



Zukunftsprojekte mit Potential

Designfunktion AG, Weiningen – Architektur und Generalplanung

Zukunftsprojekte machen immer neugierig. So wie etwa die beiden nachfolgend vorgestellten Planungsvorhaben, die in den kommenden Jahren nach den Vorstellungen der 1997 von Architekt Loris Landolt in Weiningen gegründeten Designfunktion AG realisiert werden sollen. Bei dem ersten Projekt handelt es sich um eine Konzeptstudie für die Neuüberbauung eines rund 30.000 m² grossen Industrieareals im Grenzbereich zwischen Zürich und Baden, die – bei positiv ausfallender Marktanalyse – ab 2014 verwirklicht werden kann. Komplex Nummer zwei zielt darauf ab, im annähernd gleichen Zeitspektrum in Uitikon eine Doppelvilla am Waldrand zu errichten, die in bester Wohnlage moderne Architektursprache mit zeitgemäßem Design sowie einer zeitlosen Ästhetik verbindet. Beide Bauvorhaben sind charakteristisch für die Kernkompetenz der Weinger Ideenschmiede, die Architektur- und Generalplanung von Neu- und Innenausbauten zusammenspannt und so das gesamte Dienstleistungsspektrum rund um die Konzeption, Ausführung und Vermarktung des jeweiligen Bauprojektes abdeckt.

Konzeptstudie Areal Schiffmühle, Untersiggenthal (Aargau)

Unaufhaltsam wachsen die beiden Ballungsräume Zürich und Baden zusammen. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren weiter deutlich beschleunigen. Umso wichtiger ist

es daher heute, in der Grenzzone beider Städte alte Industrieareale mit weitgehend obsoletter Gebäudestruktur auf ihre künftige Nutzbarkeit für Mischgewerbe hin zu erkunden.

Dieser Aufgabe unterzog sich 2011 die Designfunktion AG um die Architekten Landolt und Sauer, als die UBV Immobilien Treuhand AG in Uetikon ihn damit beauftragte, das aus drei Parzellen bestehende Industrieareal Schiffmühle in Untersiggenthal zu analysieren und eine Konzeptstudie für eine weiterführende Nutzung zu erarbeiten.

Die Studie, die unterschiedliche Möglichkeiten zur Vermarktung bzw. zum Verkauf des Geländes aufzeigt, liegt inzwischen vor. Schwerpunktässig rückten dabei architektonische und marktwirtschaftliche Ansätze in den Fokus, welchen städtebaulichen Stellenwert die bestehende Bauwerke sowie die vorhandenen Freiflächen besitzen.

Auf der Basis der dabei gewonnenen Erkenntnisse soll noch im Jahre 2012 eine zusätzliche Marktanalyse vorgelegt werden, ob ein Investment der UBV in die Entwicklung dieses Gebietes lohnender ist als ein Verkauf. Sollte die Marktanalyse zu dem Ergebnis kommen, das Ersteres günstiger ist, könnte in den beiden kommenden Jahren eine städtebauliche Entwicklungsplanung in Angriff genommen werden. Das Gebiet Schiffmühle präsentiert sich heute als eine bebaute Industriezone im Südosten der Gemeinde Untersiggenthal und grenzt nördlich an die Limmat an. Es umfasst die drei sehr unterschiedlichen Parzellen Nr. 1400 mit 6.451 m², Nr. 1401 mit 20.584 m² sowie Nr. 3216 mit 6.776 m².

Zahlen – Daten – Fakten

**Konzeptstudie Areal
Schiffmühle, Untersiggenthal
(Aargau)**

Auftraggeber:

UBV
Immobilien Treuhand AG,
Uetikon

Konzept:

Designfunktion AG,
Weiningen,
Architekten Florian Sauer
und Loris Landolt

- Grösse der Parzelle 1400:

6.451 m²

- Grösse der Parzelle 1401:

20.584 m²

- Grösse der Parzelle 3216:

6.776 m²

Gesamtfläche der drei Parzelle:

33.811 m²

Projektierbare Fläche:

ca. 27.000 m²

**Erstellungsdatum der
Konzeptstudie:**

2011

**Erstellungsdatum der
zusätzlichen Marktanalyse:**

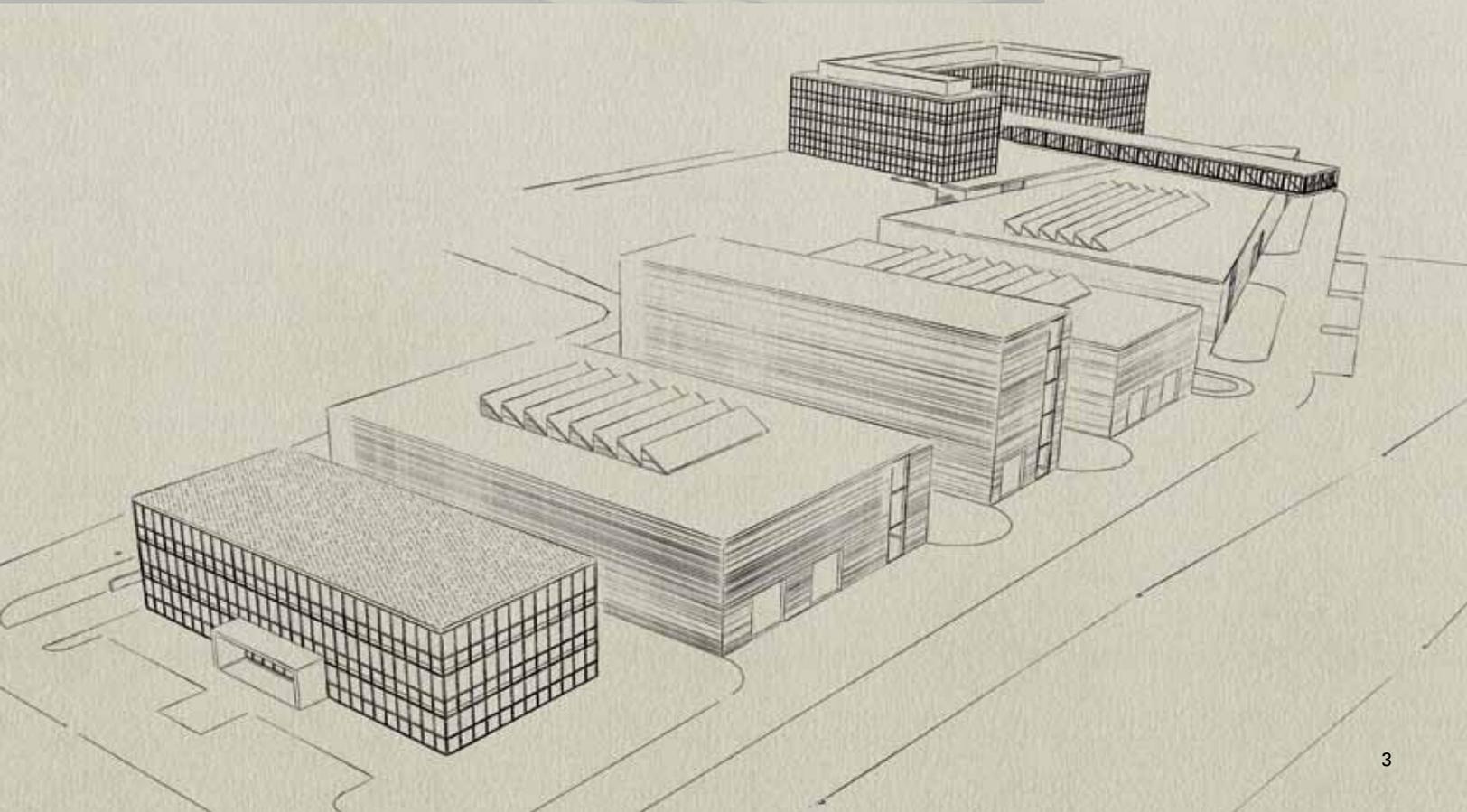
2012

**Voraussichtlicher
Planungszeitraum:**

2012 – 2014

Voraussichtliche Realisation:

bis 2019





Sowohl das Areal selbst als auch seine Umgebung sind mit einer sehr inhomogenen Bebauung besetzt. Die vorhandenen Gebäude stammen dabei aus unterschiedlichen Baujahren zwischen 1960 und 2002. Charakteristisch für das insgesamt fast 34.000 m² grosse Gebiet ist die starke Durchmischung mit unterschiedlichen Nutzungen – vom Bauernhof über Industrie- und Gewerbebauten bis hin zum Wasserkraftwerk.

Trotz der grösstenteils schlechten Gebäudestruktur, die erfahrungsgemäss keine gute Grundlage für eine gewinnbringende Vermarktung darstellt, gibt es eine Reihe reizvoller Faktoren für potentielle Investoren. Dazu zählen die Nähe des potentiellen Entwicklungsgebiets zu Baden, die gute Autobahnbindung des Areals, die auch von den Behörden gewünschte Belebung des Gebietes sowie ein hinreichend gutes Potential an Arbeitskräften.

Welche Entwicklungsmöglichkeiten im derzeitigen Industrieareal Schiffmühle stecken, zeigte Architekt Landolt anhand mehrerer Bebauungsvarianten – sprich Vorprojekten – auf. Dabei kristallisierten sich zwei grundlegende Varianten mit Etappenvorschlägen heraus. Variante 1 geht auf die noch vermietete – aus dem Jahr 2002 stammende – «Tägi-Halle» ein, wobei auch deren Lage und Funktionsfähigkeit berücksichtigt wird.

Variante 2 widmet sich der äusserst interessanten Möglichkeit, alle Gebäude abzurechen und das Areal komplett in mehreren Etappen neu zu bebauen. Auch hier standen neben der Architektur und der optimalen Nutzung wirtschaftliche Gesichtspunkte im Vordergrund. Vorgeschlagen wurden dabei ein funktionaler Mix aus Verwaltungs- und Bürogebäude, Industriehallen, Hochregallager und Logistikhallen.

Zahlen – Daten – Fakten

Doppelvilla Eduard Gut-Strasse,
Uitikon

Bauherrschaft:

Landolt & Landolt AG,
Weiningen

Planung:

Designfunktion AG,
Weiningen
Architekt Loris A. Landolt

Kubatur:

ca. 2.800 m³

Baubeginn:

Januar 2013

Fertigstellung:

Juni 2014



Doppelvilla Eduard Gut-Strasse, Uitikon

Dieses von der Designfunktion AG entwickelte Projekt soll in den Jahren 2013/14 oberhalb des kleinen aber feinen Dorfes Uitikon auf der Hügelkette des Zürcher Uetlibergs realisiert werden. Die unverbaubare Lage des Grundstücks erlaubt den künftigen Bewohnern der Doppelvilla einen selten schönen Panoramablick in Richtung Süden, der sich vom Zürcher Stadtgebiet bis zu den weit entfernten Alpengipfeln am Horizont erstreckt.

Der geplante Neubau ist in deutlicher Hanglage auf vier Ebenen (UG, EG, OG, Attika) organisiert. Die mittig angeordneten Hauseingänge ermöglichen einen direkten Zugang zu den grosszügig dimensionierten Wohnflächen im Erdgeschoss und den Gartenanlagen sowie zu den eleganten, begehbaren Aussenterrassen im Attikageschoss. Links und rechts fassen die Garagenfronten das Obergeschoss ein.

Ihre einfache Struktur sowie die reduzierte Industriebauweise verleihen der Doppelvilla ein sinnliches Flair. Dabei generieren die verwendeten edlen Materialien sowie die transparente Leichtigkeit des Erscheinungsbildes eine tiefe Harmonie und Ruhe. Zugleich werden die Räume durch die umlaufende, raumhohe Verglasung der Südfront sowie Teile der Ost-, West- und Nordfassade optimal natürlich belichtet. Das Untergeschoss ist mit einem weit auskragenden, begehbaren Lichthof ausgestattet. Aufgrund des hohen natürlichen Belichtungsgrades können hier – je nach Bedarf



der künftigen Bewohner – neben Haustechnik- und Kellerräumen auch Fitness- und Wellnessbereiche, Büros oder Gästezimmer angeordnet werden. Ähnlich flexibel lässt sich die Raumaufteilung in den darüber liegenden Etagen gestalten. So können die privaten Räume wie Schlafzimmer, Bäder und Ankleiden sowie die öffentlichen Bereiche wie Wohn-, Ess- und Gästezimmer – nach dem Gusto ihrer Nutzer – im Erd-, Ober- oder Attikageschoss angesiedelt werden.

Das Gebäude überzeugt durch seine klar herausgearbeitete Kubatur, die moderne Linienführung sowie seine kontrastreiche Materialisierung. Dabei verleihen die grossflächigen Fensterfronten, das lineare Zusammenspiel der Vordächer und die S-förmigen Auskragungen im Erd- und Obergeschoss der Villa ein elegantes äusseres Erscheinungsbild. Ergänzt werden diese Qualitäten im Inneren durch eine flexible Gebäudeautomation, eine kontrollierte Wohnungsbe- und entlüftung sowie durch eine nachhaltige, zeitgemässe Heiztechnik im Minergiestandard über Erdwärmesonden.

ufo