

Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in Zürich-Witikon: Architekten: Eberhard Eidenbenz, Robert Bosshard, Bruno Meyer, Zürich

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **90 (1972)**

Heft 40

PDF erstellt am: **19.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-85320>

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.

Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in Zürich-Witikon

DK 711.552:72

Architekten: Eberhard Eidenbenz, Robert Bosshard, Bruno Meyer, Zürich

Vom Bauernhof zum Einkaufszentrum

Das heutige Stadtquartier Witikon hat sich unter den Vorortsgemeinden Zürichs am längsten als bäuerliche Siedlung halten können. In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg hat sich Zürich-Witikon rasch zum ausgesprochenen Wohnquartier entwickelt. Mit zunehmender Motorisierung wuchsen auch in und um die Weiler und Dörfer längs der Landstrasse an den Greifensee – Pfaffhausen, Binz, Ebmatingen, Aesch, Fällanden – zahlreiche Wohnsiedlungen aus dem Boden, deren Bewohner über den Bergrücken von Witikon nach Zürich zur Arbeit fahren.

Das Bedürfnis dieser neu angesiedelten Bevölkerung, ihre Einkäufe auf dem Wege zu und von der Arbeit oder im eigenen Quartier tätigen zu können, wurde immer ausgeprägter. Die PTT, andere Dienstleistungsbetriebe und Firmen des Detailhandels suchten nach geeigneten Standorten, um ihre Filialen in Witikon eröffnen oder erweitern zu können.

Diese Nachfrage und der Umstand, dass die bestehenden Ladengeschäfte dem steigenden Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten sich je länger je weniger gewachsen erwiesen, drängte dazu, für Witikon ein Einkaufszentrum zu schaffen.

Auf Bestreben des Quartiervereins liess das städtische Hochbauamt Studien für ein Quartierzentrum im Raume der «Alten Post» ausarbeiten, ohne dass jedoch die hierzu benötigten Grundstücke im öffentlichen Besitz gewesen wären. An den privaten Eigentumsverhältnissen wie auch am Fehlen eines Trägers für die Verwirklichung dieses umfangreichen Projektes scheiterte aber jene Planung.

Diese Situation bewog die Familie Ochsner-Krämer, einen bedeutenden Teil ihres seit über hundert Jahren bewirtschafteten Bauerngutes in der Buchzelg, gegenüber der neuen Kirche Witikon, in den Dienst eines Einkaufszentrums für das Quartier Witikon/Eierbrecht zu stellen.

Am westlichen Rande dieses Areals sind 1956 ein zweibis dreigeschossiges Laubenganghaus und eine Unterflurgarage erbaut worden. Im übrigen ist das trapezförmige Grundstück von rund 100 × 150 m gut arrondiert und von drei Seiten von ausgebauten öffentlichen Strassen umgeben. Nach einigen Jahren der Konsolidierung beabsichtigte die Erbgemeinschaft Ochsner die angefangene Wohnüberbauung in der selben Art zu vollenden, und liess entsprechende Skizzen ausarbeiten.

Standortanalyse 1963

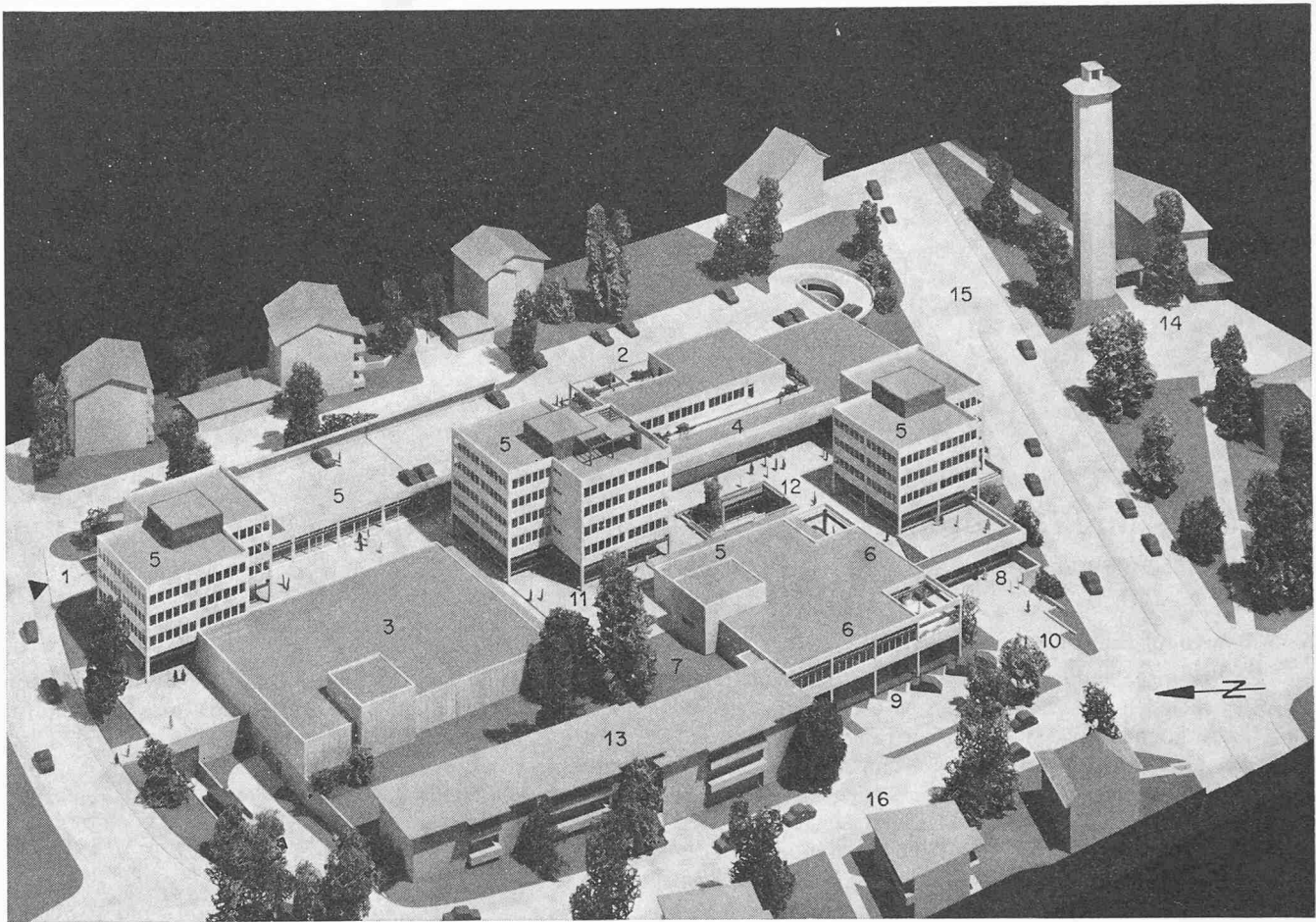
Auf Grund der erwähnten Quartierentwicklung gaben die Arealbesitzer sodann im Jahre 1963 dem Institut für Marktforschung und Raumplanung AG, Zürich, eine Standortanalyse in Auftrag. Diese erwies eindeutig die Eignung des Grundstücks für die Erstellung eines Quartiereinkaufszentrums (siehe «Standortanalyse Witikon», S. 982).

Areal und Ausnützung

Das Grundstück mit einer Fläche von rund 14 500 m² liegt in der Zone W 2¹/₃. Die Bauordnung 1963 sieht die Einteilung der Parzelle in die Zone D mit Sonderbestim-



Lageplan 1:2000



Modell aus Westen: 1 Zu- und Ausfahrt Kundenparking, 2 188 PW auf drei Ebenen, 3 Migros-Markt (mit Zufahrt), 4 ABM-Warenhaus, 5 Läden, Büros, Wohnungen, 6 Restaurant «Elefant» mit Boulevard-Café, 7 Kinderspielplatz, 8 Bank, 9 PTT (mit Zufahrt), 10 «Unterer Platz» (Geschoss 1) mit Kurzparking und Brunnen, 11 «Oberer Platz» (Geschoss 2), Einkaufsebene, 12 Atrium, 13 früher erstellte Laubengängehäuser, 14 neue reformierte Kirche Witikon, 15 Witikonstrasse, 16 Buchzelgstrasse

mungen für *Arealbebauung* vor. Gemäss der Bauordnung ergibt sich eine heute mögliche Ausnützung von 77,7 % der Grundstücksfläche.

Entwicklung der Bauidée

Die sich aus der Standortanalyse ergebenden *Forderungen an ein Zentrum* lauten:

- Schaffung von mindestens 200 Kurzparkierplätzen und zusätzlichen Abstellplätzen für Dauerparkierer,
- Platzierung wichtiger Dienstleistungsbetriebe, insbesondere einer Postfiliale,
- genügend Erdgeschoss-Verkaufsfläche,
- grossflächige verkehrsfreie Fussgängerzone,
- Restaurationsbetrieb,
- Büroflächen.

Auf diesen Forderungen beruhte die *erste Projektskizze vom November 1964*. Inzwischen meldete sich eine grössere Zahl von Interessenten, welche sich an diesem Bauvorhaben zu beteiligen oder ein Verkaufslokal zu mieten wünschten.

Verwirklichung

Im Juni 1966 wurde ein Projekt (als erste Etappe auf rund zwei Drittel der Grundstückfläche) ausgeschrieben und im November des gleichen Jahres baupolizeilich bewilligt. Im Februar 1967 erteilte die Kantonale Baudirektion die erforderlichen Ausnahmegewilligungen.

Damit stand dem Baubeginn gesetzlich nichts mehr im Wege. Nachdem jedoch Ende 1966 die Migros-Genossenschaft Zürich sich für die Miete eines Supermarktes mit Lager kurzfristig entschlossen hatte, wurde die Projektierung über die ganze Grundstückfläche ausgedehnt und die neue ergänzende Etappe im März 1967 der Baupolizei eingereicht. In verhältnismässig kurzer Zeit konnten die zusätzlichen Bewilligungen von Stadt und Kanton erteilt werden.

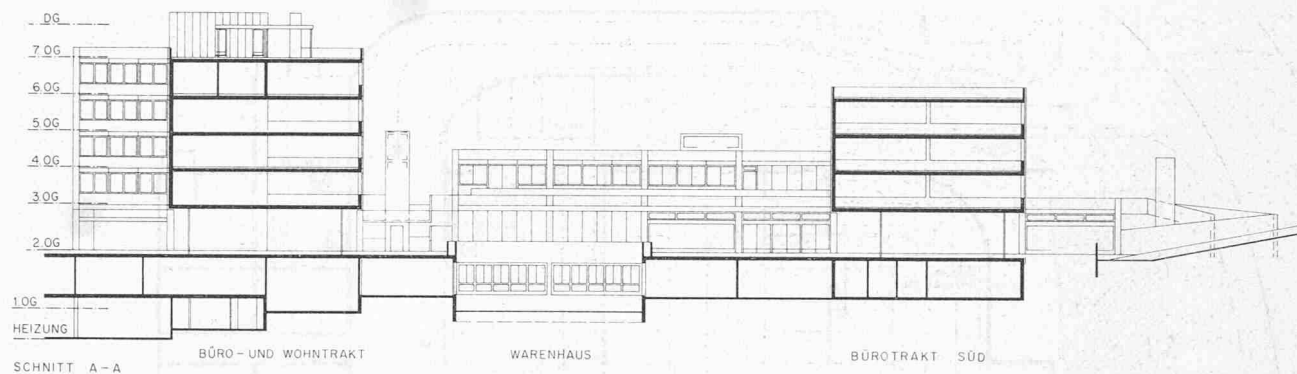
Inzwischen war die Projektbearbeitung im Detail soweit fortgeschritten, dass mit den Erschliessungsarbeiten und der Devisierung des Rohbaus begonnen werden konnte.

Kostenberechnung

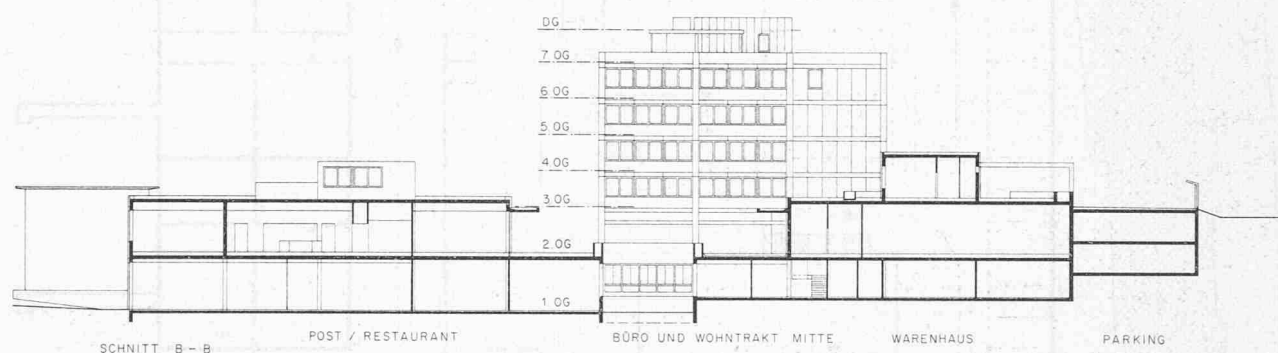
Ein detaillierter Kostenvoranschlag konnte bis zum Vorliegen der Devis und von Richtofferten nicht erstellt werden. Als Grundlage für die Finanzierung (Zusicherung der Hypotheken) wurden die *approximativen Baukosten* (unterteilt in Rohbau mit fertiger Fassade und Innenausbau mit Installationen), die Erschliessungs- und die Umgebungskosten geschätzt, wofür Erfahrungszahlen aus einem von den gleichen Architekten kurz zuvor vollendeten Geschäftshausbau in Zürich zur Verfügung standen.

Termine

Der Terminplan sah vor, mit den Bauarbeiten am 1. Oktober 1967 zu beginnen, die Rohbauten auf das Frühjahr 1969 zu beenden und das Zentrum im Dezember 1969



Längsschnitt A-A 1:600 (Schnittbezeichnung vgl. Grundriss zweites Geschoss)



Querschnitt B-B 1:600 (Schnittbezeichnung vgl. Grundriss zweites Geschoss, S. 977)

beziehen zu können. Unter Anwendung der Netzplantechnik sollte die gleichzeitige Eröffnung der bedeutenden Geschäfte, Post und Restaurant gewährleistet werden.

Aufteilung

Das Bauvorhaben wurde im Hinblick auf eine allfällige spätere Veräußerung im Stockwerkeigentum in zwölf Gruppen unterteilt. Diese waren sowohl getrennt zu berechnen wie auch abzurechnen und zudem unabhängig voneinander zu installieren. Eine Parzellierung der einzelnen Gruppen war jedoch zufolge der besonderen Konzeption des Untergeschosses nicht möglich.

Bauteile

- *Warenhaus*, zweigeschossig mit Verkauf im Geschoss 1 und 2 und Lager im Geschoss 1
- *Post*, eingeschossig mit Vorraum, Fächerraum, Schalterraum, Büro, Briefträgersraum, Spedition und Personalräumen
- *Läden beim Restaurant*, eingeschossig
- *Restaurant* eingeschossig, mit Gästeraum, abtrennbarem Sali, Gartenterrasse, Küche, Economat, Toiletten und andern Nebenräumen, Lift zur Anlieferungsrampe und zum Keller
- *Geschäftshäuser*¹⁾: *Mitte*, fünfgeschossig mit Läden im zweiten Geschoss, Büros in den oberen Geschossen, Wohnung mit Dachterrasse im fünften Geschoss; *Süd*, vier-

geschossig, mit Bankfiliale und Tresorraum im ersten Geschoss, Läden im zweiten Geschoss, Büros (Praxen) in den Obergeschossen; *Nord*, viergeschossig, mit Läden im zweiten Geschoss, Büros in den oberen Geschossen, Dachterrasse

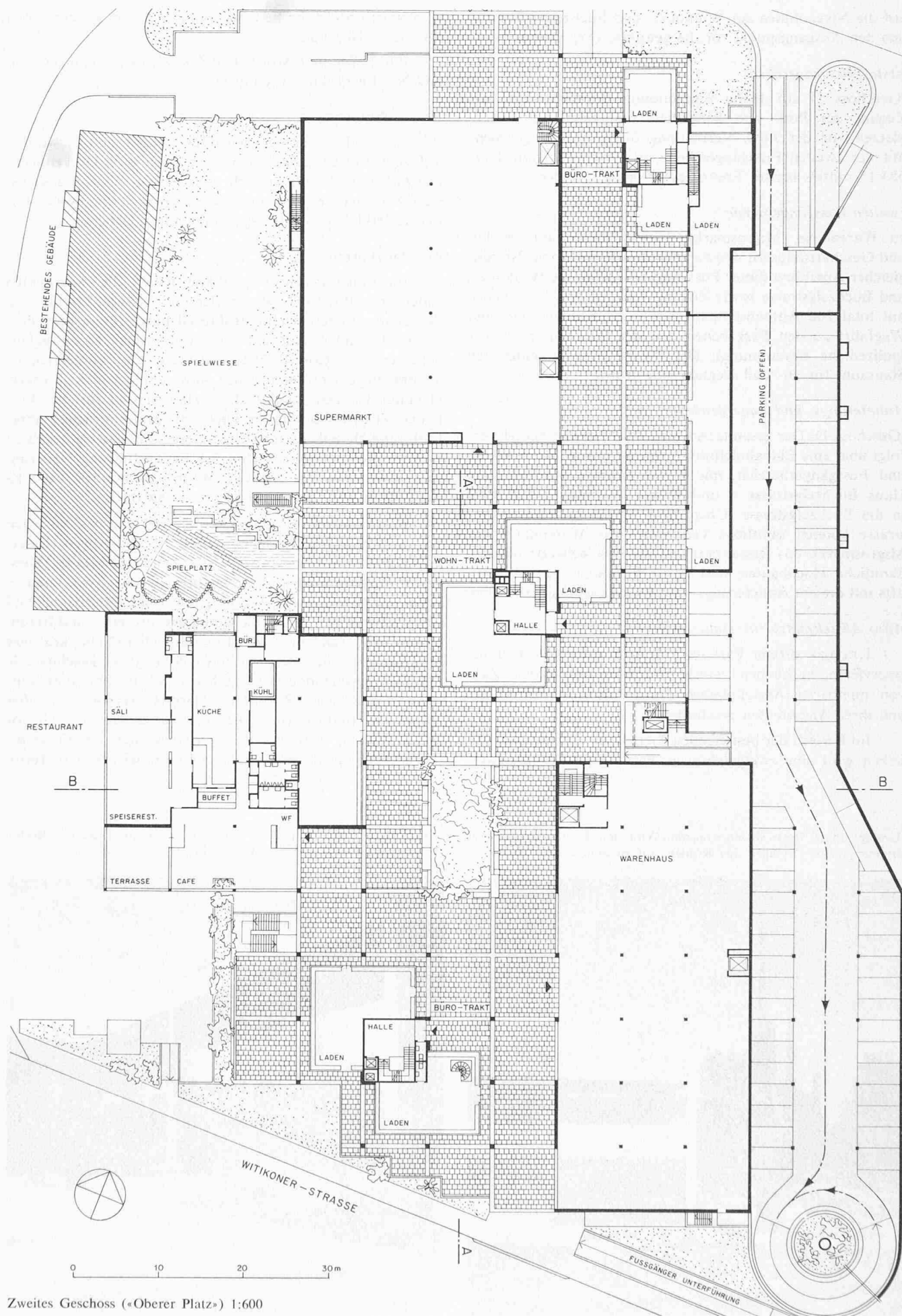
- *Migros-Supermarkt*, eingeschossig, mit Lager im Untergeschoss
- *Parking*, ausschliesslich für Kunden, dreigeschossig, mit 200 Abstellplätzen
- *Läden*, eingeschossig, unter Parking
- *Unterflurgarage*, zweigeschossig, als Einstellgarage für Mieter, 98 Abstellplätze
- *Luftschutzkelleranlage*, als Lager- und Archivräume im Untergeschoss
- *Unterstände für Velos und Motos* sowie für Kinderwagen
- *Kinderspielplatz*

Organisatorischer Aufbau des Zentrums

Die flache Neigung des bestehenden Terrains mit einer grössten Niveaudifferenz von 7 m und die Rücksichtnahme

ist Wohnraum in beträchtlichem Umfang (approximative Richtgrösse 4500 m² – zum Vergleich: Detailhandel im Parterre = 480 m²) vorgeschlagen worden. Im gültigen Projekt wurden aber lediglich eine Attikawohnung und eine Anzahl Personalunterkünfte realisiert. Die Gründe hierfür sind mehrfach: Die Nachfrage nach (preisgünstigen) Arbeitsräumen aller Art war gross und dringlich, im weitem Umkreis des Zentrums sind Wohnungen in grösserer Zahl – zum Teil von der gleichen Bauherrschaft – bereits erstellt worden. In den Zentrumsgebäuden wären keine Balkone möglich gewesen. Zudem beeinträchtigt der Zentrumsbetrieb zeitweise die Wohnlage.

¹⁾ Grundsätzlich ist nach heutiger Auffassung eine Durchmischung von betrieblichen Bauten mit Wohnungen erwünscht. Auch in der Standortanalyse (strukturelle Brutto-Nutzflächen-Aufteilung)



Zweites Geschoss («Oberer Platz») 1:600

auf die Niveaulinien zur Witikon- und Buchzelgstrasse bilden den Ausgangspunkt für die gewählte Disposition:

Erste Fussgängerebene

(Geschoss 1) auf Höhe Einmündung Buchzelgstrasse mit Zugang zur Post- und Bankfiliale und zehn Autoabstellplätzen vor der Post. Verbindung dieser Fussgängerebene mit der zweiten Fussgängerebene im Geschoss 2 auf Kote 585.15 mittels breiter Freitreppe. Zugang von der

zweiten Fussgängerebene

zu Warenhaus, Migrosmarkt, Läden, Restaurant, Wohn- und Geschäftshäusern und zu allen drei Parkebenen. Niveaugleicher Anschluss dieser Fussgängerebene an die Witikon- und Buchzelgstrasse sowie Zugang von den drei Parkebenen mit total 200 Autoabstellplätzen für die Kunden. Zu- und Wegfahrt zu den Parkebenen von der Buchzelgstrasse her (polizeiliche Bestimmung). Die Buchzelgstrasse bildet den Stauraum für zu- und weggehende Autos.

Anlieferungs- und Lagergeschoss

(Geschoss 1). Der gesamte An- und Auslieferungsverkehr erfolgt über eine Einbahnzufahrt, getrennt von Kundenparking und Fussgängerbereich, mit Einfahrtsrampe nördlich vom Haus Buchzelgstrasse 8 und ebener Ausfahrt neben Post in die Buchzelgstrasse. Über diese 7,50 m breite Einbahnstrasse können sämtliche Geschäfte, das Warenhaus, der Migrosmarkt, das Restaurant und die Post beliefert werden. Sämtliche Hochbauten sind durch Personen- oder Warenlifts mit diesem Anlieferungs- und Lagergeschoss verbunden.

Auto-Abstellplätze für Dauermieter

Um das offene Parking voll und ganz den Kunden reservieren zu können, wurde eine möglichst grosse Zahl von mietbaren Abstellplätzen für die Wagen der Mieter und ihrer Angestellten geschaffen.

Im Bereich der bestehenden Tiefgarage und anstelle derselben wird eine zweigeschossige Parkgarage für insgesamt

98 Wagen erstellt. Es bestehen somit auf dem ganzen Areal 380 Auto-Abstellplätze.

Für *Velos und Motos* bestehen an den Zugängen Süd und Nord gedeckte Abstellplätze.

Konstruktion

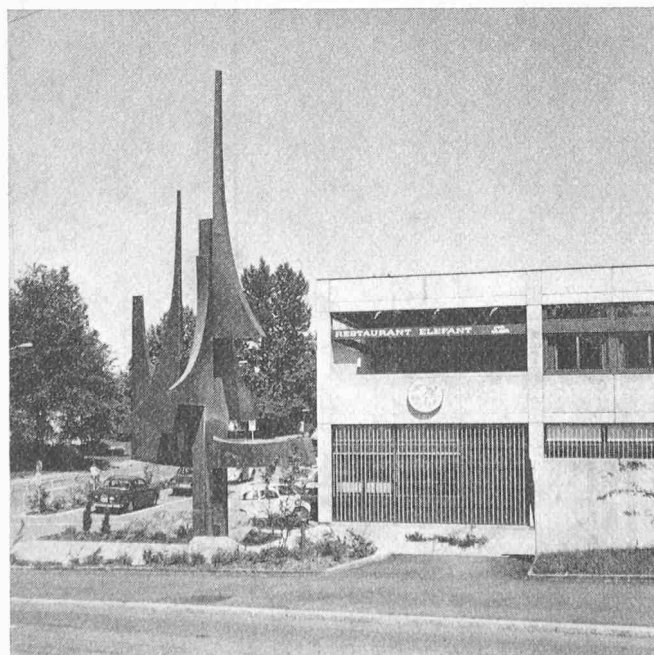
Die beiden Hauptebenen (Geschosse 1 und 2) wurden in Eisenbeton ausgeführt. Über der Eisenbeton-Deckenplatte von Geschoss 1 erheben sich die drei ein- bis fünfgeschossigen Geschäftsbauten in Eisenbeton-Skelettbauweise mit Plattenverkleidung und begehbaren Flachdächern.

Zur Ausführung

Im Einkaufszentrum Witikon haben die Architekten Eidenbenz, Bosshard, Meyer den die äussere Erscheinung der Bauten materiell und strukturell mitbestimmenden Problemen besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Das Ergebnis wird in der Oberflächenerscheinung der vorgefertigten Sichtbetonelemente und in der Anwendung von Kupferverkleidungen augenfällig. Beide Verfahren sind für die Witikon-er Zentrums-gestaltung auch im Zusammenspiel ihrer Farb- und Helligkeitswerte charakteristisch, und sie bedeuten in ihrer Ausführung zur Zeit der Bauausführung Neuerungen, mit denen ein gewisses Wagnis verbunden war. Es steht heute wohl überwiegend positiv zu Buch.

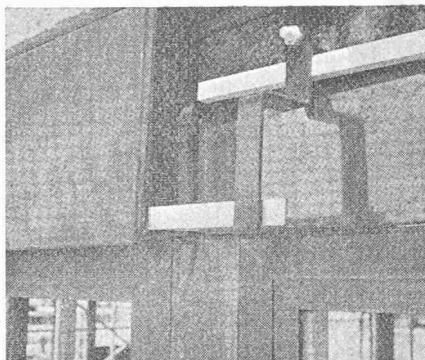
Betonstruktur. Erfahrungsgemäss vermag das Aussehen von Sichtbetonflächen nicht immer zu befriedigen. Einerseits können im Arbeitsprozess entstehende Gussfehler (Kiesnester, Entmischungen, Farbenunterschiede usw.) unangenehm auffallen, andererseits prägt sich im Oberflächenbild entsprechend der (Holz-)Schalungsart oft eine undifferenzierte, laue Zeichnung ab. Eine die Oberfläche kräftiger strukturierende und Betonierungsfehler zugleich kaschierende Betonierungsmethode erweckt bei sensiblen Gemütern mitunter Unbehagen. Robustere Naturen setzen sich über solche Empfindlichkeiten eher hinweg, indem sie sich vor Augen halten, dass das Betonieren an sich ein Giessverfahren bedeutet. Dieses bedingt nun einmal eine Gussform,

«Unterer Platz» (links aussen Kreuzung Witikon-/Buchzelgstrasse) mit Brunnenplastik «Volans» aus Kupfer von Bildhauer Ernst Hebeisen

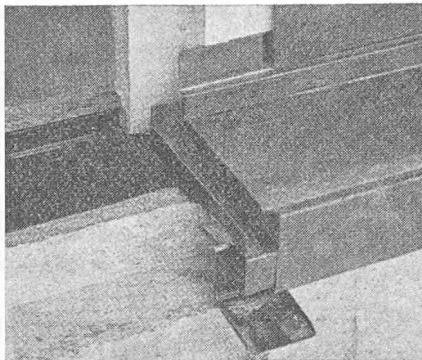


Post Witikon am unteren Platz. Darüber Restaurant «Elefant». Rechts Aufgang zur Einkaufsebene («Oberer Platz»)

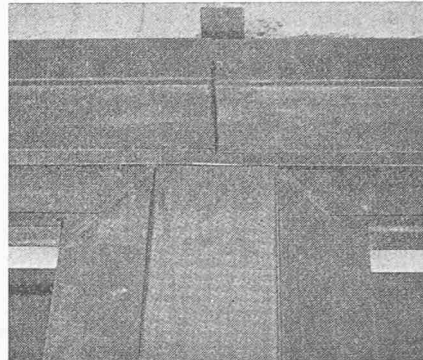




Montage der Storenabdeckung als durchgehende Verkleidung



Stossausbildung der Fensterbänke



Ansicht Fensterbank und Fensterpfostenverkleidung

Details der kupferverkleideten Holz-Metall-Fenster (System ISAL der H. Schmidlin AG, Aesch BL). Die Fensteraussenrahmen und Fensterbänke sind direkt am Beton angeschlagen. Dicke der Rollforming-Kupferprofile rund 0,5 mm

die grundsätzlich nicht allein aus Holz, sondern auch aus anderem Material erstellt werden kann. Legt man nun eine Betonschalung mit Strukturfolien aus, um eine markantere Betonsichtfläche zu erhalten²⁾, oder kleidet man die Elementschalung – wie im Falle Witikon – mit gespaltenen Granitplatten aus, so ändert dies weniger am Verfahren als etwa am erzielten Effekt. Die hell strukturierten Betonplatten der vorgehängten Zentrumsfassaden erinnern an Naturstein.

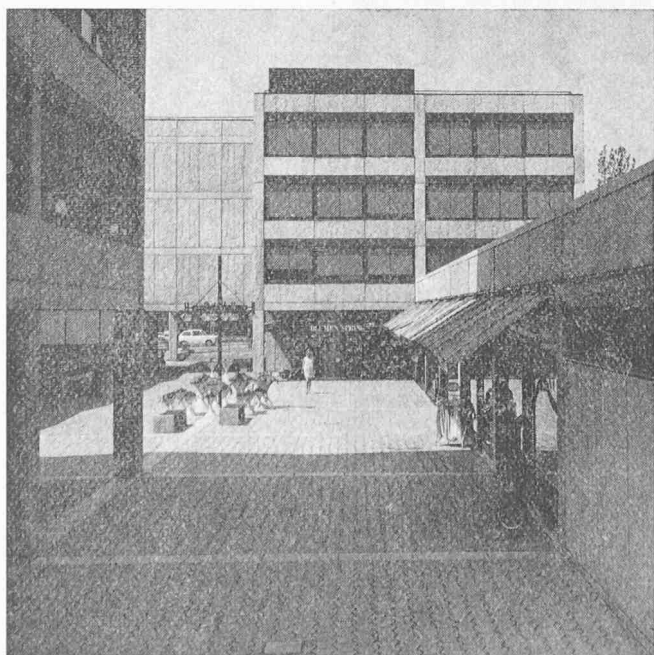
Kupferverkleidung. Kupfer gilt zum Beispiel für Dachrinnen, Abfallrohre und andere Bauteile als altbekanntes, geschätztes, aber auch keineswegs billiges Metall. Letzteres mochte beitragen, dass das seit den zwanziger Jahren in Pressprofilen erhältliche Kupferblech in die konstruktive Entwicklung von Metall- und Holz-Metall-Fenstern erst verhältnismässig spät eingeführt worden ist. Die Aussichten der Kupferblechverwendung namentlich für die Aussenverklei-

dung von Holzfenstern sind günstiger geworden, als es möglich wurde, statt verarbeiteter Blechtafeln Halbfabrikate in Form dünner (kostensparender), in Rollforming hergestellter Walzprofilbänder zu verwenden. Verbesserte Schweissverfahren erweitern heute zudem die Verwendung des Kupfers im Bauen. Zu den charakteristischen Merkmalen dieses Werkstoffes zählt auch der Vorteil, dass Kupfer keiner Oberflächenbehandlung bedarf. Sich selbst überlassen, bildet sich die natürliche dunkelbraune Patina, durch die auch Flecken von Fingerabdrücken, Kondensspuren usw. allmählich ausgeglichen werden. Zu vermeiden sind Löt-wasserrückstände oder andere korrosive Flüssigkeiten, die später blaugrüne Verfärbungen hinterlassen.

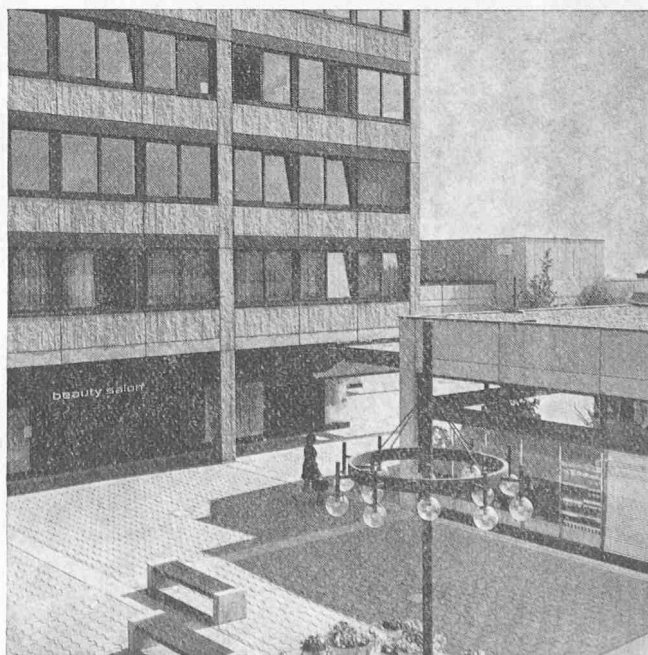
Im Zentrum Witikon sind die je sechsteiligen Fenstergruppen einschliesslich (am Beton direkt angeschlagenen) Fensterbänken und Storenkasten mit Kupfer verkleidet. Kupferblech wurde ferner verwendet für Dilatationsfugen, Anschlüsse der Kiesklebedächer, Dachaufbauten, Mauerdurchbrüche für Ventilatoren und für Mauerkronen. Steh-

²⁾ Vgl. auch SBZ 1970, H. 26, S. 588 «Strukturierter Sichtbeton».

Teilansicht des Einkaufsgeschosses («Oberer Platz»). Hinten der nördliche Zugang



Ansicht Haus Mitte, rechts Ladengeschoss



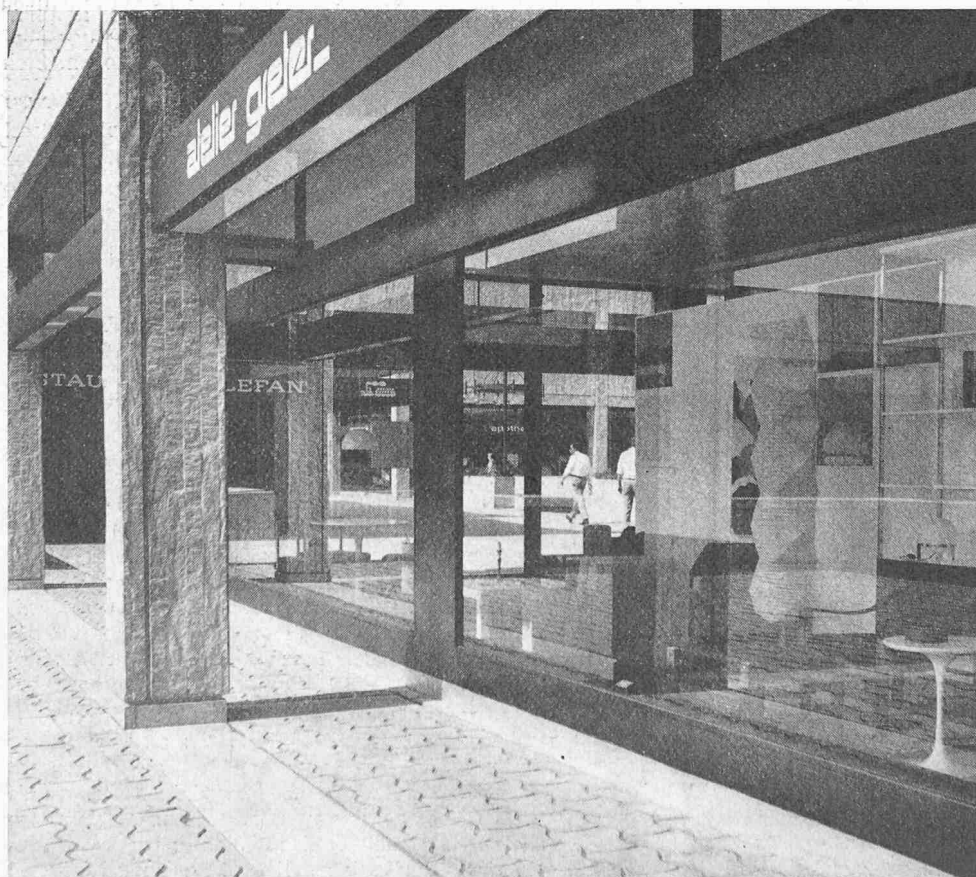


(Photos: Eberhard Eidenbenz, Zürich)

Der «untere Platz» mit Blick auf die Häuser Mitte und Süd auf dem «oberen Platz»

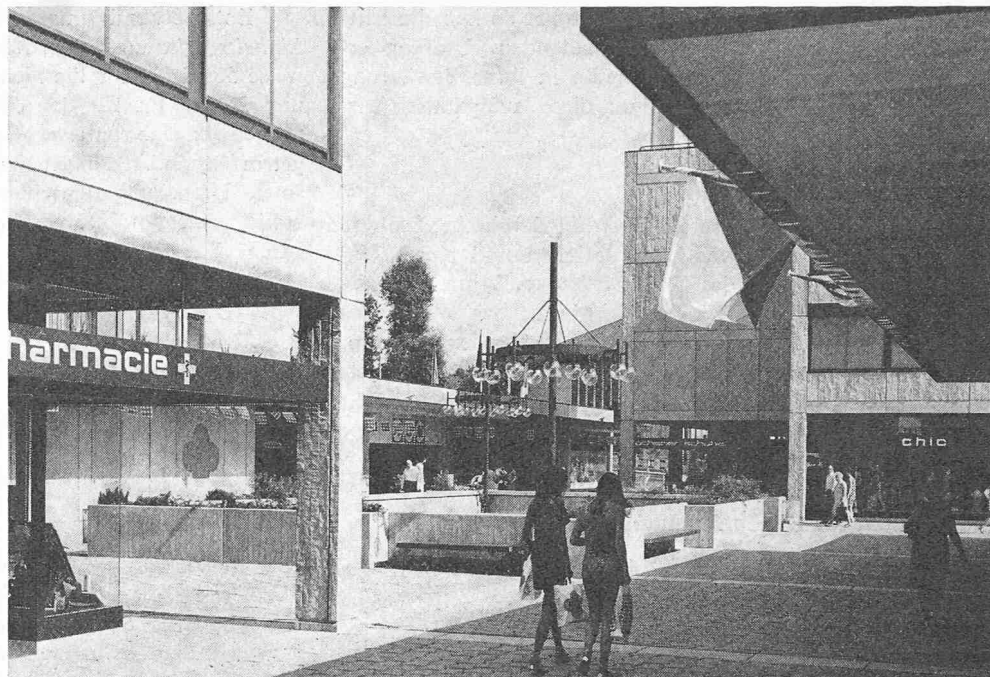
Einkaufszentrum Zürich-Witikon

Architektengemeinschaft Eberhard Eidenbenz, Robert Bosshard, Bruno Meyer, Zürich. Bauführer: Paul Doswald; Mitarbeiter: Günter Prieb, Martin Pletscher



Ladenarkade auf der Einkaufsebene

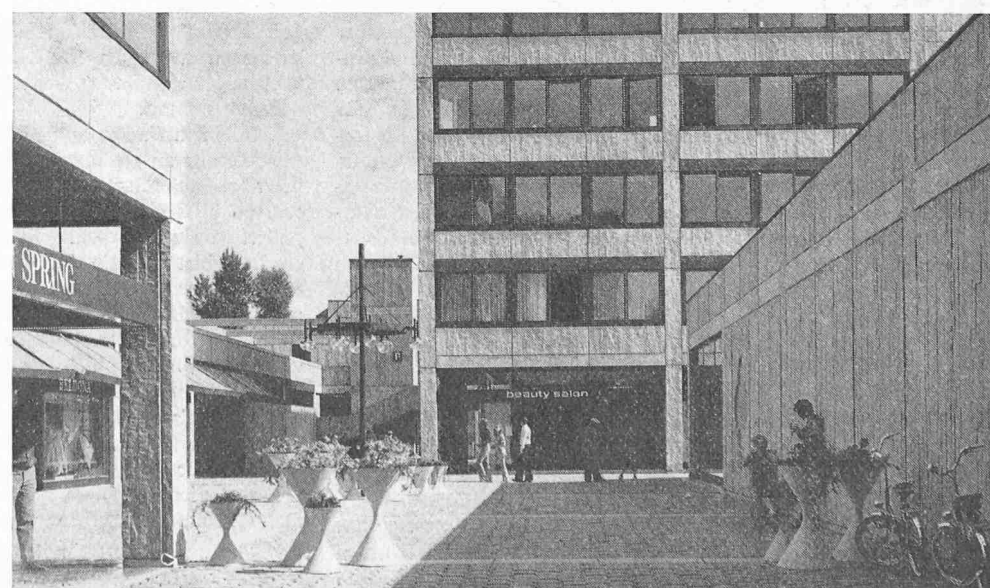
Blick in das Zentrum der Einkaufsebene mit Atriumsöffnung und Ansicht Haus Süd



Östlicher Teil des Einkaufsgeschosses mit Blick nach Süden



Der «obere Platz» gegen Süden, mit Ansicht Haus Mitte, rechts Migros-Markt



falzdächer mit Kupfer aus langen Bahnen decken die Liftschachtaufbauten. Die hier in bedeutendem Umfang erfolgte Kupferverwendung kann heute in ihrer Bewährung zur weiteren baulichen Verwendung dieses sympathisch wirkenden Buntmetalls anregen.

Heizung und Lüftung

Das gesamte Zentrum wird beheizt durch eine zentrale Mehrkesselanlage mit vier Unterstationen und einem einzigen Kamin im Kern des Geschäftshauses Mitte. Zentrale Warmwasserbereitung. Der Migros-Markt, das Warenhaus ABM, das Restaurant und die Bankfiliale werden dezentralisiert klimatisiert. Die Belüftung der unterirdischen Lager- und Zufahrtsgeschosse und des Parkings erfolgt ebenfalls dezentralisiert. Für alle Kälteverbrauchsstellen besteht eine zentrale Kühlanlage.

Elektrizität: Alle Gebäudegruppen werden durch eine Trafostation des EWZ mit Unterstationen versorgt.

Daten:

Planungs- und Baubewilligungszeit vom November 1964 bis zum Dezember 1967. **Beginn der Bauarbeiten** im April 1968; **Eröffnung** des Einkaufszentrums am 14. Mai 1970.

Kubatur: 95 000 m³

Grundflächen:

Läden, Verkaufsräume, Restaurant	4 150 m ²
Büros und bewohnte Räume	9 300 m ²
Lager, Magazine, Nebenräume, Luftschutzräume	4 760 m ²
Kundenparking	6 000 m ²
Mieterparking	2 200 m ²
Plätze und Wege	4 360 m ²
Gesamtes Areal	13 000 m ²

Kosten

Bei einer differenzierten Zentrumsanlage wie im Falle Witikon ergeben sich für eine Kostenzusammenstellung ebenfalls besondere Umstände je nach dem Grade des Ausbaus verschiedener Gebäudeteile, Lokalitäten, Möblierung usw. Die Aufwendungen lassen sich deshalb mit den Baukosten für Einzelbauwerke nur bedingt vergleichen.

Entsprechend unterschiedlich gestalten sich auch die **Einheitspreise** umbauten Raumes im Bereiche von beispielsweise 58,55 Fr. für die nicht ausgebauten Migroslokalitäten und 206,80 Fr. für den Block Süd (5), bei dem Vorkehrungen für eine später erwünschte Vollklimatisierung bereits getroffen sind. Bezogen auf die Bau- und Baunebenkosten sowie Umgebung (einschliesslich künstlerischem Schmuck) ergibt sich im Durchschnitt ein Kubikmeterpreis von 185,57 Fr., bezogen auf ein Bauvolumen von 93 841 m³ und Gesamtkosten von 17 414 463 Fr. (1. Juni 1972) – ohne Bauland.

Umgebung

Die Fussgängerebenen wurden mit Zementsteinpflasterung versehen, die Parkings mit witterungsbeständigem Betonbelag. Eine die Anlage durchziehende Begrünung hebt die Ambiance des Einkaufszentrums. Die Zentrumsidee symbolisiert ein von E. und H. Hiestand geschaffenes Signet.

Neben Bepflanzungen dienen zwei Brunnenanlagen dem Ganzen zum Schmuck und zur Belebung: Den «unteren Platz» zierte die aufstrebende Figur «Volans» aus Kupfer von Bildhauer Ernst Hebeisen (Wallisellen), und zur Erinnerung an das ehemalige Bauernhaus in der «Zelg» plätschert beim nördlichen Eingang Buchzelgstrasse das Wasser in den alten Hofbrunnen.

Architekten

Entwurf und Ausführung: Eberhard Eidenbenz, Robert Bosshard, Bruno Meyer, Zürich; Mitarbeiter: Günter Prieb, Martin Pletscher, Paul Doswald

Bauführer:

Ingenieure

Eisenbeton und Statik: Willy Schalcher, Mitarbeiter R. Favre, Zürich
Elektro: Reto Martignoni, Zürich
Heizung, Klima, Kälte: Gebr. Sulzer AG, Zürich
Sanitär: Karl Bösch & Cie., Zürich
Lüftung: W. W. Girr, Zürich

Künstlerischer Schmuck

Brunnenplastik: Ernst Hebeisen, Wallisellen
Textiltrennwände: Elsi Giauque, Ligerz
Signet Zentrum: E. und U. Hiestand, VSG, Zürich
Baugraphik: A. Leuthold, Zollikerberg

Standortanalyse Witikon

Eine der ersten Massnahmen der Erbgemeinschaft Ochsner bestand 1963 darin, dem *Institut für Marktforschung und Raumplanung AG*, Zürich, eine Standortexpertise Witikon in Auftrag zu geben. Gewünscht wurde: a) ein optimales Nutzungsprogramm für die in der Zone D gelegene und rund 12000 m² messende Liegenschaft (Ausnutzungskoeffizient 0,75 = 9000 m² Gesamtbruttonutzfläche), b) festzustellen, welche Nutzungsmöglichkeiten grundsätzlich bestehen und welche davon auf Grund der Standorteigenschaften die wirtschaftlichste Lösung darstellen, c) ausgehend vom bestmöglichen Nutzungsprogramm die Aufteilung der Nutzflächen im Sinne eines Grobbauprogrammes zu strukturieren und dimensionieren. Die letzterwähnte Zielsetzung hatte eine Hypothese zur Voraussetzung über die in Frage kommenden Nutzungsmöglichkeiten (Dienstleistungsbetriebe, Detailhandel, Gastgewerbe, Büros, Wohnungen u.a.).

Ausgangspunkt der Studie bildete die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes mit primärer Berücksichtigung der natürlichen topographischen Verhältnisse und des Bauzonenplanes innerhalb eines grundsätzlich überbaubaren Gebietes. Mit Bezug auf den Standort wurde sodann ein enger umgrenztes Gebiet als *wirtschaftlich relevanter Raum* gewählt. Für ein allfälliges Quartierzentrum wurden dessen Grenzen durch die «15minütige Zu-Fuss-Distanz» (15-Min.-

FIE) bestimmt. Diese Zone gilt erfahrungsgemäss für ein Quartierladenzentrum als engeres Einzugsgebiet, aus dem prozentual der höchste Kundenumsatz (jedoch nicht unbedingt die höchste Kundenzahl) stammt.

In einem *Diagramm* (vgl. Bild) wurden a) die Entwicklung der Bevölkerung im gesamten Untersuchungsquartier, b) im wirtschaftlich relevanten Einzugsbereich 15-Min.-FIE festgehalten, wobei beide Kurven bis zum Zeitpunkt des mutmasslichen Vollausbau extrapoliert wurden. Die Darstellung zeigt, dass das engere Fussgänger-einzugsgebiet (15-Min.-FIE) mit 6300 Personen im Jahre 1963 auf 8000 Personen (Vollausbau) bereits im Jahre 1969 angewachsen sein wird. Das gesamte Untersuchungsgebiet, von dem gewisse Teile jedoch nicht zum interessanten Kundeneinzugsbereich zu zählen sind, wird sich voraussichtlich von rund 7100 Personen (1963) auf rund 11700 Personen (1975) vergrössern. Die Struktur des vorhandenen Detailhandels (33 Läden, meist Lebensmittelgeschäfte) im Bereich 15-Min.-FIE zeigt das Bild einer sehr zufälligen, ungeplanten Entwicklung, wie sie in verschiedenen Quartieren und Schweizer Gemeinden zu finden ist. Diese Feststellung gilt sowohl für die branchenmässige Zusammensetzung wie auch für den Standort der Läden.

Im Zuge der fortschreitenden Überbauung des Greifenseegebietes wird die Hauptstrasse nach Fällanden und Maur (auf Stadtge-