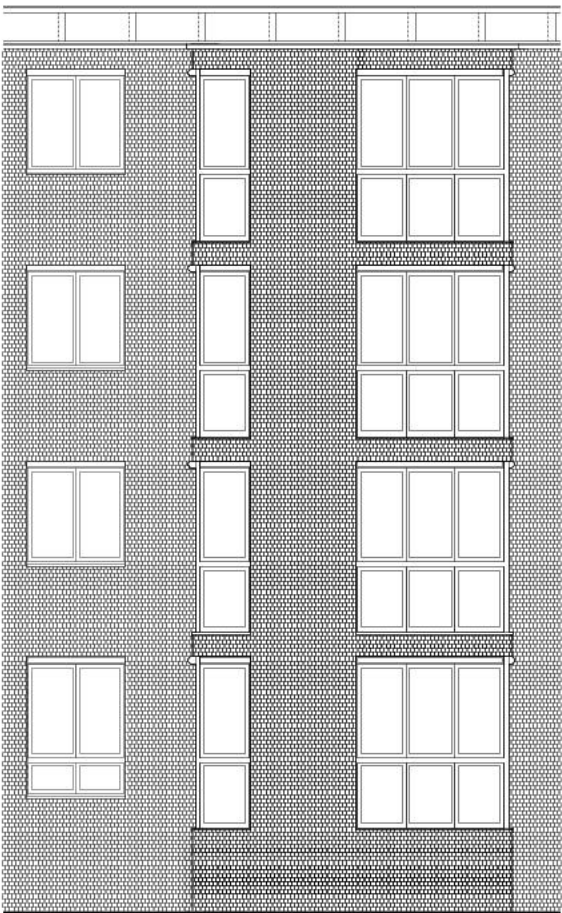
TRAGWERK

Das Projekt entwickelt eine effiziente Tragstruktur, die als polygonale Schottenbauweise beschrieben werden kann. Diese Bauweise ermöglicht eine optimale Deckenlagerung sowie eine direkte Lastabtragung. Die Weiterentwicklung von parallelen zu polygonalen Schotten trägt zudem zur Gebäudestabilität bei.

Dank der günstigen Auflagerbedingungen und der geringen Spannweiten werden die Decken in Holzelementen (z. B. als Lignatur-Deckensysteme) ausgeführt. Das geringe Eigengewicht der Decken sowie die gleichmässige Lastverteilung erlauben es, die Schotten über alle Geschosse hinweg in Mauerwerk (Kalksandstein) zu erstellen. In Bereichen mit erhöhten Schallschutzanforderungen, wie bei Treppenhäusern und Wohnungstrennwänden, werden die Schotten in Beton ausgeführt.

Im Untergeschoss bestehen die Aussenwände aufgrund der Anforderungen an die Dichtigkeit aus Beton (Weisse Wanne). Ab dem Erdgeschoss werden die nichttragenden Aussenwände mit vorgefertigten Holzelementen erstellt.

Die Mischbauweise nutzt die spezifischen Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe gezielt und ermöglicht eine wirtschaftliche Erstellung bei gleichzeitig kurzer Bauzeit. Dies zeigt sich in den flachen Fundationen, den kostengünstigen Materialien und den schlanken Querschnitten. Der hohe Vorfertigungsgrad der Decken- und Fassadenelemente sowie der Verzicht auf aufwendige horizontale Schalungssysteme tragen zusätzlich zur Effizienz der Bauweise bei.



Soekel	436
• Betonkernelement vorgefertigt, sandgestraht	100
• Perimeterdämmung	80
• Blumenschutzschicht gnebebeamt	5
• Stahlbetonwand (Weisse Wanne)	250

Aussenwand konventionell	360
• Stahlbetonwand (Weisse Wanne)	250
• Blumenschutzschicht gnebebeamt	5
• Perimeterdämmung	80
• Noppenbahn	25

Kalldach	475 - 865
• Top-Polymerbitumenbahn-Oberlage	5
• Dichtungsbahn (Eisen-Ausklebungslage)	3
• Dichtungsbahn	27
• Luftraum / Unterkonstruktion Holz	60-80
• Unterdachbahn	200
• Wärmedämmung Mineralwolle/Ausklebung	200
• Holzkarsten- oder Flächenelemente ausgekleidet, weiss lackiert	180

Fenster	
• Holzrahmenfenster	
• 3-fach-Wärmeschutzglas	
• Aluminium farblos eloxiert	
• Folie gestrichen, Eisenblech	

Sonnenschutz	
• Vertikalmarkise	
• Markisenenschutz Aluminium farblos eloxiert	

Geschoosdecke (EG-3.0G)	390
• Gummierazzo dunkelgrau (Glomoflex, Hattopex)	10
• Zementbeton Unterlagelboden mit Bodenheizung	80
• Trennlage	20
• Trittschalldämmung Mineralwolldecke	80
• Schutzlage > 120g/m ²	180

Gebäudeschoten Mauerwerk	
• Kalksandstein tragend	
• Oberfläche roh, weiss geschlämmt oder verputzt	
• Mörtelfugen hellgrau	

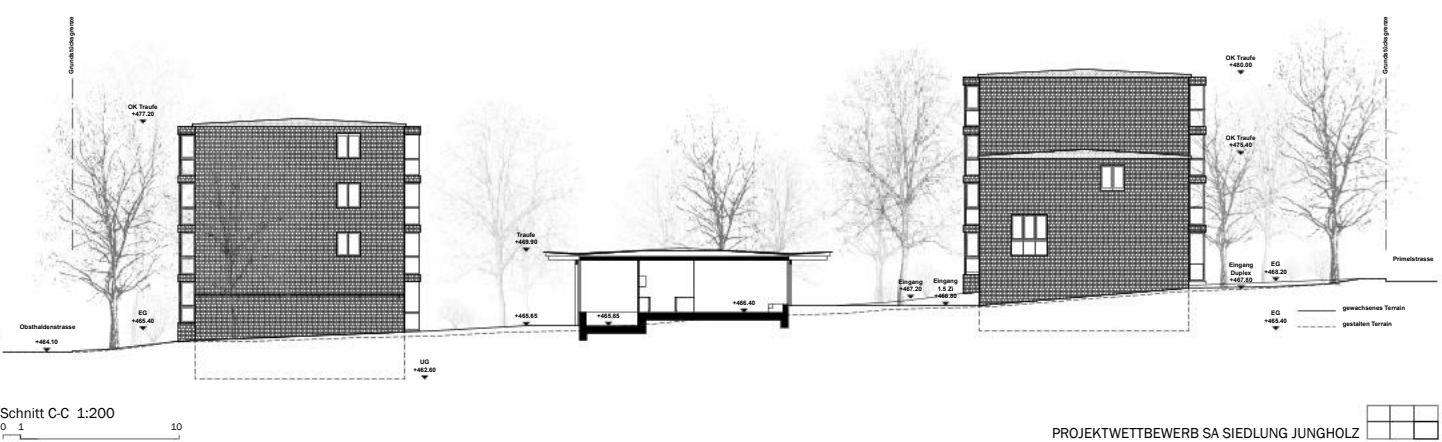
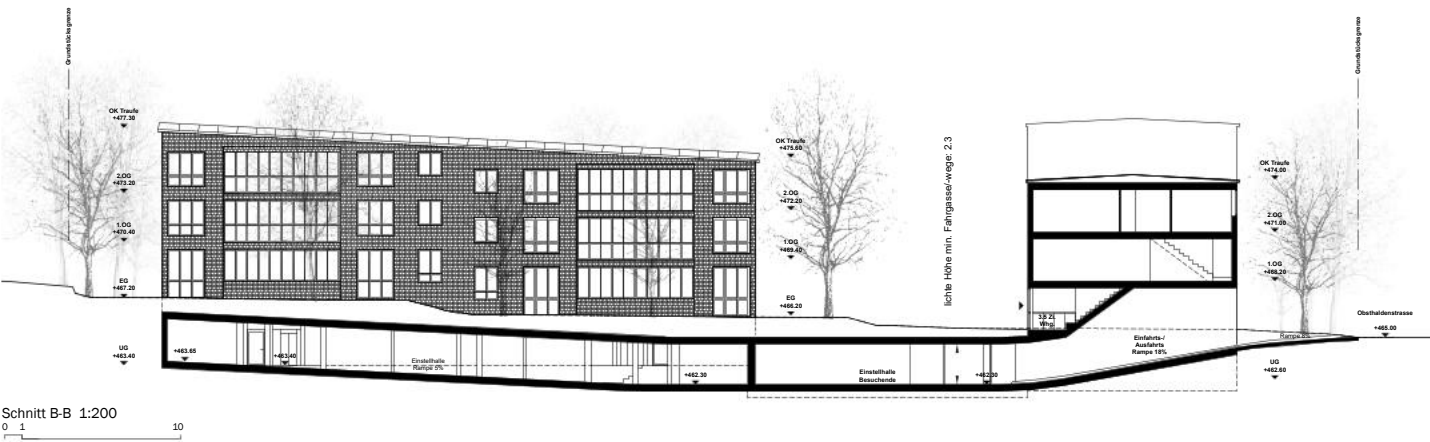
Aufbau Aussenwand nicht tragend (EG-Aktiva)	338
• Element Faserzementblech rot (Faserzementblech 10x10x10mm)	17
• Tragplatte vertikal (27x75mm)	27
• Windsperre	80
• Lattung horizontal bzw. Mineralwolldecke	185
• Lattung vertikal bzw. Mineralwolldecke	27
• 3-Schichtplatte, Stöße luftdicht abgedichtet	8

Geschoosdecke über UG	450
• Gummierazzo dunkelgrau (Glomoflex, Hattopex)	10
• Zementbeton Unterlagelboden mit Bodenheizung	80
• Trennlage	20
• Trittschalldämmung Mineralwolldecke	140
• Wärmedämmung Polystyrol expandiert	200

Gebäudeschoten Mauerwerk	
• Kalksandstein tragend	
• Oberfläche roh	

Bodenplatte	320
• Zementbeton	250
• Bodenplatte (Weisse Wanne)	50
• Magerbeton	20

Detailschnitt/-ansicht 1:50
0 0.5 1 2



Studie Nr. 4

Architektur

Schneider Studer Primas Architekten GmbH

Landschaftsarchitektur

Kolb Landschaftsarchitektur GmbH

Abb. 14
Visualisierung
«ZWISCHEN DEN
ZEILEN»



Städtebauliche Setzung

Das Projekt schlägt drei zeilenartige Baukörper vor, die quer zum Hang angeordnet und leicht gegeneinander verdreht sind. Dadurch entstehen differenzierte Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten. Die mittlere Zeile wird durch einen grosszügigen Durchgang gegliedert. Um diesen sind die gemeinschaftlichen Nutzungen angeordnet. Insgesamt misst das Projekt den gemeinschaftlichen Räumen und den zugehörigen Freiräumen grosse Bedeutung bei. Die über alle drei Zeilen verteilten kollektiven Nutzungen bilden einen wichtigen Bestandteil des Projekts und fördern die Vernetzung innerhalb der Siedlung, eine wesentliche Qualität des Beitrags.

Die städtebauliche Setzung der Querstellung wird kontrovers diskutiert. Die räumlichen Beziehungen zwischen den Baukörpern sowie zum umgebenden Kontext vermögen nicht in allen Bereichen zu überzeugen. Die Nähe einzelner Gebäude zueinander erscheint teilweise wenig begründet, die Gesamtfigur bleibt dadurch schwer lesbar.

Freiraum

Die beiden längsdreieckigen Freiräume zwischen den Zeilen bilden eine kontinuierliche schiefe Ebene. Sie hat den Charakter einer teppichartigen, gemeinschaftlichen Allmend mit privaten randlichen Aussensitzplätzen. Der westliche Hof ist von seiner Atmosphäre her eher ruhig und kontemplativ, der östliche aktiviert und bewegt. Unter dem mittigen Baukörper verschwenken sich die beiden Höfe und verorten Gemeinschaftsplatz, Gemeinschaftsraum und Velowerkstatt an zentraler Stelle.

Die Anforderungen an zeitgerecht konzipierte Freiräume sind gut adressiert und überzeugend abgehandelt: Die hohe Biodiversität der Pflanzenwahl; Das Regenwassermanagement mit Brauchwasserzisterne; Die klimaadaptive Beschattung mit ausreichend Kronenvolumen; Der sickerfähige Kiesbelag.

Die Tiefgarage ist unter der mittigen Gebäudezeile situiert und macht die Hoffläche weitgehend bepflanztbar auch mit Bäumen. Sozialräumlich überwiegen gemeinschaftliche Flächen. Neben den privaten Aussensitzplätzen und den gestapelten Aussenräumen in den oberen Stockwerken sind (an wenig attraktiver Lage) einige Mietergärten vorgesehen.

Insgesamt überzeugt das Projekt durch die gewählte stimmungsvolle Atmosphäre einer gemeinschaftsbildenden Allmend mit hohen Naturwerten.

Architektur

Das Projekt erschliesst sämtliche Wohnungen mit lediglich fünf Treppenhäusern. Die Wohnungszugänge schaffen an den Treppenaufgängen halbprivate Bereiche mit eigener Identität. Die bewusst geschaffenen Engstellen fördern Begegnungen zwischen den Bewohnenden und stärken den gemeinschaftlichen Charakter der Siedlung. Gleichzeitig führen diese Situationen teilweise zu Einschränkungen bei Belichtung und Privatheit der Erdgeschosswohnungen.

Der Wohnungsmix erfüllt die Anforderungen der Bauherrschaft. Mit insgesamt 62 Wohnungen wird die geforderte Wohnungszahl leicht überschritten. Die Wohnungen verfügen über grosszügige Wohnhallen und weisen insgesamt eine hohe Wohnqualität auf. Die Wohnflächen liegen teilweise am oberen Rand des geforderten Spektrums.

Die von der Bauherrschaft gewünschte Trennung von Wohnen und Essen wird so gut wie nicht umgesetzt. Teilweise sind Küche und Wohnraum direkt miteinander verbunden oder in einer L Form organisiert. Einzelne Zimmer sind nur über den Wohnraum erreichbar. Meh-

rere Wohnungen werden direkt über den Wohnbereich oder die Küche erschlossen. Dadurch wird die Trennung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen geschwächt. Die Möglichkeiten einer späteren Umnutzung oder Mehrbelegung erscheinen begrenzt.

Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit

Die Gebäude sind als Holzbauten konzipiert und mit einer silbergrau gestrichenen vertikalen Holzverkleidung versehen. Die Materialisierung ist sorgfältig entwickelt und verleiht dem Projekt einen eigenständigen Ausdruck. Die sichtbaren Holzkonstruktionen prägen die Wohnatmosphäre. Die Qualitäten des Projekts liegen jedoch stärker in der Organisation der gemeinschaftlichen Nutzungen und Freiräume als in seinem architektonischen oder städtebaulichen Ausdruck.

Die wirtschaftlichen Kennwerte liegen im erwarteten Bereich. Die differenzierte Gebäudeorganisation und die komplexere Baukörperstruktur führen jedoch zu einem erhöhten konstruktiven Aufwand. Im Vergleich entstehen so eher teure und unflexible Wohnungen.

Die mittlere Zeile bildet die erste Bauetappe. Positiv beurteilt wird, dass bereits die erste Etappe einen ausgewogenen Wohnungsmix aufweist und die programmatischen Anforderungen erfüllt. Die Parkierung kann bereits in dieser Phase sichergestellt werden. Der gewählte Bauablauf erscheint jedoch vergleichsweise komplex.

Gesamtwürdigung

Positiv gewürdigt werden die sorgfältige Anordnung der gemeinschaftlichen Nutzungen sowie die hohe Qualität der Freiräume. Die gemeinschaftlichen Bereiche werden innerhalb der Gesamtanlage überzeugend verankert und leisten einen wichtigen Beitrag zum genossenschaftlichen Zusammenleben. Kritisch beurteilt werden die städtebauliche Setzung, die teilweise eingeschränkte Privatheit innerhalb der Wohnungen sowie die begrenzten Möglichkeiten zur Erhöhung der Belegung fast aller Wohnungen. Insgesamt stellt das Projekt einen eigenständigen Beitrag mit ausgeprägtem Fokus auf Gemeinschaft und Freiraum dar.

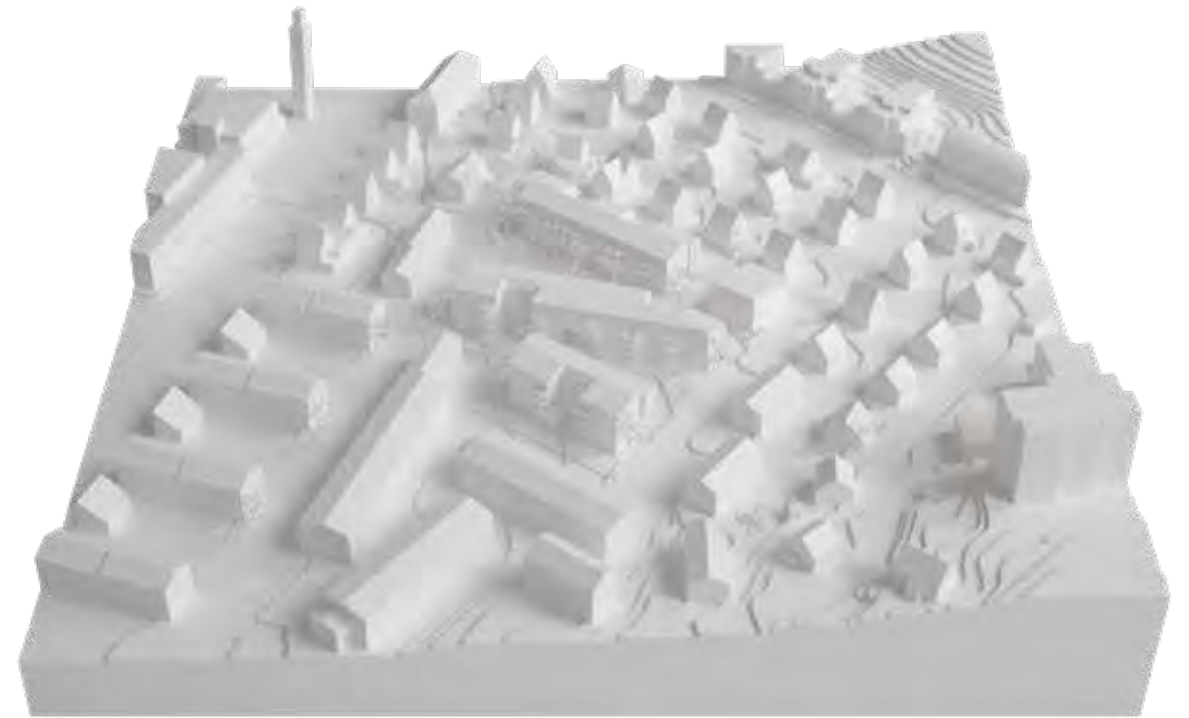
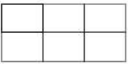


Abb. 15
Modellfoto
«ZWISCHEN DEN
ZEILEN»



**Umgang mit dem Bestand, Städtebauliche
Setzung und Dichte**

Zürich-Affoltern ist seit längerem von einer regen Bautätigkeit geprägt, wurde bereits an vielen Stellen und vor allem auch entlang der Wehntalerstrasse markant verdichtet und mit der neuen Tramlinie rückt das Gebiet gefühlsmässig ein Stück näher an die Innenstadt. Der Hang des Käferbergs südlich der Wehntalerstrasse ist Teil des stark durchgrünten Stadtkörpers und vorwiegend geprägt von quer wie auch längs zu den Höhenlinien verlaufenden Zeilenbauten. Diese Struktur prägt auch die unmittelbare Umgebung der Parzelle der Baugenossenschaft Jungholz. Nur in ihrem Osten liegen punktförmige, zweigeschossige Einfamilienhäuser in grünen Gärten.

Nach eingehender Analyse der bestehenden Reihenhäuszeilen und ihrer Lage auf dem Perimeter haben wir einen Erhalt oder Teilerhalt des Bestands verworfen. Zum einen dürfen die meisten Zeilen aus baurechtlichen Gründen nicht aufgestockt werden, wobei auch unklar ist, ob dies statisch möglich wäre. Als zweigeschossige Volumen beanspruchen die Reihenhäuser aber sehr viel Fläche und mit der gewünschten Verdichtung verringert sich mit dem Erhalt von Bestandesbauten der Spielraum für grosszügige und gut nutzbare Aussenräume für die neue, verdichtete Siedlung Jungholz markant. Die geringen Raumhöhen der Reihenhäuser, der notwendige Ersatz der Heizung, der einseitige Wohnungsmix, aber auch hohe Sanierungs- und Unterhaltskosten waren weitere Gründe für den Entscheid.

Die Siedlung Jungholz soll in zwei Etappen neu gebaut und vollständig durch drei quer zum Hang verlaufende, viergeschossige, kompakte Zeilenbauten ersetzt werden. Durch diese Setzung entstehen Wegverbindungen und räumliche Beziehungen quer zum Hang von der Obsthalden- zur Primelstrasse und, unter der mittleren Zeile hindurch, auch in der Diagonalen des Perimeters bis zum Fussweg zur Erchenbühlstrasse. Diese hohe Durchlässigkeit verknüpft die neue Siedlung sehr gut mit dem umliegenden Quartier.

Zu den Nachbargrundstücken im Osten und Westen werden die Längen der Zeilen durch Rücksprünge gebrochen und rhythmisiert, so dass die Fassaden auf unterschiedlichen Ebenen in Erscheinung treten. Solitär-bäume im grünen Saum aus privaten Gärten entlang der Ränder unterstützen dieses Spiel von Vorder- und Hintergrund zusätzlich. Die Rücksprünge sind gegenüber dem Stand Zwischenbesprechung formal einfacher und ruhiger, reagieren städtebaulich jedoch trotzdem auf die Nachbarschaft, vor allem die kleinteiligen Einfamilienhäuser im Osten. Auch bieten sie für die Wohnungen in dieser Form eine bessere Möglichkeit, die Räume zweiseitig zu belichten und die Einsichtsproblematik wird entschärft.

Die Volumen und auch die Traufen ihrer sanft geneigten

Dächer folgen gelassen der Neigung des Hangs und treten auf selbstverständliche Weise in einen formalen Dialog mit den benachbarten Zeilen. Die bewachsenen Balkone und Aussentreppen mit ihren farbigen Stahlgerüsten ragen aus der Gebäudeflucht, überlagern die ruhigen Zeilen und verleihen ihnen einen kommunikativen, heiteren und identitätsstiftenden Ausdruck. Gegenüber der Zwischenbesprechung wurde ihre Ausdehnung aber reduziert, um die gemeinschaftlichen Aussenräume so grosszügig wie möglich zu belassen.

Diese zwei konischen, gemeinschaftlichen Freiräume zwischen den Zeilen werden über eine grosszügige, zweigeschossige Halle unter der mittleren Zeile miteinander verbunden. Die beiden Aussenräume bieten unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten und werden durch die Aussenerschliessungen zu den Obergeschossen der Häuser und die Balkone zusätzlich belebt.

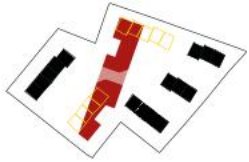
Die Ausnützungsziffer des Projekts beträgt 1.01. Es weist 62 Wohnungen entsprechend dem gewünschten Wohnungsspiegel und verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen auf.

Gemeinschaft

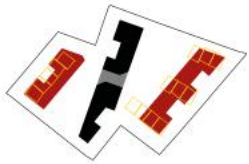
Die neue Siedlung Jungholz vernetzt sich über die Setzung quer zum Hang stark mit ihrer Nachbarschaft. Am Durchgang unter der mittleren Zeile liegen der zentrale Gemeinschaftsraum und auch die Velowerkstatt und die hohe, gedeckte Halle kann über grosszügige Öffnungen als deren witterungsgeschützte Erweiterung genutzt werden. Bei schlechtem Wetter wird dieser Raum zur regengeschützten Spielhalle und bei grosser Hitze im Sommer zum schattigen Treffpunkt für Bewohner:innen aller Generationen, zur sozialen Mitte der Siedlung. Die beiden konischen Freiräume bieten den Bewohner:innen ein reiches Angebot an unterschiedlichen, gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen. Im Nordwesten der mittleren Zeile liegt zudem, etwas abseits und eingebettet in den Saum aus üppigen Gärten, ein weiterer, geschützterer Aussenraum für die Gemeinschaft.

Die aussenliegenden Treppenanlagen zu den Wohn-geschossen fördern die Gemeinschaft aktiv: man sieht seine Nachbar:innen kommen und gehen und informelle Begegnungen zwischen den Bewohner:innen werden so gefördert.

Die weiteren gemeinschaftlichen Nutzungen wie Flexräume, zumietbare Zimmer, das Gemeinschaftsbad und die Gästewohnung liegen für alle gut erreichbar im 1. Obergeschoss und sind über alle drei Zeilen verteilt, so dass bei jedem Treppenhaus mindestens eines dieser zusätzlichen Angebote liegt.



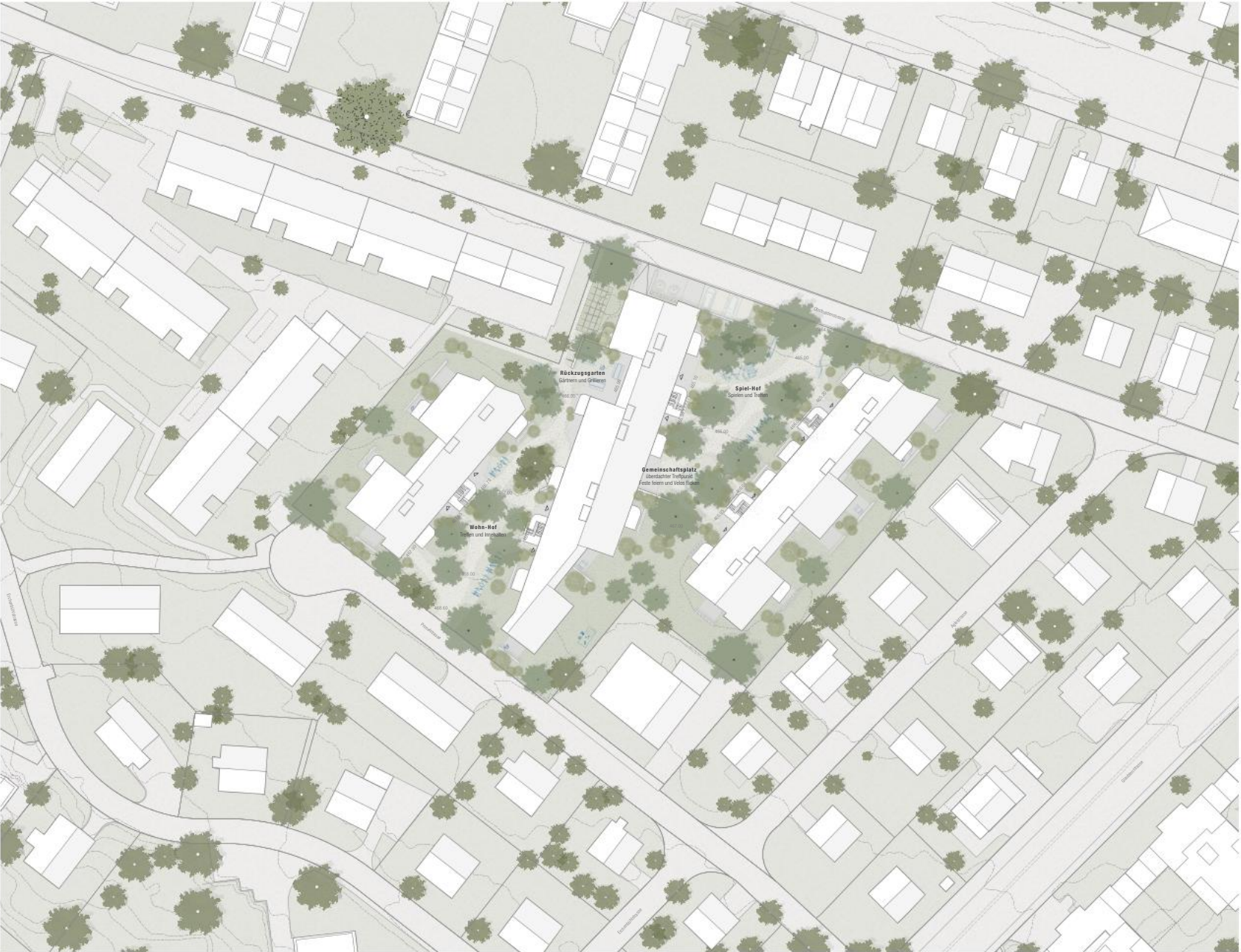
1. Etappe
Abbruch 1. Etappe: - 9 Reihenhäuser
Neubau 1. Etappe: + 22 Wohnungen/
Gemeinschaftsraum/ Tiefgarage



2. Etappe
Abbruch 2. Etappe: - 15 Reihenhäuser
Neubau 2. Etappe: + 40 Wohnungen

Ettappierung

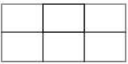
Die mittlere der drei Zeilen mit der Tiefgarage wird in einer ersten Bauetappe realisiert. 9 der 24 Reihenhäuser müssen dazu vorher abgebrochen werden. In den 15 verbleibenden Reihenhäusern können die Genossenschafter:innen weiterhin wohnen und vor Beginn der zweiten Bauetappe in eine der Wohnungen in der ersten Neubauzeile umziehen.



Situationsplan 1:500



Ansicht Ost Zeile B 1:200



Statik

Baugrund / Baugrube / Gründung

Für das vorliegende Projekt stehen keine spezifischen Baugrunduntersuchungen zur Verfügung. Aufgrund von Kenntnissen in der näheren Umgebung wurde eine sogenannte Desktopstudie durchgeführt und die gewonnenen Resultate in einer Aktennotiz zusammengetragen.

Auf dem Wettbewerbsareal bestehen die obersten Schichten aus wenig tragfähigem Bodenmaterial. Als idealer Baugrund gilt die kompakte Moräne, welche ab ca. 4 bis 6 m unterhalb der Terrainoberfläche vorhanden ist. Mit einem eigentlichen Grundwasserspiegel ist nicht zu rechnen, sondern lediglich mit einem Hangwasserspiegel, welcher während der Bauphase mit geeigneten Massnahmen abgeführt werden muss.

Aufgrund der geologischen Situation sind zur Erstellung der Baugrube vorerst keine besonderen Massnahmen vorzusehen. Die Baugrube kann geböschst geplant werden mit einer offenen Wasserhaltung.

Für die Gründung muss davon ausgegangen werden, dass die Lasten der Gebäude auf die kompakte Moräne abgetragen werden müssen. In den Bereichen mit einem UG kann je nach Situation entweder mit Materialersatz oder Magerbetonstempeln operiert werden. In den Bereichen ohne UG müssen die Lasten aus dem Hochbau mittels Micropfählen in den tragenden Baugrund überführt werden. In der nächsten Planungsphase muss anhand eines spezifischen Baugrundgutachtens das Konzept der Gründung gesamthaft erarbeitet werden, um differenzielle Setzung und Folgeschäden am Gebäude zu vermeiden.

Konstruktionsweise der Gebäude

Der Neubau wird in Mischbauweise konzipiert. Dabei wird beim Entwurf der Tragkonstruktion der Fokus auf verschiedene Eigenschaften der Baumaterialien gesetzt und eine für die gestellte Aufgabe passende Konstruktion vorgeschlagen. Die Baumaterialien werden unter Berücksichtigung der tragenden und bauphysikalischen Eigenschaften wie auch der Nachhaltigkeitsaspekte und Kosten so gewählt, dass ein ausgewogenes und optimales Tragwerk vorliegt.

Die Untergeschosse werden vollumfänglich in Massivbauweise (Stahlbeton und Mauerwerk) vorgesehen. Die Aussenwände und die Bodenplatte gegen das Erdreich werden in wasserdichten Betonkonstruktion (Recyclingbeton) mit einer Mindeststärke von 25cm konzipiert. Innenwände sind dagegen nur dann in Beton, wenn damit ein Mehrwert vorliegt (z.B. Optimierung der Fundamentvertiefungen aufgrund Lastverteilung), sonst werden sie in Mauerwerk vorgesehen. Unterhalb der Stahlbetonstützen sind Fundamentvertiefungen notwendig. Im Bereich der Tiefgarage wurde zur Abtragung der Lasten eine Unterzugsdecke vorgesehen, dabei wurden die Stützen und die Unterzüge in einem sinnvollen Achssystem in Abstimmung mit den darüberliegenden Geschossen angeordnet.

Die Wohngeschosse sind vollumfänglich in Holzsystembauweise konzipiert. Die Decken der Gebäude werden mit vorfabrizierten Brettsperrholzelementen vorgesehen. Bestechender Vorteil dieser Produkte liegt in ihrer statischen Effizienz bei gleichzeitig hoher Nachhaltigkeit (Verwendung von umweltfreundlichen Klebstoffen in kleinsten Mengen < 1%) und unveränderten bauphysikalischen Eigenschaften des Baumaterials (Feuchteregulierung, Raumklima).

Durch die statischen Eigenschaften dieses Produktes können sowohl die vertikalen wie auch die horizontalen Lasten gleichzeitig abgetragen und damit aufwändige Schichtaufbauten zur Gewährleistung der Statik vermieden werden. Durch die Scheibewirkung dieses Deckensystems können auch die horizontalen Lasten auf die vorhandenen Wände auf einfachste Weise verteilt werden, ohne dabei aufwändige statische Massnahmen ergreifen zu müssen. Im Prinzip hat man ähnliche statische Eigenschaften wie bei einer Betondecke, jedoch bauphysikalische Eigenschaften und die Nachhaltigkeit eines klassischen Holzbaus. Aufgrund der beschränkten Spannweiten können die Decken mit Stärken von lediglich 18 cm erstellt werden. Vereinzelt sind Holzträger notwendig, welche aufgrund der vorhandenen Spannweite nicht sichtbar sind und in den Decken integriert werden können.

Die Innenwände werden als Holzständerwände erstellt und auch die Aussenwände werden in klassischer Holzständerkonstruktion (vorfabrizierte Hohlkastenelemente) mit integrierter Dämmung vorgesehen. Als Witterungsschutz ist eine hinterlüftete Fassadenkonstruktion vorgesehen.

Die vertikalen Erschliessungen sind aus brandschutztechnischen Gründen nicht in brennbaren Materialien (Stahl und Recyclingbeton) vorgesehen. Die Erschliessungen werden durch Stahlstützen getragen, die Balkone hingegen sind auskragend in Stahlbau geplant.

Gebäudetechnikkonzept

Das Gebäudetechnikkonzept basiert auf robusten, wirtschaftlichen und betriebssicheren Systemen. Ziel ist eine einfache und wartungsarme Lösung mit klarer Systemtrennung und hoher Energieeffizienz. Das Konzept folgt einer klaren Systemlogik mit wenigen Komponenten, kurzen Leitungswegen und übereinanderliegenden Steigzonen. Die Technikräume in den Untergeschossen sind so dimensioniert, dass Betrieb und Unterhalt über den gesamten Lebenszyklus gewährleistet sind. Die Wohnungen werden über ein Abluftsystem in den Nasszellen (Bad/WC, Reduit) entlüftet. Nachströmöffnungen in den Fensterprofilen versorgen die Wohnungen mit Frischluft.

Die Einstellhalle wird mit einer mechanischen Sicherheitslüftung gemäss SWKI-Richtlinie ausgerüstet. Die Luftführung erfolgt über separate, brandschutztechnisch ausgeführte Zu- und Abluftschächte über Dach. Eine natürliche Lüftung ist aufgrund der baulichen Situation nicht zweckmässig.

Die Wärmeerzeugung erfolgt pro Gebäude über Erdsonden-Wärmepumpen. Die Wärmeabgabe erfolgt über Niedertemperatursysteme in Form von Fussbodenheizungen. Dies ermöglicht einen effizienten Betrieb und schafft gute Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energie. Im Sommer kann das System zur passiven Kühlung genutzt werden. Dies verbessert den thermischen Komfort und unterstützt die Regeneration der Erdsonden. Die Dachflächen werden für Photovoltaik genutzt. Die Anlage ist auf einen hohen Eigenverbrauch ausgelegt und als Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV oder vZEV) organisiert. Vorgesehen ist eine Modulfläche von rund 650-750m², entsprechend einer installierten Leistung von etwa 130-150 kWp. Die geplante Indach-Anlage kann aber nach Belieben auch grösser ausgeführt oder später nachgerüstet werden.



Grundriss 2./3. Obergeschoss 1:200



Ansicht Ost Zeile A 1:200



Längsschnitt Zeile B 1:200

Organisation
Die Lauben und Aussentreppen zu den Wohnungen werden alle von den beiden grossen, gemeinschaftlichen Freiräumen aus erreicht.
In der mittleren Zeile an der gedeckten Halle liegen der zentrale Gemeinschaftsraum und die Velowerkstatt, weiter nördlich ein gut erreichbarer, grosszügiger Veloraum und an der Obsthaldenstrasse die Tiefgaragenzufahrt, in der sich auch weitere Veloabstellplätze befinden. Bei jeder Treppe wird zudem ein Kinderwagen- und ein Trocknungsraum angeboten. Alle übrigen Erdgeschossflächen nehmen Gartenwohnungen auf. Die Wohnungen in den Obergeschossen werden von Aussentreppen über kurze Laubengänge drei- und vierspännig erschlossen.
In den möglichst reduzierten Untergeschossen befinden sich die Keller- und Technikräume.

Wohnungen
Eine grosse Wohnküche mit Bezug zur aussenliegenden Erschliessung ist bei fast allen Wohnungen der Ankunfts-ort. Über eine gerundete Wand wird eine fließende Raumbeziehung in der Diagonalen zum gartenseitig gelegenen Wohnbereich erreicht. Die Wohnküchen profitieren oft von den Rücksprüngen in der Volumetrie und haben nicht nur Fenster zum Laubengang, sondern auch zur Gartenseite hin.
Bei den Wohnungen an den Enden der Zeilen werden Essbereich und Wohnraum teils L-Förmig angeordnet und so wird der Dreiseitigkeit dieser Lage Rechnung getragen. Im 3. Obergeschoss profitieren die Wohnungen von einer leichten Überhöhe unter den sanft geneigten Dächern und erhalten über Oblichter zusätzlich Tageslicht in tiefere Bereiche des Grundrisses.
Auf Korridore in den Wohnungen wird weitgehend verzichtet, so dass möglichst viel Raum zum Wohnen zur Verfügung steht. Bei allen Wohnungen wurde zudem darauf geachtet, dass verschiedene Wege durch die Wohnung möglich sind, was zu einer unerwarteten Grosszügigkeit der oft eher knapp geschnittenen Wohnflächen führt. Individualzimmer werden untereinander mit Türen verbunden und in eine räumliche Beziehung zueinander gebracht, was weite Sichtbeziehungen ermöglicht, wie das in klassischen Altbauwohnungen oft der Fall ist. Wer von diesem räumlichen Angebot nicht profitieren möchte, kann diese Türen auch geschlossen halten und davor möblieren.
Das Element der abgerundeten Ecke wird auch bei den Erschliessungen und den Balkonen jeweils auf ihrer Nordseite aufgenommen und so blicken' ihre geraden Stirnseiten hangaufwärts Richtung Süden. Die auch im Grundriss gesuchte fließende Bewegungslinie erscheint dadurch verbindend auch in den Lauben und den privaten Aussenräumen.
Die Balkone in den Obergeschossen sind alle mindestens 2 Meter tief und liegen entweder auf der Ost- oder Westseite, die Erdgeschosswohnungen erhalten alle einen

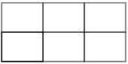
§grosszügigen Garten mit Sitzplatz im grünen, privaten Saum zu den Nachbargrundstücken hin.
Ökologie
Die Neubauten sollen möglichst ressourcenschonend erstellt werden. Es ist vorgesehen nur die Untergeschosse in Massivbauweise zu erstellen, die Erd- und die Obergeschosse in reiner Holzbauweise und auch die Fassaden erhalten eine Holzverkleidung. Die geneigten Dächer eignen sich aufgrund ihrer Ost- / Westausrichtung zudem gut für grossflächige PV-Anlagen. Es wird eine Indach-Lösung vorgeschlagen, bei der frei gewählt werden kann, wieviel PV über die Vorschriften hinaus erstellt werden soll.
Auf eine konsequente Systemtrennung, vor allem auch in den Nasszellen, und möglichst kurze Leitungsführung wird geachtet.
Die Untergeschosse werden so knapp wie möglich gehalten und soweit wie möglich unter den Volumen platziert.

Die Setzung der Zeilen quer zum Hang unterstützt zudem einen sehr guten Luftaustausch und begünstigt Kaltluftströme hangabwärts. Ein Minimum an Flächen im Aussenraum wird versiegelt und die Grünflächen werden klimaökologisch gestaltet. Möglichst viele Bäume (und auch die beiden schützenswerten) werden erhalten und um Neupflanzungen ergänzt.
Die Stahlstützen der aussenliegenden Erschliessungen und, mit Kletterhilfen/Drähten, auch die Balkone werden mit erdgebundenen Kletterpflanzen begrünt.

Ökonomie
Die Neubauten sind sehr kompakt. Die Erschliessung erfolgt über den Aussenraum, so dass das beheizte Volumen minimal gehalten werden kann und das Verhältnis von HNF zu GF günstig ausfällt. Gegenüber dem Stand der Zwischenkritik konnten die Treppenanlagen von neun auf fünf reduziert werden. Das steile Dach mit Maisonnetten wurde durch ein sanft geneigtes ersetzt. Sämtliche Wohnungen konnten in lediglich vier Vollgeschossen untergebracht werden. Auf ein Dachgeschoss kann somit ganz verzichtet werden. Auf Maisonnetten wird, entgegen dem Stand der Zwischenbesprechung, aus Effizienzgründen vollständig verzichtet.

Auch die über die ganze Gebäudelänge durchgehenden Laubengänge und Balkone im Stand Zwischenbesprechung wurden markant reduziert.
Die Lastabtragung erfolgt sehr direkt. Schächte zur Medienerschliessung sind durchlaufend bis ins Untergeschoss zu den Technikräumen geplant.
Die Wiederholung bei den Fenstertypen, Küchen- und auch Nasszellentypen ist gross, was sich günstig auf die Kosten auswirkt. Bei den Nasszellen würde sich eine Vorfabrikation anbieten.





Freiraum

Zwischen den drei Zeilen öffnen sich zwei grosszügige Höfe mit leicht unterschiedlichem Charakter. Der Westliche, etwas Kleinere bildet einen eher ruhigen Aufenthaltsort. Hier findet man vereinzelte Sitzgelegenheiten und eine freie Kiesfläche zum Boule spielen. Der östliche und grössere Hof erhält aufgrund seines Kinder-Spielangebots einen aktiveren Charakter. Im Durchgang unter der mittleren Zeile entsteht zwischen dem Gemeinschaftsraum und der Velowerkstatt ein gedeckter und flexibel bespielbarer Treffpunkt, der als Schamier zwischen den beiden Höfen funktioniert. Der Freiraum fliesst selbstverständlich von einem Hof zum anderen. Sämtliche Hauseingänge und Treppenhäuser werden über den zentralen Freiraum erschlossen. Zahlreiche Baumpflanzungen und verschiedene Sitzgelegenheiten und Veloabstellplätze begleiten die quaterverbindende Geste, die zu einem lebendigen Zentrum wird.

Die Erschliessung erfolgt über platzartige, sanft abfallende Kiesflächen und führt über sickerfähige Verbundsteine zu den überdachten Hauseingängen und Treppentürmen. Böschungen und Baumstandorte sind als Grünflächen ausgebildet, welche sich informell und ohne Randabschlüsse in Blumenwiesen oder Schotterrasen entlang der Kiesflächen verlieren. Schattenspendende einheimische Einzelbäume wie Kirschen, Eichen und Ahorne (*Prunus avium*, *Carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Acer pseudoplatanus*) bilden einen ökologisch wertvollen Baumbestand. Trocken gefugte Sitzmauern vor den Sitzplätzen und bei den Gebäudeversätzen vermitteln zwischen den Niveaus und bilden gut nutzbare ebene Freiräume. Ein gemeinschaftlich bewirtschafteter Pflanzgarten im Nordwesten mit angrenzendem Sitzplatz vor dem Gemeinschaftsraum ergänzt das genossenschaftliche Angebot. Die Erdgeschosswohnungen erhalten grosszügige Gärten, welche primär auf der privaten Aussenseite liegen. Balkone und Sitzplätze im Erdgeschoss orientieren sich zu den Höfen und nach aussen zum Quartier. So vernetzen sich private und gemeinschaftliche Räume trotz der neuen Dichte zu einem angemessenen Freiraumgefüge.

Dank der kompakten Tiefgarage unter der mittleren Zeile können ausreichend alterungsfähige Bäume gepflanzt werden. Die Hoföffnungen werden jeweils durch grosswachsende Steileichen markiert. Hainbuchen, Feld- und Bergahorne, sowie Kirschen prägen die beiden Höfe. In der äusseren Gartenschicht werden verschiedene Obstbäume vorgeschlagen, welche sich mit den Nachbargrundstücken verschränken. Wildhecken und Einzelsträucher privatisieren die Sitzplätze und schmücken steilere Böschungen zwischen den Gärten und entlang den Quartierstrassen. Das anfallende Regenwasser der geneigten Dächer wird in zwei Regenwasserzisternen zwischengespeichert. Von dort kann das Wasser wieder hochgepumpt und beispielsweise fürs Wässern der Gärten genutzt werden. Dank der ausschliesslich sickerfähigen Beläge lässt sich das anfallende Meteorwasser vor Ort flächig und über die Schuttern in die angrenzenden Grünflächen versickern.

Die Siedlung erhält so einen kostengünstigen, aber dennoch sehr vielseitig bespielbaren Grünraum mit grossem Potential zur Aneignung und Weiterentwicklung durch die zukünftige Bewohnerschaft. Auf selbstverständliche Weise werden sämtliche Aspekte der aktuellen Anforderung in Bezug auf Stadtklima, Biodiversität und Ökologie berücksichtigt

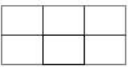


Referenzbild aktiver Hof



Referenzbild Übergang Höfe/ EG Wohnungen

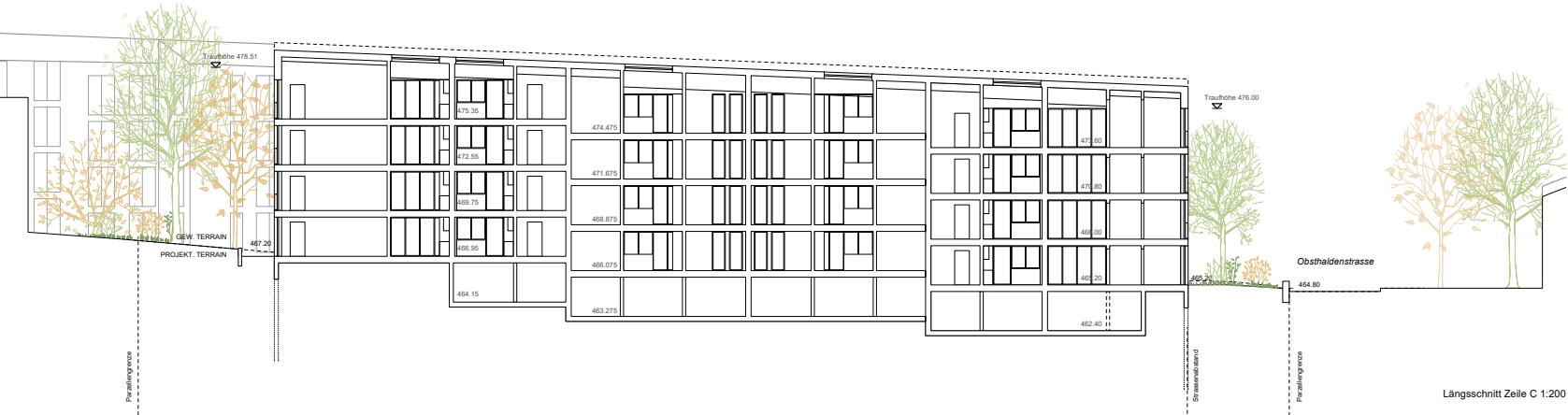
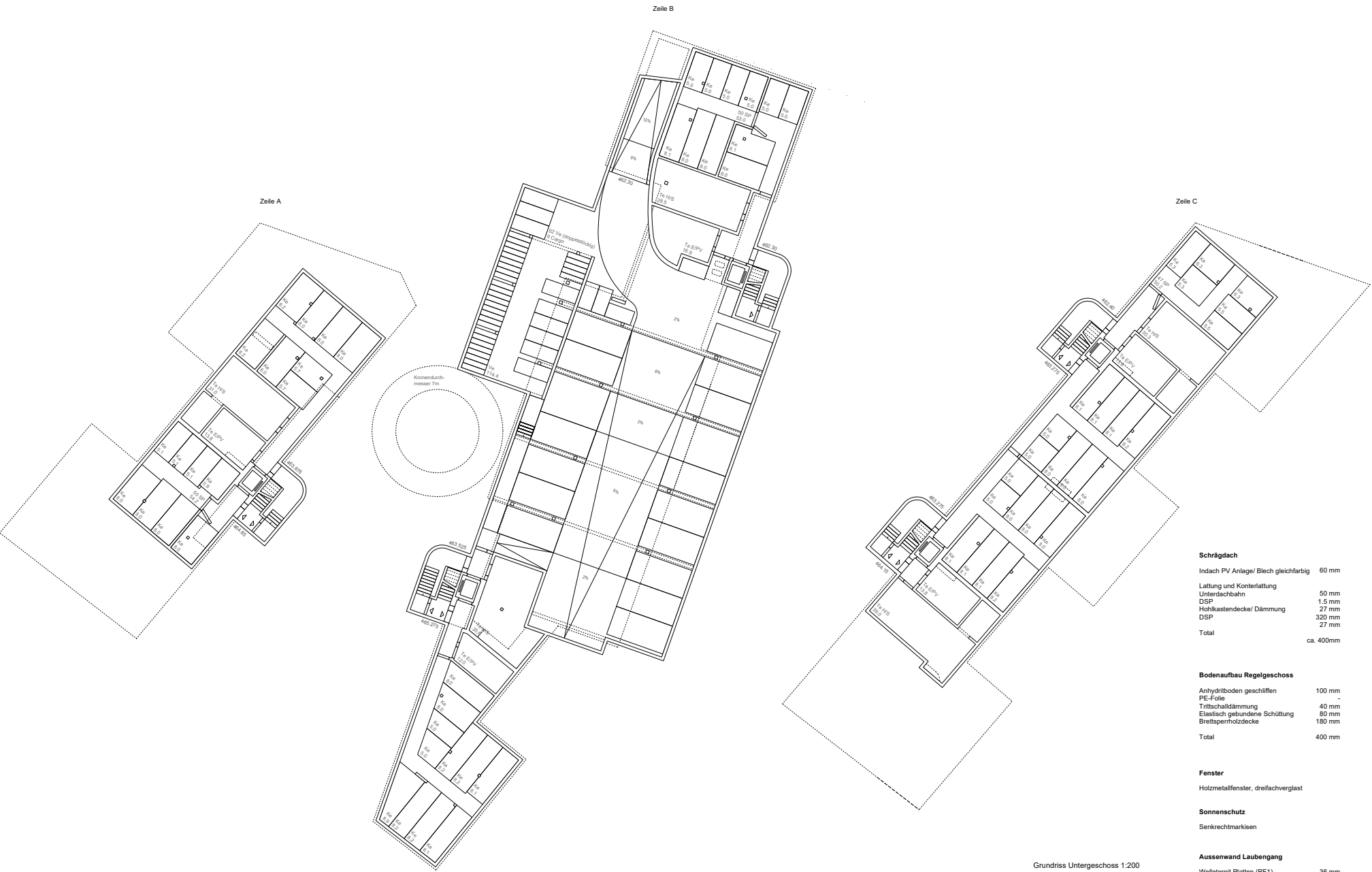
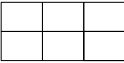




Grundriss 1. Obergeschoss 1:200



Querschnitt D 1:200



Schrägdach

Indach PV Anlage/ Blech gleichfarbig	60 mm
Latung und Kenterlatung	
Unterdachbahn	50 mm
DSP	1.5 mm
Hohlkastendecke/ Dämmung	27 mm
OSP	320 mm
OSP	27 mm
Total	ca. 400mm

Bodenaufbau Regelsechoss

Anhydritboden geschliffen	100 mm
PE-Folie	-
Trittschalldämmung	40 mm
Elastisch gebundene Schüttung	80 mm
Breitspertholzdecke	180 mm
Total	400 mm

Fenster

Holzmetallfenster, dreifachverglast	
-------------------------------------	--

Sonnenschutz

Senkrechtmärkisen	
-------------------	--

Aussenwand Laubengang

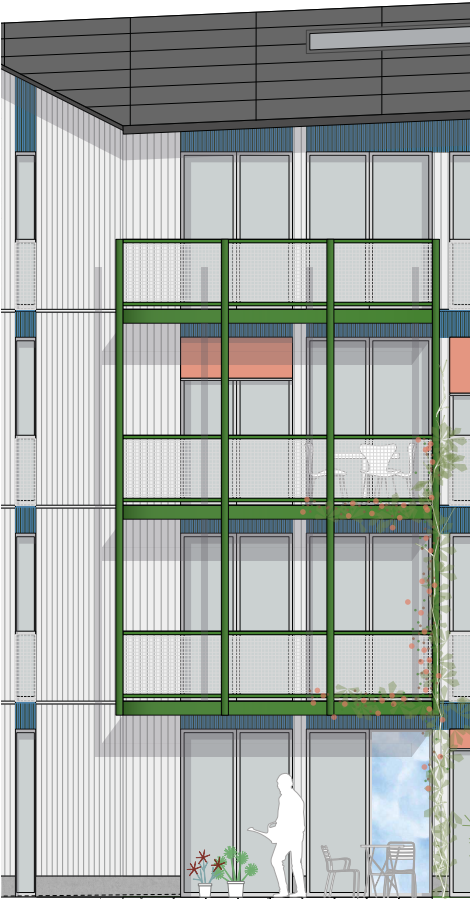
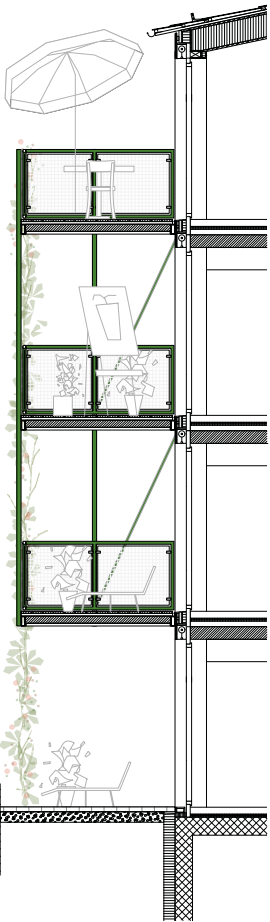
Wellerternit Platten (RF1)	36 mm
Horizontallattung	30 mm
Hinterlüftung	35 mm
Windpapier	-
Gipsfaserplatte	15 mm
Wärmedämmung Steinwolle/ Holzständer	260 mm
OSB dampflicht	18 mm
Installationsraum	50 mm
Dreischichtplatte, lasiert	15 mm
Total	460 mm

Aussenwand OG Hauptfassade

vertikale Holzlatung, sägeroh, grau gestrichen	26 mm
Horizontallattung	30 mm
Hinterlüftung	35 mm
Windpapier	-
Gipsfaserplatte	15 mm
Wärmedämmung Steinwolle/ Holzständer	260 mm
OSB dampflicht	18 mm
Installationsraum	50 mm
Dreischichtplatte	15 mm
Total	450 mm

Sochal Erdgeschoss

OK Beton 30cm über höchster Punkt Terrain	
Betonsockel	250 mm
Wärmedämmung Steinwolle/ Holzständer	100 mm
OSB dampflicht	18 mm
Installationsraum	50 mm
Dreischichtplatte	15 mm
Total	450 mm



Wohnungsmix

	Zeile A	Zeile B*	Zeile C	Total
2.5 Zi	0	5	4	9
3.5 Zi	10	3	6	19
4.5 Zi	4	8	12	24
5.5 Zi	2	6	2	10
Total	16	22	24	62

*1. Etappe

Materialisierung

Die Fassaden der neuen Zeilen erhalten eine silbergrau gestrichene, vertikale Holzverkleidung. Die Konstruktion in Holzbauweise wird dadurch in 'domestizierter' Form von aussen sichtbar und spürbar und integriert sich doch gut in die Nachbarschaft mit ihren vorwiegend verputzten Fassaden. Die Holz-Metall-Fenster sind mit Blechzargen zu vertikalen Bändern zusammengefasst, die Deckenstürme zwischen den Fenstern werden mit farbbehandeltem Zick-Zack-Blech verkleidet. So gelingt es die Geschossversätze in den Zeilen auf gelassene Weise aufzunehmen und die Fensterbänder folgen ruhig dem Verlauf des Terrains. Als Sonnenschutz sind aussenliegende Vertikal- und teils Ausstellmarkisen vorgesehen.

Die Laubgänge und Aussentreppen werden in Recyclingbeton erstellt und auf runden Stahlstützen abgestützt. Elemente aus feuerverzinkten geschweissten Gittern dienen als Geländer. In den Erschliessungsbereichen wird die Holzschalung der Aussenwände aus brandschutz- technischen Gründen durch Eternit Wellplatten ersetzt. Auch die Balkone sind in Stahlbau konstruiert, sind aber auskragend und werden mit schrägen Zugstäben an die Fassade gehängt. Sie erhalten dieselben Stützen und Geländer, wie die Erschliessungen. Der Boden wird aus Brettsperrholz konstruiert mit einem Holzrost als Fertigbelag.

In den Wohnungen werden die Dreischichtplatten / Brettsperrholzdecken gezeigt und ein kühlerer, geschliffener Anhydritbelag am Boden kontrastiert diese warme Atmosphäre. Die Nasszellen werden mit keramischen Platten gefliest.

