

**2. Aktennotiz, Erstpräsentation Überarbeitung Studienauftrag
Sonnentalstrasse 8, Beurteilung durch die Stadtbildkommission,
vom 22. Oktober 2025**



Aktennotiz

Thema: Erstpräsentation
Überarbeitung Studienauftrag Sonnentalsstrasse 8

Datum: 22. Oktober 2025

Zeit: 9.00 – 10.15 Uhr

Ort: Stadthaus Dübendorf, Sitzungszimmer 215

Teilnehmende: Stadtbildkommission, Christopher Hafner, Kim Rose Lips, Piet Eckert, Claudio Acquino, Uta Gabriela Henze

Beurteilung durch die Stadtbildkommission

Einleitung:

Allreal plant als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 16953 an der Sonnentalsstrasse in Dübendorf eine Ersatzüberbauung im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans mit Mietwohnungen und Gewerbeflächen. Die Eigentümerin hat hierfür ein Studienauftragsverfahren ausgelobt, um eine qualitätsvolle Arealüberbauung zu entwickeln. Die Überbauung soll auch nach Vollendung langfristig im Portfolio der Allreal verbleiben. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück eine bestehende Büro- und Gewerbeliegenschaft inkl. Hochregallager und eingeschossiger Einstellhalle im Untergeschoss. Das Mietverhältnis mit der derzeitigen Mieterin Maagtechnics wird voraussichtlich 2030 enden. Die Liegenschaft weist einen deutlichen Erneuerungsbedarf auf und soll im Sinne einer gemäss kantonalem Richtplan vorgegebenen zukunftsorientierten Nutzung eine Transformation von reinen Industrie- und Gewerbeflächen hin zu einer sozial nachhaltigen Bebauung mit einer Mischnutzung von Gewerbe/Geschäftsflächen bis Mietwohnungen erfahren.

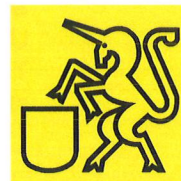
Dem heute präsentierten Projekt liegt verfahrenstechnisch ein Studienauftrag mit 5 eingeladenen Architekturbüros zu Grunde, aus dem E2A Architekten AG aus Zürich im Dezember 2024 als Gewinner hervorging. Gegenstand der heutigen Beurteilung innerhalb der Stadtbildkommission ist die Überarbeitung des Projektes aus dem Studienauftrag.

Überarbeitung des Studienauftrags:

Freiraum/Umgebung:

Die Überarbeitung der Studie zeigt, dass städtebaulich-landschaftsräumlich eine stärkere Vernetzung und Verknüpfung der hochbordinternen- wie auch umliegende Grünräume angestrebt wird. Dies erfolgt vor allem über die östlich angrenzende Parkwiese in direktem Bezug zum neu situierten Quartierspavillon. Siedlungsintern wurden die Charaktere der beiden Höfe stärker herausgearbeitet. Der südliche Hof erhält einen eher urbanen öffentlicheren Charakter durch die Belagsmischung aus Rasenfugenstein + Klimasteinpflaster, sowie das Einfügen von einzelnen Grüninseln mit Sitzgelegenheiten. Südlich strassenseitig wird der Hof neu durch eine mehrgeschossige Gewerbeeinheit gefasst. Der nördliche Hof kreiert durch seine üppige Begrünung mit grossen hochwachsenden Bäumen (Sommerlinde, Hainbuche, Bergahorn, bis 30 m) im Zentrum des Hofes und die naturnahe Belagswahl (Chaussierung) mit integrierten Spiel- und Aufenthaltsbereichen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für die angrenzenden Wohnungen. Die Leitidee der Retentionsflächen in den Höfen, sowie den nördlichen und südlichen Vorzonen wurde weiterentwickelt und präzisiert. Ebenso die östliche Parkwiese wurde durch weitere Erkenntnisse aus einer präzisen Höhenaufnahme der Umgebung weiterentwickelt und ausformuliert. Die

... verlässlich, mit Qualität und Engagement



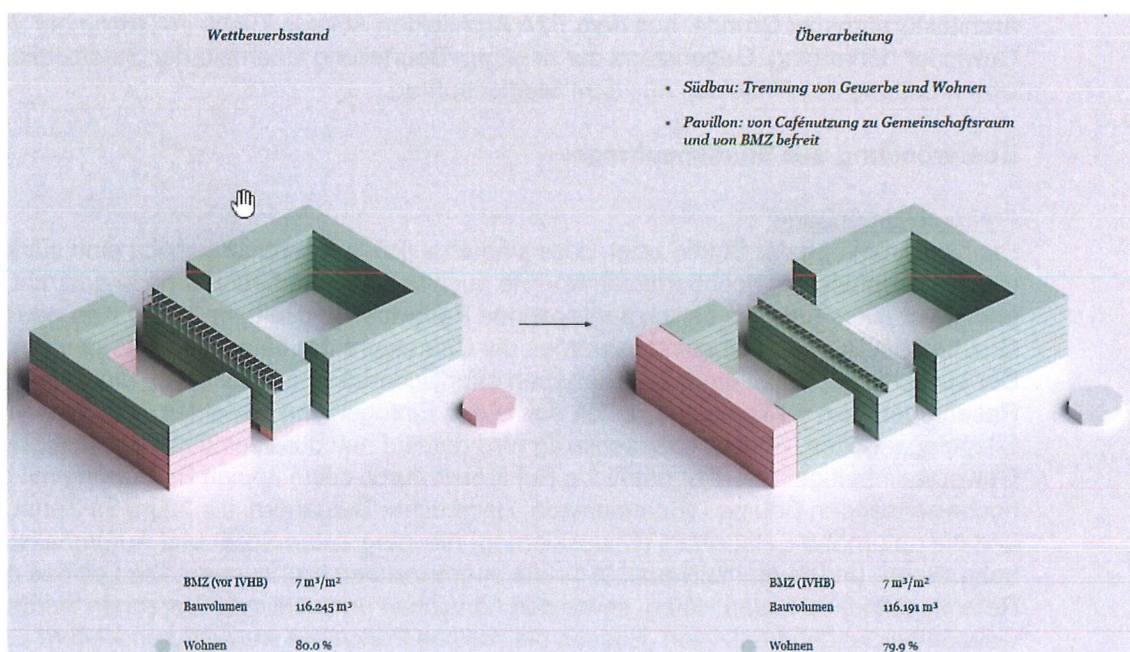
Stadtbildkommission würdigt und begrüsst die freiräumlichen Entwicklungen und die grosse Sorgfalt mit der dies geschehen ist.

Städtebau/Gebäude: Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die vorgegebene Nutzungsverteilung und geht aus einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Bestand und der Umgebung hervor. Die städtebauliche Setzung sieht einen partiell aufgelockerten Superblock mit zwei Höfen und einem Pavillon auf dem nordöstlichen Teil der Parzelle vor. Dabei entsteht eine hybride Blockstruktur, die sich aus der Transformation des Bestands und ergänzenden Neubauten zusammensetzt. In der vorliegenden Überarbeitung bleibt dieses Konzept nahezu vorhanden, wird jedoch weiter präzisiert und beim südlichen Teil des Superblocks modifiziert.

Südliches Hofgebäude: Das in der Studie noch horizontal geschichtete Büro-/Gewerbegebäude mit darüberliegendem Wohnnutzungen wird zu Gunsten einer klareren Nutzungsverteilung, Erschliessung und Zugänglichkeit, neu vertikal im vordersten Gebäudekörper des südlichen Hofgebäudes verortet. Flankiert gen Norden wird der Büro-/Gewerbebau durch zwei angrenzende und von der Erschliessung klar getrennt organisierte Wohnbaukörper. Die Zugänglichkeit des Gewerbebaukörpers ist strassenseitig über die Sonnenthalstrasse vorgesehen. Die Erschliessung der beiden angrenzenden Wohngebäude ist seitlich über die Durchwegung und die westliche Seitenstrasse vorgesehen. Die Stadtbildkommission begrüsst die vorgesehene abgeänderte Nutzungsverteilung ausdrücklich in seiner konsequenten Umsetzung und zeigt sich zufrieden mit der Entwicklung des südlichen Hofgebäudes.

Mittleres Wohngebäude: Die Konzeption des mittleren in seiner Struktur erhaltenswerten ehemaligen Produktionsgebäudes bleibt nahezu gleich. Lediglich beim Attikageschoss gibt es Anpassungen. Die Gitterstruktur überstülpt ebenfalls das Attikageschoss und wird mit transparent wirkenden PV-Modulen, ähnlich einem Baldachin überstülpt. Die Weiterentwicklungen werden von der Stadtbildkommission wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Nördliches Hofgebäude: Das nördliche Hofgebäude bleibt in seiner Nutzung klar dem Wohnen vorbehalten. Die Erschliessung wurde von einer reinen Laubengangtypologie zu einer Zwei- bis Dreispännertypologie abgeändert. Dies hat zu Auswirkungen auf die Wohnungsverteilung innerhalb des Baukörpers, wie auch minimal auf die Fassadengestaltung, die neu keine nördlich sowie westlich/östliche umlaufend vorgelagerte Laubengangerschliessung mehr benötigt. Eine vorgelagerte Balkonschicht, die auch den konstruktiven Holzschutz berücksichtigt, bleibt aber nach





wie vor bestehen. Ebenso erhalten bleiben die privaten hofseitigen Balkone und Terrassen im Erdgeschoss. Auch hier ist die Weiterentwicklung aus Sicht der Stadtbildkommission nachvollziehbar und wird seitens Kommission positiv bewertet. Seitens Kommission wird empfohlen zu prüfen ob die Treppenhäuser allenfalls belichtet werden könnten. Durch die Lage an der äusseren Fassade wäre dies theoretisch möglich.

Untergeschoss: Das Untergeschoss wird grösstenteils erhalten und durch eine ringförmige Anordnung von neu erforderlichen Nutzungen ergänzt. Im nördlichen Hofbereich kann sogar ein Teil aus dem Untergeschoss herausgelöst und als Erdreich für grosse Baumpflanzungen realisiert werden. Das dies möglich ist bewertet die Stadtbildkommission als sehr positiv.

Die Stadtbildkommission findet die Weiterentwicklung des Gesamtprojektes sehr gut. Die wichtigsten Punkte aus der Rückmeldung der Jury zum Studienauftrag wurden konsequent berücksichtigt und umgesetzt.

Allgemeine Hinweise:

Die Beurteilung der Stadtbildkommission beinhaltet keine baurechtliche Prüfung des Projektes. Baurechtliche Fragen sind separat und frühzeitig mit der Abteilung Hochbau der Stadt Dübendorf abzuklären. Die Beurteilung der Stadtbildkommission betreffen gestalterische Aspekte des Bauprojektes und haben empfehlenden Charakter. Sie sind rechtlich unverbindlich und ohne Vorwirkungscharakter; bei gewünschter Verbindlichkeit wäre ein Gesuch, um einen baurechtlichen Vorentscheid zu stellen.

Stadtbildkommission Dübendorf



Dominic Müller
Präsident



Christian Sünner
Sekretärin