

Dominic Müller

Baukultur in Dübendorf

Von der Arbeit der Stadtbildkommission

Mir persönlich macht es Freude, etwas Schönes zu erleben, aufzuspüren, zu entdecken. Die besondere Atmosphäre eines Dorfes, einer Stadt, einer Landschaft, die Lust macht, dort Zeit zu verbringen, oder eine Organisation, in der die Menschen mit Begeisterung am Werk sind. Es kann auch ein Prozess sein, der reibungslos und elegant funktioniert, oder ein Produkt, das positiv überrascht. Es macht mich auch neugierig, weshalb dies so ist, was diese Qualität ausmacht und wie ich diese Erkenntnis in der Praxis umsetzen kann, um Vergleichbares zu schaffen.

Fast hätte ich mich nach Abschluss meiner Matura für ein Architekturstudium entschieden, weil bei schönen, gelungenen Bauten Qualität konkret wird, ich das Resultat berühren und bestaunen kann. Aber dann führte mir Professor Dr. Fritz Huber, damals Dozent am Betriebswissenschaftlichen Institut (BWI) der ETH Zürich, an einer Informationsveranstaltung für Maturanden die Faszination und Vielfalt von Wertschöpfungsprozessen vor Augen. Ihre Architektur ist abstrakter und virtueller, aber dadurch oft vielschichtiger und herausfordernder. So entschied ich mich für das Ingenieurstudium der Betriebs- und Produktionswissenschaften und gestalte und optimiere heute hauptberuflich technische Systeme, Prozesse und Organisationen statt Häuser, Quartiere oder Städte. Der eigenhändige Umbau meines Grosselternhauses an der Alpenstrasse und seit Frühling 2014 das Milizamt als Dübendorfer Hochbauvorstand sowie seit Ende 2015 die Rolle als Präsident der Stadtbildkommission bringen mir nun gar einen Teil Architekturstudium zurück.

Was macht Qualität aus?

Als Hochbauvorstand und Präsident der Stadtbildkommission bin ich mit dafür verantwortlich, dass sich die Stadt Dübendorf, was das Bauen angeht, nicht nur im gesetzlichen Rahmen entwickelt, sondern dass die in der Planung angedachten Qualitäten in den ganz konkreten einzelnen Bauprojekten auch umgesetzt werden und dass die einzelnen Bauprojekte am Schluss in einem stimmigen grossen Ganzen enden.

Doch was macht denn diese Qualitäten aus? Warum gehen wir nach Hamburg in die Ferien, besuchen den Weihnachtsmarkt in Nürnberg? Was macht es aus, dass viele Leute von Wien oder Salzburg schwärmen oder aus Siena oder Sydney begeistert zurückkehren? Lässt sich das Gefühl, mit dem man auf der Spanischen Treppe in

Stadtbildkommission (SBK)

Bis 2014 wurden architektonische und gestalterische Fragen im Rahmen der damaligen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) fachlich beurteilt. Diese hat neben Projekten, die gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) durch eine Fachkommission beurteilt werden müssen, auch Fragen des Naturschutzes behandelt. Im Rahmen der Organisation der neuen Legislatur 2014–2018 wurde die NHK im Herbst 2014 aufgeteilt in die Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK) und die Heimatschutz- und Ortsbildkommission (HOK). Die neue HOK hatte zur Aufgabe, sich verstärkt mit Fragen des Ortsbildes und damit den gestalterischen Anforderungen an Bauten und Anlagen zu beschäftigen. Sie wurde dabei um zusätzliche Fachexperten erweitert. Nach einer Überprüfung der Erfahrungen mit der neuen Struktur im Verlauf des ersten Jahres wurde im Herbst 2015 das Geschäftsreglement der HOK optimiert, die Kommission personell erweitert. Sie wird seither unter der Leitung des Hochbauvorstandes und der Bezeichnung Stadtbildkommission (SBK) geführt.

Die SBK ist eine beratende Kommission zu Fragen des Stadtbildes im Sinne von Art. 45 der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf. Gemäss ihrem Geschäftsreglement hat die SBK folgende Hauptaufgabe: «Die Stadtbildkommission bearbeitet architektonische, gestalterische und baukulturelle Fragen in Bezug auf den Umgang mit dem Stadtbild und schutzwürdigen Bauten und Anlagen; sie gibt Stellungnahmen in Form einer Empfehlung zuhanden des Bauausschusses und des Stadtrats ab. Sie behandelt die ihr zugewiesenen Geschäfte und kann auch von sich aus tätig werden.»

Die SBK umfasst folgende Mitglieder (Stand 2017): Dominic Müller, Hochbauvorstand (Präsident), die Architekten Roger Moos, Hansruedi Betschart, Beat Jordi, Landschaftsarchitekt Stefan Rotzler und Andrea Pulch, Leiterin Hochbau (beratende Stimme), sowie Marco Forster, Abteilung Stadtplanung (Sekretär).

Rom sitzt, auch in zeitgemässer Architektur und in Dübendorf wiederfinden? Lässt es sich gar schaffen? Was macht es aus, dass Neu-Oerlikon belebt ist und dass trotz seiner Grösse und gewisser Gleichförmigkeit nicht Gefühle wie bei eintönigen Plattenbausiedlungen aufkommen? Oder wie müsste das Leepünt Areal aussehen, dass es sich für möglichst viele Leute gut anfühlt und man es gerne auswärtigen Gästen zeigt? Liegt es nur am einzelnen Gebäude? Liegt es am Bezug der Gebäude? Liegt es an den Farben oder deren Kombination? Oder an der Gestaltung des Freiraums dazwischen? Liegt es an den Nutzungsmöglichkeiten? Oder ist es die teilweise aufwendig erhaltene historische Bausubstanz? Welche Leute sind dort, welche zieht es an und weshalb?

Die «befriedigende Gesamtwirkung»

Der Auftrag zur Qualitätskontrolle im Rahmen von konkreten Bauprojekten leitet sich aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) ab. Dort ist von «befriedigender Gesamtwirkung» die Rede. Neben den harten Fakten zur Beurteilung von Bauvorhaben, wie Grenzabständen oder Ausnützungsziffern oder Anzahl Parkplätzen und Quadratmeter unbewohnter Nebenbauten, stellen sich also auch die qualitativen Fragen. Dies gilt insbesondere für zentrale Lagen in Kernzonen oder bei sogenannten Arealüberbauungen oder bei Gestaltungsplänen. Hier gelten erhöhte Anforderungen.

Für die Beurteilung der Qualitäten gibt es nicht immer eindeutige Antworten. Oft kommen Stilfragen auf. Gibt es ein Gut und ein Schlecht? Ist es einfach Geschmackssache? Geht eigentlich alles oder welche klaren Kriterien gibt es?

Welche Qualitäten sind zu beurteilen?

Das PBG umschreibt für Arealüberbauungen anschaulich, welche Aspekte vom Gesetz her zu berücksichtigen sind: «Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.» Es geht also nicht nur um das Gebäude an und für sich und dessen Qualitäten, wie zum Beispiel die Materialisierung der Fassaden, die Farbgebung oder die Form beziehungsweise die Volumetrie des Gebäudes. Auch die Gestaltung der Freiflächen ist bedeutend. Bei Überbauungen mit mehreren Baukörpern ist deren Verhältnis zueinander relevant, bei Hochhäusern kommen weitere Fragen dazu, wie zum Beispiel die Gestaltung des Sockelbereichs, die Hochhäuser ganz unterschiedlich wirken lassen kann.

Die Frage der Qualität der Einordnung stellt sich vor allem auch im Zusammenhang mit den umliegenden Gebäuden, mit solchen, die schon da sind, oder solchen, die noch entstehen können. Gerade im Quartier Hochbord, wo jetzt die ersten grossen Baufelder



Die Farbwahl ist in der Kernzone Teil der Beurteilung der Stadtbildkommission. Farben, die in früheren Verfahren bewilligt wurden, haben grundsätzlich Bestandsgarantie. Der Lindenplatz ist nicht nur ein Verkehrsknotenpunkt, sondern dokumentiert die Wichtigkeit einer überzeugenden Gestaltung des öffentlichen Raums.

bezogen sind, sind die Ziele der Stadtplanung für das Gesamtgebiet zu berücksichtigen. Hier geht es darum, die vielen unterschiedlichen Anforderungen aus planerischen Verfahren der letzten Jahre zu sichern, wie Teilrichtpläne, Quartierpläne, Nutzungskonzepte oder Zonenplananpassungen. Am Schluss soll ein vernünftiges und stimmiges grosses Ganzes entstehen, wo Gestaltung und Nutzung ideal zusammenspielen.

Materialisierung und Farbe

Am konkretesten und damit am besten greifbar ist die Frage der Materialwahl, der sogenannten Materialisierung, sowie der Farbe. Sie kann die Gemüter erhitzen und auch in der Öffentlichkeit gut diskutiert werden. Braucht es mehr Farbe und Kreativität, weil heute so viel grau gebaut wird? Soll die Bahnhofstrasse möglichst bunt daherkommen oder sollen sich die Farbtöne aufeinander beziehen oder gar dieselben sein? Das Rot des Hotels Bahnhof, ist es gut so? Und wie ist es mit dem leuchtenden Gelb des Hauses am Lindenplatz? Oder sollte lieber alles im Graublau des Restaurants Hecht daherkommen?

Zudem gibt es innerhalb der Farben unzählige Abstufungen. Bei den Rottönen sind es zum Beispiel das leuchtende Signalrot oder das «Zivilschutzorange», das in die Augen springt, oder das gedecktere, erdigere Rot des Hotels Bahnhof, das durchaus kräftig aber wesentlich ruhiger wirkt. Wenn gar falsche Farbtöne nebeneinander zu liegen kommen, kann es sehr schnell nicht mehr stimmig wirken und irritieren.

Es stellt sich auch die Frage, wie damit umzugehen ist, wenn jemand Muster auf die Fassade malen möchte. An der Gumpisbühlstrasse wurde in den 1960er Jahren eine ganze Siedlung vom Künstler Karl Schmid bemalt. Was macht es aus, dass sie heute noch stimmig wirkt?

Diese Fragen gewinnen noch an Gewicht, wenn nun die ersten richtigen Hochhäuser aus dem Boden schiessen, die man von weitem sehen kann. Wir alle werden sie die kommenden Jahrzehnte jeden Tag anschauen müssen.

Der Jabee Tower

Mit dem Jabee Tower im Hochbord erhält Dübendorf sein erstes «richtiges» Hochhaus. Er hat eine ovale Grundform und wird mit seiner Höhe von rund 100 Metern nicht nur bei weitem das höchste Gebäude in Dübendorf, sondern auch der höchste Wohnturm der Schweiz sein. Er wird 31 Geschosse, davon 26 Wohngeschosse mit insgesamt 211 Wohnungen, umfassen. Baustart war 2017 und Bezugstermin ist 2019. Der Jabee Tower basiert auf einem privaten Gestaltungsplan von 2012. Zum Gebäude gehört auch ein öffentlich zugänglicher Park.

Für Hochhäuser verlangt das PGB eine besonders sorgfältige Gestaltung. Den intensiven Entwicklungsprozess des Jabee Towers begleitete die SBK vom Moment des Einreichens der Baubewilligung an. Zusammen mit Bauherrschaft und Architekt wurde nach einer Qualität gesucht, die beide Seiten überzeugt. Unterschiedlichste Themen standen an, fallweise wurden zusätzliche Experten zugezogen.

In der ersten Phase wurden die geplanten Formen der einzelnen «Betscheiben» diskutiert, die die einzelnen Stockwerke ausbilden. Dazu gehörten auch die Fragen der Ausbildung des Erdgeschosses und des Dachabschlusses. Soll das Gebäude auf



Anhand der Visualisierungen des Projektes Jabee Tower, das Bauprojekt ist aktuell in Umsetzung begriffen, lassen sich die Veränderungen des Vorhabens im Rahmen des Bewilligungsprozesses gut erkennen. Die untere Darstellung zeigt das Projekt, das nun ausgeführt wird.



einem ausgebildeten Sockel stehen oder direkt aus dem Boden kommen oder in diesen «versinken»? Und soll die Fassade bis ganz oben durchlaufen oder braucht es einen anderen, abgesetzten Abschluss? Die Visualisierung der Baueingabe und die Visualisierung des Projekts zeigen die Veränderungen.

Im nächsten Schritt ging es nicht mehr um die Fragen der Formen, sondern um die ganz konkrete Farb- und Materialwahl. Diese wurde über mehrere Runden diskutiert. Für eine eingehende Beurteilung wurden sogenannte «Mockups» gebaut, Fassadenmuster, die in originaler Grösse und mit den originalen Materialien einen repräsentativen Ausschnitt der Fassade darstellen. Sie ermöglichten, dass vor Ort die konkrete Wirkung und der Gesamteindruck eingeschätzt werden konnten. Im Fall des Jabe Towers wurden die ursprünglich geplante wie auch die definitive Variante aufgebaut.



Yvan «Lozzi» Pestalozzi schuf 2016 an der Hochbordstrasse zwei Skulpturen für die Verkehrskreisel. Im Hintergrund dominiert die Baustelle des Jabe Towers das Bild, der monatlich ein Geschoss höher wird.



Im Hochbord-Quartier entstehen die ersten grossen Überbauungen: links Jabe Tower im Bau, rechts die Wohnüberbauung «Mobimo», die im Herbst 2017 von den ersten Bewohnern bezogen wird. Im Hintergrund ist der Neubau des Lycée Français zu erkennen.

Während die erste Variante graue Betonbänder mit dunkelgrauen Staketengeländern, graue Storen und grau eingerahmte, weisse Milchglasscheiben auf den Balkonen zwischen den einzelnen Wohnungen beinhaltete, ist das Endprodukt nun nicht mehr grau in grau. Es kommt leichter, sogar etwas spielerisch daher. Lassen Sie sich überraschen, 2019 wird es für alle sichtbar sein.

Freiraum – am Schluss und ganz zu Beginn

Als letztes Kriterium wird normalerweise noch die Gestaltung des Freiraums um das Gebäude beurteilt. Sie wird ja im Bauablauf auch ganz am Schluss erst umgesetzt. Da geht es um Fragen, welche Zonen öffentlichen und welche privaten Charakter

haben, wie man die beiden trennt oder verbindet, wie man als Fussgänger geführt wird, wo welche Nutzungen stattfinden. Zum Beispiel um die Frage, wo welche Kinderspielflächen positioniert sind, damit sie auch funktionieren und in der Realität benutzt werden.

Seit einiger Zeit pflegen wir vor allem bei den Projekten in den grossen Neubaugebieten eine andere Vorgehensweise. Wir stellen vermehrt unsere Beurteilung der Freiraumgestaltung ganz an den Anfang. Wir gehen dabei vom Boden aus, von den Räumen zwischen den Gebäuden und von der Sicht der Dübendorferinnen und Dübendorfer, die sich durch die Stadt bewegen. Schliesslich sind es doch diese Qualitäten, die wir seitens der Behörde als Vertreter der Öffentlichkeit ganz besonders sichern müssen. Es geht um die Aufenthaltsqualität der Plätze zwischen den Gebäuden, um Fragen



Im Sommer 2017 kultivieren Landwirte auf den Baugrundstücken im Hochbord Gemüse, während im Hintergrund das neue Quartier aus dem Boden wächst und das Antlitz der Gegend in der nahen Zukunft rasch verändern wird.

von Wegführung, um den Charakter von Strassenzügen. Gerade in diesem Zusammenhang spielt auch die Gestaltung öffentlicher Plätze und Freiräume im Zusammenspiel mit den privaten eine wichtige Rolle

Im Fall des Jabee Towers gab es Fragen zu den geplanten Wasserflächen, die an den Turm anschliessen sollen, oder der Ausgestaltung der Pergola, die entlang des einen Randes des öffentlichen Parks geplant ist. Die Wirkung einer Pergola hängt wesentlich von ihrer Breite ab und kann sehr unterschiedlich sein. Wenn sie zu schmal ist, wird sie eher zu einem Gang, den man hauptsächlich braucht, um schnell durchzugehen. Zudem bleibt nur wenig beschattete Fläche. Wenn sie hingegen breit genug ausgestaltet wird, dann wirkt sie als eine Art Promenade, die auch genügend Platz bietet zum Stehenbleiben. Zusammen mit Sitzgelegenheiten entsteht dann die gewünschte Wirkung und Aufenthaltsqualität, die zu einem öffentlichen Park passt.

Entscheidungsfindung

Bei Qualitätsdiskussionen gibt es fast immer eine Bandbreite von Möglichkeiten. Vieles ist nicht richtig oder falsch. Und es stellt sich die Frage, wie weit denn die Stadt überhaupt Einfluss nehmen soll. Aus rein wirtschaftsliberaler Perspektive könnte man der Meinung sein, dass die Bauherren ja schon wissen, was gut ist. Und wieso soll es besser werden, wenn der Staat sich in Stilfragen einmischt?

Wir alle wissen, dass sich Bauprojekte immer im Spannungsfeld unterschiedlicher Interessen befinden. Und es gibt immer wieder Bauherren, die sich sehr engagiert um ihre Bauten bemühen und die selber einen hohen Qualitätsanspruch haben. Leider gibt es Investoren, die mit einer allzu kurzfristigen Perspektive unterwegs sind. Gerade bei einem trockenen Markt, wo interessierte Käufer froh sind, überhaupt etwas zu finden, kann man sich einfach auf das aktuelle wirtschaftliche Maximum konzentrieren. Die langfristigen Folgen davon werden nach erfolgreichem Verkauf dann nicht vom ursprünglichen Bauherren, sondern von den späteren Besitzern beziehungsweise der Öffentlichkeit getragen.

Unser politisches System sieht Mechanismen vor, die die Verhältnismässigkeit sicherstellen sollen. So ist die SBK eine Fachkommission und setzt sich aus Experten



Das ehemalige Bauernhaus von Jakob FÜRST an der Alten Oberdorfstrasse steht in der Kernzone und ist im Inventar der schützenswerten Bauten vermerkt. Eine bauliche Neuausrichtung hat besonderen Anforderungen zu entsprechen.

zusammen, die eine Beurteilung vornehmen. Ob und in welcher Form diese zu verbindlichen Auflagen führen, das wird in einem anderen Gremium entschieden, im Bauausschuss. Dieser ist politisch zusammengesetzt aus drei Stadträten. An ihnen ist es dann, die Expertenmeinungen zu beurteilen, zu hinterfragen und das, was sie als verhältnismässig erachten, in einer verbindlichen Entscheidung zu übertragen. Die Bauherrschaft kann dagegen Rekurs machen, wenn sie nicht damit einverstanden ist. So wird die Rechtssicherheit gewährleistet.

Wie kommt man zu Qualität?

Ich bin überzeugt, auch wenn es immer vielerlei Möglichkeiten gibt, finden sich Voraussetzungen, die die Wahrscheinlichkeit bedeutend erhöhen, dass Qualität entsteht. Wichtigste Grundvoraussetzungen sind Ideenvielfalt und Ideenwettbewerb. Im Idealfall ermöglicht dies beim Bauen einen offenen Architekturwettbewerb. Die

Baukultur in Dübendorf

jüngsten Beispiele der Stadt wie die Erweiterung der Schulanlage Birchlen, das Projekt Mehrzweckbau Obere Mühle oder das Hallenbad zeigen, wie gross die Bandbreite von Ideen für ein und dieselbe Aufgabe sein kann. Die jeweiligen Projektausstellungen zeugten eindrücklich davon. Am Anfang der Wettbewerbe stand immer eine sorgfältige Definition der Anforderungen und Beurteilungskriterien und die Jury war immer breit abgestützt durch unterschiedliche Disziplinen.

In allen den genannten Fällen waren sich die Jurymitglieder einstimmig einig, welches Projekt die vorher festgelegten Kriterien insgesamt am besten erfüllt. Und in allen Fällen wurden professionelle Architekturbüros mit überzeugenden Referenzprojekten eingeladen. Hätte man bloss einen Architekten ausgewählt und ihm nur aufgrund seines finanziellen Angebots oder seiner Referenzen direkt den Auftrag gegeben, wäre die Wahrscheinlichkeit, sich für ein suboptimales Resultat zu entscheiden, sehr hoch gewesen. Diese Fälle zeigen den grossen Nutzen von Wettbewerbsverfahren klar auf. Dabei kommt der öffentlichen Hand bei öffentlichen Bauten und Platzgestaltungen eine ganz besondere Verantwortung zu.

Für Bauvorhaben ohne Architekturwettbewerb spielt die Fachkommission eine zentrale Rolle, indem sie die Fragen stellt und die Kriterien bewertet, die sonst von der Wettbewerbsjury beurteilt würden. Sie stellt auch eine Kontinuität in der Beurteilung der einzelnen Projekte sicher. Manchmal bleibt einfach ein Optimieren von teilweise suboptimalen Lösungen, vor allem wenn sich der Bauherr von Beginn weg für einen einzigen Lösungsweg entschieden hat.

Städtebauliche Vielfalt

Die Situation in Dübendorf ist aus Sicht des Städtebaus besonders interessant wie auch herausfordernd. Dies liegt daran, dass wir bei der relativ kleinen Grösse von Dübendorf eine sehr grosse bauliche Vielfalt haben und dass die Standortgunst durch die sehr gute Erschliessung mit öffentlichem und privatem Verkehr besonders hoch ist. Die Fragestellungen reichen vom schon fast grossstädtischen Entwicklungsgebiet Hochbord über die zunehmend städtischen und sich verdichtenden Zentrumsachsen Wangenstrasse/Bahnhofstrasse und Usterstrasse/Zürichstrasse bis hin zu den dörflich anmutenden Ortsteilen wie Gfenn, Hermikon und Stettbach.

Grossstädtische Qualitäten

Die neuere und zunehmend grössere Aufgabe ist der Umgang mit Grossprojekten in Verdichtungsgebieten. Da geht es darum, dass Dübendorf dabei auch richtig Stadt wird. Es sind Projekte im Hochbord wie der Jabee Tower, die Überbauung des Zwicky-Areals, deren letzte Etappe auf Dübendorfer Boden gerade kurz vor der Realisierung steht, das Urban Farming Projekt an der Ueberlandstrasse gegenüber Möbel Pfister oder das Quartier im Giessen mit dem Giessenturm und dem geplanten Hochhaus an der Überlandstrasse zwischen dem Gebäude des SV Service und dem Laborgebäude der Givaudan.

In diesen Gebieten spielen besondere Aspekte eine Rolle, ähnlich denjenigen des Projektes Jabee Tower. Die grossen Volumina machen die Setzung der Gebäude



Dübendorf hat sich am Rand der Stadt in den letzten Jahren markant verändert. Neue grossstädtisch wirkende Quartiere sind entstanden, im Bild Überbauung Zwicky Süd.

zueinander besonders relevant. Bei Hochhäusern muss der Schattenwurf berücksichtigt werden, dies schränkt die Möglichkeiten ein. Oder bei der Ausgestaltung des Sockels ist die Adressierung besonders relevant – wo sind die Eingänge und welcher ist der Haupteingang. Und es stellt sich zum Beispiel auch die Frage, ob das Dachgeschoss öffentlich zugänglich sein sollte. Wenn nein, dann wird der Turm für die Öffentlichkeit und die Bewohner in den unteren Geschossen anonym. Wenn ja, dann kann er zu einem Teil des Quartiers oder gar von ganz Dübendorf werden.

Für die Wirkung eines städtischen Quartiers besonders relevant ist auch die Frage der Erdgeschossnutzungen. Oft schreiben die planerischen Instrumente bereits offene Erdgeschossnutzungen vor, da lange bis auf Fussgängerebene geschlossene Strassenzüge meist anonym und nur wenig attraktiv sind. Dieser Wunsch nach belebten, offenen Strassenzügen ist in der Praxis aber oft schwierig umzusetzen. Es kann zu einem Überangebot an Ladenflächen in den Erdgeschossen kommen. Die dadurch entstehenden tiefen Mietzinspreise sind für Investoren weniger interessant. Besondere Herausforderungen stehen dann in diesem Zusammenhang im Raum und es stellt sich die Frage, ob und wie Behörden und Investoren gemeinsam eine gute Situation schaffen können. Gesamthaft betrachtet könnten beide davon profitieren.

Kleinstädtische Qualitäten

Entlang der Zentrumsachsen herrscht noch eine kleinstädtische Atmosphäre. Aber auch dort wird die Gebäudesituation spürbar dichter und höher, sie bewegt sich aber immer noch in kleinerem Massstab.

Mit dieser zunehmenden Verdichtung in einem schon recht engen Raum werden zur Qualität der Nachbarschaft gewisse Aspekte bei den Beurteilungen vermehrt wichtig. Zum Beispiel die Geruchsbelästigung durch Gastroküchen. Wenn neue, grössere Überbauungen mit dichter Wohnnutzung in die Nähe von bestehenden Gastrobetrieben zu liegen kommen, besteht das Risiko, dass die Küchenabluft oder der Lärm der Gartenwirtschaft stören kann. Bei bereits bestehenden Betrieben ist es etwas weniger kritisch. Wenn nun aber im Zentrum eine neue Wohnüberbauung mit gastronomischer Erdgeschossnutzung gebaut wird und diese eine neue Aussenwirtschaft plant, die unsere Strassen beleben würde, dann ist dies aus Sicht Stadtentwicklung durchaus

wünschenswert. Möglichweise stört sie aber das Ruhebedürfnis der Bewohner, die zwar gerne zentral wohnen, aber doch dörfliche Stille verlangen. Auch Aussenbeleuchtungen können zusätzlich stören, wenn die Gebäude dichter zusammenrücken. Zum Beispiel die Beleuchtung von Tankstellen, die Nachbarn in die Stube leuchtet. Auch für all diese Aspekte gilt es, sie als Behörde im Auge zu behalten und die Qualität der Stadtwerdung von Dübendorf hoch zu halten.

Dörfliche Qualitäten

Im Gegensatz zu den neuen städtischen Teilen ist der Umgang mit der historischen Bausubstanz vor allem in den dörflicheren Quartieren ein ganz anderer und nicht minder anspruchsvoll. Es geht darum, sie zu erneuern, ohne den Bezug zur Geschichte zu verlieren. Dieser Bezug ist mit die Grundlage dafür, dass Dübendorf die eigene Identität erhalten und stärken kann und nicht strukturlos im Agglomerationsgürtel untergeht.

Der Umgang mit der historischen Bausubstanz ist oft eine Gratwanderung. Grundlage ist das sogenannte Inventar schützenswerter Bauten. Dieses stammt aus den 1980er Jahren und enthält alle Gebäude, die möglicherweise schützenswert sind. Für jedes Gebäude gibt es einen Steckbrief und eine grobe Abschätzung seines historischen Werts. Beurteilt und entschieden wird, ob ein Gebäude aus dem Inventar entlassen oder unter Schutz gestellt wird, wenn ein Eigentümer dies wünscht oder spätestens wenn ein Bauvorhaben geplant ist.

In der Praxis gibt es alle möglichen Arten, wie Eigentümerschaften mit Bauvorhaben umgehen. Im engagierten Fall entsteht ein Projekt in enger Abstimmung mit der Stadt, das die Interessen zusammenbringt. Die SBK begleitet diesen Prozess fachlich. Sie macht für den Vertrag bzw. die Verfügung eine Beurteilung der Inhalte, was in welcher Form erhalten werden soll und welche Teile auf welche Art neu oder dazu gebaut werden sollen. Unter anderen geht es hier um Aspekte wie Lesbarkeit der ehemaligen Struktur des Gebäudes. So zeigt die Unterteilung in einen Wohn- und einen Ökonomieteil, aus welcher Zeit dieser Teil des Quartiers stammt und welche Nutzungen ihn prägten. Ein anderer wichtiger Aspekt ist die Struktur der Dachflächen. Wer sich durch historische Ortskerne bewegt und ein Auge auf die Struktur



Die Klosterstrasse 1 wird aufwendig renoviert und einer erweiterten Nutzung zugeführt, bei der die ehemalige Struktur des Gebäudes gut sichtbar bleibt. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der SBK verfeinert und optimiert. Der gegenüberliegende Garten ist Teil des Schutzzumfangs der Liegenschaft und bleibt langfristig erhalten.

der Dachflächen hat, wird feststellen, dass früher fast alle Dachflächen geschlossen waren, ohne Dachfenster oder Gauben. Das ergibt eine ganz eigene Atmosphäre, auch grenzen sich diese Gebiete strukturell klar ab von denjenigen, die später bebaut wurden. Sorgfältig umgesetzte Projekte von Erneuerung historischer Bausubstanz lassen sich in Hermikon, im Gfenn, in Gockhausen, im Geeren, in Stettbach finden. Es gibt Ausnahmefälle, bei denen es zwischen dem investitionsoptimierten Wunsch der Bauherrschaft und der behördlichen Einschätzung des Schutzwürdigkeitsbedarfs oder der Qualität des Bauprojekts nicht zu einer allseitig akzeptierten Lösung kommt. Hier muss die Behörde im Zweifel entgegen dem privaten Interesse eine entsprechende Unterschutzstellung einseitig verfügen. Das ist nicht populär und sollte das Mittel letzter Wahl sein. Im Bedarfsfall ist es aber das einzige Instrument, um die Qualität für die Öffentlichkeit zu sichern. Oft kommt erschwerend dazu, dass in der Vergangenheit die Stimme der Öffentlichkeit für einen sorglichen Umgang mit alter Bausubstanz nicht immer so stark war.

Baukultur als Fundament für ein attraktives Dübendorf

Als Behörde könnte man sich auch auf das minimal Notwendige, rechtlich Geforderte zurückziehen. Ich bin aber der festen Überzeugung, dass es je länger, je mehr notwendig ist, dass wir uns alle mit der Frage der Qualität aktiv auseinandersetzen. Dazu muss sich insbesondere auch die Politik einbringen und sich um die Details kümmern, die am Schluss die Qualität und damit das Eigene ausmachen. Man spricht in diesem Zusammenhang von der «Baukultur». Ich wünsche mir eine noch stärkere und breiter verankerte Baukultur. Diese ist besonders wichtig in den vielen bereits erwähnten Entwicklungsgebieten wie dem Hochbord, dem Quartier im Giessen, dem Flugfeldquartier, dem Gebiet Bahnhof Dübendorf und Wangenstrasse bis hin zu den Randzonen des Flugplatzes, wo der nationale Innovationspark entstehen soll. Eine stärkere Baukultur ist aber auch wichtig in den anderen kleinstädtischen und dörflichen Gebieten und den prägenden Achsen von Dübendorf wie der Bahnhofstrasse, der Uster- und Zürichstrasse oder der Högler-, Wil- und Fällandenstrasse sowie den Kernzonen und ihren Plätzen in verschiedenen Quartieren und Ortsteilen von Dübendorf.

Es geht dabei um eine Baukultur, in der zwischen den Privaten und der Politik als Vertreter der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig ein echter Dialog geführt wird. Dazu gehören auch konstruktive Auseinandersetzungen und ein Klima, in dem der Wettbewerb der Ideen gefördert wird, um zur besten Qualität zu finden. Die Stadt bzw. die Politik muss dazu ihre klare Vorstellung vertiefen, in welche Richtung die qualitative Entwicklung gehen soll, und die Kriterien dazu festhalten. Dabei muss sie mit ihren eigenen Bauten wie auch den Schulhäusern und Plätzen als Vorbild wirken und hie und da mehr als das minimal Notwendige investieren und längerfristig qualitätsorientiert handeln.

Zur Pflege einer starken Baukultur gehörte aber auch, dass sich neben den Behörden alle Dübendorferinnen und Dübendorfer vertiefter mit diesen Fragen auseinandersetzen und die prägende Rolle der Freiräume und der Gebäude bewusster wahrnehmen. Es gibt Städte, in denen die Sitzungen der Stadtbildkommission öffentlich sind oder die regelmässig über ihre Arbeit berichten. Eine Entwicklung in diese Richtung könnte ich mir durchaus auch für Dübendorf vorstellen. Es gibt noch viel zu tun in Sachen Baukultur - also packen wir es gemeinsam an.