14

ZAL Neubau MFH inkl. TG, Allmendstrasse 61+63, 8041 Zürich



Visualisierung der Hauptansicht: dunkler Backsteinsockel mit Einfahrt zur Einstellhalle und Hauseingang, darüber zwei verputzte Geschosse mit raumhohen Fenstern und das Attikageschoss mit Dachterrasse; im Hintergrund der bewaldete Hang. Visualisierung: Ivanov + Partners

Ort	Allmendstrasse 61+63, 8041 Zürich-Wollishofen
Bauherrschaft	homebay AG, Frauenfeld
Architektur	Ivanov + Partners AG
Status	Bauprojekt
Rolle	Entwurf, Bauprojekt, Ausführungsplanung, gestalterische Leitung

Das Grundstück an der Allmendstrasse bei der Manegg in Zürich-Wollishofen ist zwischen Strasse und Hang eingespannt, von keiner Seite rechtwinklig; anrechenbar sind 1'519 m² in der dreigeschossigen Wohnzone. Die Bauherrin homebay plant Mietwohnungen über einem gewerblich genutzten Erdgeschoss.

Der Baukörper folgt dem Grenzverlauf und wird dadurch zum Polygon – die schiefen Winkel des Grundstücks werden nicht kaschiert, sondern zur Figur. Hangseitig liegt das Terrain über dem Untergeschoss, talseitig stehen drei Vollgeschosse mit einem hangseitig bündigen Attikageschoss unter 9.5 m Gebäudehöhe. Im Erdgeschoss zur Strasse sind Büros und Gruppenbüros angeordnet, darüber 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen; die Einstellhalle mit Doppelstockparkern wird über die Wendefläche an der Allmendstrasse erschlossen. Für die Fassaden liegen zwei Fassungen zur Entscheidung vor; in beiden fassen durchlaufende Brüstungsbänder die polygonale Figur zu einem ruhigen Fassadenbild zusammen.

Energetisch gilt der Zürcher Standard für Neubauten: höchstens 35 kWh/m² und Jahr, Photovoltaik mit mindestens 10 W/m² Energiebezugsfläche, Wärmepumpe oder Fernwärme. Das Bauprojekt vom September 2026 nach BZO 2016 weist die Abstände am schiefwinkligen Grundstück – Mehrlängenzuschlag, 5 m Grundabstand, 3.5 m Wegabstand – und die Gebäudehöhe ab gewachsenem und gestaltetem Terrain nach.

Anrechenbare Grundstücksfläche 1'519 m², Ausnützung 90 Prozent; anrechenbare Geschossflächen 273 m² im Untergeschoss und 355 bis 496 m² je Vollgeschoss.



2 Die vier Ansichten des Bauprojekts vom September 2026: drei Vollgeschosse mit hangseitig bündigem Attikageschoss unter 9.5 m Gebäudehöhe, gewachsenes und gestaltetes Terrain eingetragen, Einstellhalle über die Wendefläche an der Allmendstrasse erschlossen. Brüstungsbänder fassen die polygonale Figur zusammen. Plan: Ivanov + Partners AG