Ein neuer Stadtteil entsteht

Prisca Baechinger

Limmatfeld Dietikon – Westhöfe und Lindenhof

In Dietikon wächst mit der Grossüberbauung Limmatfeld ein neues Quartier heran. Die zweite Bauetappe, die Westhöfe und der Lindenhof, von Prof. Hans Kollhoff und Adolf Krischanitz, setzt architektonische und städtebauliche Zeichen. Beide sind eigenständig und doch integriert in ein Gesamtkonzept.

Nachdem die Industrie das Rapid-Areal verliess, wurde es Ende der 1990er-Jahre ruhig auf dem Gebiet direkt am Bahnhof Dietikon zwischen Geleisen und Limmat. Unter Federführung von Halter Entwicklungen entsteht nun im Limmatfeld, wie das Gebiet mittlerweile genannt wird, auf über 87 000 m² Fläche bis 2016 eine neue kleine Stadt. Sie wird Heimat für 2000 bis 3000 Einwohner und bietet ein attraktives Arbeitsumfeld.

Aus einem internationalen Wettbewerb wurde 2003 das städtebauliche Gesamtkonzept des bekannten Architekten Prof. Hans Kollhoff gewählt. 2005 trat der daraus resultierende Gestaltungsplan in Kraft, und 2008 fuhren die ersten Baumaschinen auf. Das Konzept von Prof. Hans Kollhoff sieht eine moderne kleine Stadt mit einem abwechslungsreichen Erscheinungsbild und hochwertiger architektonischer Gestaltung vor. Das künftige Limmatfeld setzt sich aus dem klassischen Dreiklang Platz, Strasse und Block zusammen – ein Muster, das sich in den Stadterweiterungen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts in ganz Europa bewährt hat. Dabei bilden die Strassen ein rechtwinkliges Raster, die grossen Häuser füllen die Baufelder bis an den Strassenrand aus, und Plätze entstehen durch das Weglassen von ganzen Gebäudeblocks oder das Aufweiten von Strassen. Zentrum und belebter Treffpunkt der neuen kleinen Stadt wird der Rapidplatz, der nach der Bauvollendung in den Besitz der Stadt übergeht.

Per 1. August 2012 bezugsbereit war der Zedernhof. Er bietet von 1-Zimmer-Stu-

Die Architektur des Lindenhofs stammt von Prof. Hans Kollhoff. (Bilder: Steve Ohlin)

Bei den Westhöfen zeichnet
Prof. Adolf Krischanitz verantwortlich.
(Bilder: zVg / Dominique Marc Wehrli)

dios bis zur 5,5-Zimmer- oder Maisonette-Wohnungen mit offenen oder klassischen Grundrissen mit höchster Qualität und Komfort. Dazu kommen repräsentative Büroräume und Ladenflächen. Eine attraktive Shopping-Galerie besticht im Zedernhof durch einladende Fensterfronten und imposante Säulen.

Zweite Bauetappe vollendet

Die zweite Bauetappe mit den Westhöfen und dem Lindenhof bildet einen abwechslungsreichen Rahmen um den Rapidplatz, der sich jedes Jahr um ein weiteres Baufeld erweitert. So entsteht eine Vielfalt an individuellen, zeitgemässen Wohnungen. Das Angebot für das tägliche Leben liegt dabei ebenso in naher Gehdistanz wie das attraktive Naherholungsgebiet an der Limmat. Zudem wird das Limmatfeld mit den neusten Technologien ausgestattet, zum Beispiel sorgt eine Glasfaserverkabelung für wesentlich höhere Bandbreiten und schnellere Übertragung von Fernseh-, Telefon- und Internetdaten. Westhöfe und Lindenhof bilden zusammen eine Investitionssumme von mehr als 100 Millionen Franken. Lindenhof und Westhöfe erfüllen von Tiefgarage bis Attikageschoss den neusten Minergie-Standard; geheizt wird mit Fernwärme. Die Westhöfe erfüllen die Anforderungen nach greenproperty Gold, der Lindenhof erreicht das Gütesiegels greenproperty Silber.

Lindenhof

Die Architektur des Lindenhofs stammt von Prof. Hans Kollhoff. Die markante Hofrandbebauung mit ihren klassisch-grossbürgerlichen Fassaden ist eine Aufreihung einzelner, aber zusammengebauter Stadthäuser. Die 146 vielfältigen und hochwertig ausgestatteten Wohnungen mit klassischen Grundrissen orientieren sich mehrheitlich gegen den grossen ruhigen Innenhof, in welchem eine stattliche Linde zum Treffpunkt der Bewohner wird. Im Erdgeschoss liegen verschiedene Ladengeschäfte sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen und ein Kinderhort. An den Gebäudeecken setzt Kollhoff mit Erkern Akzente, und am Rapidplatz betont er mit einer Mittelachse die Symmetrie. Der mit italienischen Steinplatten verkleidete Sockel korrespondiert farblich mit dem Kopfbau der Westhöfe und zieht sich um das Gebäude.
Zum Wohnen im Lindenhof gehören auch die im Mietpreis inbegriffenen Living Services; diese beinhalten beispielsweise Ferienservice sowie einmal im Jahr eine professionelle Fensterreinigung.

Wir sind ein modernes, gut etabliertes Unternehmen mit einem qualitativ hochwertigen Leistungsangebot. Dem Bereich Stahl- und Metallbau sowie Dach- und Fassadenbau gilt unser gesamtes Engagement.

Unsere Stärke –
Ihr Vorteil
Objekte komplett aus einer Hand.

Verwaltungsgebäude
Produktions- und Lagerhallen
Stahlkonstruktionen
Fassaden- und Dachsysteme
Fenster, Türen, Metallfronten in Stahl, Alu- und Holz-Alu-Systemen
Dachverglasungen in div. Systemen
Falt-, Schiebe- und Flügeltüren
Brandschutztüren und -fenster
Verglasungen und Wintergärten
Schlosserarbeiten
Chromstahlarbeiten

Karl Wüst AG
CH-9450 Altstätten
Postfach 647
Bafflesstrasse
T +41 71 757 18 18
F +41 71 757 18 10
info@wuest-metallbau.ch

WÜST METALLBAU
STAHL– DACH– UND FASSADENBAU

Zwei Immobilienfonds der Credit Suisse setzen mit charakteristischen Gebäuden Akzente im Limmatfeld in Dietikon und unterstreichen die Aufbruchstimmung im Limmattal. Mit dem Engagement der Investoren kommen die Vorhaben von Halter Entwicklungen im Limmatfeld einen bedeutenden Schritt vorwärts. Neben Gewerbe- und Gastronomieflächen entstehen in den zwei Gebäuden mehr als zweihundert Mietwohnungen.
Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property investierte in das Projekt Westhöfe ein modernes, langgestrecktes Gebäude, in dem sich neben den grosszügigen Mietwohnungen auch eine Migros-Filiale mit 1000 m² Fläche befindet. Der Neubau erfüllt bezüglich Nachhaltigkeit hohe Anforderungen: Die Bedingungen des genannten Immobilienfonds sind streng und sehen unter anderem anspruchsvolle ökologische Standards vor. Gleich nebenan realisierte der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus den Lindenhof. Das Gebäude umschliesst einen privaten und begrünten Hof. Die markanten Fassaden, an klassische grossbürgerliche Stadthäuser erinnernd, geben dem Lindenhof ein unverwechselbares Gesicht.

rocco piccinni ag
gipsen – malen – isolieren
www.rocco-piccinni.ch
Qualität aus einer Hand
Industriepark 11, 8610 Uster, 043 488 13 00

Das Sockelgeschoss der Westhöfe wird gewerblich genutzt. Darüber sind 66 loftartige Mietwohnungen angeordnet. (Bild: Steve Ohlin)

Blick von der Migros-Filiale Richtung Lindenhof. (Bild: zVg / Dominique Marc Wehrli)

Westhöfe

Bei den Westhöfen zeichnet Prof. Adolf Krischanitz für die schlichte, moderne Architektur verantwortlich. Die Westhöfe staffeln sich parallel zur Überlandstrasse als lang gezogener, nach Süden sanft gewellter, nach Norden kammartig organisierter Baukörper mit Wohnungen über einem gewerblich genutzten Sockelgeschoss. Aus dem verbindenden Sockel entwickelt sich zur Heimstrasse und dem Rapidplatz ein charakteristischer Kopfbau als Tor zum Limmatfeld. Die 66 grosszügig konzipierten, loftartigen Mietwohnungen mit moderner Architektur und hohem Ausbaustandard sprechen ein eher urbanes Publikum an, welches die offenen Grundrisse und den Blick auf den Stadtplatz schätzt. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse beträgt 102 m^2. Die Migros-Filiale im Erdgeschoss steht den Bewohnern der kleinen Stadt bereits mit der Fertigstellung der Westhöfe zur Verfügung. Auf insgesamt 2000 m^2 wurden ausserdem hoch frequentierte Detailhandelsflächen realisiert. Über 3000 m^2 modernste Büro- und Dienstleistungsflächen ergänzen das Gewerbeangebot.

Resumée

Das Konzept auf dem Limmatfeld ist bereits deutlich zu erkennen, obwohl noch nicht alle Bauten stehen. Der langgezogene Rapidplatz wirkt, als wäre er schon lange angelegt worden – er bildet das Zentrum des neuen Stadtteils. Kollhoff hatte sich die Gestaltung des Platzes strenger vorgestellt, als sie jetzt mit den geschwungenen, weit in den Raum ausgreifenden Pflanzenfeldern ausgeführt worden ist. Nun ist die Breite weniger deutlich spürbar, die beeindruckende Länge bleibt dem Platz aber erhalten und wird bei seiner Vollendung in wenigen Jahren erst richtig zur Geltung kommen. Wenn seine ersten zwei Begrenzungen nicht schon stehen würden, wäre der Platz aber noch gar nicht als solcher erkennbar.

Erst zusammen mit der sechsgeschossigen Bebauung des Lindenhofs und den Westhöfen entfaltet der Rapidplatz seine Wirkung – und die ist nur schon mit diesen zwei Bauten beeindruckend. Bereits ist einiges von der Weite und der Grosszügigkeit spürbar, die der Platz auf dem Plan verspricht. Sowohl der Lindenhof wie auch die Westhöfe beziehen sich auf die offene Fläche, jedes Gebäude auf seine Weise und seiner Lage entsprechend.

Kollhoffs wie auch Krischanitz' Bauten orientieren sich – wie im dichten urbanen Umfeld üblich – auf alle Seiten, sie können sich aus städtebaulichen Gründen keine Rückseiten leisten.

Westhöfe und Lindenhof konnten per Anfang Oktober 2011 bezogen werden.

Grosszügige Attikawohnungen mit Terrasse im Westhof und im Lindenhof. (Bilder zVg / Dominique Marc Wehrli)

Weitere Etappen in Ausführung

Anfangs Oktober 2011 war Baubeginn auf zwei weiteren Baufeldern, wo 288 Wohnungen, Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie ein Doppelkindergarten entstehen. Die Fertigstellung von Weissdornhof und Zypressenhof ist für 2014 geplant. Der Weissdornhof entsteht neben dem Lindenhof zwischen Rapidplatz und Bahngleisen. Er beinhaltet 154 Wohnungen. Im Erdgeschoss sind verschiedene Ladenflächen in unterschiedlichen Grössen vorgesehen. Der Zypressenhof besteht aus U-förmig angeordneten, individuell gestalteten Stadthäusern mit insgesamt 134 Wohnungen. Im Erdgeschoss wird ein Doppelkindergarten eingerichtet. Entlang der Strassen entstehen zudem Büro- und Verkaufsflächen.

Bauherrschaft

Westhöfe: CS Real Estate Fund Green Property
Lindenhof: CS Real Estate Fund LivingPlus
Zwei Immobilienfonds der Credit Suisse

Architektur

Westhöfe: Atelier Krischanitz, Quellenstrasse 27
8005 Zürich, www.krischanitz.ch

Lindenhof: Studio Prof. Hans Kollhoff GmbH
Turnerstrasse 6, 8006 Zürich, www.kollhoff.ch

Generalplaner

Caretta + Weidmann Baumanagement AG
Langgrütstrasse 112, Postfach, 8047 Zürich
Tel. 044 497 61 61, Fax 044 497 61 62
www.caretta-weidmann.ch

Ingenieure

Bauingenieur Baufeld A + B:
Synaxis AG Zürich, Bauingenieure SIA / usic
Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich
Tel. 044 316 67 77, Fax 044 316 67 99
www.synaxis.ch

Bauphysik:
Kopitsis Bauphysik AG, Dipl. Bauphysiker
Zentralstrasse 52A, 5610 Wohlen
Tel. 056 201 44 44, Fax 056 201 44 40
www.kopitsis.com

Planer Haustechnik:
Balzer Ingenieure AG, Neugutstrasse 12
8304 Wallisellen, Tel. 044 462 11 26
Fax 044 462 11 27, www.balzer-ingenieure.ch

Elektroingenieur:
R+B engineering ag, Hardturmstrasse 126
8005 Zürich, Tel. 043 521 83 50, Fax 043 521 83 55
www.rbeag.ch, zuerich@rbeag.ch

Planer Haustechnik Baufeld B:
Eisenbart Planungen, 9542 Münchwilen

Projektverfasser Erschliessung:
Sennhauser, Werner & Rauch AG, 8953 Dietikon

Landschaftsarchitekten:
Vogt Landschaftsarchitekten AG, 8006 Zürich
Schweingruber Zulauf, 8048 Zürich

Inserenten

Karl Wüst AG, Altstätten
R+B Engineering AG, Zürich
Rocco Piccinni AG, Uster

Im April 2012 ist der 6000 m² grosse Rapidplatz eingeweiht worden. Die Eröffnung des 175 m langen und 60 m breiten Platzes markiert die Halbzeit bis zur Vollendung aller geplanten Projekte im Limmatfeld.
Im Limmat Tower werden Mietwohnungen, Büros, Ladengeschäfte, Gastronomie, Pflegeresidenz und betreute Wohnungen in vier Gebäuden und darüber auf 21 Geschossen Eigentumswohnungen realisiert. Dessen Bezug findet 2015 statt. Bis im Jahr 2016 sollen alle elf Baufelder fertiggestellt sein. ■

www.rbeag.com
R+B engineering ag
Brugg | Zürich | Sargans | Luzern | Chur | Wil | Basel | Bern | Baden
Ihr Partner für Elektro- und Gebäudetechnik Engineering