

Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse Oberwetzikon



Oberland Invest AG

Bahnhofstrasse 126, 8620 Wetzikon

T 043 488 18 90, F 043 488 18 89

info@egolf-immobilien.ch, www.egolf-immobilien.ch

OberlandInvest

Präambel

Wetzikon, entstanden aus dem Zusammenschluss von sieben Dorfgemeinden, ist heute mit über 24'000 Einwohnerinnen und Einwohnern, modernen Wohnquartieren und seinem vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot eines der dynamischsten Regionalzentren im Zürcher Oberland. Die aufstrebende, facettenreiche Stadt verbindet ländlichen Charme mit urbanem Charakter und bietet ein reiches Angebot an Restaurants, Kinos, Shopping-, Sport- sowie Erholungsmöglichkeiten. Dies inmitten eines Naherholungsgebietes und direkt am idyllischen Pfäffikersee.

Wetzikon ist aber nicht nur für seine hohe Wohn- und Lebensqualität bekannt – auch für Gewerbe und Industrie ist die Stadt attraktiv. Aktuell zählt Wetzikon rund 1'200 Firmen und 12'000 Arbeitsplätze.

Für die Ersatzneubauten an der Bahnhofstrasse 184/186 und Bachtelstrasse 2/4 in Wetzikon wurde zwischen Januar 2017 und Juni 2017 ein Studienauftrag an sechs Architekturbüros aus der ganzen Schweiz erteilt. Das Projekt «Passstück» von CH Architekten AG aus Wallisellen und dardelet landschaftsarchitektur gmbh aus Egg überzeugte die Jury sowohl in städtebaulicher wie auch in architektonischer Hinsicht und wurde zum Siegerprojekt erkoren. Im vergangenen Jahr wurde das Projekt weiterentwickelt und ausgearbeitet, sodass das Baugesuch im Juni 2018 eingereicht werden konnte.

Generelle Zielsetzungen

Die Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse in Oberwetzikon wird zum offenen, freundlichen Neubau für Arbeit und Wohnen und bereichert die Stadt Wetzikon als neuer, lebendiger Ort der Begegnung. Dies sind die generellen Zielsetzungen des Projekts:

- Optimale Ergänzung der bestehenden Bauten entlang der Bahnhofstrasse durch eine neue, attraktive und lebendige Mischnutzung.
- Publikumsorientierte, vielfältige Nutzungen im Erdgeschoss schaffen einen starken Zentrumscharakter.
- Neue, zeitgemässe Filiale der Zürcher Kantonalbank.
- Neue Arbeits- und Wohnräume unter Berücksichtigung von Lage und Öffentlichkeit.
- Umgebungsintegration nach Norden (Stadt, Strasse) und nach Süden (Natur, Grünzone) mit einem öffentlichen Durchgang für das angrenzende Quartier.
- Schaffung eines öffentlichen, verkehrsfreien und konsumfreien Begegnungsplatzes als Bereicherung für den öffentlichen Raum.
- Erreichen einer höheren städtebaulichen Dichte unter Berücksichtigung von qualitativen Freiräumen.
- Bauliche Umsetzung nach neusten ökonomischen und ökologischen Standards (Minergie®).



Lage

Die Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse befindet sich an prominenter Lage im Herzen von Oberwetzikon, direkt an der gut frequentierten Kreuzung Bahnhof- und Bachtelstrasse. Bereits heute beleben die publikumsorientiert genutzten Erdgeschosse der umliegenden Gebäude den öffentlichen Raum. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen zudem das Stadthaus mit vorgelagerter Parkanlage, der Züri Oberland Märt, die reformierte Kirche sowie die Schulanlage Lendenbach Ost mit grosszügiger Grünfläche.

Städtebauliches Konzept

Der markante Neubau dient als Ersatz für die bestehenden drei Liegenschaften an der Bahnhofstrasse 184/186 bzw. Bachtelstrasse 2/4 und schliesst als «Passestück» die städtebauliche Lücke zwischen Bahnhofstrasse 182 und 196. Zudem schafft er eine klare Hierarchie zwischen Bahnhof- (primär) sowie Bachtelstrasse (sekundär).

Die geschwungene Gebäudeform führt zu einer partiellen Verbreiterung des Strassenraums, welche mit einem städtischen, konsumfreien Platz besetzt wird. Dieser Platz, kombiniert mit den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und der individuellen Architektursprache des Neubaus, schenkt dem Ort einen unverkennbaren Zentrumscharakter.

Die Gebäudegeometrie und die Ausrichtung des Neubaus teilen das Grundstück in zwei unterschiedliche Aussenräume: die zur Bahnhofstrasse gerichtete, urbane Vorzone mit Platz im Norden und den mit

dem Park der Schulanlage Lendenbach Ost verschmelzenden Garten im Süden – geschützt vom Strassenlärm. Ein grosszügiger öffentlicher Durchgang verbindet die beiden Bereiche.

Architektur

Die Formensprache des Neubaus entwickelt sich aus dem städtebaulichen Kontext entlang der Bahnhofstrasse. Daraus ergibt sich eine mäanderartige, organische Form, welche sich optimal in die neue Situation einpasst und die Bewegung entlang der Bahnhofstrasse baulich akzentuiert.

Die beiden Fassadenseiten zur Strasse und zum Park hin zeigen sich mit unterschiedlichem Charakter und dennoch als bauliche Einheit. Nach Norden, zur Bahnhofstrasse hin, präsentiert sich der Neubau als kompakter Baukörper mit Lochöffnungen über einem transparenten Erdgeschoss. Gegen Süden ist die Fassade in den Wohngeschossen strukturell geöffnet und grosszügige Fensterflächen bieten wunderbare Ausblicke ins Grüne. Die langlebige Materialisierung und puristische Farbgebung schenken dem Baukörper ein städtisches, modernes Aussehen und zugleich eine angenehme Wohnlichkeit.

Das Gebäude entspricht neusten Minergie®-Standards. Thermische Solarkollektoren auf dem Dach dienen der Warmwasseraufbereitung und geheizt wird mittels Erdwärme.



Usterstrasse

Bahnhofstrasse

Sonnenhaldeweg

Bahnhofstrasse

Ettenhauserstrasse

Bachtelstrasse

Nutzungskonzept

Das Erdgeschoss ist für den Publikumsbereich der Zürcher Kantonalbank sowie für weitere Gewerbe- und Gastronomiebetriebe vorgesehen und ist grosszügig verglast – für maximale Transparenz zur städtischen Vorzone, zum Platz, sowie teils auch zum Durchgang hin.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zusätzliche Büroflächen der Zürcher Kantonalbank sowie für weitere Mieter. Die Flächen lassen sich nach individuellem Wunsch in grosse oder kleine Einheiten einteilen.

In den fünf darüberliegenden Geschossen entstehen 2.5 bis 4.5 Zimmer-Mietwohnungen für Familien, Paare und Singles. Die meisten Wohnungen sind nach Süden, einige im Gebäudekopf nach Osten und Westen ausgerichtet und verfügen alle über grosszügige Aussenräume.

Auf die Lärmemissionen entlang der Bahnhofstrasse wird mit durchdachten Grundrissen und einer optimalen Platzierung der Treppenhäuser reagiert.

Aussenraum

Der markante, architektonisch spannende Neubau unterteilt den Perimeter in zwei Teile und definiert so klare Nutzungen. Durch die vielseitig nutzbaren Aussenräume entsteht ein essenzieller Mehrwert für Bewohner und Arbeitnehmer sowie für den öffentlichen Raum.

Der städtische Platz auf der Nordseite ist ein entschleunigender Begegnungsort und Treffpunkt für alle Generationen. Zur Bahnhof- und Bachtelstrasse hin dienen «grüne Inseln» als optische Abgrenzung zur Strasse. Am Rande der Strasse findet man zudem geschützte Sitzgelegenheiten. Ein zentral positioniertes Wasserspiel schafft einen attraktiven Anziehungspunkt und belebt den Platz. Hier können Kinder an warmen Tagen spielen, während die Eltern rund um den Platz verweilen. Darüber hinaus kann der Platz auch für öffentliche Anlässe genutzt werden.

Die parkartig gestaltete Südseite bietet für die Bewohner grosszügige Grünflächen mit diversen Spiel- und Erholungsmöglichkeiten im Schatten der Bäume.



Verkehr

Sowohl der öffentlich genutzte Platz im Norden wie auch der parkartige Bereich auf der Südseite werden autofrei gehalten. Ein umfassendes Parksystem mit Tiefgarage im Untergeschoss (mit Zufahrt über die Bachtelstrasse) sowie mit Besucherparkplätzen auf der Ostseite sorgt für klare Verkehrsstrukturen.

Für Besucher stehen auf der Nordseite ungedeckte Velostellplätze zur Verfügung. Bewohner können gedeckte, abschliessbare Veloeinhausungen auf der Südseite nutzen.

Die bestehenden Fussgängerstreifen über die Bahnhof- und Bachtelstrasse sowie ein Weg aus südlicher Richtung münden direkt in den Platz. Durch die offene Platzgestaltung entsteht ein reibungsloser Verkehrsfluss für Fussgänger und Velofahrer, welcher die Vernetzung mit den umliegenden Gebieten optimal gewährleistet.

Stand Juni 2018

