Bezirks-Sparkasse Dielsdorf Genossenschaft

Dielsdorf | Buchs ZH | Niederglatt | Rümlang | Niederweningen

SONDERAUSGABE
AKTUELL

Ihre Bank informiert

Januar 2024

In diese Richtung wird der Neubau gehen: Blick vom Bahnhof aus.

Lichtdurchfluteter Akzent

Die Bezirks-Sparkasse Dielsdorf baut einen neuen Hauptsitz – in enger Abstimmung mit Nachbarn und der Gemeinde. Das neue Gebäude, für das jetzt ein erster Vorschlag vorliegt, wird das Ortsbild von Dielsdorf stark prägen.

«Etwas vom ersten, was Sie hier machen dürfen, ist der Bau einer neuen Bank», bekam Dominic Böhm zu hören, als er 2019 CEO der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf (BSD) wurde. Dass der Neubau ein solches Gewicht hatte und hat, ist nicht überraschend. Der heutige Standort, der Hauptsitz des Unternehmens gleich neben dem Bahnhof Dielsdorf, platzt aus allen Nähten, die Arbeitsplätze sind veraltet. Zudem muss man kein Architekturkritiker sein, um festzustellen, dass das Gebäude nicht gerade ein Leuchtturm moderner Baukunst ist. «An diesen prominenten Standort gehört ein Bauwerk, das einen Auftakt zu Dielsdorf bildet, das Identität schafft», ist Dominic Böhm überzeugt. Das Projekt war also klar: Die bestehende Bank und das dazugehörige kleine Mehrfamilienhaus sollten durch ein neues, zweckmässigeres, besseres, standortgerechtes Gebäude ersetzt werden – und durch eins, das den wertvollen Grund und Boden besser nutzt.

Bauen, wo schon etwas steht

Damit steht das Projekt der BSD exemplarisch für die bauliche Entwicklung der Schweiz. Die hiesige Bevölkerung wächst seit Jahren rasant, und die Nachfrage nach Wohnungen ist riesig. Doch der klassische

Bau neuer Siedlungen auf der grünen Wiese ist nur noch beschränkt möglich. 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk das revidierte Raumplanungsgesetz an, das eine sogenannte Verdichtung nach innen vorsieht. Das bedeutet, dass heute vor allem noch da gebaut werden kann, wo bereits etwas vorhanden ist – Potenziale sollen, wie beim Hauptsitz der BSD, besser ausgeschöpft werden.

Dielsdorf entwickelt sich

Die Gemeinden sehen sich in der Pflicht, die Verdichtung umfassend zu planen. So auch Dielsdorf. Der Bezirkshauptort im Zürcher Unterland wächst kontinuierlich, gegenwärtig zählt die Bevölkerung über 6100 Menschen, etwa 10 Prozent mehr als noch vor 10 Jahren. Vor allem das eher locker bebaute Zentrum des Dorfs bietet viele Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei geht es nicht allein darum, mehr Nutzfläche auf beschränktem Boden zu gewinnen, sondern auch um eine bessere Gestaltung. In den letzten Jahren hat das Interesse am öffentlichen Raum deutlich zugenommen, die Ansprüche etwa hinsichtlich Grünzonen oder Verkehrsbewältigung sind markant gestiegen.

Miteinander reden, miteinander planen

2017 schuf die Gemeindeversammlung von Dielsdorf mit der Bau- und Zonenordnung (BZO) und dem Teilrichtplan Siedlung die gesetzlichen Grundlagen, damit sich das Zentrum weiterentwickeln kann. Diese Dokumente legen fest, dass Grundeigentümerinnen und -eigentümer vor dem Bauen gemeinsam mit ihrer Nachbarschaft eine Vision für ihre Grundstücke erarbeiten müssen. Der Blick über den Tellerrand soll zu besseren Lösungen führen – im Einzelnen, aber auch für die ganze Gemeinde. Ziel des Austauschs ist jeweils ein sogenannter Gestaltungsplan. Dabei handelt es sich um eine Spezialbauordnung für ein bestimmtes Gebiet, die von der BZO abweichen kann. Ein Gestaltungsplan legt zum Beispiel die Lage, die Grösse und den Zweck von Bauten bindend fest. Wo auf einem bestimmen Areal soll stärker verdichtet werden? Wie werden die Wege verlaufen, wenn dereinst Bauprojekte umgesetzt werden?

Der Blick über den Tellerrand soll zu besseren Lösungen führen – im Einzelnen, aber auch für die ganze Gemeinde.

Freiwillig engagiert

In Dielsdorf ist ein solcher Gestaltungsplan für fünf Gebiete vorgesehen. Eins davon ist das Gebiet Zentrumsgarten. Es umschliesst ein ungefähr dreieckiges Areal, das beim heutigen Hauptsitz der BSD neben dem Bahnhof beginnt und zwischen Bahnhof- und Kronenstrasse liegt. Seinen Namen hat der rund 20'000 Quadratmeter grosse Bereich, weil er einen Grünraum umschliesst, der auch der Gemeinde gehört und der grosse Entwicklungschancen bietet. Als Grundeigentümerin stiess die Gemeinde die Entwicklung des Gestaltungsplans an; moderieren liess sie ihn vom ortsansässigen Büro Müller Ingenieure. Insgesamt waren 13 Grundeigentümerinnen und -eigentümer beteiligt – nach dem Grundsatz einer freiwilligen Mitwirkung. Die BSD brachte sich stark in den Prozess ein. «Wir wollten eine aktive Rolle spielen», sagt CEO Dominic Böhm. «Denn wir sind mit unserer langjährigen Tradition sehr stark in Dielsdorf verankert und stolz darauf, die Gemeinde auf vielfältige Weise repräsentieren zu dürfen.»

Gesamtbetrachtung statt Einzelfall

Ende 2019 unterzeichnete die Grundeigentümerschaft eine Zusammenarbeitsvereinbarung für die gemeinsame Entwicklung, Durchführung und Finanzierung einer Testplanung, eines Richtprojekts und eines Gestaltungsplans. «Ich befürchtete erst, da wird nie eine Lösung entstehen», sagt Dominic Böhm. «Denn die 13 beteiligten Parteien, von einzelnen Hauseigentümern bis zur Gemeinde, haben ganz verschiedene Interessen.» Doch der Prozess verlief ausnehmend konstruktiv. Es ging zum Beispiel darum, ein Preisschild für Ausnützungen festzulegen. Auf dem gesamten Gebiet darf nur ein bestimmtes Volumen an Bauten erstellt werden; will ein Grundeigentümer mehr bauen, als ihm aufgrund der Parzellengrösse zusteht, kann er von Anderen Anteile des Gesamtvolumens abkaufen. «Damit wird indirekt auch der öffentliche Zentrumsgarten finanziert, der hier geplant ist», sagt Dominic Böhm. Grundsätzlich soll mehr Wohnraum entstehen, als gegenwärtig auf dem gesamten Areal vorhanden ist; auf der Parzelle der Villa Sulzer ist zum Beispiel eine generationenübergreifende Wohnbaugenossenschaft mit 20 Wohnungen geplant. Auch Fragen bezüglich Erschliessung, Tiefgaragen und so weiter waren Teil der Diskussion.

Der Gestaltungsplan Zentrumsgarten zeigt, wie sich das 20'000 Quadratmeter grosse Gebiet generell entwickeln wird. In der Ecke rechts die Parzelle der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf mit dem grossen Solitär, grün schraffiert der künftige Zentrumsgarten.

«Ein Riesenmeilenstein!»

Nach Abschluss des Dialogverfahrens wurde von Fachbüros erst eine Testplanung und anschliessend ein sogenanntes Richtprojekt entwickelt – das sind Konkretisierungen der Ideen, welche die Grundlage für den Gestaltungsplan bilden. Der Gestaltungsplan setzte dann die erarbeiteten Ergebnisse planungsrechtlich fest. Im Oktober 2023 wurde er vom Gemeinderat dem Kanton zur Prüfung vorgelegt. «Ein Riesenmeilenstein!», sagt Dominic Böhm. Die BSD hat auf die viele Theorie bereits praktisch reagiert; weil das Unternehmen von Anfang an den Plan verfolgte, seine Parzelle ideal auszunutzen, wird sie von der Gemeinde und den Sulzer-Erben Ausnützung abkaufen. «Hätten wir vor vier Jahren einfach eine neue Bank bauen wollen, hätte die Ausnützung gereicht», sagt Dominic Böhm. «Aber wir wollen die Chance nutzen, einen städtebaulichen Akzent zu setzen – und durch den Kauf von Ausnützung einen tollen Freiraum mitzufinanzieren.» Das neue Gebäude soll den Auftakt zu Dielsdorf markieren, wie das auch der Gestaltungsplan verlangt.

Modern, aber nicht futuristisch

Doch wie soll dieser Akzent aussehen? Die BSD rief 34 Büros dazu auf, sich für eine Einladung für den Studienauftrag «Neubau Hauptsitz mit Kundenzone und Wohnnutzung an der Bahnhofstrasse in Dielsdorf» zu bewerben. 19 davon folgten dem Aufruf. Die Jury wählte schliesslich sieben Planungsteams für einen Wettbewerb aus. Jedes Team bestand aus einem Büro für Architektur, einem für Landschaftsarchitektur und einem für Haustechnik und Energie. Die Teams sollten ein Projekt erarbeiten, das bodenständig, aber nicht konservativ, modern, aber nicht futuristisch, selbstbewusst, aber nicht protzig sowie diskret, aber trotzdem offen wirkt. Die neue Bank sollte also die DNA repräsentieren, welche die BSD in ihrer mittlerweile 186-jährigen Geschichte geprägt hat. Natürlich sollte der Bau auch möglichst nachhaltig sein. Und der hochwertig gestaltete Aussenraum sollte optimal an den geplanten Zentrumsgarten anknüpfen. «Eine Aufgabe, die es in sich hat», steht treffend im Jurybericht. Vor allem auch angesichts der topografischen Herausforderungen: Das Gelände ist ansteigend.

Einstimmiges Juryurteil

«Für uns war von Anfang an klar, dass wir für die Beurteilung der Studienaufträge externe Kompetenz benötigen», sagt Dominic Böhm. In der siebenköpfigen, hochkarätig besetzten Jury war die Bank daher nur mit drei Stimmen vertreten, externe Fachleute bildeten die Mehrheit. Den Juryvorsitz hatte die Zürcher Architektin Gundula Zach. Organisiert wurde der Wettbewerb vom Büro Müller Ingenieure in Dielsdorf, das bereits beim Erarbeiten des Gestaltungsplans involviert gewesen war. Die Teams starteten ihre Arbeit im Januar 2023, Schlussabgabe war im August 2023 – es blieben also rund sieben Monate für die Entwicklung eines Vorschlags. Alle sieben Teams reichten ihren Vorschlag pünktlich ein. Nach einer zweitägigen Sitzung im September entschied sich die Jury schliesslich einstimmig, das Projekt von Hauser Meier Architektinnen, Hofmann & Müller Landschaftsarchitektur und Wirkungsgrad Ingenieure zur Weiterbearbeitung und Realisierung zu empfehlen.

Viel Holz und etwas Beton

Hauser Meier Architektinnen haben einen eleganten Holzbau mit Betonkernen und einem Betonerdgeschoss entworfen. Die Fassade des fünfgeschossigen Gebäudes ist luftig-modern; dank Mauerblenden aus Jurakalk wirkt sie erdverbunden und besonders stabil, was natürlich gut zu einer Bank passt. Die Hauptnutzungen Bank und Wohnen sind in separat zugänglichen Gebäudeteilen untergebracht, die Bank in Richtung Bahnhof, der Wohnbereich gegen Westen und mit Blick auf den Garten. Dazwischen befindet sich ein Gebäudeteil mit Erweiterungsflächen, die entweder dem Wohn- oder Bankbereich zugeschlagen oder anderweitig genutzt werden können. Die Bank erhält eine doppelgeschossige, stilvolle und einladende Kundenzone. Besprechungsräume befinden sich auf der Galerie im ersten Obergeschoss, in den beiden Stockwerken darüber sind die Büros untergebracht. Im obersten Stockwerk mit toller Aussicht sind nicht, wie vielleicht zu erwarten wäre, die Chefbüros untergebracht; vorgesehen ist eine toskanisch anmutende Loggia, die von den Mitarbeitenden genutzt werden kann

Der erste Entwurf bindet den Wohnbereich ideal in die Umgebung ein.

Nach dem Jury-Entscheid errichtete die Bezirks-Sparkasse Dielsdorf im künftigen Zentrumsgarten während vier Wochen einen Pavillon, in dem alle Wettbewerbsbeiträge präsentiert wurden – und diskutiert werden konnten. Er lockte rund 250 Besuchende an.

Der Auftakt zum Wettbewerb: Alle eingeladenen Teilnehmenden besichtigen gemeinsam mit der Jury das Areal.

und in der auch Kundenanlässe stattfinden sollen. Bei der Haustechnik hat das Team auf Lowtech gesetzt; auf dem Dach wird eine grosse Photovoltaik-Anlage angebracht.

12 Wohnungen mit viel Licht

«Die primäre Lesart als Bank und sekundär als Wohngebäude gelingt sehr gut», urteilt die Jury. «Als modernes, repräsentatives Gebäude in einer ländlichen Tradition passt der Baukörper in die Dielsdorfer Umgebung.» Auch sonst ist die Jury voll des Lobs: «Der Bankbereich wird als sehr gut strukturiert und nutzbar beurteilt», hält sie fest. «Die Eingangshalle ist sinnvoll organisiert, die Orientierung und Zonierung wirkt selbstverständlich. Der gut belichtete Grundriss bietet dabei genug Flexibilität für allfällige Anpassungen im weiteren Zuge der Ausarbeitung.» Das ist moderne Nachhaltigkeit: Ein Bau wird so geplant, dass er sich ohne viel Aufwand an veränderte Bedürfnisse anpassen lässt. Das einfache und durchgängige statische Stützen-Platten-System begünstigt diese Flexibilität. Auch die 12 grosszügigen, hochwertigen und lichtdurchfluteten Wohnungen sowie die Gestaltung des Aussenraums gefallen der Jury voll und ganz. Fazit: «Insgesamt gelingt mit dem Entwurf eine rundum überzeugende Antwort auf die gestellte Aufgabe, die nachweist, dass die sehr komplexen Anforderungen auf unverkrampfte, einfache und weiter entwickelbare Art und Weise erfüllt werden können.»

«Als modernes, repräsentatives Gebäude in einer ländlichen Tradition passt der Baukörper in die Dielsdorfer Umgebung.»

Bezug voraussichtlich 2028

Unverkrampft – das passt ideal zur BSD. Dominic Böhm ist denn auch begeistert über den Ansatz. Und er freut sich darauf, jetzt mit den Fachteams die Konkretisierung der Pläne an die Hand zu nehmen. Denn auch wenn es bereits visuelle Darstellungen der Projektidee gibt: Im Verlauf der weiteren Arbeit wird sich noch vieles verändern. «Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren beanspruchen etwa zwei Jahre», sagt der CEO. «Geht alles gut, beginnen die Bauarbeiten Ende 2025, Anfang 2026.» Der Bezug des neuen Gebäudes ist auf 2028 vorgesehen. Dann ist Dominic Böhm bereits seit neun Jahren CEO – der Bau der neuen Bank dürfte damit also nicht ganz das erste Projekt gewesen sein, das er für die BSD umsetzte.

Mehr Informationen und alles zum aktuellen Stand des Projekts finden Sie auf www.bksd.ch/ihrebank.

So könnte die Kundenzone der Bank aussehen: grosszügig, aber nicht protzig.

Ihre Bank am Puls der Region

Bezirks-Sparkasse Dielsdorf Genossenschaft

Dielsdorf	044 854 90 00
Buchs ZH	044 844 03 50
Niederglatt	044 851 81 10
Rümlang	044 817 99 00
Niederweningen	044 857 70 70

info@bskd.ch
sparkasse-dielsdorf.ch