

## Neubau «Wohnen in Leutschenbach-Mitte» Zürich Seebach

Der Innenhof lebt

**Bauherrschaft/Auslober** Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

Lindenhofstrasse 21

8021 Zürich

Schweiz

**Andreas Feurer gewinnt zusammen mit Atelier Oriri den Wettbewerb für rund 400 Wohnungen mit Kindergarten, Hort und Gewerberäumen.**



**Siegerprojekt Souq: der Innenhof als Mittelpunkt. Die Fassaden sind noch rudimentär. (Visualisierung: Projektverfasser)**

## Preise

### 1. Rang «Souq»

Andreas Feurer Architektur, Zürich (Schweiz)

Atelier Oriri Landschaftsarchitekten, Kehrsiten (Schweiz)

### Preisgelder:

### 2. Rang «Apfel»

Gut & Schoep Architekten GmbH, Zürich (Schweiz)

### 3. Rang «Cosinus»

Froelich & Hsu Architekten, Zürich (Schweiz)

### 4. Rang «Zeppelin»

Team Piscine (ARGE): Gabriela Rutz mit Johann Reble, Zürich (Schweiz)

### 5. Rang «Mosaik»

Ana Otero Architektur, Zürich (Schweiz)

#### **6. Rang «Atavola»**

Igual & Guggenheim GmbH, Zürich (Schweiz)

#### **7. Rang «Zukunft»**

MOA Miebach Oberholzer Architekten, Zürich (Schweiz)

#### **8. Rang «Calimero»**

ARREGualiard Ruoss Architektinnen mit mbb Architekten, Zürich (Schweiz)

#### **9. Rang «Riedgrabenhöfe»**

Knorr & Pürckhauer Architekten GmbH, Zürich (Schweiz)

#### **10. Rang «Come together»**

Fiederling Habersang Architekten, Zürich (Schweiz) BHSF Architekten, Zürich (Schweiz) Ressegatti Thalmann, Zürich (Schweiz) Matthias Heberle Architekt, Zürich (Schweiz)

## **Jury**

### **Fachpreisgericht:**

Philipp Fischer, Patrick Gmür, Ursula Müller, Urs Primas, Christoph Rothenhöfer, Astrid Stauer, - (Schweiz)

Von Andreas Kohne

Der «Leutschenbach» hört, denkt spontan an das Studio des Schweizer Fernsehens mit der Wetterstation auf dem Dach in einem Umfeld von gesichtslosen Gewerbe- und Bürobauten oder assoziiert den Begriff mit dem grossen Entwicklungsgebiet im Norden Zürichs. Zurzeit verändert sich das frühere Industriequartier an der Stadtgrenze zu Opfikon so rasant wie nur wenige Gebiete in Zürich.

Zwischen 2002 und 2012 stieg die Wohnbevölkerung von 530 auf 1680. Auf dem Hunziker-Areal werden rund 400 Wohnungen der Genossenschaft «mehr als wohnen» der Mieterschaft übergeben (vgl. [TEC21 13–14/2015](#) [1]), und im «Metropolitans» stehen rund 200 Wohnungen für höhere Ansprüche zum Verkauf. In den nächsten 10 bis 15 Jahren werden rund weitere 2000 Wohnungen – davon 1000 städtische – dazukommen und ungefähr 7000 Bewohnerinnen und Bewohner das Quartier beleben.

In Leutschenbach-Mitte wird die Stadt Zürich eine neue grosse kommunale Wohnsiedlung realisieren. Dazu hat sie 2008 Land erworben und will bis 2021 rund 400 gemeinnützige Wohnungen mit Kinderbetreuungsstätten sowie Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen erstellen. Wie die Genossenschaft «mehr als wohnen» will auch die Stadt Zürich mit dem Neubau keine Wohnsiedlung im klassischen Sinn errichten, sondern einen Beitrag zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung leisten. Dazu hat sie nach einem partizipativen Verfahren ihre Zielsetzungen bezüglich qualitativ hochwertigem Wohnen in urbaner Dichte formuliert. Mit einem breiten Wohnangebot an «Standardwohnungen», zumietbaren Zimmern, Atelier- und Geschosswohnungen sollen sogenannte «Wohnlebensläufe» ermöglicht werden.

Im Hinblick auf bezahlbare Mieten wurde bei der Wohnfläche die untere Limite der Wohnbauförderungsverordnung angestrebt. So soll eine 4-Zimmer-Wohnung beispielsweise 90 m<sup>2</sup> gross sein und für etwa 1760 Fr. pro Monat netto vermietet werden. Gefragt sind daher explizit keine aufwendigen Grundrisse, sondern effiziente Wohnungen, die auch bei hoher Personenbelegung eine gute Möblierbarkeit erlauben und entsprechend alltagstauglich sind. Der Grossteil der Wohnungen wird drei oder vier Zimmer haben – es soll hauptsächlich attraktiver Wohnraum für Familien geboten werden, auf halbe Zimmer war weitgehend zu verzichten.

## **Identität am Stadtrand**

Die neue städtische Wohnsiedlung soll an der Leutschenbachstrasse gegenüber dem 2008 eröffneten Leutschenpark errichtet werden. Das Areal mitten in Leutschenbach – bestehend aus dem ehemaligen Heineken-Areal, dem Rosenbauer-Areal und der Heliwiese – wird durch den offen gelegten Leutschenbach/Riedgraben getrennt und ist mehrheitlich umgeben von grossen Gewerbebauten, massigen Bürogebäuden und wenig privaten Aussenräumen.

Gemäss dem 2012 vom Amt für Städtebau verfassten «Leitbild Leutschenbach» ist entlang der boulevardartigen Leutschenbachstrasse eine präzise Definition des Strassenraums erwünscht. Mit einer klaren Front soll der Leutschenpark räumlich geschärft werden und ein Gegenüber in Form einer Überbauung von urbaner Dichte

erhalten. Als Gegenstück zur repräsentativen Allee soll in der Parzellentiefe ein starkes Freiraumgerüst, ein «innerer Garten» mit eher introvertiertem Charakter, geschaffen werden. Dieser Grünraum soll die Areale von Leutschenbach-Mitte bis zum Flussraum der Glatt in Ost-West-Richtung miteinander verbinden.

Eine adäquate städtebauliche Haltung an diesem Ort, die Suche nach einer Wohnüberbauung mit eigener Identität und hoher Wohnqualität und Dichte sowie die Frage nach robusten Wohnungen auf minimaler Fläche waren die grossen Herausforderungen.

## Öffnen oder abwenden?

Auf städtebaulicher und morphologischer Ebene ist das Projekt «Zeppelin» auf dem vierten Rang des Teams Piscine (Gabriela Rutz und Johann Reble) interessant. Es knüpft auf verschiedenen Ebenen direkt an die Gegebenheiten des Orts an. Die drei Bauten – mit grossen einbeschriebenen Hallen im Erdgeschoss – greifen den quartiertypischen Massstab auf, ebenso die Heterogenität und den industriellen Ausdruck. Die über den Hallen liegenden Wohnungen können jedoch aufgrund zu enger Nachbarschaften, ihrer Ausrichtung und der relativ dunklen Mittelzone – bedingt durch die grosse Gebäudetiefe – nicht vollständig überzeugen.

Das Konzept der «dichten Packung» im Städtebau verfolgt das Projekt «Cosinus» von Froelich & Hsu Architekten auf dem dritten Rang. Sie reagieren mit achtgeschossigen Bauten zur Leutschenbachstrasse beziehungsweise zum Leutschenpark und formulieren dahinter mit fünf- und teilweise achtgeschossigen Bauten eine offene Hoffigur. Dabei entsteht ein Gefüge von differenzierten Aussenräumen mit unterschiedlichem Privatheitsgrad in Kombination mit einer durchlässigen und vielseitigen Wohnwelt. Die einzelnen Wohnungen überzeugen durch ihre unterschiedliche Bewohnbarkeit. Sie verfügen über eine zentrale Halle, die als Essplatz dient und über die tiefe Loggia gut belichtet wird. Die Wohnungen sind jedoch rund zehn Prozent zu gross, was die Kosteneffizienz des Projekts stark infrage stellt.

Das Projekt «Apfel» auf dem zweiten Platz überrascht städtebaulich durch einen einfachen und klaren Ansatz. Die Architekten Gut & Schoep fügen drei unterschiedlich grosse, leicht ausgedrehte Hofhäuser ein und setzen damit die Reihe der grossen Bauten entlang der Leutschenbachstrasse fort. Die geringe Bautiefe und der einheitliche Ausdruck verhelfen den Bauten zu ihrer Solitärwirkung. Die gewählte Disposition der Wohnungen mit den nach aussen orientierten Loggien wird konsequent durchgezogen, was aber teilweise zu Nordbalkonen führt und zwangsweise alle Essbereiche gegen den Hof richtet.

Die Höfe, die als Drehscheibe der Erschliessung und als Ort des Spielens und Verweilens gedacht sind, lassen bezüglich Proportionen, Charakter und Qualität einige Fragen offen. Die hellen Wohnungen profitieren von der geringen Bautiefe, und ihre Ess- und Wohnbereiche entwickeln sich über die Diagonale. Die Wohnungen sind ebenfalls knapp zehn Prozent zu gross und können die Vorgaben der tiefen Erstellungskosten nicht einhalten.

Das Siegerprojekt «Souq» von Andreas Feuerer und Oriri Landschaftsarchitektinnen überzeugt mit einer klaren und einfachen städtebaulichen Setzung. Zwei u-förmige Bauten werden präzise zueinander ausgerichtet und bilden einen grossen – über den Riedgraben greifenden – Hofraum. Zusammen bilden sie eine Grossform und erzeugen für die Wohnungen eine wohltuende Weite trotz hoher Dichte.

Der Hofraum wird mit unterschiedlichen Bauten besetzt, die allgemeine und gemeinschaftliche Nutzungen aufnehmen. Mit bewachsenen Stahlkonstruktionen werden deren Giebeldächer zu einer grossen Dachlandschaft verbunden. Somit entsteht in diesem Innenhof eine belebte, souq-ähnliche Stimmung, und das Kennwort wird zum Programm. Bei den Wohnungsgrundrissen wurden die engen Flächenvorgaben strikt eingehalten und die Not zur Tugend gemacht, indem die meisten Wohnungen ohne Gang auskommen. Jede Wohnung wird über ein Entrée betreten.

Von dort sind Küche, Wohnzimmer und bei der 4-Zimmer-Wohnung ein Schlafzimmer erschlossen. Küche und Wohnzimmer, getrennt durch eine Art Raumteiler, werden wahlweise zum Durchgang zu den Schlafzimmern. Man erreicht diese über einen abgetrennten Vorraum, der auch noch die Nasszelle bedient. Diese gut überlegten Wohnungen ermöglichen hohe Flexibilität im Zusammenleben, wobei Küche oder Wohnzimmer zum gemeinschaftlichen Zentrum werden können.

Bei der Ausarbeitung der Fassaden fehlten vermutlich Zeit oder der sonst stark vorhandene architektonische

Gestaltungswille. Der Vorschlag mit den sich wiederholenden Lochöffnungen und den übereinander liegenden Balkonen mit massiven Brüstungen wirkt eher schematisch und erinnert stark an Wohnungsbauten in Agglomerationen. Die Fassaden entsprechen nicht den Vorstellungen einer wegweisenden Wohnüberbauung und müssen dementsprechend überarbeitet und der Wettbewerbsjury zur Begutachtung noch einmal vorgelegt werden.

Der offene Architekturwettbewerb hat sich in diesem Fall als geeignetes Verfahren für diese anspruchsvolle Aufgabe erwiesen. Eine grosse Vielfalt von städtebaulichen und wohnungstypologischen Ansätzen wurde von jungen und erfahrenen Architektenteams eingereicht. Die Jury konnte die verschiedenen (städtebaulichen) Haltungen kontrovers diskutieren und die erfolgversprechendste Strategie und Arbeit auswählen. Es ist zu hoffen, dass in Leutschenbach dem erfolgreich abgeschlossenen «mehr als wohnen» mit diesem Wohnbauprojekt ein stimmiges «mehr als vermieten» folgen wird.

<https://www.espazium.ch/tec21/competition/neubau-wohnen-leutschenbach-mitte-zuerich-seebach/result>

**Links:**

[1] <https://www.espazium.ch/tec21/search/site/13-14/2015?f%5B0%5D=language%3Ade&f%5B1%5D=bundle%3Aarticle>