



Privater Gestaltungsplan JABEE TOWER Hochbord Dübendorf

Pressemitteilung zur öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans
20. April 2012



Die Abbildung steht in Druckqualität auf der beigelegten CD zur Verfügung. Bei Publikation den Bildautor wie folgt aufführen: „Visualisierung: Swiss Interactive AG, Aarau“

Inhalt

1. Beteiligte an der Planung	2
2. Zusammenfassung	3
3. Gestaltungsplan JABEE TOWER	3
3.1. Facts	3
3.2. JABEE TOWER – Jakob-Beerstecher-Turm	3
3.3. Städtebau	3
3.4. Nutzungen / Wohnungen	4
3.5. Freiraum / Öffentlicher Park	4
3.6. Schattenwurf	4
3.7. Rechtliche Grundlagen / Quartierplan	5

1. Beteiligte an der Planung

Grundeigentümer / Bauherrschaft

Heidi Kummer-Beerstecher, Dübendorf
Fritz Beerstecher, Dübendorf

Totalunternehmer

WELKUM
Generalunternehmung AG
Industriestrasse 19, 8604 Volketswil

Planung / Architektur

sattlerpartner
architekten + planer AG
Hans Huber – Strasse 38, 4502 Solothurn
www.sattlerpartner.ch

Landschaftsarchitekt

w + s Landschaftsarchitekten BSLA, Toni Weber
Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Grafik / Kommunikation / Kontakte

Erdbeer.Grafik/Werbung, Fritz Beerstecher
Zipartenstrasse 55, 8600 Dübendorf
T 044 820 13 91, info@erdbeer.ch

2. Zusammenfassung

<i>Bebauung und Nutzung</i>	Der Tower und der zugehörige Park schaffen als urbane Typologien die Voraussetzung für ein lebendiges Quartier. Die Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil sorgt für eine ausgewogene Nutzung der Infrastruktur. Die hervorragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist ein entscheidender Standortvorteil.
<i>Ortsbauliche Aspekte</i>	Mit dem JABEE TOWER entsteht ein Zentrum für den neuen Stadtteil Hochbord. Das Gebäude ist sorgfältig in die Nahumgebung eingebettet und steht als Solitär aus städtebaulichen Gründen am richtigen Ort. Mit dem Gestaltungsplan wird die Überbauung des Grundstücks mit einem gestalterisch anspruchsvollen Konzept im Sinne einer verdichteten Siedlungsentwicklung gegen innen baurechtlich gesichert.
<i>Freiraum</i>	Mit dem öffentlichen Park entsteht ein Aussenraum, der die Aufenthalts- und Lebensqualität im ganzen Quartier steigert. Er nimmt das Anliegen des Quartierplans nach einer gemeinschaftlichen Anlage auf und ist sowohl als Erholungsraum wie auch als Bewegungsfläche nutzbar. Öffentliche Aussenräume sind sehr wichtig für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Lebensort.

3. Gestaltungsplan JABEE TOWER

3.1. Facts

- Grundstück: Kat. Nr. 16969 Hochbord Dübendorf
- Grundstücksfläche: 10'036 m²
- Max. Gebäudehöhe: 100 Meter
- Nutzungen: EG: publikumsorientierte Nutzungen, (Gastronomie etc.)
OG: Wohnungen, Hotel, Dienstleistung
- Wohnungen: Miete, mittelständisch, urbanes Publikum, grosszügige, individuelle und lichtdurchflutete Grundrisse
- Energieverbrauch: Minergie-Standard
- Freiraum: öffentlicher Park

3.2. JABEE TOWER – Jakob-Beerstecher-Turm



Der Bauherrschaft ist der lokale Bezug sehr wichtig. Jakob Beerstecher eröffnete 1948 seinen ersten und 1951 seinen zweiten Betrieb in Dübendorf. Er zog von Zürich ins Hochbord und bewirtschaftete mit seinem Sohn Fritz die neu erstellte Gärtnerei mit dem heute noch vorhandenen Betriebsgebäude. Später heiratete Fritz Margaretha Vontobel. Ihr Vater war Inhaber des Restaurant Sonnental und eines landwirtschaftlichen Betriebs in Dübendorf. In Erinnerung an den Grossvater Jakob Beerstecher wird das Hochhaus "JABEE TOWER" getauft.

3.3. Städtebau

Aufgrund der Konzentration der Baumasse in einem Gebäude, entsteht eine grosse Freifläche, die als öffentlich zugänglicher Park genutzt werden kann. Mit der Schrägstellung des Gebäudes gegenüber dem Strassenraster markiert der JABEE TOWER als Solitär das Zentrum des Quartiers.

3.4. Nutzungen / Wohnungen

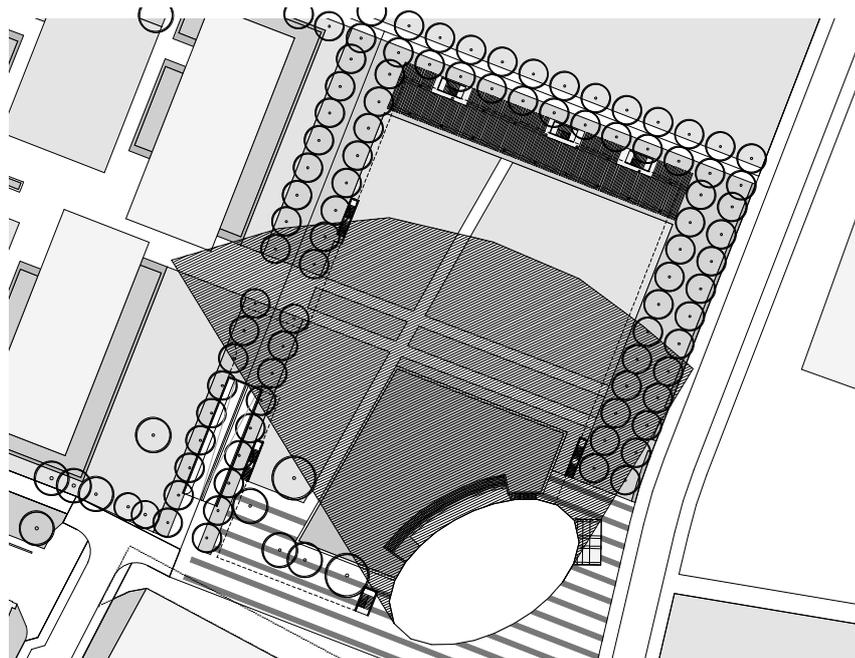
Für eine gute Einbettung im Quartier und zur Belebung des Parks, erhält das Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen (Gastronomie, mässig störende Gewerbebetriebe). In den Obergeschossen sind alle Nutzungen gemäss Zonenreglement möglich. Die Bauherrschaft strebt jedoch einen hohen Wohnanteil an. Die Mietwohnungen in den Regelgeschossen sollen in einem zeitgemässen Ausbaustandard erstellt werden. Die Quartierstimmung wird durch die Förderung der Wohnnutzung gehoben. Das Wohnen im Zentrumsgebiet mit direktem Anschluss an das individuelle und öffentliche Verkehrsnetz (Bahnhof Stettbach, Glattalbahn, Tram und Bus) ist sehr attraktiv. Infrastrukturen und die Parkierung werden unterirdisch angeordnet.

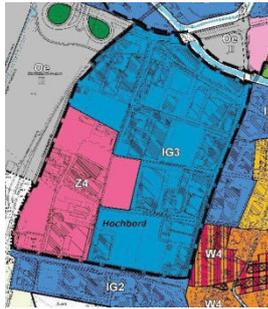
3.5. Freiraum / Öffentlicher Park

Durch die Konzentration der Baumasse im Tower entsteht eine grosszügige öffentliche Parkanlage. Diese bildet einen repräsentativen Zugang und erlaubt die Verbindung der Strassen „Am Stadtrand“ und „Hochbordstrasse“. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Querverbindung für Fussgänger von der „Hochbordstrasse“ zum „Chästrägerweg“ geschaffen. Eine Esplanade mit schirmförmig geschnittenen Bäumen umrahmt die Überbauungen Feldmann Park und JABEE TOWER. Da der Park öffentlich zugänglich ist, hat er sowohl den Bedürfnissen der Anwohner wie auch der Öffentlichkeit Rechnung zu tragen. Es sind Spielflächen für das jüngere Publikum und Familien vorgesehen, aber auch Ruhe- und Erholungszonen im Sinne einer grünen Oase im verdichteten Industrie- und Gewerbequartier Hochbord. Der Park entsteht an der Stelle, wo die gemeinschaftliche Anlage im ursprünglichen Quartierkonzept des Quartierplans vorgesehen war. Der Park wird dauerhaft öffentlich zugänglich und so als einziger grösserer Freiraum für das ganze Quartier nutzbar sein. Die Behörden der Stadt Dübendorf wurden frühzeitig in den Gestaltungsprozess miteinbezogen.

3.6. Schattenwurf

Der 2-Stunden-Schatten an mittleren Wintertagen des Projekts wurde aufgezeigt (Nachweis mit Vergleichsprojekt). Für die Nachbargrundstücke ergeben sich keine Defizite gemäss § 30 ABV.





Zonenplan ARV / 89 / 2010

3.7. Rechtliche Grundlagen / Quartierplan

Gemäss § 16 Bau- und Zonenordnung (BZO) Stadt Dübendorf sind in der Zentrumszone Z4 (pink) gemischt genutzte Hochhäuser gestattet. Der Gestaltungsplan JABEE TOWER entspricht in seiner Ausgestaltung den Anforderungen gemäss BZO. Es werden keine Ausnahmeregelungen in Anspruch genommen.

Das im Jahr 2001 eingeleitete Quartierplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 10. Februar 2011 festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat den Quartierplan mit Verfügung vom 29. März 2012 genehmigt.

Das Hochbord ist gemäss Richtplanung ein Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. Das geplante Hochhaus wird in der Fernwirkung den Mittelpunkt des neuen Stadtquartiers Hochbord markieren. Im Zusammenspiel mit dem Glatt-Tower (Glattzentrum) und den geplanten Hochhäusern auf dem Richti- und Zwicky-Areal, wird der JABEE TOWER die Vision „Glattalstadt“ im Raum Dübendorf / Wallisellen sichtbar machen.

Übereinstimmend mit dem Hauptszenario „Hochhaus-Band“ des Zusatzberichtes „Eignungsgebiete für Hochhäuser“ zum Regionalen Raumordnungskonzept Glattal der Zürcher Planungsgruppe Glattal, wird der JABEE TOWER an einem geeigneten Standort für Hochhäuser über 40 m geplant.