13

ZAO Neubau MFH inkl. TG, Am Oeschbrig 23, 8053 Zürich



1 Südost- und Südwestansicht der Baueingabe: drei Vollgeschosse mit Attikageschoss unter der zulässigen Gebäudehöhe von 9.5 m, talseitig die vorgelagerten Balkone, hangseitig die Zufahrt zur Tiefgarage; gewachsenes und gestaltetes Terrain, Grenzabstände und Gebäudehöhen als Nachweis eingetragen – aus dem parametrischen Abstandsnachweis hervorgegangen. Plan: Ivanov + Partners AG

Ort	Am Oeschbrig 23, 8053 Zürich-Witikon
Bauherrschaft	homebay AG, Frauenfeld
Architektur	Ivanov + Partners AG
Status	Baueingabe
Rolle	Entwurf, Bauprojekt, Ausführungsplanung, gestalterische Leitung

Am Oeschbrig in Zürich-Witikon fällt das Gelände nach Osten ab. Die 1'011 m² grosse Parzelle liegt in einer Siedlung aus Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern der 1960er-Jahre, in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Die Bauherrin homebay entwickelt für die eigene Vermietung; gefragt war die grösstmögliche Zahl an Kleinwohnungen, die das Baurecht zulässt.

Die Kubatur ist als Abbild des voll ausgeschöpften Baurechts konzipiert. Mit den Anteilen an den umliegenden Wegparzellen wächst die anrechenbare Grundstücksfläche auf 1'221 m²; bei einer Ausnützung von 90 Prozent ergeben sich 1'099 m² anrechenbare Geschossfläche. Daraus entwickelt sich ein dreigeschossiger Baukörper von 300 bis 400 m² Geschossfläche, dessen Attikageschoss hangseitig fassadenbündig und talseitig zurückgesetzt ist, unter der zulässigen Gebäudehöhe von 9.5 m. Die Tiefgarage wird vom Hang her erschlossen. Zwanzig Wohnungen, achtzehn davon mit 2½ Zimmern, orientieren sich zum Tal; ab dem zweiten Obergeschoss sind ihnen Balkone vorgelagert, die den Wohnraum nach aussen erweitern. Zwei Drittel der unüberbauten Fläche bleiben unversiegelt: Spielwiese, Sitzbänke, Tischtennis, Rasenkanten aus Cortenstahl, Beläge in Lärche und Douglasie.

Der Massivbau trägt an der Hauptfassade eine Klinkerverblendung im Verbundsystem, die übrigen Flächen sind weiss verputzt – zwei Materialien, die den Baukörper in Sockel und Wohngeschosse gliedern und ihm trotz der ausgeschöpften Kubatur ein ruhiges Erscheinungsbild geben. Das extensiv begrünte Flachdach nimmt 303 m² Photovoltaik auf; in Zürich lassen sich Begrünung und Solaranlage kombinieren. Das Haus ist nach Minergie geplant.

Der Abstandsnachweis wurde parametrisch geführt: Grenzabstand, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag, Abstandsprivilegierung und Dachvorsprünge sind als Grasshopper-Algorithmus formuliert, der die Fassadenlinien gegen die Bauordnung prüft. Die Nachweisblätter der Baueingabe vom April 2026 sind daraus hervorgegangen.

Grundstück 1'011 m², anrechenbar 1'221 m²; Geschossfläche 1'099 m² zulässig; Gesamtnutzfläche 1'394 m²; 20 Wohnungen; 16 Stellplätze in der Tiefgarage, 39 Veloabstellplätze.