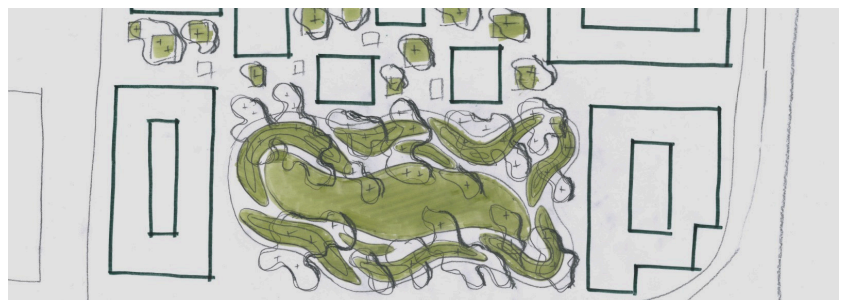


Öffentlicher Raum Hochbord Kat. Nr. 17413,
Stadt Dübendorf

Bericht des Beurteilungsgremiums

Charrette-Verfahren



Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Aufgabe und Ziele	4
2. Verfahren	5
2.1 Bezeichnung	5
2.2 Beteiligte	5
2.3 Vorgehen	6
2.4 Rahmenbedingungen	7
3. Projektbeschriebe	10
3.1 Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur	10
3.2 Fontana Landschaftsarchitektur	13
3.3 Studio Vulkan Landschaftsarchitektur	16
4. Beurteilung	19
4.1 Würdigung	19
4.2 Empfehlung des Beurteilungsgremiums	20
4.3 Rückblick Charrette-Verfahren	20
5. Weiteres Vorgehen	22

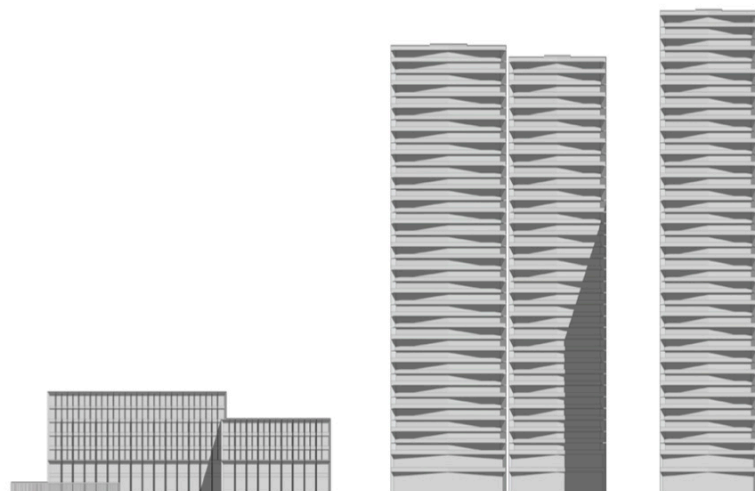
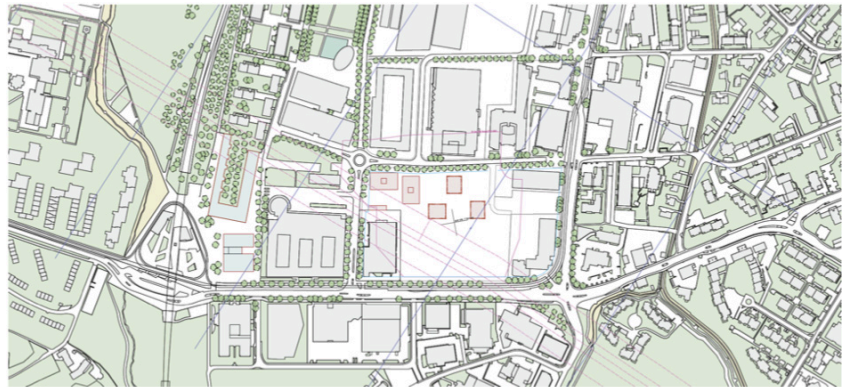
1. Einleitung

1.1 Anlass

Ausgangslage

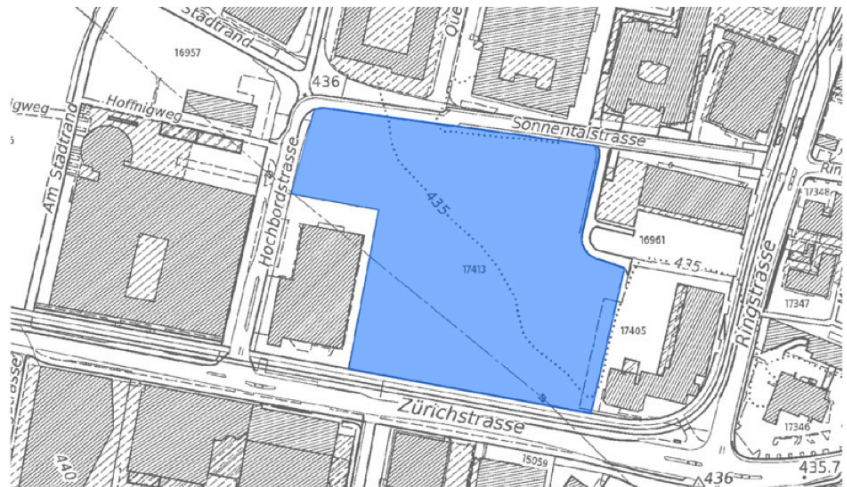
Auf der Liegenschaft Kat. Nr. 17413 zwischen der Zürichstrasse und der Sonnenthalstrasse in der Stadt Dübendorf plant die Hochbord Immobilien AG, Schindellegi den Neubau von insgesamt fünf Bauten, drei davon als Wohntürme. Für die Hochbauten liegt eine Projektstudie der Cerv + Wachtl Architekten, Zürich und Maier Hess Architekten, Zürich vor. Sie wurde im Planungsausschuss und in der Stadtbildkommission Dübendorf präsentiert und diskutiert. Seitens der Investoren besteht das Interesse, das Projekt rasch vorwärtszubringen. Seitens der Stadt Dübendorf besteht das Interesse, die öffentlichen Räume und publikumswirksamen Erdgeschossnutzungen so sorgfältig zu bearbeiten, dass die Gewähr besteht, dass ein lebendiger, integrierter neuer Quartierteil von hoher Qualität entsteht. Es zeigte sich, dass hinsichtlich des öffentlichen Freiraums noch viele Fragen offen und vor dem Gestaltungsplanverfahren zwingend zu klären sind. Es wurde zusammen mit der Stadt Dübendorf entschieden, zur Findung von Lösungsansätzen ein Charrette-Verfahren mit drei erfahrenen Landschaftsarchitekturbüros durchzuführen.

Grundriss und Ansicht, Projektstudie der Cerv + Wachtl Architekten, Zürich und Maier Hess Architekten, Zürich



Planungsperimeter

Das Grundstück Kat. Nr. 17413 umfasst eine Fläche von rund 29'400 m².



Partitur des öffentlichen Raums

1.2 Aufgabe und Ziele

Die Aufgabe der Charrette ist es, die Qualitäten der Freiräume aufgrund einer neuen Überbauung zu veranschaulichen. Es sind Vorschläge aufzuzeigen, wie die bestehenden Freiraumstrukturen qualitativ ergänzt werden können. Anhand des vorliegenden Hochbauprojektes auf der Parzelle Kat. Nr. 17413 soll ermittelt werden, mit welchen Themen und mit welchen Interventionen ein Freiraumkonzept für das Hochbord entwickelt werden soll.

Erwartet werden eine Vision und eine Art "Partitur des öffentlichen Raums", die das Neubauprojekt in seinem Umfeld verankern, die Verbindungen zum Bahnhof Stettbach attraktivieren und insgesamt eine stadt- und bewohnerfreundliche Atmosphäre schaffen.

Die vorzuschlagenden Massnahmen und Interventionen sollen ökologisch und ökonomisch umsetzbar sein. Die Raumstruktur und Konzeption sind auf die sich wandelnden klimatischen Rahmenbedingungen und sozialen Bedürfnisse abzustimmen – mit dem Anspruch, eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung zu finden. Da die Erdgeschosse der Hochbauten für das Funktionieren des öffentlichen Raums essentiell sind, sollen diese in die Überlegungen miteinbezogen werden.

Die Auslober versprechen sich vom intensiven, kompakten Charrette-Verfahren eine Diskussion, welche nicht nur transparent und offen, sondern vor allem auch lösungsorientiert und tabufrei ist. Das Ergebnis des Charrette-Verfahrens wird in das Richtprojekt eingearbeitet und damit zur Grundlage des Gestaltungsplans.

2. Verfahren

2.1 Bezeichnung

Charrette-Verfahren

Die Bezeichnung Charrette kommt aus dem Französischen und bedeutet Karren oder Wagen. In diesen wurden im 19. Jahrhundert die Bilder der Studenten zur Begutachtung an die Kunstakademie gefahren. Die Probanden arbeiteten unter den Kommentaren und Ratschlägen der zusehenden Bevölkerung noch während der Fahrt daran.

Charrettes sind insbesondere in der amerikanischen Planungskultur als rasche, intensive Konkurrenzverfahren bekannt. In der Schweiz ist beispielsweise der öffentliche Raum zum Novartis-Campus Basel in einem Charrette-Verfahren entwickelt und auch vergeben worden.

2.2 Beteiligte

Veranstalter

Das Charrette-Verfahren wurde von der Hochbord Immobilien AG, Schindellegi initiiert und veranstaltet.

Veranstaltungsort

Das Charrette-Verfahren fand in den Räumlichkeiten der "Atelierhäuser am Waldrand", Meisenrain 75–79 in Gockhausen (Stadt Dübendorf) statt.

Leitung und Organisation

Das Charrette-Verfahren wurde durch das Planungsbüro Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich begleitet und moderiert, vertreten durch Fabio Trussardi und Noelle Reich.

Eingeladene Teams

Folgende Landschaftsarchitekturbüros wurden zum Charrette-Verfahren eingeladen:

- Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
- Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
- Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Stefan Rotzler, Stadt Dübendorf, Stadtbildkommission, Landschaftsarchitekt
- Reto Lorenzi, Stadt Dübendorf, Stadtplaner
- Andrea Pulch, Stadt Dübendorf, Leiterin Hochbau
- Michael Schwarz, Hochbord Immobilien AG
- Frantisek Wachtl, Cerv + Wachtl Architekten, Zürich
- Alexander Maier, Maier Hess Architekten, Zürich
- Annick Hess, Maier Hess Architekten, Zürich
- Oliver Schulze, Schulze+Grassov, Kopenhagen/Dänemark
- Fabio Trussardi, Suter • von Känel • Wild • AG

2.3 Vorgehen

Verfahrensablauf

Die Charrette fand als 2-tägiger Vor-Ort-Workshop mit den Beteiligten statt. Das Prinzip der Charrette besteht darin, dass durch die physische Präsenz und Bündelung der Kräfte aller Involvierten eine besondere Intensität der Projekte entsteht.

Dienstag, 27. Juni 2017

- 14.00 Uhr:
Begehung Gebiet Hochbord und Planungssperimeter, Input Stadtplanung Dübendorf
- ab 16.00 Uhr:
Bezug der Ateliers, Material-, Plan- und Modellausgabe, Input zum Verfahren und zum Richtprojekt Hochbauten, teamweise Bearbeitung der Aufgabe (open end)
- 18.30 Uhr:
Referat Oliver Schulze "Das Hochhaus und der öffentliche Raum – Fallbeispiele aus Berlin und London"
- 20.00 Uhr:
gemeinsames Abendessen

Mittwoch, 28. Juni 2017

- 8.30 Uhr:
Erörterung und Beantwortung offener Fragen
- 12.00 Uhr:
gemeinsames Mittagessen
- ab 16.00 Uhr:
Projektpräsentationen: die drei Teams präsentierten dem Beurteilungsgremium einzeln und in Abwesenheit der beiden anderen Teams ihre Analyse und die Grundidee für die Freiraumkonzeption. Die Präsentations-Reihenfolge wurde ausgelost. Nach jeder Präsentation (max. 25 Minuten) fand eine Fragerunde des Begleitgremiums statt (max. 20 Minuten). Das Ziel war es, die verschiedenen Konzepte und Ideen im Dialog zwischen Auftraggeberin, Stadtvertretung und Experten zu verstehen.

- 16.15 Uhr: Team Lorenz Eugster
- 17.00 Uhr: Team Massimo Fontana
- 17.45 Uhr: Team Studio Vulkan
- 18.30 Uhr:
1. Beurteilung, Reflektionsrunde (nur Begleitgremium):
Die Beiträge wurden pro Team diskutiert, wobei eingangs durch einen Fachexperten die wichtigsten Merkmale und Themen zusammengefasst vorgestellt wurden.
- 19.00 Uhr:
2. Beurteilung, Vertiefungsrunde (nur Begleitgremium):
Ziel war es, die drei Projekte im Vergleich zu würdigen, die Erkenntnisse aus der Charrette zu erörtern und einen Sieger auszuloben.
- 19.45 Uhr:
Verkündigung der Beurteilung mit Sieger (im Plenum)
- 20.00 Uhr:
Weiteres Vorgehen im Gestaltungsplanverfahren und Erfahrungsaustausch zum Charrette-Verfahren
- 20.15 Uhr:
Abschluss der Charrette

2.4 Rahmenbedingungen

Planungs- und Baurecht Nutzung

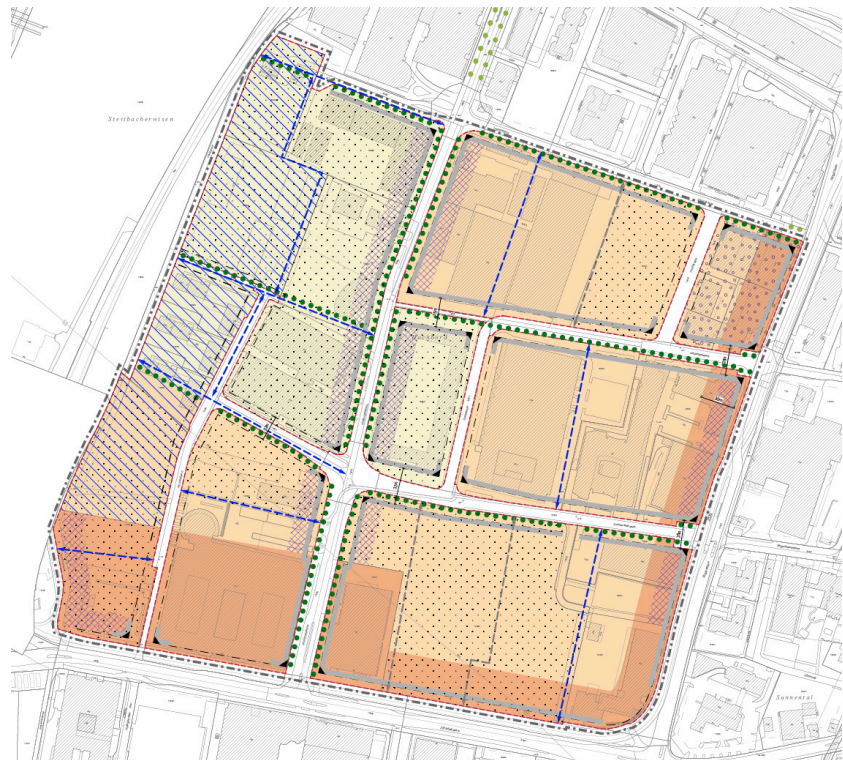
Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Hochbord wurde revidiert. Die neuen Bestimmungen sind seit dem 7. April 2017 in Kraft. Damit wurde das Gebiet für die Wohnnutzung geöffnet und es erfolgte eine Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG3 zu einer Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht. Der Ergänzungsplan Hochbord sieht entlang der Hochbordstrasse publikumsorientierte EG-Nutzungen vor. Diese Vorgabe gilt auf einem verhältnismässig kleinen Abschnitt auch für das Grundstück Kat. Nr. 17413.

Die Strassenräume müssen klar gefasst werden (Blockrandquartier in zeitgemässer Ausgestaltung). Deshalb ist an die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte (Anbaulänge jeweils mindestens 15 m auf beiden Anbauseiten) und Linien (Anstosslänge mindestens 80%) mit Anbaupflicht anzubauen. Die Gebäude sollen mindestens 3 Vollgeschosse aufweisen. Die Form und Stellung der Hochhäuser darf die Struktur des gesamten Gebiets nicht unterlaufen.

Das Grundstück Kat. Nr. 17413 ist im Ergänzungsplan als Baubereich mit erhöhtem Lärmschutz bezeichnet. Aus diesem Grund ist im Gestaltungsplanverfahren die Einhaltung der Pegelwerte der Zürichstrasse (Tag: 77.8 dB, Nacht: 70.4 dB) nachzuweisen. Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass eine möglichst geringe Lärmbelastung vorhanden ist.

Ausschnitt Ergänzungsplan
 Zentrumszone Hochbord

-  Geltungsbereich / Perimeter GP-Pflicht
-  Anbaupflicht, Eckpunkte und Linien
-  Gesamthöhe Hochhausbereich West max. 60m
-  Baumreihe / Gebäudevorzone
-  Wohnanteil min. 0% - max. 40%
-  Wohnanteil min. 40% - max. 80%
-  Wohnanteil min. 40% - max. 100%
-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen
-  Baufelder mit erhöhtem Lärmschutz
-  Bereich mit erhöhten Anforderungen betreffend Störfallvorsorge



Freiraum

Der Freiflächenziffer in der Zentrumszone Z4 ist auf 20% festgelegt. Bei Hochhäusern ist eine höhere Freiflächenziffer von 40% vorgeschrieben (vgl. Art. 16 BO).

Die Hochbordstrasse ist im Teilrichtplan als primäre Achse bezeichnet. Sie ist analog zur Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum beidseitig von Bäumen gesäumt. Die Sonnenalstrasse ist südseitig, also auf der Seite des Grundstücks Kat. Nr. 17413, mit einer Baumreihe begrünt. Diese Baumanordnung ist im Ergänzungsplan grundeigentümerverschreibend festgelegt.

Bei Hochhausbebauungen entsteht durch den kleineren Fussabdruck der Gebäude und die Freihaltung infolge des Schattenswurfes jeweils ein grösserer Freiraum. Dieser muss gemäss Teilrichtplan öffentlich zugänglich sein und in räumlicher Beziehung zu den Strassenräumen stehen.

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals hat über die Hochbord- und/oder die Sonnenalstrasse zu erfolgen. Es ist jedoch der Wunsch der Stadt Dübendorf, den motorisierten Individualverkehr frühstmöglich, d.h. so nahe wie möglich an der Zürichstrasse, anzubinden (Zugang zur Tiefgarage).

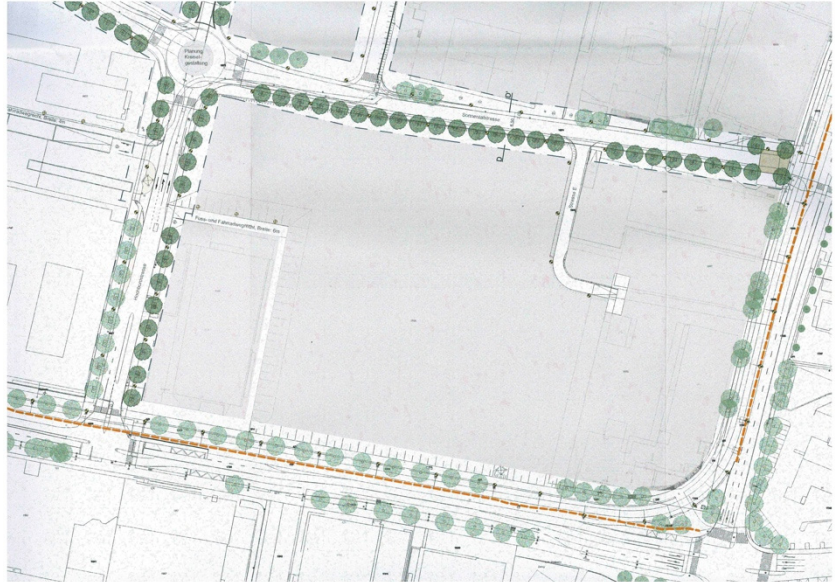
Hochspannungsleitung

Durch das Grundstück Kat. Nr. 17413 verläuft eine Freileitung für Starkstrom, welche niederfrequente magnetische und zum Teil elektrische Felder erzeugt (NIS). Dies schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks stark ein.

Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum

Planausschnitt Leitidee
Gestaltung öffentlicher Raum

In Ergänzung zum Quartierplan wurde eine behördenverbindliche "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" entwickelt. Diese sieht eine Baumallee entlang der Hochbordstrasse und Baumreihen entlang der sekundär davon abgehenden Quartierstrassen vor. Auch die Gestaltung der jeweiligen Strassenquerschnitte wird in der Leitidee festgelegt.



3. Projektbeschriebe

3.1 Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur

Die Projektverfasser gelangen über drei Massstabsschritte bzw. Körnung zur Konzeptidee. Der über den Perimeter hinaus betrachtete Landschaftsraum wird integriert, indem durch eine Terrainerhöhung im Areal ein Bezug zum Horizont zur grösseren Landschaft (Zürichberg) geschaffen wird. Auf einer Flugebene tiefer werden die übergeordneten Anbindungen des Gebiets Hochbord für den Fussverkehr detailliert analysiert. Eine Grundannahme der Konzeptidee besteht darin, mit der Anordnung der Arealdurchwegung die Verbindungen durch das gesamte Gebiet Hochbord nicht zu verhindern. Auch die Herleitung der Bedeutungssteigerung der Sonnentalsstrasse als Schulweg und als wichtige Verbindungsachse vom Bahnhof Stettbach zum Stadtzentrum Dübendorf ist schlüssig. Die Hochbordstrasse weist hingegen im Vergleich zur Sonnentalsstrasse keine wichtigen Anknüpfungspunkte auf.

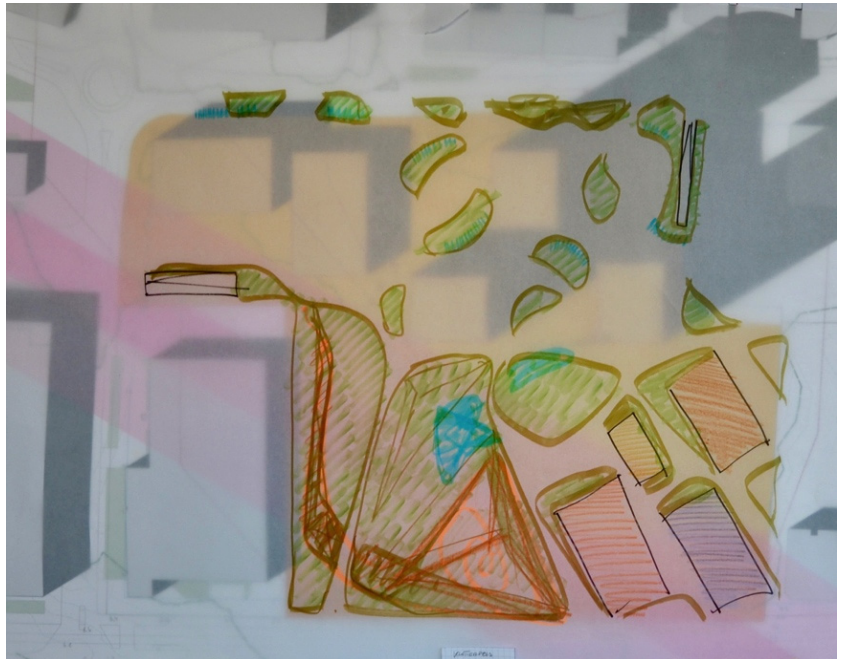
Im Areal selber werden drei Bereiche geschaffen. Entlang der Sonnentalsstrasse schlagen die Projektverfasser einen Platz vor, der als Alltagsraum wahrgenommen werden soll. Hier entstehen platzartige "Taschen", welche die Erdgeschosse der Hochbauten aktivieren sollen. Als Ort mit dem grössten öffentlichen Interesse wird die Ecksituation zwischen der Hochbord- und der Sonnentalsstrasse identifiziert.

Im südwestlichen Bereich ist eine grüne Wiese mit bewegter Topographie vorgesehen. Mit einer differenzierten Bepflanzung wird ein Stadtboden geschaffen, der einerseits vor Einblicken aus den Hochbauten schützt und andererseits Gassen mit Sitzmöglichkeiten anbietet. Die Baumkulisse schliesst zusammen mit einer rund 10 Meter hohen, pyramidenförmigen Erhebung den Strassenraum gegenüber der Zürichstrasse. Eine tiefe Mauer entlang der Zürichstrasse könnte die Eintrittsbereiche in den Park verdeutlichen und stärken.

Als Gegenpol zum Park beim Jabee-Tower wird der Freiraum im südöstlichen Teil spezifischen Nutzungsarten zugewiesen. Mit einer Aktivierung von Sportfeldern erfolgt eine Zuwendung hin zu eigenen städtischen Aktivitäten.

Insgesamt verfügt der Projektvorschlag mit der grösseren zusammenhängenden Fläche im westlichen Teil und der Kleinteiligkeit im östlichen Teil über unterschiedliche Körnungen der Bereiche. Die Nutzungsvielfalt wird zusätzlich über ein heterogenes Belagsmuster verdeutlicht.

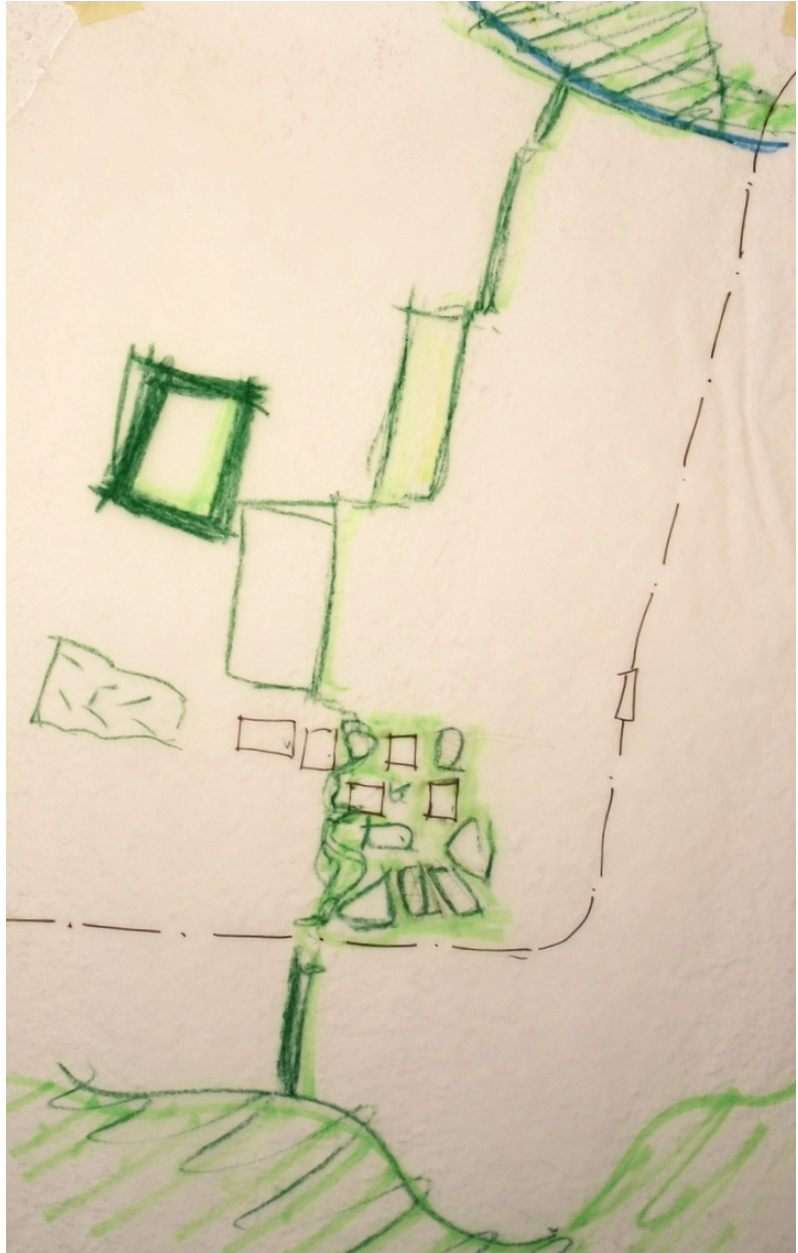
Konzeptplan mit den unterschiedlichen
Körnungen der Freiräume



Baumschicht des Freiraums



Grünverbindung Glatt-Zürichberg



Achse Sonnental: Topografie, Orientierung, Bewegungsachsen



3.2 Fontana Landschaftsarchitektur

Die Projektverfasser heben in der Analyse die Bedeutung der Schnittstelle zwischen den Nord-Süd- und den West-Ost-Verbindungen besonders hervor. An diesem Verbindungsort bewegen sich Menschen, die den Ort beleben können. Das wollen sich die Projektverfasser zunutze machen. Eines der Ziele besteht darin, externe Zugänge zum öffentlichen Bereich zu schaffen. Weiter sollen einsehbare Orte geschaffen werden. Aufgrund seiner mehrseitigen Zugänglichkeit kann der Ort viele Funktionen aufnehmen.

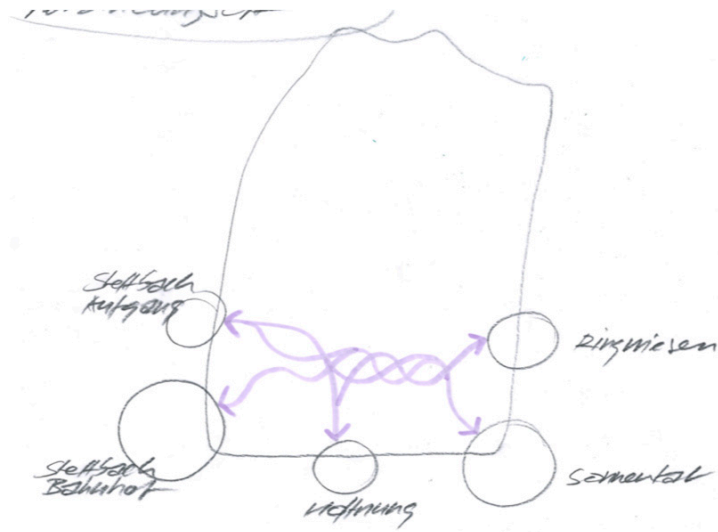
Als einziger öffentlicher Freiraum im Gebiet Hochbord wird der Park beim Jabee-Tower identifiziert. Aufgrund der hohen baulichen Dichte im Hochbord ist aus Sicht der Projektverfasser die Freiraumversorgung ungenügend, weshalb ein zweiter Park im Gebiet Hochbord empfohlen wird.

Auf dem Areal entscheiden sich die Landschaftsarchitekten gegen eine Einheit und für eine Differenzierung der öffentlichen Bereiche. Der Konzeptvorschlag sieht im nördlichen Bereich ein Forum und im südlichen Teil eine Parkfläche vor. Es geht darum, Kontraste zu schaffen: Im Forum werden andere Funktionen und Nutzungen angeboten als im Park. Die beiden Bereiche sollen sich jedoch mit Synergieeffekten gegenseitig bereichern und die Vielfalt der Programmierung erhöhen. Die Projektverfasser zeigen ein Variantenspektrum auf, wie die beiden Bereiche ausgestaltet sein könnten. Ergänzende Referenzbilder illustrieren die Überlegungen bildhaft.

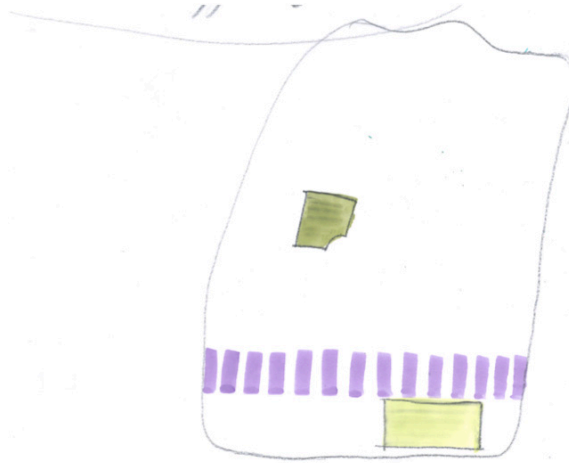
Der Park dient in erster Linie dazu, sich vom städtischen Umfeld abzugrenzen. Er ist als offener Raum mit eigener Identität angedacht, der mit weichen Materialien ausgestattet ist. Er besteht mehrheitlich aus einer grünen Wiese. Besonderes Augenmerk ist dem Umgang mit den Rändern zu schenken. Mit einer Modifikation der Topografie können spielerisch verschiedene Nutzungen und Höhenpunkte angeboten werden. Gleichzeitig kann diese Massnahme zur Gewährleistung des Lärmschutzes beitragen. Mit ausgewählter Bepflanzung, die vor Einsicht von oben schützen soll, geht der Projektvorschlag auch darauf ein, wie die Anlage in der Vertikalen strukturiert werden soll.

Das Forum ist als städtischer Raum mit härteren Materialien und punktuellen Elementen ausgebildet und steht somit im Kontrast zum Park. Die Gestaltung lädt alle Vorbeigehenden ein, in den öffentlichen Raum einzutreten. Quartierbezogene Nutzungen in den Erdgeschossen dienen in erster Linie den Bewohnern der Hochbauten (z.B. Veloabstellplätze).

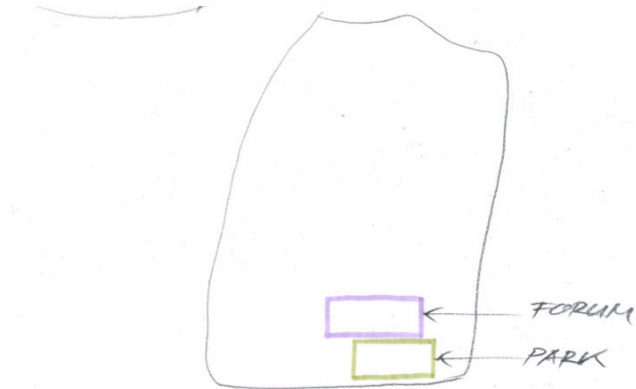
Verbindungsorte



Freiraumtypologien



Zonierungen



3.3 Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Die Grundidee geht davon aus, dass die Hochhäuser selbst wie auch ihre Positionierung nach einer angemessenen, grossen Massstäblichkeit verlangen. Die Grösse des Areal wird als Potenzial für eine starke Ausstrahlung gesehen. Die Zentralität des Grundstücks wird als rares Gut bezeichnet, durch welches ein Mehrwert geschaffen werden kann. Die Projektverfasser legen dar, dass die Öffentlichkeit insbesondere an den Rändern entsteht. Das Areal hat durch seine Form viele Ränder, weshalb es viel Öffentlichkeit einfangen kann. Diese Ränder gilt es zu aktivieren. Das Wegenetz wird in Bezug auf verschiedene Nutzergruppen und den dazugehörigen Tagesverläufen untersucht. Dabei zeigt sich, dass die Areal-Zugangsstellen sowohl auf der Nord-Süd- als auch auf der West-Ost-Achse in die Freiraumgestaltung integriert werden müssen, sodass die Anwesenheit aller möglichen Passanten zur Belebung beiträgt. Insgesamt soll das Areal eine hohe Durchlässigkeit aufweisen.

Eine klare Typologie des Aussenraums leitet und strukturiert die städtebauliche Grundidee. Eine zentrale Wiese ("great lawn") ist umgeben von einer Wegschleife ("loop") und platzartigen Flächen, die an den Parzellenrändern andocken ("Rand-Band").

Die zentrale Grünfläche korrespondiert massstäblich mit den Hochhäusern. Sie ist flexibel nutzbar (z.B. als Marktfläche im Sommer oder für ein Eisfeld im Winter). Die Wiese wird umfasst von einer Wegschleife, welche sich um die Hochhäuser zu einem Hartplatz ausweitet. Sie gewährleistet die Verbindungen im Areal. Die Aufgänge aus der Tiefgarage sind so angedacht, dass sie in der Wegschleife in Erscheinung treten. Ein baumbestandenes Rand-Band bildet den äusseren Abschluss der Umgebung. Insbesondere gegenüber der Zürichstrasse fungiert es anstatt einer Leerstelle als passierbarer räumlicher Filter. Das Rand-Band ist ein flexibles Gefäss an Nutzungen, die entweder nur den Bewohnern der Hochbauten dienen oder quartierübergreifende Funktionen übernehmen können. Angedacht ist beispielsweise ein Clubhaus für soziale und freizeithliche Nutzungen.

Das Untergeschoss kann als Parkhaus unter die zentrale Wiese geführt werden. Die Projektverfasser schlagen eine alternative Anordnung der Parkierung ohne Benützung des Rand-Bands vor, weshalb diese Randzone mit Bäumen bepflanzt werden kann. Die Retention ist ebenfalls im Randbereich gelöst. Die drei Hochhäuser selbst stehen nicht am, sondern im Park und berühren gleichzeitig auf unterschiedliche Weise Strassenraum, Wegenetz, Rand-Band oder Wiese. Das schafft die notwendigen Potenziale, um die Erdgeschosse vielseitig zu bespielen. Es ist denkbar, die Erdgeschosse vorerst offen und somit transparent zu halten oder sie für wohnverwandte Nutzungen freizugeben.

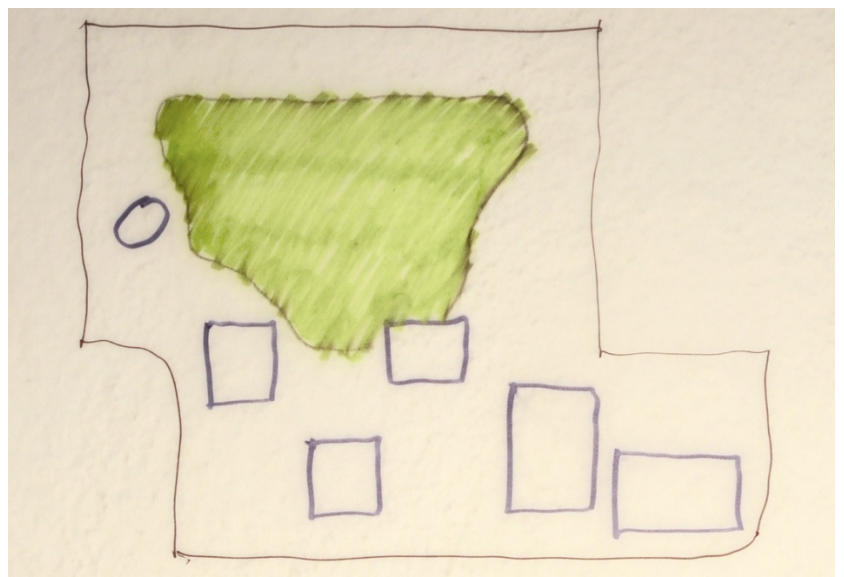
Konzeptplan



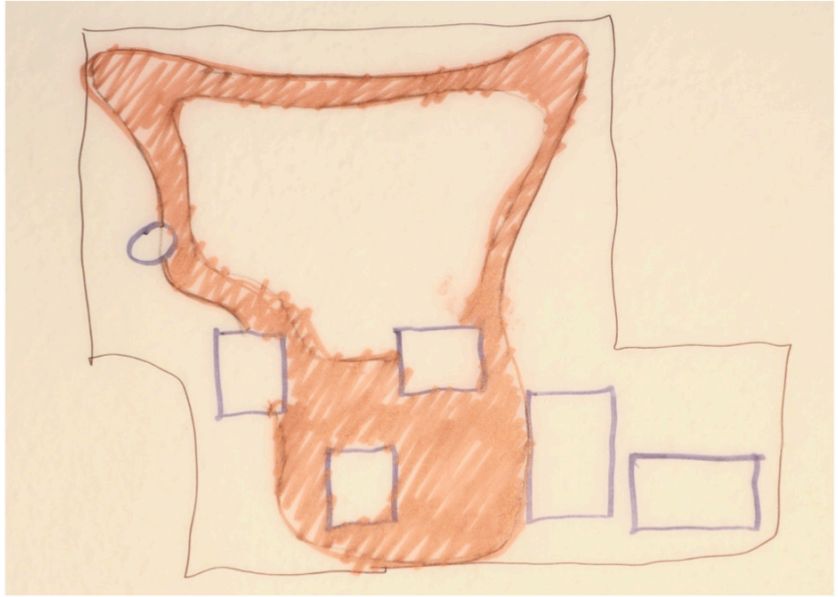
Schema Gesamtkonzept



Schema "The Great Lawn"
(der grosse Rasenplatz)



Schema "The Loop"



Schema "das Rand-Band"



Weganalyse der Bewohner/-innen,
werktags von 17 bis 20 Uhr



4. Beurteilung

4.1 Würdigung

Lorenz Eugster
Landschaftsarchitektur

Die sehr stringente Analyse des Gebiets Hochbord und der Ansatz der Arealanbindung bzw. die Bezüge zur benachbarten Umgebung vermögen vollständig zu überzeugen. In der Antwort auf diese Erkenntnisse bleibt der Entwurf aber schematisch, weshalb die räumliche Übersetzung der Grundidee hingegen nur ansatzweise vorhanden ist. Das führt unter anderem dazu, dass die Konzeption nicht mit den analysierten Wegverbindungen korrespondiert. Der wichtige Dialog zwischen den Gebäuden und den Aussenräumen wird vermisst. Wichtige Aussagen zu den Nutzungen in den Erdgeschossen, zu den Eingängen oder die Anbindung der kollektiven Gärten an die Quartierstrasse fehlen. Die vertiefte Betrachtung des Freiraums sowie die präzise Ausbildung von einzelnen Orten werden grundsätzlich begrüsst. In der Vielzahl von einzelnen Massnahmen ist das Gesamtkonzept jedoch schwer ablesbar.

Fontana
Landschaftsarchitektur

Die Herleitung zum Konzeptansatz weist eine beeindruckende Einfachheit auf und ist in sich sehr schlüssig. Durch die Vielfältigkeit der Bepflanzung ist eine lebendige und belebte Atmosphäre des Freiraums sehr gut vorstellbar. Der Vorschlag ist ein überzeugendes Beispiel, wie der Strassenraum der Zürichstrasse statt mit einer Bebauung mit einer geschickten Modellierung des Terrains und Baumsetzung gefasst werden kann. Weniger plausibel ist hingegen die Ausgestaltung der Kante zwischen dem Forum und dem Park. Eine Aussage zur Gestaltung des Übergangs der beiden differenzierten Aussenbereichen wird vermisst. Die klare und einfache Raumabfolge überzeugt als Grundkonzept zur Herangehensweise des Areals. In der detaillierten Ausformulierung der einzelnen Freiräume sind hohe Qualitäten erkennbar.

Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur

Der Konzeptvorschlag setzt sich stark mit der Begegnung und der Kommunikation auseinander, indem das Nutzerverhalten der zukünftigen Bewohner und Beschäftigten genau untersucht wird. Im Zusammenspiel der drei Freiraumtypologien entstehen interessante Grünräume, welche Platz für Spiel- und Aufenthaltsbereiche bieten. Der öffentliche Charakter der Parkanlage hat ein vielversprechendes Potenzial und wird begrüsst. Das Freiraumkonzept greift selbstbewusst in die architektonische Konzeption ein, nimmt so einen starken Bezug zu den Hochbauten und verzahnt gekonnt die Bebauung mit dem Freiraum. Der sehr pragmatische Vorschlag mit seinen selbstverständlich wirkenden Interventionen erreicht dadurch eine grosse Robustheit.

Konzept Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur
als Grundlage für die
Weiterbearbeitung

4.2 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Nach eingehender Abwägung und Gegenüberstellung der Projekte empfiehlt das Beurteilungsgremium der Veranstalterin einstimmig, das Freiraumkonzept der Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Mit ihrem Vorschlag stellen die Verfasser weniger konkrete Nutzungen, sondern ein stringentes System vor, welches unterschiedliche Sichtweisen integriert. Es handelt sich um ein unterhaltsames, ökonomisches Projekt (Sicht Investor), das eine klare Adressierung schafft (Sicht Bewohner) und dennoch eine Identität für eine nachhaltige Entwicklung für das gesamte Gebiet Hochbord erzeugt (Sicht Stadt). Das Konzept ist zudem unabhängig von zeitlichen Modeerscheinungen: Es erlaubt, dass Nutzungen entstehen und auch wieder verschwinden können. Der zukünftigen Entwicklung von Nutzerbedürfnissen kann vielseitig begegnet werden. Sei es, dass der Park sehr vielfältig genutzt wird oder dass nur wenige räumliche Inanspruchnahmen passieren. Die gleichermassen kraftvolle und entspannte Bestimmtheit der vorgeschlagenen Massnahmen ist damit auch in einem grösseren Rahmen Veränderungen gegenüber äusserst tolerant.

Dank

4.3 Rückblick Charrette-Verfahren

Mit Genugtuung nimmt das Beurteilungsgremium das grosse Engagement der drei Projektverfassenden zur Kenntnis und dankt ihnen für die Bereitschaft zur Teilnahme an dieser Charrette. Die Vielfalt der Projektvorschläge ermöglichte dem Beurteilungsgremium eine vertiefte Diskussion um eine dem Ort und der Aufgabe angemessene landschaftliche Lösung; das Charrette-Verfahren hat sich dafür als geeignetes Instrument erwiesen.

Erfahrungen
der Teilnehmer

Die drei Landschaftsarchitekturbüros berichteten über die grosse und positive Intensität während der Bearbeitung mit zeitweisem studiumähnlichem Zustand innerhalb des Teams und lobten die dafür hervorragend passende Lokalität und die Gastgeber.

Aufgrund der kurzen Bearbeitungszeit des Charrette-Verfahrens besteht die Gefahr, dass Begehrlichkeiten entstehen, zukünftig anstatt eines konventionellen Wettbewerbs auf das Charrette-Verfahren auszuweichen. Ein solches rasches Verfahren setzt jedoch eine grosse Projekt- und Wettbewerbserfahrung der Teilnehmer und Jurymitglieder voraus. Während des Charrette-Verfahrens wird aus dem Fundus von Erfahrungen aus

Wettbewerben gegriffen. Fehlen diese Wettbewerbserfahrungen, fehlt auch der Fundus für eine erfolgreiche Charrette. Das Charrette-Verfahren darf und soll die von der SIA sorgfältig aufgebaute Wettbewerbskultur in der Schweiz nicht torpedieren. Es ist deshalb sorgfältig zu prüfen, ob der Ausnahmefall für ein Charrette-Verfahren gegeben ist.

Nebst der Fragerunde könnte für die Teilnehmer eine Zwischenkritik in der Mitte der Bearbeitungszeit hilfreich sein und ist bei einer weiteren Charrette zu prüfen.

Es war spannend zu sehen, wie während eines solchen Verfahrens die Arbeitsintensität gesteigert werden kann und welche sehr guten Resultate eine solche Intensität erzeugen kann. Aus diesem Grund können sich die Teilnehmer eine Charrette auch in der normalen Büroprojektarbeit vorstellen.

5. Weiteres Vorgehen

Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan

Das Resultat der Charrette wird nun in einem ersten Schritt in die fachliche und politische Diskussion implementiert (Stadtbildkommission und Planungsausschuss Stadt Dübendorf). In einem zweiten Schritt ist das Freiraumkonzept in das Richtprojekt der Hochbauten einzuarbeiten.

Das Richtprojekt dient als Grundlage für den Gestaltungsplan. Gestützt auf das Richtprojekt wird parallel zur Fertigstellung des Richtprojekts ein vollständiger Gestaltungsplan entworfen.

Dieser Bericht des Beurteilungsgremiums zum Charrette-Verfahren wird dem Gestaltungsplan beigelegt und dient der Bevölkerung, dem Stadtrat Dübendorf und nicht zuletzt der Bau- und Verwaltungsdirektion des Kantons Zürich für deren Meinungsbildung.

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans werden so festgelegt, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Das städtebauliche Grundkonzept muss jedoch genügend gesichert sein, damit die angestrebte Qualität auch umgesetzt wird. Dies muss fallweise aber nicht mit inhaltlichen Bestimmungen, sondern prozessualen Bestimmungen erfolgen.