

was wäre, wenn...

Eine kleine Träumerei der
IG Pro Witiker-Huus für das
Zentrum Unterdorf.
(auf Basis Schräg-
aufsicht)

Flurteil Witikonerstr. 397
grossteils erhalten:
Weiterhin Bibliothek?

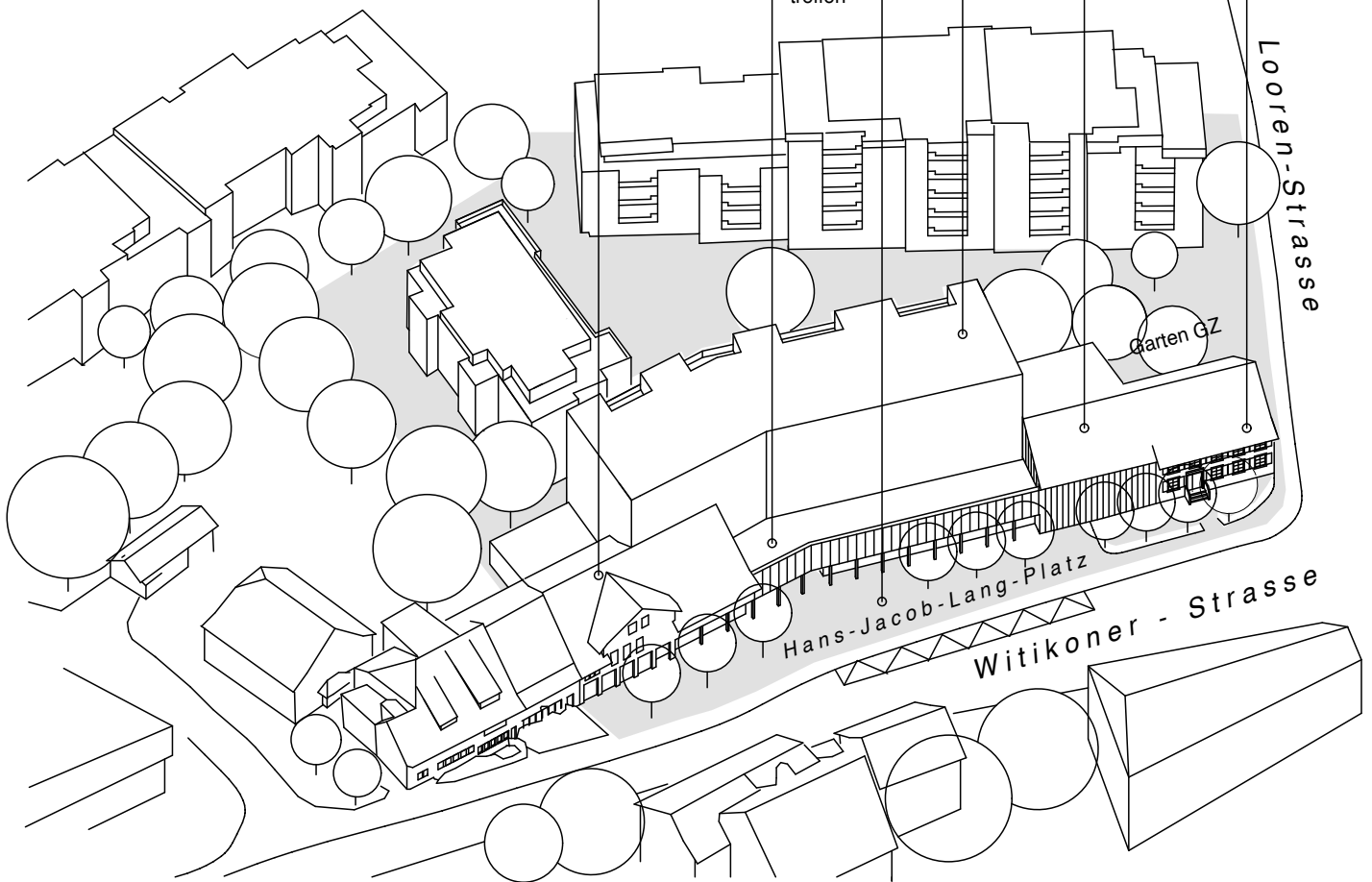
Neubau Wohnen, teilw.
Gewerbe, zurückgesetzt
6 Geschosse mit Klein-
und Alterswohnungen

Witiker-Huus erhalten
mit GZ:
Anpassung in 2. Etappe
mit neuem rückwärtigem
Freiraum

2-geschossiger
Gewerbesockel
mit Wohnterrasse
und Durchgang:
Laden, Praxen

Auf den Bus
warten, einkaufen,
Kaffe trinken, sich
treffen

Anbau "Scheune"
für GZ in 1. Etappe:
Neue Infrastruktur,
Erschliessung und
zusätzliche Räume



Witikonerstrasse 397-405 Alternativprojekt Dezember 2025



Die Entlassung des Witiker-Huus aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte bedeutet weder in städtebaulicher, oekonomischer noch bautechnischer Hinsicht dessen Abbruch.

Die Aufrechterhaltung der Bestandesoption wurde auch in der Begründung des Stadtrates zum Entlassungsentscheid ausdrücklich gefordert. Durch die neulich geäusserte Absicht, das GZ Witikon weiterhin auf dem Areal der Pensionskasse der SWISS RE zu belassen, ist für die IG Pro Witiker-Huus aus verschiedenen Gründen die Voraussetzung für eine städtebauliche Wiedererwägung gegeben. Die nachfolgenden Ausführungen aktualisieren die bereits der Bauherrschaft unterbreiteten Vorschläge mit verstärktem Fokus auf das ganze Unterdorf und eine Verbesserung der Quartierinfrastruktur. Die bereits im Juni 24 der Bauherrschaft eingereichte Projektvariante wird hier nochmals verwesentlicht.

Grundlagen

Die Vorgängerstudien basierten auf einer beschränkten Datenbasis mit Plandaten GIS-Datenbank und Flächenberechnungen basierend auf der Geschossfläche GF, welche für den Bestand und die mit der Arealüberbauung erzielbare Fläche aus der Machbarkeitsstudie "Zürich Witikonstrasse" von Züst Gübeli Gambetti vom 2.10.17 hervorgeht. Mittlerweile konnte die Datenbasis durch alte Eingabepläne erweitert werden. Die Flächendaten der Bestandesbauten stammen aus der aktuellen Baueingabe.

Witiker - Huus

Die IG erachtet das Witiker-Huus in jeglicher Hinsicht als weiterhin erhaltenswert. Die zur Inventarentlassung führenden Argumente in denkmalpflegerischer Hinsicht erachtet sie als nicht adäquat. Die monierten Mängel sind mit einem bescheidenen Aufwand "reparierbar" und der Grossteil der Argumente ist obsolet. Seine Bedeutung für das Unterdorf und ganz Witikon wird durch die Fortschreibung der historisch belegten öffentlichen Nutzung mit der gegenwärtigen Mieterschaft des GZ erhärtet.

Zentrum Unterdorf - Nutzung

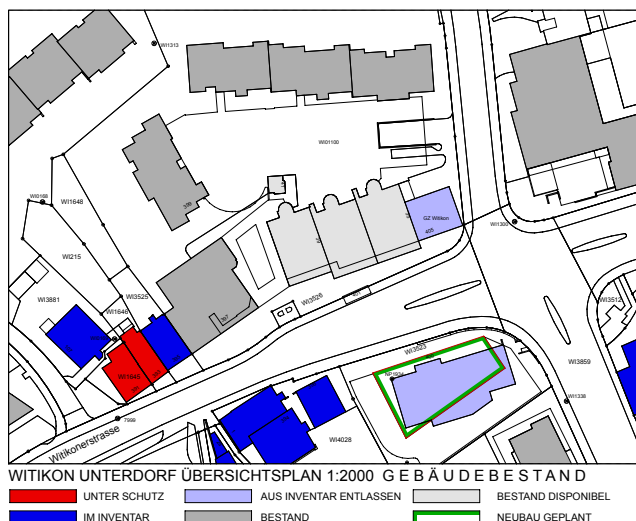
Die IG erachtet die gegenwärtige Nutzung durchaus auch in wirtschaftlicher Hinsicht als gewichtiger Stützweiler des kleinen "Zentrums Unterdorf" und regt an, diese im Zuge der weiteren Verdichtung entsprechend zu erweitern und mit minimalem Freiraum auszustatten. In Kombination mit der Bibliothek und kommerziellen Nutzungen im Verdichtungsbereich scheint eine gute Basis für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung gelegt zu sein.

Offenbar in der Annahme, dass sich die übrigen Gebäulichkeiten im Zentrumsbereich entlang der Witikonerstrasse mit Läden und Gewerbe/Büros nur beschränkt füllen lassen, setzt die Bauherrschaft zu einem gewichtigen Teil auf Wohnnutzung. Diese ist in immisionstechnischer Hinsicht bei Süd- und gleichzeitiger Lärmexposition in einem der bisher postulierten "Riegel" jedoch nicht ganz unproblematisch.

(Veränderter) Kontext

Die Städtebauliche Situation hat sich seit den juristischen Ausmarchungen der Inventarentlassung nochmals geändert.

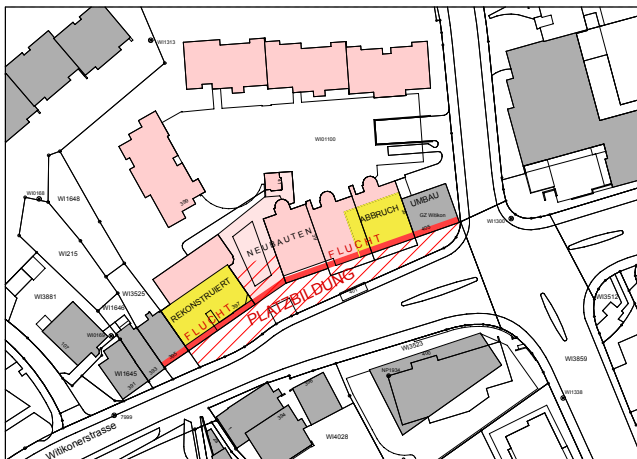
Das nun vorliegende Projekt für das städtebauliche Vis-à-vis an der Witikonerstrasse 400 zeigt wider Erwarten eine eingehende Rücksichtnahme auf das Witiker-Huus und die Gruppe um die Meierhofscheune. Sowohl das Witiker-Huus wie der übrige Unterdorfbestand erhalten somit neues Gewicht.



Es stellt sich somit die Grundsatzfrage, ob der heute verbliebene ortsbauliche Charakter des Unterdorfes gestützt und erhalten oder eine gänzlich neue städtebauliche Situation angestrebt werden soll. Ersteres ist nur mit dem Erhalt des Witiker-Huus und der Hauptfront des östlichen Flarzteils Witikonnerstrasse 397 (1981 rekonstruiert) gegeben. Dabei geht es auch um die Zukunft der übrigen bisher inventarisierten "Reste" des Unterdorfes. Es ist zu befürchten dass diese bei einer städtebaulichen Neuinterpretation als ortsbaulich restlos vereinzelt untergehen.

Heutige Situation

Die heutige Situation der Zeile Witikonnerstrasse 391 bis 405 wird geprägt durch die Eingriffe von 1979-83 ausgehend von den ursprünglichen Gebäudefluchten: Einerseits die Rekonstruktion der Nr. 397 und andererseits der in der Form und Ausgestaltung eher schlecht gelungene Ersatzbau für die Scheune des Witiker-Huus.



WITIKON UNTERDORF ÜBERSICHTSPLAN 1:2000 ÄNDERUNGEN 1984

Gesamthaft wirkt das Ensemble dank der Beibehaltung der alten Gebäudefluchten mit ihrer Platzwirkung und dem Durchgang zum rückliegenden Freiraum jedoch sehr beschaulich und zentrumsaffin. Es öffnet sich ein an der hektischen Witikonnerstrasse leider viel zu seltener, attraktiver Aufenthaltsbereich für die Bevölkerung.

Diese Qualität sollte für alle möglichen Lösungen erhalten bleiben. Die Interpretation der ortsbaulichen Situation bei den Eingriffen anfangs der 80er Jahre darf mit Detailabstrichen auch aus heutiger Sicht als gelungen betrachtet werden. Es gibt eigentlich keinen Grund,

davon im Grundsatz abzuweichen.

Gestaltungsgrundsätze

Grundsätzlich sind die peripheren Altbauten Witikonnerstrasse 395 und 405 von ihrer Entstehung und entsprechender Ausprägung her "angebaute" Gebäude. Eine Freistellung ist deshalb zu vermeiden.

Ein weiterer Grundsatz ist entgegen dem bestehenden Baulinienverlauf die Einhaltung der alten Gebäudefluchten. Nur so können der Bezug zwischen den äusseren Bestandsbauten und die Platzbildung erhalten werden. Ein Anbau ist auch mittels höherer Volumen denkbar, jedoch sollten solche signifikant zurückgesetzt sein.

Aus dieser Überlegung resultieren zwei sich überlagernde Baubereiche: Ein zweigeschossiger Sockelbereich (Kommerz/Gewerbe/GZ und/oder Restaurant/Büro) und ein zurückgestaffelter Bereich für bis zu 6 Geschossen für Wohnbauten im raumbildenden Bezug zum rückwärtigen Wohnbaubestand.



WITIKON UNTERDORF ÜBERSICHTSPLAN 1:2000 PLANUNGSGRUNDSATZE

- BAUBEREICH 2-2.5 GESCHOSSE
- ERHALT
- REKONSTRUKTION "SCHEUNE"
- BAUBEREICH 4-6 GESCHOSSE
- ANBAUEN

Alternativprojekt

Im Gegensatz zu zwei vor einer Weile eingereichten Varianten mit quer angeordneten hohen Bauten, welche die Tiefgarage leicht überlappten, und einer Mischvariante mit längs und quer verlaufenden höheren Wohnbauten ist das hier vorgestellte Alternativprojekt längs zur Witikonnerstrasse orientiert. Besondere Bedeutung gewinnt der weitgehende Erhalt des östlichen Flarzhausteiles Witikonnerstrasse 397.

Das Projekt erreicht die maximale neurechtliche Ausnützung ohne eine solche grundsätzlich empfehlen zu wollen.



Überbauung Witikonerstrasse 397-405 Konzept längs Vergleichsprojektskizze

Konzept

Strassenseitige Überbauung nach Arealüberbauung mit sich überlagernden Bereichen: Erhaltene Anschlussbauten mit verbindendem Sockel und zurückgesetzten höheren Volumina im kontrastierend modernen Habitus.

- Erhalt Witikonerstrasse 405 mit Anbau in Analogie zur ehemaligen Scheune für eine erweiterte GZ- Nutzung.
- Teilerhalt Witikonerstrasse 397 in Überschneidung mit höherem Längsvolumen
- Dazwischen 2- geschossiger, tiefer Gewerbesockel als Verbindungsbau mit Arkade und Durchgang, in der jeweiligen Flucht der beiden flankierenden Bestandesbauten einen Knick bildend
- Auf die Giebellinien der Bestandesbauten zurückgesetztes neues, bis maximal 6- geschossiges Bauvolumen mit Wohnungen ab 1. Obergeschoss.
- Aufrechterhaltung der gewohnten Platzbildung

Damit werden die Bezüge zwischen Witiker-Huus und dem Längsflanz Nr. 391-397 untereinander und zu ihrem Gegenüber - das im Bau befindliche Gebäude Witikonerstrasse 400, die Meierhofscheune, der Meyerhof und die Gebäudegruppe am Schulerweg - wieder hergestellt.

Die Höhenentwicklung des Wohnbaus wird durch die Zurücksetzung wesentlich entschärft, da die niedrigeren Bauten in den Vordergrund treten.

Zentrumsfunktion und Quartiernutzungen

Die nach Süden relativ lärmintensive Orientierung steht im Widerspruch zum offensichtlichen Bedürfnis der Bauherrschaft, möglichst viele Wohnungen zu erstellen.

Der Ort selbst ist in jeder Hinsicht als Quartierzentrum prädestiniert. Es gibt entlang der Witikonerstrasse keine weiteren Bereiche, welche die für das künftige Wachstum nötige Erweiterung der Quartiernutzung aufnehmen könnte. Deshalb wird mit dem tiefen Sockel eine Erhöhung dieser Flächen ermöglicht. Während das eingegebene Projekt die entsprechende Fläche von aktuell 1200m² auf 536m² (=45%!) reduziert, wird hier von einer im Verhältnis zur Mehrausnutzung erhöhten Quartiernutzungsfläche von gut 1'800m² (=150%) ausgegangen. Entsprechend stehen im Gegensatz zum Eingabeprojekt erhebliche Lagerflächen im UG zur Verfügung. Die bestehende Parkierung ist völlig genügend und eine Verschiebung der Einfahrt in Richtung der Kreuzung ist verkehrstechnisch fragwürdig. Es gäbe viel einfachere Massnahmen, um die Lärmsituation für die direkten Anstösser zu verbessern.

Auch ein gewisser Anteil an Büro- und Gewerbeflächen u.a. für Arztpraxen scheint an dieser zentralen Lage angebracht zu sein.

Witiker - Huus / G Z

Da nun ohnehin ein Teil der GZ- Nutzung auf dem Areal verbleiben soll, ist es naheliegend, weiterhin das Witiker-Huus dafür einzusetzen. Nötige strukturelle Anpassungen für Gehbehinderte und aktuell gesteigerte Bedürfnisse können mit einem Anbau erfüllt werden. Der **Schutzumfang** darf sich auf die grösseren Räume im EG und Dach und auf das Äussere beschränken.

Ein kleinerer rückwärtiger Freiraum wird mit einem Unterstand gegenüber den Wohnbauten abgeschirmt und mag durch seine Lage einen kühlen Sommerbetrieb zu ermöglichen.

Der Anbau an der Lage der ursprünglichen Scheune kann das Witiker-Huus wieder zum Vollbesitz der Stattlichkeit und zu vermehrtem Gewicht im Unterdorf verhelfen. Der neue Anbau an das Witiker-Huus umfasst eine behindertengängige Vertikalerschliessung, einen grösseren Quartiersaal und diverse Gruppenräume. In einer ersten Etappe erfolgt der Anbau. Während den entsprechenden Anpassungen und Erneuerungen im Witiker-Huus kann sich das GZ vorübergehend auf die neuen, bereits um 50% grösseren Räume beschränken. Ein Provisorium entfällt deshalb und damit auch die entsprechenden Kosten. Insgesamt ist ein Raumzuwachs von ca. 150% berücksichtigt.

L ä n g s f l a r z t e i l 3 9 7

Der 1980 rekonstruierte Teil des imposanten Längsflarzes Witikonerstrasse 391-397 muss in seiner Ausprägung entlang der Witikonerstrasse zumindest teilweise erhalten bleiben. Er definiert mit den weiteren angebauten Gebäuden einen gewichtiger Teil des Ortsbildes. In Überschneidung mit den Wohnbauten und dem Sockelbau könnte er weiterhin die Pestalozzibibliothek aufnehmen, welche provisorisch in die intakt bleibenden Teile des Baus ausweichen kann. Optional kann im Endausbau die gesamte Erdgeschossfläche von gut 400m² des Gebäudes 397 übernommen werden.

S o c k e l b a u 4 0 1 u n d 4 0 3

Der zweigeschossige Sockel umfasst im Erdgeschoss neben der optionalen Bibliothek vor allem Läden für die Quartiersversorgung. Im Obergeschoss ist - erschlossen durch die Wohnungstreppehäuser - im zur Strasse exponierten Bereich Raum für weitere Quartierdienstleistungen, wie Praxen und Büros und/oder eine Erweiterung der Läden vorgesehen.

W o h n u n g s b a u

Die 24 2- und 2 1/2 Zi- sowie 16 3- und 3 1/2 Zi-Wohnungen sind ab 1. OG im zurückgesetzten, insgesamt 6-geschossigen Baukörper untergebracht.

Als Ansprechgruppe für diese Wohnungen sind sowohl ältere wie auch jüngere Paare oder Einzelpersonen gedacht.

Mit einer grossen Terrasse im 2. OG verfügen die Wohnungen über einen eigenen "Wohnhof", welcher soziale Kontakte und einen besonderen Auslauf ermöglichen soll.

Als zwei Vierspanner sind die sparsam geschnittenen Wohnungen rational erschlossen. Die Orientierung der Rückfassade nach Nord-Nordwesten verhilft allen Wohnungen zu etwas Abendsonne.

L ä r m s c h u t z

Es wird davon ausgegangen, dass im entsprechenden Bereich Tempo 30 gelten wird und die Zurücksetzung des Wohnvolumens von der Strassenachse, sowie der Vorbau der Sockelgeschosse die Werte entscheidend verbessern.

P a r k i e r u n g

Die Berechnungen im Auflageprojekt ergeben mit der bestehenden Anlage eine absolut hinreichende Anzahl UN-Parkplätze. Die Parkplatzbreiten sind im Verhältnis zur Fahrbahnbreite auch für die heute breiteren Fahrzeuge genügend. Auf die Erstellung weiterer Parkplätze kann zu Gunsten einer adäquaten Lagerfläche und einer allfälligen Erhöhung von Verkaufsfläche deshalb verzichtet werden.

O e k o l o g i e u n d O e k o n o m i e

Die neuen Hochbauten sind so disponiert, dass auf der Grundstruktur der bestehenden Untergeschossräume aufgebaut werden kann. Durch entsprechende Ergänzungen und allfällige Ertüchtigungen sollten sowohl der Grossteil der Aussenwände im UG als auch die Geschossdecken - allenfalls sogar auch über EG - belassen werden können, was den Eingriff sowohl auf der Kostenseite als auch im Hinblick auf die CO₂ Bilanz wesentlich günstiger macht. Dazu trägt auch der Erhalt des Witiker-Huus und des Flarzhausteiles Witikonerstrasse 397 bei.

Die maximale Ausnützung wird ebenfalls mit diesem Projekt erreicht.

KENNDATEN

AUSNÜTZUNG BGF

Gesch.	Wohnen	Läden	Bü/Prax	GZ	Biblio
EG	97.00	522.90		346.00	281.30
1.OG	648.00		325.00	297.00	
2.OG	685.00			203.00	
3.OG	597.00				
4.OG	597.00				
5.OG	597.00				
Total	3'221.00	522.90	325.00	846.00	281.30

Alle Nutzungen Witikonerstrasse 397-405	5'196.20
<u>Bestand Wohnen</u>	<u>4'522.80</u>
Total Anrechenbare Geschossfläche m2	9'719.00
Grundstückfläche m2	6'510.00
Ausnützung %	149.29

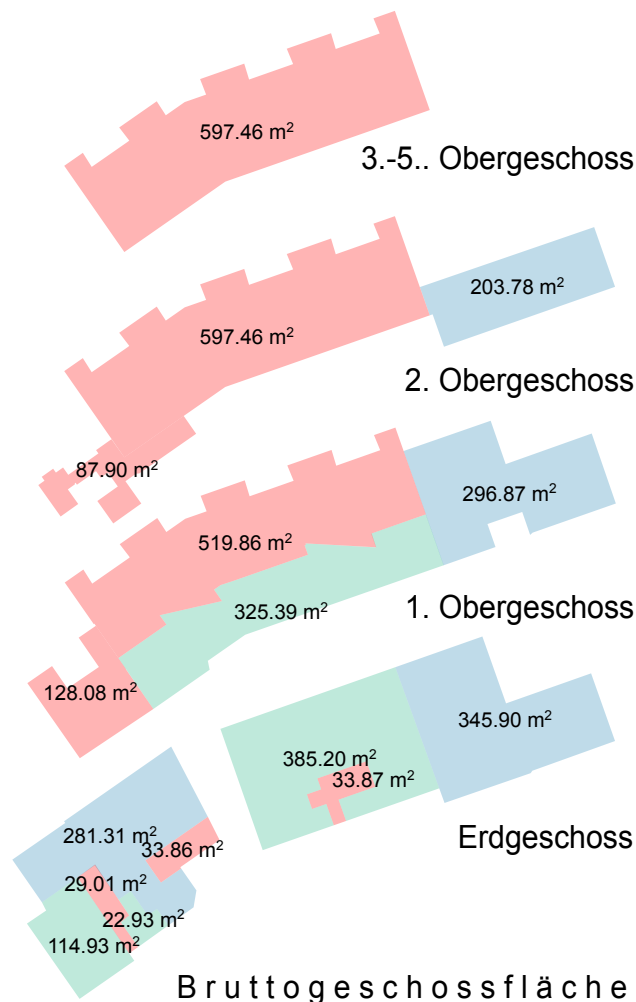
Anteil Wohnen	7'743.80	79.67
Anteil Quartiernutzungen	1'975.20	20.32

NUTZFLÄCHE NFL (nur Witikonerstrasse)

	EG	1.OG	2.-5. OG	Total
Laden 401	377.00			
Laden 397	112.20			489.20
Bibliothek	278.50			278.50
Büro/Prax. 4 Einheiten		66.80		
		62.30		
		81.00		
		68.60		278.70
<u>GZ</u>	<u>328.00</u>	<u>276.50</u>	<u>157.00</u>	<u>761.50</u>
Total Quartier	1'095.70	555.20	157.00	1'807.90

Wohnungen

	ca.m2/E	Split:	1.OG	2.-5.OG	Tot.m2
2 Zi	47.40	5	1	4	237.00
2 1/2 Zi	65.00	19	3		195.00
	52.50		3	12	787.50
	57.00		1		57.00
3 Zi	66.00	4		4	264.00
3 1/2 Zi	75.00	12		4	300.00
	78.00			8	624.00
5 1/2 Zi	180.00	1	1		180.00
Total Wohnungen				41	2'644.50



Bruttogeschossfläche

Fazit

Mit dem vorliegenden Projekt wird nachgewiesen, dass eine Überbauung des fraglichen Bereichs im Witiker Unterdorf unter Schonung der historischen Bausubstanz selbst mit der maximalen Arealüberbauungsausnützung möglich ist.

Dies geschieht hier mittels einer städtebaulichen Überlagerung, welche zwar unkonventionell ist, jedoch im Rahmen der politisch grundsätzlich akzeptierten Verdichtung des städtischen Raumes neue Wege sucht, um die damit verbundenen sozialen, oekologischen und letztlich auch kulturellen Verwerfungen möglichst zu verhindern.

Eine Arealüberbauung an dieser Lage in Witikon verlangt erhöhte Anforderungen an Einordnung und Quartiernutzen und dieses Projekt soll zeigen, dass die Übernahme einer diesbezüglichen Verantwortung seitens der Bauherrschaft ohne ersichtliche Einbussen **zumutbar** ist.



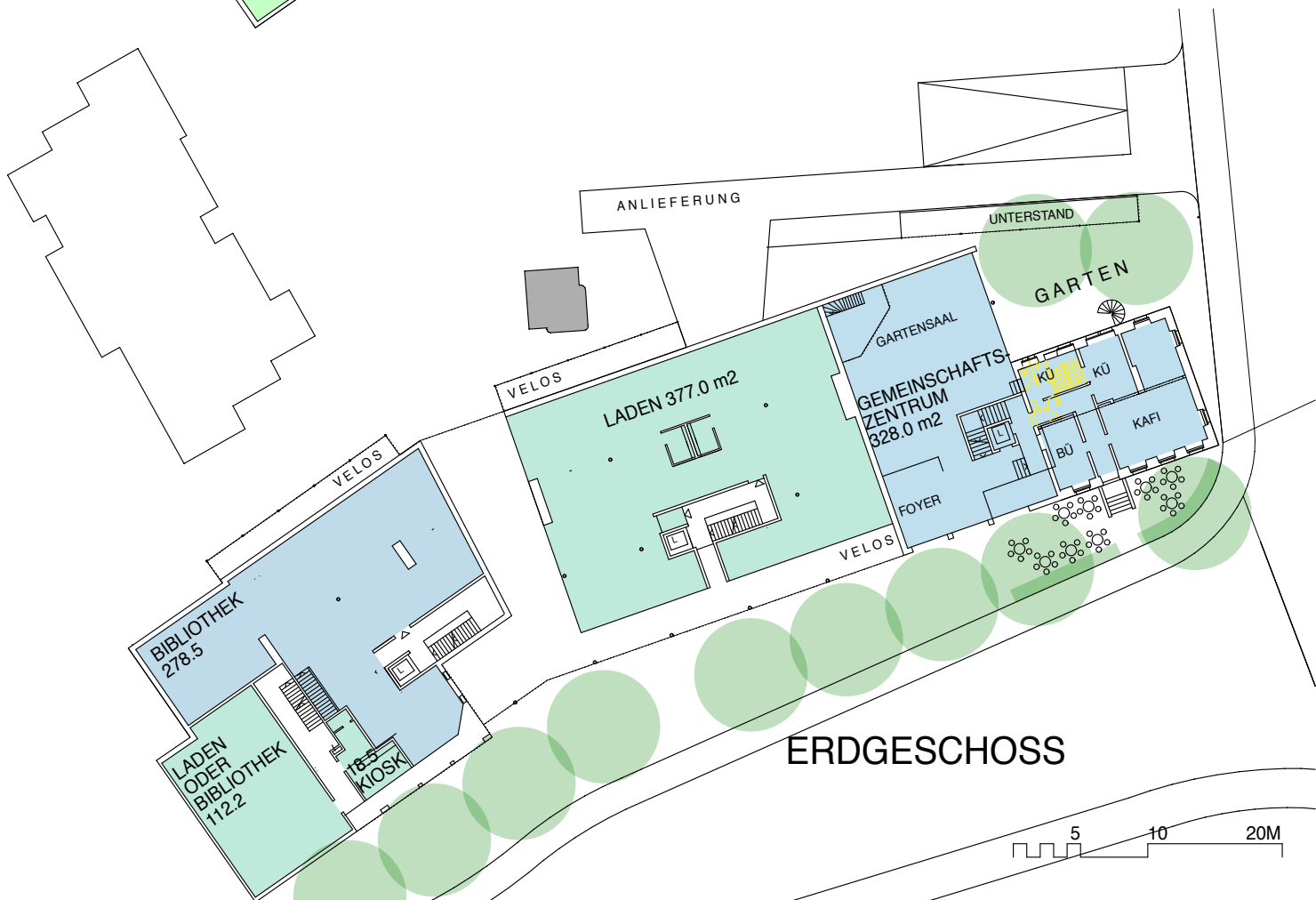
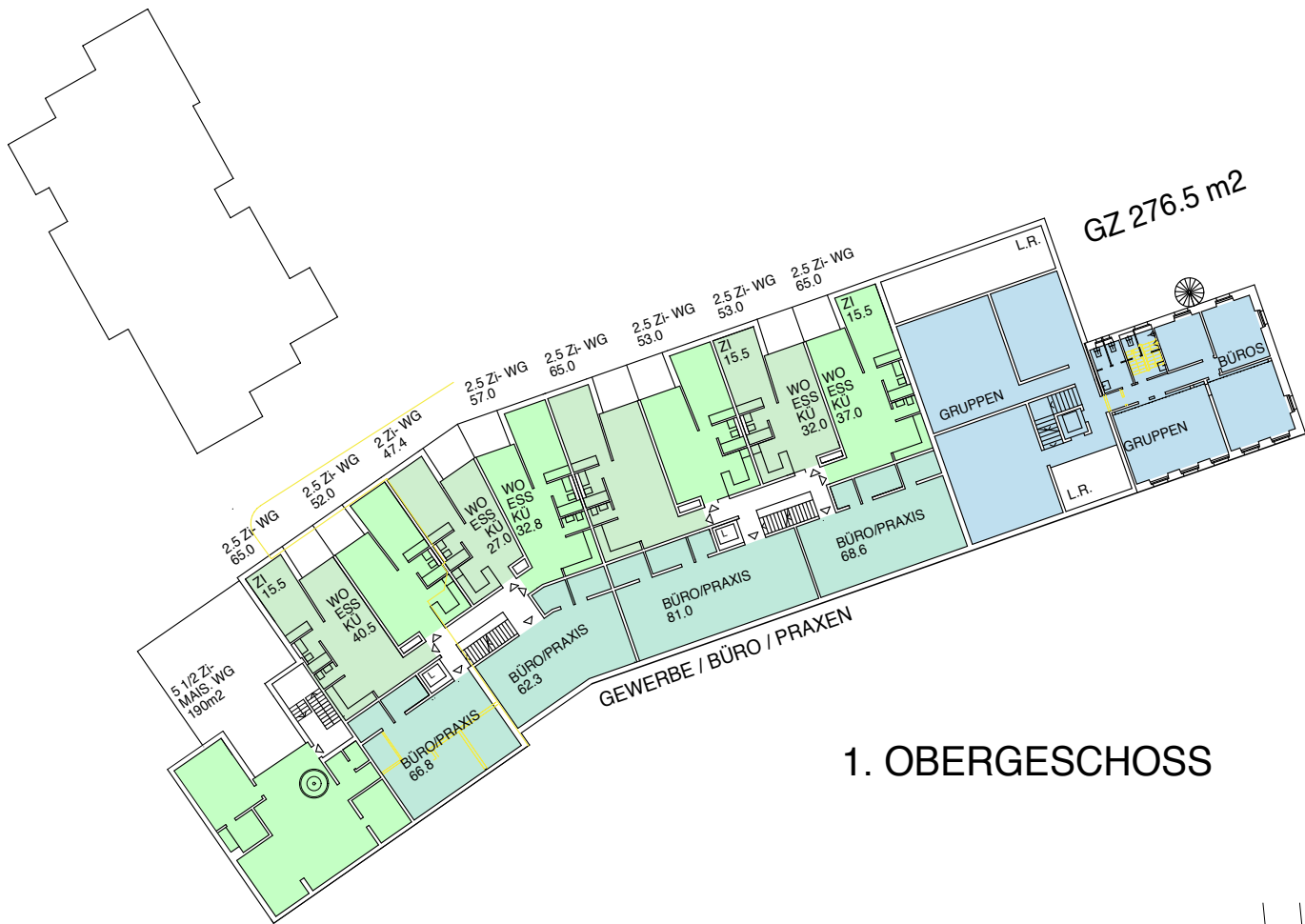
**GRUNDRISS/
SITUATION 1:1000**

- | | | |
|----------------|----------------|---------------|
| Bestand | Neubau niedrig | Aussenraum GZ |
| Rekonstruktion | Neubau hoch | Flächen GZ |
| | in Bau | |



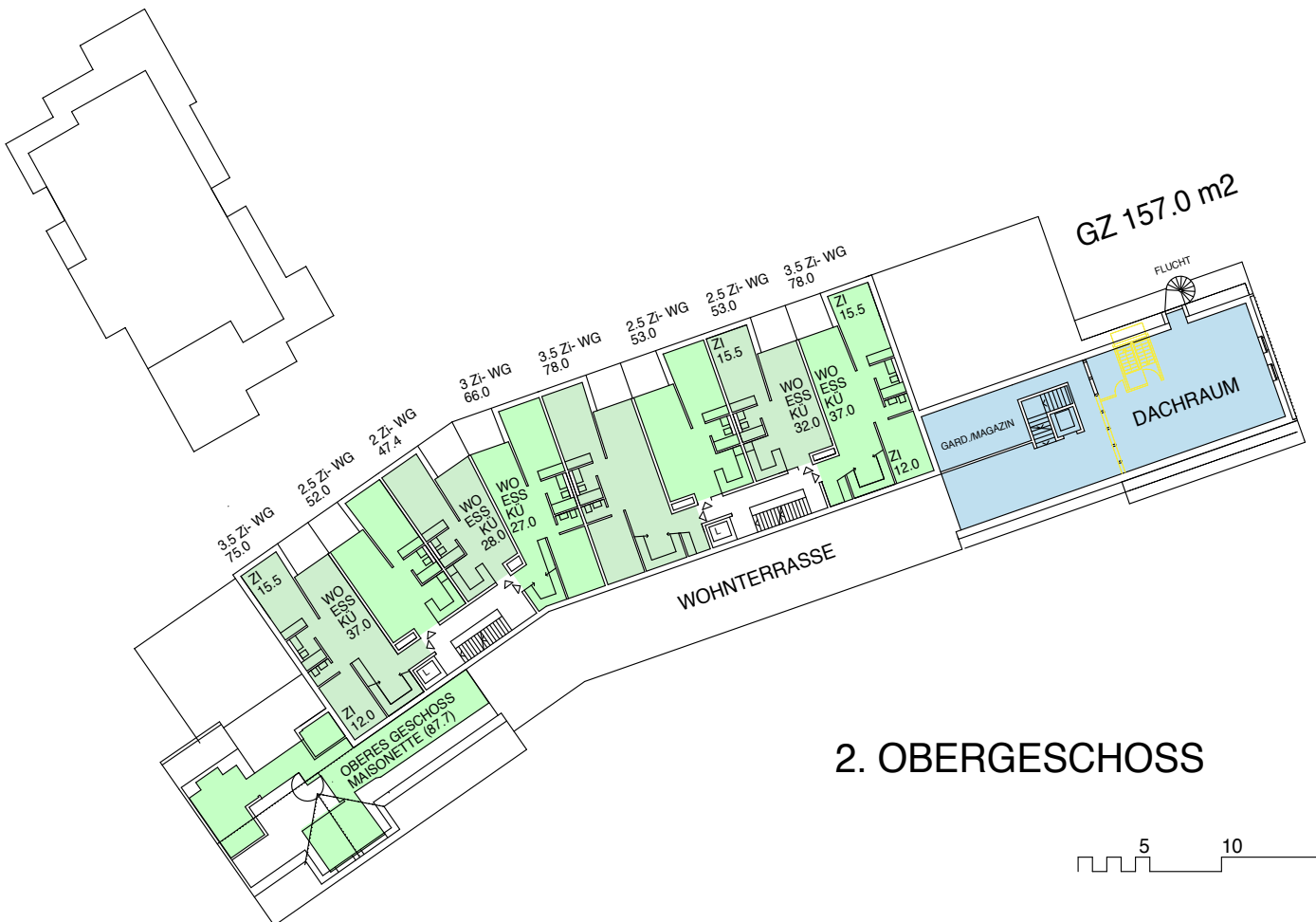
ANSICHT WITIKONERSTRASSE 1:1000

LOORENSTRASSE 1:1000

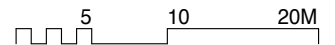




3.-5. OBERGESCHOSS

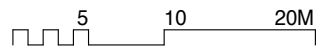


2. OBERGESCHOSS





UNTERGESCHOSS



ERGÄNZUNGEN UNTERGESCHOSS