

Real Estate Award 2016

Bewerbung in der Kategorie „Projektentwicklung“

GRETAG AREAL – DAS ENTWICKLUNGSPROJEKT IN REGENSDORF



Das Areal Bahnhof Nord in Regensdorf ist das grösste Entwicklungsareal im Kanton Zürich. Die Gemeinde plant mit dem Bebauungskonzept „Bahnhof Nord“ einen neuen attraktiven Stadtteil in unmittelbarer Nähe zum Zentrum Regensdorf. Das Gretag Areal ist Teil dieses grossen Entwicklungsprojektes und liegt direkt am Bahnhof Regensdorf-Watt. Das geplante Wohnprojekt auf dem Gretag Areal ist in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Zürich und der Gemeinde entstanden und geniesst eine starke Unterstützung. In verschiedenen Etappen ist die Entwicklung von mehr als 640 Wohnungen, rund 3'200m² an Dienstleistungsfläche sowie mehr als 460 Tiefgaragenplätze geplant. Das Projekt Gretag Areal steht im Einklang mit der sorgfältig geplanten Entwicklung „Leitbild 2042“ der Gemeinde Regensdorf.

Architekt:

ADP Architekten, Zürich

Nutzung:

645 Wohnungen, rund 3'200m² Dienstleistung, 461 PP

Bauzeit:

Start im 2017; zwei Phasen bis Fertigstellung im 2021

Meilenstein:

Genehmigter Gestaltungsplan; erfolgreiche BZO-Revision

ENTWICKLUNGSREGION REGENSDORF UND DIE UMGEBUNG

Die Gemeinde Regensdorf gehört zur Metropolregion Zürich und ist das regionale Zentrum des gesamten Furttals. Dank der guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmitteln sowie der guten Erschliessung an den Privatverkehr ist die Stadt Zürich bestens und schnell erreichbar. Mit dem „Leitbild 2042“ strebt die Gemeinde Regensdorf ihre Entwicklung zum urbanen Regionalzentrum weiter voran. Man rechnet bis im Jahr 2042 mit einem Zuwachs der Bevölkerung auf rund 25'000 Einwohner sowie einer Zunahme des lokalen Arbeitsplatzangebotes auf bis zu 20'000 Arbeitsplätze. Die Region liegt schön im Furttal, eingebettet zwischen den Hügelketten Lägern und Altberg und ist als Wohnlage äusserst beliebt. Das nahegelegene Naherholungsgebiet „Katzensee“ und das breite Kultur- und Freizeitangebot machen Regensdorf zu einem äusserst attraktiven Standort.

Mit dem von der Gemeinde Regensdorf entwickelte Bebauungskonzept „Bahnhof Nord“ wird das Ziel des „Leitbild 2042“ weiter verfolgt. Das Konzept „Bahnhof Nord“ befindet sich zwischen der Wehntaler- und Althardstrasse und umfasst eine Fläche von mehr als 200'000m². Das Ziel des Bebauungskonzeptes ist die qualitative Aufwertung des heutigen, durch Industrie geprägten Gebietes. Die einzelnen Parzellen im Entwicklungsprojekt werden mit der zentralen Erschliessungssachse „Parkway“ erschlossen. Dieser Parkway bietet einen freien Blick auf die Hügelketten.



DAS WOHNBAUPROJEKT

Das Gretag Areal hat die Entwicklungs idee „Bahnhof Nord“ der Gemeinde Regensdorf aufgenommen und im privaten Gestaltungsplan „Gretag Areal“ umgesetzt. Im Jahr 2014 hat das Projekt „KOLLEKTIV“ der ADP Architekten den Architekturwettbewerb gewonnen. Realisiert wird das Projekt in zwei Phasen – Wohnen I und Wohnen II. Insgesamt überzeugt es durch die optimale Nutzungsaufteilung und grosszügigen Freiflächen. Nach Fertigstellung des Projektes werden über 640 Wohnungen, rund 3'200m² an Dienstleistungsfläche und 461 Parkplätze vorhanden sein. Um die Parkplatzsituation optimal zu nutzen, wird man die Vermietung im Sinne von Smart-Parking vornehmen. So kann auf die Parkplatzbelegung zu unterschiedlichen Tageszeiten Rücksicht genommen werden, wodurch die Anzahl benötigter Parkplatzfelder reduziert wird.

Die geplanten Neubauprojekte werden perfekt in das Gretag Areal mit den bestehenden Liegenschaften integriert. Die erste Phase (Wohnen I, Baufeld G und H1) nutzt den heutigen Parkplatz in zwei Hochhäuser mit Nebengebäuden um. Innerhalb der zweiten Phase (Wohnen II, Baufeld F) werden die bestehenden Gebäuden auf der zweiten Parzelle, mit Ausnahme des Business Loft 70, abgerissen und es entsteht ein neues Winkelgebäude. Die gesamte Überbauung auf dem Gretag Areal umfasst vorwiegend Wohnobjekte mit einem kleineren Anteil an Dienstleistungsfläche. Für den genehmigten Gestaltungsplan und die BZO-Revision wurden sämtliche Gutachten veranlasst und durch den Kanton abgesegnet.



„Bahnhof Nord“

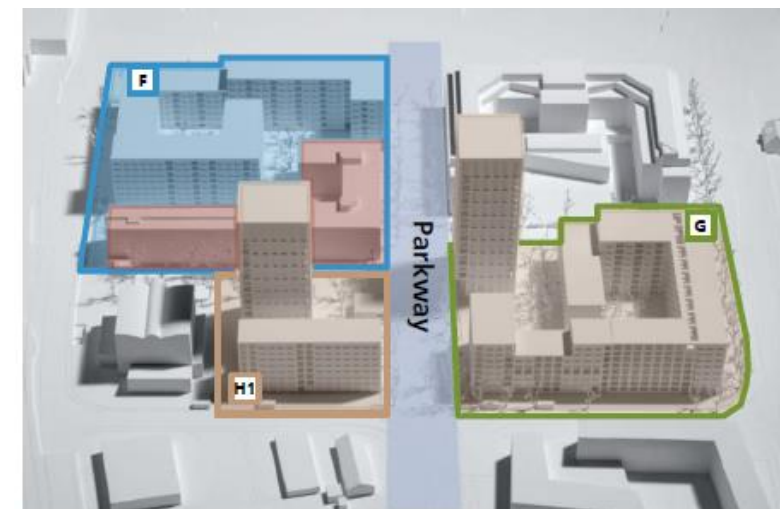
Das Entwicklungskonzept „Bahnhof Nord“ mit dem in Blau umrahmten Gretag Areal.

Das Gretag Areal und die geplante Bebauung in zwei Phasen

Gut ersichtlich sind die in die Umgebung integrierten Neubauten sowie das heute schon bestehende Gewerbe- und Bürogebäude „Business Loft 70“. Der Parkway gilt als zentrale Erschliessungsachse, welche die einzelnen Parzellen des Entwicklungsareals „Bahnhof Nord“ verbindet.

Um der hohen Nutzungsdichte gerecht zu werden, sind zwei Hochhäuser auf dem Gretag Areal geplant. Dies entspricht einem Freiflächenanteil über alle Baufelder von rund 28% (ingesamte Freiflächen von mehr als 20'000m², wovon rund 12'250m² als Parkway geplant sind).

Das Projekt kommt ohne Erstellung neuer Stichstrassen zurecht, womit keine aufwändigen Anpassungsarbeiten an der bestehenden Infrastruktur vorgenommen werden müssen.



- Etappe Wohnen I
- Etappe Wohnen II
- Parkway
- Business Loft 70 (Bestandesliegenschaft)
- F Baufeld F (Wohnen II)
- G Baufeld G (Wohnen I)
- H1 Baufeld H1 (Wohnen I)

