



NUTZUNGSSTUDIE UND EMPFEHLUNG BO

Bestandsbauten Militärflugplatz Dübendorf



Zürich im Dezember 2015

**HOSOYA
SCHAEFER
ARCHITECTS**

AG Zürich

IMPRESSUM

**HOSOYA
SCHAEFER
ARCHITECTS**
AG Zürich

Bearbeitung:

Hosoya Schaefer Architects

Markus Schaefer
Alexander Kneer
Marija Blagojevic

Stadt Dübendorf



**Im Auftrag von
Stadtplanung Stadt Dübendorf**

Projektsteuerung:

Reto Lorenzi
Leiter Stadtplanung

Bei der Bezeichnung von juristischen Personen wird im vorliegenden Dokument nur die männliche Form verwendet.

NUTZUNGSSTUDIE UND EMPFEHLUNG BO

Bestandsbauten Militärflugplatz Dübendorf

INHALT

| | | |
|-----------|---|----|
| | IMPRESSUM | 2 |
| 1. | ZUSAMMENFASSUNG | 6 |
| 1.1 | Ziel | 6 |
| 1.2 | Arealstruktur | 6 |
| 1.3 | Geschichte | 6 |
| 1.4 | Lebenszyklen - Zwischen- und Umnutzung | 6 |
| 1.5 | Prozess und Werkzeuge | 6 |
| 2. | ANALYSE BESTAND UND SITUATION | 8 |
| 2.1 | Positionierung | 8 |
| 2.1.1 | Kantonaler Gestaltungsplan | 8 |
| 2.1.2 | Zonenplan heute | 10 |
| 2.2 | Denkmalpflege | 16 |
| 2.2.1 | Einholen von Gutachten von Fachkommissionen | 16 |
| 2.2.2 | Gutachten der KDK | 17 |
| 2.2.3 | Gutachten der NHK | 17 |
| 2.2.4 | Gutachten EKD | 17 |
| 2.2.5 | Gebäudekatalog | 18 |
| 2.3 | Vorgängige Studien | 36 |
| 3. | KONZEPT UND MACHBARKEIT | 40 |
| 3.1 | Zwischennutzung – Fakten und Möglichkeiten | 40 |
| 3.1.1 | Zwischennutzung und Denkmalschutz | 40 |
| 3.1.2 | Zwischennutzung als Brutstätten für Start-Ups | 40 |
| 3.1.3 | Zwischennutzung und permanente Erneuerung | 40 |
| 3.1.4 | Raumgrösse und Zwischennutzungsmöglichkeiten | 42 |
| 3.2 | Potenzieller Nutzer | 44 |
| 3.3 | Fallstudie Hangars / Grösse Räumen und Hallen | 47 |
| 3.3.1 | Fragestellung | 47 |
| 3.3.2 | Nutzungskonzepte | 47 |
| 3.3.3 | Prinzipien | 48 |
| 3.4 | Fallstudie Bürogebäuden / Kleine und Mittlere Räume | 49 |
| 3.4.1 | Fragestellung | 49 |
| 3.4.2 | Nutzungskonzepte | 49 |
| 3.5 | Räumliche Umsetzung | 50 |
| 3.5.1 | Erschliessung | 50 |
| 3.5.2 | Freiraum und Vorfeld | 50 |
| 3.5.3 | Parkeirung | 50 |
| 3.5.4 | Hochbau | 50 |
| 4. | TRANSFORMATIONSPROZESS | 52 |
| 4.1 | Etappierung | 52 |
| 4.2 | Auszug Militär und Übergabe | 52 |
| 4.3 | Rechtliche Belange | 52 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 5. | EMPFEHLUNG ZUHANDEN DER BO | 54 |
| 5.1 | Zonen und Bauordnung der Stadt Dübendorf | 54 |
| 5.1.1 | Zone für öffentliche Bauten Oe (Bestand) | 54 |
| 5.1.2 | Kernzone | 54 |
| 5.1.3 | Zentrumszone | 54 |
| 5.1.4 | Industrie- und Gewerbezone | 55 |
| 5.2 | Empfehlung BO | 56 |
| 5.3 | Entwurf BZO-Anpassung | 58 |
| | APPENDIX | 60 |
| | QUELLEN | 68 |

1.1 Ziel

Diese Studie untersucht die Nutzungspotenziale der Bestandsbauten auf dem Militärflugplatz Dübendorf bezüglich Situation, Gebäudetypologie und –zustand, sowie der denkmalpflegerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und gibt eine Empfehlung ab zur Zonenzuordnung des Flugplatzrandes im Rahmen der BZO-Revision der Stadt Dübendorf.

Der Flugplatzrand ist Teil des kantonalen Gestaltungsplans mit UVP «Innovationspark Zürich». Die Nutzungen werden durch die BZO der Stadt Dübendorf bestimmt. Dabei sind folgende Fragen relevant:

Für welche Nutzungen sind die denkmalgeschützten Bestandsgebäude geeignet? Was ist der Mehrwert für das Quartier am Chrebsschüsselibach (westlich der Wangenstrasse) und das Flugfeldquartier (südlich des Rechwegs), was derjenige für den Innovationspark?

1.2 Arealstruktur

Der Militärflugplatz Dübendorf ist heute eine unzugängliche Leerfläche im Siedlungsraum der Stadt Dübendorf. Die Bestandsbauten schliessen diese Fläche wie die Umfassungsmauer einer Festung von der Stadt ab. Erschliessung, Nutzung und bauliche Identität sind fast ausschliesslich zum Flugfeld gerichtet. Wo Bestandsbauten in anderen Situationen oft eine Überleitung zwischen Arealentwicklung und bestehendem Stadtgefüge ermöglichen, bilden die Bauten hier eine klare Grenze, die durch die Dimension der Gebäude noch verstärkt wird.

1.3 Geschichte

Der Flugplatz Dübendorf nimmt in der aviatischen Entwicklung der Schweiz eine herausragende Stellung ein. Hier fanden die ersten Flugversuche statt, hier steht das erste Aufnahmegebäude der Swissair von 1932. Als Militärflugplatz ist das Areal prägend für die ganze Region. Dieser Bedeutung entsprechend sind das gesamte Areal, die Bestandsbauten und ihr Bezug zum Flugfeld von hoher geschichtlicher Bedeutung. Der Flugplatzrand ist daher in Form von Einzelgebäuden und als Ensemble in seiner Gesamtheit schützenswert.

1.4 Lebenszyklen – Zwischennutzung und Umnutzung

Mit der Nutzung des Flugplatzareals als Standort des Schweizer Innovationsparks Hub Dübendorf bieten sich neue Möglichkeiten, aber auch Anforderungen für den Flugplatzrand und seine Bestandsbauten. Um sowohl das Quartier wie auch den Innovationspark sinnvoll zu ergänzen, müssen die Bestandsbauten genutzt werden können. Dies kann durch Zwischennutzung oder Umnutzung geschehen. Eine Zwischennutzung ist zeitlich beschränkt (normalerweise 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerung), eine Umnutzung aufgrund der baurechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen aufwändig.

1.5 Prozess und Werkzeuge

In der Schweiz existieren Zwischennutzungen nicht als eigenständiger rechtlicher Begriff. Bewilligungsgesuche werfen Fragen auf, wie Zonenkonformität, umweltschutzrechtliche Bestimmungen und Brandschutz. Die Behörden haben dabei gemäss dem öffentlichen Interesse einen Ermessensspielraum. Provisorische Bewilligungen sind nicht möglich, es werden daher temporäre Bewilligungen gesprochen, die

nach 5 Jahren auslaufen und einmal um 5 Jahre verlängerbar sind. Bei der Umnutzung gilt es speziell die Anforderungen der kantonalen Ämter zu berücksichtigen (Brandschutz, Dämmung, Arbeitshygiene - z.B. Tageslicht, Aussensichtbezug, Schadstoffe, Altlasten). Diese Anforderungen stehen oft im Gegensatz zu jenen des Denkmalschutzes. Eine Erleichterung der Anforderungen ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Es stellt sich die Frage, ob aufgrund der sehr speziellen Situation mit Ausnahmeregelungen gearbeitet werden kann.



Abb. 1.1: Perimeter für den kantonalen Gestaltungsplan inkl. der Gemeindegrenzen (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)

2. ANALYSE BESTAND UND SITUATION

Gemäss Stationierungskonzept der Armee vom 25.11.2013 beschränkt sich die Armee mittelfristig, d. h. bis 2022, auf eine Bundes- und Helikopterbasis im nördlichen Arealteil. Bis zum Bezug der Bundesbasis wird die Luftwaffe den Standort weiterhin als Militärflugplatz betreiben. Nach der Übernahme des Pistenbetriebs durch einen zivilen Betreiber kann die Piste im Rahmen des Lufttransportdienstes des Bundes durch die Luftwaffe mitbenutzt werden. Neben dem zivilen Betreiber sollen auch weiterhin die Armee und die Schweizerische Rettungsflugwache (Rega) auf dem Flugplatzareal stationiert bleiben.

Die Gebäude der Randbebauung innerhalb des Perimeters, insbesondere der Götterbogen und die Halle 3, werden teilweise noch bis zu diesem Zeitpunkt durch die Luftwaffe genutzt. Über den effektiven Bedarf der Luftwaffe ist seitens armasuisse ein „Nutzungskonzept Dübendorf (NUK)“ in Ausarbeitung. Gestützt auf das NUK werden im Frühjahr 2016 Angaben über den Zeitpunkt der Freigabe bestehender Bauten für Innovationsparknutzungen vorliegen.

Die bestehenden Gebäude, auch ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters, die nicht mehr für eine militärische Nutzung benötigt werden, sind bereits heute mehrheitlich durch Übergangsnutzungen belegt. Gemäss Regierungsratsbeschluss 1043/2013 sollen die Verträge nach 2016 nicht verlängert werden. Eine Ausnahme bildet der Mietvertrag des Museums „Museum und historisches Material der Luftwaffe“ der gleichnamigen Stiftung (MHMLW), welcher erst im Jahr 2022 ausläuft.

(Quelle: Kantonaler Gestaltungsplan mit UVP „Innovationspark Zürich“. Planungsbericht. 2015)

Gemäss Herrn Christoph Etter (armasuisse Immobilien) stehen die Bestandbauten auf dem Flugplatz Dübendorf vorläufig und bis zur voraussichtlichen Transformation im Jahr 2023 nicht zur Verfügung. Gegebenenfalls ist jedoch eine frühere Umnutzung möglich.

Die Trägerschaft des Innovationsparks (gegründet von Kanton Zürich, ETH Zürich und ZKB) verwaltet die Bauten, sucht Zwischennutzer oder ermöglicht bzw. plant Umnutzungen. Die ETH Zürich plant, eine entsprechende Machbarkeitsstudie durchzuführen.

Die Trägerschaft ist aber weder Entwickler noch Investor. Es ist davon auszugehen, dass Investoren oder evtl. Nutzer eine Umnutzung der Gebäude finanzieren, der Betrieb muss daher rentieren.

2.1 Positionierung

2.1.1 Kantonaler Gestaltungsplan

Im Verfahren „Städtebauliche Studie, Nationaler Innovationspark, Hubstandort Dübendorf“ (Pflichtenheft vom 29.1.2015) war es möglich, die Randbebauung durch Neubauten zu ersetzen. In der weiteren Bearbeitung, vor allem aufgrund der Gutachten der unterschiedlichen Denkmalkommissionen (EDK, KDK, NHK) stellte sich heraus, dass der Flugplatzrand möglichst in seiner Gesamtheit erhalten bleiben muss.

Gemäss dem nun vorliegenden kantonalen Gestaltungsplan und seinem Richtprojekt bildet der Flugplatzrand den äusseren Rand eines Spektrums von Nutzungsmöglichkeiten, also Start-up Hallen, Start-up Vorfeld, Innovation Village, Innovation Mall, Innovation Industry

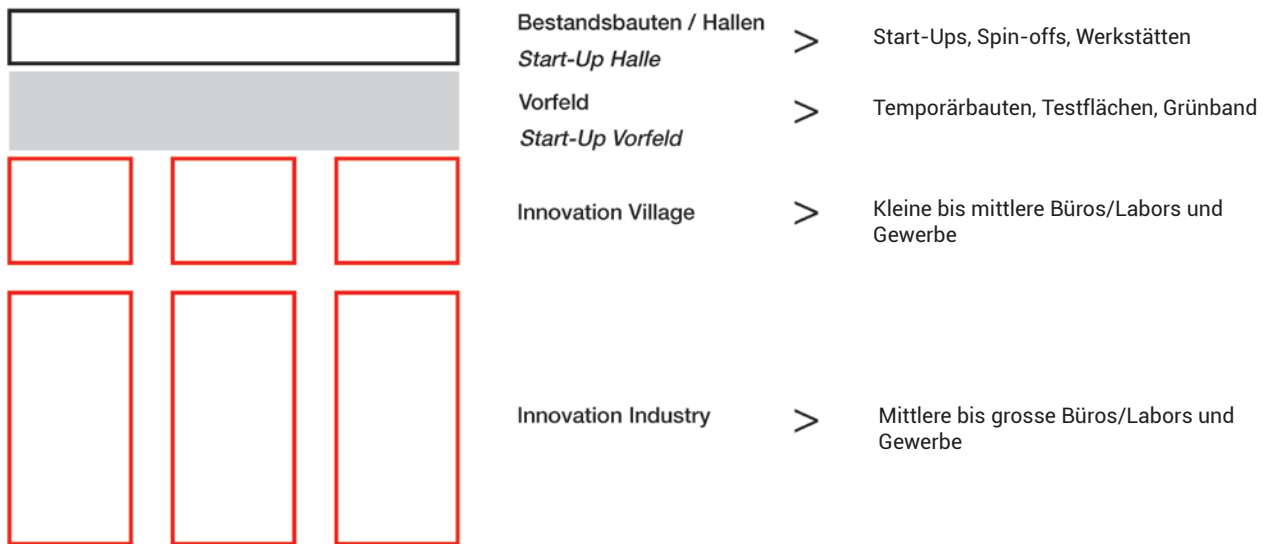


Abb. 2.1: Unternehmensportfolio (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)

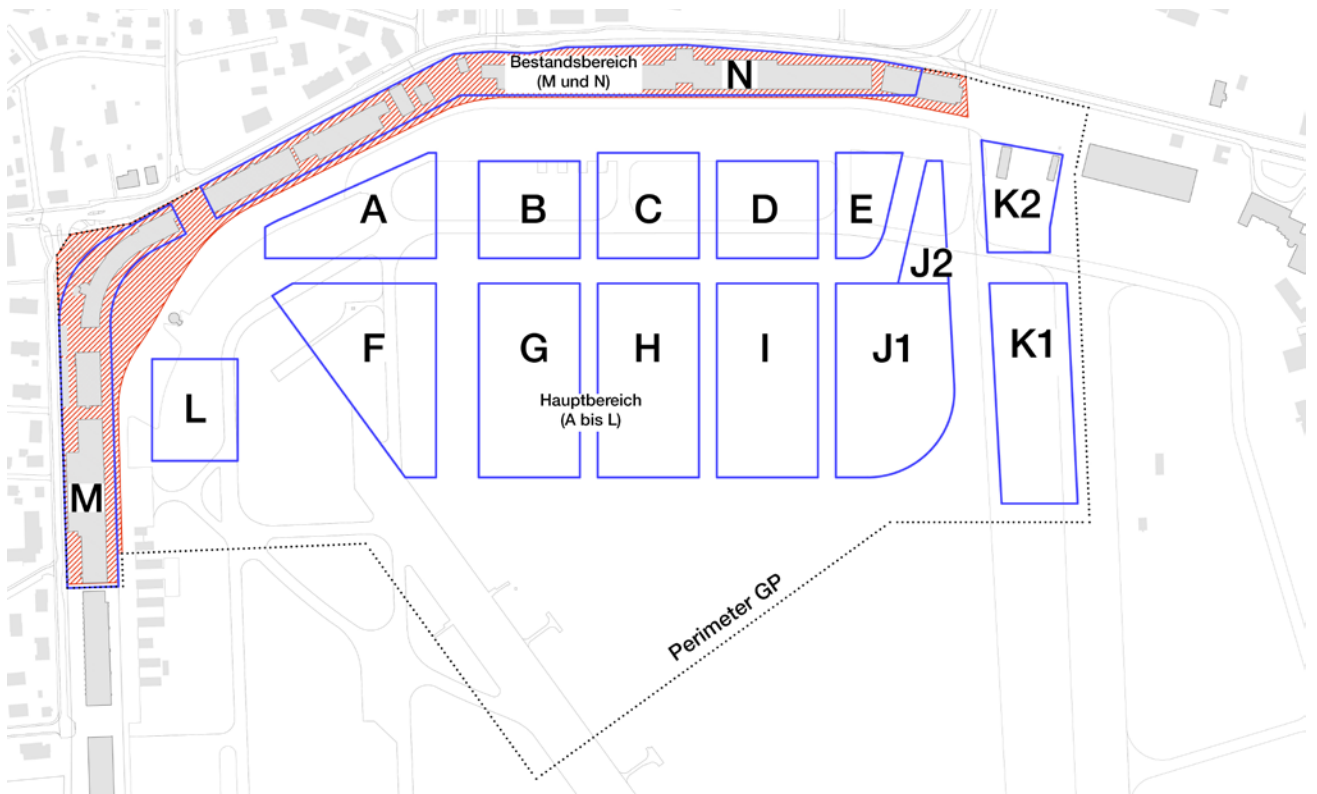


Abb. 2.2: Bereiche des kantonalen Gestaltungsplans (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)

2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION

und Parkway. Er ergänzt so das Flächenportfolio des Innovationsparks mit Zwischennutzungs- und Umnutzungsmöglichkeiten der grossen Hangarbauten.

2.1.2 Zonenplan heute

Der westliche Randbereich des kantonalen Gestaltungsplans befindet sich gemäss Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten der Stadt Dübendorf. Die übrige Fläche auf Dübendorfer Stadtgebiet liegt ausserhalb der Bauzone.

Beide Bereiche sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Das nordwestlich angrenzende Siedlungsgebiet gehört der Wohnzone 2 (Ausnutzungsziffer 45%, ES II) respektive Wohnzone 3 (Ausnutzungsziffer 65%, ES II) an.

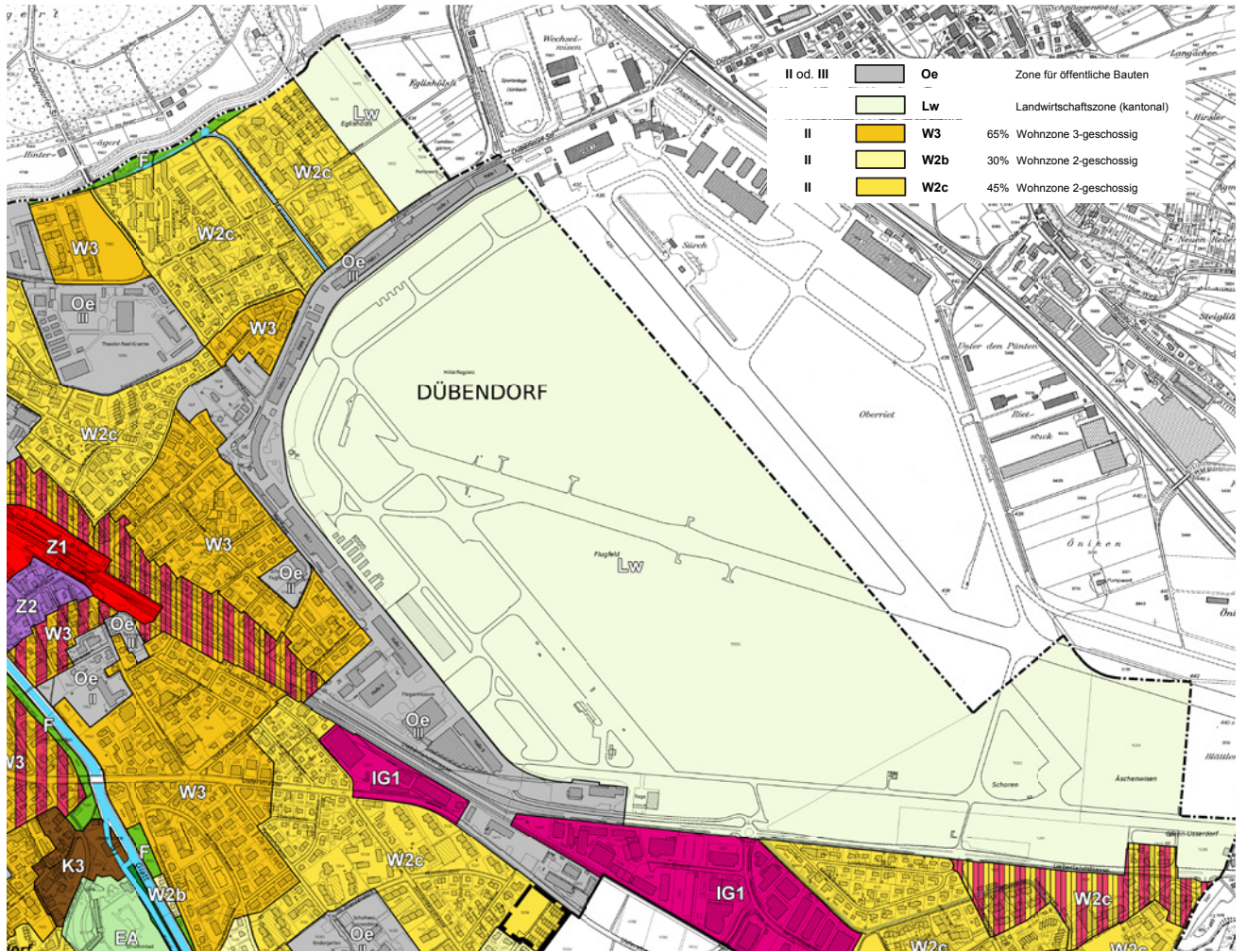


Abb. 2.3: Ausschnitt Zonenplan Stadt Dübendorf (Stand 07.09.10, Quelle BO Stadt Dübendorf)

2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION



Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion
Amt für Wirtschaft und Arbeit

Kantonaler Gestaltungsplan mit UVP "Innovationspark Zürich"

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

Situationsplan 1:1'000

(Verkleinerung A3 ca. 1:3'000)

Stand Vorabzug POL zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion vom 30.09.2015

Festsetzung Baudirektion

Festgesetzt am:

BDV-Nr:

Für die Baudirektion:

Festlegungen

- Geltungsbereich
- ▭ Baubereiche
- ||||| Start-Up Vorfeld / Zone für zeitlich befristete, pavillonartige Bauten
- ▨ Erschliessungs- und Freiräume
- ▨ Spielraum für Gewässerraum Chrebschösselbach
- ▨ Spielraum für Gewässerraum Chrebschösselbach ausgedott
- Mantellinie
- - - - - Arkadenbaulinie
- < % > Mindestbebauung entlang der Mantellinie resp. Arkadenbaulinie
- max. 45.00 m.ü.M. Kote maximale Gesamthöhe
- - - - - Grenze maximale Gesamthöhe (horizontale Ebene)
- - - - - - maximale Gesamthöhe zwischen Grenzen (schiefe Ebene)
- ▨ Pflicht Konkurrenzverfahren
- -> Anschluss für MIV-Verbindung
- -> Langsamverkehr und ÖV-Verbindung
- -> Durchwegung
- -> Trafostation (Unterbringung Innerhalb des Baubereichs)
- ⚡ Abwasserpumpwerk (Unterbringung Innerhalb des Baubereichs)

Orientierungsinhalt

- ▭ Bestehende Gebäude
- ▭ Inventarisierte Gebäude
- -> Anschluss für ÖV-Verbindung (Tram)
- ▨ Chrebschösselbach, bestehend, eingedott (Öff. Gewässer 6,0)
- ▨ Pohlgraben, bestehend, eingedott (im Perimeter nicht Öff. Gewässer)
- ▨ Grundwasserschutzzone
- ▽ 435 m.ü.M. Neue Terrankoten gemäss Entwässerungskonzept
- - - - - Gemeindegrenze
- ▨ Verschlebung Schutzobjekt
- ⊕ Glattalbahn Haltestelle

Dokument: \SIA\projekte\projekte\GP_Innovationspark\01

HOSOYA
SCHAEFER
ARCHITECTS
 AG Zürich

Hosoyasstrasse 10/12, 8040 Zürich, Switzerland
 T +41 (0)43 844 8811 F +41 (0)43 844 8812
 info@hosoyaschaefer.com

VOGT
KEEAS
 raumkonzepte

IBV HUSLER AG

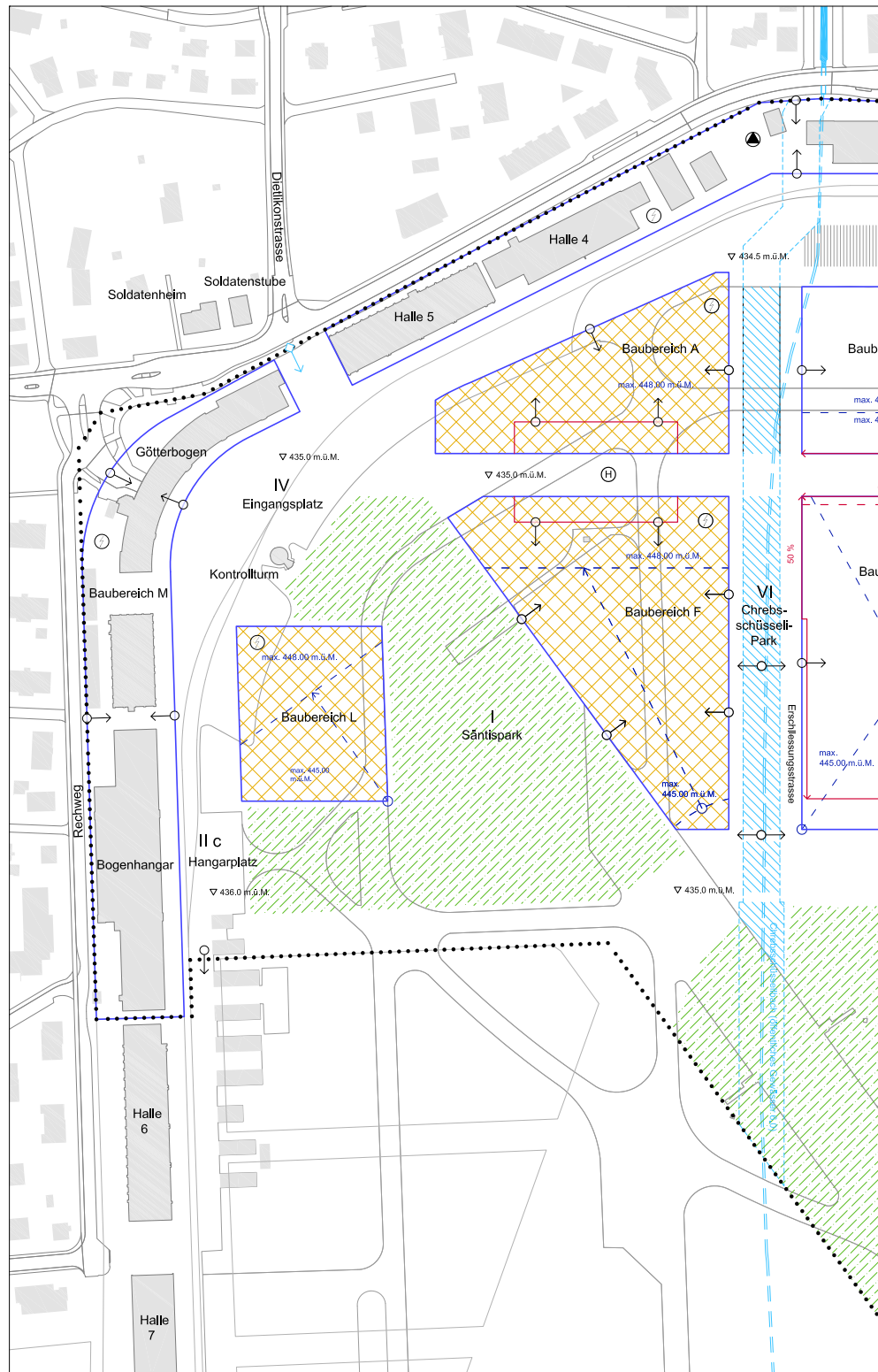
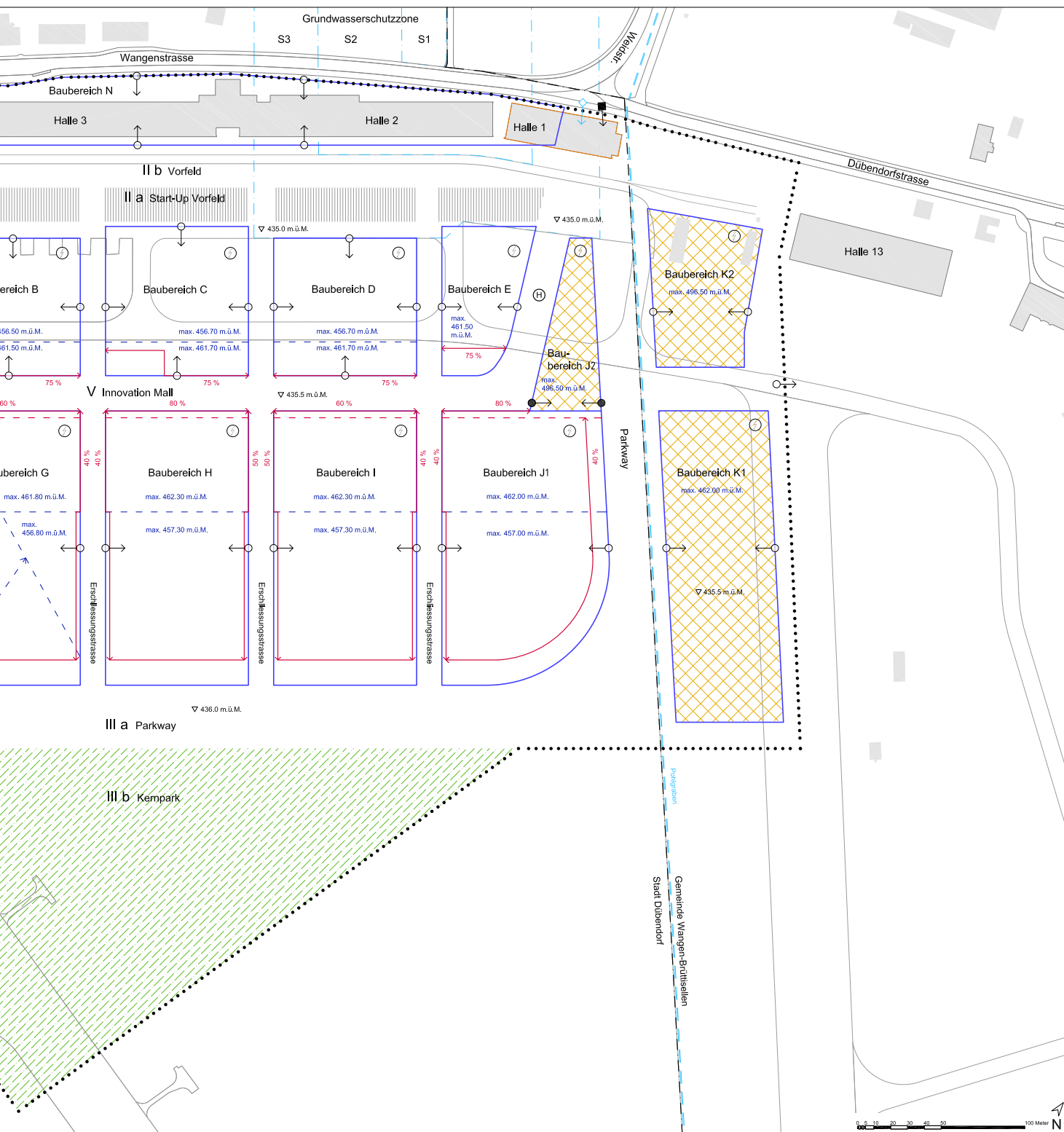


Abb. 2.4: „Innovationspark Zürich“: Gestaltungsplan (Stand Vorabzug POL zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion, Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)



2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION



Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion
 Amt für Wirtschaft und Arbeit

Kantonaler Gestaltungsplan mit UVP "Innovationspark Zürich"

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

Richtprojekt 1:1'000

(Verkleinerung A3 ca. 1:3'000)

Stand Vorabzug POL zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion vom 30.09.2015

Legende

- Geltungsbereich
- ▭ Baubereiche
- ▭ Erschliessungsräume
- ▭ Freiräume
- ▭ Gebäude (mit möglicher Geschossigkeit I - XVII)
- ▭ Überdachter öffentlicher Raum
- ▭ Zurzeit eingedolte Gewässer (Chrebschüsselbach und Pohlgraben)
- ▭ Revitalisierung Chrebschüsselbach
- ▭ Gemeindegrenze
- ▭ Magerwiese
- ▭ Bestand: Vorfeld, Rollwege und -piste
- ▭ Haltestelle ÖV



**HOSOYA
 SCHAEFER
 ARCHITECTS**
 AG Zürich
 Fildenstrasse 10-12, 8048 Zürich, Switzerland
 T +41(0)43 243 8813 F +41(0)43 243 8815
 info@hosoyaschaefer.com

VOGT
 IBV HÜSLER AG
KEEAS
 raumkonzepte

Abb. 2.5: „Innovationspark Zürich“: Richtprojekt (Stand Vorabzug POL zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion, Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)



2.2 Denkmalpflege

„Der Flugplatz Dübendorf-Wangen liegt zwischen den Gemeinden Dübendorf und Wangen auf dem Gebiet eines ehemaligen Rieds. Die Betriebsgebäude befinden sich mehrheitlich auf Dübendorfer Gemeindegebiet. Er besitzt eine hohe historische Bedeutung und gehört zu den ältesten, noch bestehenden Flugplätzen der Schweiz.“

Ein grosser Teil der zum Militärflugplatz Dübendorf gehörenden Gebäude ist im Inventar der militärischen Hochbauten der Schweiz (HOBIM), im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte des Kantons Zürich und im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Dübendorf enthalten.

Die beauftragten Gutachten der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege, der kantonalen Denkmalpflegekommission und der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission sind gleichermassen zum Schluss gekommen, dass der Flugplatz Dübendorf von hoher Schutzwürdigkeit ist. Die Schutzwürdigkeit wird durch den Eigenwert, den historischen Wert und den städtebaulichen Wert begründet. Das gesamte Ensemble ist in Substanz und Wirkung zu erhalten, dies umfasst die Gebäude sowie die zugehörige Umgebung. Die bestehende Randbebauung sowie Pisten und Rollwege sind im Ensemble als überkommunales Schutzobjekt zu klassifizieren. Diese Einschätzung wurde im Richtprojekt entsprechend berücksichtigt.

„Wie zur Entstehungszeit der Eisenbahn mussten auch in der Anfangszeit des Flugverkehrs neue Gebäudetypen kreiert werden: zur Unterbringung und Wartung bzw. Reparatur der Flugzeuge, zur Verwaltung, zur Abfertigung der Passagiere. Am Gebäudebestand des Flugplatzes Dübendorf-Wangen lässt sich die Entwicklung der mit dem Flugwesen verknüpften Architektur hervorragend ablesen.“

Da der Flugplatz Dübendorf-Wangen in der Pionierzeit des Flugwesens angelegt wurde, stehen hier auch von den ältesten Hangars der Schweiz.

(Quelle: Kantonale Denkmalpflege Zürich. Inventar der überkommunalen Schutzobjekte)

2.2.1 Einholen von Gutachten von Fachkommissionen

Um die Interessen im Bereich Natur- und Heimatschutz und insbesondere bezüglich der auf dem Flugplatzareal bestehenden Schutzobjekte umfassend zu ermitteln, wurden in der Folge von der Baudirektion des Kantons Zürich als verfahrensleitende Behörde drei Gutachten eingeholt:

- Gutachten der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich (KDK) vom 4.11.2014
- Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) vom 5.1.2015
- Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) vom 3.4.2015

Grundlage bildete dabei das Richtprojekt, Stand Herbst 2014. In den Gutachten erfolgt keine Abwägung von Interessen, die Kommissionen haben eine unbeeinflusste Fachkompetenz. Mit den Gutachten können hingegen die in den Inventaren enthaltenen Hinweise ergänzt werden. Sie dienen damit insbesondere der kantonalen Denkmalpflege als Grundlage für deren eigene Beurteilung des kantonalen Gestaltungsplans und des zu Grunde liegenden Richtprojekts.

2.2.2 Gutachten der KDK

Das Gutachten bei der KDK wurde zur Abklärung der Schutzwürdigkeit von Gebäuden auf dem Flugplatzareal (inkl. vier ausserhalb liegende Gebäude) und der Gesamtanlage gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG eingeholt. Zudem sollten Einschätzungen zu verschiedenen Erschliessungsvarianten erfolgen.

Die KDK kommt in ihrem Gutachten zum Schluss, dass der Flugplatz Dübendorf als Gesamtareal und mit Gebäuden und Anlagen ein wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche gemäss § 203 lit. c PBG darstelle und als Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung einzustufen sei. Die einzelnen Gebäude werden als Einzelschutzobjekte, Ensembleschutzobjekte und nicht schutzwürdige Objekte eingestuft. Insgesamt werden drei Sektoren unterschieden: Der Sektor Süd (Museumshalle, Nr. 13 bis Halle 5, Nr. 19) bestehe grossmehrheitlich aus wichtigen Schutzobjekten. Der Sektor West (Halle 4 bis Halle 1) bilde eine wichtige städtebauliche Zäsur, einzelne Gebäude seien aber als nicht zwingend erhaltenswert zu bezeichnen. Und schliesslich beinhalte der Sektor Nord (Gebäude Zivilflugplatz, Nr. 23-25) Einzel-, Ensemble-Schutzobjekte und nicht schutzwürdige Objekte. Auf die Erschliessung des Flugplatzareals durch die Glattalbahn unter Beeinträchtigung des Götterbogens solle verzichtet werden. Die Erschliessung des Flugplatzareals für den Strassenverkehr am bisherigen Standort der Halle 1 (Ensemble-Objekt) könne hingegen in Erwägung gezogen werden.

2.2.3 Gutachten der NHK

Das Gutachten bei der NHK wurde zur Klärung der Einordnung der neuen Siedlungsstruktur in das bestehende Stadtgefüge, des Verhältnisses zwischen neuen Gebäudestrukturen zu Schutzobjekten in der Randbebauung sowie zur Frage der Landschaftsverträglichkeit des Siedlungsrandes der städtebaulichen Figur eingeholt.

Die NHK kommt in ihrem Gutachten zum Schluss, dass das Siedlungsgefüge von Dübendorf und der Innovationspark als gegenüber auszuprägen sei. Eine Einordnung im Sinne einer Unterordnung oder gegenseitiger Angleichung wird als kontraproduktiv erachtet. Zwischen dem bestehenden Gefüge und der Neubebauung solle eine „neue Ordnung unter ungleichen Teilen“ entwickelt werden. Der Innovationspark solle sich von der umgebenden Bebauung abheben. Die gesamte Randbebauung sei als ordnende und identitätsstiftende Struktur zu erhalten. Eine Öffnung der Randbebauung werde nicht befürwortet. Die Glattalbahn solle nicht über das Flugplatzareal sondern auf der Wangenstrasse geführt werden. Im Innovationspark solle „eine kreativere und kommunikationsförderndere Form von Mobilität“ zur Entfaltung kommen. Um einen landschaftsverträglichen Siedlungsrand zu gewährleisten, seien subtile Anpassungen im Übergangsbereich in Richtung eines Gehölzsaumes zu prüfen.

2.2.4 Gutachten EKD

Das Gutachten bei der EKD wurde zur Abklärung der Schutzwürdigkeit von Gebäuden auf dem Flugplatzareal (inkl. nichtinventarisierte Objekte) eingeholt. Zudem sollten Einschätzungen zu verschiedenen Erschliessungsvarianten erfolgen.

Die EKD kommt in ihrem Gutachten zum Schluss, dass dem Militärflugplatz Dübendorf als Wiege der Schweizerischen Luftfahrt eine sehr hohe Schutzwürdigkeit von mindestens nationaler Bedeutung zukomme. Diese sei durch den Eigenwert, den historischen Wert und den städtebaulichen Wert begründet. Die bestehenden Bauten insbesondere im Randbereich hätten aus denkmalpflegerischer Sicht einen hohen Stellenwert. Die Gebäude seien nicht nur in ihrer Substanz, sondern

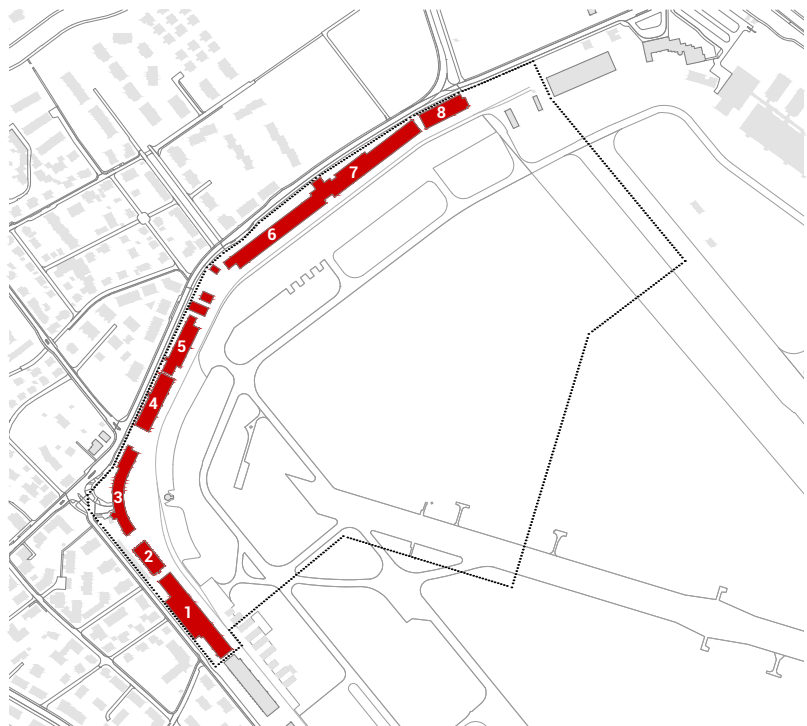
2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION

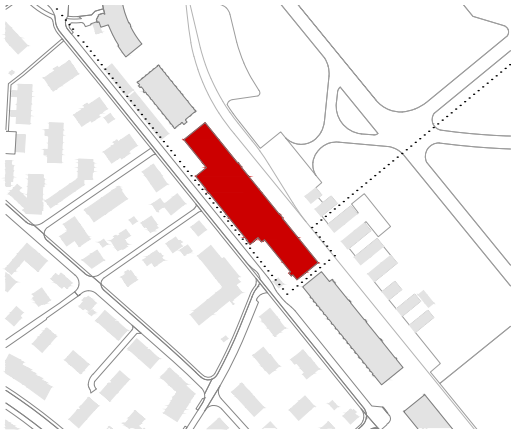
auch in ihrer Wirkung, und somit der zugehörigen Umgebung (Vorplätze, Rollwege, Rollpisten, Blickachsen), zu erhalten. Das Flugplatzareal sei als weiträumiger Anlagenkomplex zu betrachten, der in der Schweiz einzigartig sei. Die Bauten bildeten konstruktionsgeschichtlich eine einzigartige Mustersammlung von Hallenbautypen des 20. Jahrhunderts. Die Entwicklung des Innovationsparks bedinge eine dem Ort angemessene historische und morphologische Kontinuität.

Weiter führt die EKD aus, dass der vorgelegte Gestaltungsplanentwurf einen ungenügend schonenden Umgang mit dem Schutzobjekt Militärflugplatz Dübendorf aufweise, durch den vorgesehenen Teilabbruch der Anlage die Integrität des Baudenkmals beschädige und durch das bezugslose, nahe Heranrücken der Neubauten an die historischen Flugplatzgebäude deren Wirkung und Lesbarkeit stark beeinträchtige. Mit einer ganzheitlichen Betrachtungsweise von alt und neu solle darauf hingewirkt werden, dass der nationale Innovationspark zu einem „wahrhaft generationenübergreifenden Projekt“ werde.

(Quelle: Kantonaler Gestaltungsplan mit UVP "Innovationspark Zürich". Planungsbericht. 2015)

2.2.5 Gebäudekatalog





1. Bogenhangar / Montagehalle

Datierung: 1922/23

Schutz: Einstufung HOBIM: national, Schutzziel 1

Fläche: ca. 3'590 m² BGF

Nutzung heute: Lager- und Ausstellungsraum, Logistik

Verfügbar ab: unbekannt

Beschreibung:

Zweigeschossiger Massivbau, welcher aus zwei lang gestreckten symmetrischen Seitenflügeln von je fünf zu elf Fensterachsen mit Walmdächern und einem mit einer imposanten Segmenttonne überwölbten elfachsigen Mittelbau besteht.

Die ehemalige Montagehalle stellt in konstruktionstechnischer wie formaler Hinsicht ein einzigartiges Bauobjekt dar. Sie gehört in der Schweiz zu den Pionierbauten in Sachen Eisenbetonkonstruktionen, bei welchen durch das neuartige Konstruktionssystem stützenlose Räume mit sehr grossen Spannweiten unter Dach gebracht werden konnten. Bei dem mit einem Tonnendach überwölbten Mittelbau bilden zwei äussere armierte Betonbögen den Kern des tragenden Gerüsts.



Inneres grosse Werkstatthalle:

Moderner Parkettboden. Originale Fensterbretter erhalten. Die alten Torflügel bestehen aus Eisenfachwerk mit Holzfüllungen und laufen auf grossen Eisenrädern in im Boden versenkten Schienen.



Inneres der Flügelbauten:

Das Innere der Flügelbauten wurde stark verändert. Erhalten sind nur die ursprüngliche Lage der Korridore sowie die Treppen (Granitstufen, Untersichten verputzt).

(Quelle: Kantonale Denkmalpflege Zürich. Inventar der überkommunalen Schutzobjekte)

Begehung:

Raum & Nutzung

Die zentrale Montagehalle ist in Betrieb und funktionstüchtig. Sie ist ein besonderer Raum, der für den Innovationspark identitätsstiftend sein und eine besondere Rolle einnehmen kann. Sie eignet sich für öffentliche Nutzungen (Ausstellung, Messe, Markt, Gastronomie, oder Kombinationen), als Werkstatt (Inkubator, FabLab), zum Sport (Klettern, Hallensport) oder andere Sondernutzungen. Für individuelle Nutzungen wie Büros, die Produktion einer bestimmten Firma etc. ist sie aufgrund von Bedeutung und Raumform eher nicht geeignet.

Die Flügelbauten weisen im EG etwa 6m hohe, flexibel nutzbare Räume auf, die über einen rund 4m breiten Mittelkorridor (teils ausgestattet mit Lavabo-Anlagen und heute auch als Lagerfläche



2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION

genutzt) erschlossen werden. Diese Räume können im Erdgeschoss gut der (öffentlichen) Nutzung in der Halle zudienen, wären aber auch als individuelle Einheiten (Büros mit Werkstätten) nutzbar. Das 1.OG ist als Büronutzung gut nutzbar, idealerweise jeder Flügel als eine Einheit, auch einzelne Räume könnten ggf. an einzelne Mieter vergeben werden.

Auf der Westseite befindet sich im EG eine Anlieferung mit Vordach. Die Montagehalle verfügt über einen Kran bis 2t Nutzlast, auch die Räumlichkeiten im Westflügel des EG verfügen über einen Kran.

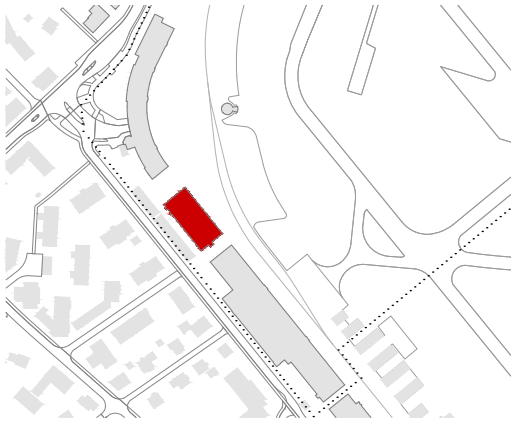
Konstruktion, Brandschutz & Technik

Das Gebäude befindet sich in verhältnismässig gutem Zustand, bedarf aufgrund seines Alters jedoch ständiger Instandhaltungsmassnahmen.

Die Fassade muss bei einer dauerhaften Umnutzung energetisch saniert werden. Bei der Halle scheint dies nicht möglich. Der Sonnenschutz ist teils problematisch, in der Montagehalle wurde innen ein Fallschirm gespannt, um direkte Sonneneinstrahlung durch die Oberlichter von Süden zu verhindern. Einige Fenster im EG des Ostflügels weisen aussen applizierte Sonnenstoren auf.

Brandschutztechnische Anlagen sind stark veraltet und bedürfen mittelfristig einer Überholung, bzw. bei einer dauerhaften Nachnutzung der grundlegenden Erneuerung. Die Fluchtwegsituation wäre in diesem Fall zu prüfen, alle (denkmalpflegerisch schützenswerten) Treppenhäuser sind heute offen und nicht brandschutztechnisch getrennt. Eine Aufrüstung von Türen und Korridoren ist insbesondere bei einer Nutzung durch mehrere Mieter (=mehrere Nutzungseinheiten) relevant.

Haustechnische Anlagen (insbes. elektr. Anlagen) müssen bei einer Umnutzung erneuert werden. Bei einer Nutzung einzelner Bereiche durch separate Parteien erfordert dies ausserdem eventuell eine getrennte Erfassung des Verbrauchs.



2. Ehem. Verwaltungsgebäude / heute Elektronikgebäude

Datierung: 1919 / 1924 umgebaut

Schutz: / (Teil des ENSEMBLE-E0002)

Fläche: ca. 2'835 m² BGF

Nutzung heute: RUAG

Verfügbar ab: unbekannt

Beschreibung:

Sehr stark veränderter, verputzter Bau in gemässigt neoklassizistischem Stil.

1924 durchgreifender Umbau mit Aufstockung und vollständiger Veränderung des Gebäudecharakters.

(Quelle: Kantonale Denkmalpflege Zürich. Inventar der überkommunalen Schutzobjekte)



Begehung:

Raum & Nutzung

Das Gebäude konnte aufgrund der heutigen Nutzung durch die RUAG nicht besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Flächen im EG als Werkstätten oder für kleine Produktionsflächen oder Werkstätten gut geeignet sind, und das 1. und 2. OG als Büros.

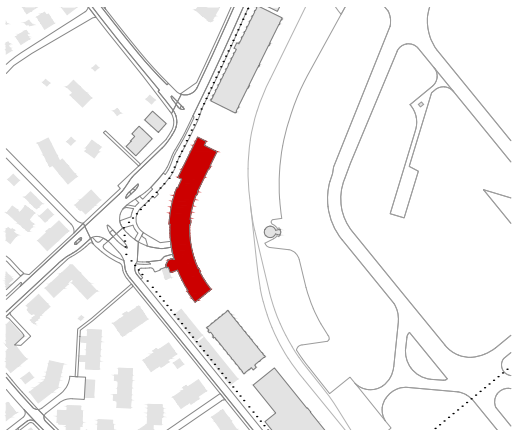
Konstruktion, Brandschutz & Technik

Das Gebäude befindet sich, soweit von Aussen ersichtlich, in verhältnismässig gutem Zustand.

Die Fassade muss bei einer dauerhaften Umnutzung energetisch saniert werden, auch Brandschutz und Haustechnik erfordern mit hoher Wahrscheinlichkeit einer grundlegenden Überholung.



2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION



3. Götterbogen / Eingangs-, Unterrichtsgebäude, Offiziers- und Aspirantenkaserne UG

Datierung: 1939/1940; Renovierung 1997

Schutz: Einstufung HOBIM: national, Schutzziel 1

Fläche: ca. 4'080 m² BGF

Nutzung heute: Verwaltung, Cantine

Verfügbar ab: unbekannt

Beschreibung:

Lang gestrecktes, in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Gebäude, das sich in einer asymmetrischen Biegung in die Westecke des Flugplatzes schmiegt und den Eingang ins weitläufige Areal bildet. Zweieinhalbgeschossiger, verputzter Bau mit leicht eingezogenem Sockel und nach Westen sanft aufsteigendem Pultdach. Offene Dachuntersichten mit sichtbaren Balkenköpfen und darauf gelegten Brettern. Querrechteckige Lochfenster mit Kunststeinsimsen bilden lange Reihen, die auf der Ostseite von vier flachen, von Fallrohren eingerahmten Treppenhausrisaliten unterbrochen werden. Diese schliessen etwas oberhalb der Obergeschossfenster in flachen, von kleinen Vordächern geschützten Stichbogen. Über und neben den Eingängen (originale Türblätter, Betonvordächer, Granitpodest) laufen vier schmale, vertikale Fensterreihen bis knapp unter das Vordach hinauf. Beim etwas breiteren Haupteingang in der Gebäudemitte sind es sechs Reihen. Darüber wurde 1961 der neue Kontrollturm erstellt.

Etwas südlich davon befindet sich der Eingang zum Flugplatzareal. Es ist eine breite Durchfahrt für Fussgänger und motorisierte Besucher, deren Decke auf acht Betonpfeilern und zwei darüber gelegten Trägern ruht. Auf der Nordseite dieser Halle führt eine zweiläufige Granittreppe zu einem Eingang empor. Die Rückwand dieser Treppe wurde von Karl Hügin nach dem vorgegebenen Bildthema „Krieg und Frieden“ bemalt.

(Quelle: Kantonale Denkmalpflege Zürich. Inventar der überkommunalen Schutzobjekte)

Begehung:

Raum & Nutzung

Der Götterbogen nimmt auch in der neuen Nutzung des Areals durch seine Lage eine zentrale Bedeutung ein. Es bietet sich an, hier eine zentrale Verwaltung, gemeinsam nutzbare Büro- und Besprechungsräume o. ä. unterzubringen; andere Nutzungen als Büros sind weniger geeignet.

Die zukünftige Nutzung entspricht somit im Wesentlichen der heutigen Nutzung: Zum grössten Teil handelt es sich um Büroräume im EG und im 1.OG, Werkstätten und Lager im Sockel (von der Luftseite auch über eine Rampe zugänglich) sowie abgesenkten, überhohen Schulungs-/Besprechungsräumen im



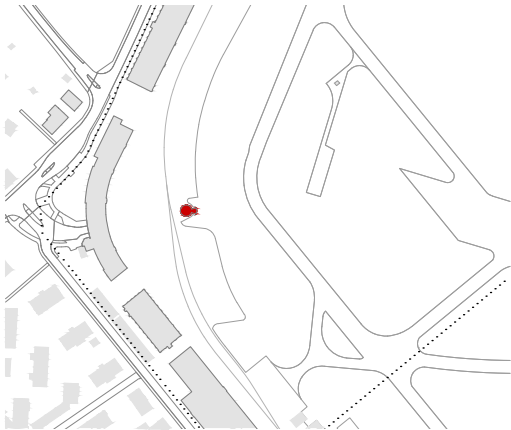
EG im Nordflügel. Am Südende befindet sich eine Kantine mit Küche, die über die Südfassade von der Landseite aus angeliefert werden kann. Der Zugang zum Flugkontroll-Tower erfolgt über eine Treppe vom 1.OG und wird bei einer weiteren Nutzung des Flugplatzes auch in Zukunft weiter möglich sein müssen.

Konstruktion, Brandschutz & Technik

Das Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand, da es 1997 grundlegend renoviert wurde. Das Innere des Gebäudes wurde mit Rücksicht auf den Originalzustand behutsam erneuert; hervorzuheben ist die Gestaltung der Treppenhäuser und der Korridore, welche über Oberlichter natürlich belichtet werden. Neue Bodenbeläge (Parkett in den Büros) wurden verlegt. Die Balkonbrüstung muss in heutiger Form erhalten werden, auch wenn dies nicht mehr den Sicherheitsstandards (zu geringe Höhe) entspricht und die Balkone daher nicht mehr genutzt werden dürfen.

Bei einer Umnutzung ist daher kein besonderer Aufwand zu erwarten. Allenfalls bei einer Aufteilung des Gebäudes und einer Nutzung durch mehrere Parteien ist es denkbar, dass Zugänglichkeit und Brandschutz angepasst werden müssen.

2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION



4. Alter Kontrollturm / Startpavillon

Datierung: 1941; Renovierung 2012

Schutz: national, Schutzziel 1

Fläche: ca. 140 m² BGF

Nutzung heute: Sitzungszimmer

Verfügbar ab: unbekannt

Beschreibung:

Der Erbauer des Alten Kontrollturms (1940/41) und des Eingangsgebäudes (1939) war der bekannte Zürcher Architekt Fritz Metzger (1898-1973).

Zweigeschossiger Rundbau mit gegen Osten (Flugplatz) aufsteigendem und hier etwas tiefer auskragendem Flachdach, das von radial angeordneten Holzbalken getragen wird. Auf der Nordseite öffnet sich ein Nebeneingang.



Im Erdgeschoss dient ein bisschen mehr als der südwestliche Viertel des Grundrisses als Vorplatz. Im nordwestlichen (Fast)-Viertel befindet sich ein kleiner Raum mit Riemenparkett und der gleichen Ausstattung wie im Hauptraum. Dieser nimmt die östliche Hälfte des Grundrisses ein und ist durch eine gemauerte Wand von den anderen Räumen abgetrennt. Unter dem modernen Nadelfilzteppich scheint auch hier ein Holzboden erhalten zu sein. Die Fensterbrüstungen sind verbrettert.

(Quelle: Kantonale Denkmalpflege Zürich. Inventar der überkommunalen Schutzobjekte)



Begehung:

Raum & Nutzung

Der Kontrollturm bleibt als freistehende Skulptur um den Eingangsplatz ein wichtiges historisches Relikt des Flugplatzes. Er hat eine geringe Grösse und besitzt mehr symbolische Bedeutung, als dass er tatsächliche Nutzfläche aufweist. Da der Einbau von Lüftungsanlagen zur Kühlung der neuen Flugkontrolltechnik aus denkmalgeschutztechnischen Gründen nicht möglich war, wurde diese Nutzung bei der Renovierung in den Götterbogen verlagert. Der Turm wurde aufwändig saniert und besitzt heute einen Besprechungs-/Veranstaltungsraum im 1.OG, der über eine steile Treppe erreichbar ist. Dort gibt es einen sehr guten Rundumblick auf das gesamte Flugplatzgelände.

Die zukünftige Nutzung entspricht der heutigen, eine Zugänglichkeit des Besprechungsraumes für verschiedene Firmen im Innovationspark wäre sinnvoll. Es wäre auch denkbar, den Turm einer stärker touristischen Nutzung als Ausblicksraum/Ausstellung zuzuführen, sobald der Ort eine stärkere Öffentlichkeit hat (z.B. beim Bau des Museums).



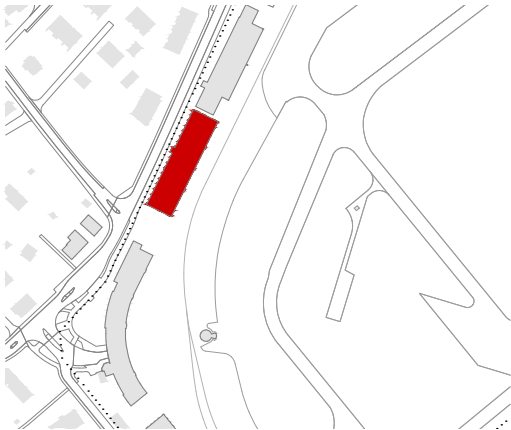
Konstruktion, Brandschutz & Technik

Das Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand, da es grundlegend renoviert wurde. Das Innere des Gebäudes wurde mit Rücksicht auf den Originalzustand behutsam erneuert.

Problematisch ist heute der Wärmeeintrag im Sommer; es wurden zwar zwei Klimaanlage eingebaut, diese sind jedoch nicht ausreichend, und bei sommerlicher Sonneneinstrahlung ist der Raum kaum nutzbar.

Auch hier kein besonderer weiterer baulicher Aufwand zu erwarten. Bei einer stärker öffentlichen Nutzung wäre die Zugangssituation (steile Treppe) und die Belüftung zu prüfen.

2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION



5. Halle 5

Datierung: 1918

Schutz: HOBIM regional, Schutzziel 1

Fläche: ca. 1'700 m² BGF

Nutzung heute: Motorfahrzeuge Werkstatt

Verfügbar ab: unbekannt

Beschreibung:

Lang gestreckter, verputzter Baukörper mit ungebrochenem Satteldach. Auf der Südostseite öffnen sich vier breite Tore (heute Metall/Glas), zwischen denen kräftige Strebepfeiler angebracht sind. Das schmale, über die ganze Fassadenlänge verlaufende Band über den Toren ist horizontal verbrettert. Die beiden ebenfalls von Strebepfeilern gerahmten Achsen am Südwest- und am Nordostende des Gebäudes dienen der Erschliessung des Obergeschosses und weisen je einen Eingang (originale Türflügel aus Holz) und ein darüber liegendes, fast quadratisches Treppenhausfenster auf. Die Nordwestfassade entspricht im Wesentlichen der Südostseite, mit dem Unterschied, dass sich hier statt der grossen Tore normale, hochrechteckige Fenster öffnen, wodurch der Rhythmus der Strebepfeiler bedeutend enger wird.

Wichtig für die Wirkung des Baus ist auch das Dach (dunkelbraune Eternitschindel-Deckung). An den offenen Dachuntersichten werden die Bretter des Unterdaches, die Rafen- und die Pfettenköpfe sichtbar. Auf dem First reitet ein langes Oberlicht mit Satteldach und Verschindelung. Über den südostseitigen Schiebetoren ragt je ein verschindeltes Quergiebel mit geschnitzten Pfettenköpfen und vier einen Stichbogen bildenden Fenstern auf. Dieses Motiv wiederholt sich auf der Nordwestseite des Baus.

(Quelle: Kantonale Denkmalpflege Zürich. Inventar der überkommunalen Schutzobjekte)

Begehung:

Raum & Nutzung

Der Bau enthält vier gleich grosse, rechteckige Räume von etwas über 4m lichter Höhe; auf der Ostseite befinden sich grosse, hoch gelegene Fenster, zum Flugplatz jeweils verglaste Schiebetore.

Eine Nutzung als Werkstatt, entsprechend der heutigen Nutzung (als Fahrzeugwerkstatt) oder für die Produktion erscheint sinnvoll. Auch öffentliche Nutzungen sowie Ateliers, Bürogemeinschaften, Schulungsräume, ein Treffpunkt, oder ein Minimarkt wären denkbar, sind aufgrund der schwierigen energetischen Situation (nicht gedämmte Tore / Beheizung) als dauerhafte Lösung nach einer Zwischennutzungsphase jedoch unwahrscheinlich.



Das 1.OG verbirgt Konstruktion und Dachstuhl, es kann über eine lange Treppe an der Nordseite erreicht werden. Eine Nutzung ist aufgrund fehlender Belichtung (für Büroräume) und Erschliessung (kein Aufzug für Lager) weniger denkbar.

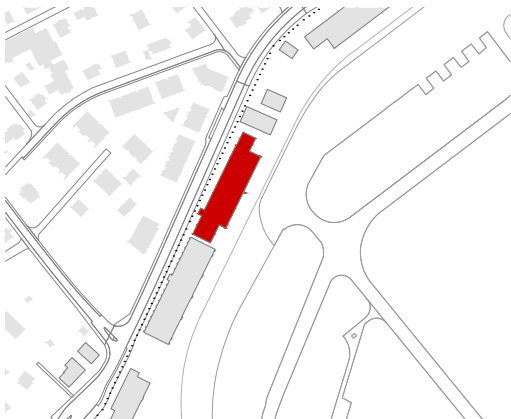
Konstruktion, Brandschutz & Technik

Das Gebäude befindet sich in akzeptablem Zustand, bedarf aufgrund seines Alters jedoch ständiger Instandhaltungsmassnahmen.

Die Fassade müsste bei einer dauerhaften Umnutzung zu Aufenthaltsräumen energetisch saniert werden; dies scheint nicht möglich, da z.B. alle Tore ersetzt werden müssten. Eine Nutzung, bei der dies nicht notwendig ist oder in die Halle eingebaute Raumzellen mit eigener Klimahülle wären sinnvoll. Brandschutztechnische Anlagen sind stark veraltet und bedürfen mittelfristig einer Überholung, bzw. bei einer dauerhaften Nachnutzung der grundlegenden Erneuerung.

Haustechnische Anlagen (insbes. elektr. Anlagen) müssen bei einer Umnutzung erneuert werden. Bei einer Nutzung einzelner Bereiche durch separate Parteien erfordert dies ausserdem eventuell eine getrennte Erfassung des Verbrauchs.

2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION



6. Halle 4

Datierung: 1924 / 1925

Schutz: HOBIM: regional, Schutzziel 2

Fläche: ca. 1'600 m² BGF

Nutzung heute: Feuerwehr

Verfügbar ab: unbekannt

Beschreibung:

Nordwest-, südwest- und südostseitig gemauerter, ursprünglich rau verputzter Betonbau mit schrägem, erneuertem Oberlichtband über der Nordwestseite, leicht nach Südosten aufsteigendem Pultdach und steilem, modernem Oberlichtband über der Südostseite, die sich mit grossen Toren fast vollständig öffnen lässt (Tore in neuerer Zeit ersetzt). – Das Innere ist zweiteilig. Während der südliche Teil vollkommen verbaut ist, ist im nördlichen der Dachstuhl aus genietetem Eisenfachwerk samt darüber liegender Holzdecke erhalten (Asphaltboden). – Älterer, gemauerter Anbau auf der Südwestseite mit Wellblechdach und vier grossen Toren.

(Quelle: Kantonale Denkmalpflege Zürich. Inventar der überkommunalen Schutzobjekte)

Begehung:

Raum & Nutzung

Halle 4 weist 2 gleich grosse, rechteckige Hallenbereiche mit jeweils eigenen Schiebetoren auf. Sie werden ebenfalls zur Fahrzeug-Instandhaltung, zum Betanken und als Abstellhalle (Feuerwehr) genutzt. Die Halle ist innen mittig rund 7-8m hoch und würde sich für das Einziehen eines Zwischengeschosses eignen, die Belichtung erfolgt jedoch nur über die schrägen Oberlichter an der Ost- und Westseite sowie über einen horizontalen Streifen im Hallentor.

Eine Nutzung als Werkstatt, entsprechend der heutigen Nutzung (als Fahrzeugwerkstatt) oder für die Produktion und Forschung (z.B. Start-ups mit Bedarf an hohen Räumen, wie Robotik) erscheint sinnvoll. Auch öffentliche Nutzungen sowie Ateliers, Bürogemeinschaften, Schulungsräume, ein Treffpunkt, oder ein Minimarkt wären denkbar, sind aufgrund der schwierigen energetischen Situation (Dämmung) als dauerhafte Lösung nach einer Zwischennutzung aber unwahrscheinlich.

Konstruktion, Brandschutz & Technik

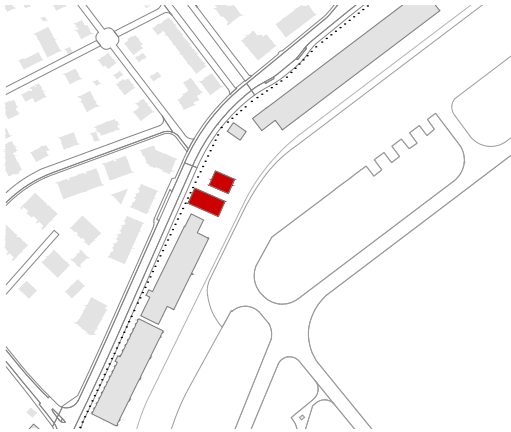
Das Gebäude befindet sich in akzeptablem Zustand, bedarf aufgrund seines Alters jedoch ständiger Instandhaltungsmassnahmen. Die Tore sind nicht original, sondern jüngerer Datums.

Die Fassade müsste bei einer dauerhaften Umnutzung zu Aufenthaltsräumen energetisch saniert werden; dies scheint nicht möglich, da z.B. alle Tore ersetzt werden müssten. Eine Nutzung, bei der dies nicht notwendig ist oder in die Halle eingebaute Raumzellen mit eigener Klimahülle wären sinnvoll.

Brandschutztechnische Anlagen sind stark veraltet und bedürfen mittelfristig einer Überholung, bzw. bei einer dauerhaften Nachnutzung der grundlegenden Erneuerung.

Haustechnische Anlagen (insbes. elektr. Anlagen) müssen bei einer Umnutzung erneuert werden. Bei einer Nutzung einzelner Bereiche durch separate Parteien erfordert dies ausserdem eventuell eine getrennte Erfassung des Verbrauchs.





7. Elektrowerkstätten

Datierung: ?

Schutz: / (Teil des ENSEMBLE-E0002)

Fläche: ca. 630 m² BGF; ca. 185 m² BGF

Nutzung heute: Elektrowerkstatt, Unterrichtessall

Verfügbar ab: unbekannt

Beschreibung:

/

Begehung:

Raum & Nutzung

Dieses Gebäude wird im EG als Elektro-Werkstätte und Lager genutzt. Im 1.OG, unter dem Dachstuhl, befand sich ursprünglich eine kleine Kantine, aus dieser Zeit sind noch Wandmalereien und Sprüche mit militärischen Motiven erhalten. Heute wird der Raum als Trainingsraum genutzt.

Das eingeschossige Nebengebäude ist eine Garage mit zwei Stellplätzen / 2 Toren.

Das Gebäude weist eine geringe Nutzfläche auf und ist stark verbaut, der Zugang zum 1.OG kaum zu finden. Das Gebäude könnte als kleines Gemeinschaftshaus oder Treffpunkt umgenutzt werden, oder an eine kleine Firma (Start up) gegeben werden, die es nach Ihren Wünschen umgestalten können

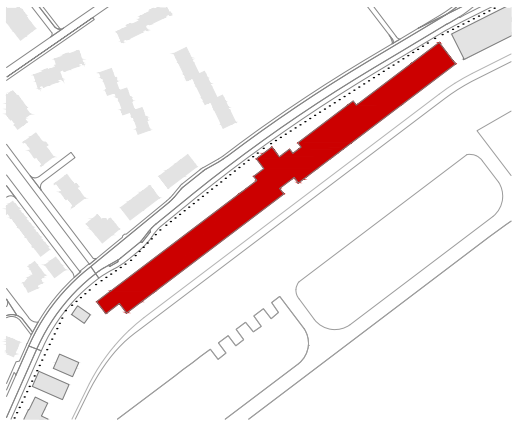
Konstruktion, Brandschutz & Technik

Die Fassade müsste bei einer dauerhaften Umnutzung zu Aufenthaltsräumen energetisch saniert werden. Brandschutztechnische Anlagen (bzw. die Entfluchtung) bedürfen einer Begutachtung, auch bei einer Umnutzung. Haustechnische Anlagen (insbes. elektr. Anlagen) müssen bei einer Umnutzung erneuert werden.

Langfristige Instandsetzungsmassnahmen für eine dauerhafte Umnutzung erscheinen bei dem heute schlechten Zustand des Gebäudes und seines geringen Nutzwertes unverhältnismässig.



2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION



8. Hallen 2 und 3

Datierung: 1924 / 1925

Schutz: regional, Schutzziel 2

Fläche: ca. 7'060 m² BGF

Nutzung heute: Lager, Werkstatt, Solar Impulse Räumen

Verfügbar ab: unbekannt

Beschreibung:

Nordost-, nordwest- und südwestseitig gemauerte, rau verputzte Betonbauten mit schrägen Oberlichtbändern über den Nordwestseiten, leicht nach Südosten aufsteigenden Pultdächern und steilen Oberlichtbändern über den Südostseiten, die sich mit grossen Toren fast vollständig öffnen lassen. Die Nordwestfassaden sind zum Teil mit Aluminiumblech verschalt, zum Teil durch neuere Anbauten verstellt. – Die Decken im Innern der drei Hallen wurden in neuerer Zeit mit Faserplatten isoliert.

Zwischen den Hallen zwei und drei erhebt sich ein grösseres Gebäude (Verbindungsbau), das auf der Südostseite eine schlichte Fassade und ein gegen Nordwesten aufsteigendes Blechdach zeigt. Auf der Nordwestseite springt es stark über die Fluchten der beiden Hallen vor und schliesst in einem Walmdach mit Oberlicht.

(Quelle: Kantonale Denkmalpflege Zürich. Inventar der überkommunalen Schutzobjekte)

Begehung:

Raum & Nutzung

Die Hallen 2 und 3 sind die grössten Bauwerke und dominieren das Vorfeld des Flughafens. Es handelt sich um 3 unterschiedlich grosse, rechteckige Hallenbereiche mit jeweils eigenen Schiebetoren und einem mittigen Zwischenbau mit einigen Büroräumen. Die Hallen werden zur Instandhaltung und als Werkstätten genutzt, ein Teil wird von Solar Impulse (einem Start-up, das solar angetriebene Flugzeuge entwickelt) genutzt. Die Hallen sind innen mittig rund 7-8m hoch, unterhalb der Unterzüge haben sie rund 6m lichte Höhe. Sie würden sich für das Einziehen eines Zwischengeschosses eignen, die Belichtung erfolgt jedoch nur über die schrägen Oberlichter an der Ost- und Westseite.

Eine Nutzung als Werkstatt, entsprechend der heutigen Nutzung oder für die Produktion und Forschung (z.B. Start-ups mit Bedarf an hohen Räumen, wie Robotik) erscheint sinnvoll. Auch öffentliche Nutzungen (Ausstellung, Gastronomie, Sport) sowie Ateliers, Bürogemeinschaften, Schulungsräume o.ä. wären denkbar, sind aufgrund der schwierigen energetischen Situation (nicht gedämmte Tore / Beheizung) als dauerhafte Lösung nach einer Zwischennutzungsphase jedoch unwahrscheinlich.



Konstruktion, Brandschutz & Technik

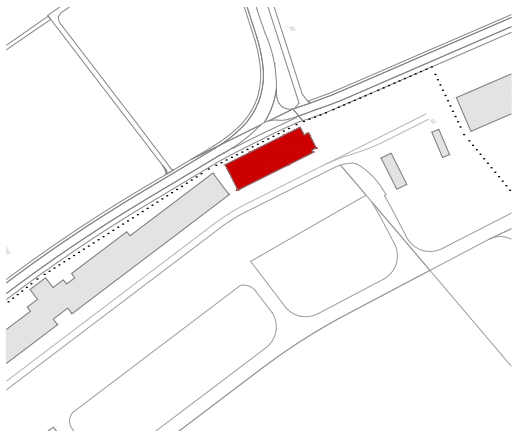
Das Gebäude befindet sich in akzeptablem Zustand, bedarf aufgrund seines Alters jedoch ständiger Instandhaltungsmassnahmen, insbesondere die Tore.

Die Fassade müsste bei einer dauerhaften Umnutzung zu Aufenthaltsräumen energetisch saniert werden; dies scheint nicht möglich, da z.B. alle Tore ersetzt werden müssten. Eine Nutzung, bei der dies nicht notwendig ist oder in die Halle eingebaute Raumzellen mit eigener Klimahülle wären sinnvoll.

Brandschutztechnische Anlagen sind stark veraltet und bedürfen mittelfristig einer Überholung, bzw. bei einer dauerhaften Nachnutzung der grundlegenden Erneuerung. Die Fluchtwegsituation wäre zu prüfen; es gibt mehrere Notausgänge, die in die Tore integriert sind.

Haustechnische Anlagen (insbes. elektr. Anlagen) müssen bei einer Umnutzung erneuert werden. Bei einer Nutzung einzelner Bereiche durch separate Parteien erfordert dies ausserdem eventuell eine getrennte Erfassung des Verbrauchs. Die Heizung erstreckt sich als Röhrenheizung entlang der Westinnenwand. Die Funktion zusätzlicher Lüftungsgeräte, die vom Fachwerk abgehängt sind, ist unklar.

2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION



9. Halle 1

Datierung: 1922

Schutz: regional, Schutzziel 2

Fläche: ca. 1'435 m² BGF

Nutzung heute: Polizei, Unterrichtsraum

Verfügbar ab: unbekannt

Beschreibung:

Lang gestrecktes, in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Gebäude, Nordost-, nordwest- und südwestseitig gemauerte, rau verputzte Betonbauten mit schrägen Oberlichtbändern über den Nordwestseiten, leicht nach Südosten aufsteigenden Pultdächern und steilen Oberlichtbändern über den Südostseiten, die sich mit grossen Toren fast vollständig öffnen lassen. Die Nordwestfassaden sind zum Teil mit Aluminiumblech verschalt, zum Teil durch neuere Anbauten verstellt. – Die Decken im Innern der drei Hallen wurden in neuerer Zeit mit Faserplatten isoliert.

Der Verbindungsbau zwischen den Hallen 1 und 2 ist auf der Südostseite offen und schliesst auf der Nordwestseite in einer verputzten Mauer.

(Quelle: Kantonale Denkmalpflege Zürich. Inventar der überkommunalen Schutzobjekte)

Begehung:

Raum & Nutzung

Halle 1 ähnelt von Aussen den Hallen 2+3. Es handelt sich um einen grossen, rechteckigen Hallenbereich mit Schiebetoren. Die Hallen werden zur Instandhaltung und als Werkstätten genutzt, ein Teil ist durch abgehängte Stoffbahnen akustisch und räumlich getrennt und wird als Fortbildungsraum genutzt. Die Halle ist innen mittig rund 7-8m hoch, unterhalb der Unterzüge haben sie rund 6m lichte Höhe. Sie würden sich für das Einziehen eines Zwischengeschosses eignen, die Belichtung erfolgt jedoch nur über Oberlichter an der Ostseite und Fenster auf der Westseite.

Eine Nutzung als Werkstatt, entsprechend der heutigen Nutzung oder für die Produktion und Forschung erscheint sinnvoll. Auch öffentliche Nutzungen (Ausstellung, Gastronomie, Sport) sowie Ateliers, Bürogemeinschaften, Schulungsräume o.ä. wären denkbar, sind aufgrund der schwierigen klimatischen Situation (nicht gedämmte Tore / Beheizung) jedoch langfristig unwahrscheinlich.

Konstruktion, Brandschutz & Technik

Das Gebäude befindet sich in akzeptablem Zustand, bedarf aufgrund seines Alters jedoch ständiger Instandhaltungsmassnahmen.

Die Fassade müsste bei einer dauerhaften Umnutzung zu



Aufenthaltsräumen energetisch saniert werden; dies scheint nicht möglich, da z.B. alle Tore ersetzt werden müssten. Eine Nutzung, bei der dies nicht notwendig ist oder in die Halle eingebaute Raumzellen mit eigener Klimahülle wären sinnvoll.

Brandschutztechnische Anlagen sind stark veraltet und bedürfen mittelfristig einer Überholung, bzw. bei einer dauerhaften Nachnutzung der grundlegenden Erneuerung. Die Fluchtwegsituation wäre zu prüfen. Haustechnische Anlagen (insbes. elektr. Anlagen) müssen bei einer Umnutzung erneuert werden. Bei einer Nutzung einzelner Bereiche durch separate Parteien erfordert dies ausserdem eventuell eine getrennte Erfassung des Verbrauchs.

Die Halle 1 liegt in der Schneise von Innovation Mall und Parkway im Anschluss an den Knoten Wangenstrasse. Es ist daher geplant das Gebäude auf den Vorfeldebereich zwischen Baubereich K2 und Dübendorfstrasse zu verschieben.

2.3 Vorgängige Studien

2009: Testplanung „Raumentwicklung Flugplatzareal Dübendorf“

Die Testplanung „Raumentwicklung Flugplatzareal Dübendorf“, die zwischen 2008 und 2010 durchgeführt wurde, zeigt für die an das Flugplatzareal angrenzenden Gebiete die Entwicklungspotenziale in Form von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen auf. Gerade im Bereich der Stadt Dübendorf bestehen dabei grössere Nachverdichtungspotenziale im Bestand aufgrund eines Ausbaugrads, der heute oft nicht über 50% liegt. Diese Potentiale wurden bisher nicht zuletzt aufgrund der abwartenden Haltung vieler Grundeigentümer nicht realisiert.

2011: Vertiefungsstudie Achse Bhf. Dübendorf - Wangenstrasse

In der Vertiefungsstudie „Achse Bahnhof Dübendorf Wangenstrasse“ werden die Themen Städtebau/Nutzungsstruktur, Erschliessung (MIV, ÖV und Langsamverkehr) und Freiraum untersucht und hierfür konkrete Gestaltungsvorschläge entwickelt. Der Perimeter für die Vertiefungsstudie umfasst den Umgebungsbereich der Wangenstrasse zwischen Bhf. Dübendorf und Weidstrasse (Bereich Skyguide/ Sportanlage Dürrbach).

Für das Flugplatzareal selbst wurden als Ausgangslage bezüglich der zukünftigen Nutzungen Sondernutzungen festgelegt. Ein Schwerpunkt mit verkaufsorientierten Dienstleistungen oder auch Wohnen bzw. Gewerbe im herkömmlichen Sinne wird als nicht erwünscht deklariert.

Gebiet Flugfeld

Im Gebiet Flugfeld zeichnet sich bereits seit geraumer Zeit ein umfangreicher Erneuerungsbedarf ab. Im Zuge der Neugestaltung der Wangenstrasse muss diese verbreitert werden. Der hierfür benötigte Raumbedarf soll östlich angrenzend an die Wangenstrasse gesichert werden. Ein finanzieller Ausgleich für diesen Flächenbedarf kann beispielsweise durch höhere bauliche Dichten auf den verbleibenden Grundstücken geschaffen werden. Eine Führung der Glattalbahn im einseitigen Mischverkehr ist als Übergangslösung, nicht jedoch langfristig vertretbar, da hierdurch mit Behinderungen des öV und des MIV gerechnet werden müsste.

Gebiet Flugplatzkopf

Die Schaffung von notwendigen Personenkapazitäten in den Einzugsbereichen der Haltestellen für eine wirtschaftliche Auslastung der Glattalbahn, bedingt eine Verlegung der Strasse ins Flugplatzareal hinein, so dass beidseits der neuen Strasse eine städtebauliche Entwicklung möglich wird. In einem ersten Transformationsschritt mit einseitiger Bebauung westlich angrenzend an die neue Wangenstrasse kann mit einer Eingriffstiefe in den Kopfbereich des Flugplatzareals von ca. 200 m operiert werden. In einem zweiten Transformationsschritt kann die Eingriffstiefe auf 300 m vergrössert werden und damit auch die östliche Seite der neuen Wangenstrasse entwickelt werden. Entsprechend der neuen Linienführung der Wangenstrasse sind die hierfür notwendigen Flächen zu sichern.

(Quelle: Synthesebericht Vertiefungsstudie „Achse Bhf. Dübendorf - Wangenstrasse“. KEEAS Raumkonzepte. September 2011)

2012: Planungszone Wangenstrasse, Dübendorf

Auf Antrag der Stadt Dübendorf hat die Baudirektion des Kantons Zürich 2012 im Gebiet Wangenstrasse (zwischen der Alpenstrasse, der Dietlikonstrasse, dem Flugplatzareal und der Überlandstrasse bzw. dem SBB-Areal) eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren festgesetzt und 2015 um zwei Jahre verlängert. Zentrale Themen für das Gebiet sind das Nachverdichtungspotential und die Raumsicherung für die Verlängerung der Glattalbahn. In diesem Zusammenhang wurde 2014 die kommunale Testplanung Wangenstrasse/Bahnhof Plus durchgeführt.

2013: Stadtbahnkorridor Flugplatz Dübendorf - Bahnhof Dietlikon

Die Studie zum Stadtbahnkorridor im Raum Dübendorf Ost - Wangen-Brüttisellen - Dietlikon untersucht Linienführungsvarianten nach den Kriterien Landschaft, Städtebau und Publikumswirksamkeit. Letztere fliesst mit der städtebaulichen Potentialabschätzung und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach Modell VBG ein. Den Annahmen liegt eine entsprechende Strategie Städtebau und Landschaft zu Grunde.

Kammer 1 Flugplatz – Chriesbach / Dürrbach Eglshölzli
Entwicklungsschwerpunkte:

- Verdichtung des Quartiers Flugfeld zw. Flugplatz und Bahnhof Dübendorf
- Neu-, Umnutzung und Entwicklung Flugplatz, Sondernutzung
- Mögliche Umnutzung Kasernenareal
- Aufwertung der Grünräume im Siedlungsgebiet
- Sportstätte Dürrbach in Dübendorf und Wangen

(Quelle: Stadtbahnkorridor Flugplatz Dübendorf - Bahnhof Dietlikon. Feddersen & Klostermann. Januar 2013)

2014: Städtebauliche Studie "Nationaler Innovationspark Dübendorf"

Im Auftrag der Volkswirtschaftsdirektion und unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion haben im ersten Halbjahr 2014 drei Teams in einem kooperativen Planungsverfahren in Form einer städtebaulichen Studie die städtebaulichen, nutzungsbezogenen, freiräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Innovationsparks erarbeitet. Das Team unter Leitung Hosoya Schaefer Architects AG ging als Sieger aus dem Verfahren hervor und wurde mit der Ausarbeitung des kantonalen Gestaltungsplans, basierend auf der städtebaulichen Studie 2014, beauftragt.

Durch das erarbeitete und weiterentwickelte Richtprojekt werden die Zweckmässigkeit und Durchführbarkeit der Grundidee eines Innovationsparks am Standort nachgewiesen und die städtebaulich-architektonische Idee illustriert. Es bildet damit die städtebauliche und inhaltliche Grundlage für den kantonalen Gestaltungsplan.

2014: Testplanung Wangenstrasse – Bahnhof Plus

Der an das Dübendorfer Stadtgebiet angrenzende Rand des Flugplatzes ist für Dübendorf von hoher strategischer Bedeutung. Er hat unabhängig von der Realisierung eines Innovationsparks das Potenzial, ein Alleinstellungsmerkmal des Gebietes nördlich des Bahnhofs zu werden.

Die bestehenden Bauten sind ein wichtiges Bindeglied zwischen dem Stadtgebiet und einem zukünftigen Innovationspark. Die Stadt- und Flugplatzseiten sind gleichwertig zu behandeln. Die historischen Bauten, welche insbesondere als Ensemble erhaltenswert sind, bieten ein hohes

2 // ANALYSE BESTAND UND SITUATION

Identifikationspotenzial und Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für das an andern Orten verdrängte Gewerbe, Start-up-Unternehmen, Filmstudios, Bildungs-, Kultur- und Sportnutzungen, quartiersbezogene Nutzungen oder sonstige öffentliche Nutzungen. Die Spielräume für die Transformation von einzelnen Gebäuden sind in einem Konzept festzulegen, das in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der armasuisse erarbeitet werden muss. Die Umnutzung der bestehenden Bauten im Flugplatzrand ist ein entscheidender Impulsgeber für die Entwicklung der angrenzenden Quartiere. Auch Zwischennutzungen können geeignete Impulse für die Aktivierung des Flugplatzrandes und Entwicklung des Umfeldes geben.

Der Flugplatzrand ist als «Raumschicht» mit zugehörigen Aussenräumen zu betrachten. Eine Verkehrsberuhigung der stadtseitigen Aussenräume (Rechweg, Wangenstrasse) schafft attraktive Begegnungsräume für die angrenzenden Quartiere. Eine solche Raumschicht hat das Potenzial, den Flugplatzrand als Grossfigur über die Gemeindegrenzen und Grenzen des Innovationsparks zu erhalten und erlebbar zu machen, sowie als Teil des Erholungsrings des Flugplatzareals («Fil Vert») zu funktionieren. Die Verkehrsberuhigung bedingt jedoch die Realisierung einer neuen Strasse im Flugplatzareal; eine Koordination der Planungen und Verifizierung des Gesamtverkehrskonzeptes ist notwendig.

Der Innovationspark soll einen Teil des Dübendorfer Stadtgebietes werden und nicht eine Insel im Flugplatzareal. Nebst dem Flugplatzrand spielen diesbezüglich der Eingangsplatz an der Wangenstrasse, die räumliche und funktionale Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren sowie die Nutzungsdurchmischung eine wichtige Rolle.

(Quelle: Testplanung Wangenstrasse – Bahnhof Plus, Synthesebericht 2014. Feddersen & Klostermann – Brühlmann Loetscher Architekten)

Zusammenfassung der vorgängigen Studien

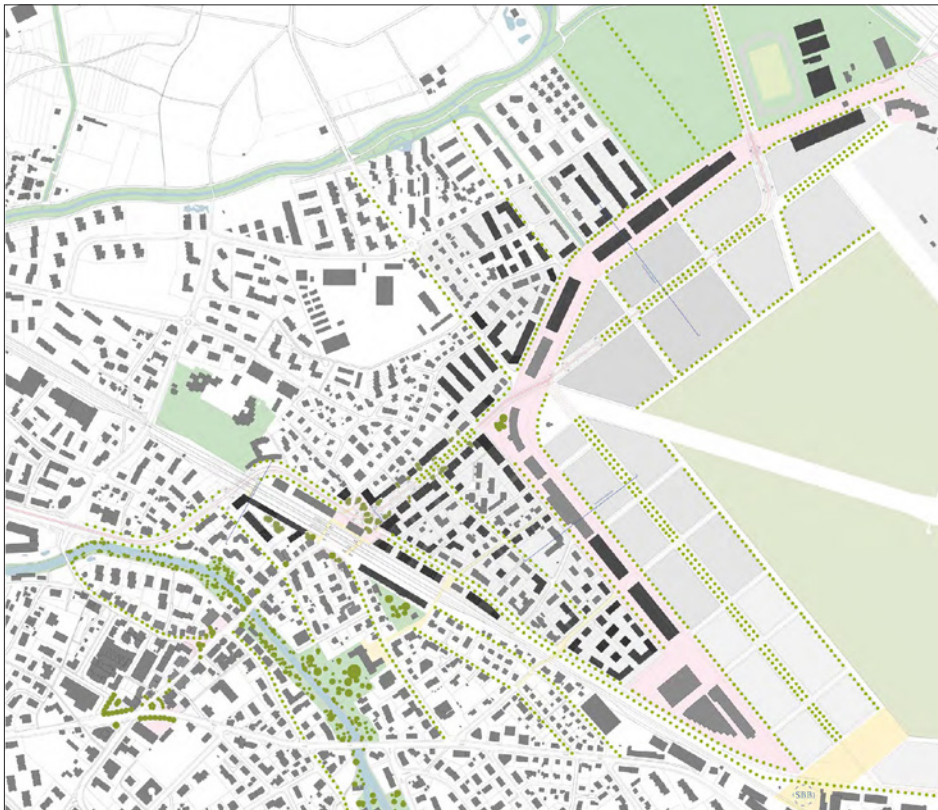
Seit dem Abschluss der Studien liegt der kantonale Gestaltungsplan Nationaler Innovationspark Hub Dübendorf vor. Die Sondernutzung auf dem Flugplatzareal, dessen städtische Struktur, Freiraum und Erschliessung ist somit bestimmt.

Der Gestaltungsplan macht allerdings zu den Bestandsbauten auf dem Flugplatzrand keine detaillierten Aussagen über die Zuweisung einer Nutzungsreserve von 38'000 m² GNF und einem entsprechenden Parkplatzkontingent von ca. 150 PP hinaus.

Die Studien bekräftigen die Wichtigkeit der Bestandsbauten als Überleitung von Flugplatzareal zu den Quartieren, am klarsten in der Idee der "Dübendorfer Freiheit" der Pool Architekten: „Für Dübendorf wirkt der Militärflugplatz stark identitätsstiftend. Er ist schweizweit bekannt und verankert die Gemeinde in einem überregionalen Kontext. In der geschickten Transformation der Flugplatzbauten liegt der Schlüssel zur gesamten Gebietsentwicklung. Die Leitidee schlägt vor: die Grenzzäune zu entfernen, die städtebauliche Grundfigur der im Bogen angeordneten Flugplatzgebäude als wichtige gewachsene Struktur zu erhalten, aber stetig neuen Nutzern und ihren verschiedenen Bedürfnissen zugänglich zu machen. In diesem Streifen stehen die Gebäude vorerst beinahe unentgeltlich zur Verfügung: **es ist die „Dübendorfer Freiheit“.** **Dieses städtebauliche und sozioökonomische Labor vernetzt das angrenzende Quartier mit dem inneren Bereich des Flugplatzareals und bietet Raum für eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen.**“

(Bericht Stadt Dübendorf – Testplanung Wangenstrasse – Bahnhof Plus (2014). Pool Architekten, ewp AG, Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Christina Schumacher)

Abb. 2.7: Stadt Dübendorf - Testplanung Wangenstrasse - Bahnhof plus: pool Architekten



Team pool Architekten

Die wichtigsten Elemente der städtebaulichen Grundstruktur sind die "Dübendorfer Freiheit" (Flugplatzrand), die Zentrumsachse Wangenstrasse / Bahnhofstrasse und der Glattbogen.

Die Bauten des Flugplatzrandes werden als identitätsstiftende Struktur des Gebietes für eine Umnutzung freigegeben. Die "Dübendorfer Freiheit" ist Transformator zwischen Quartier und Flugplatz, Rückgrat der zukünftigen Entwicklung, Initialprojekt für die zukünftige Entwicklung und verläuft vom Fliegermuseum bis zum ehemaligen Flugterminal. Quartierseitig entsteht eine fussgängerfreundliche Begegnungszone.

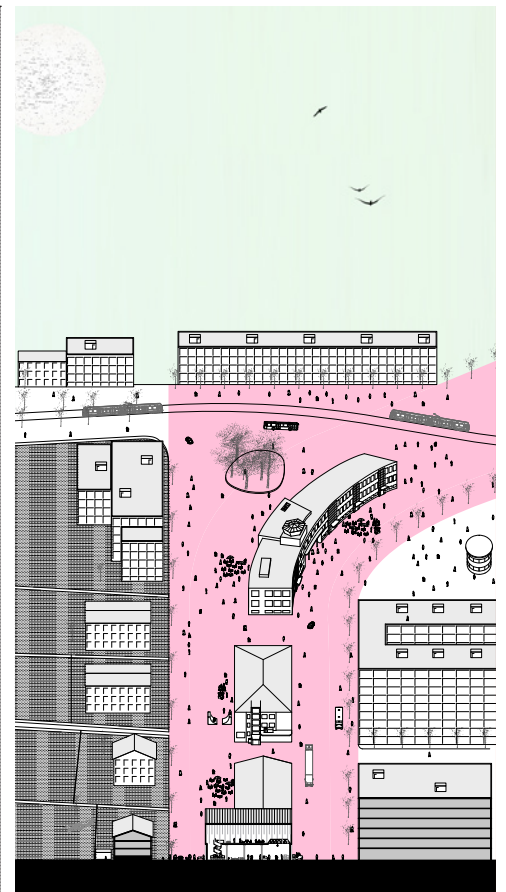
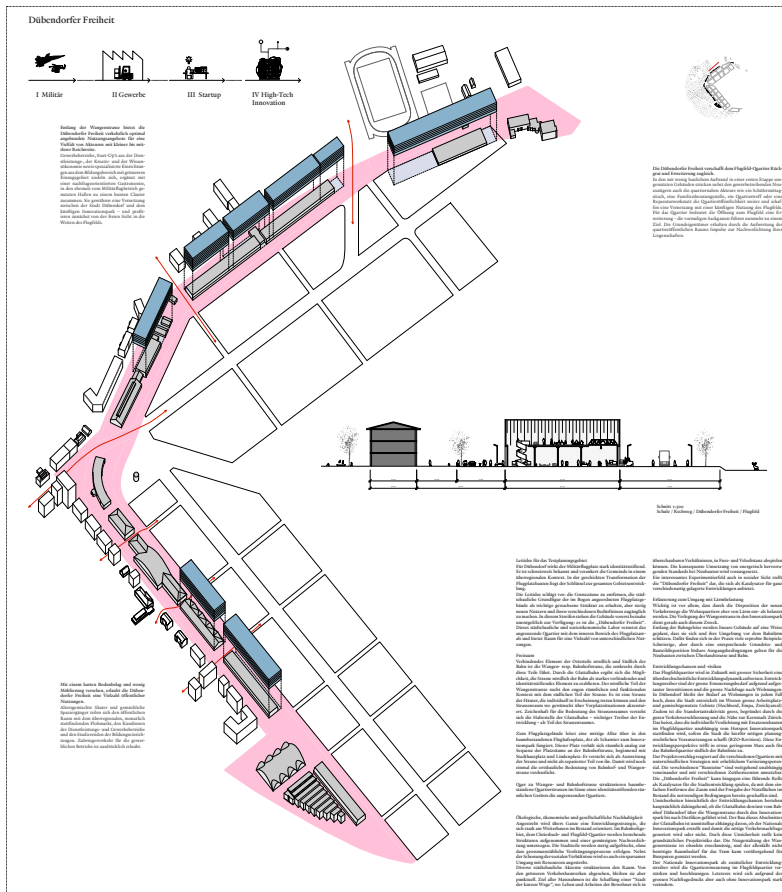


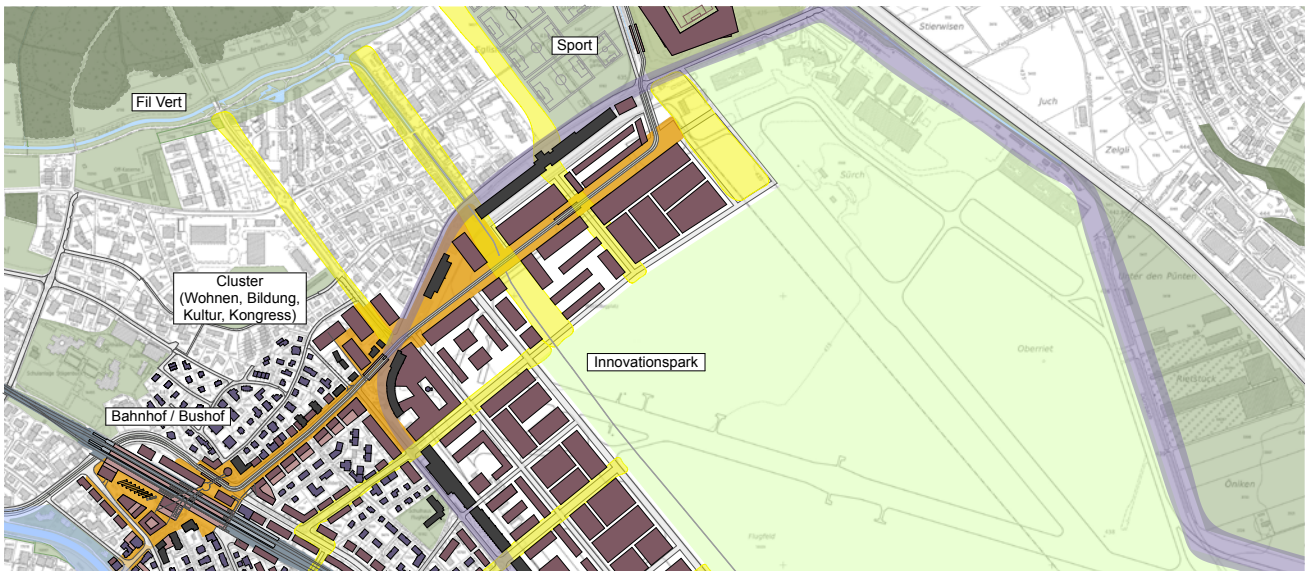
Abb. 2.9: Stadt Dübendorf - Testplanung Wangenstrasse - Bahnhof plus: urbaNplus



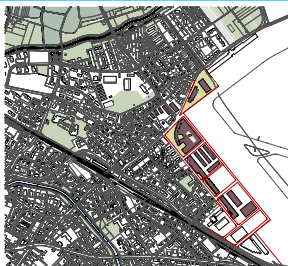
Team urbaNplus

Der Innovationspark wird konsequent als Teil von des Stadtgebietes Dübendorfs behandelt. (...) Sechs Grünverbindungen, als «grüne Promenaden feucht» (Riedgräben) beim Krebschüsselquartier bzw. «grüne Promenaden trocken» (auf Sonnehügel führend) im Flugfeldquartier sorgen für eine Vernetzung des Flugplatzareals mit den angrenzenden Quartieren.

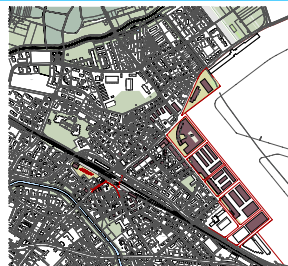
Im Flugfeldquartier werden die Ränder gestärkt, das heisst stark verdichtet. Im Innern bleiben "Oasen" mit hohem Grünflächenanteil bestehen, um unterschiedliche Wohnqualitäten zu erhalten. Im Innern ist eine Verdichtung nur in die Höhe möglich, die Grundfläche der Gebäude ist zu erhalten.



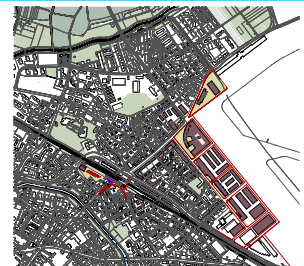
Szenario 4: Impulsgeber – Innovationspark / Investitionsstopp



1. Erste Bauten Innovationspark: Neugestaltung Innovationsplatz; Wohnungsneubauten an Alpenstrasse und Wangenstrasse



2. Neubau Bushof, Erweiterung Innovationspark; Wohnungsneubauten am Innovationsplatz; einzelne private Aufstockungen und Erweiterungen



3. Randbebauungen Wangenstrasse und Überlandstrasse; Ag. Zunahme von Sanierungen und Wohnen; einzelne private Aufstockungen und Erweiterungen

3. KONZEPT UND MACHBARKEIT

3.1 Zwischennutzung – Fakten und Möglichkeiten

Zwischennutzung ist eine Nutzung, die zeitlich zwischen diejenige Nutzung, für ein Areal ursprünglich angelegt wurde (Industrie, Militär, Kirche etc.) und eine intendierte neue und meist noch festzulegende Nutzung fällt. Die Zwischennutzung ist damit weder von der Art der Aktivität noch von der zeitlichen Dimension her und meist auch rechtlich nicht klar definiert.

3.1.1 Zwischennutzung und Denkmalschutz

Da es zu Konflikten zwischen den Zielen der Denkmalpflege und den technischen Anforderungen an das Bauwerk gemäss Baugesetz kommen kann, lassen sich bestimmte gesetzliche Ausnahmebestimmungen und Erleichterungen einfach rechtfertigen. Die Low-Standard-Anforderungen der Zwischennutzung (sanfte Eingriffe) lassen sich gut mit den Anforderungen des Denkmalschutzes vereinbaren. Zudem werden die Areale wieder belebt und reaktiviert.

Geeignete Bauten werden unter Denkmalschutz gestellt und können wegen eingeschränkter Nutzbarkeit und Wertminderung einer Zwischennutzung zugeführt werden. Dabei ist zu beachten, dass das denkmalpflegerische Schutzziel nicht gefährdet oder verunmöglicht wird. Die Eingriffe von Zwischennutzung müssen reversibel sein.

(Quelle: Zone*imaginaire: Zwischennutzungen in Industriearealen. Zürich: Vdf Hochschulvlg, 2010.)

Zwischennutzungen in einem erhaltenswerten Objekt können dazu dienen, die Planung der Umnutzung zu optimieren, sei es, dass die Mieterträge aus der Zwischennutzung den Handlungsdruck reduzieren, sei es, dass sie die notwendigen Ideen und Impulse liefern, welche Nutzungen definitiv anzustreben sind.

Wiederholt erweisen sich die einzelnen Zwischennutzungen in einem erhaltenswerten Objekt als geeignet, um in eine - auch wirtschaftlich nachhaltige - definitive Umnutzung überführt zu werden.

(Quelle: Bundesamt für Umwelt (BAFU). Leitfaden Zwischennutzung. 2010.)

3.1.2 Zwischennutzung als Brutstätten für Start-Ups

Die Bedeutung der Zwischennutzung für Brutstätten und Start-Ups wird unterstrichen durch die starken Gründungsaktivitäten in den Arealen. Ausser im Gerold-Areal (ZH) beträgt die Gründungsrate in allen Arealen über 30%. Somit kann von einer realen Brutstättenfunktion der Areale gesprochen werden, welche Impulse auf die lokale Ökonomie der Städte ausübt und auch beschäftigungspolitisch interessant ist.

(Quelle: Zone*imaginaire: Zwischennutzungen in Industriearealen. Zürich: Vdf Hochschulvlg, 2010.)

3.1.3 Zwischennutzung und permanente Erneuerung

Sinn und Zweck der Hangarbauten sind ihre einfache, robuste Bauweise, grosse Spannweiten und ihre vielfältige Nutzbarkeit, Eigenschaften, die durch eine aufwändige Umnutzung verloren gehen würden, wenn sich

BLATT N°2
Bau- und Nutzungskategorie
für Übergangsnutzung
im Baugesetz

GRAFIK 18
Konzept eines zweistufigen
Verfahrens für Zwischennutzun-
gen (ZN), basierend auf
„Übergangsnutzung“

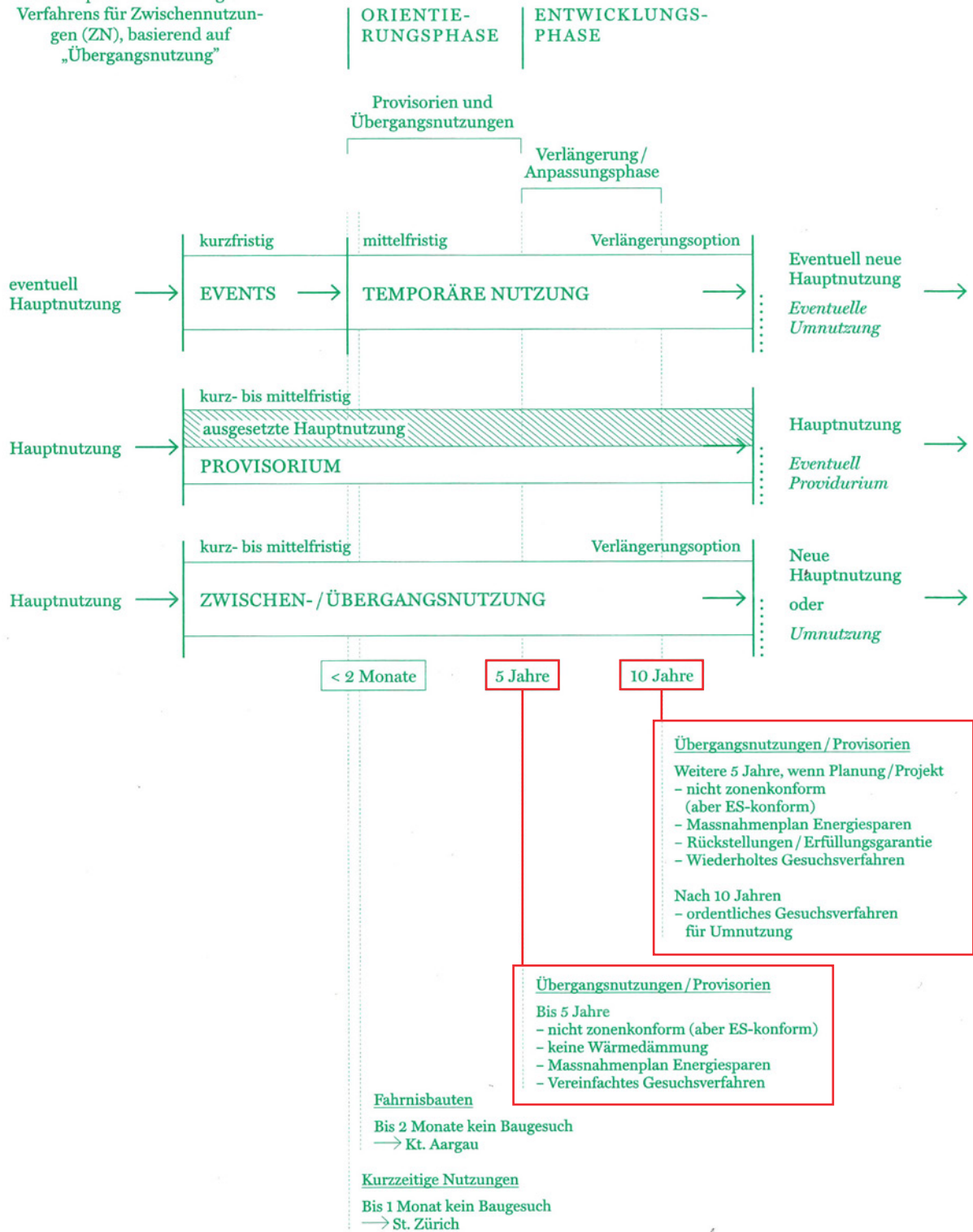


Abb. 3.1 Übergangsnutzung im Baugesetz (Quelle: Zone+imaginaire: Zwischennutzungen in Industriearealen. Zürich: Vdf Hochschulvlg, 2010.)

3 // KONZEPT UND MACHBARKEIT

überhaupt ein Investor (oder Nutzer) findet, der die für eine Umnutzung notwendigen baulichen Anpassungen bezahlen würde.

Ziel einer bau- und zonenrechtlichen Einordnung der Bestandsbauten muss es daher sein, eine möglichst hohe Flexibilität zu erhalten. Es muss möglich sein, Zwischennutzungen auch nach dem Auszug des Militärs ca. 2023 nochmals für mindestens 10 Jahre zulassen zu können.

3.1.4 Raumgrösse und Zwischennutzungsmöglichkeiten

Folgende Zwischennutzungsmöglichkeiten und zugehörige Raumgrössen werden üblicherweise in Betracht gezogen. (Im Innovationspark sind diese zum Teil jedoch nicht vorgesehen oder rechtlich möglich).

Kleine Räume (bis ca. 50 m²)

- Nachfrage: stark, braucht kaum Kommunikation
- Eignung für Ateliers, Büros, Start-ups, Freelancer, Vereinslokale, Hobbyräume, Kinderkrippe, Take-Away, Detailhandel, ...

Mittlere Räume (ca. 50 bis 100 m²)

- Nachfrage: stark, braucht wenig Kommunikation
- Eignung für Ateliers, Bürogemeinschaften, KMUs, Schulungsräume, Treffpunkte, Vereinslokale, Kleingastronomie, Rückzugsräume, Detailhandel, Minimarkt, (Gesundheits)-Praxen, Wohnen (Lofts)

Grosse Räume (100 - 300 m²)

- Nachfrage: mittel bis gross, braucht deutliche Kommunikation
- Eignung für Bürogemeinschaften, KMUs, Werkstätten und Labs, Foren und Tagungsorte, Gewerbe, kulturelle Veranstaltungsorte, Einrichtungen der Gastronomie und des Nachtlebens (z.B. Restaurant, Club, Foodcourt), Einzelhandel und soziokulturelle und bildungsorientierte Mehrzweckräume (z.B. Quartiertreffpunkt).

Geschossbauten mit offenen Räumen können u.U. mit einfachen baulichen Mitteln unterteilt werden, um Nutzungen mit weniger Flächenanspruch unterzubringen (z.B. Trennwände zwischen Stützen).

Hallen (grösser als 500 m²)

- Nachfrage: spezifisch, situativ, braucht gezielte, persönliche Kommunikation.
- Im Innovationspark insbesondere nachgefragt für flexible Forschungslabore, Werkstätten etc. mit hohen Räumen
- Produktions- und Lagerhallen eignen sich für kulturelle Veranstaltungen (z.B. Konzerte, Theater, Musical, Events, Ausstellungen), aber auch für verschiedene Gewerbe-, Lager- und Freizeitnutzungen (z.B. Kletterparadies, Beachvolley, Hallenfußball, Skateboarding, Go-Kart-Strecken etc.). Andere Nutzungen welche solch grosse Flächen benötigen, sind Märkte (z.B. Wochenmarkt, Flohmarkt, Bauteilbörse), Migrantenlokale, Catering/Grossgastronomie, Messen und Gewerbeausstellungen etc. Grosse Hallen bieten die Möglichkeit, auch andere Nutzungen, die eigentlich nur einen kleinen Raumbedarf haben, mittels mobiler Baumodule (z.B. Messebauten, Container, Baubaracken u.ä.) unterzubringen.

Bekannt ist ferner die Unterteilung mit Trennwänden, doch senkt dies aufgrund des Störungspotenzials die Aufenthaltsqualität. Je nach Kanton können ev. hohe Kosten für Brandschutz und Wärmedämmung anfallen, was die Eignung beeinträchtigt.

Mix aller Raumgrössen

Stehen alle Raumgrössen für eine Zwischennutzung zur Verfügung, so ergibt sich eine grösstmögliche Vielfalt an Aktivitäten und eine maximale Ausstrahlung in die Stadt oder Gemeinde, womit eine optimale Bereicherung des lokalen Lebens und folglich eine markante Standortaufwertung erzielt werden kann.

(Quelle: Bundesamt für Umwelt (BAFU). Leitfaden Zwischennutzung. 2010.)

| | kleine Räume | mittlere Räume | grosse Räume | Hallen |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|-------------|
| Nutzungen | | | | |
| Veranstaltungsorte Kultur | + | +++ | +++ | +++ |
| Ateliers/Proberäume/Studios | +++ | +++ | ++ | + |
| Ausstellungsräume/Galerien | + | ++ | +++ | ++ |
| Kreativwirtschaft | +++ | +++ | ++ | + |
| innovatives Gewerbe | ++ | +++ | +++ | ++ |
| traditionelles Gewerbe | ++ | +++ | +++ | ++ |
| Trendsport | + | + | ++ | ++ |
| Lager | + | ++ | +++ | ++ |
| Detailhandel | ++ | ++ | ++ | +++ |
| Gesundheit | +++ | +++ | + | + |
| Bildung | + | +++ | +++ | + |
| Dienstleistungen/Büro | +++ | +++ | ++ | + |
| Gastronomie | + | ++ | +++ | + |
| Unterhaltung | + | + | ++ | +++ |
| Freizeit | +++ | +++ | ++ | ++ |
| Soziales | +++ | +++ | ++ | ++ |
| Wohnen | + | ++ | ++ | + |
| Jugend | ++ | +++ | +++ | +1+ |
| Legende | <u>Eignung</u> | sehr gut | gut | weniger gut |
| | | +++ | ++ | + |

Abb. 3.2: Planungshilfe Raumgrössen (Quelle: Bundesamt für Umwelt (BAFU). Leitfaden Zwischennutzung. 2010.)

3.2 Potenzielle Nutzer

Die Bestandsbauten des Militärflugplatzes Dübendorf sollen als gemischtes, lebendiges Stück Stadt entwickelt werden; Ziel ist ein Gewerbe- und Industriestadtquartier, das auch andere Nutzungen integriert und so selbst Stadtkultur erzeugt. Die „**Start-Up Hallen**“ sollen **Inkubator, Labor, Freiraum und Nische mit eigenständigem Profil** sein.

Mit einem Projekttitel wie „**Start-Up Hallen**“ könnte eine Marke geschaffen werden, die eingängig ist und einen Bezug zur heutigen Arealbezeichnung hat.

Firmen verwandter Branchen werden über vielfältige Raumangebote über alle Preisniveaus hinweg angezogen; so können sich Cluster bilden, es werden **Synergien ermöglicht und Innovationen gefördert**.

Finanzstarke Technologieunternehmen und **innovationsstarke Kleinbetriebe** ergänzen sich: Die Ansiedlung finanzstarker Firmen auf den noch nicht bebauten Flächen („Innovation Village« und „Innovation Industry«) ermöglicht geförderte Flächen und Freiräume für Pioniere im Bestand. Hinzu kommen Räume für kleine Gewerbebetriebe, Nischen für die **Kreativwirtschaft, Dienstleister** oder auch **universitäre Nutzungen**. Für eine erfolgreiche Entwicklung eines solchen Innovationsgebietes ist die Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand, Hochschulen und Privatwirtschaft sinnvoll („**Triple Helix Approach**“).

Um eine vielfältige Entwicklung zu ermöglichen und nicht von vornherein Einschränkungen bezüglich möglicher Nutzer treffen zu müssen - Branchen können langfristig schwer vorbestimmt werden, wird ein Angebot an unterschiedlichen, flexiblen Raumtypen ermöglicht. Dies entspricht auch den neuen Flächenanforderungen für die Industrie und das Gewerbe; oft wird eine modulare, flexible Bauweise gefordert, die beispielsweise die Produktion von Prototypen und Kleinserien ermöglicht, verbunden mit Büros für Management und Engineering.

Die wesentlichen primären Raumtypen für die Kernnutzer sind:

- LABOR - Spitzentechnologie
- WERKSTATT - Gewerbe
- ATELIER - Kreative
- AULA - Dienstleister / primär

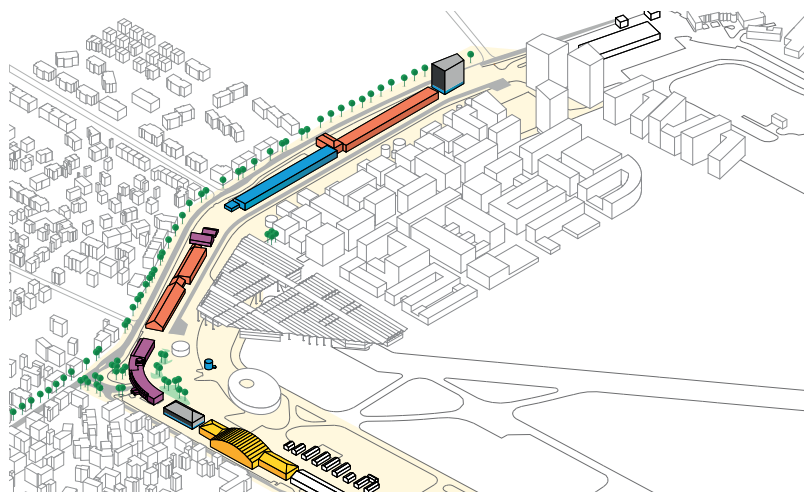


Abb. 3.3: Raumtypen für die Kernnutzer / Beispiel
(Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)

Folgende Nutzer sind denkbar:

- **Start-Ups, Spin-offs:** Für diese ist Lage und Quartieridentität wichtig. Sie können hier Förderer und Investoren und gleichzeitig günstige Flächen und Raum zum Entwickeln neuer Ideen finden.
- **kleine Industriebetriebe:** Firmen, welche innovative Produkte selbst entwickeln und selbst vertreiben oder verkaufen, finden hier ideale Bedingungen.
- **kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe:** Auch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe können hier bezahlbare Mietflächen finden. Dies ist insbesondere wichtig, wenn sich Synergien mit der Produktentwicklung erwarten lassen, z.B. bei kleinen Metallbauunternehmen (Prototypenbau), innovativen Handwerksbetrieben oder in der Haustechnik. Dies wäre jedoch eher als Ausnahme zu sehen, nur sehr innovative Betriebe können hier angesiedelt werden.
- **die Kreativbranche:** Sie trägt nicht nur positiv zu Atmosphäre und Ansehen des Gebiets bei, sondern bietet für die Kernnutzer auch ortsnahe wichtige Dienstleistungen, wie Grafik, Werbung oder Design. Sie sind nicht Kernnutzer des Innovationsparks und stellen ebenfalls einen Ausnahmefall dar.
- **Dienstleister:** Durch eine kritische Masse an Unternehmen siedeln sich auch unternehmensbezogene Dienstleister hier an, welche die städtische Atmosphäre stärken und Treffpunkte bilden können. Dies sind zum Beispiel Schulungseinrichtungen, Gastronomie, Detailhandel oder Zulieferbetriebe.
- **Kulturbetriebe:** Ein Stadtquartier bietet auch günstige Flächen für Kultur und Veranstaltungen.



Abb. 3.4: Zwischennutzung in den Hallen 1 und 2 (links) und temporäre Bauten am Vorfeld (rechts)
(Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG; Rendertaxi)

3 // KONZEPT UND MACHBARKEIT

TABELLE 2
*Unternehmen nach Branchen in
 den untersuchten Gebieten*
 (Quelle: zone*imaginaire
 Auswertung Telefonbucheinträge)

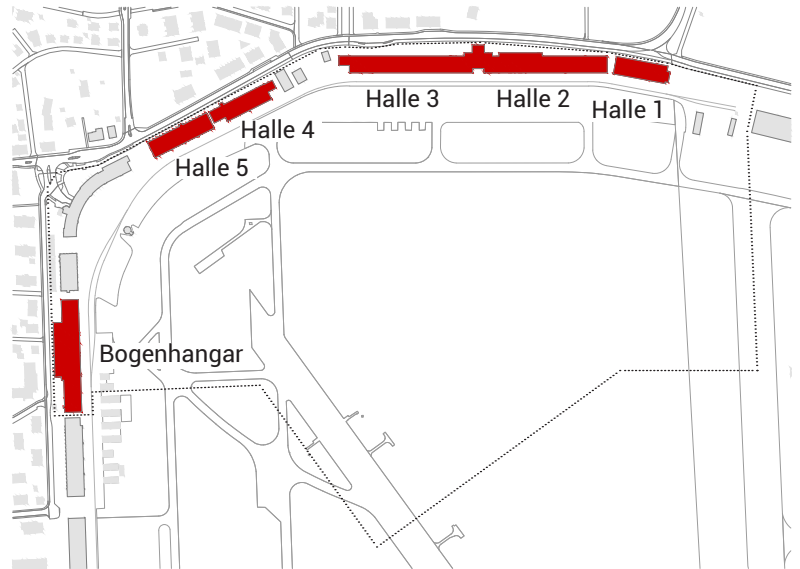
| GEWERBE, DIENSTLEISTUNGEN, HANDEL | Binz | Gerold-Areal | Giesshübel | Lagerplatz | Oberwinterthur | Torfeld Süd | Toni Molkerei | Total |
|--|------------|--------------|------------|------------|----------------|-------------|---------------|------------|
| Gastro, Getränke, Nahrungsmittel | 5 | 2 | 5 | 2 | 3 | | | |
| Detailhandel | 2 | 2 | 2 | 7 | | 1 | | |
| Grosshandel | 20 | 1 | 0 | | | | | |
| Unterhaltungselektronik | 2 | 1 | 1 | | | | | |
| High Tech, Mikroelektronik | 2 | | 0 | | | | | |
| Gewerbe | 27 | 5 | 9 | 5 | 17 | 8 | | |
| Industriebetrieb | 7 | | 2 | | 9 | | | |
| Brockenhaus | | 2 | 0 | 1 | | | | |
| Öffentliche Verwaltung | 3 | | 1 | | | | | |
| Bildungswesen, Schulen | 3 | | 1 | | | | | |
| Gesundheitswesen | 6 | | 2 | 3 | 1 | | | |
| Sozialwesen | 3 | | 1 | | | | | |
| Vereinslokal / Jugendtreff | | | 3 | 2 | 1 | 1 | | |
| Kirche / Gebetsräume | | | | | | 2 | | |
| Personalvermittlung | 6 | | 0 | | 2 | | | |
| Unternehmensberatung | 9 | | 5 | 1 | | | | |
| Immobilien | 5 | | 3 | 1 | 1 | | | |
| Ingenieurwesen | 12 | | 7 | 1 | | | | |
| Tourismus / Reisebranche | 1 | 4 | 1 | | 1 | | | |
| Versicherungen / Banken | | | 5 | | 1 | 3 | | |
| KREATIVWIRTSCHAFT | | | | | | | | |
| Grafik / Design | 16 | 7 | 4 | 3 | | | | |
| Tanzschule | | | | 1 | | | | |
| Mode / Kleider | 5 | 3 | 2 | 1 | | 1 | | |
| Printmedien / Verlage | 3 | 1 | 2 | | | | | |
| Druck | 3 | | | | | | | |
| Werbung | 9 | 1 | 3 | 1 | | | | |
| Fotografie | 11 | 5 | 9 | | | 1 | 1 | |
| Filmproduktion | 6 | | 2 | | | | | |
| KünstlerInnen | 5 | | 1 | 4 | 2 | | | |
| Kunsthandel / Galerie | 5 | | 1 | | | | 1 | |
| Eventorganisation | 1 | 2 | 1 | | 2 | 1 | 2 | |
| Architektur / Landschafts- / Raumplanung | 30 | 6 | 10 | 12 | 1 | 4 | | |
| PR-Beratung / Kommunikation | 3 | 3 | 1 | | | | | |
| Freizeit / Sport | | 1 | 2 | 2 | | 1 | | |
| Software | 17 | 1 | 1 | | 1 | | | |
| TV / Radio | | | | | | | | |
| Disco / Club | | 2 | | | | | | |
| Tonstudio / MusikerIn | | 2 | | | | 2 | | |
| Theater | | | 1 | | | | | |
| JournalistInnen | | | | 1 | | | | |
| Total | 227 | 51 | 88 | 48 | 42 | 25 | 4 | 485 |

Abb. 3.5 Unternehmer nach Branchen

(Quelle: Zone*imaginaire: Zwischennutzungen in Industriearealen. Zürich: Vdf Hochschulvlg, 2010.)

3.3 Fallstudie Hangars / Grösse der Räume und Hallen

Gebäude: Halle 1, 2, 3, 4, 5 und Bogenhangar
Gesamtfläche: ca. 15'385 m² BGF



3.3.1 Fragestellung

Die Hangars sind gross, flexibel nutzbar und einfach zugänglich. Sie sind aber auch thermisch und akustisch schlecht gedämmt, unbeheizt und erfüllen die Brandschutzvorschriften nicht immer. Sie müssen z.B. durch freistehende Einbauten, die wiederum gedämmt sind, nutzbar gemacht werden. Die Hallen dienen dann als eine Art Arkade oder Wintergarten. Zugang zu den Hallen erfolgt durch die grossen Hangartore oder durch in ihnen eingelassene Fluchttüren, die aber hohe Schwellen haben.

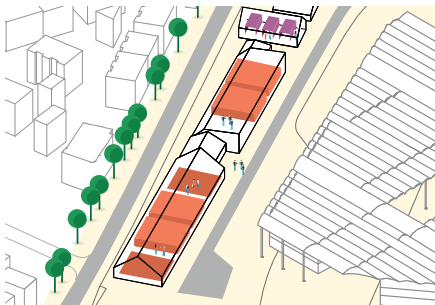


Abb. 3.6 Konzept "Kontrollstation"

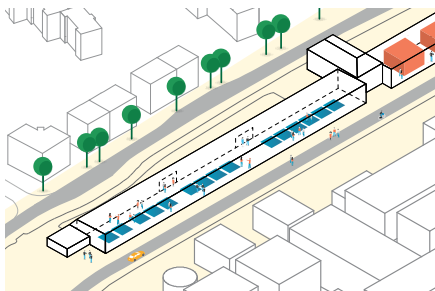


Abb. 3.7 "Konzept Basar für Ideen"

3.3.2 Nutzungskonzepte

"Basislager"

Bereits heute dient der Hangar 2 teilweise der Solar Impulse als Lagerhalle. Entsprechend könnten die Hangars für spezielle Projekte als Lager und Vorbereitungsort dienen. Als Lager werden an die Hallen keine grossen Anforderungen gestellt.

"Kontrollstation"

"Dübendorf, we have a problem"; die Hangars bieten die Möglichkeit temporäre Projekte von einem gut erschlossenen Ort her zu steuern und überwachen. Kontrollräume können durch temporäre Einbauten ermöglicht werden. Versorgung und Medien sind aufgrund der Nähe des Innovationsparks dennoch auf gutem Qualitätsniveau.

"Basar für Ideen"

Die grossen Räume können als Messestandort für Projekte, Start-ups, regionale oder lokale Unternehmen dienen. In regelmässigem Rhythmus könnten auch Märkte oder andere vernetzende Anlässe abgehalten werden. Alle Bauten und Stände können temporär, vielleicht auch modular, erstellt werden.

3 // KONZEPT UND MACHBARKEIT

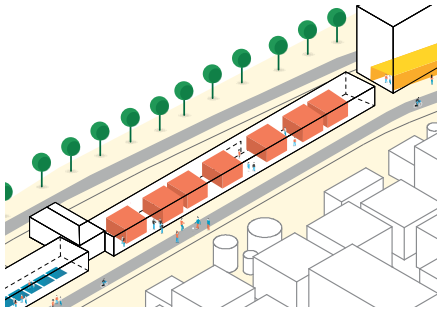


Abb. 3.8 Konzept "Incubator"

"Inkubator"

Projektgruppen, Start-ups, Studenten, Handwerker erhalten billig Räume, die Projekte ermöglichen. Die Nutzung wird durch flexible Einbauten ermöglicht.

"Filmstadt"

Die Räume könnten als Sound stages, Probebühnen, Studios oder ähnliches genutzt werden. Akustische und thermische Isolation muss durch Einbauten ermöglicht werden. Bei dieser Nutzung handelt es sich eher um eine Ausnahme.

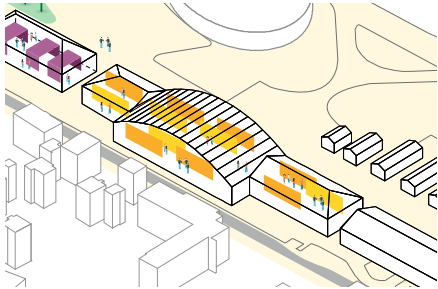
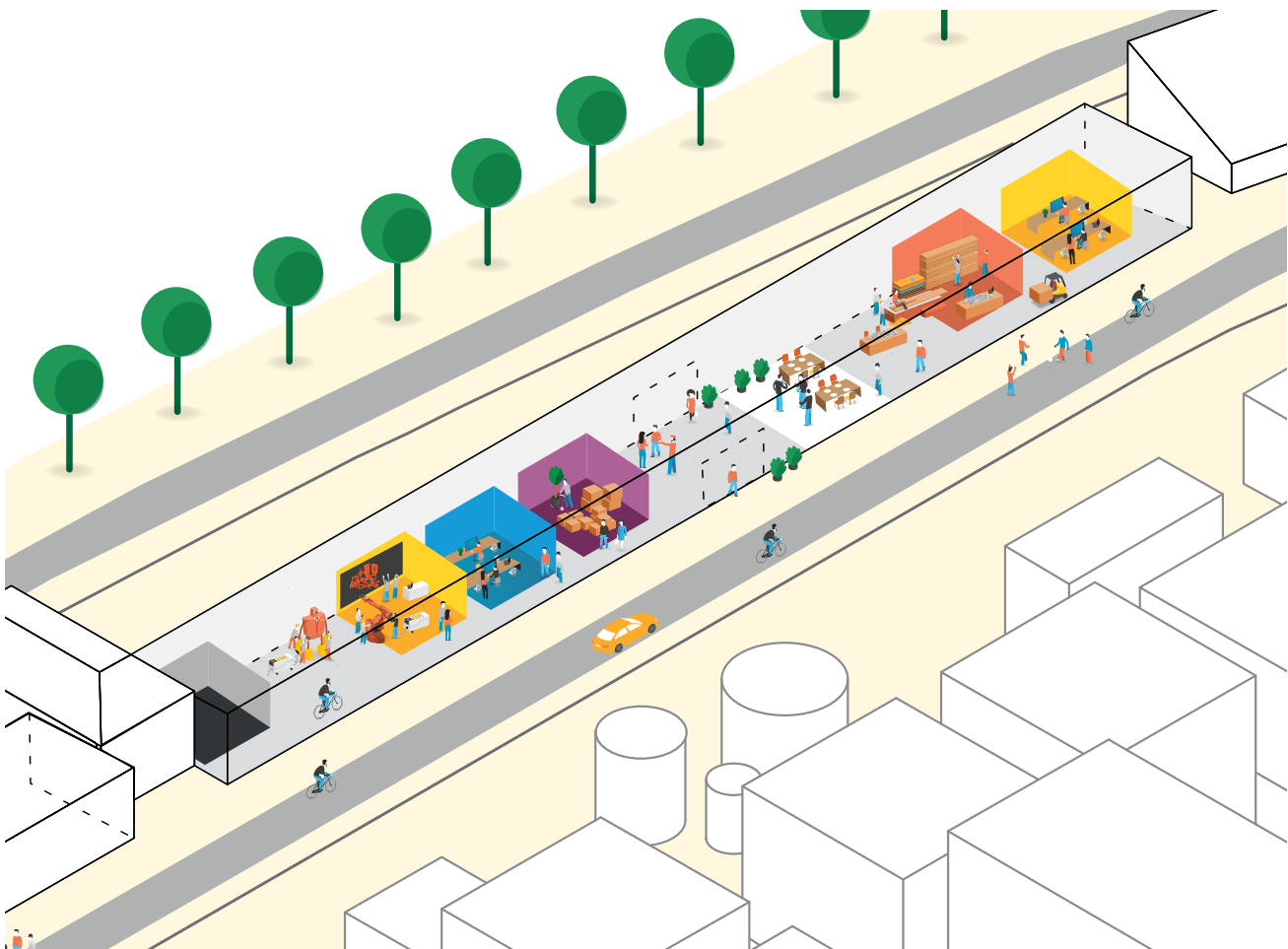


Abb. 3.9 Konzept "Filmstadt"

3.3.3 Prinzipien

- Einbauten „Pods“
- Erschliessung individueller Einheiten durch die Halle
- Kollektiver Aufenthaltsbereich im „Wintergarten“
- Nutzung Vorfeld und Anlieferung durch Öffnen der Hangartore
- Verteilung Medien (Elektrisch, Wärme, LAN) durch Verteilpods mit eingebauten Nasszellen (Küche, Toiletten, Dusche).

Abb. 3.10 Prinzipien und mögliche Szenarien in der Halle 2



3.4 Fallstudie Bürogebäude / Kleine und Mittlere Räume

Gebäude: Götterbogen, Kontrollturm, Elektronikgebäude, Elektrowerkstätten
Gesamtfläche: ca. 7'870 m²



3.4.1 Fragestellung

Diese Gebäude entsprechen normalen, in die Jahre gekommenen Büro-, Schulungs- und Werkstattgebäuden. Hier sind Umnutzungen gut denkbar, wenn sie mit den Anforderungen des Denkmalschutzes kompatibel sind.

3.4.2 Nutzungskonzepte

"Sitzungszimmer"

Gebäude wie der Götterbogen können in einem frühen Stadium der Innovationsnutzung als Sitzungs- oder Konferenzorte genutzt werden.

"Schulungszentrum"

Der Götterbogen könnte auch weiterhin als Schulungszentrum genutzt werden, in dem ein Betreiber Schulungen anbietet, von Sprachen bis zu technischen Fächern.

"Business Center"

Ein Business Center mit flexibel mietbaren Räumen und zumietbarer Infrastruktur wie Sekretariat, Druck- und Kopierraum, Café, Sitzungszimmer und Ausstellungshalle.

"Galerie"

Als Ausstellungsgebäude für Innovationen, Prototypen und Kunst könnte ein Gebäude wie der Götterbogen bewusst die Grenzen zwischen Kultur und Innovation, Kunst und Technik überschreiten. Damit wäre es möglich auch ein urbanes Publikum, z. B. aus Zürich, nach Dübendorf zu bringen.

"Götterbogen"

Ein Gebäude voller kulinarischer Spezialitäten, Restaurants und Lebenslust.

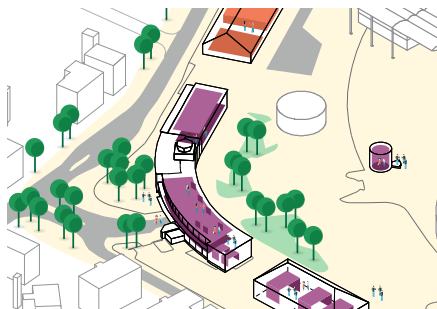


Abb. 3.11 Konzept "Galerie"

«Bed & Breakfast», «Café»

Ein Bed & Breakfast für Forscher, die den Innovationspark temporär besuchen. Hier kann auch ein Café integriert werden.

3.5 Räumliche Umsetzung

3.5.1 Erschliessung

Die Bestandsbauten sind vom Vorfeld her erschlossen. Der MIV wird auf einem markierten Bereich zentral auf dem Vorfeld geführt. Die Markierung kann analog der Flugplatzmarkierung direkt auf dem Asphalt erfolgen. Anlieferungen erfolgen direkt an die Hangartore oder sogar in die Hangars hinein. Der Langsamverkehr bewegt sich frei auf dem Vorfeld.

Durch den Wegfall des Zauns um das Flugplatzareal im Bereich des Innovationsparks Etappe 1 können die Hangargebäude aber auch von «hinten» zugänglich gemacht werden. Vor allem für Fussgänger und weiteren Langsamverkehr sollten die sehr langen Hangarbauten nicht als Trennung wahrgenommen werden. Es muss möglich sein, durch bauliche Massnahmen Eingänge, Durchgänge und Einblicke zu ermöglichen.

Entlang der Wangenstrasse kann eine hochwertige Langsamverkehrsachse für Vernetzung sorgen. Eine abweisende, trennende Fassade der Bestandsbauten sollte vermieden werden.

3.5.2 Freiraum und Vorfeld

Das Vorfeld zieht sich in einem grossen Bogen dem Flugplatzrand entlang und wirkt als grosses Freiraumzeichen. Über die Erschliessungsstrassen ist das Vorfeld mit der Innovation Mall, dem Parkway und dem Flugfeld verbunden. Zum Innovation Village besteht eine grosse Durchlässigkeit. Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Gestaltungsplans kann das Vorfeld flexibel für temporäre Bauten genutzt werden.

3.5.3 Parkierung

Parkierung ist auf markierten Bereichen auf dem Vorfeld oder in den Sammelgaragen auf dem Innovationsparksgelände möglich. Die Bestandsbauten werden keine Tiefgarage erhalten können.

3.5.4 Hochbau

Aufgrund der Anbindung der Innovation Mall und des Parkways an die Wangenstrasse muss die Halle 1 verschoben werden. Auf der resultierenden Leerfläche neben dem Knoten Wangenstrasse ist ein neuer Hochbau möglich.

4. TRANSFORMATIONSPROZESS

Die Transformation des Innovationsparks wird von der Trägerschaft gesteuert. Diese wurde am 17.09.2015 gegründet, besteht aus dem Kanton Zürich, der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETH) und der Zürcher Kantonalbank (ZKB) und bezweckt den Aufbau und den Betrieb der Anlage auf dem Gelände des Flugplatzes Dübendorf.

Dadurch ist ein grosses Mass an Steuerung möglich. Die Trägerschaft muss sich zwingend die notwendigen Kompetenzen für erfolgreiche Ansiedlungen und einen erfolgreichen Betrieb von Zwischennutzungen aneignen oder beziehen. Die richtige Mischung von Nutzern ist essentiell.

4.1 Etappierung

Die Entwicklung des Areals wird über einen längeren Zeitraum erfolgen (müssen). Zunächst ist es wichtig, das Grundkonzept in kleinem Massstab und räumlich konzentriert zu verwirklichen und dabei bereits die erwünschte Identität und Markenbildung zu erzielen.

In einem ersten Schritt soll das Gebiet für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden; der Eingangsplatz (später in Zusammenhang mit dem Campus als der Ankunftsort) wird hergerichtet und funktioniert von Anfang an als zentraler Ort der Begegnung und Interaktion.

Im zweiten Schritt wird dieser zentrale Ort weiterentwickelt und erweitert; Nutzer für die Bestandshangars und Randgebäude werden gesucht, im Fall der Bestandshallen möglicherweise zunächst als Zwischennutzer.

Die Entwicklung der Bestandsbauten und des Vorfelds mit einem diversen und spannenden Nutzermix ist ein zentraler Motor für die Entwicklung des Innovationsparks.

4.2 Auszug Militär und Übergabe

Die Bestandsbauten auf dem Flugplatz Dübendorf stehen vorläufig nicht zur Verfügung. Jede Fläche, die das Militär bis dahin abgibt muss an einem anderen Ort kompensiert werden (Christoph Etter, Armasuisse Immobilien).

4.3 Rechtliche Belange

Steht bei einer Zwischennutzung für den Eigentümer nicht Ertragsmaximierung, sondern zeitliche Planbarkeit und Flexibilität im Vordergrund, ist nicht Miete, sondern die Gebrauchsleihe die ideale Vertragsform. Sie erlaubt es dem Eigentümer, die Dauer der Zwischennutzung beliebig festzulegen, ohne sich den mietrechtlichen Erstreckungsrisiken auszusetzen und auferlegt dem Zwischennutzer strengere Sorgfalts- und Haftungspflichten als das Mietrecht. Die Gebrauchsleihe ist per definitionem unentgeltlich. Trotzdem kann der Eigentümer Nebenkosten, gewöhnliche Unterhaltskosten und kleinere, werterhaltende Ausgaben auf den Zwischennutzer abwälzen.

5. EMPFEHLUNG ZUHANDEN DER BO

Nach §48 PBG kommen zukünftig nur die folgenden Zonenarten (Bauzonen) infrage:

- Kernzone
- Quartiererhaltungszone
- Zentrumszone
- Wohnzone
- Industrie – und Gewerbezone

Quartiererhaltungszone und Wohnzone scheiden aufgrund ihrer Zweckbestimmung von vornherein als Variante aus.

5.1 Zonen und Bauordnung der Stadt Dübendorf

5.1.1 Zone für öffentliche Bauten Oe (Bestand)

Gegenwärtig ist der Flugplatzrand in der Zone für öffentliche Bauten Oe III.

Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden (PBG §60).

Diese Funktion ist nicht gegeben und schränkt die Trägerschaft in Entwicklung, Nutzung und Betrieb der Bestandsbauten zu stark ein. Der Flugplatzrand soll daher einer neuen Zone zugewiesen werden.

5.1.2 Kernzone

Kernzonen dienen der Erhaltung oder Erweiterung bestehender Stadt- und Dorfkerne oder einzelner Gebäudegruppen mit besonderen, von der Grundordnung abweichenden Bauvorschriften, die dem Zonenzweck Rechnung tragen (§ 50 PBG).

In Kernzonen sind Mischnutzungen von Wohnen bis zu mässig störendem Gewerbe erlaubt, wie z.B. Handwerksbetriebe und kleinere industrielle Betriebe zulässig (Spenglereien, Garagen, Schreinereien etc.).

Diese Zone gibt der Gemeinde am meisten Spielraum in der Definition von Ausnahmen, die mit der Schutzwürdigkeit der Bestandsbauten begründbar sind. Neben Bauen auf Strassengrenze oder Baufluchten sind auch gestalterische Bestimmungen möglich: „Die Bau- und Zonenordnung kann besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten; dabei sind, soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, unter Vorbehalt der Bestimmung über die höchstzulässige Gebäudehöhe Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Gebäudehöhe erlaubt (PBG § 50.3).“

Allerdings sind Kernzonen ihrem Namen entsprechend normalerweise zentral gelegen, fussläufig erschlossen und historisch gewachsen. Beim Flugplatzrand ist diese Dichte nicht über die ganze Ausdehnung des Areals gegeben.

5.1.3 Zentrumszone

Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen (PBG § 51).

In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

Für eine zukünftige Entwicklung gibt diese Zone den grössten Spielraum. Allerdings sind Zentrumszonen gedacht für Areale, die langfristig entwickelt werden können, hier steht die gewerbliche und kommerzielle Nutzung im Vordergrund.

Aufgrund der eingehenden Diskussionen im Zusammenhang mit anderen Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung und Gestaltungsplänen ist bekannt, dass das ARE Kt. ZH bei den Zentrumszonen einen grossen Wert auf eine gute Durchmischung legt und daher ein Wohnanteil zwischen z.B. 30 bis 60% erwartet wird. Eine weitere Diskussion mit dem ARE über Wohnanteile sollte aber an diesem Ort nicht erneut geführt werden und eine Zentrumszone ohne Wohnanteil ist beim Kanton kaum genehmigungsfähig. Daher konzentrieren sich die Überlegungen auf die Kernzone oder die Industrie- und Gewerbezone.

5.1.4 Industrie- und Gewerbezone

Industrie- und Gewerbezone sind in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt (§56).

Wohnungen sind nur für standortgebundenes Betriebspersonal zugelassen. Zudem sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestelltes Personal zugelassen.

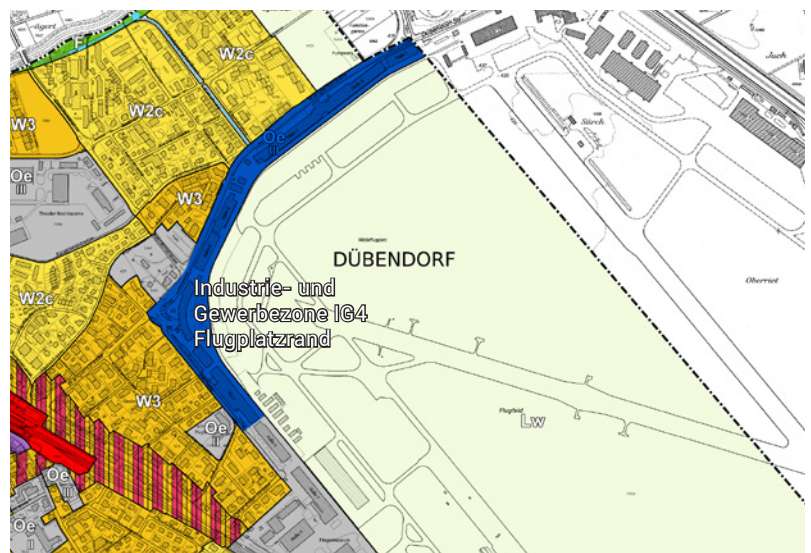


Abb. 5.1: Ausschnitt Zonenplan Stadt Dübendorf mit der Umzonungs-Empfehlung

5.2 Empfehlung BO

Wir empfehlen, den Flugplatzrand als Industrie- und Gewerbezone zu definieren.

Denkbar wäre es auch, den Götterbogen und Eingangsplatz von Bogenhangar bis Halle 4 und Gebäude 493 und 498 als Kernzone, den weiterführenden Bereich mit Hallen 1, 2 und 3 jedoch als Industrie- und Gewerbezone zu definieren. Dies würde es erlauben, die zentral gelegenen Bauten in ihrer Kernfunktion zu stärken und ein weiteres Spektrum von Nutzungen zu ermöglichen.

Es soll in jedem Fall ermöglicht werden, ein neues höheres Gebäude am Arealeingang - am Standort der verschobenen Halle 1 - zu realisieren.

Argumente Pro Kernzone:

- In Kernzonen sind detaillierte Vorschriften über die Gestaltung von Bauten und die Lage von Neubauten (Ausscheidung von Freibereichen) möglich. Dies gibt der Stadt mehr Einfluss und Mitsprachemöglichkeit bei der (Um-)Gestaltung der Bauten und des sie umgebenden Freiraums.
- Die Festlegung als Kernzone entspricht der Empfehlung in der Neufassung des regionalen Richtplans, welcher den Flugplatzrand als schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung einstuft.
- In Kernzonen kann für geeignete Lagen bestimmt werden, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zuständig sind (§ 49a PBG).

Argumente Pro Industrie- und Gewerbezone

- In Kernzonen ist Wohnnutzung möglich. In den Bauten am Flugplatzrand soll jedoch keine Wohnnutzung angesiedelt werden. Es ist rechtlich unklar, ob diese in einer Kernzone explizit ausgeschlossen werden könnte. In Industrie- und Gewerbezone ist Wohnnutzung von vornherein ausgeschlossen (mit Ausnahme der betriebsnotwendigen Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG)).
- In Industrie- und Gewerbezone können bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausgeschlossen werden (§ 56 Abs. 3 PBG). Dies erlaubt es, in der Bauordnung die gewünschte Art von industriellen, gewerblichen und kulturellen Nutzungen, die am Flugplatzrand angesiedelt werden sollen, einzugrenzen. Es ist rechtlich unklar, ob dies in einer Kernzone auch möglich wäre. In der Industrie- und Gewerbezone können z.B. verkehrssensitive Einrichtungen explizit ausgeschlossen werden.
- Detaillierte Gestaltungsvorschriften, wie sie in einer Kernzone erlassen werden, können aufgrund des erheblichen Mehraufwands für den Investor/Nutzer abschreckend und damit auf die Ansiedlung neuer Nutzungen/Zwischennutzungen hemmend wirken. Die Erfüllung der denkmalpflegerischen Vorgaben ist bereits eine hohe Hürde.
- Die Grundmasse und Grenzabstände der Industrie- und Gewerbezone, wie sie in der Bauordnung Dübendorfs im Grundsatz geregelt sind, wirken passender auf allfällige Neubauten am Flugplatzrand als diejenigen der Kernzone.

Fazit

In einer Gegenüberstellung von Kernzone und Industrie- und Gewerbezone wird letztere favorisiert, insbesondere weil bestimmte Betriebsarten ausgeschlossen werden können und damit auf die Art der zulässigen Nutzungen ein gewisser Einfluss genommen werden kann.

Die Festlegung einer Kernzone würde sich dann anbieten, wenn aus Sicht der Stadt Dübendorf besonders grosser Wert auf die Einflussnahme der Gestaltung der Bauten gelegt würde. Mit der notwendigen Erfüllung der zonenunabhängig geltenden Vorgaben der Denkmalpflege sowie der Bestimmung von §238 Abs. 2 PBG, dass auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist, ist der Aspekt der Gestaltung und Einordnung der Bauten hinreichend abgedeckt.

Hauptaugenmerk der Stadt Dübendorf liegt auf der Ermöglichung von vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, wie sie im Synthesebericht zur Testplanung „Wangenstrasse –Bahnhof plus“ beschrieben werden und im vorliegenden Bericht von Hosoya Schaefer Architects näher betrachtet und dargelegt werden. Gleichzeitig sollen gewisse unerwünschte gewerbliche Nutzungen ferngehalten werden. Dieser Leitgedanke lässt sich mit der Festlegung einer Industrie- und Gewerbezone am Flugplatzrand, kombiniert mit entsprechenden Regelungen in der Bauordnung, weiterverfolgen.

5.3 Entwurf BZO-Anpassung

Eine neue, speziell für den Flugplatzrand passende Industrie- und Gewerbezone wird für sinnvoll erachtet.

Bei den Bestimmungen für die neue Zone ist zu beachten, dass es gemäss Richtprojekt Innovationspark möglich sein soll, an Stelle der Halle 1 am Arealeingang ein höheres Gebäude zu errichten. Abweichend von nebenstehendem Vorschlag der Stadt Dübendorf wird daher empfohlen, für Neubauten an dieser Stelle eine grössere Gebäudehöhe (von bis zu 30m) zu ermöglichen.

2.4. Industrie- und Gewerbezone IG

2.4.1 Gemeinsame Bestimmungen

Art.23

Es gelten folgende Grundmasse:

| | IG1 | IG2 | IG3 | IG4 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------|
| a) Baumassenziffer max. | 5 m ³ /m ² | 6 m ³ /m ² | 7 m ³ /m ² | * |
| b) Freiflächenziffer min. | 20% | 20% | 20% | 20%(??) |
| c) Gebäudehöhe max. | 17 m | 20 m | 20 m | 12m (??) |
| Auf einem Streifen von 40,0 m Breite entlang der Glatt, dem Chriesbach und der Wohnzone im Gfenn max. | 12.0 m | 12.0 m | 12.0 m | - |
| d) Grösste Höhe, max. Kote | 457.8 m | – | – | ??? |
| e) Vollgeschosse max. | frei | frei | frei | frei |
| f) Dachgeschosse | 1 | 1 | 1 | 1 |
| g) Gebäudelänge max. | 50.0 m | unbeschränkt | unbeschränkt | ?? |
| h) Grenzabstand min. | 6.0 m | 6.0 m | 6.0 m | 6.0 m |

* In der IG4 Flugplatzrand gilt anstelle der Baumassenziffer eine Gesamtnutzfläche (GNF), die im kantonalen Gestaltungsplan "Innovationspark Zürich" festgelegt ist.

Abb. 5.2: Entwurf BZO-Anpassung, neue Zone rot (Quelle: Stadt Dübendorf)

APPENDIX

Bogenhangar (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)



Götterbogen (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)



APPENDIX

Kontrollturm (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)



Halle 5 (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)



APPENDIX

Halle 4 (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)



Elektrowerkstätten (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)



APPENDIX

Halle 2-3 (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)



Halle 1 (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG)



QUELLEN

Stadt Dübendorf

- Bauordnung Stadt Dübendorf. Gültig ab 12. Februar 2013
- Zonenplan. September 2010
- Feddersen & Klostermann – Brühlmann Loetscher Architekten:
Testplanung Wangenstrasse – Bahnhof Plus. Synthesebericht, vom
Stadtrat genehmigt am 10.7.2014

Kanton Zürich

- Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA): Kantonaler Gestaltungsplan mit
UVP "Innovationspark Zürich". Planungsbericht. 2015
- Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV): Raumentwicklung
Flugplatzareal Dübendorf. Testplanung. Vertiefungsphase.
Schlussbericht. 1. Dezember 2009
- Kantonale Denkmalpflege Zürich. Inventar der überkommunalen
Schutzobjekte

Weitere Quellen

- Bundesamt für Umwelt (BAFU). Leitfaden Zwischennutzung. 2010
- Angst/ Klaus/Michaelis/Müller/Müller/Wolff (Hrsg.): Zone+imaginaire.
Zwischennutzungen in Industriearealen. Zürich: Vdf Hochschulverlag
AG an der ETH Zürich. 2010. Print.
- Dr. Raffael Büchi / Eva Gehrig: Erstreckung ausgeschlossen: Die
Gebrauchsleihe als ideale Vertragsform für die Zwischennutzung von
Liegenschaften

