



Auszeichnung  
«best architects 22»  
Kategorie Wohnungs-  
bau/Mehrfamilien-  
häuser

## Baudokumentation

# Es geht auch ohne Tabula rasa

Ergänzungsneubau Witikonerstrasse 517, 519, 521 in Zürich-Witikon

Kaum ein anderer Eigentümer wäre so verfahren: Zusammen mit älteren Wohnhäusern erwarb die Stiftung PWG beträchtliche Ausnutzungsreserven. Statt die ganze Parzelle neu zu überbauen, platzierten wir den Neubau so, dass die bestehenden Häuser nicht abgerissen werden mussten. Das war zwar aufwendiger, dafür blieben die günstigen Mieten erhalten und die Mieterinnen und Mieter mussten nicht wegziehen. Der Neubau mit 38 Wohnungen ist ein Beispiel für die gezielte Verdichtung von Aussenquartieren. Das Baugesetz hätte noch mehr Wohnfläche ermöglicht. Doch städtebauliche Überlegungen sprachen gegen eine Maximalausnutzung.

Die neuen Häuser bilden mit den Bestandesbauten, die links hinter dem Baum zu sehen sind, einen ruhigen Hof. Hierhin gelangt man über eine Privatstrasse, die von der Witikonstrasse abgeht.



## Projektentwicklung

Witikon blieb für die Stiftung PWG lange ein unbeschriebenes Blatt. Erst 2012, im 22. Jahr unseres Bestehens, konnten wir hier die erste Liegenschaft erwerben: drei Mehrfamilienhäuser und ein Einzelwohnhaus an der Witikonstrasse. Verkauft wurden sie zusammen mit beträchtlichen Ausnutzungsreserven über einen Liegenschaftsmakler. Obschon wir nicht am meisten boten, gab uns die Eigentümerfamilie, welche die Überbauung 1965 errichtet hatte, den Zuschlag. Dabei half uns ein städtischer Abschreibungsbeitrag. Ausserdem konnten wir den Umgang mit einem Vorkaufsrecht, das Stadt und Kanton Zürich auf einem Teilstück der Parzelle besaßen, rasch regeln.

Natürlich hatten wir die Ausnutzungsreserven mitbezahlt und wollten diese so rasch wie möglich in einem Bau unterbringen. Die bestehenden Häuser mit den günstigen Mietzinsen allerdings rührten wir bis auf ein in die Jahre gekommenes Einfamilienhaus und einige Garagenboxen nicht an. Stattdessen sollte die zulässige Fläche daneben realisiert werden – und zwar vollständig. Doch genau dies sah das Amt für Städtebau skeptisch: Der Neubau würde im Vergleich zu den umliegenden Häusern zu gross. Also liessen wir von KCAP Architects and Planners eine städtebauliche Studie ausarbeiten und legten diese dem Baukollegium der Stadt Zürich vor. So gelang es schliesslich, einen Grossteil der Reserven zu nutzen. Davor wartete allerdings noch Arbeit: Es waren Näherbaurechte auszuhandeln, ein Lärmgutachten einzuholen und ein Architekturwettbewerb durchzuführen.

Beinahe überall in den Wohnungen wie auch in den Treppenhäusern sind unglasierte Feinsteinzeugplatten verlegt. In den Zimmern kam Eichenparkett zum Einsatz.

97 Architekturbüros bewarben sich für den Studienauftrag, deren fünf wählte die Jury um Architekt Adrian Streich als Teilnehmer aus, darunter wie immer auch ein Nachwuchsteam. Die Zwischenbesprechung der Projekte sollte insbesondere helfen, «das Mass der Verdichtung» (Wettbewerbsprogramm) zu finden. Denn die Aufgabe blieb auch nach dem positiven Bescheid des Baukollegiums gerade in städtebaulicher Hinsicht anspruchsvoll. Wie in den Wettbewerben davor forderten wir – nach dem Vorbild der vielseitig nutzbaren und beliebten Gründerzeitwohnungen – kompakte Wohnungen mit abgeschlossenen, gleichwertigen Zimmern. Das Architekturbüro Baumberger & Stegmeier bewältigte dies am besten und übertrug seine schlüssige Interpretation des Ortes in einen klugen Entwurf.



Auf dem höheren Haus thront eine Dachterrasse, die allen Mieterinnen und Mietern offen steht – dank eines Gemeinschaftsraums sogar ganzjährig.



Die Küche ist Teil des Zentralraums, der alle anderen Räume verbindet. Dieses Raumkonzept ist dem ländlichen, bäuerlichen Wohnen entlehnt.



## Ersatzneubau

Die Parzelle liegt am äussersten Siedlungssaum, am Übergang zwischen der lockeren Bebauung des Aussenquartiers und unbesiedeltem Gebiet. Diesen Übergang thematisieren die zwei neuen Wohnhäuser. Ein längliches, quer zur Strasse liegendes Gebäude markiert den Abschluss des Gebäudetepichs. Bewusst haben Baumberger & Stegmeier keinen strassenbegleitenden Baukörper entworfen. Um den Gebäude-Rhythmus entlang der Witikonstrasse fortzuführen, besetzt ein kleineres Punkthaus den Zwischenraum zum Nachbar. Die abgetreppten Häuser sind zwar bis zu sieben Geschosse hoch, entbehren aber jeglicher Monumentalität. Die Vermeidung eines «Stadttors» war eine der Vorgaben des Baukollegiums.




Auch die Fassaden aus vorfabrizierten Fichtenholzelementen schlagen eine Brücke zwischen Stadt und Land. Eine vertikale Stülpchalung aus farbig lasiertem Holz unterstützt den landschaftlichen Bezug. «Wir schätzen an Holz die Möglichkeit des Sich-Wandelns», sagt Architekt Peter Baumberger. Der Baustoff verändert sich beim Altern – er setzt Patina an –, behält aber eine gewisse Wertigkeit. Wie ein schönes Gesicht sollen die Häuser an der Witikonstrasse reifen, so Baumberger. Die rötliche Farbe wählten die Architekten mit Bezug auf traditionelle skandinavische Bauten. Ein feines Netz aus Fensterbänken aus natureloxiiertem Aluminium und Holz-Metall-Fenstern verleiht den Häusern einen zeitgemässen Ausdruck.

Die meisten Wohnungen sind um einen zentralen Raum organisiert. Der «Hallengrundriss» knüpft erneut an bäuerliches, ländliches Wohnen an, bei dem praktisch alle Tätigkeiten in einem einzigen Raum stattfinden. Auch im vorliegenden Fall dient der Zentralraum dem Wohnen, Essen und Kochen. Er ist Dreh- und Angelpunkt und erschliesst alle anderen Räume. Über Eck angeordnete Zimmer mit zum Teil raumhohen Türen erweitern die Halle und eröffnen diagonale Blickbezüge. Der Hallengrundriss habe sie aber auch deswegen interessiert, erläutert Baumberger, weil er mit wenig Fläche viele Möglichkeiten bietet und keinen Platz an reine Erschliessungsflächen verliert. 18 der 38 Wohnungen haben 4.5 Zimmer und sind – inklusive eines Reduits – rund 100 Quadratmeter gross. Die Wohnungen im Langhaus haben Morgen- und Abendsonne, was die Mieterschaft natürlich schätzt.

# Pläne & Projektdaten

## Grundrisse

Situation 



3. Obergeschoss 



Erwerb	2012
Wettbewerb	2015
Baubeginn	2018
Fertigstellung	2020
Baukosten BKP 1–9	20,6 Mio. Fr.
BKP 1–9	6395 Fr./m <sup>2</sup> VMF
BKP 2	4993 Fr./m <sup>2</sup> VMF
Wohnungen	38
Gewerberäume / -fläche	0 / 0 m <sup>2</sup>
Nebenräume	4
Parkplätze	50 (inkl. 4 Motorradplätze)
Mietzinse Wohnen	243 Fr./m <sup>2</sup> a

Architektur und Bauleitung:	Baumberger & Stegmeier, Zürich
Holzbauplanung:	Timbatec Holzbauingenieure Schweiz, Zürich
Holzbau:	Blättler Holzbau, Affeltrangen
Bauingenieur:	ewp, Effretikon
Bauphysik:	Bakus Bauphysik, Zürich
Heizung:	GT Planung, Neuhausen am Rheinflall
Lüftung:	rt haustechnik, Zürich
Sanitär- und Koordinationsplanung:	Fiorentino Haustechnik, Winterthur
Projektleitung PWG:	Alexandra Banz
Bauherrenvertretung:	Hämmerle Partner AG
Erstvermietung:	Cécile Cafilisch, Lucas Widmer (PWG)

Stiftung PWG  
Werdstrasse 36  
Postfach  
8036 Zürich  
  
043 322 14 14  
info@pwg.ch  
pwg.ch

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich | Pläne: Architekten/Stiftung PWG | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Korrektorat: Torat, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 21.12.2021