



Arealentwicklung Leepünt

Workshopverfahren zur kooperativen Entwicklung
des Leepünt-Areals, Dübendorf

Synthesebericht

Juli 2019



Stadt Dübendorf

Stadt Dübendorf
Stadtplanung
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

vertreten durch
Reto Lorenzi, Leiter Stadtplanung
Marco Forster, Stadtplanung

intosens
urban solutions

intosens ag – urban solutions

Waffenplatzstrasse 54
8038 Zürich

Projektleitung
Dr. Götz Datko
g.datko@intosens.ch

S T U
D I O
B L B

BRÜHLMANN
LOETSCHER
BUSON

Studio BLB

Ausstellungsstrasse 21
CH-8005 Zürich

Projektleitung
Christoph Loetscher
c.loetscher@studio-blb.ch

Inhalt

Ausgangslage	4
Prozessablauf	5
Workshops	6
Vorgaben	8
Analyse	11
Workshop 1	14
Workshop 2	17
Machbarkeitsstudie	22
Workshop 3	23
Best Variante – Mikrokosmos Leepünt	24
Prinzipien	26
Anforderungen Bauträgerausschreibung	33
Ausstehende Schritte	37
Anhang	39

AUSGANGSLAGE

Die Stadt Dübendorf ist im Besitz des Schlüsselgrundstücks Leepünt im Herzen von Dübendorf und beabsichtigt, dieses in den kommenden Jahren zu entwickeln. Auf dem Areal soll ein identitätsstiftender, charakterstarker Ort für die Stadtbevölkerung entstehen.

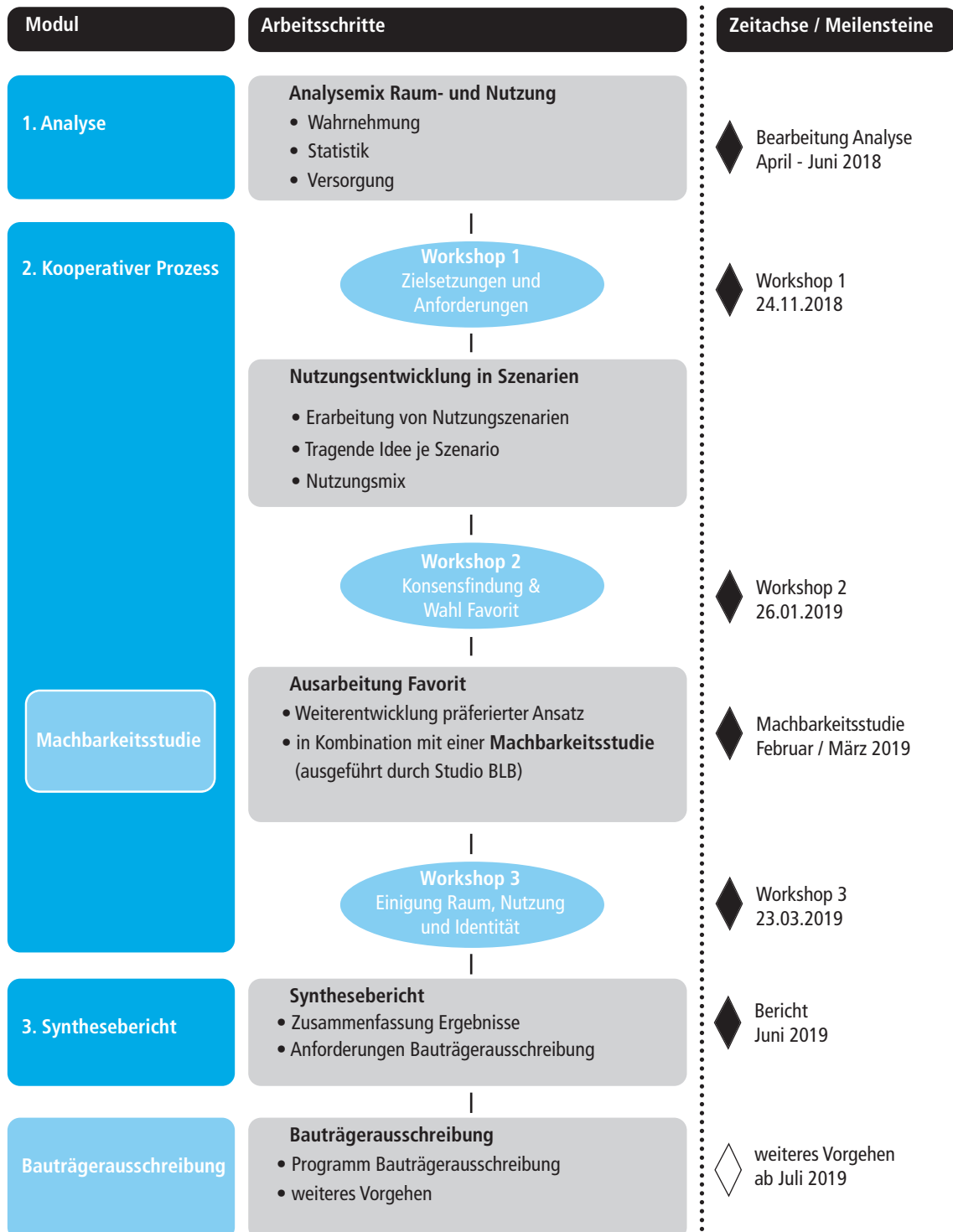


Der Planungsausschuss verfolgt den Grundsatz, das Areal einer privaten Trägerschaft zur Entwicklung zu überlassen, aber die aus städtischer Sicht notwendigen Nutzungen (v.a. öffentliche Nutzungen) vorab zu definieren und zu sichern. Der Planungsausschuss entschied, dass diese in einem kooperativen Verfahren, d.h. unter Einbezug von wichtigen Interessensvertretern, erarbeitet werden sollen.

Mit dem kooperativen Entwicklungsverfahren wurde intosens ag beauftragt. Das Zürcher Unternehmen ist auf die Nutzungs- und Identitätsentwicklung von Arealen sowie auf kooperative Entwicklungsprozesse spezialisiert. Von intosens wurde zunächst eine Raum- und Nutzungsanalyse durchgeführt und anschliessend ein dreistufiges Workshopverfahren mit ausgewählten Experten gestaltet.

PROZESSABLAUF

Insgesamt fanden im Rahmen des Projektes der kooperativen Arealentwicklung Leepünt drei je dreieinhalbstündige Workshops statt, die von begleitenden Arbeiten durch intosens ag umrahmt wurden.



WORKSHOPS



Workshops

In einem mehrstufigen Workshopverfahren mit relevanten Akteuren aus Politik/Behörden, Fach- und Interessensgebieten wurden die zentralen Anforderungen an das Areal definiert und eine gemeinsame Haltung erarbeitet.

Im Kern des kooperativen Entwicklungsverfahrens Leepünt stand die gezielte Erarbeitung von arealrelevanten Inhalten. Über eine vorgeschaltete Raum- und Nutzungsanalyse und die anschließende Entwicklung von Nutzungsszenarien wurden durch intosens ag Inputs in die Workshop-Diskussionen eingebracht, worauf aufbauend die tragende Idee und der Nutzungsmix für das Leepünt herauskristallisiert wurde. Zwischen dem zweiten und dritten Workshop wurde zudem durch das Studio BLB eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, um die räumliche Entwicklung mit der Nutzungs- und Identitätsentwicklung abzustimmen.

Auswahl der Teilnehmer

Die Workshop-Teilnehmer wurden entsprechend zu Projektbeginn definierter Kriterien eruiert und gezielt eingeladen. Insgesamt waren 18 Personen als aktive Teilnehmer vertreten, jeweils ein Drittel von ihnen waren Vertreter aus der Politik, Fachexperten (Städtebau, Architektur, Freiraum) und weiter gefasste Interessensvertreter oder Meinungsbildner.

In «beobachtender Rolle» waren der Stadtpräsident André Ingold und die Stadträte der Planungskommission Dominic Müller und Martin Bäumle anwesend.

Geleitet wurden die Workshops von der mit jeweils drei Personen anwesenden intosens ag, die jeweils zu Beginn der Workshops Inputs als Diskussionsanreize präsentierte und die Moderation übernahm.

Workshop-Teilnehmer

Peter Anderegg (engagierter Meinungsbildner), Adriano Bébié (engagierter Meinungsbildner), Werner Benz (Präsident Gewerbe-, Handels- und Industrieverein Dübendorf), Hansruedi Betschart (Mitglied Stadtbildkommission Dübendorf, Experte Architektur), Tanja Boesch (Fraktion BDP/CVP/EVP Dübendorf), Marco Forster (Stadtverwaltung, Projektleiter Stadtplanung), Ivo Hasler (SP Dübendorf), Olivia Kenel-Paredi (Mitglied Primarschulpflege Dübendorf), Andrea Kuhn (engagierter Meinungsbildnerin), Christoph Loetscher (externer Experte Städtebau/Architektur), Reto Lorenzi (Stadtverwaltung, Leiter Stadtplanung), Doris Meyer (Stadtverwaltung, Leiterin Finanz- und Controllingdienste), Andrea Pulch (Stadtverwaltung, Leiterin Hochbau), Valeria Rampone (GLP Dübendorf), Stefan Rotzler (Mitglied Stadtbildkommission Dübendorf, Experte Freiraum), Guido Schwegler (SVP Dübendorf), Flavia Sutter (Grüne Dübendorf), Rafa Tahouri & Adrian Ineichen (FDP Dübendorf)

Ablauf

Insgesamt fanden drei je dreieinhalbstündige Workshops statt:

Workshop 1 (24.11.2018) – Zielsetzungen: Im ersten Workshop wurde zunächst ein gemeinsames Verständnis bezüglich der Ausgangslage der Arealentwicklung geschaffen. Darauf aufbauend wurden Positionen, Vorstellungen und Wünsche der Workshop-Teilnehmer gesammelt und diskutiert. Abschliessend wurden die Anforderungen der unterschiedlichen Disziplinen an die Arealentwicklung festgehalten.

Workshop 2 (26.01.2019) – Konsensfindung / Wahl Favorit: Im zweiten Workshop wurden die von intosens ag vorbereiteten, aus Workshop 1 abgeleiteten Nutzungsszenarien vorgestellt, die einzelnen Vor- und Nachteile diskutiert und daraus ein favorisierter Ansatz abgeleitet.

Workshop 3 (23.03.2019) – Pflichten Raum, Nutzung, Identität: Im dritten Workshop wurde der favorisierte Ansatz zusammen mit der parallel erarbeiteten Machbarkeitsstudie vorgestellt und in den folgenden Diskussionen die endgültigen Anforderungen an die Arealentwicklung in den Disziplinen Raum, Nutzung und Identität präzisiert.

Synthesebericht

Der vorliegende Synthesebericht ist das Ergebnis des kooperativen Verfahrens. Er hält die Ergebnisse aus den Workshops fest und zeigt Anforderungen an die geplante, folgende Bauträgerausschreibung auf, um einen raschen Übergang zu ermöglichen.

VORGABEN

Ausgangslage

In der Vergangenheit gab es bereits mehrere Anläufe, das Leepünt-Areal zu entwickeln und auch in den letzten Jahren wurden Anforderungen an die Arealentwicklung definiert. Der folgende Kasten gibt eine Übersicht, welche Punkte als «beschlossene Vorgaben» als Grundlage des kooperativen Entwicklungsprozesses dienen.

Bisherige Beschlüsse / Vorgaben an die Areal- entwicklung

Stadtrat, Sitzung vom 4. Oktober 2012:

- Es sind zusätzliche Nutzflächen für die Stadtverwaltung von 1'200 m² sowie Ersatzflächen für das Betriebs- und Stadtmannamt (Schulhausstrasse 8) und für die Stadtpolizei einzuplanen respektive zu berücksichtigen.
- Bei der Erstellung von Wohnnutzungen ist ein angemessener Anteil Alterswohnungen zu erstellen.
- Ein grosser Mehrzwecksaal/Stadtsaal sowie ein «Haus der Sicherheit» (Zusammenlegung der Sicherheitsorganisationen) sind keine Nutzungsoption

Stadtrat, Sitzung vom 30. Mai 2013 (anlässlich der Beurteilung des Schlussberichts von Wüest&Partner zur Vorbereitung auf die angedachte Bauträgerausschreibung):

- Es wird eine zentrumsgerechte Überbauung, mit höherer Nutzungsdichte und höherer Geschosshöhe als die umliegenden Wohnbauten, angestrebt.
- Dienstleistungsnutzungen mit öffentlichem Charakter sind in den Erdgeschossen vorzusehen, daneben aber hauptsächlich Wohnnutzungen.
- Eine Abgabe im Baurecht steht im Vordergrund und wird gegenüber einem Verkauf bevorzugt.
- Es ist ein öffentlicher Platz vorzusehen, für traditionelle Anlässe wie die 1.-August-Feier, bei welchen ein grosses Festzelt benötigt wird.

Aus den Anfängen der Arealentwicklung Leepünt stammt ausserdem ein Bericht vom 28. Juni 1999, erarbeitet von der damaligen Arbeitsgruppe Leepünt, unterstützt von Hesse+Schwarze+Partner AG. In diesem wurden folgende Entwicklungsgrundsätze, gerade im Bereich der Erschliessung der Parkierung, in Form von Vorgaben für die nachfolgenden Verfahren festgehalten.

- Sicherung ausreichender Freiräume in Verbindung mit öffentlichen Fusswegen
- Mindestanforderungen bezüglich Bepflanzung, Meteorwasser und Energie
- Erschliessung des Leepünt-Areals über die Leepüntstrasse
- Zufahrt zu den unterirdischen Parkierungsanlagen über die 2-spurige

Zufahrtsrampe zum Stadthausparking

- Option unterirdische Verbindung zwischen künftiger Einstellhalle und ZKB
- Strassenparkierung entlang der Leepüntstrasse in Abhängigkeit der Strassenraumgestaltung und Bepflanzung ermöglichen
- Anschlusspunkte für oberirdische innere Erschliessung (mit Notzufahrten)
- Sicherung öffentlicher Fusswegeverbindungen durch das Leepünt-Areal

Hinsichtlich des Subito (Mittagstisch für Menschen in besonderen Lebenslagen und/oder Notsituationen unter der Trägerschaft der Ev.-ref. Kirchgemeinde Dübendorf) hat der Stadtrat zudem mehrmals geäussert:

- Für die Subito-Räumlichkeiten ist eine Nachfolgelösung ausserhalb des Leepünt-Areals zu suchen, es ist somit keine Nutzungsoption.

Haltung des Stadtrates zu den früher erfolgten Beschlüssen zum Leepünt-Areal:

- Der Stadtrat hat im Rahmen eines Diskussionsgeschäfts vom 7. Dezember 2017 entschieden, an diesen Beschlüssen festzuhalten, mit folgenden Ausnahmen:
- Die Aussage zum öffentlichen Platz und dem Zusammenhang mit der 1.-August-Feier und dem Festzelt kann durch die allgemeinere Vorgabe ersetzt werden, dass der Freiraum geeignet abgebildet sein muss und mindestens zum Teil für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein muss.
- Die Option einer unterirdischen Verbindung zwischen der künftigen und der Tiefgarage der ZKB ist nicht mehr notwendig.

Rahmenbedingungen

Die im Folgenden aufgelisteten Rahmenbedingungen sollen in dem Programm der vorgesehenen Bauträgerausschreibung wiedergegeben werden.

Strassenlärm

Die Usterstrasse hat gemäss dem kantonalen Lärmkataster Emissionswerte von 76.0 dB(A) am Tag und 65.1 dB(A) in der Nacht. Grobe Berechnungen ergeben, dass im Abstand von 10 m zur Lärmquelle die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden können. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung dieses Abstandes (und bei künftiger Zuteilung in die ES III) keine besonderen Massnahmen zum Lärmschutz notwendig sind.

Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte bestehen vier Einträge, die das Grundstück betreffen. Es handelt sich um nicht sanierungsbedürftige, belastete Standorte. Im Zuge der Abbruch- und Aushubarbeiten müssen die belasteten Materialien fachgerecht entsorgt werden. Es wird empfohlen,

als Grundlage für die Bauträgerausschreibung ein kleines Fachgutachten erstellen zu lassen, damit die Teilnehmer den Umfang der Arbeiten bzw. anfallenden Kosten abschätzen können.

Grundwasser

Das Grundstück liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der Gewässerschutzverordnung dürfen grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Mittelwasserstand liegt auf ca. 432 m.ü.M., also rund 5 m unter dem Terrain. Je nach Geschosshöhe können demnach 1 bis maximal 2 Untergeschosse erstellt werden.

Inventar Kulturobjekte

Das Gebäude Schulhausstrasse 8 ist im kommunalen Inventar Kulturobjekte aufgeführt. Gemäss dem Objektblatt ist das Schutzziel der Erhalt und die sachgemässe Pflege des Gebäudes. Das ursprüngliche Wohnhaus beherbergte über längere Zeit die Gemeindeverwaltung. Das Gebäude hat eine identitätsstiftende Wirkung und ist gemäss Inventar die „ortsbauliche angemessene Antwort auf das vis-à-vis stehende grosse, aber ähnlich aufgebaute Primarschulhaus von 1866.“ (Kommunales Inventar Kulturobjekte, Objektblatt Nr. 33, eingesehen am 3.4.2019 <https://www.geoglatt.ch/duebendorf/BM3.asp>)

ANALYSE

Durchgeführte Analysen

Die vorgeschaltete Analysephase durch intosens bildete das Fundament der Arealentwicklung. Erkenntnisse wurden in konzeptionelle Schritte und als Diskussionsanstösse in die Workshops überführt.

Die Phase bündelte mehrere Analyseformen von intosens (Wahrnehmungsanalyse, Raumanalyse, Nutzungsanalyse, Statistikanalyse) mit denen harte und rationale Faktoren gemeinsam mit weichen und emotionalen Faktoren betrachtet wurden. Ergänzend hinzu kam die Analyse des ortsbaulichen Kontexts und der bestehenden Bauten und Anlagen im Rahmen der später erfolgten Machbarkeitsstudie durch das Studio BLB.

Die folgenden Ausführungen geben die wichtigsten Analyseergebnisse wieder, welche für die Entwicklung des Leepünt-Areals relevant sind und im Rahmen der kooperativen Lösungsfindung in den Workshops berücksichtigt und diskutiert wurden.

Identifikationsradius

Betrachtet man das alte Zentrum mit dem Leepünt-Areal auf Gesamtstadt-Ebene, kann man feststellen, dass es aufgrund seiner Lage auch in Zukunft für die angestammte Wohnbevölkerung den Mittelpunkt in den Bereichen Nahversorgung, öffentliche Einrichtungen und lokale Kultur darstellen wird.

Der Identifikationsradius ist jedoch «bedroht»: die zukünftigen Entwicklungspole Hochbord und Wangenstrasse an den Rändern werden dieses Gewicht verschieben. Ihre Bewohner werden sich nicht nur mit grösster Wahrscheinlichkeit nach Zürich orientieren, sondern es werden auch in den Entwicklungspolen selber attraktive und innovative Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebote geschaffen, die eine starke Konkurrenz für die angestammten Angebote im Zentrum darstellen. Will das alte Zentrum also auch in Zukunft attraktiv sein oder sogar Bewohner aus dem Hochbord anlocken, muss es sich eine Strategie überlegen, wie es sich gegenüber den neuen Angeboten positionieren kann.

Ergebnis Workshops: Das Leepünt-Areal soll zwingend auch für die Neuzuzüger - etwa des Hochbords - einen wichtigen, «nutzbaren» Anknüpfungspunkt ausprägen und damit zur Identifikation mit der Stadt beitragen.

Öffentliche Einrichtungen

Die öffentlichen Einrichtungen sind ausschliesslich im alten Zentrum um Leepünt herum verortet. In diesem Bereich gibt es also bereits jetzt hohes Synergie- und Alleinstellungspotenzial.

Ergebnis Workshops: Die Workshop-Teilnehmer sprechen sich für eine Bündelung öffentlicher und soziokultureller Einrichtungen auf dem Leepünt-Areal aus, wobei aber das Bettli-Areal nicht konkurrenziert und Nutzungen von dort (z.B. Bibliothek) nicht umgesiedelt werden sollen.

Freizeit- und Naherholung

Freizeit- und Naherholungsangebote sind im südlichen Teil der Stadt mit Glattufer, Freibad und Sportanlagen vorhanden und in den angrenzenden Gemeinden gibt es bereits drei Skaterparks. Doch auch im Freizeitbereich sind grosse Veränderungen an den Entwicklungspolen zu erwarten: mit dem Regionalpark wird in Zukunft auf dem ehemaligen Flughafengelände ein gewichtiger Naherholungspark entstehen und auch im Hochbord sind Planungen für Stadtparks zwischen verdichteter Bauweise im Gange.

Ergebnis Workshops: Das Leepünt-Areal soll der breiten Bevölkerung Nutzungsmöglichkeiten und Geselligkeit bieten. Dies aber im Sinne eines dicht überbauten, urbanen Stadtteils und nicht im eigentlichen Sinne von Freizeit- und Naherholungsangeboten.

Schnittstelle / Kristallisationspunkt Kreuzung

Die Usterstrasse wirkt stark trennend. Zwei Strukturen der Stadt treffen aufeinander: das «Städtli» trifft auf eine mehrheitlich suburbane Struktur. Das Leepünt-Areal liegt genau an einer Schnittstelle und damit ergeben sich eine ganze Reihe von Fragen, die unter anderem die Körnigkeit, den Massstab, die Zugehörigkeit und das Selbstverständnis betreffen.

An der Kreuzung Bahnhofstrasse / Usterstrasse würde man den zentralsten Ort erwarten, doch dieser ist kaum wahrnehmbar: stark vom Verkehr zerschnitten und ohne Aufenthaltsqualitäten.

Ergebnis Workshop: Die Trennwirkung der Usterstrasse soll reduziert, der Platz «als Ganzes» über die Usterstrasse hinweg gedacht und das Leepünt-Areal zum integrierten Zentrumsbestandteil entwickelt werden.

Versorgung

Der Versorgungsschwerpunkt liegt heute in den Shoppingcentern Markt-gasse und Coop mit den üblichen Filialisten. Entlang der Bahnhofstrasse finden sich hingegen mehr inhabergeführte Geschäfte. Allerdings ist das Angebot in qualitativer Hinsicht eher niedrig. Insgesamt sind kaum Geschäfte zu finden, die auf aktuelle Konsumtrends ausgerichtet sind. Insbesondere das Lebensmittelangebot läuft fast ausschliesslich über die Grossverteiler – Lebensmittelangebote, die auf Selbstgemachtes und regionale Spezialitäten setzen, gibt es nicht. Ein ähnliches Bild bietet die Gastronomie im alten Zentrum: es hat viele Anbieter, jedoch wenig Vielfalt: viel Take-away in Bahnhofsnähe, im südlichen Teil des Zentrums noch einige Traditionslokale.

Ergebnisse Workshop: Auch wenn im Dübendorfer Zentrum innovative, auf spezielle Konsumtrends setzende Geschäfte weitgehend fehlen, sehen die Workshop-Teilnehmer im Ansiedeln ebensolcher auf dem Leepünt-Areal keine wichtige Zielsetzung. Hingegen ist eine Gastronomie, die zukünftig den Platz belebt, gefragt.

Ortsbaulicher Kontext

Die bauliche Substanz im unmittelbaren Umfeld des Areals ist heterogen: viele verschiedenartige Gebäude mit unterschiedlicher Nutzung versammeln sich in der Stadtmitte Dübendorfs. In einem etwas grösseren Perimeter und mit mehr Distanz betrachtet ergibt sich aber ein relativ homogenes Bild des Siedlungsgebietes. Die mehrheitlich drei- bis viergeschossigen Gebäude sind lose in einen stark durchgrünten Freiraum eingebettet und formen einen wenig hierarchisierten, durchlässigen Siedlungskörper. Die Ausnahme bildet die Bahnhofstrasse, an welcher die Bauten dichter stehen und einen stärker gefassten Strassenraum bilden. Das Areal liegt am Endpunkt dieser Zentrumsachse, im Übergang zum durchgrünten Wohngebiet.

Der Stadthausplatz, an der Kreuzung der prägenden Achsen Uster-/Zürichstrasse und Bahnhof-/Wangenstrasse gelegen, markiert einen zentralen und wichtigen Ort im Siedlungsgebiet. Der Platz, der in den vergangenen Jahren notsaniert wurde, ist stark von der Usterstrasse geprägt und wirkt heute wenig attraktiv.

Bestehende Bauten und Anlagen

Auf dem Grundstück befinden sich nebst dem Stadthaus drei historische Gebäude: Ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Gewerbeanbau aus dem frühen 20. Jahrhundert begrenzt den heutigen Stadthausplatz auf der Ostseite. An der Usterstrasse, vis-à-vis des Schulhauses Dorf, befindet sich das ehemalige Gebäude der Gemeindeverwaltung aus dem Jahr 1895, das im kommunalen Inventar Kulturobjekte enthalten ist. An der Ecke Uster-/Leepüntstrasse schliesslich steht ein Gebäude, welches das Betriebs- und Stadtammannamt beherbergt.

Auf dem Areal befinden sich heute ca. 79 oberirdische Parkplätze. Das Stadthaus verfügt über eine unterirdische Einstellhalle. Die Einfahrt dazu liegt mitten im Areal, die Zu- und Wegfahrt erfolgt von der Leepüntstrasse. Am Rande des Stadthausplatzes befindet sich zudem eine öffentliche Entsorgungsstelle.

WORKSHOP 1

Bestandteil des Stadtzentrums

Eine Vorab-Befragung unter den Workshop-Teilnehmern ergab, dass sie die Zukunft des Leepünt-Areals als einen wichtigen Bestandteil des Stadtzentrums von Dübendorf sehen. Schon vor Beginn des 1. Workshops war damit klar, dass das Leepünt-Areal nicht isoliert betrachtet werden kann, sondern dessen Entwicklung gemeinsam mit einer Zukunftsvorstellung für das gesamte Stadtzentrum diskutiert werden muss.

In einer ersten Arbeitsrunde wurden daher aufgeteilt auf drei Arbeitstische die Fragen diskutiert:

- Welche Funktionen sollen das Zentrum von Dübendorf im Jahr 2030 prägen?
- Welche Attribute sollen den Zentrumscharakter im Jahr 2030 prägen?

Zentrumsfunktionen

Bezüglich den angestrebten Zentrumsfunktionen ergab sich ein klares Ergebnis. An allen drei Tischen wurde betont, dass im Jahr 2030...

- öffentliche und soziokulturelle Funktionen (ausschliesslich) im Zentrum verortet sein sollen.
- das Zentrum ein Versorgungsschwerpunkt sein soll, an dem man alles bekommt, was man im Alltag und darüber hinaus braucht.

An jeweils zwei Tischen wurde zudem festgehalten, dass im Jahr 2030...

- der öffentliche Raum im Zentrum deutlich aufgewertet sein und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten soll.
- das Zentrum ein gut erschlossener Wohnschwerpunkt mit hoher Lebensqualität für angestammte und neue Bevölkerung sein soll.
- das Zentrum ein gut erschlossener Arbeitsschwerpunkt mit einer guten Infrastruktur für innovative Unternehmen sein soll.

Zentrumscharakter

Deutlich diverser und auch kontroverser waren die Vorstellungen der Workshop-Teilnehmer, welcher Charakter das Zentrum von Dübendorf zukünftig prägen soll.

Jeweils an zwei Arbeitstischen wurden als gewünschte Eigenschaften des Zentrums von Dübendorf im Jahr 2030 lediglich festgehalten:

- durchmisch
- fussgängerfreundlich

Alle weiteren Attribute wurden an jeweils nur einem einzelnen Arbeitstisch festgehalten:

- Identitätsstiftend
- Belebt
- Spannend

Zielsetzungen der Arealentwicklung

- Dicht
- Offen & transparent
- Qualitätvoll
- Modern
- Nachhaltig
- Grün
- Urban
- Dörflich
- Polyzentrisch

In der zweiten Arbeitsrunde des 1. Workshops wurde an drei Arbeitstischen die Frage diskutiert: «Welche sind die wichtigsten Zielsetzungen, die bei der Entwicklung des Leepünt-Areals verfolgt werden sollen?» Dabei wurde in fünf Themenbereichen gearbeitet:

- Positionierung (Bedeutung, Magnetwirkung, Aushängeschild)
- Angebote (Stadtverwaltung, öffentliche Einrichtungen, Versorgung, Gastronomie, Kultur, Freizeit usw.)
- Aussenraum (Nutzung, Funktion, Charakter)
- Gesellschaft (Zielgruppen, Geselligkeit, Gemeinschaft)
- Trends (Stadt, Bevölkerung, Konsum, Energie)

Vor der Arbeitsrunde wurden durch intosens Vorschläge für mögliche Zielsetzungen präsentiert, die zu einem grossen Teil auf den Erkenntnissen aus der Analyse, zum Teil auf der Vorab-Befragung unter den Workshop-Teilnehmern und zum Teil auf Trends und der Sicht von Aussen durch intosens basieren. Mit dieser Präsentation wurde die Diskussion angeregt, als Ergebnis wurde aber ausschliesslich festgehalten, was von den Workshop-Teilnehmern im Laufe der Arbeitsrunde beschlossen und nicht was von intosens eingebracht wurde.

Die abgebildete Liste zeigt eine Übersicht aller im 1. Workshop erarbeiteten Zielsetzungen. Die Zielsetzungen wurden von allen Workshop-Teilnehmern bewertet und erhielten damit ein Ranking, das ebenfalls in der Liste dargestellt ist (Ränge sind mehrfach vergeben, wenn mehrere Zielsetzungen exakt gleich bewertet wurden). Dieses Ranking ist nur eine Momentaufnahme unter den Workshop-Teilnehmern im Rahmen des 1. Workshops und soll damit nicht als «Vorgabe» für das weitere Vorgehen missverstanden werden. Zudem zeigt die Liste, bei welchem der drei anschliessend von intosens ausgearbeiteten Szenarien welche Zielsetzungen fokussiert wurden.

Alle Zielsetzungen auf einen Blick

		Rang	Mehrgenerationen-Areal	Agora	clever & sorgsam
Positionierung	Zentrumsfunktionen für Gesamtstadt	3	X	X	x
	Leepünt als Wohnareal	5	X	x	x
	Scharnierfunktion zur Überwindung Schnittstelle	8	x	x	x
	Aushängeschild mit Ausstrahlungskraft und Wow-Effekt	18	x	x	x
Angebote	Öffentliche Einrichtungen	1		XX	
	Gastronomiemagnet mit Treffpunktcharakter	6	x	x	
	Gemeinschaftsräume	12	x	x	
	Zusammenlegen Verwaltung	13		x	
	Ausgehmeile	18		x	
	Lokales Kultur-Cluster	23		x	
	Ansiedlung innovativer Detailhandel	24			
Freiraum	Multifunktions-Aussenraum (zoniert, Boccia, Markt, Feste usw.)	3	X		
	Stadtplatz mit Aufenthaltsqualität (und Grün)	9	x	X	x
	Mutiger und innovativer Freiraum	9		x	X
	Markt-/Eventplatz	15		x	
	Raum für temporäre Bespielung	15		x	
	Lebendiger Stadtpark	24			
Gesellschaft	Mehrgenerationen-Areal	2	XX		
	Vernetzung der Kulturen	18		x	
	Attraktivität für Neubürger	18	x	x	
	Familienfreundlichkeit	18	x		
Trends	Vorreiterrolle im Energiebereich	6			XX
	Kreative Strukturen für New Worker	9		x	
	Rückbesinnung	24	x		
Mobilität	Intelligentes Mobilitätsmanagement auf dem Areal	13			x
	Langsamverkehr (auf dem Areal)	15	x	x	x

XX = Wichtigste Zielsetzung des Szenarios

X = Im Schwerpunkt berücksichtigte Zielsetzungen

x = Weitere berücksichtigte Zielsetzungen

WORKSHOP 2

Konsensfindung / Wahl Favorit

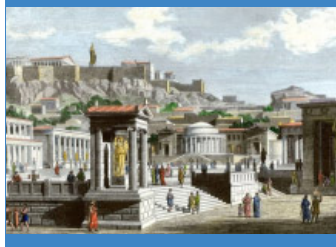
Im zweiten Workshop wurden die von intosens ag vorbereiteten, aus den Resultaten des ersten Workshops abgeleiteten Nutzungsszenarien vorgestellt, die einzelnen Vor- und Nachteile diskutiert und daraus ein favorisierter Ansatz abgeleitet.

Mehrgenerationen-Areal



Szenarien

Agora



clever & sorgsam



Mehrgenerationen-Areal: Das Mehrgenerationen-Areal nimmt sich den öffentlichen Generationenbeziehungen an: gutes und synergieriches Zusammenleben von jung bis alt

Agora: Neuinterpretation der Agora – Ort der gesellschaftspolitischen Debatte mit der Ballung öffentlicher und soziokulturellen Einrichtungen

clever & sorgsam: Ein smartes, grünes (Vorzeige-)Areal mit Fokus auf Ökologie, Energieeffizienz und schonendem Umgang mit Ressourcen

Themenbereiche

Die Szenarien wurden in jeweils acht Themen gegliedert vorgestellt. Innerhalb dieser Themen fand dann die Diskussion an den Arbeitstischen und die Beschlussfassung statt.

1. Tragende Idee: «Kern» der Arealentwicklung, Positionierung
2. Zielgruppen: wer lebt, arbeitet, besucht und nutzt das Areal
3. Freiraum: Gestaltung und Nutzung des Freiraums
4. Publikumsorientierte Nutzungen: Öffentliche & soziokulturelle Nutzungen, Versorgungsangebote
5. Wohnen: Wohnformen und Wohnungsmix
6. Städtebau und Architektur: Anordnung, Dichte, Gestaltung
7. Mobilität: Grundsätze der Mobilität auf dem Areal
8. Umsetzung: Organisation und Vorgehen bei der Umsetzung

Gültigkeit der Resultate

Sofern es nicht ausdrücklich anders angegeben ist, wurden die Ergebnisse des zweiten Workshops auch im dritten Workshop bestätigt, behielten also ihre Gültigkeit bei und sollten in die Anforderungen bei einer

Bauträgerausschreibung einfließen.

Tragende Idee

Die im Workshop erarbeitete «tragende Idee» für das Leepünt-Areal kann als «Mischung» aus allen drei Szenarien bezeichnet werden. Dabei soll das Areal zweigeteilt gedacht werden: Im nördlichen Arealteil soll der Grundsatz des Szenarios «Agora» verfolgt werden, im südöstlichen Arealteil ist hingegen das Szenario «Mehrgenerationen-Areal» gefragt. Der Übergang zwischen den beiden Arealteilen soll fließend sein. Für das gesamte Areal sollen zudem einzelne Elemente des Szenarios «clever & sorgsam» zur Anwendung kommen.

Beim Stadtplatz – Grundsatz des Szenarios «Agora»:

- Ballung öffentlicher und soziokultureller Einrichtungen (wurde im dritten Workshop relativiert, da bestimmte soziokulturelle Einrichtungen nicht auf das Areal gezügelt werden sollen)
- öffentlicher Raum, der dem Bürger gehört
- Leepünt wird DER zentrale Ort Dübendorfs

Im südöstlichen, rückwärtigen Arealteil – Grundsatz des Szenarios «Mehrgenerationen-Areal»:

- Vielfältige Wohnformen
- Mehrgenerationenhaus
- Geselligkeit der Bewohner

Für das Gesamtareal – einzelne Elemente des Szenarios «clever & sorgsam»

- Elemente eines ressourcenschonenden Areals (über den Standard hinaus)
- Fokus beim schonenden Umgang mit Ressourcen: nachhaltiger Städtebau & Architektur

Zielgruppen

Die Angebote auf dem zukünftigen Leepünt-Areal sollen auf die Bedürfnisse sehr vielfältiger Zielgruppen ausgerichtet werden. Die Workshop-Teilnehmer einigen sich in der Diskussion über Zielgruppen wie folgt:

- Alle Dübendorfer Bürger, die Austausch und Begegnung suchen
- Areal für die eigene Bevölkerung (Besucher von ausserhalb Dübendorf mit deutlich tieferem Stellenwert)
- Breit gefächerte Zielgruppen, niemand wird ausgeschlossen

Freiraum

Für den Freiraum sehen die Workshop-Teilnehmer entsprechend der tragenden Idee mit den zwei ineinanderfließenden Arealteilen («Agora» im nördlichen, «Mehrgenerationen-Areal» im südlichen Teil) auch eine Zweiteilung des Freiraums, respektive der Freiraumfunktionen.

Publikumsorientierte Nutzungen

Stadtplatz:

- Grosszügige Geste mit einem Stadtplatz, auf dem Veranstaltungen, Events und Märkte stattfinden (Platz eventuell leicht erweitern / neu gestalten)
- Hinweis: Der Stadthausplatz muss nicht für Grosszelte (für 1.-August-Feier ect.) ausgelegt werden können

Rückwärtiger Arealteil:

- Feinmaschigeres Freiraumnetz mit Möglichkeiten zu Aneignungen, Begegnungen und gemeinsamen Erleben in kleinerem Rahmen
- Und falls räumlich möglich zusätzlich ruhige, dem Wohnen zugeordnete Freiräume

Gesamtareal

- Keine «Betonwüste», sondern so viel Grün wie möglich

Auch bezüglich den publikumsorientierten Nutzungen sehen die Workshop-Teilnehmer eine Zweiteilung des Areals.

Rund um den Stadtplatz:

- Zusammenlegung der Abteilungen der Verwaltung
- «Mediothek» (Keine reine Bibliothek, sondern ein innovatives Model)
- Bündelung soziokultureller Einrichtungen an diesem Ort (Haus der Familie, Musikschule)
- Passende Gastronomie
- Option: Passender Detailhandel falls möglich (1, maximal 2 kleine Geschäfte)
- Option: Neuinterpretation Austausch zwischen Verwaltung und Bevölkerung
- Allgemein: Durchlässige Nutzungen / Nutzungen, die nicht ausschliessen

Rückwärtiger Arealteil:

- Mehrgenerationenhaus soll im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume für Quartier haben
- Ansonsten keine publikumsorientierten Nutzungen

Sehr wichtig war dem Grossteil der Workshop-Teilnehmer die Verlagerung der Bibliothek vom Bettli-Areal auf das Leepünt-Areal sowie allgemein die Bündelung soziokultureller Einrichtungen. Dieses Ergebnis aus dem zweiten Workshop musste im Nachgang jedoch revidiert werden. Grund ist, dass während den Diskussionen nicht berücksichtigt wurde, respektive der Workshop-Leitung und den meisten Teilnehmern nicht be-

kannt war, dass am heutigen Standort der Bibliothek bereits eine Aufwertung geplant ist, welche die Bibliothek als festen Bestandteil vorsieht.

Die Planungskommission hat entsprechend im Nachgang zum 2. Workshop beschlossen, dass eine Bündelung soziokultureller Einrichtungen inklusive der Bibliothek auf dem Leepünt-Areal keine Option ist. Die Workshop-Teilnehmer wurden zu Beginn des 3. Workshops durch Dominic Müller, Stadtrat und Hochbauvorstand, über den Beschluss und die Hintergründe informiert. Der Beschluss wurde von allen Teilnehmern als plausibel gesehen und akzeptiert.

Wohnen

Die Wohnbauentwicklung auf dem Leepünt-Areal soll nach Meinung der Workshop-Teilnehmer folgendem Grundsatz folgen:

- Wohnen für Begegnungssuchende
- vielfältige Wohnformen unter der Ergänzung eines Mehrgenerationenhauses

Im Rahmen der Vorab-Befragung wurden die Workshop-Teilnehmer gebeten, ihre Einschätzung zu gewünschten Wohnformen abzugeben. Daraus ergab sich das folgende Ranking, das sich in den Workshop-Diskussionen bestätigte:

- Mehrgenerationenhaus
- Bezahlbare Wohnformen
- Altersgerechtes Wohnen
- Diversifizierte, zukunftsorientierte Wohnformen
- Familienwohnen

Städtebau & Architektur

Für den nördlichen Arealteil einigten sich die Teilnehmer auf folgende städtebaulichen und architektonischen Ansätze:

- Stadtplatz, eventuell leicht vergrössert
- Eventuell ein städtebaulicher und/oder architektonischer Leuchtturm (wurde im Rahmen des dritten Workshops relativiert)
- Dichter & höher
- Optisch selbstsichere Etablierung gegenüber Hochbord

Rückwärtiger Arealteil:

- Kleinmaschige Raumstruktur mit möglichst vielfältigen Freiraumqualitäten
- Eher dichter, modern, urban, durchgrünt

Gesamtareal:

- Vorreiterrolle im Energiebereich

- Eventuell «Kraftwerkhäuser» (Gebäude, die etwa durch Solarpanels mehr Energie produzieren als sie verbrauchen) oder andere Lösungen

Mobilität

Hinsichtlich der Mobilität ist nach Meinung der Workshop-Teilnehmer keine besondere Innovation gefragt. Es fand eine Einigung auf folgende Kriterien statt:

- Verkehrsberuhigt und barrierefrei
- Verbesserung der Anbindung über die Hauptstrasse hinweg
- Weitere Schritte/Prinzipien nicht notwendig (z.B. keine innovativen Mobilitätslösungen)

Umsetzung

Hinsichtlich der Umsetzung wurde von den Workshop-Teilnehmern entschieden, dass diese nicht im Rahmen des Workshops nicht vertieft diskutiert werden kann, sondern von Experten, respektive von der Planungskommission entschieden werden soll, mit welchem Vorgehen die in den Workshops erarbeiteten Inhalte am besten erreicht werden können.

Prinzipiell begrüsst wird eine Abgabe im Baurecht.

MACHBARKEITSSTUDIE

Durchführung Machbarkeitsstudie

Zwischen dem 2. und 3. Workshop wurde durch das Studio BLB unter Leitung von Christoph Loetscher eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Im Rahmen dieser wurden unterschiedliche Varianten der räumlichen Ausformulierung des Nutzungskonzeptes geprüft und später im dritten Workshops diskutiert und weiterentwickelt. Der Fokus lag dabei auf den Aspekten der Bebauung und des Freiraums.

Drei Varianten

Im Vorfeld des 3. Workshops wurden unterschiedliche konzeptionelle Ansätze, verschiedene Bebauungsformen und Platzdimensionen getestet und schliesslich zu drei Varianten kristallisiert. Da die Frage der Bebauung des Areals unabdingbar mit der Frage zu Grösse und Belebung des Stadthausplatzes verknüpft ist, wurden die drei Varianten primär nach den verschiedenen Platzgrössen (klein, mittelgross, gross) differenziert und benannt. Gemeinsam ist den drei Varianten, dass sie dem zentralen, gut erschlossenen Standort mit einer hohen baulichen Dichte gerecht werden, aber getreu den Resultaten der vorangehenden Workshops eine hohe Durchlässigkeit aufweisen.

Die Pläne zu den drei Varianten sowie Fotos der Arbeitsmodelle finden sich im Anhang.

WORKSHOP 3

Pflichten Raum, Nutzung, Identität

Im 3. Workshop wurde der favorisierte Ansatz zusammen mit der parallel erarbeiteten Machbarkeitsstudie vorgestellt und in den folgenden Diskussionen die endgültigen Anforderungen an die Arealentwicklung in den Disziplinen Raum, Nutzung und Identität präzisiert.

Einen besonderen Schwerpunkt nahm im 3. Workshop die Diskussion über den Raum (insbesondere über den Städtebau) ein, der in den ersten beiden Workshops zu Gunsten der Diskussion über Nutzung und Identität weitgehend ausgeklammert wurde. Im 3. Workshop lagen dafür die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zugrunde und es standen zur besseren Veranschaulichung Arbeitsmodelle zur Verfügung.

Der 3. Workshop lief in zwei Arbeitsrunden ab.

In der 1. Arbeitsrunde diskutierten die Teilnehmer an drei Arbeitstischen anhand von den Modellen fünf Aspekte der Arealentwicklung vertiefter. Diese sind:

- Stadthausplatz / Platzsituationen (Grösse, Funktion, Vernetzung über die Strasse hinweg)
- Platzbegrenzende Bauten (inklusive Nutzung)
- Bauliche Dichte, Höhenentwicklung, typologische Vielfalt
- Durchwegung und Freiraumqualitäten
- Architektonischer / städtebaulicher Leuchtturm

In der 2. Arbeitsrunde wurden im Planum die Ergebnisse zusammengetragen und verbleibende Differenzen, respektive unterschiedliche Auffassungen der Workshop-Teilnehmer zu Ende diskutiert. Zuletzt fand eine Einigung auf eine «Best-Variante» statt und die Diskussionsergebnisse wurden durch Christoph Loetscher in städtebauliche Prinzipien überführt, in denen alle Workshop-Teilnehmer Ihre Einigungen wiedererkannten.

Best-Variante und Prinzipien

Abschliessend fand im 3. Workshop eine Einigung auf eine städtebauliche «Best-Variante» statt und die Diskussionsergebnisse wurden in Prinzipien überführt, in denen alle Workshop-Teilnehmer Ihre Einigungen wiedererkannten. Best-Variante und Prinzipien sind auf den folgenden Seiten dargestellt.

BEST VARIANTE - MIKROKOSMOS LEEPÜNT



Mikrokosmos

Auf dem Leepünt-Areal soll zukünftig eine dichte und vielfältige Siedlung entstehen, die einen etwas andersartigen «Mikrokosmos» bildet. Das Areal hebt sich damit von den grossmassstäblichen Bauten des Hochbords und auch von den freistehenden Wohnbauten des umliegenden Siedlungsgebietes ab. Das Leepünt ist ein dichtes, zentrumsgerechtes, im Gegensatz zur Umgebung urbaner geprägtes, kleines Stück Quartier, das trotz seiner Eigenständigkeit vielgestaltige Bezüge nach aussen aufnimmt. Die vielfältige, 3 bis 6-geschossige Bebauung umschliesst zwei primär gemeinschaftlich genutzte, öffentlich zugängliche Freiräume, welche Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten anbieten. Die unterschiedlichen Gebäudetypen mit differenzierten Höhen widerspiegeln die vielfältigen Wohnformen. Die offene Bebauungsform ermöglicht vielfältige Durchblicke und Wegbeziehungen für Fussgänger.

Platzbegrenzende Gebäude

Das höchste Gebäude begrenzt den Stadthausplatz auf seiner östlichen Seite. Es akzentuiert den ortsbaulich bedeutenden Ort und prägt die Stadtmitte als Visitenkarte Dübendorfs wesentlich mit. Durch seine Höhe schafft das Gebäude räumliche Bezüge zu den beiden bestehenden 25m-hohen Gebäuden an der Leepünt- und Zürichstrasse.

Belebung

Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss (z.B. Gastronomie, Verkauf) und im ersten Obergeschoss (z.B. Fitnesscenter, Arztpraxis etc.) verstärken die Belebung des Platzes.

Der Stadthausplatz ist ein attraktiver und belebter Ort und gesamtheitlich von Fassade zu Fassade gestaltet. Die Usterstrasse ist in die Platzgestaltung integriert, und wirkt nicht dominierend. Regelmässig finden auf dem Platz Veranstaltungen statt. Im Alltag bieten Sitzinseln und schattenspendende Bäume Aufenthaltsqualitäten. Die Bushaltestellen befinden sich an zentraler Lage. Der Platz ist gegenüber der heutigen Situation nur leicht grösser, sodass die zusätzliche Belebung durch die Verdichtung nicht in einem zu grossen Freiraum verpufft.

Ehemaliges Gemeindehaus

Das ehemalige Gemeindehaus (Usterstrasse 16) wird auf Grund seines identitätsstiftenden Wertes und seiner ortsbaulichen Bedeutung erhalten und in die Neubebauung integriert. Durch die leichte Vergrösserung des Platzes gegenüber der heutigen Situation wird seine Nord-West-Fassade ebenfalls zum platzbegrenzenden Element.

Grüne Siedlungslandschaft

Begrünte Vorzonen an der Leepüntstrasse und zum Pfarreizentrum tragen dazu bei, das Areal in den Kontext der grünen Siedlungslandschaft einzubetten.

Parkplätze

Oberirdische Besucherparkplätze befinden sich an der Leepüntstrasse. Die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte ist unterirdisch angeordnet. Die Zufahrt erfolgt im nördlichen Abschnitt der Leepüntstrasse, die Ein- und Ausfahrtsrampen sind in einem Gebäude integriert. Vom öffentlichen Teil der Parkierung besteht ein direkter Ausgang auf den Stadthausplatz.

PRINZIPIEN

Prinzip 1 – Stadthausplatz

Platz über die Usterstrasse hinweg als Ganzes denken: Sowohl im Hinblick auf die räumliche Ausgestaltung als auch auf die Nutzung soll der Stadtplatz über die Usterstrasse hinweg als Ganzes gedacht werden. Die Gestaltung bezieht die Usterstrasse und die Vorzonen aller angrenzender Gebäude mit ein: der Raum soll gesamtheitlich, von Fassade zu Fassade geplant und gestaltet werden. Nicht die Strasse bildet die Platzkante, sondern der Verkehr soll sich der Platzfunktion unterordnen. Die Trennwirkung der Usterstrasse soll möglichst vermindert werden. Eine Reduktion der Fahrtgeschwindigkeit ist zu prüfen und wenn möglich umzusetzen.

Frequenz auf dem Platz erzeugen: Der Stadthausplatz als bedeutender, zentraler Platz in der Stadtmitte Dübendorfs soll aufgewertet werden. Es soll ein einladender, möglichst belebter Platz entstehen, der nebst seiner repräsentativen Funktion ein hohes Mass an Aufenthalts- und Treffpunktqualitäten aufweist. Die an den Stadtplatz angrenzenden Erdgeschossnutzungen sind konsequent mit publikumsorientierten Nutzungen zu versehen, um die Frequentierung des Platzes zu erhöhen. Es gilt, einen passenden Gastronomen zu finden, der den Platz attraktiv bespielt. Der Platz selbst soll über Aufenthaltsmöglichkeiten verfügen, die Geselligkeit begünstigen und frei von Konsumzwang sind. Dabei ist zwingend darauf zu achten, dass die Platzgestaltung die Durchführung von Veranstaltungen nicht erschwert. Der Platz soll allgemein für ganz unterschiedliche Veranstaltungen und Anlässe genutzt werden können. Dabei sollen Veranstaltungen die gesamte Platzfläche nutzen können, wofür die Strasse temporär sperrbar sein soll.

Weitere Platzsituationen: Abseits des Stadtplatzes sollen im rückwertigen Arealteil (ein bis) zwei weitere Platzsituationen ausgeprägt werden, wobei einer von ihnen (voraussichtlich der nördliche) eine gewisse öffentliche Nutzung aufweisen (z.B. Nutzung durch Mehrgenerationenhaus, geschützte Spielmöglichkeiten für Kinder usw.), der andere hingegen als eher ruhiger Hof die Wohnqualität begünstigen soll. Damit sollen unterschiedliche Lagequalitäten im Wohnangebot geschaffen werden.

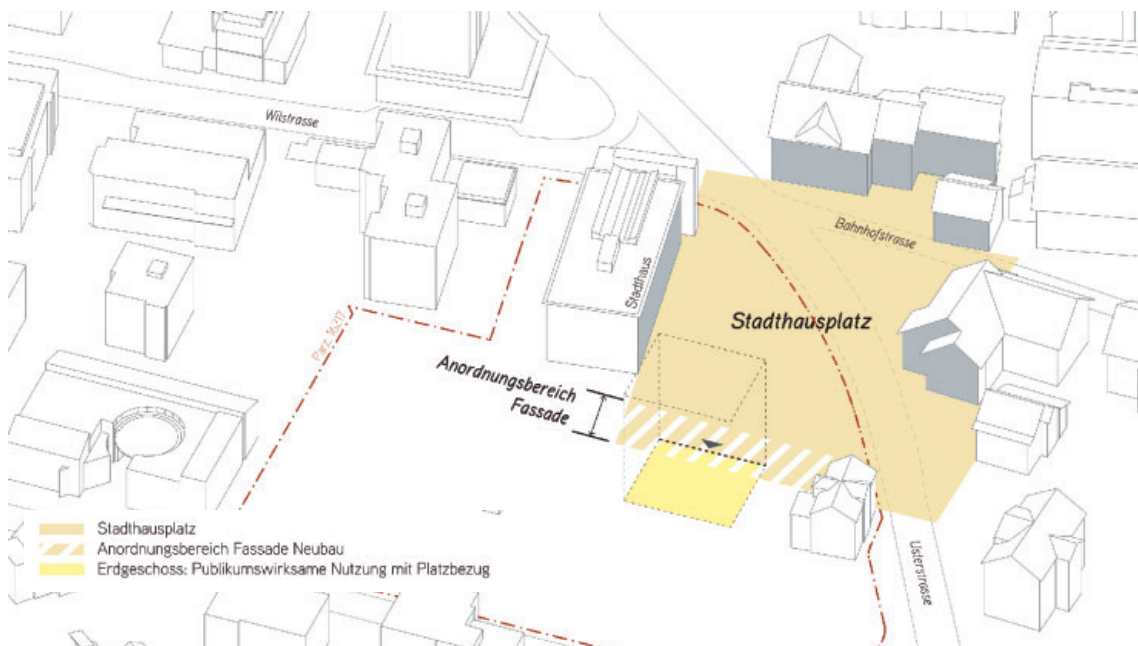
Prinzip 2 – Platzbegrenzender Neubau

Östliche Platzbegrenzung durch Neubau: Die östliche Begrenzung des Platzes durch einen Neubau soll - abhängig von der projektspezifischen baulichen Komposition - im Bereich zwischen der heutigen Begrenzung durch das Gebäude Usterstrasse 10 und der Nordwest-Fassade des Gebäudes Usterstrasse 16 erfolgen.

Räumliche Akzentuierung: Der platzbegrenzende Neubau soll die Stadtmitte räumlich akzentuieren. Durch die qualitativ hochwertige Gestaltung soll er die Visitenkarte der Stadt Dübendorf positiv mitprägen. Zudem sollen an diesem Gebäude die (noch zu beschliessenden) Massstäbe hinsichtlich ressourcenschonendem Bauen und Betrieb demonstriert werden. Die Gesamthöhe soll 30 m nicht übersteigen.

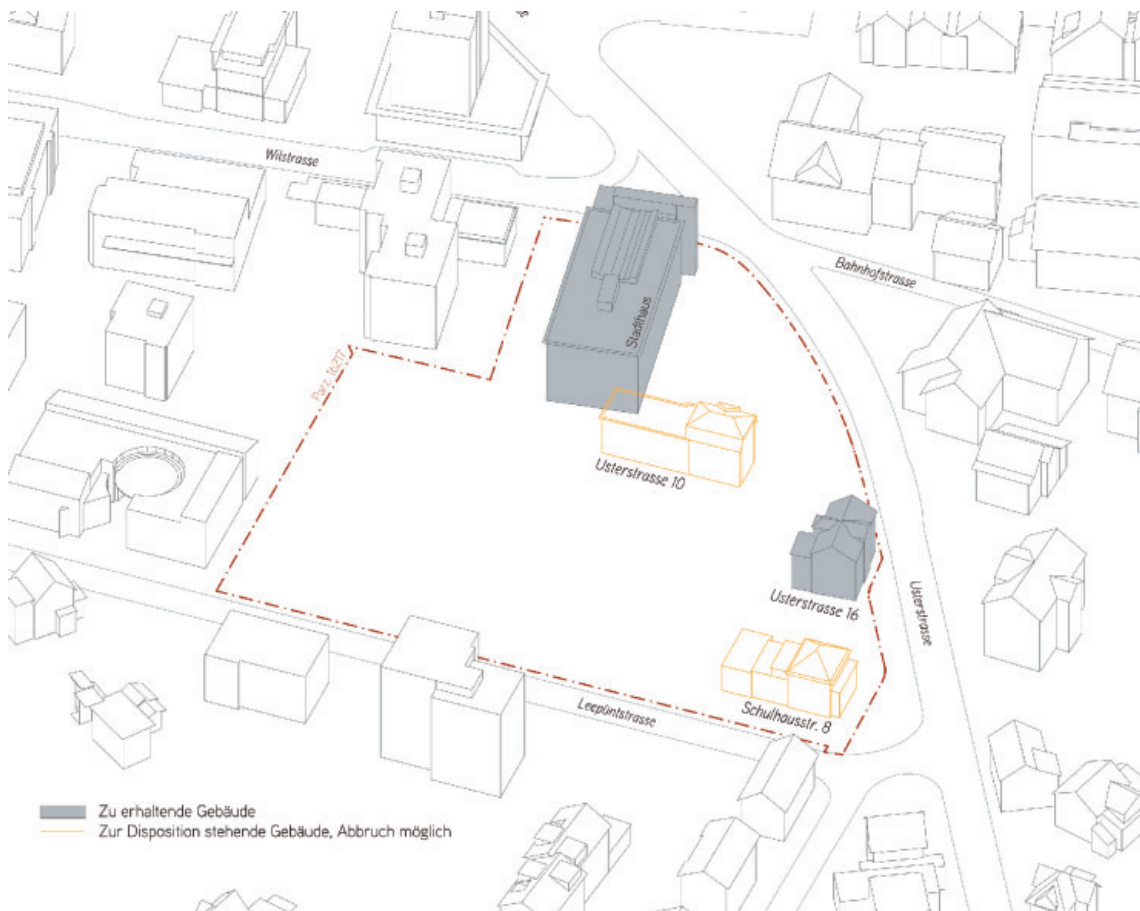
Nutzungen des Neubaus: Die Nutzungen im Erdgeschoss des platzbegrenzenden Neubaus haben einen direkten Bezug zum Platz aufzuweisen und sollen zur Belebung des Platzes beitragen. Beispielsweise könnte an dieser Stelle der richtige Ort für eine Gastronomie sein, die auf Geselligkeit und Treffpunkt-Charakter für breite Teile der Bevölkerung setzt. Die zusätzlichen Nutzflächen für die Stadtverwaltung sind in den Obergeschossen des Gebäudes zu integrieren; das bestehende Stadthaus bleibt aber Hauptadresse und –empfang für die Bevölkerung.

Querfinanzierung der EG-Flächen: Zumindest für den platzbegrenzenden Neubau soll vom Bauträger verlangt werden, für die publikumsorientierten Erdgeschossflächen eine Querfinanzierung vorzusehen, sie damit deutlich unter dem marktüblichen Niveau anzubieten und attraktive Nutzungen zu ermöglichen. Falls im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Bauträgerausschreibung entschieden wird, dass auch im rückwärtigen Arealteil publikumsorientierte Erdgeschossflächen vorgesehen werden, dann soll das Prinzip der Querfinanzierung auch für diese verlangt werden.



Umgang mit bestehenden Bauten

Das bestehende Stadthaus und das ehemalige Gemeindehaus (Usterstrasse 16) sollen erhalten bleiben. Eine Umnutzung des von der Schulverwaltung genutzten Gebäudes Usterstrasse 16 ist denkbar, sofern die wegfallenden Nutzflächen in einem Neubau ersetzt werden. Die Gebäude Usterstrasse 10 und Schulhausstrasse 8 stehen zur Disposition. Bei einem Abbruch des Gebäudes Schulhausstrasse 8 sind die Nutzflächen des dort ansässigen Betriebs- und Stadtammannamt in einem Neubau vorzusehen, zusammen mit den übrigen Verwaltungsnutzungen.

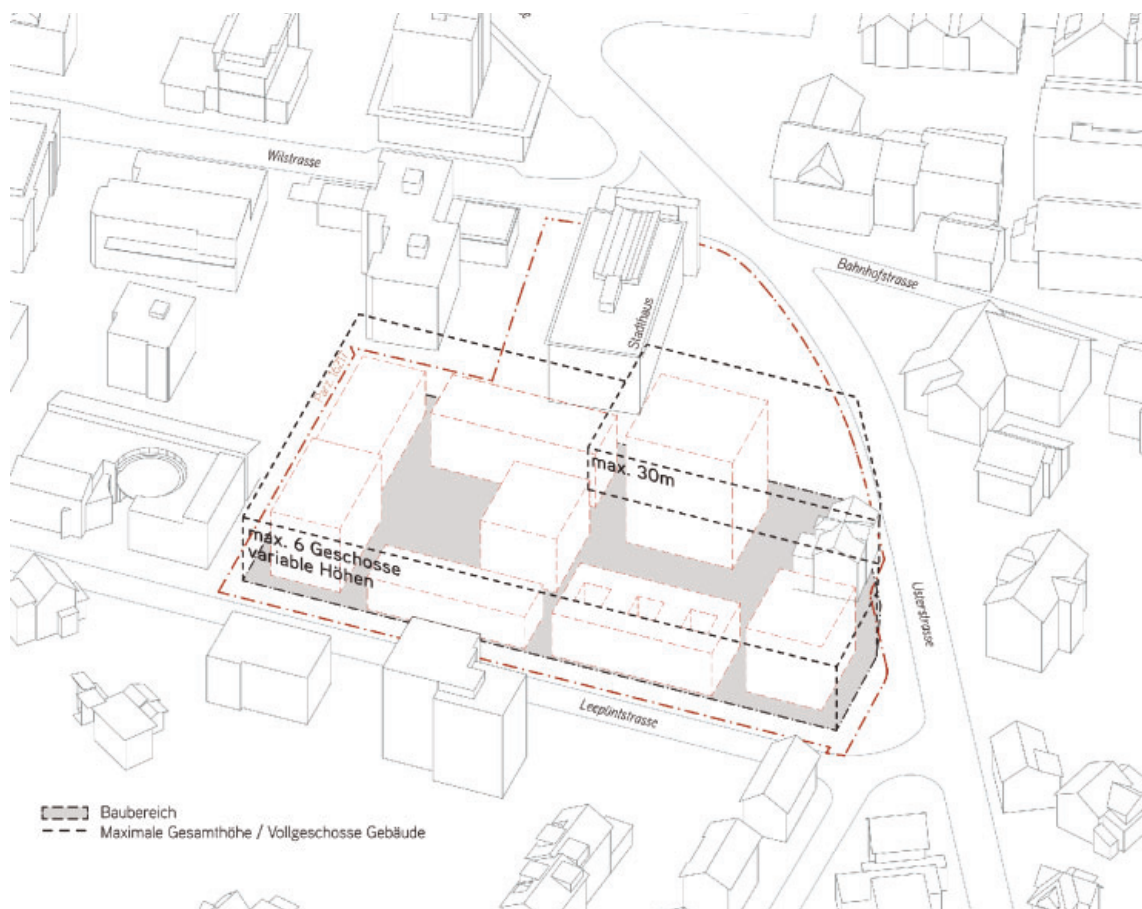


Baubereiche und Höhen

Um den Stadthausplatz frei von einer Bebauung zu halten, sind die Neubauten im östlichen Bereich des Grundstückes zu konzentrieren. Der Baubereich wird zur Uster- und Leepüntstrasse durch die bestehenden Verkehrsbaulinien definiert. Zum Stadthaus hin wird ein angemessener Abstand für eine Fussgänger Verbindung gewährt. Zum Pfarreizentrum Leepünt hin definiert sich der Baubereich durch den minimalen Grenzabstand nach Planungs- und Baugesetz von 3.5 m.

Für das platzbegrenzende Gebäude ist eine Gesamthöhe von bis zu 30 m zulässig. Die übrigen Gebäude können maximal 6 Vollgeschosse aufweisen. Diese soll jedoch nicht durchgängig ausgeschöpft, sondern eine vielfältige Höhenentwicklung erzielt werden.

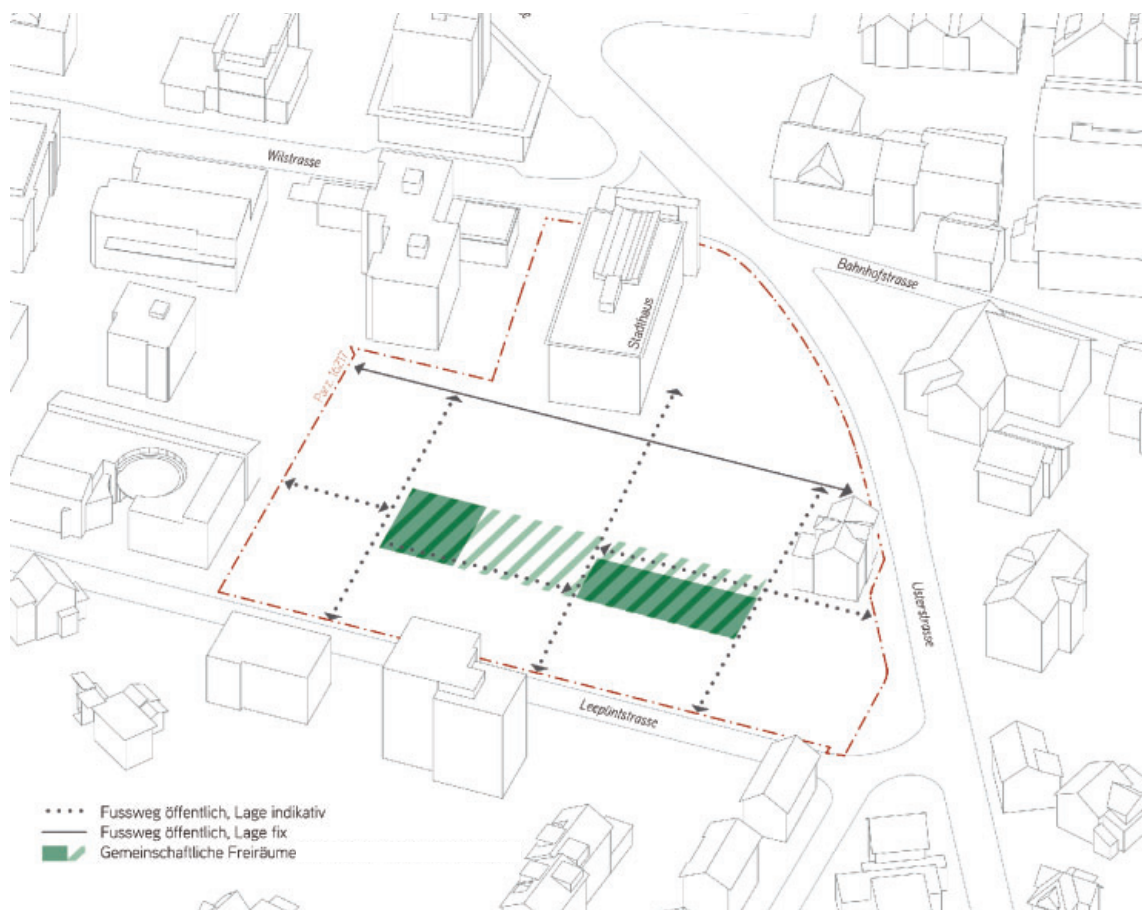
Es sind mindestens 15'000 m² oberirdische Geschossflächen (ohne Aussegeschossfläche) zu realisieren. Die Dichte soll nicht maximiert werden; trotz der hohen Bebauungsdichte sind hohe Wohnqualitäten zu schaffen.



Durchwegung und Freiräume

Innerhalb des Baubereiches sind ein oder zwei Freiräume vorzusehen, die primär den zukünftigen Bewohnern und Beschäftigten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Mindestens 1'000 m² sind dafür vorzusehen (Vorzone der Gebäude nicht angerechnet). In den Freiräumen sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorzusehen.

Die Freiräume sollen explizit für jedermann zugänglich sein. Es sind mehrere öffentliche Wegverbindungen für Fussgänger vorzusehen: Durch den Baubereich hindurch sind in Längsrichtung (parallel zur Leepüntstrasse) mindestens eine, in Querrichtung mindestens zwei Wegverbindungen vorzusehen, welche die Freiräume erschliessen und es ermöglichen, das Areal zu durchqueren. Die Verbindungen müssen nicht gradlinig erfolgen, Versätze sind möglich. Eine öffentliche Wegverbindung ist zudem zwischen dem bestehenden Stadthaus und der Neubebauung zu gewährleisten.



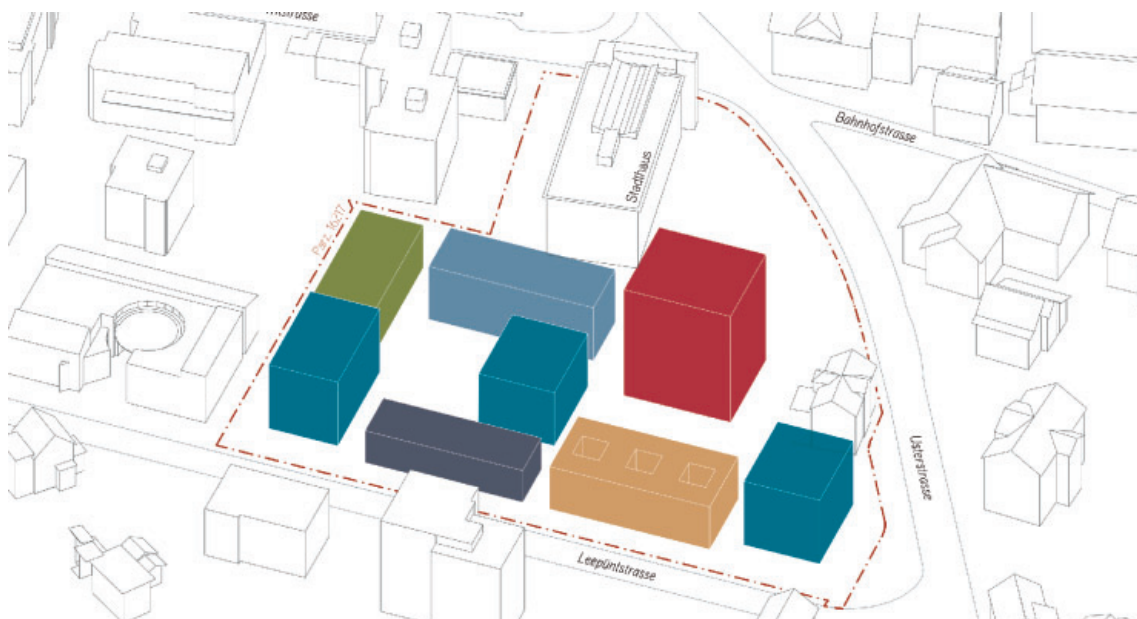
Typologische Vielfalt

Um das übergeordnete Ziel des vielfältigen Wohnens zu erreichen, sollen verschiedene Wohntypologien angeboten werden. Das Wohnungsangebot soll auch unterschiedliche Preissegmente berücksichtigen. Der Wohnungsmix soll sich an den Vorstellungen orientieren, welche die Workshop-Teilnehmer im 2. Workshop erarbeitet haben:

- Mehrgenerationenhaus
- Bezahlbare Wohnformen
- Altersgerechtes Wohnen
- Diversifizierte, zukunftsorientierte Wohnformen
- Familienwohnen

Eine hohe Bedeutung kommt der Errichtung eines Mehrgenerationenhauses zu. Anzumerken ist aber, dass das Mehrgenerationenhaus von den Workshop-Teilnehmern unterschiedlich verstanden wurde. Manche Teilnehmer sahen darin das «Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach», andere Teilnehmer hingegen einen weitergreifenden Ansatz: In einem Mehrgenerationenhaus sollen die Qualitäten der anderen Generationen kennengelernt und geschätzt werden und es geht um ein synergereiches Miteinander nach dem Motto «jeder hat etwas, was der andere braucht». Dafür verfolgen Mehrgenerationenhäuser den Grundsatz, dass individuelles Wohnen auf das Nötigste reduziert wird, zugunsten von gemeinschaftlich genutzten Flächen (z.B. Gemeinschaftsküche).

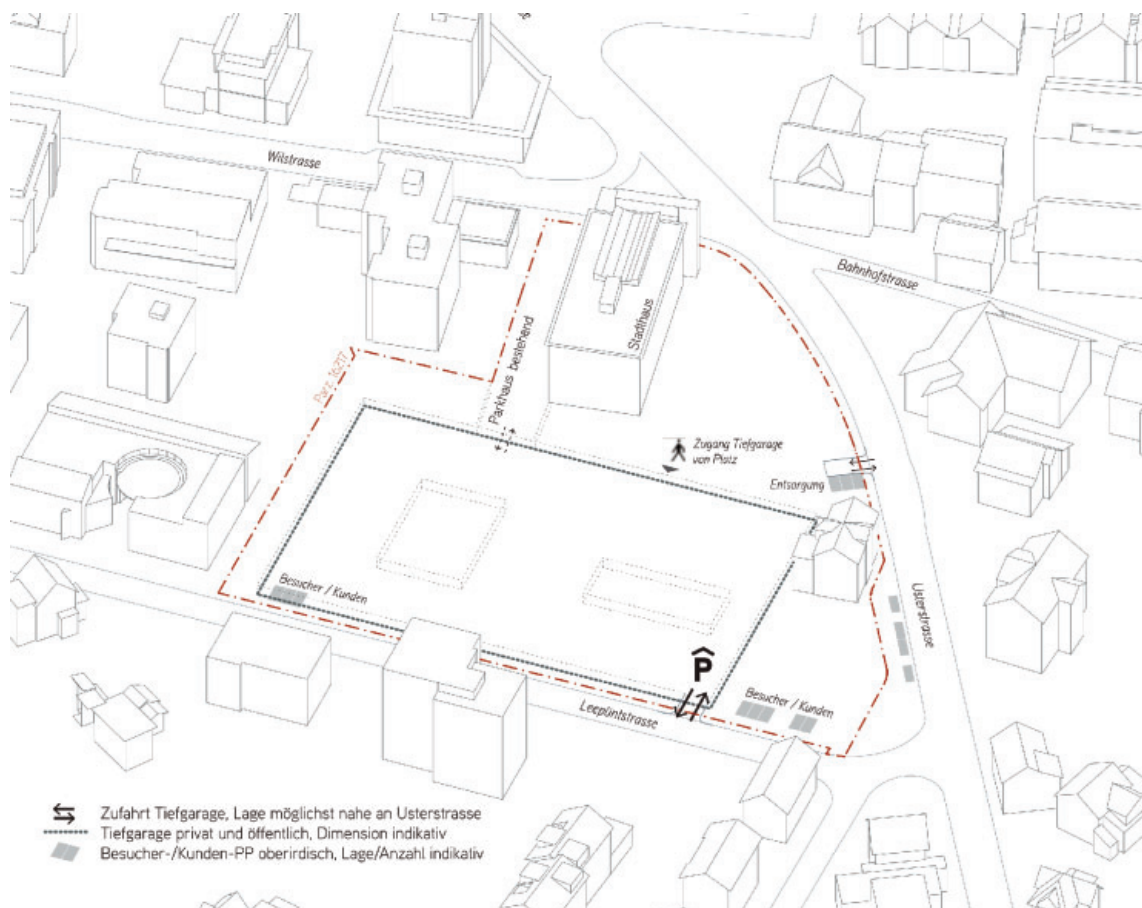
Ein besonderes Augenmerk ist auf die Nutzung und Gestaltung der untersten Geschosse zu legen. Im Vordergrund steht die gemeinschaftliche Nutzung der Freiräume; die Nutzung der Erdgeschosse und der Vorzone ist möglichst kompatibel dazu auszulegen (z.B. EG ebenfalls gemeinschaftlich genutzt, oder Wohnen im Hochparterre, gemeinschaftlich genutzte Vorzone).



Parkierung

Die Abstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Diese soll mit der bestehenden Tiefgarage des Stadthauses verbunden werden. Die bestehende Einfahrt soll aufgehoben und durch eine gemeinsame Einfahrt an der Leepüntstrasse ersetzt werden. Vorzugsweise wird diese in einem Gebäude integriert. Die Tiefgarage ist möglichst innerhalb des Baugebietes vorzusehen; der Stadthausplatz soll nicht unterbaut werden.

Der Parkplatzbedarf orientiert sich am minimalen Bedarf nach der Verordnung für die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf. Die bestehenden oberirdischen, öffentlich genutzten Abstellplätze müssen ebenfalls in der Tiefgarage vorgesehen werden. Diese soll zwei klar identifizierbare Bereiche aufweisen: einen öffentlichen und einen privaten Teil. Im Bereich des Stadthausplatzes bzw. des Neubaus am Platz ist ein öffentlicher Zugang in die Tiefgarage vorzusehen.



ANFORDERUNGEN BAUTRÄGERAUSSCHREIBUNG

Übersicht

Folgend ist eine Übersicht gegeben, welche Anforderungen an den Bauträger im Rahmen einer Bauträgerausschreibung gestellt werden sollen.

Die Auflistung resultiert aus:

- Anforderungen aus den drei durchgeführten Workshops (Schwerpunkt)
- Anforderungen aus vorangegangenen Beschlüssen (1999 bis 2013)
- Anforderungen, die zwischen den Workshops durch die Planungskommission bestimmt wurden

Die Übersicht ist nicht abschliessend – auf den Seiten 37 bis 38 ist eine Übersicht gegeben, welche weiteren Abklärungen und Arbeitsschritte vor der Durchführung der Bauträgerausschreibung noch vorgenommen werden müssen, die ebenfalls in konkreten Anforderungen resultieren werden.

Positionierung

- Leepünt zum integrierten, wichtigen Zentrumsbestandteil entwickeln
- Nördlicher Arealteil Grundsatz «Agora»:
 - o Ballung öffentlicher Einrichtungen
 - o öffentlicher Raum, der dem Bürger gehört
 - o Leepünt wird DER zentrale Ort Dübendorfs
- Südlicher Arealteil Grundsatz «Mehrgenerationen-Areal»:
 - o Vielfältige Wohnformen
 - o Mehrgenerationenhaus
 - o Geselligkeit der Bewohner
- Gesamtareal Grundsatz «clever & sorgsam»:
 - o Elemente eines ressourcenschonenden Areals (über den Standard hinaus)
 - o Fokus beim schonenden Umgang mit Ressourcen: nachhaltiger Städtebau & Architektur
- Vorreiterrolle im Energiebereich, hohe Eigenverantwortung

Zielgruppen

- Alle Dübendorfer Bürger, die Austausch und Begegnung suchen
- Areal für die eigene Bevölkerung (Besucher von ausserhalb Dübendorf mit deutlich tieferem Stellenwert)
- Breit gefächerte Zielgruppen, niemand wird ausgeschlossen
- Anknüpfungspunkt und Identifikationsort auch für Neubürger anderer Stadtteile (z.B. Hochbord)
- familienfreundlich

Städtebau / Architektur

- Zentrumsgerechte Überbauung mit höherer Nutzungsdichte und höherer Geschosshöhe als Umgebung
- Optisch selbstsichere Etablierung gegenüber Hochbord

- Vorreiterrolle im Energiebereich (vor allem bezüglich Städtebau und Architektur, z.B. eventuell «Kraftwerkhäuser»)
- Das bestehende Stadthaus und das ehemalige Gemeindehaus (Usterstrasse 16) sollen erhalten bleiben
- Die Gebäude Usterstrasse 10 und Schulhausstrasse 8 stehen zur Disposition
- Freihalten des Stadthausplatzes, Konzentration der Bebauung im östlichen Bereich des Grundstücks
- Baubereich: Zur Uster- und Leepüntstrasse durch bestehende Verkehrsbaulinie definiert, zum Stadthaus hin angemessener Abstand für eine Fussgängerverbindung, zum Pfarreizentrum hin minimaler Grenzabstand nach Planungs- und Baugesetz von 3.5 m
- Östliche Begrenzung Stadtplatz durch Neubau im Bereich zwischen der heutigen Begrenzung durch das Gebäude Usterstrasse 10 und der Nordwest-Fassade des Gebäudes Usterstrasse 16
- Maximale Gebäudehöhe Neubauten: 6 Geschosse; Ausnahme: Höhe platzbegrenzender Neubau maximal 30 m
- Vielfältige Höhenentwicklung
- Mindestens 15'000 m² oberirdische Geschossflächen (ohne Aussengeschossfläche)

Platzbegrenzender Neubau

- Räumliche Akzentuierung der Stadtmitte
- Qualitativ hochwertige Gestaltung
- Demonstration des ressourcenschonenden Baus und Betriebs

Freiraum

- Aufenthaltsqualitäten mit Begrünung
- Keine «Betonwüste», sondern so viel Grün wie möglich
- Feinmaschiges Freiraumnetz (im rückwärtigen Arealteil), mehrere öffentliche Wegeverbindungen für Fussgänger: in Längsrichtung (parallel zur Leepüntstrasse) mindestens eine, in Querrichtung mindestens zwei Wegeverbindungen
- Ein oder zwei frei zugängliche Hofsituationen (im rückwärtigen Arealteil, mindestens 1'000 m²) mit Möglichkeiten zu Aneignungen, Begegnungen und gemeinsamen Erleben in kleinerem Rahmen; falls zwei: der eine mit gewisser öffentlicher Nutzung (z.B. Nutzung durch Mehrgenerationenhaus, geschützte Spielmöglichkeiten für Kinder usw.), der andere eher ruhig, die Wohnqualität begünstigend
- öffentliche Wegverbindung zwischen dem bestehenden Stadthaus und der Neubebauung
- Einbettung in den Kontext der grünen Siedlungslandschaft durch begrünte Vorzonen an der Leepüntstrasse und zum Pfarreizentrum hin

Stadtplatz

- Repräsentative, «stolze» Gestaltung; grosszügige Geste
- Platz als Ganzes, über die Strasse hinweg denken (von Fassade zu Fassade)

- Trennwirkung der Usterstrasse reduzieren (Verkehr soll sich der Platzfunktion unterordnen)
- Multifunktional nutzbar, temporär beispielbar
- hohes Mass an Aufenthalts- und Treffpunktqualitäten (auch ohne Konsumzwang)
- Platz für Veranstaltungen, Events und Märkte (dabei soll Usterstrasse temporäre sperrbar sein)

Publikumsorientierte Nutzungen

- An Stadtplatz angrenzende Erdgeschossnutzungen konsequent mit publikumsorientierten Nutzungen versehen
- Gastronomiemagnet mit Treffpunktcharakter für breite Bevölkerungsschichten und mit Bespielung Aussenraum
- Rückwärtiger Arealteil: Keine publikumsorientierten Nutzungen mit Ausnahme von Gemeinschaftsräumen für das Quartier im Erdgeschoss des Mehrgenerationenhauses
- Flächen für Retail, falls Bedarf und funktionierende Nutzungsidee nachgewiesen werden kann (1, maximal 2 kleine Geschäfte)
- Querfinanzierung publikumsorientierter Erdgeschossflächen
- Publikumsorientierte Nutzungen auch im 1. Obergeschoss möglich (z.B. Fitnesscenter, Arztpraxis etc.)
- Keine Fortführung Subito auf dem Areal
- Kein Mehrzwecksaal / Stadtsaal
- Kein «Haus der Sicherheit» (Zusammenlegung der Sicherheitsorganisationen)

Verwaltung / öffentliche und soziokulturelle Nutzungen

- (Ersatz-)Flächen für Stadtverwaltung, Betriebs- und Stadtammanamt und Stadtpolizei (genaue Anforderungen sind noch zu definieren), unterzubringen in den Obergeschossen des platzbegrenzenden Neubaus
- Bündelung öffentlicher und eventuell auch soziokultureller Einrichtungen, aber ohne das Bettli-Areal zu konkurrenzieren (Umzug der Bibliothek ist keine Option)
- Umnutzung des von der Schulverwaltung genutzten Gebäudes Usterstrasse 16 ist denkbar, sofern die wegfallenden Nutzflächen in einem Neubau ersetzt werden

Wohnen

- Grundsatz: Wohnen für Begegnungssuchende
- vielfältige Wohnformen/Wohntypologien
 - o Mehrgenerationenhaus
 - o Bezahlbare Wohnformen
 - o Altersgerechtes Wohnen (angemessener Anteil)
 - o Diversifizierte, zukunftsorientierte Wohnformen
 - o Familienwohnen
- Berücksichtigung unterschiedlicher Preissegmente
- Wohnschwerpunkt mit hoher Lebensqualität für angestammte und neue Bevölkerung

Verkehr / Erschliessung

- Verkehrsberuhigt und barrierefrei
- Erschliessung des Areals über die Leepüntstrasse
- Zufahrt unterirdisches Parking im nördlichen Abschnitt der Leepüntstrasse (vorzugsweise in einem Gebäude integriert), Aufhebung der bestehenden Zufahrt
- Unterirdische Parkierung Bewohner in Kombination mit Stadthausparking
- Tiefgarage möglichst innerhalb des Baugebietes, der Stadthausplatz soll nicht unterbaut werden
- Parkplatzbedarf orientiert sich am minimalen Bedarf nach der Verordnung für die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf
- Bestehende oberirdische, öffentlich genutzte Abstellplätze müssen ebenfalls in der Tiefgarage vorgesehen werden
- Strassenparkierung entlang Leepüntstrasse in Abhängigkeit Strassenraumgestaltung und Bepflanzung ermöglichen / Besucherparkplätze entlang Leepüntstrasse
- Anschlusspunkte für oberirdische innere Erschliessung (mit Notzufahrten)

AUSSTEHENDE SCHRITTE

Arbeitsschritte / Abklärungen	Hier wird eine stichwortartige Übersicht wiedergegeben (nicht abschliessend!), welche Arbeitsschritte und Abklärungen nach aktuellem Kenntnisstand noch vorgenommen werden müssen oder sollen, bevor die Bauträgerausschreibung erfolgt.
Nachhaltigkeit / schonender Umgang mit Ressourcen	<ul style="list-style-type: none">• Definition der Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit und schonendem Umgang mit Ressourcen an Städtebau und Architektur (gemäss den Workshop-Beschlüssen bezüglich Szenario clever&sorgsam)
Nutzungen Stadtverwaltung	<ul style="list-style-type: none">• Präzises Raumprogramm Verwaltungsnutzungen (Betreibungs- und Stadtammannamt)• Präzises Raumprogramm für allfälligen Ersatz Schulverwaltung
Nutzung Stadtplatz	<ul style="list-style-type: none">• Definition, welche Veranstaltungen auf dem Platz stattfinden sollen und welche Flächen- und Infrastrukturanforderungen entsprechend bestehen• Definition Anforderungen an Aussenraum durch bestehende und geplante Erdgeschossnutzungen
Publikumsorientierte Flächen	<ul style="list-style-type: none">• Anforderungen an vermietbare Räume EG / evtl. 1. OG, inkl. Nebenräume• Anforderungen EG: auf Platzniveau, Geschosshöhe
Wohnen	<ul style="list-style-type: none">• Definition des Wohnungsmixes, inklusive Anteil preisgünstiges Wohnen (und Definition «preisgünstig»)• Definition der Anforderungen an das Mehrgenerationenhaus
Verkehr / Mobilität	<ul style="list-style-type: none">• Verkehrliche Anforderungen der Usterstrasse: Fahrbahn, Abbiegespur, Velostreifen, Temporegime, Querungen Fussgänger, Bushaltestellen• Anlieferung• Anforderungen Parkgarage (Anzahl zu kompensierende öffentliche Parkplätze, Komfortstufe, Anzahl Behinderten-PP, allenfalls qualitative Kriterien «Ankunftsort»)• Anforderungen öffentlicher Zugang Parkgarage (Aufzug)• Veloabstellplätze: Zahl, Anordnung (innen/aussen, gedeckt/ungedeckt, EG/UG)• Umgang mit bestehenden Veloabstellplätzen Verwaltung• Anforderung Zufahrt für Rettungsfahrzeuge / Feuerwehr
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">• Anforderungen Entsorgung: Bevorzugte Standorte, Typ (Container, Unterflursystem), Anzahl, Zufahrt und Freihalteflächen für Entsorgungsfahrzeuge

- Evtl. Anforderungen Beleuchtung,
- Definition Mindestanforderungen Bepflanzung und Meteorwasser
- Abklärung Werkleitungen
- Abklärung Altlasten
- Umgang mit bestehendem Aufbau der Tiefgarage hinter Stadthaus (neben Veloabstellplätze)

Prozess

- Definition des vorgesehenen Planungsverfahrens: Gestaltungsplan und Anpassung Zonenplan
- Vorgängig Einbezug andere Eigentümer am Stadtplatz (also auf Nordseite der Usterstrasse)
- Vorgängig Klärung Perimeter und Realisierung Stadthausplatz

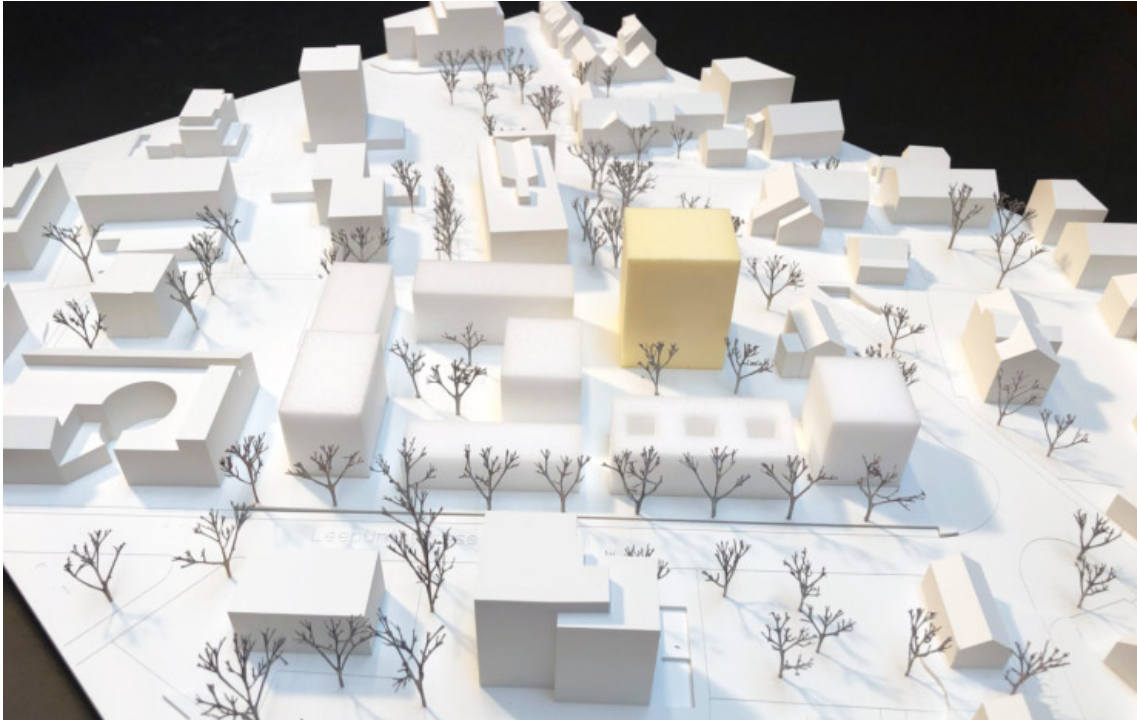
Grundlagen

- Präzise, punktuelle Höhenaufnahmen als Grundlage
- Pläne Stadthaus und Tiefgarage (dxf/dwg)
- Berechnung Parkplätze: Excel-Formular als Vorlage
- Beschaffung / Erstellen von Plänen des bestehenden Gebäudes Usterstrasse 16 (dxf/dwg), gegebenenfalls Aufnahmen vor Ort

ANHANG - BEST-VARIANTE

Resultat

Die Best-Variante stellt das Resultat aus dem 3. Workshop dar, nachdem zunächst an drei Arbeitstischen über die drei Varianten der Machbarkeitsstudie diskutiert und dann im Plenum eine Einigung gefunden wurde.



BEST-VARIANTE



Dorfzentrum Riehen, Basel | Straufenegger + Partner



Bahnhofplatz Aachen | HH+F Architekten

**LEPÜNT-AREAL
MACHBARKEITSSTUDIE**

STUDIO Brühmann Loetscher Buson GmbH

Ausstellungsstrasse 21, 8005 Zürich
mail@studio-blb.ch / 043 500 48 90

M 1/1000

10.04.2019

BEST-VARIANTE

Geschossfläche Neubauten

GF Gebäude am Platz 3'960 m² (nur oberirdisch)
 GF übrige Gebäude 13'215 m² (nur oberirdisch)
 GF Total 17'175 m² (ohne Abzug für Ausseggeschossfläche)

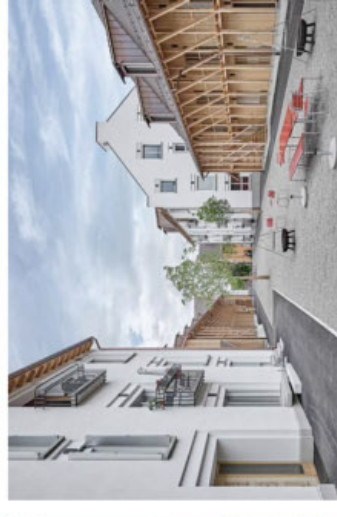
Ausnutzung

GSF Bestand 14'525 m²
 Fläche Baubereich ca. 8'730 m²
 AZ Baubereich ca. 1.75
 (AZ = 0,9 x GF Total / Baubereich)

PP-Bedarf

PP-Bedarf Bew./Besch. ca. 92 (Minimale Bedarf nach PP-Verordnung)
 Ersatz PP oi öffentlich ca. 79
 PP Tiefgarage ca. 171
 PP-Bedarf Besucher ca. 7 (Anordnung oberirdisch)

GF: Geschossfläche
 GSF: Grundstückfläche



Wohnsiedlung Orenberg, Oasingen | BDE Architekten



Hunziker-Areal, Zürich

LEEPÜNT-AREAL MACHBARKEITSTUDIUM

STUDIO Brühmann Loetscher Buson GmbH

Ausstellungsstrasse 21, 8005 Zürich
 mail@studio-blb.ch / 043 500 48 90

10.04.2019



ANHANG - VARIANTEN AUS MACHBARKEITSSTUDIE

Varianten Machbarkeitsprüfung

Im Vorfeld des 3. Workshops wurden unterschiedliche konzeptionelle Ansätze, verschiedene Bebauungsformen und Platzdimensionen getestet und schliesslich zu drei Varianten kristallisiert.

Variante 1 – Keiner Platz



Variante 2 – Mittlerer Platz



Variante 3 – Grosser Platz



VARIANTE 1

Kleiner Platz



Dorfzentrum Riehen, Basel | Stauffenegger + Partner



Schiffbauplatz, Zürich | Baukontor AG

LEEPÜNT-AREAL MACHBARKEITSTUDIIE

STUDIO Brühmann Loetscher Buson GmbH

Ausstellungsstrasse 21, 8005 Zürich
mail@studio-bib.ch / 043 500 48 90

VARIANTE 1

Kleiner Platz

1. Neubauten

GF_{Verwaltung} 4'750 m²
 GF_{Publikumswerkraum} 300 m²
 GF_{Wohnen} 11'210 m²
 GF_{MGH} 2'000 m²
 (MGH: Mehrgenerationenhaus)

2. Total Geschossflächen

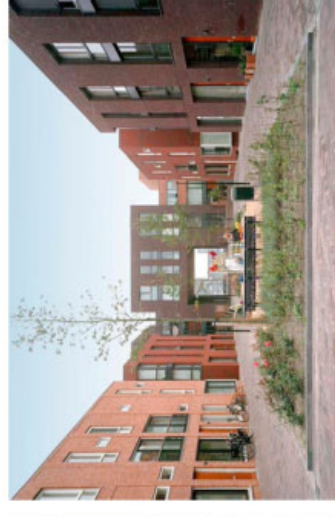
GF_{NEU} ca. 18'760 m²
 (ohne Abzug für Ausseggeschossfläche)

3. Stadthausplatz

Fläche ca. 2'550 m²
 (nur Fläche bis Untertasse)



WagnisART, München | boegevischs buero



Haveneiland, Amsterdam | KCAP Architects & Planners

LEEPÜNT-AREAL MACHBARKEITSTUDIUM

STUDIO Brühmann Loetscher Buson GmbH

Ausstellungsstrasse 21, 8005 Zürich
 mail@studio-bib.ch / 043 500 48 90

M 1/500

10.04.2019

VARIANTE 2

Mittlerer Platz



Dorfzentrum Riehen, Basel | Straufenegger + Partner



Bahnhofplatz Aachen | HH+F Architekten

**LEEPÜNT-AREAL
MACHBARKEITSSTUDIE**

STUDIO Brühmann Loetscher Buson GmbH

Ausstellungsstrasse 21, 8005 Zürich
mail@studio-bb.ch / 043 500 48 90

M 1/1000

10.04.2019

VARIANTE 2

Mittlerer Platz

1. Neubauten

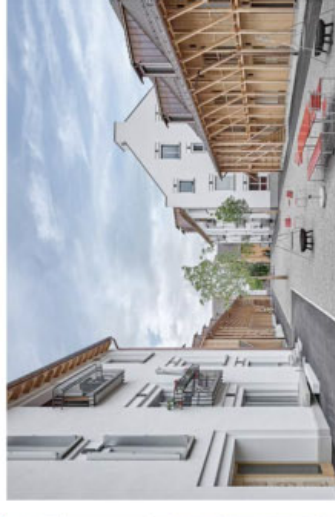
GF Verwaltung	3'400 m ²	(ohne Verbindungsbauwerke)
GF Publikumswirksam	450 m ²	
GF Wohnen	9'500 m ²	
GF MGH	3'050 m ²	(MGH: Mehrgenerationenhaus)

2. Total Geschossflächen

GF _{NEU}	16'400 m ²	(ohne Abzug für Ausseggeschossfläche)
-------------------	-----------------------	---------------------------------------

3. Stadthausplatz

Fläche	ca. 3'650 m ²	(nur Fläche bis Unterstrasse)
--------	--------------------------	-------------------------------



Wohnsiedlung Orenberg, Ossingen | BDE Architekten



Hunziker-Areal, Zürich

LEEPÜNT-AREAL MACHBARKEITSSTUDIE

STUDIO Brühmann Loetscher Buson GmbH

Ausstellungsstrasse 21, 8005 Zürich
mail@studio-bib.ch / 043 500 48 90

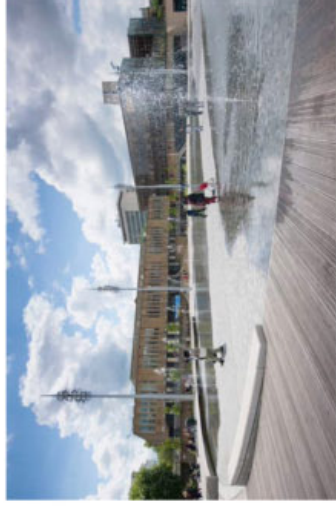
M 1/500



10.04.2019

VARIANTE 3

Grosser Platz



Centenary Square, Bradford | Gillespies



Israel Platz, Kopenhagen | SWECO / COBE

**LEEPÜNT-AREAL
MACHBARKEITSTUDIIE**

STUDIO Brühmann Loetscher Buson GmbH

Ausstellungsstrasse 21, 8005 Zürich
mail@studio-blb.ch / 043 500 48 90

M 1/1000

10.04.2019

VARIANTE 3

Grosser Platz

1. Neubauten

GF Verwaltung	2'550 m ²	(ohne Verbindungsbauwerke)
GF Publikumswirksam	550 m ²	
GF Wohnen	8'700 m ²	
GF MGH	3'900 m ²	(MGH: Mehrgenerationenhaus)

2. Total Geschossflächen

GF _{NEU}	ca. 15'700 m ²	(ohne Abzug für Ausseggeschossfläche)
-------------------	---------------------------	---------------------------------------

3. Stadthausplatz

Fläche	ca. 5'900 m ²	(nur Fläche bis Unteresstrasse)
--------	--------------------------	---------------------------------



Coop-Wohnen, Berlin | Carpaneto + Fatkoechl + BAR Architekten



Siedlung Frohheim, Affoltern | EM2N / Müller, Sigrist Architekten

LEEPÜNT-AREAL MACHBARKEITSSTUDIE

STUDIO Brühmann Loetscher Buson GmbH

Ausstellungsstrasse 21, 8005 Zürich
mail@studio-blb.ch / 043 500 48 90

M 1/500

10.04.2019