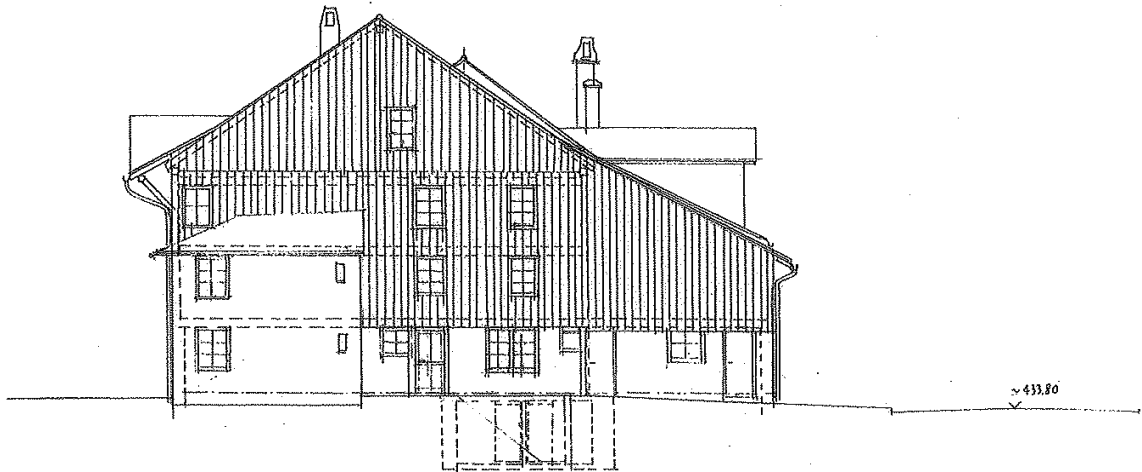


GESTALTUNGSPLAN TULPENSTRASSE DÜBENDORF

Konzept Schutzobjekt (Altbau Wallisellenstrasse 33-41 / Tulpenstrasse 2)
aktualisierter Auszug für das Gestaltungsplanverfahren



Ostfassade

19.05.2014

Auftraggeber:

C. Vanoli Generalunternehmung AG
Artherstrasse 44
6405 Immensee

Tel. 041 854 60 60

Auftragnehmer:

Fischer Architekten AG
Binzstrasse 23
8045 Zürich

Tel. 044 317 51 51

Bearbeitung:

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

Tel. 044 317 51 83
Tel. 044 317 51 34

16.06.2013 (aktualisiert: 19.05.2014)

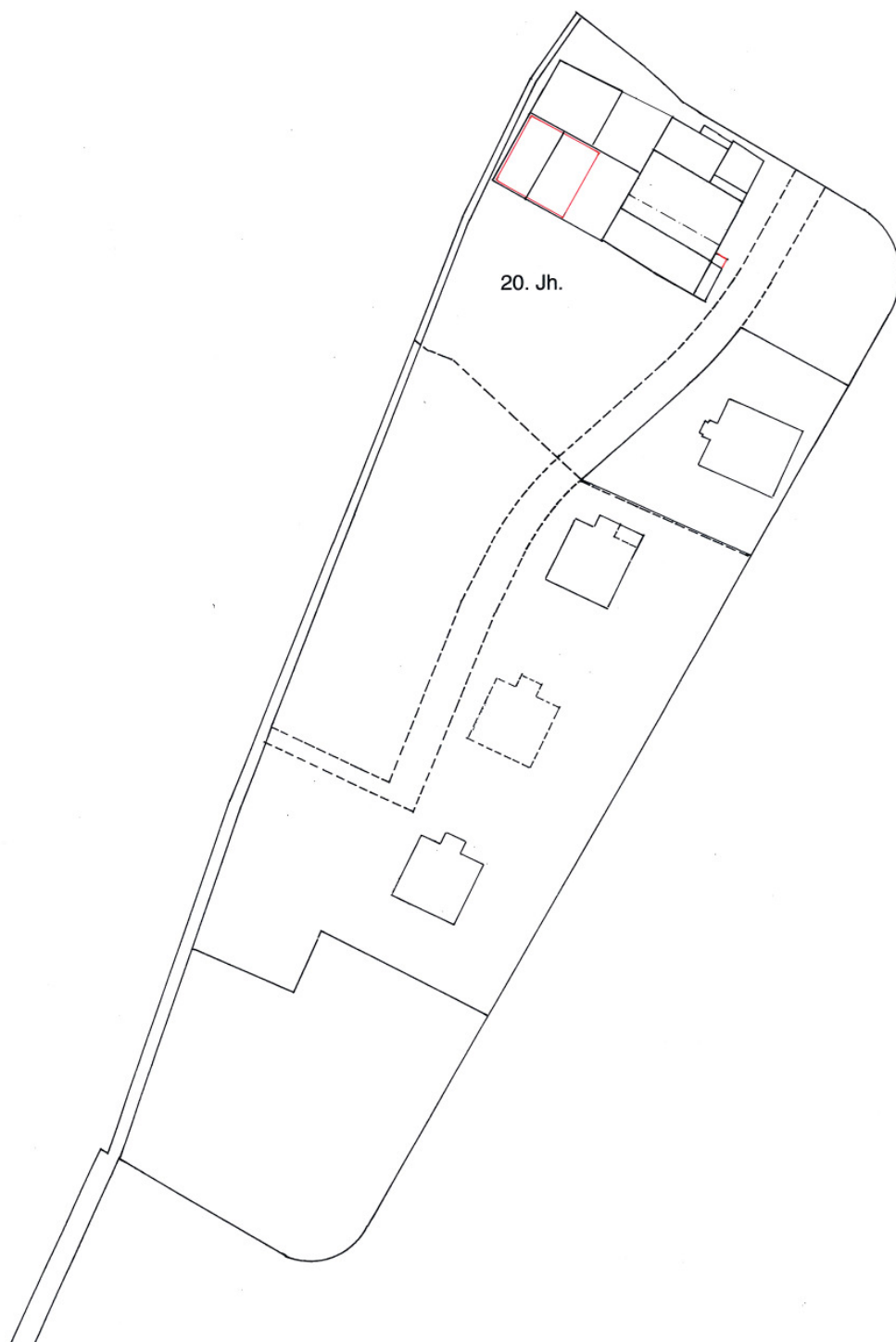
Inhaltsverzeichnis

Einleitung	2
Historische Bauentwicklung als Grundlage für das Konzept zum Schutzobjekt	6
Umbaukonzept für das Schutzobjekt	8
Bestandspläne Altbau (Übersicht)	17

Einleitung

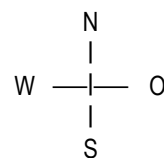
Aufgabenstellung (Machbarkeitsstudie)	<p>Die Liegenschaften Anton Bonomo's Erben liegen an der Wallisellen- und an der Unterdorfstrasse in Dübendorf, im Westen begrenzt durch den Kapellenweg. Die insgesamt 19 Grundstücke liegen innerhalb des Perimeters des Quartierplans Nr. 43 Tulpenstrasse. Die Verfahrenseinleitung erfolgte am 20. August 2010.</p> <p>Gemäss Zonenplan befinden sich die Liegenschaften in der Kernzone Wallisellenstrasse (K2) und in der Wohnzone (W4).</p> <p>In der Wohnzone ist die Grössenordnung, Lage und Erschliessung einer oder mehrerer Ersatzbauten aufzuzeigen. In der Kernzone sind mögliche Lösungen für die Liegenschaft im Inventar (Schutzobjekt) vorzulegen und als Variante ist die Fremdliegenschaft Kat.Nr. 13933 (Frau Danuta Stäheli, Kinderärztin) in die Studie zu integrieren. Die bestehende Erschliessung ab Wallisellenstrasse über die Tulpenstrasse ist zu hinterfragen.</p>
Lagebeschreibung	<p>Das Gebiet liegt im Ortsteil Unterdorf nahe der Glatt. Aus einem Ackerbauerdorf hat sich Dübendorf im Lauf der Jahrhunderte zu einer städtischen Vorortgemeinde nahe der Stadt Zürich entwickelt. Der Übergang vom bäuerlichen zum industriellen Gebiet erfolgte bereits im 18. Jahrhundert, als durch die Ansiedlung von Textilindustrie die Ackerbauern Landwirtschaft zunehmend im Nebenerwerb betrieben und sowohl in Heimarbeit als auch in den nahe gelegenen Fabriken der Haupterwerbstätigkeit nachgingen.</p>
Bauernhaus im Inventar	<p>Am nördlichen Rand der Liegenschaften befindet sich ein sogenanntes Vielzweck-Bauernhaus, dessen älteste noch vorhandene Bauelemente ins 15. Jahrhundert datiert werden können. Mit rund 27 m Länge und über 17 m Breite handelt es sich um ein sehr markantes Gebäude an der Wallisellenstrasse. Äusserlich zeigt das Gebäude deutliche Spuren der Vernachlässigung, begründet in der Tatsache, dass durch Erbteilungen viele kleine bis Kleinstliegenschaften entstanden sind, weshalb der notwendige Gebäudeunterhalt und auch Erweiterungen immer nur in Teilen und mit unterschiedlicher Sorgfalt durchgeführt wurden.</p>
Handlungsbedarf	<p>Es besteht hier also dringender Handlungsbedarf, soll das Gebäude als Gesamtheit langfristig erhalten bleiben. Erst das Zusammenführen dieser Teilliegenschaften in eine Eigentümerschaft (Bonomo's Erben AG) mit der Möglichkeit, im südlichen Teil an der Unterdorfstrasse Wohnbauten zu errichten, eröffnet in einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtung die Chance, auch das Bauernhaus instandzusetzen, zu modernisieren und mit neuen Nutzungen auf eine neue wirtschaftliche Basis zu stellen.</p>
Tulpenstrasse	<p>Entwicklungsgeschichtlich ist die Tulpenstrasse erst Anfang des 20. Jahrhunderts als Erschliessungsstrasse für die Grundstücke Tulpenstrasse 3 - 9 entstanden. Die Unterdorfstrasse ist Anfang der 70er Jahre im Zusammenhang mit der Grossüberbauung des Einkaufszentrums Marktgasse entstanden (Baulinien 1972). Dies führt im Bereich der stark befahrenen Wallisellenstrasse zu einer verkehrstechnisch unbefriedigenden Situation mit Einmündung von zwei Nebenstrassen in unmittelbarer Nähe.</p>

	<p>Sollte die Tulpenstrasse im Zuge der Realisierung der Neubauten noch erforderlich sein, wäre es sinnvoll, diese in die Unterdorfstrasse münden zu lassen.</p>
Gestaltungsplan	<p>Die verschiedenen im Rahmen der Machbarkeitsstudie und in den darauf folgenden Diskussionsrunden mit allen Beteiligten offengelegten Fragen werden aktuell in einem privaten Gestaltungsplan und unter Einbeziehung des westlich gelegenen städtischen Grundstücks gelöst.</p> <p>Entsprechend dem Konzept des Gestaltungsplans wird die Tulpenstrasse aufgehoben und durch ein neues Gebäude in der Wohnzone überbaut. Auch das Drittgrundstück Tulpenstrasse 3 befindet sich innerhalb des Planungssperimeters und erhält einen eigenen Teil-Baubereich.</p> <p>Mit dem Gestaltungsplan können die noch offenen Fragestellungen des Quartierplans gelöst werden. Der Quartierplan kann dann sistiert und schliesslich ausgeleitet werden.</p>
Schutzobjekt	<p>Das Schutzobjekt ist Teil dieses Gestaltungsplans, ebenfalls mit einem eigenen Baubereich. Im südlichen Teil des Grundstücks in der Kernzone sind baurechtlich Neubauten zulässig. Für das Schutzobjekt ist jedoch wichtig, diesen Freiraum als Teil der historischen Entwicklung zu erhalten und von Neubauten freizuhalten. Dieser Verzicht wird der Wohnzone zugeschlagen.</p> <p>Eine südlich des Gebäudes vorgelagerte Freihaltefläche sowie eine Beschränkung der Ausdehnung des Baufeldes in der Wohnzone Richtung Kapellenweg garantiert einen grosszügigen langgestreckten Garten- und Grünraum entsprechend der historischen ortstypischen Entwicklung.</p>
Gutachten zur Schutzwürdigkeit	<p>Zur Schutzwürdigkeit des Bauernhauses an der Wallisellenstrasse hat die Eigentümerin von der der "IBID Altbau AG" ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten von Heinz Pantli mit Stand 21. Mai 2012 ergibt, dass ein Ersatzneubau an dieser Stelle ausscheidet.</p> <p>Die Schutzwürdigkeit bezieht sich auf das Gesamterscheinungsbild und insbesondere auf den älteren Hausteil Tulpenstrasse 2 mit noch vorhandener Bausubstanz des Ausgangsbaus vom Ende des 15. Jahrhunderts.</p> <p>Für die baugeschichtlich jüngere, westliche Haushälfte besteht ein etwas grösserer Spielraum.</p> <p>Für das Schutzobjekt selbst wird begleitend zur Planung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Schutzvertrag aufgestellt.</p>



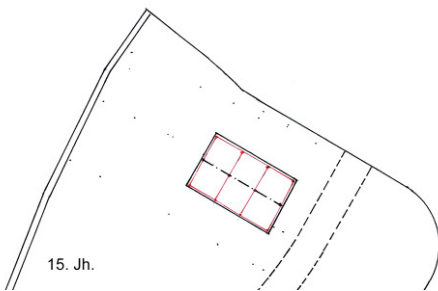
Schematischer Situationsplan
Darstellung der baulichen Entwicklung vom 15. bis 20. Jahrhundert

Die Tulpenstrasse auf der Ostseite erschliesst
die Grundstücke 3, 5, 7 und 9

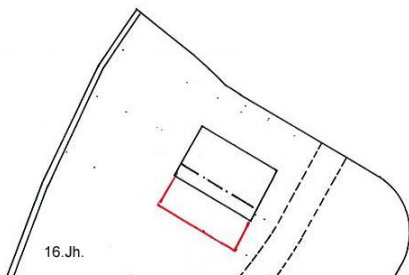


Historische Bauentwicklung als Grundlage für das Konzept zum Schutzobjekt Wallisellenstrasse / Tulpenstrasse

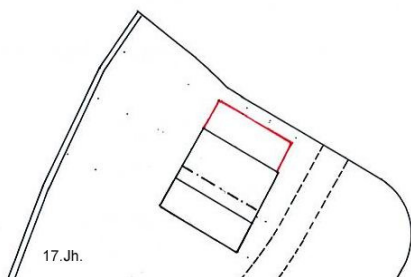
Das Gutachten kommt zum Schluss, dass das Gebäude mit den ältesten Bauelementen ins ausgehende 15. Jahrhundert datiert werden kann, was einen Abriss mit Ersatzneubau ausschliesst (östliche Haushälfte Tulpenstrasse 2).



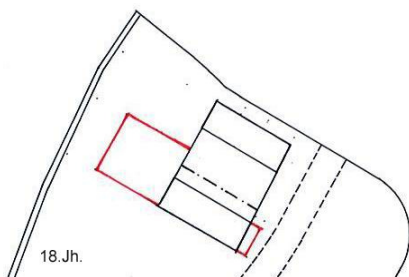
Der Ursprungsbau bestand aus zwölf Ständern mit einem Satteldach in Ost-West-Richtung. Die Grundmasse eines Moduls betragen in beiden Richtungen etwa 4 Meter.



Dieser Kernbau aus sechs quadratischen Modulen und einer Gesamtabmessung von ca. 12,30 m Länge und 8,20 m Breite wurde bereits im 16. Jahrhundert um eine Achse nach Süden erweitert. Dieses Gebäude erhielt einen neuen aufgesetzten symmetrischen, heute noch vorhandenen Dachstuhl auf einer Gebäudegrundfläche von jetzt ca. 12.30 x 12.30 m.

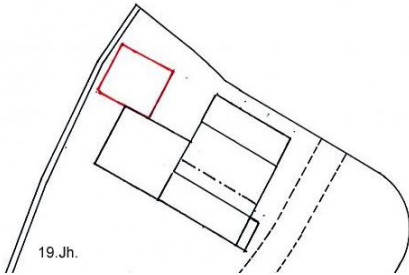


Im 17. Jahrhundert erfolgte die zweite Erweiterung nach Norden mit einem Schleppdach als Verlängerung der nördlichen Dachschräge.

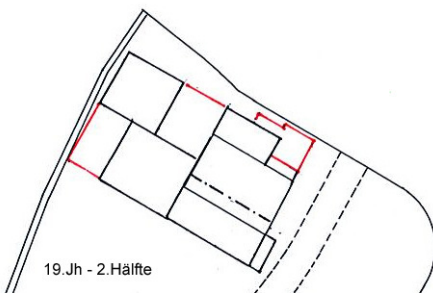


Die Westhälfte des heutigen Gebäudes entstand aus zwei zusammengebauten Häusern mit einer später firstständigen Trennwand sowie Geschossebenen auf unterschiedlichen Höhen.

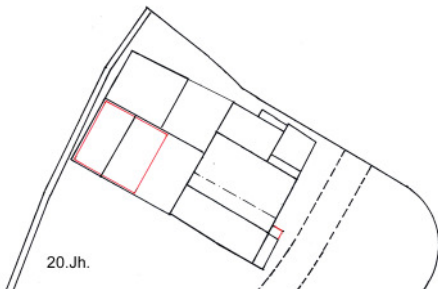
Das erste Haus wurde im 18. Jahrhundert auf der Südseite bündig an das bestehende Gebäude angebaut.



In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts erfolgte die Errichtung eines zweiten Gebäudes an der Nordwest-Ecke des Grundstücks (Kapellenweg/Wallisellenstrasse), so dass zur Strasse hin ein dreiseitig geschlossener Erschliessungshof entstand.



In der zweiten Hälfte des gleichen Jahrhunderts wurde dieser Hof überdacht und als Tenn ausgebaut. Zeitgleich wurde die südliche Haushälfte nach Westen erweitert, so dass am Kapellenweg eine durchgehende Giebelfassade mit einem zusammenhängenden neuen Satteldach entstand.



Im 20. Jahrhundert folgte noch ein kleiner WC-Anbau neben dem Hauseingang Tulpenstrasse 2. Markant und für das Gesamterscheinungsbild störend ist der Dachausbau mit einer Schleppgaube auf der westlichen Gebäudehälfte.

Umbaukonzept für das Schutzobjekt

Die Diskussion zu den Ergebnissen des Gutachtens führte zu ersten Überlegungen einer möglichen neuen Nutzungsaufteilung des Gebäudes. Geschosswohnungen lassen sich in der bestehenden Struktur aus brand- und schallschutztechnischen Gründen nicht realisieren. Um die den Charakter des Gebäudes prägenden Fassaden mit sehr unterschiedlichen Fensterteilungen zu erhalten, ergeben sich insgesamt sechs Wohnungen. Die Gebäudetiefe von über 17 Metern bei Geschosshöhen von knapp über zwei Metern führt zu vielen dunklen Bereichen.

Ohne Veränderung der Fassaden mit ihren typischen Proportionen lassen sich die Fussböden im Erdgeschoss um 20 bis 25 cm absenken, da die Brüstungen in Gebäuden dieses Baualters in der Regel niedrige Höhen aufweisen. Der Blickbezug zum Aussenraum wird dadurch kaum beeinträchtigt.

Die Idee, die tief liegenden Zonen über einen Lichthof in den Abmessungen eines Moduls von ca. 4 x 4 Meter mit Tageslicht zu versorgen, wurde als zu gravierender Eingriff verworfen. Jedoch lässt sich ein Lichtband aus Glasziegeln an der Nahtstelle der Erweiterung des 17. Jahrhunderts gut in die Dachfläche integrieren (vgl. schematischer Schnitt durch die Wohneinheit 5 auf Seite 16).

Treppe im Tenn

Die volumetrische Entwicklung des Gebäudes über die Jahrhunderte zeigt im 19. Jahrhundert einen dreiseitig geschlossenen Hof an der Wallisellenstrasse, der dann in der Folge zum zweiten Tenn ausgebaut wurde.

Dieser Raum ist nicht unterkellert und bietet mit einer Grundfläche von ca. 6,50 x 7,50 m gute Voraussetzungen für einen grosszügigen Erschliessungsraum einschliesslich der Möglichkeit des Einbaus eines Lifts. Die Konzeptpläne zeigen zwei Betonscheiben, die den Liftschacht bilden. Die Treppenläufe hängen an dieser vom Altbau getrennten Konstruktion. Die ursprünglichen Aussenwände der beiden Gebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert bleiben dadurch erhalten, einschliesslich der Zugänge im EG, gegebenenfalls mit Anpassung an die teilweise tiefer gelegten EG-Ebenen.

Die in der Schnittzeichnung dargestellten Höhen der verschiedenen Ebenen sind nur grobe Annahmen und die Anordnung der Treppen ist als Erschliessungsprinzip zu verstehen. Erst ein genaues Aufmass liefert die notwendigen Informationen für die Ausarbeitung dieses Konzeptes.

Der gegenüber der Haushälfte Tulpenstrasse 2 tiefer liegende Dachraum der westlichen Haushälfte Kapellenweg/Wallisellenstrasse wird als Estrich genutzt, mit Kellerersatzräumen für alle Nutzungseinheiten – komfortabel über den Lift erschlossen.

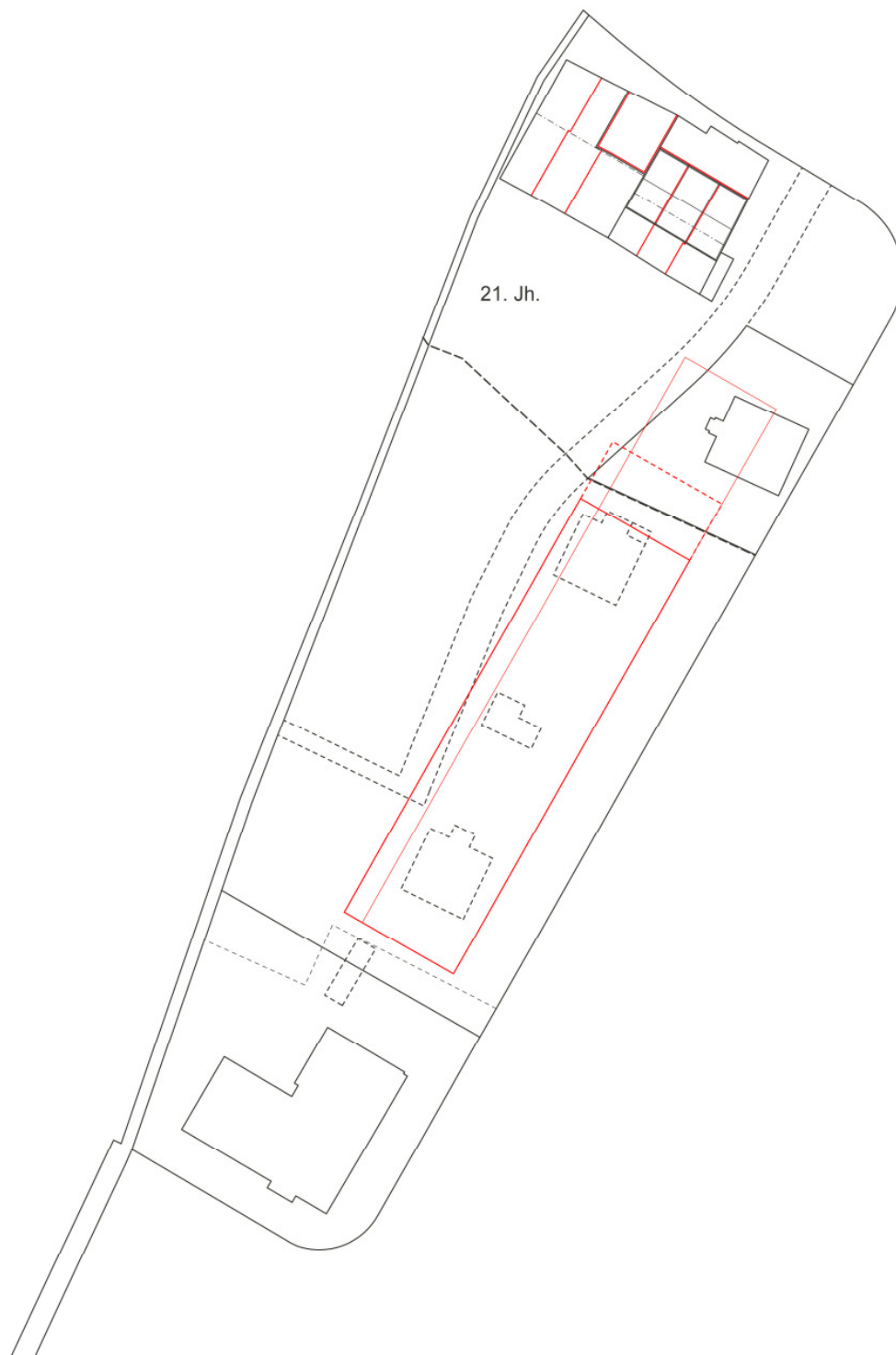
Im Dachraum Tulpenstrasse 2 ist ein Atelier dargestellt. Der Raum kann über die beiden Giebel ausreichend mit Tageslicht versorgt werden. Da der Dachraum konstruktiv als separate Konstruktion aufgesetzt ist, kann durch eine entsprechende schwimmende Konstruktion des Fussbodens der erforderliche Schall- und Brandschutz zu den darunterliegenden Wohnungen hergestellt werden.

Von der Treppe im Tenn werden auch Nutzungseinheiten im Hausteil Tulpenstrasse 2 erschlossen:

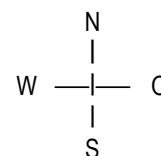
- Die Wohnung W4 in der Haushälfte Tulpenstrasse an der durchgehenden Haustrennwand
- Tenn und Stall als Gewerbeeinheit an der Wallisellenstrasse (Laden, Werkstatt, Atelier) mit der Möglichkeit des Einbaus einer Galerieebene. Das Tennstor könnte erhalten werden, dahinter wird eine neue Glasfassade eingebaut. Wenn der Laden offen ist, werden die Tennstore senkrecht gestellt.
- Ein Erschliessungsgang für die Wohneinheit 5 lässt sich hier gut integrieren.
- Der grosse Dachraum Tulpenstrasse als Atelier wird ebenfalls über den Treppenraum und teilweise mit dem Lift erschlossen (vgl. Schnitt auf Seite 11).

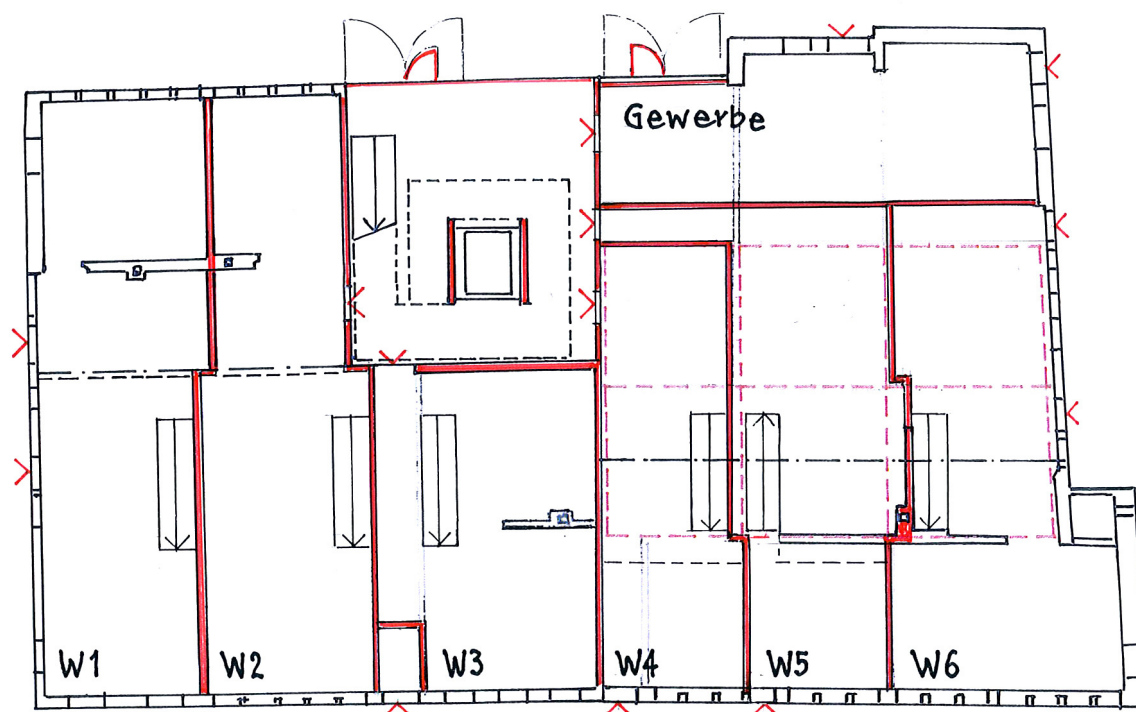
Der Treppenraum im Tenn wird verglast, wobei in diesem Stadium offen ist, ob nur die senkrechten Flächen oder auch das Dach durch Glas neu interpretiert werden.

Es ergeben sich unterschiedliche Wohnungsgrössen, alle mit einem direkten Bezug zur ruhigen Gartenzone (vgl. Freifläche im Gestaltungsplan).



Schematischer Situationsplan
Darstellung der baulichen Entwicklung im 21. Jahrhundert
(Gestaltungsplan, Stand: Mai 2014)

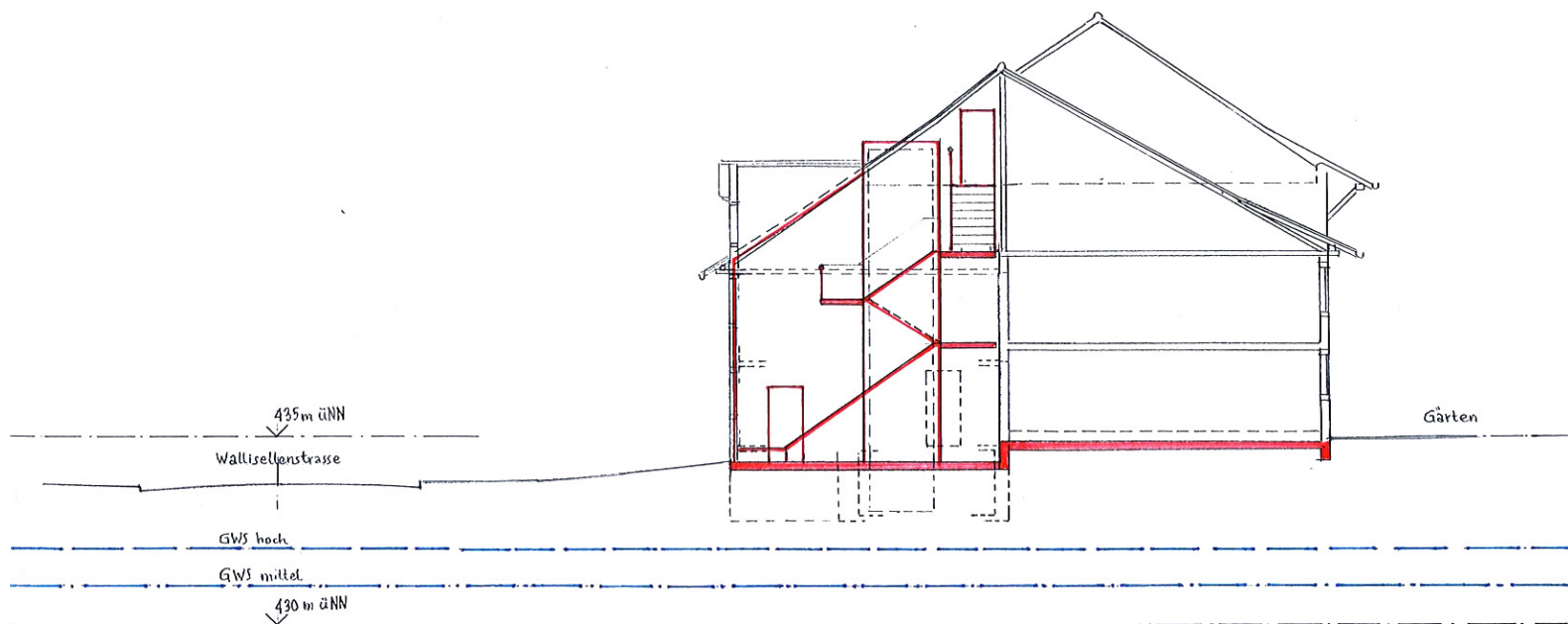




Treppenhaus im Tenn – schematischer Grundriss Erdgeschoss

1:200

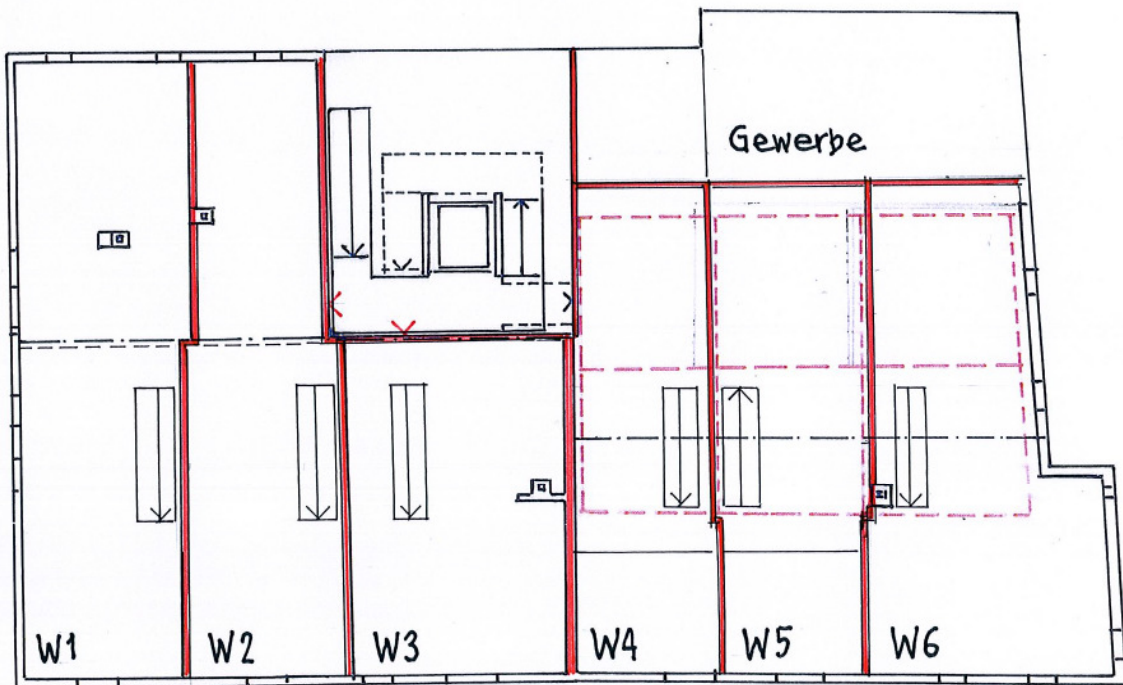
10.12.2012 / 10.06.2013 / AV



Treppenhaus im Tenn – schematischer Schnitt

1:200

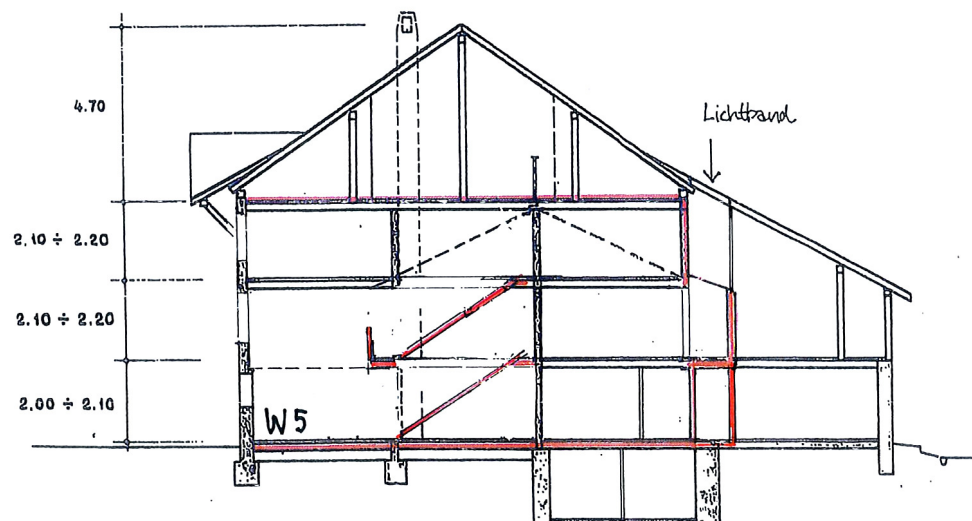
10.12.2012 / 10.06.2013 / AV AV



Treppenhaus im Tenn – schematischer Grundriss 1. Obergeschoss

1:200

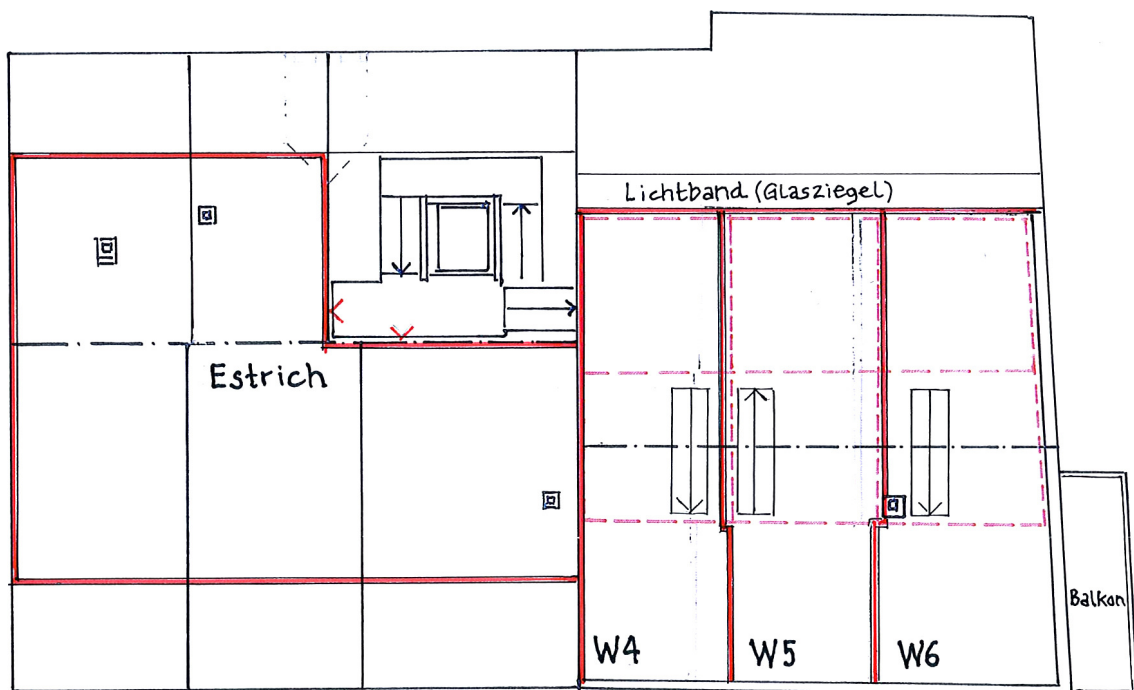
10.12.2012 / 10.06.2013 / AV



Treppenhaus im Tenn – schematischer Querschnitt WE 5

1:200

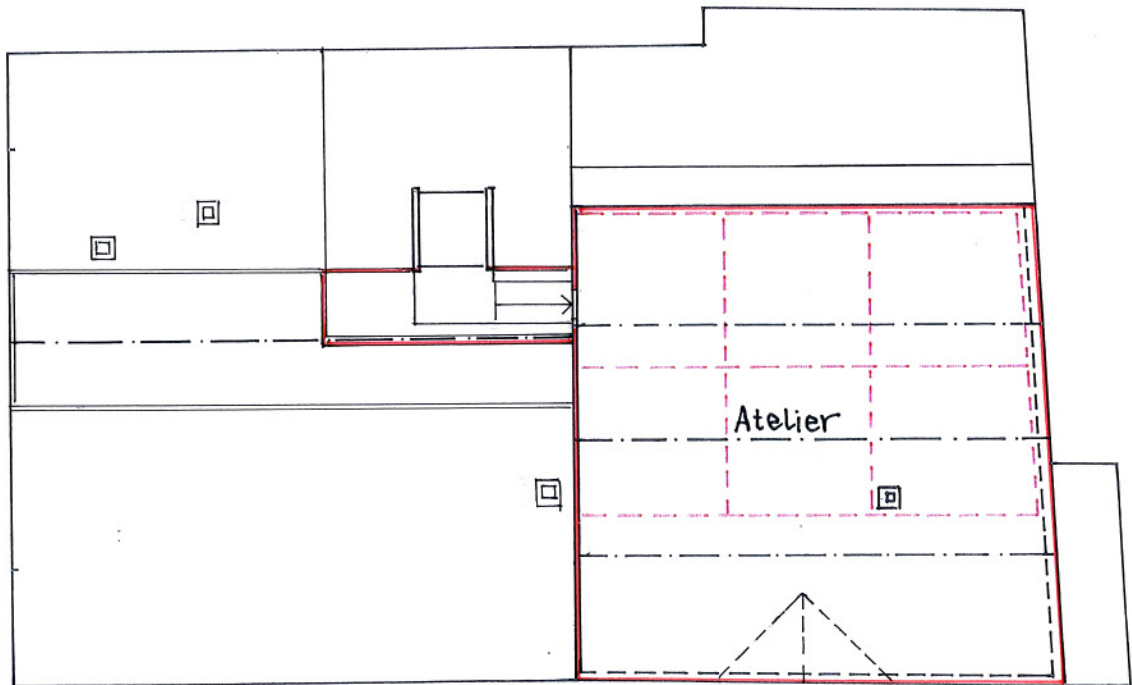
10.12.2012 / 10.06.2013 / AV



Treppenhaus im Tenn – schematischer Grundriss 2. Obergeschoss

1:200

10.12.2012 / 10.06.2013 / AV



Treppenhaus im Tenn – schematischer Grundriss Dachgeschoss

1:200

10.12.2012 / 10.06.2013 / AV

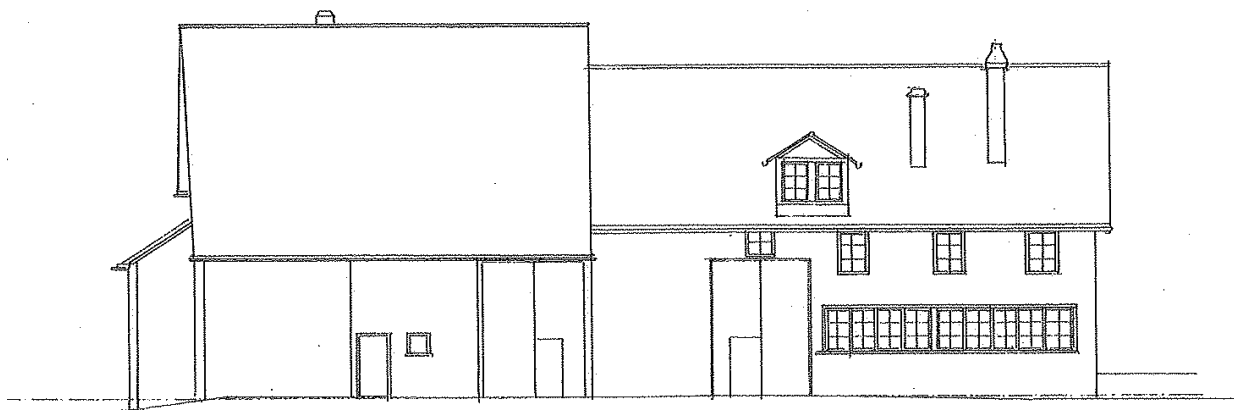
Bestandspläne Altbau (Übersicht)

Die verfügbaren Pläne mit Ergänzungen aus dem Gutachten von ibid und einer Schnittzeichnung durch die östliche Gebäudehälfte Tulpenstrasse 2 wurden durch erste Fassadenzeichnungen ergänzt und zu einem Plansatz 1:200 zusammengeführt.

Die Fassaden sind Annäherungen und müssen im weiteren Planungsverlauf durch Überprüfung am Objekt und eine genaue Bestandsaufnahme verifiziert werden.

Diese Bestandszeichnungen bilden die Grundlage für das vorliegende Umbau- und Instandsetzungskonzept:

- Grundriss Kellergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundriss 2. Obergeschoss
- Grundriss Dachgeschoss
- Querschnitt Tulpenstrasse 2
- Nordfassade (Strassenseite)
- Ostfassade (Tulpenstrasse)
- Westfassade (Kapellenweg)
- Südfassade (Gartenseite)



Nordfassade