

GESTALTUNGSPLAN TULPENSTRASSE DÜBENDORF

Konzeptstudie Neubauten



19.05.2014

Auftraggeber:

C. Vanoli Generalunternehmung AG
Artherstrasse 44
6405 Immensee

Tel. 041 854 60 90

Auftragnehmer:

für das Gesamtkonzept:

Fischer Architekten AG
Binzstrasse 23
8045 Zürich

Tel. 044 317 51 51

Bearbeitung:

Beat Eyer, Dipl. Architekt ETH/SIA
Alessandro Vassella, Dipl. Architekt ETH/SIA

Tel. 044 317 51 83

Tel. 044 317 51 34

für den Gestaltungsplan:

Suter • von Känel • Wild • AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

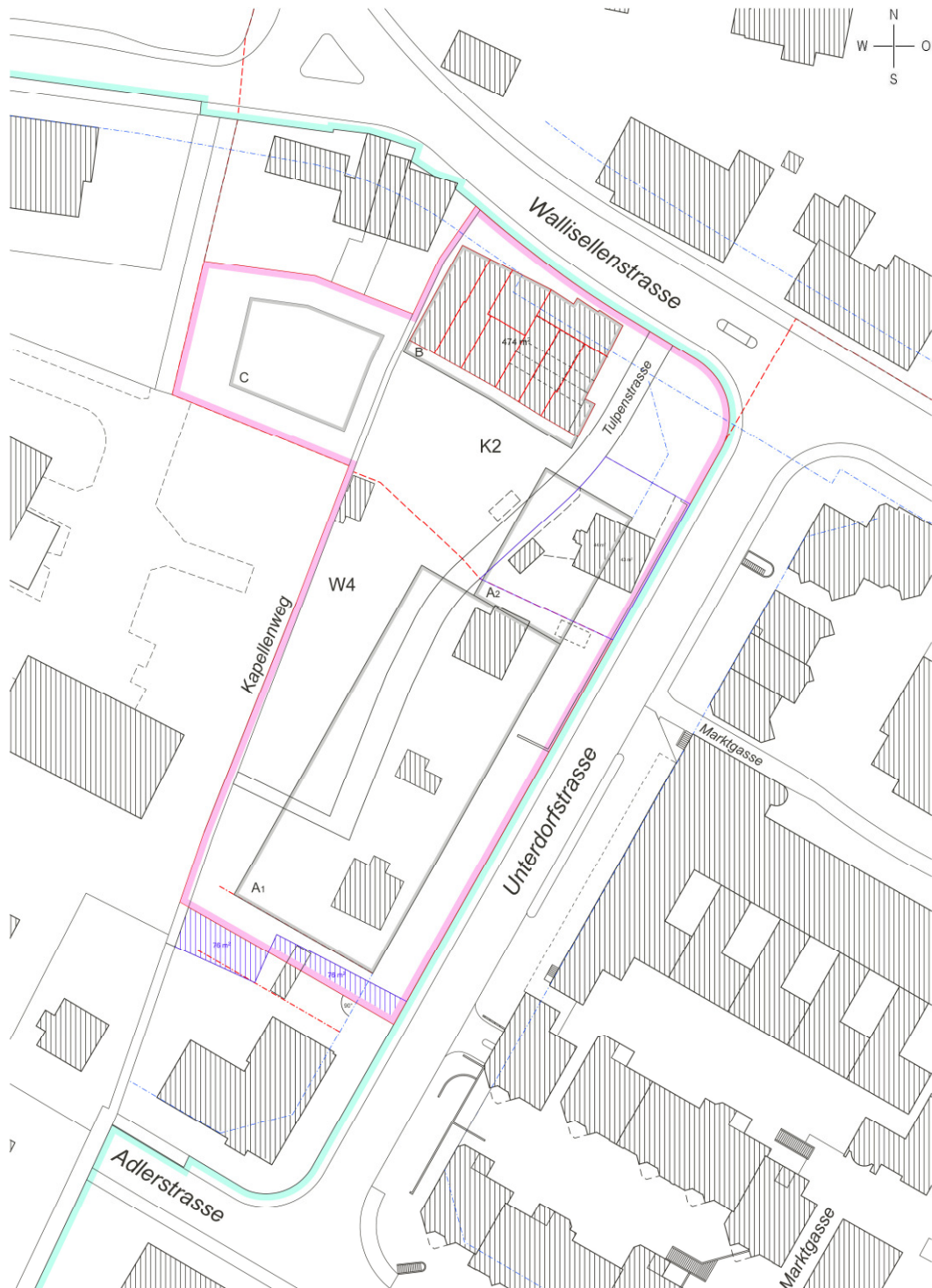
Tel. 044 315 13 90

Bearbeitung:

Olaf Wolter, Dipl. Kulturingenieur ETH/SIA

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	2
Überbauungskonzept 1 für den Baubereich A Überbauung in zwei Bauabschnitten	5
Überbauungskonzept 2 für den Baubereich A Überbauung in einem Bauabschnitt	15
Erschliessung	19
Überbauungskonzept für den Baubereich C	20



Situation 1:1000 mit Perimetern:

Quartierplan – grün

Gestaltungsplan – pink, mit Grenzbegradigung (blaue Schraffur)

Baufelder A1, A2, B und C – grau

Einleitung

Das städtebauliche Gesamtkonzept, wie es im Gestaltungsplan (GP) zum Ausdruck kommt, ergibt sich aus der historisch gewachsenen, ursprünglich landwirtschaftlichen Struktur mit langgezogenen, senkrecht zur Wallisellenstrasse liegenden Grundstücken in Nord-Süd-Richtung (Gärten/Felder).

Der Wunsch, die historisch entstandene, nach Süden offene Gartenzone vor dem Schutzobjekt zu erhalten und räumlich zu fassen, führt zum Verzicht auf eine bauliche Verdichtung in der Kernzone und zu einer entsprechenden Erhöhung der baulichen Ausnützung in der angrenzenden Wohnzone.

Die Konzentration des Neubauvolumens an der Unterdorfstrasse und die Möglichkeit der Erhöhung um ein Vollgeschoss verstärkt dieses räumliche Konzept entlang des Kapellenweges.

Im Arbeitsmodell 1:500, mit dem die Diskussionen zum privaten Gestaltungsplan im Planungsausschuss und weiteren Gesprächsrunden begleitet wurde, ist im Baubereich A1 ein langgestrecktes 5-geschossiges Gebäude dargestellt. Vorgesehen sind vorwiegend Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen. Das im Baubereich A2 definierte Volumen ermöglicht nur einen kleinen zweiten Bauabschnitt. Die Gebäudetiefe ist im jetzigen Stadium mit max. 15 m so gewählt, dass ein Weiterbau Richtung Kernzone (A2) ohne Versatz in der hofseitigen Längsfassade möglich ist und der Neubau nach Abschluss der möglichen Bauetappen als eine Einheit wahrgenommen wird.

Mit der Eigentümerin der südlich des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Liegenschaft (Kat. Nr. neu 17604), der evangelisch-methodistischen Kirche der Schweiz, konnte während der Überarbeitung des Gestaltungsplans durch einen Flächentausch eine Grenzbereinigung durchgeführt werden. Die neue, senkrecht zur Baulinie stehende Grenze verlängert den Baubereich A1 zusammen mit dem zusätzlich vereinbarten gegenseitigen Näherbaurecht um fast fünf Meter – zum Vorteil beider Eigentümer und der städtebaulichen Grundidee.

Nachfolgend werden die im Rahmen des Gestaltungsplans entwickelten Überbauungskonzepte mit Darstellung der voraussichtlichen Volumenverteilungen in Form von Situationsstudien und den dazugehörenden Modellfotos erörtert.

Überbauungskonzept 1 für den Baubereich A

Überbauung in zwei Bauabschnitten

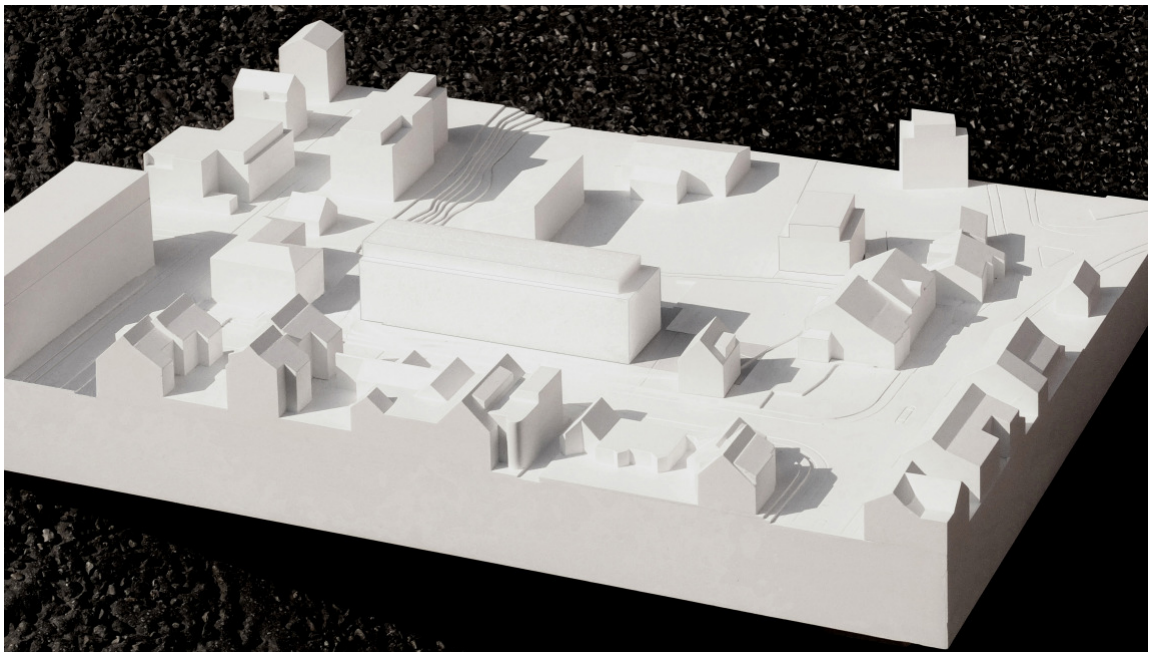
Nach Gesprächen mit Betroffenen sind lösungsorientierte Anpassungen bei den Grenzabständen vorgenommen worden.

Der Querweg, als Verbindung zwischen Marktgasse und Kapellenweg, liegt direkt an der Grenze zwischen der Kernzone K2 und der Wohnzone W4 auf dem Grundstück der Anton Bonomo's Erben Immobilien AG und im Baubereich A2. Die Standardbreite für den Weg von 2.60 m definiert die nördliche Mantellinie des Baubereichs A1.

Für die Neubauten in den Baubereichen A1 und A2 führt das gegenüber früheren Darstellungen zu folgenden Ergebnissen.

1. Bauabschnitt

Neubau auf A1 unter voller Nutzung der ausnutzungsrelevanten Geschossflächen (aGF) gemäss den Bestimmungen des GP und Wahrung des Bestandes der Liegenschaft Tulpenstrasse 3. Das Attikageschoss wird hier schmalseitig um 3 m zurückversetzt. Die nördliche Fassade des Neubaus wird als Brandwand fensterlos ausgebildet und ermöglicht den direkten Weiterbau für das für den Baubereich A2 definierte Gebäudevolumen.



Modell 1:500

Ansicht aus Richtung Osten (Unterdorfstrasse / Wallisellenstrasse)

Neubau in A1 (1. Bauabschnitt) mit Bestand Tulpenstrasse 3



Situation 1:1000

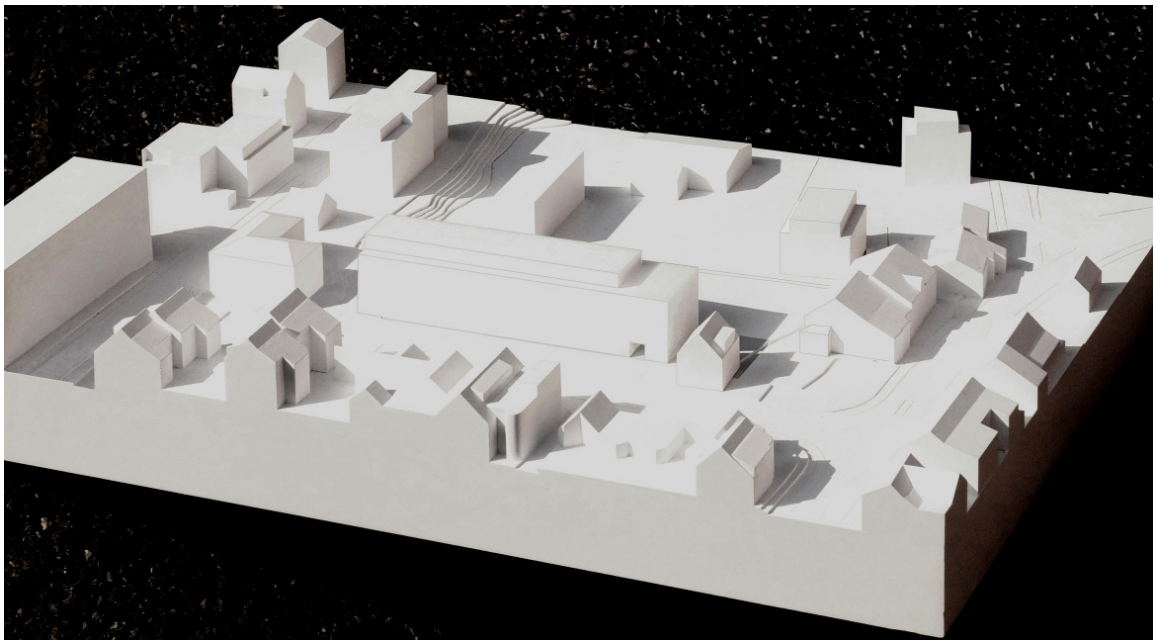
5-geschossiger Neubau in A1 und dem unveränderten Bestand Tulpenstrasse 3
Zwischen Neubau und der Grenze zwischen Wohn- und Kernzone wird der öffentliche Weg
zwischen Unterdorfstrasse und Kapellenweg angeordnet



Modell 1:500
Ansicht von oben
Neubau im Baubereich A1 mit unverändertem Bestand Tulpenstrasse 3

2. Bauabschnitt

Neubau auf A1 und zu einem späteren Zeitpunkt (oder gleichzeitig) auf A2 unter Beibehaltung der Liegenschaft Tulpenstrasse 3 bis zwei Jahre nach Fertigstellung. Da der Baubereich A2 in die Wohnzone W4 hineinragt, liegt ein Teil der dem Grundstück Stäheli zugeordneten aGF auf dem Grundstück der Anton Bonomo's Erben Immobilien AG (über dem öffentlichen Weg).



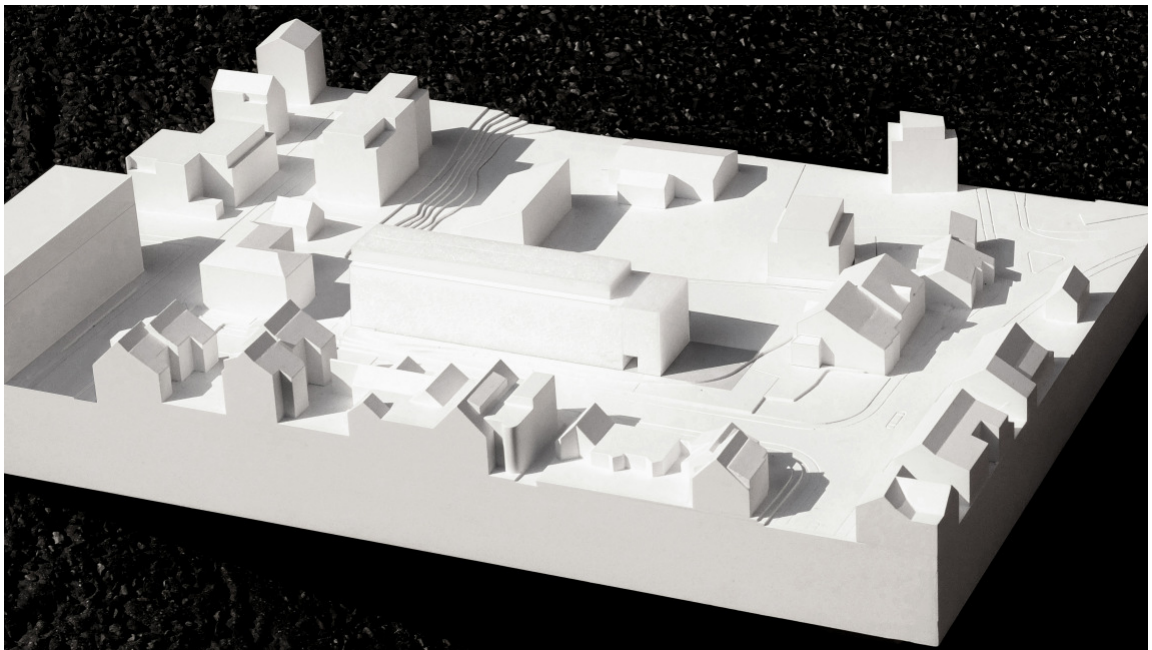
Modell 1:500

Ansicht aus Richtung Osten (Unterdorfstrasse / Wallisellenstrasse)

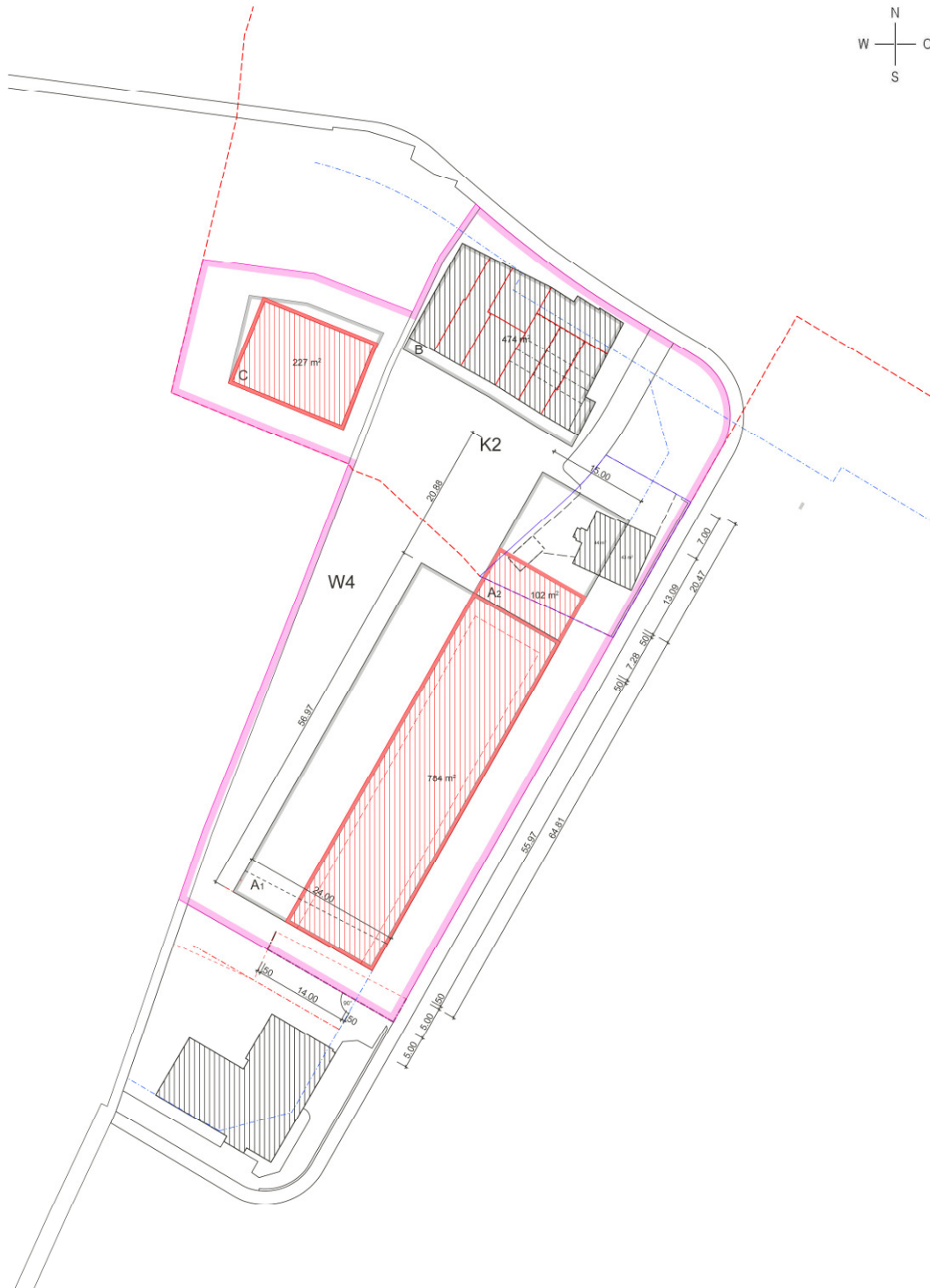
Neubau in A1 und A2 (1. und 2. Bauabschnitt) Zwischenzustand mit Bestand Tulpenstrasse 3

FISCHER ARCHITEKTEN AG

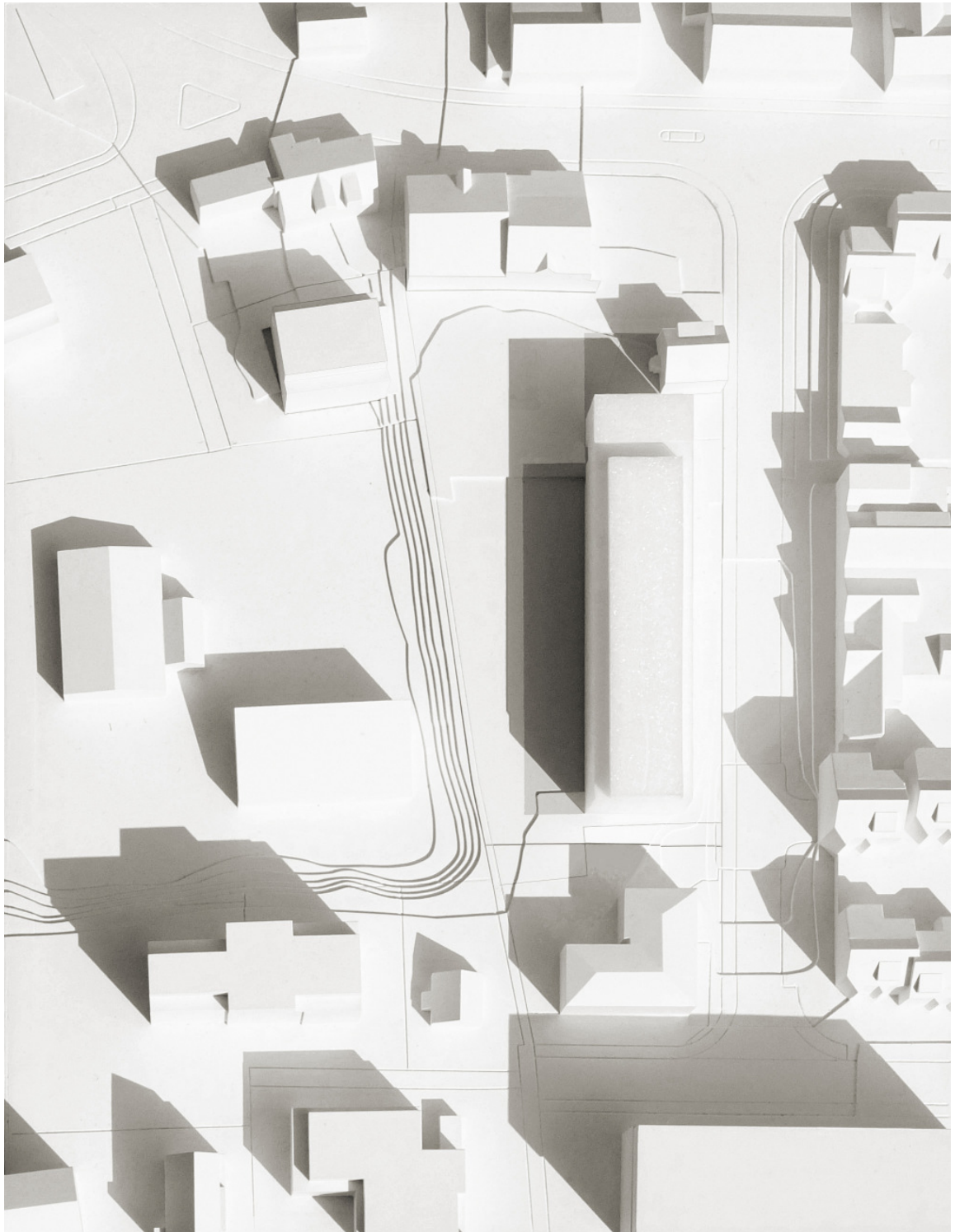
Nach dem zwingenden Rückbau des Bestandes Tulpenstrasse 3 entsteht eine grosse Lücke zwischen dem Schutzobjekt und dem Neubau in der Unterdorfstrasse von über 20 m. Die räumliche Fassung des Aussenbereiches südlich des Schutzobjektes muss deshalb zur Unterdorfstrasse hin durch ein entsprechendes Konzept der Landschaftsplanung ergänzt werden (z.B. Baumpflanzungen, Hecken o.ä.).



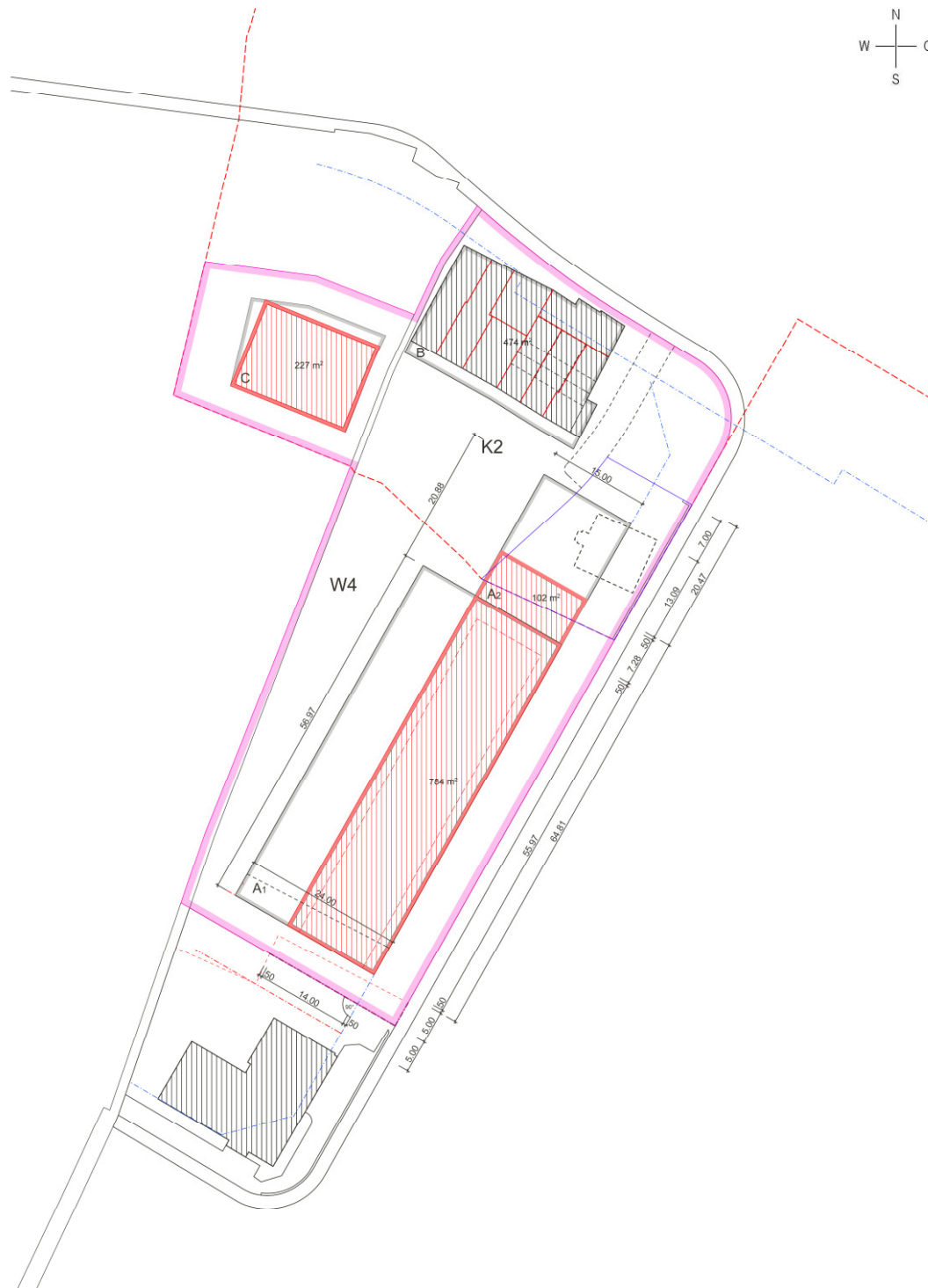
Modell 1:500
Ansicht aus Richtung Osten (Unterdorfstrasse / Wallisellenstrasse)
Neubau in A1 und A2 (1. und 2. Bauabschnitt) nach Rückbau Tulpenstrasse 3



Situation 1:1000
5-geschossiger Neubau in A1 und A2
mit dem unveränderten Bestand Tulpenstrasse 3 als Zwischenzustand



Modell 1:500
Ansicht von oben
mit dem unveränderten Bestand Tulpenstrasse 3 als Zwischenzustand



Situation 1:1000
5-geschossiger Neubau in A1 und A2
nach Rückbau des Bestandes Tulpenstrasse 3
Es entsteht eine grosse Lücke von über 20 m zum Schutzobjekt



Modell 1:500
Ansicht von oben
nach Rückbau des Bestandes Tulpenstrasse 3
Es entsteht eine grosse Lücke von über 20 m zum Schutzobjekt

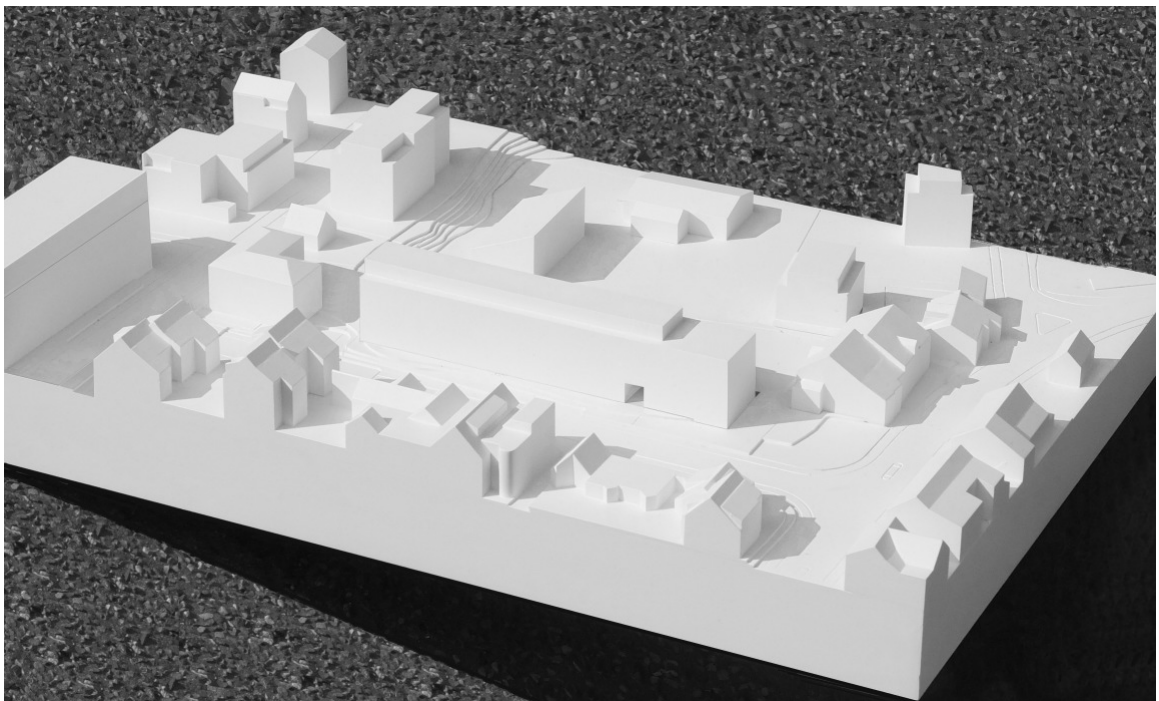
Überbauungskonzept 2 für Baubereich A

Überbauung in einem Bauabschnitt

Die Möglichkeit einer Verlagerung von Bauvolumen von W4 nach K2 ist für die Optimierung der Grundrisse, aber auch städtebaulich von Vorteil. Es ergibt sich eine städtebaulich gut verträgliche Erhöhung der Gesamtlänge des Gebäudes auf über 75 m.

Voraussetzung für diese Variante ist die Übernahme der Liegenschaft Tulpenstrasse 3 durch die Anton Bonomo's Erben Immobilien AG. Nach Rückbau des Gebäudes Tulpenstrasse 3 erfolgt der Neubau im Baubereich A mit einem Flächenübertrag von A1 nach A2, entsprechend den Bestimmungen des GP. Das Mass des Übertrags beträgt max. 20%. In diesem Fall ist unter voller Nutzung der ausnutzungsrelevanten Geschossflächen (aGF) gemäss den Bestimmungen des GP ein Gebäude mit einer Gesamtlänge von bis zu 78 m möglich. Die Lücke zum Schutzobjekt verringert sich auf ein für die Kernzone ortstypisches Mass (rund 7,50 m).

Das Attikageschoss ist bei dieser Variante auch im Baubereich A2 realisierbar und an der nördlichen Schmalseite um mindestens 3 m von der Hauptfassade zurückgesetzt



Modell 1:500

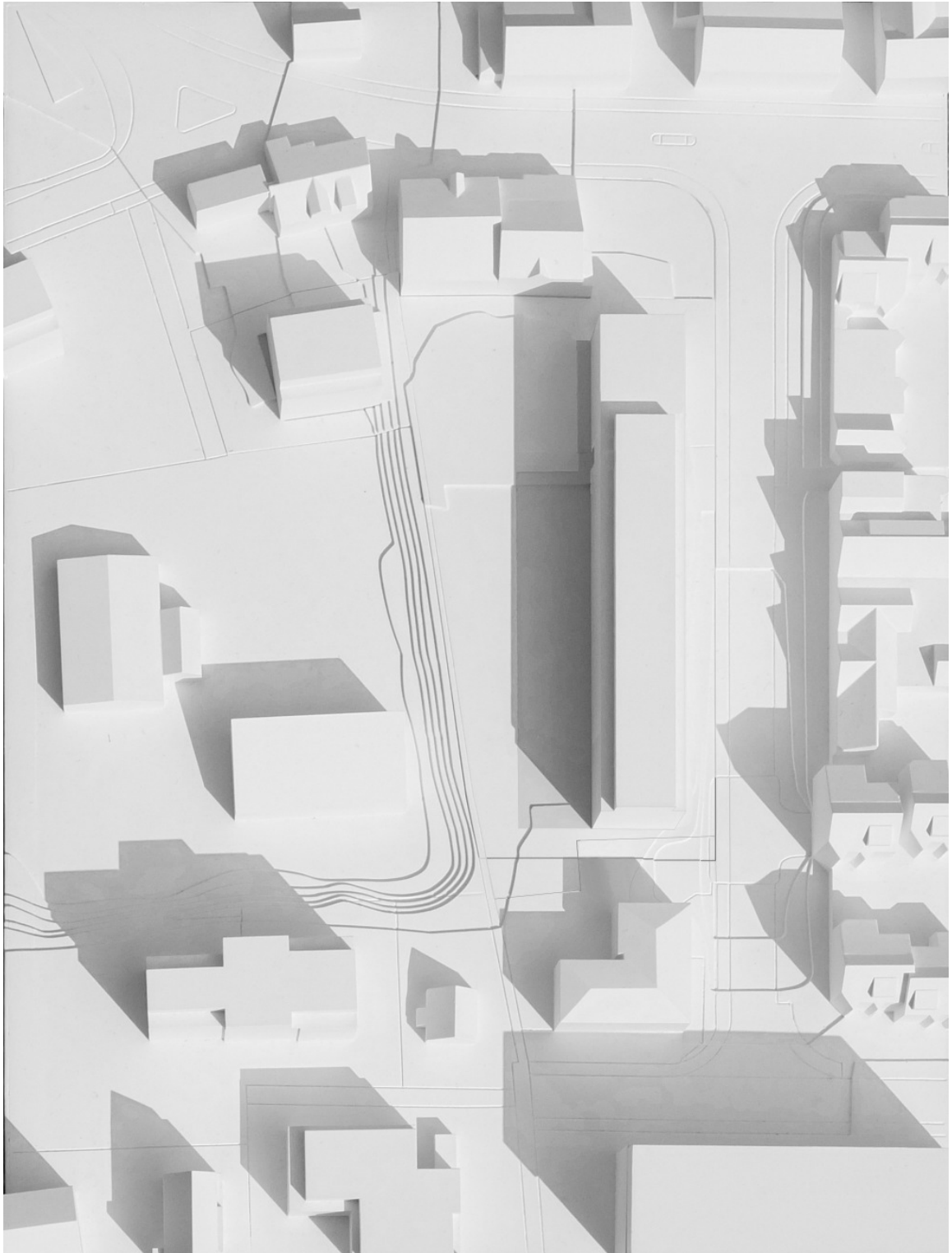
Ansicht aus Richtung Osten (Unterdorfstrasse / Wallisellenstrasse)

Neubau in A1 und A2 mit Nutzungsübertrag aus der Wohnzone in die Kernzone



Situation 1:1000

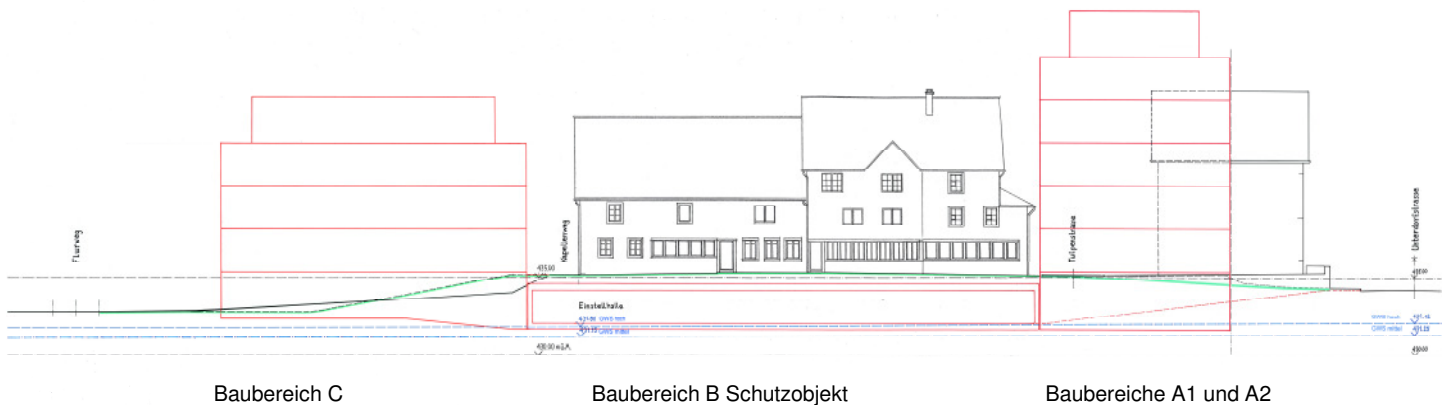
5-geschossiger Neubau in A1 und A2 (mit Flächenübertrag von A1 nach A2)
nach Rückbau des Bestandes Tulpenstrasse 3 unter voller Nutzung der möglichen
Gebäuelänge. Die Lücke zum Schutzobjekt beträgt rund 7.50 m



Modell 1:500
5-geschossiger Neubau mit Attika mit rund 78 m Gesamtlänge – Ansicht von oben

Einstellhalle und Erschliessung

Für den Nachweis der nach Bauordnung geforderten Parkplätze ist die Errichtung einer Einstellhalle neben den Neubauten und dem Schutzobjekt zu errichten. Die Einstellhalle erschliesst auch die Gebäude in den Baubereichen B und C schwellenlos bis zu den Treppenhäusern mit Lift. Die Sohle dieses unterirdischen Bauwerks unterschreitet den Höchstwasserstand des Grundwasserspiegels geringfügig, liegt aber deutlich über dem mittleren Grundwasserstand.



Schematischer Geländequerschnitt 1:500
mit Höhenentwicklung der bestehenden und geplanten Gebäude
sowie Lage der Einstellhalle und des Grundwasserverlaufs

Überbauungskonzept für Baubereich C

Im Baubereich C wird auf dem städtischen Grundstück im Baurecht ein dreigeschossiges Wohngebäude errichtet mit preisgünstigen altersgerechten Wohnungen (mehrheitlich 2- und 3-Zimmer-Wohnungen). Die Erschliessung erfolgt direkt von der gemeinsamen Einstellhalle aus.

Das Konzept zum Schutzobjekt im **Baubereich B** vom 12. Juni 2013 bleibt unverändert. Die Darstellung ist lediglich im Bereich der Übersichtspläne auf den aktuellen Stand gebracht.

In einer nächsten Planungsphase werden diese Volumenstudien über einen Vorentwurf genauer untersucht und verifiziert.