

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen

**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten

**Band:** 95 (2008)

**Heft:** 1-2: Wohnungsbau = Logements = Housing

**Artikel:** Takt 9 : Wohn- und Geschäftsüberbauung in Zürich-Altstetten von A.D.P. Walter Ramseier Architekten

**Autor:** Schindler, Anna

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-130753>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Takt 9

## Wohn- und Geschäftsüberbauung in Zürich-Altstetten von A.D.P. Walter Ramseier Architekten

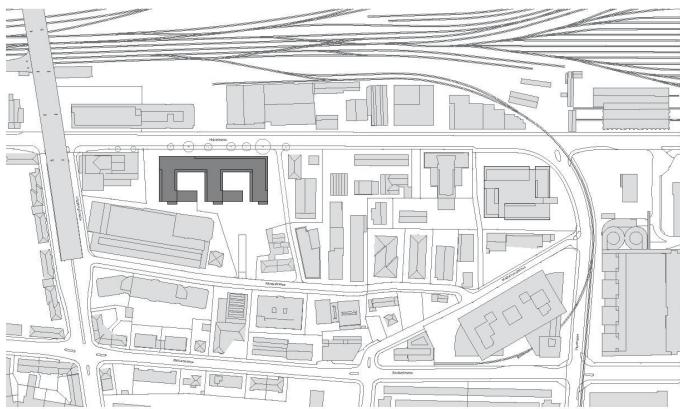
Text: Anna Schindler, Bilder: Hannes Henz Der hohen Dichte und lärmexponierten Lage wird durch unterschiedliche, massgeschneiderte Wohnungstypen und differenziert gestaltete Übergänge zwischen privat und öffentlich Rechnung getragen. Die hohe Ausnützung ruft jedoch nach ergänzenden öffentlichen Freiräumen.

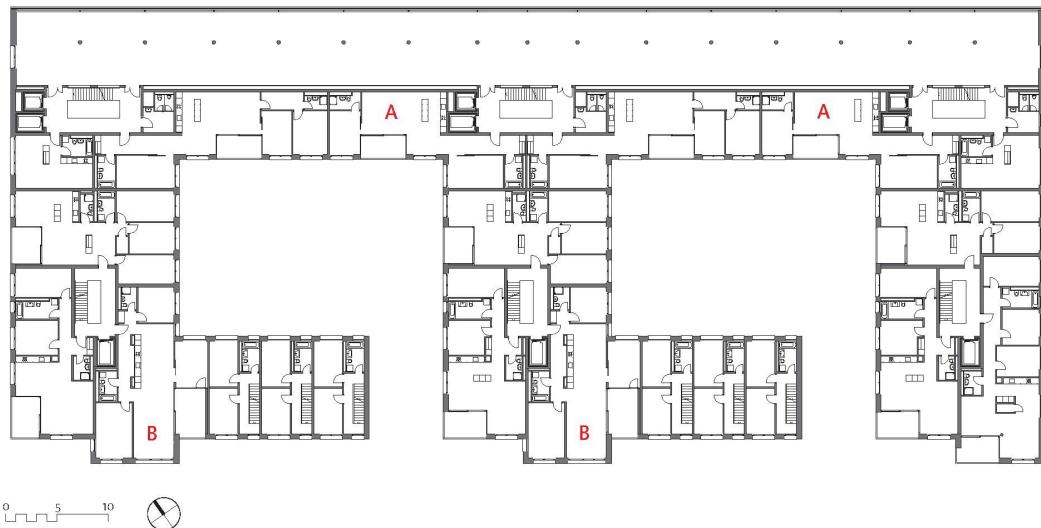
Keine einfache Ausgangslage: Zwei Bauherren schreiben einen Studienauftrag für eine grosse Wohn- und Gewerbeanlage unter sechs Architekturbüros aus – in zwei Etappen, weil die Eigentumsverhältnisse während des Verfahrens ändern. Das Team von A.D.P. Walter Ramseier gewinnt mit einem Gebäudekomplex mit insgesamt 127 Wohneinheiten und 4400 m<sup>2</sup> Büroflächen. Seine Struktur basiert auf einer Hoftypologie um zwei Innenhöfe mit unterschiedlich hohen Hofrändern. Dabei misst der achtageschossige Hauptbaukörper in der Länge stattliche 106 Meter, seine grösste Ausdehnung in der Tiefe beträgt 45 Meter. So gross und so dicht wird in der Stadt Zürich selten gebaut. Den Architekten ist es aber gelungen, jeder Wohnung eigene, spezielle Qualitäten zu verleihen – je nach ihrer Lage in der grossen Raumfigur. 16 Grundtypen prägen die Einheiten, ausformuliert in 46 Grundrissvarianten vom Einzimmerstudio bis zur 4,5-Zimmer-Familienwohnung.

Der markante Wohn- und Gewerbebau ist ein Pilotprojekt für das Entwicklungsgebiet Letzi. Wie in allen ehemals industriell geprägten städtischen Quartieren sind auch hier derzeit einschneidende Veränderungen im Gang. «Takt 9» stellt dabei den ersten Baustein der Umgestaltung im Perimeter zwischen Hohl-, Albula-, Luggweg- und Herdernstrasse dar, einem 120 Meter breiten Landstreifen südlich der Geleise in der Zentrumszone Z6. Unter den Prämissen einer Arealüberbauung wäre hier gesetzlich ein Gebäudekörper mit sieben Vollgeschossen, einer Höhe von 25 Metern und einer Ausnutzungsziffer von 278% möglich gewesen. Gefordert waren beim Studienauftrag die Ausschöpf-

fung dieser Ausnützung und zugleich so viele Wohnungen wie möglich – Büro- und Gewerbeböden sollten nur dort entstehen, wo gemäss der Lärmschutzverordnung nicht gewohnt werden darf. Im Gespräch mit dem Baukollegium wurde die Ausnützung dann aber auf rund 255% reduziert. Die im Zug des Workshopverfahrens «Gebietsentwicklung Letzi» durchgeföhrten Volumenstudien bestätigten diesen Wert. Nur so kann die geforderte Wohnqualität erreicht und ein differenziertes Aussenraumsystem angelegt werden, das dem dichten Komplex genügend Freiräume verschafft.

Walter Ramseier und seinem Team gelingt es, den mächtigen Baukörper, dessen Grundriss an eine «M»-förmige Letter in eckiger Serifenschrift erinnert, so zu strukturieren, dass jede Wohnung Licht von mindestens zwei Seiten erhält. Damit verfügt jede Einheit über Aussicht auf einen der Innenhöfe oder über die Stadt respektive das Geleisfeld des Güterbahnhofs. Grundsätzlich gliedert sich der Gebäudekomplex in eine viergeschossige Mantelschicht mit Büronutzung entlang der Hohlstrasse, die als Lärmschutzwand ebenso wie als verbindendes Rückgrat des Baukörpers dient, und in zwei daran anschliessende, nach Süden offene Wohnhöfe. Südorientierte Wohnungen besetzen im Hauptbaukörper die nördlichen Seiten dieser Patios. Sie gießen bis ins vierte Obergeschoss eine Raumhöhe von 2,70 Metern – der Büronutzung auf der Vorderseite wegen. Darüber liegen im fünften Stock eine Reihe grosszügiger Einzimmerstudios, in den beiden obersten Geschossen Maisonette-Wohnungen. Erschlossen werden letztere durch einen Laubengang im sechsten Stock. Die drei in die Tiefe des Grundstücks entwi-





ckelten Quertrakte enthalten auf allen sieben Wohnetagen west-ost- oder süd-orientierte Geschosswohnungen. Zwei Ketten von jeweils drei dreigeschossigen Reihenhäusern mit Dachgärten schliessen die Innenhöfe auf der Südseite ab.

Das Konzept überzeugt durch seine konsequente Entwicklung der Grundriss typologien aus der übergeordneten Gebäudestruktur heraus. Jede Wohnung nutzt die Lichtverhältnisse und die Bezüge zum Außenraum an ihrer Lage in der Grossfigur optimal aus und erhält dadurch einen unverwechselbaren Charakter. Die Ausrichtungen der verschiedenen Bereiche ändern je nach Geschoss, ebenso die Anordnung und Verknüpfung der Innenräume. Alle Einheiten sind aber unabhängig von ihrer Größe von offenen, fliessenden Raumfolgen geprägt. Spielräume zwischen gemeinschaftlichen und individuellen Bereichen erlauben vielseitige Nutzungen. So werden wo immer möglich raumhohe Schiebelemente als Trennelemente eingesetzt: Ein Raum kann damit zum privaten Schlafzimmer ebenso wie zum Wohnbereich werden. Eingangsdiele sind meist als grosszügige, möblierbare Tagesbereiche gestaltet, und jede Wohnung verfügt über eine acht bis zehn Quadratmeter grosse, lärmgeschützte, eingezogene Loggia.

Eine hohe Wohnqualität war die oberste Prämisse bei der Planung des «Takt 9». Sie macht sich an klugen Details im Innern ebenso bemerkbar wie an der äusseren Erscheinung des Gebäudes. So sind etwa alle Badezimmer überdurchschnittlich gross und in den oberen Etagen mit Oblichtern ausgestattet. Auch die kleinen

Wohneinheiten verfügen über grosszügige, gut bestückte offene Küchen. Bodenbeläge aus Eichenparkett und grosse Feinsteinzeugplatten zeugen von einem für Mietwohnungen hohen Ausbaustandard. Außen erscheint der mächtige Tafelberg in seinem steinernen Kleid aus 12 cm dicken sandfarbenen Sichtbetonelementen trotz seines eindrücklichen Volumens hell und freundlich. Die Durchgänge zu den Innenhöfen, welche die quer durchs Gebäude gelegten Nord-Süd-Achsen betonen, die hohen Arkaden und die verglaste Strassenfront des Sockels schaffen Transparenz und Durchlässigkeit auf der Fussgängerebene. «Takt 9» ist ein kleines, dichtes Stück Stadt, um das herum weitere wachsen werden. ■

**résumé** Immeuble résidentiel et commercial Takt 9, Zurich-Altstetten, A.D.P. Walter Ramseier architectes Le projet tient compte de la densité élevée et de la situation exposée au bruit. Il prévoit différents types d'appartement définis sur mesure et des transitions traitées de manière différenciée entre public et privé. Toutefois, le coefficient d'utilisation élevé requiert davantage d'espaces publics. ■

**summary** Takt 9, residential and commercial development, Zürich-Altstetten, A.D.P. Walter Ramseier Architects The high density and the location's exposure to noise are addressed by the use of various tailor-made housing types and differently designed transitions between private and public. The built density, however, calls for additional public open space. ■



Südorientierte 3,5-Zimmer-Wohnung (A)



4,5-Zimmer-Wohnung (B)



**Adresse:** Hohlstrasse 507–517, 8048 Zürich  
**Bauherrschaft:** Migros-Pensionskasse, Zürich; Anlagegruppe Real Estate Switzerland der Credit Suisse Anlagestiftung  
**Architekt:** A.D.P. Walter Ramseier, Zürich, Mitarbeiter: Werner Meier (Projektleitung), Stefan Lüthi, Annina Tschuor, Thomas Wirz, Caroline Bock, Alexia Zydell, Sven Gerster  
**Bauingenieur:** Basler & Hofmann, Zürich  
**Landschaftsarchitekt:** Vetsch Nipkow Partner, Zürich  
**Projektentwicklung / GU:** allreal, Zürich  
**Termine:** Baueingabe August 2004, Bauzeit: 2005–2007  
**Programm:** 126 Wohnungen (16 verschiedene Grundtypen, 41 verschiedene Wohnungen), PP UG: 97, Büro: 3200 m<sup>2</sup>, Ladenfläche: 1200 m<sup>2</sup>  
**Kosten:** 439 Fr./m<sup>2</sup> (BKP 2, exkl. MwSt. 7.6%, nach SIA 116); 1526 Fr./m<sup>2</sup> (BKP 2, exkl. MwSt. 7.6%, nach SIA 416)

