



Pascal Meile

Diplomand	Pascal Meile
Examinator	Prof. Andreas Schneider
Experte	Felix Fuchs, Stadt Aarau
Themengebiet	Raumplanung

Arealentwicklung Theodor-Real-Kaserne, Dübendorf

Mit der Umnutzung zu neuem Wohnraum in Zentrumsnähe



Lage Kasernenareal

Problemstellung: Das 5,3 ha grosse Areal der Theodor-Real-Kaserne inmitten der Stadt Dübendorf wird für eine Umnutzung frei; von dieser Annahme wird in der Arbeit ausgegangen. Die militärische Nutzung des Kasernenareals entfällt und die Grundeigentümerin, die armasuisse Immobilien des VBS, ist an einer kommerziellen Verwertung des Areals interessiert. Doch welche Nutzung ist an dieser Lage geeignet, welche bauliche Dichte ist verträglich und wie erfolgt die raumplanerische Umsetzung?

Vorgehen: Die Erarbeitung erfolgte in einem zyklischen Vorgehen in drei Durchgängen der Bereiche Analyse, Konzept und Umsetzung. Auf der Basis der Analyse sind zur Entwicklung des Areals Ziele und Strategie definiert worden. Anschliessend sind verschiedene Nutzungsvarianten erarbeitet und bewertet worden. Und zur geeignetsten Nutzungsvariante ist ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet und die raumplanerische Umsetzung aufgezeigt worden.



Richtkonzept

Ergebnis: Als geeignetste Nachnutzung auf dem Areal hat sich die Wohnnutzung herausgestellt. Mit der als passend betrachteten baulichen Dichte kann Wohnraum für rund 1000 Personen geschaffen werden. Rund $\frac{1}{3}$ des Wohnraums wird für preisgünstige Wohnungen gesichert, was dem kommunalen politischen Ziel zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum entspricht. Auf der Basis der guten ÖV-Erschliessung wird zudem im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ein Teil der Bebauung als autofreies Wohnen ausgestaltet. Das Kasernenareal wird hierzu in die Wohnzone W4 umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Gestaltungsplan und ein städtebaulicher Vertrag sichern das preisgünstige Wohnen und das autofreie Wohnen auf Dauer. Zudem verursacht die Planung Anpassungen im Sachplan Militär und in den Richtplänen der Stadt, der Region und des Kantons.



Gestaltungsplan