

Standortanalyse Witikon

Autor(en): **Risch, G.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

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

Heft 40

PDF erstellt am: **20.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-85321>

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.

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-

biet: Witikonstrasse) zu einer immer wichtigeren Verbindungsstrecke. Die Buchzelgstrasse erhält steigende Frequenz durch den zu erwartenden Quartierausbau. Im Winkel dieser Strassen wird die Verkehrslage des Grundstückes Buchzelg (künftiges Zentrumsareal) als günstig beurteilt.

Im Rahmen der Vorschriften (Bauordnung) und Standortqualitäten bestehen theoretisch als terrainbezogene Nutzungsmöglichkeiten: a) Wohnbau, b) Detailhandel, c) Restauration, d) öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe, e) Büros, f) Parkplätze. Eine Kombination der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten muss in Betracht gezogen werden.

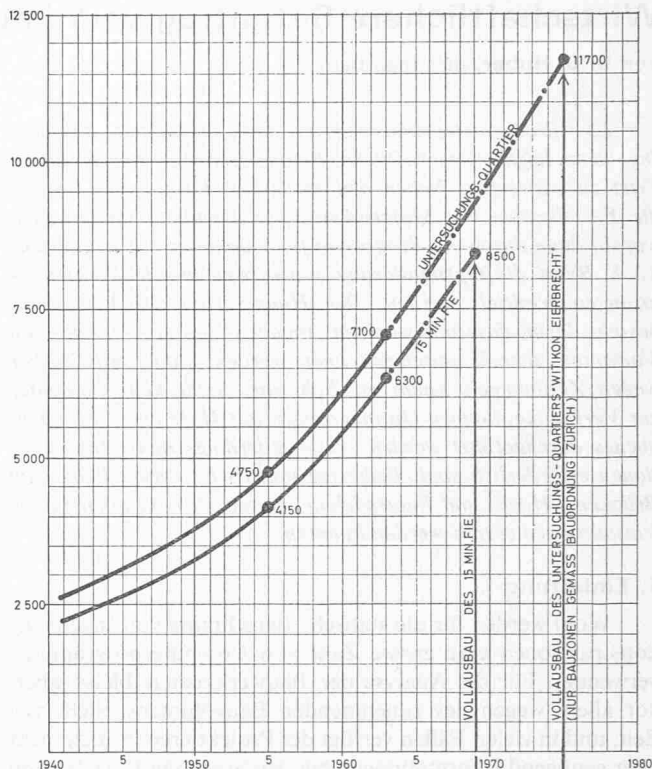
Die Überprüfung der theoretisch möglichen Überbauungsvorschläge (Hypothesen) ergibt, dass keine der erwähnten Nutzungsarten für sich allein in Frage kommt. Entweder wäre die Nachfrage oder die wirtschaftliche Rentabilität zu gering. Die Lösung liegt daher in einer gutausgewogenen Kombination der Nutzungsarten, deren flächenmässige Anteile sorgfältig zu bestimmen sind.

Auf Grund der ermittelten Hochbau-Bruttonutzfläche (Parterre und Obergeschosse) von 9000 m² (approximative Richtgrösse) wurde das *Strukturprogramm des Detailhandels und der Dienstleistungsbetriebe* für das Zentrum Witikon ermittelt. Dabei war das *Optimalisierungsprinzip* dieser Einrichtungen und deren Existenzchancen zu berücksichtigen: Jede Einrichtung des Detailhandels ist auf eine bestimmte minimale Bevölkerungsbasis angewiesen, wofür branchenmässig erhebliche Unterschiede bestehen. Es ist zwischen «zentralen» und «nichtzentralen» Ladeneinheiten zu unterscheiden. Unter «zentralen» Einheiten sind alle Einzelhandelsgeschäfte zu verstehen, die ein grosses Kundeneinzugsgebiet und somit eine grosse Attraktionskraft haben. So sind zum Beispiel die berühmten Schmuck- und Uhrengeschäfte an der Zürcher Bahnhofstrasse sehr «zentral», weil sie Kunden aus aller Welt anziehen und auch benötigen. Ein Lebensmittelgeschäft hat dagegen nur ein sehr beschränktes Kundeneinzugsgebiet mit einem durchschnittlichen Radius von rund 500 m. Ein solches Geschäft gilt somit nicht als «zentral».

Aus einer *Vergleichsanalyse zwischen 6 Äquivalenzonen* (Quartiere mit ähnlicher Ladenstruktur, ähnlicher Wohnbevölkerungsdichte pro agglomerierte Fläche, ähnlicher Arbeitsbevölkerungsdichte, gleichem Wohnintensitätsfaktor und vergleichbaren allgemeinen wirtschaftsgeographischen Merkmalen) haben sich die folgenden Zahlen für die durchschnittliche Bevölkerungsbasis pro Einzelgeschäfte einer Branche ergeben:

Branche	Durchschnittliche notwendige Bevölkerungsbasis (Personenzahl) im 15-Min.-Fussgänger-Einzugsbereich
Lebensmittel	521
Restaurants/Tearooms	947
Bäckereien	1466
Coiffeure	1765
Kioske	1875
Metzgereien	1942
Drogerien/Apotheken	2355
Molkereien	3378
Garagen und Tankstellen	3700
Bekleidung, Textilien, Zubehör	4089
Elektrogeschäfte	4856
Velos/Motos	4856
Chemische Reinigung	5550
Radio, Photo, Musik	6475
Blumen	7770
Rauchwaren	9712
Papeterien	9712
Schuhe	11100
Uhren	11100
Optik	15000
Kleinwarenhäuser	15000

Aus der Anwendung dieser positiv oder negativ bewerteten Basiszahlen auf den Raum Witikon (in Berücksichtigung des bereits vorhandenen Detailhandelsangebotes) sowie aus den vorausgegangenen Untersuchungsergebnissen und einiger zusätzlicher Fakten ergab sich schliesslich das *Gesamtstrukturprogramm* für ein am Standort Buchzelg zu erstellendes Einkaufs- und Dienstleistungs-



Die Bevölkerungsentwicklung «Witikon-Eierbrecht», bezogen auf das Untersuchungsquartier und den 15-Minuten-Fussgänger-einzugsbereich (Institut für Marktforschung und Raumplanung AG, Zürich)

zentrum. Dieses zu erarbeiten war das Ziel der hier skizzierten Standortexpertise. Es enthielt wesentliche Elemente für das *Großbauprogramm*, das dem *Auftrag* an die Architektengemeinschaft *Eidenbenz, Bosshard, Meyer* zurunde gelegt worden ist:

- Platzierung wichtiger Dienstleistungsbetriebe, insbesondere der neuen Postfiliale.
- Genügend Erdgeschoss-Verkaufsfläche für Detailläden des täglichen Bedarfs
- Grosse verkehrsfreie Fussgängerzone
- Grosszügiger Restaurationsbetrieb
- Büro- und Praxisräume
- und vor allem möglichst viele Kurzparkierflächen für Kunden, neben zusätzlichen abgetrennten Abstellplätzen für Dauerparkierer.

Den Architekten war es daran gelegen, diese Anforderungen in einem aufgelockerten, den Massstab und den Charakter der bestehenden Bebauung respektierenden und den städtebaulichen Akzent der reformierten Kirche nicht brüskierenden «Zentrum» zu erfüllen.

*

Es ist heute möglich und dürfte sich künftig als immer notwendiger erweisen, dass unternehmungsfreudige private Bauträger im Publikumsinteresse liegende Vorhaben zu realisieren vermögen. Dabei kann die öffentliche Hand völlig geschont oder in angemessener Weise mithelfend beigezogen werden. Letzteres schiene besonders sinnvoll und vonnöten zu sein, wenn ein der Versorgung dienendes Zentrum zugleich auch *Funktionen des allgemeinen Quartierlebens* übernehmen soll, etwa als Orientierungsort(wofür eine Anschlagtafel oder dergleichen für Mietgelegenheiten, Kaufgesuche, Angebote, Vereinsanzeigen usw. genügen könnte – und in Witikon vielleicht ohne kommunale Beihilfe noch zu verwirklichen wäre!), und Platz für öffentliche Veranstaltungen aller Art, was je nach dem Ausbaugrad Flächen und installative oder auch bauliche Einrichtungen erfordern würde, die dem Privaten billiger- (oder teurer-)weise nicht zuzumuten wären.

G. R.