

Anlagestiftung Pensimo

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich
+41 44 518 02 00
pensimo.ch

Schlussbericht Studienauftrag «Areal Ackersteinstrasse»



Siegerprojekt von Solanellas Van Noten Meister Architekten

Inhaltsverzeichnis

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

Impressum

Auftraggeberin:

Anlagestiftung Pensimo (kurz «Pensimo»)

Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

Verfahrensbegleitung:

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

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. Stadtclima). 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 durchgrünen 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 Ausgangslage 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.



3 Aufgabe

3.1 Vision

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

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

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

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

3.2 Freiraum

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

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

Das Areal liegt gemäss Fachplanung Hitzeminderung im Massnahmengebiet 1. Nebst der Wahl standortgerechter und steigenden Temperaturen gewachsener Pflanzen erwartete die Auftraggeberin nicht zu-gängliche 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 Erstellungsemisionen der Neubauten war der Basis-Richtwert gemäss Klimapfad (SIA 390/1) von 9.0 kgCO₂/m²EBF_A angestrebt und nachzuweisen. Betrieblich wurden SNBS-konforme Lüftungskonzepte erwartet und Alternativen zur Komfortlüftung begrüsst. Der sommerliche Wärmeschutz war mit baulichen Mitteln zu lösen. Eine hohe Eigenproduktion von Strom war nachzuweisen (mind. 20 Wp/m²EBF).

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

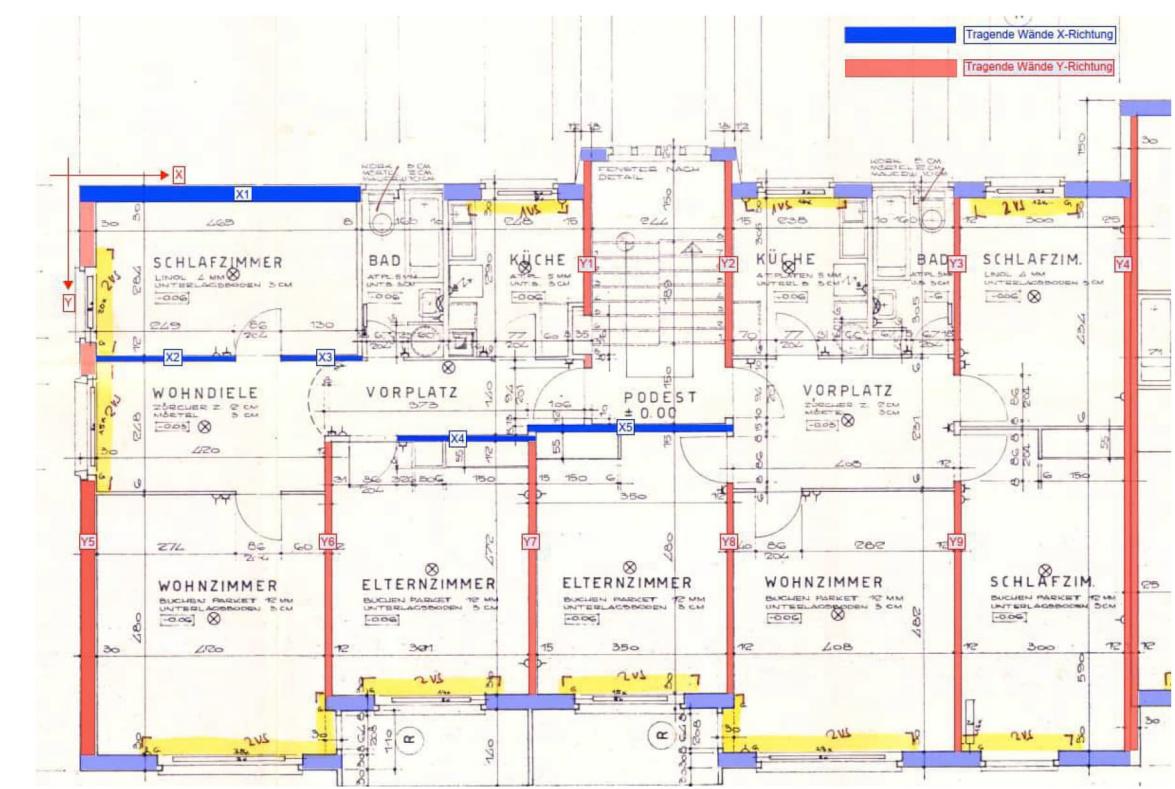
3.4 Bestand und Wiederverwendung

Grundsätzlich ist der Baubestand aus den 1950er-Jahren in ordentlichem Zustand. Für bis zu zweigeschossige Aufstockungen in Leichtbauweise wären lediglich an den Fundationen sowie zur Erdbebenerhöhung 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 EG-Nutzungen besondere Aufmerksamkeit verlangt, erhoffte sich die Auftraggeberin kreative und realistische Vorschläge für tendenziell eher stille als publikumsorientierte Gewerbenutzungen.

3.5.4 Mobilität

Das Areal liegt in der besten ÖV-Gütekasse, 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 flusseitig 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 Gewerbegebäuden 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 Gebäude screening ReUse.

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

4.3 Teilnehmende und Teambildung

Teilnehmende Teams, die sämtliche Bedingungen für die Entschädigung erfüllten:

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

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

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

Teambildung

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

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

4.4 Weiterbearbeitung

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

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

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

4.5 Vertraulichkeit und Kommunikation

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

4.6 Verbindlichkeit & Rechtsschutz

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

5 Beurteilung

5.1 Beurteilungsgremium

- Ana Alberati, Mandatsleiterin Anlagestiftung Pensimo, Zürich
- Daniela Häni, Bauherrenvertreterin / Projektleiterin, Pensimo, Zürich
- Birgit Hattenkofer, Leiterin Entwicklung und Akquisition, Pensimo, Zürich
- Sara Luzón, Leiterin Development & Construction Management, Pensimo, Zürich
- Anouk Kuitenhout, 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 Stadtclima
- Ökologische Qualitäten: Emissionen Erstellung und Betrieb inkl. evtl. Erhalt des Bestandes, Materialwahl, sortenreine und demontierbare Konstruktionssysteme, Flexibilität und Anpassbarkeit
- Soziale Qualitäten: Begegnungs- und Gemeinschaftsangebote, sorgfältige Zonierung (privat, halbprivat, gemeinschaftlich, halböffentliche), Nutzungskomfort (akustisch, thermisch, visuell), Diversität der Wohnformen und Sinneseindrücke, Hindernisfreiheit, Orientierungsfreundlichkeit und kurze Wege
- Wirtschaftlichkeit: Lebenszykluskosten (Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Rückbau), Renditepotenzial, Aufwertungsquote und Jahresmiettertrag, 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 Ausnutzung, 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 ermöglichen 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 zoniert und ermöglicht gleichermassen Begegnungen und Privatheit. Ein dichtes Wegenetz bindet die Gesamtanlage zusammen und verknüpft die sekundären Ausgänge der Häuser zum mittigen Grünraum. Ferner erschliesst es eine Vielzahl unaufdringlicher Begegnungszonen und Aussichtsorte, beispielsweise den Treffpunkt über dem Tunnelportal oder die unmittelbar an den Gebäuden liegenden Terrassen. Der Aufgang von der Breitenstein- zur Ackersteinstrasse ist als landschaftlich geführter Weg in einem *«tiny forest»* gekonnt inszeniert. Die Gemeinschaftsangebote sind stimmig platziert.

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

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

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

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

Städtebau

Wiederbauen im Kontext

Das Quartier Hug und Würtigen erkennt sich durch eine offene Bebauungsstruktur aus der grosszügigen Quartierstrasse zwischen den Gebäuden hinaus und den Stadtbau entlang durchsichtige, leichte Qualität verleiht. Die ausgesetzte Hängelage prägt maßgeblich die städtebaulichen Setzungen: Die Bauteile orientieren sich entlang der Topografie und fügen sich parallel zum Gelände in das bestehende Gefüge ein. Diese zurückhaltende, jedoch klar lesbare Struktur verleiht dem Quartier ein charakteristisches harmonisches Gesamtbild.

Das Projekt geht auf den vorliegenden Stadtbau ein, und nutzt die bestehenden Raumqualitäten.

Es nutzt diese als Chance, den verschiedenen Gebäuden einen besonderen Charakter zu verleihen und eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Der Projektentwurf sieht sich fachlich von der sich städtebaulich durch eine einfache Geometrie, Massstablichkeit und Proportion auszeichnen.

Auf der rechten Seite der Bahnlinie wird ein neueres Gebäude, das Limmathaus, an der Ackersteinstrasse planen. Seine Durchfahrt wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite und die Ackersteinstrasse auf der anderen Seite des Flusses.

An der Ackersteinstrasse bilden die Hängehäuser ein Paar, das dem Befestigungs- und Altersdurchmesser entlang und auf Höhe folgen. Die bestehende Bahnlinie wird auf der einen Seite der Ackersteinstrasse von einer Bogenbrücke überquert und auf der linken Seite der Bahnlinie bilden die Häuser Am Wasser beziehungsweise durch eine sanfte Intervention aufgewertet, um Wohnflächen zu optimieren und die Qualität zu erhöhen der bestehenden Häuser zu verbessern.

Im Projekt wird die bestehende Bahnlinie in zwei unterschiedliche Situationen zu einem stimmigen Ganzen.

Der Ausdruck aller Gebäude sind leichter, aber durch Farbe unterscheiden die drei Gebäude Typen mit ihren starken Identitäten klar erkennbar.

Im Projekt wird die bestehende Bahnlinie durch die sich im unteren Bereich befindende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Träger und Befestigung sind unterschiedlich, um die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Das Quartier Hug und Würtigen entscheidet sich die Gebäude jedoch im inneren Außen und Wohnungsangebot.

Ziel es, ein einfaches städtebauliches Prinzip eine grosse Vielfalt an Wohnangeboten bereitzustellen.

Träger und Befestigung beider der Erweiterung durch eine einfache, wohlbefüllte städtebauliche Anordnung eine grosse Vielfalt an Wohnangeboten bereitzustellen.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Durch die neuzeitliche Orientierung profitieren die Wohnungen sowohl der nahegelegenen Hängelage als auch von städtischen

Charakter entlang der Limmat. Das wettet von einer Maximierung der Sonneneinstrahlung und der Ergebnis.

Träger und Befestigung sind unterschiedlich, um die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

Die bestehende Bahnlinie wird die bestehende Bahnlinie auf der einen Seite des Flusses.

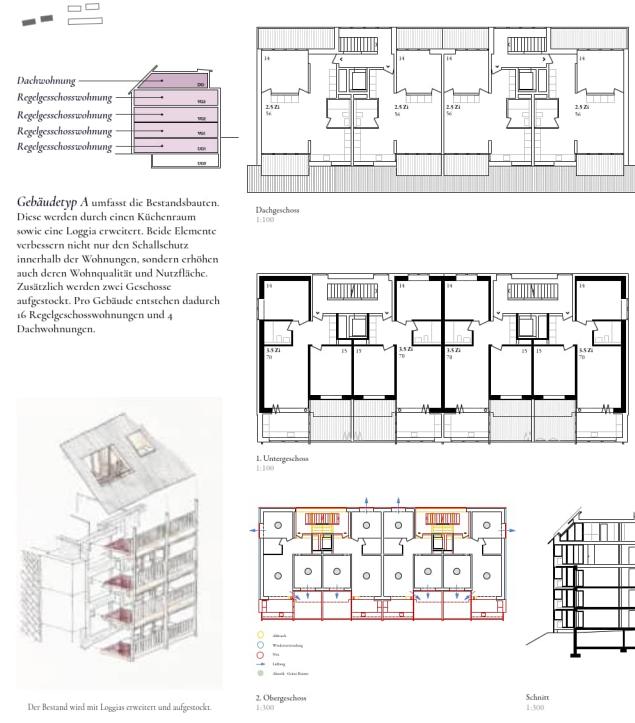
Die

Wohnungsmix



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

Typ A: Am Wasser



Der Bestand wird mit Loggiais erweitert und aufgestockt.

Wohnungsmix

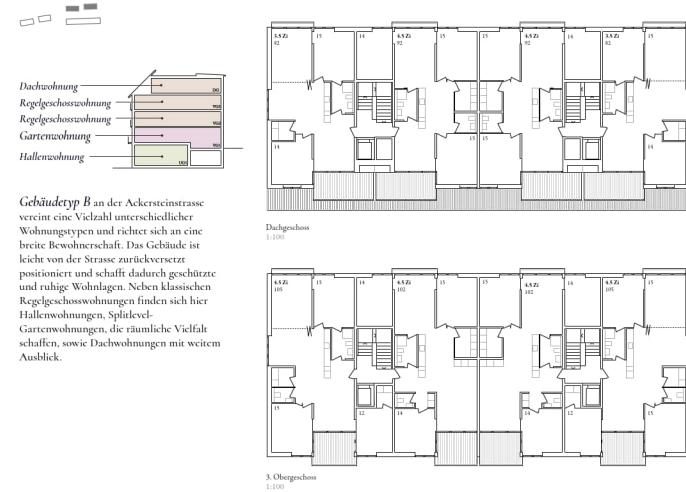
	1-Zimmer Wohnung	2-Zimmer Wohnung	3-Zimmer Wohnung	4-Zimmer Wohnung	Wohnungen	
Betrieb Aachen	15/1*	6	14			
Betrieb A. Witten	16/13	4	12		4	
Höggelgen 1	2	4	4	12		
Linnhausen	3	21	9	10	1	9
Total						
<i>Alternative Wohnangebote oW: Wohnungen für 1-3 Personen oW Wohnungen für 3-5 Personen oW</i>						
Höggelgen (1B)						
Höggelgen (2B)						
Am Wasser 16/18 (A)						
Adenkrift 15/17 (A)						
Linnhausen (C)						

Leben am Limmathang, Solanellas Van Noten Meister



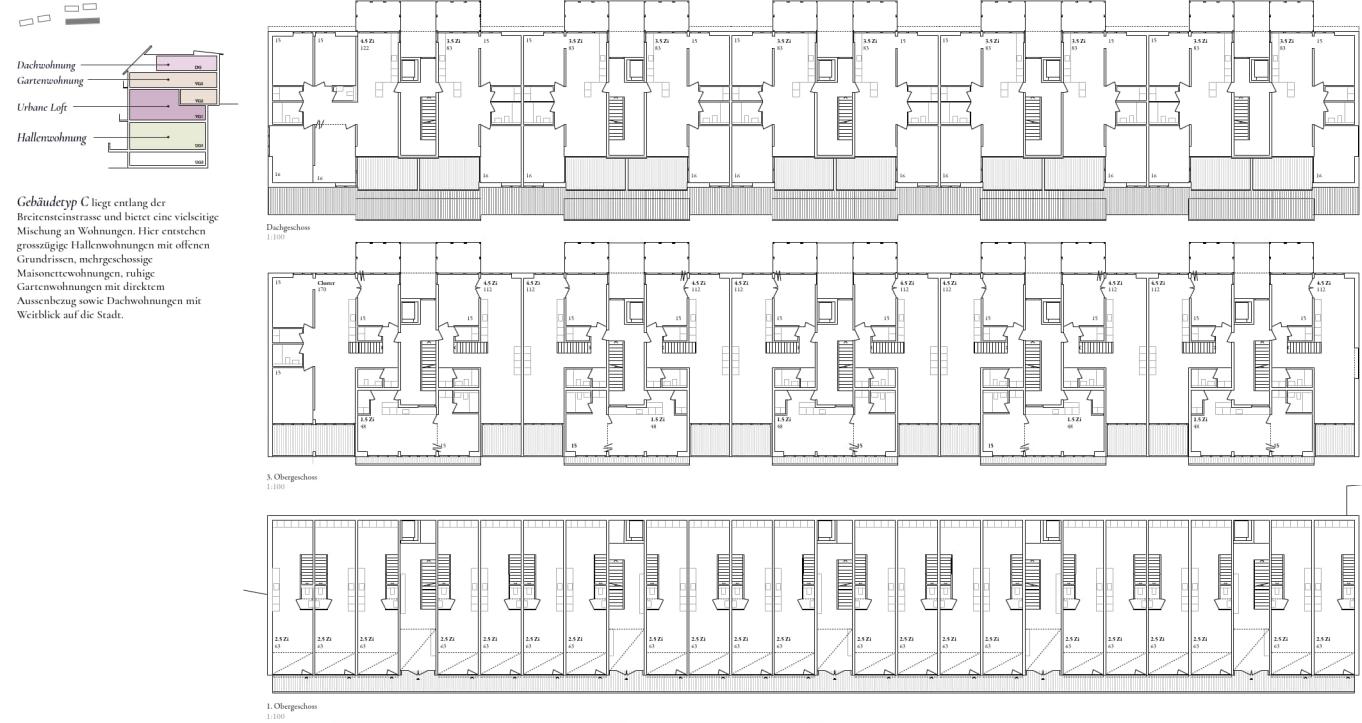
① Während an der Breitenseestrasse die Garage im Erdgeschoss untergebracht ist, wird darüber ein angehobenes, lärmgeschütztes Erdgeschoss für die Bewohnerinnen, Bewohner und Passantinnen realisiert.

Typ B: Hönggerhaus

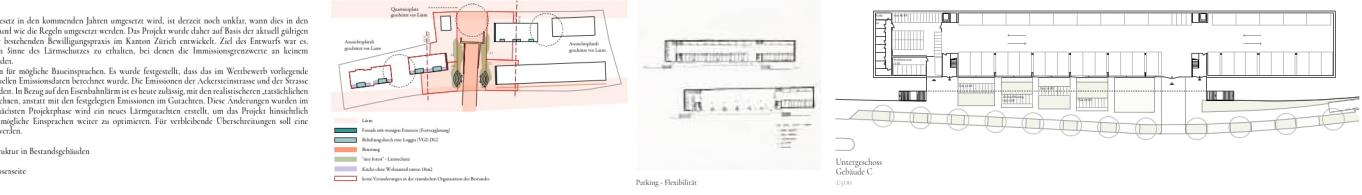
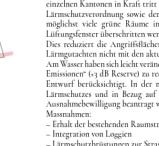


3. Obergeschoss
1:100

Typ C: Limmathaus



es wird, ist derzeit noch unklar, wann dies Projekt wurde daher auf Basis der aktuell geplanten von Zürich entwickelt. Ziel des Projekts ist es, bei denen die Immissionsgrenzwerte an den festgestellt, dass das im Wettbewerb befindliche Emissionen der Ackermannstrasse und der Bausubstanz erneut geprüft werden. Dies ist derzeit zulässig, mit den realistischeren „rasdien“-Modellen im Gutachten. Diese Änderungen wurden in einer Dokumentation für die zulässigen Auswirkungen erstellt, um das Projekt hinzuholen. Für verbleibende Überschreitungen soll



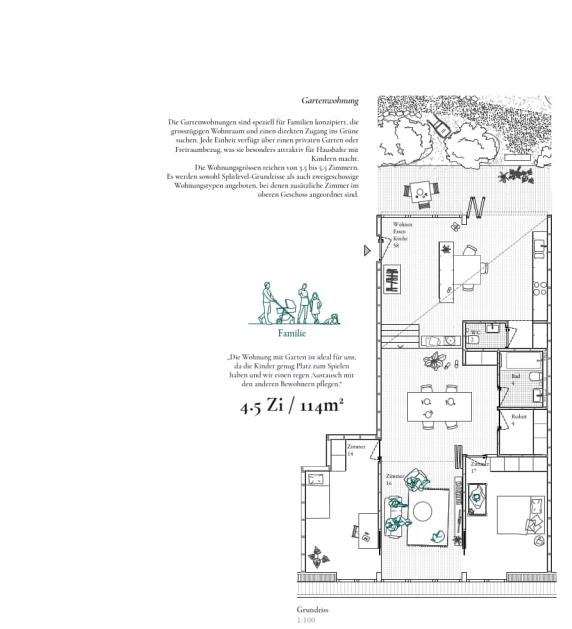
Wohntypologien und Nachhaltigkeit



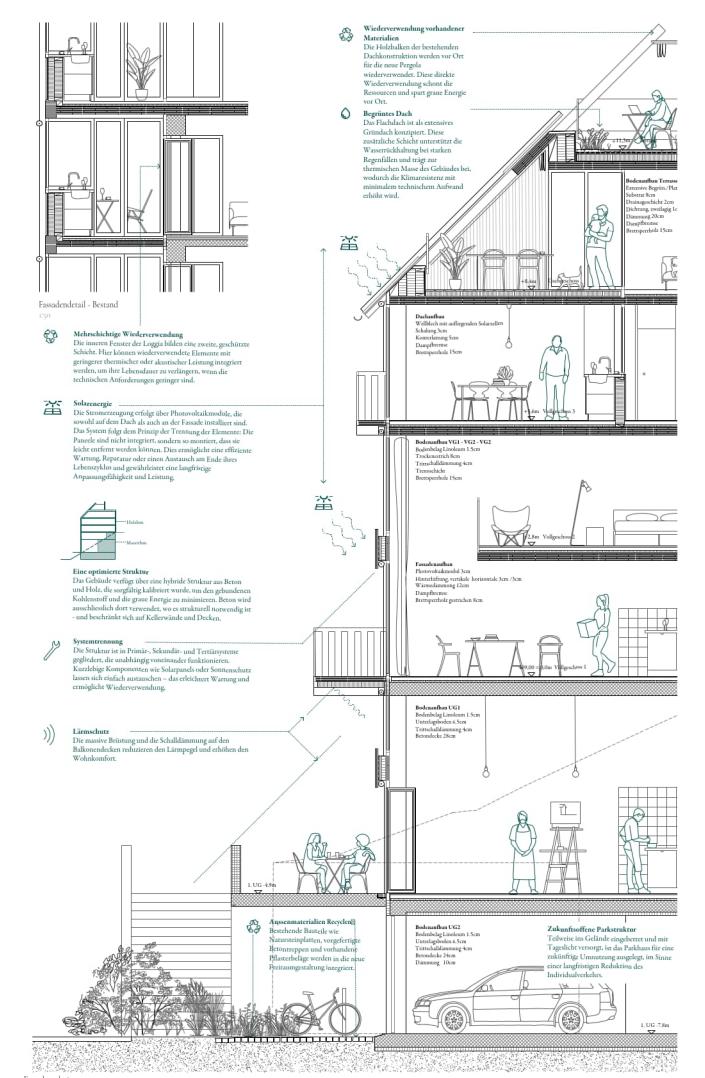
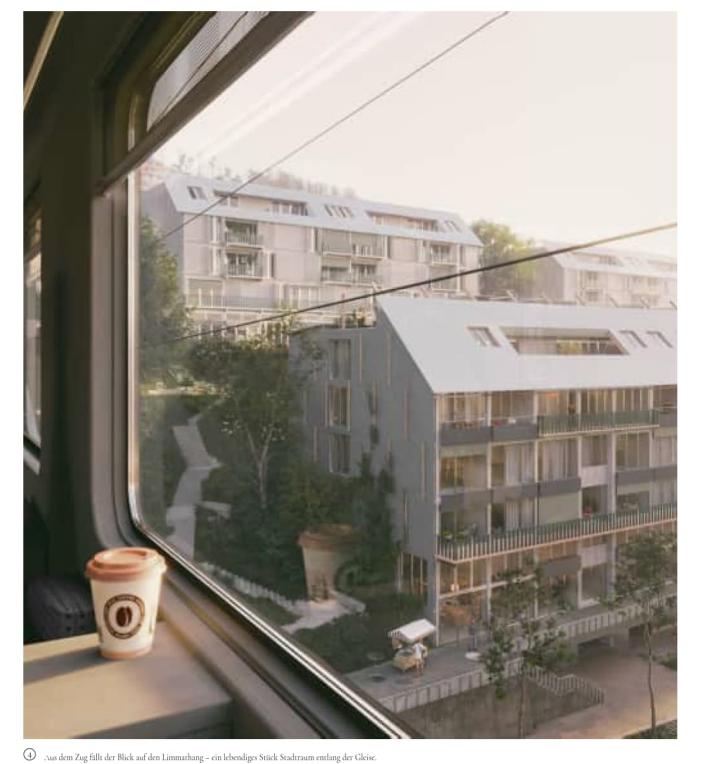
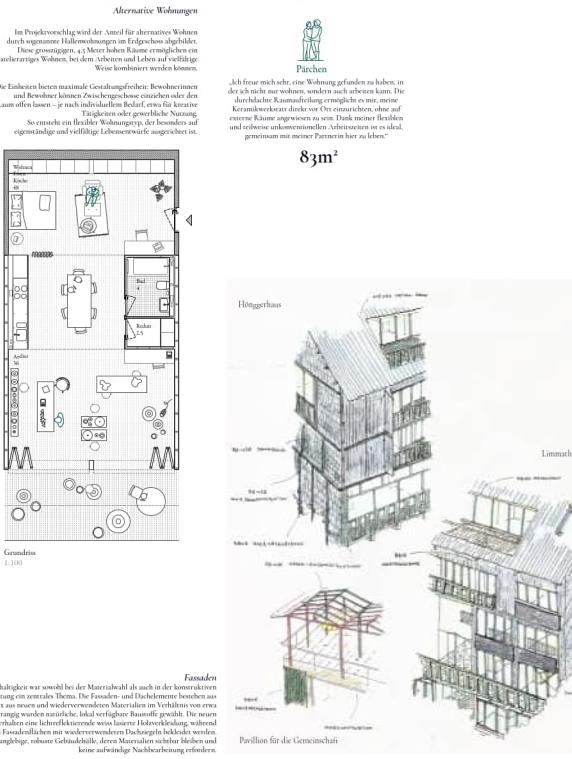
Stadtquartier Wipkingen „Stadt“



Leben am Limmathang, Solanellas Van Noten Meister



Stadtquartier Höngg „Dorf“



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 Maisonetten an der Ackersteinstrasse. Unterschiedliche Zuschnitte schaffen ein vielfältiges Wohnungsangebot – vom kompakten Studio bis zu grossen Familienwohnungen mit Fenstern über Eck oder zentralen Lichthöfen. Die Ausnutzung 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 Ankunfts situation 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.

neff neumann architekten balliana schubert landschaftsarchitekten



Hangparallele Strukturierung

Das Areal am Hang des Hängenberges befindet sich das Grundstück am Hangfuß des Hängenberges. Auf dem steil abfallenden, leichten terrasierten Terrain, scheint man über den Flussraum zu schweifen. Über die Baumschichten hin präsentiert sich ein weites, sehr schrankter Blick auf die Stadt Zürich bis hin zum Uetliberg. Noch bis um 1930 prägten terrassierte Bauten das Bild. Ab dem Ende des 19. Jhd. entwickelte sich die Bebauung hangparallel, um schließlich zu einem stark durchgrünten, städtischen Wohnquartier heran.

Den Höhenkurven folgende Raumstrukturen prägen für die Architekten die Bildsprache und die Nutzung der Freiräume über die von Bäumen gesäumten Linsmat. Beidseitig des mäandrierenden Flussraumes, entwickeln sich längstreckige Wohnzellen, und führen am Ende des Quartiers zu einer geschwungenen Massstablichkeit ein. Die Eisenbahnlinie bildet in diesem harmonisch gewachsenen Kontext eine starke räumliche Zäsur.

Adressierung
Die Navigation auf dem Areal erfolgt selbstverständlich und intuitiv. Die Erschliessung der Gebäude auf der östlichen Parzellenhälfte erfolgt über die Ackersteinstrasse, die westliche Strassenräume. Entlang der Breitensteinstrasse zeigen zwei Raumfugen mit grosszügigen, einladenden Eingängen präzisierte Familienwohnungen an. An der Ackersteinstrasse erfolgt die Adressierung über eine offene Laubenerschliessung.

Das Gebäude auf der westlichen Parzellenhälfte, wird aufgrund der erhöhten Lage, ebenfalls selbstverständlich von der Ackersteinstrasse erschlossen.

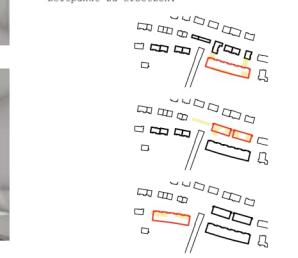
ISOS: Kontinuität der Raumstrukturen prägt den Städtebau
Unser Anspruch ist es, die in der Analyse herausdestillierten, historischen und landschaftlichen Prinzipien mit unserer Setzung baulich und aussenräumlich zu reflektieren:

Wohnen mit Weitblick
Die geradlinig entdeckte Lage bildet die Grundlage für die architektonische Identität der neuen Siedlung. Ein umfassbar schöner Weitblick charakterisiert die Wohnungen. Durch die hangparallele Anordnung der Gebäude präzisierte Familienwohnungen in gleichmässigen, durch die ausserordentlichen Wohnzellen, Entlang der Ackersteinstrasse werden gestapelte Malsonetzhäusern mit spezifischen, räumlichen Prinzipien ausgestattet. Die unteren zwei Gebäude weisen atriumartige Raumstrukturen auf, und sind auf den oberen drei Geschossen zweiseitig orientiert. Auf der Hangseite befinden schmale Treppenhäuser und kleine Balkontypen die gemeinschaftliche Hanglage.

Konstruktion und Nachhaltigkeit in Einklang mit ortsbaulich - architektonischen Prämissen
Um den Grauenergieverbrauch zu optimieren werden die zwei länglichen Gebäudekörper geschweift, die den Windkanal der Hanglage optimal abhalten. Die Neubauten werden entsprechend ihrer topografischen Lage gestaffelt angeordnet und die Untergeschosse so klein wie möglich ausgebildet. Hierbei gilt es auch, die Atrium-Funktionalität mit dem damit generierten Aushubvolumen abzuwägen.



Soziale- / Nachhaltigkeit
Im Süden des Areals ist auf die Stappelbuck der Bebauung zu achten. Es wird vorgeschlagen die Errichtung der Siedlung auf drei Etappen festzulegen. Dabei ist in jeder Etappe zu bestimmen welche Gebäude in welcher Parzelle erhalten bleiben können. Damit eine grössere Durchmischung der Bewohnernden erzielt, beziehungsweise die soziale Segregation verhindert wird, schliessen 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 geziert, die den Windkanal der Hanglage optimal abhalten. Dank der Fassadengliederung mit schallreduzierender Balkonfassade erhält die Halftie der Wohnräume jeder Wohnung ein seitlich angedrehtes Lüftungsfenster, so wird keine kontrollierte Luftung benötigt.

neff neumann architekten balliana schubert landschaftsarchitekten



Freiliegungsbauweise
Die Freiliegungsbauweise gestaltet sich durch die topographische Situation als anspruchsvoll. Ebenen und Terrassen der Ackersteinstrasse und der Strasse «am Wasser» sind südexponiert und wird mit Stützmauern zum Strassenraum hin abgeschlossen.

Arterielle Promenaden und wenige Sollitbäume schaffen einen geschützten Bereich für die Bewohner. Die hangparallele Anordnung der Bauten schafft übersichtliche Verbindungswege im Grundstück und direkt zu den öffentlichen Bereichen. Entlang der Ackersteinstrasse wird die Thematik des Vorgartens mit einer Baumsaum angelegt. Zusammen mit den bestehenden Strassenbäumen entsteht ein verdickter Baumsaum an der Strassenfront. Die unterschiedlichen Anforderungen an die Infrastruktur werden im Bereich der heutigen Garagen gebündelt.

Zwischen den Neubauten wird die «hangfuge» eingesetzt, welche die unterschiedlich wichtigen, fliessenden Freiräume parallel zu den Hohenlinien weiter. Dieser Raum ist im Quartier etabliert und durch verschiedene Anordnungen von einfacher Wiesenlandschaften über saftig terrassierte Pflanzanlagen bis zu stark terrassierten Gärten geprägt. Die «hangfuge» wird durch verschiedene Wege gestaltet, welche Verbindungswege führen die Bewohner zu den Freiräuminseln. Hier können Gärten, aber auch kleinräumige Spiel- und Aufenthaltsflächen angeboten werden. Der Hang ist neben den Inseln durch offene Wiesenlächen, Krautsumpfselbstsäen bei den

Wäldern und durch grosse Bäume geprägt. Die Freiliegungsbauweise der Ackersteinstrasse und der Strasse «am Wasser» ist südexponiert und wird mit Stützmauern zum Strassenraum hin abgeschlossen.

Arterielle Promenaden und wenige Sollitbäume schaffen einen geschützten Bereich für die Bewohner. Die hangparallele Anordnung der Bauten schafft übersichtliche Verbindungswege im Grundstück und direkt zu den öffentlichen Bereichen. Entlang der Ackersteinstrasse wird die Thematik des Vorgartens mit einer Baumsaum angelegt. Zusammen mit den bestehenden Strassenbäumen entsteht ein verdickter Baumsaum an der Strassenfront. Die unterschiedlichen Anforderungen an die Infrastruktur werden im Bereich der heutigen Garagen gebündelt.

Zwischen den Neubauten wird die «hangfuge» eingesetzt, welche die unterschiedlich wichtigen, fliessenden Freiräume parallel zu den Hohenlinien weiter. Dieser Raum ist im Quartier etabliert und durch verschiedene Anordnungen von einfacher Wiesenlandschaften über saftig terrassierte Pflanzanlagen bis zu stark terrassierten Gärten geprägt. Die «hangfuge» wird durch verschiedene Wege gestaltet, welche Verbindungswege führen die Bewohner zu den Freiräuminseln. Hier können Gärten, aber auch kleinräumige Spiel- und Aufenthaltsflächen angeboten werden. Der Hang ist neben den Inseln durch offene Wiesenlächen, Krautsumpfselbstsäen bei den

Biodiversität - Nitratminderung - Wassermanagement
Der Fluss der Kaltluftströme aus dem Quartier wird durch das Eliminieren von Barriereelementen im Bereich der Ackersteinstrasse und der Lücke zwischen den Bauten an der Ackersteinstrasse unterstützt. Im Areal werden die rohenden Bäume ersetzt, die im Quartier deutlich erhöht. Es wird ein Biotopverbundkonzept für die Bäume erarbeitet. Die vorgeschlagenen Ansaaten und die unterschiedlichen Gehölzarten weisen ein hohes Artenpektrum auf. Bäume, Sträucher, Wildstauden und artenreiche Blumenwiesen verwenden die Freiräume der Siedlung in einen wilden Garten. In der Konkretisierung müssen

anfallenden Oberflächenwasser. Die Versteckung ist an den Stützmauern und im Freiräumebauweise in den besetzten Bereichen und Wildstaudenpflanzungen in den Hang und die Erreichbarkeit für die Bewohner zu berücksichtigen. Die hangparallele Anordnung der Bauten schafft übersichtliche Verbindungswege im Grundstück und direkt zu den öffentlichen Bereichen. Entlang der Ackersteinstrasse wird die Thematik des Vorgartens mit einer Baumsaum angelegt. Zusammen mit den bestehenden Strassenbäumen entsteht ein verdickter Baumsaum an der Strassenfront. Die unterschiedlichen Anforderungen an die Infrastruktur werden im Bereich der heutigen Garagen gebündelt.

Zwischen den Neubauten wird die «hangfuge» eingesetzt, welche die unterschiedlich wichtigen, fliessenden Freiräume parallel zu den Hohenlinien weiter. Dieser Raum ist im Quartier etabliert und durch verschiedene Anordnungen von einfacher Wiesenlandschaften über saftig terrassierte Pflanzanlagen bis zu stark terrassierten Gärten geprägt. Die «hangfuge» wird durch verschiedene Wege gestaltet, welche Verbindungswege führen die Bewohner zu den Freiräuminseln. Hier können Gärten, aber auch kleinräumige Spiel- und Aufenthaltsflächen angeboten werden. Der Hang ist neben den Inseln durch offene Wiesenlächen, Krautsumpfselbstsäen bei den

Tragwerk im Einklang mit der Nachhaltigkeit
Der Baubestand aus den 1950er-Jahren ist grundsätzlich in einem ordentlichen Zustand. Er weist aber verschiedene Defizite auf, von welchen der Trittschalldämmung und die Kinderfreiheit durch Stahlbeton-Kunststoffe nicht befriedigend gelöst werden können. Die Topografie bedingt erhebliche Erdbewegungen unter Aufwendung großer Mengen an grauer Energie. Durch die Anordnung von Tiefgründen und Terrassierungen der Untergeschosse wird diese Massnahme zum theoretischen Minimum beschränkt. Nichtsdestotrotz muss auch für die oberirdischen Siedlung genügt und zugleich neue städtebauliche Optiken eröffnet werden. Durch die Wiederverwendung von Massivdecken als Teil des soziokulturellen Angebotes kann die Bausubstanz eine lebenswerte Qualität gewährt werden. Durch hoch geschreiten Bauligatypen zu gestalten. Der Entwurf begreift diese Herausforderung mit einem umfassenden Re-Use-Konzept

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

Anlagestiftung Pensimo Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse



Siedlung bei der Ackersteinstrasse legt aufgrund des Klimawandels neue Anforderungen an die Gebäude. Die bestehenden Liegenschaften werden zu einem die Dachsparren in den Neubauten als Teil der zukünftigen Holzdecken wiederverwendet. Zum anderen werden die alten Gebäudefelder über Massivdecken mit 1,0m Stärke, die aus einer Kombination aus Holz und Beton bestehen, als tragende Wände eingesetzt. In Zug der Abrissarbeiten werden die Geschossocken mit Frässchnitten in Elemente unterteilt, welche den zukünftigen Anforderungen an die Geometrie entsprechen und von einer Betonplatte gehalten werden können (ca. 10m2). Die Elemente werden mit den notigen Hebevorrichtungen versehen und an einem zentralen Installations- und Umschlagsplatz zwischengelagert. Auf dem Dach der bestehenden Gebäude der bestehenden Geschossocken wieder verwendet werden. Um kurze Erschließungswege und die Nachdrückbarkeit der HKSE-Architekten zu gewährleisten, ist jeweils ein unterirdischer Untergeschoss und Erschließungskern in der zentralen Schmiede vorgesehen. Die Abrissarbeiten erfolgen der trockene Montagebau der Holzständerwände, der Re-Use-Innenwand und der Hohlkörperdecken, in welchen die ehemaligen Dachsparren wieder verankert werden. Die Abrissarbeiten werden kontinuierlich flach in der tragfähigen Moräne gegründet. In Slin der Vernetzung von zusätzlichen Aushubvolumen bindet die Bodenplatte nicht vollflächig in die tragfähigen Böschungen ein, was die Verwendung von Materialien wie Mikropfählen zur Funktion zum Einsatz kommt. Letztere werden mit den gleichen leichten Geraten, wie die Verriegelung der Baugrubensicherung (Nagelwand) erstellt.

Mit dem Abriss der bestehenden Gebäude wird der optimale Sonnenwinkel und Bestandesschutz erzielt. Mit dem Einsatz eines ausserenliegenden Sonnenbeschutzes wird der sommerliche Wärmeschutz optimiert. Durch die Wiederverwendung massiver Bauteile wie den Decken in der Skelettbauweise, wird eine verbesserte Wärmespeicherfähigkeit erreicht. Hier wird über die aktiveren Speichermedien im Gebäude eine aktive und funktionale Raumauskühlung gewährleistet.

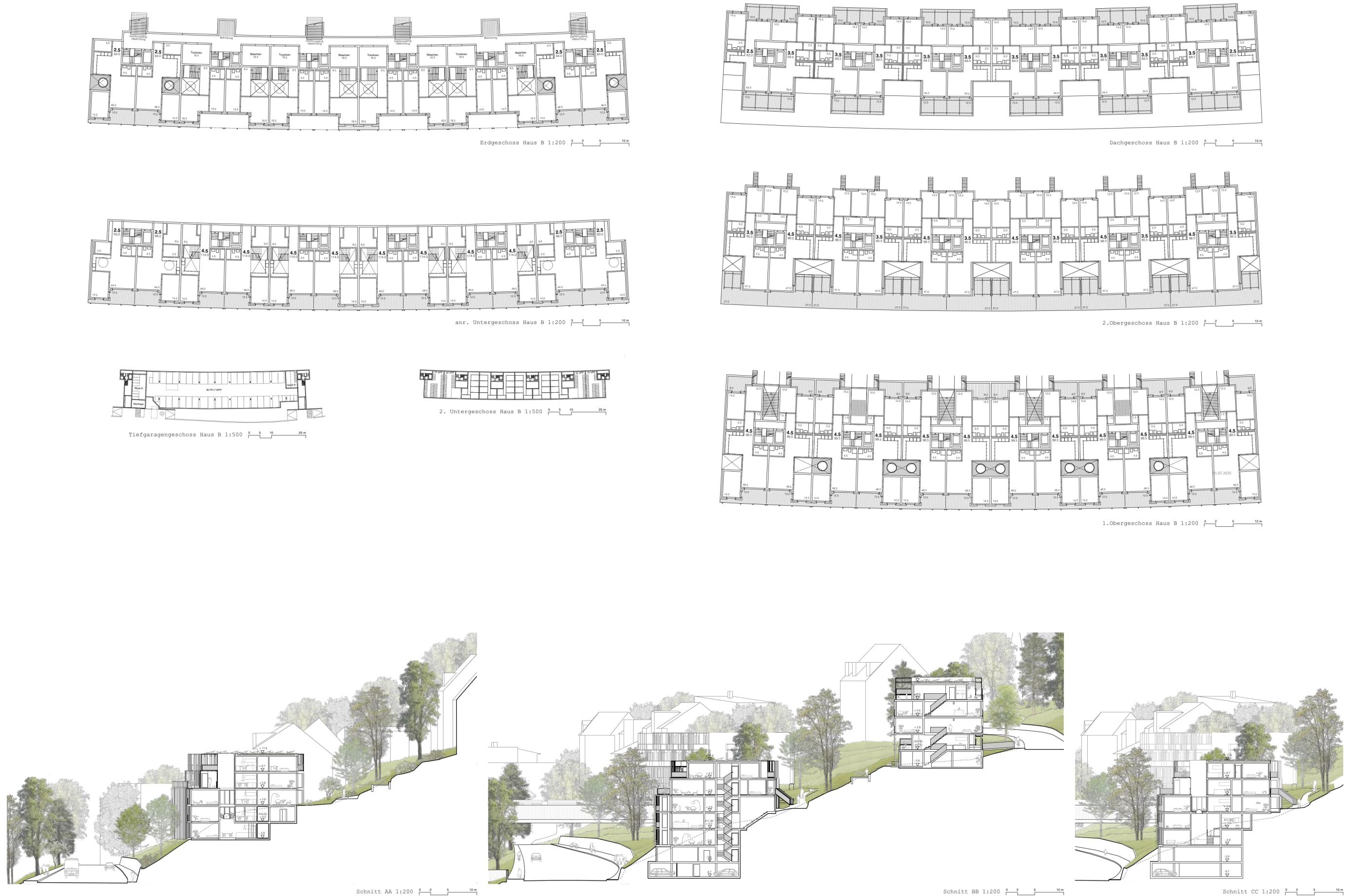
Haus C
3x 3.5-Zimmer-Wohnung
6x 4.5-Zimmer-Wohnung
5x 5.5-Zimmer-Wohnung
2x 6.5-Zimmer-Wohnung
total 16 Wohnungen

Haus B
10x 2.5-Zimmer-Wohnung
10x 3.5-Zimmer-Wohnung
28x 4.5-Zimmer-Wohnung
total 52 Wohnungen

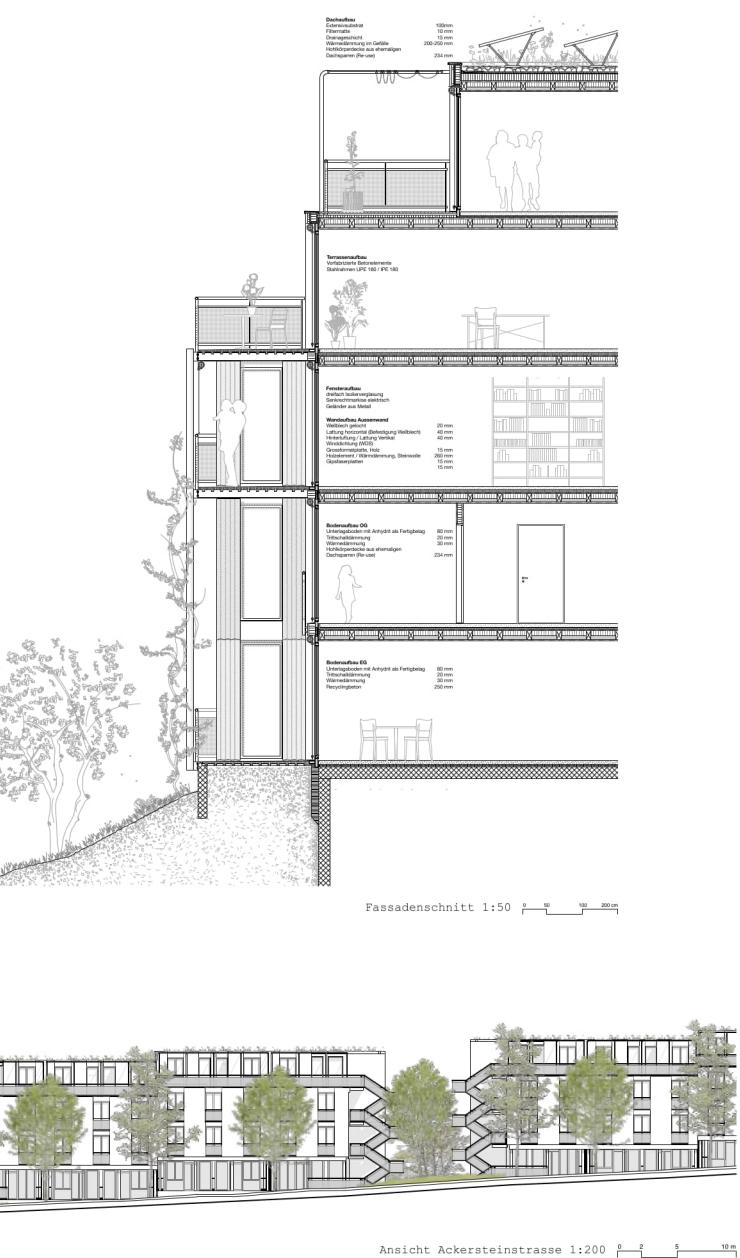
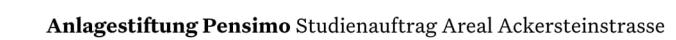
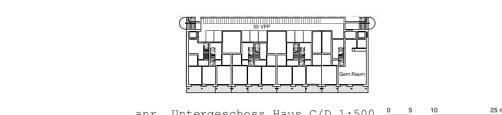
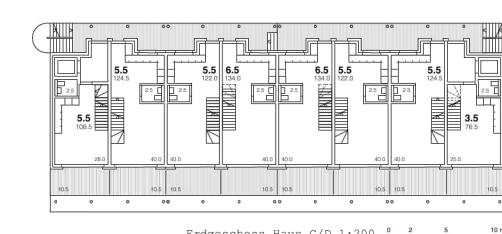
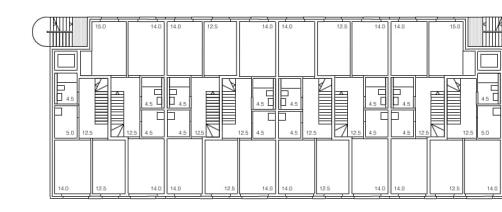
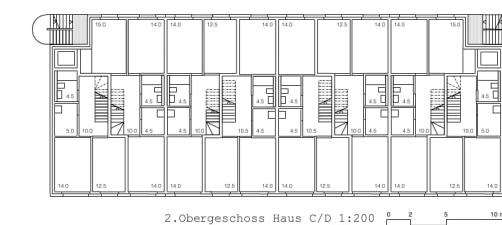
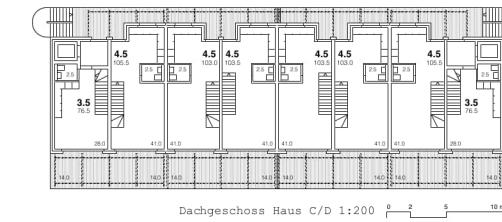
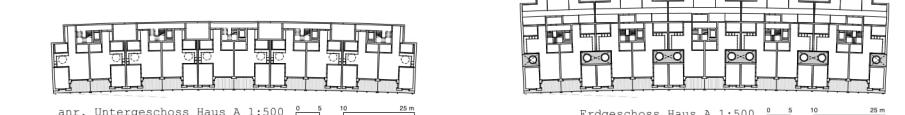
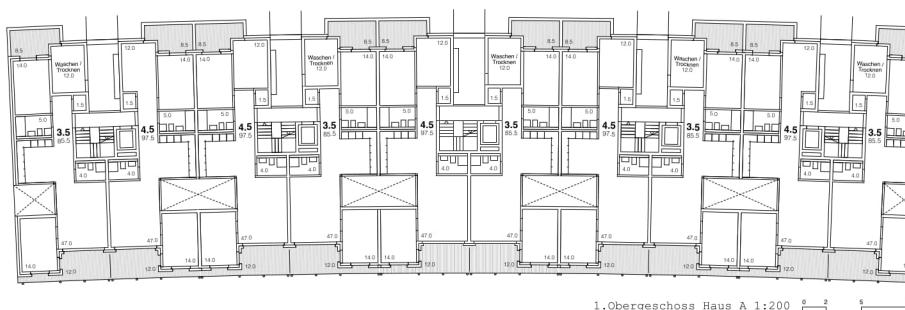
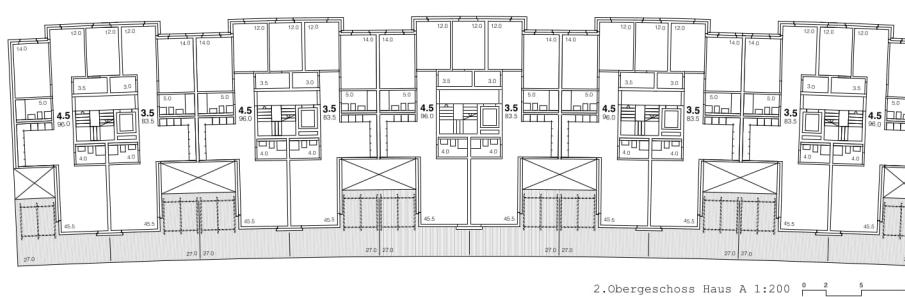
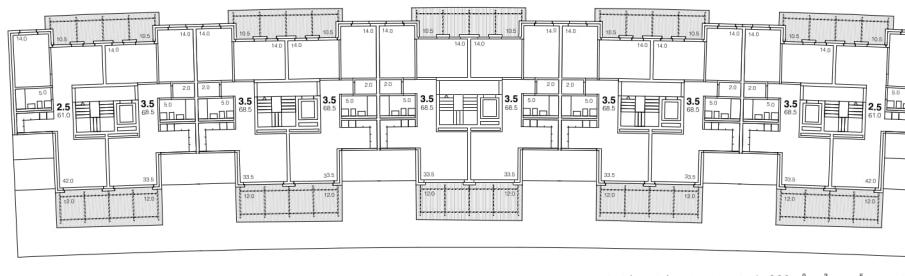
Haus A
22x 2.5-Zimmer-Wohnung
18x 3.5-Zimmer-Wohnung
10x 4.5-Zimmer-Wohnung
total 50 Wohnungen

neff neumann architekten balliana schubert landschaftsarchitekten

Anlagestiftung Pensimo Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse



neff neumann architekten balliana schubert landschaftsarchitekten



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 quartiertypischen Durchlässigkeit und minimiert die erforderlichen Erdarbeiten durch die Anordnung der Tiefgarage zur Ackersteinstrasse hin. Durch den Bestandserhalt im Westen und die im Osten offene Bebauung senkrecht zum Gefälle bleibt der Hang allerorts gut spürbar. Bei einer Ausnutzung 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 Punktgebäude entlang der Ackersteinstrasse gut in die bestehende Körnung ein. Sie flankieren zwei tiefer gelegene Plätze («piazzetti»), um die herum sich die gemeinschaftlichen Nutzungen gruppieren. Dieser Entscheid ist überzeugend, denn er entlastet die grünen Zwischenräume spürbar und ermöglicht, dass diese primär als biodiversitätsfördernde Ausgleichsflächen dienen. Im Detail zeigen sich allerdings Probleme mit den Höhenanschlüssen. Fraglich scheint darüber hinaus die Setzung der sechs flusseitig 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 Laubengangshäusern. 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 Arealszusammenhang zweifeln. Darüber hinaus ist die städtebauliche Setzung im Osten zu wenig stringent und ins Quartier eingepasst. Die Stadtachse entlang der Limmat ist unzureichend angebunden, die Erschliessung und Adressierung aller Bauten primär von der Ackersteinstrasse nur bedingt nachvollziehbar.

IL POSTO DELLE FRAGOLE



Wie bauen wir klimavernünftig am Hang?

Indem wir behutsam mit der Topografie umgehen, durch eine bewusste Setzung der Häuser, um den Aushub und Erhöhungswegen klar zu halten. Und indem wir den Hang als zusammenhängende und entzogene Fläche bewahren: Ein vernetztes Grünanum für Biodiversität und Klimadaption.

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

Bestandessanierung im Westen

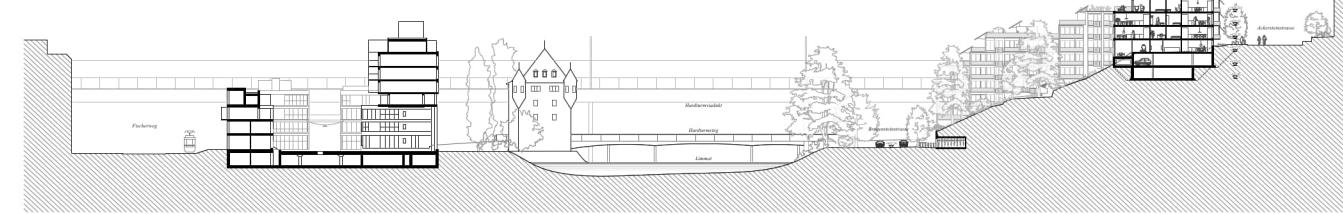
Im Rahmen der thermischen Hillsanierung werden die Dächer im Holzbau zu Massivstein ausgebaut. Es entstehen eindrucksvolle Dachterrassen mit Aussicht über Zürich. Die bestehenden Wohnungen in den Regelgeschossen erhalten eine neue Raumschicht zur Ummat. Diese erweitert nicht nur die Wohnzimmer, sondern gewährleistet die statische Erdbebenentüchtigung. Die Häuser kommen nach wie vor ohne Lift aus. Eingriffe in die Struktur sind minimal. Der grüne Hang bleibt ebenso erhalten, wie der preiswerte Wohraum im Bestand.

Offene Siedlungsstruktur im Osten

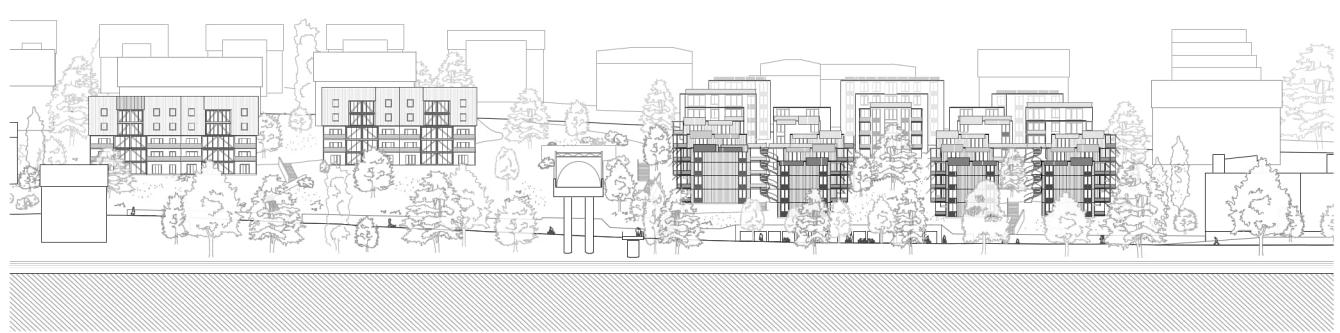
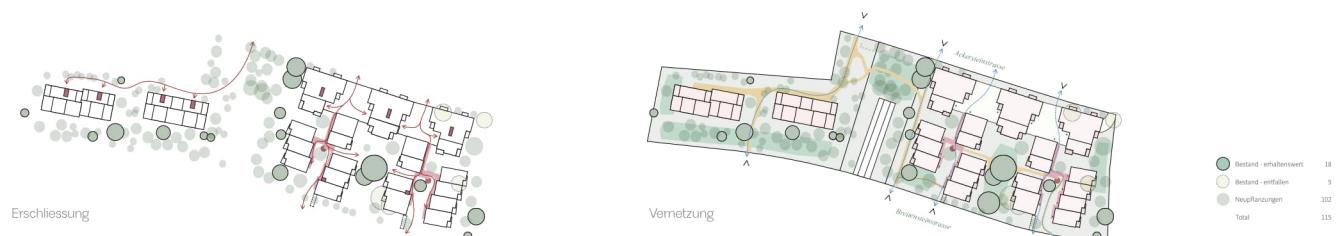
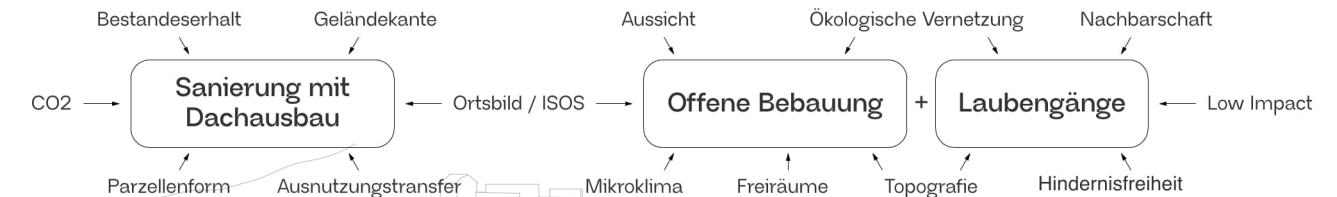
Die Wiese umspült und durchdringt die Siedlung und prägt den Perimeter seiner Gesamtheit, während die Ackersteinstrasse städtaulich mit der Limmat verbunden wird.

Die beiden dazwischenliegenden Vorplätze markieren die Eingänge ins Areal und werden mit gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen aktiviert. Wo sich zur Hangkante die Aussicht öffnet, führen Stufen zu den beiden Aussichtsplattformen über der Limmat hinweg, die einen guten Überblick über die gesamte Siedlung ermöglichen. Das kompakte Erhöhungssystem ermöglicht den hindernisfreien Zugang zu allen Wohnungen, ohne ins Gelände einzutreten. Nur ein kleiner Teil der Fassaden wird dabei von Laubengängen begleitet. Ergänzend entstehen soziale und ökologische Erhöhungswegen für alle Nutzenden.

Während sich die Wohnungen in den oberen Häusern gegen die Hangfläche, 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 Doppelösungen reduziert – zu Gunsten erhöhter Privatsphäre und optimierter Aussicht.

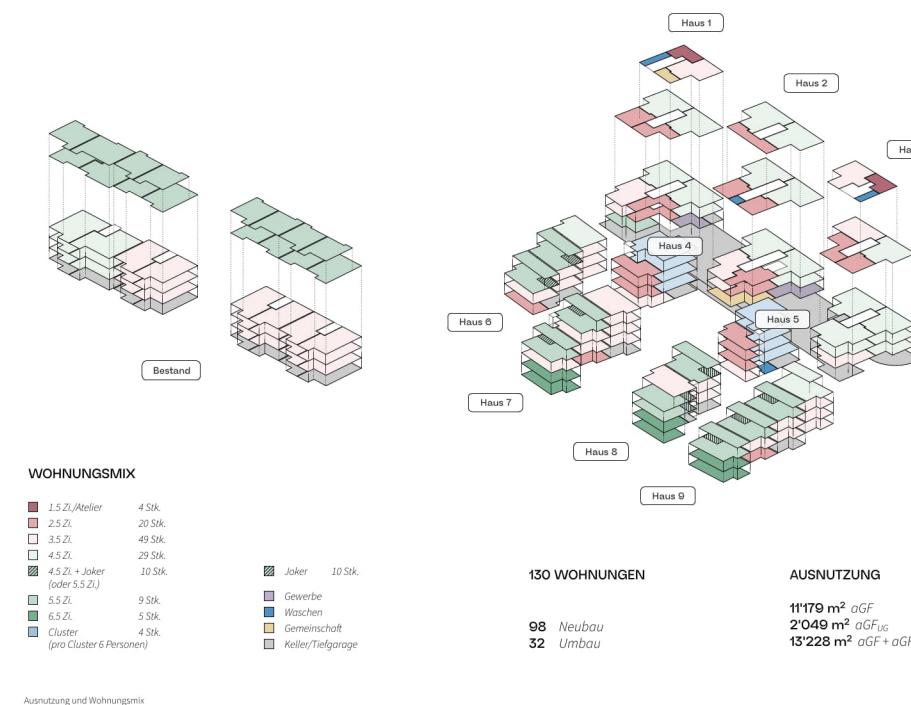


STUDIENAUFTRAG AREAL ACKERSTEINSTRASSE

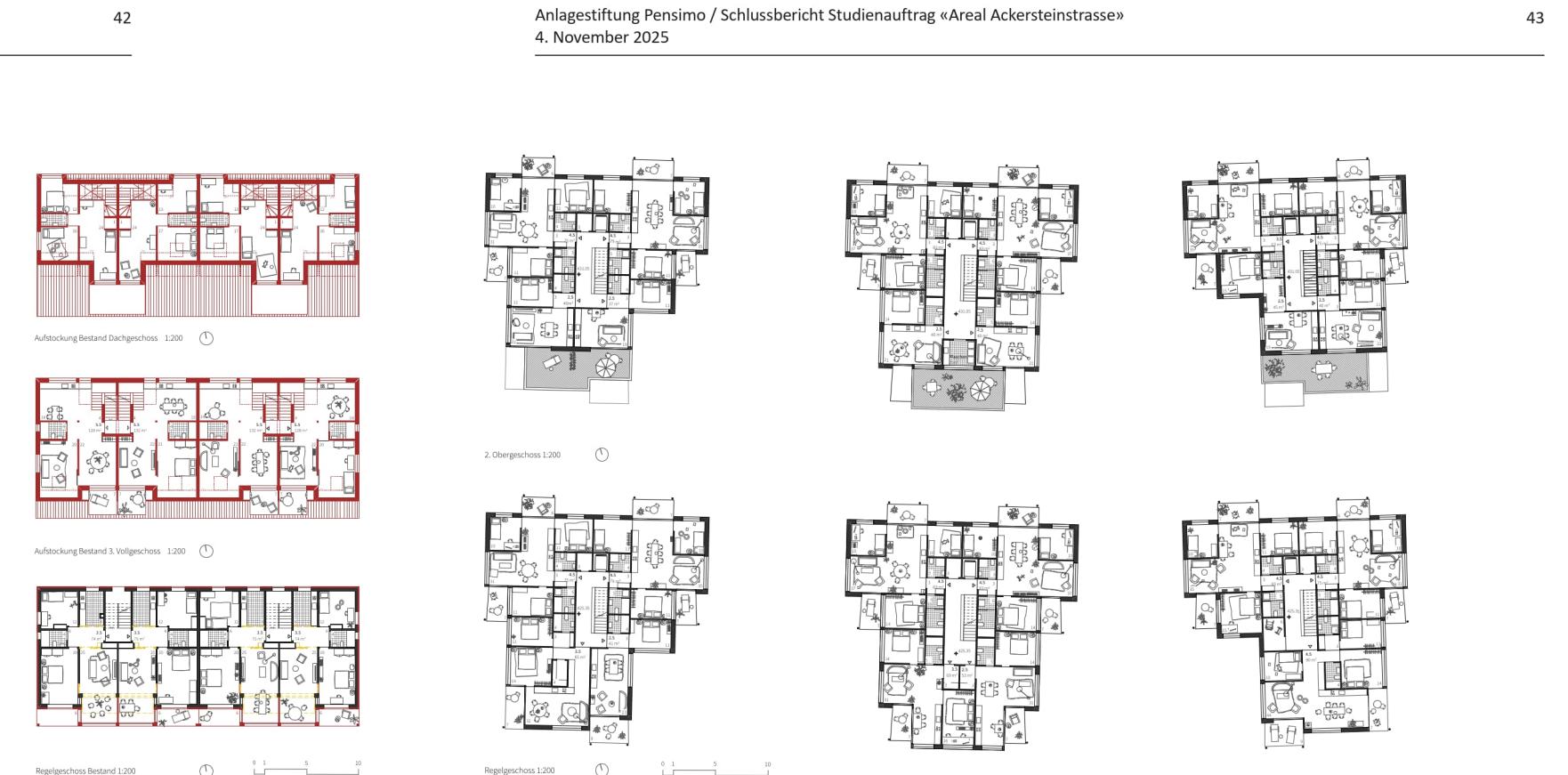


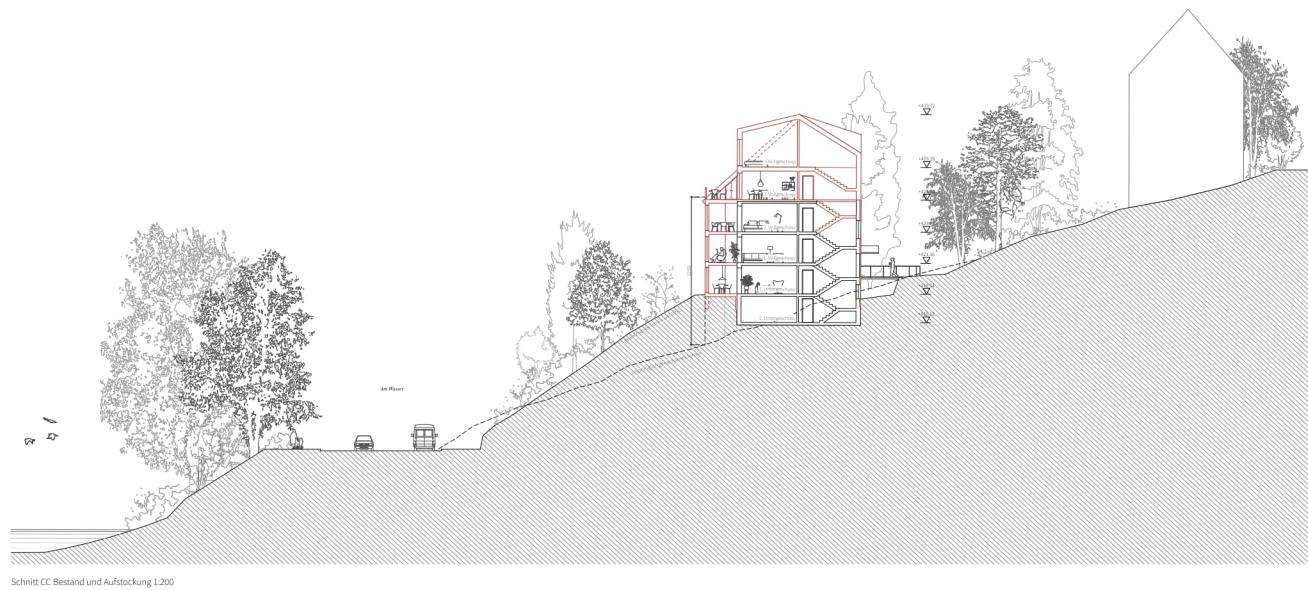
Ansicht Ackersteinstrasse 1:500

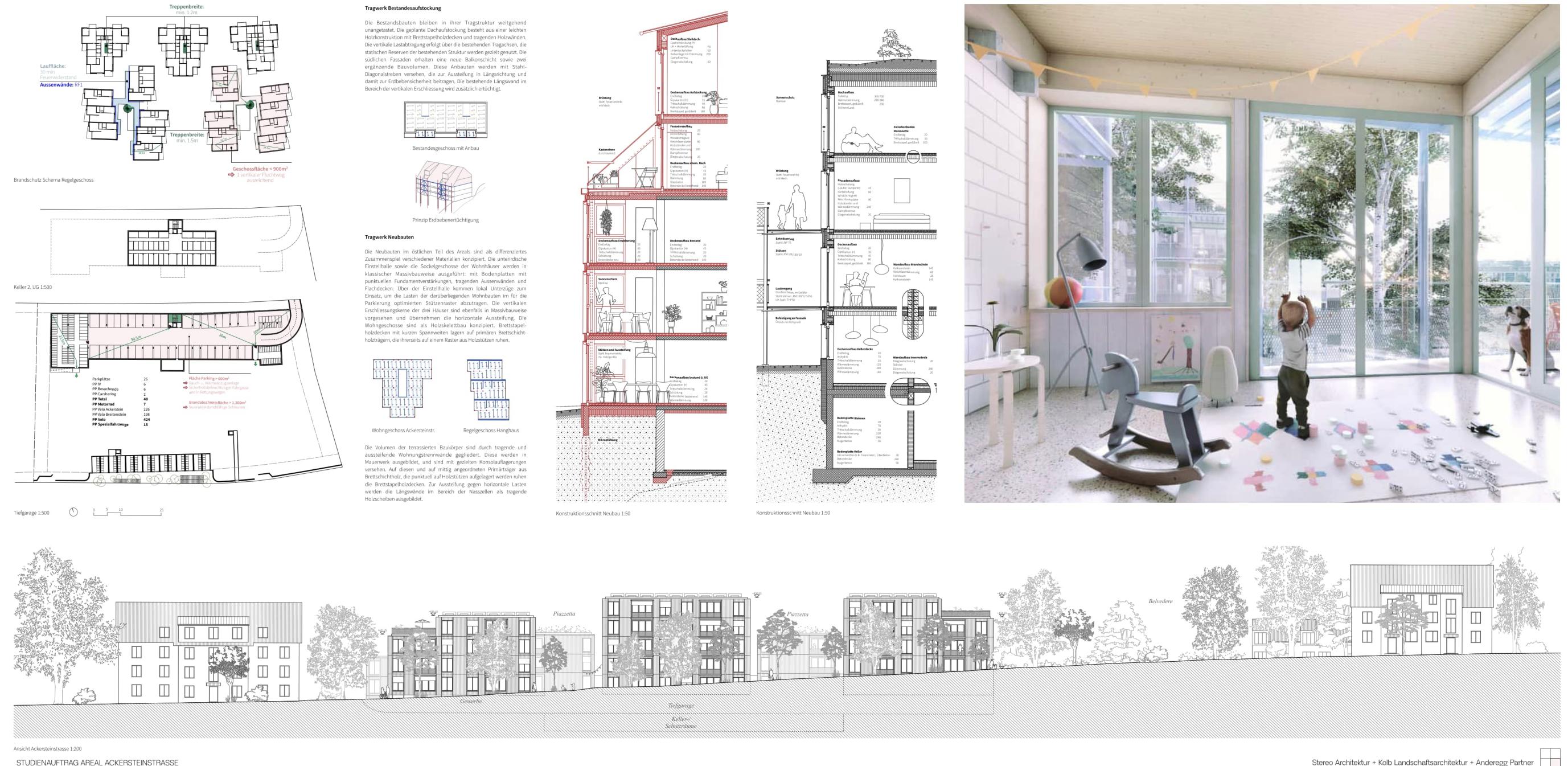
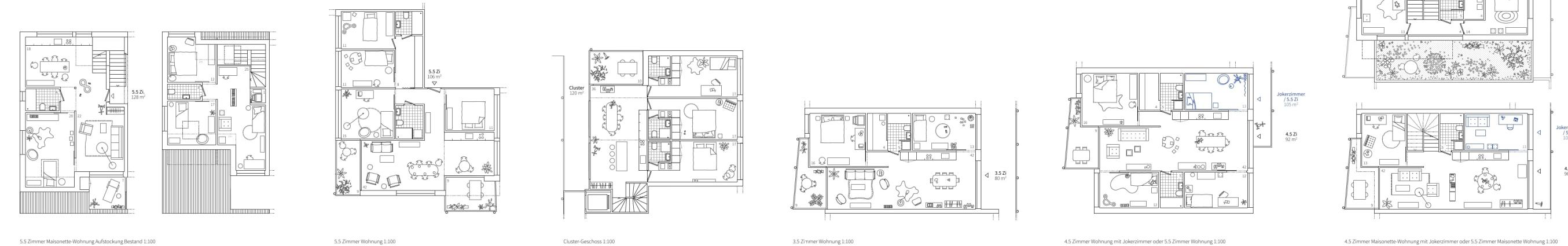
Stereo Architektur + Kolb Landschaftsarchitektur + Anderegg Partner



Ausnutzung und Wohnungsmix







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 Flussseite, wodurch alle Häuser doppelt adressiert sind. Im Westen bleibt der vegetationsgeprägte Hangfuß bestimmd, 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 ergebundenen Höngger Gartenlandschaft. Die dichte Staffelung der drei Bautiefen im Osten führt dabei jedoch – trotz der unter allen Projekten tiefsten Ausnützung von 0.74 – zu einer hohen Versiegelung und verunmöglich die Setzung einzelner Grossbäume, was für die übergeordnete Einbindung des Areals von Bedeutung wäre.

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

STÄDTISCHE EINBETTUNG



ABSICHT

Entlang des unteren Rands des Grundstücks fließt die Limmat. Dreieinhalb Meter hoher verläuft eine ruhige Quartierstraße. Dazwischen liegt ein steil abfallendes Gelände, das quer von einer Eisenbahnlinie durchquert wird. Auf diesem zweigeteilten, anpruchsvollen 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, die sich in einer Tendenz zu einem Geviert ausdrückt, ein dichtes Wohnen auf einem Hangfeld mit starker Identität. Diese Herausforderungen bestimmen 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 gestalteten Architektur – Einfamilienhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser – die sich sensibel an die Geländeformen anpasst. In der Nähe zeigt das Musterhaus von Max Ernst Haeffel (1928) noch heutig, fast ein Jahrhundert später, von der Intelligenz einer modernen, flexiblen und erfindenden Architektur. Stelenbauweise, 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 östlichen, größeren und flacheren Parzellen sind in einem Geviert angeordnet, eines der vier Elemente der Quartierstraße und zwei Stockwerke unterhalb mit je drei Geschossen (R+3). Das starke Gefüge erreicht hier eine hohe Auslichkeit, wobei sich die Dachterrassen der niedrigeren Gebäude mit den Geschossen der oberen Volumen verzehnen. Dadurch können gemeinschaftliche Einrichtungen wie eine Waschküche oder ein Mehrzweckraum auf den Dächern entstehen, zugänglich von mehreren Gebäuden aus.

So formen die kompakten, geschichteten Baukörper ihre eigene Topografie. Ihr architektonischer Ausdruck basiert auf der Überlagerung horizontaler Linien – ein gebautes Landschaftsbild, das durch gezielte Ausblicke den natürlichen Kontext hervorhebt und rahmt.

Auch im architektonischen Schnittverlauf folgt das Projekt der Längsneigung des Geländes.

Im Grundriss organisieren sich die Volumen in fein gebrochenen Linien – im Einklang mit Höhenlinien

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

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

Eine leistungsfähige Bauweise

Die räumliche Durchlässigkeit basiert auf einem konstruktiven Prinzip: der Vorfabrikation. Sie begrenzt die Bauteilherstellung stark und minimiert die Eingriffe ins Gelände. So passt sich die Architektur an Ort und Raum an und umgesetzt.

Die Gebäude offenbaren ihre konstruktive Logik von unten nach oben. Die klar ablesbaren Unterseiten betonen die horizontale Schichtung, gelagert von punktuellen vertikalen Stützen. Betonportale aus CO_2 -reduziertem Beton tragen Holzdecken und ermöglichen vollständig verglaste Fassaden. Diese bilden die Ökonomie der Mittel schafft eine präzise, lebendig und zurückhaltend Architektur – im Dienst der Landschaft.

Der Ziel ist nicht, ein rigides Konstruktionsprinzip aufzuzeigen, 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.



Luftbild. Maßstab 500*

KONSTRUKTIVES STAPELN



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

AREAL ACKERSTEINSTRASSE, ZÜRICH
ANLAGESTIFTUNG PENSIMO
STUDIENAUFTRAG

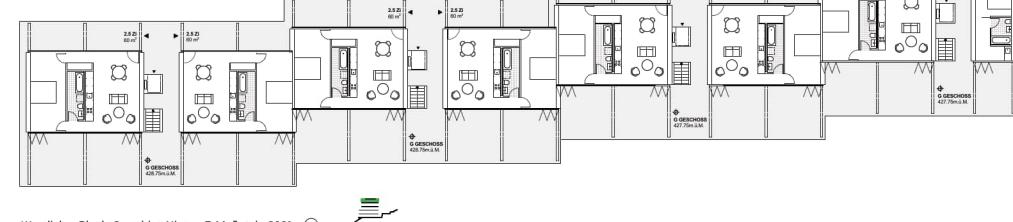
WOHNEN AM HANG

NACHHALTIGKEIT

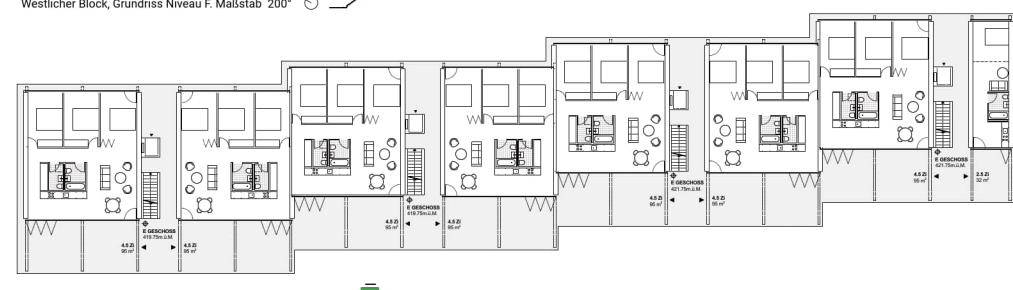
Für eine möglichst geringe Eingriffssiefe ins Terrain wird die Hanglage optimal genutzt. Die entstehenden Untergeschosse sind minimiert und können mit moderatem Aufwand erstellt werden. Die Fischbögen der Baugruben werden als architektonisches Element verstanden und sind integraler Bestandteil der Landschaftsarchitektur. Der Großteil der Gebäudeentwicklung liegt dadurch oberhalb des Terrains und kann als Holzbau auf einem einfachen Tragsystem aus Betonstützen und -trägern realisiert werden. Die Tragstruktur ist bewusst so gestaltet, dass sie die Hanglage optimal ausnutzt. Der Fokus liegt auf einer geringen Materialverbrauch, die Wände als Holzständerkonstruktionen. Damit entsteht ein klar strukturierter Aufbau mit Systemstreifen, Transformierbarkeit und Rückbaubarkeit. Auch die Innenelemente werden als Holzständerkonstruktionen ausgebaut. Der Fußbodenbelag besteht aus Holz, um Abstände zwischen der Nutzung und der Tageslichtschicht angepasst. Somit können auch hohe winterliche Wärmegewinne erzielt werden. Große Dachüberstände nach Süden sorgen gleichzeitig für einen wirkungsvollen sommerlichen Wärmeschutz. Neben den PV-belegten Dachflächen verbleiben freien Dachflächen, welche für eine hohe begrünte Außenraumqualität genutzt. Das Projekt bietet somit einen neuen Standort entsprechenden hohen Zugewinn an Biodiversität und Mikroklimatisierung für das Quartier.

Das vielfältige Angebot an privaten und halböffentlichen Innen- und Außenräumen mit hoher Nutzungsdichte schafft soziale Bezüge im Projekt und darüber hinaus.

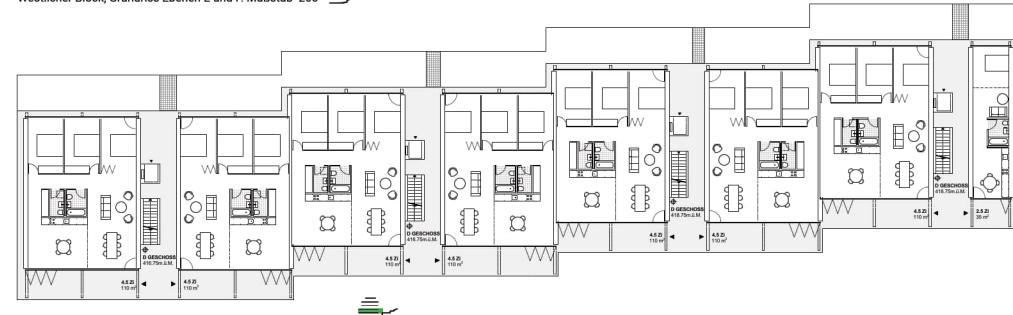
Mit dem Erbbaurechtswert, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeitskriterien kann das Projekt als gesamtheitlich nachhaltig bewertet und bildet die Basis für die Erfüllung der geforderten Anforderungen nach SNBS Gold. cupitato volum lis ma sit vendam, ius doloriam nem estrum quidquidem quo eum ex estatum quis audicato. Vollplat.



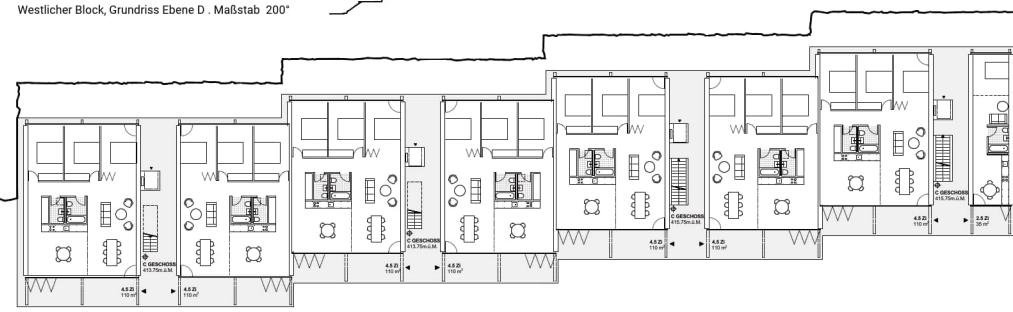
Westlicher Block, Grundriss Niveau F. Maßstab 200*



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*

GEBAUDETECHNIK

Jedes der vier Gebäude verfügt über einen zentralen 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 Abwasseranlage sowie einer offen gestalteten, natürlich gebliebene Tiefgarage erlauben den Verlust auf einer planmässigen Basis. Die Wärme- und Kältespeicherung der Wohnungen erfolgt über Wärmpumpen. Große Dachüberstände nach Süden verbessern den kommerziellen 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 ist möglich, wird jedoch zugunsten der gemeinschaftlichen Durchzutrag durch die BewohnerInnen bewusst nicht angestrebt. Die übereinanderliegenden Stegenzonen ermöglichen eine wirtschaftliche horizontale Lüftungsführung im Untergeschoss sowie eine klare und gebündelte vertikale Erschliessung in den Obergeschossen.

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



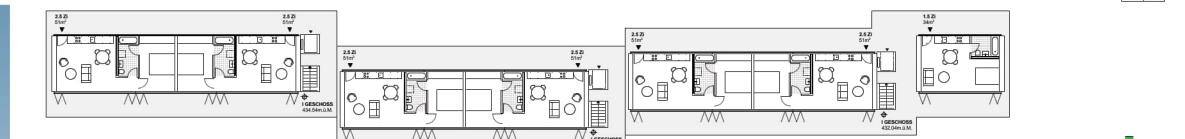
FREIRAUM

Insbesondere entlang der Limmat am Wasser unterliegen Höngg und Wipkingen seit gerauer Zeit einer deutlichen baulichen Veränderung, wohingegen sich in den Hanglagen nach wie vor das bekannte Bild präsentiert. An der Ackersteinstrasse zeigt sich das Bild einer typischen, mit Bäumen gesäumten Strasse, welche die Ackersteinstrasse mit dem Cottolengoplatz verbindet. Dieser Platz steht der Bezug zum Wasser im Vordergrund und die Hängeplätze offerieren dem Blick in die Weite bis zur Alpstein und Uetliberg.

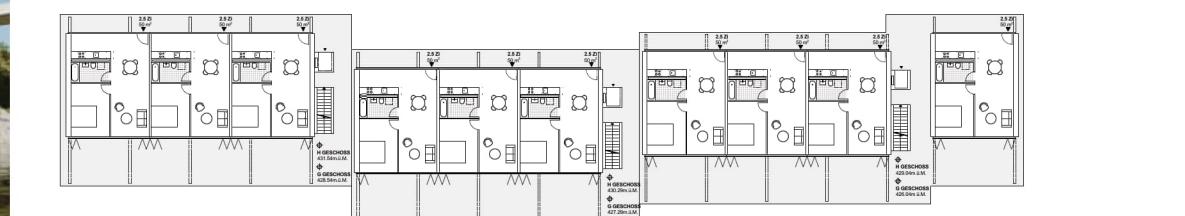
Das Projekt spielt mit diesem Zwischenraum, der aus der Hanglage entsteht. Eine ungewöhnliche Terrassenanordnung, die den Wohnungen vorgelagert ist, über weite Strecken beginnt mit individuellen Auskenntbereichen, aber auch Teil des weit verzweigten Erreichungsnetzwerks und zuvordeiner einer Dachlandschaft mit gemeinschaftlichen Gärten. Die Terrassierung zeigt sich auch im Umgang mit den hängenden Gärten. Zwischen den Gebäudestrukturen etablieren sich abhängende Terrassen aus Natursteinmauern, die mit Re-use-Materialien durchsetzt sind. Diese atmosphärischen, schattigen Gartenwelten kontrastieren mit den hellen, sonnigen Orten der Überbauung.

Das Areal beiderseits der Bahnlinde ist eine stark begrünte Struktur. Pflanzen wachsen überall, wo es sich anbietet, von den Dächern unter, die Wände hoch, zwischen den Mauern, auf den Terrassen, beginnend mit individuellen Auskenntbereichen, aber auch Teil des weit verzweigten Erreichungsnetzwerks und zuvordeiner einer Dachlandschaft mit gemeinschaftlichen Gärten. Die Terrassierung zeigt sich auch im Umgang mit den hängenden Gärten. Zwischen den Gebäudestrukturen etablieren sich abhängende 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



Östlicher Block, Grundriss Ebene I. Maßstab 200*



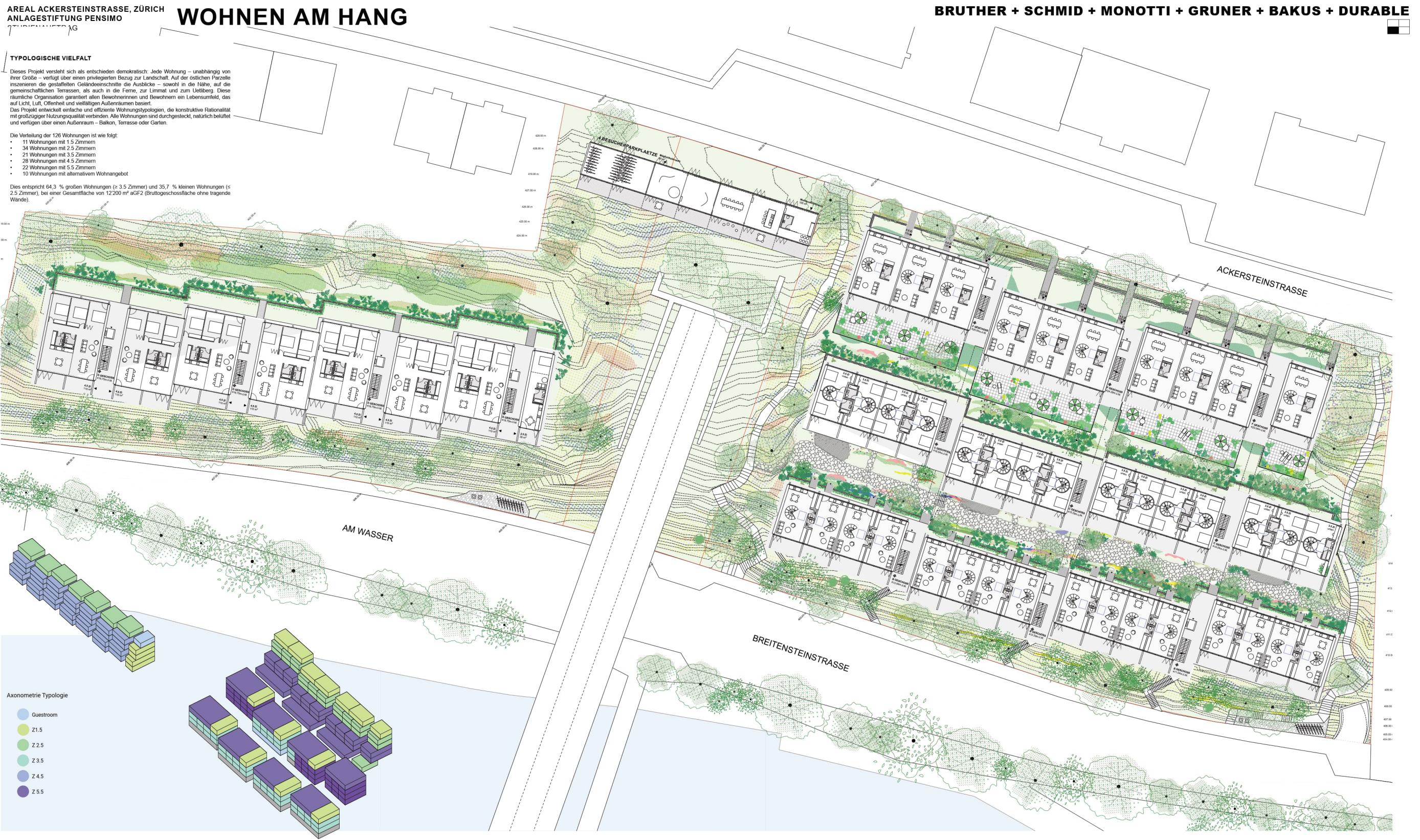
Östlicher Block, Grundriss Ebenen G und H. Maßstab 200*



Östlicher Block, Grundriss Ebene F. Maßstab 200*



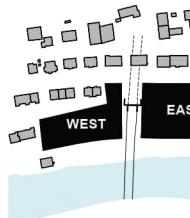
Östlicher Block, Grundriss Ebene E. Maßstab 200*



Plan der unterschiedlichen Landschaftsniveaus. 500°

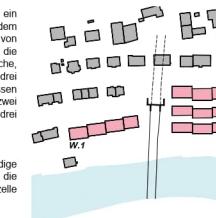
OST-WEST-PARZELLEN

Entlang des unteren Rands des Grundstücks fließt die Limmat. Dreieinhalb Meter höher verläuft eine ruhige Quartierstrasse. Dazwischen liegt ein steil abfallendes Gelände, das quer von der Bahnlinie durchschnitten wird. Der Hang soll ein Ensemble von 125 Wohnungen entstehen – ohne dabei die bestehende Harmonie des Ortes zu stören.



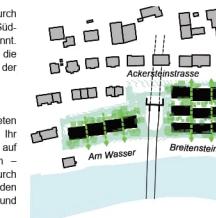
VIER GEBÄUDELINIEN IN DER LANDSCHAFT

Auf der westlichen Parzelle folgt ein einziges, lineares Gebäude dem Hangverlauf entlang einer Reihe von vier Geschossen. Es 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.



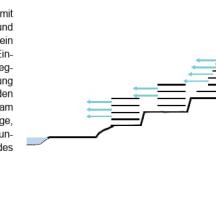
EIN DURCHGESTECKER BLOCK

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



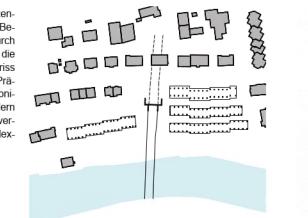
DURCHGESTECKTE WOHNUNGEN

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 umliegenden Bauten. Der Durchgangsraum erfolgt mühelos. An heißen Tagen spenden die auskragenden Decken wirksam Schatten und ermöglichen großzügige, bodentiefe Verglasungen ohne Brüstungen – was die horizontale Lesbarkeit des Gebäudes zusätzlich stärkt.



EINE STRUKTUR FÜR ALLE MÖGLICHKEITEN

Die Konstruktion kombiniert ein Stützen-Träger-System aus CO_2 -reduziertem Beton mit Holzdecken und bietet dadurch große Nutzungsfreiheit. Hier diktieren die Strukturen nichts – sie öffnen den Grundriss für eine Vielzahl von Wohn- und Raumtypen – nicht nur aus wirtschaftlichen, sondern auch aus ökologischen Gründen – verkörpert sie eine verantwortungsvolle, flexible und zukunftsgerichtete Bauweise.

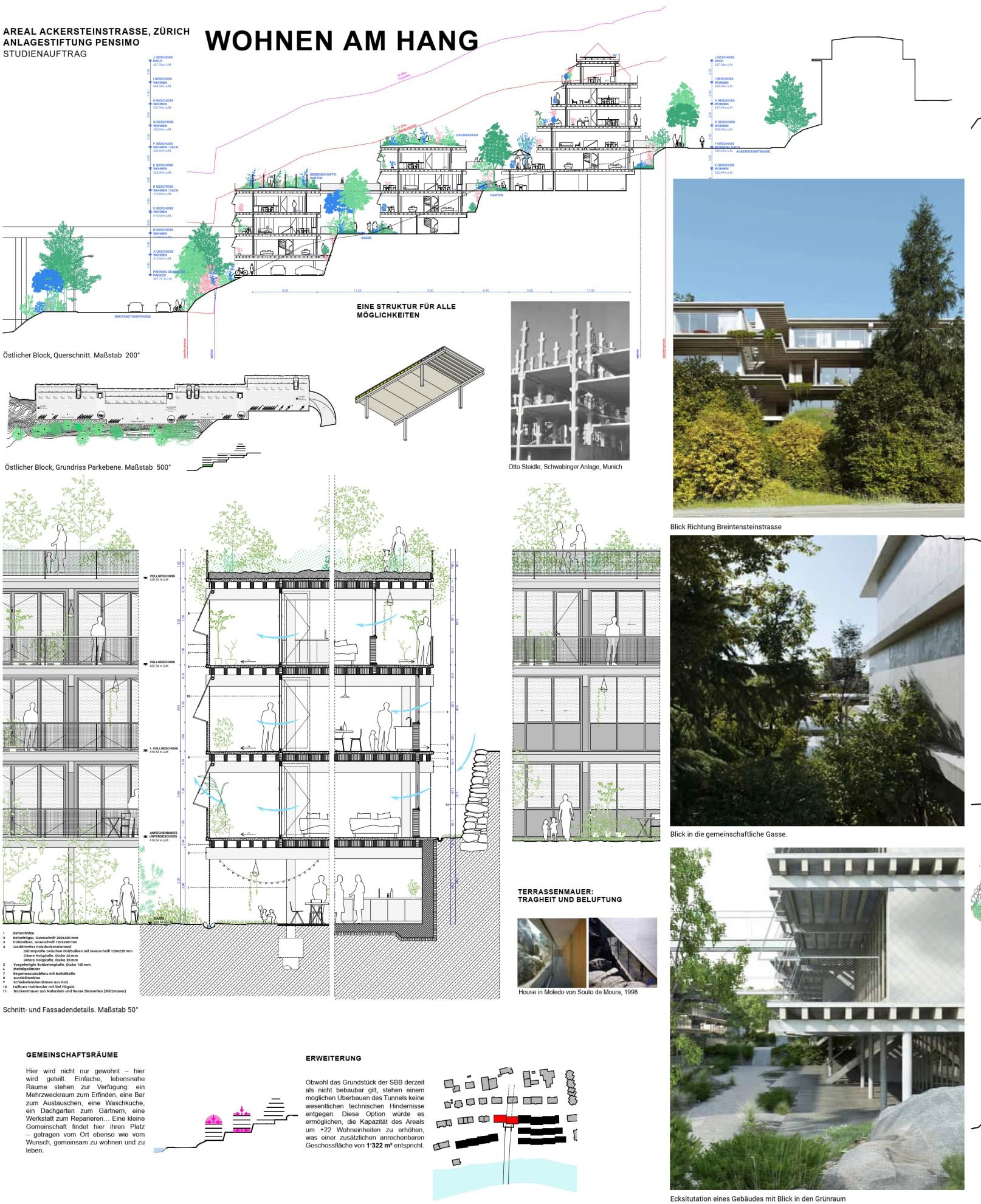


LEBENSPLATTFORMEN



Röfach Houses von Max Hafeli, Zürich, 1928

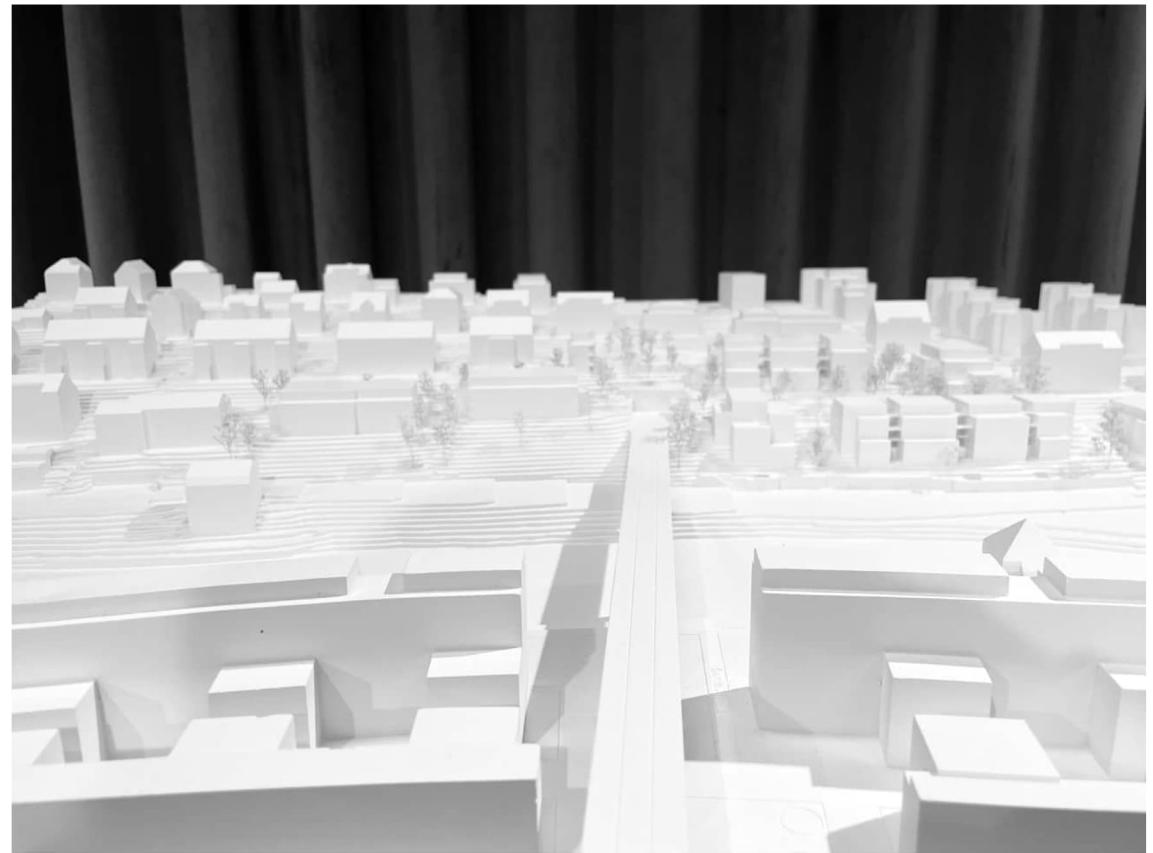
WOHNEN AM HANG



BRUTHER + SCHMID + MONOTTI + GRUNER + BAKUS + DURABLE



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 zonierten Freiräumen, einem differenzierten Wohnungsangebot und stimmig angeordneten Gemeinschaftsangeboten. Doch gerade vor dem Hintergrund der ohnehin vergleichsweise tiefen Ausnützung von 0.82 mindert die in den Fugen der Zeilenbauten ungelöste und enge Erschliessung mit ungenügender Belichtung die Überzeugungskraft des Entwurfs.

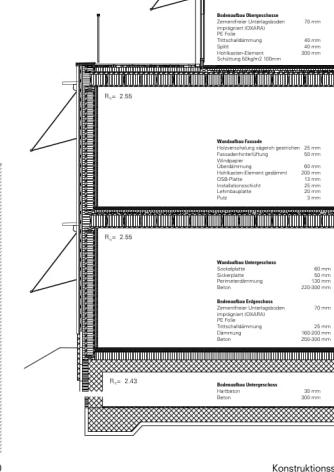
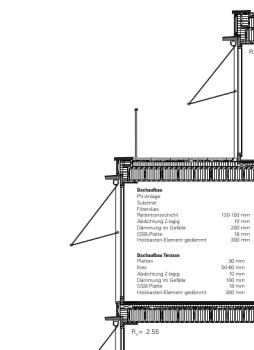
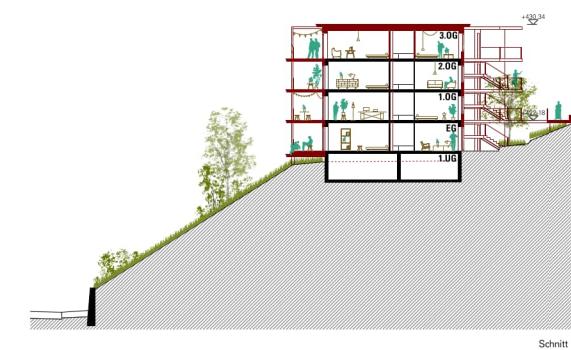
Darlington Meier



Typische Grundrisse 1:100



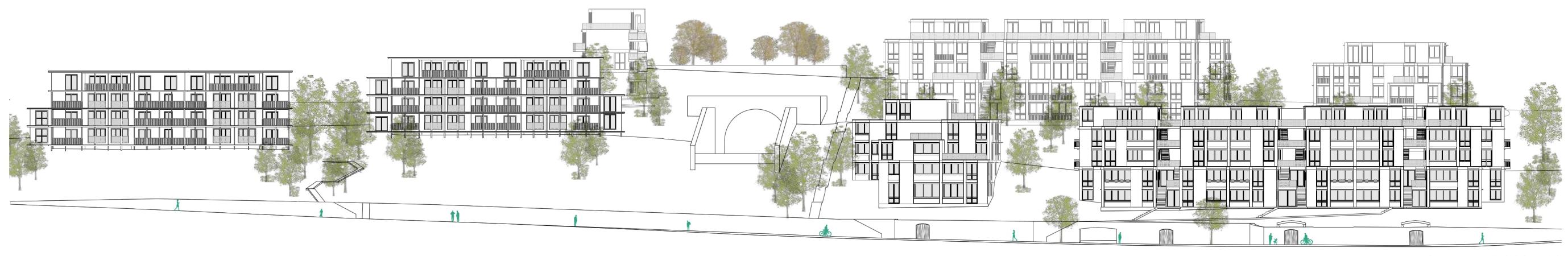
Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse



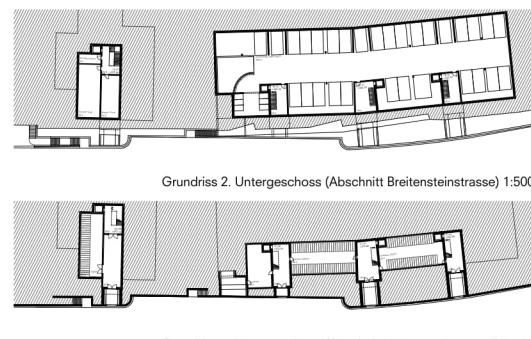
Konstruktionschnitt 1:50

Darlington Meier

Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse



Darlington Meier



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 Schwemmemebene und dem durchgrünten Wohnen am Höngger Hang verloren. Durch die nur punktuelle Erschliessung wird zudem das Potential für eine Aktivierung der Stadtachse am Fluss nicht eingelöst.

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

Typologisch überzeugt das Projekt durch gut geschnittene und sehr gut belichtete Wohnungen. Die Erschliessung der Drei- und Vierspänner über aussenliegende Lauben und Lifte ist interessant. Die grosse Erschliessungshalle im Rücken der flussseitigen Gebäude verspricht dabei einen verbindenden Gemeinschaftsbereich, der vielfältig bespielt werden kann. Die Schnittentwicklung ist dabei durchaus spannend, vor allem als kreative Antwort auf das herausfordernde Bauen am Hang. Dennoch ist angesichts der geringen natürlichen Belichtung fraglich, ob die weitgehend unterirdische Sammelererschliessung 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 Erstellungsemisionen.

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 Breitensteinstrass

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

aus: „Sechs Vorschläge für das nächste Jahrtausend“, Kap. „Leichtigkeit“, Italo Calvino, Hans-Vorlesungen, Fischer-Verlag 2012

Leichtigkeit lässt sich in der Architektur der Gegenwart auch als Nachhaltigkeit verstehen. Nachhaltig ist ein Haus dann, wenn es über viele Lebenszeiten hinweg so geplant und gebaut wird, dass es durch Umbauten und Erweiterungen auch in Zukunft unterschiedliche Nutzungen aufnehmen kann und mit einer ressourcenschonenden Bauweise wird. Unsere vorfiberbauten Städte und Siedlungen sind in ihrer Struktur auf die Längen und Querachsen von Diagnosegerüsten an. Stahl an den Außenwänden durchdringen die Geschosse und werden an der Decke unterteilt des Untergeschosses gebündelt und in die Technikzentren geführt. In Trockenbauweise mit Betonplatten und mit Vierungsstützen an den Außenwänden ist die gegenwärtig geforderte Wirtschaftlichkeit in der Architektur der Gegenwart [Anwendung](#).

Wohnungseinheiten in die Tag- und Schlafzelt untergebracht. Im vorliegenden Projekt werden zwei Wohnwelten aufgezeigt. Zweisitziges orientierte Wohnungen über Terrain und einseitig, an eine zweigeschossige Erschließungshalle angebundene Kleinwohnungen. Morgen, oder auch erst übermorgen, kann jedes einzelne Geschoss leicht in andere Wohnformen wie Clusterwohnungen, Pflegewohngruppen, in neue, noch nicht bekannte Wohnformen oder auch in einer zweiten Nutzung, umgebaut werden.

aber auch in ganz anderer Nutzung, angebaut werden.

Unsere Antwort an das ISO in dieser steilen Hanglage ist ein grosser "fließender" Grünraum zwischen der Häuselzeile an der Ackersteinstrasse und den beiden Häuselzälen an der Breitensteinstrasse. Breite Freiraumfenster binden diesen Gartenraum jeweils an die beiden Strassenräume und gewährleisten die direkte vertikale Fusswege von Strasse zu Strasse, so wie sie in diesem Quartier an vielen Stellen anzutreffen sind. Vorgärten, die vertikalen Bepflanzungen der Nordfassaden und der grosse, sich mit der Nachbarschaft verbindende Garten sollen die Gebäude markant von der Strasse abheben.

Nur Natur zu einem All-over verweisen lassen.

Im gesamten Areal durchdringt ein zusammenhängendes Wegsystem Haus und Garten - eine promenadische Architektur - und fordert so ein gemeinschaftliches Zusammenleben. Das Wege-Netz steht für eine Welt der Inklusion und für tragfähige Nachbarschaften. Vor unserer Verstehen ganz im Sinne des Schlüsselpädagogen der Vision im Programm:

... Trotz allen Reichtums ist die Siedlung Adlersteinstraße ein-fach. Sie ist ein Pädagogen für die Klimavernunft - mit kompakten und flexiblen Typologien, mit einer effizienten und emissions-armen

„...Konstruktion, mit einer möglichst passiven und robusten Haustechnik mit minimierten Untergeschossen...“

aus: Programm Studienantrag, Akten Aktenzeitschrift, 221, Vlotho, Seite 7.



Herz der Parzelle

Das landschaftsarchitektonische Konzept entwickelt sich aus der Topografie des Grundstücks und der städtebaulichen Setzung. Drei eigenständige Gebäudekomplexe orientieren sich jeweils an den angrenzenden Straßen – Breitenstrasse, Am Wasser und Ackerstrasse – und schaffen klare Adressen mit Charakter. Gleichzeitig folgt das Projekt dem natürlichen Verlauf des Hangs entlang der Limmat. Die barockähnliche Struktur prägt Freiräume und Wegführungen auf selbstverständliche Weise. Ergänzt wird sie durch hängeläufige Läufe, übergeordnete Wegeverbindungen, die als fein abgestimmte Treppenwege quer durch die Parzelle führen und die Höhenlagen miteinander verbinden.

An der Breitenseustraße und der Gräße Am Wasser entsteht eine verschwiegene Aulage von öffentlichen und halböffentlichen Räumen: Straße, Trottoir und ein intimer Flussweg für die Bewohner:innen stricken die Frontzone. Die Entstehungszeiten liegen leicht erhöht und schaffen Privatsphäre trotz direkter Zugänglichkeit. Kleine Vorplätze markieren die Adressen der Häuser. Von hier führen Trepzen zur Arkesteinerhöhe hinzu zwischen Trottoir und Haus-Zugang verläuft bepflanzter Hangstreifen, der als grüne Fließrichtung fungiert. Die Straße ist auf der Südseite zugänglich, Wohnungen visualisieren. Der interne Gehweg ist als nach oben versetzte Fläche im Hang geführt. Die bestehende Raumreiche mit rotblühenden Kastanien entlang des östlichen Nachbars wird als gestalterisches Auge aufgenommen und entlässt der Breitenseitenernergie. Sie steht das Strassenbild schafft Identität und sendet eine Botschaft: Die Straße am Wasser bleibt die Stützmauer charakter und raumprägend. Der darüberliegende Hangabschnitt führt die freie und wilde Bautenutzung der westlichen Bebauung konsequent fort.

Die Ackersteinstrasse bildet den ruhigen, grünen Parzellabschluss. Als Wohnstrasse bietet sie eine klare Adressierung mit klassisch gestalteten Hauseingängen, Fahrradabstellplätzen und Sitzgelegenheiten in einem durchmischten Umfeld. Hier entsteht ein stimmiges

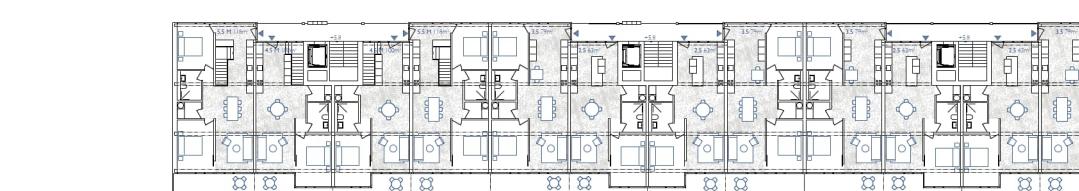
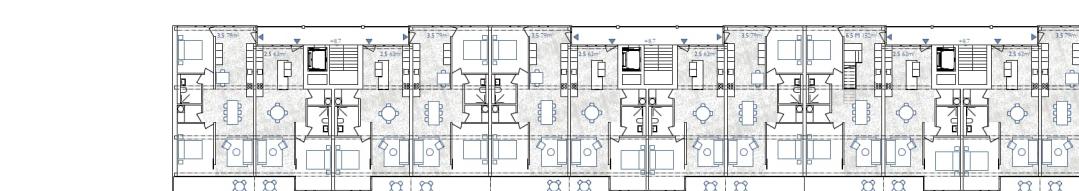
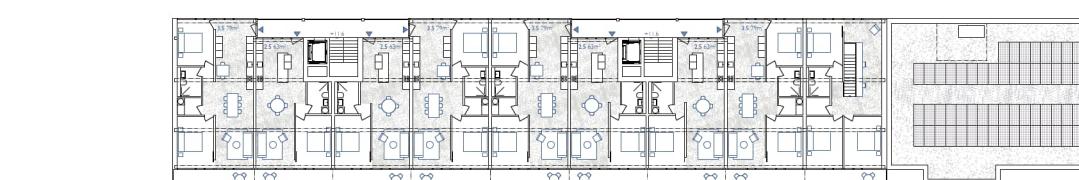
Im Zentrum öffnet sich ein grosszügiger Grünraum, der den
Gegner über zu den bewegteren Strassen entlang der Limmat.

naturlichen Hangrücken bewusst sicht- und erlebbar macht. Die Ost-West-Ausrichtung des Geländes bleibt spürbar – als landschaftliche Rückgrat mit Wiesen, Gehölzgruppen und einem offenen Charakter. Der Bestand an Bäumen wird erhalten und durch klimareduzierte Arten ergänzt. Das Gelände bleibt in seiner Form weitgehend unberührt, wodurch Fische, Schatten und eine gute Durchlüftung des Quartiers ermöglicht. Das Vegetationsprofil im Hang selbst ist bewusst reduziert und landschaftlich gestaltet: Schmale, weiche Blaubeen binden kleine, nachhaltigere Aufenthaltsbereiche ein – mit Sitzplätzen, Spielsteinen oder Picknickplätzen auf natürlichen Terrassen. So entsteht ein naturnaher Bewegungs- und Begegnungsraum, der Rückzug und Gemeinschaft ermöglicht –

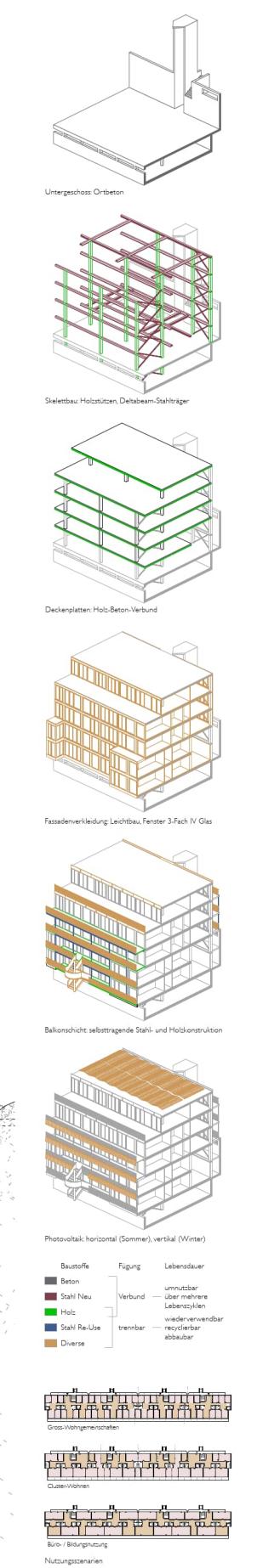
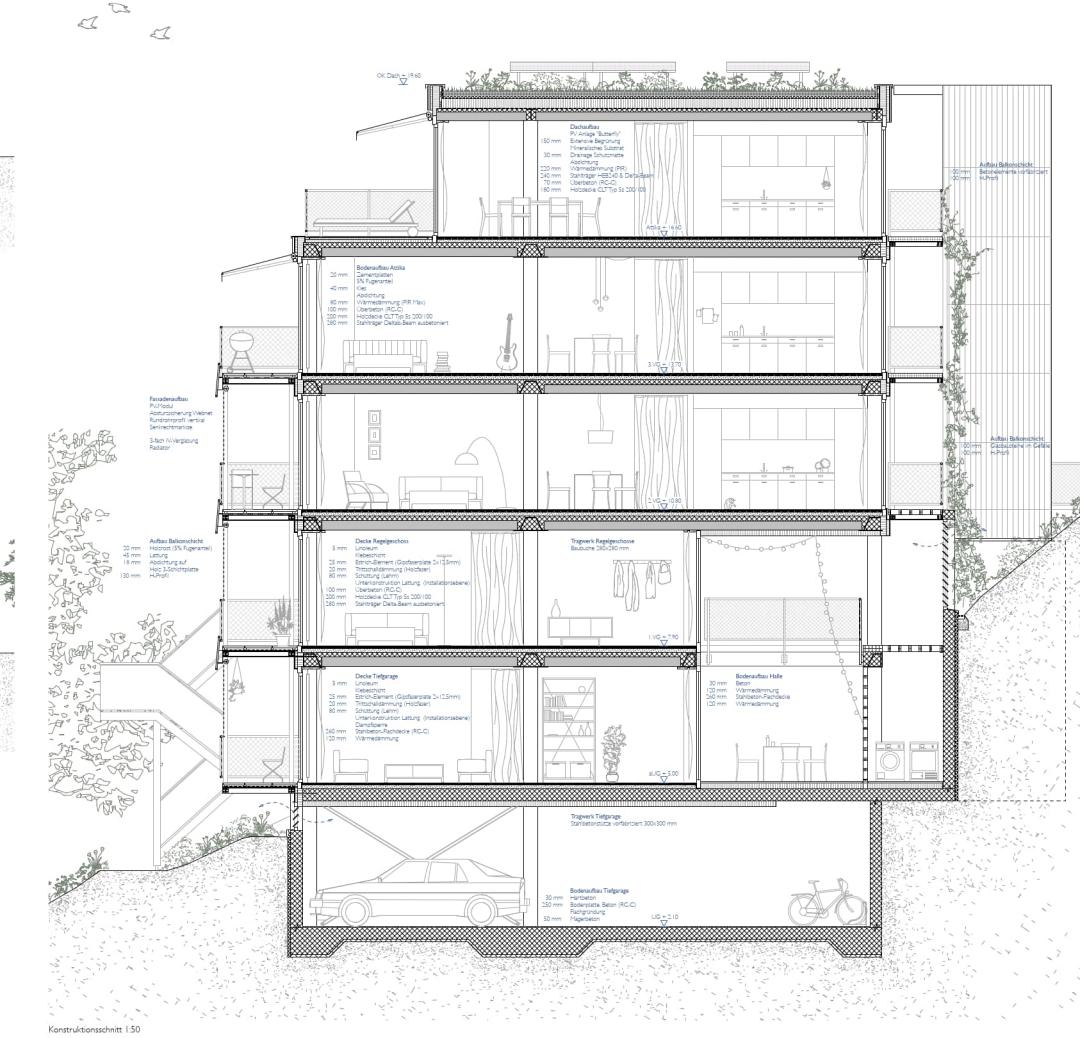
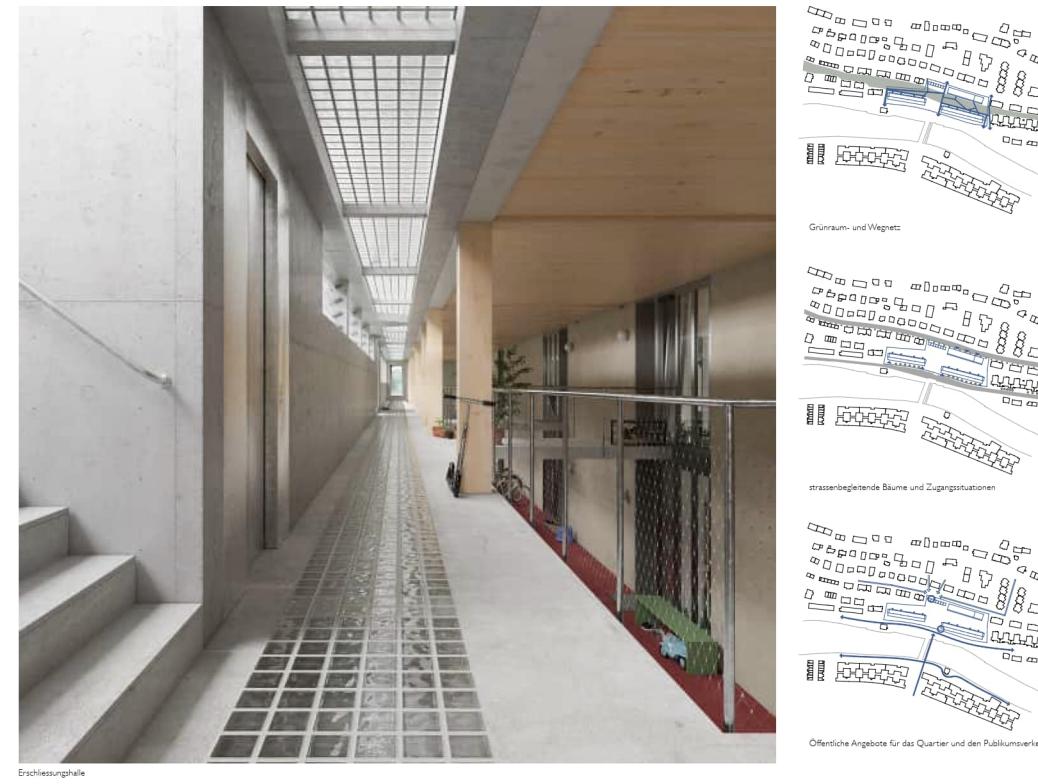
Die Wege folgen einer kantigen Hierarchie. Hauptverbindungen werden mit harten Belägen ausgeführt, um die Zugänglichkeit für alle zu gewährleisten. Kleine Plätze und Nebenwege erhalten wasserdurchlässige Oberflächen, die eine natürliche Versickerung ermöglichen. Die Beplantung basiert auf robusten, einheimischen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



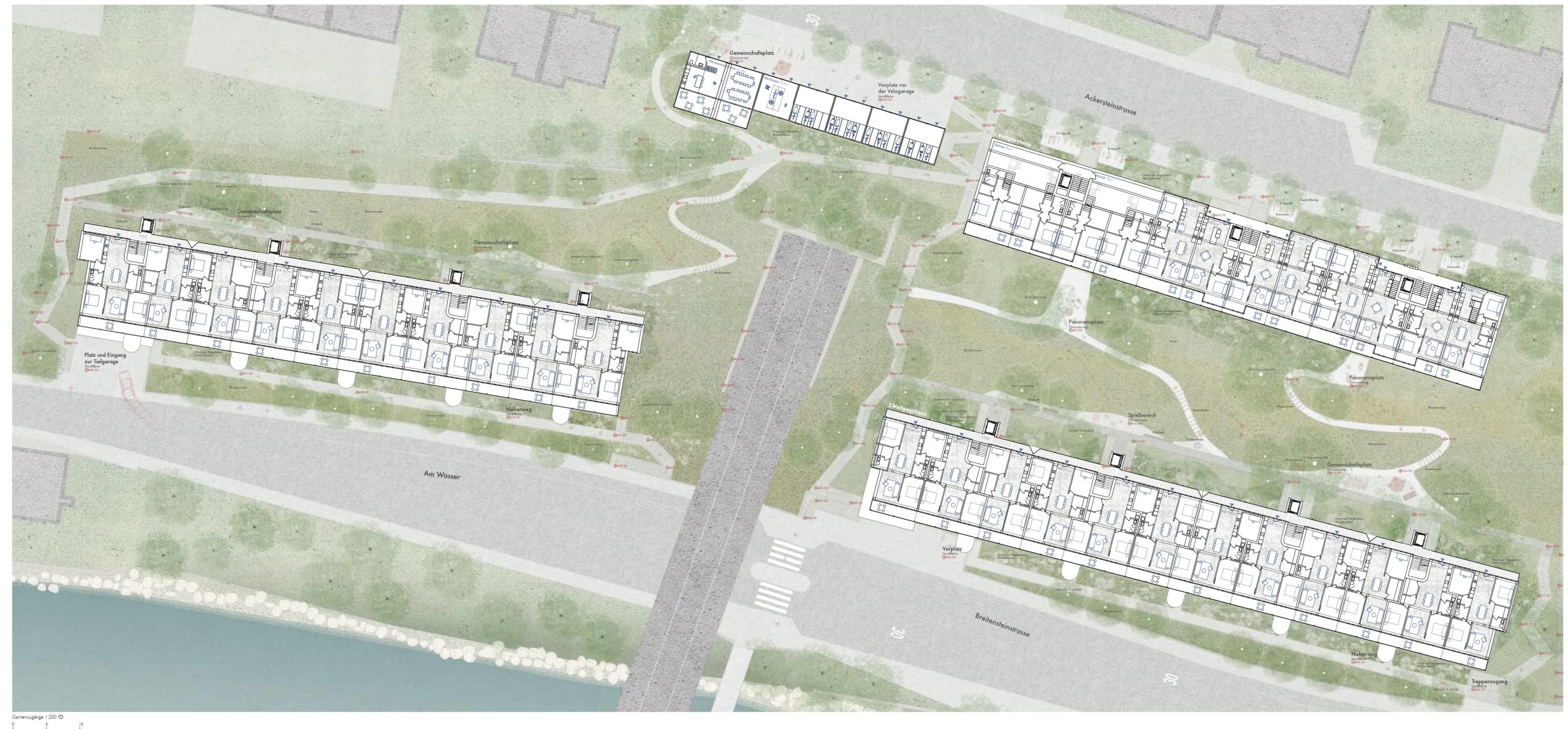
Ansible Administration 12



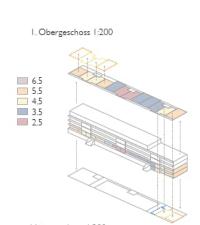
The diagram illustrates a two-story building's cross-section. The ground floor has a height of 2.5 meters, indicated by a red line. The first floor has a height of 3.5 meters, indicated by a blue line. A legend on the left shows five color-coded levels: 6.5 (dark purple), 5.5 (light purple), 4.5 (yellow), 3.5 (blue), and 2.5 (red). The building's structure includes a central entrance, a staircase, and various rooms. The legend is located in the top left corner of the diagram area.



Studienauftrag Areal Ackersteinstrasse
op-arch / MOFA
Juli 2025



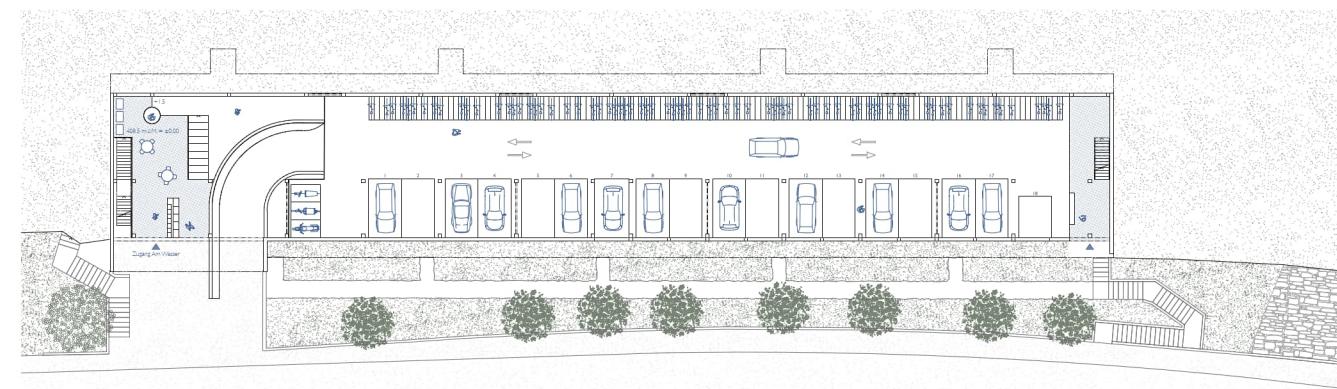
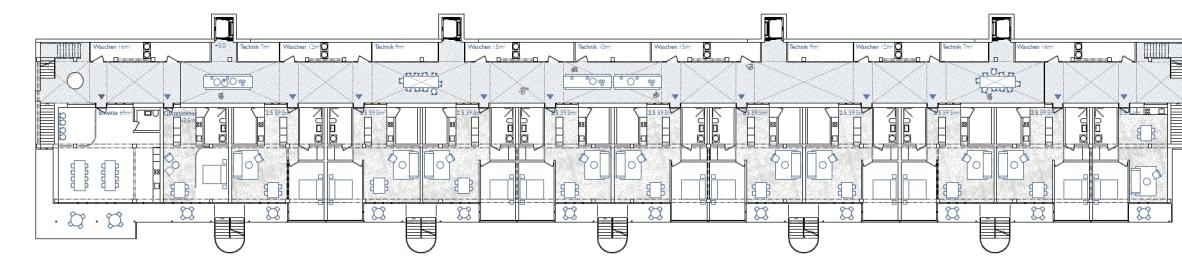
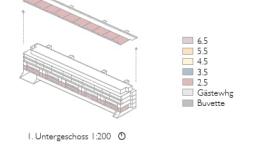
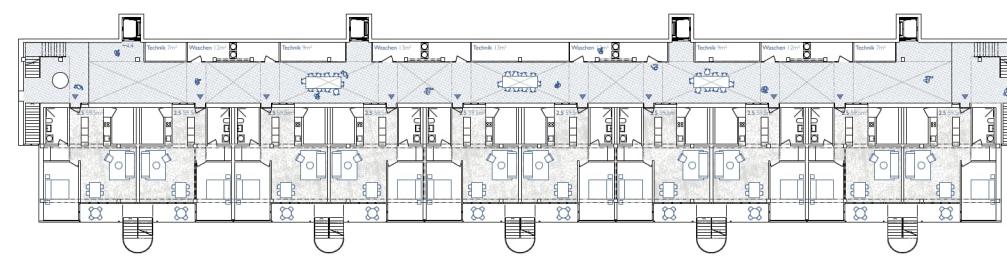
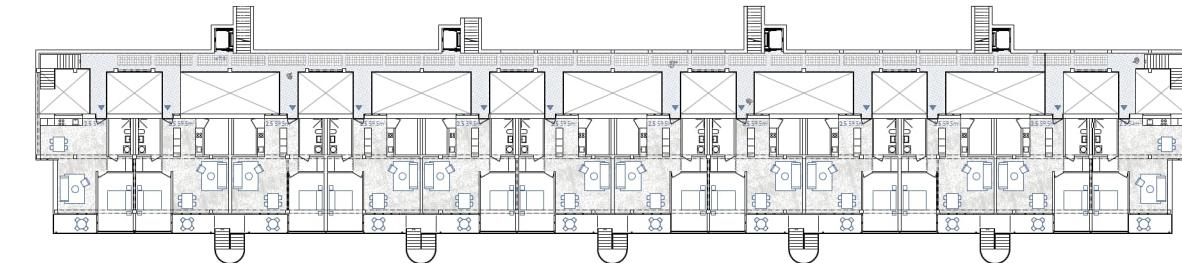
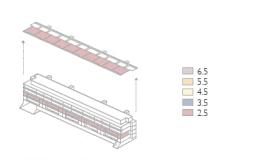
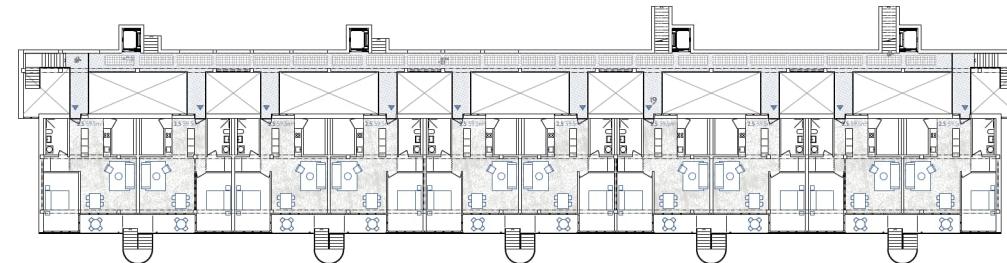
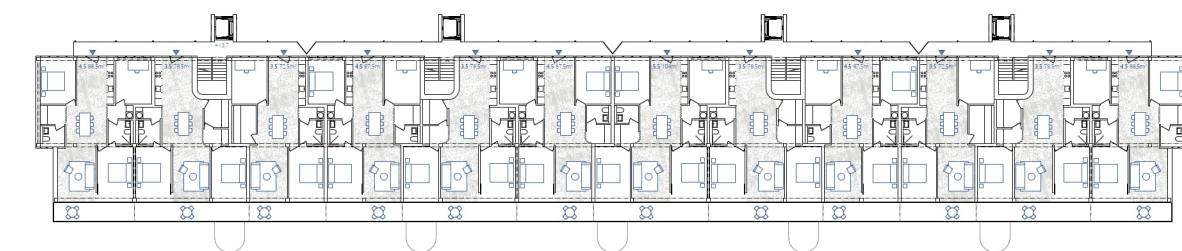
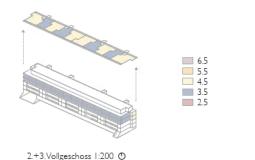
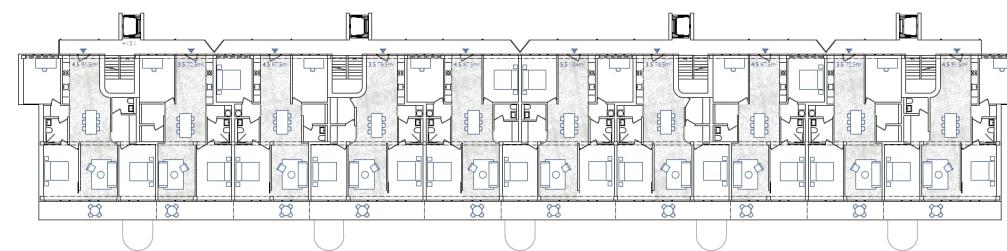
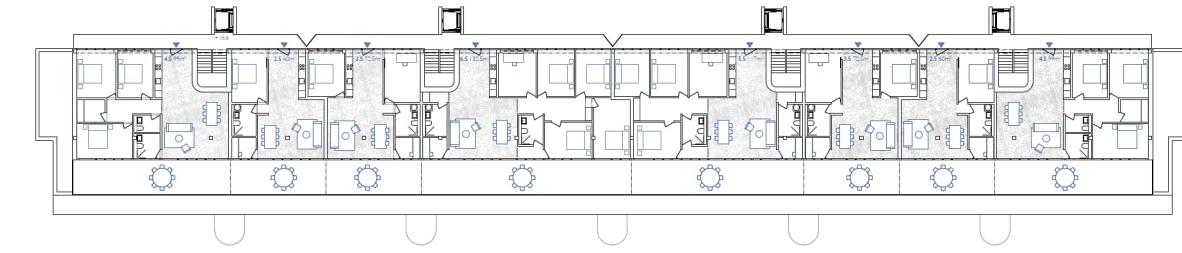
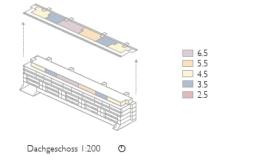
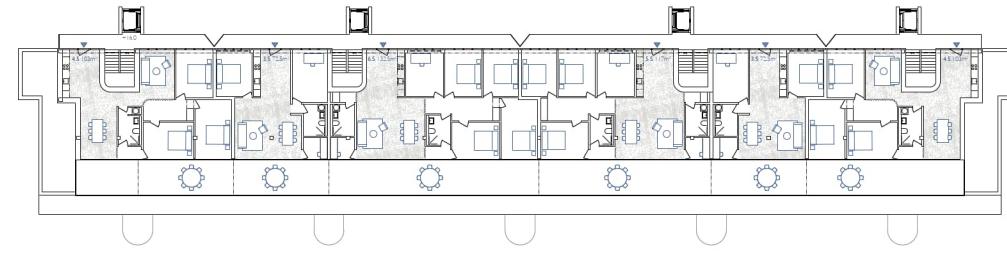
Ansicht Am Wasser | 200



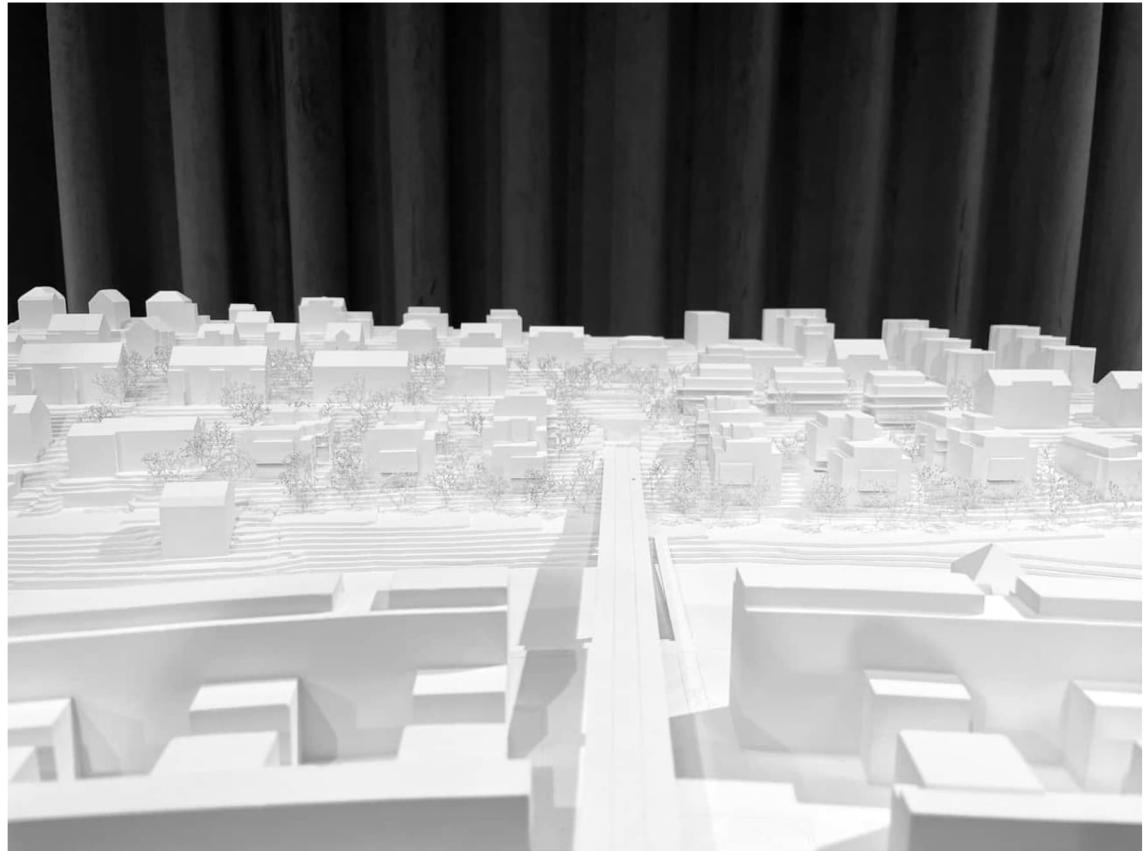
Untergeschoss | 200

Grosse	A/C	%
2.5 > Vng	60	+2.5
3.5 > Vng	40	-2.5
3.5 > Vng Hasenreite	24	-0.5
4.5 > Vng	3	-2.0
5.5 > Vng	6	-5.0
5.5 > Vng Hasenreite	3	-2.0
6.5 > Vng	2	-1.5
6.5 > Vng Hasenreite	0.5	-0.5
Gesamtwonung	1	-0.5
	141	100

Wohnungmix



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 Erstellungsemisionen 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»



Schwarzplan 1:2500

STADTSTRUKTUR / FÖRDERZELLE

Die Verdichtung des Ackersteinstrasse-Areals zielt darauf ab, die bereits auf dem Käferberg vorhandenen ökologischen und gebauenen Qualitäten fortzuführen. In einem Bereich, der an zwei Nutzungszenosen grenzt – W2 und W4 – teilt das Verteilungssystem des Areals in zwei Teile. Trotzdem offenbart die Bebauungsstruktur eine logische Gliederung, die sich in drei wesentliche Punkten zusammenfasst:

• **Verkehrswege**, die den Hang durchziehen und entlang der Höhenränder verlaufen.

• **Punktuell gebaute, die einen Rhythmus entlang der Straßen bilden, mit hoher Raumdurchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung und ruhigerer Einheit in Ost-West-Richtung.**

• **Ein großer, längsorientierter Grünraum, schafft – über die architektonischen Besonderheiten hinweg – eine einheitliche Orientierung zum östlichen Raum. Auf diese Weise wird eine einheitliche Orientierung jederzeit gewährleistet, die Qualität der Freiräume zwischen den Gebäuden klarer zu definieren. Diese Zwischenräume sorgen nicht nur für die fühlbare Verbindbarkeit, sondern leisten auch einen Beitrag zur Verbesserung der Luftröhrung und der Lärmschutzmaßnahmen, die von der luftrauischen Luftstromung aus dem Limmat-Mikroklima weitergeleitet werden.**

Hausstrukturen in der Nähe der Ackersteinstrasse gelegen, dominieren das Ensemble den oberen Bereich des Areals. Vom Ufer der Limmat aus sind die Wohnungen leicht wahrnehmbar, wodurch die begrenzten Böschungen entlang der Bremgartenstrasse sichtbar sind.

Vor diesem Hintergrund wird die Anordnung der neuen Bauten darauf abzielen, ausreichende Luftröhrungen auf dem gesamten Gelände zu gewährleisten und großzügige begrünte Flächen am südlichen Rand des Perimeters vorzuse-

OFFENE BEBAUUNG – AUSBLÜCKE IN DIE WEITE

Dieses Projekt setzt sich teilweise am nördlichen Rand des Geländes um – mit drei Gebäuden entlang der Ackersteinstrasse – sowie im tieferliegenden Bereich am Seeufer. Die Bauten sind in einem Rhythmus angeordnet, der die Bremgartenstrasse liegt ein großer Grünraum, der die bestehende Grundlinie in Westen fortsetzt und die gesamte visuelle Sicht auf das Viadukt freigibt. Die drei Wohnungen entlang der Achse des Viadukts schaffen einen zentralen Bezugspunkt, der dem Ensemble eine klare Orientierung gibt. Die Bauten sind in einem Rhythmus, der die Baukörper liegenden Wohnungen so von Aussenblicken, die jenen der Eckwohungen vergleichbar sind.

Die zweite Interpretation führt e. a. dazu, bestehende Bauten nicht zu erhalten, die jeweils zwei getrennte Bauten entlang des CFT-Tunnels zu bilden, ohne sonstige räumliche einheitliche Zugänge zu gewährleisten, durch deren Anordnung eine Ausdehnung des Areals möglich ist. Dafür kann ein geringes Aufstockungspotenzial genutzt werden, den Bauvorschriften, die umfangreiche Bebauungserlaubnisse für die Nähe zur Bahn zu Lösungen, die im Verhältnis zum Potential von Wohnbauten aus den 1950-Jahren angesichts heutiger Wohnanforderungen als unverhältnismässig erscheinen.

2. Erschliessungsnetz:

Dieses wird von einer Wegenetz geprägt. Die Gebäude sind über einen zentralen, leicht ansteigenden Querweg miteinander verbunden. Der Querweg verzweigt sich in einen breiten Zugang zur Bremgartenstrasse und einen schmalen, landestypisch gestalteten Grünraum entlang der Zufahrt zur Einfahrtshalle. Dieser führt über die Bremgartenstrasse, ebenso der Zugang zur Velogasse auf derselben Ebene.

3. Bebauung:

Die erste Bauphase ermöglicht eine Reduktion der erforderlichen Umsetzung auf ein Minimum und schafft damit die Grundlage für eine sozialverträgliche, eingesessene Realisierung des Gesamtprojekts.



BURRUS NUSSBAUMER ARCHITECTES



ANLAGESTIFTUNG PENSIMO / STUDIENAUFTRAG «AREAL ACKERSTEINSTRASSE»

BURRUS NUSSBAUMER ARCHITECTES

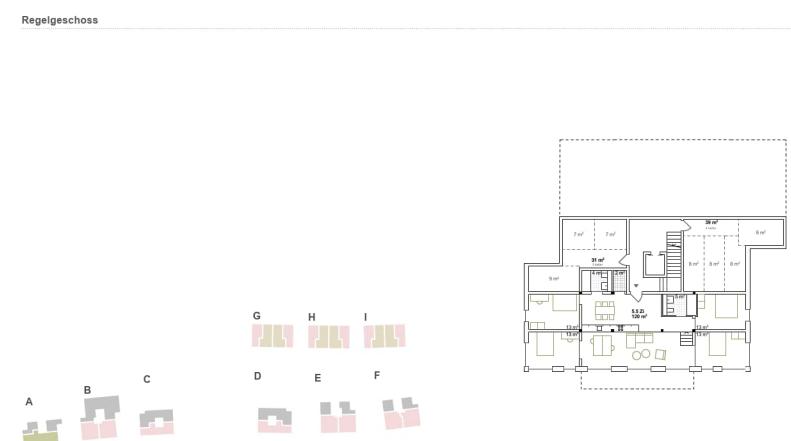
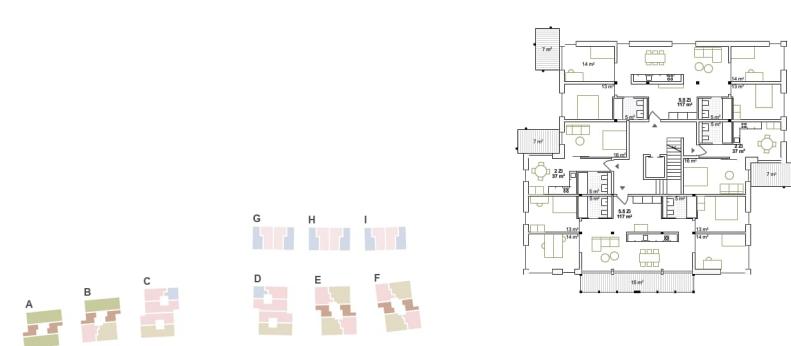


Eingangsgeschoss 1:200

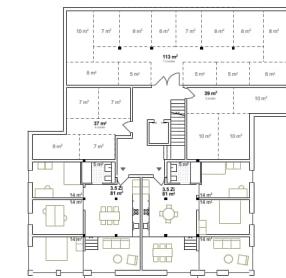


Südansicht / Am Wasser 1:200

ANLAGESTIFTUNG PENSIMO / STUDIENAUFTRAG «AREAL ACKERSTEINSTRASSE»



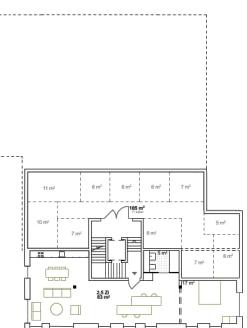
Gebäude A



Gebäude B



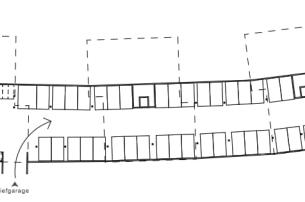
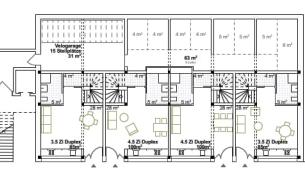
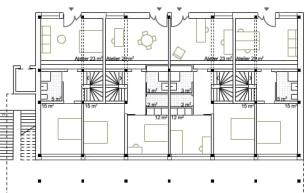
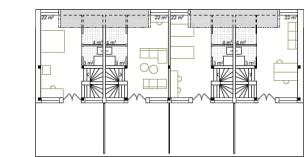
Gebäude C-D



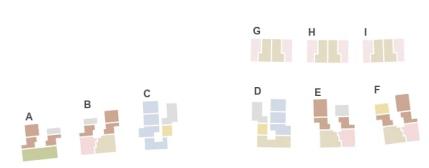
Gebäude E-F



Gebäude G-I

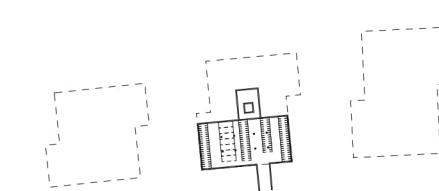


BURRUS NUSSBAUMER ARCHITECTES



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

Einstellhalle 1:500



ANLAGESTIFTUNG PENSIMO / STUDIENAUFTRAG «AREAL ACKERSTEINSTRASSE»



BURRUS NUSSBAUMER ARCHITECTES

OKOLOGIE / NACHHALTIGKEIT
Das Projekt verfolgt einen gesamthaften nachhaltigen Ansatz durch das Erreichen von gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Ebene. Dabei stehen bauliche, räumliche und soziale Aspekte im Vordergrund, die Technik soll wo sinnvoll unterstützen.

Neubauten stellen umwelttechnische Erringe in den Bereich der Wohnungen und Gewerbe ein. Durch diese Bemühungen auf das sozial-ökologische Niveau zu bringen, was die angehobenen Nutzungen erforderten werden, würde nicht hohe Energieverbrauch und Kosten im Rahmen des Energie- und CO2-Einsparungs mangelsieren würde.

ENERGIE- UND GEBÄUDETECHNIK
Für die Gebäudetechnik wird ein zukunftsfähiges, modulares System gewählt. Das System ist auf die gesamte Länge des Gebäudes ausgedehnt und ermöglicht, dass das aufgrund der sehr guten Gebäudehülle tiefen Wärmeenergiebedarf optimiert wird. Durch die Verwendung von Wärmepeicherung kann die Wärme, die im nächsten Jahrzehnt voraussichtlich ansteigt, kann das System über die gründlichste vertikale Flächenheizung auch einen modernen und effizienten Wärmeversorgungsservice gewährleisten.

Um eine Bausatellierung zu ermöglichen, werden zwei Entwicklungsphasen vorgesehen. In der ersten Phase wird der Gebäudefachwerke aufnehmen, und die jeweiligen Gebäude erschließen. Beide sind des Bahnstrasse wird eine zentrale im unteren Bereich des Gebäudes untergebrachte Heizungsanlage errichtet, die über dezentrale Unterstationen, die neben der Heizungsanlage untergebracht sind, die einzelnen Gebäude mit einem separaten, hocheffizienten Wärmpumpen bedarfsgerecht beliefern.

Auch bei der Befüllung steht Effizienz im Fokus. Wo möglich und die äußeren Gegebenheiten dies erlauben, wird bewusst auf die Verwendung von Regenwasser für die Befüllung verzichtet. Lediglich dort, wo es auf Grund der Lärmmissionen wie Straße und Bahnstrasse nicht möglich ist, wird auf die Verwendung von Regenwasser verzichtet. Das kann entweder durch eine kontrollierte Wohnungslösung mit Zu- und Abfluss erfolgen oder durch die Verwendung von Wärmepeicherung, die die Dachflächen der Bauten sind und bilden zusätzliche Regenwassersammlung für Regenwasser.

WÄRME- UND LÜFTUNGSSYSTEM
Der Einsatz von LuftWasser-Wärmepumpen wird bevorzugt, da diese im Betrieb sehr tiefe CO₂-Emissionen verursachen und die Wärmeversorgung über einen längeren Zeitraum gewährleistet. Durch die Vielzahl der Bautypen können Lüftungsanlagen unterschiedlich dimensioniert werden, um die individuellen Anforderungen der einzelnen Wohnungen eingepasst werden können. Beide Bautypen sind auf die Orientierung nach Osten und Westen ausgerichtet. Durch die Orientierung nach Osten und Westen wird der Wärmebedarf der Bautypen minimiert. Durch die Orientierung nach Osten und Westen wird der Wärmebedarf der Bautypen minimiert.

STATIK
Gebäude am Wasser
Die unterschiedlichen Geschosse werden in konventioneller Stahlbetonbauweise ausgeführt, da sie direkt mit dem Erdreich in Kontakt stehen und den daraus resultierenden Erddruck aufnehmen.

Im Hochbau ist der planerische Fokus auf einer effizienten Materialausnutzung und einer optimierten Bautechnik gelegt. Der Hochbau besteht daher aus vorgelegten Holzstelen sowie einem optimierten Deckensystem mit vorhängenden Holzunterzügen und einer leichtgewichtigen Deckenplatte. Die Deckenplatte besteht aus vorgelegten Holzplatten, die als vertikale Schaltung dienen. Darauf wird eine leichtgewichtige Deckenplatte aufgelegt.

Dieses System ermöglicht dank des hohen Verfestigungsgrades eine deutliche Verkürzung des Bauzeitraums sowie eine optimierte Materialausnutzung. Durch die optimierte Geometrie der Decke beträgt lediglich 14 cm, was grossen Raumhöhen und -tiefen gewährleistet. Die statische Aussteifung erfolgt über zentral angeordnete Stahlbalken, welche die statische Aussteifung über zentrale vertikale Erschließung des Gebäudes aufnehmen.

Gebäude an der Ackersteinstrasse
Analog zu Gebäuden am Wasser wird auch hier das Untergeschoss in einer konventionellen Stahlbeton ausgebaut, um den Erddruck aufzunehmen und die Anforderungen an den dreiten Stock zu erfüllen.

Der Hochbau folgt einem durchgängig trockenen, modularen und statisch rationalisierten System. Das System besteht aus vorgelegten Holzstelen von nahezu 100 % recycelter Holz und vorgelegten Lehm-Holz-Elementen.

Dieses System ist ideal auf den regelmässigen, rastenförmigen Anschluss von Balkonen und Treppen sowie auf die statisch optimale Aussteifung von bis zu 4,5 m. Die Decke ist sehr kompakt ausgeführt und ermöglicht eine optimale Nutzung der statisch transparenten Bauweise (mit einem Betonanteil von lediglich ca. 14 %).

Aussteigende Bautypen wie Balkone und Treppen werden in Stahlbauweise realisiert. Der hohe Verfestigungsgrad sowie die modulare Bauweise ermöglichen eine schnelle Montage vor Ort. Die statische Aussteifung erfolgt über vorgelegte Holzstelen, die integraler Bestandteil des Tragwerks sind.

GROBGRUNDRISS
Bei allen gebauten Gebäuden erfolgt die Lastabtragung auf den Baugruben primär über Einzel- und Stahlfundamente unter tragenden Wänden und Stützen. Sofern die geologischen Bedingungen dies erlauben, wird die Lastabtragung über die Baugruben auf das grösseren Übertragungsfesten Mikroplatte oder Kleinplatte zur Anwendung. Beide liefern die Bauwerkslasten zuverlässig in tragende, verdicke Montierschichten.

Konstruktionschnitte 1:50
Gebäude A-F

GEBÄUDE G-I
DACHAUFBAU
-Seitendeck -Konterkragung -Unterdecksplatte -Zwischenplatten -Dampfsperre -Lattung -Innenverkleidung
60 mm 200 mm
BODENAUFBAU
-Trockener Untergaßboden (Wärmeverteilung über Heizkörper) 25 mm -Trichterschalldämmung 30 mm -Klebeplattenverkleidung 30 mm -Stahlbetonplatte Hörde Lehmsteine (Terradek) 350 mm
20 mm 260x260 mm
GEBÄUDE A-F
DACHAUFBAU
-Photovoltaikanlage -Extensiv Dachbegru -Beton-Flachdachdämmung -Dämmung mit eingebalem Gefälle 1,5% -Dampfsperre -Ortbeton -Ecksteckplatte
200-280 mm 60 mm 80 mm 60 mm 240x200 mm
50 mm 30 mm 260-340 mm 60 mm 260x260 mm
BALKONS, SONNENSCHUTZ UND FENSTER
-Loggia auskragende Holzstruktur -Fenster Holz-Aluminium, dreifach Verglasung -Aussenliegender Textilien Sonnenschutz

FASSADENAUFBAU
-Fassadenverkleidung Keramikplatten -Luftschicht/Unterkonstruktion -Vorderseite -Tragsystem Holz Stütze REI 60
50 mm 260-340 mm 60 mm
260x260 mm
BALKON, SONNENSCHUTZ UND FENSTER
-Loggia auskragende Holzstruktur -Fenster Holz-Aluminium, dreifach Verglasung -Aussenliegender Textilien Sonnenschutz

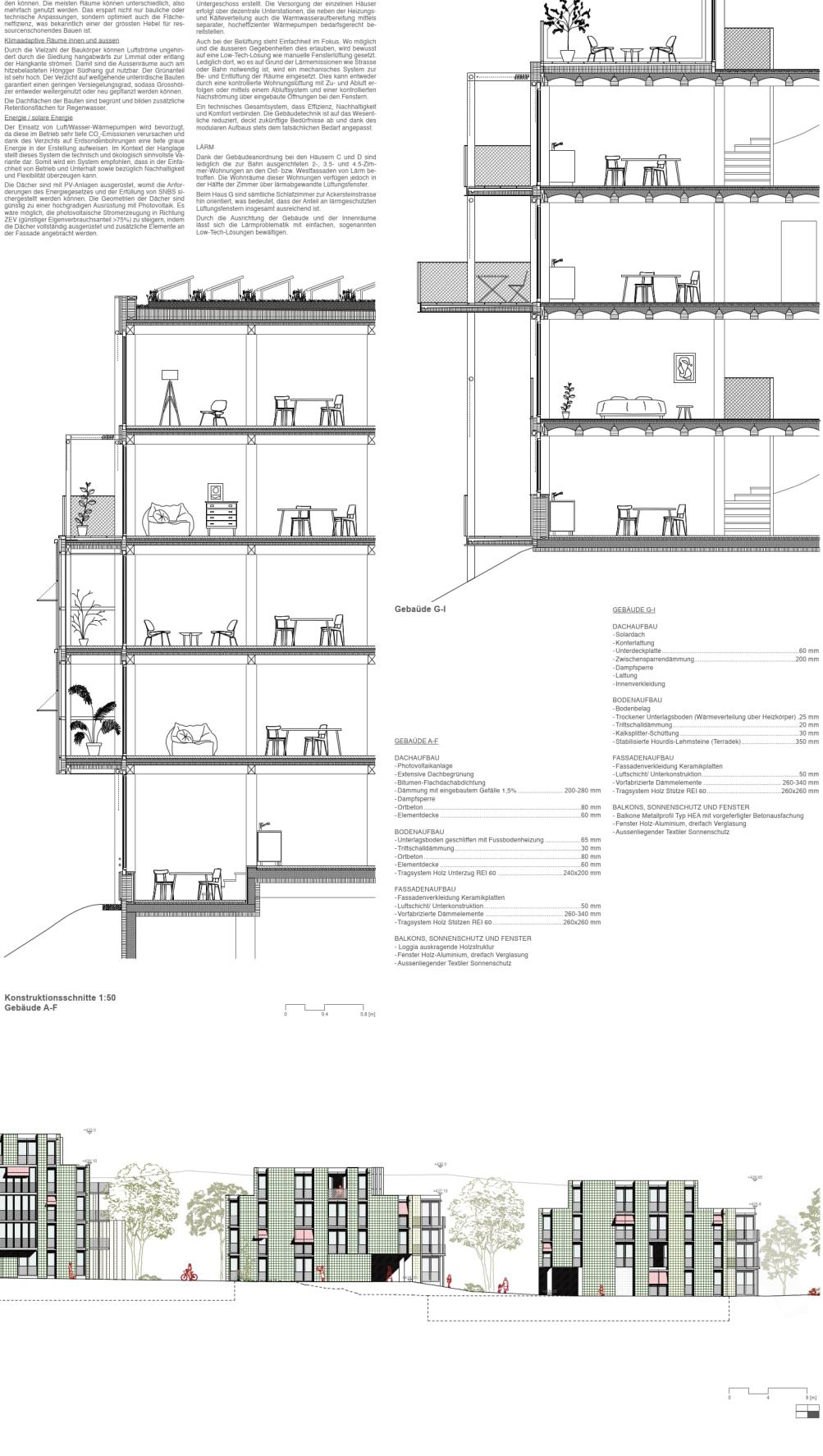
FASSADENAUFBAU
-Fassadenverkleidung Keramikplatten -Luftschicht/Unterkonstruktion -Vorderseite -Tragsystem Holz Stütze REI 60
50 mm 260-340 mm 60 mm
260x260 mm
BALKON, SONNENSCHUTZ UND FENSTER
-Loggia auskragende Holzstruktur -Fenster Holz-Aluminium, dreifach Verglasung -Aussenliegender Textilien Sonnenschutz

GEBÄUDE A-F
DACHAUFBAU
-Photovoltaikanlage -Extensiv Dachbegru -Beton-Flachdachdämmung -Dämmung mit eingebalem Gefälle 1,5% -Dampfsperre -Ortbeton -Ecksteckplatte
200-280 mm 60 mm 80 mm 60 mm 240x200 mm
50 mm 30 mm 260-340 mm 60 mm 260x260 mm
BALKON, SONNENSCHUTZ UND FENSTER
-Loggia auskragende Holzstruktur -Fenster Holz-Aluminium, dreifach Verglasung -Aussenliegender Textilien Sonnenschutz

GEBÄUDE G-I
DACHAUFBAU
-Seitendeck -Konterkragung -Unterdecksplatte -Zwischenplatten -Dampfsperre -Lattung -Innenverkleidung
60 mm 200 mm
BODENAUFBAU
-Trockener Untergaßboden (Wärmeverteilung über Heizkörper) 25 mm -Trichterschalldämmung 30 mm -Klebeplattenverkleidung 30 mm -Stahlbetonplatte Hörde Lehmsteine (Terradek) 350 mm
20 mm 260x260 mm
GEBÄUDE A-F
DACHAUFBAU
-Photovoltaikanlage -Extensiv Dachbegru -Beton-Flachdachdämmung -Dämmung mit eingebalem Gefälle 1,5% -Dampfsperre -Ortbeton -Ecksteckplatte
200-280 mm 60 mm 80 mm 60 mm 240x200 mm
50 mm 30 mm 260-340 mm 60 mm 260x260 mm
BALKON, SONNENSCHUTZ UND FENSTER
-Loggia auskragende Holzstruktur -Fenster Holz-Aluminium, dreifach Verglasung -Aussenliegender Textilien Sonnenschutz

GEBÄUDE G-I
DACHAUFBAU
-Seitendeck -Konterkragung -Unterdecksplatte -Zwischenplatten -Dampfsperre -Lattung -Innenverkleidung
60 mm 200 mm
BODENAUFBAU
-Trockener Untergaßboden (Wärmeverteilung über Heizkörper) 25 mm -Trichterschalldämmung 30 mm -Klebeplattenverkleidung 30 mm -Stahlbetonplatte Hörde Lehmsteine (Terradek) 350 mm
20 mm 260x260 mm
GEBÄUDE A-F
DACHAUFBAU
-Photovoltaikanlage -Extensiv Dachbegru -Beton-Flachdachdämmung -Dämmung mit eingebalem Gefälle 1,5% -Dampfsperre -Ortbeton -Ecksteckplatte
200-280 mm 60 mm 80 mm 60 mm 240x200 mm
50 mm 30 mm 260-340 mm 60 mm 260x260 mm
BALKON, SONNENSCHUTZ UND FENSTER
-Loggia auskragende Holzstruktur -Fenster Holz-Aluminium, dreifach Verglasung -Aussenliegender Textilien Sonnenschutz

GEBÄUDE G-I
DACHAUFBAU
-Seitendeck -Konterkragung -Unterdecksplatte -Zwischenplatten -Dampfsperre -Lattung -Innenverkleidung
60 mm 200 mm
BODENAUFBAU
-Trockener Untergaßboden (Wärmeverteilung über Heizkörper) 25 mm -Trichterschalldämmung 30 mm -Klebeplattenverkleidung 30 mm -Stahlbetonplatte Hörde Lehmsteine (Terradek) 350 mm
20 mm 260x260 mm
GEBÄUDE A-F
DACHAUFBAU
-Photovoltaikanlage -Extensiv Dachbegru -Beton-Flachdachdämmung -Dämmung mit eingebalem Gefälle 1,5% -Dampfsperre -Ortbeton -Ecksteckplatte
200-280 mm 60 mm 80 mm 60 mm 240x200 mm
50 mm 30 mm 260-340 mm 60 mm 260x260 mm
BALKON, SONNENSCHUTZ UND FENSTER
-Loggia auskragende Holzstruktur -Fenster Holz-Aluminium, dreifach Verglasung -Aussenliegender Textilien Sonnenschutz



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 Punktgebäuden entlang der Breitensteinstrasse und einem Zeilenbau mit integriertem Bestandserhalt entlang der Ackersteinstrassen lotet die maximal zulässige Ausnützung von 1.0 aus. Die morphologisch komplexen Punktgebäuden entlang der Breitensteinstrasse wirken durch die massiven Ausmassen 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 Dammepromenade 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 Dammepromenade 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 Punktgebäuden 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 den 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 WOHNGEBAUDE, DARÜBER ERHEBT SICH DIE FEINTEILIGE GLIEDERUNG DER FASSÄDEN AUS DEM STRASSENRAUM”

STADTRAUM

Ausgangslage für das Areal Ackersteinstrasse bildet der Flussraum der Limmat, die prägende Hangposition, sowie die Einbettung in den Siedlungsraum Höngg. Der Nahkontext ist von fließendem Grünraum, Baumbestand und topographisch gesetzten Zellen- respektive Punktbauden geprägt. Hangseitig wird der Perimeter von der als Quartierstrasse einzufestenden Ackersteinstrasse und talseitig von der Breitensteinstrasse gefasst, die als Übergang zum ansteigenden Stadtraum heterogen in Erscheinung tritt. Markante Zäsur aber auch prägendes Charakteristikum bildet das SBB Viadukt mit der visuellen Anbindung zur gegenüberliegenden Limmatseite und zugehörigem (Landschafts-)Schutzobjekt des Tunnelportals. Diese Hangdisposition sieht sich mit den Anforderungen der Urbanisierung des 21. Jahrhunderts konfrontiert. Innerhalb des anspruchsvollen stadtbaulichen Spannungsfeldes ist einer massgeblich erhöhte Dichte, neuen Nutzernbedürfnissen 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 Durchweg- Aufenthaltsräume und Wohntypologie bekräftigen. Als städträumliche 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. quartierseitig einen strassenbegleitenden Bestandsbau und überführen ihn mit An- und Umbauten in eine neue Lesart, bei Fortschreibung ortsbaulicher Charakteristika.

ERSCHLIESSUNG/AUSSENRAUM

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

TYPOLOGIE/WOHNFORM

Ackersteinstrasse / Baukörper III-IV Den strassenbegleitenden Baukörper Ackersteinstrasse 5/7 ergänzen wir gegen Osten wie auch Westen. Ein breiterer Haltbereich gleicht den Volumen des Strassenraum und bildet Adressen, wie Auftritt für die zwischen den Baukörpern in ihrer Höhelage vermittelnde, offene Erschliessung über Laubengänge. Anknüpfende Passagen ermöglichen die effiziente Durchwegung hinab in den Siedlungsraum. Übergeordnet folgen die Bauten 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 Riegelgach aufgestockt, während die Anbauten in ihrer murale Logik und der Ausbildung der Dachfigur dem Bestand angehören sind.

Breitensteinstrasse / Baukörper II,II

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 hängaufwärts in die Zwischenräume einleitet. Gegen Arealmitte formulieren die Volumina über Rückstufungen differenzierte Aufenthaltsräume. Die Baukörper werden ab Dammpromenade bis zur Hochgeschosszone in einem Teller spiralförmig in die Tiefe spannen, das zentrale Treppenhaus bildet hier eine innere Welt auf, an der die Wohnungen über verglaste Eingänge teilhaben. kleinere Wohnungen sind an den Längsseiten organisiert, während die größeren Wohnungen über Ecke von mehrseitigen Orientierungen profitieren. Die Wohnungen verfügen an der Schnittstelle von Wohn- und Aussenraum über ein vielfältig nutzbares rämisches Gefüge von Wintergärten und Loggien, die jeweils Blickbeziehungen in den Garten- und Flussraum der Limmat ermöglichen. Eine gemeinschaftliche Dachterrasse lässt die Bewohnerinnen zusätzlich am Blick über den Limmatraum teilhaben.

Am Wasser / Baukörper I,1/I,2

Der Damppromenade 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 Spänner) und Typus. In Geometrie und Ausrichtung erlauben die Bauten jedoch eine differenzierte Antwort auf ihre spezifische Orientierung, topographische Lage und Lärmbelastung.

KONSTRUKTION/MATERIALISIERUNG

Sämtliche Bauten an der Breitensteinstrasse sehen Untergeschosse nur im vorderen talseitigen Bereich vor. Erdberührte Bauteile inklusive Vertikalschließung und Eingangsbereich der Wohnungen mit Nasszellen werden als Massivbau in Recyclingstahl 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.

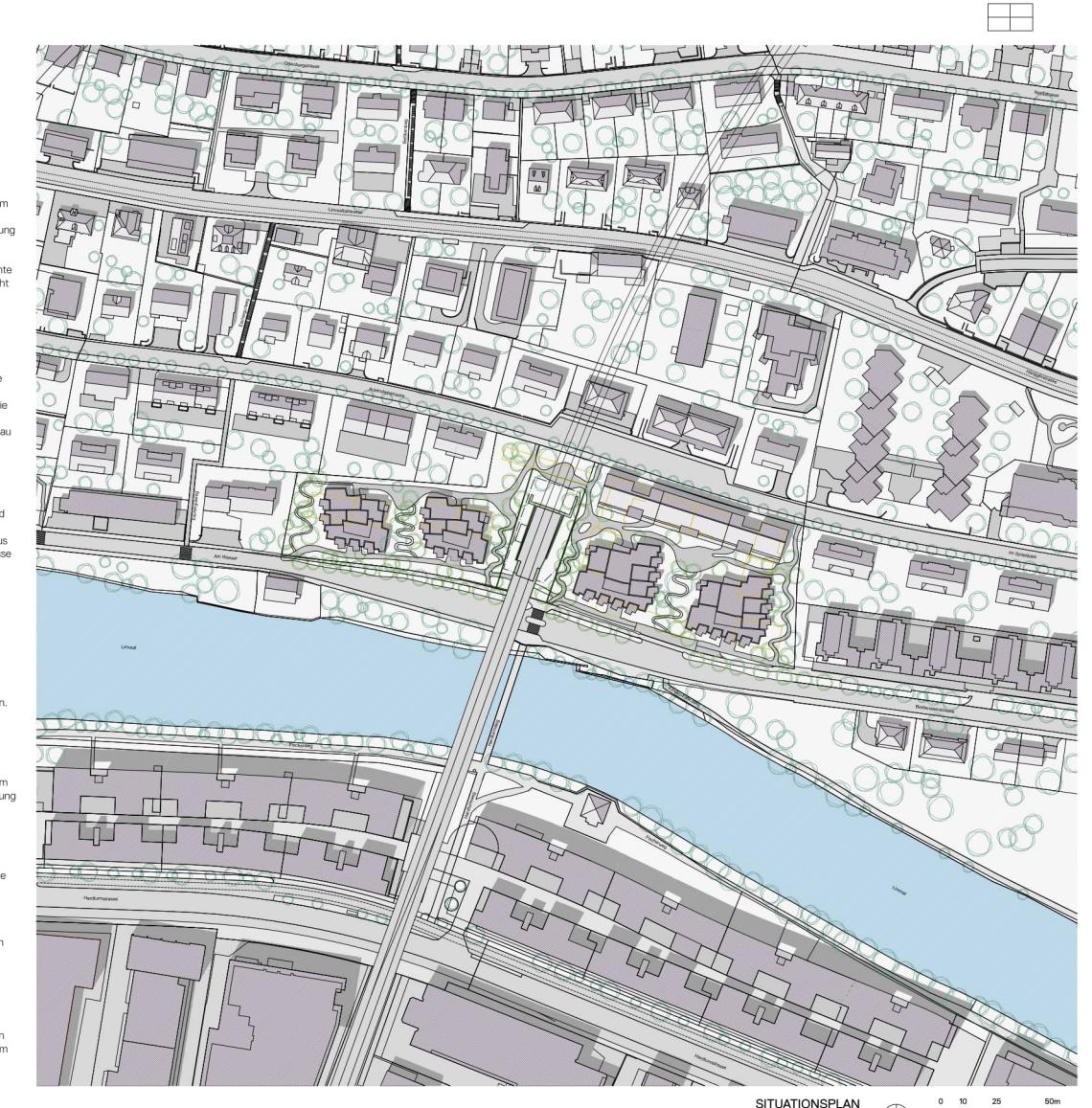
Der Bestand an der Ackersteinstrasse wird mit einem Schrägdach im Holzbau aufgestockt. Die Anbauten sind im Einsteinermauerwerk gehalten und erhalten ebenfalls ein Elementdach in Holz.

Im Innenraum kommen mit Kalkputzen und keramischen Bodenbelägen 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.

SCHNITT 1-1, GEBAUDE I,2

10m 5 2 0
1:250

10m
1:250



SITUATIONSPLAN

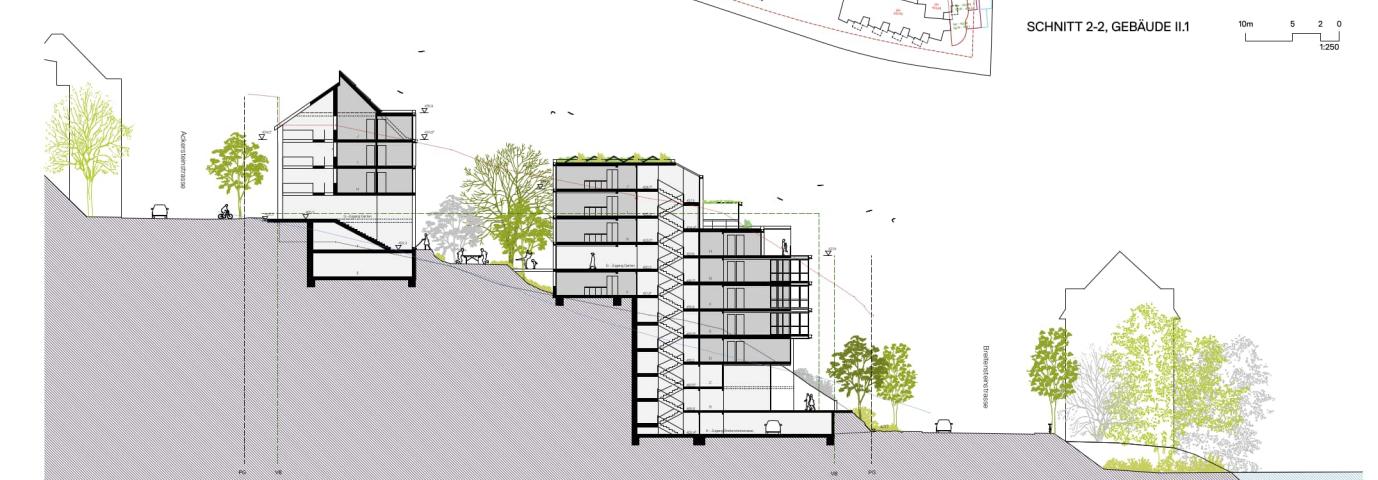
0 10 25 50m
1:1000

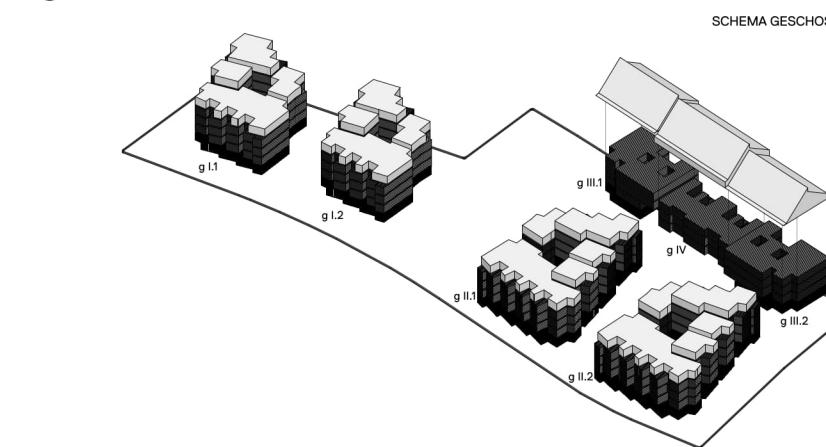
AUSNUTZUNG

	kann	ist
aGf 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	4'359.4m ²	80% 3'479.7m ²
Total inkl. 10% Bonus u. SBB	16'853.4m ²	95% 15'964.2m ²

SCHNITT 2-2, GEBAUDE II,1

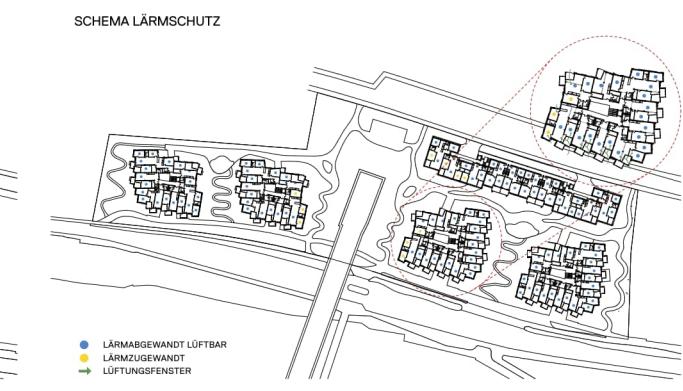
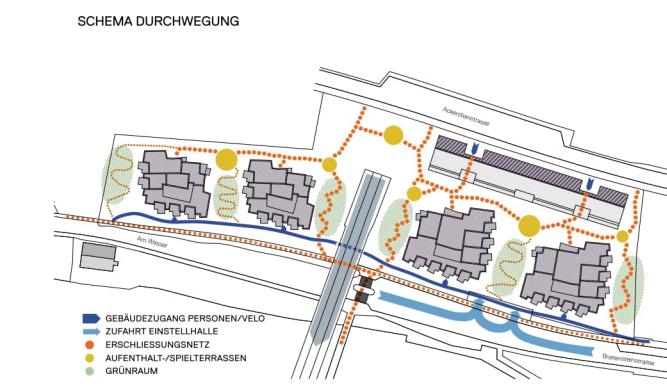
10m 5 2 0
1:250

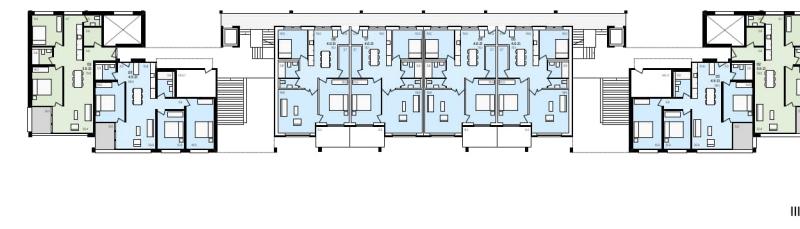
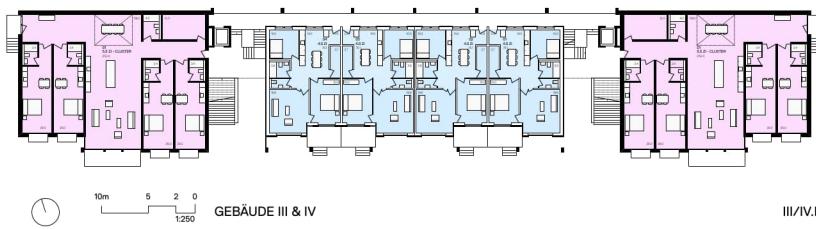
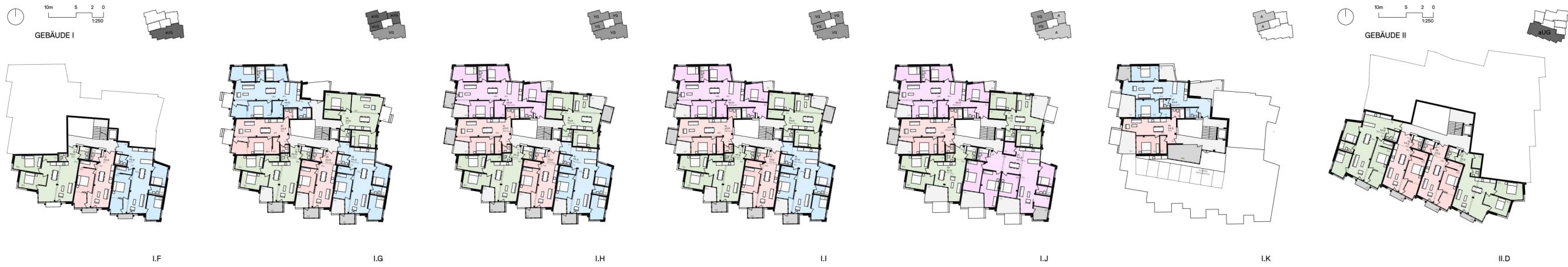




WOHNUNGSSPIEGEL

Wohnungsgröße	Anzahl
1-15 Zi	3.5% 6
2-25 Zi	34% 59
3-35 Zi	27% 46
4-45 Zi	23% 40
5-55 Zi	10% 18
6-65 Zi	2.5% 4
100%	173 STK.







7 Genehmigung

Dieser Schlussbericht zum Studienauftrag wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Zürich, 4. November 2025



Ana Alberati, Pensimo



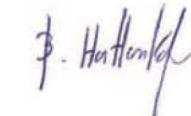
Anouk Kuitenbrouwer, Architektin, Zürich



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)