



Referenz-Nr.: ARE 15-1302

Kontakt: Julia Häcki, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung / Festsetzung **Gestaltungsplan / Waldabstandslinienplan - Genehmigung**

Gemeinde **Dübendorf**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 1644, in Nähe der Unteren Geerenstrasse

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Öffentlicher Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf Dübendorf» (Mst. 1:200) vom 19. Januar 2015
 - Vorschriften öffentlicher Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf Dübendorf» vom 19. Januar 2015
 - Zonenplan (Mst. 1:2'500) vom 19. Januar 2015
 - Bauordnung vom 15. Januar 2015
 - Waldabstandslinienplan Nr. 5 (Mst. 1:200) vom 19. Januar 2015
 - Ergänzender Bericht nach Art. 47 RPV vom 19. Januar 2015
 - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat von Dübendorf stimmte mit Beschluss vom 4. Mai 2015 den Änderungen in der Bau- und Zonenordnung und im Zonenplan, dem öffentlichen Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf» und dem kommunalen Waldabstandslinienplan Nr. 5 zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 16. Juni 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Juli 2015 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Verein «Pfadiheim Schlupf Dübendorf» plant einen Ersatzbau für sein über 40-jähriges Pfadiheim, weil das heutige Gebäude nicht mehr den Anforderungen der Benutzer gerecht werden kann. Zu diesem Zweck sollen ein öffentlicher Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf» erlassen, entsprechende Änderungen in der Bau- und Zonenordnung und im Zonenplan vorgenommen sowie ein kommunaler Waldabstandslinienplan erlassen werden. Grundlage dafür bildet ein Projekt, welches im Jahr 2010 anhand eines von der Trägerschaft durchgeführten Konkurrenzverfahrens ausgewählt wurde.

Im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens zu einer ersten Version des Gestaltungsplans wurde die Baudirektion vom Verwaltungsgericht eingeladen, einen Genehmigungsentcheid zu treffen. Durch die Verfügungen der Baudirektion ARE/82/2013 und ARE/83/2013 wurden eine Änderung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans (Erho-

lungszone ED «Pfadiheim Schlupf») sowie der öffentliche Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf» genehmigt, aufgrund des hängigen Rechtsmittelverfahrens jedoch nicht in Kraft gesetzt.

Das Verwaltungsgericht hat den öffentlichen Gestaltungsplan in Teilen (Zulässigkeit Fremdvermietung in der Vorschrift Art. 5 Abs. 2 sowie Festlegung Baubereich E mit einem Waldabstand von 10 m im Situationsplan) aufgehoben und zur Überarbeitung zurückgewiesen sowie aufgrund der Umzonung eine Pflicht zur Festlegung einer Waldabstandslinie festgestellt. Sämtliche Planungsmittel wurden überarbeitet, erneut vom Gemeinderat Dübendorf beschlossen und zur Genehmigung eingereicht.

Ein weiteres Mitwirkungsverfahren wurde nicht durchgeführt, da einzig die Anpassungen an der Gestaltungsplanvorlage auf Anordnung eines Gerichtsurteils zwingend vorzunehmen sind und die Anpassungen keine wesentlichen Differenzen gegenüber der früheren Fassung, die bereits öffentlich aufgelegt wurde, darstellen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Das Grundstück Kat.-Nr. 1644 wird von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone ED «Pfadiheim Schlupf» mit Empfindlichkeitsstufe III umgezont. Die Bau- und Zonenordnung wird mit Art. 26a Ziff. 3 (Erholungszone ED, ES III, Erholungszone Pfadiheim Schlupf) ergänzt. Nach dieser Bestimmung ist in der Erholungszone ED das Pfadiheim Schlupf gemäss zugehörigem öffentlichem Gestaltungsplan zulässig.

Der öffentliche Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf» legt im Wesentlichen den Baubereich für das neue Pfadiheim fest. Ebenso wird die Gestaltung und Nutzbarkeit der unmittelbaren Umgebung geregelt (Spielwiese, Feuerstelle, Erschliessung). Der Gestaltungsplan legt ferner die nötigen Details für das Neubauprojekt fest.

Der Waldabstandslinienplan Nr. 5 legt einen Abstand von 15 m fest, welcher vom Gebäudekörper des Neubaus eingehalten wird.

Ergebnis der Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 31. Mai 2011 wurden verschiedene Hinweise angebracht, die im Situationsplan und Vorschriften des Gestaltungsplans übernommen wurden.

Der Bereich mit der Mantellinie B ist nach wie vor unklar definiert. Im Situationsplan ist die Höhenkote des Baubereichs B mit 463.25 m ü. M. für den First angegeben, in den Vorschriften für die Traufe mit 462.00 m ü. M. Es wird davon ausgegangen, dass die Vorschriften Geltung haben.

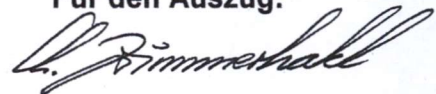
C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 4. Mai 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Der Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf Dübendorf», welcher der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 4. Mai 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- III. Der Waldabstandslinienplan Nr. 5, welcher der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 4. Mai 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- IV. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
 - Dispositiv I bis III sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Stadt Dübendorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich

Stadt Dübendorf

Öffentlicher Gestaltungsplan Pfadiheim Schlupf

Situationsplan 1:200

Fassung vom 19. Januar 2015

Vom Gemeinderat festgesetzt am: - 4. Mai 2015

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident: *P. M.*

Der Sekretär: *BM*

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 8. Sep. 2015

BDV Nr. 1302/15




Für die Baudirektion: *H. Zimmerhald*

Öffentlicher Gestaltungsplan
Pfadiheim Schlupf

Plan 1:200
(Parzelle Kat. Nr. 1644)

19. Januar 2015

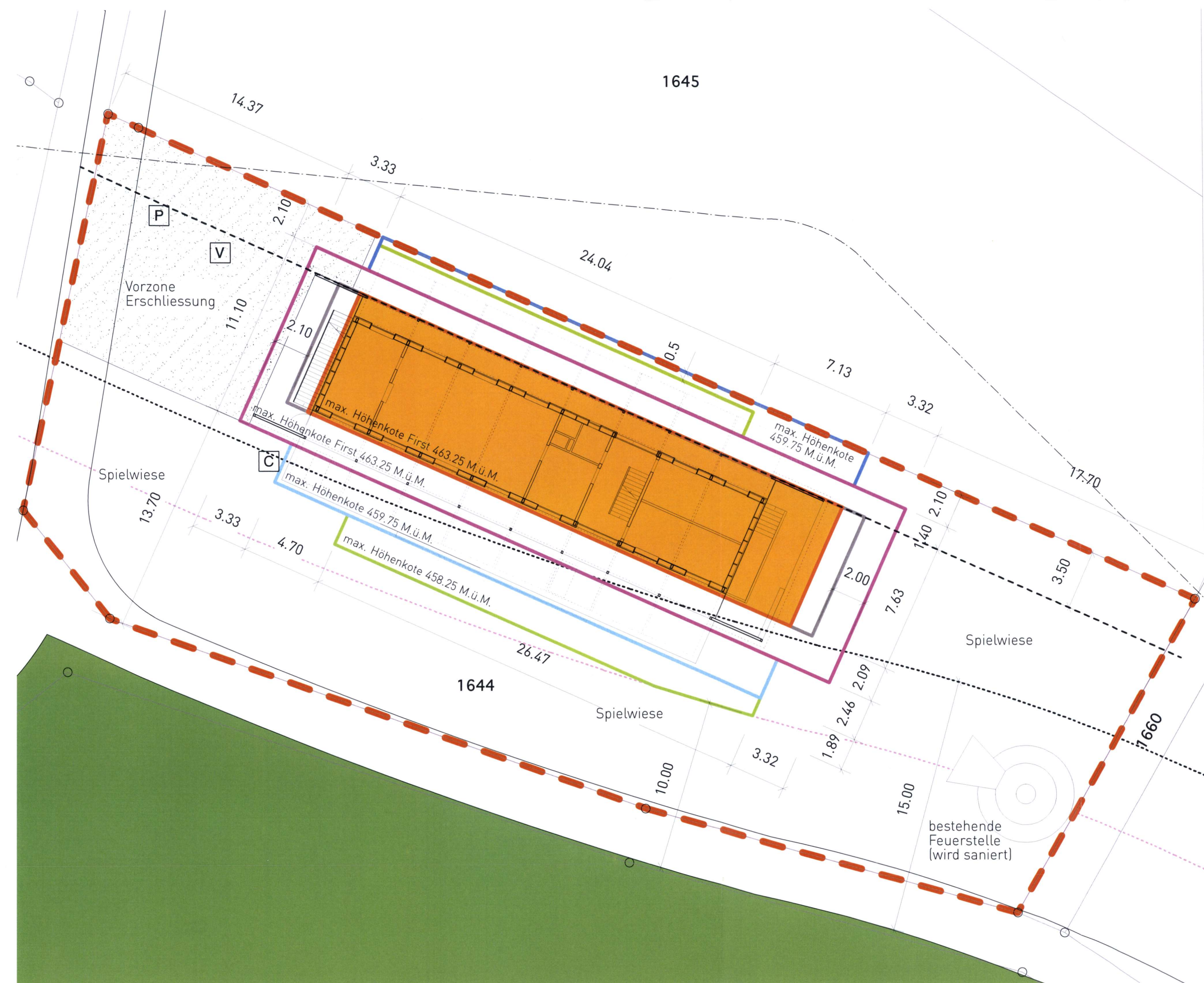
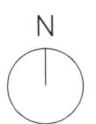
Festlegungen

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereich mit Mantellinie A
-  Mantellinie B
-  Mantellinie C
-  Mantellinie D
-  Mantellinie E
-  Mantellinie F
-  Vorzone Erschliessung
-  2 Parkplätze (offen)
-  Veloabstellplätze (offen)
-  Spielwiese
-  Gartencheminée/Ofen




Informationen

-  Vorprojekt
-  Wald
-  Waldabstandslinie
-  Grenzabstand
-  Gasleitung

[m] Einheit
MS 1:200



Festlegungen

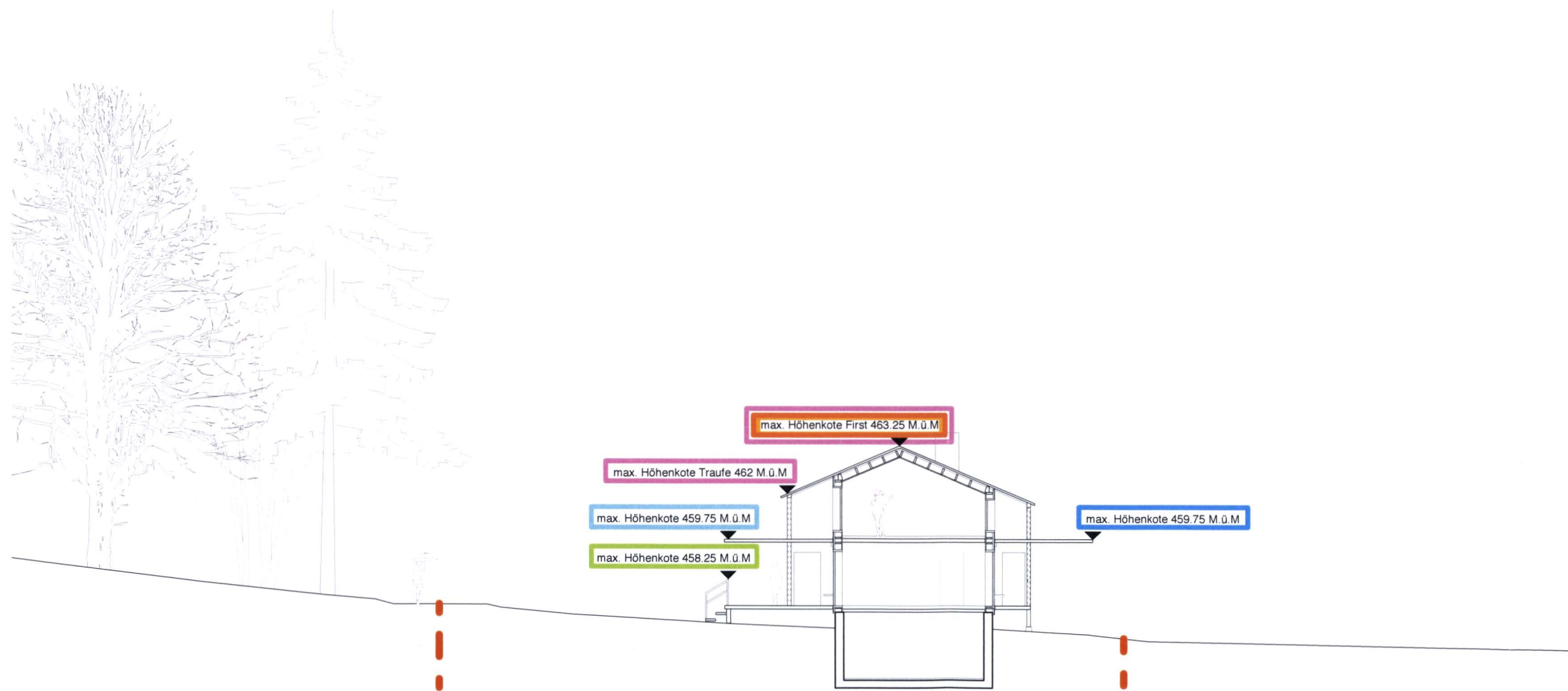
-  Perimeter
Gestaltungsplan
-  Baubereich
mit Mantellinie A
-  Mantellinie B
-  Mantellinie C
-  Mantellinie D
-  Mantellinie E
-  Mantellinie F

Informationen

-  Vorprojekt

[m] Einheit

MS 1:200





Kanton Zürich

Stadt Dübendorf

Öffentlicher Gestaltungsplan Pfadiheim Schlupf

Vorschriften

Fassung vom 19. Januar 2015

Vom Gemeinderat festgesetzt am: - 4. Mai 2015

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident: *P. Müller*

Der Sekretär:

Von der Baudirektion

genehmigt am: - 8. Sep. 2015

BDV Nr. 1302/15

Für die Baudirektion:

Die Stadt Dübendorf erlässt über die Parzelle Kat. Nr. 1644 gestützt auf §84 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 einen öffentlichen Gestaltungsplan mit nachfolgenden Vorschriften.

Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen architektonisch hochstehenden Ersatzneubau mitsamt Aussenraumgestaltung geschaffen. Dies hinsichtlich des Fortbestandes der Nutzung als Pfadiheim unter Berücksichtigung der Bedürfnisse an den Lager- und Pfadialltag.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus einem Plan mit Schnitt im Massstab 1:200 und den Vorschriften und wird ergänzt durch den Bericht zusammen mit dem Richtprojekt (Gegenstand Baugesuch).
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für die Parzelle Kat. Nr. 1644.

Art. 3 Geltendes Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere diejenigen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

Die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung LSV (Empfindlichkeitsstufe III, Landwirtschaftszone) werden mit der Überbauung gemäss Gestaltungsplan eingehalten.

Art. 5 Nutzweise (Betrieb)

- 1 Die Nutzweise des Gebäudes sowie Regelungen zur Vermeidung von Lärm und zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe und Ordnung sind im Betriebsreglement festgehalten.

Das Betriebsreglement ist vom Stadtrat Dübendorf zu genehmigen und wird periodisch überprüft.

- 2 Die Nutzer sind in drei Kategorien mit entsprechenden Nutzungsbedingungen geteilt:

A Pfadfinder

Das Gebäude steht primär den Aktivitäten der Pfadfinder zur Verfügung. Vermietungen an Pfadfinder und wesensgleiche Jugendgruppen werden prioritär behandelt. Mindestens 215 Tage pro Jahr sind nur für die Kategorie A reserviert.

B Jugend, Bildung, Sozialwesen

Vermietungen an Schulen, soziale Einrichtungen und Jugendvereine (J&S), welche nicht zur Kategorie A zu zählen sind, dürfen in der Summe die Zahl von 150 Tagen pro Jahr nicht überschreiten.

C Sport, Kultur, Private

Vermietungen an Nutzer die nicht zu den ersten beiden Kategorien zu zählen sind, dürfen in der Summe die Zahl von 90 Tagen pro Jahr nicht überschreiten.

Vermietungen an die Kategorien B und C dürfen in der Summe die Zahl von 150 Tagen pro Jahr nicht überschreiten.

- 3 Während mindestens 90 Tagen pro Jahr darf das Gebäude nicht zu Übernachtungszwecken benützt werden.
- 4 Von der Benützung ausgeschlossen sind lärmintensive Veranstaltungen.

Art. 6 Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan eingetragenen, durch Mantellinien begrenzten Baubereichen und den entsprechenden maximalen Höhenkoten.

- 2 Innerhalb der im Plan eingetragenen Mantellinien darf wie folgt gebaut werden:

Mantellinie A	Gebäude, gedämmt. Max. Höhenkote First 463.25 M.ü.M.
Mantellinie B	Veranden; einseitig offen; bewegliche Elemente wie z.B. Tore gelten als offen; abgestützte Vordächer; abgestützte Balkone; Terrassen, aufgeständert; Treppen im Aussenklima zum Ober- und Untergeschoss, Trennwände bzw. flächige Ausfachungen; Brüstungen. Max. Höhenkote Traufe 462.00 M.ü.M.
Mantellinie C	Terrasse, aufgeständert; auskragende, bewegliche Elemente, z.B. Tore; Stützmauern und Treppen; Brüstungen. Max. Höhenkote 459.75 M.ü.M.
Mantellinie D	auskragende, bewegliche Elemente, z.B. Tore. Max. Höhenkote 459.75 M.ü.M.
Mantellinie E	Treppen bzw. Stufen im Aussenbereich; Handlauf. Max. Höhenkote 458.25 M.ü.M.
Mantellinie F	Unterirdische Bauten

Art. 7 Geschosszahl, Nutzflächen, Volumen

- 1 Es sind maximal ein Untergeschoss und zwei Vollgeschosse erlaubt.
- 2 Das Volumen (Gedämmter Gebäudekörper oberhalb Oberkante Fertigboden Erdgeschoss inkl. der Aussenwand) darf maximal 865 m³ betragen.
- 3 Die Nutzfläche ergibt sich aus dem Volumen und der Geschossigkeit.

Art. 8 Gestaltung

Bauten, Anlagen, Ausstattung und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 9 Freiflächen

- 1 Die als Spielwiese bezeichnete Fläche (Grünfläche) ist naturnah zu gestalten und bei Bedarf mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 2 Der Gestaltung soll für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität bieten.
- 3 Im Sinne der ganzheitlichen Sichtweise sind Umgebungsarbeiten in die Landschaft einzugliedern. Zäune und Hecken entlang der Grundstücksgrenze sind zu unterlassen.
- 4 Die Feuerstelle mit Sitzarena auf der Parzelle Kat. Nr. 1644 darf an bestehendem Ort umfassend saniert werden. Typologie und äussere Ausmasse sind beizubehalten.
- 5 Ein Gartencheminée /Ofen ist an der im Plan bezeichneten Stelle gestattet.

Art. 10 Wasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das projektierte Gebäude ist sicher zu stellen. Eine Erweiterung der Wasserversorgungs- und Hydrantenanlage ist gemäss den GVZ-Richtlinien für die Erstellung der Löschwasserversorgung auszuführen und hat im Einvernehmen mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten, bzw. Feuerpolizisten zu geschehen.

Art. 11 Siedlungsentwässerung

Das Schmutzwasser ist gemäss dem generellen Entwässerungsplan GEP Dübendorf zur Kläranlage abzuleiten.

Des Weiteren ist die Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die Richtlinie „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Liegenschaftsentwässerung“ (SN 592000, 2002) massgebend.

Art. 12 Parkierungsbereich, Erschliessung

- 1 Zwei Autoabstellplätze sind in dem im Plan als „Vorzone Erschliessung“ bezeichneten Bereich gestattet.
- 2 Für ausreichend Abstellplätze für leichte Zweiräder ist in dem im Plan als „Vorzone Erschliessung“ bezeichneten Bereich zu sorgen.
- 3 Anlieferung und Entsorgung erfolgt in dem im Plan als „Vorzone Erschliessung“ bezeichneten Bereich.

Art. 13 Zugang

Die Anforderungen des eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetzes und der dazugehörigen Ausführungsvorschriften sind einzuhalten.

Art. 14 Energie

Das Gebäude wird in Minergie-Standard oder energetisch gleichwertig ausgeführt.

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Öffentlicher Gestaltungsplan Pfadiheim Schlupf

Gemäss § 84 PBG

Planungsbericht nach Art. 47 RPV
inkl. Richtprojekt Architektur / Freiraum

Fassung vom 19. Januar 2015



Inhaltsverzeichnis

- 1 Ausgangslage**
 - 1.1 Anlass und Zielsetzung
 - 1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse
 - 1.3 Grunddienstbarkeiten
 - 1.4 Kommunale Gesetze
 - 1.5 Waldabstandslinie

- 2 Richtprojekt**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Projekt- und Nutzungsbeschrieb

- 3 Gestaltungsplanvorschriften**
 - 3.1 Planungs- und Bauvorschriften
 - 3.2 Erschliessung
 - 3.2.1 Erschliessung für Motorfahrzeuge
 - 3.2.2 Parkierung
 - 3.2.3 Fusswegverbindung und Zugänge
 - 3.2.4 Veloabstellplätze
 - 3.3 Energie
 - 3.4 Bauphysik

- 4 Umwelt**
 - 4.1 Lärm
 - 4.2 Nachhaltigkeit

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Anlass

Der Verein „Pfadiheim Schlupf Dübendorf“, vertreten durch die Baukommission „Neubau Schlupf“ beabsichtigt auf der Parzelle mit der Kat. Nr. 1644 das bestehende Pfadiheim abzureissen und mit einem Neubau „Schlupf“ zu ersetzen.

Grundlage für Gestaltungsplan

Mittels eines eingeladenen Projektwettbewerbs wurde ein Projekt für die Realisierung des Pfadiheims ermittelt. Das im Auftrag des Vereins „Pfadiheim Schlupf Dübendorf“ überarbeitete Siegerprojekt des Zürcher Büros Zabaha.Architekten bildet die Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans.

Zielsetzung Vorgeschichte

Mit der Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans bezweckt der Verein „Pfadiheim Schlupf Dübendorf“ die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses.

Ziel ist es, den Neubau als Bereicherung für den Ort auszubilden und ihn gut in die Landschaft, die vom Wald und der Landwirtschaft geprägt ist, einzubetten. Der Umschwung soll als Teil dieser Landschaft verstanden werden und naturnah gestaltet werden.



Luftbild des Areals (Google Maps)

Die Pfadfinderabteilungen im Raum Dübendorf erhielten 1967 von der Armee eine ausgemusterte Funckerbaracke, die sie demontierten und als Pfadiheim „Schlupf“ mit der erteilten Baubewilligung als Provisorium im Jahre 1968 am Waldrand Riegelacher wieder aufbauten. Als Trägerschaft wurde der Verein „Pfadiheim Schlupf Dübendorf“ gegründet. Er wird noch heute durch die beiden Pfadfinderabteilungen Gryfensee und St. Jakob getragen und ist für das Pfadiheim Schlupf verantwortlich.

Der Schlupf diente seit seiner Errichtung als Treffpunkt für samstägliche Übungen, Feste und grössere Pfadianlässe. Er entwickelte sich zum zentralen Ort und identitätsstiftenden Bezugspunkt für die Pfadfinder in und um Dübendorf.

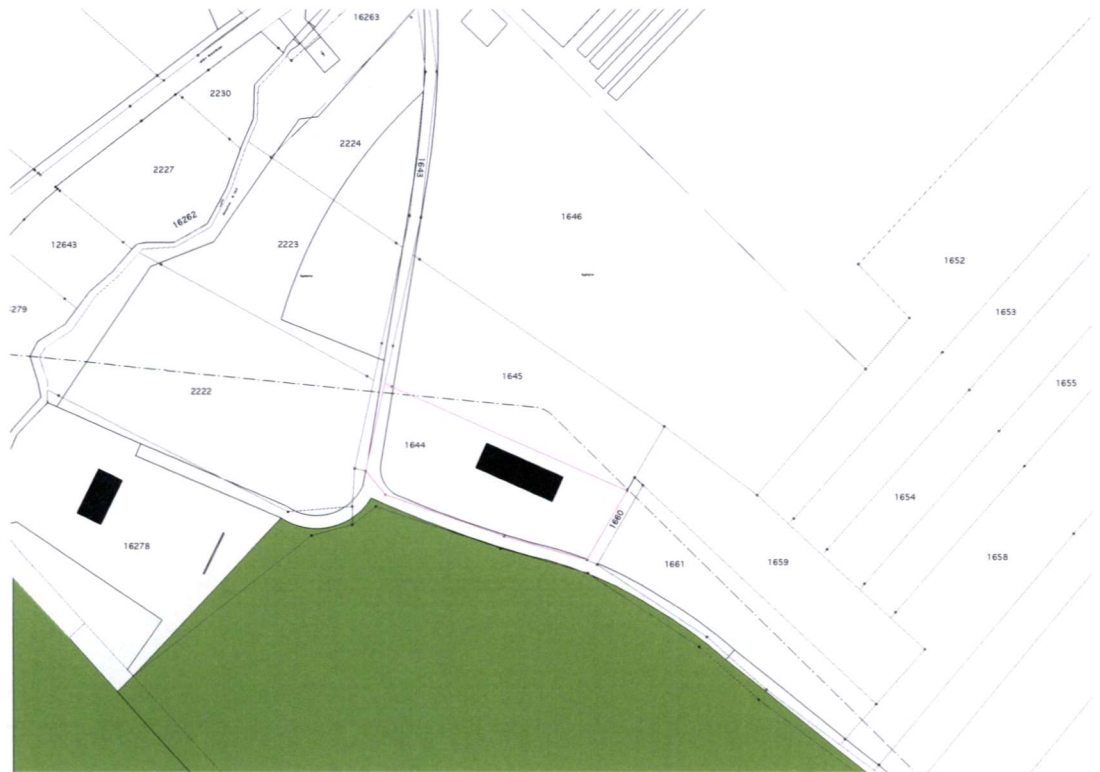
Begründung Wunsch

Über 40 Jahre hat das Pfadiheim Schlupf seinen Benutzern nun treue Dienste geleistet und wurde intensiv genutzt. Nichts desto trotz vermag es seinen Ursprung als Militärbaracke nicht zu verbergen und konnte den Bedürfnissen der Pfadi nicht vollends gerecht werden. Statt dessen mussten sich die Ansprüche entsprechend anpassen. Um so klarer hat sich beispielsweise der Wunsch nach Übernachtungsmöglichkeiten herauskristallisiert.

Durch den schlechten baulichen Zustand sah man sich in den letzten Jahren angehalten, die Situation grundsätzlich zu analysieren und alle Optionen zu prüfen. Nach umfassenden Abklärungen entschied man sich für einen Ersatzneubau, welcher nun massgeschneidert auf die Bedürfnisse eingehen kann. Dieser Schritt erlaubt uns, zeitgemässen Ansprüchen wie zum Beispiel dem der Rollstuhlgängigkeit gerecht zu werden.

Entsprechend dem Pfadileitsatz, die Welt etwas besser zu hinterlassen, als man sie vorgefunden hat, soll der neue Schlupf nicht ausschliesslich Pfadfindern vorenthalten sein. Auch andere Gruppen und Organisationen sollen vom Mehrwert profitieren.

Die vielseitigen Qualitäten des Ortes wie der starke Naturbezug, die Verflechtung mit der Landschaft und eine gewisse Abgeschlossenheit am Rand der Stadt Dübendorf bieten einen adäquaten Rahmen gemeinsam naturnahe Freizeitaktivitäten auszuüben. Die Nähe zur Stadt Zürich, zum Zoo und zum Greifensee, sowie der angrenzende Wald unterstreichen die Attraktivität des Schlupfs für Gruppenaktivitäten wie Wochenlager, Waldkindergarten etc.



1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Gestaltungsplangebiet	Der Standort befindet sich am Dübendorfer Waldrand Riegelacher, nordöstlich vom Armbrust Schützenhaus und der Unteren Geerenstrasse. Es handelt sich um die Parzelle mit der Kat. Nr. 1644, auf welcher sich das bestehende Pfadiheim befindet. Die Parzelle wird vom Riegelacherweg flankiert.
Perimeter	Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:200 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die bezeichnete Parzelle. Im südlichen und westlichen Teil grenzt er an den Weg.
Grundeigentümer	Kat. Nr. 1644 Franziska Bosshard 1574 m2

1.3 Grunddienstbarkeiten

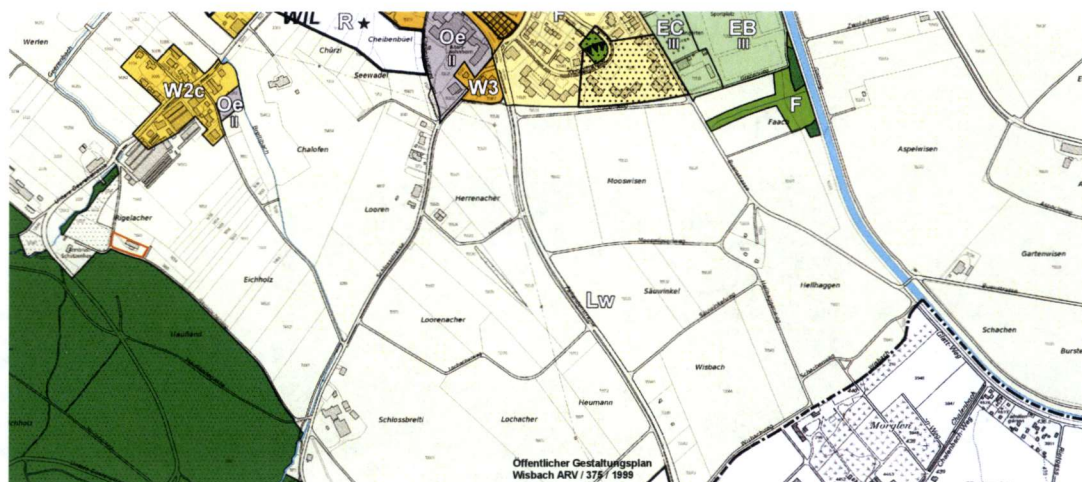
Anmerkungen und Dienstbarkeiten	Durchleitungsrecht und Pflanzenbeschränkung: der Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 1644 hat der „Erdgas Zürich Transport AG“ das Recht eingeräumt, auf seinem Grundstück eine Rohrleitungsanlage zur Beförderung gasförmiger Brennstoffe inkl. Fernmeldekabel zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten. Es dürfen in einem horizontalen Abstand von 3 m von der Rohrleitung keine Bäume gepflanzt werden.
---------------------------------	--

Leitungsbaurecht für Trinkwasser-Verbundleitung: der Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 1644 hat dem Zweckverband „Gruppenwasserversorgung Vororte und Glattal“ das unbeschränkte Recht eingeräumt, auf seinem Grundstück eine Verbundwasserleitung NW 600 mm samt Signalkabel zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

1.4 Kommunale Gesetze

Raumplanerische Vorgaben

Der gesamte Perimeter liegt momentan in der kantonalen Landwirtschaftszone. Die Parzelle soll jedoch sinngemäss in eine Erholungszone umgezont werden.



1.5 Waldabstandslinie

Die in Punkt 1.4 erwähnte Umzonung löst die Pflicht zur Festsetzung einer Waldabstandslinie aus. Dieser soll in einem parallelen Verfahren nach gekommen werden.

Urteil Verwaltungsgericht vom 21.5.2014, VB.2013.00291

Der Waldabstand wurde anlässlich einer Beschwerde eingehend vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich behandelt. Dieses stellte fest, dass im vorliegenden Fall besondere Verhältnisse vorliegen würden, welche ein Unterschreiten des Regelmasses von 30m rechtfertigten. Die im Vorprüfungsverfahren der Baudirektion eingetragene Waldabstandslinie von 15m beurteilt das Verwaltungsgericht als plausibel. Des Weiteren heisst es in besagtem Urteil, dass im Zuge des Gestaltungsplans vom kantonalen Mindestabstand abgewichen werden kann und die für bestimmte Bauteile vorgesehenen Mantellinien bis zu einem Abstand von 10m an den Wald heran geführt werden dürfen.

2 Richtprojekt

2.1 Allgemeines

Projektstand

Im Juli 2010 wurden die Teilnehmer zum Wettbewerb eingeladen. Die Prämierung fand im Oktober 2010 statt. Das prämierte Projekt wurde in Absprache mit der Bauherrschaft (Baukommission, Verein Pfadiheim Schlupf Dübendorf) auf verschiedenen Ebenen angepasst.

Vorprojekt bis Bezug

Im Frühjahr 2011 wurde der Gestaltungsplan eingereicht, gleichzeitig startete die Suche nach Mitteln zur Finanzierung. Für die Bauausführung wird ein Jahr gerechnet. Ziel für die Bauvollendung ist das Jahr 2016.

2.2 Projekt und Nutzungsbeschreibung



Situation
bestehender Schlupf

Der bestehende Schlupf steht als schlichter eingeschossiger Baukörper abseits der Siedlungen parallel zum Waldrand. Die Setzung des solitären Baus am nördlichen Parzellenrand schafft eine Intimität und eine räumliche Geborgenheit zwischen Wald und Gebäude. In Kombination mit dem leicht abfallenden Gelände entsteht ein introvertierter Ort, welcher die heterogene Landschaft mit den Gewächshäusern weiter südlich und die Strasse Richtung Dübendorf abzuschirmen vermag.

Das bestehende Vordach im Eingangsbereich aktiviert den aufgespannten "Waldraum". Die erhöhte Lage des Erdgeschosses, der einzelne Zugang, sowie die Baracken-Typologie schaffen jedoch eine Distanz zwischen Innen- und Aussenraum. Auch ist der Bezug zur weiten Landschaft im jetzigen Bau nur sehr schwach thematisiert. Die junge Bepflanzung im Norden entlang der Parzellengrenze hindert zudem die Sicht in die Weite. Der jetzige Bau wirkt hermetisch und bietet eine ungenügende Rollstuhlgängigkeit.

Setzung/Strategie
Neubau

Die Identität des Ortes ist sehr stark vom bestehenden, einfachen Bau gekennzeichnet. Der Ersatzneubau Schlupf versucht diese Haltung des eher zurückhaltenden, bescheidenden Hauses aufzunehmen.

Die Linearität des Baus folgt formal dem bestehenden Schlupf, knüpft aber subtil zu jeder Seite hin vielfältige Bezüge zum Aussenraum. So steht zum Beispiel der flankierende Waldweg zusammen mit dem Wald im Dialog mit dem länglichen Baukörper und dessen Nutzung.

Fassade
Ausstrahlung

Die Idee des ausladenden Daches wird neu ausformuliert:

Entsprechend dem alternierenden Zustand "bewohnt" und "unbewohnt" weist das Gebäude zwei Zustände auf, welche sich bereits aus der Distanz abzeichnen und dem Gebäude einen starken Charakter geben. Während die Längsfassaden im verlassenem Zustand komplett geschlossen sind und einen zurückhaltenden Holzkörper formen, öffnet sich der Stirnraum mit einer einladenden Geste für die Ankunft und Aktivitäten unabhängig vom Lagerbetrieb. Dieser bietet immer Unterstand, sowohl für Pfadis, wie auch für die Öffentlichkeit (Wanderer, Flaneure, Picknicker).

Bei Bezug allerdings öffnet sich das Lagerhaus komplett zu seinen Längsseiten und schafft eine grosszügige Zone zwischen Innen und Aussen, welche dem Lagerleben eine neue Dimension eröffnet.

Torraum und Tore

Der Pfadialltag ist geprägt von Aktivitäten im Freien. In einem Hauslager entstehen hohe Anforderungen an den Raum am und ums Haus.

Das Projekt thematisiert diese Verwebung und Mehrfachlesbarkeit von Innen und Aussen. Das beheizte Volumen beschränkt sich aufs Minimum.

Das Konzept des Baus basiert auf einem starken Bezug zum Aussenraum. Dies wird mit den beweglichen Toren erreicht. Indem sie geöffnet werden, wird der Raum sozusagen zum Wald (mit Terrasse und Treppen) und in die Weite Landschaft erweitert.

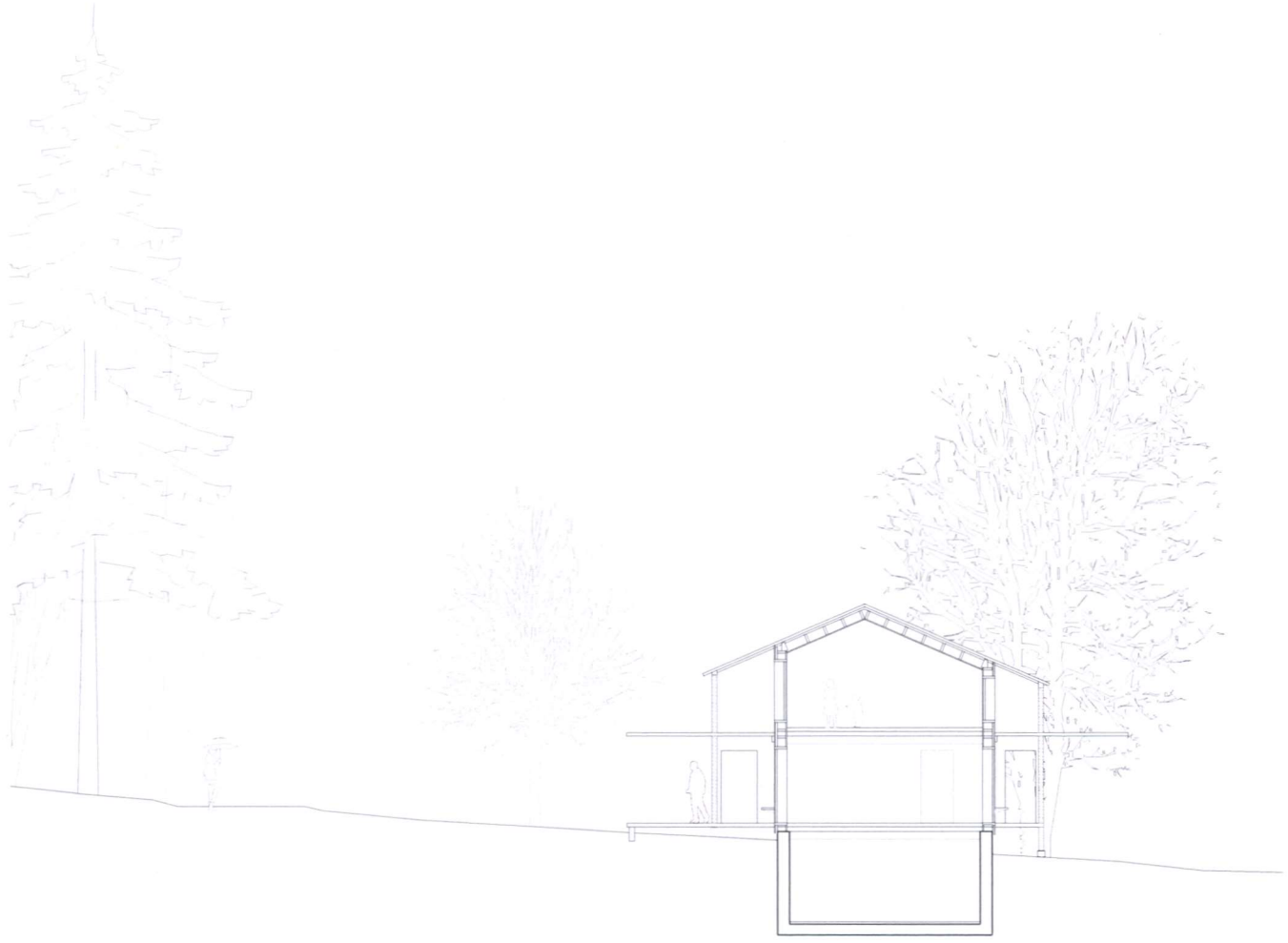
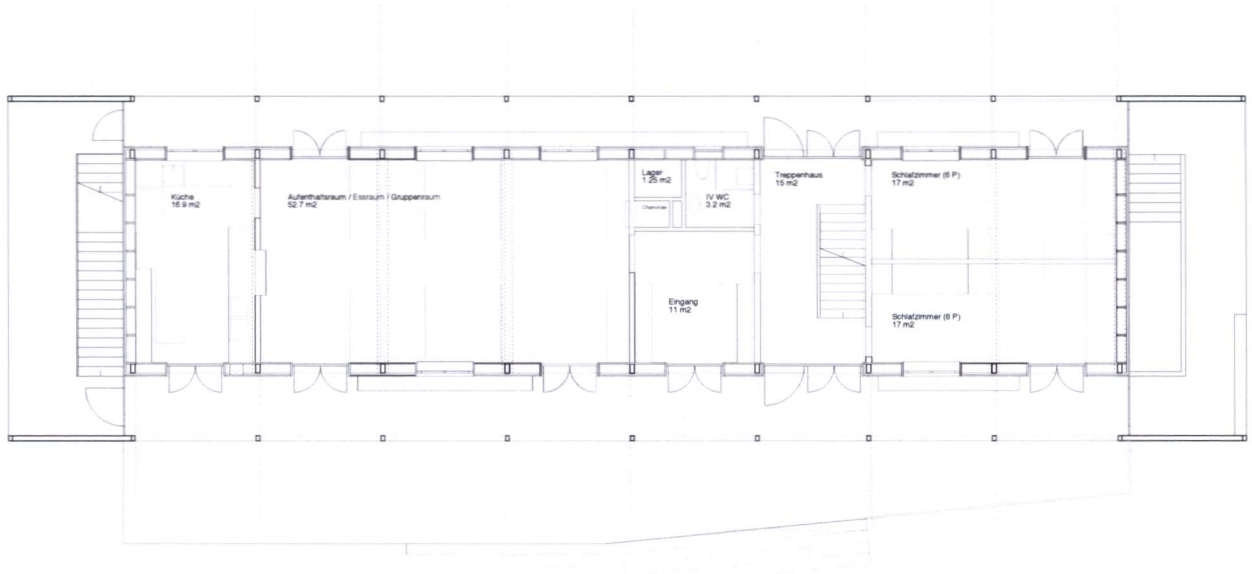
Dieser Zwischenraum ist das Herzstück des Projekts. Es ist ein Aussenraum, der aktiviert und deaktiviert werden kann.

Eingang
(Haupteingang)

Die offene Stirn im Nord-Westen ist der eigentliche Haupteingang zum Haus. Der Besucher, von Dübendorf her kommend, läuft selbstverständlich und direkt darauf zu.

Innere Organisation
Nutzungsbeschreibung

Der Innenraum ist sehr funktional organisiert. Die Erschliessung beschränkt sich auf den zentralen Treppenraum, welcher sich im Obergeschoss zu einem grosszügigen Vorbereich der Schlafzimmer weitert und den Schlafbereich vom Aufenthaltsbereich trennt. Die Hauptnutzungen Aufenthaltsraum/Essraum/Gruppenraum liegen ebenerdig im Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss und Schnitt 1:200

und erstrecken sich jeweils von einer Längsfassade zur anderen. An die Innenschicht fügen sich längs Terrassen, die eine privater mit der Sicht in die Weite, die andere mit starkem Bezug zum "Waldraum". Die Garderobe fungiert als Schmutzschleuse und je nach Witterung als Eingang. Im Erdgeschoss befinden sich zwei grosszügige Schlafzimmer, welche für Personen im Rollstuhl geeignet sind. Lateral sind die Gruppenräume angeordnet, einer im Untergeschoss und der zweite im Obergeschoss. Räume, welche parallel zum Lagerbetrieb benutzt werden können (Gruppenraum und Leiterräum), werden über die Stirnseiten im Aussenbereich erschlossen. Den ortsansässigen Pfadis wird die Gartenfassade mit Zugang zum Gruppenraum zugeschrieben. Diese ist direkt über den Aussenraum zugänglich. Das Untergeschoss beherbergt die Duschen und Nebennutzungen.

Nutzer

Das Pfadiheim ist primär für Pfadfinder gedacht, welche es das ganze Jahr hindurch für Samstagsübungen, Wochenlager, usw. nutzen.

Als Lagerhaus soll es auch andern Nutzern offen stehen, so zum Beispiel andern Jugendgruppen, Schulen, Behindertenheimen.

Der Schlupf wird auch für bestimmte ortsgebundene Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Für Benutzer aus der Umgebung wie Waldkindergarten, Mittagstisch und Schulprojekte oder für kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen oder Theater, solange dafür keine grosse technische Infrastruktur vorhanden sein muss.

Kommerzielle und lärmintensive Veranstaltungen wie Parties, Werbekampagnen und ähnliches, welche nichts mit den Leitgedanken der Pfadfinder zu tun haben, finden im neuen Pfadiheim hingegen keinen Platz.

Aussenraum

Jede Seite des Hauses orientiert sich zu unterschiedlichen Aussenräumen: Längsseitig ist dies die Aussicht in die Weite Landschaft mit Wiesen und Feldern und andererseits der "Waldraum" mit einzelnen Laubbäumen und einer intensiv genutzten Spielwiese. An den Stirnseiten positionieren sich eine Vorzone für die Erschliessung und auf der Gegenseite ein Bereich, wo gewerkt und gearbeitet werden kann.

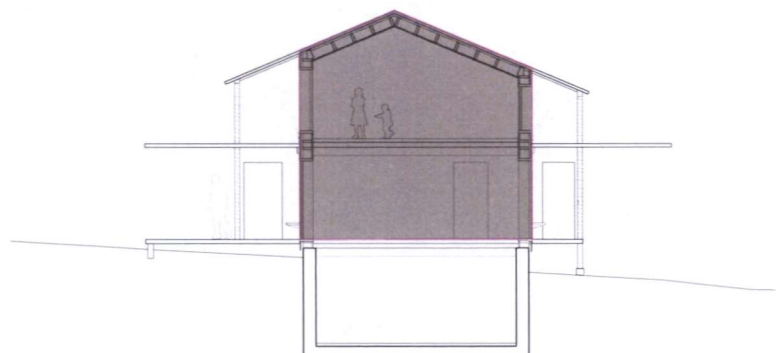
Feuerstelle

Im östlichen Teil der Parzelle besteht eine Feuerstelle, welche eine Arena Typologie mit runder Sitztribüne um das Feuer herum aufweist. Sie muss bald saniert werden und soll im gleichen Zug umgestaltet werden (z.B. mit einer rundherum führenden Sitzbank). Auch hier soll die Identität gewahrt werden.

3 Gestaltungsplanvorschriften

3.1 Planungs- und Bauvorschriften

Geschosszahl	Wie im Wettbewerbsprogramm festgehalten, sind maximal ein Untergeschoss und zwei Vollgeschosse erlaubt.
Grenzabstände	Der Waldabstand von 15 Meter darf vom Gebäudevolumen nicht unterschritten werden. Die ordentlichen kommunalen Grenzabstände sind einzuhalten.
Position	Die Aussenmasse des Gebäudes sind über das Volumen und den Gebäudemantel eng definiert. Die Baubereiche erlauben einen gewissen Spielraum hinsichtlich der optimierten definitiven Setzung des Gebäudes.
Ausnützung	Die Nutzfläche wird über das Volumen begrenzt.
Volumen	Das Volumen des Neubaus darf maximal 865 m ³ betragen. Zum Volumen zählt der ganze Gebäudekörper oberhalb Oberkante Fertigboden EG. Aussenräume unter Vordächern, sowie Terrassen im kalten Bereich gehören nicht zum Gebäudevolumen, auch wenn sie über bewegliche Elemente wie Tore abgeschlossen werden können. Aussenwände zählen zum Volumen.
Kamine	Der gemäss Art. 6 definierte Gebäudemantel darf von Kaminen durchstossen werden.



Schnitt 1:200 für die Volumenberechnung

Freiflächen

Die Aussenräume sind naturnahe gestaltet. Intensiv genutzte Flächen, z.B. zum Spielen oder Werken sind im Gestaltungsplan ausgewiesen. Sämtliche Aussenräume können, solange kein Konflikt mit dem Hausvermieter entsteht, von der Öffentlichkeit genutzt werden. Insbesondere die Treppe und Terrasse an der südlichen Fassade sind ein Anziehungsort für Fussgänger und Wanderer. Bei schlechtem Wetter dienen die zwei Stirnfassaden mit ihren ausladenden Vordächer als Unterschlupf.

Baumbestand

Die junge Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze bzw. entlang der Gasleitung wird zwecks des Landschaftsbildes entfernt. Ein möglichst rücksichtsvoller Umgang mit dem Baumbestand ist vorgesehen, welcher allenfalls mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt wird. Der Nussbaum und die Esche müssen leider krankheitsbedingt gefällt werden.

3.2 Erschliessung

Die Vorzone beim Haupteingang im Nord/Westen wird mit einer wetterfesten Oberfläche ausgestattet. Hier findet jegliche Erschliessung statt.

3.2.1 Erschliessung für Motorfahrzeuge

Der bestehende Riegelacherweg, der an der Hauptstrasse angeschlossen ist, erschliesst die Parzelle.

3.2.2 Parkierung

Auf dem stirnseitigen Vorplatz im Nord-Westen der Parzelle besteht eine Abstellmöglichkeit für 2 Motorfahrzeuge. Sie sind grundsätzlich für die Anlieferung, Notfälle und Besucher mit einer Behinderung gedacht.

3.2.3 Fusswegverbindung und Zugänge

Die Parzelle ist für die Öffentlichkeit zugänglich.

3.2.4 Veloabstellplätze

Um die 20 Veloabstellplätze (nicht überdacht) werden ebenfalls auf dem Vorplatz an der Stirnseite im Nord-Westen platziert.

3.3 Energie

Energiestandard

Das Pfadiheim soll mit einem vorbildlichen, nachhaltigen Energiekonzept erstellt werden. Der Heizenergieverbrauch soll klar unter dem gemäss Minergie-Standard zulässigen Energieverbrauch bleiben.

„Hässig sustech“ wurde für Beratung und Planung Energie, Heizung und Lüftung beauftragt. Das erarbeitete Energiekonzept ist dem Planungsbericht angehängt.

3.4 Bauphysik

Feuchteschutz

Die Firma „Michael Wichser + Partner AG Dübendorf“ hat uns bezüglich Bauphysik und Feuchteschutz beraten und ein Gutachten erstellt. Das Gutachten ist dem Planungsbericht angehängt.

4 Umwelt

4.1 Lärm

Lärmemissionen

Die Lärmbelastung beschränkt sich auf Anlässe im Sinne des Pfadfinder- und Lagerlebens um das Pfadiheim. Hinsichtlich Lärmbelastung wirken sich die Setzung des Gebäudes und die Orientierung der Spielwiese zum Wald hin zusätzlich günstig aus.

4.2 Nachhaltigkeit

Holz als Baustoff

Holz ist ein Rohstoff, der stetig nachwächst. Er ist im Projekt auf vielen Ebenen vertreten: als statische Struktur, als Verkleidung, sowie im Innenausbau.

Gebäudetechnik-
konzept

Das Gebäudetechnikkonzept entspricht den Minergie-Anforderungen und basiert zu 100% auf erneuerbarer Energie.