

# Die Probe aufs Exempel : so lassen sich die Vorgaben auf den Baufeldern 1-7 umsetzen

Autor(en): **Loderer, Benedikt**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **22 (2009)**

Heft [5]: **Richti Wallisellen : der Blockrand oder die neue Selbstverständlichkeit**

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-123815>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# DIE PROBE AUF'S EXEMPEL

## Funktioniert das Konzept Blockrand?

### Das Resultat der Überprüfung und der Korrektur ist ein Gestaltungsplan.

**Text: Benedikt Loderer**

Allreal hatte sich in der Testplanung für das Konzept Blockrand entschieden, und mit dem Richtprojekt war der «Point of no Return» erreicht. Doch noch fehlte die Probe aufs Exempel: Sind in den Blöcken wirklich vernünftige, gut vermiet- und verkaufbare Wohnungen, Büros und Gewerberäume möglich? Der Immobilienentwickler wollte sicher sein und beauftragte im ersten Halbjahr 2008 fünf Architekten mit Projektstudien: Studio di Architettura für Baufeld 2, SAM Architekten für Baufeld 3, Diener&Diener für die Baufelder 4 und 5, Max Dudler für Baufeld 6 und Wiel Arets Architects für die Baufelder 1 und 7. Die Aufgabe war klar: ein Entwurf für brauchbare Räume im Rahmen des Richtprojekts. Dabei wird sich zeigen, ob der Zuschnitt der Felder, das Erschliessungskonzept und die Vorschriften des vorbereiteten Gestaltungsplans korrigiert werden müssen. Und das sind die wichtigsten Ergebnisse der Projektstudien:

- Das Konzept Blockrand funktioniert. Es führt trotz der strengen Regeln zu attraktiven Wohnungen, Büros und Gewerberäumen.
  - Auch die schwierigen Ecken, namentlich die Spitze gegen die Unterführung des Baufelds 3 und die spitzen Winkel der Baufelder 1 und 6 sind gut lösbar. Auch das Bürohochhaus (Baufeld 7) lässt sich vernünftig bewältigen. Der Zuschnitt der Baufelder muss nicht geändert werden.
  - Für einige der sieben Baufelder ist noch eine vertiefte Bearbeitung nötig. Oder anders ausgedrückt: Nicht alle Studienprojekte sind auf demselben Qualitätsniveau.
  - Das Mengengerüst der Allreal ist zwar praktikabel, doch der Wohnungsmix und die Aufteilung innerhalb der Baufelder müssen in der weiteren Planung noch korrigiert werden.
- Zusammenfassend bestätigen die Projektstudien das Konzept Blockrand. Das hiess grünes Licht für den endgültigen Gestaltungsplan.

**DER GESTALTUNGSPLAN** Noch war das Grundstück in die Industrie- und Gewerbezone eingeteilt. Doch die neue Nutzung erforderte eine «Zonenordnung nach Mass», einen Gestaltungsplan. Er setzt neue Zonenregeln und Bebauungsvorschriften und sichert die städtebaulichen Qualitäten des Quartiers. Planpartner aus Zürich erarbeiteten den Gestaltungsplan. (Es gibt nichts in Zürich Nord oder im Glattal, das der Raumbeobachtung dieser Firma entginge.) Im Gestaltungsplan sind auch Massnahmen zur Qualitäts-

sicherung festgehalten. Es wird eine «besonders gute Gesamtwirkung» verlangt. Das Richtprojekt gilt als Messlatte der städtebaulichen Qualität. Die Projektstudien gelten als bewilligungsfähige Vorbilder, andere Lösungen sind nur bei gleicher architektonischer Qualität zulässig. Die Allreal wird die Entwicklung des Gesamtareals unter der Leitung von Lampugnani überwachen. Namentlich wird eine Abstimmung im Aussenraum durchgesetzt und die Materialisierung der einzelnen Bauten harmonisiert. Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans sind:

- Fünf Vollgeschosse auf allen Baufeldern mit Ausnahme von Feld 7, wo ein 18-geschossiges Hochhaus zugelassen wird.
- Die maximal erlaubten Gebäudehöhen sind 21 Meter für die Fünfgeschosser und 68 Meter für das Hochhaus.
- Für jedes Baufeld werden die maximalen Gesamtnutzflächen (GNF) festgelegt. Im Ganzen sind es 145 000 Quadratmeter. Die Gesamtnutzflächen errechnen sich aus den Geschossflächen abzüglich Aussenwände.
- Der Wohnanteil ist durch eine Maximal- und eine Minimallimite definiert. Im Ganzen ergeben sich minimal 45 000, maximal 65 000 Quadratmeter GNF für die Wohnungen. Die gesamte Bürofläche darf 97 000 Quadratmeter GNF nicht überschreiten. Da das Baufeld 5 der «Nutzungsjoker» ist, bleibt dort die Nutzung offen.
- Die Grösse der Hoffläche ist für jedes Baufeld festgelegt, ebenso wie viel vom Hof jeweils unterkellert werden darf.
- Ein Minimum an Verkaufsflächen ist vorgeschrieben, für jedes Baufeld aber auch das zulässige Maximum. Insgesamt sind im Minimum 1500 und im Maximum 10 000 Quadratmeter GNF für den Verkauf möglich. Kein Laden darf grösser als 3000 Quadratmeter sein.

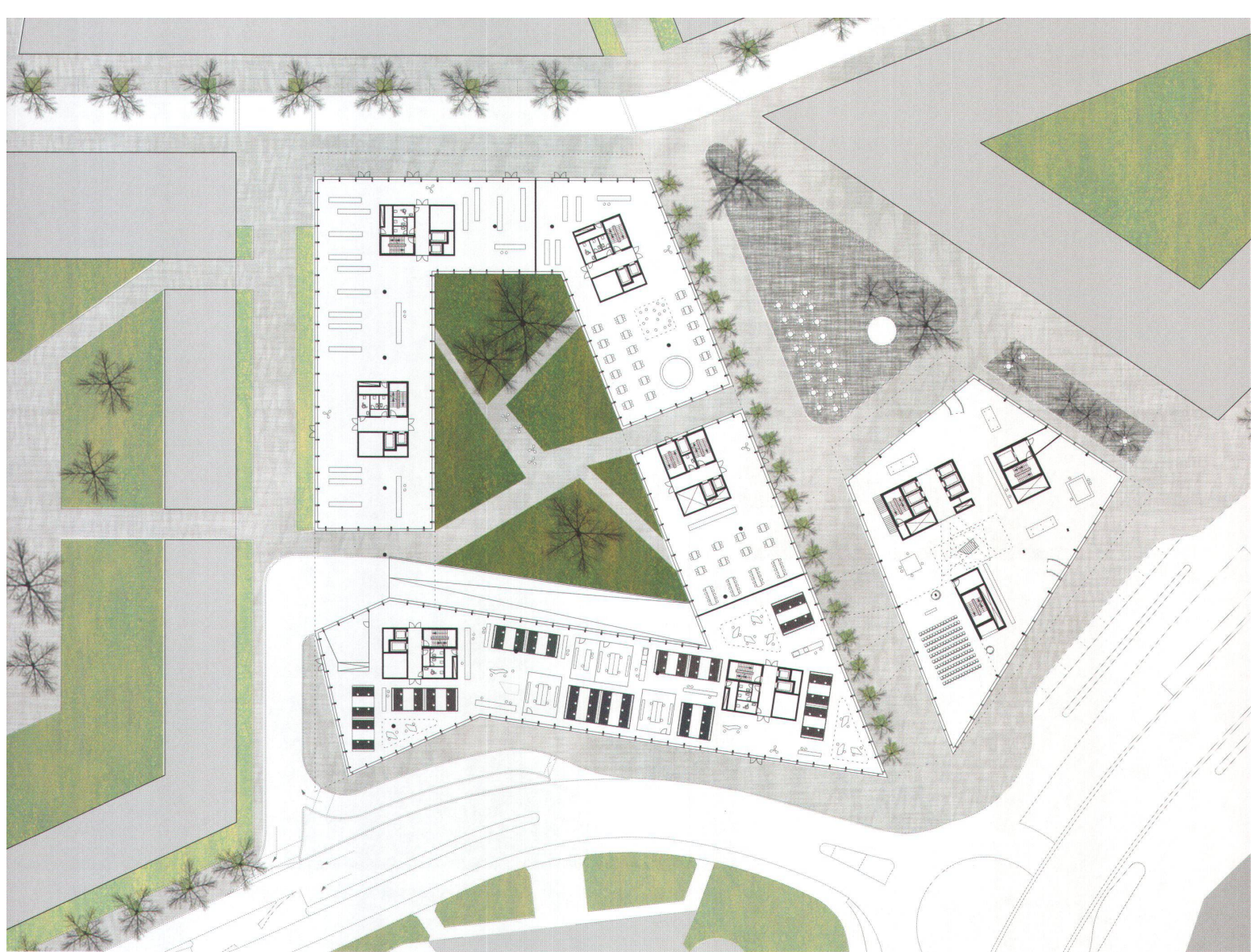
**DER UMWELTBERICHT** Das Zürcher Planungsbüro Buchhofer Barbe hat den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erarbeitet. Diesen Bericht hat die Allreal freiwillig bereits vor der Testplanung erstellen lassen. Der Bericht war ein Teil der Hausaufgaben zur Wettbewerbsvorbereitung. Im Februar 2008 hat die Kantonale Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) zum Bericht Stellung genommen und im August 2008 schliesslich entschieden: Der Gestaltungsplan ist umweltverträglich. Die Erkenntnisse des UVB:

- Der Gestaltungsplan verlangt Minergie-Standard. Dessen Vorschriften sind eingehalten.

- Die Emissionen in die Luft sind unkritisch. Verkehr, Bau und Betrieb verunreinigen die Luft nicht übermässig, die Grenzwerte werden eingehalten.
- Die Lärmzunahme durch den Bau und den Betrieb des Quartiers liegt innerhalb der Normen. Wo der Lärm, der von aussen kommt, zu hoch ist, werden die nötigen Massnahmen durchgesetzt.
- Das Richtiareal ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen, und wo nötig muss der Boden deshalb gereinigt werden.
- Auf der Brache sind weder Artenvielfalt noch seltene Gewächse oder Tiere anzutreffen. Für Tagfalter, Heuschrecken und Zauneidechsen werden auf den Flachdächern jeweils Ersatzmassnahmen vorgeschrieben.
- Da die Regenwasserversickerung durch die Neubauten eingeschränkt wird, ist eine entsprechende Retention vorzusehen.

**VERKEHR** In der Arbeitsgruppe Verkehr waren die Gemeinde Wallisellen, die Abteilung Verkehr und Infrastruktur des Kantons Zürich, das Einkaufszentrum Glatt, die Verkehrsbetriebe Glattal und Allreal vertreten. Buchhofer Barbe haben ein Verkehrskonzept entwickelt, das im Gestaltungsplan berücksichtigt wurde. Das neue Quartier führt zu 3600 bis 4400 Fahrten pro Tag. In Wallisellens bereits dichtem Verkehr ist die Mehrbelastung kaum wahrnehmbar. Für die Neue Winterthurerstrasse, die das Grundstück gegen Süden parallel zum Autobahnzubringer begrenzt, muss eine Verbesserung gefunden werden. Der Kreisel Industriestrasse/ Neue Winterthurerstrasse muss umgebaut werden. Der Übergang zum Glattzentrum muss neu geregelt werden. Die Gemeinde Wallisellen hat die Tieferlegung der Neuen Winterthurerstrasse angeregt, was aber mit erheblichen Kosten verbunden wäre. Noch ist nichts entschieden. Die Gemeinde Wallisellen und Allreal werden einen Vertrag abschliessen, der die Anbindung des Areals ans Strassennetz regelt. Die Gemeinde organisiert die Bauarbeiten in eigener Regie. Der Gestaltungsplan wird an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2009 dem Walliseller Stimmvolk vorgelegt. Findet er dort Zustimmung, so kann er Ende September vom Zürcher Regierungsrat genehmigt werden.

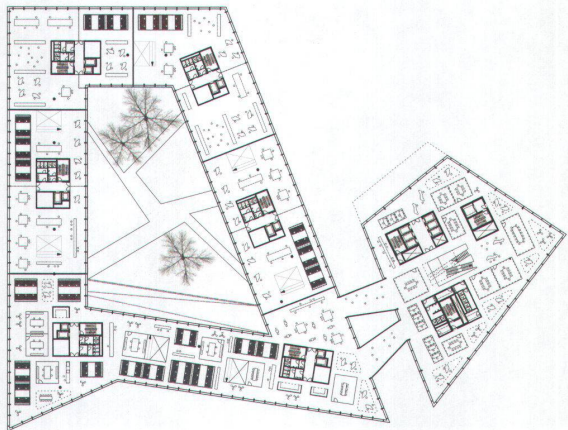




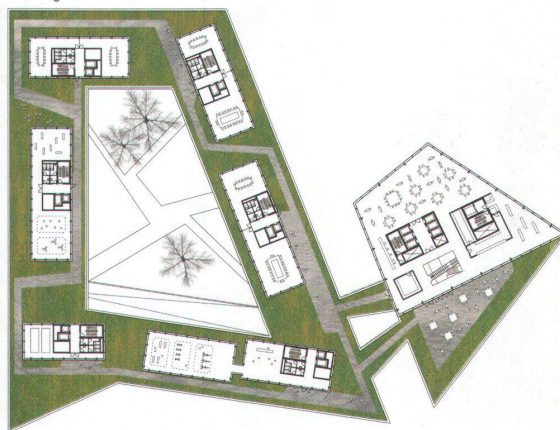
^ Wiel Arets überprüfte die Baufelder 1 und 7. Grundriss Erdgeschoss.



∨ Grundriss Regelgeschoss.



∨ Grundriss 5. Obergeschoss (Dachgeschoss Baufeld 1).





^ Das Bürohochhaus markiert den Schwerpunkt des Richtiareals.

∨ Lobby im Hochhaus. Man atmet die scharfe Luft der Globalisierung.



^ Vertikalverbindungen zwischen den Bürogeschossen schaffen eine vielfältige Bürowelt.



## DER TURM

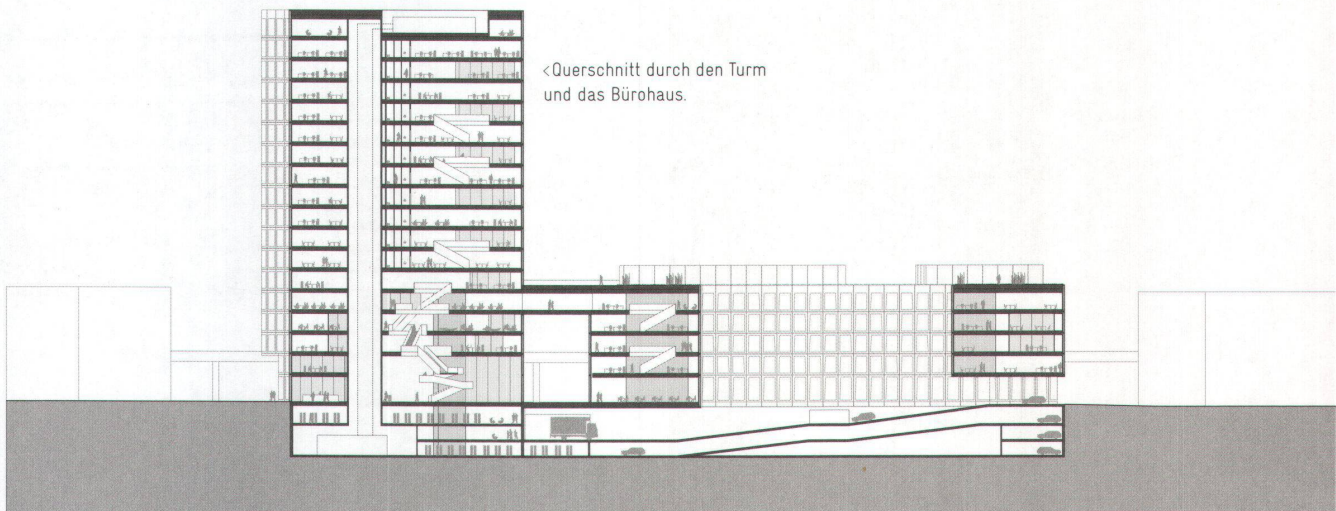
An zentraler Stelle im neuen Quartier liegen die Baufelder 7 und 1. Auf Feld 7 steht das 68 Meter hohe Bürohochhaus, das zur wichtigsten Adresse und zum Merkzeichen des Quartiers werden soll. Es bildet den Abschluss des Richtiplatzes und den Schwerpunkt des Richtiareals und richtet sich zum Platz gleichermaßen wie zum benachbarten Komplex des Glattzentrums.

Im Erdgeschoss des Hochhauses befindet sich die zweigeschossige Lobby; die Globalisierung findet auch in Wallisellen ihre Räume. Im vierten Obergeschoss sind Businesscenters vorgesehen, was mit Konferenzräumen und Zubehör übersetzt werden kann. Der fünfte Stock beherbergt das Personalrestaurant, das über Passerellen mit der Dachlandschaft des Baufeldes 1 verbunden ist. Die Regelgeschosse von +6 bis +16 kommen mit zwei Kernen aus, während in den unteren Stockwerken drei nötig sind.

Die in Hochhäusern übliche Stapelung von Geschossen ist im Richtihochhaus durch Lufträume aufgebrochen. Diese bilden mehrgeschossige Räume, in denen offene Treppen die Wege verkürzen und Blickbeziehungen schaffen. Diese «Voids» genannten Lufträume sind als Option im Projekt eingebaut und bieten den jeweiligen Nutzern vielfältige Möglichkeiten. Neben Einzelarbeitsplätzen sind Teambereiche, Konzentrationskabinen, flexible Arbeitsplätze oder Loungebereiche für informelles Arbeiten möglich. Im 17. Stock könnte auch ein Direktionsgeschoss Platz finden; der weite Blick über das Glattal wird erhehend sein.

Offene Treppen machen den Weg aus der Hochhauslobby ins fünfte Obergeschoss auf das Dach des Bürohauses erlebbar. Hier ist ein Garten unter dem Himmel vorgesehen, mit Glaskuben, die durch einen Pfad in der grünen Dachlandschaft miteinander verbunden sind. In den gläsernen Boxen sind Lounges oder Konferenzräume, ein Fitnessbereich oder ein Kinderhort denkbar.

^ Dem Glattzentrum gegenüber steht das Richtihochhaus auf Baufeld 7.  
Mit dem Bürohaus auf Baufeld 1 ist es durch Passerellen verbunden.



< Querschnitt durch den Turm und das Bürohaus.

**DER GROSSE HOF**

Vittorio Magnago Lampugnani und seine Leute bearbeiteten das grosse Baufeld 2, das fast ausschliesslich dem Wohnen vorbehalten ist. Nur wo der Block an die Diagonale und an die Arkaden grenzt, sind Läden vorgesehen. In den Erdgeschossen sind zudem noch einige Ateliers geplant. Die Gassen und die Hofseite der Wohnungen sind deutlich unterschieden: eine regelmässige Lochfassade mit stehenden Fensterformaten gegen die Gasse und eine durchgehende Loggia gegen den Hof. Die Wohnungen sind zeitgenössisch, sprich sie bewältigen die grosse Gebäudetiefe. Eine Möglichkeit ist ein durchgehender Wohnraum mit Loggia auf der Hof- und ein Wintergarten auf der Gassenseite, flankiert von zwei Zimmern mit innenliegendem Bad und Innenkorridor. Dennoch erlaubt der Zweispänner so viel Flexibilität, wie sie der Markt erfordert. Geplant sind brauchbare, durchaus konventionelle Wohnungen. Sie sind für Urbaniten und Agglomeriten gleich tauglich.

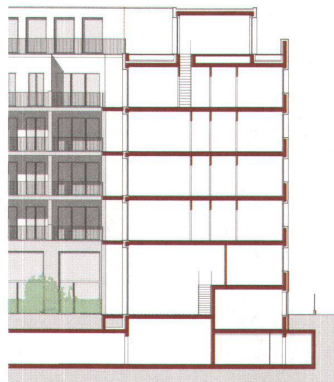
>Lampugnani überprüfte das Baufeld 2:  
Grundriss Erdgeschoss.



^Strassenfassade.



^Hoffassade.



<Querschnitt mit Hochparterre im Erdgeschoss.

>Vertraute Bilder:  
Die Diagonale mit ihrer  
Baumreihe erinnert  
an einen Boulevard.



## DAS TORTENSTÜCK

SAM Architekten hatten mit dem Baufeld 3 sicher das schwierigste Stück zu bearbeiten. Die Herausforderung: Wie kann die Spitze, die zum Bahnhof zeigt, vernünftig genutzt werden? Im Erdgeschoss teilen sich ein Laden, die Garageneinfahrt und der Durchgang zum Hof die Ecke. In den Regelgeschossen taucht eine Erfindung auf: die Knickwohnung. Sie geht von Gassenfassade zu Gassenfassade, hat aber auch ein Fenster zum Hof, ein zimmerbreiter Streifen mit rund 24 Metern Tiefe. Die Normalwohnungen sind auch hier durch die Gebäudetiefe von 18 Metern bestimmt, mit durchgehenden Wohnräumen und ebenfalls mit Loggias zum Hof. Gegen die Gassen gibt es kastenartige Erker, die die Fassaden plastisch beleben. Hier wie überall im Quartier sind die Erdgeschosse, wo sie gewerblich genutzt werden, 5,1 Meter hoch, wo Wohnungen vorgesehen sind, 3,6 Meter. Die Differenz von 1,5 Metern ergibt ein Hochparterre für die Wohnungen, einen senkrechten Respektsabstand zur Gasse. Zum Hof kann der Austritt auch ebenerdig sein, was Raumhöhen von 4,8 Metern erlaubt.

<SAM Architekten beschäftigten sich mit dem Baufeld 3: Grundriss Erdgeschoss mit Knickwohnung.



^Jede Fassade ist verschieden. Erker sorgen bei der Strassenfassade des Baufelds 3 für Plastizität.

**DER NUTZUNGSJOKER**

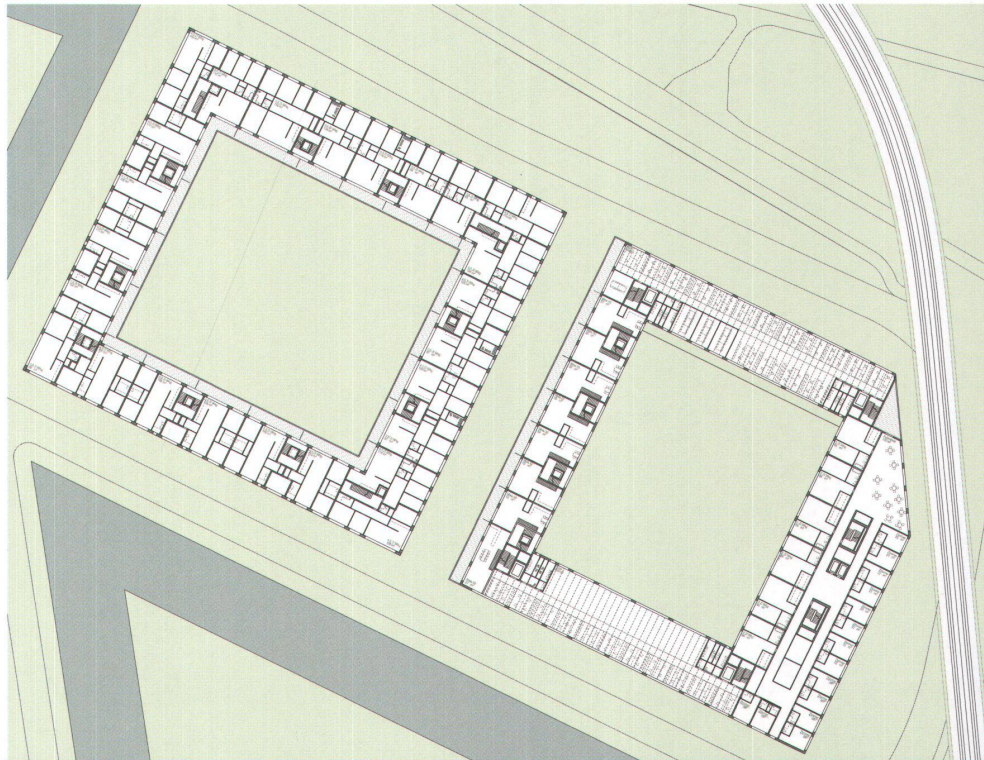
Die Baufelder 4 und 5 bearbeiteten Diener & Diener. In den Erdgeschossen sind an der Diagonalen Läden oder Gewerberäume vorgesehen, an den Nebengassen hauptsächlich Ateliers, die die Höhendifferenz des Hochparterres anders als im Tortenstück ausnutzen: gegen die Gasse der hohe Arbeitsraum, zum Hof der niedrigere Schlaf-/Ess-/Wohnraum, der zum Hof einen erhöhten Austritt mit Treppe ins Grün hat. Neben Geschosswohnungen, die sich an die vom Wohnungsspiegel gesetzten Regeln halten, haben Diener & Diener auch Maisonnettewohnungen vorgeschlagen. Was künftig gebaut wird, entscheidet die Marktbeurteilung.

Das Baufeld 5 ist der «Nutzungsjoker». Hier kann Allreal auf die Bedürfnisse künftiger Benutzerinnen und Benutzer reagieren. Ob Wohnungen, eine Schule, Büros oder eine Altersresidenz hier verwirklicht werden, entscheiden ihre Wünsche. Dass vieles möglich ist, hat die Projektstudie nachgewiesen. Dabei hilft die grössere Gebäude-tiefe gegen den Glattalbahnhofviadukt. Sie erlaubt auch in den Obergeschossen andere Nutzungen als Wohnungen und Büros. Man kann auf die Lärm-belastung durch den Bahnviadukt reagieren.

↙ Zum Hof haben im Baufeld 4 alle Wohnungen einen durchgehenden Balkon.



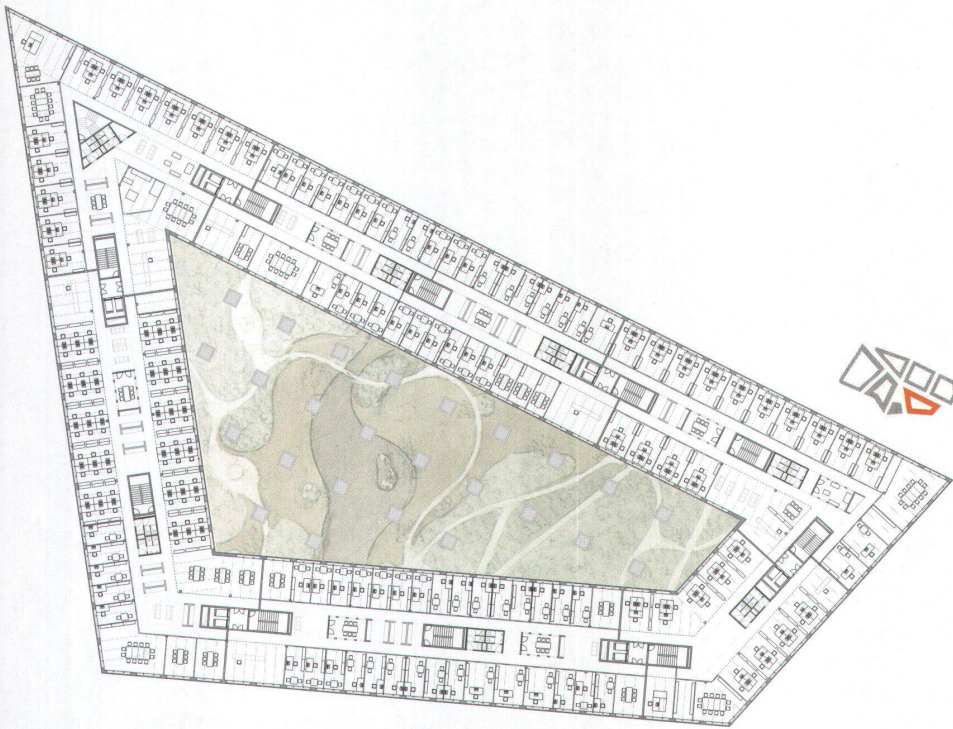
↙ Diener & Diener überprüften Baufelder 4 (Wohnen) und 5 (Joker): Grundriss Obergeschosse. Der Viadukt der Glattalbahn schneidet eine Ecke ab.





## DAS GESCHÄFTSHAUS

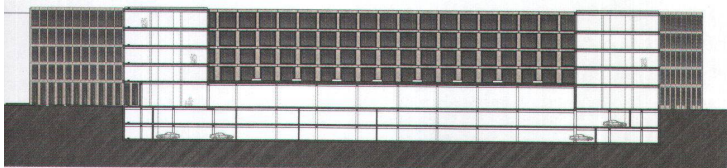
Auf das Baufeld 6 setzt das Richtprojekt ein Geschäftshaus. Max Dudler hat ein Gebäude «mit expressiver Form und homogener Erscheinung» entworfen. Es ist der einzige Block, dessen Hof eingeschossig überbaut ist, der im Zentrum also eine von oben beleuchtete multifunktionale Halle hat, die sich als Ausstellungsraum eignet. Die Regelgeschosse sind konsequent mit dreischichtiger Büronutzung belegt. Max Dudler zeigt: Ein Büro ist ein Büro, und alle Kombinationen sind möglich. Die Fassaden sind mit besonderer Sorgfalt behandelt. Die senkrechten Pfeiler nehmen in der Breite nach oben ab, das Bild wird zunehmend leichter. Der Architekt meint dazu: «So wird das Gleichgewicht zwischen Massivität und Transparenz hergestellt.» Dudler setzt ein Stück Grosstadt ins Richtquartier hinein. Diese Fassade integriert auch ganz selbstverständlich die Arkade gegen den Richtplatz hin. Für Läden und Cafés ist hier Platz genug.



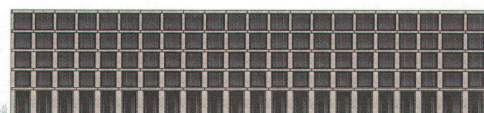
^ Max Dudler übernahm das Baufeld 6: Grundriss Regelgeschoss.



^ Fassade mit Arkade gegen den Richtplatz.



^ Querschnitt durch das Geschäftshaus mit Ausstellungshalle.



^ Fassade mit leichter werdenden Pfeilern.