

# DIERINVEST

## Rontalzentrum, Dierikon

Studienauftrag Freiraum/Landschaft

Bericht des Beurteilungsgremiums

23.09.2016



## Impressum

### **Herausgeberin**

Dierinvest AG  
Zihlmattweg 46  
6005 Luzern

### **Redaktion**

Halter AG, Entwicklungen  
Hardturmstrasse 134  
8005 Zürich

### **Titelbild**

freiraumarchitektur gmbh  
Alpenquai 4  
6005 Luzern

### **Bezugsquelle**

Dierinvest AG  
Zihlmattweg 46  
6005 Luzern

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>4</b>
<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage .....	5
1.2 Absicht .....	5
1.3 Perimeter .....	7
<b>2. Aufgabenstellung</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>9</b>
3.1 Veranstalterin und Auftraggeberin .....	9
3.2 Verfahren .....	9
3.3 Beurteilungsgremium .....	9
3.4 Organisation und fachliche Begleitung.....	10
3.5 Teilnehmer .....	10
3.6 Beurteilungskriterien .....	10
<b>4. Ablauf und Termine</b> .....	<b>11</b>
4.1 Termine Studienauftrag .....	11
<b>5. Zwischenpräsentation/Zwischenbesprechung</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Beurteilung</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Empfehlung</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Allgemeine Erkenntnisse</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Dank</b> .....	<b>13</b>
<b>antón &amp; ghiggi landschaft architektur</b> .....	<b>14</b>
<b>freiraumarchitektur</b> .....	<b>19</b>
<b>SKK Landschaftsarchitekten</b> .....	<b>25</b>
<b>Studio Vulkan Landschaftsarchitektur</b> .....	<b>30</b>
<b>10. Genehmigung</b> .....	<b>35</b>

## Vorwort

Die Gemeinde Dierikon und die Dierinvest AG beabsichtigen, das 18'716 m<sup>2</sup> grosse Rockwell-Areal, welches sich gemäss heutigem Zonenplan in einer Arbeitszone mit gewerblicher und industrieller Nutzung befindet, neu zu entwickeln. Mittels eines Bebauungsplans soll eine gemischte Zone mit Wohnen, Büro, Dienstleistung und Gewerbe entstehen.

Das Architekturbüro Iwan Bühler aus Luzern hat im Auftrag der Dierinvest AG die beabsichtigte Transformation des Areals anhand von mehreren städtebaulichen Konzeptstudien untersucht. Auf Basis des Konzepts zur Arealentwicklung vom Mai 2016 hat die Dierinvest AG im Juni 2016 den Studienauftrag Freiraum/Landschaft Rontalzentrum ausgelobt.

Die geplante Wohnnutzung im neuen Rontalzentrum bedarf einer Zonenplanänderung und Genehmigung eines Bebauungsplans durch die Gemeindeversammlung in Dierikon. Der Bebauungsplan wurde bereits initiiert und wird parallel und unabhängig zur laufenden Ortsplanungsrevision erarbeitet. Die öffentliche Auflage und Mitwirkung findet voraussichtlich im ersten Quartal 2017 statt und die Zonenplanänderung soll der Gemeindeversammlung 2017 zur Genehmigung vorgelegt werden.

## Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht des Beurteilungsgremiums dokumentiert den Findungs- und Meinungsbildungsprozess des durchgeführten Studienauftrags Freiraum/Landschaft Rontalzentrum, Dierikon. Im qualitätssichernden Verfahren wurde die städtebauliche Konzeption des Architekturbüros Iwan Bühler gleichzeitig verifiziert und gestützt. Die Resultate sollen der Festsetzung eines hochwertigen Freiraumkonzepts unter Wahrung einer hohen Ausnützung des Areals mit aussergewöhnlichem Wohnkomfort und attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsflächen dienen.

Der Studienauftrag hat einen eindeutigen und einstimmigen Sieger hervorgebracht: freiraumarchitektur gmbh aus Luzern.

Damit konnte ein weiterer Meilenstein in Richtung einer konsolidierten Entwicklungsstrategie des Areals gesetzt werden. Die siegreiche Studie besticht durch eine fundierte Analyse und ein solides und strapazierfähiges Konzept. Dies gilt es in den nächsten Planungsschritten zu verifizieren und verfeinern, damit zusammen mit der Architektur eine solide Basis für die Anpassung des Zonenplans und die nachgelagerten Planungsverfahren (Bebauungsplan und Baubewilligung) geschaffen werden kann.

# 1. Einleitung

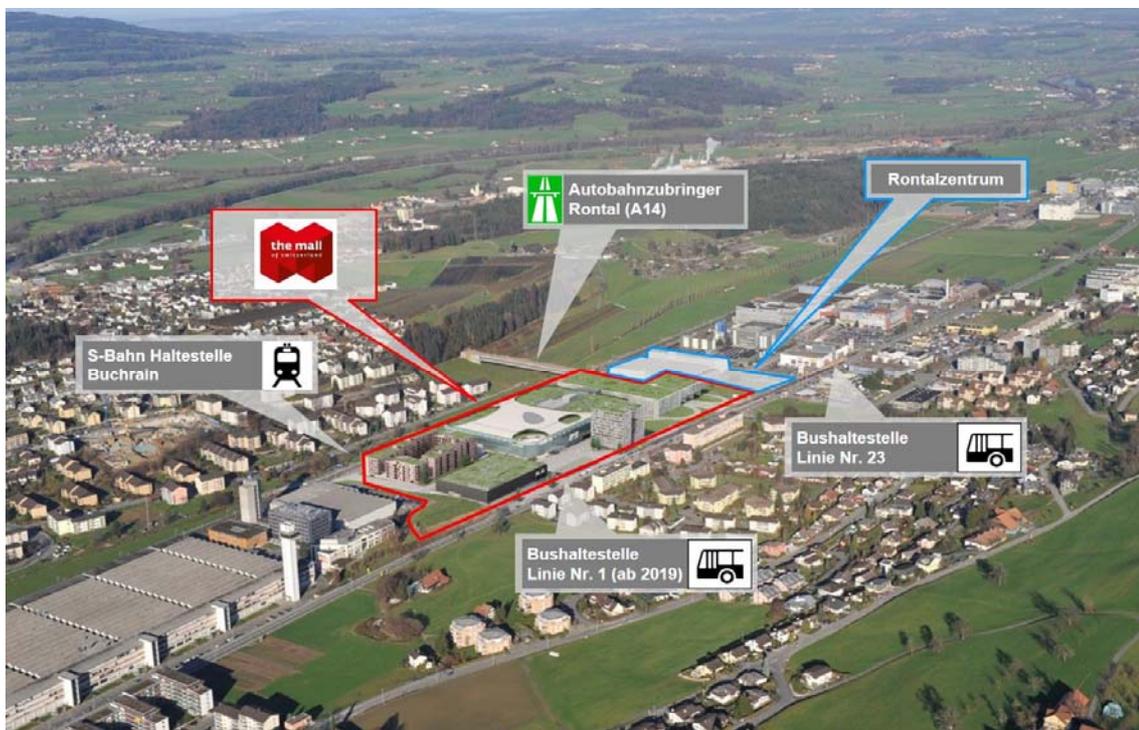
## 1.1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon hat eine Fläche von insgesamt 18'716 m<sup>2</sup> und liegt in einer Arbeitszone. Im bestehenden Bürogebäude und den angrenzenden Werkhallen war bis 2007 eine Zweigniederlassung der Rockwell Automation AG mit Hauptsitz in Aarau angesiedelt. Vor Ort wurden elektrische und elektronische Apparate und Komponenten, Schaltanlagen und Steuerungen hergestellt und verkauft. Die Schindler Aufzüge AG mit Hauptsitz im benachbarten Ebikon hat das Grundstück im Oktober 2007 erworben.

Die bestehenden Gebäude befinden sich in einem schlechten Zustand und haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Aktuell dient das Areal der der Schindler Aufzüge AG als Zwischennutzung. Im Zuge der Bestrebungen, den Firmenhauptsitz in Ebikon langfristig zu stärken, ist auf dem Schindler-Areal der Bau eines neuen Visitor Centers und die Instandsetzung des bestehenden Managementgebäudes vorgesehen. Während der Bauzeit sollen temporär rund 250 Arbeitsplätze in den ehemaligen Rockwell-Gebäuden in Dierikon untergebracht werden. Bereits seit 2000 ist die zur Schindler Gruppe gehörende Abteilung Transit Management Group (PORT Technology) im Rockwell-Gebäude tätig (Büroflächen, Labors, Werkstätten und Showroom). Ebenfalls ist das Lift Camp von Schindler im Fabrikationsgebäude untergebracht.

## 1.2 Absicht

Nach Abschluss der Zwischennutzung beabsichtigt die Schindler Aufzüge AG das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen und zu verkaufen. Aus diesem Grund wird durch die Dierinvest AG auf dem ehemaligen Rockwell-Areal das Rontalzentrum entwickelt.



Luftbild mit Schindler-Areal, Mall of Switzerland und Perimeter des zukünftigen Rontalzentrums

Das zukünftige Rontalzentrum, das sich in einem grossmassstäblichen und industriell geprägten Umfeld befindet, soll gemischt genutzt werden und insbesondere auch Wohnnutzungen beinhalten.

Das Konzept zur Arealentwicklung des Architekturbüros Iwan Bühler vom Mai 2016 sieht eine klar ablesbare, vertikale Schichtung der Nutzungseinheiten vor. Über einem mehrgeschossigen Sockel mit Gewerbe-, Showroom- und Dienstleistungsflächen sollen identitätsstiftende Dachgärten dem Ort zur gewünschten Wohnqualität verhelfen.



*Gebäudeschichten Konzept zur Arealentwicklung, Architekturbüro Iwan Bühler, Mai 2016*

Das Rontalzentrum wird zukünftig eine Scharnierfunktion zwischen dem Siedlungsraum Dierikon auf der Ostseite, den Gewerbebauten auf der Westseite der Kantonsstrasse K17, der Mall of Switzerland im Südwesten und dem westlich der Bahnlinie gelegenen Grün- und Siedlungsraum einnehmen. Das städtebauliche Konzept beinhaltet eine Elastizität und bietet Spielraum für die Ausprägung räumlicher Beziehungen und Wegverbindungen. Der Freiraumqualität wird dabei ein hoher Stellenwert beigemessen.



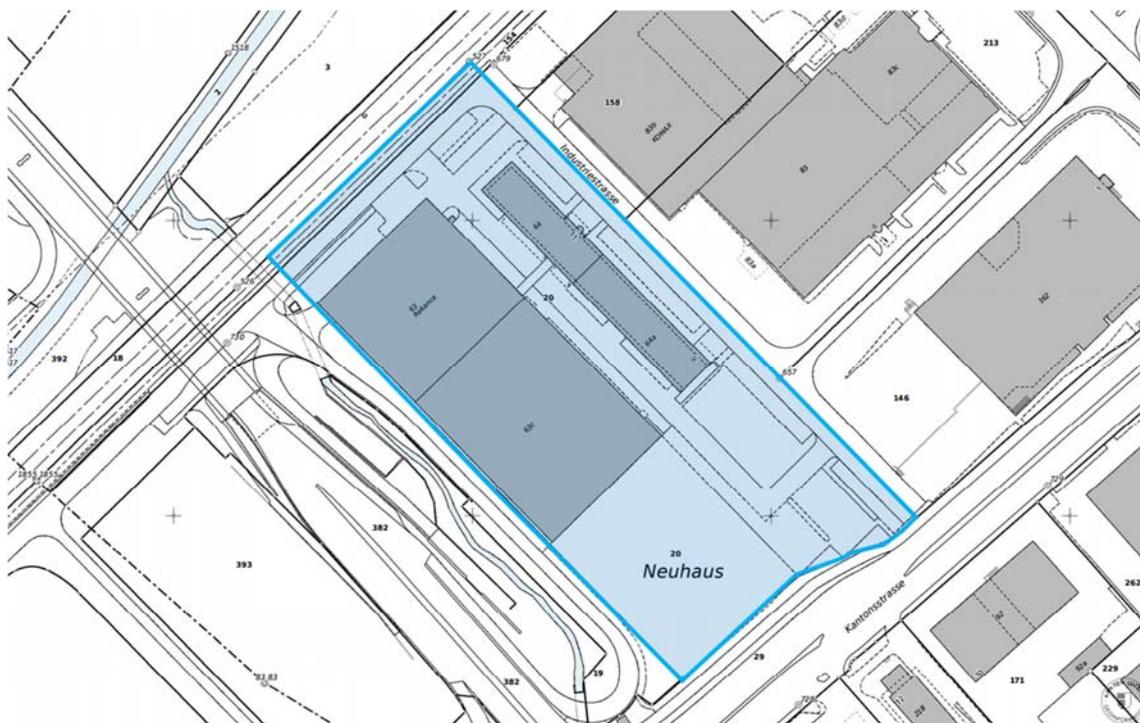
*Situationsplan Konzept zur Arealentwicklung, Architekturbüro Iwan Bühler, Mai 2016*

Der Studienauftrag Freiraum/Landschaft soll aufzeigen, wie an einem Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde Dierikon ein städtebaulich hochwertiges Projekt mit ausserordentlicher Freiraumqualität und hoher Dichte realisiert werden kann. Das Rontalzentrum soll in der weiteren Entwicklung der Gemeinde Dierikon als Bindeglied für die Vernetzung der bestehenden Siedlungsräume dienen.

### 1.3 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter entspricht dem Grundstück Nr. 20 Grundbuch Dierikon. Das angrenzend gelegene Grundstück Nr. 154 (Industriegleis) befindet sich ebenfalls im Eigentum von Schindler. Der entsprechende Teilbereich kann in die Bearbeitung miteinbezogen werden. Der Gleisanschluss an das Grundstück 158 (Komax) und die nachfolgenden Grundstücke muss jedoch gewährleistet bleiben.

- Bearbeitungsperimeter:  
Parzelle Nr. 20 GB Dierikon/Teilbereich Parzelle Nr. 154 (Abbildung 3, hellblau eingefärbt)
- Betrachtungsperimeter:  
Der Betrachtungsperimeter schliesst das umliegende Gebiet mit den räumlichen Beziehungen und Wegverbindungen ein.



*Bearbeitungsperimeter (ohne Massstab)*

Das Grundstück Nr. 20 verfügt über ein Näherbaurecht gegenüber dem Grundstück Nr. 19 bzw. dem Parkhaus der Mall of Switzerland. Im Gegensatz zu den benachbarten Liegenschaften Komax, Migros und Möbel Märki darf das Grundstück Nr. 20 über die westliche Industriestrasse erschlossen werden. Zudem ist die Wegfahrt über den Direktanschluss an den Autobahnzubringer erlaubt.

## 2. Aufgabenstellung

Gesucht: Ein starkes Stück Landschaft für einen Ort im Werden

Im Rontal entwickelt sich zwischen Root und Rootsee derzeit ein städtebaulicher Cluster und Innovations-Hub mit überregionaler Ausstrahlung. Er ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen und sehr gut an die Ballungsräume Luzern, Zug und Zürich angebunden.

Der Ort im Fadenkreuz grosser Begehrlichkeiten hat seine Identität allerdings noch nicht gefunden: Dorfkerne, lockere Bebauungen, dichtere Wohnsiedlungen, Gewerbegebiete, Produktionsstandorte und Grossverteiler liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und erzeugen in ihrer Gegensätzlichkeit eine hybride Un-Identität mit teilweise schroffen Gegensätzen.

Der Globalplayer Schindler Aufzüge AG - weltweit führender Dienstleister für Aufzüge und Fahrtreppen - hat hier seinen Firmensitz. Das heutige Industriegebiet wird sich im Zuge der Globalisierung und Digitalisierung städtebaulich umstrukturieren und inhaltlich verändern.

In unmittelbarer Nachbarschaft steht die Mall of Switzerland kurz vor der Fertigstellung. Weitere Bauvorhaben mit prägnanten Playern sind in Vorbereitung.

Bedingt durch die extrem hohe Standortgunst entstehen hier dicht an dicht selbstbewusste Architekturen mit spezifischen Formen und Inhalten.

Auch die Vision Rontalzentrum soll zu einem „starken Stück“ werden: Auf der frei undulierenden Sockelplatte – sie ist im jetzigen Projektstand als nutzungsoffenes Raumkontinuum angedacht - stehen vier turmartige Gebäude mit gemischten Nutzungen. Nutzungsneutralität und dauerhafte Flexibilität sind ihnen genauso eingeschrieben wie die Prägnanz der architektonischen Hülle.

Was ist Landschaft / was ist Freiraum an diesem Ort im Umbruch? Landschaft ist zwar spürbar als Topographie, Teppich, Boden; sie ist in ihrer Wirkung aber entrückt und hat sich an den Horizont der talbegleitenden Hügelzüge oder zum fernen Alpenkamm hin zurückgezogen. Was aber ist sie im Nahbereich? Welche Bilder prägen sie? Welche Funktionen wird sie erfüllen? Für wen ist sie da? Wie natürlich kann - wie artifizial muss sie sein?

Gesucht wird mittels des Studienauftrages ein identitätsbildendes, starkes Stück Freiraum, das sich auf allen Horizontebenen des visionären Gebäudekomplexes manifestiert und auf die Architektur zurückwirkt: Freiraum und Baukörper bedingen und durchdringen sich. Am Boden, auf der Stadtterrasse und in den gestapelten Schichten der Türme.

Dass nicht - wie in Wettbewerbsprogrammen üblich - eine „programmatische Bestellung“ für den Freiraum vorgegeben wird, liegt in der Sache und in der Dynamik der Entwicklung. Gerade dies macht die Aufgabenstellung so visionär und einzigartig! Es gilt dasselbe wie für die Architektur auch: Spektakuläre Konzepte und suggestive Bilder gehen vor - die Nutzer und deren Visionen werden sich finden!

Das Freiraumkonzept muss so stark und gleichzeitig so offen sein, dass es Antworten auf folgende Fragestellungen gibt:

- Welche Wegverbindungen sind auf dem Erdgeschossniveau erforderlich?
- Wie kann Tageslicht in das Sockelgeschoss gebracht werden?
- Welches sind die landschaftlichen Parameter für die Verbindung der verschiedenen Ebenen und die Ausbildung der Fassaden?
- Wie wird die Retention/Versickerung sichergestellt?
- Welche Überdeckungshöhen sind nötig? Welche Lasten müssen abgetragen werden? Welche Brüstungshöhen ergeben sich?
- Etc.

### 3. Allgemeine Bestimmungen

#### 3.1 Veranstalterin und Auftraggeberin

Dierinvest AG  
Zihlmattweg 46  
6005 Luzern

Projektleitung: Mathias Erdin

#### 3.2 Verfahren

Es wurde ein einstufiger Studienauftrag durchgeführt, wobei vier Büros für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur zur Teilnahme eingeladen wurden. Das Verfahren wurde nicht anonym durchgeführt. Die teilnehmenden Teams hatten die Gelegenheit, dem Beurteilungsgremium ihren Arbeitsstand im Rahmen einer Zwischenpräsentation bzw. ihre Studie an der Schlusspräsentation vorzustellen.

Mit der Teilnahme am Studienauftrag verpflichteten sich die Teilnehmenden und die Auftraggeberin zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Vorgaben des Programms, der Fragenbeantwortung, der Erkenntnisse der Zwischenpräsentation sowie der Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

#### 3.3 Beurteilungsgremium

Zur Beurteilung der eingereichten Studien setzte die Auftraggeberin folgendes Beurteilungsgremium ein:

##### **Fachexperten** (mit Stimmrecht)

Dani Ménard (Vorsitz)	Architekt, Zürich
Stefan Rotzler	Landschaftsarchitekt, Gockhausen
Alwin Suter	Raumplaner, Zürich
Christoph Schubert	Landschaftsarchitekt, Zürich

##### **Sachexperten** (mit Stimmrecht)

Max Hess	Gemeindepräsident Dierikon
Stephan Jud	Grundeigentümerverspreter Schindler Aufzüge AG
Markus Mettler	Verwaltungsratspräsident Dierinvest AG

##### **Experten** (ohne Stimmrecht)

Iwan Bühler	Architekt, Luzern
Nathalie Mil	Gebietsmanagement LuzernOst
André Duss	BUWD Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft
Roger Michelon	Ortsplaner Gemeinde Dierikon
Adrian Arquisch	Verkehrsplaner, Zug
Marcel Herrmann	Gemeindeschreiber Dierikon

### 3.4 Organisation und fachliche Begleitung

Die Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die formelle und materielle Vorprüfung der Studien erfolgte federführend durch:

Halter AG, Entwicklungen  
Hardturmstrasse 134  
8005 Zürich

Projektleiter: Mathias Erdin

Die fachliche Vorbereitung erfolgte federführend durch:

Stefan Rotzler  
Landschaftsarchitekt BSLA  
Meisenrain 75  
8044 Gockhausen

### 3.5 Teilnehmer

Folgende Planungsteams wurden für die Ausarbeitung einer Studie eingeladen:

- Antón & Ghiggi, Landschaft Architektur GmbH, Zürich
- Freiraumarchitektur GmbH, Luzern
- SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen
- Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Für die Bearbeitung der Aufgabe konnten die beauftragten Landschaftsarchitekten Spezialisten anderer Fachrichtungen beiziehen. Mehrfachbeteiligungen waren zulässig.

### 3.6 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten wurden durch das Beurteilungsgremium gemäss den nachfolgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge der Kriterien stellte dabei keine Gewichtung dar.

- Freiräume und Erschliessung
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit
- Ökologische Nachhaltigkeit

Prioritär beurteilt wurden die funktionell sinnvolle sowie ansprechende Gesamtkonzeption der Freiräume, welche ein atmosphärisches und möglichst wirtschaftliches Projekt ermöglichen.

## 4. Ablauf und Termine

### 4.1 Termine Studienauftrag

01.06.2016	Versand des Programmauszugs
20.06.2016	Startveranstaltung und Besichtigung, Abgabe des Programms und weiterer Unterlagen
24.06.2016	Einreichung schriftliche Fragenstellung
29.06.2016	Schriftliche Fragenbeantwortung
15.07.2016	Zwischenpräsentation/Zwischenbesprechung
20.07.2016	Empfehlungen des Beurteilungsgremiums
05.09.2016	Abgabe der Pläne
08.09.2016	Schlusspräsentation und Beurteilung
28.09.2016	Bericht des Beurteilungsgremiums an Teilnehmende
Oktober 2016	Ausstellung Ergebnisse Studienauftrag und Apéro für die Beteiligten

## 5. Zwischenpräsentation/Zwischenbesprechung

Die teilnehmenden Landschaftsarchitekten hatten am 15.07.2016 die Gelegenheit, dem Beurteilungsgremium ihren Arbeitsstand anhand einer Zwischenpräsentation im Sinne eines Werkstattberichts vorzustellen. Im Anschluss stand Zeit für eine gemeinsame Diskussion des Zwischenstands zur Verfügung. Das Beurteilungsgremium formulierte daraufhin allgemeine und individuelle Empfehlungen für die Weiterbearbeitung. Diese wurden den Teilnehmenden jeweils projektbezogen schriftlich zugestellt.

## 6. Beurteilung

Das Beurteilungsgremium trat am 08.09.2016 zur Beurteilung der Studien zusammen. Im Anschluss an die Präsentation durch die Teilnehmenden nahm das Beurteilungsgremium Kenntnis vom Ergebnis der formellen und materiellen Vorprüfung. Die Prüfkriterien für die Zulassung zur Beurteilung umfassten die Termingerechtigkeit und Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen. Das Beurteilungsgremium beschloss, dem Antrag der Vorprüfung stattzugeben und alle vier Studien zur Beurteilung zuzulassen.

Im Rahmen eines Informationsrundgangs wurden die Arbeiten im Detail analysiert und wertungsfrei im Plenum vorgestellt.

Anschliessend wurden die Beiträge im Beurteilungsgremium intensiv diskutiert und hinsichtlich der im Programm definierten Beurteilungskriterien verglichen und bewertet.

Ausgehend von den Erkenntnissen des Bewertungsrundgangs und den während der Beurteilung aufgeworfenen Fragen wurden die Studien nochmals untersucht. Anhand eines Kontrollrundgangs wurden die vorgenommenen Bewertungen und Einstufungen rekapituliert und bestätigt. Das Beurteilungsgremium nahm basierend auf den Beurteilungskriterien schliesslich eine Gesamtwertung vor.

Die Studie von freiraumarchitektur gmbh aus Luzern wurde nach der Gesamtbeurteilung aller eingereichten Arbeiten einstimmig zum Sieger erkoren.

Abschliessend wurden durch das Beurteilungsgremium die Empfehlungen für die weitere Bearbeitung festgelegt.

## 7. Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft unter Berücksichtigung der Studienkritik die Studie von freiraumarchitektur gmbh aus Luzern zur Weiterbearbeitung.

## 8. Allgemeine Erkenntnisse

*Zum besseren Verständnis kommen in den nachfolgenden Ausführungen folgende Bezeichnungen für die Hauptebenen des Konzepts zur Arealentwicklung zur Anwendung:*

- *Stadtebene (Niveau Erdgeschoss)*
- *Landschaftsebene (Dachniveau Sockelvolumen)*
- *Dachterrasse (Dachniveau Wohntürme)*

Eine Anbindung der *Landschaftsebene* an das benachbarte Parkhaus scheint räumlich zwar möglich, ist aber planerisch nicht empfehlenswert. Es besteht das grosse Risiko, dass planungsrechtliche Verfahren neu aufgerollt werden müssten, ja sogar Verbandsbeschwerderecht ausgeübt wird.

Die wesentliche Durchdringung des Areals von aussen wird in diagonaler Richtung erfolgen (Zugerstrasse / Busstation bis Industriestrasse / S-Bahnstation). Diese Passage muss räumlich möglich und attraktiv gestaltet sein.

Das Rontalzentrum wird voraussichtlich nur wenig Aktivitäten von aussen auf sich ziehen. Es muss deshalb vor allem aus sich selber heraus funktionieren und seine Attraktivität entfalten.

Die vertiefte Auseinandersetzung der Landschaftsarchitekten mit dem Bauvorhaben belegt, dass der Frage der Belichtung im Inneren des Sockelgeschosses mit seinen grossen Raumtiefen grosses Gewicht beigemessen werden muss. Zu überdenken sind die Dimensionen der Durchschüsse, Passagen und das Ausmass an Perforationen in der *Landschaftsebene*.

Die Adressierung des Areals erfolgt nicht ausschliesslich von aussen oder von innen. Es ist von einer Sowohl-Als-Auch-Adressierung auszugehen mit einer grossen Flexibilität und Reaktionsmöglichkeit auf die Bedürfnisse der Endnutzer.

Das Areal hat vier ganz unterschiedliche Seiten mit verschiedenen Nachbarschaften, Ausblicken, Verkehrsanbindungen, Morphologien und Identitäten. Diesem Umstand soll auf adäquate Weise Rechnung getragen werden.

Gute Verbindungen zwischen Stadt- und *Landschaftsebene* sind für das Projekt unabdingbar. Es gibt aber keine zwingenden Gründe, sie mit breiten Treppenkaskaden zu verbinden: Der Höhensprung von 12 Metern ist dafür vermutlich zu gross; die Bewegungsrichtung wird vermutlich mehr hinunter als hinauf erfolgen.

Die *Landschaftsebene* sollte extrovertiert sein und eine Aussicht nach aussen erlauben. Nur dann kann sie sich optisch mit dem weiten Landschaftshorizont des Rontals verbinden und die Fernbeziehungen zu Rigi und Pilatus inszenieren.

Im jetzigen Zeitpunkt ist wenig bekannt über das zu erwartende Freiraumverhalten der künftigen Bewohner und Nutzer. Richtig ist deshalb eine kräftige Gestaltung der *Landschaftsebene*, die

Nischen für künftige Aktivitäten offenlässt. Das angepeilte Nutzersegment, insbesondere der Wohnungen, lässt eher privatisierte Nutzungen erwarten.

Die *Dachterrassen* bergen Potential, einen Beitrag für ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, das den zukünftigen Bewohnern der Wohntürme zugutekommt

## 9. Dank

Ein spezieller Dank geht an den Gemeindepräsidenten, den Gemeinderat und die Behörden von Dierikon für das Vertrauen in die Dierinvest AG in ihrer Funktion als Veranstalterin des Studienauftrags. Andererseits danken wir den vier hochkompetenten Planungsteams, die mit detaillierten Analysen, sehr viel Enthusiasmus, Professionalität und Engagement die vorliegende Bandbreite an Ideen geschaffen haben. Ihre überzeugenden Visionen bilden den Wert des nunmehr abgeschlossenen Studienauftrags und ermöglichen einen vielversprechenden Einstieg in die kommenden Planungsphasen.

Die Dierinvest AG dankt weiter dem Beurteilungsgremium und allen Experten, die ihre Erfahrung und Kompetenz eingebracht haben, für ihre engagierte, wertvolle und zielführende Arbeit. Wir freuen uns auf die nächsten Planungsschritte, welche uns wiederum näher an das gemeinsame Ziel führen, sensiblen Lebensraum für uns und zukünftige Generationen zu gestalten.

*Markus Mettler, Verwaltungsratspräsident Dierinvest AG*

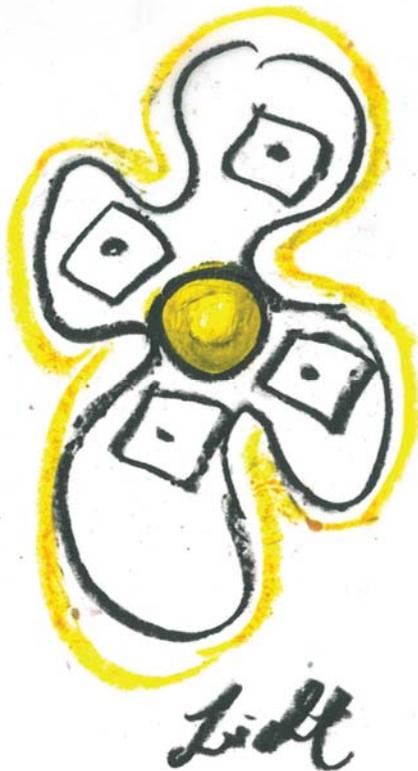
## antón & ghiggi landschaft architektur

«Petalum»

Freiraum/Landschaft:

antón & ghiggi landschaft architektur gmbh  
Limmatstrasse 204  
8005 Zürich

Dominique Ghiggi	dipl. Biol. I Uni Bas / MAS LA ETH
Carola Antón	dipl. Ing. Arch. ETSA Sevilla / MAS LA ETH
Andrea Perletti	dipl. Ing. Arch. TU



Konzeptskizzen



Variante A  
Hof

Die Studie hat sich nach der Zwischenpräsentation nicht grundlegend verändert.

In den fliessenden, von glazialen Kräften geprägten Landschaftsraum des Rontals ist ein Industrieband eingeschoben, das im Bereich des künftigen Zentrums zu einem Industriewald werden soll. Dieser referenziert den ursprünglichen Charakter der Landschaft und gibt dem Bauplatz eine besondere Stimmung. Pionierbaumarten überragen den Gebäudesockel und geben ihm räumlichen Halt. Der mittige, offene Hof zentriert, belichtet und fokussiert die Aktivitäten im Inneren. Die angedachte Wasseroberfläche reagiert mit ihrem schwankenden Wasserspiegel auf Niederschläge und führt das Meteorwasser direkt der Versickerung zu. Der gänzliche Verzicht auf eine unterirdische Parkierung ist aus der Logik des Vorschlags verständlich, aber kaum umsetzbar: Eine Verlagerung der Parkplätze in das benachbarte Parkhaus und eine Aktivierung der Brücke ist in diesem Ausmass undenkbar (Gefahr der planerischen Neuauflage des ganzen Bewilligungsverfahrens verbunden mit hohen Projektrisiken).

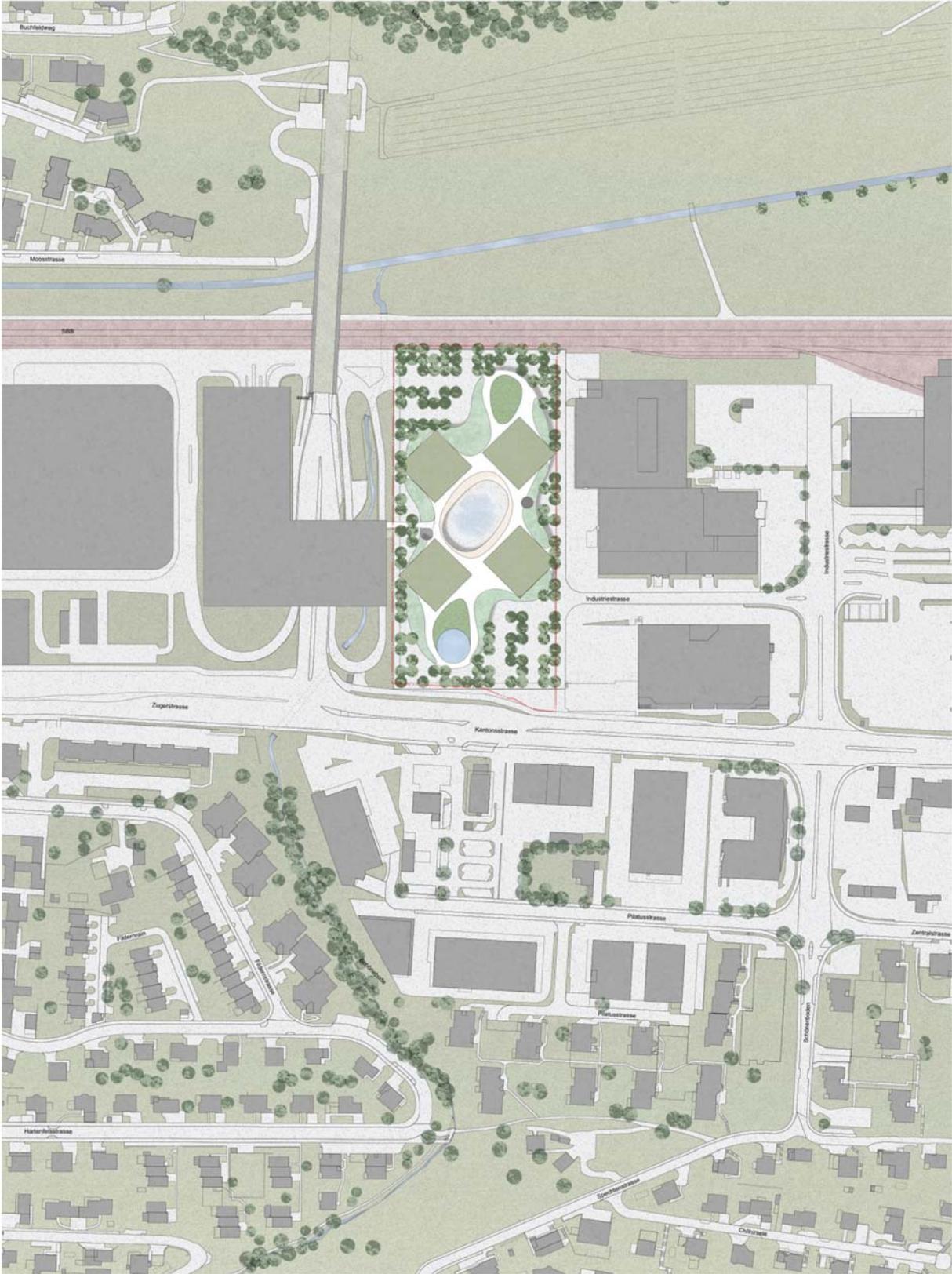
Mit den inneren Passagen erfolgt eine eher introvertierte Adressierung. Wie diese aktiviert wird und was an der äusseren Peripherie passiert, ist im Vorschlag nicht spezifiziert.

Die vier Wohntürme sind zusammengeschoben und ihre Ausrichtung ist parallelisiert worden. Die Nachteile der zu grossen Nähe und der gegenseitigen Verschattung überwiegen.

Die Besucherparkplätze liegen - verteilt nach dem Opportunitätsprinzip - dort, wo unter dem Baumdach genug Platz vorhanden ist; dies sind leider genau die Bereiche, die vermutlich für künftige Platznutzungen am besten geeignet sind (Diagonalquerung durch das Areal).

Die *Landschaftsebene* ist grosszügig gestaltet und mit einem mäandrierenden Hartbelag versehen; der am Rand angeordnete Vegetationsgürtel in variabler Breite ist gut denkbar. Mit dem runden Swimmingpool und dem Spielhügel sind zwei attraktive Nutzungsschwerpunkte angedeutet.

Das Beurteilungsgremium anerkennt und würdigt die stimmungsvolle und grossräumige Annäherung an den Ort und die spezifischen Vorschläge. Insgesamt wirken der „Industriewald“ und die grossstädtischen Passagen etwas fremd und der komplette Verzicht auf ein Untergeschoss schafft zu riskante planerische Abhängigkeiten. Die Gestaltung der imagebildenden *Landschaftsebene* funktioniert nur dann, wenn sie eingebettet ist in eine üppige Baumwolke. Grosskronige Bäume sind aber wegen der Tiefgarage und des hoch liegenden Grundwassers kaum umsetzbar.



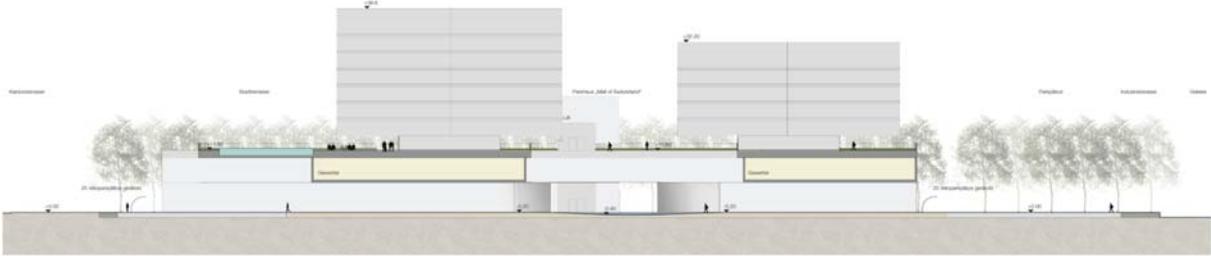
Situationsplan



Stadtebene



Landschaftsebene



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Modellbild

## freiraumarchitektur

«Semiramis»

Freiraum/Landschaft:

freiraumarchitektur gmbh  
Alpenquai 4  
6005 Luzern

Markus Bieri	Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA
Barbara Lantschner	Landschaftsarchitektin BSc FH
Désirée Stalder	Landschaftsarchitektin BSc FH
Anna-Maria Steinert	Landschaftsarchitektin BSc TU in Ausbildung
Patricia Halter	Zeicherin EFZ Landschaftsarchitektur in Ausbildung

Gebäudebegrünung/Vegetationstechnik:

aplantis AG  
Wasserwerksgasse 5  
3011 Bern  
Gerhard Zemp



*Modellskizze*

Der Ansatz einer Stapelung von drei Landschaften ist von den Verfassern weiterentwickelt und verfeinert worden. Sie übernehmen das Konzept zur Arealentwicklung der Architekten mit frei ondulierendem Sockel und verdrehten Türmen und geben jedem Landschaftshorizont eine spezifische Gestalt.

Auf der *Stadtebene* akzentuieren wenige in der Randzone gesetzte Bäume die Arealränder. Ein mäandrierender Belag schwappt aus dem Inneren des Sockelbaus auf den Platz; der Übergang zur Kantonsstrasse mit Höhendifferenz wird ganz selbstverständlich bewältigt und in die Platzgestaltung integriert. Das mitgebrachte Arbeitsmodell zeigt mit aller Deutlichkeit, dass die inneren Passagen und Durchgänge des Referenzprojektes Architektur zu eng sind. Interessant und überraschend sind die hängenden Gärten in der Eingangspartie: Von den verspiegelten Decken der Turmuntersichten hängen grün berankte „Luftwurzeln“ herab. Die Wahrnehmung kehrt sich um - und die Welt steht auf dem Kopf. Die grünen Hänger haben das Potential, ein Markenzeichen des Areals zu werden. Die technischen Erläuterungen sind plausibel und lassen keine Zweifel an der Funktionsweise und dem überschaubaren Unterhalt des hängenden Gartens aufkommen.

Auch die *Landschaftsebene* hat sich gut weiterentwickelt: Auf die grossen Wasserflächen der Zwischenpräsentation ist verzichtet und stattdessen eine Pfeifengraswiese mit Einstaubbewässerung vorgeschlagen worden. Sie wirkt selbstverständlich und referenziert die Urlandschaft des Rontals. Ein weich geschwungenes Promenadendeck (Betonplatte) verbindet und verortet spezielle Nutzungsbereiche (Pool, Spielplatz) und die Eingangspartien der Türme. Der versenkte Randabschluss am Dachrand unterstreicht die angestrebte optische Offenheit und Weitsicht hinüber zu den Flanken des weiten Landschaftsraumes: Nah und fern kommen zusammen.

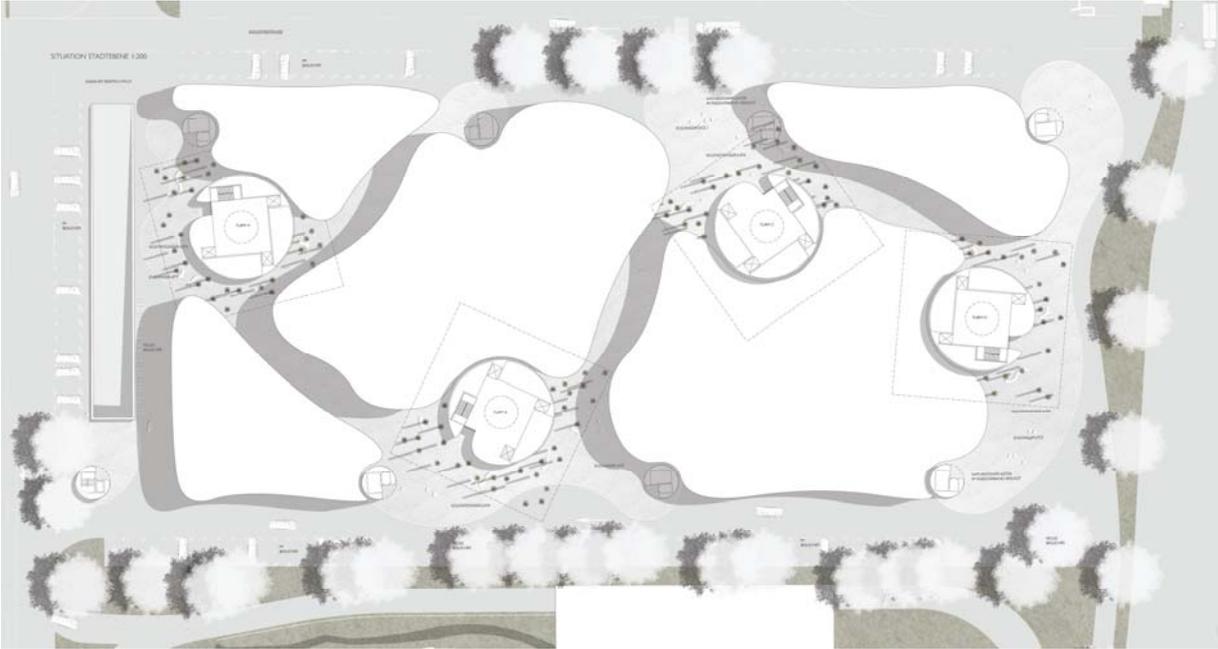
Der angedachte Vorschlag auf der *Dachebene* birgt ebenfalls ein grosses Potential: Die zu erwartenden Dachaufbauten werden durch schwebende Dachkrepfen verortet und integriert; die Hausbewohner können sich den erhabenen Ort auf dem Dach aneignen und hier angenehme Momente verbringen.

Das Beurteilungsgremium schätzt und würdigt das tragfähige, solide und strapazierfähige Konzept. Dieses spielt gut mit der Architektur zusammen und weist gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Weiterentwicklung auf. Diese ist unabdingbar für einen visionären Entwurf in einem Umfeld, das seine Identität und seine Mitspieler erst finden muss.

Der Entwurf hat das Potential, auf allen drei Niveaus (*Stadtebene, Landschaftsebene und Dachterrasse*) zu einer eigenständigen, unverwechselbaren Marke zu werden. Im Zusammenspiel aller Elemente schimmert ein wenig von der Magie der hängenden Gärten der Semiramis durch. Diese waren nicht nur eines der sieben Weltwunder, sondern - soweit die historische Überlieferung vertrauenswürdig ist - auch äusserst innovativ in der Technologie der eingesetzten Dachaufbauten und der Gebäudestatik.



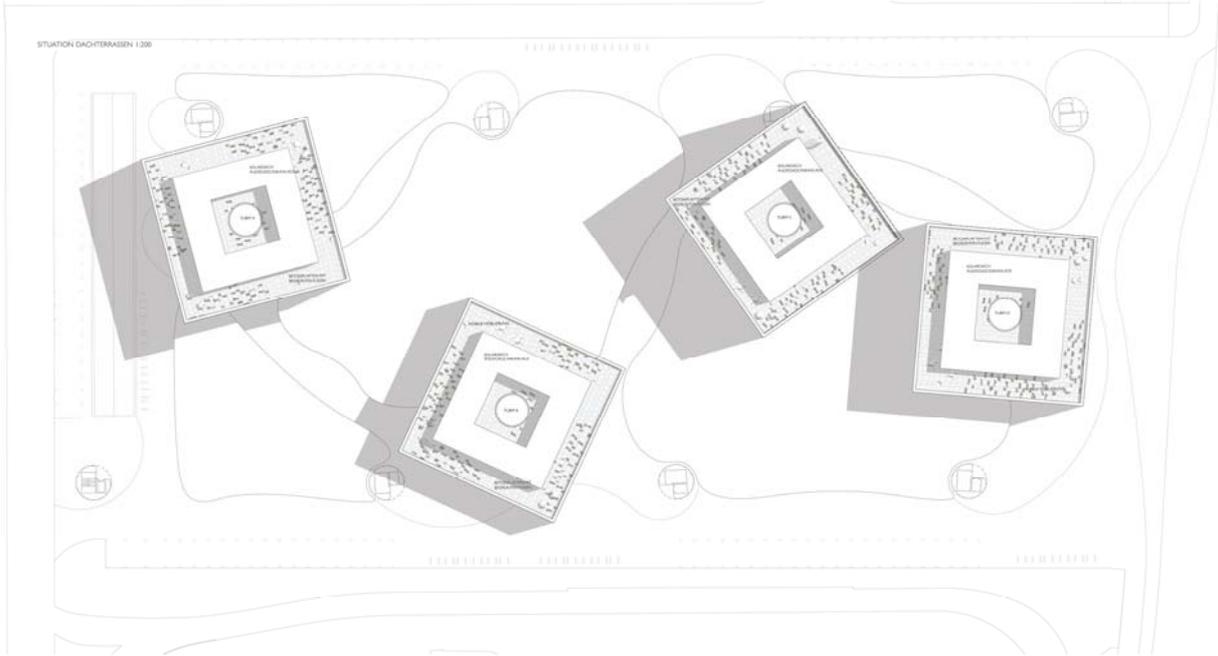
Situationsplan



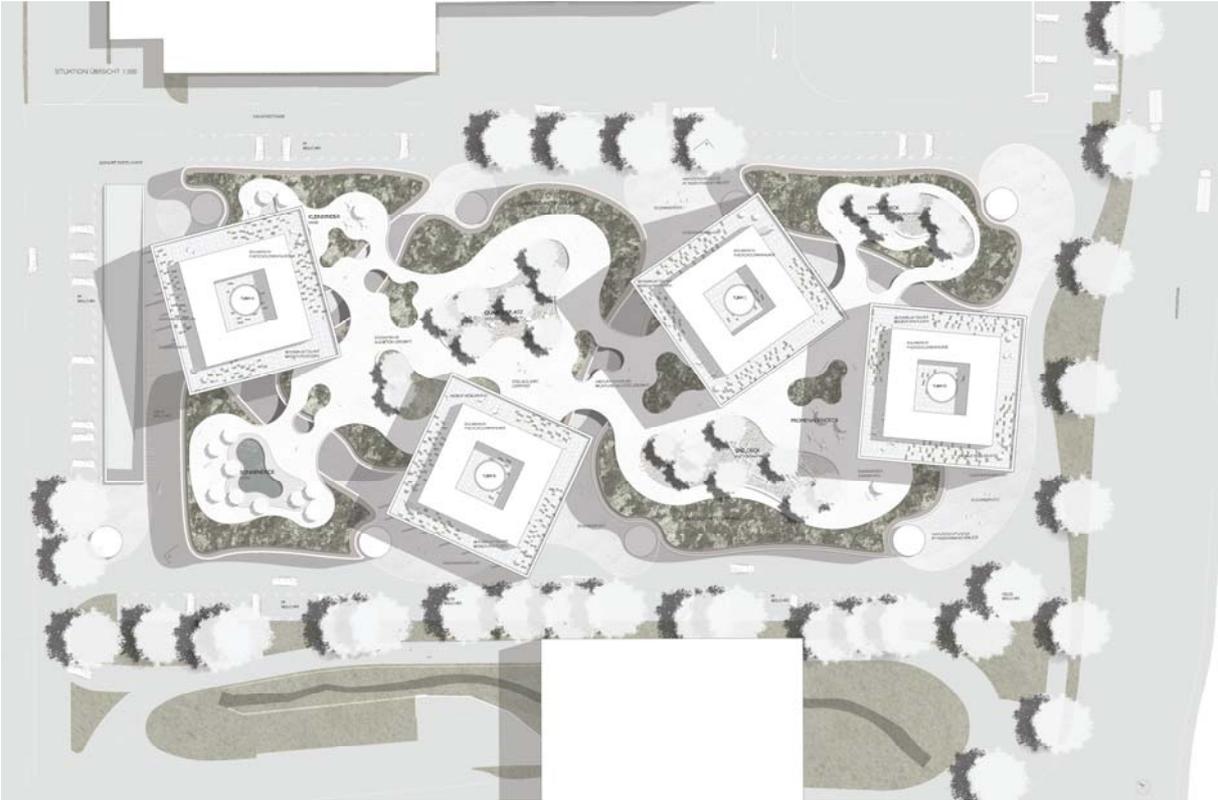
Stadtebene



Landschaftsebene



Dachterrasse



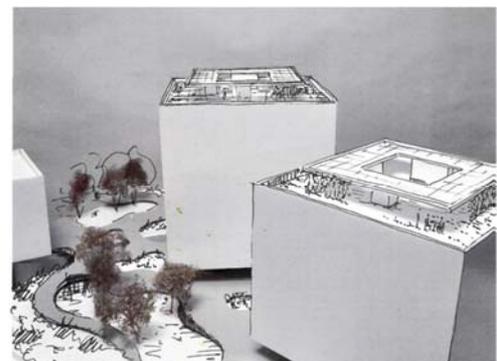
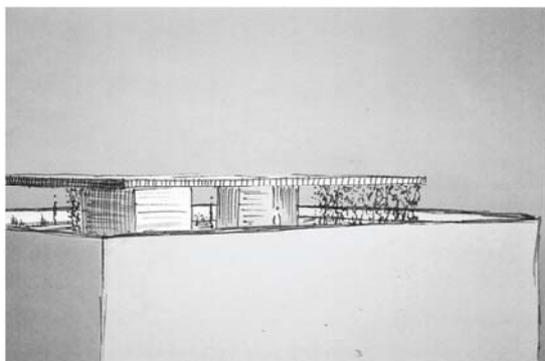
Situation Übersicht



Schnitt A-A



Modellskizzen



Modellskizzen

## SKK Landschaftsarchitekten

Freiraum/Landschaft:

SKK Landschaftsarchitekten AG  
Lindenplatz 5  
Postfach  
5430 Wettingen

Ingo Golz	Master of Landscape Architecture MLA
Thomas Meitz	Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur BOKU
Johanna Klein	Cand. B. Eng. Landschaftsarchitektur
Jimmy Phan	Cand. Zeichner EFZ Landschaftsarchitektur

Architektur:

AGPS Architekten AG  
Zypressenstrasse 71  
8004 Zürich  
Manuel Scholl



*Die landschaftliche Irritation*

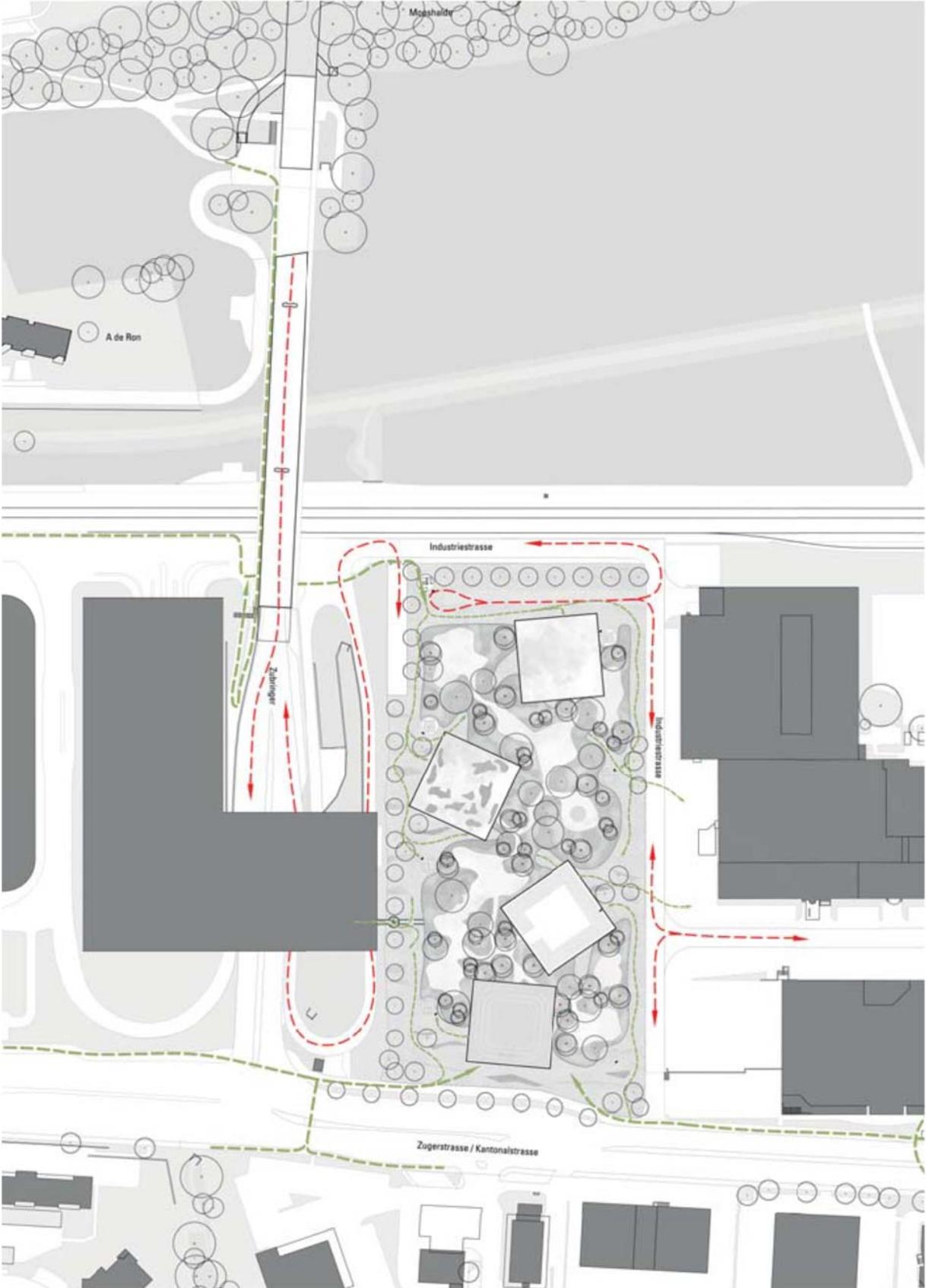
Die Referenz zu den Spuren der Vergletscherung des Rontals mit starken „Kratzspuren“ in Längsrichtung des Tals ist weiterverfolgt und konkretisiert worden. Angedacht wird auf der *Stadtebene* eine insgesamt harte Materialität mit erkennbaren Schublinien, leichten Höhenversätzen, kleinen Wasserflächen und einer urwüchsigen Vegetation.

Richtig erkannt ist die Tatsache, dass das Areal vier ganz unterschiedliche Seiten hat. Die sogenannte Seite Infrastruktur kommt in der Gestaltung etwas zu schlecht weg, liegt hier doch der für das aufstrebende Dorf wichtige Zugangsbereich zum S-Bahnhof.

Die *Landschaftsebene* hat sich vom Dschungel der ersten Bearbeitungsstufe mehr in Richtung eines verwunschenen Gartens entwickelt: Spezifische Gartenpflanzen bilden ein vielstufiges, reiches Gartenszenario mit mannigfaltigen Facetten und einer reichen jahreszeitlichen Varianz. Das Beurteilungsgremium ist insgesamt der Auffassung, dass der Garten zu stark nach innen orientiert ist und zu wenig von der Prämisse des weiten Landschaftsquerschnittes hinüber zu den grünen Flanken des Rontals profitiert. Als Absturzsicherung wird ein ondulierender, farbiger Staketenzaun vorgeschlagen. Für die zu erwartenden Lichtdurchlässe/Gucklöcher sind formschöne Oblichter angedacht.

Die vier *Dachterrassen* auf den Wohntürmen sind als phantasiereiches Quartett von Spezialnutzungen angedacht. Sie sind theoretisch alle möglich (und dadurch etwas beliebig) – könnten aber auch ganz anders sein.

Die Studie hat sich in der Phase der Vertiefung deutlich verfestigt und an Kontur gewonnen. Das Beurteilungsgremium hat jedoch auf allen drei Ebenen der Arbeit gewisse Zweifel: Auf der *Stadtebene* fragt es sich, ob der fein ziselierter Vorschlag im Umfeld der grossen, lauten „Kisten“ nicht allzu nuanciert daherkommt. Auf der Ebene der *Landschaftsebene* wird das mehrheitlich nach Innen gerichtete „Cocooning“ angezweifelt und auf den *Dachterrassen* die Auslegeordnung eines „Everything goes“.



Situationsplan



Stadtebene



Landschaftsebene



Dachterrasse



Schnitte

## Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Freiraum/Landschaft:

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH

Vulkanstrasse 120

8048 Zürich

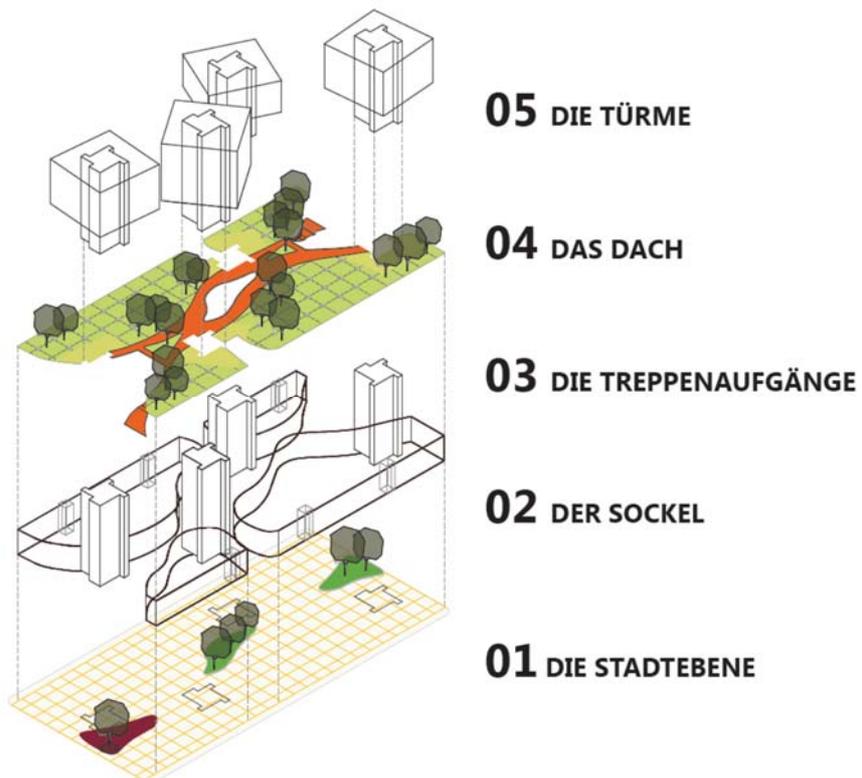
Lukas Schweingruber Landschaftsarchitekt BSLA

Simon Enemærke Cand. hort. ark. Landschaftsarchitekt MDL

Alizée Bonnel Architektin MSc, Architecte diplômée d'état

Sabine Bachelet Praktikantin

Beatrice Leitner Praktikantin



Die Verfasser haben das kräftige Dispositiv der ersten Phase beibehalten und setzen auf den Aspekt der Verbindung: Die einzelnen Teile der Mise en place werden verknüpft und die Ebenen der Studie finden im Zusammenspiel ihre eigentliche Identität. Vorgeschlagen wird eine starke Raumdiagonale mit eingestreuten Garteneignissen und einem mittigen Lichthof. Dieser ist nach oben offen und kann seitlich verglast sein. Aus der *Stadtebene* steigt eine wuchtige Treppen-kaskade hinauf auf die *Landschaftsebene*, immer mit der Möglichkeit seitlich auf Zwischengeschossen der Sockelpartie einzutreten. Die Aussenkontur des ganzen Geviertes wird im Sinne eines scharf geschnittenen „Hofrandes« zu einem Rechteck gestutzt und gedehnt. Dieser Aspekt – zwar ausdrücklich im Bericht zur Zwischenpräsentation gebilligt - ruft grundsätzliche Zweifel hervor: Wird dadurch nicht ein wesentliches Grundmerkmal des städtebaulichen Konzeptansatzes über Bord geworfen? Wie attraktiv ist die äussere Adressierung tatsächlich? Wie alimentieren sich die inneren Adressen?

Die *Landschaftsebene* ist als Grünfläche mit vielfältigen Nutzungspartellen angedacht; als „moderierte Allmend“ mit grossen Gestaltungsfreiheiten. Sie wird durch die „Marksteine“ der strikt im Raster gesetzten Oblichter parzelliert. Bei allem Wohlwollen für die pragmatische Annäherung an die künftige Gestalt der Terrasse vermisst das Beurteilungsgremium (ausser den wohlgesetzten Bäumen) eine gestalterische Vorgabe für den angedachten, kollektiven Partizipations-Garten (der im Rahmen des erwarteten Segments der Wohnnutzung schwierig umzusetzen sein dürfte). So gesehen verhaften diese Ideen eher im strategischen Denken, ohne genügend konkret zu sein.

Es bestehen Zweifel, ob die Treppen-kaskaden ein taugliches Nutzungsangebot darstellen oder ob sie mehr eine theatralische Geste bleiben.

Für die Bespielung der Loggien wird ein effizientes, kostengünstiges Modul-System à la Harry Glück (Wien) angedacht. Auch hier stellt sich die Frage nach den künftigen Nutzern/Eigentümern, über die zurzeit noch gar nichts bekannt ist.

Das Beurteilungsgremium würdigt die gleichzeitig visionäre und pragmatische Kraft des Entwurfes. Die als wertvoll eingeschätzte Stärkung der Diagonalverbindung auf der *Stadtebene* vermag jedoch die etwas unverbindlich ausformulierten, ebenso als essentiell eingestufteten Handlungsfelder (Schroffe Ausgestaltung des Sockels / monumentale Treppen-kaskade / moderierte Allmend) nicht vollständig aufzuwiegen.



Situationsplan



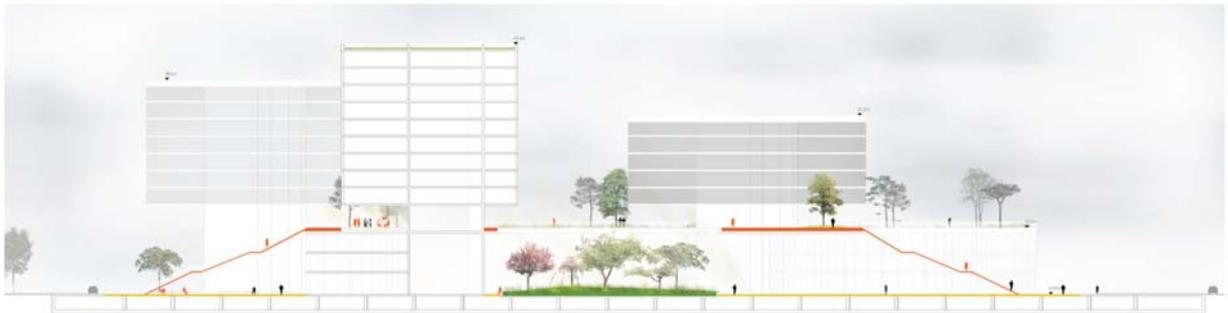
Stadtebene



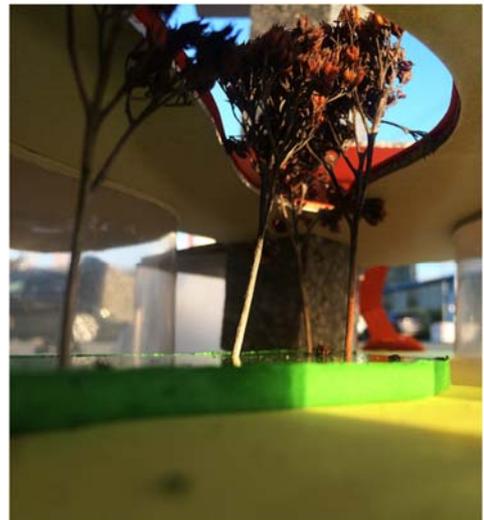
Landschaftsebene



Querschnitt



Längsschnitt



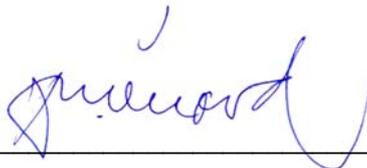
Modellansichten

## 10. Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde durch das Beurteilungsgremium am 23.09.2016 genehmigt.

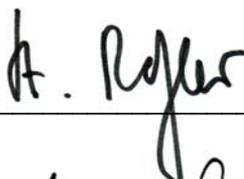
### FachexpertInnen

Dani Ménard (Vorsitz)



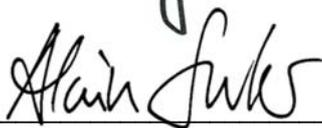
---

Stefan Rotzler



---

Alwin Suter



---

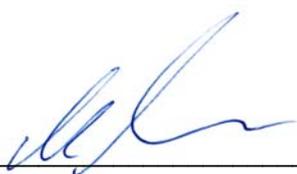
Christoph Schubert



---

### Sachexperten

Max Hess



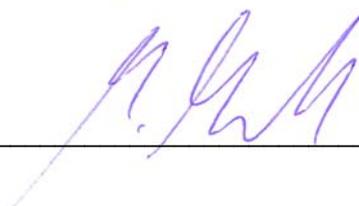
---

Stephan Jud



---

Markus Mettler



---