

Ortsplanung verzögert Dübendorfer Bauprojekt

Dübendorf Im Zentrum ist eine Arealüberbauung geplant. Vor der Realisierung gilt es aber noch einige Fragen zu beantworten.

Philipp Gämperli

Zwischen der Post, dem Pfarrzentrum Leepünt und der Wilstrasse in Dübendorf ist eine neue Überbauung geplant. Auf einer Fläche von rund 5700 Quadratmetern sollen vier neue Gebäude entstehen. Auf der Baufläche stehen drei Wohnblöcke aus dem Jahr 1966, die abgerissen werden müssen, unter anderem die Gemeinschaftspraxis Leepünt 18.

Das Bauprojekt wurde als Arealüberbauung geplant und eingereicht. Beim Instrument der Arealüberbauung würden eine erhöhte Ausnutzung sowie eine höhere Geschosshöhe ermöglicht, sagt Felix Brägger, der stellvertretende Leiter Hochbau der Stadt Dübendorf. Im Gegenzug habe das Bauvorhaben erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen.

Höhere Bauten möglich

Hinter der geplanten Überbauung steht ein Baukonsortium, bestehend aus zehn Parteien, und die Symmetrie AG. Im Konsortium sind Unternehmen sowie Privatpersonen vertreten. Federführend ist das Dübendorfer Architekturbüro Höhn + Partner.

Anfang 2021 habe man die notwendigen Grundstücke erworben, sagt Geschäftsleiter Matthias Leuzinger. Ende Jahr habe man das Baugesuch bei der Stadt eingereicht. Fast gleichzeitig verabschiedete der Stadtrat die inhaltliche Stossrichtung der gesamtsiedlungsrechtlichen Bau- und Zonenordnung (BZO). Diese ist noch nicht rechtskräftig. Dabei sei es zurzeit vorgesehen, die Zone der Überbauung von einer Wohn- in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht umzuwandeln.

Zudem würde die Fläche neu in einer Hochhauszone liegen. «Das heisst, es könnte zukünftig höher gebaut werden», sagt Felix

Brägger. Die maximale zulässige Höhe läge beim heutigen Stand der Planung bei 40 Metern. Voraussetzung für ein Hochhaus sei aber, dass dieses «besonders sorgfältig gestaltet» sei.

Ein Viertel fürs Gewerbe

Die geplante Zentrumszone Z2 bedingt, dass die Erdgeschoss für das Gewerbe verwendet werden müssen. Damit solle das Zentrum mehr belebt werden, sagt Brägger. «25 Prozent aller Flächen der Überbauung müssen dem Gewerbe zur Verfügung stehen.» Bei diesen, für Bauherren nachteiligen Effekten, spreche man im Fachjargon von einer «negativen Voranwendung». Für den Architekten Leuzinger ist diese Regelung umständlich. «Wir müssen jetzt nochmals über die Bücher und das Baugesuch neu einreichen.»

Eine weitere Folge der BZO-Revision ist der Fakt, dass erst nach der neuen BZO gebaut werden kann, wenn diese in Kraft ist. Da die Revision erst begonnen hat, wird es noch eine Weile dauern, bis sie rechtskräftig ist. Es muss nun entschieden werden, ob das Projekt nach der aktuell rechtskräftigen BZO mit den negativen Vorwirkungen fortgesetzt oder komplett überarbeitet werde, um auch die Vorteile der neu geplanten BZO im Projekt aufzunehmen, sagt Leuzinger. Er gibt jedoch zu bedenken, dass über ein Jahr Planung und Arbeit im Bauprojekt stecke: «Wir wollen so gut wie möglich an der fertig geplanten Überbauung festhalten.»

Das Projekt sieht vier Wohnblöcke mit Eigentums- und Mietwohnungen vor. Die Höhe und die Fassade soll sich an den bestehenden Gebäuden orientieren. Das Haus A an der Leepüntstrasse soll rund elf Meter hoch werden und einen Stock kleiner gebaut werden als das dahinter-



Die Häuser A und B sollen sich in Richtung Kirche verneigen. Visualisierung: Höhn + Partner AG

liegende Gebäude B (13 Meter). Leuzinger: «Es soll den Anschein machen, als ob es sich vor der markanten Kirche Maria Frieden auf der anderen Strassenseite verneigt.» Auch mit der Gestaltung solle ein Bezug zur Kirche hergestellt werden. Zwischen den beiden Blöcken entsteht ein Privatgarten, der den Bewohnern im Erdgeschoss gehöre. Der Öffentlichkeit werde er nicht zur Verfügung gestellt.

Unterirdische Parkplätze

Das Haus C ist 13 Meter hoch und bestehe aus mehrheitlich kleineren Wohnungen. Es soll ausserdem ein Gemeinschaftsraum mit einer Kochnische erstellt werden,

sagt Leuzinger. Dieser könne für Geburtstagspartys und Ähnliches reserviert werden, auch von den Bewohnern der anderen drei Häusern. Im Haus D, das auf der Brache in der Kurve der Wilstrasse geplant ist, ist das Erdgeschoss für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das Gebäude ist 14 Meter hoch.

Die Parkplätze für die Bewohner seien alle unterirdisch, sagt Leuzinger. Für die Besucherinnen und Besucher der Überbauung gebe es Aussenparkplätze. Besonders wichtig sei auch der Freiraum, wie Leuzinger betont. So sei ein separater, naturfreundlicher Weg vom Leepüntweg zum Haus D geplant. Auch

zwei halböffentliche Spielplätze sollen zum Verweilen im Quartier einladen.

Zu den Miet- sowie Kaufpreisen sagt Leuzinger, dass diese ein «vernünftiges Preisniveau» an-

peilen würden. Konkrete Zahlen will er noch nicht nennen. Er hofft, dass mit den Bauarbeiten in zwei Jahren begonnen werden kann. Die Wohnungen wären dann ab 2026 bezugsbereit.

Negative Voranwendung

Für neue Bauprojekte gilt die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO). Sobald jedoch eine neue teilrevidierte BZO veröffentlicht wird, müssen nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz auch deren Regelungen beachtet werden.

Bauprojekte dürfen weder gegen die alte noch die neu geplante

BZO verstossen. Neue, strengere Regelungen der überarbeiteten BZO müssen bereits beachtet werden; für Bauherren positive Effekte wie eine höhere Gebäudehöhe oder Ausnutzung können jedoch noch nicht angewendet werden, da die sich in Revision befindliche BZO noch nicht rechtskräftig ist. (gap)

Eine Dübendorferin im Kampf gegen verheerende Zustände im Slum

Dübendorf Mit dem Bau von Toiletteneinheiten und Wassertanks hilft die 76-jährige Inge Schmidt den Frauen in einem Slum von Nairobi, deren Lebensverhältnisse zu verbessern.

Mit Herz und Leidenschaft setzt sich Inge Schmidt schon seit vielen Jahren mit einem besonderen Projekt für Frauen in Kenia ein. Die 76-jährige Dübendorferin ist trotz ihres fortgeschrittenen Alters unermüdlich im Einsatz.

In den überbevölkerten Slums mit geschätzt gegen einer Million Einwohnern mangelt es an einer funktionierenden Infrastruktur. Es fehlt an sauberem Trinkwasser, es hat nicht genügend Toiletten, und die Abfallentsorgung ist kaum organisiert. Deshalb sorgt Inge Schmidt von der Schweiz aus für den Bau von Wassertanks sowie Toiletteneinheiten. Und das Team vor Ort motiviert Jugendliche, sich mit dem Einsammeln von Abfall ein kleines Einkommen zu sichern.

Bau von Toiletteneinheiten

Inge Schmidt hat in Kibera ein zehnköpfiges Team aufgebaut, mit der Projektkoordinatorin ist sie wöchentlich per Skype in Kontakt. Damit die Helferinnen und Helfer vor Ort selber auch



Mit Spenden aus der Schweiz konnte Inge Schmidt bislang 47 Toiletteneinheiten in Kenia erstellen. Foto: PD

einen Beitrag zur Finanzierung des Projekts leisten können, wird in Kibera ein kleines Restaurant betrieben. Hinzu kommen Spenden aus der Schweiz, mit denen die Löhne von 2200 Franken pro Monat für das Team bezahlt und

vor allem regelmässig Toiletteneinheiten gebaut werden.

Seit das Projekt im Jahr 2013 ins Leben gerufen wurde, wurden 47 Toiletteneinheiten und elf Wassertanks gebaut. Und derzeit sind zehn Gruppen von Jugend-

lichen regelmässig in den Strassen der Slums unterwegs, um Abfall einzusammeln.

Mehr Sicherheit

«Die Toiletten bedeuten für die Frauen in Kibera eine grosse Erleichterung», sagt Inge Schmidt. «Besonders in der Nacht ist es wichtig, dass Frauen und Mädchen nicht extra lange Wege in der Dunkelheit zurücklegen müssen, denn es geht auch um ihre Sicherheit.»

Die Toiletten, die vor Ort durch lokale Bauarbeiter errichtet werden, sind sehr robust. Sie sind mit solidem Mauerwerk gebaut und verfügen über ein Wellblech als Dach. Auch wenn sie sehr schlicht eingerichtet sind, erfüllen sie die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung, und sie sind den örtlichen Verhältnissen angepasst. Die Fäkalien können nicht immer durch eine Kanalisation abgeleitet werden. Manchmal wird der Unrat in einer Grube gesammelt und von Zeit zu Zeit ausgehoben und abtransportiert.

Diese Unterstützung vor Ort ist nur möglich durch zahlreiche Spenden in der Schweiz. Die Spenden kommen vollumfänglich dem Projekt zu, Inge Schmidt verdient nichts daran. Eine Toiletteneinheit umfasst meist drei oder vier Toiletten. Pro einzelne Toilette braucht es Spendeneinnahmen von rund 1000 Franken. Falls ein Wassertank gebaut werden soll, braucht es hierfür ein Budget von rund 2000 Franken. Ein Wassertank kann etwa zehntausend Liter Wasser speichern. Das Wasser wird gegen einen symbolischen Betrag verkauft.

Mit Dübi Award geehrt

Die Idee für das Projekt in Kenia hatte Inge Schmidt im Alter von 60 Jahren, als sie sich für eine Frührentierung entschied, um sich einer neuen Aufgabe widmen zu können. «Der Austausch mit den Menschen in Kenia ist geprägt vom gegenseitigen Lernen», sagt sie. «Vieles geht in Kibera nicht so schnell vonstatten. Das hat mit der Kultur zu tun, aber auch mit den ein-

geschränkten Möglichkeiten vor Ort», so die Dübendorferin.

Inge Schmidt wuchs in einer Gemeinde westlich von Köln in Deutschland auf. Nach ihrer Schulzeit machte sie eine Lehre als Textilverkäuferin und arbeitete danach einige Jahre in diesem Beruf. Irgendwann wurde ihr klar, dass sie nicht für immer in der Textilbranche bleiben will.

Und so kam Inge Schmidt in die Schweiz, wo sie Mitte der 70er Jahre das Theologische Seminar Bettingen bei Basel besuchte. Danach arbeitete sie in verschiedenen Gemeinden in der Schweiz als Religionslehrerin und in der kirchlichen Kinder- und Jugendarbeit. Im Juni 1995 erhielt sie ein Engagement von der Reformierten Kirchgemeinde Dübendorf. Von da an lebte und wirkte sie in Dübendorf und war in der Kirche zuletzt in der Seniorenarbeit tätig. Für die erfolgreiche Entwicklungshilfe in Kenia wurde sie 2012 von der Stadt Dübendorf mit dem Dübi Award geehrt.

Christian Iten