

ÜBERBAUUNG HOCHBORD, DÜBENDORF
RICHTPROJEKT

Inhalt

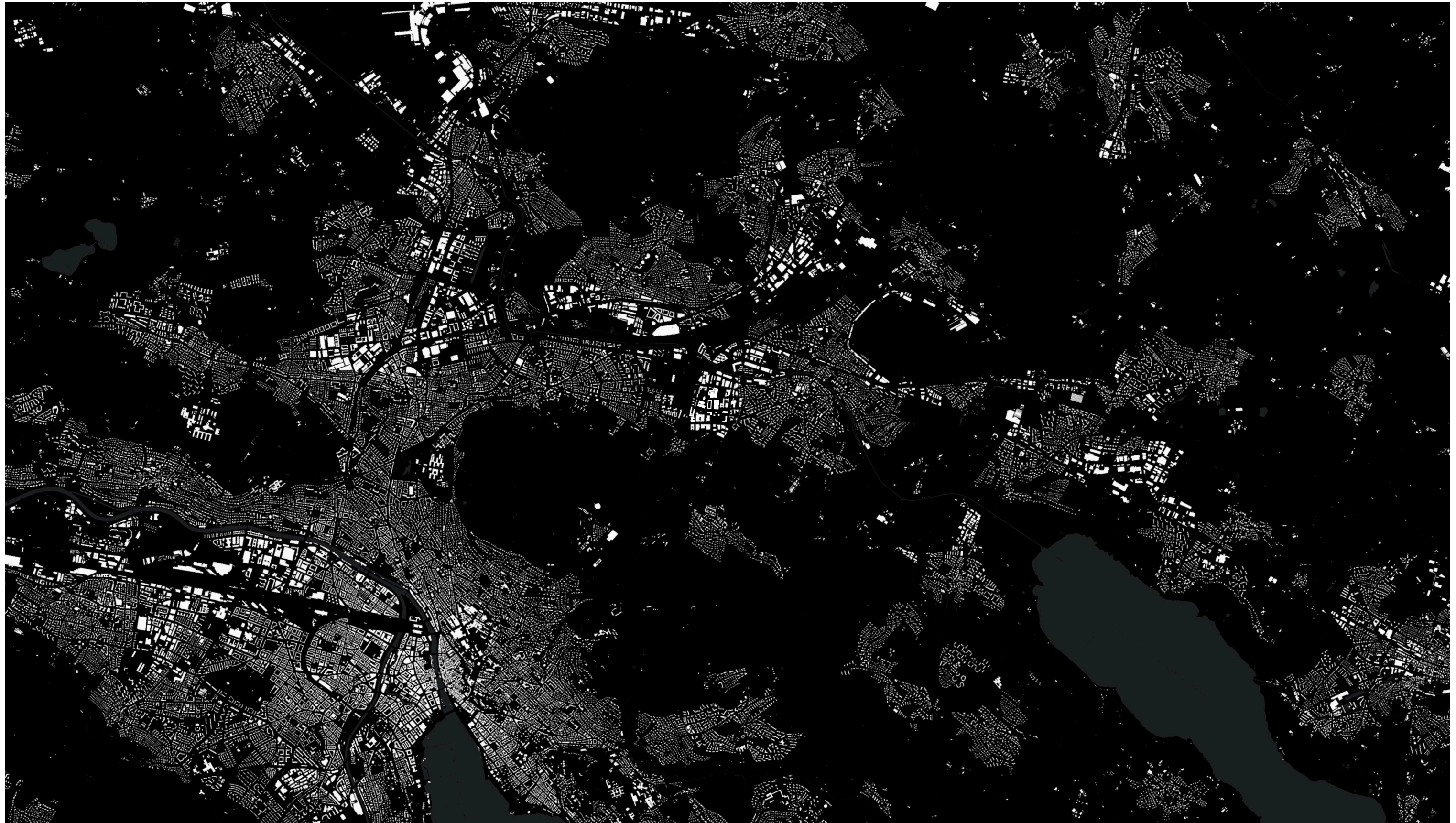
| | |
|-------------------------------------|----|
| Lesen des Ortes / Lesen der Aufgabe | 3 |
| Beschrieb der Konzepte | 8 |
| Städtebau | |
| Architektur | |
| Freiraum | |
| Pläne | 19 |
| Nutzungskonzept | 31 |
| Energiekonzept | 32 |

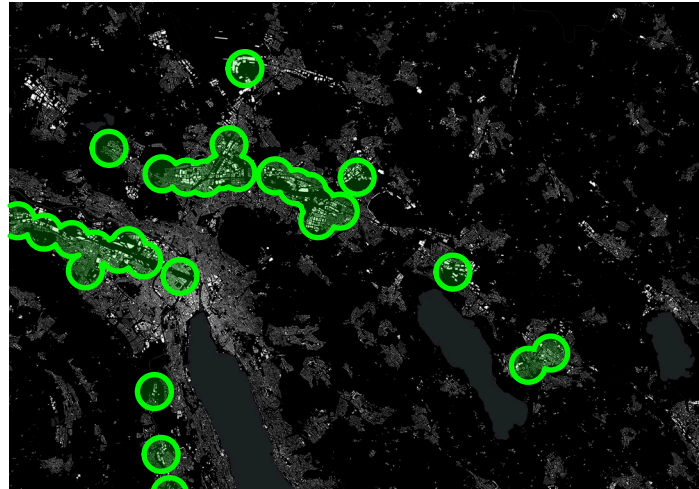
Impressum

| | | |
|------------------------|---------------------------------|--|
| Architekten | Arge Cerv + Wachtl / Maier Hess | |
| | Frantisek Wachtl | Cerv + Wachtl Dipl. Architekten ETH/SIA Belsitostrasse 6, 8044 Zürich 044 383 2263, info@cwarch.ch |
| | Alexander Maier | Maier Hess Architekten Neptunstrasse 25, 8032 Zürich 044 383 5005, mail@maierhess.ch |
| Landschaftsarchitekten | Lukas Schweingruber | Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH |
| | Robin Winogron | Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich 043 336 60 70, info@studiovulkan.ch |
| Energiekonzept | Oliver Orbuljevic | Stokar + Partner AG Pfeffingerstrasse 41, 4053 Basel 061 366 9600, info@stokar-partner.ch |

Ingress

In Texten wird der Einfachheit halber jeweils die männliche Form verwendet.





Lesen des Ortes / Lesen der Aufgabe

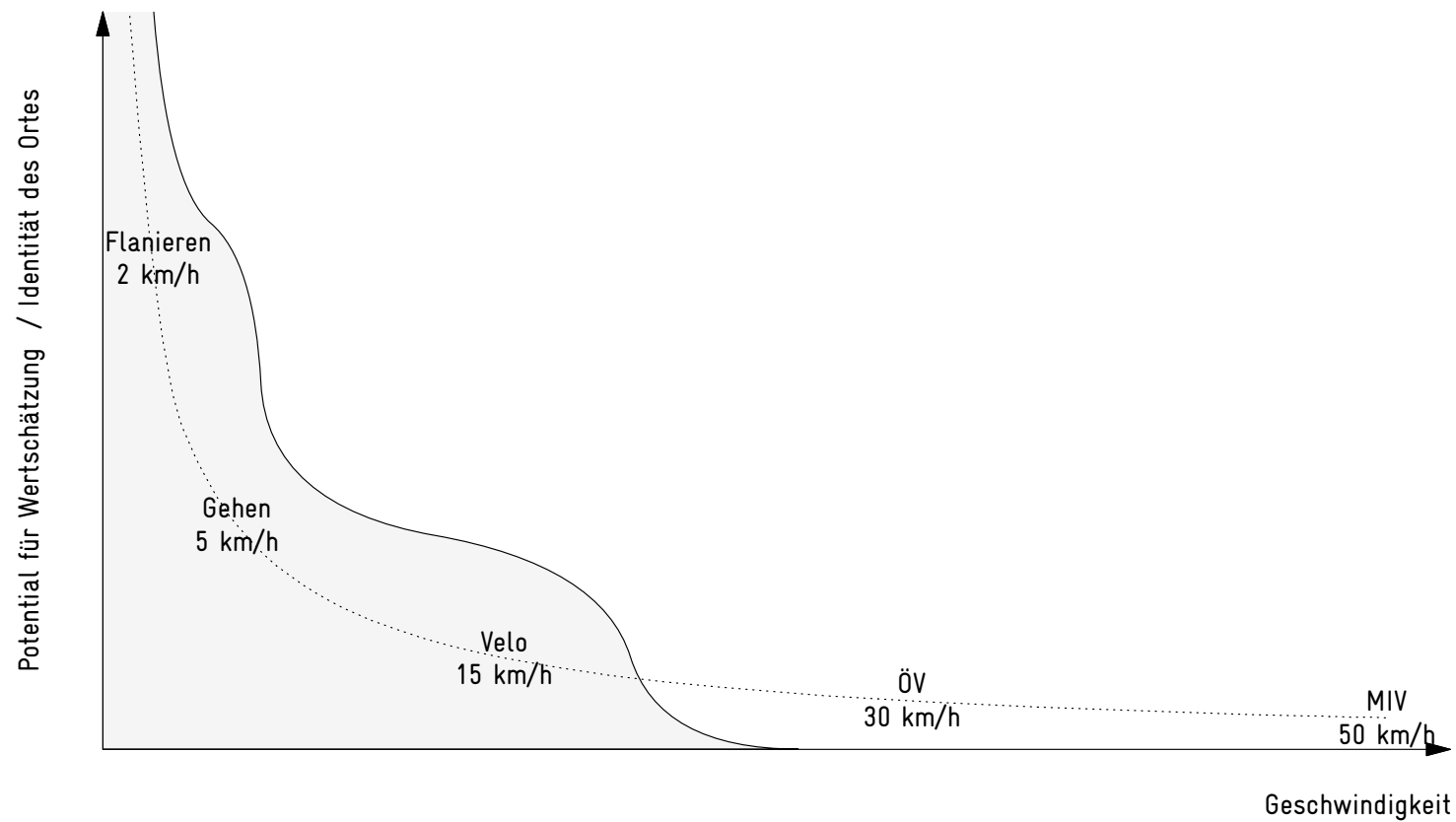
Transformationszentren

An diesen Orten findet Transformation statt. Sie sind rund um Zürich verteilt, seltener mitten in der Stadt. Es sind fragmentierte Äcker, obsoleete Gewerbegebiete oder andere Arten von Brachen, denen keine oder nur geringe Wertschätzung zukommt.



Sie gehen in der Folge einher mit einem niedrigen Schutzanspruch – und entsprechend wenig Schutzmechanismen. Je geringer der Schutzanspruch an diese Orte, desto höher ihr Potential.

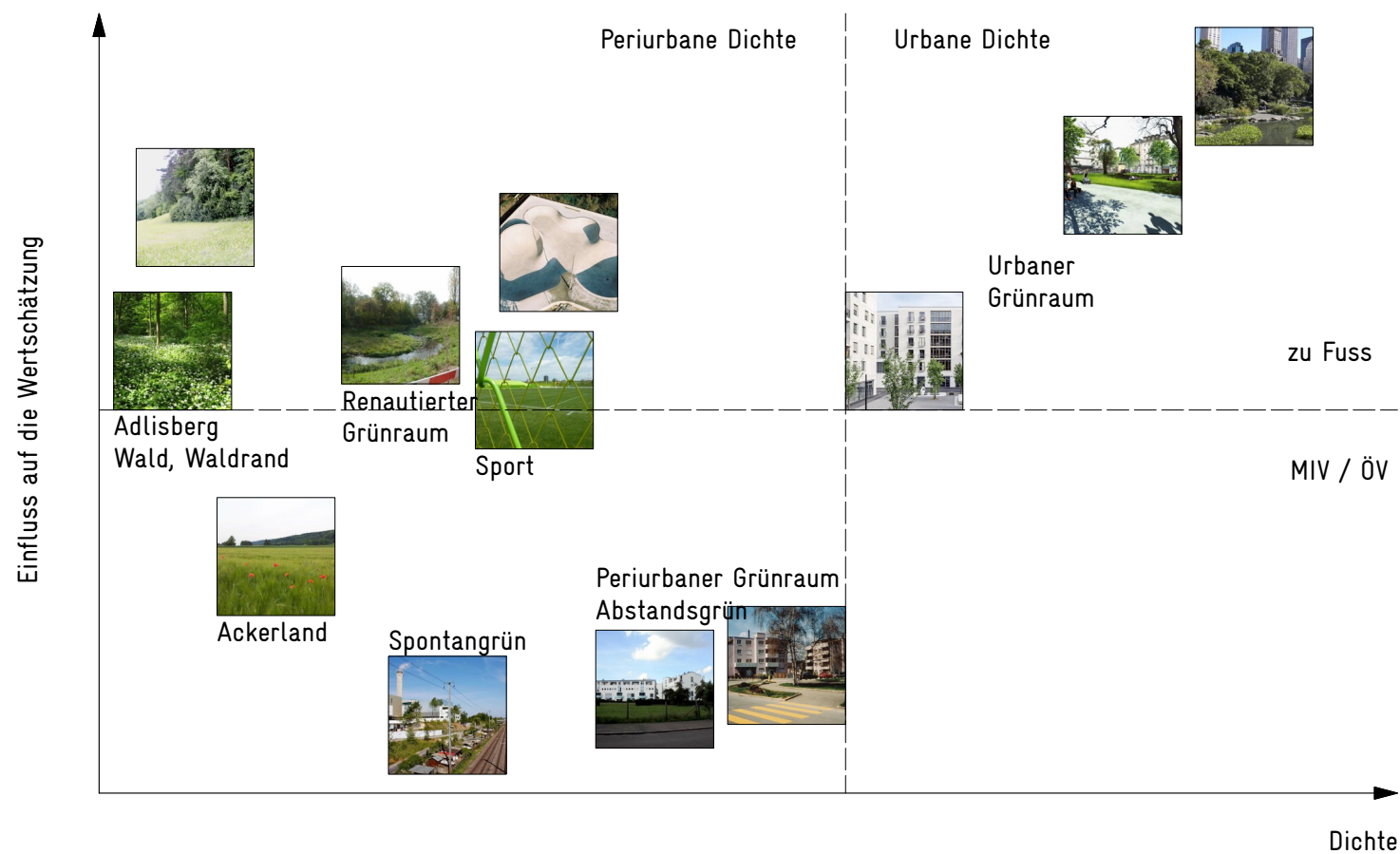
Symbolhaft für die Transformation sind die vielen Hochhausprojekte, die eben fertig gestellt oder gerade im Entstehen sind. Mit ihrer Fernwirkung zeichnen und strukturieren sie den Stadtkörper der Agglomeration von Zürich.



Ziel der Transformation: Wertschätzung

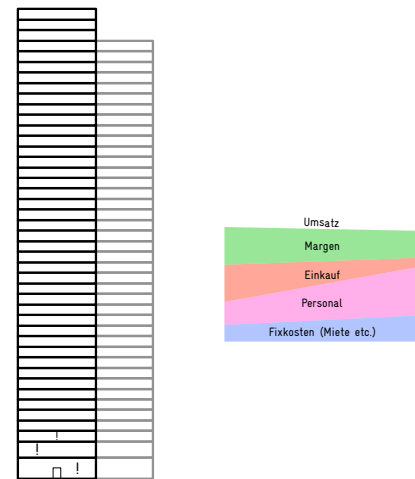
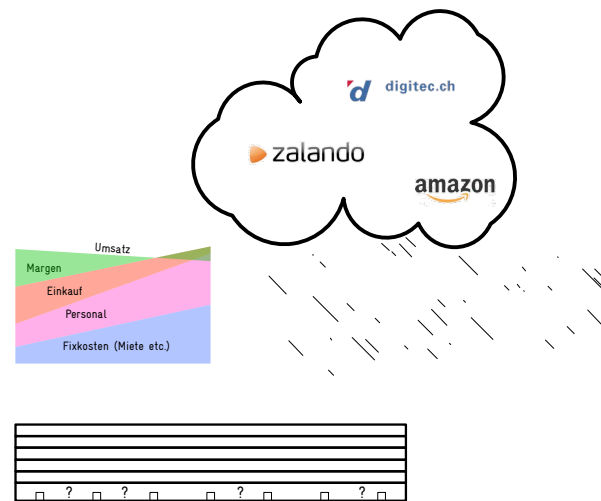
Ziel der Transformation ist, diese Orte einer höheren Wertschätzung zuzuführen und damit Lebensqualität zu schaffen (vergl. Jan Gehl).

Niedrige Geschwindigkeiten sind der wichtigste Schlüssel um Anonymität eines Ortes zu brechen – weil die Mimik der Verkehrsteilnehmer bei niedrigen Geschwindigkeiten gelesen werden kann, Gespräche möglich werden etc.; Niedrige Geschwindigkeiten sind nur möglich, wenn der öffentliche Raum genügend attraktiv und ereignisreich ist und alle 50m – 80m etwas geschieht, was für sich wieder Identität bringt, beispielsweise ein besonderer Eingang, ein Brunnen etc.



Freiraum und urbane Dichte

Die Verdichtung zu einer Stadt bringt die wichtige Aufgabe des urbanen Aussenraumes mit sich. Er bezieht sich auf Fussgänger- und Veloverkehr und stellt essentielle Funktionalität zur Verfügung. Die Funktionalität bedient unter anderem die vielen Arbeitsplätze in der unmittelbaren Umgebung (z.B. in der Mittagspause)



- ✓ Leerstand
- ✓ Erotik, Massage, Solarium, Nailstudio
- ✓ Copystore
- ✓ Pizza Delivery
- ✓ Spitex
- ~~Metzgerei / Bäckerei / Feinkost~~
- ~~Kleider / Schuhladen~~
- ~~Kunsth Handwerk, Schmuckatelier~~
- ~~Café~~
- ~~Arztpraxis, Software-Entwickler~~

- Das EG ist im Verhältnis zur Baute zu gross und kann durch andere Geschosse nicht ausreichend subventioniert werden.
- Wertschätzungsmindernde Nutzungen – Zur Vermeidung von Leerständen wird ab einem gewissen Leidensdruck jeder Mieter angenommen
- Das Haus hat eine Vorder- und eine Rückseite und ist weder örtlich noch formal ausgezeichnet.

- ~~Leerstand~~
- ~~Erotik, Massage, Solarium, Nailstudio~~
- ~~Copystore~~
- ~~Pizza-Delivery~~
- ✓ Spitex
- ✓ Metzgerei / Bäckerei / Feinkost
- ✓ Kleider / Schuhladen
- ✓ Kunsthandwerk, Schmuckatelier
- ✓ Café
- ✓ Arztpraxis, Software-Entwickler: Piano Nobile 'gehört' zum EG

- + Das Erdgeschoss ist im Verhältnis zur Baute klein und hochwertig, es kann im Bedarfsfall durch andere Geschosse subventioniert werden.
- + Wertschätzungshebende Nutzungen – Mieter für die kleinen und begehrten Flächen können ausgesucht werden.
- + Das ausgezeichnete Haus steht in einem attraktiven öffentlichen Raum.

Funktionierendes (weil subventioniertes) Erdgeschoss

Die Probleme der Erdgeschosse sind bekannt: Das Erdgeschoss ist durch das Internet und Grossverteiler bedroht. Individuelle Läden funktionieren kaum noch und es wird zunehmend schwieriger, Mieter zu finden, welche einen positiven Beitrag für die Wertschätzung der Bebauung leisten können.

Wenn durch höhere Dichte / höhere Gebäude der Erdgeschossanteil an der Gesamtfläche verkleinert werden kann, entsteht ein höherer Nutzungsdruck auf das Erdgeschoss. Zusätzlich lassen sich die Erdgeschossflächen mit den oberen Geschossen besser subventionieren, so dass für Wertschätzung positive Nutzungen (z.B. Bücherladen) gewählt werden können.



Beschrieb der Konzepte

Städtebau

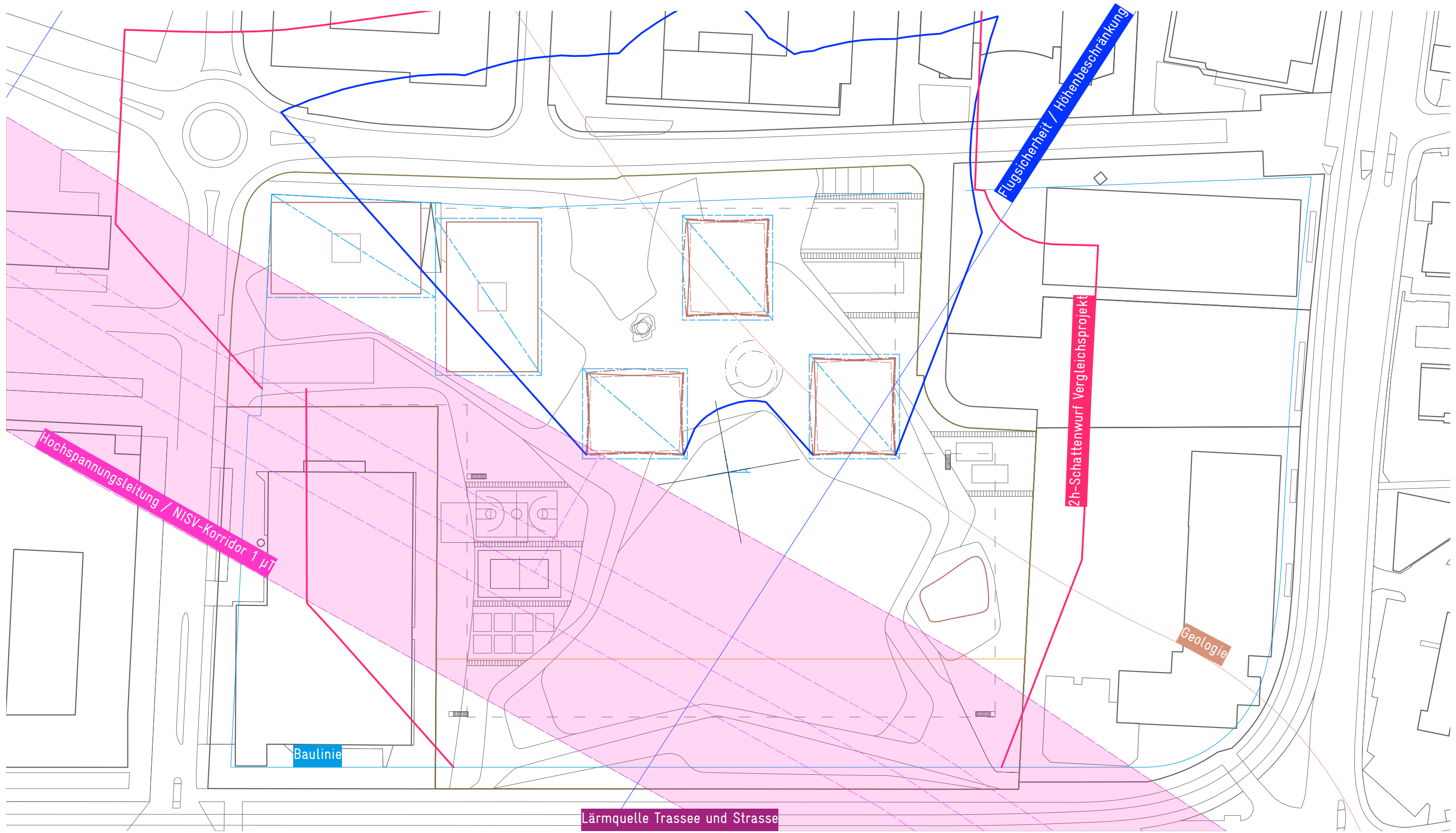
Das grosse, hervorragend erschlossene und wichtige Areal wird das ‚Gesicht‘ vom Hochbord. Das Projekt soll dieses so transformieren, dass ihm eine hohe Wertschätzung zukommt und Bewohner und Nutzer gerne hier sind. Das Areal ist mit seinem grossen Park und seinen Platznischen von öffentlichem Raum durchdrungen und wird das Quartier um wichtige fehlende Qualitäten ergänzen – Aufenthaltsqualitäten, Langsamkeit und Beispielbarkeit.

Fokussierung des Entwurfs

Das Richtprojekt basiert auf zwei grundsätzlich unterschiedlichen Fokussierungen:

Fokusbereich 1: funktionale Rahmenbedingungen

Einerseits erschweren eine Reihe von Rahmenbedingungen die Bebaubarkeit des Areals mit der notwendigen Dichte; es kann nur von einer Seite her erschlossen werden, die Hochspannungsleitung quert mit einem knapp 80 m breiten Korridor hoher elektromagnetischer Strahlung. Der südliche Bereich ist von Strassenlärm geplagt. Die zu projektierenden Gebäude werden in der Folge nach Norden und in die Höhe getrieben. In der Vertikalen setzt die Flugsicherheit die Grenze. Die zu projektierenden Gebäude werden somit nicht bloss ihre eigene Parzelle, sondern auch nachbarliche Parzellen beschatten und müssen deshalb so entwickelt werden, dass ihr Schattenwurf die nachbarlichen Parzellen nicht beeinträchtigt. Dies gelingt, indem das Projekt auf nur drei sehr schlanke Hochhäuser beschränkt wird. Deren Schatten wandert schneller und verweilt damit kürzer als dies bei breiteren, niedrigeren Volumen der Fall wäre.



Fokusbereich 2: Transformation zur Wertschätzung

Überlagerung / Lösung:

Aus den schwierigen Rahmenbedingungen
eine Qualität machen

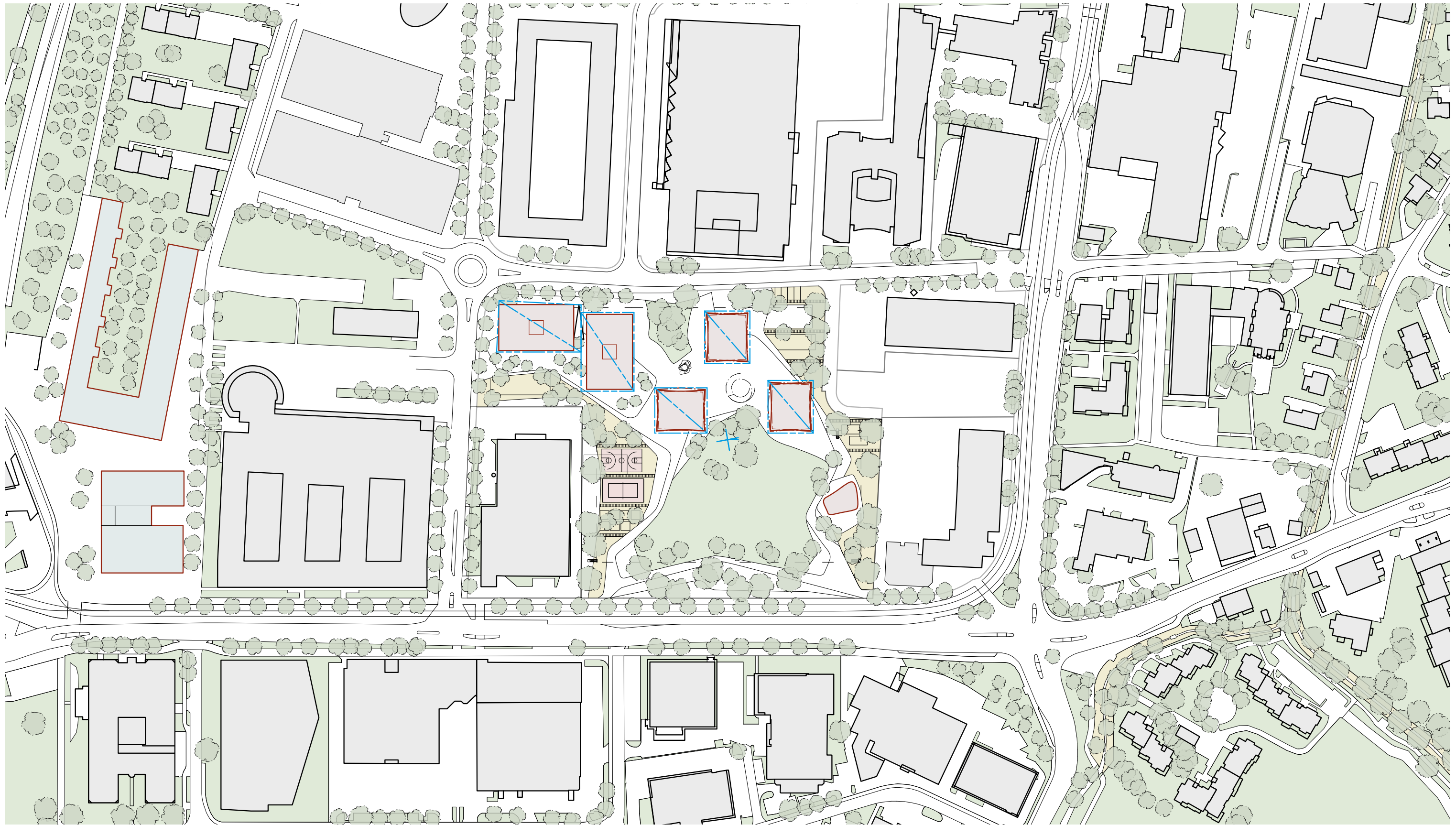
Andrerseits werden die oben genannten schwierigen Rahmenbedingungen als generierende Elemente genutzt, um mit einer anderen Fokussierung vermittelbare Qualitäten, Identität, Zentralität und Aussicht zu schaffen.

Durch die umstandsbedingte Konzentration der Baumasse am nördlichen Rand entsteht an der Sonnentälstrasse ein öffentlicher Freiraum mit hoher Ereignisdichte, angenehmen Fussdistanzen und im Süden ein grosszügiger Freiraum, dessen Massstäblichkeit gut mit den hohen Häusern korrespondiert. Die Schlankheit der Gebäude macht diese ausserordentlich elegant. Die Mehrzahl der Geschosse wird auf einem relativ kleinen Grundriss als 4-Spanner organisiert, in denen jede Wohnung mindestens zwei Fassadenseiten hat und von einer spektakulären Fernsicht profitieren kann.

Dank kleinem Fussabdruck und der kompositorischen Setzung der drei analogen Gebäude entsteht eine abwechslungsreiche Verzahnung von ausgeweitetem Strassen- und Parkraum.

Die drei Hochhäuser werden im Westen durch zwei sich ebenfalls ähnliche Gewerbebauten komplettiert; diese bieten grosse, zusammenhängende Geschossflächen.

Losgelöst von den Türmen liegt am Rande der grossen Wiese im Übergang zum Grundstück der Mobimo ein Parkpavillon. Im Zusammenspiel mit dem Park und seinen diversen Nutzungen soll er zum gemeinsamen Treffpunkt des Hochbords werden. Ausgestattet mit Küche und WC Anlagen bietet er das Potential für eine kleine Gastronomie, die temporär oder fix betrieben werden kann. In seiner Massstäblichkeit als eingeschossiger Pavillon schafft er bewusst einen Kontrapunkt zu den umliegenden grossen Bauten.



Architektonisches Konzept

Hochhäuser

Die Balkone der Hochhäuser werden in den Gebäudeecken mit einer Art Gehrungsflansch verbunden, so dass eine klare, ruhige perspektivische Wirkung entsteht und die Balkone sich nicht als 'Sägezähne' darstellen. Der Flansch schützt überdies vor Wind und zeichnet die Zweigeschossigkeit der Balkone ab. Von jedem Wohnungseck wird so der Blick einmal nach oben und einmal nach unten gerichtet. Hinter den Balkonen ist im Eck eine Loggia angeordnet; sie ist als 'Zimmer im Leuchtturm' gedacht - von Ferne umgeben. Brüstungen werden so eingesetzt, dass sie den Fassaden Plastizität - was für die Fernwirkung der Hochhäuser als wichtig erachtet wird - und den Bewohnern Sicherheit vermitteln. Die angestrebte Plastizität der Hochhäuser wird von matten, nicht glänzenden Materialien akzentuiert. Erdgeschoss und erstes Obergeschoss sind stark überhöht und korrespondieren in ihrer Proportionalität mit der grossen Gebäudehöhe.



Plastizität der Fassade: Gute Fernwirkung, zweigeschossige, räumlich attraktive äussere Balkone vor den Loggias (Jahreszeitenzimmer) mit Vertikalbezügen nach oben und unten



Die grosse Wiese reagiert in Masstäblichkeit auf die Bebauung

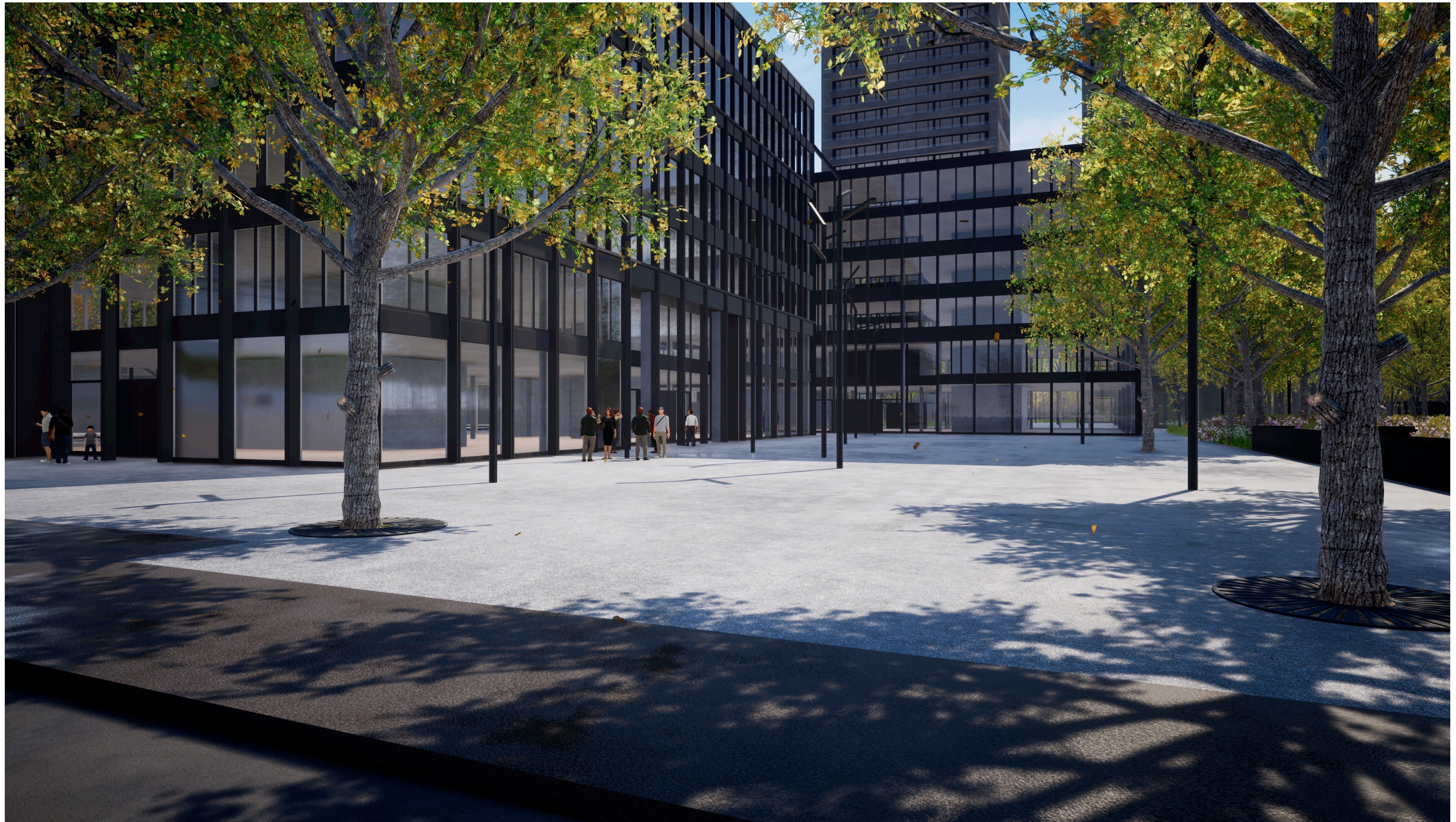
Überbauung Hochbord, Dübendorf: Richtprojekt – Stand vom 4.10.2017

Gewerbebauten

Die Gewerbebauten sind pragmatische Skelettbauten mit vorgehängter Fassade, deren strenge Rasterung den hohen Flexibilitätsanforderungen geschuldet ist.

Ihre Fassaden nehmen folglich Themen der Moderne auf und verbinden diese mit einer ausgeprägten, klassischen Vertikalgliederung. Über dem grosszügigen Erdgeschoss wird das erste Obergeschoss als Mezzanin artikuliert, um dann in eine Obergeschossgruppe und schliesslich in ein reduziertes Dachgeschoss überführt. Die Lisenen werden in den Eingangsbereichen jeweils zu acht Meter hohen Kolonnaden.

Mit diesen einfachen und bewährten Mitteln entsteht eine urbane Stattlichkeit, welche der geplanten Nutzung Würde verleiht.



Stättliche Gewerbebauten dank klassischer Vertikalgliederung

Überbauung Hochbord, Dübendorf: Richtprojekt – Stand vom 4.10.2017

Freiraumkonzept

Die Gebäude werden interpretiert als freistehende Volumen im Parkraum. Um die zentrale Wiese ‚the great lawn‘ bilden mehrere Bänder räumliche und funktionale Schichten. Diese sind teilweise formal überlagert und schaffen leicht die Anbindung an die umliegenden Strassen-, Fussgänger- und Gleiskörperräume.

Konzeptionell werden drei Elemente unterschieden: die zentrale Wiese, welche bespielt werden kann und in Massstäblichkeit an die Hochhäuser referiert, das Rand-Band sowie das Platz-Band.

Das Rand-Band absorbiert alle Flexibilitätsanforderungen, lässt sich langfristig verschieden bespielen und möblieren. Es ist halbschattig, baumbestanden und vielseitig. Ein Clubhouse soll den Prozess der Inanspruchnahme durch die Öffentlichkeit starten.

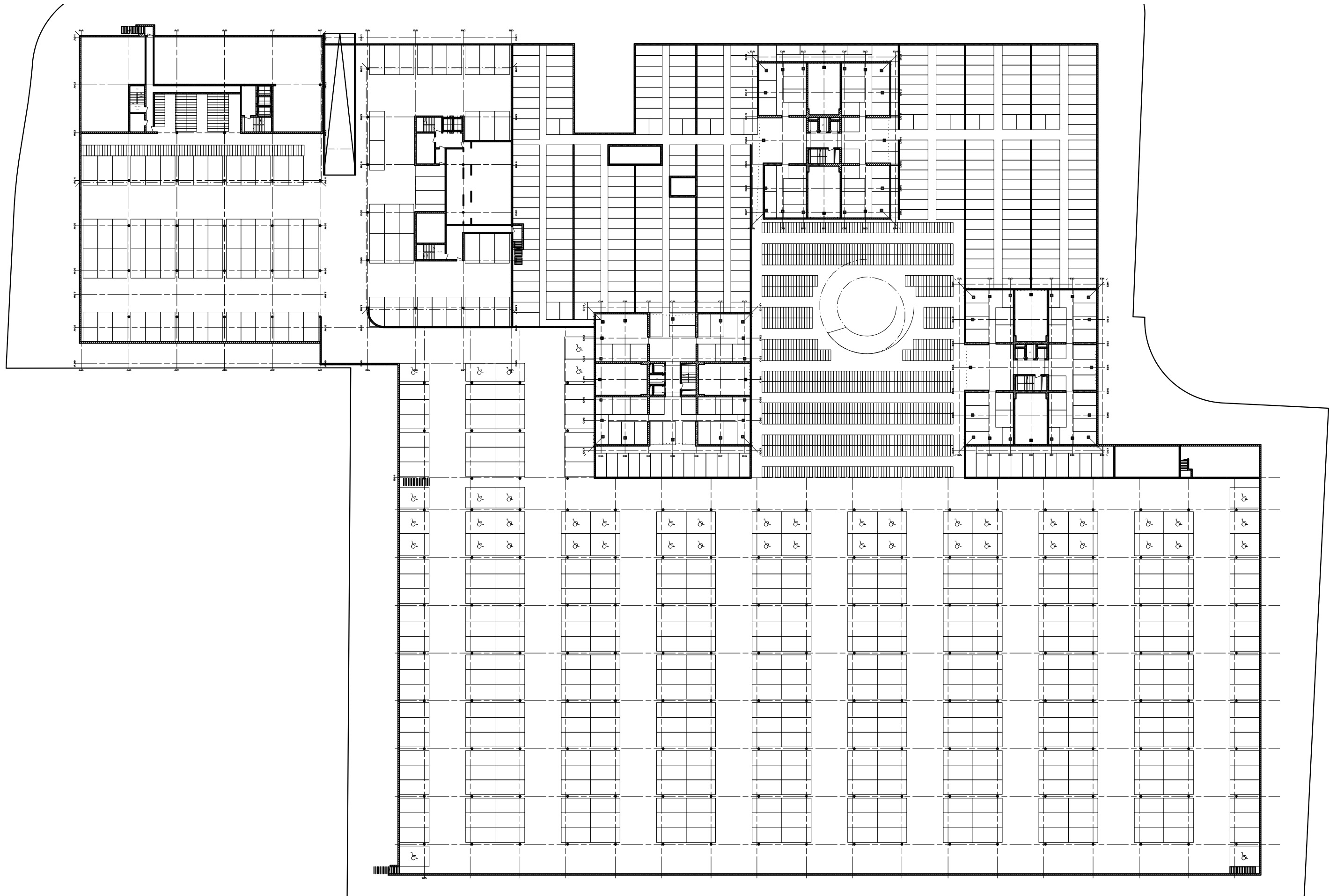
Das Platz-Band ist ein Erschliessungs-, Aufenthalts- und Schnittstellenraum. Es wird vom Rand-Band begleitet und teilweise überlagert. Es besteht aus verschiedenen Belägen, welche Segmente und eigene Bänderungen bilden.

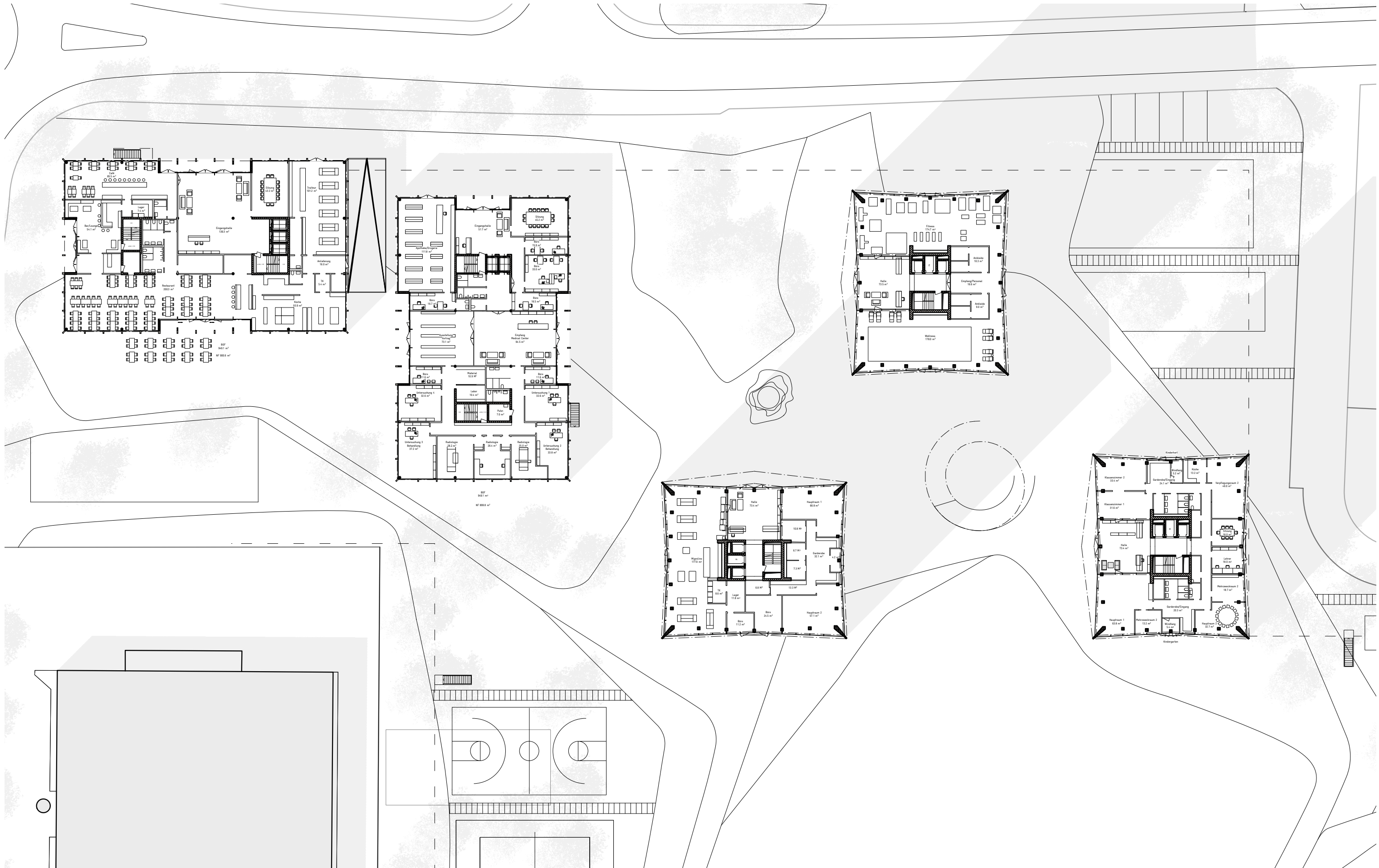
Die Bezugnahme der Häuser zu den drei verschiedenen Freiraumelementen ist jeweils unterschiedlich, so dass auf subtile Weise auf die Verschiedenartigkeit der Erdgeschossnutzungen reagiert werden kann; beispielsweise ist die KiTa am Platzband weniger stark exponiert als die Migrolino-Filiale.

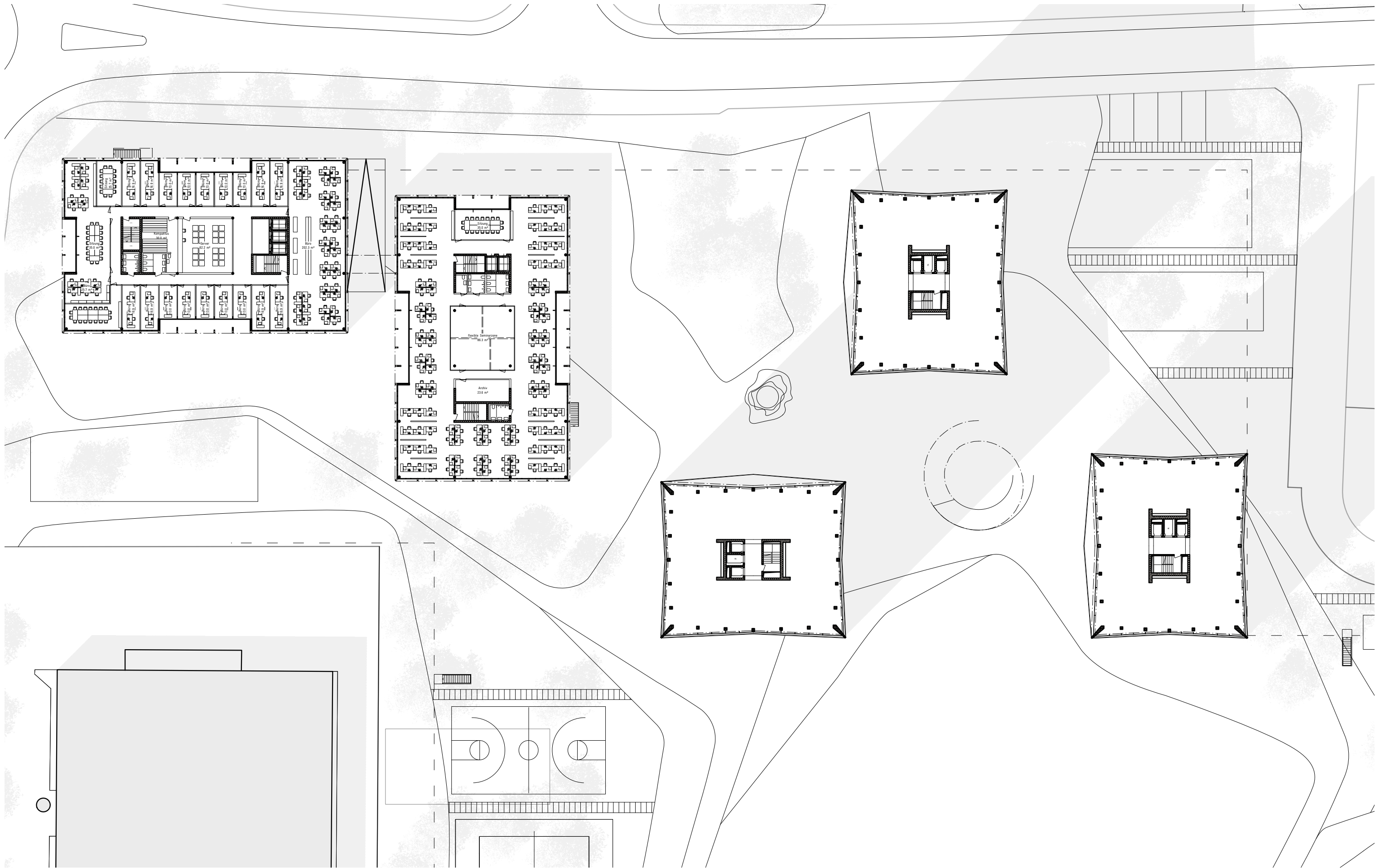
Die Freiraumelemente stellen auf der Zeitachse ein veränderbares und somit nachhaltiges Konzept dar, welches kurz-, mittel- und langfristig funktionieren wird respektive den jeweiligen Ansprüchen angepasst werden kann.

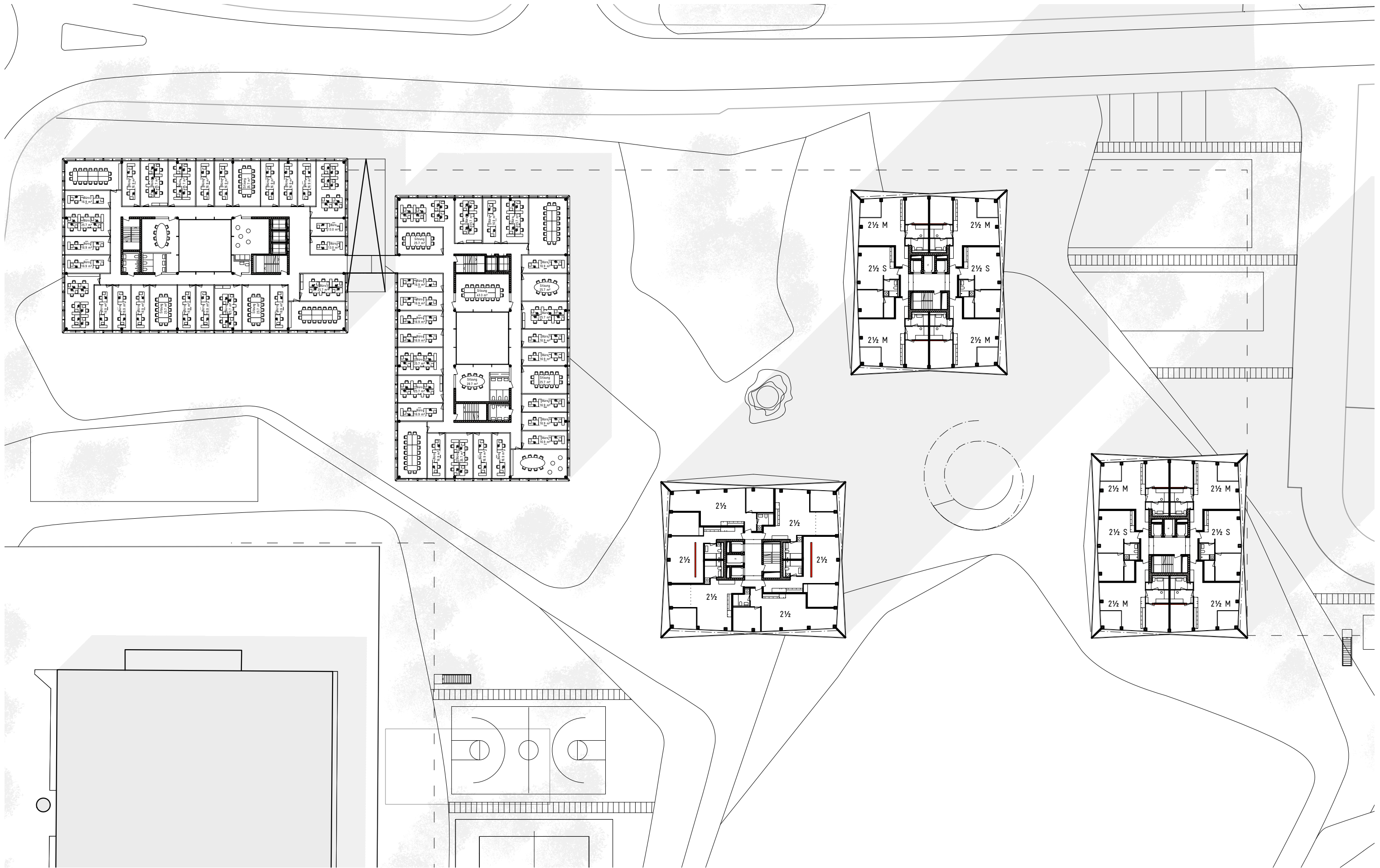
Pläne

Verkleinerungen





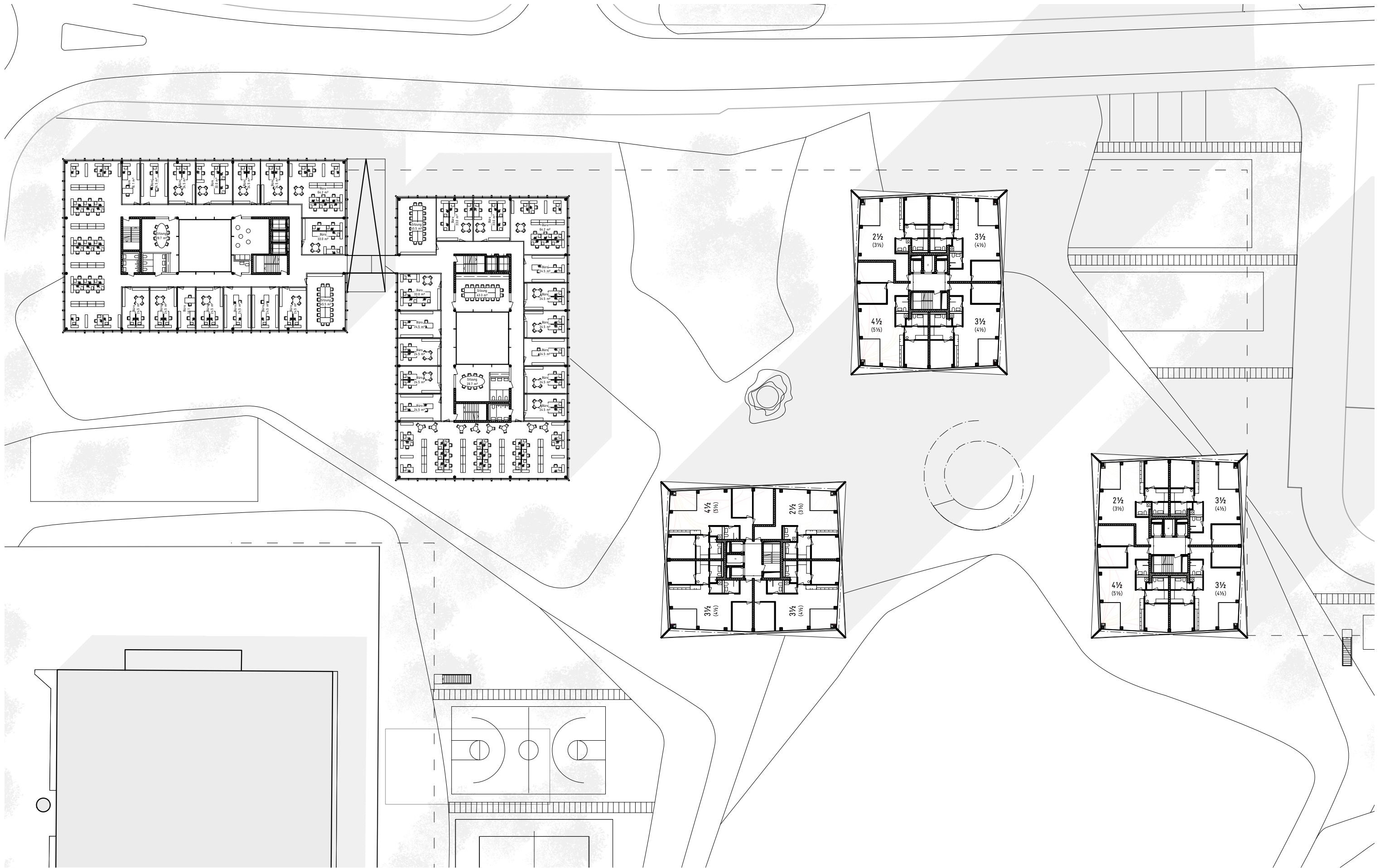




Typisches Obergeschoss mit Kleinwohnungen 1/500

Überbauung Hochbord, Dübendorf: Richtprojekt – Stand vom 4.10.2017

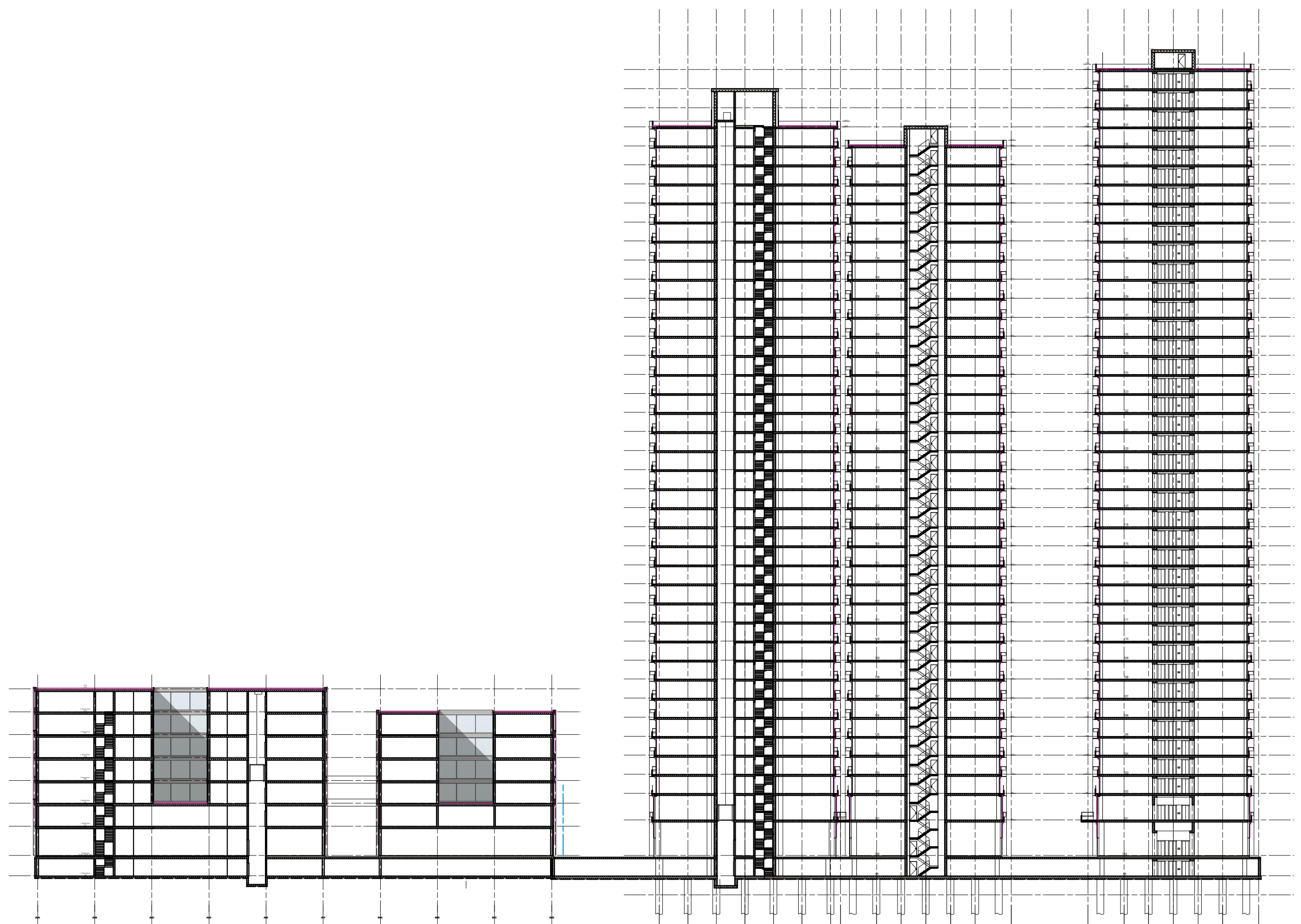




Typisches Obergeschoss mit mittleren Wohnungen 1/500

Überbauung Hochbord, Dübendorf: Richtprojekt – Stand vom 4.10.2017





Längsschnitt 1/500

Überbauung Hochbord, Dübendorf: Richtprojekt – Stand vom 4.10.2017

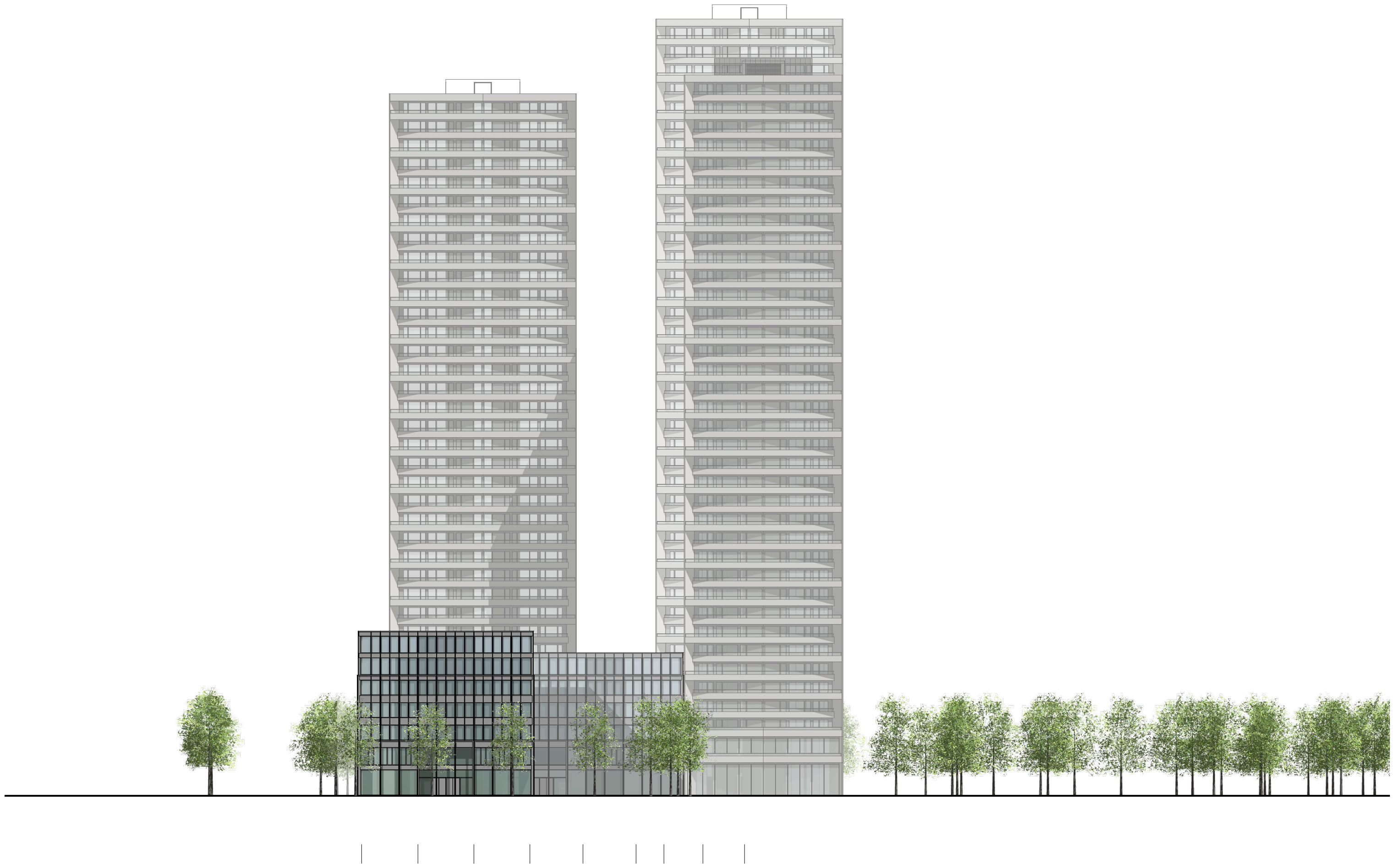


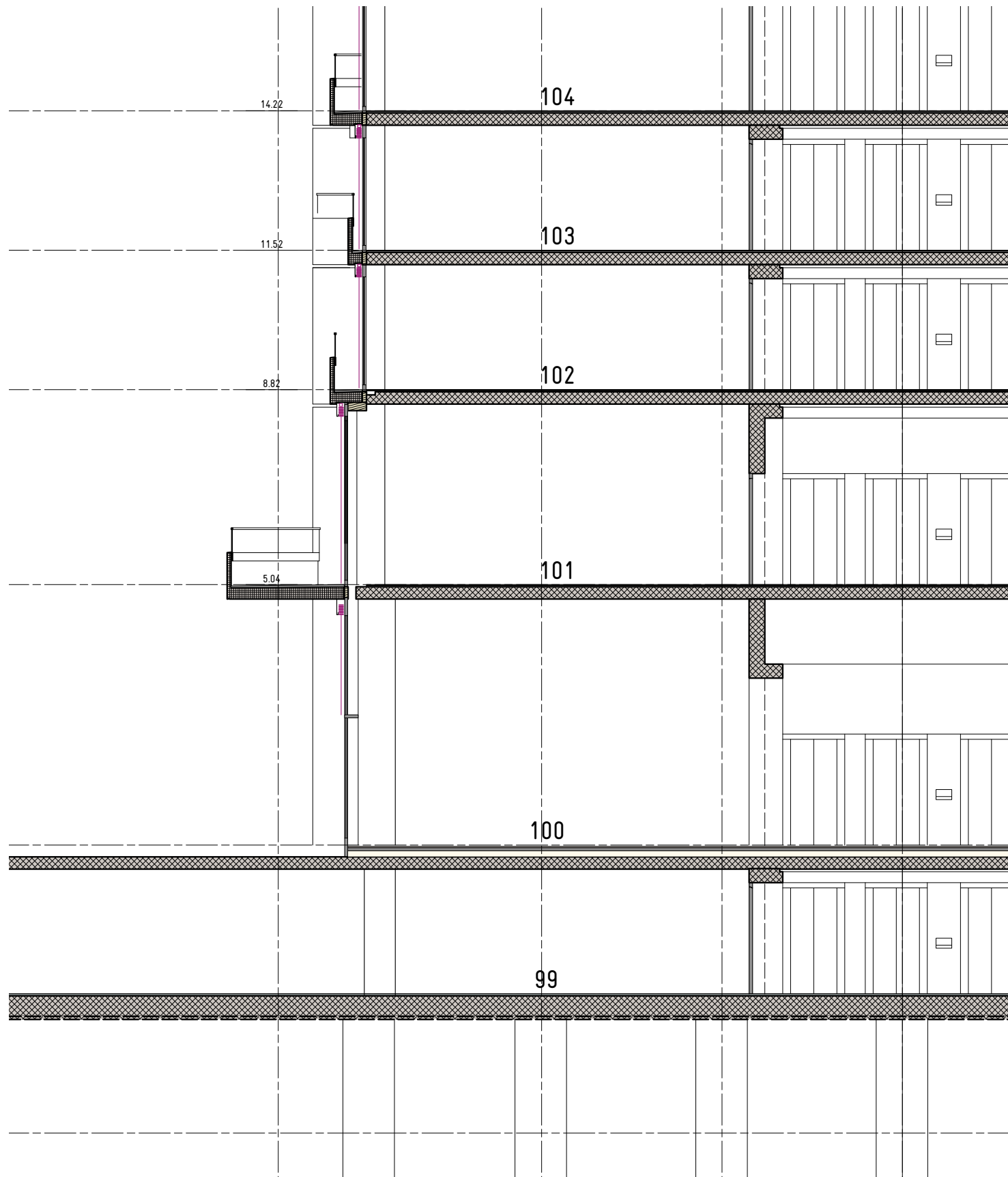
Südfassaden 1/500

Überbauung Hochbord, Dübendorf: Richtprojekt – Stand vom 4.10.2017

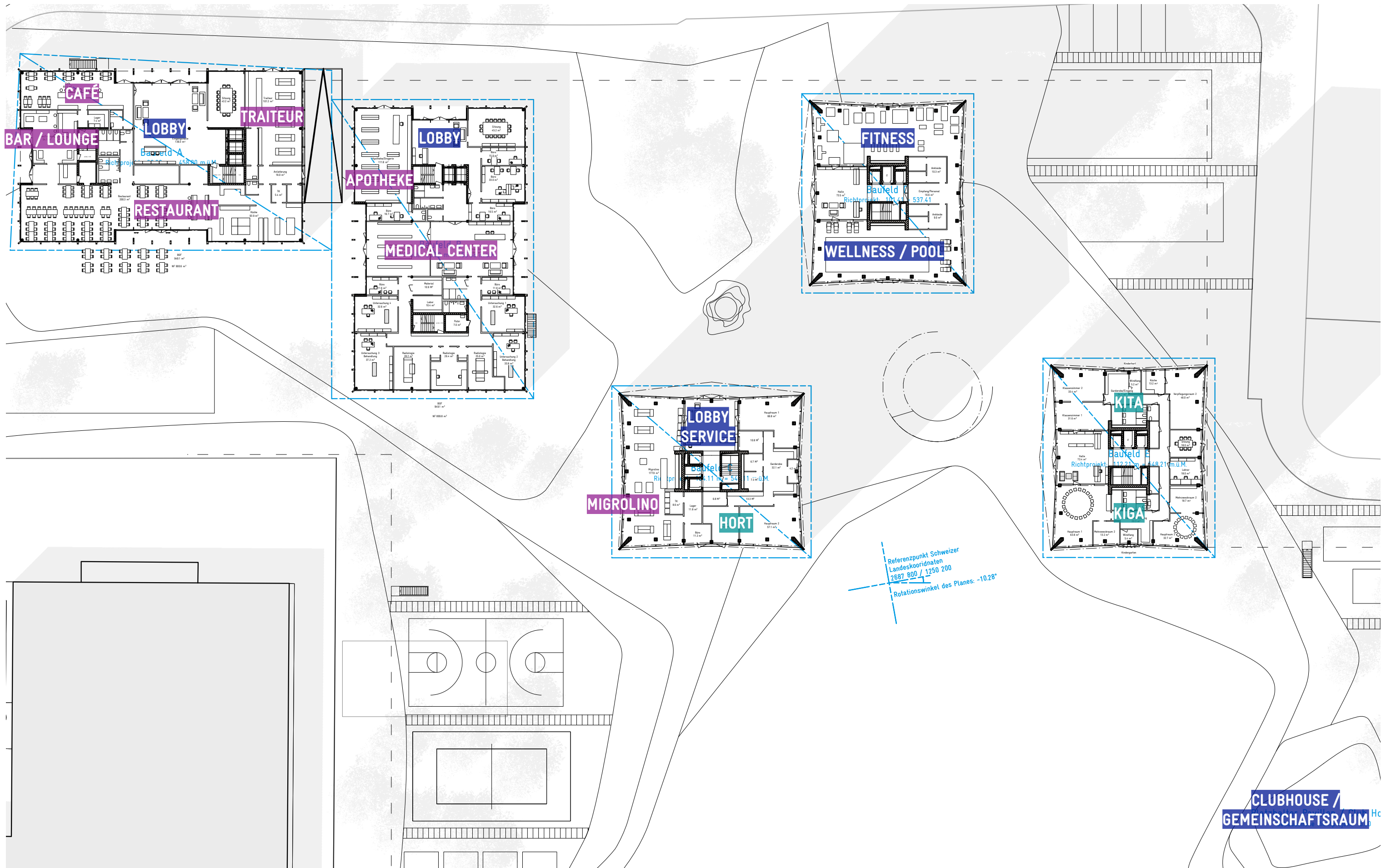




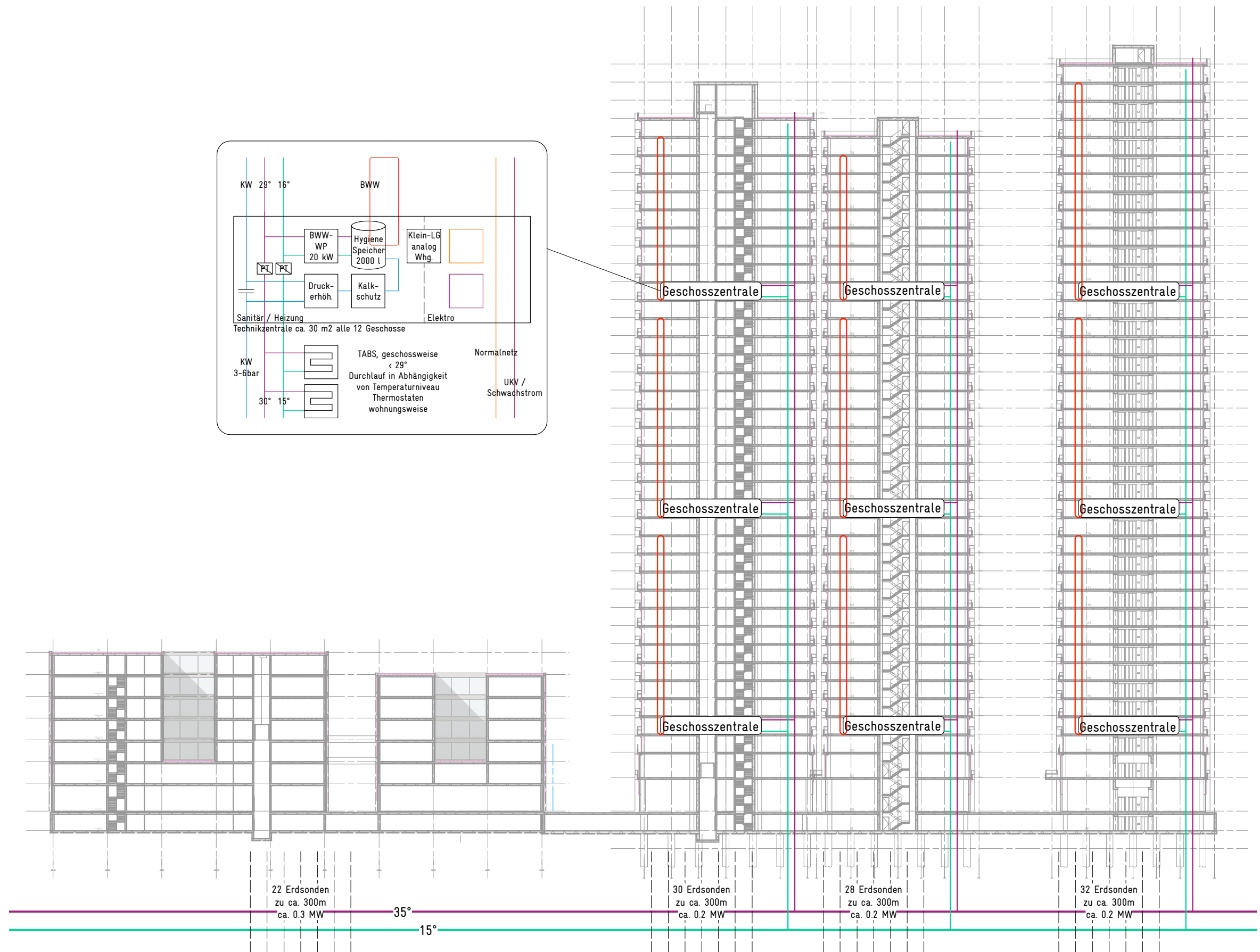




Genau so wie die überhöhten Erd- und erste Obergeschosse sich auf die Proportionen der Hochhäuser beziehen, müssen sich auch die Vordächer angemessen proportioniert sein – was bei über 5m Geschosshöhe zu Vordächern zu angemessenen Proportionen im Bereich von 2.50 m führt.



**CLUBHOUSE /
GEMEINSCHAFTSRAUM**_{Hc}



Gebäude A

Nutzung: Bureau
 GNf: 7'000 m²
 Wärme: 0.14 MW
 Kälte: 0.35 MW
 Lüftung: 5 m³/m²h
 WP: Erdsonden: 0.15 MW

Gebäude B

Nutzung: Bureau
 GNf: 6'000 m²
 Wärme: 0.12 MW
 Kälte: 0.30 MW
 Lüftung: 5 m³/m²h
 WP: Erdsonden: 0.15 MW

Gebäude C

Nutzung: Wohnen
 Höhe: 109 m
 GNf: 19'000 m²
 Wärme: 0.36 MW
 Kälte: -
 Lüftung: 120 m³/h / Whg o.
 1.35 m³/m² oder
 500 m³/h / Geschoss
 WP: Erdsonden: 0.4 MW

Gebäude D

Nutzung: Wohnen
 Höhe: 104 m
 GNf: 17'000 m²
 Wärme: 0.34 MW
 Kälte: -
 Lüftung: wie bei Gebäude B
 WP: Erdsonden: 0.4 MW

Gebäude E

Nutzung: Wohnen
 Höhe: 115 m
 GNf: 18'000 m²
 Wärme: 0.38 MW
 Kälte: -
 Lüftung: wie bei Gebäude B
 WP: Erdsonden: 0.4 MW