Kanton Zürich

Stadt Dübendorf

Öffentlicher Gestaltungsplan Pfadiheim Schlupf

Gemäss § 84 PBG

Planungsbericht nach Art. 47 RPV
inkl. Richtprojekt Architektur / Freiraum

Fassung vom 27. Januar 2012

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

1.3 Grunddienstbarkeiten

1.4 Kommunale Gesetze

2 Richtprojekt

2.1 Allgemeines

2.2 Projekt- und Nutzungsbeschrieb

3 Gestaltungsplanvorschriften

3.1 Planungs- und Bauvorschriften

3.2 Erschliessung

3.2.1 Erschliessung für Motorfahrzeuge

3.2.2 Parkierung

3.2.3 Fusswegverbindung und Zugänge

3.2.4 Veloabstellplätze

3.3 Energie

3.4 Bauphysik

4 Umwelt

4.1 Lärm

4.2 Nachhaltigkeit

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Anlass

Der Verein „Pfadiheim Schlupf Dübendorf“, vertreten durch die Baukommision „Neubau Schlupf“ beabsichtigt auf der Parzelle mit der Kat. Nr. 1644 das bestehende Pfadiheim abzureissen und mit einem Neubau „Schlupf“zu ersetzen.

Grundlage für Gestaltungsplan

Mittels eines eingeladenen Projektwettbewerbs wurde ein Projekt für die Realisierung des Pfadiheims ermittelt. Das im Auftrag des Vereins „Pfadiheim Schlupf Dübendorf“ überarbeitetete Siegerprojekt des Zürcher Büros Zabaha.Architekten bildet die Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans.

Zielsetzung Vorgeschichte

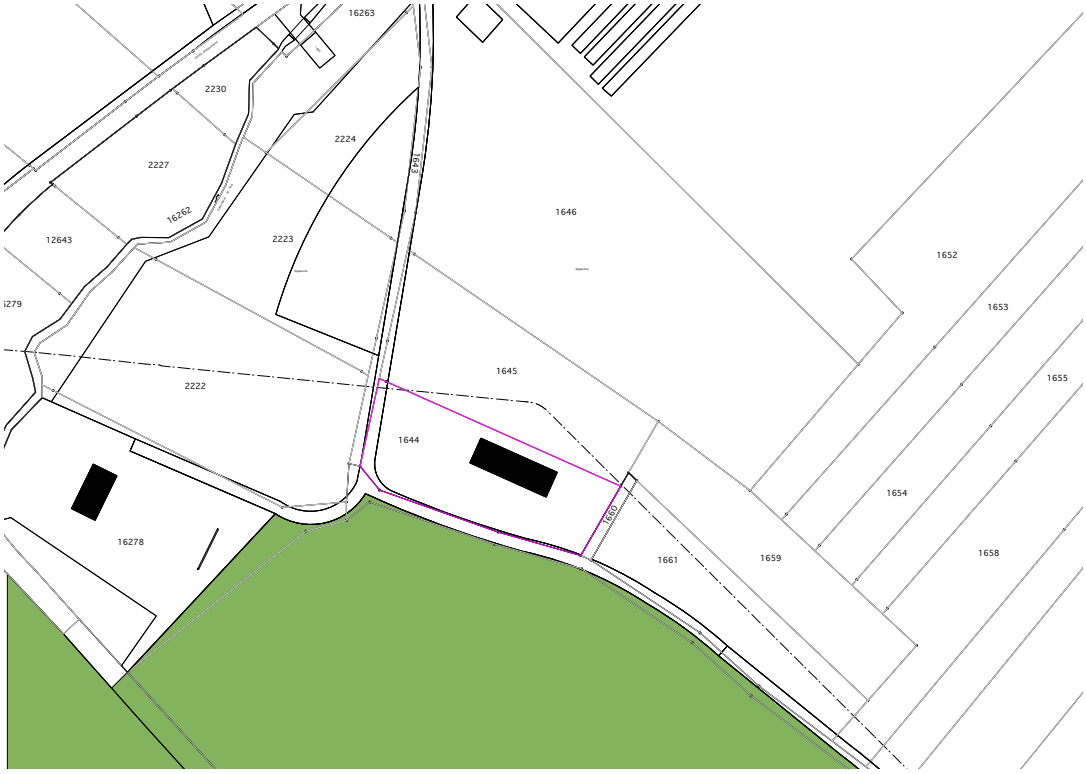
Mit der Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans bezweckt der Verein „Pfadiheim Schlupf Dübendorf“ die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses.
Ziel ist es, den Neubau als Bereicherung für den Ort auszubilden und ihn gut in die Landschaft, die vom Wald und der Landwirtschaft geprägt ist, einzubetten. Der Umschwung soll als Teil dieser Landschaft verstanden werden und naturnah gestaltet werden.

Luftbild des Areals (Google Maps)

Die Pfadfinderabteilungen im Raum Dübendorf erhielten1967 von der Armee eine ausgemusterte Funkerbaracke, die sie demontierten und als Pfadiheim „Schlupf“ mit der erteilten Baubewilligung als Provisorium im Jahre 1968 am Waldrand Riegelacher wieder aufbauten. Als Trägerschaft wurde der Verein „Pfadiheim Schlupf Dübendorf“ gegründet. Er wird noch heute durch die beiden Pfadfinderabteilungen Gryfensee und St. Jakob getragen und ist für das Pfadiheim Schlupf verantwortlich.
Der Schlupf diente seit seiner Errichtung als Treffpunkt für samstägliche Übungen, Feste und grössere Pfadianlässe. Er entwickelte sich zum zentralen Ort und identitätsstiftenden Bezugspunkt für die Pfadfinder in und um Dübendorf.

Begründung Wunsch

Über 40 Jahre hat das Pfadiheim Schlupf seinen Benutzern nun treue Dienste geleistet und wurde intensiv genutzt. Nichts desto trotz vermag es seinen Ursprung als Militärbaracke nicht zu verbergen und konnte den Bedürfnissen der Pfadi nicht vollends gerecht werden. Statt dessen mussten sich die Ansprüche entsprechend anpassen. Um so klarer hat sich beispielsweise der Wunsch nach Übernachtungsmöglichkeiten herauskristalisiert.
Durch den schlechten baulichen Zustand sah man sich in den letzten Jahren angehalten, die Situation grundsätzlich zu analysieren und alle Optionen zu prüfen. Nach umfassenden Abklärungen entschied man sich für einen Ersatzneubau, welcher nun massgeschneidert auf die Bedürfnisse eingehen kann. Dieser Schritt erlaubt uns, zeitgemässen Ansprüchen wie zum Beispiel dem der Rollstuhlgängigkeit gerecht zu werden.
Entsprechend dem Pfadileitsatz, die Welt etwas besser zu hinterlassen, als man sie vorgefunden hat, soll der neue Schlupf nicht ausschliesslich Pfadfindern vorenthalten sein. Auch andere Gruppen und Organisationen sollen vom Mehrwert profitieren.
Die vielseitigen Qualitäten des Ortes wie der starke Naturbezug, die Verflechtung mit der Landschaft und eine gewisse Abgeschiedenheit am Rand der Stadt Dübendorf bieten einen adäquaten Rahmen gemeinsam naturnahe Freizeitaktivitäten auszuleben. Die Nähe zur Stadt Zürich, zum Zoo und zum Greifensee, sowie der angrenzende Wald unterstreichen die Attraktivität des Schlupfs für Gruppenaktivitäten wie Wochenlager, Waldkindergarten etc.



1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Gestaltungsplangebiet

Der Standort befindet sich am Dübendorfer Waldrand Riegelacher, nordöstlich vom Armbrust Schützenhaus und der Unteren Geerenstrasse. Es handelt sich um die Parzelle mit der Kat. Nr. 1644, auf welcher sich das bestehende Pfadiheim befindet. Die Parzelle wird vom Riegelacherweg flankiert.

Perimeter

Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:200 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die bezeichnete Parzelle. Im südlichen und westlichen Teil grenzt er an den Weg.

Grundeigentümer

Kat. Nr. 1644	Walter Bosshard	1574 m2

1.3 Grunddienstbarkeiten

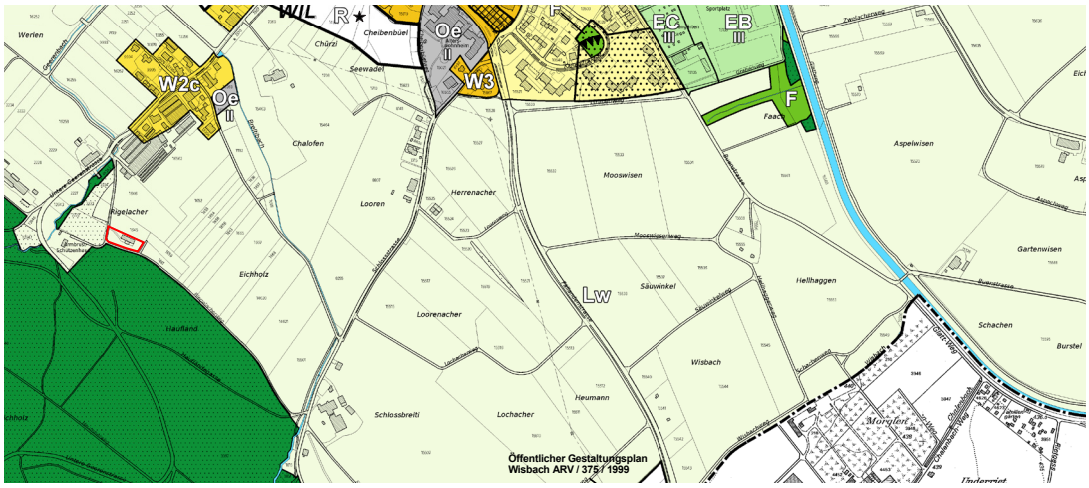
Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Durchleitungsrecht und Pflanzenbeschränkung: der Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 1644 hat der „Erdgas Zürich Transport AG“ das Recht eingeräumt, auf seinem Grundstück eine Rohrleitungsanlage zur Beförderung gasförmiger Brennstoffe inkl. Fernmeldekabel zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten. Es dürfen in einem horizontalen Abstand von 3 m von der Rohrleitung keine Bäume gepflanzt werden.
Leitungsbaurecht für Trinkwasser-Verbundleitung: der Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 1644 hat dem Zweckverband „Gruppenwasserversorgung Vororte und Glattal“ das unbeschränkte Recht eingeräumt, auf seinem Grundstück eine Verbundwasserleitung NW 600 mm samt Signalkabel zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

1.4 Kommunale Gesetze

Raumplanerische Vorgaben

Der gesamte Perimeter liegt momentan in der kantonalen Landwirtschaftszone. Die Parzelle soll jedoch sinngemäss in eine Erholungszone umgezont werden.



2 Richtprojekt

2.1 Allgemeines

Projektstand

Im Juli 2010 wurden die Teilnehmer zum Wettbewerb eingeladen. Die Prämierung fand im Oktober 2010 statt. Das prämierte Projekt wurde in Absprache mit der Bauherrschaft (Baukommision, Verein Pfadiheim Schlupf Dübendorf) auf verschiedenen Ebenen angepasst.

Vorprojekt bis Bezug

Im Frühjahr 2011 wird der Gestaltungsplan eingereicht, gleichzeitig startet die Suche nach Mitteln zur Finanzierung. Für die Bauausführung wird ein Jahr gerechnet. Ziel für die Bauvollendung ist das Jahr 2013.

2.2 Projekt und Nutzungsbeschrieb

Situation bestehender Schlupf

Der bestehende Schlupf steht als schlichter eingeschossiger Baukörper abseits der Siedlungen parallel zum Waldrand. Die Setzung des solitären Baus am nördlichen Parzellenrand schafft eine Intimität und eine räumliche Geborgenheit zwischen Wald und Gebäude. In Kombination mit dem leicht abfallenden Gelände entsteht ein introvertierter Ort, welcher die heterogene Landschaft mit den Gewächshäusern weiter südlich und die Strasse Richtung Dübendorf abzuschirmen vermag.
Das bestehende Vordach im Eingangsbereich aktiviert den aufgespannten “Waldraum”. Die erhöhte Lage des Erdgeschosses, der einzelne Zugang, sowie die Baracken-Typologie schaffen jedoch eine Distanz zwischen Innen- und Aussenraum. Auch ist der Bezug zur weiten Landschaft im jetzigen Bau nur sehr schwach thematisiert. Die junge Bepflanzung im Norden entlang der Parzellengrenze hindert zudem die Sicht in die Weite. Der jetzige Bau wirkt hermetisch und bietet eine ungenügende Rollstuhlgängigkeit.

Setzung/Strategie Neubau

Die Identität des Ortes ist sehr stark vom bestehenden, einfachen Bau gekennzeichnet. Der Ersatzneubau Schlupf versucht diese Haltung des eher zurückhaltenden, bescheidenden Hauses aufzunehmen.
Die Linearität des Baus folgt formal dem bestehenden Schlupf, knüpft aber subtil zu jeder Seite hin vielfältige Bezüge zum Aussenraum. So steht zum Beispiel der flankierende Waldweg zusammen mit dem Wald im Dialog mit dem länglichen Baukörper und dessen Nutzung.

Fassade Ausstrahlung

Die Idee des ausladenden Daches wird neu ausformuliert:
Entsprechend dem alternierenden Zustand "bewohnt" und "unbewohnt" weist das Gebäude zwei Zustände auf, welche sich bereits aus der Distanz abzeichnen und dem Gebäude einen starken Charakter geben. Während die Längsfassaden im verlassenen Zustand komplett geschlossen sind und einen zurückhaltenden Holzkörper formen, öffnet sich der Stirnraum mit einer einladenden Geste für die Ankunft und Aktivitäten unabhängig vom Lagerbetrieb. Dieser bietet immer Unterstand, sowohl für Pfadis, wie auch für die Öffentlichkeit (Wanderer, Flaneure, Picknicker).
Bei Bezug allerdings öffnet sich das Lagerhaus komplett zu seinen Längsseiten und schafft eine grosszügige Zone zwischen Innen und Aussen, welche dem Lagerleben eine neue Dimension eröffnet.

Torraum und Tore

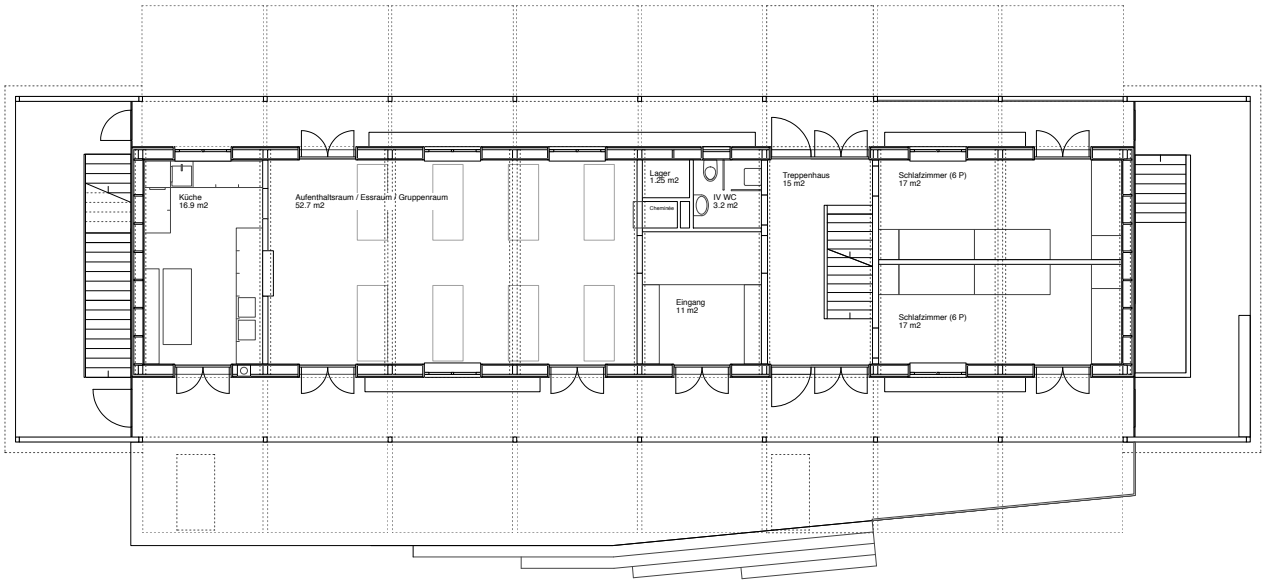
Der Pfadialltag ist geprägt von Aktivitäten im Freien. In einem Hauslager entstehen hohe Anforderungen an den Raum am und ums Haus.
Das Projekt thematisiert diese Verwebung und Mehrfachlesbarkeit von Innen und Aussen. Das beheizte Volumen beschränkt sich aufs Minimum.
Das Konzept des Baus basiert auf einem starken Bezug zum Aussenraum. Dies wird mit den beweglichen Toren erreicht. Indem sie geöffnet werden, wird der Raum sozusagen zum Wald (mit Terrasse und Treppen) und in die Weite Landschaft erweitert.
Dieser Zwischenraum ist das Herzstück des Projekts. Es ist ein Aussenraum, der aktiviert und deaktiviert werden kann.

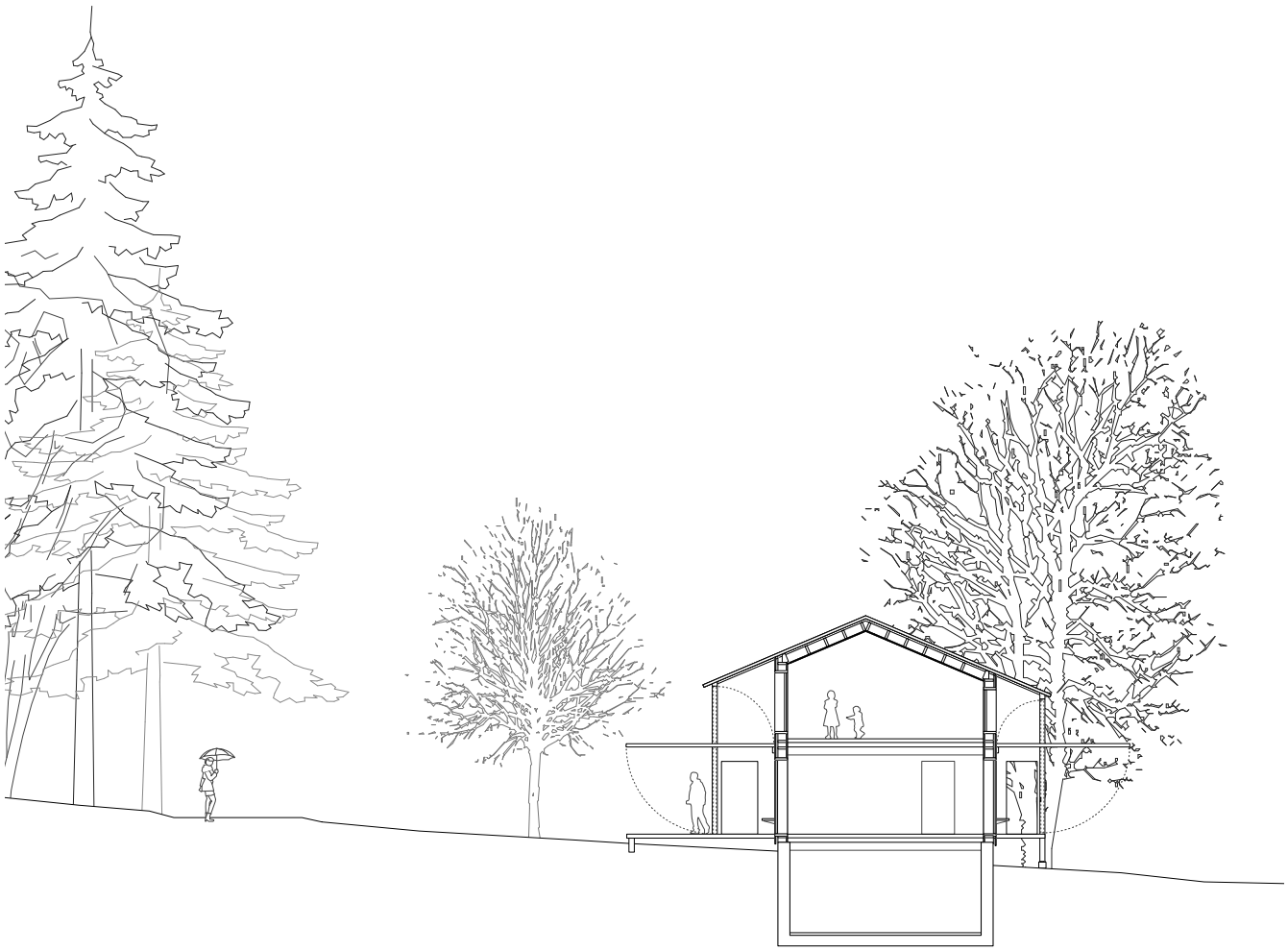
Eingang (Haupteingang)

Die offene Stirn im Nord-Westen ist der eigentliche Haupteingang zum Haus. Der Besucher, von Dübendorf her kommend, läuft selbstverständlich und direkt darauf zu.

Innere Organisation Nutzungsbeschrieb

Der Innenraum ist sehr funktional organisiert. Die Erschliessung beschränkt sich auf den zentralen Treppenraum, welcher sich im Obergeschoss zu einem grosszügigen Vorbereich der Schlafzimmer weitet und den Schlafbereich vom Aufenthaltsbereich trennt. Die Hauptnutzungen Aufenthaltsraum/Esseraum/Gruppenraum liegen ebenerdig im Erdgeschoss





Grundriss Erdgeschoss und Schnitt 1:200

und erstrecken sich jeweils von einer Längsfassade zur anderen. An die Innenschicht fügen sich längs Terrassen, die eine privater mit der Sicht in die Weite, die andere mit starkem Bezug zum "Waldraum". Die Garderobe fungiert als Schmutzschleuse und je nach Witterung als Eingang. Im Erdgeschoss befinden sich zwei grosszügige Schlafzimmer, welche für Personen im Rollstuhl geeignet sind. Lateral sind die Gruppenräume angeordnet, einer im Untergeschoss und der zweite im Obergeschoss. Räume, welche parallel zum Lagerbetrieb benutzt werden können (Gruppenraum und Leiterraum), werden über die Stirnseiten im Aussenbereich erschlossen. Den ortsansässigen Pfadis wird die Gartenfassade mit Zugang zum Gruppenraum zugeschrieben. Diese ist direkt über den Aussenraum zugänglich. Das Untergeschoss beherbergt die Duschen und Nebennutzungen.

Nutzer

Das Pfadiheim ist primär für Pfadfinder gedacht, welche es das ganze Jahr hindurch für Samstagsübungen, Wochenlager, usw. nutzen.
Als Lagerhaus soll es auch andern Nutzern offen stehen, so zum Beispiel andern Jugendgruppen, Schulen, Behindertenheimen.
Der Schlupf wird auch für bestimmte ortsgebundene Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Für Benutzer aus der Umgebung wie Waldkindergarten, Mittagstisch und Schulprojekte oder für kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen oder Theater, solange dafür keine grosse technische Infrastruktur vorhanden sein muss.

Aussenraum

Jede Seite des Hauses orientiert sich zu unterschiedlichen Aussenräumen: Längsseitig ist dies die Aussicht in die Weite Landschaft mit Wiesen und Feldern und andererseits der "Waldraum" mit einzelnen Laubbäumen und einer intensiv genutzten Spielwiese. An den Stirnseiten positionieren sich eine Vorzone für die Erschliessung und auf der Gegenseite ein Bereich, wo gewerkt und gearbeitet werden kann.

Feuerstelle

Im östlichen Teil der Parzelle besteht eine Feuerstelle, welche eine Arena Typologie mit runder Sitztribüne um das Feuer herum aufweist. Sie muss bald saniert werden und soll im gleichen Zug umgestaltet werden (z.B. mit einer rundherum führenden Sitzbank). Auch hier soll die Identität gewahrt werden.

3 Gestaltungsplanvorschriften

3.1 Planungs- und Bauvorschriften

Geschosszahl

Wie im Wettbewerbsprogramm festgehalten, sind maximal ein Untergeschoss und zwei Vollgeschosse erlaubt.

Grenzabstände

Der vom Kanton vorgegebene Waldabstand von 15 Meter darf vom Gebäudevolumen nicht unterschritten werden. Die ordentlichen kommunalen Grenzabstände sind einzuhalten.

Position

Die Aussenmasse des Gebäudes sind über das Volumen und den Gebäudemantel eng definiert. Die Baubereiche erlauben einen gewissen Spielraum hinsichtlich der optimierten definiven Setzung des Gebäudes.

Ausnützung

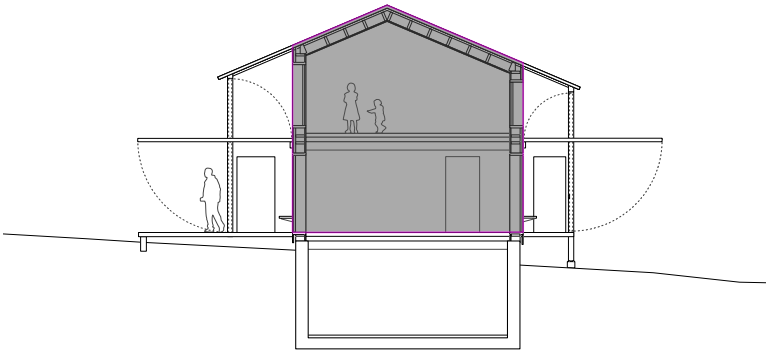
Die Nutzfläche wird über das Volumen begrenzt.

Volumen

Das Volumen des Neubaus darf maximal 865 m3 betragen. Zum Volumen zählt der ganze Gebäudekörper oberhalb Oberkante Fertigboden EG. Aussenräume unter Vordächern, sowie Terrassen im kalten Bereich gehören nicht zum Gebäudevolumen, auch wenn sie über bewegliche Elemente wie Tore abgeschlossen werden können. Aussenwände zählen zum Volumen.

Kamine

Der gemäss Art. 6 definierte Gebäudemantel darf von Kaminen durchstossen werden.



Schnitt 1:200 für die Volumenberechnung

Freiflächen

Die Aussenräume sind naturnahe gestaltet. Intensiv genutzte Flächen, z.B zum Spielen oder Werken sind im Gestaltungsplan ausgewiesen. Sämtliche Aussenräume können, solang kein Konflikt mit den Hausnutzern entsteht, von der Öffentlichkeit genutzt werden. Insbesondere die Treppe und Terrasse an der südlichen Fassade sind ein Anziehungsort für Fussgänger und Wanderer. Bei schlechtem Wetter dienen die zwei Stirnfassaden mit ihren ausladenen Vordächer als Unterschlupf.

Baumbestand

Die junge Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze bzw. entlang der Gasleitung wird zwecks des Landschaftsbildes entfernt. Ein möglichst rücksichtsvoller Umgang mit dem Baumbestand ist vorgesehen, welcher allenfalls mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt wird. Der Nussbaum und die Esche müssen leider krankheitsbedingt gefällt werden.

3.2 Erschliessung

Die Vorzone beim Haupteingang im Nord/Westen wird mit einer wetterfesten Oberfläche ausgestattet. Hier findet jegliche Erschliessung statt.

3.2.1 Erschliessung für Motorfahrzeuge

Der bestehende Riegelacherweg, der an der Hauptstrasse angeschlossen ist, erschliesst die Parzelle.

3.2.2 Parkierung

Auf dem stirnseitigen Vorplatz im Nord-Westen der Parzelle besteht eine Abstellmöglichkeit für 2 Motorfahrzeuge. Sie sind grundsätzlich für die Anlieferung, Notfälle und Besucher mit einer Behinderung gedacht.

3.2.3 Fusswegverbindung und Zugänge

Die Parzelle ist für die Öffentlichkeit zugänglich.

3.2.4 Veloabstellplätze

Um die 20 Veloabstellplätze (nicht überdacht) werden ebenfalls auf dem Vorplatz an der Stirnseite im Nord-Westen platziert.

3.3 Energie

Energiestandard

Das Pfadiheim soll mit einem vorbildlichen, nachhaltigen Energiekonzept erstellt werden. Der Heizenergieverbrauch soll klar unter dem gemäss Minergie-Standard zulässigen Energieverbrauch bleiben.

„Hässig sustech" wurde für Beratung und Planung Energie, Heizung und Lüftung beauftragt. Das erarbeitete Energiekonzept ist dem Planungsbericht angehängt.

3.4 Bauphysik

Feuchteschutz

Die Firma „Michael Wichser + Partner AG Dübendorf" hat uns bezüglich Bauphysik und Feuchteschutz beraten und ein Gutachten erstellt. Das Gutachten ist dem Planungsbericht angehängt.

4 Umwelt

4.1 Lärm

Lärmemissionen

Die Lärmbelastung beschränkt sich auf Anlässe im Sinne des Pfadfinder- und Lagerlebens um das Pfadiheim. Hinsichtlich Lärmbelastung wirken sich die Setzung des Gebäudes und die Orientierung der Spielwiese zum Wald hin zusätzlich günstig aus.

4.2 Nachhaltigkeit

Holz als Baustoff

Holz ist ein Rohstoff, der stetig nachwächst. Er ist im Projekt auf vielen Ebenen vertreten: als statische Struktur, als Verkleidung und als Brennstoff in Form von Holzpellets.

Gebäudetechnik-konzept

Das Gebäudetechnikkonzept entspricht den Minergie-Anforderungen und basiert zu 100% auf erneuerbarer Energie.