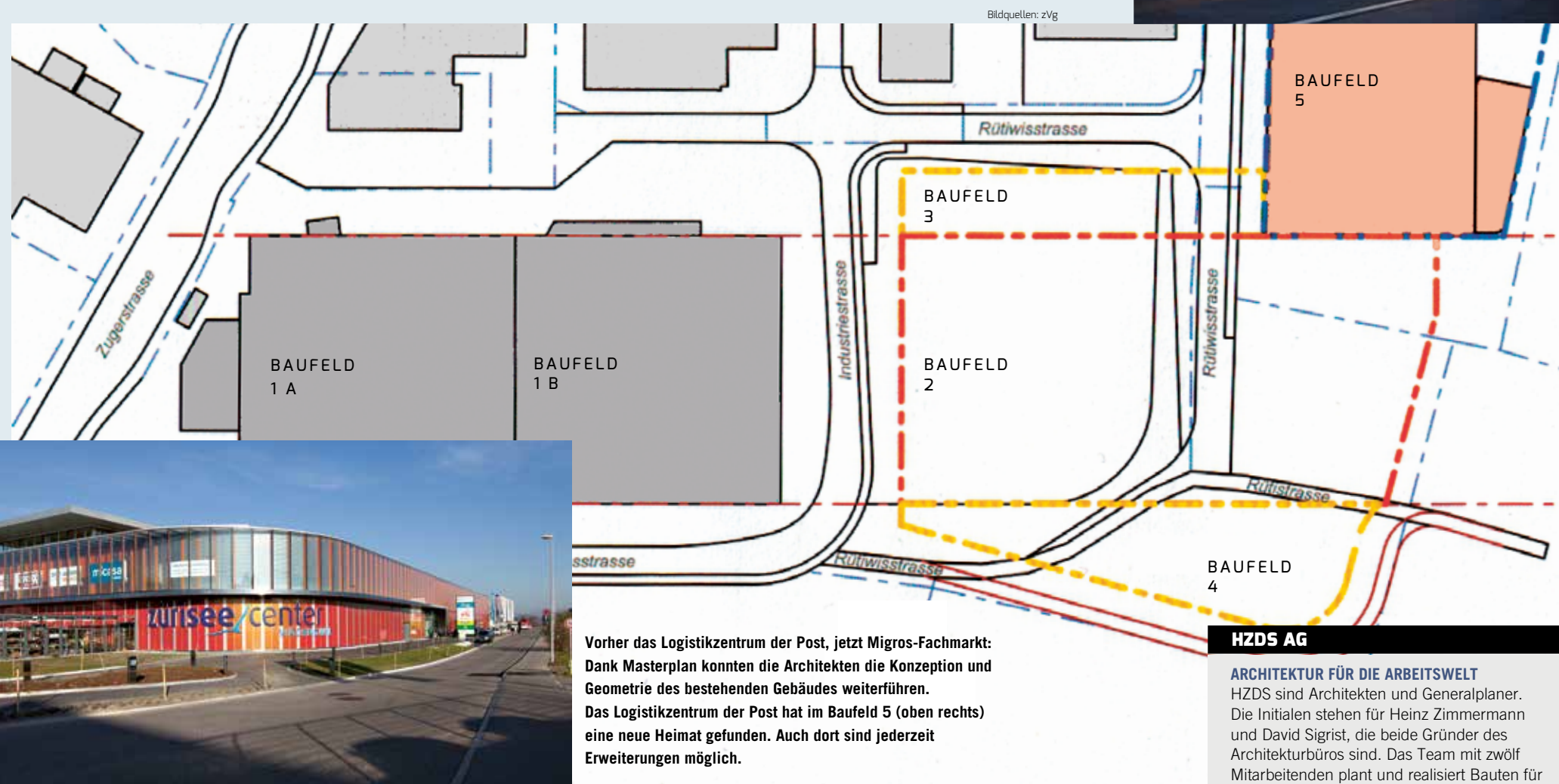


# Gut geplant ist halb gebaut

**DER MASTERPLAN** Bei einem Bauprojekt auf einem grösseren Areal ist die Bebauung des freien Geländes meist noch nicht festgelegt. Ein Masterplan integriert das konkrete Projekt in ein Gesamtkonzept. Die Arealentwicklung Rütistrasse in Wädenswil des Architekturbüros HZDS zeigt dies beispielhaft.

TEXT INÈS DE BOEL



Vorher das Logistikzentrum der Post, jetzt Migros-Fachmarkt: Dank Masterplan konnten die Architekten die Konzeption und Geometrie des bestehenden Gebäudes weiterführen. Das Logistikzentrum der Post hat im Baufeld 5 (oben rechts) eine neue Heimat gefunden. Auch dort sind jederzeit Erweiterungen möglich.

## HZDS AG

### ARCHITEKTUR FÜR DIE ARBEITSWELT

HZDS sind Architekten und Generalplaner. Die Initialen stehen für Heinz Zimmermann und David Sigrüst, die beide Gründer des Architekturbüros sind. Das Team mit zwölf Mitarbeitenden plant und realisiert Bauten für die Arbeitswelt, die nachhaltig, funktionell und schön sind.  
www.hzds.ch

Schöne und nachhaltige Gewerbegebäude für das 21. Jahrhundert zu gestalten, begreift das Architekturbüro HZDS als Verantwortung der Gesellschaft gegenüber. Damit die Realisierung eines Gebäudes oder die Bebauung eines ganzen Areals gelingt, müssen freilich alle – vom Architekten über den Bauherrn bis hin zu den Handwerkern und Behörden – an einem Strang ziehen. Hier können und sollten Architekten wichtige Impulsgeber sein.

### BAUEN ALS GRETCHENFRAGE

Für jeden ist klar: Ein Gebäude, das heute entworfen und gebaut wird, überdauert die Lebenszeit eines Menschen. So ist für den ökologisch bauenden Architekten von vornherein klar, dass sein Gebäude offen für Veränderungen und neue Nutzungen sein muss. Für den Architekten Heinz Zimmermann lautet daher die zentrale Frage zu Beginn eines Projekts: Soll man überhaupt bauen, und wenn ja, wieviel? «Das ist auch die Gretchenfrage, wenn Sie ökologisch bauen wollen», betont Heinz Zimmermann. Mit dieser Frage wird geprüft, ob die Bedürfnisse des Kunden nicht mit organisatorischen Mitteln gelöst werden können – etwa mit veränderten Abläufen.

Wenn gebaut werden muss, dient jeweils ein Masterplan als Grundlage. Er soll die Erarbeitung und Koordination von späteren Gestaltungsplänen unterstützen. Am Beispiel der Arealentwicklung Rütistrasse Wädenswil wird aufgezeigt, warum ein Masterplan wichtig ist und welchen Herausforderungen

sich die Architekten und Planer des Generalplaners HZDS bei der Planung einer langfristigen Entwicklung stellen müssen.

Ursprünglich ein Begriff aus der Stadtplanung, bedeutet der Masterplan immer eine Langzeitplanung, die für alle Beteiligten sicherstellt, dass es keine Fehlinvestitionen, aber viel Handlungsfreiheit gibt. «Bei unse-

### MASTERPLAN ALS VORTEIL

ren Industrie- und Gewerbebauten geht es darum: Wie können wir die Infrastrukturen organisieren und Baufelder in Grösse und Lage festlegen?», erklärt Heinz Zimmermann. Es gehe im Kern nicht darum, einfach ein Gebäude hinzubauen, und es drei Jahre später wieder abreißen zu müssen. Sondern es müsse eine Konzeption entwickelt werden, die künftige Veränderungen zulässt, auch wenn die Nutzung noch nicht feststeht.

Bei der Arealentwicklung Wädenswil stand die Ausgestaltung der Industriezone Obere Rütli anfangs noch gar nicht fest. Die Planer von HZDS entwickelten daher einen Masterplan als wegleitendes und übergeordnetes Steuerungselement für das gesamte Areal. Er dient als Zielvorgabe und gibt die Rahmenbedingungen für die gesamte Entwicklung und alle darin entstehenden Einzelprojekte vor. Das heisst konkret, dass die gesamte Infrastruktur wie Strassen und Leitungen für Strom, Wasser, Abwasser etc. sowie alle einzelnen Bauten in ein Gesamtkonzept passen.

Dass jede Bauetappe des Areals dabei ein Teil des jeweiligen Endzustands ist, erweist sich als grosser Vorteil. Einerseits werden eventuelle spätere Erweiterungen oder Umbauten nicht durch andere Gebäude eingeschränkt. Andererseits kann die Bauherrschaft jederzeit frei entscheiden, wann einzelne Bauetappen umgesetzt werden. So sah die erste Etappe des Masterplans für die Arealentwicklung Wädenswil den Bau eines multifunktionalen Gewerbegebäudes vor, das aber erweiterbar sein sollte.

Potenzial und Rentabilität geprüft wurden. «Die dreidimensionale Geometrie geht bei uns so weit, dass man auch nach Jahren Bauteile entfernen oder umplazieren kann. Man muss nicht alles zerstören, sondern kann einfach anpassen», erklärt Heinz Zimmermann und ergänzt: «Wenn man derart systematisch an die Entwicklung von Gebäuden herangeht, dann ist das auch nachhaltig.» Für Zimmermann ist der Masterplan in Verbindung mit der Baugeometrie daher ein Element des ökologischen Bauens: «Ökologisches Bauen ist also kein Mehraufwand.»

### LANGLEBIG BEDEUTET NACHHALTIG

Eine vorausschauende Planung sei gleichzeitig auch die Verknüpfung zum ökologischen Bauen, denn es gehe darum, langlebige Gebäude zu schaffen, erklärt Zimmermann. HZDS führen den Masterplan stets in enger Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber und Bauherrn aus. Er ist ein verbindliches Planungsinstrument, lässt den Bauherrn und Architekten aber entsprechenden Gestaltungsspielraum und somit Handlungsfreiheit. Die Bauherrschaft profitiert auch in finanzieller Hinsicht, da sie Dank des Masterplans nur bauen muss, was zwingend notwendig ist. Voraussetzung dafür ist eine Firmenstrategie, respektive eine Entwicklungsstrategie. In einem zweiten Schritt sei dann für den Architekten zentral, eine dreidimensionale Baugeometrie zu entwickeln, die vom Bauvolumen bis zur Treppenstufe alle Bauteile in einem System umfasst.

Auch in Wädenswil wurden von Anfang an Baufelder festgelegt, die unabhängig voneinander bebaubar sind. Es wurden verschiedene Varianten entwickelt, die hinsichtlich

### VERÄNDERUNGEN ERMÖGLICHEN

Bei der Realisierung des Masterplans müssen sich die Architekten grundsätzlich zwei grossen Herausforderungen stellen: Oft müssen die Planer während der Ausarbeitung und Umsetzung des Masterplans mit plötzlichen Veränderungen auf Seiten der Auftraggeber rechnen wie etwa dem Verkauf oder des Zukaufs von Firmenteilen. Eine weitere Schwierigkeit liegt auf Gemeinde-seite. «Die Gemeinde ändert die Bau- und Zonenordnung oder kantonale Richtpläne werden geändert. Plötzlich wird eine Strasse durch die Liegenschaft geplant, das ist dann für uns als Planer eine Knacknuss», erläutert Zimmermann. Dies sei auch in Wädenswil passiert, als sich plötzlich die Gemeinde gemeldet hätte, weil sie in der Industriezone eine Strasse verlegen wollte.

Daher ist es wichtig, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen und Lösungen schon im Vorfeld erkannt werden. Veränderungen können dann zusammen aufgenommen und in den Masterplan integriert werden. Hinsichtlich der Arealentwicklung Wädenswil kam der Bauherrschaft die vorausschauende Planung des Architektenteams in der weiteren Etappe zugute. Für den Migros-Fachmarkt wurde das bestehende Logistikzentrum umgebaut und erweitert. Das Logistikzentrum der Post wurde in ein anderes Baufeld verlegt. Dessen Lage wurde so festgelegt, dass eine künftige Erweiterung des Fachmarktes ohne Einschränkungen möglich bleibt. Das Erdgeschoss des Fachmarktes hat dann die gleiche Höhenlage wie das Obergeschoss des Logistikzentrums. «Wenn Sie den Bau verlängern wollten, müssen sie auf der anderen Seite nichts zerstören», sagt Zimmermann. Der Fachmarkt punktet mit einer attraktiven und einladenden Erscheinung und trägt mit seiner Transparenz viel Licht in den Innenraum. Auch der Auftritt des Gebäudes zur Hauptstrasse hin ist gelungen. Und so ist ein flexibler und langlebiger Bau entstanden, der sämtliche Raumunterteilungen zulässt. Mit anderen Worten: Es wurde ein nachhaltiges Gebäude geschaffen.