

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

Artikel: Was ist Wallisellen? : vier Teams fassen die DNA der Glatstadt in ein Konzept
Autor: Loderer, Benedikt
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123813>

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: 02.04.2025

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

WAS IST WALLISELLEN? Zwei Nüsse hatten die Teams der Testplanung zu knacken: mit oder ohne Eventhalle? Und: Was für eine Stadt in der Glattstadt?

Text: Benedikt Loderer

«Als neuer Eigentümer möchte Allreal das gut erschlossene Areal mit einer gemischten Nutzung entwickeln und überbauen», steht im Programm der Testplanung vom Juli 2007. Und weiter: «Diese Testplanung dient dazu, ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten, welches das Areal belebt, es in die Gemeinde gut integriert und welches als Basis für einen Gestaltungsplan dient.» Der Neubeginn, den Allreal mit der Testplanung startete, hatte zwei grundsätzlich neue Programmpunkte: die Mischnutzung und die Eventhalle.

Alle bisherigen Planungen starteten auf die günstige Lage des Grundstücks und zogen daraus den Schluss: Hier sind Büros vermietbar, also sind nur Büros möglich, denn Büros bringen die höchste Rendite. Die Immobilienkrise Anfang der Neunzigerjahre belehrte die Entwickler schliesslich eines Besseren. In einer Zeit, da im Millionen Zürich über eine Million Quadratmeter Bürofläche leer standen, tauchte das Wort Klumpenrisiko auf. Zwischen 1990 und 2000 setzte sich ein neues Leitbild durch, die lebendige, durchmischte Stadt. Die Immobilienentwickler hatten ihre Lektion verstanden und setzten sich nun neue Ziele: Durchmischung statt Monokultur.

MIT ODER OHNE? Die Eventhalle stammt aus dem kantonalen Richtplan. Dort ist das Richtiareal als möglicher Standort für eine solche Halle eingetragen. Wallisellen-Arena hiess das Zauberwort. Hier sollte einen Platz finden, was im renovierten Hallenstadion in Oerlikon keinen mehr hatte. Auch der Walliseller Lokalpatriotismus fand Gefallen an der Arena. Wir können das auch, nicht nur die Zürcher, waren einige überzeugt. Die Eventhalle ist ein Allzweckbau. Alles, was von 15 000 Personen gemeinsam gesehen, pardon, erlebt werden will, soll darin möglich sein. Im Testprogramm beansprucht die Halle fast einen Drittel der Grundstücksfläche. Sie ist so gross, dass es zwei Aggregatzustände des Projektes gab: mit und ohne Eventhalle. Die vertretenen Planungsteams *siehe Teilnehmer Testplanung, Seite 12* mussten also immer gleichzeitig zwei Lösungen präsentieren: mit und ohne.

Worin unterscheiden sich die beiden Konzepte ausser in der Eventhalle? Die durch das Weglassen frei gewordenen Flächen werden zur einen Hälfte durch Büros und zur andern durch Mietwohnungen ersetzt *siehe Nutzungen Testplanung, rechts*. In der Folge zeigte sich, dass vielen die Eventhalle gefiel, doch niemand die ökonomische Verant-

wortung dafür übernehmen wollte oder konnte. Eine Erkundungsreise durch Europa ergab die bittere Einsicht: Ohne öffentliche Zuschüsse ist eine solche Halle unmöglich. Man kann sie zwar bauen, aber nie erfolgreich betreiben. Allreal hätte sie gerne gebaut, doch ein Betreiber, der bereits einen «Letter of Intent» ausgehandelt hatte, schreckte zurück. Die Gemeinde Wallisellen zeigte zuerst vorsichtiges Interesse, anschliessend aber ökonomische Vernunft.

DIE AGGLOMERATIONS-LAGE Für den Charakter des neuen Quartiers macht es einen wesentlichen Unterschied, ob mit oder ohne. Dieser Umstand kam im Programm kaum zur Sprache. Entweder ist das Richtiareal ein zwar durchmischtes, aber eher ruhiges Stück Wallisellen, oder es ist Brennpunkt der Freizeitstadt, die Millionen Zürich heisst. Um eine Eventhalle erfolgreich zu betreiben, hätte man mehrmals in der Woche einen Anlass mit bis zu 15 000 Zuschauern durchführen müssen. Vierzig Sattelschlepper müssten in die Halle hineinfahren können! Diese Belastung hätte aus dem ruhigen Quartier ein zerwühltes gemacht. Die Ökonomie entschied. Richtig bleibt normal.

Vier Teams waren zur Testplanung eingeladen: Studio di Architettura, Wiel Arets Architects, E2A und CH Architekten. Das Verfahren war nicht anonym. Nach einer Begehung und der Fragenbeantwortung folgte eine Zwischenbesprechung. Die Verfasser konnten ihr Projekt der Jury erläutern, die im Oktober 2007 entschied.

Jede Arbeit wurde mit 40 000 Franken entschädigt, das Siegerprojekt erhielt zusätzlich 20 000 Franken. Im Programm steht: «Das Siegerteam wird mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Leitbildes sowie eines Masterplans mit wirtschaftlichen Baufeldern (Bereitstellung von investorentauglichen Anlagepaketen) beauftragt.» Und selten geworden, aber fair: «Das Urheber-

recht bleibt bei den Verfassern.» Die Jury *siehe Beurteilungsgremium Testplanung, Seite 12* hat den Teams im Programm noch einige Ratschläge mitgegeben. In den verschiedenen Varianten der Machbarkeitsstudie der Architekten Fischer und Visini waren Überlegungen zu den möglichen Standorten der Wohnungen, Eventhalle und Dienstleistungen bereits vorgedacht. Der direkte Weg vom Bahnhof Wallisellen zur kommenden Station «Zentrum Glatt» der Glattalbahn und zum nördlichen Eingang des Shoppingcenters wurden verlangt («direkt, breit, interessant»). Das führte zur Ypsilonform der Wegführung im Siegerprojekt. Auch ein Park, ein Künstlerpark sogar, mit «interessanter Anlage für wartende Gäste der Konzerte», war gefordert. Den Veranstaltern war klar, wo das Areal liegt, denn sie verlangten die Berücksichtigung des Strassenlärms, der fehlenden Aussichtslagen, des Viadukts der Glattalbahn und des Installationsplatzes der Durchgangslinie für den Hauptbahnhof Zürich. Man kann das auch mit Agglomerationslage übersetzen.

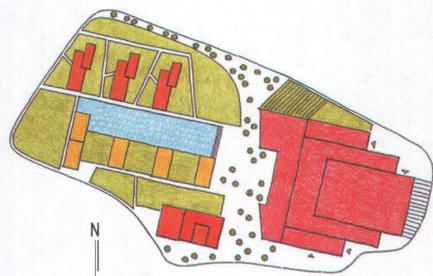
EIN STÜCK STADT Gewonnen hat das Studio di Architettura aus Mailand, dessen Kopf Vittorio Magnago Lampugnani, Städtebaugeschichtler, Architekt und Professor an der ETH in Zürich ist. Drei Merkmale zeichnen den Entwurf aus, schrieb das Beurteilungsgremium in seinem Bericht: die urbane Antwort, die Trennung der Funktionen und die Programmerfüllung. Lampugnani und die Seinen haben einen Grundentscheid gefällt: Sie wählten die Blockrandbebauung. Das ist eine Setzung der Architekten und wird im Kapitel Richtplan *siehe Seiten 14 bis 21* weiter erläutert. Das Beurteilungsgremium fürchtet allerdings «die Gefahr der Disneylandisierung», doch «ist die Strategie nicht nur richtig, sondern eben auch realistisch: Die Agglomeration gerade im nördlichen Zürich wird zur Stadt». Trotzdem gibt es eine Trennung der Funktionen: Die Wohnungen >>

NUTZUNGEN TESTPLANUNG

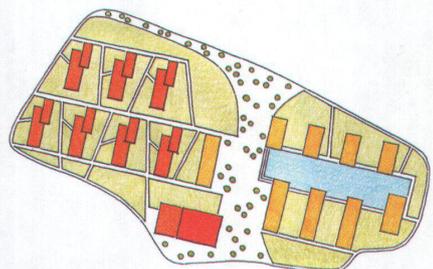
Nutzung	mit Eventhalle		ohne Eventhalle	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Eventhalle	30 000 m ²	27 %	0 m ²	0 %
Hotel	15 400 m ²	14 %	15 400 m ²	11 %
Gewerbe	7 200 m ²	7 %	7 200 m ²	5 %
Büros	31 400 m ²	28 %	61 000 m ²	42 %
Eigentumswohnungen	26 000 m ²	24 %	26 500 m ²	18 %
Mietwohnungen	0 m ²	0 %	34 400 m ²	24 %
Total	110 000 m²	100 %	144 500 m²	100 %
Ausnutzung		1,5		2,0



^Luftaufnahme Richtung Südwest. Vorne der Bahnhof Wallisellen, in der Mitte die Brache des Richtiareals, dahinter das Glattzentrum und die Autobahn. Links das feinkörnige Muster der Vorstadt, rechts die grossen Bauten der Agglomeration.



<Vorstudien von Fischer und Visini, einmal mit Eventhalle...



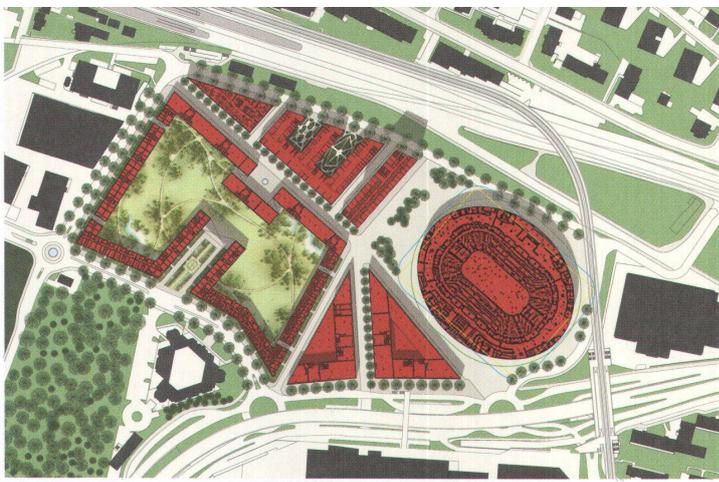
<... und einmal ohne.
Mit oder ohne, das ist die Preisfrage.



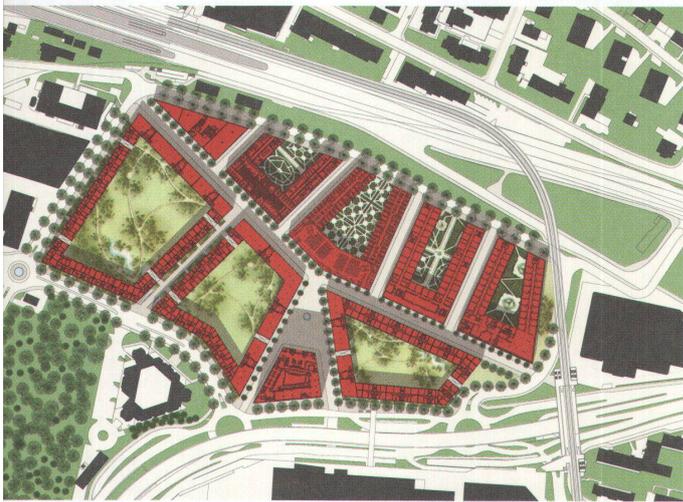
^ Alle die grünen Höfe zusammen werden zum im Programm geforderten Park. Blick in den Hof des Baufeldes 2 (Entwurf Lampugnani).

∨ Die grossen Kuben stehen in einem durchgehenden Stadtpark, das nennt die Jury den radikal öffentlichen Charakter (Entwurf Wiel Arets Architects).





^ Das Projekt Lampugnani mit Eventhalle.



< Ohne Halle ist der Platz nicht mehr Vor-, sondern Stadtplatz.

>> kommen in den Süden, das Gewerbe in den Norden, die Eventhalle liegt am Rand. Die praktische Vernunft regiert, es entstehen «auf dem Markt platzierbare Wohnungen».

Die Eventhalle «ist Fluch und Segen zugleich», ihr Oval überzeugt durch Eleganz, doch fehlt der planerische Nachweis, dass sie wirklich funktioniert. Die Jury kommt zu einer erhellenden Erkenntnis: Der Entwurf Lampugnani bleibe auch ohne Eventhalle logisch. «Vermutlich wurde der Entwurf sogar bewusst erst in der Variante ohne Halle formuliert. Clever.»

Die Programmerfüllung schliesslich zeichnet den «vorsichtigen Entwurf» aus, was heissen will: Er ist realistisch, spricht ökonomisch machbar und rechtlich abgesichert. Man spürt die Bedenken der Preisrichter. Ist dieser Vorschlag nun konventionell oder mutig? «Die Metropole Zürich braucht nicht zuletzt in ihren Agglomerationskernen eine höhere Verdichtung, mehr Urbanität und damit die Grundlage für ein qualitatives Wachstum.»

DER RADIKAL ÖFFENTLICHE CHARAKTER

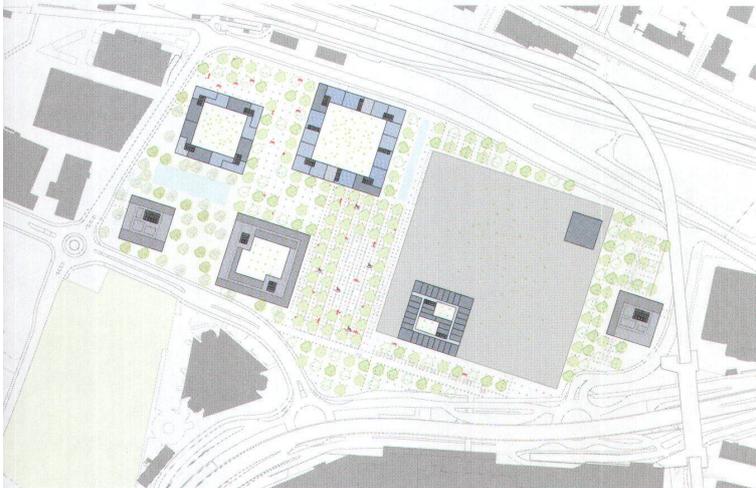
In ihrem sehr sorgfältig ausgearbeiteten Projekt kommen Wiel Arets Architects – mit Büros in Maastricht, Amsterdam und Zürich – zum umgekehrten Grundentscheid von Lampugnani. Es ist wie das Plus und Minus der städtebaulichen Algebra: Blockrand versus Block im Park. Arets und sein Team interpretieren das ganze Grundstück als einen einzigen, baumbestandenen Park, in den sie die scharf geschnittenen Kuben der Gebäude hineinstellen. Nicht Gasse und Platz, sondern fließender Raum. Die Jury nennt das «den radikal öffentlichen Charakter», doch der Betrachter fragt sich, wann der Park zum Abstandsgrün wird.

Die Eventhalle bestimmt den Entwurf. Auf ihren mächtigen Block setzt Arets den Turm des Hotels als Gegenüber des schon vorhandenen Hochhauses des Glattzentrums. Ein städtebauliches Thema, das auch in der späteren Projektstudie wieder auftaucht: die Torsituation. Ohne Eventhalle ist das Bebauungsmuster nicht mehr zwingend. Auch die Jury hat Bedenken: «Die Gefahr – hauptsächlich in Zeiten ohne Events – von kaum besuchten Plätzen ist vorhanden.»

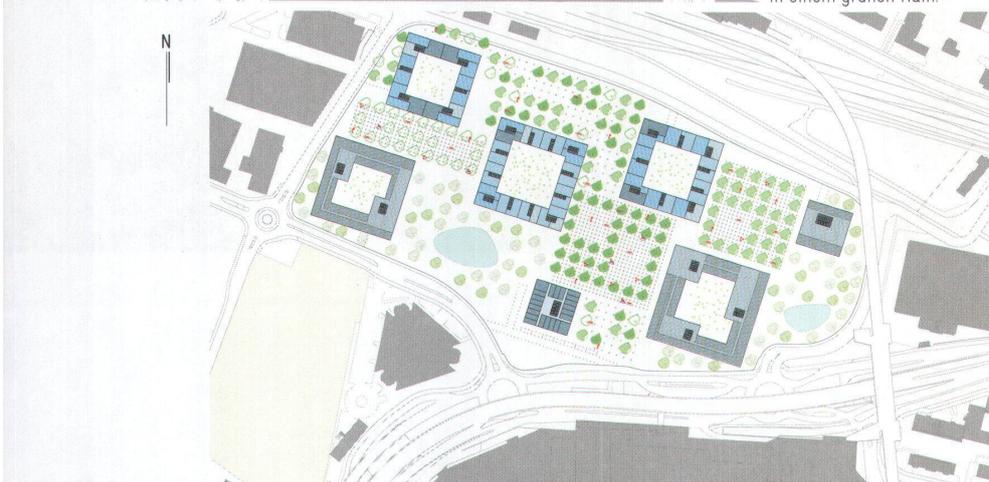
Am wenigsten konnte sich das Beurteilungsgremium mit den Wohnungen anfreunden. Das Wohnumfeld sei «sehr urban» und es «scheint nicht gesichert, dass Wohnungen in solchen Gebäuden von jenen Mietern angenommen werden, die als Marktsegment vorgesehen sind». Dahinter steckt das Walliseller Dilemma: Wer wirklich städtisch wohnen will, geht in die Kernstadt, nicht ins Glatttal. Auf dem Richtiareal braucht es also eine besondere Walliseller Mischung zwischen städtischem Alltag und ländlichem Grüngedühl.

MIT UND OHNE SIND EINS Das Team E2A setzt vier Grossformen aufs Grundstück. Drei davon bleiben unverändert, wenn ein fingerförmiger Gewerbebau die Eventhalle ersetzt. Allerdings >>

∨ Das Projekt Arets, mit: Auf der Eventhalle steht der Turm des Hotels.



∨ Arets, ohne: Die quadratischen Blöcke stehen in einem grünen Hain.



» gehört der Fingerbau zu einer andern städtebaulichen Familie als die Blöcke, was mit der gewerblichen Nutzung begründet werden kann. Zwischen den Blöcken entsteht «ein interessantes Spiel zwischen Weg- und Platzraum», was vor der Eventhalle einen grossen Platz schafft. Der gleiche Vorplatz wirkt beim Gewerbebau allerdings überdimensioniert. Das ist ein weiterer Hinweis dafür, dass das Mit und das Ohne zu verschiedenen Lösungen führen müssen: im Ansatz zwar mit derselben Haltung, in der Umsetzung aber differenziert.

Ein Anliegen der Veranstalter schimmert stets durch: die Adresse. Das Beurteilungsgremium fragt sich beim Fingerbau, «ob diese Adressbildung über die Aussenhöfe der geplanten Büro- und Gewerbebauten sinnvoll ist». Im Durcheinander der Agglomeration braucht der Mensch Merkmale und Orientierungshilfen.

Der öffentliche Raum setzt sich aus Strasse, Platz und Höfen zusammen. Die Höfe sind an den Ecken offen, was «im Zusammenhang mit der grossen Zahl der Eventbesucher ein Problem» darstellt. Sind die Höfe nun halbprivat, sprich nur für die Anwohnerinnen und Anwohner da, oder sind es doch eher öffentliche Bereiche?

Die Jury lobt «die dichten Situationen, die durch die grosszügig bemessenen Aussenräume im Gleichgewicht gehalten werden». Ganz geheuer ist ihr das Projekt dennoch nicht, denn das «dichte und urbane Konzept scheint für Wallisellen nur beschränkt geeignet». Was Wallisellen ist, bleibt unklar, das Preisgericht scheint besser zu wissen, was Wallisellen nicht ist.

DAS DAVOR UND DAHINTER CH Architekten sind die Einzigen, die die Eventhalle zum Bahnhof Wallisellen setzen. Der Vorplatz und die reklameleuchtende Fassade der Halle empfangen die Besucher mit einer grossen Geste. Diese Anordnung erlaubt den Zugang zur Halle direkt aus der Unterführung. Auch der Hotelurm ist hier zu finden. Das Projekt lebt von der Eventhalle, fällt sie weg, tritt Ernüchterung ein. Die Blöcke stehen spannungsvoll verteilt im Park, ein modisches Muster (was auch für Arets gilt). Doch ist der Park kein beleuchteter Hain wie bei Arets, sondern Aussenfläche, die mit ovalen Gestaltungselementen geschmückt ist. Das Baumdach beschränkt sich auf den Vorplatz der Halle, wo es zur Fortsetzung des Richtiwaldes wird.

Die Halle schafft ein lautes Davor und ein ruhiges Dahinter, was das Dahinter trotzdem abwertet. Zwar ist das Beurteilungsgremium vom Empfang angetan, doch fürchtet es die Konflikte: «Das als atemberaubend bezeichnete Licht dürfte aber das nähere und weitere Wohnumfeld erheblich stören.» Der Grundwiderspruch des Programms kommt in diesem Projekt am deutlichsten zum Vorschein: Kommt die Eventhalle, bestimmt sie den Charakter des Quartiers. Trubel oder Ruhe schliessen sich gegenseitig aus. Nochmals: Was

ist Wallisellen? Die vier Projekte geben vier verschiedene Antworten. Sie können auf einer Achse mit den Endpunkten Blockrand und frei stehende Kuben aufgereiht werden. Das Beurteilungsgremium hat sich für den Blockrand entschieden und gibt damit die Antwort. Wallisellen ist Stadt, genauer, die Stadt von heute. Damit stellt die Jury klar: Ein Dorf ist Wallisellen längst keines mehr. Doch die Stadt Wallisellen ist verbesserungsbedürftig, denn laut Richtiareal soll in der Agglomeration ein verdichteter Kern entstehen. Aus der Erinnerung entsteht die Zukunft. Das Programm heisst mutige Vorsicht. Man kann die Agglomeration gestalten, wenn man will.

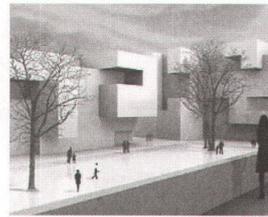
BEURTEILUNGSGREMIUM TESTPLANUNG

- > Prof. Roger Diener, Architekt, Basel
- > Thomas Sevcik, Architekt, Zürich
- > Prof. Christophe Girod, Landschaftsarchitekt, Zürich
- > Bruno Bettoni, CEO Allreal, Zürich
- > Hans Hänsele, Hänsele Immobilienkonzepte, Zürich
- > André Béchir, CEO Goodnews, Zürich
- > Bernhard Krismer, Ressortvorsteher Bau, Wallisellen
- Experten ohne Stimmrecht:
- > Hans Engel, Allreal, Zürich
- > Nigel Woolfson, Allreal, Zürich
- > Gérard Jenni, Goodnews, Zürich
- > Urs Meier, Planpartner, Zürich
- > Jacqueline Burckhardt, Parkettart, Zürich

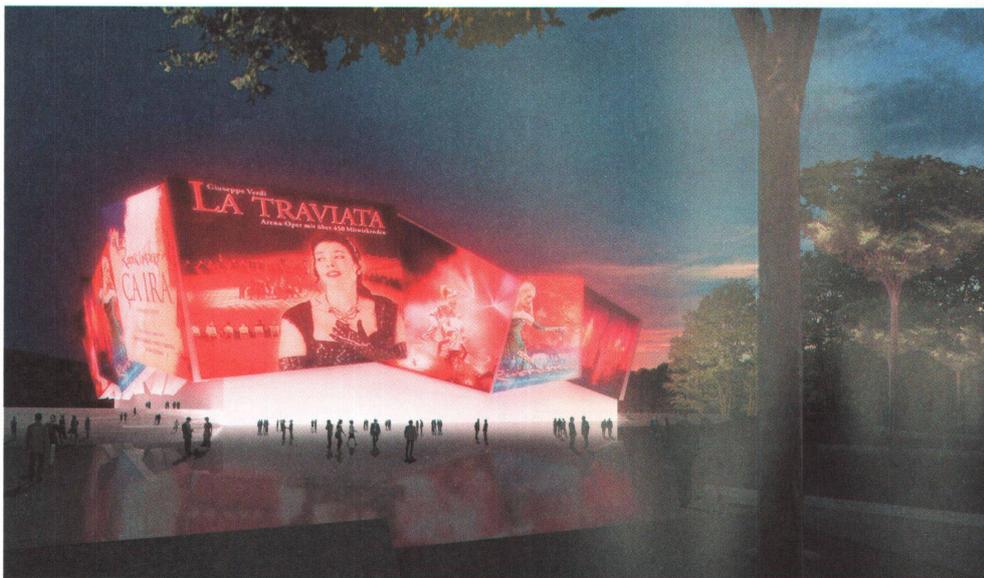
TEILNEHMER TESTPLANUNG

- > Studio di Architettura, Mailand; Studio Aprà Loghi, Landschaftsarchitekten, Mailand
- > Wiel Arets Architects, Maastricht, Amsterdam, Zürich
- > E2A Eckert Eckert Architekten, Zürich; Schmied Landschaftsarchitektur, Zürich; Prof. Angelus Eisinger, Zürich
- > CH Architekten, Volketswil; Hager Landschaftsarchitektur, Zürich; PSM Center Management, Nutzungsexperte, Zürich; Hautle Anderegg + Partner, Brandschutzexperten, Bern; Mühlebach Akustik und Bauphysik, Wiesendangen; Swiss Interactive, Visualisierungen, Aarau; K Atelier Modellbau, Watt; Modellbau Zaborowsky, Zürich; Felber, Kristofori Group Werbeagentur, Texte, Zürich

> Blick in einen der Innenhöfe.

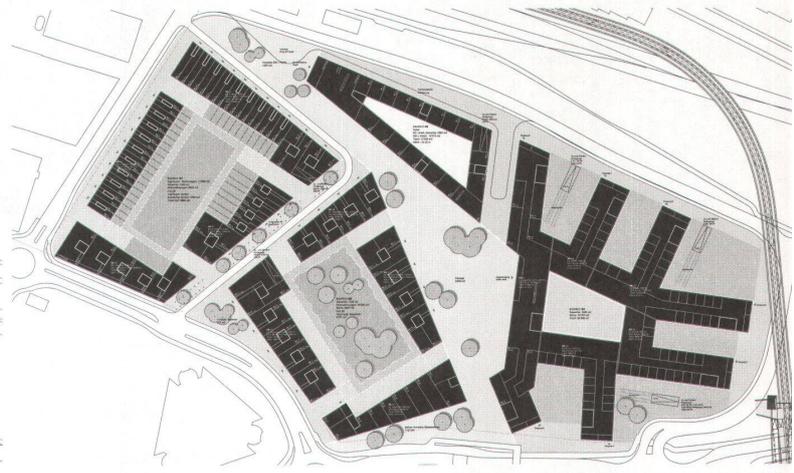
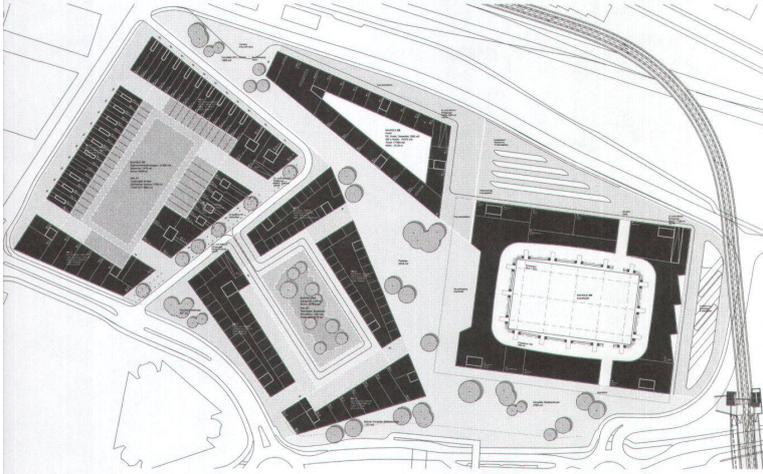


> Der grosse Platz, links der Fingerbau.

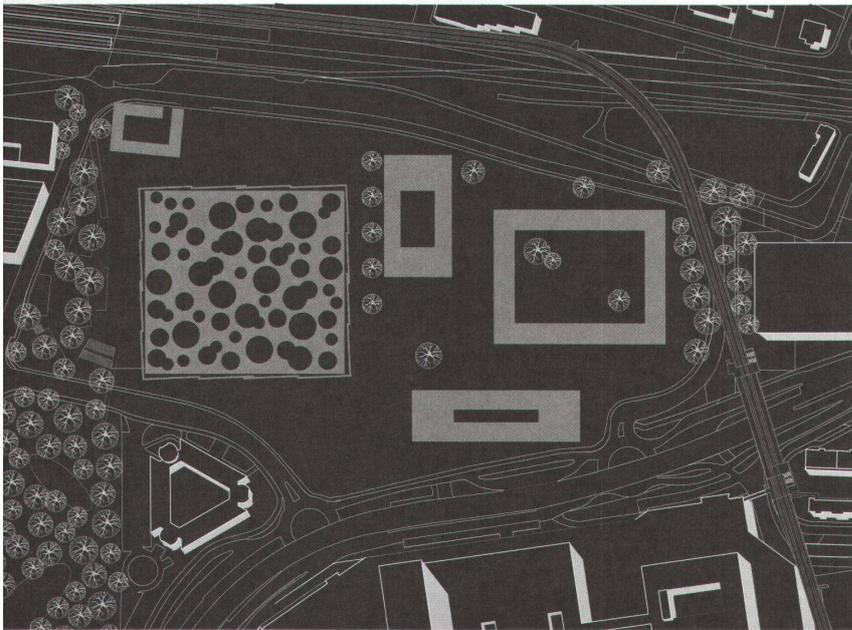


^ Nach der Unterführung empfängt eine festliche Leuchtfassade die Besucher. Wie wirkt sie aber im Alltag? Die Eventhalle bestimmt den Charakter des Quartiers. (CH Architekten)

✓ Das Projekt E2A mit Eventhalle:
Die Diagonale führt auf einen riesigen Platz.



^ E2A, ohne: Die Halle ist durch einen Fingerbau ersetzt,
die übrigen Blöcke bleiben gleich.



< CH Architekten
stellen die Halle neben
den Bahnhof.

✓ Ohne Halle wirkt die Anordnung der Blöcke etwas zufällig.

