

Schlussbericht Studienauftrag

«Areal Ackersteinstrasse»



Siegerprojekt von Solanellas Van Noten Meister Architekten

Impressum

Auftraggeberin:

Anlagestiftung Pensimo
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

(kurz «Pensimo»)

Verfahrensbegleitung:

SHIFT Integrale Entwicklung AG
Limmatstrasse 291
8005 Zürich

(kurz «SHIFT»)

Zürich, 4. November 2025

Inhaltsverzeichnis

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

1 Zusammenfassung

Aufgabe

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

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

Gesucht ist ein Optimum zwischen Ausnützung (max. 1.0 bzw. 0.9 mit/ohne Arealbonus) und Qualität von Städtebau, Freiraum und Wohnungen, zwischen Totalersatz und Bestandserhalt (max. 2 Gebäude), zwischen geschlossener und durchlässiger Bebauung (Lärmschutz vs. Stadtklima). Das Ziel ist eine ökologisch und sozial vorbildliche Siedlung mit Gemeinschaftsangeboten im Aussen- und Innenraum für vielfältige Nutzungsgruppen. Der Fokus liegt auf Wohnungen für 3 bis 5 Personen mit wenigen alternativen Wohnangeboten bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von maximal 35 m² pro Kopf.

Verfahren

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

Würdigung und Dank

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

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

2 Ausgangslage

2.1 Städtebauliche Situation

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

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

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

2.2 Sozialräumliche Situation

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

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

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

2.3 Baurechtliche Situation

Durch die geplante Nutzungsübertragung von der SBB-Parzelle (HG6880) auf jene der Auftraggeberin (HG5545 & HG6879) und die Arealbauweise mit Minergie-P-Eco-Bonus (AZ 1.0) verfügt das Areal in der Wohnzone W2 über eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 12'484 m².

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

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



Planungsperimeter (Quelle: Google Maps)

3 Aufgabe

3.1 Vision

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

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

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

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

3.2 Freiraum

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

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

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



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

3.3 Nachhaltigkeit

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

Für die Erstellungsemissionen der Neubauten war der Basis-Richtwert gemäss Klimapfad (SIA 390/1) von 9.0 kgCO₂/m²_{EBFa} angestrebt und nachzuweisen. Betrieblich wurden SNBS-konforme Lüftungskonzepte erwartet und Alternativen zur Komfortlüftung begrüsst. Der sommerliche Wärmeschutz war mit baulichen Mitteln zu lösen. Eine hohe Eigenproduktion von Strom war nachzuweisen (mind. 20 Wp/m²_{EBF}).

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

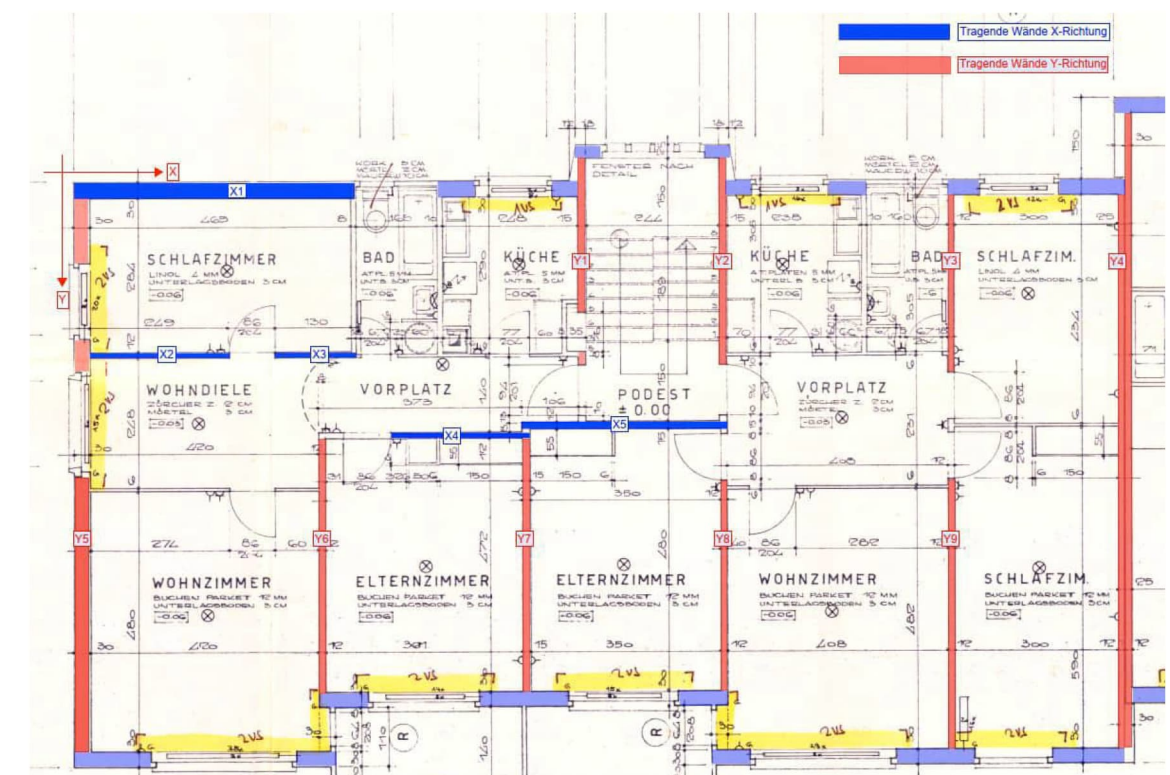
3.4 Bestand und Wiederverwendung

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

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

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

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



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

3.5 Raumprogramm

3.5.1 Wohnen

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

Aufgrund der Bedeutung von Kompaktheit und Flächeneffizienz für leistbare Mieten legte sie Wert auf aneignungsfähige statt determinierte Grundrisse. Angesichts kompakter Flächen waren für ein gutes Raumgefühl lichte Raumhöhen von mind. 2,5 m anzustreben. Im Neubauteil galt eine durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch von maximal 35 m² pro Kopf. Als Wohnungsschlüssel dienten folgende Angaben, bezogen auf die gesamte Wohnfläche, jeweils mit Vorgaben zu Bädern/WC, Aussenraum, Keller/Reduit:

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

3.5.2 Gemeinschaft

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

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

3.5.3 Gewerbe

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

3.5.4 Mobilität

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

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

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

3.6 Etappierung

Eine sinnvolle Etappierung war nachzuweisen.

4 Verfahren

4.1 Auftraggeberin und Organisation

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

Die SHIFT Integrale Entwicklung AG begleitete den Studienauftrag im Einladungsverfahren.

4.2 Rahmenbedingungen

Termine

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

Entschädigung

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

Grundlagen

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

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

4.3 Teilnehmende und Teambildung

Teilnehmende Teams, die sämtliche Bedingungen für die Entschädigung erfüllten:

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

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

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

Teambildung

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

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

4.4 Weiterbearbeitung

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

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

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

4.5 Vertraulichkeit und Kommunikation

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

4.6 Verbindlichkeit & Rechtsschutz

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

5 Beurteilung

5.1 Beurteilungsgremium

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

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

Nachwuchsförderung

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

5.2 Beurteilungskriterien

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

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

5.3 Werkstattgespräch

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

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

5.4 Schlusspräsentation

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

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

5.5 Vorprüfung

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

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

Die Fachpersonen prüften folgende Themen, koordiniert durch SHIFT:

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

Die Vorprüfung ergab grosse Unterschiede bei der Ausnützung, teils beträchtliche Baurechtsverstösse und Defizite bei anderen Prüfthemen (v.a. Brandschutz und Nachhaltigkeit) sowie beim Raumprogramm.

Nach der letzten Projektpräsentation am Vormittag des 4. September 2025 wurden diese Ergebnisse von SHIFT als Synthese präsentiert. Die Fachpersonen aus den Bereichen Nachhaltigkeit, Sozialraum und Wirtschaftlichkeit lieferten themenspezifische Vertiefungen. Der synthetische Vorprüfungsbericht lag dem Gremium schon während der Schlusspräsentationen vor, detaillierte Fachberichte erst im Anschluss.

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

5.6 Rundgänge und Entscheid

Erster Rundgang

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

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

Zweiter Rundgang

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

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

Dritter Rundgang und Entscheid

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

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

Am Ende empfahl das Gremium einstimmig folgendes Projekt zur Weiterbearbeitung:

- Solanellas Van Noten Meister Architekten GmbH, Zürich

5.7 Schlussfolgerungen und Würdigung

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

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

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

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

5.8 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

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

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

6 Projekte

6.1 Solanellas Van Noten Meister Architekten GmbH, Zürich



Team

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

Würdigung

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

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

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

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

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

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

Städtebau

Weiterhauen im Kontext

Die Quartiere Hong und Wikingen zeichnen sich durch eine offene Raumstruktur aus, die geringste Gränzen zwischen den Gebäuden selbst und dem Stadtbild eine durchlässige, lockere Qualität verleiht. Die ausgeprägte Hanglage prägt massgeblich die städtebaulichen Setzungen. Die Baukörper orientieren sich entlang der Topografie und fügen sich parallel zum Gelände in das bestehende Gefüge ein. Diese zurückhaltende, jedoch klare Struktur verleiht dem Quartier ein ruhiges und harmonisches Gesamtbild, das bis heute erhalten geblieben ist.

Das Projekt geht von dem vorliegenden Stadtbild aus, um mit der bestehenden Raumqualität. Es nutzt diesen als Chance, den verschiedenen Gebäuden einen besonderen Charakter zu verleihen und eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Der Projektentscheidungsfall fünf Gebäude, die sich städtebaulich durch eine einheitliche Geometrie, Massstäblichkeit und Proportion auszeichnen.

Auf der rechten Seite der Bahnlinie wird ein ruhigerer Gebäude, das Limmathaus, an der Breitenstrasse platziert. Seine Dimensionen orientieren sich an die bestehende Substanz, und sein Gebäudehythmus sowie Ausdruck treten in einen Dialog mit dem Areal Limmathaus auf der anderen Seite des Flusses.

An der Ackersteinstrasse bilden die Hängerbauweise ein Paar, das den Behauptungs- und Abstandsrhythmus entlang der Strasse folgt, und sich in Wohnpolygones orientiert, die stärker mit den Gärten und der Umgebung von Hong verbunden sind. Auf der linken Seite der Bahnlinie bleiben die Häuser Am Wasser bestehen und werden durch eine sanftere Intervention aufgewertet, um Wohnlichkeit zu optimieren und die Qualitätsschritte der Bestandsbauten zu verbessern.

Insgesamt überträgt das Areal durch die gelungene Zusammenführung der unterschiedlichen Situationen zu einem stimmigen Ganzen. Der Ausdruck aller Gebäude und Bautypen, aber durch feine Unterschiede bleiben die drei Gebäudetypen mit ihren starken Identitäten klar erkennbar.

Trotz ihrer formalen Ähnlichkeit unterscheiden sich die Gebäude jedoch im inneren Aufbau und Wohnungsumgebung. Ziel ist es, mit einem einfachen städtebaulichen Prinzip eine grosse Vielfalt an Wohnpolygones herzustellen.

Trotz der komplexen Topografie bietet der Entwurf durch eine einfache, wohlüberlegte städtebauliche Anordnung eine grosse Vielfalt an Wohnungen mit unterschiedlichen Qualitäten. Der Hang ermöglicht es, Erdgeschoss auf verschiedenen Ebenen auszubilden. Dadurch entsteht ein dichter Rhythmus der Wohnungen zum Aussenraum, insbesondere durch gemeinschaftliche Gärten, eigene Eingänge und individuell mehrere Vorzonen, die die Erdgeschosswohnungen besonders wohnlich und eigenständig machen.

Die sorgfältige Setzung der Gebäude entlang der Hanglage sorgt dafür, dass die Wohnungen optimal belichtet werden und Ausblicke über die Stadt, den Zürichsee oder das Limmathaus erhalten, ohne dabei von Nachbarbauten verdeckt zu werden. Durch die zweifache Orientierung profitieren die Wohnungen sowohl von der ruhigen Hängerränge als auch vom städtischen Charakter entlang der Limmat. Dies weichen von einer Maximierung der Sonneneinstrahlung und der Orientierung.



Eine historische Aufnahme zeigt die bessere, innere Belichtung der Gebäude entlang des Kollabwegs, welche sich parallel zur Hanglage entfalten.

Heute ist die aufgekletterte Raumstruktur weiterhin erkennbar, jedoch haben sich die zunehmende Vergrößerung der Gebäudemassen in Richtung Innenstadt bemerkbar.

Landschaft und Klima

1. Zonierung
Örtliche Räume – Quartierplatz und Passivität
Oben an der Ackersteinstrasse, wo heute Garagenboxen stehen, entsteht künftig ein Quartierplatz, welcher als neuer Bezugspunkt für die Bewohnerinnen, aber auch offen ist für die Anwohnerinnen im Quartier. Die Ackersteinstrasse mit ihren bestehenden Baumreihen und reduzierter Parkierung bietet das Potential für eine lebendige, begrünte Wohnstrasse mit hoher Aufenthaltsqualität. Vorgesehen ist ein Vorplatz zur Begrünung und einer hohen Begrünungsrückwand, die sowohl Schutz als auch Beschattung bietet. Helde, hinterbleibende Bäume reduzieren die sommerliche Aufheizung.

Von hier aus gelang man über klar gezielte, barrierefreie Wege und Rampen zu den Hangsektionen der oberen Gebäude. Eine zentrale vertikale Wegeverbindung durchläuft die gesamte Areal und verbindet die Ackersteinstrasse mit der tiefergelegenen Uferzone an der Strasse Am Wasser. Diese Wege sind physisch und visuell durchlässig gestaltet und tragen zur Orientierung und sozialer Interaktion bei.

Die erhöhte Passivität bildet eine Verbindung zwischen dem Projekt und der bestehenden Terrasse im Südfeld und schafft so ein neues „Limmathaus“, die das Quartier miteinander verbindet. Alternative Wohnformen sind dort vorzuziehen. Ausserdem werden mit Wäldern landschaftlich. Hier können die alternativen Wohnformen von einem direkten Zugang zur Passivität Gebrauch machen und in einer Erdgeschosswohnung wohnen, ohne sich an der darunterliegenden befahrenen Strasse zu befinden.

Halbfeldische Räume – Aussenplätze
Zwischen Neo- und Bestandsbauten entstehen kleinere Plätze, sogenannte „Aussenplätze“, die als gemeinschaftliche Freizeiträume für die jeweiligen Hangsektionen dienen. Innerer und ruhiger als der Quartierplatz, bieten sie durch ihre erhöhte Lage schöne Blicke auf die Limmat. Sie sind über ein fein verteiltes Wegenetz verbunden, das auch die bestehenden Pfade integriert. Übergangsbereich von Privat zu Halbfeldigkeit.

Gemeinschaftliche Aussenräume im Erdgeschoss sind durch Vegetation klar vom öffentlichen Raum abgegrenzt. Entlang der Ackersteinstrasse schaffen zusätzlich geschützte Höfen und eine abgesenkte Vorzone einen sanften Übergang. Diese „Soft Edges“ integrieren die Privatplätze und tragen durch verdichtete Vegetation zur Biodiversität bei.

2. Freiraum
Die Freizeiträume sind vielfältig genutzt und lassen einen aktiven Beitrag zur Klimapassung und Biodiversität:
• Vorzonen entlang der Ackersteinstrasse und der Breitenstrasse vor den Limmathaus werden durchlässig: Bäume, Stützgehäusen, Vegetationskanten und neue Baumreihen angeboren. Die Kombination aus Begrünung, heller Materialwahl und Teilverengung wirkt der sommerlichen Hitze entgegen.
• Innerhof: Ein geschützter, begrünter Innenbereich dient als Treffpunkt, Ruhezone und Spielort. Mit Pergolen, Tischen und Bänken ist er für alle Altersgruppen nutzbar. Die unregelmäßige Gebäude tragen durch begrünte Fassaden (Kletterpflanzen) und Dachbegrünung am Limmathaus zur Verbesserung des Mikroklimas bei.
• Zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsflächen sind am Quartierplatz vorgesehen. Auch dort sorgen Pergolen, Bäume und Sonnenschirme für Schatten und Aufenthaltsqualität.

3. Gemeinschaft
Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens ist der Pavillon am Quartierplatz, ergänzt durch seinen angrenzenden Aussenraum. Ein weiterer Gemeinschaftsbereich mit Halbfeldraum, Aussenraum und Grünzonen befindet sich am Limmathaus auf Ebene der Passivität. Beide Orte fördern die soziale Vernetzung der neuen Ueberbauung.

4. Orientierung & Abgrenzung
Die Abschließung erfolgt durch klare Vorzonen, gut sichtbare Eingänge sowie Ausstattungselemente wie Bänke, Vordächer und Beleuchtung. Die Topografie und die Hanglage sind:
• Limmathaus, über die Breitenstrasse, die Tiefgarage oder die Passivität
• Hängerbauweise, von der Ackersteinstrasse
• Bestandsbauten wie höher über die Wege von Ackersteinstrasse und Am Wasser, nun aber besser angebunden (über das neue Wegenetz und den Quartierplatz).



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

5. Barrierefreiheit
Trotz der komplexen Topografie schafft der Projektentscheid alle Gebäude barrierefrei zu erschliessen. Im Aussenraum werden alternative Wegenetze mit Rampen für die rollstuhlgänglichen angeboten. Durch die zentrale Platzierung des Liftkerns im Gebäude wird es möglich, zweifache Eingänge zu schaffen, die eine barrierefreie Zugänglichkeit für Rollstuhlfahrer ermöglichen. Von der Breitenstrasse erreicht man über eine Rampe die Passivität oder nutzt den aufsteigenden Weg in der Tiefgarage, um über den Hof Zugang zu allen Ebenen zu erhalten. Weitere Rampen und leicht geneigte Wege führen zu den Hängerbauweisen und zum Quartierplatz. Diese Wege sind so gestaltet, dass auch für Regenschirme nutzbar sind und abgeleitet werden kann.

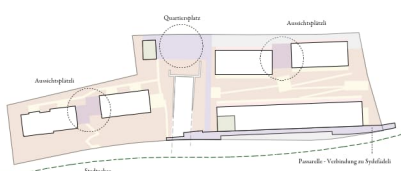
6. Klima & Biodiversität
Das Projekt greift grosse Werte auf ökologische Nachhaltigkeit:
• Ein Teil Front entlang der Bahnlinie bleibt für Menschen ungenutzbar und bildet eine natürliche Lärmschranke und Biodiversitätszone.
• Neue Bäume werden ergänzt, bestehende soweit möglich erhalten.
• Durch helle Fassadenmaterialien, Pergolen, Sonnenschirme und grosszügige Beschattung durch Bäume wird der sommerlichen Überhitzung entgegen gewirkt.
• Ein integriertes Regenwassermanagement nutzt die Neigung von Wegen und Rampen zur Sammlung von Regenwasser, das für die Bewässerung und Reinigung verwendet werden kann.
• Versickerungsfähige Böden, unter anderem aus wiederverwendeten Natursteinen der bestehenden Landschaft, erhöhen den Anteil unversiegelter Fläche und tragen zur Wasserretention bei.
• Die Kombination aus grüner Infrastruktur, Nutzungsmix und weichen Übergängen zwischen den Zonen sorgt für ein resilientes, zukunftsdrängendes Quartier.

Mobilität
Das Mobilitätskonzept des Projekts orientiert sich an den topografischen Gegebenheiten sowie an den vielfältigen Bedürfnissen der Bewohnerinnen. Insgesamt sind rund 4000 Parkplätze in der Tiefgarage untergebracht. Aufgrund der Hanglage und nur rund 1000 Stellplätze entlang der Breitenstrasse vorgesehen für Motorräder stehen 1000 Stellplätze zur Verfügung, ebenfalls in der Tiefgarage. Das Velokonzept ist zentraler Bestandteil der Gesamtplanung. Es werden ca. 150 Veloschleppplätze angeboten am Platz pro Zimmer. Die Veloschleppplätze befinden sich sowohl in der Tiefgarage, als auch in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen der Gebäude sowie im Inneren der Gebäude selbst, was eine komfortable, sichere und witterungsgeschützte Nutzung ermöglicht. Weitere Abstellflächen sind auch am zentralen Quartierplatz vorgesehen.

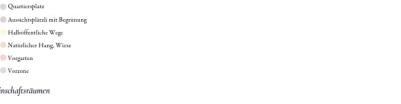
Für spezielle Mobilitätsbedürfnisse sind Mobilitätsstationen vorgesehen: Der Haupt Mobilitätsraum befindet sich in der Tiefgarage, ergänzt durch kleinere Räume in den einzelnen Gebäuden, die insbesondere für Kinderwagen genutzt werden können. Ein Zweirad-Sharing-Angebot wird durch einen öffentlich zugänglichen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

Leben am Limmathang, Solanellas Van Noten Meister

Zonen

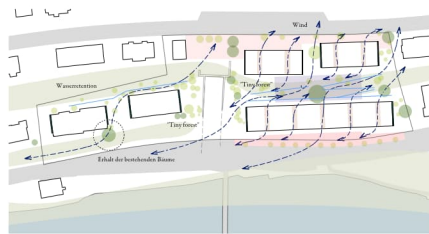


Gemeinschaftsräume

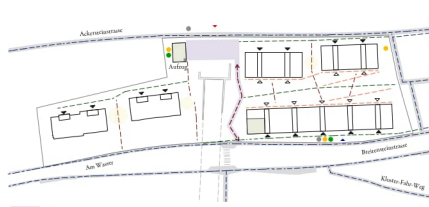


Die gemeinschaftlich genutzten öffentlichen Räume am Limmathang entfalten sich entlang markanter Rückachsen und laden aus verschiedenen Richtungen zur Begegnung ein.

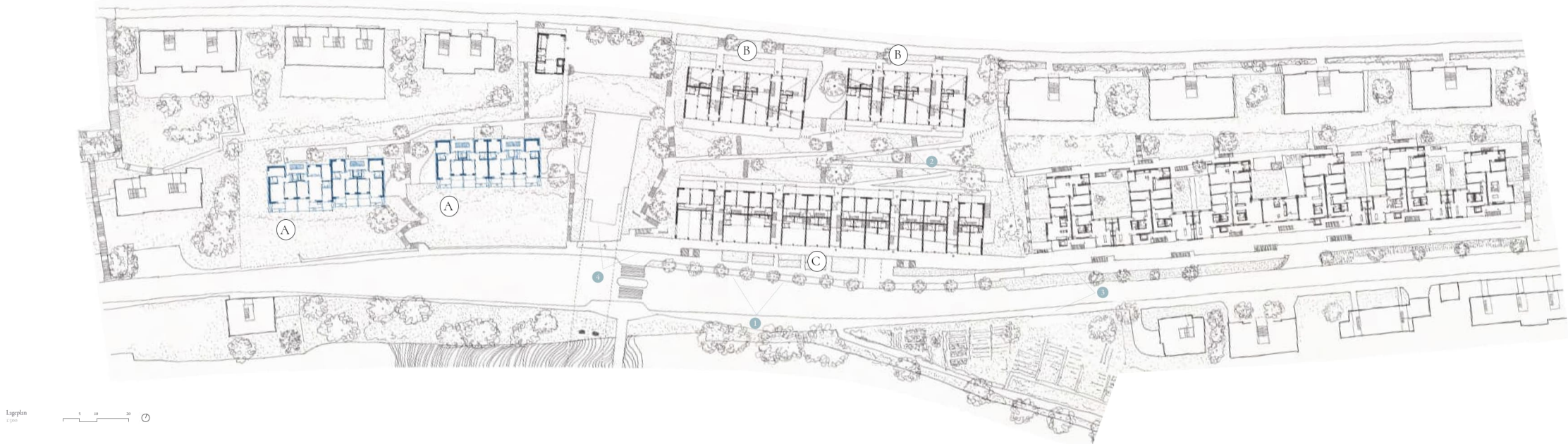
Klima / Landschaft



Erhellung / Orientierung / Abgrenzung / Zugänge



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



Lageplan

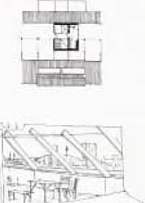
Ausschnitt Am Wasser



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



Um den Ausblick zu maximieren, werden die Wäldchen nicht in Untergrössen, sondern im Dachgeschoss geplant – ergänzt durch eine gemeinschaftlich nutzbare Terrasse.



Topografische Einbindung und Erschliessung

Bestand
Die beiden weitestgehend erhaltenen Bestandsbauten bleiben erhalten und einer leichten Renovation unterzogen. Die Tragstruktur sowie die räumliche Organisation der Bestandsbauten bleiben unverändert, was verschiedene Vorteile mit sich bringt: Neben der Reduktion der Investitionskosten werden auch CO₂-Kosten gespart.
Die Bestandsbauten werden um ein zusätzliches Bauelement (Erdgeschoss) erweitert, wodurch sowohl die Innenfläche der Wohnungen als auch deren Ausserbereich vergrössert wird. Zudem erfolgt eine Aufstockung um zwei zusätzliche Geschosse (V1) und (V2), welche den ansonsten bestehenden Engpass (Möglichkeit) entsprechen. Eine neue Treppe sowie ein Aufzug werden integriert, um einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen zu gewährleisten und die strukturelle Ausweisung des gesamten Gebäudes zu unterstützen.
Dieser Ansatz ermöglicht das Baupotential, die Sanierung als „Weiterbau“ zu verstehen. Durch die Beibehaltung des bestehenden Grundrisses bleiben die Räume zur Gliederung weiterhin als langgestreckte grüne Räume erhalten. Da das bestehende Terrain bereits im ursprünglichen Entwurf verändert wurde, können die Wohnungen im Erdgeschoss als AEF genutzt werden, wodurch zwei zusätzliche Geschosse realisierbar sind.
Die Positionen der bestehenden Nussflächen und Sitzgruppen bleiben erhalten. Die Innenanordnung konzentriert sich auf die Innenanordnung. Die Küchen werden in den neu ergänzten Erdgeschoss ausgebaut. Dies ermöglicht nicht nur eine Vergrößerung des Wohnraums, sondern kann auch als Raum mit weniger Lärmschutzanforderung zu den Geschossen sich positionieren. Neue grosszügige Loggien mit einer Fläche von ca. 10 m² schaffen hochwertigere Aussenterrassen für die Wohnungen.

Erdgeschoss
Der Projektzweck beweist, dass es möglich ist, zwei Bestandsbauten zu erhalten und deren strukturelle Bauteile weiterzuverwenden. Überblickt wird das Ziel auf den heutigen Standard verdrängt, wobei sich das Projekt harmonisch in die urbane Körnung der Umgebung einfügt und gleichzeitig grüne Aussenräume bietet.

Wiederverwendung als gestalterisches Element
Das Projekt setzt gezielt auf Wiederverwendungsstrategien, um CO₂-Emissionen zu reduzieren, eine Verbindung zur Erinnerung des Ortes herzustellen und die vorhandenen Materialien optimal zu nutzen.
Fassaden und Dächer
Auf Grundlage des Zirkular-Katalogs und in Absprache mit Zirkular wurde festgelegt, dass relevante Bauteile Wiederverwendungsstrategien beinhalten. Insbesondere betrifft dies:
• die Dachstuhlkonstruktion (keine grosse Menge an Holz)
• die Dachstuhlkonstruktion (keine grosse Menge an Holz)
Diese Elemente sind nicht nur in grosser Stückzahl vorhanden, sondern auch einfach aufzufinden und können gegebenenfalls aus anderen Bauteilbeständen ergänzt werden.
Der Projektzweck konzentriert sich darauf, auf solche Bereiche wie Fassaden und Aussenräume. Ziel ist es, Wiederverwendung nicht nur als technische Massnahme zu begreifen, sondern sie sichtbar als Zeichen nachhaltigen Bauens zu etablieren und dem Projekt so eine positive Rolle zu verleihen.
Wiederverwendung in der Landschaft
Auch im Landschaftsbereich wird Wiederverwendung gezielt eingesetzt: So werden Natursteinmauern und Geländegestaltungen für die Gestaltung von Plätzen und Terrassen wiederverwendet. Natursteinmauern und Aussenräume werden dabei als Teil der neuen Terrassenanlagen genutzt. Darüber hinaus werden Platten und Wände aus rückgebauten Gebäuden zu Bauteilen verarbeitet, die für die Ausbildung neuer Räumlichkeiten und Terrassen genutzt wird.
Wiederverwendung und Erinnerung
Auch Bezüge zur Erinnerung des Ortes werden über die Wiederverwendung hergestellt: Bestehende Verkleidungen von Hauswänden werden im Gemeinschaftsraum am Quartierplatz wieder eingefügt. Die Verkleidungen dienen dabei als Bezugspunkt für das Dach, die Tür und den Balken (trotz Zugel) werden im Inneren des Pavillons integriert. Die ursprünglichen Farben werden erhalten oder farblich ergänzt, um ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen.
Durch geht das Projekt über die Wiederverwendung einzelner Bauteile hinaus und macht reichhaltige Materialien zum integralen Bestandteil des architektonischen Ausdrucks.



Limmbach, Modell, csp

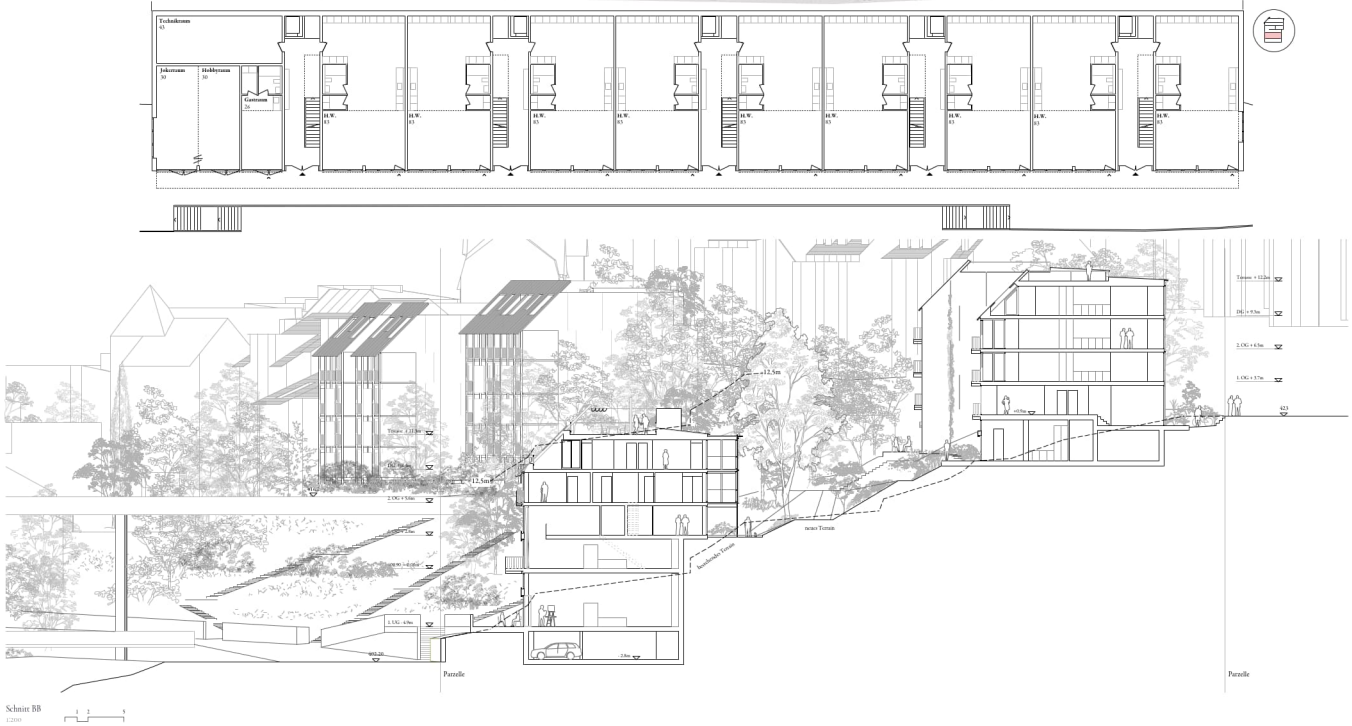
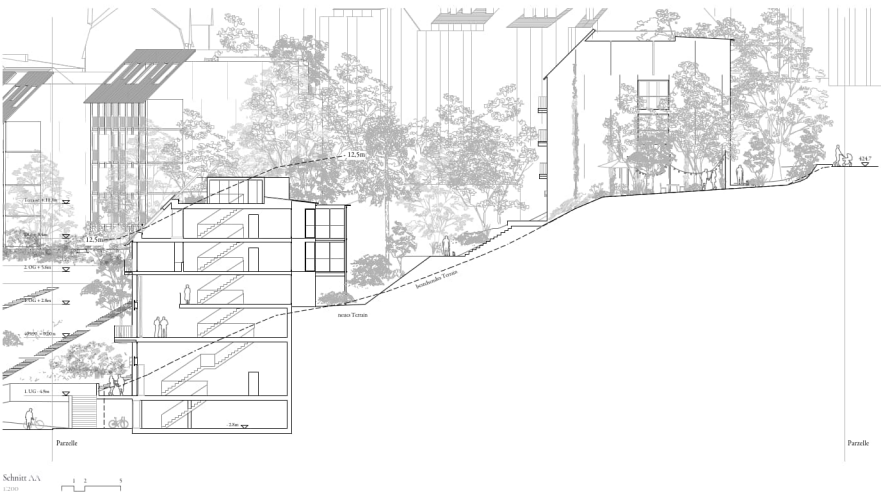
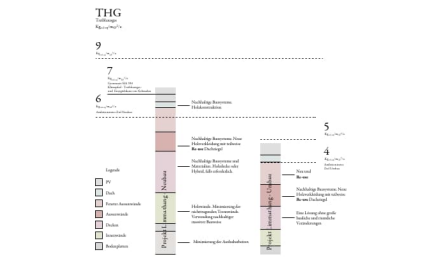


Tragstruktur
Für das Tragwerk wurde eine hybride Bauweise gewählt. Die Tragstruktur der neuen Überbauung, bestehend vorwiegend aus einer Holdelementstruktur auf einem Stahl- oder Stahlbeton-Bauwerk, wird auf das notwendige Minimum reduziert. Es dient lediglich zur Sicherung der Baugrube und zur Ausweisung des Untergeschosses. Die Holdelemente setzen sich aus regelmäßig angeordneten Holdelementen zusammen, die eine lineare Kräfteübertragung ermöglichen. Die Decken bestehen aus Betondecken, mit Spannweiten von 1,8 Metern. Spannweiten von mehr als 6 m werden vermieden, so können die Dimensionen schlank bleiben. Geplant ist ein Trockenbau-Untergeschoss, das sich durch seine gute Ökobilanz auszeichnet. Bei den Bestandsgebäuden erfolgt die Erweiterung durch eine konstruktive Loggia und wird in Holz geplant. Wo technisch erforderlich werden Stahlbetondecken ergänzt. Die Konstruktion folgt ebenfalls einem durchgehenden Prinzip: Die Schichten werden vertikal gestapelt und vermeiden Eingriffe in tragende Bauteile. Die Tragstruktur übernimmt die räumliche Funktion, ermöglicht einen hohen Grad an Flexibilität und erlaubt zukünftige Anpassungen im Wohnungsmix.

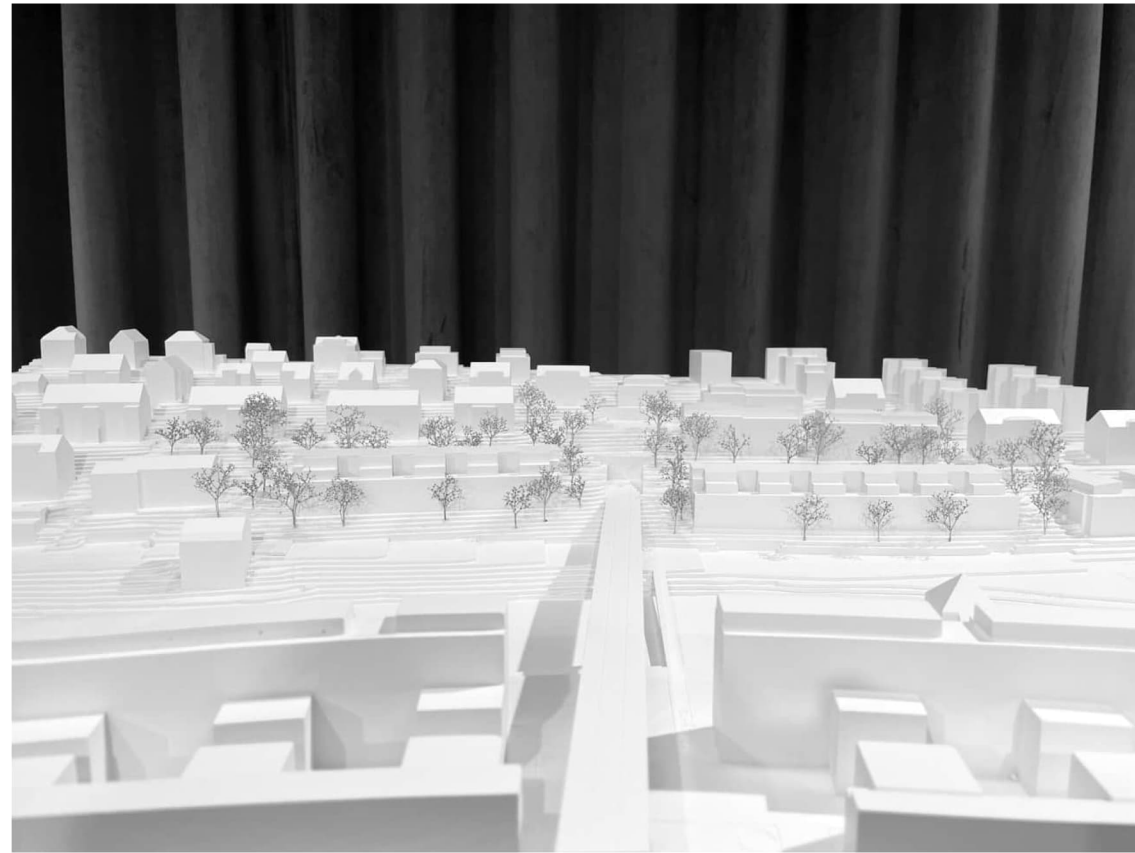
Minimale Aushub- und Lagerkonzepte
Die volle Hangsperre stellt eine der wesentlichen Herausforderungen des Projekts dar. Um den Aushub zu minimieren, werden Räume der normierten im Untergeschoss untergebracht, sondern auch im Erdgeschoss integriert. Beispielsweise werden die Waschküchen im Dachbereich mit zugehörigen Dachterrassen angeordnet. Auch Kellerräume werden, wenn möglich, innerhalb der Wohnungen als Räume integriert. Mehr als 90% der zusätzlichen, überflüssigen und direkt in den Wohnungen untergebracht. Dies reduziert nicht nur den Aushub, sondern bietet den Bewohnern zusätzliche, flexibel nutzbare Flächen innerhalb der Wohnungen. Ein Teil der Kellerräume bleibt jedoch im Untergeschoss, da Schutzräume eingeplant werden müssen. Diese Untergeschosse bieten nicht nur zusätzlichen Lagerraum, sondern auch spezielle Vorteile wie die Möglichkeit, Waren, grössere Möbel oder andere Gegenstände zu lagern, die nicht in den Wohnungen aufbewahrt werden sollen.

Kein Minergie-Zertifikat
Das Projekt zeigt, dass die Bereitstellung von rund 140 Wohnheiten im geforderten Wohnungsmix möglich ist, unter Ausnutzung der gesamten AEF sowie eines Teils der AEF, ohne die zusätzlichen Flächen des Minergie-PECO-Standards in Anspruch zu nehmen.
Angesichts des zusätzlichen Aufwands durch die ungeschwollene Topografie und die Nähe zur Bahntrasse erscheint der Verzicht auf den Minergie-PECO-Standard als klarer Vorteil. Dies ermöglicht es, das Projekt innerhalb der wirtschaftlichen und CO₂-relevanten Rahmenbedingungen umzusetzen, da dieser Standard beide Aspekte erheblich verschärfen würde. Das Projekt verfolgt eine Strategie, die nicht auf das Minergie-Zertifikat angewiesen ist, sondern sich auf den CO₂-Verbrauch des Gebäudes sowie auf Strategien der Wiederverwendung konzentriert.

CO₂-Fussabdruck
Durch nachhaltige, innovative Lösungen, die Minimierung von Aushub und die vollstetige Wiederverwendung von freigelegten, Landschafts- und Freizeitelementen können für den Neubau Werte von 7 kg CO₂-Äq/m² GF erzielt werden. Für den Bestand ermöglicht eine Lösung ohne grosse bauliche und räumliche Veränderungen Werte von unter 4 kg CO₂-Äq/m² GF.



6.2 Neff Neumann Architekten AG, Zürich



Team

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

Würdigung

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

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

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

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

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

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



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

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

ID08: Kontinuität der Raumstrukturen prägt den Stadtbau
Unser Anspruch ist es, die in der Analyse herausdestillierten, historischen und landschaftlichen Prämissen mit unserer Setzung baulich und ausseräumlich zu reflektieren:



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

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

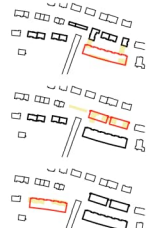
ID08: Kontinuität der Raumstrukturen prägt den Stadtbau
Unser Anspruch ist es, die in der Analyse herausdestillierten, historischen und landschaftlichen Prämissen mit unserer Setzung baulich und ausseräumlich zu reflektieren:



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

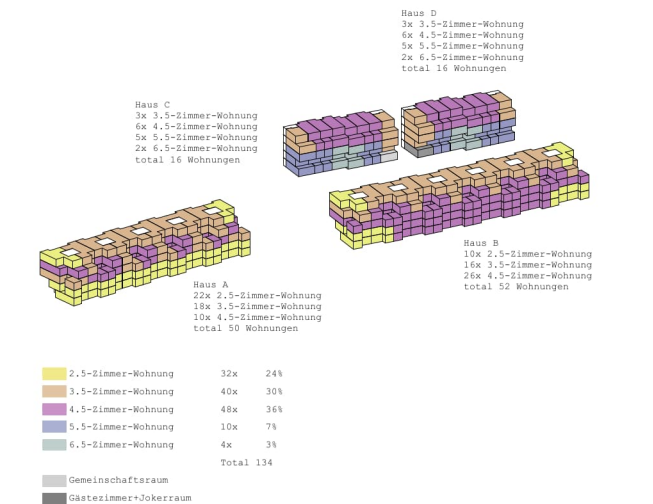
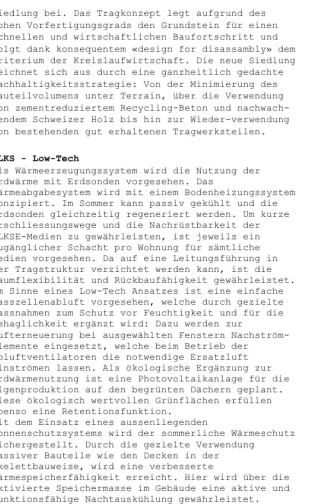
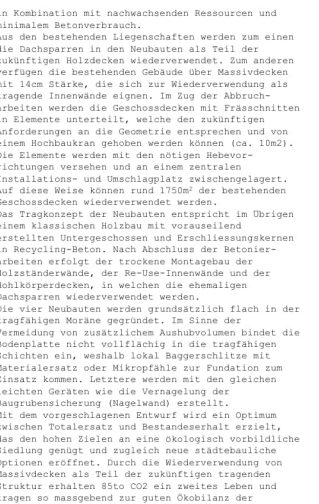
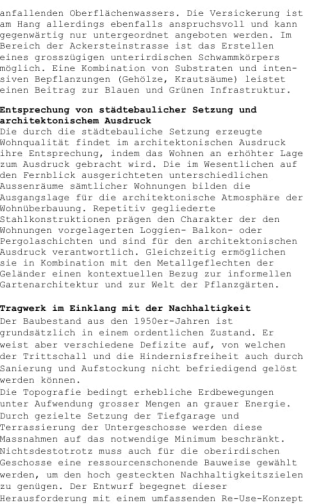
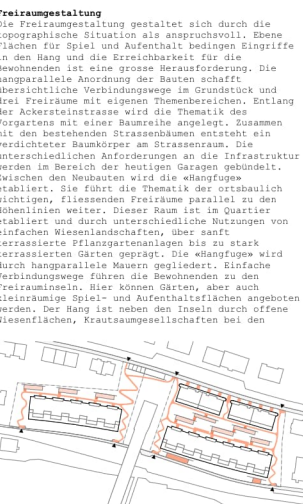
Soziale- / Nachhaltigkeits
Im Sinne einer sozialen Nachhaltigkeit ist auf die Etappierbarkeit der Bebauung zu achten. Es wird vorgeschlagen die Erstellung der Siedlung auf drei Etappen festzulegen. Dabei ist in jeder Etappe zu beachten, dass möglichst viele Bestandsbauten erhalten bleiben können. Damit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

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

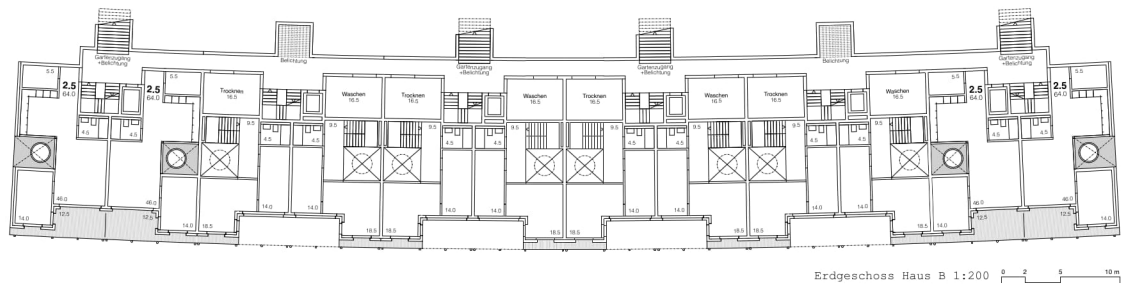


neff neumann architekten balliana schubert landschaftsarchitekten

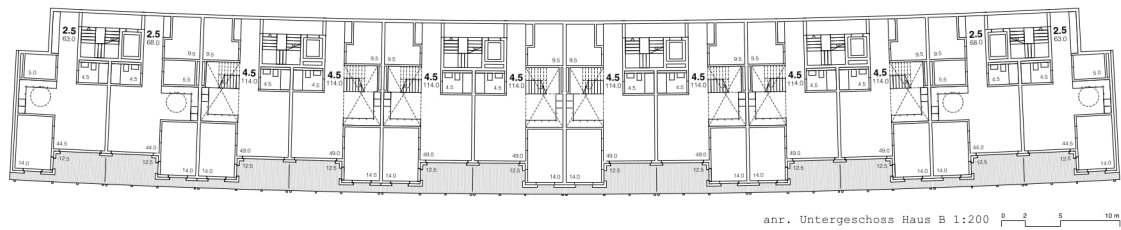
Anlagestiftung Pensimo Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse



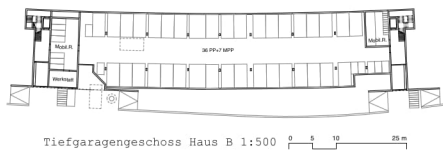
neff neumann architekten balliana schubert landschaftsarchitekten



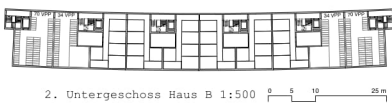
Erdgeschoss Haus B 1:200



anr. Untergeschoss Haus B 1:200



Tiefgaragengeschoss Haus B 1:500



2. Untergeschoss Haus B 1:500



Schnitt AA 1:200

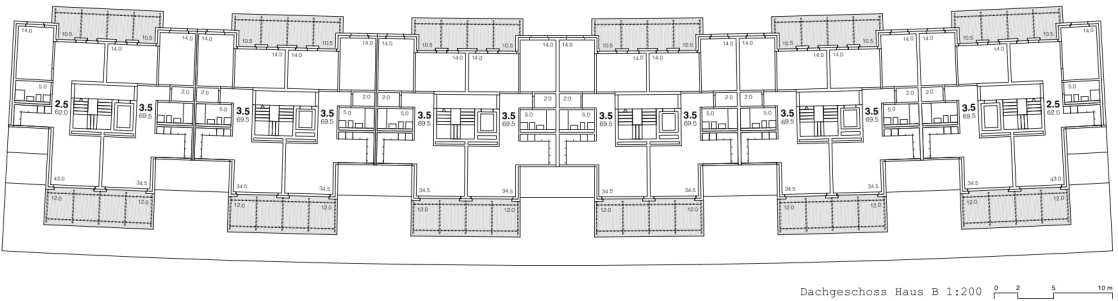


Schnitt BB 1:200

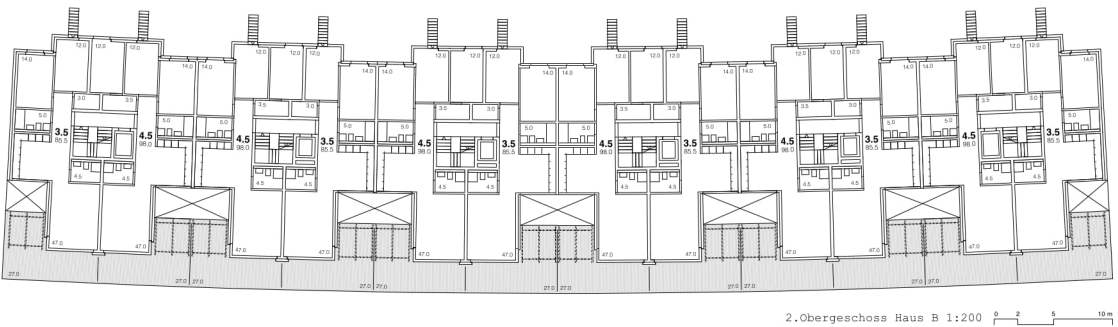


Schnitt CC 1:200

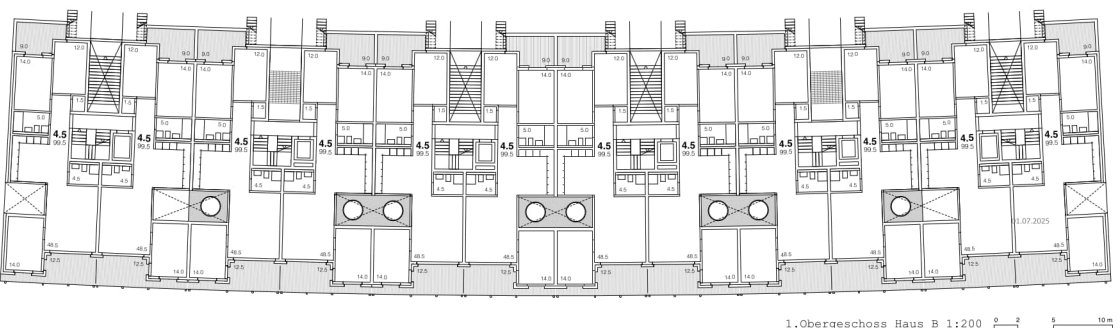
Anlagestiftung Pensimo Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse



Dachgeschoss Haus B 1:200



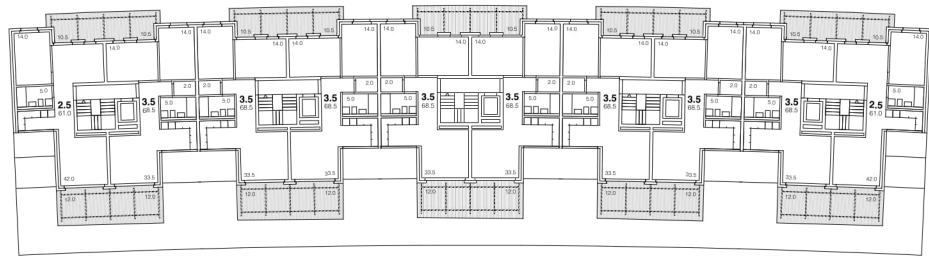
2. Obergeschoss Haus B 1:200



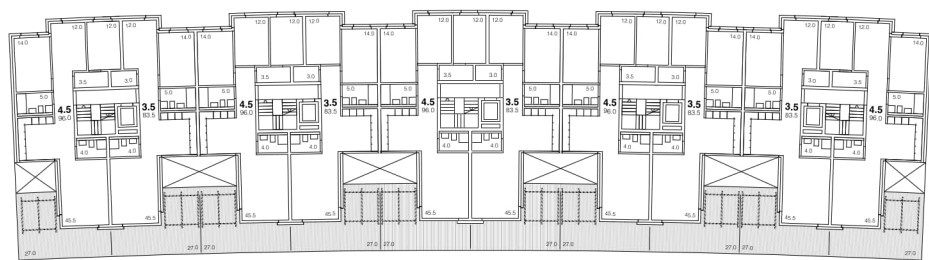
1. Obergeschoss Haus B 1:200

neff neumann architekten balliana schubert landschaftsarchitekten

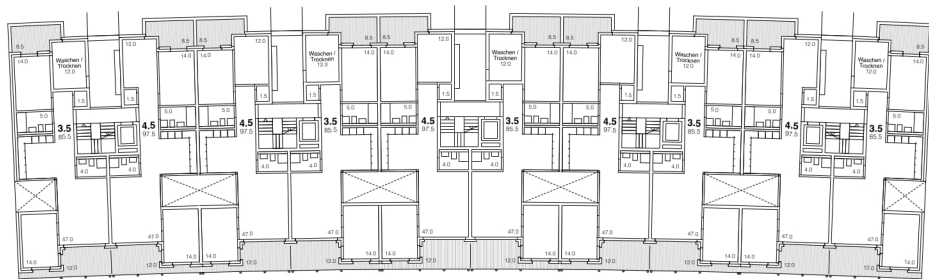
Anlagestiftung Pensimo Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse



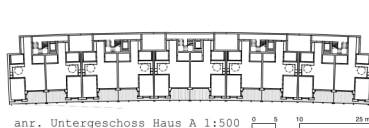
Dachgeschoss Haus A 1:200



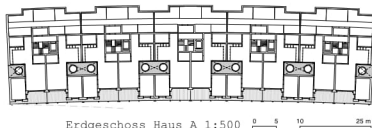
2.Obergeschoss Haus A 1:200



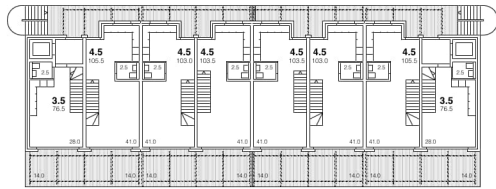
1.Obergeschoss Haus A 1:200



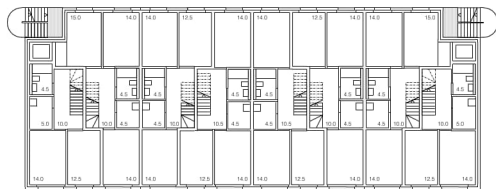
anr. Untergeschoss Haus A 1:500



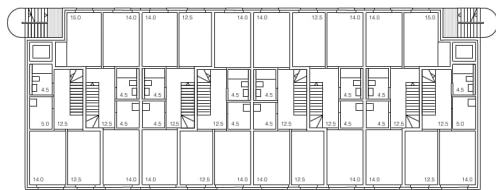
Erdgeschoss Haus A 1:500



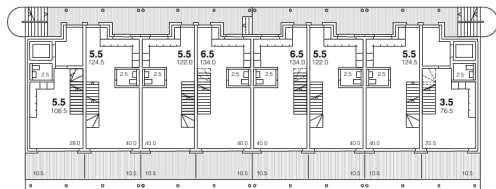
Dachgeschoss Haus C/D 1:200



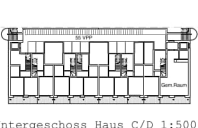
2.Obergeschoss Haus C/D 1:200



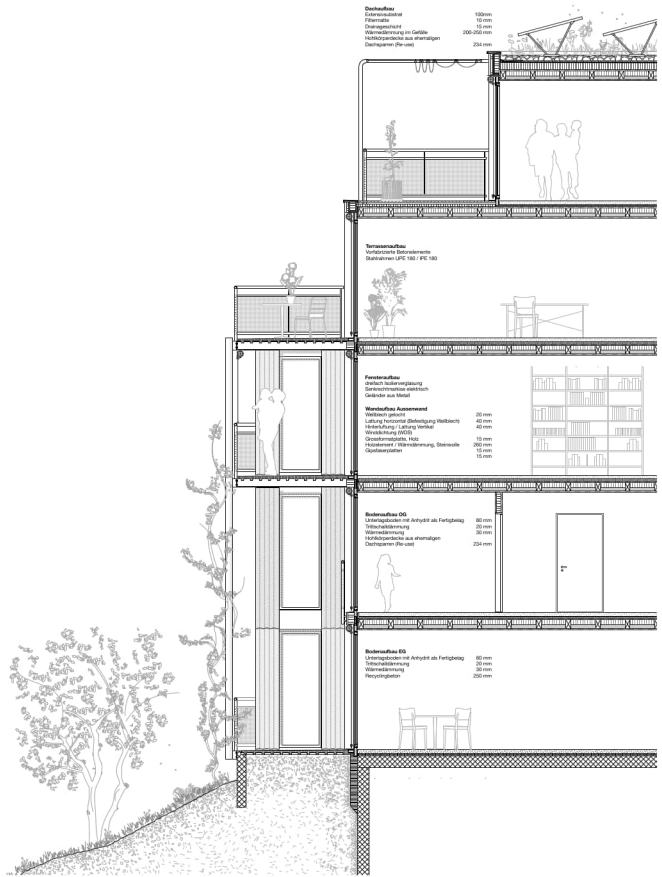
1.Obergeschoss Haus C/D 1:200



Erdgeschoss Haus C/D 1:200



anr. Untergeschoss Haus C/D 1:500



Fassadenschnitt 1:50



Ansicht Ackersteinstrasse 1:200



Ansicht Breitensteinstrasse / Am Wasser 1:200

6.3 Stereo Architektur GmbH, Zürich



Team

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

Würdigung

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

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

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

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

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

IL POSTO DELLE FRAGOLE



Wie bauen wir klimavernünftig am Hang?

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

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

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

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

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

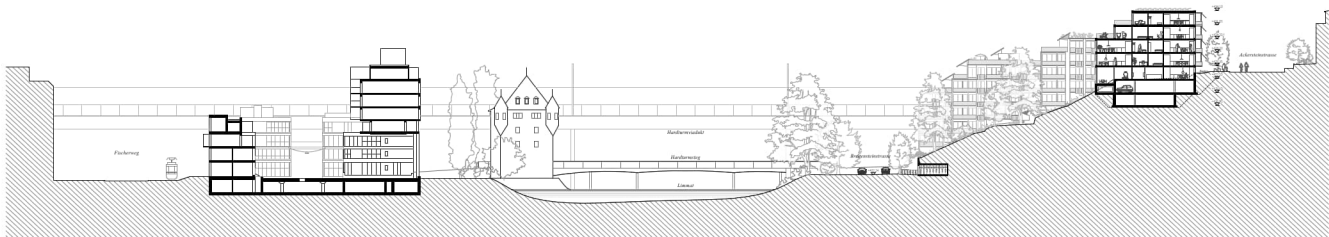
Bestandssanierung im Westen

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

Offene Siedlungsstruktur im Osten

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

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



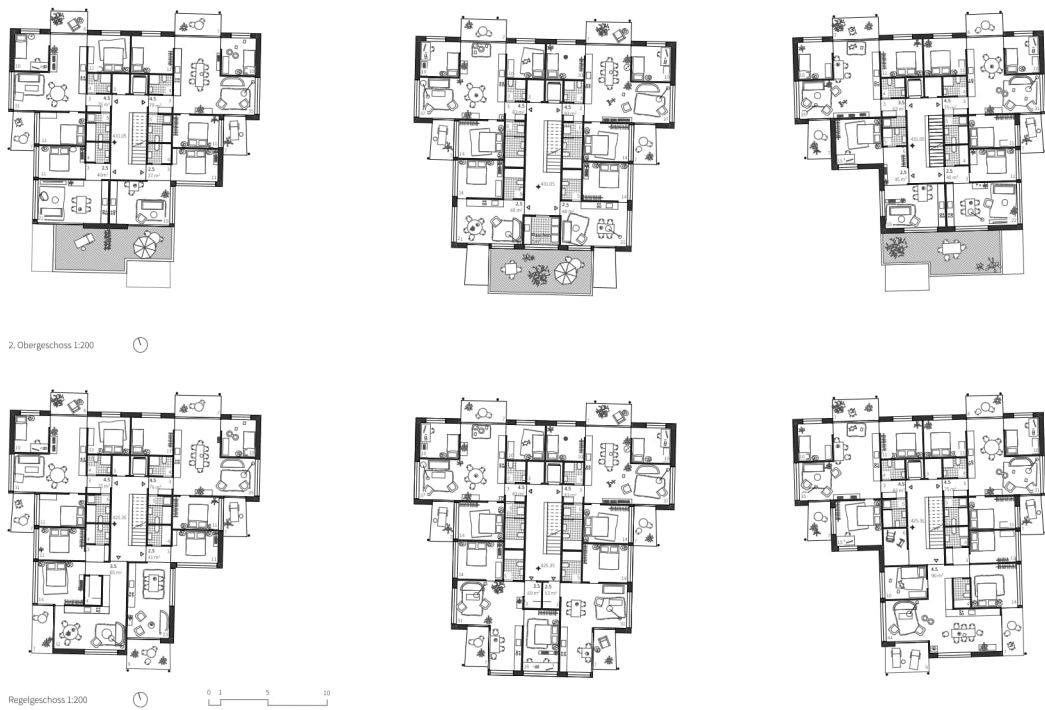
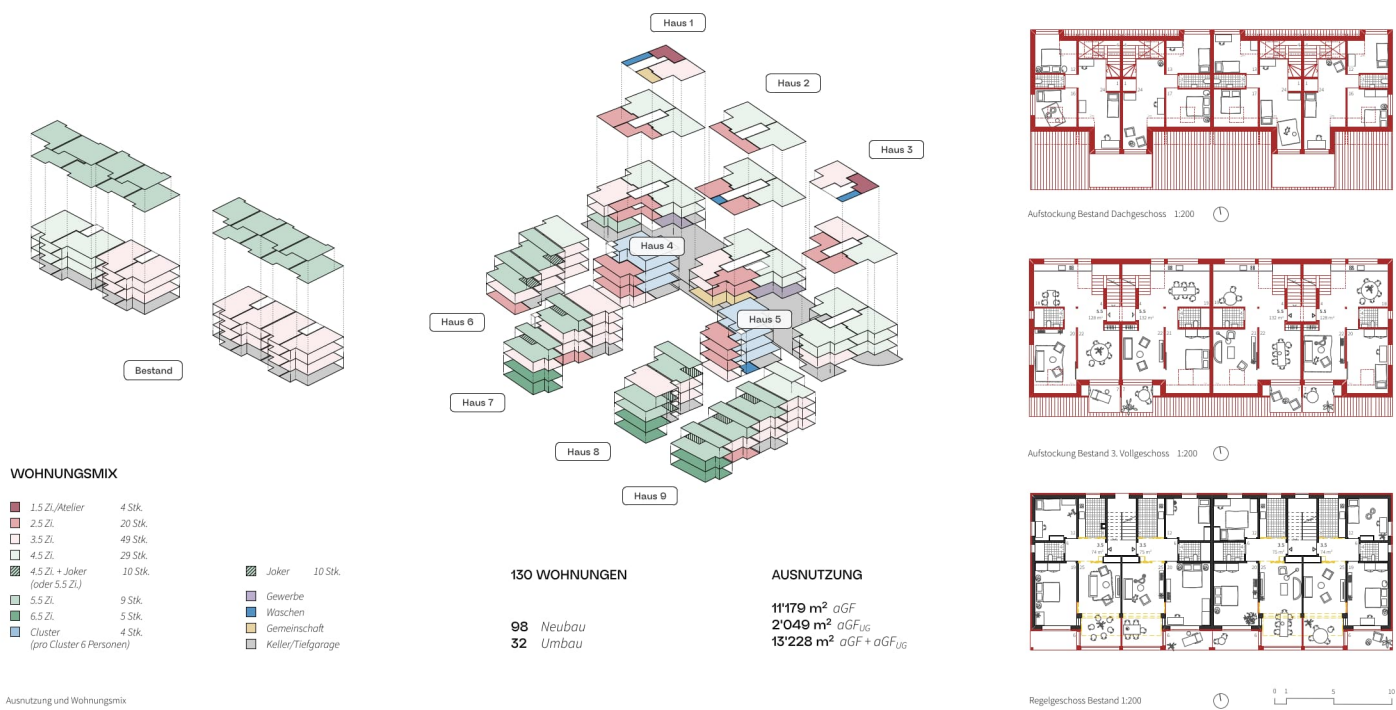
Schnitt BB Limmat 1:500



Bestand - erhalten	18
Bestand - ersetzen	5
Neuplanungen	102
Total	125

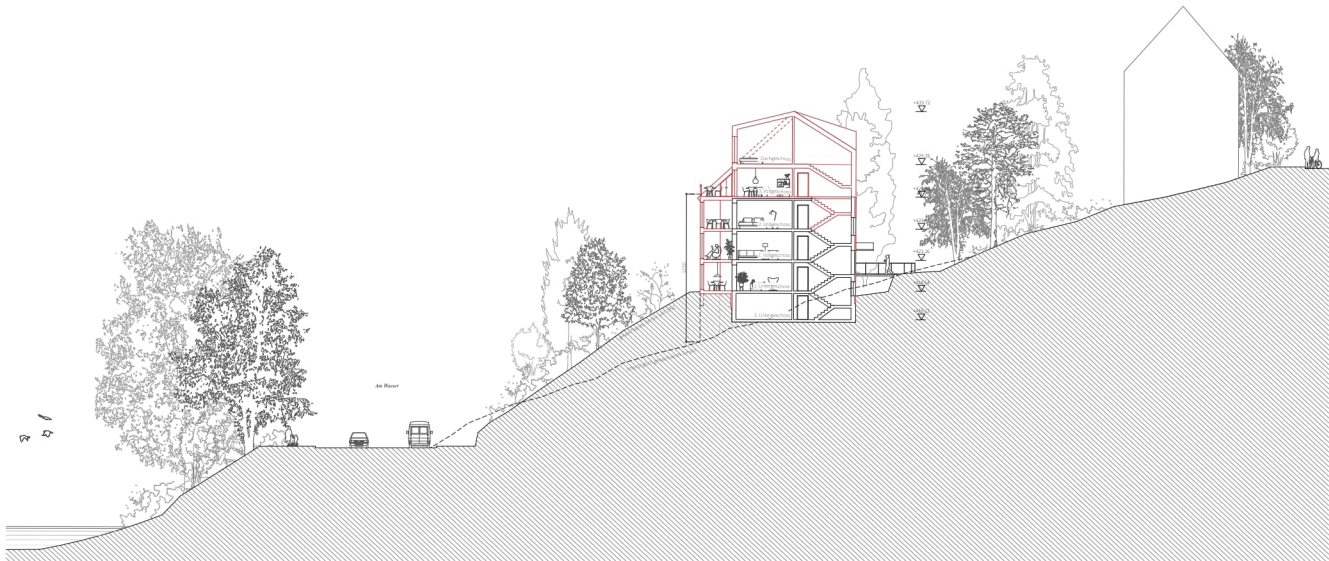


Ansicht Breitensteinstrasse 1:500





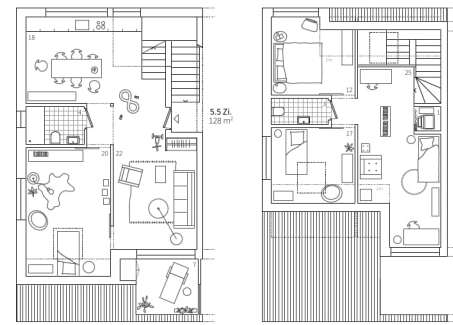
Situationsplan 1:500



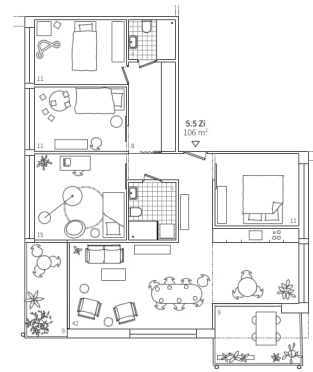
Schnitt CC Bestand und Aufstockung 1:200
STUDIENAUFTRAG AREAL ACKERSTEINSTRASSE



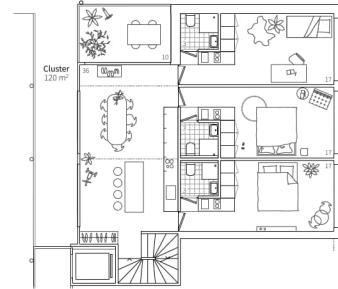
Schnitt AA Neubau 1:200
Stereo Architektur + Kolb Landschaftsarchitektur + Anderegg Partner



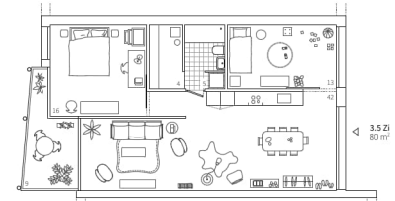
5.5 Zimmer Maisonette-Wohnung Aufstockung Bestand 1:100



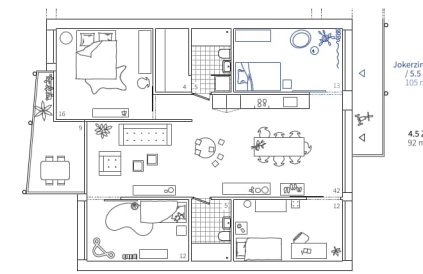
5.5 Zimmer Wohnung 1:100



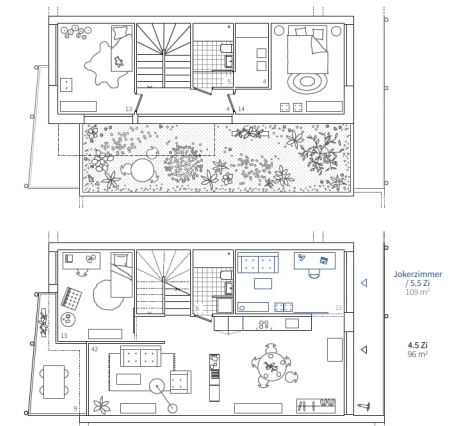
Cluster-Geschoss 1:100



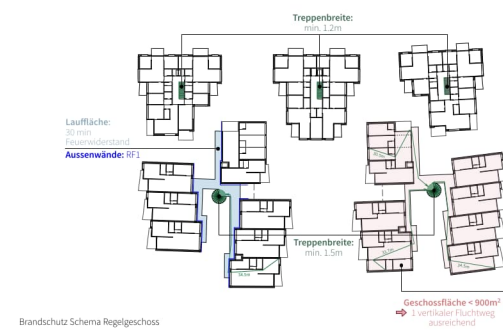
3.5 Zimmer Wohnung 1:100



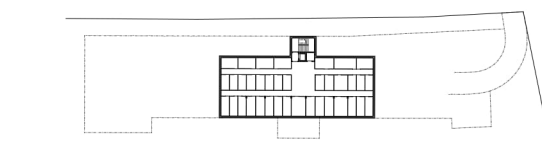
4.5 Zimmer Wohnung mit Jokerzimmer oder 5.5 Zimmer Wohnung 1:100



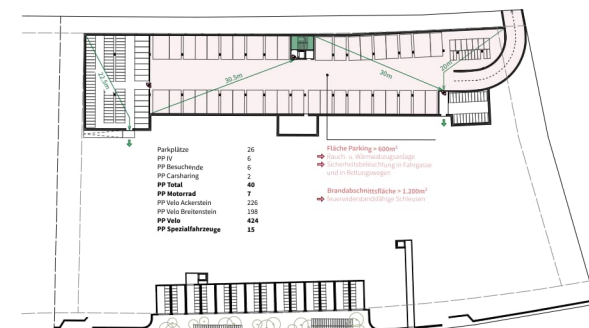
4.5 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Jokerzimmer oder 5.5 Zimmer Maisonette Wohnung 1:100



Brandschutz Schema Regelgeschoss



Keller 2. UG 1:500



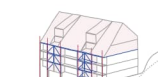
Tiefgarage 1:500

Tragwerk Bestandesaufstockung

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

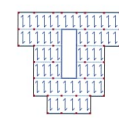


Bestandesgeschoss mit Anbau

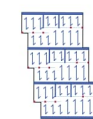


Tragwerk Neubauten

Die Neubauten im östlichen Teil des Areals sind als differenziertes Zusammenspiel verschiedener Materialien konzipiert. Die unterirdische Einstiegsallee sowie die Sockelgeschosse der Wohnhäuser werden in klassischer Massivbauweise ausgeführt: mit Bodenplatten auf punktuellen Fundamentverstärkungen, tragenden Auswänden und Flachdecken. Über die Einstiegsallee kommen lokale Untergänge zum Einsatz, um die Lasten der darüberliegenden Wohnbauten im für die Parkierung optimierten Stützenraster abzutragen. Die vertikalen Erschließungskerne der drei Häuser sind ebenfalls in Massivbauweise vorgesehen und übernehmen die horizontale Aussteifung. Die Wohngeschosse sind als Holzelektbau konzipiert. Brettstapelholdecken mit kurzen Spannweiten lagern auf primären Brettstützholzlträgern, die ihrerseits auf einem Raster aus Holzstützen ruhen.

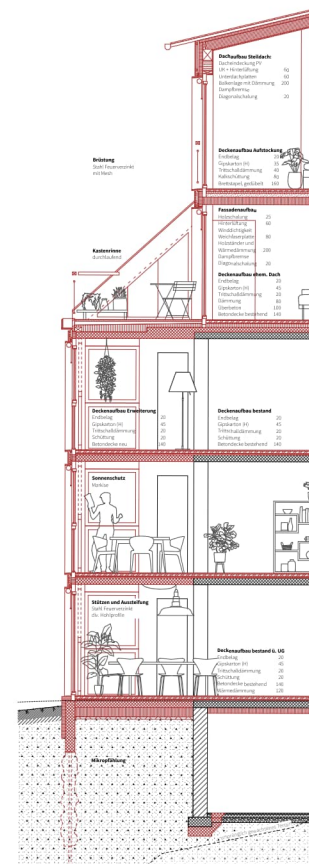


Wohngeschoss Ackersteins

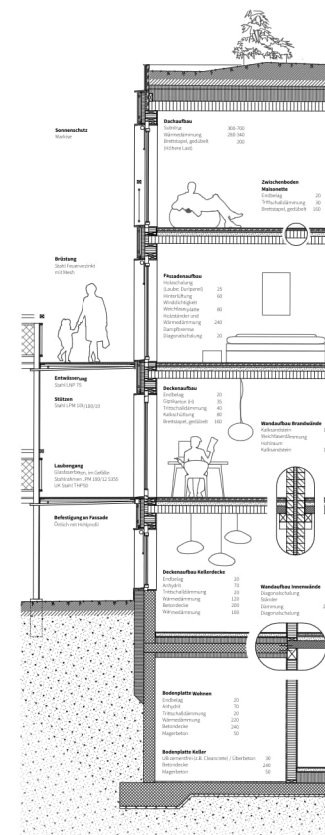


Regelgeschoss Hanghaus

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



Konstruktionsschnitt Neubau 1:50



Konstruktionsschnitt Neubau 1:50



Ansicht Ackersteinstrasse 1:20

6.4 BRUTHER Switzerland GmbH, Zürich



Team

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

Würdigung

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

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

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

Architektonisch prägt eine konsequent vorfabrizierte Struktur aus Holz und CO₂-reduziertem Beton das Projekt. Die Konstruktion ist sichtbar und erfahrbar, was den Gebäuden eine eigenständige und modernistisch klare Ausdruckskraft verleiht. Zwischenräume, Brücken und Dachgärten tragen zu einer spielerischen Atmosphäre bei, die eine starke Identität vermittelt und hohe Aufenthaltsqualitäten verspricht.

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

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

AREAL ACKERSTEINSTRASSE, ZÜRICH
ANLAGESTIFTUNG PENSIMO
STUDIENAUFTRAG

WOHNEN AM HANG



Blick vom Osten auf das Grundstück

STÄDTISCHE EINBETTUNG



Lageplan. Maßstab 500'

ABSICHT

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

Die eigene Topografie schaffen

Diese Kultur ist geprägt von einer gestaffelten Architektur – Einfamilienhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser – die sich sensibel an die Geländeformen anpassen. In der Nähe zeugt das Musterhaus von Max Ernst Haefeli (1928) noch heute, fast ein Jahrhundert später, von der Intelligenz einer modernen, flexiblen und erfindenden Architektur. Stelzenbauweise, Plattformen und Terrassen, feine Anpassung an das Terrain. Hier treten Topografie und Geometrie des Baukörpers in Dialog. Die bestehenden, nicht angepassten Volumen werden durch eine neue, dichtere Komposition ersetzt

– im Einklang mit der Logik des Ortes: ein fünfgeschossiges, lineares Gebäude auf dem westlichen Grundstücksteil sowie drei Gebäude auf dem östlichen Teil, darunter zwei hangabwärts mit drei Geschossen. Diese Anordnung schafft reiche Blickbeziehungen und eine Hierarchie gemeinschaftlicher Räume – insbesondere durch bewohnbare Dachterrassen. Auf dem westlichen Grundstücksteil folgt ein einziges lineares Gebäude dem Hangverlauf, erreicht vier Obergeschosse (R+4) und ist direkt mit der oberen Straße im Norden verbunden. Die östliche, größere und tiefere Parzelle beherbergt drei Gebäude, eines mit vier Geschossen entlang der oberen Straße sowie zwei weitere unterhalb mit je drei Geschossen (R+3). Das starke Gefälle ermöglicht großzügige Ausblicke, wobei sich die Dachterrassen der niedrigeren Gebäude mit den Geschossen der oberen Volumen verzahnen. Dadurch können gemeinschaftliche Einrichtungen wie eine Waschküche oder ein Mehrzweckraum auf den Dächern entstehen, zugänglich von mehreren Gebäuden aus. Ehemalige Garagen entlang der Bahnlinie werden in eine Bar und Werkstätten umgewandelt und stärken so die Öffnung des Areals gegenüber der Nachbarschaft. So formen die kompakten, gestaffelten Baukörper ihre eigene Topografie. Ihr architektonischer Ausdruck basiert auf der Überlagerung horizontaler Linien – ein gebautes Landschaftsbild, das durch gezielte Ausblicke den natürlichen Kontext hervorhebt und rahmt. Auch im architektonischen Schnittverlauf folgt das Projekt der Längsneigung des Geländes. Im Grundriss organisieren sich die Volumen in fein gebrochenen Linien – im Einklang mit Höhenlinien und Hangkultur.

BRUTHER + SCHMID + MONOTTI + GRUNER + BAKUS + DURABLE



Luftbild. Maßstab 500'

Eine demokratische Architektur

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

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

Eine leistungsfähige Bauweise

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

KONSTRUKTIVES STAPELN



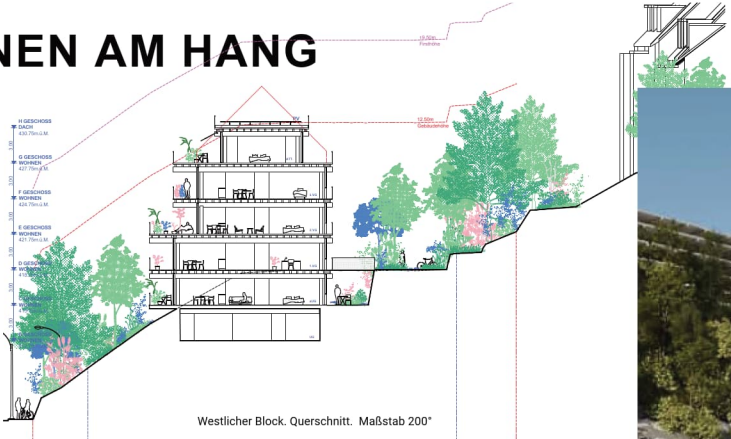
Casa Lucio Munoz, Torreledones (S), Fernando Higueras, 1962

AREAL ACKERSTEINSTRASSE, ZÜRICH
ANLAGESTIFTUNG PENSIMO
STUDIENAUFTRAG

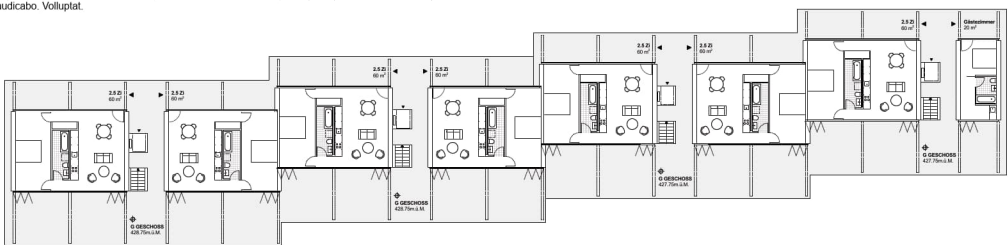
WOHNEN AM HANG

NACHHALTIGKEIT

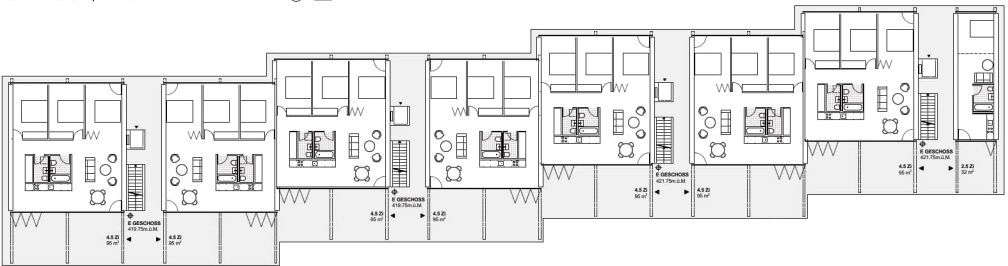
Für eine möglichst geringe Eingriffstiefe ins Terrain wurde die Hanglage optimal genutzt. Die entstehenden Untergeschosse sind minimiert und können mit moderatem Aufwand erstellt werden. Die Böschungen der Baugruben werden als architektonisches Element verstanden und sind integraler Bestandteil der Landschaftsarchitektur.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



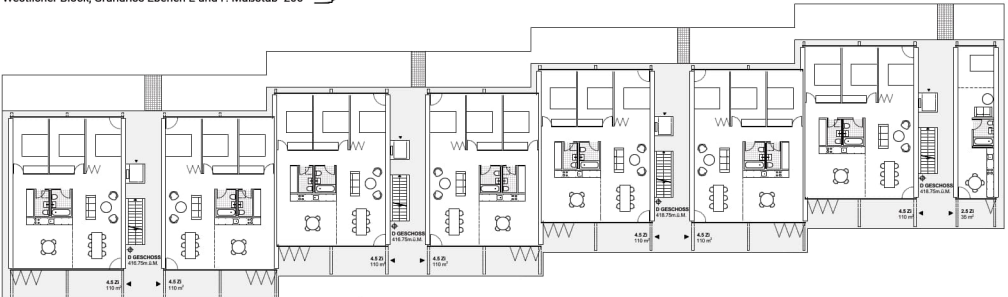
Westlicher Block. Querschnitt. Maßstab 200"



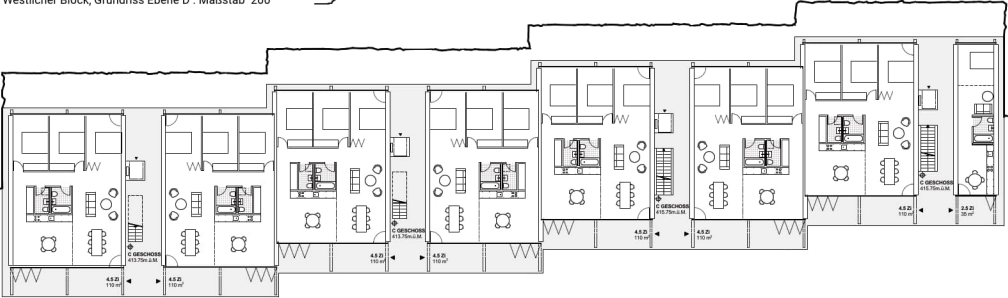
Westlicher Block, Grundriss Niveau F. Maßstab 200"



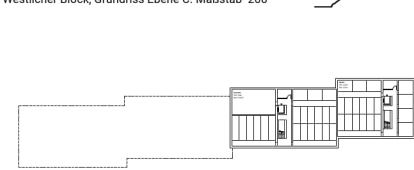
Westlicher Block, Grundriss Ebenen E und F. Maßstab 200"



Westlicher Block, Grundriss Ebene D. Maßstab 200"



Westlicher Block, Grundriss Ebene C. Maßstab 200"



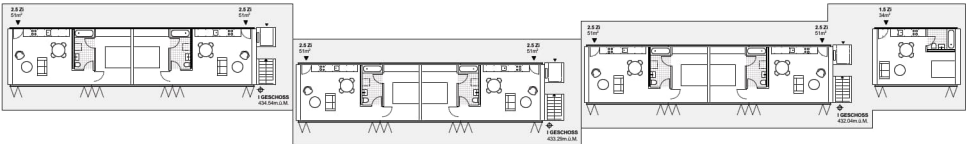
Westlicher Block, Grundriss Ebene B. Maßstab 500"

GEBÄUDETECHNIK

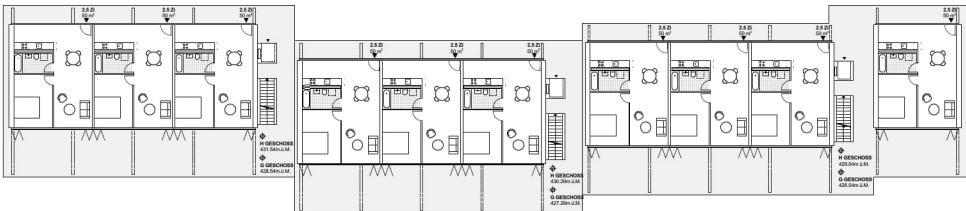
Jedes der vier Gebäude verfügt über einen zentral gelegenen Technikraum im Untergeschoss. Dies ermöglicht eine etappierte Realisierung des Areals. Die technischen Installationen werden auf ein Minimum reduziert. Die natürliche Querbelüftung der Wohnungen in Kombination mit einer reinen Abluftanlage sowie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

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

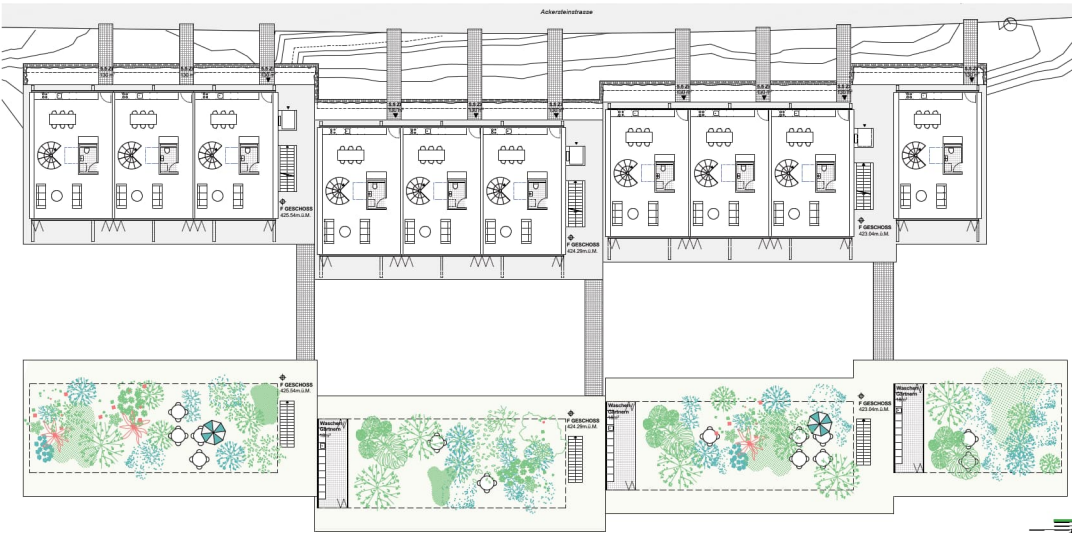
BRUTHER + SCHMID + MONOTTI + GRUNER + BAKUS + DURABLE



Östlicher Block, Grundriss Ebene I. Maßstab 200"



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



Östlicher Block, Grundriss Ebene F. Maßstab 200"



Östlicher Block, Grundriss Ebene E. Maßstab 200"



Blick Richtung Limmat



Blick in die gemeinschaftliche Gasse.



Innenansicht einer Wohnung.



FREIRAUM

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

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

Die architektonische Struktur des Projekts ermöglicht einen porösen, durchs ganze Areal

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

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

AREAL ACKERSTEINSTRASSE, ZÜRICH
ANLAGESTIFTUNG PENSIMO

WOHNEN AM HANG

BRUTHER + SCHMID + MONOTTI + GRUNER + BAKUS + DURABLE

TYPLOGISCHE VIELFALT

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

Die Verteilung der 126 Wohnungen ist wie folgt:

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

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



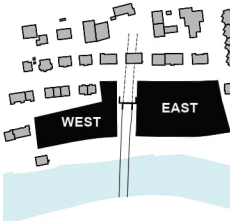
Axonometrie Typologie

- Guestroom
- Z1.5
- Z2.5
- Z3.5
- Z4.5
- Z5.5

Plan der unterschiedlichen Landschaftsniveaus. 500°

OST-WEST-PARZELLEN

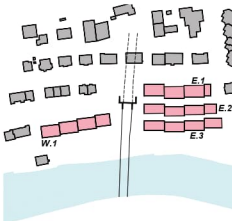
Entlang des unteren Rands des Grundstücks fließt die Limmat. Dreundzwanzig Meter höher verläuft eine ruhige Quartierstrasse. Dazwischen liegt ein steil abfallendes Gelände, das quer von der Bahnlinie durchzogen wird. Auf diesem anspruchsvollen, zweigeteilten Hang soll ein Ensemble von 126 Wohnungen entstehen – ohne dabei die bestehende Harmonie des Ortes zu stören.



VIER GEBÄUDELINIEN IN DER LANDSCHAFT

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

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



EIN DURCHLÄSSIGER BLOCK

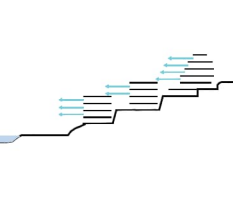
Diese kleineren Einheiten werden durch vertikale und horizontale Nord-Süd-Durchwegungen voneinander getrennt. Sie fördern die Offenheit des Areals, die bauliche Porosität und die Kontinuität der Wegführung.

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



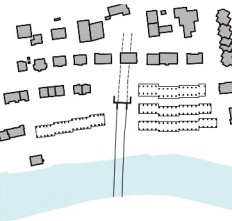
DURCHGESTECKTE WOHNUNGEN

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



EINE STRUKTUR FÜR ALLE MÖGLICHKEITEN

Die Konstruktion kombiniert ein Stützen-Träger-System aus CO₂-reduziertem Beton mit Holzdecken und bietet dadurch große Nutzungsfreiheit. Hier diktiert die Struktur nichts – sie öffnet den Grundriss und antizipiert künftige Wohnformen. Präzise und ressourcenschonend dimensioniert – nicht nur aus wirtschaftlichen, sondern auch aus ökologischen Gründen – verkörpert sie eine verantwortungsvolle, flexible und zukunftsfähige Bauweise.



LEBENSPLATTFORMEN

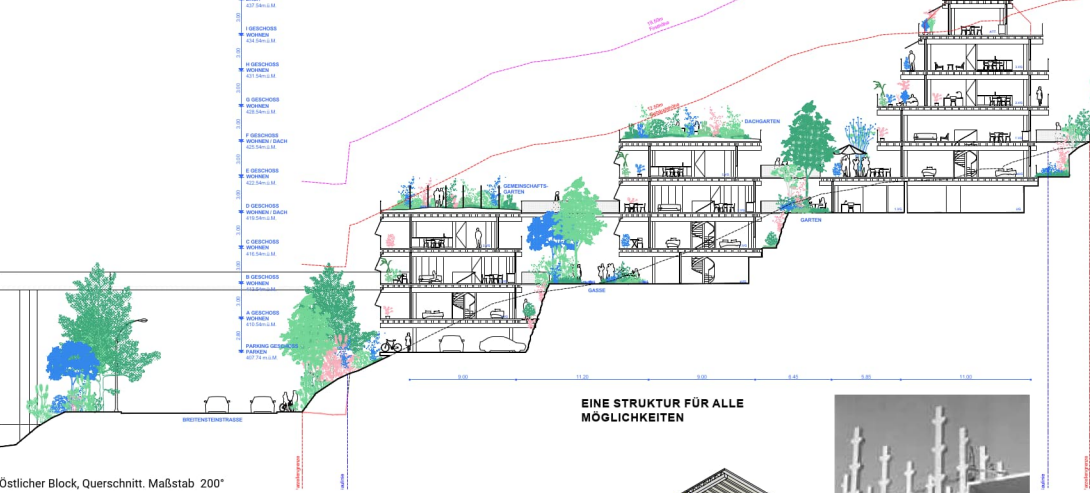


Rotach Houses von Max Häfeli, Zürich, 1928

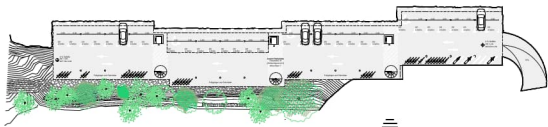


AREAL ACKERSTEINSTRASSE, ZÜRICH
ANLAGESTIFTUNG PENSIMO
STUDIENAUFTRAG

WOHNEN AM HANG



Östlicher Block, Querschnitt. Maßstab 200°



Östlicher Block, Grundriss Parkebene. Maßstab 500°



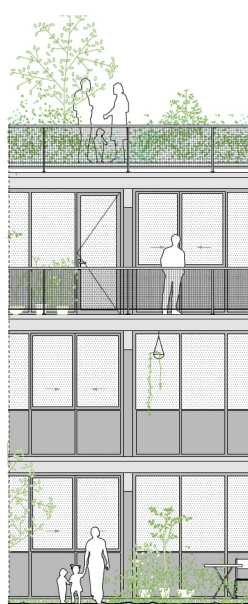
EINE STRUKTUR FÜR ALLE
MÖGLICHKEITEN



Otto Stedie, Schwabinger Anlage, Munich



Schnitt- und Fassadendetails. Maßstab 50°



TERRASSENMAUER:
TRAGHEIT UND BELÜFTUNG



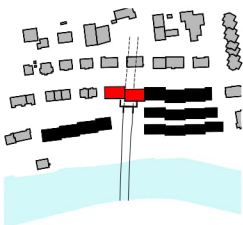
House in Moledo von Souto de Moura, 1998

GEMEINSCHAFTSRÄUME

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

ERWEITERUNG

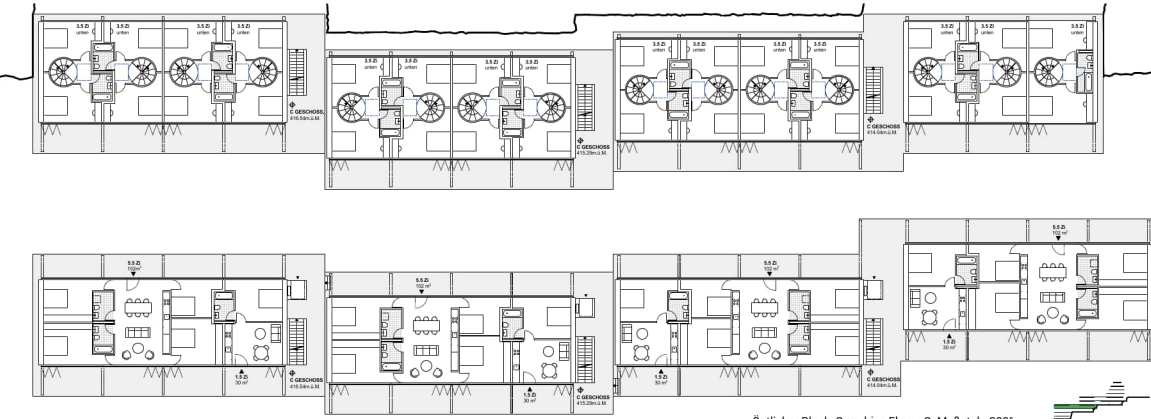
Obwohl das Grundstück der SBB derzeit als nicht bebaubar gilt, stehen einem möglichen Überbauen des Tunnels keine wesentlichen technischen Hindernisse entgegen. Diese Option würde es ermöglichen, die Kapazität des Areals um +22 Wohneinheiten zu erhöhen, was einer zusätzlichen anrechenbaren Geschossfläche von 1'922 m² entspricht.



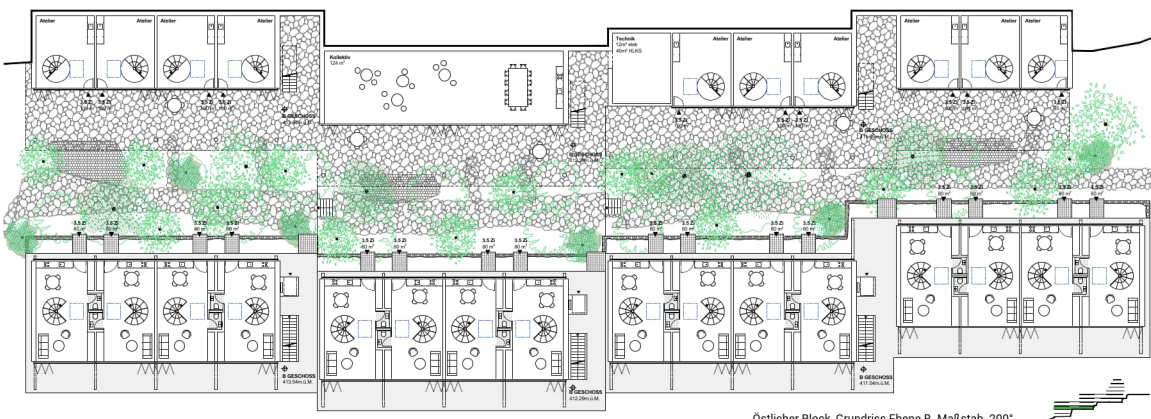
BRUTHER + SCHMID + MONOTTI + GRUNER + BAKUS + DURABLE



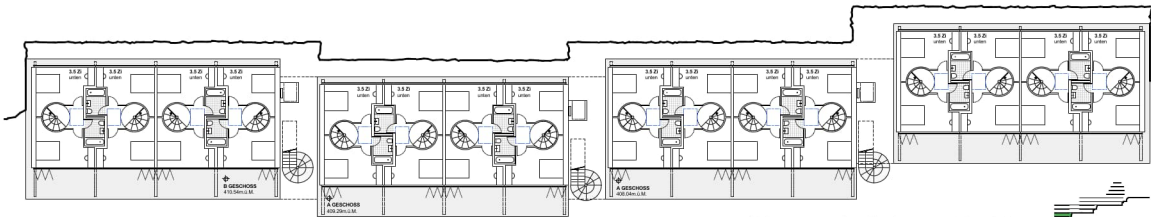
Östlicher Block, Grundriss Ebene D. Maßstab 200°



Östlicher Block, Grundriss Ebene C. Maßstab 200°



Östlicher Block, Grundriss Ebene B. Maßstab 200°



Östlicher Block, Grundriss Ebene A. Maßstab 200°



Blick Richtung Breitensteinstrasse

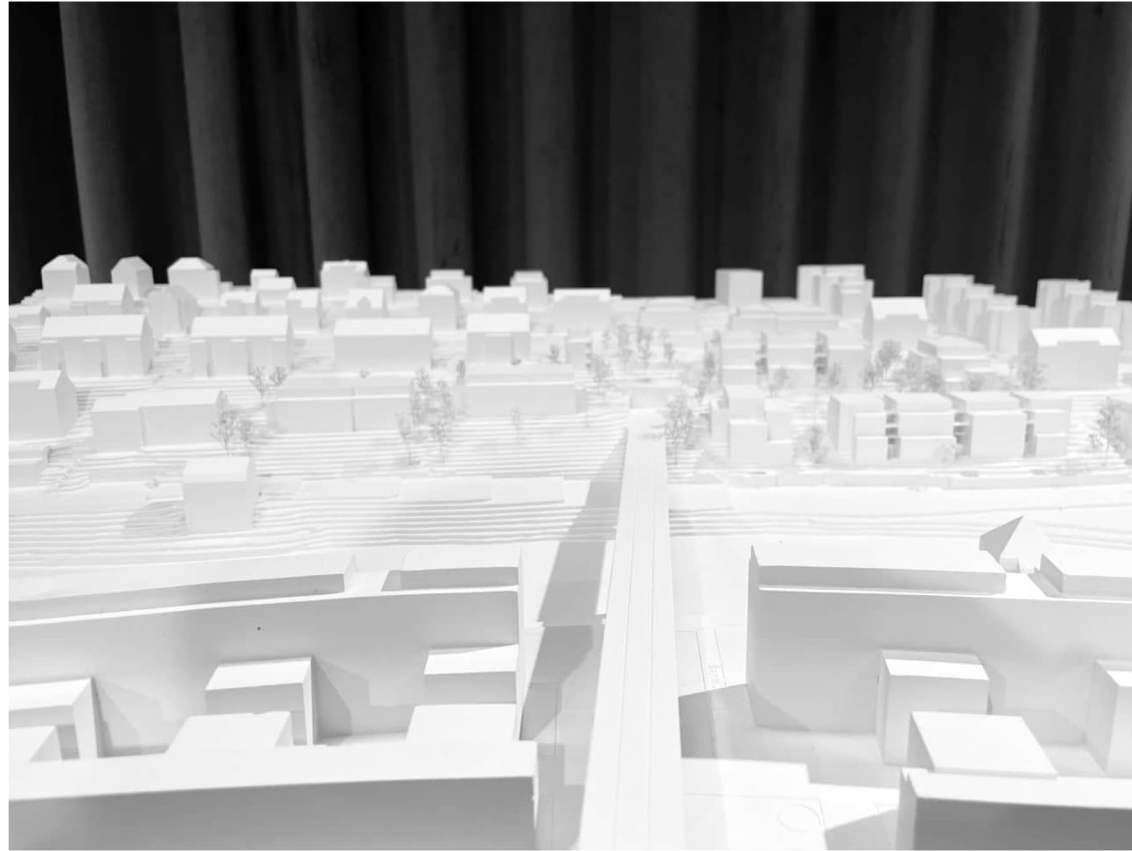


Blick in die gemeinschaftliche Gasse.



Ecksituation eines Gebäudes mit Blick in den Grünraum

6.5 Darlington Meier Architekten AG, Zürich



Team

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

Würdigung

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

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

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

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

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

Darlington Meier



Städtebauliche Setzung

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

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

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

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

Freiraum

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

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

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

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

Die Wohnungserhellungen erfolgen teils über offene Querläufe mit Plattformen, die den Hang neu einordnen und nachbarschaftliche Begegnung fördern. Entlang der Stege entstehen immer wieder kleine Nischen und Plattformen. Die Punkthäuser werden klassisch intern erschlossen. Alle Wohnungen haben private Aussensäume als Rückzugsort.

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

Architektonischer Ausdruck

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

Zwischen den Bauten wird der Massstab nochmals kleiner, intim auf „Campingsplatzmassstab“ reduziert. Die seitlich fertig geklebten Laubenträume geben den Wohnungen Identität und integrieren sie mit Ausblicken auf die Stadt und den wilden grünen Binnenspace. Gleichzeitig stehen die Bauten im städtischen Raum mit roher vertikaler Bretterschalung, betonierten Brandwänden und jeweils über zwei Geschosse zusammengefassten französischen Fenstern robust und einfach da.

Soziale Nachhaltigkeit

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

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

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

Nachhaltigkeit

Im vorliegenden Entwurf liegt der Fokus auf der grauenenergetischen Optimierung des gesamten Projekts bei gleichzeitiger möglichst hoher Diversifizierung des Wohnungsangebots. Alle neuen Konstruktionen werden energetisch optimiert. Es kommen bevorzugt CO₂-arme, lokal verfügbare Baustoffe zum Einsatz wie Holz, Lehm, Lehmprodukte und Recyclingbeton. Zudem setzen wir auf langlebige, gut alternde primäre Materialien und reparierbare Konstruktionen mit austauschbaren Einzelteilen. Eine zukünftige Wiederverwertbarkeit wird erleichtert durch den Verzicht auf Klebstoffe und Kompositmaterialien. Die grauenenergetisch besonders einflussreichen Untergeschossvolumen wurden, soweit es das Programm zulässt, minimiert. Die Anlage bietet die minimal notwendige Parkierungsfläche und weist einen optimierten Wärmedämmperimeter auf.

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

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



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



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

Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse



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

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

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

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

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

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

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

Haustechnik

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

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

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

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

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

Konstruktion und Materialisierung

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

Tragwerk

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

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

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

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

Re-Use

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



Darlington Meier

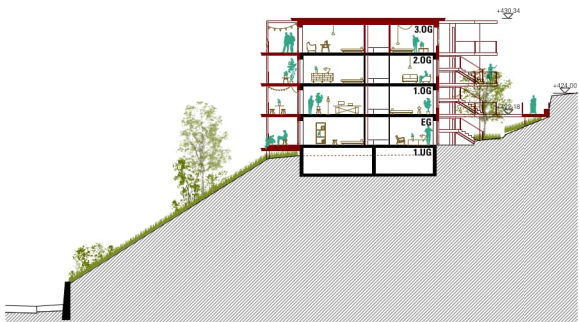
Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse



Typische Grundrisse 1:100



Schnitt A 1:200



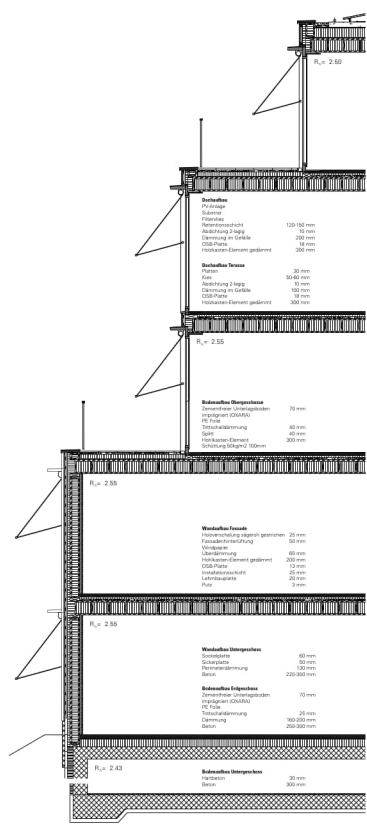
Schnitt B 1:200



Schnitt C 1:200



Schnitt D 1:200



Konstruktionsschnitt 1:50



Darlington Meier

Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse 

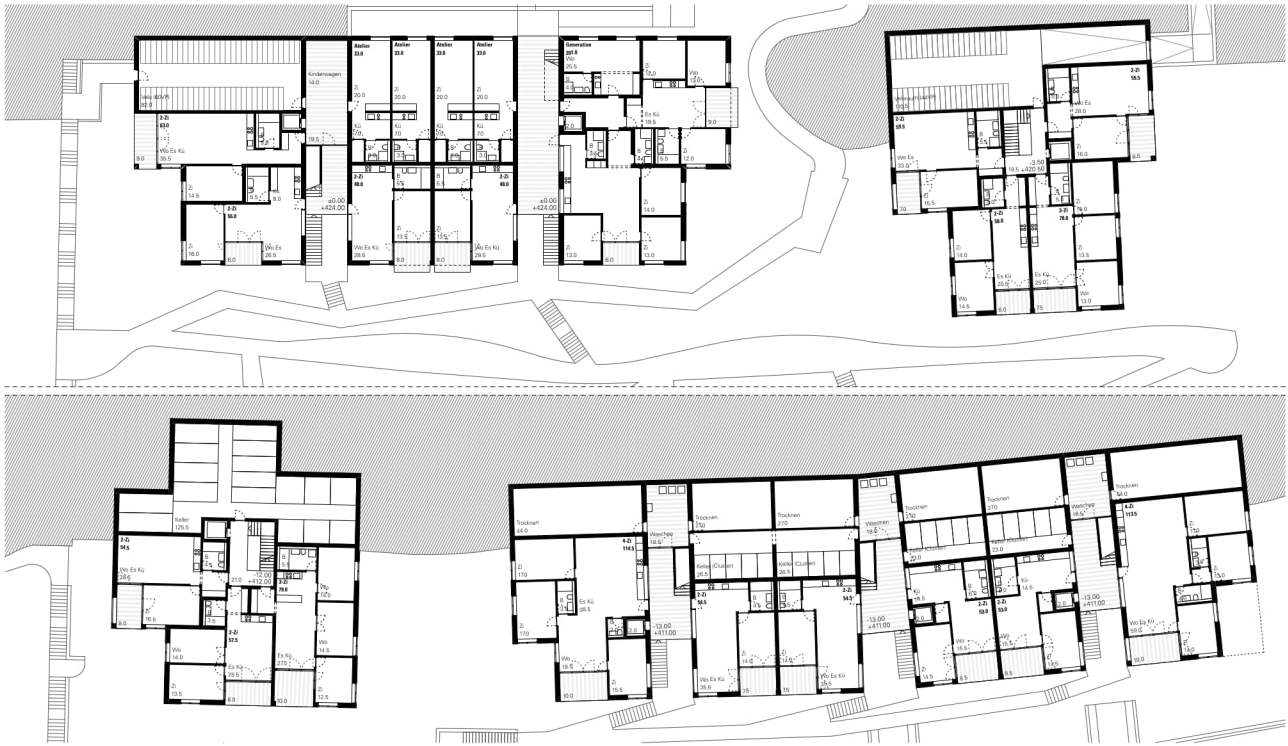


Ansicht Am Wasser/ Breitensteinstrasse 1:200



Grundriss 1. Obergeschoss 1:200

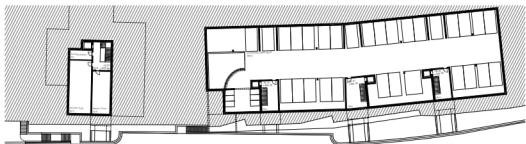
Darlington Meier



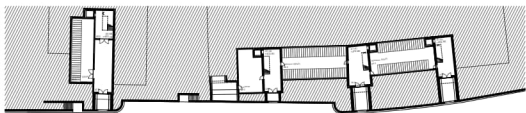
Grundriss Erdgeschoss 1:200



Grundriss 1. Untergeschoss 1:200



Grundriss 2. Untergeschoss (Abschnitt Breitensteinstrasse) 1:500



Grundriss 3. Untergeschoss (Abschnitt Breitensteinstrasse) 1:500



Grundriss 1. Untergeschoss (Bereich Umbauten) 1:200



Grundriss Dachgeschoss 1:200



Grundriss 2. Obergeschoss 1:200



Grundriss Dachgeschoss (Bereich Umbauten) 1:200

Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse

6.6 OP-Arch AG, Zürich



Team

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

Würdigung

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

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

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

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

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



Ansicht Breitenstrasse

"... Immer wenn mir das Reich der Menschlichen zur Schwere verurteilt erscheint, denke ich, ich sollte wie Perseus wegfliegen in einen anderen Raum. Ich spreche nicht von einer Flucht in den Traum oder ins Irrationale. Ich meine, ich muss meinen Ansatz in-dem, die Welt mit anderen Augen sehen, mit einer anderen Logik, anderen Methoden der Erkenntnis und der Verifikation. Die Bilder der Leichtigkeit, nach denen ich suche, dürfen nicht wie Träume verblasen vor der Realität der Gegenwart und der Zukunft..."
aus "Tiefen für die nächste Jahreszeit" Kap. "Tiefen" von Marina Harvati, herausgegeben von Peter Schlegel 2012

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

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

Unsere Antwort an das ISOs in dieser stelen Hängelge ist ein grosser "fliegender" Grünraum zwischen der Hauszeile an der Ackersteinstrasse und den beiden Häuserzeilen an der Breitenstrasse. Breite Freiräume binden diesen Gartenraum jeweils an die beiden Strassenräume an und gewährleisten direkte, vertikale Fusswege von Strasse zu Strasse, so wie sie in diesem Quartier an vielen Stellen anzutreffen sind. Vorgärten, die vertikalen Begrünungen der Hausfassaden und der grosse, sich mit der Nachbarschaft verbindende Garten sollen die Gebäude mit der Natur zu einem "All-over" verwachsen lassen.

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

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

aus Programm Studienauftrag "Areal Ackersteinstrasse" 2.1.1. Seite 7



Hertz der Paralle

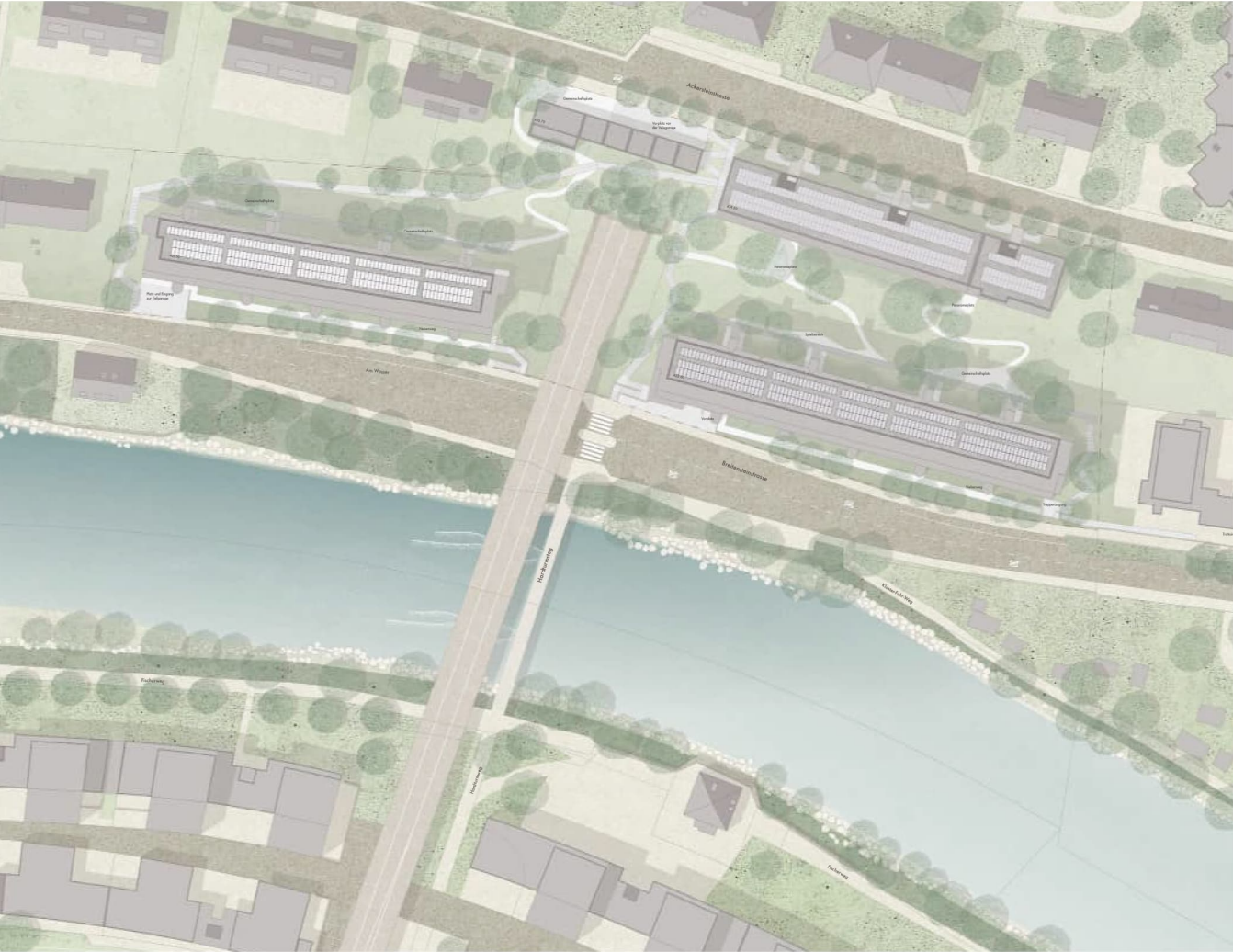
Das landschaftsarchitektonische Konzept entwickelt sich aus der Topografie des Grundstücks und der städtebaulichen Setting. Drei eigenständige Gebäudekörper orientieren sich jeweils an den angrenzenden Strassen - Breitenstrasse, Am Wasser und Ackersteinstrasse - und schaffen klare Adressen mit Charakter.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

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

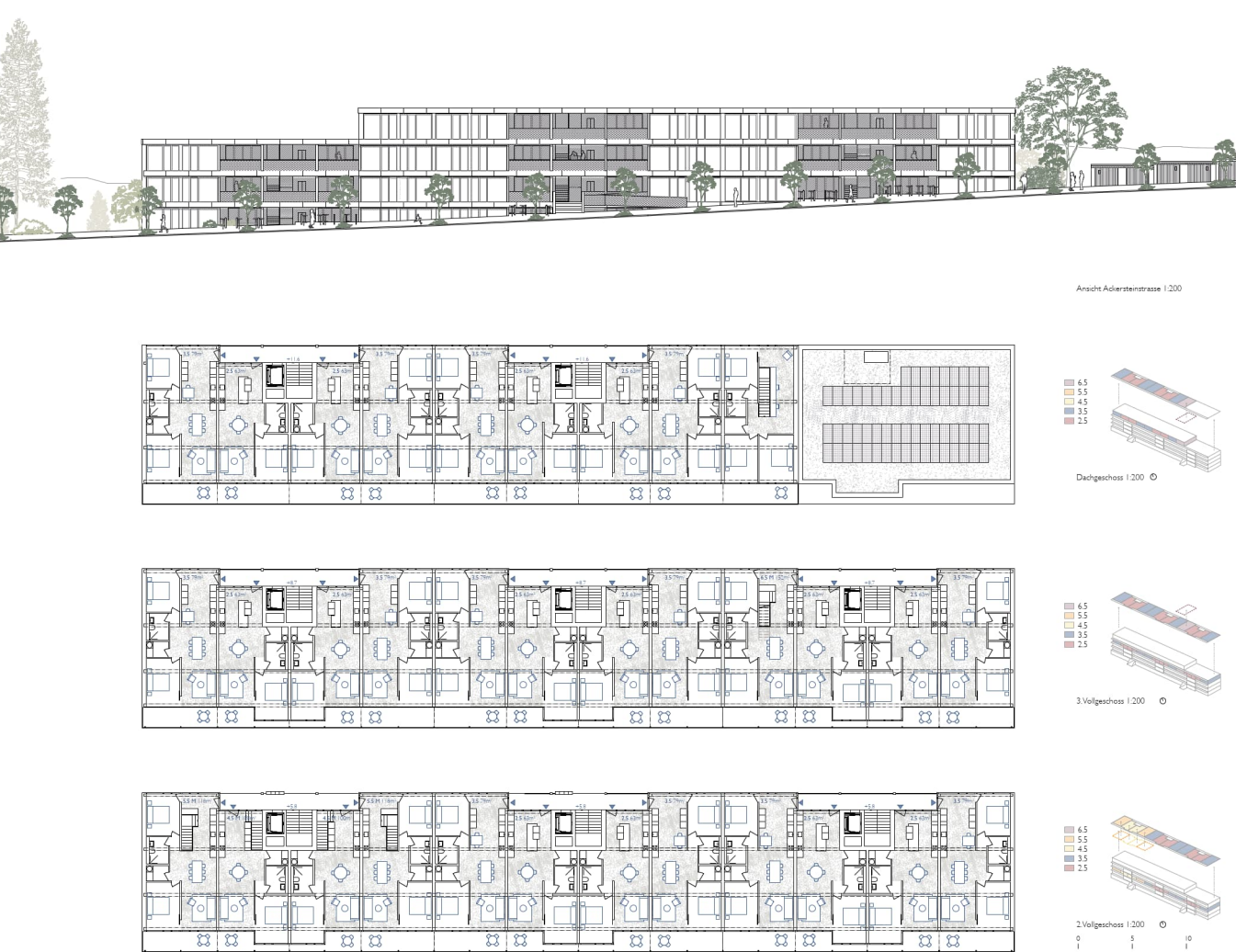
Die Ackersteinstrasse bildet den ruhigen, grünen Parzellschluss. Als Wohnstrasse bietet sie eine klare Adressierung mit klassisch gehaltenen Hausansichten, Fahrradabstellplätzen und Sitzmöglichkeiten in einem durchgrünenden Umfeld. Hier entsteht ein stimmiges Gegenüber zu den bewegten Strassen entlang der Limmat.

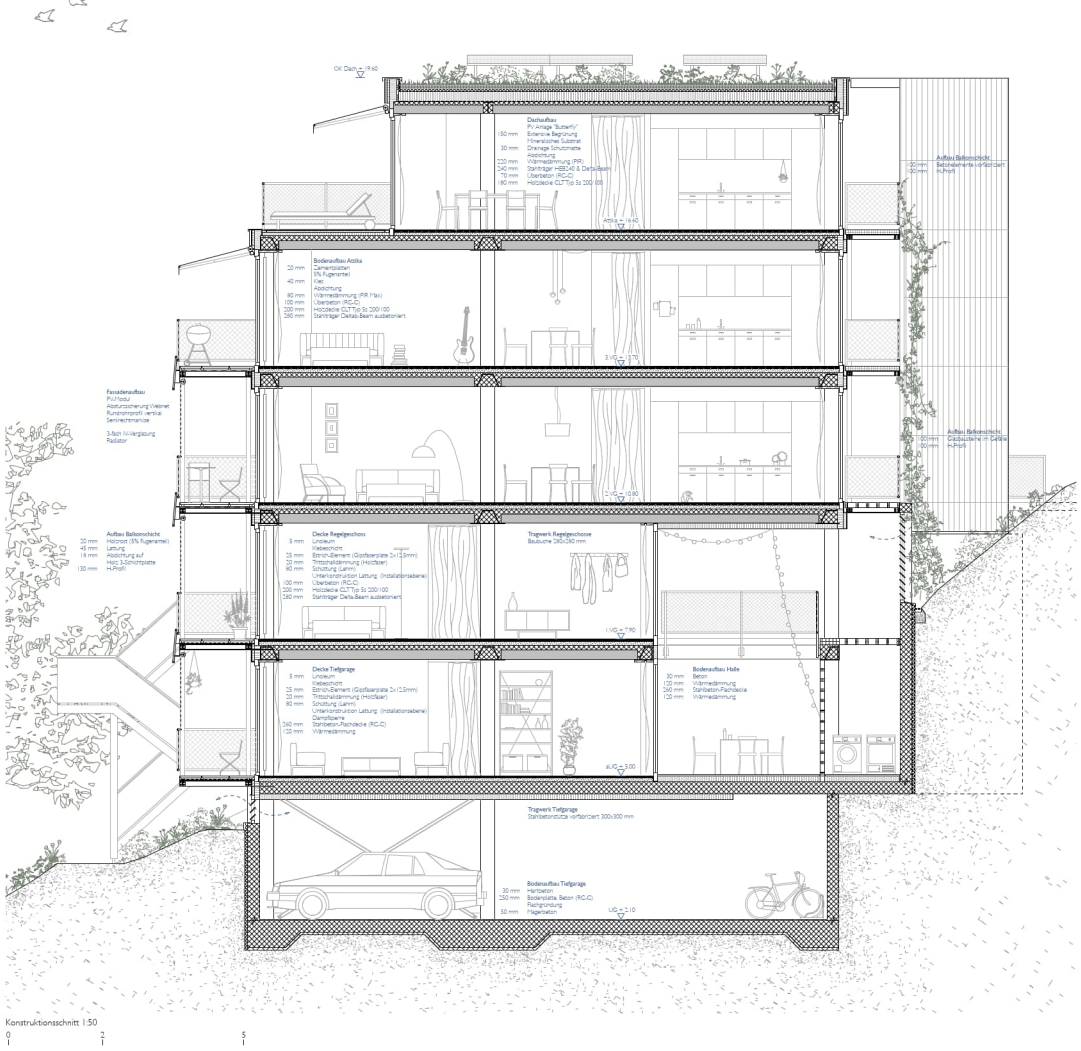
Im Zentrum öffnet sich ein grosszügiger Grünraum, der den natürlichen Hangverlauf bewusst sieht und erlebbar macht. Die Ost-West-Ausrichtung des Geländes bleibt spürbar - als landschaftliches Rückgrat mit Wiesen, Gehölzgruppen und einem offenen Charakter. Der Bestand an Bäumen wird erhalten und durch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

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

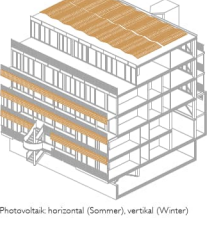
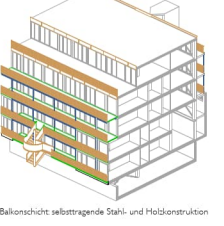
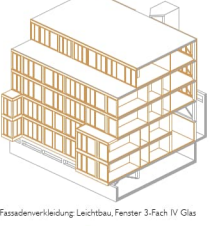
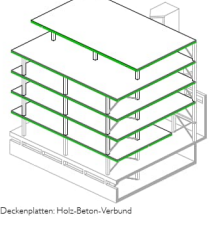
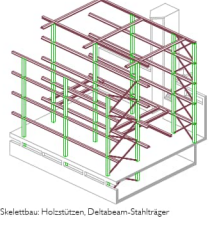
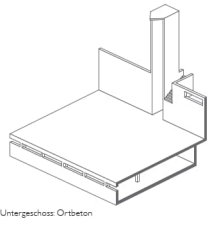


Situation 1:500

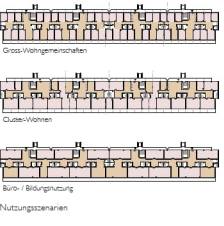




Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse
op-arch / MOFA
Juli 2025



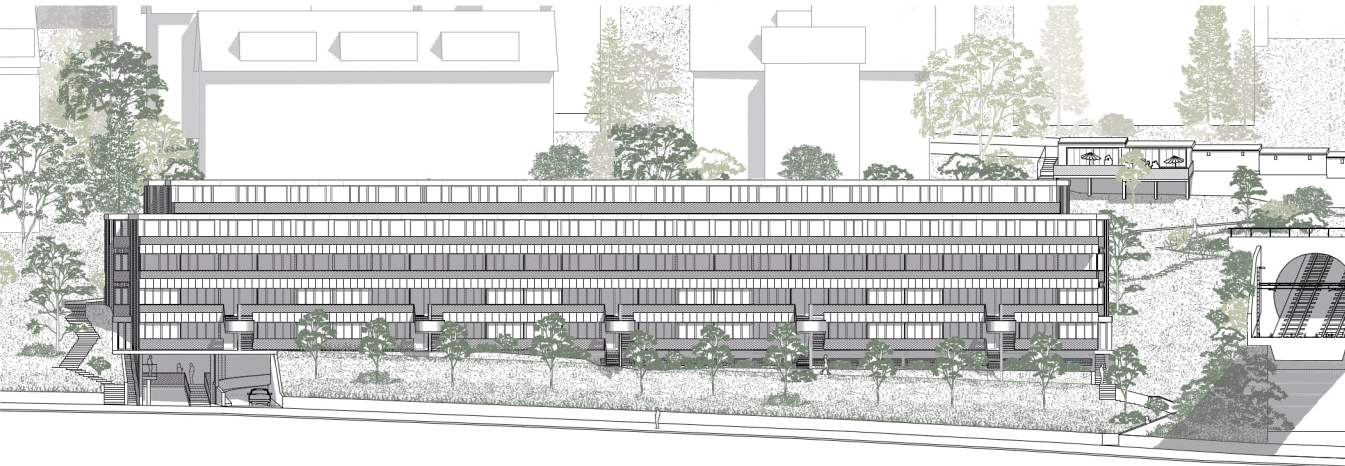
Baustoffe	Fügung	Lebensdauer
Beton	Verbund	unverwundbar
Stahl Neu	Verbund	über mehrere Lebenszyklen
Holz	Verbund	wiederverwendbar
Stahl Re-Use	Verbund	recycelbar
Ölweise	Verbund	abbaubar



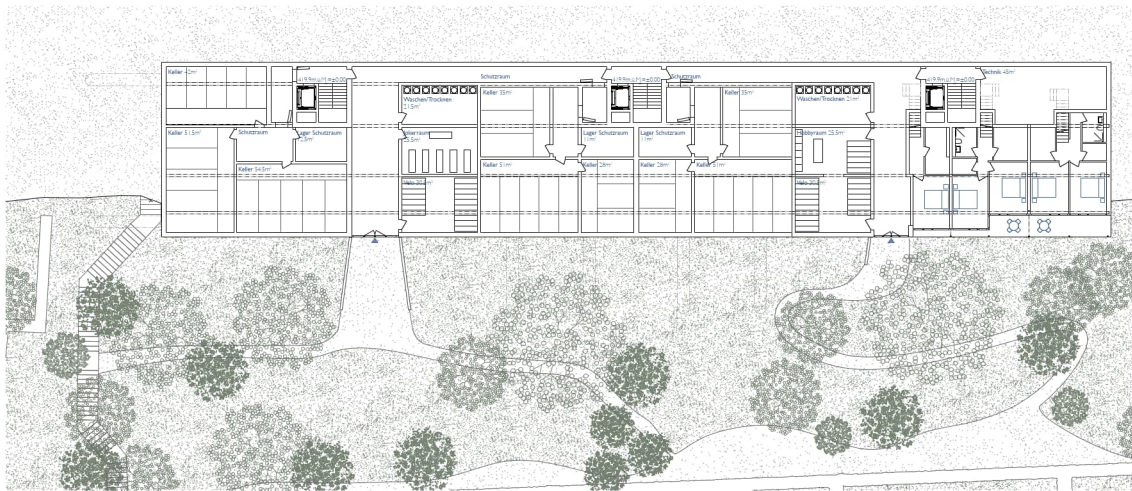
Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse
op-arch / MOFA
Juli 2025



Gartenanlage | 200

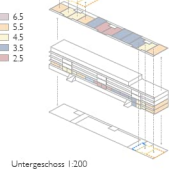


Ansicht Am Wasser | 200



Untergeschoss | 200

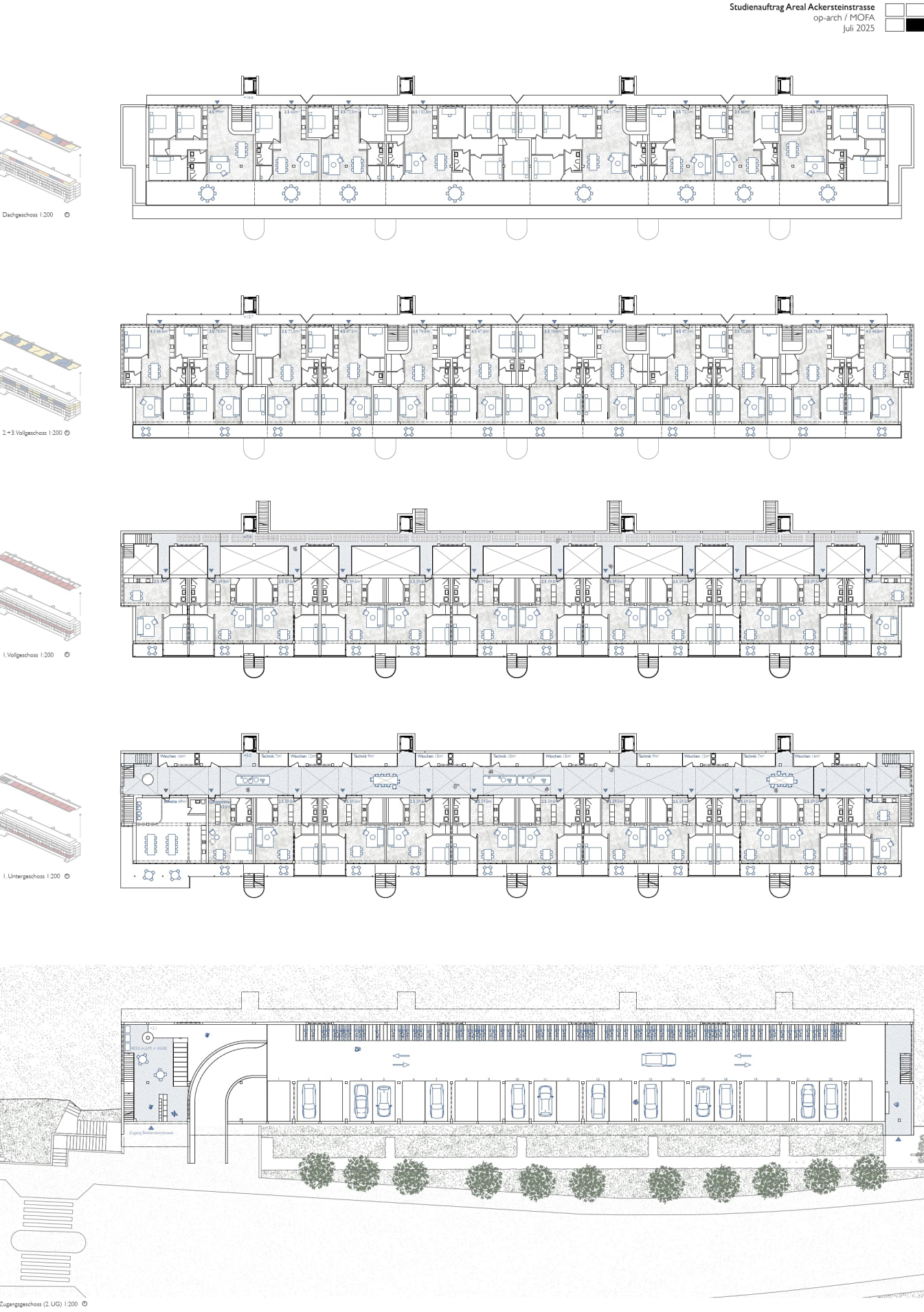
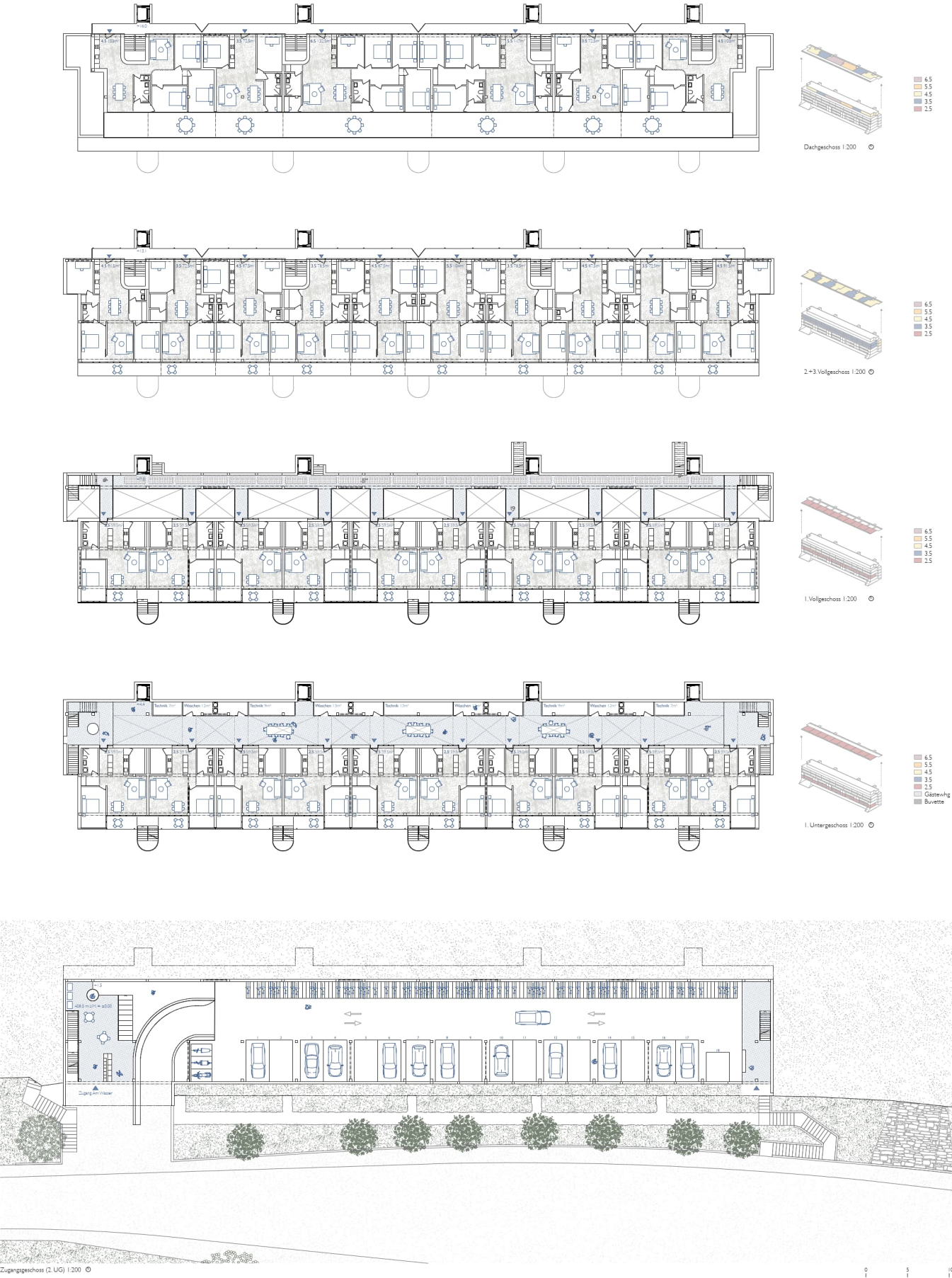
I. Obergeschoss | 200



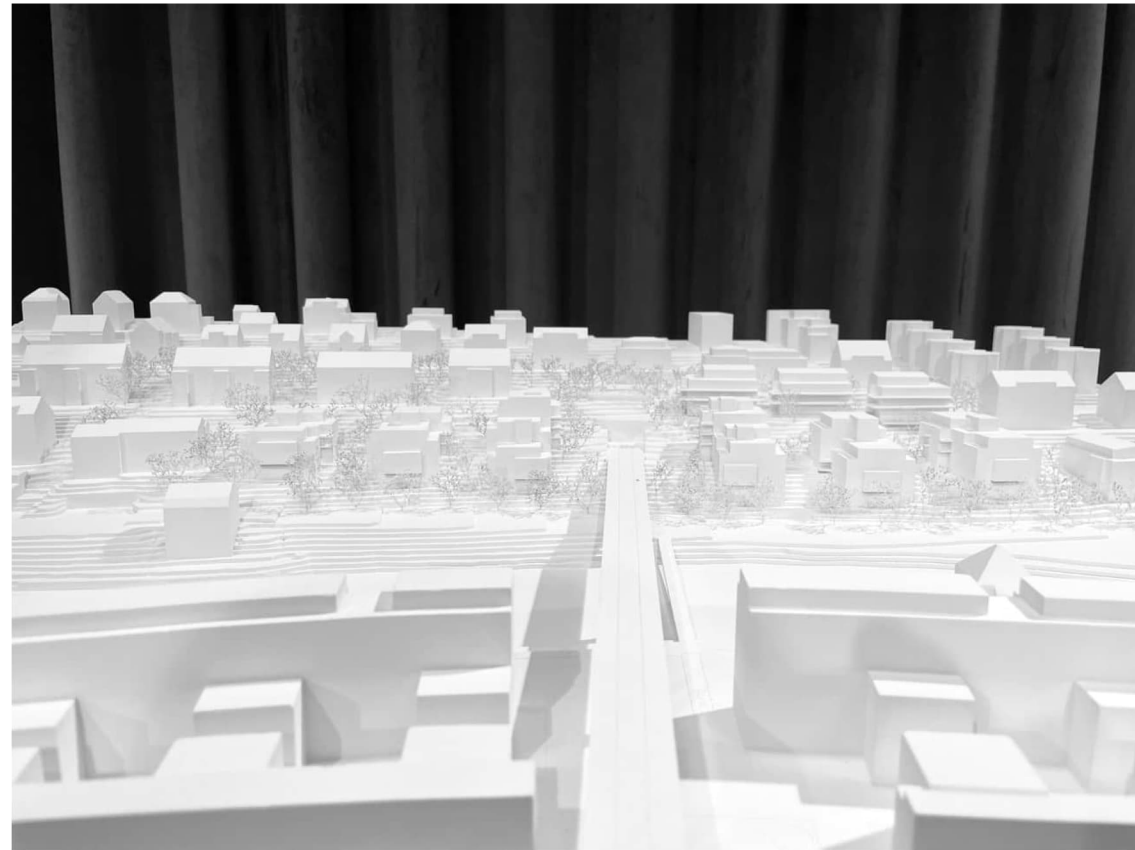
Untergeschoss | 200

Größe	AVG	%
33.0 Wing	60	42.9
33.0 Wing	40	28.6
33.0 Wing Maisonette	1	0.8
45.0 Wing	24	17.0
45.0 Wing Maisonette	3	2.0
55.0 Wing	4	3.0
55.0 Wing Maisonette	3	2.0
65.0 Wing	2	1.5
65.0 Wing Maisonette	1	0.8
Gesamtwertung	141	100

Wohnungsmix



6.7 Burrus & Nussbaumer Architectes Sàrl, Genf



Team

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

Würdigung

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

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

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

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

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

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

ANLAGESTIFTUNG PENSIMO / STUDIENAUFTRAG «AREAL ACKERSTEINSTRASSE»

BURRUS NUSSBAUMER ARCHITECTES



DE STADTSTRUKTUR FORTSETZEN
Die Verdichtung des Ackersteinstrasse-Areals zielt darauf ab, die bereits auf dem Käferberg vorhandenen räumlichen und gebauten Qualitäten fortzuführen. In einem Bereich, der zu zwei Nutzungszonen grenzt – WU und WU – soll das von einem Eisenbahnstunnel durchzogene Gelände das Areal formal in zwei Teile. Trotzdem öffnet die Bebauungsstruktur einen homogenen Charakter, der sich in drei wesentlichen Punkten zusammenfassen lässt:

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

Auf stark sonnig exponierten Südhängen bietet sich die Gelegenheit, die Qualität der Freiräume zwischen den Gebäuden klarer zu definieren. Diese Zwischenräume sichern nicht nur die luftdurchlässige Verbundbarkeit, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zur Abkühlung und verhindern lokale Hitzeinseln. Sie profitieren von der jeweils zehrenden Lüftung aus dem Linnel-Mikroklima, welche die Hanglage bedingt.

Hauptsächlich in der Nähe der Ackersteinstrasse gelegen, dominieren das Ensemble den oberen Bereich des Areals. Vom Ufer der Linnel aus sind die Wohngebäude kaum wahrnehmbar. Jedoch sind die begrenzten Böschungen entlang der Breitenstrasse sichtbar.

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

OFFENE BEBAUUNG – AUSBLICKE IN DIE WEITE
Das Projekt setzt sich teilweise am südlichen Rand des Gebietes um – mit drei Gebäuden entlang der Ackersteinstrasse – sowie im hinteren Bereich mit sechs Wohnhäusern über der Breitenstrasse bzw. am Wasser. Dazwischen liegt ein großer Grünraum, der das bestehende Grundstück im Westen fortsetzt und über die Eisenbahntrasse hinaus verläuft. Diese drei einfachen Eingänge bilden eine stimmige Einheit, die mit der offenen Bebauungsstruktur der bestehenden Perimeter im Einklang steht.

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

Dieses Kompositionsprinzip ergibt sich einerseits aus der Anwendung der MLZ- und MZ-Vorgaben an den Grundstüben, hat aber vor allem den Vorteil, die Monotonie der gegenüberliegenden, parallel angeordneten Baukörper zu durchbrechen und die visuelle Wirkung der Volumes auf das Gelände zu verringern. Auch die Orientierung auf dem Gelände wird erleichtert. Die Sockelung entlang der Achse des Vaucluse schafft einen zentralen Bezugspunkt, der dem Ensemble eine eigene Identität verleiht. Im Grundriss profiliert die mit im Baukörper legenden Wohnungen so von Ausblicken, die jenen der Eckwohnungen vergleichbar sind.

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

PRELIMINÄR
Die weiteren Themen der städtebaulichen Setzung werden konzeptuell in der Freiraumgestaltung aufgenommen und prägen deren Charakter.

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

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

Vorzurufen an den Kreuzungen, kleine Plätze an Kreuzungen sowie Ausweichpunkte mit Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein. Diese Hauptwege erschaffen den Nutzenden die intuitive Orientierung im Gelände.

Teilgaragen für Autos und Volo sind von der Breitenstrasse bzw. von der Strasse Am Wasser erschlossen. Kleinere Volumina können bei den Eingangsansichten jeder Stadtblöcke abgeleitet werden.

Flachere Bereiche entlang der Wege werden, so möglich, zur Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser genutzt. Hohe Baumarten wie Eichen und Farnen sowie Bäume, ergänzt durch Sträucher und stehende Weiden, fördern die Biodiversität und bieten natürlichen Schutz. Naturnaher Spielbereich und begrünte Dächer runden das ökologische Konzept ab. Entlang der Strasse Am Wasser wird das städtische Alleenkonzept aufgenommen und durch eine zusätzliche Baumreihe ergänzt.

WOHNEN
Die zwei vorgeschlagenen Bauweisen – entlang des Hangs und innerhalb der Hanglage – bringen zwei Gebäudeposten mit sich: gemeinschaftliche Reihenhäuser entlang der Straße sowie Stadthäuser über der Linnel. Hieraus entstehen unterschiedliche Wohnformen:

Gemeinschaftliche Reihenhäuser
Diese richten sich an eine intergenerationale Zielgruppe, die Gemeinschaftsleben leben und den Kontakt zu Nachbarn suchen. Die Häuser bestehen aus fünf Etagen, wobei die obersten und untersten Ebenen ausschließlich als Doppelwohnungen ausgebaut sind. Die mittlere Ebene ist über einen Längsgang erschlossen und beinhaltet Wohnungen, die über Verbindungsstufen zwischen den Kichen zu Wohnungseinheiten konzipiert werden können. Die Erdgeschoss-Doppelwohnungen werden beidseitig von der Strasse als auch von Garten erschlossen. Das Areal zur Ackersteinstrasse hin ermöglicht eine hauseigene Geschäftsfunktion. Die Doppelwohnungen in den oberen Ebenen bieten einen großzügigen freien Raum unter dem Dach und eine privilegierte Dachterrasse mit Aussicht.

Beide Häuser am 588 Tunnel sind mit zwei Treppenhäuser vorgesehen und ermöglichen durchgehende quaderförmige Grundrisse als Antwort auf die Bahnanlage.

Stadthäuser
Diese übernehmen ein traditionelles Wohnformat auf Zürcher Hanglagen und sprechen Familien unterschiedlicher Größe an. Nur kleine Wohnungen im Mittelteil der Seitenfassaden sowie Wohnhäuser im unteren Geschoss (LUG) unterscheiden sich im Angebot. Die durch die Bauordnung resultierende Staffelung bewirkt, dass sich die Etagen nur teilweise wiederholen. Die Häuser sind primär als 6-Spieler mit Eckwohnungen in Doppelorientierung konzipiert. Beide Häuser am 588 Tunnel sind mit zwei Treppenhäuser vorgesehen und ermöglichen durchgehende quaderförmige Grundrisse als Antwort auf die Bahnanlage. Ein regelmäßiges Gebäudeprofil mit subkompakten Räumen tritt wie Wohnung flexibel nutzbar zu gestalten.

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



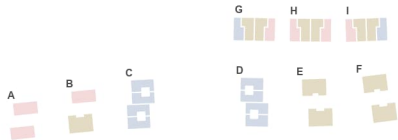
ANLAGESTIFTUNG PENSIMO / STUDIENAUFTRAG «AREAL ACKERSTEINSTRASSE»

BURRUS NUSSBAUMER ARCHITECTES



ANLAGESTIFTUNG PENSIMO / STUDIENAUFTRAG «AREAL ACKERSTEINSTRASSE»

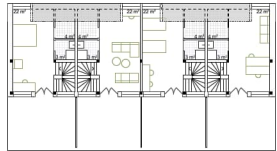
- 2-Zimmer-Wohnung
- 2.5-Zimmer-Wohnung
- 3.5-Zimmer-Wohnung
- 4.5-Zimmer-Wohnung
- 5.5-Zimmer-Wohnung
- Keller + Technik
- Vorraum
- Gemeinschaftsraum



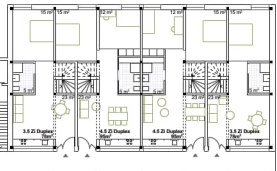
Attikageschoss 1:200



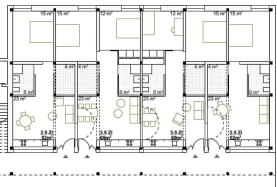
Attikageschoss



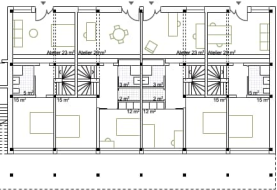
2. Obergeschoss



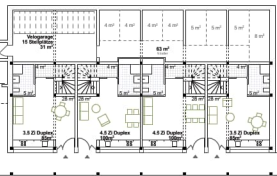
1. Obergeschoss



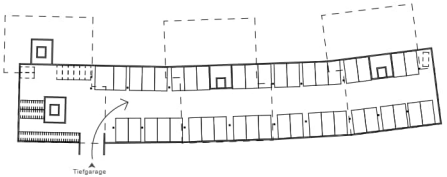
Erdgeschoss



Hanggeschoss



Gebäude G-I



Regelgeschoss



Hanggeschoss



Gebäude A

Gebäude B

Gebäude C-D

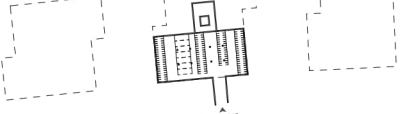
Gebäude E-F



Eingangsgeschoss (siehe Seite 2)



Wohnungsgröße	Gebäude A	B	C	D	E	F	G	H	I	Total
2-Zimmer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	28
2.5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
3.5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
4.5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
5.5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
Anzahl Wohnungen	14	19	20	21	23	21	12	12	12	154



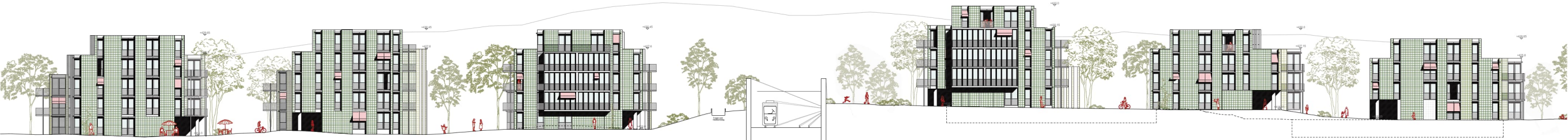
Einstellhalle 1:500



ANLAGESTIFTUNG PENSIMO / STUDIENAUFTRAG «AREAL ACKERSTEINSTRASSE»



Gartenansicht 1:200



BURRUS NUSSBAUMER ARCHITECTES

ÖKOLOGIE / NACHHALTIGKEIT

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

Neubauten sind unvermeidliche Eingriffe in den Bestand. Der Bestand ist als gegebenes Element zu betrachten. Durch die Erweiterung auf das bauch-räumliche Niveau zu bringen, was die angestrebten Nutzungen erfordern werden, sollte sehr hohe Effizienz mit sich bringen, was wiederum den Effekt der CO₂-Einsparung maximieren würde.

Effiziente Kubaturen und Konstruktion

Mausgipfel für geringen Ressourcenverbrauch ist die Priorisierung der Baukörper in den Hang. Die tragenden Baukörper stehen entlang der Hangkante und können so auf Abfallflächen verschoben werden, was zu einem reduzierten Ausbau führt. Punktuelle Mehrstöckigkeit ist entlang der Hangkante zu realisieren, in welchen die Baukörper sehr gut durch Abstände der einzelnen Wohnungen eingestrichen werden können. Die Baukörper in der Nähe des Bahnhofs folgen dem selben Prinzip mit Ost-West orientierten Wohnungen, um eine Grundstruktur zur Lärmschutzmauer anzubieten. Die Terrassen sind an Arm Wasser ohne Rampe realisierbar und so unter den Baukörpern positioniert, dass fast keine Aussensumme unterbaut werden. Insgesamt führt das zu sehr geringen unterirdischen Volumen, welche der grösste Garant für geringe Treibhausgasemissionen sind.

Die Kubaturen sind effizient gehalten, daraus resultieren sehr gute Kompaktheit. Die Grundrisse sind auf ein rationales Schema ausgerichtet, welche alle Längen direkt und mit kurzen Spannweiten abgefragt werden können.

Die Hybridbauweise mit schmalen Betondecken und Holzkonstruktionen, in den Aussensummen stellen das Optimum von Ressourceneffizienz in Abwägung mit bauphysikalischen Anforderungen dar. Die Decken erreichen durch optimale CO₂-Kennwerte wie eine Holzkonstruktion, sind bezüglich Schall und Speichermassen aber deutlich im Vorteil.

Zusammen mit der hohen Flexibilität und Anpassbarkeit lassen sich selbst ansonsten zähe für graue Treibhausgasemissionen wie die des BA 3801 Klimapfad gut erfüllen.

Flexibilität, Anpassbarkeit

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

STATIK

Gebäude am Wasser

Die unterschiedlichen Geschosse werden in konventioneller Stahlbetonbauweise ausgeführt, da sie direkt mit dem Erdboden in Kontakt stehen und den daraus resultierenden Endruck aufnehmen müssen.

Im Hochbau lag der planerische Fokus auf einer effizienten Materialnutzung sowie auf der Reduktion der Bauteile. Die Tragstruktur besteht daher aus vorgefertigten Holzstützen sowie einem optimierten Deckensystem mit vorkonkretierten Holztraggelen und Betondeckplatten. Die Unterzüge tragen 6 cm starke, vollbrückte Betondeckplatten, die als vertikale Schichtung dienen. Darauf wird eine 8 cm starke Ortbetonsohle aufgebracht.

Dieses hybride System ermöglicht dank des hohen Vorfertigungsgrades eine deutliche Verringerung der Bauteile sowie eine besonders ressourceneffiziente Bauweise. Die Gesamtdicke der Decke beträgt lediglich 14 cm, was grosse Raumhöhen und damit eine hohe Nutzungsqualität erlaubt. Die horizontale Aussteifung erfolgt über zentrale angestrichelte Stahlbetondecken, welche gleichzeitig die vertikale Entlastung des Gebäudes aufnehmen.

Gebäude an der Ackersteinstrasse

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

Der Hochbau folgt einem durchgängig trägerlosen, modularen und stark rationalisierten Konstruktionsprinzip. Dabei konnte ein Vorfertigungsgrad von nahezu 100 % erreicht werden. Die Haupttragstruktur besteht aus Stahlstützen in Kombination mit einem optimierten Deckensystem aus Holztraggelen und vorgefertigten Lehm-Holz-Elementen.

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

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

Grundungssystem

Bei seismischen Gebäuden erfolgt die Lastabtragung auf den Baugrund primär über Einzel- und Stielbündelstützen unter tragenden Wänden und Säulen. Schem. der geologischen Bedingungen oder höhere Belastungen des Erdtrags, kommen bei grossen Übertragungsstellen Mikroplate oder Kleinbohrpfähle zur Anwendung. Diese leisten die Bauwerklasten zusätzlich in tragfähige, verdichtete Moränenschichten ab.

ENERGIE- UND GEBÄUDETECHNIK

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

Um eine Baualternative zu ermöglichen, werden zwei Eingestrichen realisiert, welche die Hauptkomponenten der Gebäudetechnik aufnehmen, und die jeweiligen Gebäude anschliessen. Bedarfs des Heizsystems wird eine zentrale im Untergeschoss erstellt. Die Versorgung der einzelnen Häuser erfolgt über dezentrale Unterstationen, die neben der Heizungs- und Kälteleistung auch die Warmwasserbereitung mittels separater, hocheffizienter Wärmepumpen bedarfsgerecht bereitstellen.

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

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

LÄRM

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

Beim Haus G sind sämtliche Schlafräume zu Ackersteinstrasse hin orientiert, was bedeutet, dass der Lärm am längsten geschützten Lüftungsfenster immergerichtet durchströmt.

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

Gebäude G-I

GEBAUDE G-I

DACHAUFBAU

- Solardecke
- Konstruktions
- Untersichtplatte
- Zweischichtdämmung 60 mm
- Dampfsperre
- Lüftung
- Innenverkleidung

BODENAUFBAU

- Bodenbelag
- Trockene Untergründboden (Wärmeverteilung über Heizkörper) 25 mm
- Trittschalldämmung 20 mm
- Kalkspalter Schüttung 30 mm
- Statistische Hohlraum-Lehmsteine (Tendekel) 30 mm

FASSADENAUFBAU

- Fassadenverkleidung Keramikplatten
- Luftschicht/ Unterkonstruktion 50 mm
- Vorfertigte Dämmelemente 260-340 mm
- Tragsystem Holz Stützen REI 60 260x260 mm

BALKONS, SONNENSCHUTZ UND FENSTER

- Balkone Metallprofil Typ HEA mit vorgefertigter Betonaussteifung
- Fenster Holz-Aluminium, dreifach Verglasung
- Ausserliegender Textiler Sonnenschutz

GEBAUDE A-E

DACHAUFBAU

- Photovoltaikanlage
- Extensive Dachbegrünung
- Blumens Fachdachausstattung
- Dämmung mit eingebautem Gefälle 1,5% 200-280 mm
- Dampfsperre
- Ortbeton
- Elementdicke 60 mm

BODENAUFBAU

- Untergründboden geschliffen mit Fussbodenheizung 65 mm
- Trittschalldämmung 30 mm
- Ortbeton
- Elementdicke 60 mm
- Tragsystem Holz Unterzug REI 60 240x200 mm

FASSADENAUFBAU

- Fassadenverkleidung Keramikplatten
- Luftschicht/ Unterkonstruktion 50 mm
- Vorfertigte Dämmelemente 260-340 mm
- Tragsystem Holz Stützen REI 60 260x260 mm

BALKONS, SONNENSCHUTZ UND FENSTER

- Loggia auskragende Holzstruktur
- Fenster Holz-Aluminium, dreifach Verglasung
- Ausserliegender Textiler Sonnenschutz

Konstruktionsschnitte 1:50
Gebäude A-F

0 0,4 0,8 m

6.8 Julian C. Fischer Architekten GmbH, Zürich



Team

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

Würdigung

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

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

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

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

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

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

TEAM JCFA
STUDIENAUFTRAG AREAL ACKERSTEINSTRASSE



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

STADTRAUM

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

THESE/STÄDTEBAU

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

ERSCHLIESSUNG/AUSSENRAUM

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

TYPLOGIE/WOHNFORM

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

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

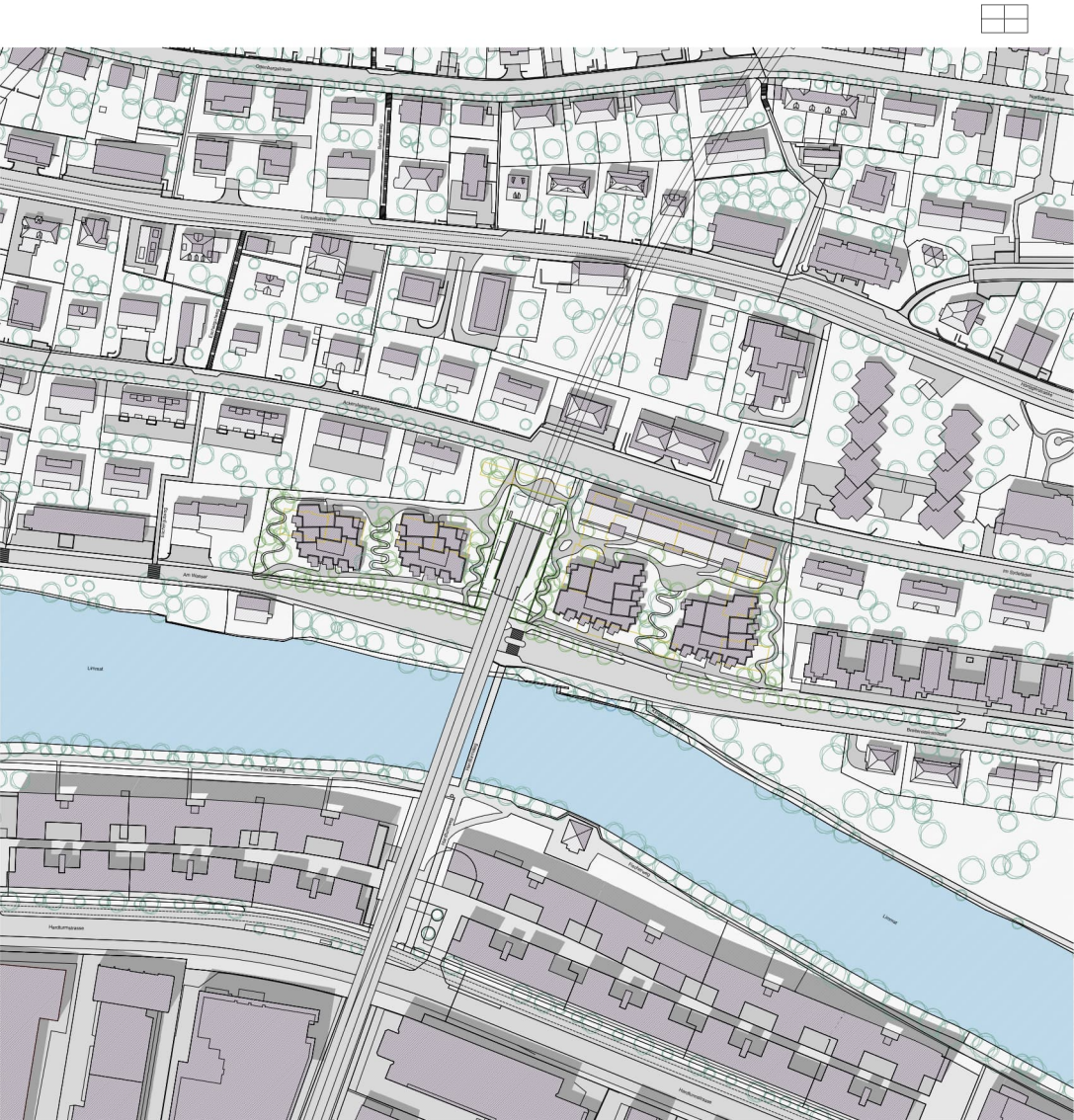
Am Wasser/ Baukörper I.1/I.2
Der Dammpromenade gegen Westen folgend sehen wir die Setzung zweier in ihrem Habitus den Bauten II.1/II.2 ähnelnde Wohnhäuser vor. In ihrer Verwandtschaft folgen Sie grundsätzlich ähnlichen Prinzipien im Bezug auf zwischenräumliche Qualitäten, Organisation, innere Erschliessung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

KONSTRUKTION/MATERIALISIERUNG

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

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

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



SITUATIONSPLAN
0 10 25 50m
1:3000



AUSNUTZUNG

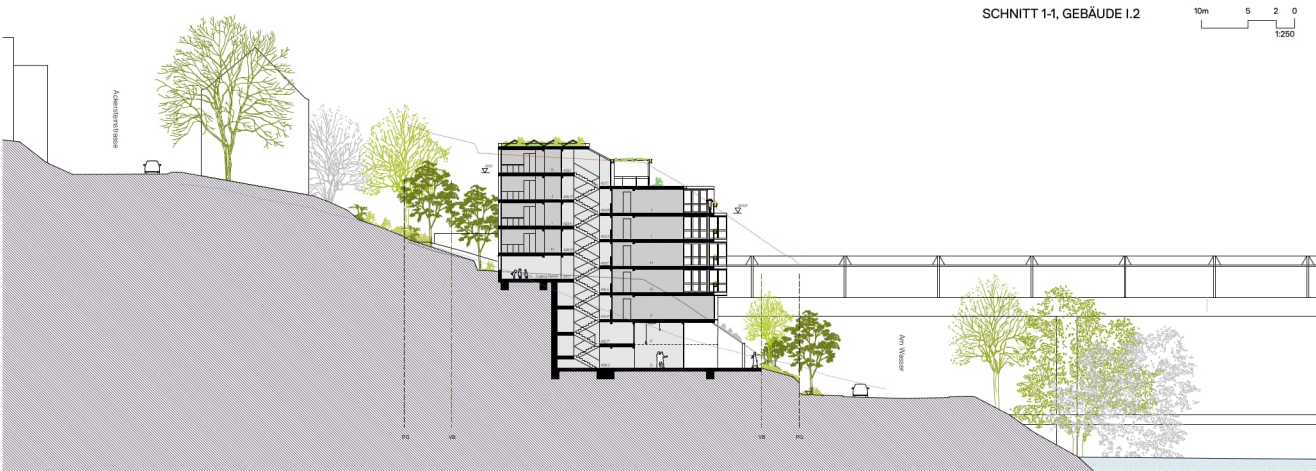
	kann	ist
aGSF mit SBB	12'484.0m ²	100% 12'484.0m ²
aGF 1 mit Faktor 1	12'484.0m ²	100% 12'484.5m ²
aGF 2 in aUG 0.35	4'369.4m ²	80% 3'479.7m ²
Total inkl. 10% Bonus u. SBB	16'853.4m ²	95% 16'964.2m ²

SNITT 2-2, GEBÄUDE II.1

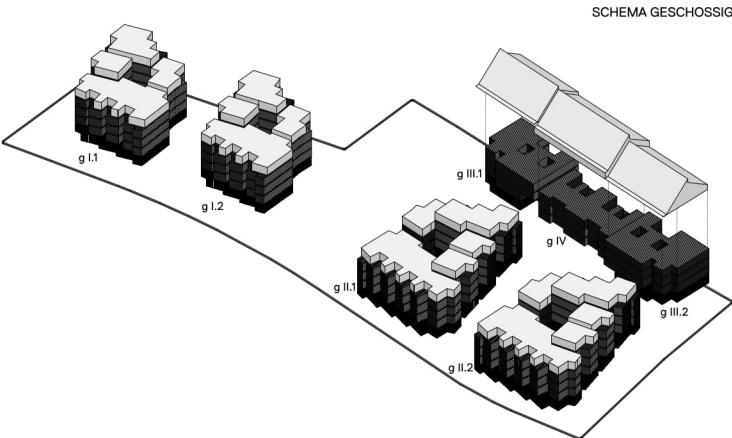
10m 5 2 0
1:250

SNITT 1-1, GEBÄUDE I.2

10m 5 2 0
1:250



TEAM JCFA

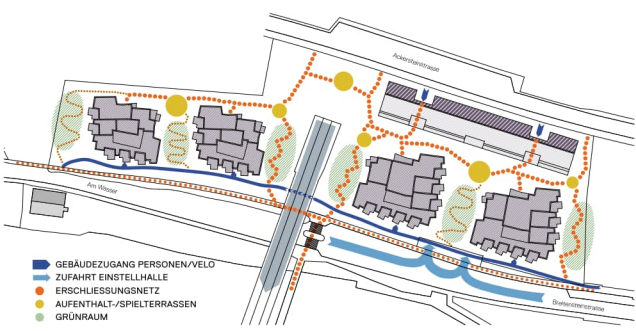


SCHEMA GESCHOSSIGKEIT

WOHNUNGSSPIEGEL

Wohnungsgrösse	Anzahl
1-1.5 Zi	3.5% 6
2-2.5 Zi	34% 59
3-3.5 Zi	27% 46
4-4.5 Zi	23% 40
5-5.5 Zi	10% 18
6-6.5 Zi	2.5% 4
100%	175 STK.

SCHEMA DURCHWEGUNG

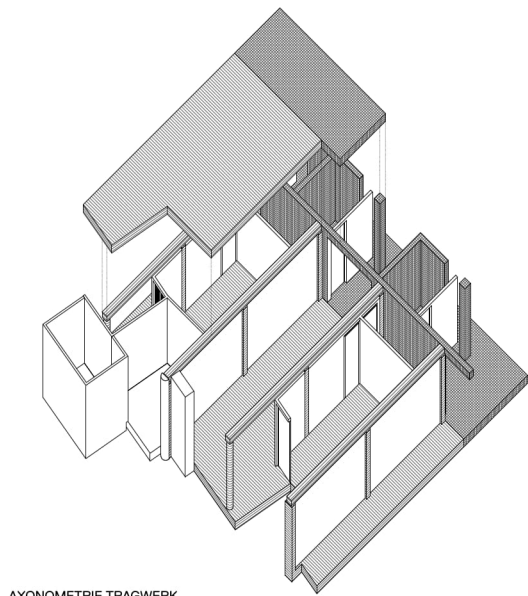


SCHEMA LÄRMSCHUTZ

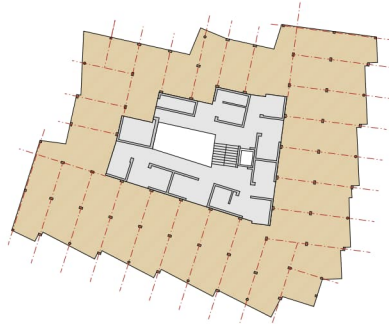




"DURCHWEGUNGEN UND AUFENTHALTSRÄUME STÄRKEN DEN ZWISCHENRAUM UND MACHEN DIE TOPOGRAPHIE ERLEBBAR"

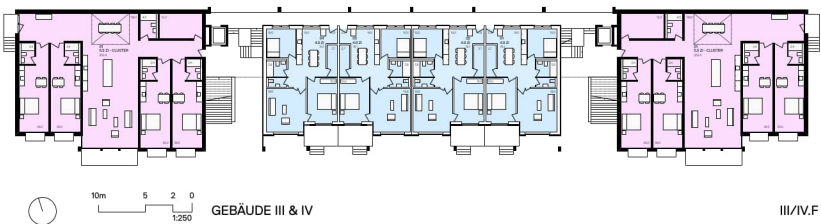


AXONOMETRIE TRAGWERK



GESCHOSS A
GESCHOSS B
GESCHOSS C
GESCHOSS D
GESCHOSS E

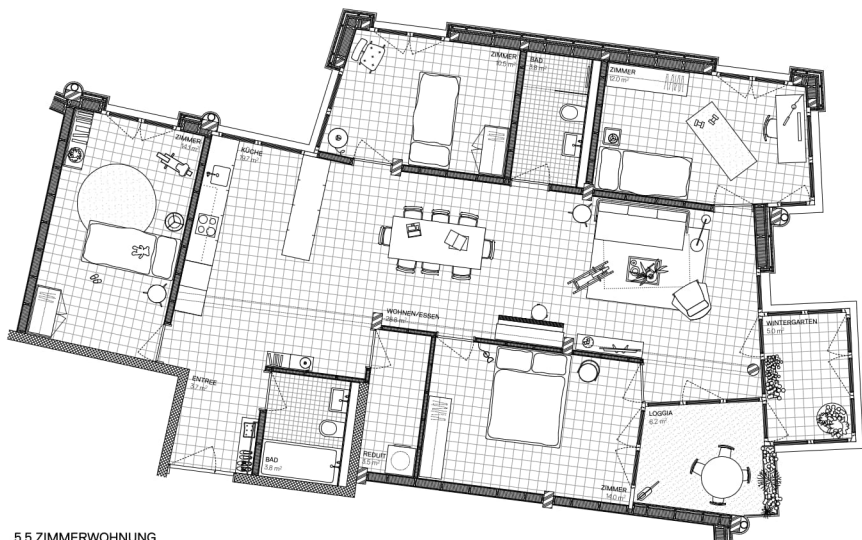
GESCHOSS A
GESCHOSS B
GESCHOSS C
GESCHOSS D
GESCHOSS E





0 1 2.5 5m
1:50

FASSADENSCHNITT



5.5 ZIMMERWOHNUNG



0 1 2.5 5m
1:50

2.5 ZIMMERWOHNUNG



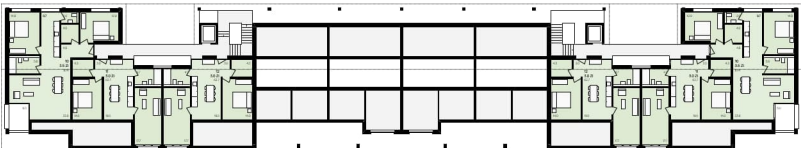
"DIE WOHNUNGEN BIETEN EIN VIELFÄLTIGES GEFÜGE VON JAHRESZEITLICH DIFFERENZIERT ANEIGENBAREN RÄUMEN"



III/IV.H



III/IV.I



III/IV.J

7 **Genehmigung**

Dieser Schlussbericht zum Studienauftrag wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Zürich, 4. November 2025



Ana Alberati, Pensimo



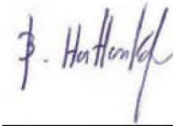
Anouk Kuitenbrouwer, Architektin, Zürich



Daniela Häni, Pensimo



Stefan Oeschger, Architekt, Zürich



Birgit Hattenkofer, Pensimo



Christian Salewski, Architekt, Zürich



Sara Luzón, Pensimo



Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt, Zürich



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