

Allreal-Gruppe: Entwicklung und Realisation Richti-Areal , Wallisellen

Von der Industriebrache zum attraktiven
Quartier mit gemischter Nutzung

Energie VorOrt
forum energie zürich

Marcel Boysen
Leiter Akquisition

Martin Hofmann
Leiter Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Entwicklung und Realisation Richti-Areal Agenda

- Allreal-Gruppe
- Ausgangslage
- Arealentwicklung
- Realisation
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
2000 Watt Gesellschaft

Entwicklung und Realisation Richti-Areal Attraktives Neubauquartier verbindet Bahn-hof und Einkaufszentrum Glatt

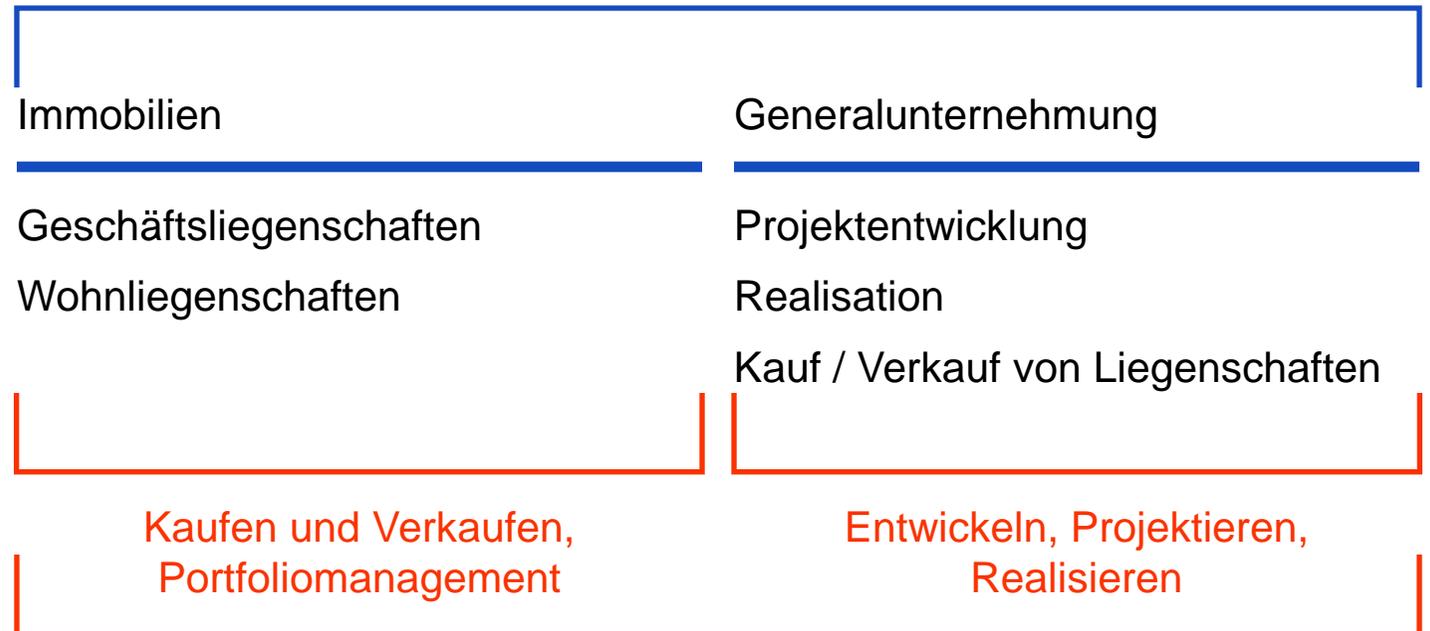


Auf dem Richti-Areal zwischen Bahnhof Wallisellen und Einkaufszentrum Glatt realisiert Allreal bis 2014 ein attraktives Quartier mit gegen 500 Miet- und Eigentumswohnungen, über 3000 Arbeitsplätzen sowie Gewerbe-/Verkaufsflächen in den Erdgeschossen. Rechtliche Grundlage bietet der 2009 genehmigte private Gestaltungsplan. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 700

Allreal-Gruppe

Ein erfolgreicher Gesamtanbieter

Allreal-Gruppe



Allreal-Gruppe

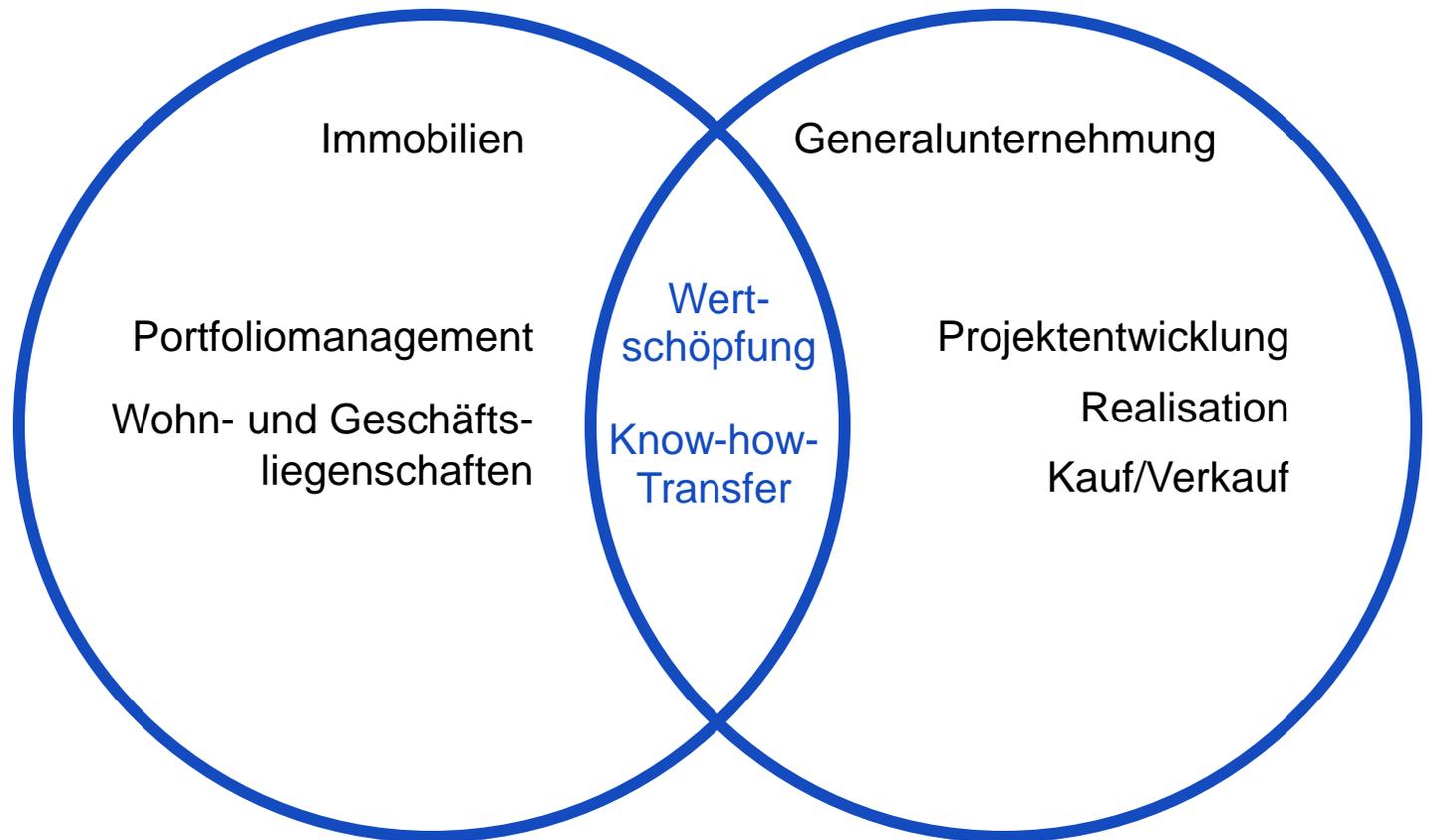
Marktorientiert und erfolgreich

Immobilien-Portfolio	CHF 3.2 Mia.*
Bauvolumen p.a.	CHF 940 Mio.*
Ausschüttungsrendite	3.9 Prozent*
Mitarbeitende (Vollzeitstellen)	> 300
Hauptsitz	Zürich
Standorte	Basel, Bern, Cham, St. Gallen
Gründung	1970/1999
Börsengang	2000

* Geschäftsjahr 2012

Allreal-Gruppe

Konstant gute Ergebnisse seit der Gründung des Unternehmens bestätigen die Strategie



Entwicklung und Realisation Richti-Areal Agenda

- Allreal-Gruppe
- Ausgangslage
- Arealentwicklung
- Realisation
- Zusammenfassung

Ausgangslage - Standort

Unbebautes Grundstück zwischen Einkaufszentrum Glatt und Bahnhof Wallisellen



Ausgangslage - Standort

Bestens erschlossene Industriebrache an ausgezeichneter Lage

Hervorragend erschlossenes Grundstück von rund 70'000 m² mit einer bebaubaren Fläche von 64'500 m².



-  Bahnhof S-Bahn
-  Haltestelle Glattalbahn
-  Busbahnhof
-  Haltestelle Tram VBZ

Ausgangslage - Geschichte

Grundstück mit wechselvoller Vergangenheit



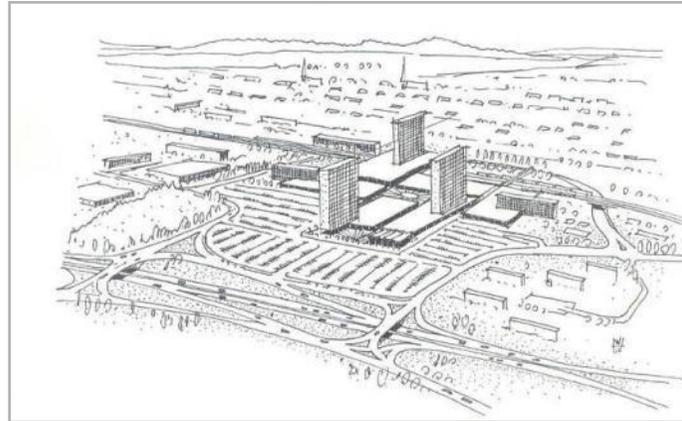
Die Zementwarenfabrik Favre & Co. nutzte das Areal während 50 Jahren. Ab 1991 lag das über sieben Hektaren grosse Grundstück brach. Die geltende Bau- und Zonenordnung erlaubte nur Industrie, Dienstleistung und Gewerbe, jedoch keine Wohnnutzung.

Ausgangslage - Geschichte

Grundstück mit wechselvoller Vergangenheit

Zahlreiche Nutzungs-
ideen und -projekte
kamen nie über das
Planungsstadium
hinaus.

Publikumsintensive
Zwischennutzungen
profitierten von der
guten Lage und der
ausgezeichneten
Erschliessung.



1963: Shopping-Center, Büros und Wohnungen



1992: Büros



2001: Büros, Dienstleistung und Gewerbe



Zwischennutzung Cirque du Soleil

Ausgangslage - Geschichte

Neue Eigentumsverhältnisse ermöglichten die Arealentwicklung aus einer Hand

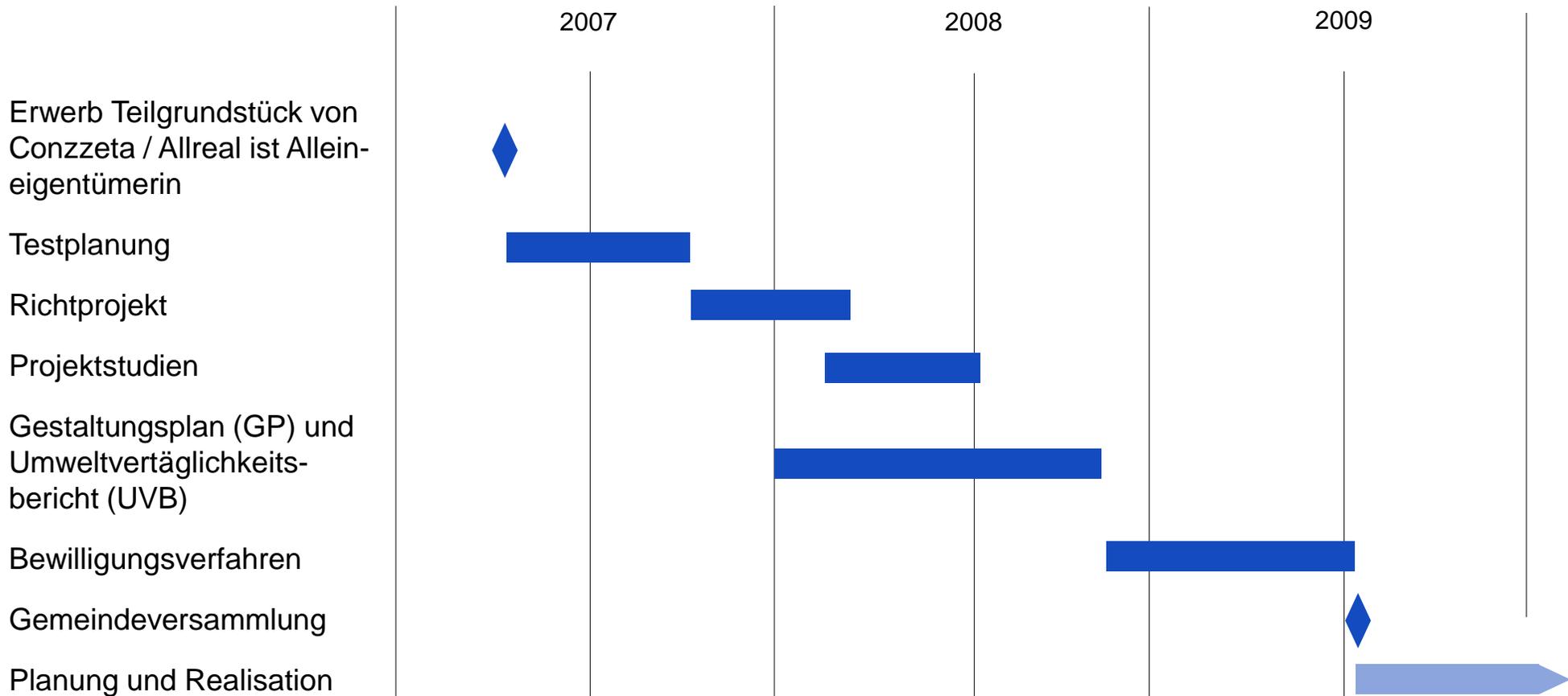
- Im April 2007 konnte Allreal den Grundbesitz auf dem Richti-Areal durch einen Zukauf arrondieren. Dies ermöglichte die Arealentwicklung aus einer Hand
- Bereits unmittelbar nach Bereinigung der Eigentumsverhältnisse entschied Allreal, das Richti-Areal als Ganzes zu entwickeln
- Die Durchführung einer Testplanung bestätigte die Realisierbarkeit eines Quartiers mit gemischter Nutzung – Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe/Verkauf
- Um auf dem als Industrieareal eingezonten Grundstück Wohnungen realisieren zu können, musste Allreal einen privaten Gestaltungsplan erarbeiten und genehmigen lassen

Entwicklung und Realisation Richti-Areal Agenda

- Allreal-Gruppe
- Ausgangslage
- **Arealentwicklung**
- Realisation
- Zusammenfassung

Arealentwicklung – zeitlicher Ablauf

Neue Eigentumsverhältnisse schufen Voraussetzungen für nachhaltige Arealentwicklung



Arealentwicklung - Testplanung

Testplanung bestätigt Realisierbarkeit eines gemischt genutzten Quartiers

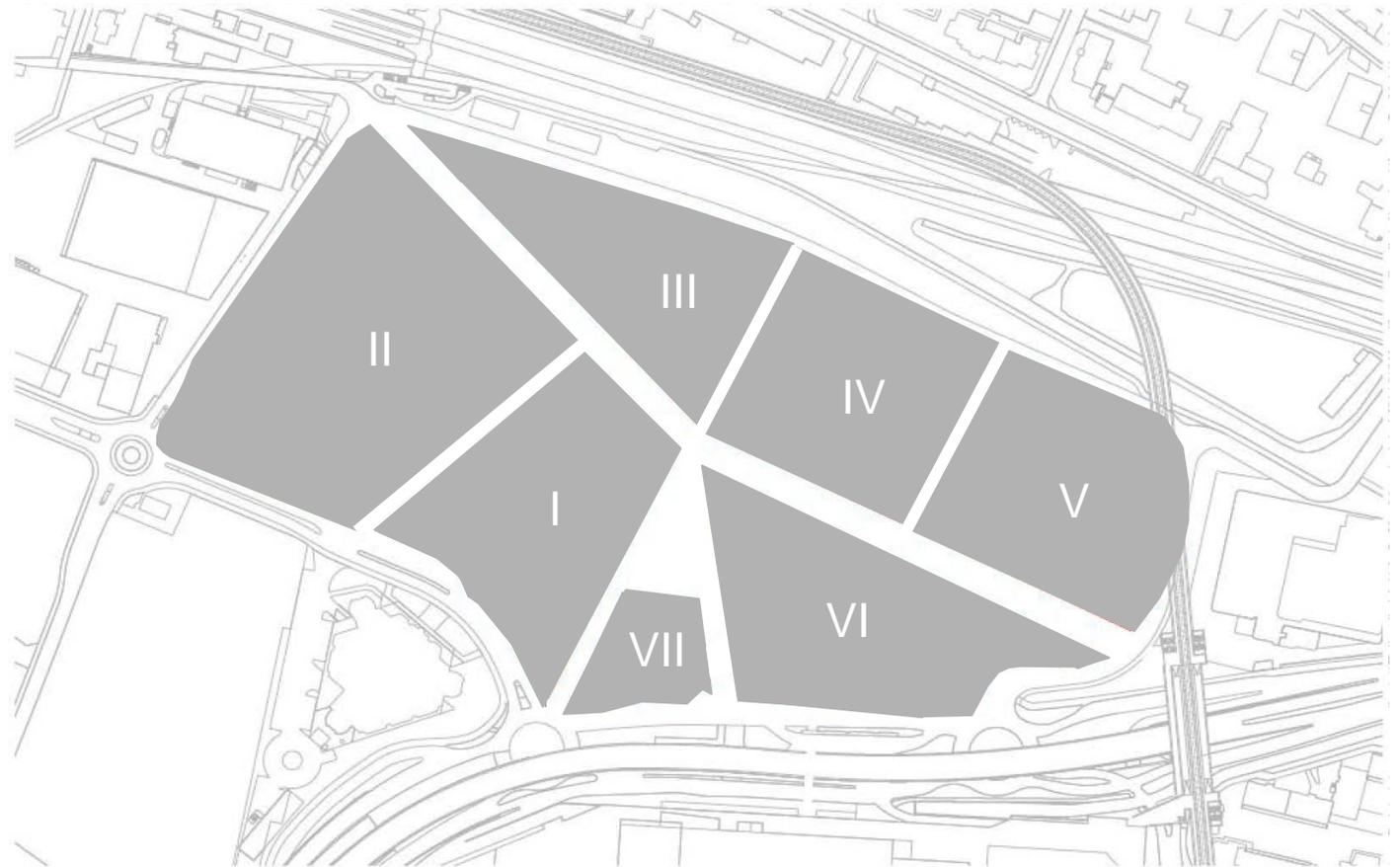
Ab Ende 2007: Weiterbearbeitung des städtebaulichen Konzepts des Studio di Architettura, Mailand. Das Büro wird geleitet vom Architekten Vittorio M. Lampugnani, seit 1994 ordentlicher Professor für Geschichte des Städtebaus an der ETH.

Verzicht auf Event-Halle im Frühjahr 2008.



Arealentwicklung - Richtprojekt Sieben Baufelder schliessen die Lücke zwischen Bahnhof und Einkaufszentrum Glatt

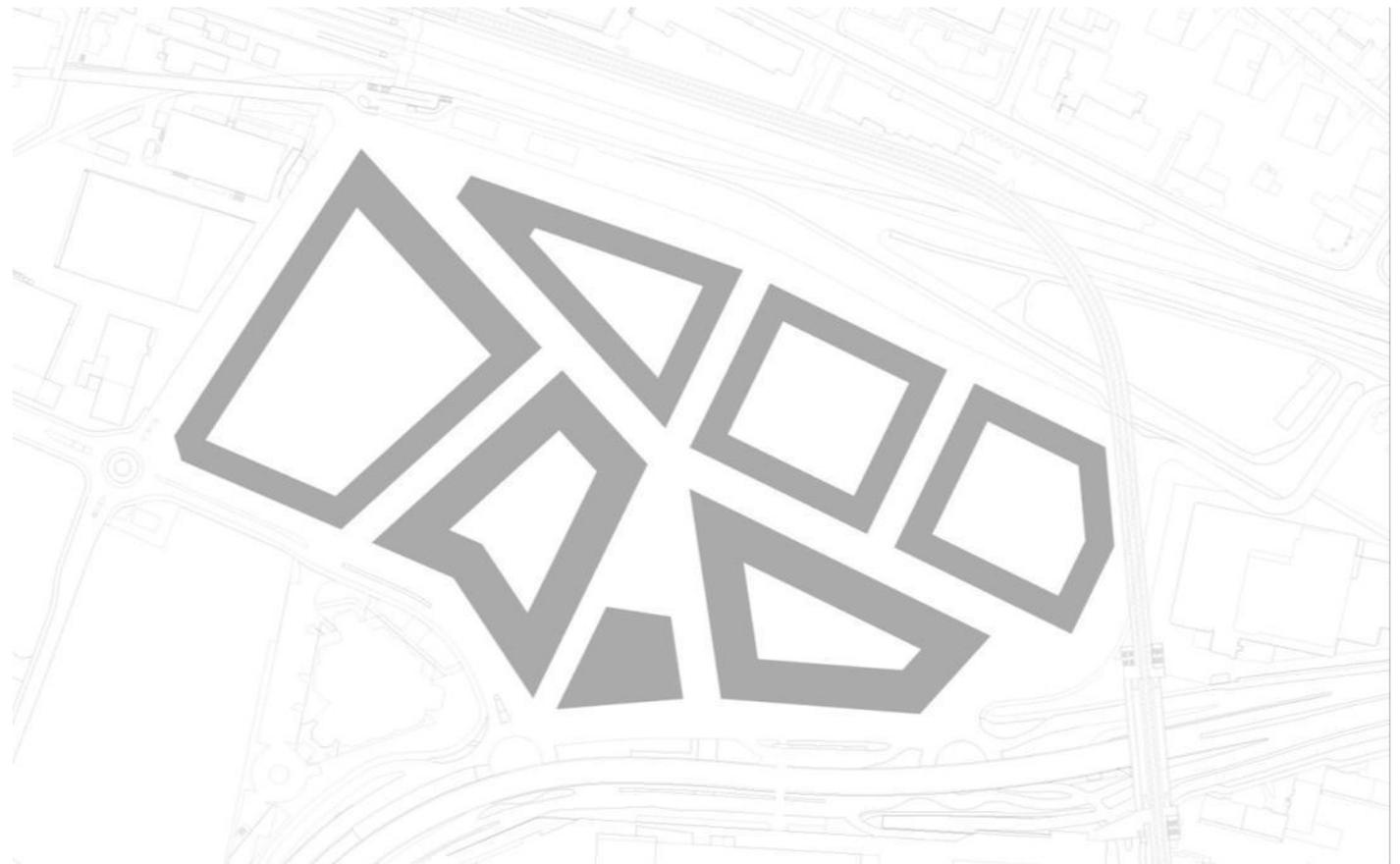
Die Aufteilung in sieben Baufelder ermöglicht Planung und Realisation der Wohn- und Geschäftshäuser in marktgerechten Etappen



Arealentwicklung - Richtprojekt Sechs grosszügig konzipierte Blockrand- bauten und ein Hochhaus

Grosszügig konzipierte
Blockrandbauten

- ermöglichen die Realisation lärmgeschützter und begrünter Innenhöfe
- garantieren ein differenziertes und qualitativ hochstehendes Angebot öffentlicher Räume mit Plätzen, Alleen, Arkaden, Wohnstrassen, Innenhöfen

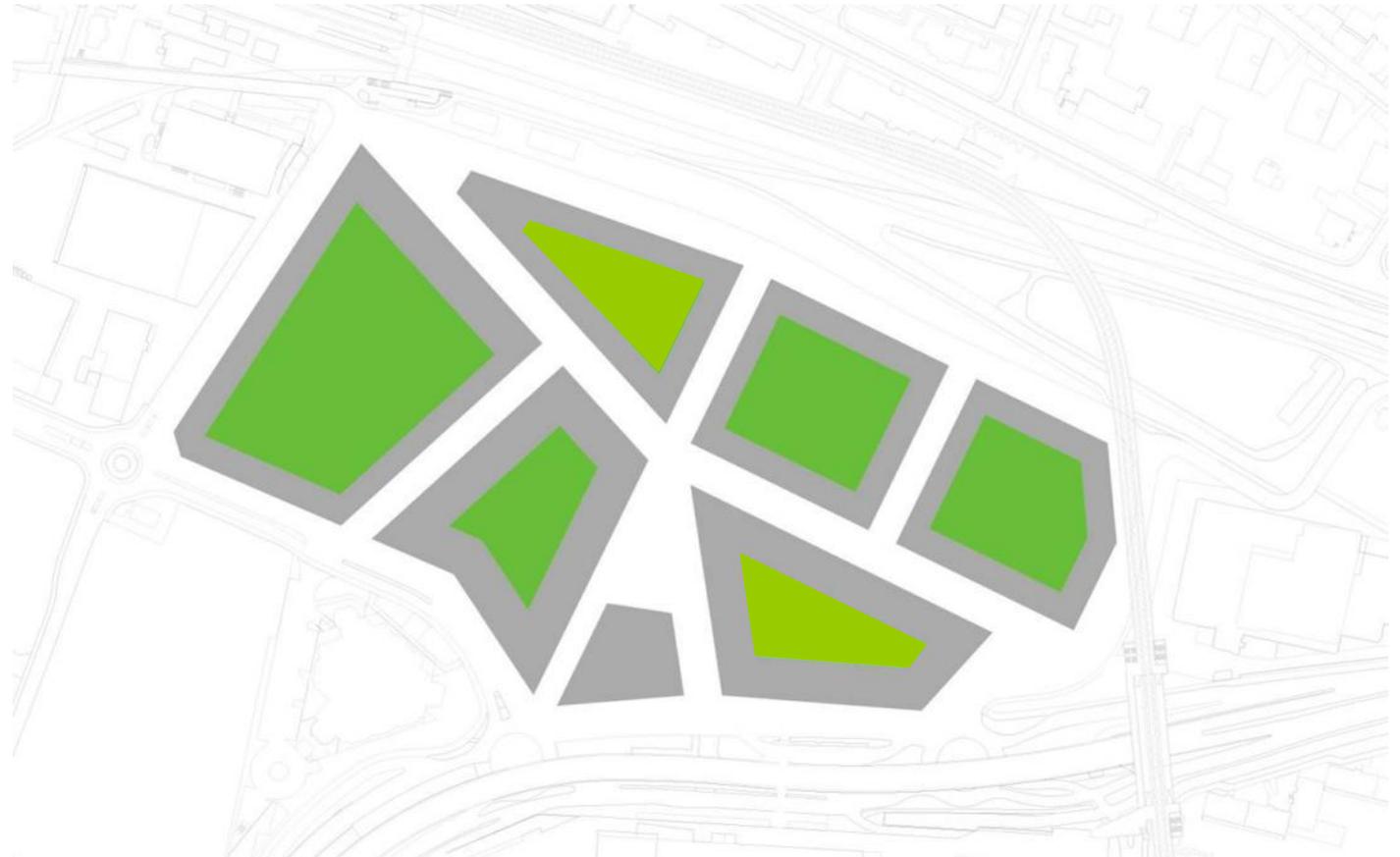


Arealentwicklung - Richtprojekt Begrünte Innenhöfe mit einer Fläche von rund 20'000 Quadratmetern

20'000 Quadratmeter
bzw. rund 30 Prozent
der bebaubaren Fläche
sind Grünflächen.

Strassen und
öffentliche Plätze
haben einen Anteil von
27 Prozent an der
bebaubaren Fläche.

Der Anteil der bebauten
Fläche liegt bei 43
Prozent.



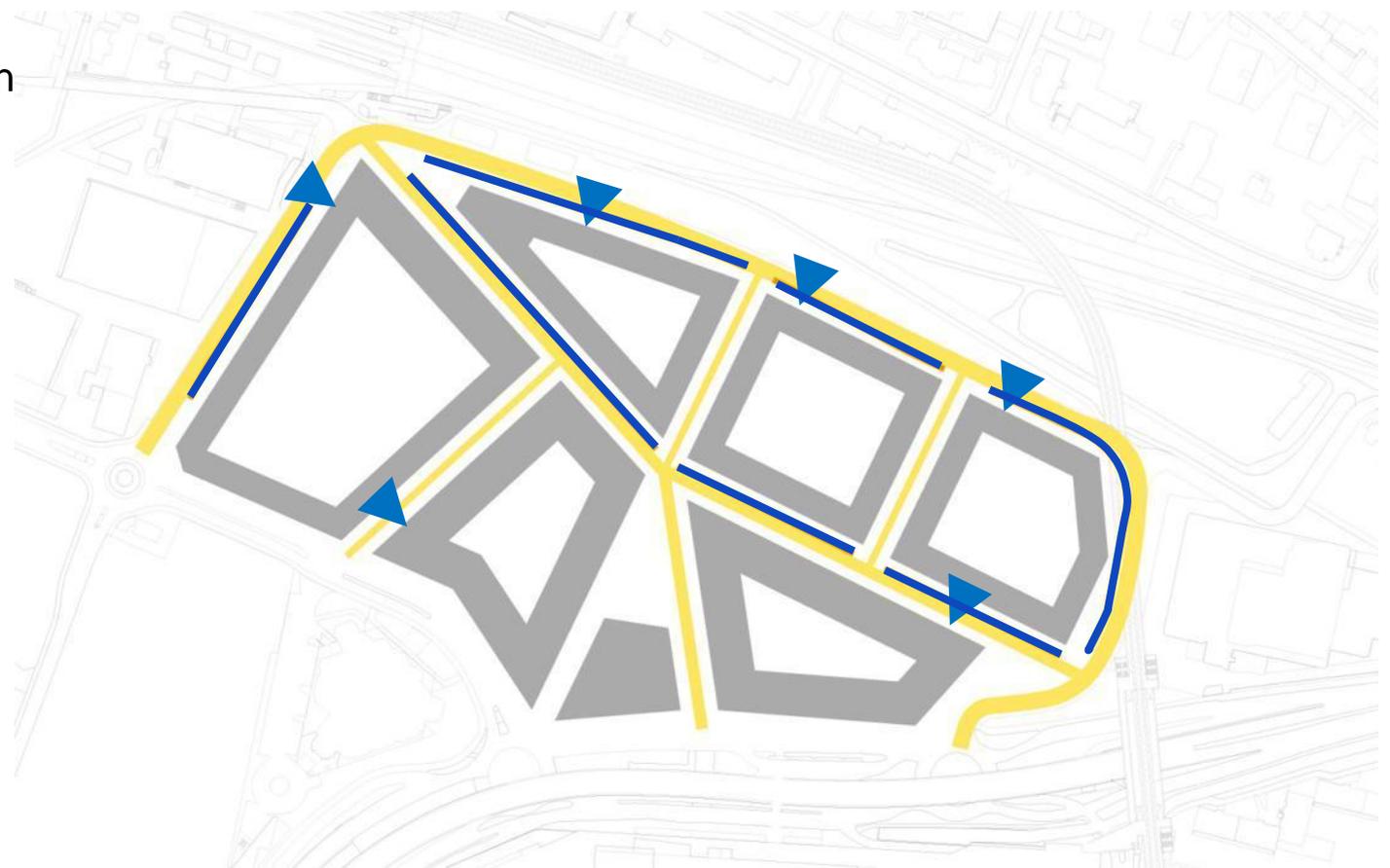
Arealentwicklung - Richtprojekt

Durchdachte Verkehrsführung reduziert den motorisierten Verkehr im Quartier

Die Strassenführung reduziert den motorisierten Verkehr im Quartier auf ein sinnvolles Minimum.

Eine Tiefgarage pro Baufeld (total rund 1200 Parkplätze)

-  Hauptstrasse
-  Quartierstrassen
-  Wohnstrassen
-  Besucher- und Kurzzeitparkplätze
-  Einfahrt Tiefgarage



Arealentwicklung - Richtprojekt

Feinmaschige Erschliessung für Fussgänger

-  Fussgängerachsen und -wege
-  Arkaden
-  Alleen
-  Anschluss an ÖV
-  Richti-Platz



Arealentwicklung - Richtprojekt

Das Richtprojekt definierte die planerischen Leitplanken des geplanten Quartiers

Das Richtprojekt beschreibt das Nutzungs-, Erschließungs-, Bauungs-, und Freiraumkonzept des Quartiers mit gemischter Nutzung: Wohnen, Dienstleistung (Büro), Gewerbe/Verkauf.

Es diente den Behörden als verbindliche Grundlage für die Beurteilung der zu realisierenden Projekte und war Bestandteil des privaten Gestaltungsplanes, der den Behörden und der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden musste.



Arealentwicklung - Gestaltungsplan

Die Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes ermöglicht gemischte Nutzung

Anzeiger von Wallisellen

Amtliches Publikationsorgan

Am 23. Juni 2009 genehmigte die Gemeindeversammlung mit überwältigendem Mehr den Gestaltungsplan für ein Quartier mit

- rund 500 Miet- und Eigentumswohnungen für zirka 1200 Bewohnerinnen und Bewohner
- über 3000 Arbeitsplätzen
- Ladenflächen in den Erdgeschossen

Wallisellen

Beschlüsse im Kurzrapport

■ ww. In persönlichen Erklärungen haben sowohl Gemeindepräsident Otto Halter als auch Schulpräsident Hanspeter Kündig an der Gemeindeversammlung vom Dienstagabend bekannt gegeben, dass sie bei den Wahlen im Frühjahr 2010 nicht mehr kandidieren werden (siehe Artikel Seite 2).

In Anwesenheit von 326 Stimmberechtigten wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Jahresrechnungen 2008 der Politischen Gemeinde (mit 55%-Steuerfuss: 5,50 Mio. Ertragsüberschuss statt 2,28 Mio. Minus) einstimmig und der Schulgemeinde (mit 42%-Steuerfuss: 0,68 Mio. Ertragsüberschuss statt 2,99 Mio. Minus) mit einer Gegenstimme angenommen. Gleichzeitig wurde Kenntnis genommen vom Jahresbericht 2008 des Gemeinderates.
- Musikfesttage. Zustimmung zu einer jährlich wiederkehrenden Subvention von 60 000 Franken mit grossen Mehr gegen 4 Gegenstimmen.

Überdeutliches Ja zum Richti-Areal

Wallisellen: Privater Gestaltungsplan angenommen

Die Gemeindeversammlung stimmt dem privaten Gestaltungsplan der Allreal für die Überbauung des Richti Areals mit 267 Ja zu 31 Nein zu.

■ Edgar Eberhard

Ein Ja zum privaten Gestaltungsplan der Allreal für die Überbauung der Industriebrache Richti war zu erwarten. Dass das Abstimmungsresultat allerdings so deutlich ausfallen würde, überraschte jedoch die betroffenen Politiker wie auch den Investor. Die Vorzeichen waren ja im Vorfeld der Abstimmung be-



Diese Woche
Grossauflage:
7509 Exemplare

Diese Woche

Wallisellen

Energiestadt

Das Label «Energiestadt» ist ein Nachweis für konsequente und ergebnisorientierte Energiepolitik. **Seite 2**

Schule

Flash

Aktuelle Informationen aus der Schulgemeinde. **Seite 9**

unserem Projekt und ich danke allen Stimmbürgern von Wallisellen, dass sie uns ihr Vertrauen schenken.

Entwicklung und Realisation Richti-Areal Agenda

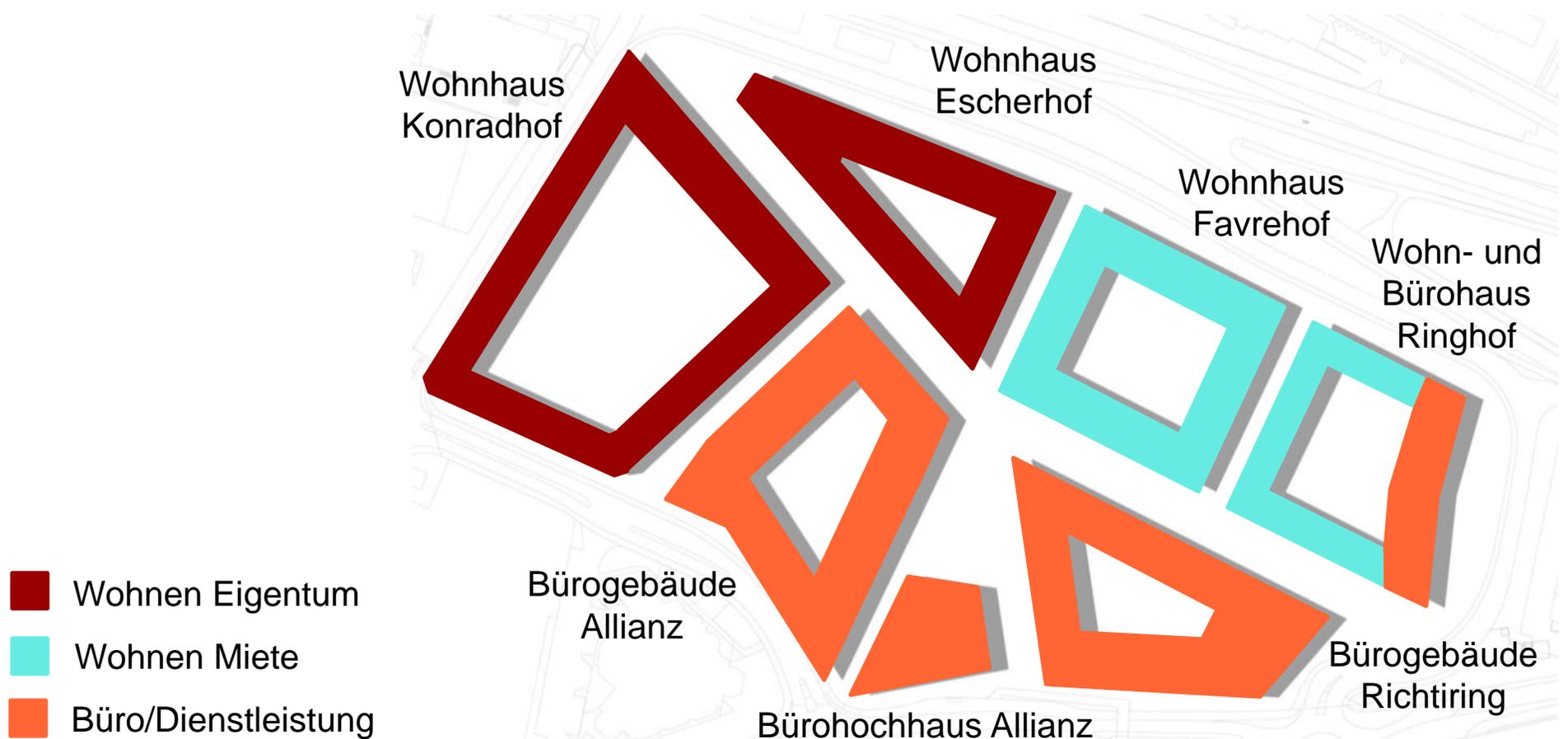
- Allreal-Gruppe
- Ausgangslage
- Arealentwicklung
- **Realisation**
 - Wohnen und Arbeiten im Richti
 - Öffentlicher Raum
 - Nachhaltigkeit
 - Realisation in Etappen
- Zusammenfassung

Realisation – Wohnen und Arbeiten im Richti Ein urbanes Quartier mit grosszügigen Blockrandbauten, Plätzen und viel Grünraum

- Sechs rund 20 Meter hohe Blockrandbauten mit fünf Vollgeschossen und einem Attikageschoss
- ein 18-geschossiges Büro-Hochhaus
- sechs begrünte Innenhöfe
- hochwertiger öffentlicher Raum mit einem zentralen Platz, Arkaden, Halb-Alleen und Innenhofpärken



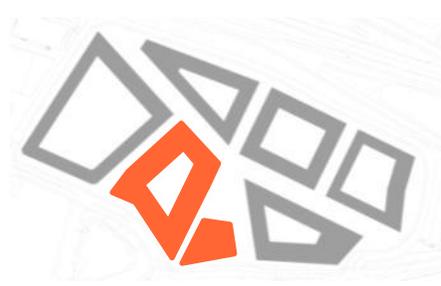
Realisation - Wohnen und Arbeiten im Richti Wohnraum für zirka 1200 Personen und über 3000 Arbeitsplätze



Realisation – Wohnen und Arbeiten im Richti Kennzahlen des Quartiers zwischen Bahnhof Wallisellen und Einkaufszentrum Glatt

- Grundstücksfläche: 72'000 m²
- Bebaubare Fläche: 64'500 m²
 - davon Grünflächen 19'350 m²
 - davon Strassen und Plätze 17'415 m²
 - davon Neubauten 27'735 m²
- Nutzfläche: 126'620 m²
- Nutzungen:
 - Wohnen (Miete und Eigentum): ~ 40% 53'010 m²
 - Dienstleistung: ~50/% 60'900 m²
 - Gewerbe/Verkauf: ~10% 12'710 m²
- Geschätztes Investitionsvolumen in CHF: ~ 700 Mio.

Realisation – Bürogebäude und -hochhaus Repräsentativer Hauptsitz für Allianz Suisse



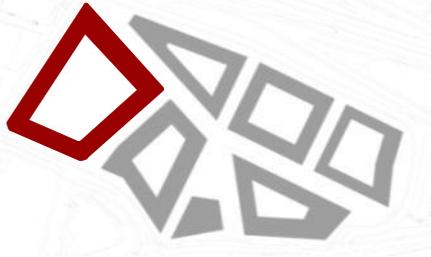
Bürogebäude und
Bürohochhaus Allianz
Wiel Arets Architects
~ 1600 Arbeitsplätze
Grundstück: 14'470 m²
Nutzfläche: 40'680 m²

- Büro: 37'530 m²
- Gewerbe: 3150 m²



Realisation – Wohneigentum Konradhof

Attraktives Wohneigentum mit breitem Spektrum verschiedener Wohnungstypen



Wohnhaus Konradhof
Studio di Architettura
Prof. V.M. Lampugnani
177 Eigentumswoh-
nungen

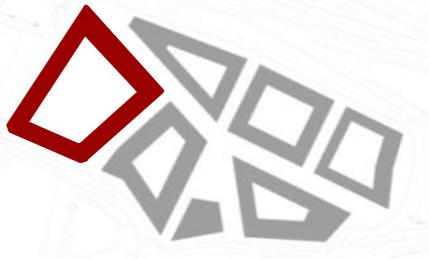
Grundstück: 19'373 m²

Nutzfläche: 21'130 m²

- Wohnen: 19'760 m²
- Gewerbe: 1370 m²



Realisation – Wohneigentum Konradhof Attraktives Wohneigentum mit breitem Spektrum verschiedener Wohnungstypen



Wohnhaus Konradhof
Studio di Architettura
Prof. V.M. Lampugnani
177 Eigentumswoh-
nungen

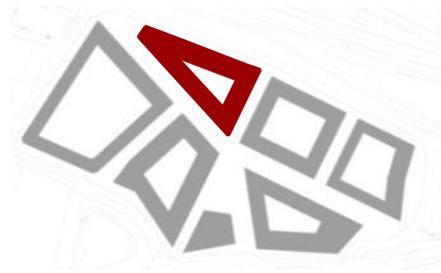
Grundstück: 19'373 m²

Nutzfläche: 21'130 m²

- Wohnen: 19'760 m²
- Gewerbe: 1370 m²



Realisation – Wohneigentum Escherhof Hochwertige und grosszügig bemessene Eigentumswohnungen



Wohnhaus Escherhof

SAM Architekten

122 Eigentumswoh-
nungen

Grundstück: 8394 m²

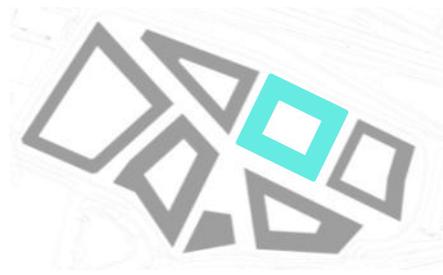
Nutzfläche: 14'510 m²

- Wohnen: 13'020 m²
- Gewerbe: 1490 m²



Realisation – Mietwohnungen Favrehof

Breites Angebot an qualitativ hochstehenden Mietwohnungen



Wohnhaus Favrehof

Diener & Diener
Architekten

118 Mietwohnungen

Grundstück: 8791 m²

Nutzfläche: 13'930 m²

- Wohnen: 12'780 m²
- Gewerbe: 1150 m²



Realisation – Mietwohnungen & Büro Ringhof Ausgewogenes Angebot von Mietwohnungen und flexibel nutzbaren Büroflächen



Wohn- und Bürohaus
Ringhof

Joos & Mathys Arch.

71 Mietwohnungen

~ 200 Arbeitsplätze

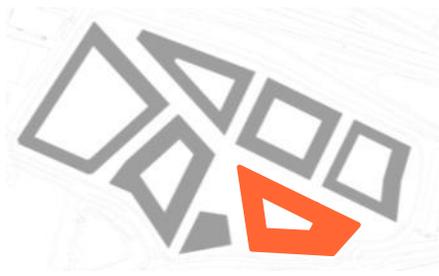
Grundstück: 9409 m²

Nutzfläche: 13'160 m²

- Wohnen: 7450 m²
- Büro: 4590 m²
- Gewerbe: 1120 m²



Realisation – Bürogebäude Richtiring Modernes Geschäftshaus für upc cablecom mit vielseitig nutzbaren Gewerbeflächen im Erdgeschoss



Bürogebäude Richtiring

Max Dudler Architekten

~ 1400 Arbeitsplätze

Grundstück: 10'639 m²

Nutzfläche: 24'260 m²

- Büro: 19'876 m²
- Gewerbe: 4380 m²



Entwicklung und Realisation Richti-Areal Agenda

- Allreal-Gruppe
- Ausgangslage
- Arealentwicklung
- **Realisation**
 - Wohnen und Arbeiten im Richti
 - **Öffentlicher Raum**
 - Nachhaltigkeit
 - Realisation in Etappen
- Zusammenfassung

Realisation – öffentlicher Raum Der zentrale Richti-Platz und attraktive Arkaden garantieren hohe Aufenthaltsqualität



Das städtebauliche Konzept regelt die Ausgestaltung des öffentlichen Raumes mit einem zentralen Platz, Arkaden und Wohnstrassen.

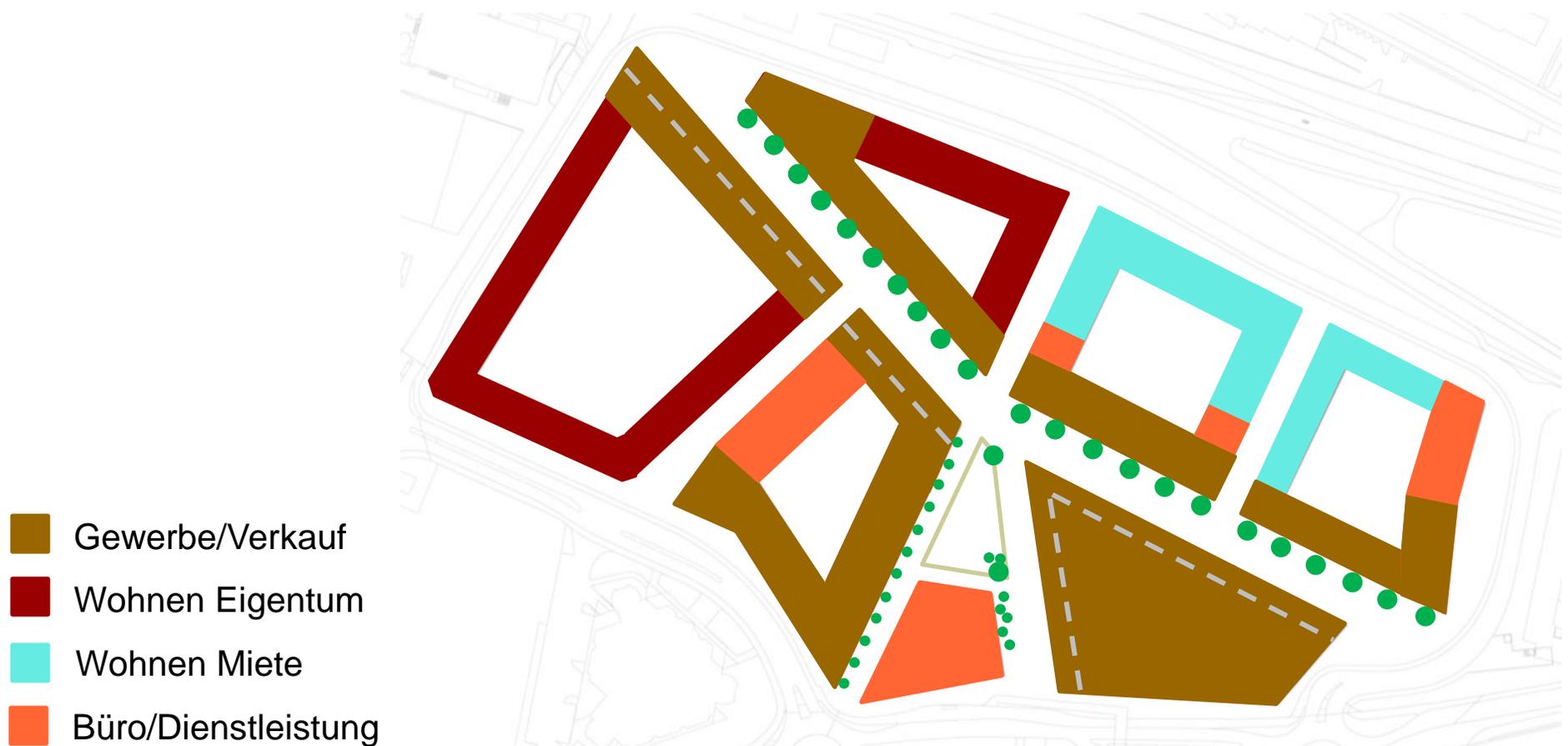
Realisation – öffentlicher Raum Wohnstrassen und grosszügige Innenhof- pärke prägen das Quartier



Das Bebauungsmuster ermöglicht die Realisation von begrünten Wohnstrassen und lärmgeschützten Innenhofpärken. Diese sind mehrheitlich öffentlich zugänglich.

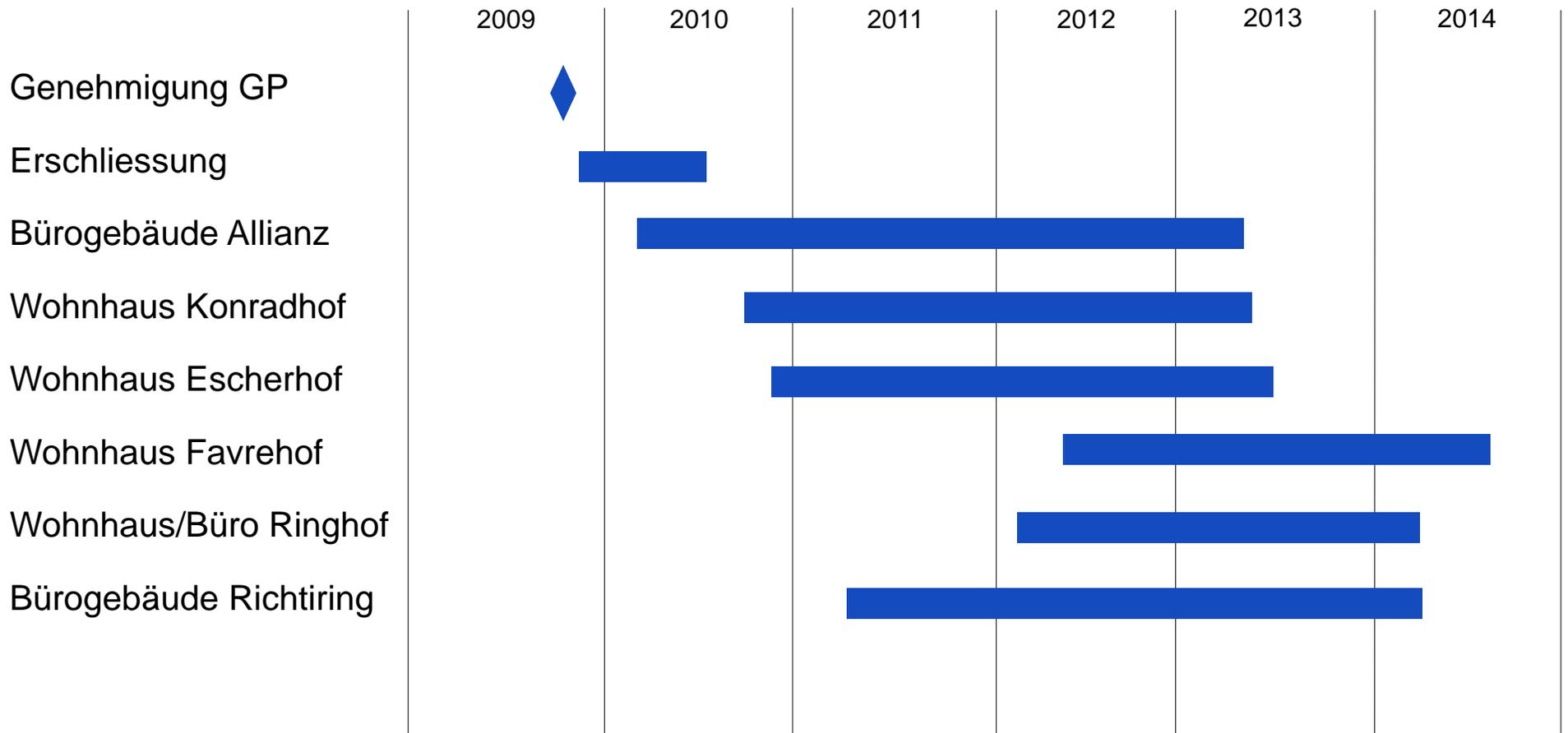
Realisation – öffentlicher Raum

Die Erdgeschosse bieten Raum für attraktive Ladenflächen



Realisation – Ausführung in Etappen

Realisation des neuen Quartiers in knapp vier Jahren



Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Leistungsausweis Allreal / MINERGIE

1999 – 2012



85 zertifizierte Gebäude in
MINERGIE oder besser
2650 Mietwohnungen
1470 Eigentumswohnungen
530'000 m² Büro- und
Gewerbeflächen
CHF 3'500 Mio.

2006 - 2007



Eulachhof Winterthur
Null-Energie-Wohnüberbauung
MINERGIE-P-ECO ZH 001/002
132 Wohnungen

2010 - 2014



Richti-Areal Wallisellen
Erste 2000-Watt-kompatible
Arealüberbauung der Schweiz

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Leistungsausweis Allreal/MINERGIE

2012 - 2013



Wohnüberbauung
Bruggächer Mönchaltorf
MINERGIE-A
50 Wohnungen

2000-Watt-Gesellschaft

Bestens erschlossene Industriebrache an ausgezeichneter Lage

Hervorragend erschlossenes Grundstück von rund 70'000 m² mit einer bebaubaren Fläche von 64'500 m².



-  Bahnhof S-Bahn
-  Haltestelle Glattalbahn
-  Busbahnhof
-  Haltestelle Tram VBZ

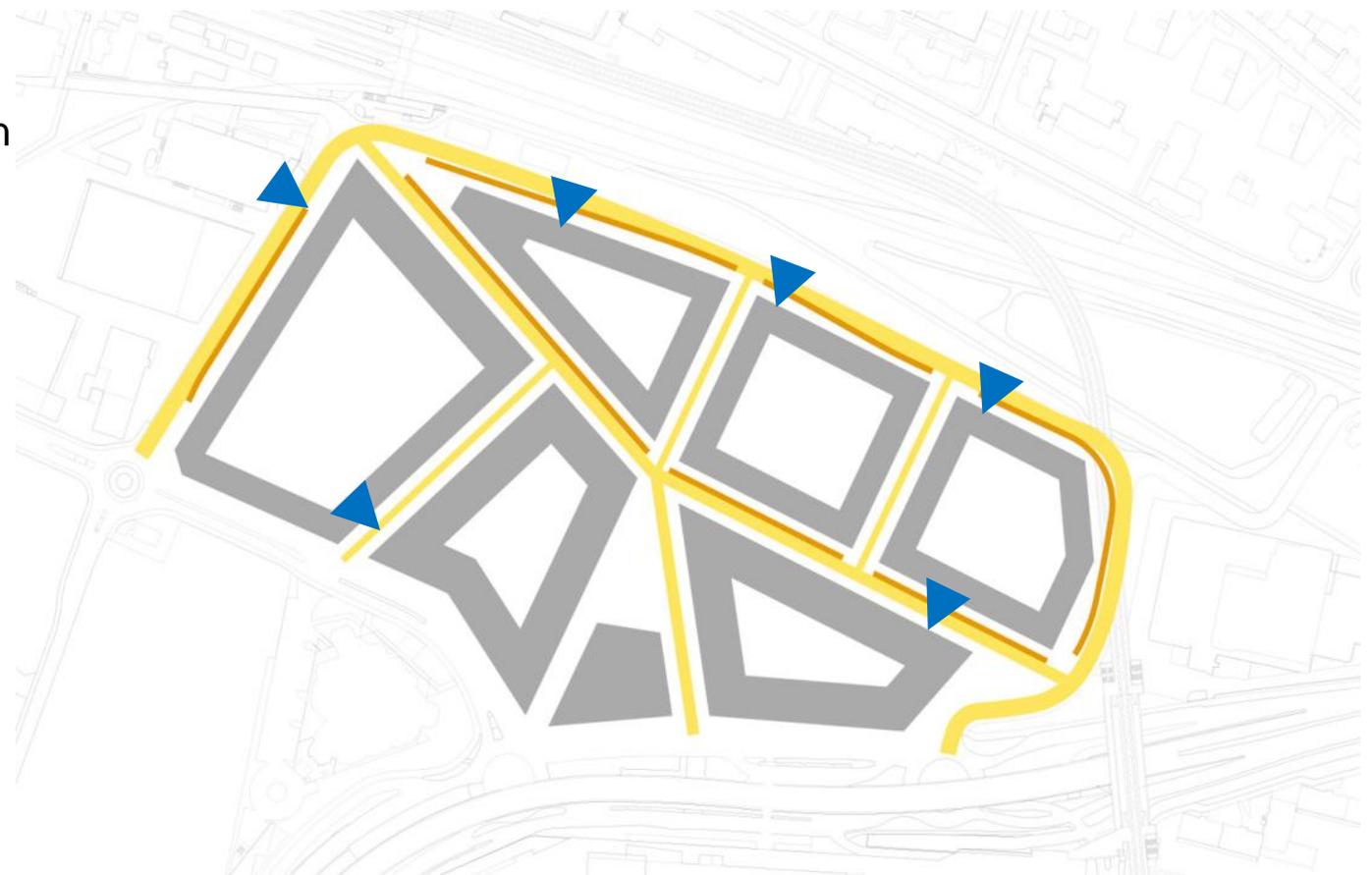
2000-Watt-Gesellschaft

Durchdachte Verkehrsführung reduziert den motorisierten Verkehr im Quartier

Die Strassenführung reduziert den motorisierten Verkehr im Quartier auf ein sinnvolles Minimum.

Eine Tiefgarage pro Baufeld (total rund 1078 Parkplätze; frühere Projekte 1950/1200)

- Hauptstrasse
- Quartierstrassen
- Wohnstrassen
- Besucher- und Kurzzeitparkplätze
- ▶ Einfahrt Tiefgarage



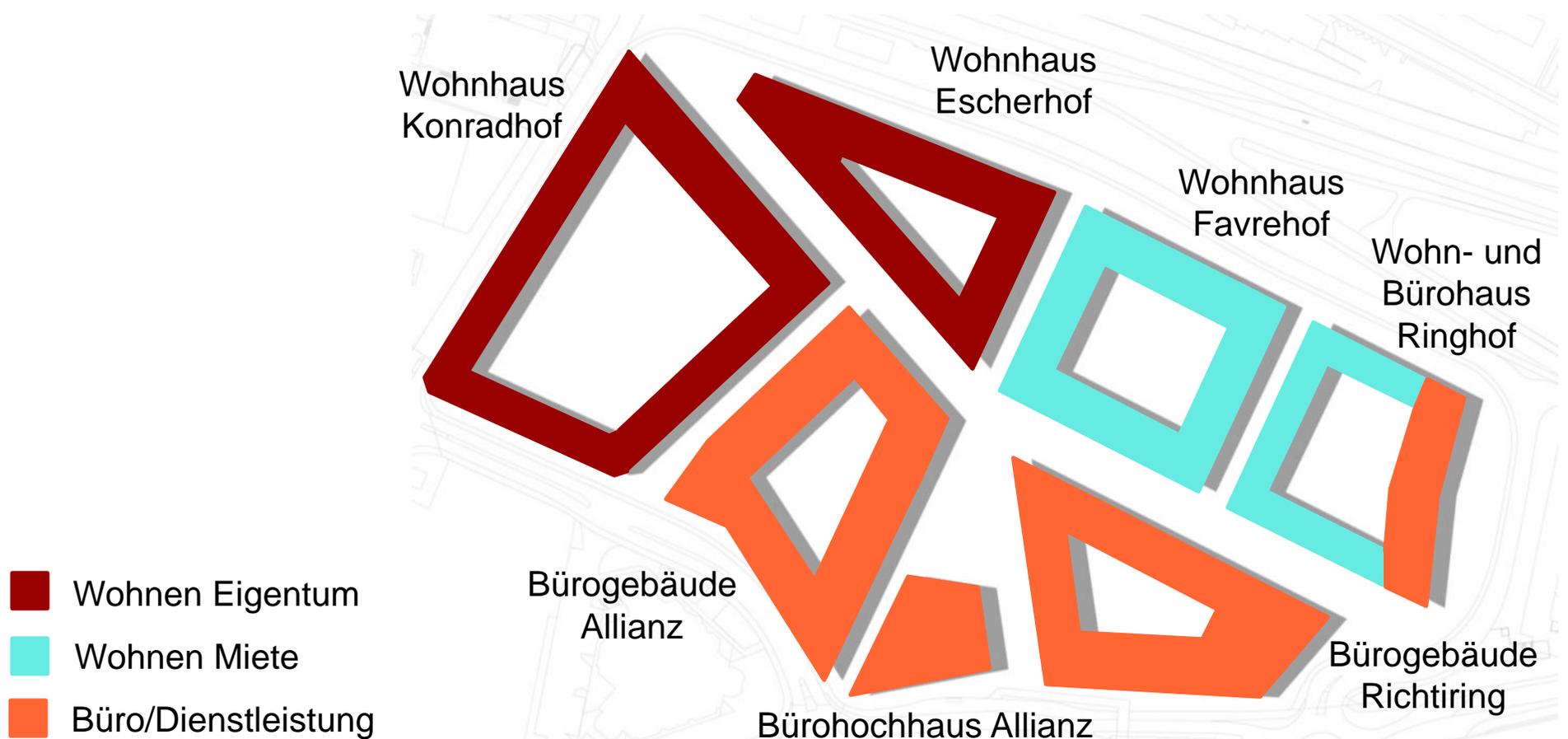
2000-Watt-Gesellschaft Feinmaschige Erschliessung für Fussgänger

-  Fussgängerachsen und -wege
-  Arkaden
-  Alleen
-  Anschluss an ÖV
-  Richti-Platz



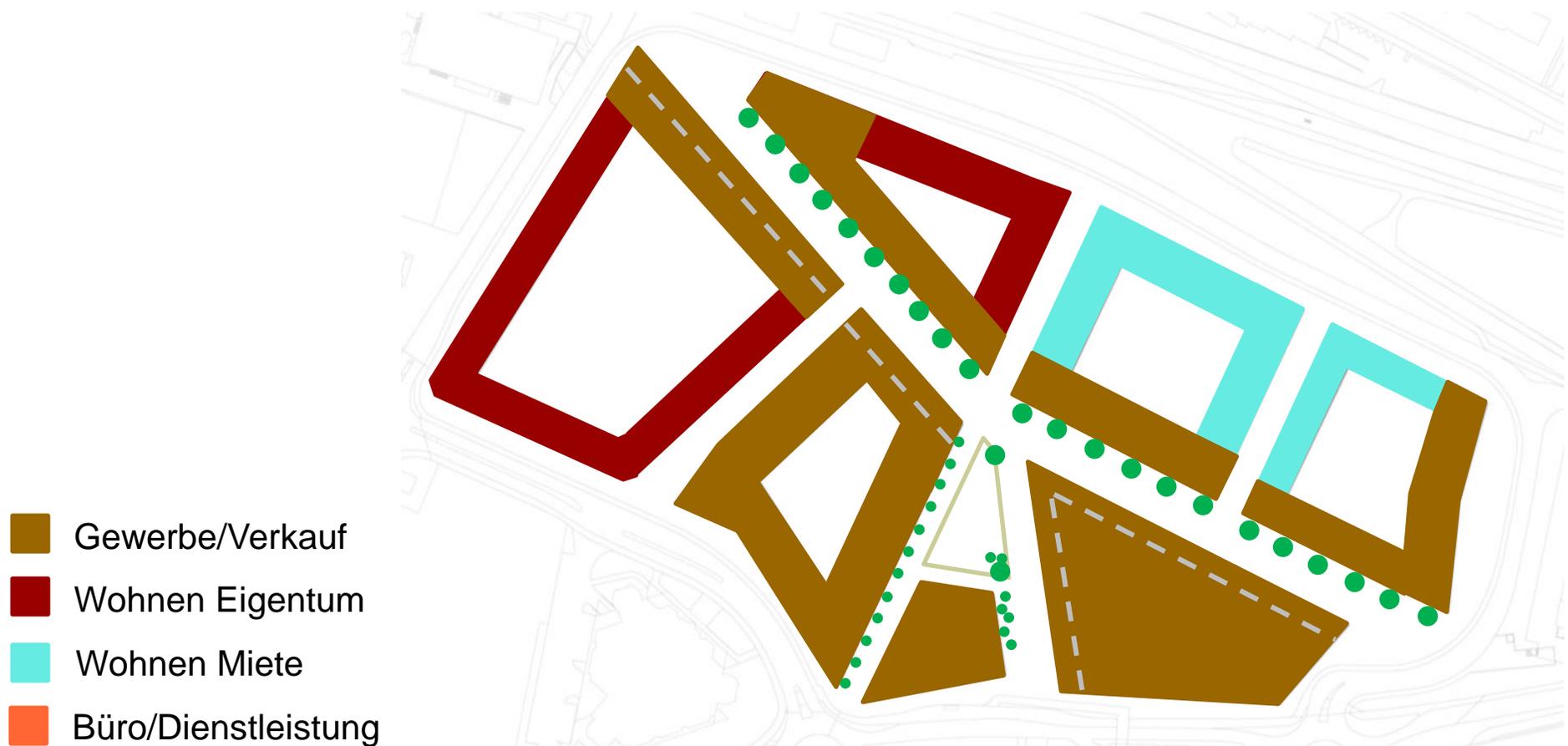
2000-Watt-Gesellschaft

Wohnraum für zirka 1200 Personen und über 3000 Arbeitsplätze



2000-Watt-Gesellschaft

Die Erdgeschosse bieten Raum für attraktive Ladenflächen

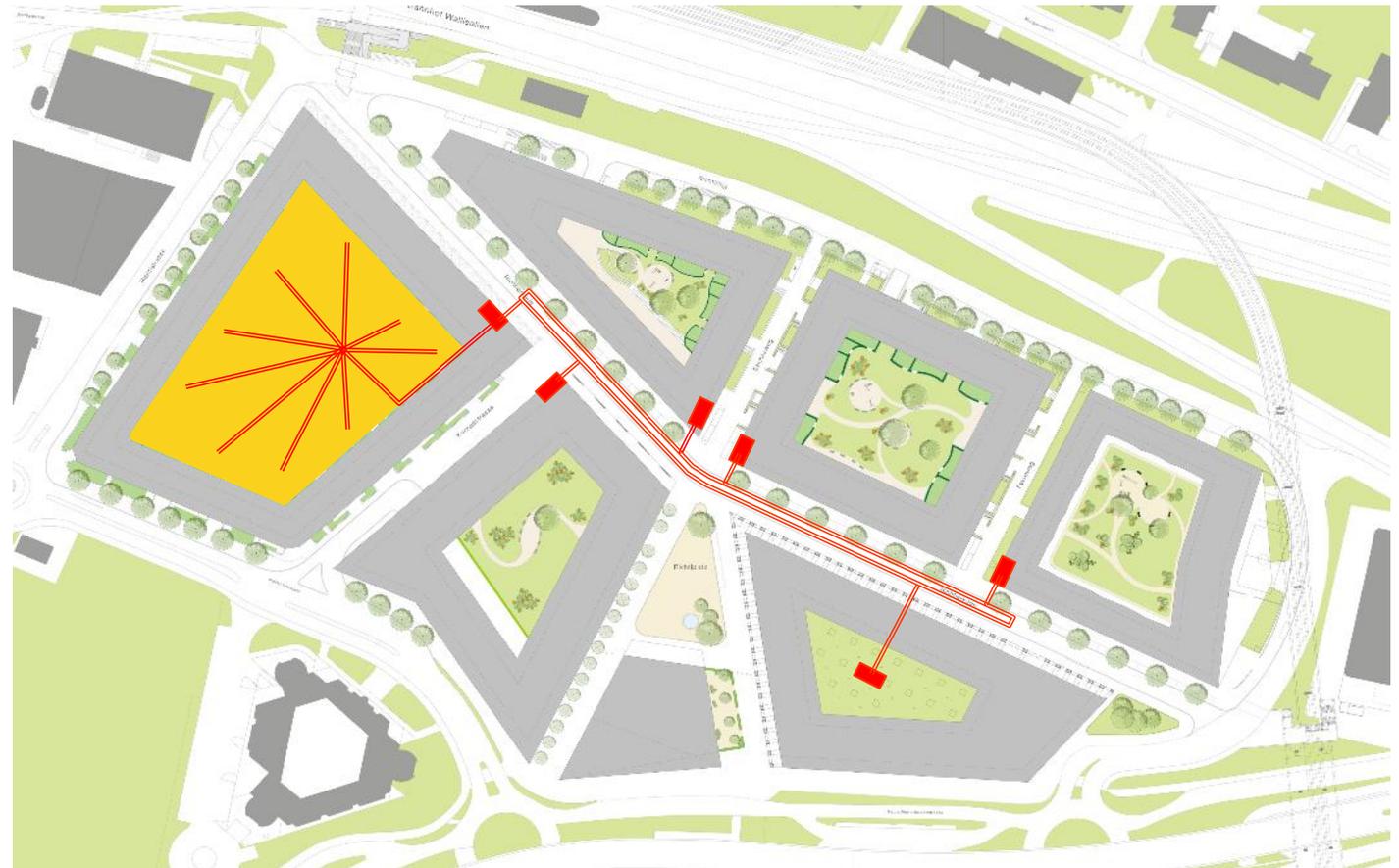


2000-Watt-Gesellschaft Ökologie hat einen hohen Stellenwert im neuen Quartier

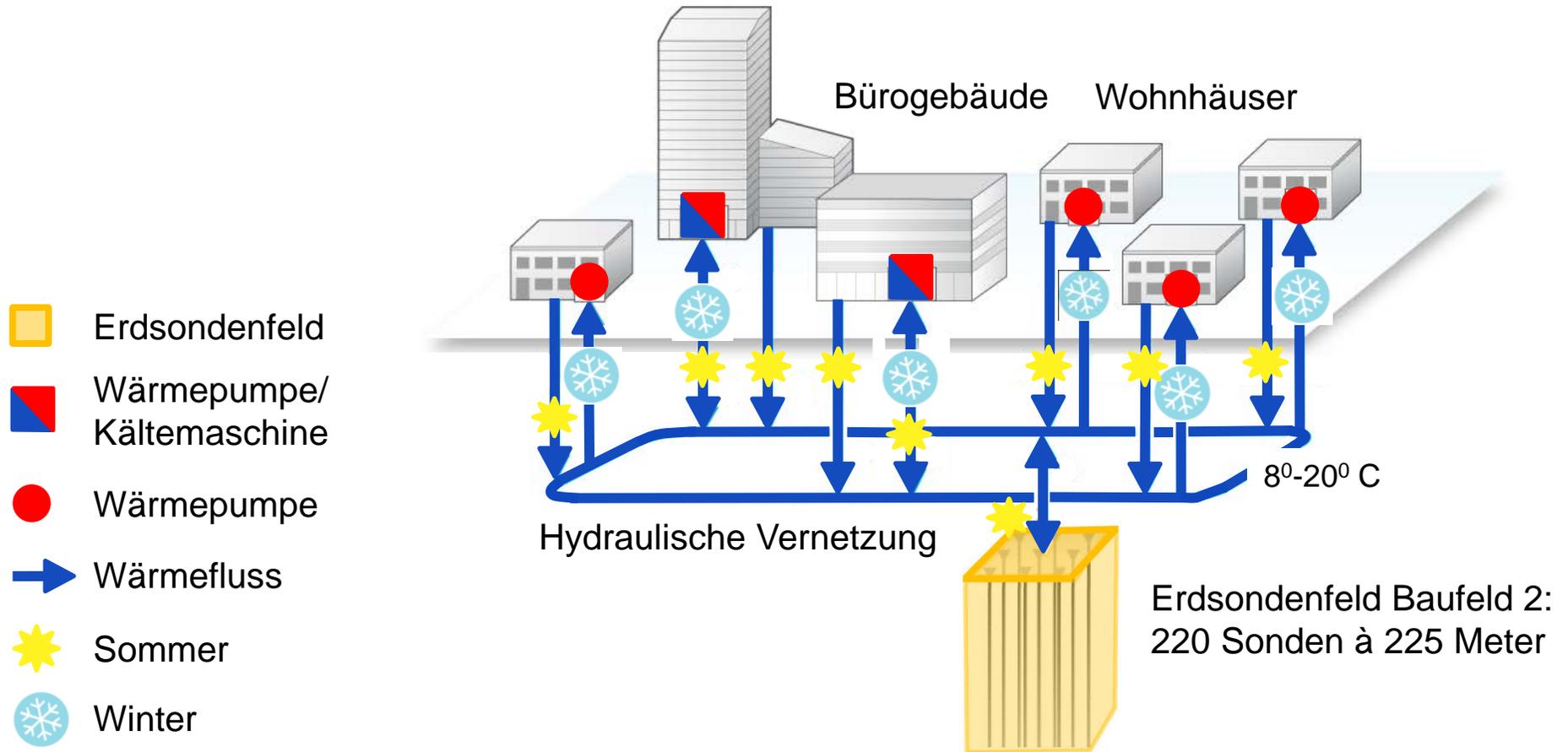
Energiesystem mit
einem grossen Erd-
sondenfeld ermöglicht
Reduktion des Ver-
brauchs an zugeführter
Energie um 80 Prozent.

Schematische Darstellung

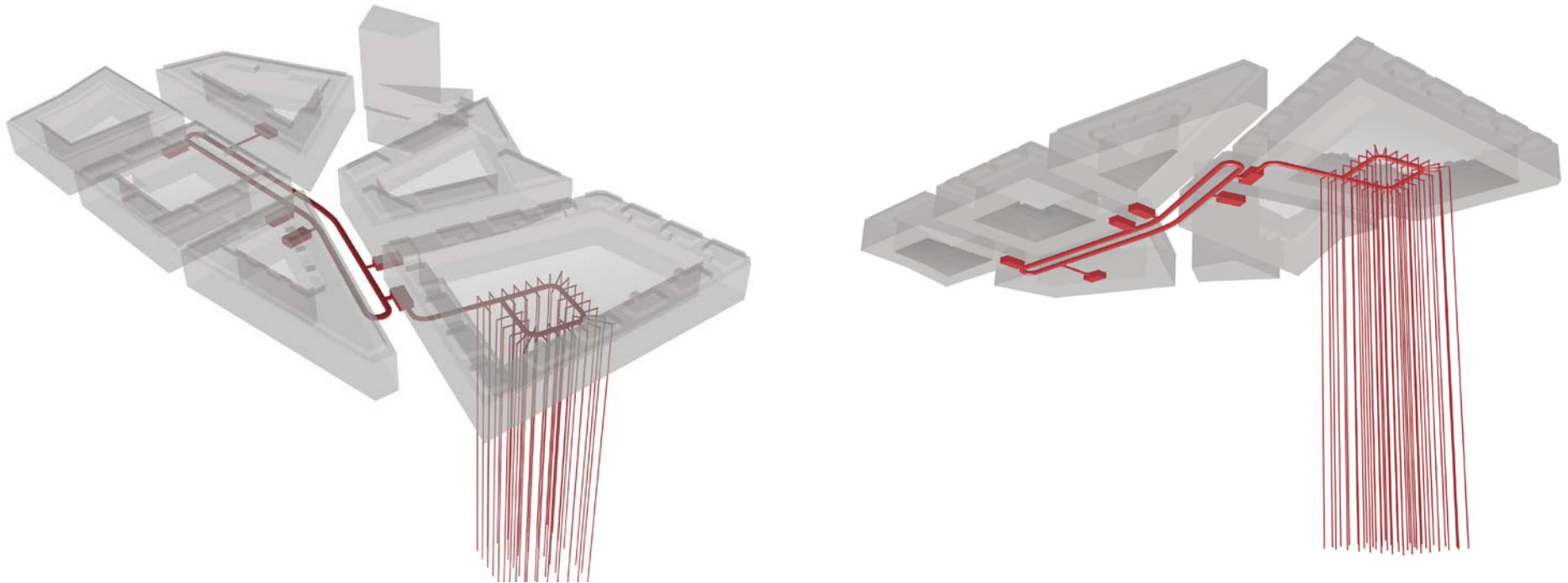
- Erdsondenfeld
- Ringleitung und Übergabestation



2000-Watt-Gesellschaft Ökologie hat einen hohen Stellenwert im neuen Quartier



2000-Watt-Gesellschaft Ökologie hat einen hohen Stellenwert im neuen Quartier



Das Erdsondenfeld ist ein Herzstück des Energiesystems. Dieses ermöglicht die Nutzung von Erdwärme und eine CO₂-arme Energieversorgung des Areals. Das Erdsondenfeld umfasst 220 je 225 Meter lange Erdsonden. (7000 m² x 225 m = 1.5 Mio. m³)

2000-Watt-Gesellschaft

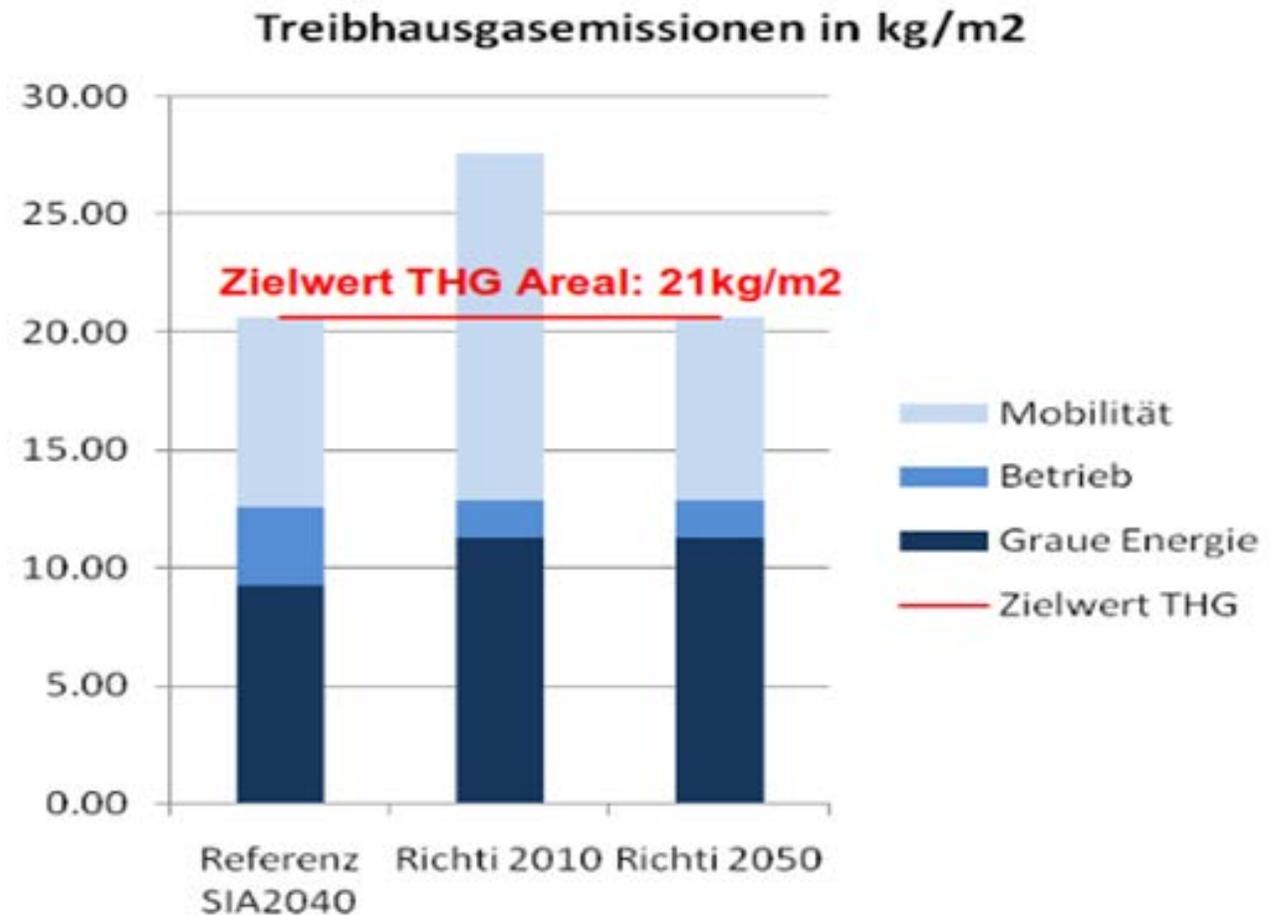
Bewertung von Novatlantis

Titel	Zielsetzungen	Kriterien	Bewertung
Areal und Lage	Die Gebäude und deren Umgebung schaffen einen städtebaulich, architektonisch und sozial attraktiven Ort mit einer langfristig angelegten, nachhaltigen Nutzung.	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklungsprozess, Partizipation • Standort, Lage und Nutzung. • Gestaltung, Identität und Identifikation • Aussenraum und Freianlagen 	
Mobilität	Fussgängige Angebote für den täglichen Bedarf sowie bauliche Massnahmen und Anreizsysteme sollen die Umlagerung des Individualverkehrs auf die öffentlichen Verkehrsmittel unterstützen.	<ul style="list-style-type: none"> • Grundversorgung, Nutzungsmix. • Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr. • Zugänglichkeit • Fahrzeugabstellplätze. 	
Sicherheit	Es ist ein hohes Sicherheitsempfinden der Personen im Innen- und im Aussenraum zu gewährleisten. Personen- und Sachschutz sowie Schutz vor Naturgefahren sind best möglichst zu gewähren.	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheitsempfinden • Personensicherheit • Gebäudesicherheit • Schutz vor Naturgefahren 	
Gebäude Grundausbau	Die Erstellung und der Betrieb der Gebäude ist mit minimaler Umweltbelastung, Ressourcenverbrauch und Treibhausgasemissionen zu realisieren.	<ul style="list-style-type: none"> • Bausubstanz. • Material und Ressourcen. • Energiebedarf und THG-Emissionen. • Wasser, Abwasser, Abfall. 	
Gebäude Innenausbau	Eine hohe Nutzungsflexibilität und die sorgfältige Bearbeitung der Aspekte Licht, Raumluft, Strahlung, Wärmeschutz, Lärmschutz und Akustik sind erforderlich.	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung und Nutzungsflexibilität • Baustoffe Innenausbau • Raumklima • Energiebedarf und THG-Emissionen. 	Empfehlungen.
Bewirtschaftung / Nutzungskosten	Die Bewirtschaftung ist bereits frühzeitig in der Konzept und Projektphase zu berücksichtigen. Optimierte Betriebskosten und tiefe Instandsetzungskosten sind anzustreben.	<ul style="list-style-type: none"> • Baubegleitendes Facility Management • Betriebskosten • Verwaltungskosten • Instandsetzungskosten 	Empfehlungen.

Legende: = gut bis sehr gut erfüllt. = Teilweise erfüllt. = nicht erfüllt.

2000-Watt-Gesellschaft

Bewertung von Novatlantis



2000-Watt-Gesellschaft

Das neue Quartier im Überblick

Das gemischt genutzte Quartier auf dem zwischen Bahnhof Wallisellen und Einkaufszentrum Glatt gelegenen Richti-Areal

- Ist bezüglich Entwicklung, Realisation und Betrieb ein Pionierprojekt
- Bietet Wohnraum für rund 1200 Bewohnerinnen und Bewohner in 300 Eigentums- und 200 Mietwohnungen und verfügt über mehr als 3000 Arbeitsplätze
- Ist die schweizweit erste Arealüberbauung, welche die Anforderungen aus der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt
- Basiert auf einem Konzept mit reduziertem Energieverbrauch und erneuerbaren Energieträgern für den Restbedarf

2000-Watt-Gesellschaft Das neue Quartier im Überblick

Einige besondere Komponenten der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind

- Energielieferverträge mit den Werken Wallisellen über zertifizierten Wasserstrom und Biogas
- Wohnungskäufer / Mieter werden in die Lieferverträge der Werke eingebunden
- Regenwassernutzung für Umgebung mit 4 Grosstanks à 30'000 Liter
- Vorinvestitionen für Ladestationen von Elektrofahrzeugen

2000-Watt-Gesellschaft Das neue Quartier im Überblick

Auf dem von Allreal auf einer Industriebrache entwickelten, finanzierten und realisierten Richti-Areal in Wallisellen

- erfüllen sämtliche Gebäude den Minergie-Standard
- macht es aus Sicht des Investors nicht nur aus gesellschaftlichen und ökologischen, sondern auch aus ökonomischen Überlegungen Sinn das Projekt nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren
- wird der Beweis erbracht, dass die Vision der 2000-Watt und 1-Tonne-CO₂-Gesellschaft durchaus realistisch ist

Zusammenfassung – Pionierprojekt Richti Das neue Quartier im Überblick

Ein attraktives und städtebaulich überzeugendes Quartier für Wallisellen mit

- gegen 500 Miet- und Eigentumswohnungen für zirka 1200 Bewohnerinnen und Bewohner und über 3000 Arbeitsplätzen
- einem zentralen Platz und grosszügig bemessenen Grünflächen in geschützten Innenhöfen
- einer ausgezeichneten Erschliessung und einer durchdachten Verkehrsführung

