

was wäre, wenn...

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

Neubau Wohnen, teilw.
Gewerbe, zurückgesetzt
und an 399 angebaut:
5.5 Geschosse mit
grösseren Wohnungen

Neubau Wohnen, teilw.
Gewerbe, zurückgesetzt
6 Geschosse
Klein-/Alters-
wohnungen

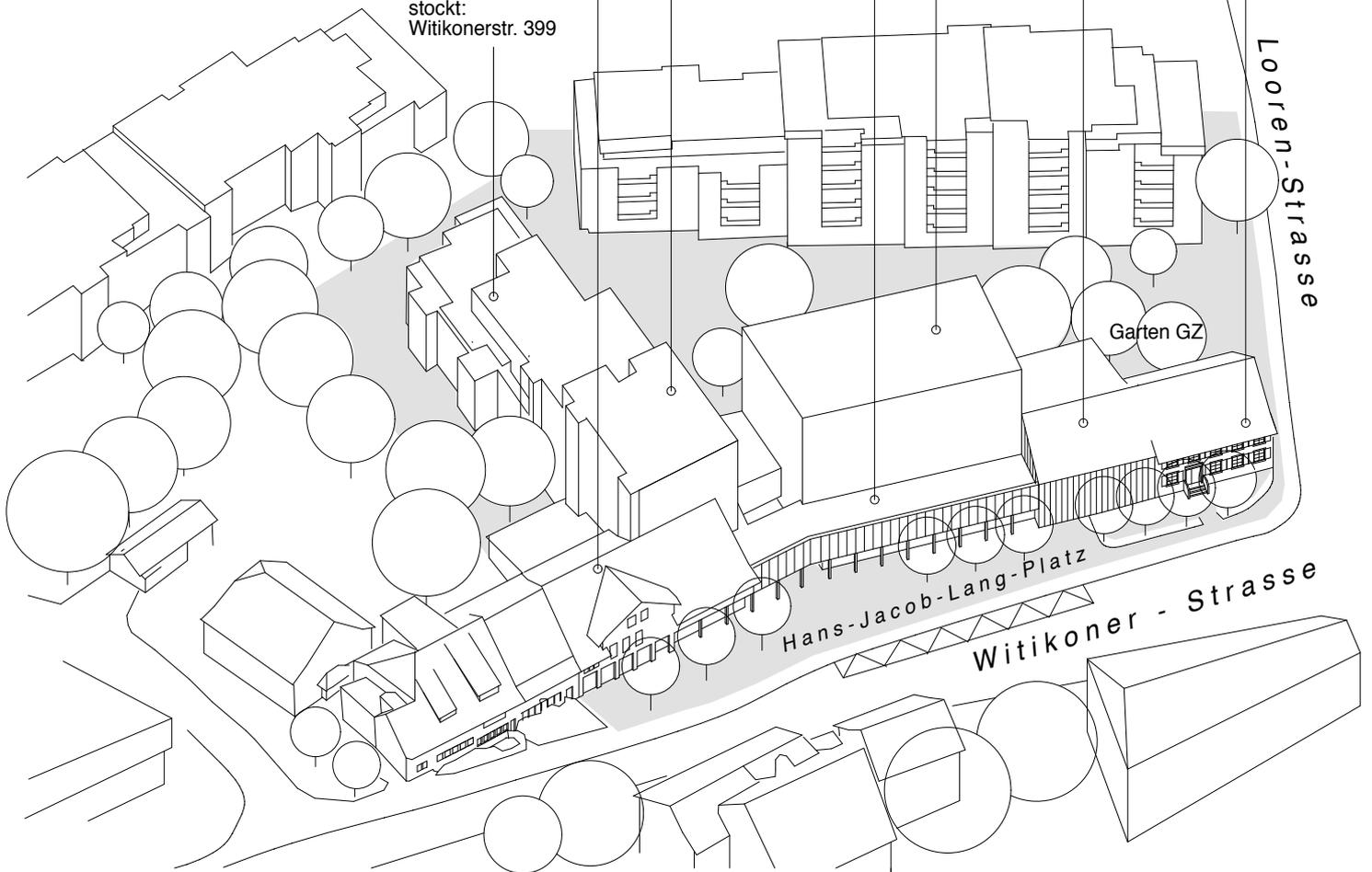
Witiker-Huus erhalten
mit GZ:
Anpassung in 2. Etappe
mit neuem rückwärtigem
Freiraum

Flurteil Witikonerstr. 397
grossteils erhalten:
Weiterhin Bibliothek?

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

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

Zu 1/2 aufge-
stockt:
Witikonerstr. 399



Erläuterungsbericht zum Alternativprojekt

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.

Grundlagen

Die Studie basiert auf einer beschränkten Datenbasis. Plandaten mit ausgezogenen Flächen aus der GIS-Datenbank.

Die Flächenberechnungen basieren auf der Geschossfläche GF, welche für den Bestand und die mit der Arealüberbauung erzielbare Fläche aus der Machbarkeitsstudie "Zürich Witikonerstrasse" von Züst Gübeli Gambetti vom 2.10.17 hervorgeht.

Es fehlen genaue Kenntnisse über Ausdehnung und konstruktiven Aufbau der bestehenden Tiefgarage und flankierender Bauten.

Die Ansicht der alten Bestandesbauten Witikonerstrasse 391-397 wurde aus Fotos rekonstruiert.

Nutzungsannahmen sind interpretiert.

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". Seine Bedeutung für das Unterdorf und ganz Witikon wird durch die Fortschreibung der historisch belegten öffentlichen Nutzung mit der gegenwärtigen Mieterschaft des GZ geprägt.

Zentrum Unterdorf - Nutzung

Die IG erachtet die gegenwärtige Nutzung durchaus auch in wirtschaftlicher Hinsicht als gewichtiger Stützpfiler des kleinen "Zentrums Unterdorf" und regt an, diese im Zuge der weiteren Verdichtung entsprechend zu erweitern und mit dem nötigen Freiraum zu versehen.

In Kombination mit kommerziellen Nutzungen im Verdichtungsbereich scheint eine gute Basis für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung gelegt zu sein.

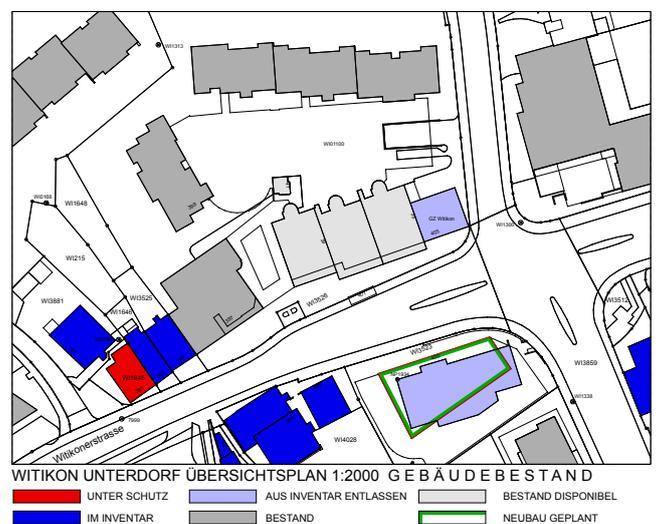
In der Annahme, dass sich die übrigen Gebäulichkeiten im Verdichtungsbereich entlang der Witikonerstrasse mit Läden und Gewerbe/Büros nur beschränkt füllen lassen, wird zu einem gewichtigen Teil eine Wohnnutzung vorausgesetzt.

Diese ist in immissionstechnischer 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 nochmals geändert.

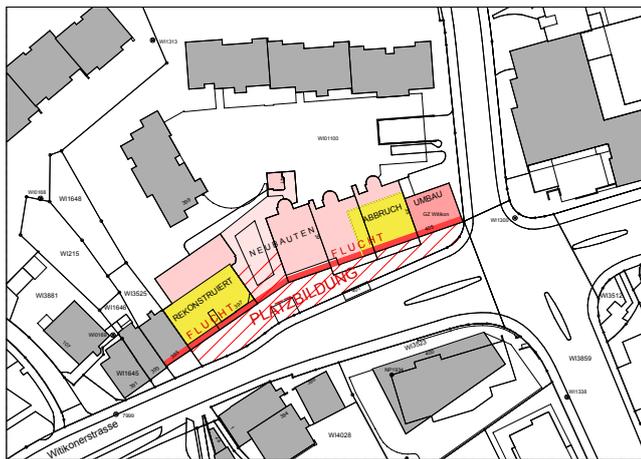
Das nun vorliegende Projekt für das städtebauliche Vis à vis an der Witikonerstrasse 400 zeigt wider Erwarten eine eingehende Rücksichtnahme auf das Witiker-Huus und die Gruppe um die Meierhofscheune. Sowohl das Witiker-Huus wie der übrige Unterdorfbestand erhalten somit neues Gewicht.



Es stellt sich somit die Grundsatzfrage, ob der heute verbliebene ortsbauliche Charakter des Unterdorfes gestützt und erhalten werden oder eine gänzlich neue städtebauliche Situation angestrebt werden soll. Ersteres ist nur mit dem Erhalt des Witiker-Huus 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 ortsbaulich untergehen.

Heutige Situation

Die heutige Situation der Zeile Witikonerstrasse 391 bis 405 wird geprägt durch die Eingriffe von 1984 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 Witikonerstrasse 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 der 80er Jahre darf mit Detailabstrichen auch aus heutiger Sicht als gelungen betrachtet werden. Es gibt eigentlich keinen Grund, davon im Grundsatz abzuweichen.

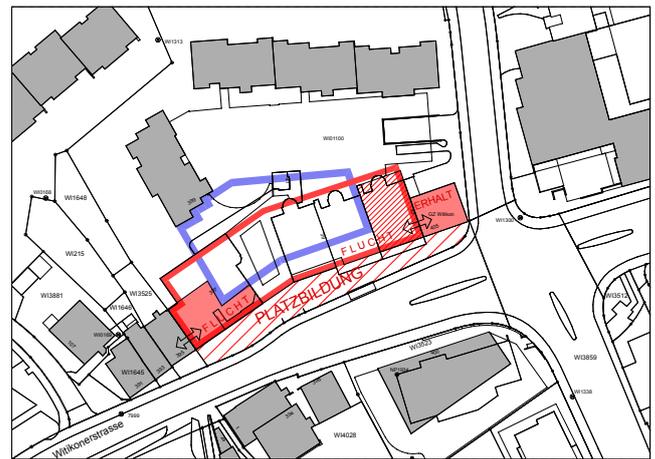
Vorschläge

Grundsätzlich sind die peripheren Altbauten Witikonerstrasse 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 die Verbindung der peripheren Bestandesbauten und die Platzbildung erhalten werden.

Ein Anbau ist auch mittels höheren Volumina 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-geschossige Wohnbauten im raumbildenden Bezug zum Wohnbaubestand.



WITIKON UNTERDORF ÜBERSICHTSPLAN 1:2000 PLANUNGSRUNDSÄTZE

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

Eine neue Variante

Im Gegensatz zu zwei vor einer Weile eingereichten Varianten mit quer angeordneten hohen Bauten, welche die Tiefgarage leicht überlappten, ist die neue Mischvariante längs (entlang der Witikonerstrasse) und quer (an das bestehende Wohnhaus Witikonerstrasse 399 angebaut) angeordnet. Insbesondere wird durch den Teilerhalt des Hauses 397 die besondere Bedeutung des westlichen Längsflarzes hervorgehoben.

Das Erreichen der 2017 errechneten Maximalausnutzung und die Ausführbarkeit sind mit Berechnungen und schematischen Grundrissen hinterlegt.



Überbauung Witikonerstrasse 397-405 Konzept quer/längs

Vergleichsprojektskizze auf Basis GIS Datenauszug

(Werte *bestehende Bauten* gemäss Studie Züst, Gübeli, Gambetti vom 2.10.2017)

Konzept:

- Strassenseitige Überbauung nach Arealüberbauung mit sich überlagernden Elementen: Anschlussbauten, Sockel und zurückliegenden höheren Volumina
- Erhalt Witikonerstrasse 405 mit etwa gleichwertigem Anbau in Analogie zur ehemaligen Scheune mit **erweiterter GZ-Nutzung**
 - Teilerhalt Witikonerstrasse 397 (überschnitten mit 401)
 - 2-geschossiger "tiefer" Gewerbesockel als Verbindungsbau mit Arkade und Durchgang im EG, Lichthofausschnitt
 - 2 Zusätzliche, 5 bis 6-geschossige Bauvolumen. Eines davon längs (angebaut an rekonstruierter Scheune) und eines quer (angebaut an Witikonerstrasse 399)

Architektur/Städtebau:

Das Konzept zoniert die Überbauung entlang der Strasse in grundsätzlich zwei Bautiefen. Die erste Bautiefe (bis ca. Giebel der bestehenden flankierenden Bauten) mit 2 bis 2 1/2 Geschossen ist analog der Fluchten der flankierenden Bauten leicht abgewinkelt und vermag deshalb den Strassenraum an gewohnter Stelle zu einem eigentlichen Platz zu verbreitern. Die Bezüge zwischen dem "Witiker-Huus" und dem Längsflanz Nr. 391-397 untereinander und gegenüber dem Meyerhof werden somit reaktiviert.

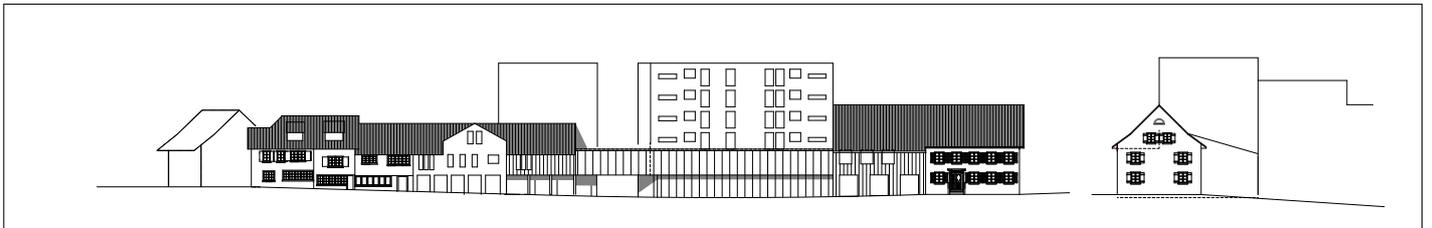
Geschossflächenberechnung:

Gegenstand (Geschossflächen gemäss Studie Bauhersch.)	GF einzeln	Anz. Gesch.	GF gesamt
<i>Witikonerstrasse 405 Bestand gemäss Studie</i>			<i>387.00</i>
Erweiterung GZ (Ersatzbau "Scheune")	222.00	2.30	510.60
Restbestand Witikonerstr. 397	214.50	2.50	536.25
	84.50	1.00	84.50
<i>Loorenstrasse 43-47, Bestand gemäss Studie</i>			<i>3'811.00</i>
<i>Witikonerstrasse 399 Bestand gemäss Studie</i>			<i>1'141.00</i>
Zubau Quer Witikonerstrasse 401 inkl. Aufstockung 399	330.00	6.00	1'980.00
Zubau längs Witikonerstrasse 403	324.00	6.00	1'944.00
Sockelbau 1.OG	256.00	1.00	256.00
Sockelbau EG	68.00	1.00	68.00
Total GF			10'718.35
<i>GF Realisierbar gemäss Studie vom 2.10.17</i>			<i>10'477.00</i>
Freifläche GZ rückwärtig			259.90
Freifläche GZ Strasse			130.00
Total Freifläche GZ			389.90



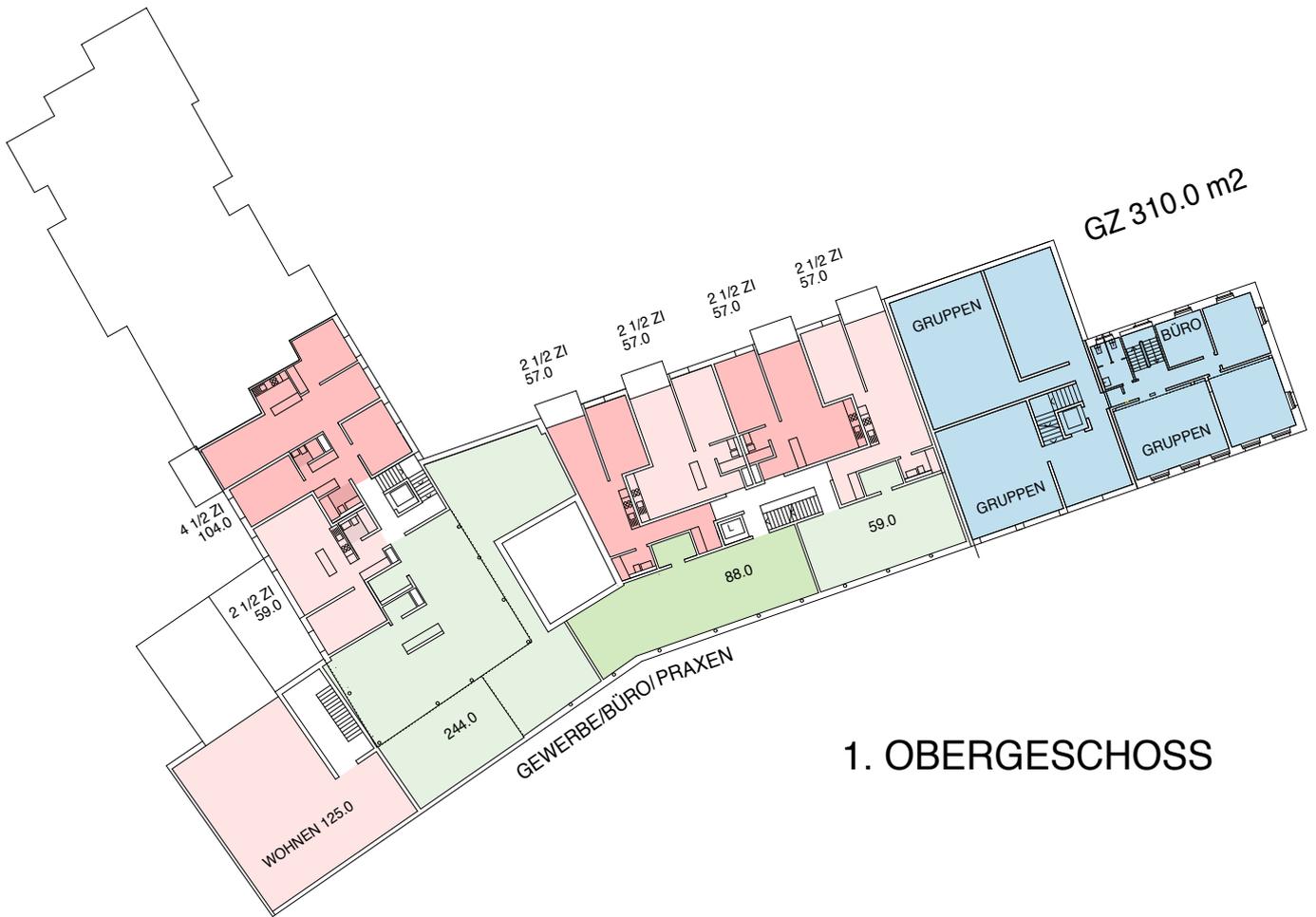
GRUNDRISS/SITUATION 1:1000

- | | | |
|--|--|---|
|  Bestand |  Neubau niedrig |  Aussenraum GZ |
|  Rekonstruktion |  Neubau hoch |  Flächen GZ |
|  Aufstockung | | |

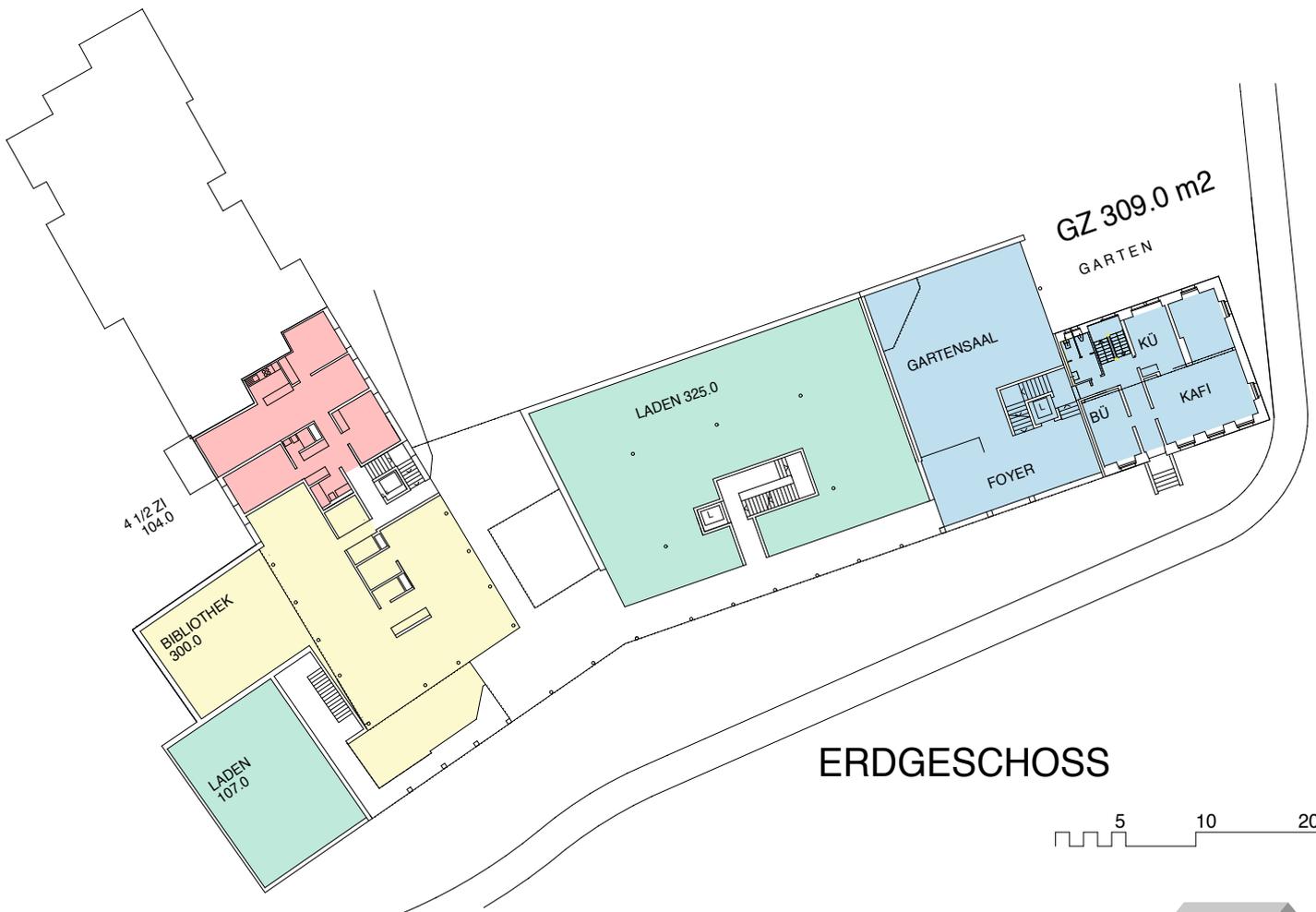


ANSICHT WITIKONSTRASSE 1:1000

ANSICHT LOORENSTRASSE 1:1000



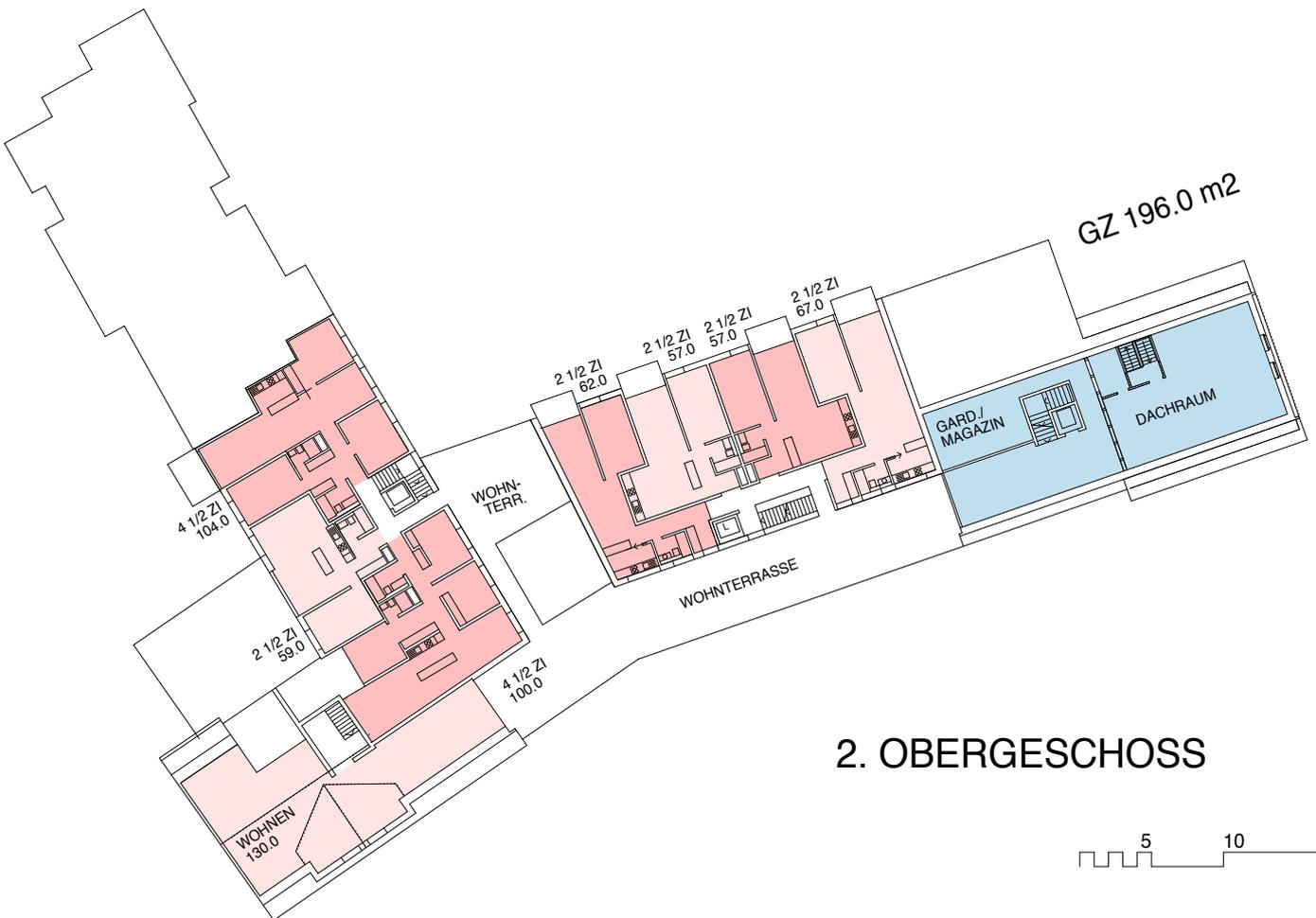
1. OBERGESCHOSS



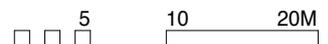
ERDGESCHOSS

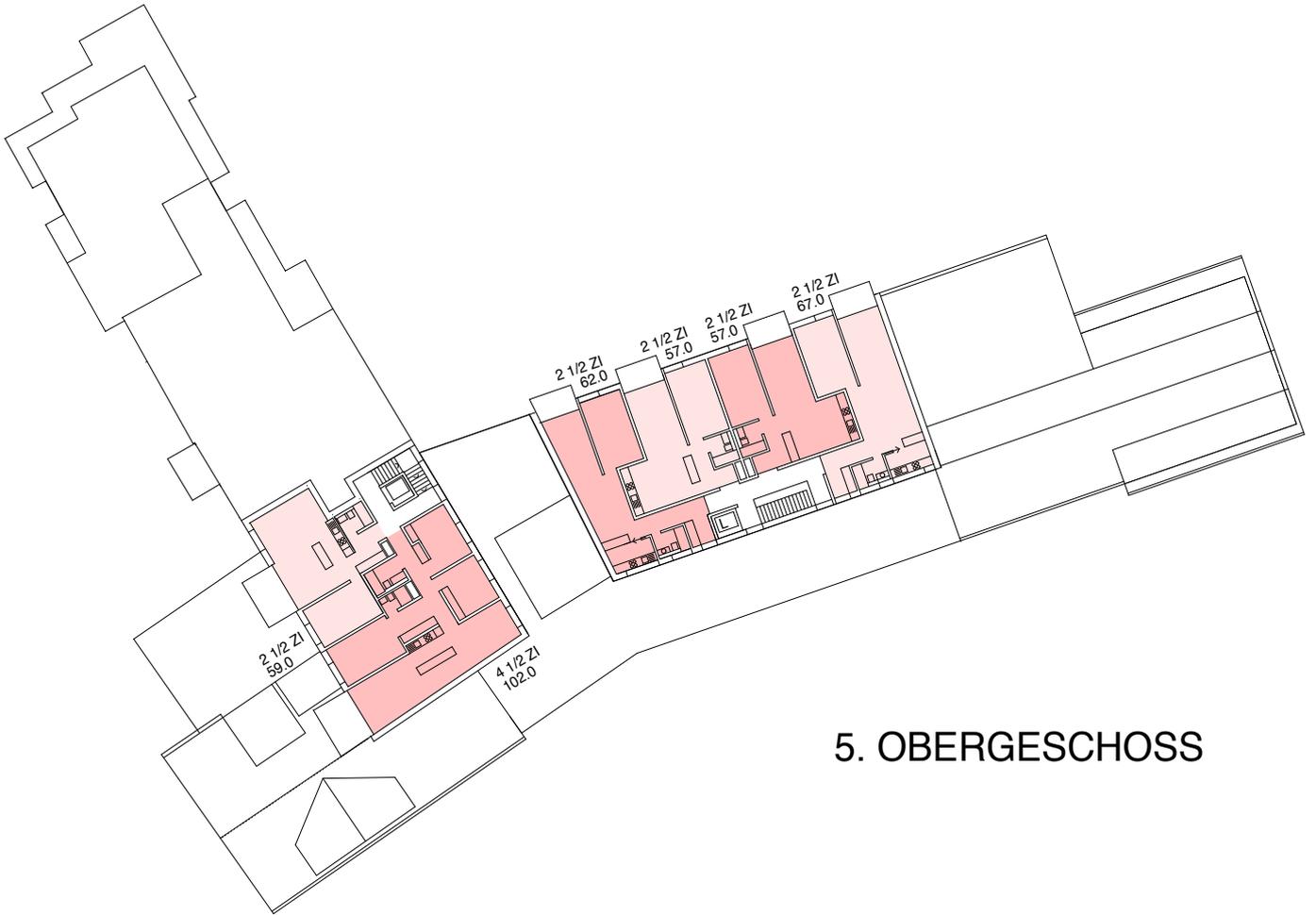


3. OBERGESCHOSS

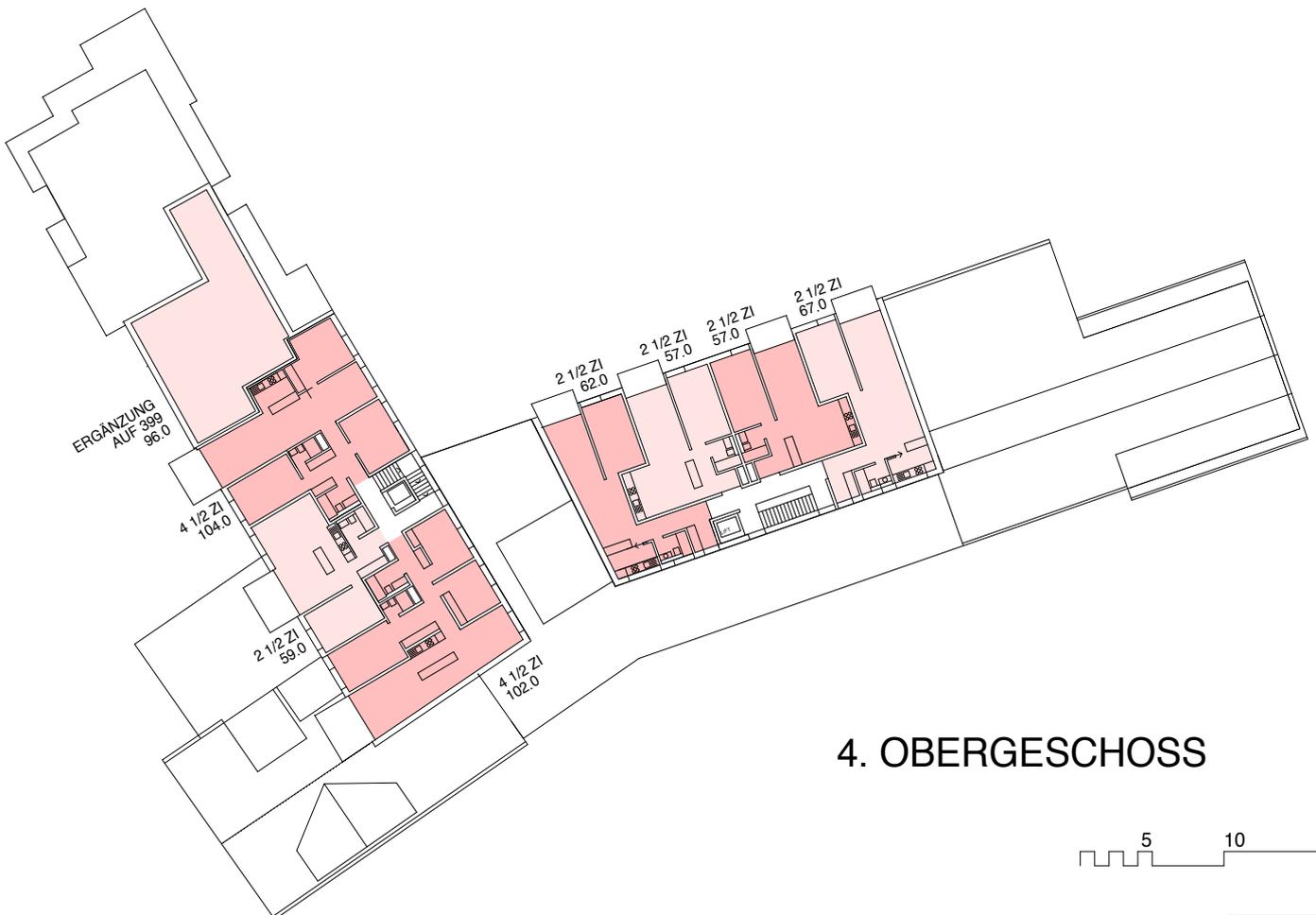


2. OBERGESCHOSS





5. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS

