

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 22 (2009)
Heft: [5]: Richti Wallisellen : der Blockrand oder die neue Selbstverständlichkeit

Artikel: Heimatliche Internationalität : die neun Anläufe, bis das Richtiareal seine Bestimmung fand
Autor: Loderer, Benedikt
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123812>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 01.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

HEIMATLICHE INTERNATIONALITÄT

Das Grundstück liegt an den Kraftlinien des Landes. Neun Kapitel braucht seine Geschichte, bis die Weltläufigkeit ein Zuhause findet.

Text: Benedikt Loderer

Die offizielle Planung des Kantons Zürich glaubte in den Sechzigerjahren an die dezentralisierte Konzentration und wollte neben Zürich zwei Kerne entwickeln: Bülach und Wetzikon, einen im Ober-, den anderen im Unterland.

Doch wer genauer hinsah, wusste damals schon: «Die Entwicklung der Region Zürich weist zwei bevorzugte Wachstumsgebiete auf: das Limmattal und das Glattal. Während das Limmattal durch Bergzüge beschränkt ist, ist das Glattal von ziemlich flacher topografischer Struktur und erlaubt somit eine fächerartige Besiedlung. Das Glattal wird also eine grössere Bevölkerungszunahme aufweisen.» Das schrieb Walter R. Hunziker 1962. Er gehört zu den Ersten, die die Zukunft des Richtiareals realistisch einschätzten.

Ergebnis der damaligen offiziellen Planung ist die heutige «Tangentialstadt Glattal», jene dichte, neuartige Stadt im Norden Zürichs, die ein zusammenhängendes Siedlungsband von Oerlikon über Schwamendingen bis Wallisellen und Dübendorf bildet. Kaum ein Grundstück liegt so sehr im Zentrum der Glattstadt wie das Richtiareal.

ZWISCHEN ZWEI KRAFTLINIEN Wo genau das Richtiareal liegt, ist indirekt bekannt: neben dem Glattzentrum. Dieses Shoppingcenter mit dem NCR-Hochhaus ist ein fernwirkendes Merkzeichen im Durcheinander der Agglomeration. Jeder Autofahrer kennt es, jede Zugspassagierin hat es schon gesehen. Zwischen dem Glattzentrum und dem Bahnhof Wallisellen liegt das 72 000 Quadratmeter grosse Grundstück, heute eine leer geräumte Brache. Man kennt es auch als Standort von Veranstaltungen, etwa des Cirque du Soleil. Das Richtiareal liegt an zwei schweizerischen Kraftlinien, zwischen der Bahnlinie von Zürich-Oerlikon nach Dübendorf und weiter ins Zürcher Oberland und der Autobahn A1. Es liegt nicht nur im Zentrum der am schnellsten wachsenden Region der Schweiz, sondern auch an ihren wichtigsten Verkehrskanälen.

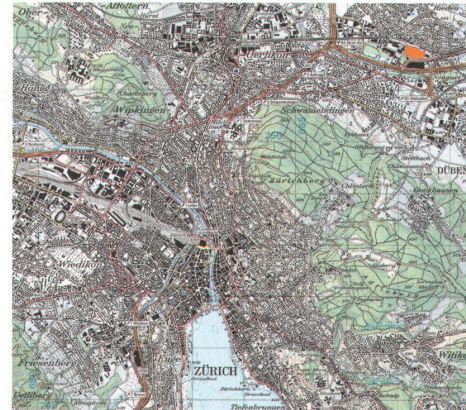
Am Bahnhof Wallisellen treffen die S8 und die S14 mit der Glattalbahn zusammen, deren dritte Etappe zurzeit im Bau ist. Sie wird vom Bahnhof zum Glattzentrum das Geleisefeld mit einem eleganten Bogen überschreiten. Die Station «Zentrum Glatt» erschliesst beide: das Richtiareal und das Shoppingcenter. Selbstverständlich ist damit das Grundstück in den Zürcher Verkehrsverbund eingeknotet, der den funktionalen Raum begrenzt, den man Millionenzürich nennt.

Er erstreckt sich von Schaffhausen bis Zug und von Brugg bis Frauenfeld. Die Autobahn A1 ist mühelos zu erreichen, ein Zubringer führt zum Anschluss Neugut. Dieser Knoten wird noch wesentlich aufgewertet, wenn der geplante Stadttunnel dereinst hier angehängt wird. Der wird zum direkten Zugang ins Stadtzentrum Zürich. Der Flughafen, der eine der wichtigsten Triebkräfte der Entwicklung im Norden Zürichs ist, liegt vor der Haustüre und ist über die Autobahn, aber auch mit der Glattalbahn direkt erreichbar. Das Grundstück bietet somit zwei Chancen: Es ist über die hervorragende Anbindung an Zürich und den Flughafen ein Standort mit internationaler Attraktion. Es ist aber auch eine der grössten zusammenhängenden Wohnreserven mitten im Wachstumsgebiet und damit für den regionalen Markt interessant. Im Grunde spiegelt sich auf diesem Grundstück, was das Millionenzürich ausmacht: Die heimatliche Internationalität, die Weltläufigkeit hat ein Zuhause.

Die Entwicklungsgeschichte hat neun Etappen, die im Folgenden erzählt werden. Zur Ausgangslage ist anzumerken, dass an der Landesausstellung von 1939 Wallisellen besonderes Lob erntete. Dieser Gemeinde sei es gelungen, das Wohnen nördlich der Bahnlinie von der Industrie südlich davon zu trennen. Das Richtiareal ist eine planerische Erbschaft der Funktionstrennung. Was damals geschieden wurde, will man heute wieder vereinen: Arbeiten und Wohnen. Ein anderes Arbeiten und ein heutiges Wohnen. >>

EINST EINE ZEMENTWARENFABRIK

Henri Favre gründete 1914 auf dem Richtiareal eine Zementröhrenfabrik, die auch andere Zementwaren, Kunststeine und Asphaltprodukte herstellte. Schleuderbetonrohre waren das Hauptprodukt der Favre & Co. Sie errichtete auf ihrem Gelände etliche Fabrikations- und Lagerhallen und die typischen Lagerplätze mit Sprühanlagen für die Röhrenherstellung. Bereits 1943 übernahmen die Zürcher Ziegeleien die Firma, die 1977 zur Gruppe Müller-Steinag Baustoff wechselte. Das Areal blieb jedoch im Besitz der Zürcher Ziegeleien. Ans Jahr 1962 erinnern sich die alteingesessenen Walliseller: Eine der grossen Lagerhallen brannte lichterloh und konnte nicht gerettet werden. 1989 liefen die Mietverträge zwischen den Zürcher Ziegeleien und der Firma Favre aus. Es war offensichtlich geworden, dass sich das gut erschlossene Grundstück im aufstrebenden Glattal für eine intensivere Nutzung eignete als die Betonfabrikation. Die Röhrenfabrik mit damals rund 35 Mitarbeitern zog nach Tagelswangen und nach Däniken um. Die Fabrikgebäude wurden 1990 abgebrochen, und die Industriebrache wartet seither auf ihre neue Überbauung.



^ Das Richtiareal liegt im Zentrum der Glattstadt, im Siedlungsband, das von Oerlikon bis Uster reicht. Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (BA 091227)



^Das Grundstück liegt zwischen der Bahnlinie von Oerlikon ins Zürcher Oberland und der Autobahn A1. Der Bahnhof Wallisellen sorgt für den Zugang zum S-Bahnnetz, der Anschluss Neuguet ist das Tor zur Autobahn. Der Flughafen und das Stadtzentrum von Zürich liegen vor der Tür. Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (BA 091227)



< Die Firma Favre & Co. produzierte bis 1989 auf dem Areal Betonröhren.

1963: SHOPPINGCENTER WALLISELLEN Abb. 1

Für die Zürcher Ziegeleien entwickelten der Architekt Walter R. Hunziker und der Volkswirtschaftler Fritz Frey die Idee eines Shoppingcenters auf dem Richtiareal. Hunziker hatte in Amerika studiert, was ein Shoppingcenter ist: eine Ausstülpung der Autobahn. Seine Projektskizze griff weit über das Grundstück hinaus. So überbaute er auch die Gleise beim Bahnhof und schlug dort, wo heute das Glattzentrum steht, einen riesigen Parkplatz vor. Wie in Spreitenbach sollten drei Scheibenhochhäuser weitherum verkünden: Hier!

1989: UMWELTVERTRÄGLICHKEITSBERICHT Abb. 2

Die Bauherrengemeinschaft Richtiareal (Zürcher Ziegeleien, Kreditanstalt und Bank Vontobel) plante ab 1987 einen «mehnteiligen Verwaltungskomplex». Das Ingenieurbüro Basler & Hofmann erstellte einen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), der sich vor allem mit Lufthygiene und Lärmschutz beschäftigte, sprich dem motorisierten Individualverkehr. Altlasten waren noch kein Thema. UVB und ein Gesamtplan wurden der Gemeinde im August 1989 zum Vorentscheid eingereicht. Vor dem Architekturwettbewerb waren die Hausaufgaben zu erledigen.

1990: WETTBEWERB Abb. 3

Die Bauherrengemeinschaft veranstaltete einen Architekturwettbewerb, den das Team Bétrix & Conso-lascio, Erlenbach, und Meili Peter, Zürich, gewannen. Die Beschränkung der Bauhöhe auf 15 Meter bestimmte den Entwurf. Für das Bankenzentrum fanden die Architekten eine «grosse Form». Sie schlugen um einen grossen Innenhof lange, klammerartige Blöcke vor, die grosse Höfe einfassten. Für den Bürobau setzte dieses Projekt damals einen neuen Massstab, doch blieb es im Kampf mit dem VCS zuerst im juristischen Unterholz stecken, dann hungerte die Immobilienkrise anfangs der Neunzigerjahre das Projekt aus.

2001: ALLREAL MACHT WEITER Abb. 4

Allreal hatte von der Bank Vontobel den östlichen Teil des Grundstücks übernommen. Das aus dem Wettbewerb entwickelte Projekt war immer noch gültig und bewilligt, doch Allreal versuchte es nun auf eigene Faust. Unter dem Namen «Tethys Park» bearbeitete der Architekt Andreas Birrer den östlichen Gebäudebügel weiter, immer noch ein reiner Bürobau. Die Wirtschaftlichkeit wurde verbessert, die Baukosten- und die Erfolgsrechnungen lagen vor, trotzdem versandete das Projekt. Im September 2004 lief die Baubewilligung ungenutzt aus.

2002: PARALLELAKTION Abb. 5

Die Kreditanstalt stieg aus dem Projekt aus. Doch zwei Drittel des Areals gehörten immer noch den Zürcher Ziegeleien (ZZ). Wie Birrer für Allreal planten parallel Stücheli Architekten für ZZ. «Plazzahaus» hiess ihr Ansatz, der sich aber im Wesentlichen auf «Gebäudekonzeption und Fassadengestaltung» beschränkte. Das überarbeitete Wettbewerbsprojekt war auch hier die Grundlage. Zwar waren «Tethys Park» und «Plazzahaus» planerisch koordiniert, doch bei der Vermarktung hörte die Einigkeit auf.

2004: ALLREALS NEUSTART Abb. 6

Allreal begann von vorn. Das Wettbewerbsprojekt wurde beerdigt. Damals waren Wohnungen vermietbar, Büros hingegen nicht. Metron erarbeitete für Allreal eine völlig neue Machbarkeitsstudie. In Absprache mit der Gemeinde entstanden die ersten Ansätze für das zukünftige gemischte Quartier mit Wohnen und Gewerbe. Die IG Neues Wohnen, ein Zusammenschluss von Wohngenossenschaften, war interessiert. Da Allreal nur über ein Drittel des Areals verfügte, blieb die Planung vorläufig stecken.

2006: DAS AGGLOMERATIONSPROGRAMM Abb. 7

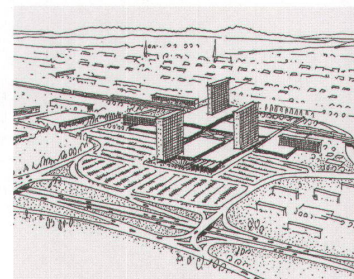
Unterdessen hatte Implenia von ZZ ein Vorkaufsrecht erworben. Das Atelier WW plante für Implenia ein eigenes Gesamtprojekt. Neun Hochhäuser mit 13 bis 22 Geschossen und zwei achtgeschossige Scheiben sollten einen künstlichen See einrahmen. Es war das übliche Aggloprogramm mit Wohntürmen und einem Wohnanteil von 77 Prozent. Obwohl die Wohnungen für ein gehobenes Segment gedacht waren, fürchtete die Gemeinde das Ghetto. Allreal, deren Grundstück mitbeplant war, konnte nur noch Ja oder Nein sagen. Allreal sagte Nein.

2007: ALLREAL ÜBERNIMMT Abb. 8

Allreal kaufte die fehlenden zwei Drittel des Grundstücks im April 2007. Grundlagen für den Entschluss waren die Machbarkeitsstudie von Metron und die Grundstücksanalysen der Architekten Fischer und Visini (F+V). Sie übernahmen den künstlichen See, das Projekt hiess auch «Lake Shore Park». In späteren Arbeitsschritten taucht zum ersten Mal die Eventhalle auf. F+V erarbeiten auch die planerischen Unterlagen für die Testplanung. Darin ist der See verschwunden, er hat einem Marktplatz und dem Künstlerpark Platz gemacht.

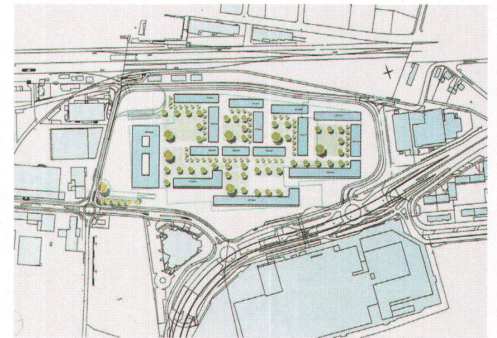
2007: EIN ZWISCHENRUF Abb. 9

Neben dem Bahnhof Wallisellen entwickelten Häseler Immobilienkonzepte das Projekt Mittim, ein Entwurf von CH Architekten. Sie erhielten von Hans Häseler den Auftrag, sich Gedanken zum Richtiareal zu machen. Die Studien von F+V dienten ihnen als Grundlage. Die Eventhalle und eine 22 Stockwerke hohe Hotelscheibe sind die Merkmale des Projekts. Die Wohnzeilen wirken wie daneben gestellt. Doch Allreal ging nicht darauf ein, denn die Testplanung war bereits beschlossen. Jetzt hiess es mit oder ohne.

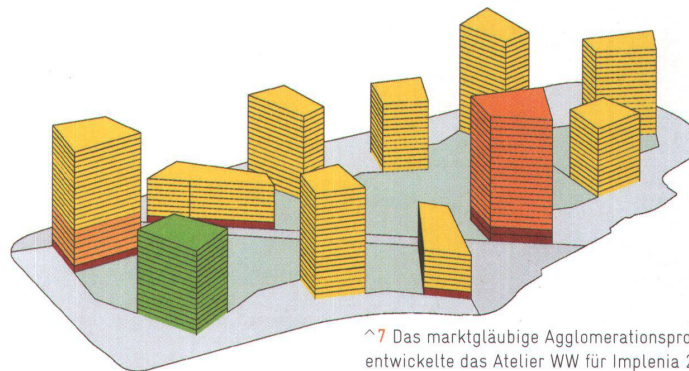


^1 Ein Shoppingcenter ist eine Ausstülpung der Autobahn, wusste Walter R. Hunziker schon 1963.

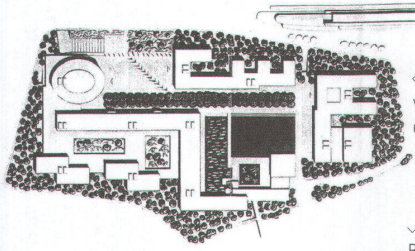
^4 Das Muster ist gegeben, an den Inhalten wird geschraubt. «Tethys Park» von Andreas Birrer für Allreal 2001.



^5 Des einen «Tethys Park» ist des andern «Plazzahaus». Stücheli Architekten optimierten 2002.

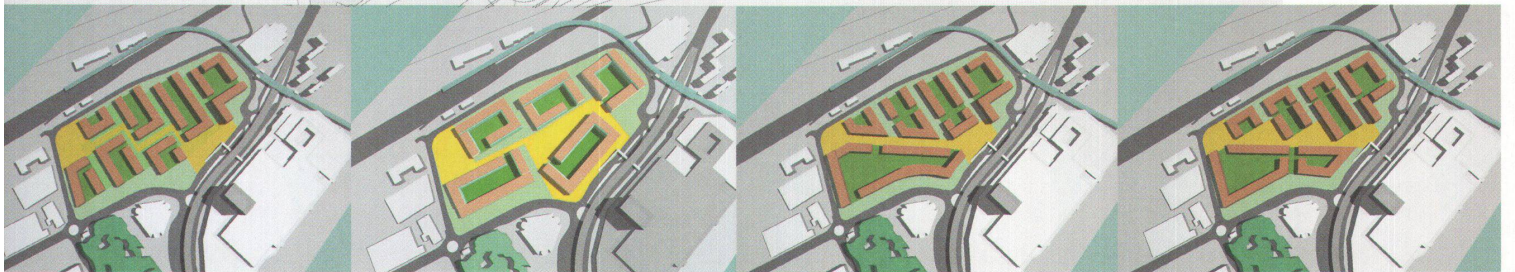
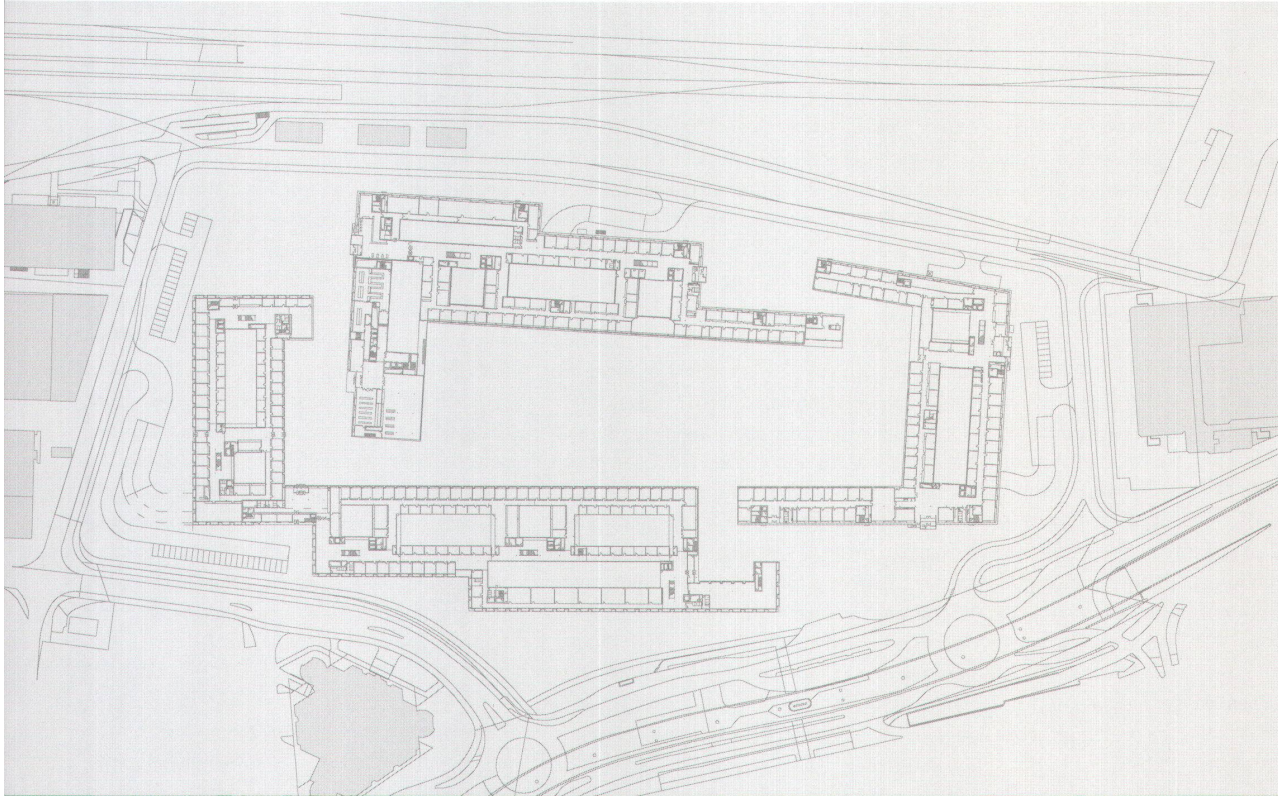


^7 Das marktgläubige Agglomerationsprogramm entwickelte das Atelier WW für Implenia 2006.

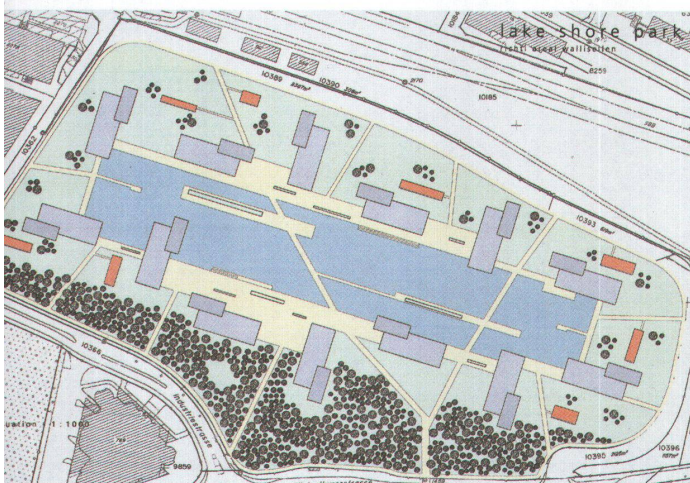


<2 Grundlage für den Umweltverträglichkeitsbericht war das Gesamtprojekt von 1989.

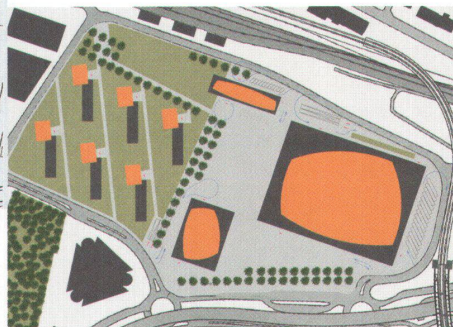
∨3 Der Wettbewerb, der im Bürobau neue Maßstäbe setzte: Bêtrix Consolascio und Meili Peter 1990.



^6 Nach der Beerdigung des Wettbewerbsprojektes zeigte Metron 2004 neue Möglichkeiten auf.



<8 Der See von Atelier WW findet sich auch in der Studie von Fischer und Visini, ein Zwischenschritt von 2007.



<9 Unterdessen tauchte die Eventhalle auf. CH Architekten zeichneten sie 2007.